

# Hoch hinaus

Autor(en): **Weibel, Mike**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 4

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106970>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Fotos: Berger Architekten

Die ASIG Baugenossenschaft hat ein 19 Stockwerke hohes Hochhaus saniert

# Hoch hinaus

## Projektdaten

Objekt: Hochhaus mit 54 Wohneinheiten zu 3½ Zimmern, 19 Obergeschosse; Baujahr 1965  
Architektur: Aeschlimann und Baumgartner  
Sanierung: Berger Architekten (Projekt und Ausführung)  
Kosten total: Fr. 8,75 Mio.  
Kosten/Wohnung: Fr. 162 000.–  
Bauzeit: 7 Monate

Zum Abschluss der Gesamtsanierung nahm die Arbeiter- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (ASIG) die Erneuerung eines Wohnturmes in Angriff. Nun ist die ganze Siedlung Holzerhurd aus den frühen 60er Jahren saniert. Für den Architekten war das Hochhaus der krönende Abschluss des Grossauftrages.

**VON MIKE WEIBEL** ■ An einem äussersten Zipfel der Stadt Zürich, einen Kilometer nur vom idyllischen Katzensee entfernt, steht die Siedlung Holzerhurd. Wären da nicht die Strassen zu Land und in der Luft, das Bahntrasse, gälte der Ort bestimmt als bevorzugtes Wohnquartier. Doch zum Rauschen der Autobahn A1, welche die Luftlinie zum Katzensee durchschneidet, gesellen sich das Dröhnen der Flugzeuge, das Rattern der S-Bahn und der Motorenlärm von den nahen Hauptstrassen. Steht man auf dem Dach des 55 Meter hohen Wohnturmes, wird die weitläufige Aussicht getrübt von eben diesem schmutzigen Lärmvorhang. So galten denn für die Aussenisolation der Hochhausfassade nicht nur wärmetechnische, sondern ebenso Kriterien des Schallschutzes. «Die gewählte Verkleidung mit Keramikplatten erfüllt ausserdem die Vorgabe der Bauherrschaft, dass in den nächsten 30 Jahren kein Fassadenunterhalt anfallen sollte», erklärt Architekt Hans-Ruedi Berger vor Ort. Denn allein das Einrüsten des Baukörpers kostet 200 000 Franken.

Die weiss glasierten Keramikplatten geben dem Hochhaus eine moderne Haut, lassen aber die ursprüngliche Gestalt des in sich ge-

gliederten, dreiflügeligen Baukörpers nach wie vor erkennen. Dieser Forderung hatten sich ebenso die Balkonerweiterungen zu unterziehen, welche die Tiefe des Aussenraums um 80 Zentimeter vergrössern. Denn bei Hochhäusern, diesen im wörtlichen Sinn herausragenden Bauten, reden in Zürich das Hochbauamt (und die Feuerpolizei) ein gewichtiges Wort mit.

**KEINE RAUCHERBALKONE** Auch die MieterInnen der 54 Wohnungen mit immer  $3\frac{1}{2}$  Zimmern wurden befragt. An einer ersten Versammlung, rund 6 Monate vor Baubeginn, stellten Vorstand und Architekten das Umbauvorhaben in den Grundzügen vor. Bei den vorangehenden Sanierungen der anderen Holzerhurd-Liegenschaften hatte die ASIG die Mieterschaft nur ein Mal informiert – und sah sich mit vielen Reklamationen während des Umbaus konfrontiert. «Aus dieser Erfahrung haben wir etwas gelernt», so Geschäftsführer Othmar Räbsamen.

Offen waren an der ersten Versammlung noch einige wesentliche Punkte. «Die nur einen Meter tiefen Balkone galten als Raucherbalkone. Wir wussten aber nicht, ob die Leute auch im

14. Stock den Wunsch haben, auf dem Balkon zu frühstücken, oder obs dort oben sowieso zu zügig und zu weit weg vom Erdboden ist», sagt Architekt Berger. Immerhin schätzte man die Kosten für die Freiluft-Erweiterung auf gegen 16 000 Franken – eine allzu hohe Fehlinvestition, wenn sie an den Bedürfnissen der Mieterschaft vorbeigeplant worden wäre. Doch die MieterInnen begrüsst den Balkonausbau, obschon er ihre Wohnkosten um zirka 80 Franken pro Monat verteuern würde. Anders war die Erfahrung mit den Küchen. In einer Musterwohnung wurde die Wand zwischen Essdiele und Küche entfernt und der Raum neu mit einer L-förmigen Küche ausgerüstet. Die vorwiegend ältere Mieterschaft taxierte die Öffnung skeptisch und lehnte sie mehrheitlich ab, was die Bauherrschaft dazu veranlasste, zurückzubuchstabieren und nurmehr einen offenen Türdurchgang zu bestellen.

