

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 84 (2009)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Erweitern statt ersetzen : Mieter-Baugenossenschaft Zürich erneuert Siedlung "Im Eisernen Zeit"  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107833>

### **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>**

Mieter-Baugenossenschaft Zürich erneuert Siedlung «Im Eisernen Zeit»

# Erweitern statt ersetzen

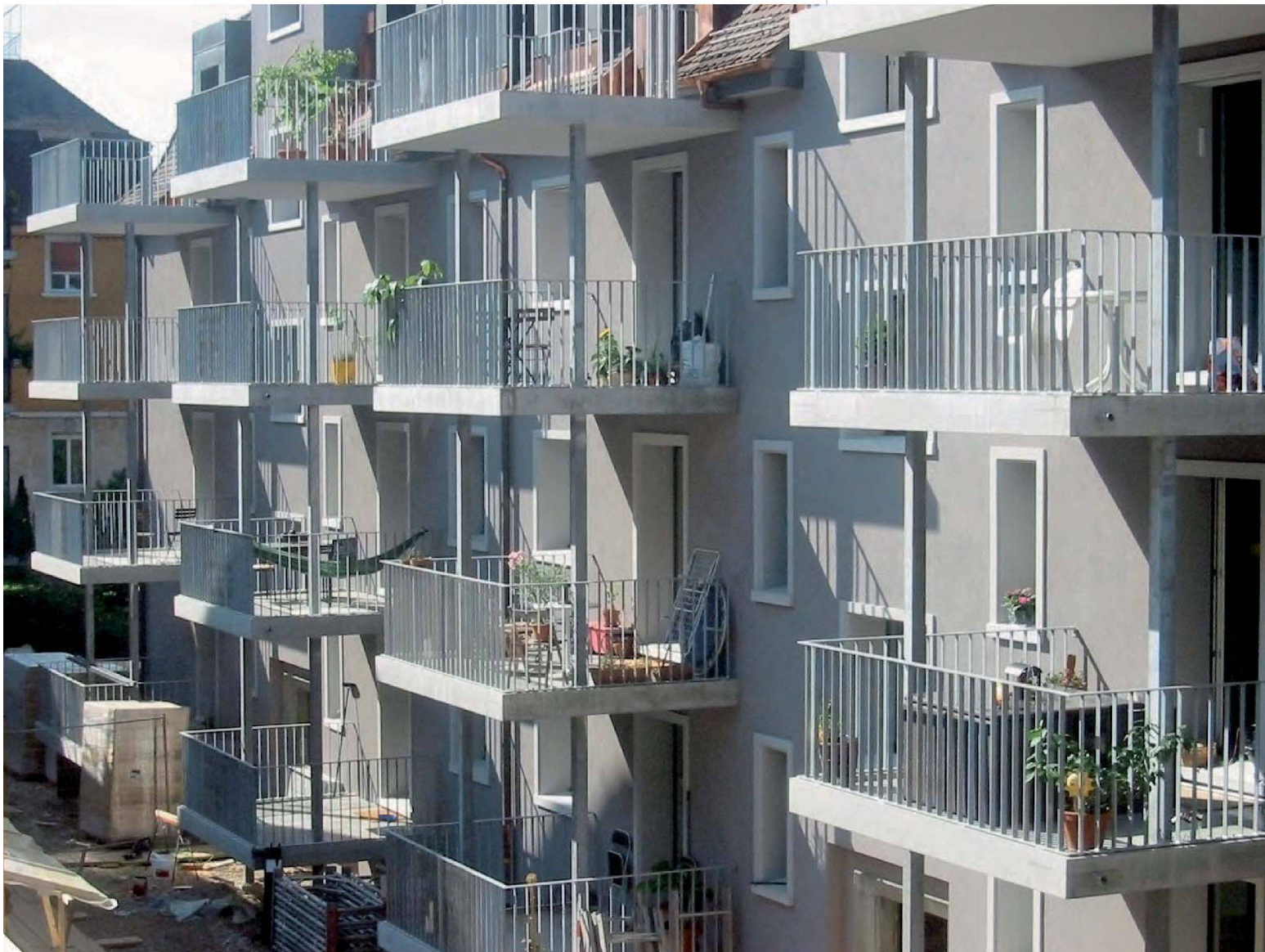
Die Mieter-Baugenossenschaft Zürich entschied sich bei ihrer Siedlung in Unterstrass gegen einen Ersatz. Statt dessen erweiterte sie zwölf der insgesamt 64 Wohnungen mit An- und Zwischenbauten. Für den Erhalt sprachen nicht zuletzt soziale Gründe.

