

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 24 (2011)
Heft: [5]: Bleibende Werte : bauen und renovieren mit Vorsorgegeldern

Artikel: Eins oben drauf : Aufstockungen als Erweiterungsmöglichkeit
Autor: Meyer, Daniela
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-287120>

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: 30.01.2025

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

EINS OBEN DRAUF Nachverdichten heisst oft aufstocken. Vier Beispiele aus der Region Zürich zeigen, was sich aus bald sechzig Jahre alten Bauten machen lässt.

Text: Daniela Meyer

Wer etwas gegen Zersiedelung tun will, verdichte schon überbaute Flächen nach: Das ist ein probiertes Rezept. Umgesetzt wird die Nachverdichtung gerne mit Ersatzneubauten. Doch diese kommen nicht überall infrage: Ist die Nutzungsreserve des Grundstücks zu klein und der bestehende Bau gut erhalten, rechnet sich ein Ersatzneubau für einen Investor nicht. Das gilt häufig bei Bauten, die in den Fünfziger- und Sechzigerjahren entstanden sind. Hier ist ein Neubau meist keine Option. Wie soll man also mit diesem grossen Baubestand umgehen? Welche architektonischen Antworten eignen sich für eine Nachverdichtung? Was ist bei Aufstockungen zu bedenken?

EIN NEUES GANZES Ein bemerkenswertes Beispiel fürs nachverdichtende Aufstocken ist das Projekt von Birchmeier Uhlmann Architekten für den Umbau eines Gewerbehauses an der Wallisellenstrasse 333 in Zürich-Oerlikon. Der Bau ist Teil des Areals, auf dem die Firma Precisa einst die bekannten Rechenmaschinen herstellte. Der Bau hat nicht nur eine gute Substanz, er liegt auch in einem Quartier mit steigender Nachfrage nach Wohnraum – zwei Bedingungen, damit für einen Investor eine Aufstockung überhaupt infrage kommt. Geplant ist, das Gewerbehau mit knapp dreissig Wohnungen aufzustocken. Für die Architekten standen zwei Fragen im Zentrum: In welchem Verhältnis zum bestehenden Gebäude sollen die geplanten Wohnungen stehen? Wie stark erneuert soll das Haus erscheinen? Dabei hatten sie sich, so Anne Uhlmann, zu entscheiden: «Entweder Alt und Neu klar unterscheiden, indem wir dem Gebäude eine Art Krone aufsetzen. Oder die beiden Teile miteinander verschmelzen – dazu haben wir uns entschlossen.» Das aus drei Einzelteilen bestehende Ensemble wird nun mit einem vierten Teil ergänzt. Es soll ein Haus in einheitlicher Erscheinung entstehen, das jedoch seinen Ursprung erkennen lässt. Die an einen Industriebau erinnernden Fenster, die langen Korridore und die Erschliessungsstruktur im Innern werden erhalten.

DIE ZEIT BLEIBT NICHT STEHEN Die Architektinnen Anja Meyer und Judith Gessler aus Zürich haben mehrere Aufstockungen auf Bauten aus den Fünfzigerjahren geplant und herausgefunden: «Wenige kümmern sich um die Bauten aus dieser Zeit. Es fehlt eine klare architektonische Haltung. Dabei eignet sich die kompak-

te und funktionale Bauweise jener Zeit gut für Aufstockungen», sagt Anja Meyer. Die Architektinnen machten sich bei der Verdichtung eines Mehrfamilienhauses an der Rosenstrasse in Opfikon zuerst auf die Suche nach den architektonischen Qualitäten. Sie fanden sie in der flächigen, zweidimensionalen Wirkung der Fassaden und ersetzten die Fensterläden durch Schiebeläden statt durch Lamellenstoren, um die Lochwirkung der Fenster und deren Leibungstiefen so gering wie möglich zu halten. Mit Blick auf das veränderte Quartier entschieden sich die Architektinnen aber auch zu markanten Eingriffen: Der neu eingerichtete Marktplatz auf dem zuvor brachliegenden Areal auf der Rückseite des Hauses verlangte nach einer städtebaulichen Reaktion. Deshalb schlugen Meyer Gessler vor, das Haus um zwei Geschosse aufzustocken. Allerdings erlaubte die Statik nur ein Geschoss. Aufstocken hiess auch das Giebeldach entfernen, «ein massiver Eingriff, der den Auftritt im Quartier verändert hat», zieht Anja Meyer Bilanz. Deshalb war es ihr wichtig, zum Beispiel mit der Farbgebung auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. «Bei einem Umbauprojekt sollte man nicht spektakulär sein wollen», meint die Architektin. Dieser Behutsamkeit verdanken ihre Umbauten eine angenehme Selbstverständlichkeit.

