

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 61 (1986)
Heft: 5

Artikel: Gesamterneuerung von 96 Wohnungen in Spreitenbach
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105442>

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: 14.03.2025

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

Gesamterneuerung von 96 Wohnungen in Spreitenbach

Im Herbst 1967 wurden im Hochhaus an der Spreitenbacher Bahnhofstrasse 72 und im Zeilenhaus an der Langackerstrasse 24 Maisonnette-Wohnungen bezogen. Gefördert wurde diese Überbauung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus. Von einem damals im gemeinnützigen Wohnungsbau sehr aktiven Architekten geplant, hatten diese Wohnungen schon vor dem Bezug ihre Geschichte. Es haperte mit der Finanzierung, die kantonalen Subventionsbehörden verlangten pro Geschoss nur 10 statt der geplanten 12 Wohnungen zugunsten grosszügigerer Kinderzimmer, was von «Bern» wieder rückgängig gemacht wurde. Noch heute zeugen einerseits die Kinderzimmer von 8 m² und andererseits ein ausgewiesenes Eigenkapital von lediglich 7200 Franken von diesen Schwierigkeiten der Gründerzeit.

Die Bausubstanz

Von Konzeption und Ausführung her sind die Bauten typische Bauwerke der damaligen Hochkonjunktur. Die Bauten sind in Beton- und Backstein im Schotensystem erstellt. Erschlossen werden die Wohnungen im Hochhaus über voll nach Westen, im Zeilenhaus über nach Norden orientierte Laubengänge; die Wohnungszugänge sind dadurch stark exponiert, im Hochhaus zusätzlich extremen Witterungseinflüssen ausgesetzt.

Die Wohnungstrennwände sind einschalig ausgeführt, Decken und Wände sind auf den statischen Minimalmassen konzipiert. Der Zugang zu den Geschossen erfolgt im Hochhaus über ein zentrales Treppenhaus mit 2 Personenliften (4 und 8 Personen) sowie eine periphere Fluchttreppe, im Zeilenhaus nur über ein zentrales Treppenhaus. Die Wohnungsabschlüsse gegen Laubengang und Balkon bilden selbsttragende Sandwichelemente (s. Skizze 1), die Fenster sind übliche Doppelverglasungs-Holzfenster. Auffallend, dass bei der seinerzeitigen Erstellung in Gebäude und Ausstattung das Billigste gewählt wurde.

Zustand 1983

Wie vielenorts wurden zwar ständig erhebliche Mittel in den Unterhalt gesteckt, doch fehlten, wie leider ebenfalls in vielen kleineren und mittleren, ja auch grösseren Baugenossenschaften, ein Konzept zu Unterhalt und Wertvermehrung ebenso wie eine langfristige Finanzplanung. Äusserlich zeigten sich die



Die renovierte Fassade des Hochhauses

Bauten in zunehmender Verslumung, innerlich war die Baugenossenschaft geprägt von stets wachsender Illiquidität. Durch den schlechten Zustand der Wohnungen und der Allgemeinteile liessen sich die Wohnungen laufend schlechter vermieten, das Mieterniveau begann rapide zu sinken.

Wirtschaftlich stand die Baugenossenschaft nach 16 Jahren kurz vor dem Kollaps, einer ineffizienten Führung standen steigende Unterhaltskosten und berechtigte Erneuerungswünsche der Mieter gegenüber. Die Mitglieder verlangten eine ausserordentliche Generalversammlung, welche in turbulentem Verlauf eine neue Führungsmannschaft wählte; in der Folge wurde die Verwaltung einer aussenstehenden Verwaltungsfirma, der Vero AG, Bautreuhand in Wettingen, übertragen. Vorstand und Verwaltung zogen die Ausgabenbremse, alle nicht absolut zwingenden Aufwendungen wurden gestoppt oder zurückgestellt.

Der Schritt zur Gesamterneuerung

Erstes Ziel war die Wiederherstellung einer genügenden Liquidität. Um ein zielgerichtetes und planmässiges Wirtschaften zu ermöglichen, wurde ein erfahrener Bauleiter (Rolf Rennhard) mit der Erhebung des Gebäudezustandes und der Ausarbeitung eines Unterhalts-

konzeptes samt Grobkostenschätzung beauftragt. Diese Arbeiten zeigten, dass die Kucheneinrichtungen, die einzelfälzigen Wohnungsabschlusstüren, die in der Zwischenverglasung angebrachten Sonnenstoren, die mittlerweile achtzehnjährigen Bodenbeläge ebenso dringend der Erneuerung bedurften wie Installationen, Armaturen und durchgerostete Spiegelschränke. Fachleute wiesen zudem darauf hin, dass die beiden Heizkessel jederzeit ihren Dienst versagen könnten. Pro Wohnung wurde ein massiver Erneuerungsbedarf zwischen 35000 und 40000 Franken, eingeschlossen die anteilmässige Erneuerung der Allgemeinteile, ermittelt, was einen Gesamtaufwand von dreieinhalb bis vier Millionen Franken ergab.