Von Richard Liechti

Erneuern oder ersetzen? Vor dieser Frage stand auch die Mieter-Baugenossenschaft Zürich (MBGZ), als die Sanierung ihrer Siedlung «Im Eisernen Zeit» anstand. Die locker um einen Hof angeordneten Bauten liegen nur wenige Gehminuten oberhalb

des Schaffhauserplatzes. Hier lebt man zentrumsnah und trotzdem ruhig. Eine Erneuerung der Häuser aus den 1920er-Jahren drängte sich auf, genügten doch weder die Gebäudehüllen noch die Wohnungen mit ihren 70er-Jahr-Küchen und -Bädern den

Jede Wohnung erhielt einen rund neun Quadratmeter grossen Balkon.





So präsentierten sich die Hoffassaden vor der Erneuerung.



Blick in eine erneuerte Dachwohnung.

heutigen Anforderungen. Die grösste Herausforderung lag jedoch woanders. 56 der 64 Einheiten wiesen nur drei Zimmer auf, die Flächen der acht Vierzimmerwohnungen entsprachen heutigen Ansprüchen ebenfalls kaum mehr. «Für Familien besaßen wir in dieser Siedlung ein zu kleines Angebot», stellt MBGZ-Präsident Werner Jost fest – dabei wolle die Genossenschaft doch eigentlich Familienwohnungen bereitstellen.

**Gute Gründe für Erhalt**

Dieses Problem hätte nur ein Neubau gänzlich lösen können. Als die Genossenschaft einen Wettbewerb für die Siedlungserneuerung ausschrieb, liess sie deshalb die Option eines Teilersatzes offen. Einen Totalabbruch schloss man dagegen von vornherein aus, da die Genossenschaft mit ihren insgesamt 270 Wohnungen den Mietern zuwenig Alternativen hätte anbieten können. Schon bei der Ausarbeitung des Wettbewerbspro-

gramms stellte man jedoch fest, dass ein weiteres gewichtiges Argument gegen den Ersatz sprach. So war ein Teil des Grundstücks übernutzt, während der Rest nur geringe Nutzungsreserven aufwies. Gleichzeitig erwies sich die Bausubstanz keineswegs als so schlecht, dass sich ein Abbruch aufge-drängt hätte.

Als Entscheidungsgrundlage für den Umfang der baulichen Eingriffe diente nicht zuletzt eine Umfrage bei den Mietern. Ganz oben auf der Wunschliste stand dort tatsächlich mehr Wohnfläche, aber auch eine Vergrösserung der Balkone. Ein weiteres Thema war die Verringerung des störenden Innenschalls. Klar ergab sich zudem, dass die Arbeiten in bewohntem Zustand ausgeführt werden müssten. Einige Mieter schlugen vor, Wohnungen zusammenzulegen. Die Genossenschaft prüfte diese Idee,

Lageplan der Siedlung «Im Eisernen Zeit» oberhalb des Schaffhauserplatzes.



sprach sich jedoch dagegen aus. Der Erhalt der Anzahl Wohnungen war ihr wichtig, gerade weil der Gesamtbestand der MBGZ nicht sehr gross ist. Daneben führt Werner Jost soziale Gründe an: «Werden Wohnungen zusammengelegt, ist das für denjenigen Mieter, der eine solche Grosswohnung erhält, natürlich erfreulich. Aber insgesamt profitieren dann weniger Menschen vom genossenschaftlichen Angebot.» Es gebe auch einen Markt für günstigere Wohnungen, die dafür etwas weniger Fläche böten. Notabene wenn sie gut unterhalten und punkto Ausstattung auf dem neusten Stand seien.

**Schallschutz markant verbessert**

Gemeinsam mit dem Architekturbüro Schindler + Zinsli AG, das den Wettbewerb gewonnen hatte, entschied sich die Genossenschaft deshalb dafür, im Rahmen der baulichen Erneuerung einen Teil der Wohnungen mit An- und Zwischenbauten zu vergrössern. Neun Dreizimmerwohnungen gestaltete man auf diese Weise zu Vierzimmerwohnungen um, drei Vierzimmerwohnungen weisen neu fünf Zimmer auf. Die neuen Wohnungsgrundrisse sind fast durchwegs so ausgelegt, dass geräumige Wohn-Ess-Zimmer mit offenen Küchen entstanden. In den Erweiterungsbauten konnte jeweils ein zusätzliches helles Zimmer untergebracht werden, das vor einem Balkon liegt, sowie eine zweite Nasszelle. Auch in den nicht erweiterten Wohnungen verbesserte man die Grundrisse. So richteten sich die Küchen nun gegen die vergrösserten Balkone aus, die zum sommerlichen Esszimmer werden.

Zu den Massnahmen an der Gebäudehülle zählen insbesondere die Isolierung mit 18 Zentimetern Mineralwolle sowie der Einbau neuer Fenster (Doppelverglasung, Ug-Wert 1,1). Die neuen Balkone, die auf zierlichen Stützen stehen, bieten fast neun Quadratmeter privaten Aussenraum. Alle



Visualisierungen des neugestalteten Hofes, des Zwischenbaus sowie der Küche, von der man neu direkt auf den Balkon gelangt.