GEWINNER UND VERLIERER Der Stadtforscher Richard Wolff fordert, dass bei Nachverdichtungen auch soziale Veränderungen berücksichtigt werden: «Nachverdichtungen sind oft ein einseitiges Spiel, bei dem es wenig Gewinner und viele Verlierer gibt. Damit sie akzeptiert werden, dürfen nicht nur die Investoren und die zukünftigen Mieter profitieren.» Auch für die Bewohner bestehender Wohnungen müsse ein zusätzlicher Wert entstehen. Diese Forderung setzten Anja Meyer und Judith Gessler bei einem Apartmenthaus an der Schwimmbadstrasse 9 in Kloten in die Tat um. Während auf dem Dach des Hauses durch eine Aufstockung wiederum grosszügige Attikawohnungen für neue Mieter entstanden, werteten sie die bestehenden Wohnungen mit neuen Balkonen und einer eleganten Farbgebung in den Hausgängen auf. Umgekehrt sollten drei Zeilenbauten ebenfalls an der Rosenstrasse in Opfikon zu Beginn bloss saniert werden, die Architektinnen schlugen dann aber zusätzlich eine Aufstockung vor. Dank des neuen Attikageschosses konnten Wohnungen zusammengelegt werden, ohne dass sich deren An-

zahl veränderte. Zugleich kamen die Wohnungen zu mehr Licht und grösseren Balkonen. Richard Hunziker, CEO der Pensimo Management, ist sich über die Schattenseiten eines solchen Vorgehens im Klaren: «Eine Nachverdichtung fordert meist starke Eingriffe in die Bausubstanz. Das hat Immissionen zur Folge, und deshalb sind derartige Sanierungen oft nicht im bewohnten Zustand möglich.» Dies traf sowohl in Opfikon als auch in Kloten zu. Von den Verbesserungen profitiert haben nicht die langjährigen Mieter, sondern diejenigen, die nach dem Abschluss der Bauarbeiten eingezogen sind.

FÜR EINE LEBENDIGE STADT «Erzwungene Mieterwechsel könnten dazu führen, dass künftig Nachverdichtungen abgelehnt werden», sagt Richard Wolff. Er fordert deshalb, die Aufwertung solle auch dem Quartier zugutekommen: «Nachverdichtungen werden meist durch eine Änderung des Baugesetzes möglich. An diese Gesetze sollen Pflichten geknüpft werden. So sollte Teil der Mehreinnahmen zum Beispiel in die Aufwertung der Aussenräume oder in die Verbesserung der Erschliessungswege investiert werden müssen.» Denn die Verkehrswege werden durch Verdichtungen zusätzlich belastet, wenn mehr Leute ins Gebäude und damit ins Quartier einziehen. Allerdings zeigt das Beispiel Rosenstrasse in Opfikon, dass es trotz beträchtlicher Vergrösserung des Gebäudevolumens nicht immer mehr Wohnungen gibt. Die steigende Nachfrage nach Wohnfläche führt oft zu einer rein baulichen Verdichtung und zu mehr Quadratmetern Wohnung pro Person. Für Richard Wolff ist aber eine höhere Bewohnerdichte in den Schweizer Städten völlig unproblematisch, da und dort sogar erwünscht: «Nachverdichten ist nur dann ein Mittel gegen die Zersiedelung, wenn nicht bloss die Flächen zunehmen, sondern wenn mehr Menschen auf den neu gewonnenen Flächen wohnen.»

MARKANTER ABSCHLUSS ①

Das Mehrfamilienhaus steht am Eingang eines Wohnquartiers, das geprägt ist von Bauten aus den Fünfzigerjahren. Das Haus ist um ein Geschoss aufgestockt worden und bildet neu die Rückfront des 2004 fertiggestellten Marktplatzes. Die vier zusätzlichen Wohnungen bilden nach aussen eine Einheit mit den 18 darunterliegenden 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen aus dem Jahr 1952. Wo ursprünglich die Traufe des Giebel- >>

>>Auf beiden Seiten der Rosenstrasse in Opfikon wurden Mehrfamilienhäuser aufgestockt.



