

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 73 (1998)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Starker Tubak  
**Autor:** Weibel, Mike  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106663>

### **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**

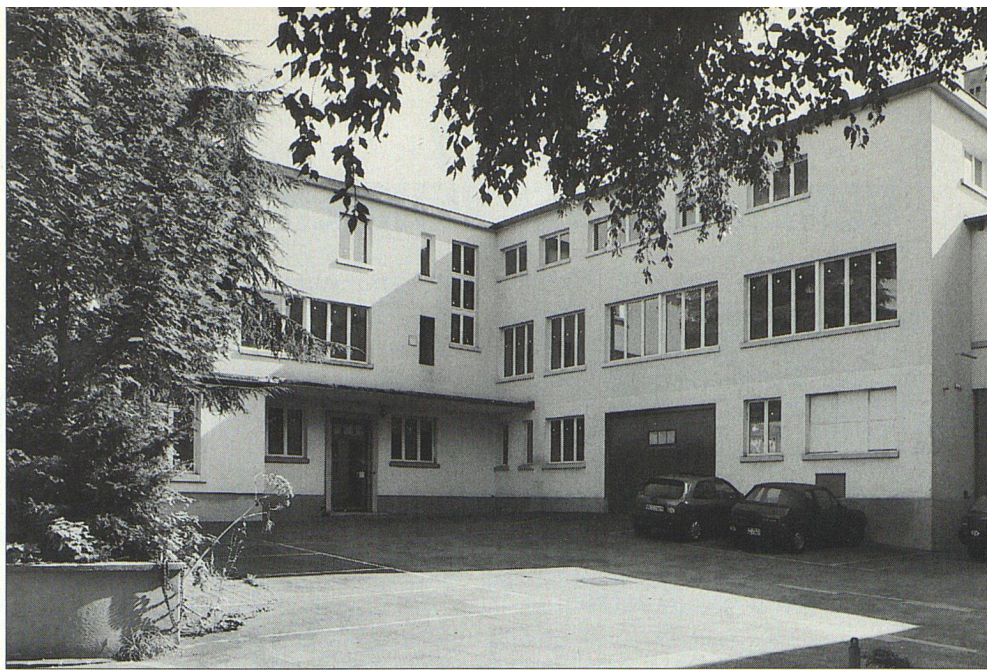
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.12.2025

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



Die Stiftung PWG hat sich aus der Konkursmasse eines Generalunternehmers ein Zigarren-Fabrikli gesichert und baut dieses zu Wohn- und Gewerberäumen um. Die Umnutzung des teilausgebauten Objekts verlangt allerdings eine starke planerische Begleitung – denn es tauchen immer wieder Überraschungen auf.



Mittelbau und linker Flügel der schon früher renovierten Gewerbeliegenschaft.

## STARKER TUBAK

MIKE WEIBEL

Ziegel für Ziegel beigen die Männer auf die bereitstehenden Paletten im Dachstock des Gebäudes. Ebenso sind die Velux-Fenster bereits ausgebaut und aufgereiht. Später werden Zimmerleute die Latten und Balken demontieren und auch gleich die Innenverkleidung des Dachstuhls aus lasiertem Täfer mitnehmen. Sobald das Dach weg ist, gehen die Ziegel ins Lager einer Bauteilbörse und warten dort auf ein neues Leben als Dachhaut. Architekt Jörg Koch nennt weitere Bauteile, die integral ins Recycling gehen: Küchen, Bäder, Fenster und Lamellenstoren. «Dass wir mit der Bauteilbörse zusammenarbeiten, passt gut zur ökologischen und ökonomischen Ausrichtung der Stiftung», sagt PWG-Geschäftsleiter Adrian Rehmann.

Das Täfer des Dachstuhls ist ein Indiz für den Zustand des Gebäudes. Nachdem die Zigarrenfabrik Weber & Cie. ihre Produktion am Standort Wollishofen in den 80er Jahren eingestellt hatte, verkaufte sie ihre Liegenschaft einem Generalunternehmer. Dieser begann 1991, sie für Büro- und Gewerberäume umzubauen. Mitten im Innenausbau fegte ihn die Immobilienkrise vom Platz. Zurück blieben ein teilausgebautes Objekt – und für die spätere Käuferin, die Stiftung PWG, einige Knacknüsse.