Gesamterneuerung oder «sanfte Renovation»?

Für den Schreibenden ist dies nie eine Frage: Sogenannte «sanfte Renovationen» sind meist ideologisch verbrämte Nostalgieerzeugnisse und bedeuten dann nichts anderes als Flickarbeit und ein Hinausschieben der Probleme, begleitet von falschem Einsatz der Mittel. Bei allem Respekt vor dem ideellen Hintergrund von Wohnbaugenossenschaften: auch Baugenossenschaften sind wirtschaftliche Gebilde und haben sich deshalb wirtschaftlich zu verhalten, soll nicht früher oder später die brutale Ernüchterung kommen. Entsprechend haben Vorstandsmitglieder einer Wohnbaugenossenschaft Verantwortung zu tragen und ihr Handeln auch nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu orientieren, auch wenn dies nicht immer angenehm ist.

Im Sommer 1984 liess der Vorstand eine durch Auszug leergewordene Wohnung vollständig erneuern, um ein Bild über Ausmass und Kosten zu erhalten, aber auch um Genossenschaftern und Mietern zeigen zu können, wie das Resultat nach einer allfälligen Gesamterneuerung aussehen würde. Aufgrund dieser Musterwohnung wurde ein Erneuerungskonzept mit Kostenvorschlag erarbeitet als Entscheidungsgrundlage für eine erneute ausserordentliche Generalversammlung.

Der Entscheid

Eine demokratisch geführte Genossenschaft verlangt, dass die Entscheidungsgremien über alle Informationen

verfügen; oberstes Entscheidungsorgan ist die Generalversammlung. Ende November 1984 wurden den Genossenschaftsmitgliedern in einem mehrseitigen Dokument die vom Vorstand vorbereiteten Gesamterneuerungsarbeiten vorgestellt. Eine Idee ging dahin, dass durch normale Wohnungswechsel Mieter zu Lasten der Baurechnung vom obersten Geschoss intern umziehen können, bis alle Wohnungen im 11./12. Geschoss leer wären; die Umbauarbeiten hätten dann geschossweise vorgenommen werden können, nach Abschluss eines Geschosses Umzug der unteren Mieter eine Etage höher, Umbauarbeiten, Umzug usw. Diese Idee fand keine Gnade, die Mieter wollten auch während des Umbaus in ihren angestammten Räumen bleiben und lieber Staub und Lärm ertragen.

Hingegen wurde der Antrag des Vorstandes «Der Vorstand wird beauftragt, die Liegenschaften Bahnhofstrasse 68 und Langgäckerstrasse 45 einer umfassenden Gesamterneuerung zu unterziehen; er wird ermächtigt, alle in diesem Zusammenhang entstehenden und notwendigen Verbindlichkeiten einzugehen» mit überwältigendem Mehr angenommen. Zugestimmt wurde damit auch einer vorgelegten Mietzinserhöhung mit Staffelung für bisherige Mieter und Neumieter. Diese Erhöhungen liegen für externe Neumieter bei rund 40% der Mietpreise vor Erneuerung und erlauben bei vollständiger Neuvermietung eine Bruttorendite von rund 7,5%. Für bisherige Mieter beläuft sich der Aufschlag auf lediglich rund 30% der Mietzinse vor Erneuerung, dies als Entschädigung für das während Jahren erlittene Unterhaltsdefizit.

Anlässlich der Generalversammlung wurden seitens der Genossenschaftler verschiedene zusätzliche Begehren gestellt, die vom Vorstand in der Folge geprüft und – soweit möglich – in die definitive Gesamterneuerung miteinbezogen wurden. Den Banken konnte so im Frühjahr 85 aufgrund der inzwischen durch-

geführten Submission ein Baukreditbegehren von 3600000 Franken gestellt werden; die Finanzierung erfolgte teilweise durch Wiederauszahlung von amortisierten Hypotheken und durch Gewährung neuer Kredite. Der Baukredit wurde von der Genossenschaftlichen Zentralbank GZB übernommen (wofür hier herzlich gedankt sei).

