

Durch die Wohnsiedlungen Heiligfeld I, II und III ist die Liegenschaftenverwaltung im Quartier stark präsent. Ihre vielfältigen Massnahmen tragen wesentlich dazu bei, dass das gesamte Quartier Heiligfeld aufgewertet und die Lebensqualität der Bevölkerung verbessert wird. Die Stadt kann jetzt im ganzen Quartier Heiligfeld eine gute Wohnqualität anbieten.

1. Drei Vorgehensweisen beim Renovieren von Heiligfeld I und III

Die Liegenschaftenverwaltung realisierte im Heiligfeld in den Jahren 1999 und 2002 drei unterschiedliche Renovationsformen:

⇒ Heiligfeld I

Heiligfeld I, 124 Wohnungen, alle mit Ofenheizung, plus 3 Wohnateliers

- **Sanfte Renovation mit Erhaltung des Gebrauchswerts im Jahr 2002/2003:**
Stichworte: Auffrischung der Fassaden, Pinselrenovation in den Treppenhäusern, Umgebungsgestaltung. Zeithorizont: für die nächsten 15 – 20 Jahre.
- Erhaltung von sehr preisgünstigen Wohnungen, Steigerung der Wohnqualität im Aussenraum, Spielkreise, Verbesserung und Reparatur der Wege und der Beleuchtung
- Brutto-Mietzinse (inkl. Nebenkosten) nach der Renovation, alle subventioniert:
3 ½ Zimmerwohnung Fr. 670.— bei Neuvermietung
4½ -Zimmer-Wohnungen Fr. 750.— bei Neuvermietung

Adresse: Brahmsstrasse 52 und 54, nur ungerade Nummern: 49-53, 55-59, 61-65, 67-77
Albisriederstrasse 62,64

Baudaten

Baujahr: 1947/48

Bezugsjahr: 1948

Architekten:

Josef Schütz und Alfred Mürset

Finanzierung:

subventioniert

Renovationen:

2002: Renovation

2002/03: Umgebung

Landschaftsarchitekten: Ryffel+Ryffel

Arealfläche: 9'944 m²

Raumprogramm:

124 Wohnungen:

108 zu 3 Zimmer 64-70 m²

16 zu 4 Zimmer 75 m²

3 Wohnateliers 58 m², Kindergarten, Kinderhort

Heiligfeld III

Gesamtresultat Heiligfeld III nach zwei Renovationsetappen 1999 und 2002:

- 192 Wohnungen vorher, neu 151, teils grössere Wohnungen
- Verbesserung der Wohnqualität in allen Wohnungen, besonders grosszügige Familienwohnungen an der Brahmsstrasse 84: 15 grosszügige 5 ½-Zimmerwohnungen mit 139 m² Wohnfläche, eine 4 ½ - Zimmerwohnung mit 108 m² Wohnfläche.
- Vermietbarkeit: Sehr grosse Nachfrage nach den grossen Familienwohnungen
- Erhaltung von günstigem Wohnraum mit deutlich verbessertem Wohnkomfort
- Verbessertes Wohnungsmix für verschiedene soziale Schichten
- 7 2- statt 14 1-Zimmerwohnungen
- bis Ende 2003 hohe Umgebungsqualität dank Umgestaltung der Spielplätze vor dem Haus und der Aufwertung der Parkanlage.

⇒ **Erste Renovationsetappe 1999**, 95 Wohnungen, eine Hauswartung (1 Hochhaus – Brahmsstrasse 60 - und alle drei Flachbauten)

Modernisierung des Bestandes im Jahr 1999:

Stichworte: durch Denkmalschutz eingeschränkte Aussenrenovation ohne Aussenisolation, umfassende Innenrenovation mit Neugestaltung der Bäder und der Küchen. Zeithorizont: für die nächsten 30 Jahre.

Bruttomietzinse (inkl. Nebenkosten) s= subventioniert, f=freitragend

Brahmsstrasse 60	1-Z-W	2-Z-W	3 ½ -Z-W
Nach Renovation 1999	544.—(f)	524.—(s)	800.—(s)

Flachbauten	3-Z-W	4-Z-W
Nach Renovation 1999	723.—(s)	800.—(s)

⇒ **Zweite Renovationsetappe, 2002**

Hochhäuser Brahmsstrasse 72 und 84

vor der Renovation: 96 Wohnungen

nach der Renovation: 56 Wohnungen. Zeithorizont: Für die nächsten 30 Jahre.

Brahmsstrasse 72:

Grundsätzliches Belassen des bestehenden Wohnungsmixes, Ausnahme: 16 kleine Einzimmerwohnungen wurden zu acht 2-Zimmerwohnungen zusammen gelegt. Aus 48 Wohnungen wurden 40. Weiterhin subventioniert.