» dachs war, fällt nun ein markanter Dachabschluss auf. Ein silbern schimmerndes Band erstreckt sich über alle Fassaden des sanierten Hauses und hält die vor- und zurückspringenden Elemente optisch zusammen. Plan und Fotos: Meyer Gessler Architektinnen

Gessler Architektinnen

DOPPEL-MEHRFAMILIENHAUS, 2008

Rosenstrasse 9 und 11, Opfikon

- > Bauherrschaft: Anlagestiftung Turidomus, Zürich
- > Architektur: Anja Meyer und Judith Gessler Architektinnen, Zürich
- > Ausführung: in Zusammenarbeit mit Bellwald Menzi Partner AG, Thalwil
- > Landschaftsarchitektur: Tur & Partner, Zürich
- > Auftragsart: Direktauftrag
- > Anlagekosten (BKP 2): CHF 3,1 Mio.

GRÖSSERE BALKONE 2

Die drei Zeilenbauten liegen in einem typischen Wohnquartier nahe dem Ortszentrum von Opfikon. Ursprünglich verbanden niedrige Garagen die Häuser. Diese wurden in offene Unterstände umgewandelt. Dadurch gewann der Aussenraum an Durchlässigkeit. Alle drei Häuser wurden um jeweils ein Geschoss erhöht. Die Anzahl Wohnungen blieb aber unverändert bei 25, da bestehende Einheiten zusammengelegt wurden. Die 1½- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügen nun über grössere Fenster und erweiterte Balkone.

Pläne und Foto: Meyer Gessler Architektinnen

DREI WOHNHÄUSER, 2010

Rosenstrasse 6, 8 und 10, Opfikon

- > Bauherrschaft: Albert Lück-Stiftung, Zürich
- > Architektur: Anja Meyer und Judith Gessler Architektinnen, Zürich
- > Ausführung: in Zusammenarbeit mit Bellwald Menzi Partner AG, Thalwil
- > Landschaftsarchitektur: Fabian Beyeler, Zürich
- > Auftragsart: Direktauftrag
- > Anlagekosten (BKP 2): CHF 6 Mio.

WOHNUNGEN IN DER FABRIK 3

Im Hof des U-förmigen Gewerbehäuses aus den Fünfzigerjahren entstand in den Achtzigerjahren ein Laden für einen Detailhändler: ein Ort mit Zentrumsfunktion in einem wachsenden Vorstadtquartier. Das mehrteilige Ensemble soll nun um nicht weniger als 28 Wohnungen aufgestockt werden. Nebst der Aufstockung der bestehenden Gebäudeteile wird ein Riegel in den Hof gesetzt. Aussen werden die grossformatigen, von Kämpfern geprägten Fenster an den gewerblichen Ursprung des Gebäudes erinnern, und im Innern bleibt die bestehende Grundstruktur erhalten.

Pläne und Visualisierung: Birchmeier Uhlmann Architekten

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, 2012

Wallisellenstrasse 333, Zürich

- > Bauherrschaft: Swissinvest Real Estate Investment Fund, Zürich
- > Architektur: Birchmeier Uhlmann Architekten, Zürich
- > Auftragsart: eingeladenen Studienwettbewerb
- > Anlagekosten (BKP 1-9): CHF 15,8 Mio.

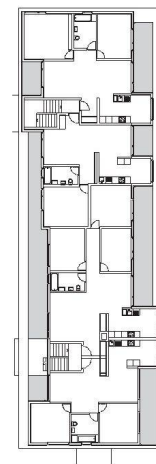
ATTRAKTIVE ATTIKA 4

Beim Freizeitzentrum Schluefweg steht ein 1959 erstelltes Apartmenthaus. Es beherbergt 27 Einzimmerwohnungen sowie neu vier Zweizimmerwohnungen im obersten Geschoss. Diese Wohnboxen geben ihre Funktion erst auf den zweiten Blick preis. Zunächst wirken sie wie überdimensionierte Dachaufbauten für Lift und dergleichen. Die vier von Streckmetall umhüllten Volumen verleihen dem Gebäude zusammen mit den umgestalteten Balkonen einen neuen Ausdruck. Im Innern der neuen Attikawohnungen erinnert Holz an den durch die Aufstockung verloren gegangenen Dachstuhl. Pläne und Foto: Meyer Gessler Architektinnen

APARTMENTHAUS, 2008

Schwimmbadstrasse 9, Kloten

- > Bauherrschaft: Anlagestiftung Turidomus, Zürich
- > Architektur: Anja Meyer und Judith Gessler Architektinnen, Zürich
- > Ausführung: in Zusammenarbeit mit Bellwald Menzi Partner AG, Thalwil
- > Landschaftsarchitektur: Tur & Partner, Zürich
- > Auftragsart: eingeladenen Studienwettbewerb
- > Anlagekosten (BKP 2): CHF 3 Mio.



