

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 25 (2012)  
**Heft:** [10]: Nachhaltiges Sanieren : vorbildlich erneuerte Wohnbauten in Zürich

**Artikel:** Im Dialog optimiert : Sanierung als Vorbild : die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaft Oberstrass konnten bei der Erneuerung ihrer Siedlung mitplanen  
**Autor:** Corts-Münzer, Katinka  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-392272>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 18.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# IM DIALOG OPTIMIERT

## Sanierung als Vorbild: Die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaft Oberstrass konnten bei der Erneuerung ihrer Siedlung mitplanen.

Text: Katinka Corts-Münzner

Als im Herbst 2009 ein Wohnungsbrand grosse Teile eines der Häuser der Siedlung Scheuchzerhof zerstörte, musste die Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) rasch handeln. Allerdings sah eine strategische Planung bereits vor dem Brand vor, die 42 Wohnungen in den fünf Gebäuden dieser Siedlung an heutige räumliche und energetische Standards anzupassen. Die Siedlung entstand 1931 und wurde von Architekt Otto Gschwind geplant. Der Vorstand und team 4 Architekten mussten ein Konzept entwickeln, das wirtschaftlich sinnvoll und für die Bewohnenden sozial verträglich war. Das Wohnungsangebot sollte attraktiver werden, und es sollten grössere Familienwohnungen entstehen. Die Strategiepapiere «Wohnen2010» und «Wohnen2010plus» formulierten klare Planungsziele, unter anderem Balkone an alle Wohnungen anzubauen, die Aussenwände zu dämmen und das Farbkonzept der BGO umzusetzen. Der Brand beschleunigte den Zeitplan. Einen Ersatzneubau schloss man aus, da die Gebäude konstruktiv noch in einem guten Zustand waren. Sie sollen nach der aktuellen Sanierung weitere 40 Jahre stehen. Die BGO verfügt in den verschiedenen weiteren Siedlungen über insgesamt 400 Wohnungen. Mit der recht homogenen Bausubstanz behält die Genossenschaft ausreichend Planungsfreiheit für zukünftige Bauvorhaben.

**ANGEBAUT UND AUFGESTOCKT** Die Architekten nahmen den Brand zum Anlass, das beschädigte Haus zu erweitern. Sie ergänzten es an den Stirnseiten mit Holzelementanbauten und vergrösserten damit die bestehenden Wohnungen im Erd- und ersten Obergeschoss um ein oder zwei Räume und einen Balkon. Den Dachstock ersetzten sie mit einem Attikageschoss. Mit der Zusammenlegung von zweitem Obergeschoss und Attika entstanden zwei grosse Maisonettewohnungen mit 5,5 und 6,5 Zimmern. Bei der Sanierung der anderen Gebäude beschränkte man sich auf wenige Eingriffe; teilweise im bewohnten Zustand. Falls ein temporärer Umzug nötig war, bot die BGO Ersatz innerhalb oder ausserhalb der Siedlung an. Mit der schrittweise ausgeführten Erneuerung wurde es möglich, dass einige Bewohner in benachbarte, bereits sanierte Gebäude umziehen konnten. Neben den Wohnungszusammenlegungen ging es auch um die zeitgemässe energetische Sanierung. Alle Gebäude wurden mit Polystyrolplatten gedämmt, verputzt und gestrichen. Nach anfänglicher Skepsis stellten sich die Platten unter mehreren Varianten als die ökologisch und wirtschaftlich nachhaltigste Lösung heraus: Die Herstellung von Dämmstoffen aus Steinwolle oder der Transport von Kork und Holzwolle verbrauchen viel graue Energie, und das Material enthält grosse Mengen chemischer Zusätze. Polystyrol kommt im Vergleich besser weg. «Mit den eingebauten Dämmstärken erreichen wir die Werte, die bei Gebäudehüllen von Minergie-Neubauten gefordert werden», erklärt Architekt Peter Schneider. Die Wohnungen erhielten zudem grosse, neue Fenster, die in der neuen, äusseren Fassadebene liegen und daher trotz dicker Dämmung viel Licht in die Räume lassen. Und auch bei den neuen, tiefen Balkonen achtete man auf die gute Belichtung: Erreicht wurde dies mit Böden aus rutschfestem Glas – so erhalten die darunterliegenden Wohnungen ausreichend Tageslicht. Bei der Belüftung der Wohnungen entschieden sich die Architekten gegen eine teure Komfortlüftung und fanden eine selbstregulierende Alternative. Sobald die Badlüftung feuchte Luft absaugt, entsteht in der Wohnung ein Unterdruck. Statt durch die Ritzen der alten Fenster strömt die Frischluft nun durch einen eigens entwickelten Lüftungskasten oberhalb der Fenster.