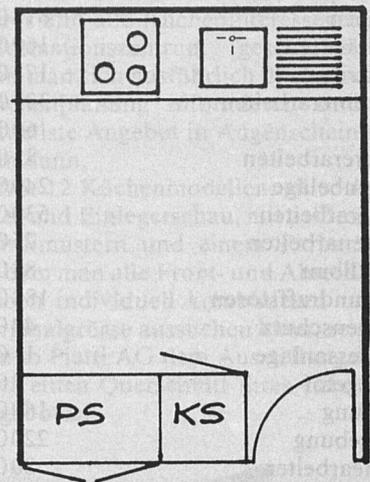
Die Durchführung

Die Bauleitung wurde durch die Liegenschaftsverwaltung, unterstützt durch R. Rennhard, übernommen. Ein intensives Terminprogramm wurde erstellt und in mehreren Sitzungen mit allen beteiligten Handwerkern bereinigt. Dieses sah vor, am 12. August 1985 zu beginnen und am 15. Oktober in den Wohnungen mit den Hauptarbeiten fertig zu sein. Lediglich Maler- und vereinzelt Bodenlegerarbeiten sowie das Richten der Fenster und das Auswechseln der Türbeschläge sollten sich bis in den Februar 86 ziehen; ebenso die Erneuerung der Allgemeinräume und die Sanierung der Liftanlagen.

Gleichzeitig mit den Wohnungen wurde die Fassade mit einer hinterlüfteten, mit 8 cm isolierten Pelichromhaut ergänzt (s. Skizze 2), was eine Verbesserung des K-Wertes von ursprünglich 0,93 auf stolze 0,32 brachte: sinnvoller Umweltschutz! Jeweils am Montagmorgen wurden die alten Küchen (s. Skizze 3) ausgebrochen, am Mittwochabend konnten die Mieterinnen und Mieter in den neuen bw-Küchen (s. Skizze 4) das Essen zubereiten, nur Wandplatten und Bodenbelag sowie die Malerarbeiten fehlten noch. Mit Stolz darf vermerkt werden, dass am 18. Oktober die letzte Küche und auch das letzte Badezimmer wieder betriebsbereit waren. Dies wurde erreicht durch den guten Willen aller betroffenen Mieter, das gute Zusammenspiel der beteiligten Unternehmer und eine täglich mindestens dreistündige Präsenz der Bauleitung jeweils morgens schon ab 7.00 Uhr.

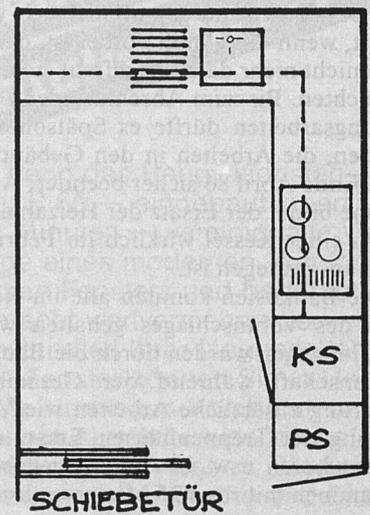
Skizze 3

Küche vor Gesamterneuerung

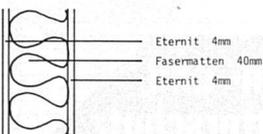


Skizze 4

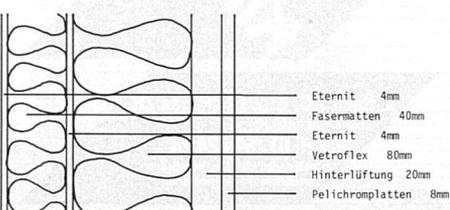
Küche nach Gesamterneuerung



Skizze 1 Fassadendetail vor der Renovation



Skizze 2 Fassadendetail nach der Renovation



Das Zeilenhaus: Erneuerte Südfassade



Kostenübersicht

	Franken
Fassaden	595 000
Küchen	618 000
Sanitär	160 000
Elektriker	178 000
Schreinerarbeiten	327 000
Lift	60 000
Maurerarbeiten	83 000
Bodenbeläge	240 000
Malerarbeiten	530 000
Plattenarbeiten	75 000
Metallbau	84 000
Verbundraffstoren	188 000
Sonnenschutz	44 000
Schliessanlage	11 000
Garagetor	9 000
Heizung	160 000
Umgebung	220 000
Regiearbeiten	80 000
Bauleitung	175 000
Übrige Baunebenkosten	45 000
Kosten	
Gesamterneuerung	3 882 000

Der Abschluss

Natürlich sind auch hier, trotz minutiöser Vorbereitungen, noch unliebsame Überraschungen aufgetreten; nicht jedes Detail ist rund gelaufen. Doch wie so oft, wenn die Unbill vorbei ist, denkt man nicht mehr daran und freut sich am Erreichten. Bis zum Abschluss der Umgebungsarbeiten dürfte es Spätsommer werden, die Arbeiten in den Gebäuden sind Ende April 86 sicher beendet; Ausnahme bildet der Ersatz der Heizanlage, deren einer Kessel wirklich im Februar 1986 ausgestiegen ist.

