

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 50 (1975)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Renovationen von Gartensiedlungen in Romanshorn und Salmsach  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104513>

### **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:** 15.03.2025

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

## Renovationen von Gartensiedlungen in Romanshorn und Salmsach

Die Überbauung in Romanshorn, bestehend aus 45 Häusern mit 91 Wohnungen wurde etappenweise in den Jahren 1912–1932 erstellt. Die Überbauung beinhaltet Einfamilien-, –Doppeleinfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser bis max. 4 Wohnungen. Eine weitere Überbauung wurde in Salmsach im Jahre 1913 realisiert.

Nebst den laufenden Erneuerungsarbeiten im Innern, wie Einbau eines Badezimmers, Zentralheizung und Erneuerung der Kücheneinrichtung, mussten kürzlich auch die dringend notwendig gewordenen Fassadenrenovationen an die Hand genommen werden. Die Spenglerarbeit, bereits mehrmals ausge-

werden, und zwar betrifft dies die Überbauung in Salmsach, rund 2 km von Romanshorn entfernt. Nur zögernd wagte man sich an die Renovation der Häuser heran. Im Innern waren bislang nur wenige Erneuerungen vorgenommen worden und so drängte sich eine gründliche Überprüfung der weiteren Investitionen auf. Anschliessend an die bestehende Überbauung in Salmsach, in unmittelbarer Nähe des Bodensees, an schönster Lage, besitzt die Baugenossenschaft noch eine grosse Landreserve. Der Gedanke zu einer Neuüberbauung unter Einbezug der bestehenden Siedlung liegt daher sehr nahe, da doch auf dem ganzen Bauland eine Überbauung mit bis zu 80 Wohnungen möglich wäre. Ein Vorprojekt, so konzipiert, dass möglichst die bestehende Überbauung nicht tangiert wird, erwies sich durch die «grosszügige» Bebauung des Bodens vor 60 Jahren, als noch mit einer Ausnutzungsziffer von 0.1–0.2 gebaut wurde, als nicht möglich. Der neue Überbauungsplan sieht jetzt eine Eingliederung in die neue Überbauung vor, so dass die bestehenden Häuser erst in einem späteren Zeitpunkt einer konzentrierteren Lösung weichen müssen.

Nachdem festgestellt ist, dass auch in Romanshorn die Zahl der leerstehenden Wohnungen grösser wird, glaubt die Genossenschaft nicht an eine sofortige Realisierung von Neubauwohnungen, obwohl nach wie vor mietzinsgünstige Wohnungen noch sehr gefragt sind. Diese Überlegungen verhalfen den Renovationsarbeiten zum Durchbruch. Damit werden den Mietern in Salmsach ihre Häuser weiter zur Verfügung stehen und nicht einer besseren Ausnutzungsmöglichkeit zum Opfer fallen.

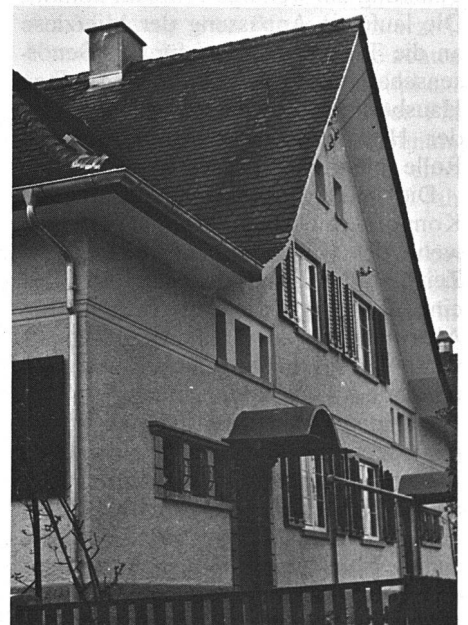
60jährige Überbauungen wie diejenigen in Romanshorn, die noch nicht einer höheren Ausnutzungsziffer weichen mussten, stellen nach den neusten Erkenntnissen noch immer wertvolle Wohngemeinschaften dar. Wären diese Siedlung im Besitz von spekulativen Gesellschaften, wären sie der Profitgier schon längst zum Opfer gefallen. Eine Genossenschaft kann für ein weiteres Bestehen solcher Siedlungen noch garantieren. Sicher entspricht die Architektur nicht mehr den letzten Erkenntnissen. Jedoch kann dem Mieter auch mit bescheidenem Einkommen so heute noch ein Eigenheim in Miete abgegeben werden – ohne dass er auf den heutigen Wohnkomfort verzichten muss. Jedes Haus mit eigenem Garten, mässig fre-



quentierte Quartierstrassen und unmittelbare Nähe des Ortszentrums sind die Vorzüge der Überbauung.

Wie schnell in der heutigen Zeit auch bestgemeinte Überbauungsvorschläge überholt sind, zeigen so viele Beispiele in der Schweiz. Wohnquartiere, vor 10–20 Jahren erbaut, werden heute in Architektur-Zeitschriften als schlechte Beispiele publiziert. Selbst der grosse Architekt Mies van der Rohe brachte es bekanntlich nie über sich, ein Appartement in einem seiner Glastürme zu beziehen. Er blieb bis zu seinem Tode in seiner altmodischen Wohnung. Auch dies zeigt die Problematik von immer dichteren und höheren Überbauungen auf.

Das Wohnungsproblem lässt sich allein durch Vermassung nicht mehr lösen.



bessert, wurde nun nach 60 Jahren komplett erneuert. Auch die Dächer wurden kontrolliert und die notwendigen Reparaturen vorgenommen.