Das letzte Haus der Siedlung Scheuchzerhof wird noch saniert.



Die davorgestellten Balkone haben Böden aus transluzentem Glas, damit mehr Licht in die Räume darunter fällt.





^Das brandbeschädigte Haus erweiterte man nach oben und zur Seite.

### PARTIZIPATION BIS ZUR FARBE

Die Genossenschaft informiert ihre Bewohnerinnen und Bewohner seit vielen Jahren über alle Vorhaben ungewöhnlich intensiv. Etwa alle vier bis fünf Monate werden sie zu Veranstaltungen eingeladen – mal geht es um generelle Überlegungen und das «Abholen» der Wünsche, mal sind es Informationen über Planungen oder Zukunftswerkshops. «Zunächst konnten wir überhaupt nicht einschätzen, wie die Mieter auf unsere Vorhaben reagieren», sagt Genossenschaftspräsident Christian Portmann. «Uns ist es jedoch wichtig, dass die Bewohnerinnen und Bewohner verstehen, weshalb wir was wann machen. Schliesslich wollen wir Projekte realisieren, die auf grösstmögliche Akzeptanz stossen.» Im Plenum diskutierte man aber nie über eine einzelne Wohnung, sondern es ging immer um grundsätzliche Konzepte und um den Gesamtrahmen. Und dies aufgrund einheitlicher Informationen für alle. Dazu tauschten sich Baukommission, Geschäftsführung, Architekten und Bauleitung auch regelmässig gründlich aus.

Nach Abschluss der ersten Etappe erfolgte eine Standortbestimmung mit allen Beteiligten, um Verbesserungen für die zweite Etappe zu besprechen. Die BGO regte zudem die Gründung einer Nutzergruppe an, die sich zukünftig an Pflege und Unterhalt der Siedlung beteiligt. Zum Beispiel können Mieterinnen und Mieter einen kleinen Garten mit Obstbäumen und Beerensträuchern anlegen, den sie künftig auch unterhalten. So will man Solidarität in der Genossenschaft leben. Solidarität gibt es auch in finanzieller Hinsicht: Die BGO führt zusätzlich zum Solidaritätsfonds, der in Härtefällen den Mietzins überbrückt, einen Genossenschaftsfonds ein. Dieser übernimmt den Teil der Investitionskosten, zum Beispiel für die neuen Solaranlagen und Erdwärmesonden im Scheuchzerhof, von denen die gesamte Genossenschaft profitiert, die aber nicht vollständig durch Mieteinnahmen der Siedlung gedeckt werden.

Die meisten Baugenossenschaften stehen bald vor dem Problem, dass sie ihren Bestand an Wohnraum nahezu gleichzeitig sanieren oder neu bauen müssen. Dazu kommen der Wunsch nach Verdichtung, um dem wachsenden Bedarf an günstigem Wohnraum gerechter zu werden, und die Pflicht zum energetisch sinnvollen Bauen. Die Genossenschaftler der BGO wissen, dass auch sie in den nächsten Jahren Ersatzneubauten planen müssen, um zum Beispiel altersgerechte und hindernisfreie Bauten zu schaffen. Die Sanierung des Scheuchzerhofs ist eine temporäre Lösung, ausgelegt auf 40 bis 50 Jahre. Mit der räumlichen und energetischen Optimierung kann sie Vorbild für andere, gleichartige Siedlungen sein.

- SIEDLUNG SCHEUCHZERHOF, 2011/12  
 Scheuchzerstrasse 186–198, 8057 Zürich  
 > Bauherrschaft: Baugenossenschaft Oberstrass (BGO)  
 > Architektur: Team 4 Architekten, Zürich  
 > Bauleitung: PJ Positor, Zürich  
 > Farbberatung: Architektur und Farbe, Zürich  
 > Bauphysik: Raumanzug, Zürich  
 > Haustechnik: Heierli Partner, Dübendorf  
 > Landschaftsarchitektur: Dominique Meier, Zürich  
 > Umwelttechnik: Büro für Umweltchemie, Zürich

Aus dem Bericht der Jury: «Die Ausgewogenheit in allen bewerteten Dimensionen – Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt – machte auf das Projekt aufmerksam. (...) Das Konzept lässt sich auf eine grosse Anzahl ähnlicher Überbauungen übertragen.»



<Grundriss Normalgeschoss.