Pragmatisch optimiert

24 Reiheneinfamilienhäuser hat die kleine Zürcher Baugenossenschaft Heimet saniert und aufgestockt. Damit bietet die Siedlung Käferholz nun auch grösseren Familien mehr Platz – und behält die grosszügigen Gärten.

Liza Papazoglou

Bild: Michele Limina

Die Holzaufstockung ergänzt die 1948 erstellten Reiheneinfamilienhäuser der Siedlung Käferberg harmonisch.

Häuserzeile im alten und im neuen Zustand. Die Häuser durften nur einseitig aufgestockt werden, weil sie andernfalls zu hoch geworden wären. Aus Kostengründen wurden nur zwei der vier Zeilen aufgestockt.

Bilder: zVg., Michele Limina

Sanft renovieren? Umfassend sanieren und aufstocken? Oder gleich abreissen und mehr Wohnungen bauen? Diese Frage stellte sich vor zehn Jahren auch die Baugenossenschaft Heimet. 1945 gegründet, besitzt sie 54 Wohneinheiten auf eigenem Land: 24 Reiheneinfamilienhäuser in ihrer Stammsiedlung Käferholz in Zürich Affoltern sowie 30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an zwei weiteren Standorten in Zürich. Alle Liegenschaften stammen aus der Mitte des letzten Jahrhunderts und sind in die Jahre gekommen. Am dringendsten stellte sich bei den Reihenhäusern die Frage, wie diese sinnvoll weiterentwickelt werden sollen.

Esther Wicki, Vorstandsmitglied und Bauverantwortliche, erinnert sich: «Wir haben auf Grundlage einer Zustandsanalyse und einer Machbarkeitsstudie alle möglichen Optionen mit ihren Vor- und Nachteilen durchgespielt. Dabei war uns als kleine Genossenschaft natürlich bewusst, dass der Entscheid auch durch die GV getragen werden muss.» Wichtig war dem Vorstand eine sozialverträgliche Lösung. Zudem wollte man die Qualitäten und den Charakter der Siedlung Käferholz möglichst erhalten. Die vier Häuserzeilen befinden sich am Rande eines ruhigen, grünen Wohnquartiers an idyllischer Hanglage, direkt beim Naherholungsgebiet des Käferbergs. Die Häuschen, die ausschliesslich an Familien vermietet werden, verfügen über grosszügige Gärten.

Aufstockung statt Arealüberbauung

Entsprechend bestehen beträchtliche Ausnutzungsreserven. Durch Neubau und Verdichtung hätte man mehr Wohnraum schaffen können, zumal das 6928 Quadratmeter grosse Grundstück auch für eine Arealüberbauung

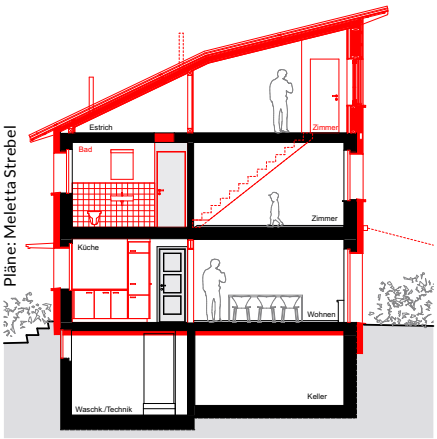
Durch eine südseitige Aufstockung hat sich der ehemalige Estrich in ein Wohngeschoss mit zwei Zimmern verwandelt

taugt. Dies aber hätte bedeutet, allen Bewohnenden der Siedlung zu kündigen. An Informationsanlässen hat deshalb der Vorstand bei den Mitgliedern abgeholt, welche Variante sie bevorzugen. Der Entscheid fiel klar aus: nein zum Abriss, ja zu einer umfassenden energetischen Sanierung mit Aufstockung.

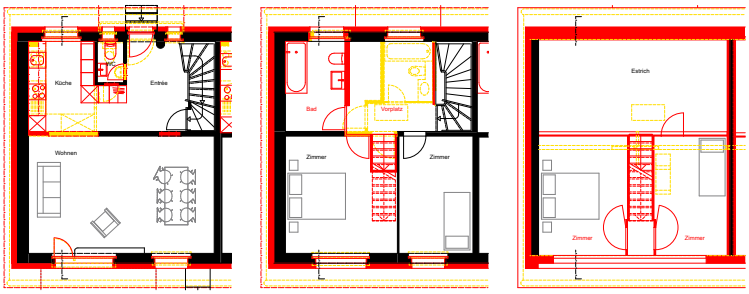
Ursprünglich war vorgesehen, alle Häuser aufzustocken. Es zeigte sich aber rasch, dass das zu teuer geworden wäre. Die Genossenschaft entschied sich deshalb, nur zwei der vier Häuserzeilen auszubauen. Das, so

Bilder: Michele Limina, David Menti

Eine Holztreppe führt ins ausgebaute Dachgeschoss, das zwei neue Zimmer bietet. Küchen und Bäder wurden saniert, bestehende Böden blieben wo möglich erhalten.