Die Baukosten konnten alle im Rahmen des Voranschlages gehalten werden, hingegen wurden durch die Baugenossenschaft während der Gesamterneuerung zusätzliche Arbeiten wie Verglasung der Treppenhäuser, Ersatz der Balkonstoren usw. in Auftrag gegeben. Zusammen mit rund 25 Mieterwechseln, meistens internen (von einer grossen Wohnung in eine kleinere oder umgekehrt), bei welchen stets die ganze Wohnung (Wände, Böden, Decke, Apparate, Armaturen) erneuert wurde, resultieren Mehrleistungen von rund 300 000 Franken, welche aus dem laufenden Jahresanteil Unterhalt 1985 und 1986 bestritten werden können.

Neue Küche im Gebrauch



Die Zukunft wird beweisen, dass sich diese Aufwendungen gelohnt haben. Allen Beteiligten, vorab den betroffenen Mietern und allen Handwerkern, sei gedankt, dass sie dieses für den genossenschaftlichen Wohnungsbau beispielhafte Gesamterneuerungsvorhaben möglich machten.

Hansjörg Plüss

Erneuerung der Wohnsiedlung «Otterngut» in Schaffhausen

Diese Siedlung (40 Wohnungen) wurde im Jahre 1962 von der damaligen *Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen (GWS)* erstellt, mit verbilligten städtischen Geldern, die jedoch bereits im ersten Jahrzehnt zurückbezahlt und durch normale Bankhypotheken ersetzt wurden.

Infolge Fusion gingen die Gebäude im Jahre 1969 an die *Immobilien-genossenschaft Schaffhausen (IGS)* über. Eine zentrale Ölheizung beheizte die ganze Siedlung. Warmwasser für Küche und Bad lieferten Einzelboiler, die in die Küchenkombinationen eingebaut waren. In den Jahren 1983/84 häuften sich wegen stark kalkhaltigem Wasser die Boilerreparaturen. Dazu kam ein Defekt im Kesselhaus der Heizung.

Die IGS nützte die Gelegenheit, im Jahre 1984 die ganze Siedlung einer Erneuerung zu unterziehen. Die Küchen wurden modernisiert, an Stelle der Boiler eine zentrale Warmwasserversorgung eingerichtet und die Bäder den heutigen Bedürfnissen angepasst.

Bei der Heizung handelt es sich um eine Deckenstrahlheizung. Heute wird nun die individuelle Heizkostenabrechnung empfohlen, damit der einzelne Mieter zum Sparen angehalten werde. Gerade bei Deckenstrahlheizungen ist die Messung aber nicht einfach, auf jeden Fall jedoch mit bedeutenden Kosten verbunden. Man suchte daher nach Alternativlösungen.

Folgende Lösung wurde realisiert: Normale Heizzentrale mit Kessel und Brenner, 3 Boiler zu 800 l, diese sind kombiniert mit Wärmepumpen. Zusätzlich Kosten für Rauchentgiftung (Abgaswäscher mit Wärmerückgewinnung), Energierückgewinnung durch vorgeschalteten Abgas-Wärmetauscher, Entschwefelungsverfahren nach dem Kroll-Turbo-Waschverfahren. Für die Rauchentgiftung sind zusätzliche Kosten von rund 25 000 Franken entstanden. Da es sich um eine Pilotanlage handelt, hat die Genossenschaft dieselben im Mietzins nicht eingerechnet, sondern zu allgemeinen Lasten übernommen.

E.S.

Planung Installation

Telefon A Schalttafelbau

elektronische

Steuerungen

elektrotechnische Unternehmung

Radio- und TV-Installation

Telefon (01) 30144 44

ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH

GLANZMANN AG

*Svielsyrtig
Basler
Baugeschäft*

GLANZMANN AG

Sonnen- und
Wetterschutz

Kindt

E. Kindt AG, 8112 Otelfingen ZH

vormals Hans Kiefer AG

Telefon 01/844 24 24

Jalousieläden Rollläden Faltrölläden
Lamellenstoren Sonnenstoren