Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 70 (1995)

Heft: 4

Artikel: Ehrgeizige Grosssanierung

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106232

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

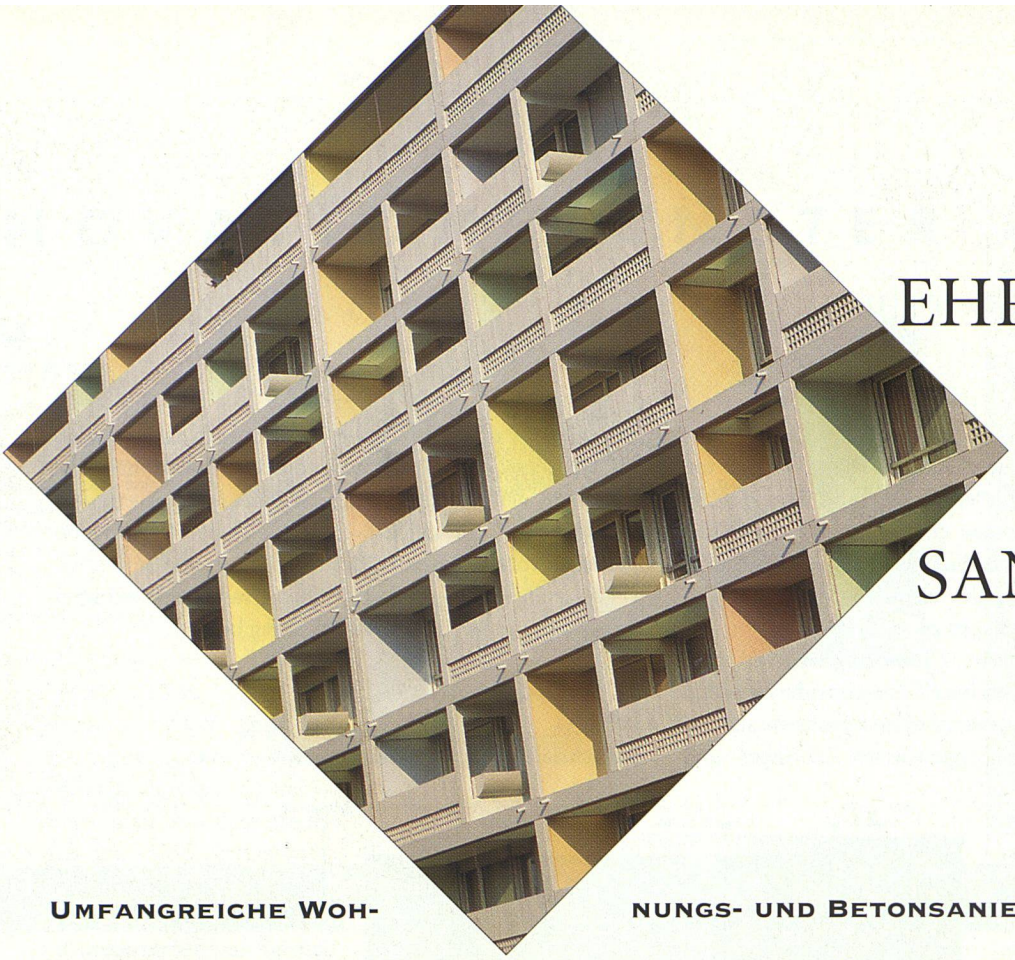
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

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



EHRGEIZIGE GROSS-SANIERUNG

UMFANGREICHE WOHNUNGS- UND BETONSANIERUNG DER WOHNSIEDLUNG «WYDEN» AUF DEM BIRRFELD KONNTE IN REKORDZEIT ABGESCHLOSSEN WERDEN.

Die Erneuerung der Wohnsiedlung «Wyden» auf dem Birrfeld, Aargau, erwies sich nach rund dreissig Jahren als notwendig und umfasste umfangreiche Sanierungsarbeiten im und am Bau. Dabei galt es, sämtliche Möglichkeiten auszuschöpfen, um Beeinträchtigungen für Bewohnerinnen und Bewohner zu minimieren und zeitlich zu beschränken. Mit der Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Generalunternehmerin konnte die Pensionskasse der Asea Brown Boveri als Besitzerin und Bauherrin und ihre Bauherrenvertretung ABB Immobilien AG mit einer Partnerin zusammenarbeiten, welche diesen Anforderungen in allen Teilen entsprach. Die Anfang der sechziger Jahre neben dem Werk der Brown Boveri & Co. erstellte Überbauung mit 529 Wohnungen wurde damals für die werkeigene Belegschaft konzipiert. Das Grundstück von 60 000 m² verfügt über eine Bruttogeschossfläche von 45 000 m² und 250 unterirdische Parkplätze. Prägende Merkmale der Siedlung sind zwei achtgeschossige Langhäuser mit zweiseitig angeordneten Balkonzonen. Hier sind insgesamt 361 Wohnungen, in den stirnseitig angeordneten sechs Punkthäusern 168 Wohnungen untergebracht, die 1993/94 innert zweier Jahre erneuert wurden.

UMFANGREICHE ERNEUERUNGSMASSNAHMEN Der Renovationsbedarf konnte klar ausgewiesen werden: Neben der Auswechslung von Küchen und Bädern musste auch die technische Ausrüstung, wie elektrische Installationen oder Lüftungsanlagen, den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Neue feuerpolizeiliche Vorschriften erforderten zudem eine Auswechslung der Wohnungseingangs- und Brandabschlusstüren. Es galt auch, die Betonfassade des Bauwerkes, welche Teil der Architekturgeschichte der sechziger Jahre ist, unter Beibehaltung der primären Bausubstanz und des Erscheinungsbildes zu renovieren.