An den Fassaden mussten die schadhafte Putzstellen abgeschlagen und durch einen neuen Kieselwurf ersetzt werden. Dabei musste man feststellen, dass sämtliche Westfassaden trotz eines Dachvorsprunges infolge Wettereinwirkung fast gänzlich erneuert werden mussten. Diese aufwendigen Arbeiten waren nur sehr schwer in ihrer Kostenfolge vorzubestimmen. Trotzdem konnten aber die im Kostenvoranschlag vorgesehenen Renovationskosten eingehalten werden.

Die Aussenrenovation kam pro Haus auf ca. 18000 – 22000.– Fr. zu stehen, je nach Grösse des Hauses. In der Farbgestaltung wurden keine Experimente gemacht, sondern es wurde ganz bewusst die Überbauung in der ursprünglichen Einheit belassen. Es wurde einzig versucht, durch die Farbgebungen der Jalousieläden eine Auflockerung zu erreichen.

Eine vierte Renovations-Etappe soll dieses Jahr noch in Angriff genommen

All diese Überlegungen halfen, an der bestehenden Siedlung festzuhalten. Damit ist das Weiterbestehen der guten Wohnverhältnisse sowie des genossenschaftlichen Miteinanders gewährleistet.  
E. Gentil, Arch. HTL

**Ein Beispiel,  
solidarischer Zusammenarbeit  
zwischen Genossenschaftsmietern  
und Genossenschaftsleitung**

Ergänzend zum vorstehenden Bericht über die Renovationsarbeiten der Baugenossenschaft des Verkehrspersonals in Romanshorn veröffentlichen wir hier die Ausführungen des Genossenschaftspräsidenten, E. Bissegger, über einen interessanten und wohl gelungenen Versuch genossenschaftlicher Zusammenarbeit.

«Im Jahre 1974 kam die Kläranlage Romanshorn (ARA) in Betrieb. Wir



wurden von der Gemeindeverwaltung aufgefordert, unsere 53 Häuser an diese Anlage anzuschliessen. Alle Klärgruben waren aufzufüllen und die Abwasser direkt in die Kanalisation zu leiten. Um die für uns so grosse Bauaufgabe zu verbilligen, stimmte die GV 1973 einem Antrag der Verwaltung zu, dass jeder Genossenschaftler fünfzehn Pflichtstunden Grabarbeiten zu leisten hätte. Wer keine solche Arbeit leisten konnte oder wollte, musste die vorgeschriebenen Pflichtstunden zu einem Ansatz von Fr. 8.- pro Stunde bezahlen. Die Überzeit wurde mit Fr. 8.- pro Stunde vergütet. In einer Umfrage konnte ermittelt werden, dass sich der grösste Teil der Genossenschaftler für die Arbeiten zur Verfügung stellte. Die Facharbeiten, wie Verlegen der neuen Leitungen und der Anschluss an die bestehende Kanalisation, wurden an zwei ortsansässige Firmen vergeben.

Nach gründlicher Vorbereitung konnte im Juli mit den Bauarbeiten begonnen werden. Es zeigte sich bald, dass viel mehr Leitungen ersetzt werden mussten, als anfänglich angenommen wurde, da die meisten der 60jährigen Zementröh-

ren, welche die Abwasser in die Kanalisation führten, unbrauchbar geworden waren. In den meisten Fällen mussten auch neue Gräben erstellt werden, um eine bessere Leitungsführung zu ermöglichen.

Während der Bauarbeiten zeigte sich, dass die vorgeschriebenen Pflichtstunden nicht ausreichten; die Verwaltung beschloss deshalb, diese auf 30 Stunden zu erhöhen. Hier wurde nun deutlich dass der Genossenschaftsgedanke nicht tot ist, denn es zeigten nicht nur alle Genossenschaftler volles Verständnis für diese ausserordentliche Massnahme, sondern auch der Einsatz aller unserer Männer war während der ganzen Zeit beispielhaft. Selbst junge Söhne unserer Genossenschaftler opferten einen Teil ihrer Ferien und halfen tatkräftig mit. Bei Wind und Wetter waren immer genügend Leute zur Stelle, die in die Gräben stiegen und mit vollem Einsatz arbeiteten. Aber auch ein grosser Teil der Frauen leistete seinen Beitrag, denn immer waren genügend Znüni, Kaffee und Tranksame zur Stelle. Dank des grossen

Einsatzes unseres Vizepräsidenten und der sehr guten Zusammenarbeit mit den privaten Bauunternehmern konnten diese Arbeiten schon Mitte November, noch vor Beginn eines Dauerregens, abgeschlossen werden. Ein Dank gebührt allen, die sich so tatkräftig einsetzten.

Nach unseren Berechnungen konnten durch den Einsatz unserer Genossenschaftler ca. Fr. 100000.- eingespart werden. Dies ist sicher ein netter Beitrag zur Erhaltung eines günstigen Mietzinses. Jedoch nicht nur die grossen finanziellen Einsparungen sind positiv zu bewerten, sondern auch die menschlichen Beziehungen, die während der Arbeiten entstanden sind. Aus jeder Sicht sei daher eine solche Aktion zur Nachahmung empfohlen.»

*Finanzielle Übersicht der Arbeiten*

Gesamtaufwand	ca. Fr. 150 000.-
Aufwand für Überstunden	Fr. 18 764.-
Ertrag aus zuwenig geleisteten Pflichtstunden	Fr. 14 420.-

*Unsere Photos zeigen Ausschnitte aus der Siedlung in Romanshorn vor und nach den Renovationsarbeiten.*