Pläne: Meletta Strebel



Grundriss EG Grundriss 1. OG Grundriss Dachgeschoss

Die Umbaupläne zeigen die strukturellen Eingriffe.

Wicki, hat sich sogar als Vorteil erwiesen: «Es gibt nun drei verschiedene Häusertypen, die unterschiedlich gross sind und damit auch unterschiedliche Mietniveaus aufweisen. Das breitere Angebot wird von den Mieter:innen sehr geschätzt, und die soziale Durchmischung kann so gefördert werden».

Die Gebäudezeile im Osten besteht aus vier gut 70 Quadratmeter grossen Vierzimmerhäusern, die man im Zuge der Sanierung strukturell erhalten und einzig mit modernen Toiletten im Erdgeschoss aufgewertet hat. Alle anderen Häuser verfügten ursprünglich über viereinhalb Zimmer und eine Fläche von etwa 85 Quadratmetern. Dies wurde bei einer Gebäudezeile auch so belassen, nur die Badezimmer im Obergeschoss sind etwas erweitert worden.

Vom Sattel- zum Pultdach

Bei den restlichen 14 Häusern in den übrigen zwei Häuserzeilen erfolgten die grössten Eingriffe: Durch eine südseitige Aufstockung hat sich der ehemalige Estrich in ein Wohngeschoss mit zwei Zimmern verwandelt. Ausgeführt wurde der Aufbau in Holzelementbauweise. Die Räume sind knapp geschnitten, Linoleumböden und Wände sowie Decken aus Fichtenholzplatten sorgen aber für eine wohnliche Atmosphäre. Weiterhin nur als Stauraum fungiert der nördliche Estrichteil, den die Genossenschaft nicht aufstocken durfte. «Wegen der Hanglage gibt es Niveau-Unterschiede zwischen Garten- und Eingangsseite. Hätten wir die ganze Fläche genutzt, wären die Gebäude zu hoch geworden», sagt Wicki.

Das zusätzliche Wohngeschoss ist über einen neu geschaffenen Vorplatz im Obergeschoss erreichbar; dafür musste das Badezimmer versetzt werden, das nun dafür mehr Platz erhalten hat. Allerdings entfiel aufgrund der Anpassungen eines der ursprünglich drei Zimmer dieses Stockwerks. Im Erdgeschoss erfuhren zudem die Küchen durch kleine Grundrissanpassungen eine Vergrösserung und Öffnung. Insgesamt schuf der Umbau einen Wohnraum mehr und zeitgemässe Sanitärräume, so dass nun auch für Familien mit drei Kindern angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Saniert und energetisch modernisiert

Um die Siedlung Käferholz wieder fit zu machen für die nächsten 30 bis 40 Jahre, erfolgten verschiedene Sanierungsmassnahmen. Alle Häuser sind mit neuen Küchen, Nasszellen, Fenstern und Leitungen ausgestattet, im Übrigen hat man wo nötig die alten Parkett- und Klinkerböden aufgefrischt oder ergänzt. Ausserdem erhielten alle Gebäude eine zeitgemässe Dämmung in Steinwolle und wurden energetisch modernisiert. Anstelle einer Gasheizung versorgt heute eine zentrale Luft-Wärmepumpe die Bewohner:innen mit Wärme und Warmwasser. Auf zwei Häuserreihen hat die städtische Energieversorgerin zudem PV-Module installiert, die zu einem vergünstigten Tarif Strom für die Wärmepumpe und für die betroffenen Mietparteien liefern.

Dank all dieser Massnahmen hat sich die Geak-Bewertung der Liegenschaften von den Stufen G (Gebäudehülle) und E (Gesamtenergie) auf die Stufe B verbessert; der Geak bildet Gebäudehüllenqualität, Gesamtenergieeffizienz und CO_2-Emissionen ab. Die Genossenschaft konnte somit auch Fördermittel aus dem Sonderprogramm für energetische Sanierungen des Fonds de Roulement beanspruchen. Bei Baukosten von total rund 12,4 Millionen Franken erhielt die Heimet zinsvergünstigte Darlehen im Umfang von 1,2 Millionen Franken.

Bilder: zVg.

Umbauphase und Anlieferung der Holzelemente.