Bruttomietzinse (inkl. Nebenkosten) nach der Renovation 2002:

2-Z-W 2 ½ Z-W 3 ½ -Z-W
823.—(s) 872.—(s) 990.—(s)

Brahmsstrasse 84:

Modernisierung mit umfassenden Grundrissverbesserungen im ganzen Haus

Stichworte: Aussen- und umfassende Innenrenovation mit neuen Bädern und Küchen

Zusammenlegung der 1-, 2- und 3 ½ -Zimmerwohnungen eines ganzen Laubengangs zu einer geräumigen 5 ½ - Zimmerwohnung. Der Laubengang wird private Vorzone.

Bruttomietzins (inkl. Nebenkosten) nach der Renovation 2002:

5 ½-Z-W

Fr.2400.—(f)

Hochhaus Brahmsstrasse 84 mit neu 16 Wohnungen, 15 5 ½ und eine 4 ½ -Z-Wohnung, (vorher 48 Wohnungen)

Adresse:

Brahmsstrasse 60, 72, 84 (3 Hochhäuser) 64, 66, 68, 76, 78, 80, 88, 90, 92
(Flachbauten)

Baudaten

Baujahr: 1953-55

Bezugsjahr: 1954/55

Architekt:

Albert Heinrich Steiner

Umgebungsgestaltung:

Gustav und Peter Ammann

Künstlerische Gestaltung:

Plastik von Emilio Stanzjani

Finanzierung:

subventioniert und freitragend

Renovationen:

bis 2002: Totalsanierung und Umbau

Architekten: Broggi & Santschi

2003: Umgebung

Landschaftsarchitekten: Ryffel+Ryffel

Arealfläche: 19'830 m²

Raumprogramm:

151 Wohnungen:

14 à 1 Zimmer 30 m²

34 à 2 Zimmer 45 m²

7 à 2 1/2 Zimmer 59 m²

24 à 3 Zimmer 52 m²

32 à 3 1/2 Zimmer 63 m²

24 à 4 Zimmer 66 m²

1 à 4 1/2 Zimmer 108 m²

15 à 5 1/2 Zimmer 137 m²

1 Gemeinschaftsraum

2 Gewerbelokale

15 Garagenboxen

2. Investitionsvolumen

Kredite

Heiligfeld I:	3.5 Mio Franken	
Heiligfeld III, 1. Etappe	11.7 Mio Franken	
Heiligfeld III, 2. Etappe	15.3 Mio Franken	
Erneuerung des Parks	1.5 Mio Franken	(davon 0.5 Liegenschaftenverwaltung für das unmittelbare Wohnumfeld)
Total	32 Mio Franken	

3. Soziale Massnahmen – Sozialdienst der LVZ

- Begleitung und Unterstützung der Mieterschaft während der Renovations- und Umbauzeit
- Aufbau des Gemeinschaftsraums an der Brahmsstrasse 88 zusammen mit der Mieterschaft (grosse Identifikation erreicht). Eröffnet 1998. Überlassungsvereinbarung an eine Betriebsgruppe, die den Raum in eigener Regie verwaltet und betreut. Gemeinsam mit der Bewohnerschaft Aufbau von Siedlungsaktivitäten im Gemeinschaftsraum. Erweiterung um das benachbarte Ladenlokal und das Kellergeschoss in einer 2. Etappe geplant.
- Unterstützung des Siedlungsvereins (Siedlungsfest, Siedlungsaktivitäten)
- Beim Aufwertungsprojekt setzte sich die Liegenschaftenverwaltung dafür ein, dass eine engagierte Bewohnerschaft aus den Wohnsiedlungen und den umliegenden Genossenschaften in die Umgebungsgestaltung stark einbezogen wurde (Arbeitsgruppe und öffentliche Versammlungen mit der Bewohnerschaft des ganzen Quartiers und aus einzelnen Siedlungen)

4. Für wen: Das Quartier und die Siedlungen Heiligfeld I bis III in Zahlen (2002)

Bevölkerung im Quartier Heiligfeld

(Quartier Heiligfeld im Strassendreieck Letzigraben, Badenerstrasse, Albisriederstrasse)

0 – 19jährige	564
20 – 64 jährige	1774
65 und mehr	469
Im ganzen	2807

Bevölkerung im Heiligfeld I

0 – 19jährige	108
20 – 64 jährige	176
65 und mehr	4
Im ganzen	288

Bevölkerung im Heiligfeld II

0 – 19jährige	45
20 – 64 jährige	82
65 und mehr	28
Im ganzen	155

Bevölkerung Heiligfeld III

0 – 19jährige	122
20 – 64 jährige	206
65 und mehr	31
Im ganzen	359

Bevölkerung Heiligfeld I – III

0 – 19jährige	275
20 – 64 jährige	464
65 und mehr	63
Im ganzen	802

Annähernd 30 Prozent der Bevölkerung im Quartier Heiligfeld lebt in den drei städtischen Wohnsiedlungen. Im ganzen wohnen 564 Kinder und Jugendliche unter 20 Jahren im Heiligfeld, 275, also rund die Hälfte in den drei Wohnsiedlungen. Die Stadt bietet im Quartier Heiligfeld in hohem Masse Wohnungen für Kinder und für Familien an.

Von der Erneuerung der Siedlungen und der Aufwertung von Wohnumfeld und Parkanlage profitiert das ganze Quartier.