Küchen und Bäder einschliesslich Installationen wurden komplett erneuert und auf zeitgemässen Standard gebracht. Grosse Aufmerksamkeit schenkte die Genossenschaft dem von den Bewohnern monierten Schallschutz. So erhielten alle Böden einen schalldämmenden Aufbau aus zwei Zentimetern Mineralwolldämmung und zwei Fermacellplatten, auf die der neue Klebeparkett oder die Steinzeugplatten zu liegen kamen. Die Wärmedämmung umfasste neben der Fassade die Isolation der Kellerdecken und Estrichböden sowie das Ausflocken der Mansardengeschossdächer. Bei der Wärmeversorgung entschied man sich für



vier dezentral in den Dachgeschossen untergebrachte Gasheizungen, was insbesondere für die Heisswasserversorgung von Vorteil ist. Im Hof finden sich neu drei Veloräume sowie ein Gemeinschaftsraum mit Küche und WC.

**Reserven ausgeschöpft**

Die Arbeiten dauerten in der Normalvariante rund vier Wochen pro Wohnung, während es bei den erweiterten Einheiten acht Wochen waren. Die gesamte Bauzeit betrug neun Monate. Die Mietzinse, die vorher äusserst günstig waren, verdoppelten sich. Mit rund 1600 Franken Nettomiete für eine Vierzimmerwohnung bewegen sie sich allerdings auch künftig unter den üblichen Stadtzürcher Preisen. Für Architekt Beat

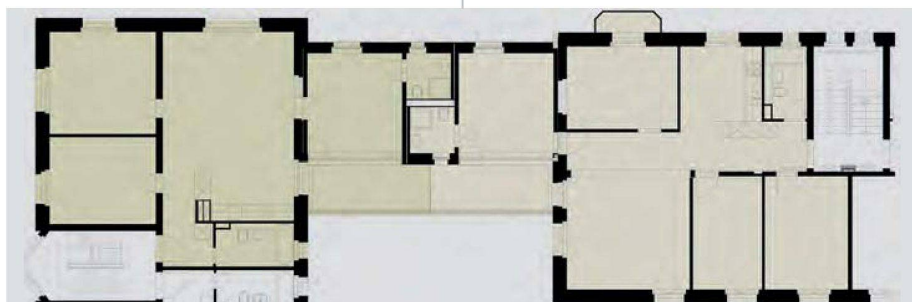


Zinsli bedeuten die Baukosten trotzdem einen Wermutstropfen, da sie sich mit rund 3000 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche nur zwanzig Prozent unter der Neubauvariante bewegen. Für Genossenschaftspräsident Werner Jost macht ein Ersatz jedoch nur dann Sinn, wenn beträchtliches Potenzial bei der Ausnützung besteht. Die geringen Reserven, die sich in der Siedlung «Im Eisernen Zeit» boten, hat man mit den Anbauten ausgeschöpft. Gleichzeitig konnte der Wohnungsmix so verbessert werden, dass sich nun in allen Siedlungsteilen auch grosse Einheiten finden. Eines ist deshalb sicher: Nächsten Frühling werden mehr Kinder im dannzumal wiederbegrüntem und neu gestalteten Hof spielen. ☺



Mit einem Zwischenbau sowie zwei Anbauten schuf die MBGZ zusätzlichen Wohnraum.

Grundrisse der zwei Wohnungstypen, die dank dem Zwischenbau entstanden sind. Links 4-Zimmer-Wohnung (alt: 3 Zimmer) mit 83 m² Wohnfläche, rechts 5-Zimmer-Wohnung (alt: 4 Zimmer) mit 101 m².



**Baudaten**

**Bauträger:**  
Mieter-Baugenossenschaft Zürich

**Architekt:**  
Schindler + Zinsli AG, Zürich

**Unternehmen (Auswahl):**  
De Capitani AG (Baumeister)  
Schneebeil Metallbau AG (Metallbau)  
Locher AG/Meier Ehrensperger AG (Fassaden)  
BWT Bau AG (Asbestsanierung)  
Guyer Wärme und Wasser AG (Sanitär/Heizung)  
Bresga Fenster AG (Fenster)  
Forster (Küchen)

**Umfang:**  
Totalsanierung 64 Wohnungen,  
davon 12 mit Erweiterungen

**Baukosten:**  
14 Mio. CHF

**Mietzinse (ca.):**  
3-Zimmer-Wohnung vorher:  
665 CHF plus 160 CHF NK  
3-Zimmer-Wohnung nachher:  
1330 CHF plus 160 CHF NK  
4-Zimmer-Wohnung vorher:  
800 CHF plus 175 CHF NK  
4-Zimmer-Wohnung (erweitert) nachher:  
1600 CHF plus 175 CHF NK  
5-Zimmer-Wohnung (erweitert) nachher:  
1860 CHF plus 175 CHF NK