An der zweiten Mieterversammlung stellten die Fachleute das detaillierte Bauprogramm vor. So war es jeder Mieterin und jedem Mieter schon 2 Monate im Voraus möglich, den genauen Zeitpunkt der Wohnungsrenovation abzulesen und für diese Zeit vorzukehren.

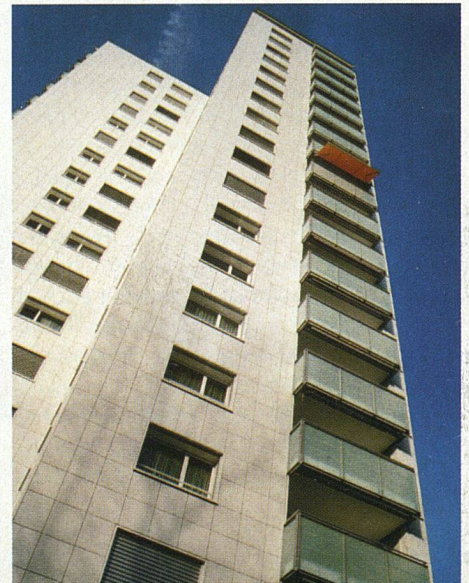
Das in den 60ern erstellte Hochhaus im alten Zustand



Die Verkleidung der vergrösserten Balkone im Detail



Weisser Riese: Keramikplatten bilden die neue Haut



«Wir haben nichts beschönigt und offen gesagt: Es ist eine Baustelle, trotz den Staubwänden», sagt Bauleiter Giovanni Sena. Etwa die Hälfte der Mieterschaft floh vor Lärm und Dreck in die Ferien. Die andere Hälfte aber harrte aus. Um die Innenrenovation zu entschärfen, zog man im Bauprogramm den Fensterersatz vor. Als dann die neuen Fenster eingebaut waren, konnten die MieterInnen ihre Mobilien aus Küche, Bad, Gang und Essdiele in den Zimmern einstellen, um Platz zu machen für die Handwerker. Dank vorausschauender Planung und einer ausgeklügelten Logistik war es möglich, die sanitären Anlagen fast ohne Unterbruch zu benutzen. Und für Notfälle hatte die ASIG drei Wohnungen leer stehen gelassen sowie Duschkabinen im Eingangsbereich bereitgestellt. JedeR MieterIn erhielt ausserdem ein elektrisches Rechaud für die Behelfs-Küche. Um die Nerven der Verbliebenen zu schonen, hatten die Planer darauf verzichtet, die Wände des Betonskeletts für das Verlegen der elektrischen Leitungen zu schlitzen.

**DIREKTES FEEDBACK** Diesen Massnahmen war es wohl zu verdanken, dass die MieterInnen grosses Verständnis zeigten für die Arbeit der Bauhandwerker. «Die Stimmung im Hochhaus war sehr gut», sagt Bauleiter Sena. Er führt dies auch darauf zurück, dass der Eingangsbereich des Wohnturmes jeden Abend aufgeräumt und gereinigt wurde. So machte die Baustelle stets einen ordentlichen Eindruck auf die BewohnerInnen, die abends nach Hause kamen. Fluktuation gab es wenig in den 54 Wohnungen: Nur acht Mietparteien wechselten im Gefolge des Umbaus das Domizil. Die Umbauentschädigung überreichten ASIG-Geschäftsführer Räbsamen mit zwei MitarbeiterInnen direkt an der Wohnungstür. «So erhielten wir ein direktes Feedback. Besonders gefreut haben die Mieterschaft offenbar die Balkone», hat Räbsamen erfahren. Leerstände gebe es derzeit keine. Schon während des Umbaus hatte die ASIG mit einer Bautafel auf ihr neues Angebot aufmerksam gemacht – und so den einen oder die andere neue MieterIn geworben. Die Attraktivität liegt bestimmt auch an den modernen, dreiseitig belichteten Grundrissen mit den relativ grossen Zimmern und dem attraktiven Preis: rund 1500 Franken (inklusive Nebenkosten) zahlt ein neuer Mieter. Mit dem Hochhaus ist die Sanierung der ASIG-Siedlung Holzerhurd einstweilen abgeschlos-