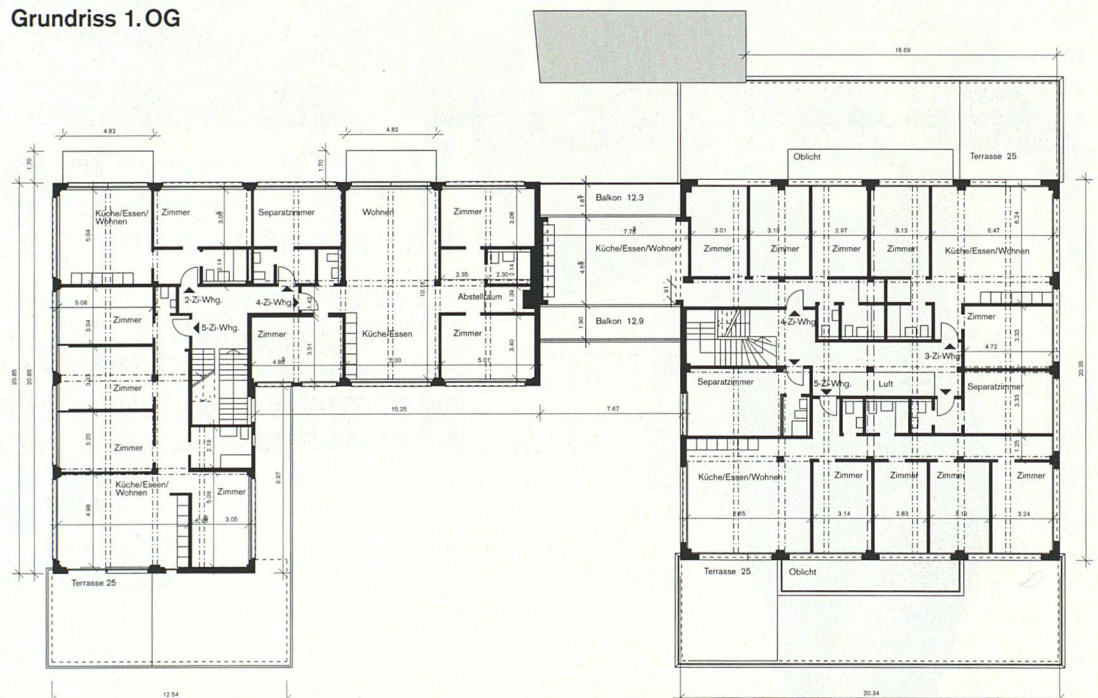
**SKELETT MIT CHARME** Dass das ganze, über 20 Meter umspannende Walmdach des rechten Gebäudeflügels entfernt wird, war nicht von Anfang an geplant. Im Wettbewerbsbeitrag des (siegreichen) Architekturbüros Fahrländer & Fries war darin Wohnraum eingezeichnet.

### Stiftung PWG

Die 1990 gegründete öffentliche Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum geht auf eine Initiative der Stadtzürcher Sozialdemokrat/innen zurück. Sie erwirbt durchschnittlich fünf Liegenschaften pro Jahr und operiert mit einem Mietzinsmodell, das die sozialen Verhältnisse der Mieterschaft mitberücksichtigt. Einkommen und Vermögen der PWG-Mieterschaft sind begrenzt.

Die gemeinnützige Stiftung sieht sich als Ergänzung zu den Genossenschaften und engagiert sich bewusst nicht im Siedlungsbau. Sie fördert in ihren Liegenschaften die Selbstverwaltung. Heute gehören der Stiftung 50 Liegenschaften mit 440 Wohnungen und 62 Gewerberäumen.

### Grundriss 1. OG





«Wegen der schlechten Belichtung und der aufwendigen Stützkonstruktion des Dachstuhls waren mit der Umnutzung des bestehenden Raumes keine befriedigenden Lösungen möglich», erklärt Koch. Also entschieden sich Bauherrschaft und Planer/innen für eine Überarbeitung. Daraus erwuchs ein Attikageschoss, das auch für die darunterliegenden Geschosse seine Vorteile hat, sind doch die Wohnräume im Dachgeschoss um ein grosszügiges Oberlicht im Zentrum des Baukörpers angeordnet. Dadurch gelangt Tageslicht in die Erschliessungszone der zwei darunter liegenden Etagen. Die PWG-Mieter/innen werden das Schlüsselloch tagsüber finden, ohne das Licht anknippen zu müssen. «Mit dem neuen Dachaufbau gewinnen wir hochwertige Wohnfläche dazu», ergänzt Rehmann.