Der Baubeschrieb für die Erneuerung der Wohnüberbauung «Wyden» sah als wichtigste Massnahmen vor:

- Betonsanierung sämtlicher Fassaden
- Bereichsweise neue äussere Fassadenverkleidung
- Renovationsfenster in Kunststoff
- Auswechseln der Rolläden
- Auswechseln der Sonnenstoren
- Erneuern der Elektroinstallationen
- Abluftanlagen für Küche und Bad
- Erneuern von Bad und WC inkl. sämtlicher Zu- und Ableitungen
- Erneuern der Küche inkl. Zu- und Ableitungen
- Sanieren der Liftanlage
- Balkonabdeckung aus Verbundsicherheitsglas
- Neue Briefkästen
- Neue Wohnungstüren
- Neue Bodenbeläge in Küche, Vorplatz und Treppenhaus
- Neue keramische Wand- und Bodenbeläge in Bad/WC und Küche
- Malerarbeiten in der gesamten Wohnung
- Malerarbeiten in den Treppenhäusern

Fortsetzung auf Seite 18

GROSSSANIERUNG MIT EHRGEIZ

Fortsetzung von Seite 17

KOMPROMISSLOSER «TAKT»-FAHRPLAN Aufgrund der vorgegebenen Aufgabenstellung musste ein Realisierungsrhythmus gefunden werden, mit dem die 529 Wohnungen innert 20 Monate erneuert werden konnten. Dies alles unter erschwerten Bedingungen, da die Arbeiten in bewohnten Wohnungen und die Auswechslung von Bad/WC und Küche in je fünf Arbeitstagen zu erfolgen hatte.
Die Wohnüberbauung wurde in 72 Takte aufgeteilt, wobei ein Takt einem Strang von sieben bis elf übereinanderliegenden Wohnungen entspricht. Mit intensivstem Arbeitseinsatz und mit einer generalstabsmässig organisierten Zubringer- und Abfuhrorganisation ausserhalb der Wohnungen konnte ohne Unterbruch jede Woche mit einem neuen Strang begonnen werden. Der strenge Rhythmus, der die Bauleitung und die Unternehmer zur kompromisslosen Einhaltung des vorgegebenen Terminplanes zwang, sorgte für eine äusserst konzentrierte und damit auch kostenmässig optimale Abwicklung.

Vorher: eindeutig renovationsbedürftig ...

REIBUNGSLOSE ABWICKLUNG TROTZ ERSCHWERNISSEN Trotz dieses «Takt»-Fahrplanes verliefen die Sanierungsarbeiten nicht wie von selbst. Während der Erstellung der Neubauten entwickelte sich das damalige, sich fast über vier Jahre erstreckende Bauprojekt fortlaufend. Dies führte zu unterschiedlichen Ausgestaltungen zum Beispiel bei den Treppenhäusern oder den verschiedenen vertikalen Erschliessungssträngen. Die Bewältigung dieser Unregelmässigkeiten bei der Renovation erforderte von der Projekt- und Bauleitung grösste Flexibilität und ständige Präsenz.
Die Fassadensanierung wurde unabhängig von der Wohnungserneuerung in drei Etappen durchgeführt. Die Bauleitung achtete darauf, dass jeweils nur eine Fassadenseite einer Wohnung eingerüstet war, damit den Bewohnern mindestens eine Balkonseite als Refugium erhalten blieb.
Dass nebst den Beton- und Wohnungserneuerungen als separate Unterbaustellen die Fenster ausgewechselt, die Wohnungseingangstüren ersetzt, der anfallende Bauschutt sachgerecht entsorgt wurde, dokumentierte die organisatorische Parforce-Leistung aller Beteiligten. Aber auch die Betreuung der Mieter/innen vor und während der Umbauphase und Aufgaben wie umfassende Mieter-Informationsveranstaltungen, Mithilfe bei der teilweisen Wohnungsräumung, Bereitstellen von sanitären Hilfseinrichtungen und Not-Kochstellen trugen wesentlich zur reibungslosen und erfolgreichen Abwicklung dieser Grossanierung bei.

AUFGABEN DER GENERALUNTERNEHMUNG Im Rahmen der Erneuerung «Wyden» – des in der Schweiz bisher grössten Sanierungsprojektes seiner Art – ist die Generalunternehmerin bis zur Abnahme der renovierten Teile und der Uebergabe an die Bauherrschaft für folgende Tätigkeitsgebiete verantwortlich:

- Erarbeiten von Optionen und Verbesserungsvorschlägen zum Generalunternehmer-Submissions-Programm
- Übernahme des Kalkulationsrisikos durch eine Pauschalofferte für die gesamte Sanierung
- Erarbeitung minuziöser Ablaufpläne zur reibungslosen Abwicklung der strangweisen Wohnungssanierung innert kürzester Zeit
- Koordination und Überwachung der Bauabwicklung mit mehreren Bauleitern vor Ort
- Erarbeiten und Durchsetzung eines umfassenden Qualitätssicherungskonzeptes bezüglich aller Renovationsarbeiten
- Ausarbeitung und Durchführung eines Entsorgungskonzeptes für die fachgerechte Beseitigung des anfallenden Bauschuttes und Sondermülls
- Abwicklung des gesamten Zahlungswesens sowie kontinuierliche Rechnungs- und Budgetkontrollen

Rund drei Viertel der Wohnungen sind bereits renoviert. Die Wohnsiedlung «Wyden» wird mit Sicherheit in wenigen Monaten innerhalb des vereinbarten Termin- und Kostenrahmens vollständig saniert der Bauherrschaft übergeben werden können.

TEXT UND FOTOS: OERLIKON-BÜHRLE IMMOBILIEN AG