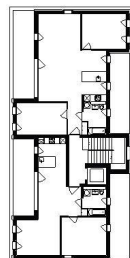
<1_Grundriss Attikageschoss Rosenstrasse 9, 11.



>1_Der typische Fünfzigerjahrebau ...



>1... hat an Höhe und Grosszügigkeit gewonnen.



<2_Grundriss Attikageschoss Rosenstrasse 6, 8, 10.



<2_In den Geschossen darunter wurden Wohnungen zusammengelegt.

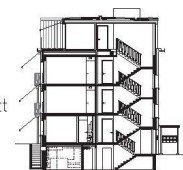


^2_Die Dachaufbauten stärken den Bau, und Unterstände statt Garagen schaffen Durchlässigkeit.

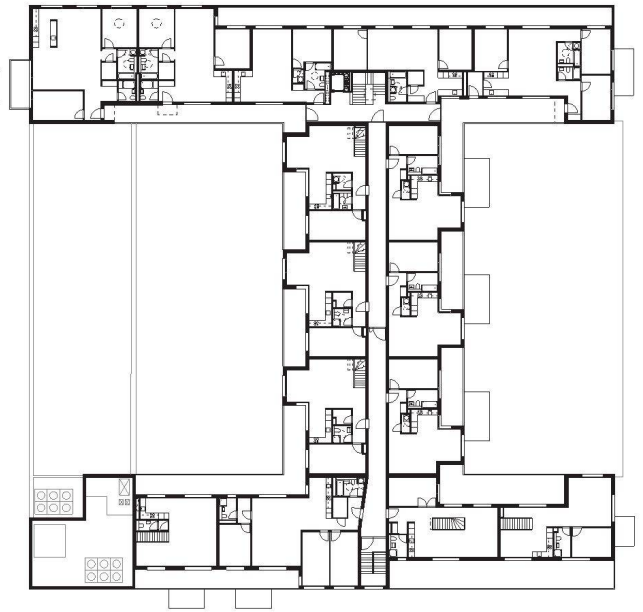


^2_Offene Küchen und Terrassen im obersten Stock.

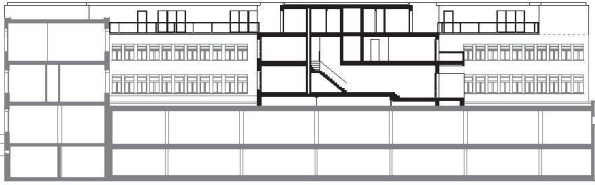
>2_Querschnitt



>3_Grundriss der Aufstockung an der Wallisellenstrasse.



✓3_Schnitt durch den neuen Riegel im Hof.

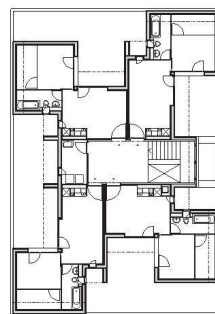


<3_Auf der Rechenmaschinenfabrik Precisa entstehen Wohnungen.

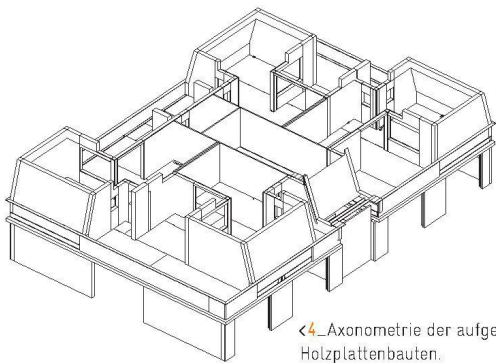
✓4_Kubische Aufbauten sowie grössere Balkone und Fenster. Foto: Elisabeth Real



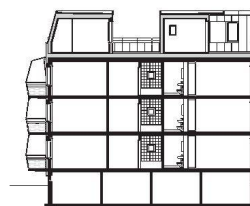
✓4_Raum und Licht auf dem Dach.



<4_Grundriss Attikageschoss Schwimmbadstrasse.



<4_Axonometrie der aufgestockten Holzplattenbauten.



<4_Querschnitt