### Bauprogramm

#### ■ Aussen

*Flachdach:* Gesamterneuerung  
*Fassaden:* Aussenisolation 12 cm Mineralwolle, darauf hinterlüftete Keramikplatten  
*Fenster:* Ersatz durch Holz-Metall-Fenster, zum Teil erhöhter Schallschutz  
*Storen:* Neue Ganzmetallstoren  
*Sonnenschutz:* Neue Knickarm-Markisen  
*Balkone:* Verbreiterung um etwa 80 cm Tiefe  
*Malerarbeiten:* Äussere Malerarbeiten wie Gebäudesockel, Gitter, Geländer, Untersichten, Stirnen

#### ■ Innen

*Küchen:* Gesamterneuerung der Küchenanlagen, Umrüsten von Gas auf elektrisch  
*Bad/WC:* Gesamterneuerung der Bad/WC-Anlagen  
*Zimmer:* Örtliche Zimmersanierungen nach Absprache mit Verwaltung

*Türen:* Neue Wohnungsabschlusstüren mit Einbruchschutz

*Eingang:* Koordinierte Schliessanlage  
*Schreinerarbeiten:* diverse Anpassungsarbeiten, neue Einbauschränke  
*Malerarbeiten:* diverse

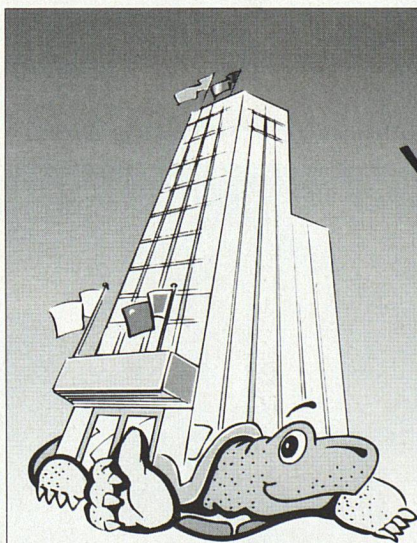
#### ■ Installationen

*Elektro:* Erneuern der Hauptverteilung, Neuinstallation der Wohnungsverteilung  
*Heizung:* diverse Anpassungsarbeiten  
*Sanitär:* Erneuern des Kalt- und Warmwasserverteilnetzes. Ersatz aller Ablaufleitungen. Demontage der bestehenden Gasinstallationen  
*Kanalisation:* Neues Trennsystem für Dachwasser

#### ■ Treppenhaus und Nebenräume

*Isolation:* Thermische Isolation der Kellerdecke  
*IFTanlagen:* Sanierung der IFTanlagen, Einbau eines Feuerwehrliftes

### Anzeige




**Danke für den Auftrag!**

**Vorgehängte  
 Fassaden – wir  
 nutzen die Gesetze  
 der Natur.**

**DIETHELM**  
**FASSADENBAU AG**

Spilhof 1 5626 Hermetschwil Tel. 056 649 20 20 Fax 056 649 20 10

sen. Seit über fünf Jahren arbeitet der direkt beauftragte Architekt Hans-Ruedi Berger an der Erneuerung der 227 Einheiten zählenden Überbauung. «Das Hochhaus war für uns eine Herausforderung und sozusagen der krönende Abschluss», sagt Berger. Geschäftsführer Räsänen ist heute der Ansicht, dass man die gesamte Siedlung besser in zwei statt in vier Etappen saniert hätte. «Für die Siedlungsbewohner ist eine Baustelle doch eine ständige Belastung. Schade nur, hat die Genossenschaft darauf verzichtet, das Kolonielokal auf der Dachterrasse einzurichten. Die MieterInnen fürchteten den dadurch entstehenden Betrieb im Haus. Stattdessen plant die ASIG nun einen Pavillon im Herzen der Siedlung, quasi auf der grünen Wiese. 

Anzeigen

## KONZEPTIONELLE BAUERNEUERUNG



Gesamtsanierung Siedlung Obermatten in Rümlang der Baugenossenschaft ASIG

- Werterhaltung  
Sanierung von Küche, Bad, Fenstern, Fassaden
- Wohnwertsteigerung  
Anbauten von Balkonen, Liftanlagen, Wintergärten
- Strukturanpassungen  
Grundrissoptimierungen, Umnutzungen
- Nachverdichtungen  
Neubauten, Aufstockungen, Anbauten

H.R. BERGER ARCHITEKTEN AG

SCHAFFHAUSERSTRASSE 210 8057 ZÜRICH TELEFON 01 311 80 71 FAX 01 311 80 82

”Schöne  
Aussichten“



Schöne Aufzüge zu realisieren ist das eine, Zusammenarbeit zum Lichtblick werden zu lassen ist das andere, grössere Erlebnis.

**Jakob Züger**  
Vorsitzender  
der Geschäftsleitung

 **AS Aufzüge**

*einfach näher*