In den Räumen unter dem sich auflösenden Dachstock trifft man auf eine Rohbau-Situation. In den grosszügigen Beton-Skelettbau mit 5×5-m-Raster ziehen Maurer einzelne Wände hoch. Jörg Koch zeigt auf einen Unterzug, der mit einem Stahlträger auf beiden Seiten verstärkt ist. «Die Boden- und Tragkonstruktion der Liegenschaft ist teilweise sehr sparsam gehalten. Wir mussten deshalb an mehreren Orten mit verschiedenen Methoden die Struktur verstärken.» So geht der Baumeister gerade daran, die eine Decke mit Überbeton zu stabilisieren. Andere erhielten eine Verstärkung mit Kohlefasern, die in langen Streifen direkt auf den Beton laminiert wurden und immense Zugkräfte aufnehmen können. Die schwache Struktur der tragenden Elemente hatte weitreichende Folgen für die Arbeit der Architekten. «Aus statischen Gründen dürfen wir nicht zuviel Gewicht in den Bau bringen. Gleichzeitig stellt die Wohnnutzung erhöhte Anforderungen an den Schallschutz, die am einfachsten mit

schweren Konstruktionen zu erfüllen wären», erklärt Koch. «Wir müssen nun mit leichten Sandwich- oder Hybridkonstruktionen operieren, welche die Schallenergie trotzdem abbauen.»

**FLEXIBLE IMMOBILIE** Während der Komfort der Wohnungen dem normalen Standard genügen soll, wollen Bauherrschaft und Architekten dem künftigen Wohnraum doch eine spezielle Note geben. «Wir möchten die grosszügige Struktur des Gebäudes möglichst erhalten und die Stimmung nicht mit zuviel Neubau zudecken. Es hat einen gewissen Charme», meint Koch. Das 5×5-m-Raster stellt der Architektur allerdings eine schwierige Aufgabe. Für ein Schlafzimmer zu gross, ist das Quadrat für eine mittige Teilung ungeeignet. Also dritteln Fahrländer & Fries den vorgegebenen Rahmen. Denn zwei Drittel (3,2×5 m; 15,5 m<sup>2</sup>) sind als eigenständige Einheit brauchbar, das übrige lässt sich sinnvoll einer anderen (Teil-)Einheit zuschlagen. So entsteht trotz der schwierigen Vorgabe eine flexible Raumstruktur, die dem Bedürfnis der Bauherrschaft entspricht. Diese will nämlich, so formulierte sie im Wettbewerbsprogramm, «loftähnliche und kreative Wohnsituationen für 3 bis 6 Personen mit einem Schwergewicht auf 4-Zimmer-Wohnungen» bereitstellen.

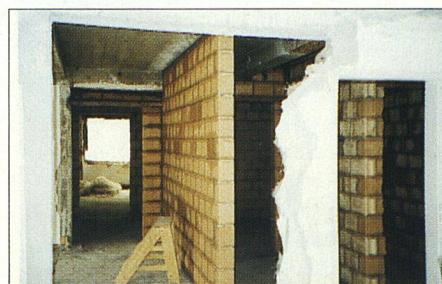
Die Architekten haben diese Vorgaben interpretiert. Sie haben die Wohnungsgrundrisse auf Haushaltgrössen mit 4 bis 8 Personen konzentriert. Separatzimmer, ausgerüstet mit minimaler eigener Infrastruktur, können von aussen oder von innen oder auf beiden Wegen erschlossen sein. Man kann sie der einen wie der anderen Wohnung zuschlagen oder als eigenständige Einheiten nutzen. So erreicht der Bau eine innere Mobilität und kann auf Veränderungen in Familie oder WG reagieren.

Für das besondere Flair ist also gesorgt, und so wird dereinst das Wohnen in der ehemaligen Zigarrenfabrik den einen oder die andere Bewohnerin dazu ermutigen, selbst ein gerolltes Tabakblatt zwischen die Lippen zu stecken und auf einer der grosszügigen Terrassen zu rauchen. ■



FOTOS: MIKE WEIBEL

Die Bauteile des ganzen Dachstocks werden abgebaut und finden anderenorts wieder eine neue Verwendung.



Die Tücken des Objekts: Als neue Eigentümerin übernahm die Stiftung eine Liegenschaft aus den 30er Jahren, die Anfang der 90er Jahre schon einmal umgebaut worden war. Davon zeugen die teilabgebrochenen Mauern.



An dieser Stelle war die Betondecke nicht mehr zu gebrauchen. Die Schlämme des alten Holzzement-Unterlagsbodens schieden Salpetersäure aus, welche die Armierungseisen angegriffen hat.



Die Armierungseisen für den Überbeton wurden direkt in die bestehenden Ytong-Wände versenkt. Die Betondecken waren bis zu 10 cm dünn.

#### Projektdaten

Bauherrschaft: Stiftung PWG, Zürich  
Architektur: Fahrländer & Fries  
Arealfäche: 2231 m<sup>2</sup>  
BGF: 2726 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1931  
NWF Wohnnutzung: 1935 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Gewerbe: 440 m<sup>2</sup>  
Baukosten (geschätzt) pro m<sup>3</sup> SIA:  
Fr. 343.- (BKP 2)  
Mietpreise (4½-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup>, exkl. Nebenkosten): Fr. 1800.- mtl.  
Bezugstermin: Frühjahr 1999  
Bauzeit: ca. 10 Monate