Viele Rochaden und viel Geduld

Die Arbeiten erfolgten in drei Etappen zwischen August 2022 und Juli 2025. Die Genossenschaft begann frühzeitig, Häuser nur noch temporär an das Jugendwohnnetz (Juwo) zu vermieten. Einige Leute mussten ausziehen, weil ihre Haushaltzusammensetzung nicht mehr dem Vermietungsreglement entsprach, andere zogen freiwillig weiter. So gab es genügend freie Unterkünfte für Rochaden. In der Siedlung wohnen geblieben sind schliesslich 13 Mietparteien. «Alle mussten zweimal umziehen, zuerst in ein Übergangshaus, dann zurück in ihr saniertes oder allenfalls in ein besser passendes Wunschhaus», sagt Vorstandsmitglied Denise Gyr. Elf Häuser konnte die Genossenschaft an neue Familien von der Warteliste vermieten.

Dass wegen der Sanierung niemand wegziehen musste, ist für Wicki im Sinne der Sozialverträglichkeit ein grosses Plus. Auch wenn die Rochaden organisatorisch herausfordernd gewesen seien und die Etappierung die Umbauten verteuert hätten. «Dadurch gab es jeweils nur Mietausfälle in jener Häuserreihe, die gerade saniert wurde.» Gefordert waren auch die Mieter:innen während der dreijährigen Bauzeit, die mit viel Lärm, Staub und baustellenbedingten Beeinträchtigungen verbunden war. Auch konnten die Kinder den Spielplatz nicht nutzen.

Bausubstanz schlechter als erwartet

Dem Vorstand machten zeitweise bautechnische und finanzielle Fragen zu schaffen. So erwies sich etwa die Bausubstanz von Mauerwerk, Beton- und Holzdecken schlechter als vermutet, und viele Detaillösungen waren in den scheinbar gleichen Reihenhäusern verschieden ausgeführt worden. Das machte die Bauarbeiten komplizierter. Auch die Statik war teilweise ungenügend, so dass zum Beispiel die Durchgänge von der Küche zum Wohnzimmer mit Stahlträgern verstärkt werden mussten, wie Architekt David Menti erklärt. Hinzu kam die starke Baupreisteuerung der letzten Jahre. Trotzdem musste die Heimet nur wenige Abstriche machen, einzig auf die vorgesehene Veloparkierung wurde ganz verzichtet.

Die prognostizierten Mieten sind mit 2100 Franken für ein saniertes Viereinhalbzimmerhaus höher als ursprünglich kalkuliert. «Es war nicht ganz einfach, dies den bestehenden Mietparteien verständlich zu kommunizieren», sagt Vorstandsmitglied Dominique Marchand. «Spürbare Aufschläge freuen niemanden. Handkehrum ist unseren Bewohner:innen auch bewusst, dass sie privilegiert wohnen und sich dies auch wegen der Kostenmiete leisten können.» So überwiegt denn auch die Zufriedenheit. Die Rückmeldungen der Bewohner:innen sind rundum positiv. Diesen Hosenlupf als kleine Genossenschaft im Milizsystem bewältigt zu haben, sei fordernd gewesen, sagt Marchand. «Er hat sich aber auf jeden Fall gelohnt!» ■

Baudaten

Bauträgerin
Baugenossenschaft Heimet, Zürich

Architektur und Baumanagement
Meletta Strebel Architekten AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl)
BWT Bau AG (Baumeister)
Herzog Küchen AG (Küchen)
Saxer Holzbau GmbH (Montagebau Holz)

Umfang
24 REFH: Fassadendämmung, Fenster, Küchen, Bäder, Leitungen; Ersatz Gasheizung durch Luft-Wärmepumpe, PV-Anlage;
14 der REFH zudem aufgestockt in Holzbauweise

Umbaukosten
12,4 Mio. CHF gemäss provisorischer Bauabrechnung (Nov. 2025)

Mietzinsbeispiele (exkl. NK)*
4-Zimmer-REFH, 71 m²:
vorher: 1102 CHF
saniert: 1900 CHF (prov.)
(Anteilscheinkapital 6000 CHF)

4 ½-Zimmer-REFH, 84,5 m²:
vorher: 1220 CHF
saniert: 2100 CHF (prov.)
(Anteilscheinkapital 7000 CHF)

5 ½-Zimmer-REFH (aufgestockt), 106 m²:
2400 CHF (prov.)
(Anteilscheinkapital 8000 CHF)

* Die provisorischen Mietzinse basieren auf Prognosen von 2024. Wegen dem jetzt tieferen Referenzzinssatz und tieferen Baukosten dürften die definitiven Mieten günstiger ausfallen.