

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 76 (2001)

**Heft:** 7-8

**Artikel:** Grosse Zimmer mit Aussicht

**Autor:** Scheibler, Giovanni

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106994>

#### 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:** 21.02.2026

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



Die BG Graphika hat ihr Hochhaus  
in Zürich Triemli innen und aussen erneuert

## Grosse Zimmer mit Aussicht

Das Graphika-Hochhaus strahlt in neuem Glanz. Dabei liess die Genossenschaft nicht nur die notwendige umfassende Aussen- und Innensanierung vornehmen. Die BewohnerInnen erhielten gleichzeitig modernisierte und teils beträchtlich vergrösserte Wohnungen.

Graphika-Hochhaus. Ostfassade vor und nach der Sanierung.

**VON GIOVANNI SCHEIBLER\*** ■ Die Baugenossenschaft Graphika erstellte das 15-stöckige Hochhaus am Alfred-Strebel-Weg unterhalb des Triemlis als Teil einer Überbauung, die weitere fünf kleinere Wohnblöcke umfasst. Der in den Jahren 1960–62 entstandene 43,5 Meter hohe Bau ist eines der ersten Hochhäuser des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Zürich. Er steht auf 131 Ramm Betonpfählen; die Fassade fällt durch ihr horizontales Muster aus Fensterbändern und Brüstungsstreifen aus Aluminiumblech auf. Das Graphika-Hochhaus umfasst insgesamt 58 Wohnungen: 14 Geschosse mit je zwei Viereinhälzbzimmerwohnungen und zwei Zweihälzbimmerwohnungen sowie das 15. Geschoss mit zwei Viereinhälzbimmerwohnungen.

Die Wohnungen waren, entsprechend den Mindestanforderungen des sozialen Wohnungsbaus der frühen Sechzigerjahre, knapp bemessen. Besonders die Flächen der Küchen und der Sanitärräume waren auf ein Minimum reduziert. Auch die bauphysikalischen Werte hinsichtlich Schallschutz und Wärmedich-

tung genügten den heutigen Anforderungen nicht mehr. Der Eingangsbereich bedurfte ebenfalls einer Neugestaltung. Die Waschküchen sollten vergrössert und ergänzt werden. Auch die Kellerabteile entsprachen den heutigen Standards nicht mehr.

**AUSNUTZUNG VERBESSERN.** Die Sanierung des Hochhauses stellte die letzte Etappe der Gesamtsanierung der Siedlung dar. Der Baugenossenschaft Graphika war daran gelegen, nicht nur die – trotz des guten Unterhalts des Gebäudes – nach vierzig Jahren dringend notwendigen Arbeiten ausführen zu lassen. Gleichzeitig sollten die Wohnungen den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Die Verantwortlichen legten deshalb zunächst das Wünschbare fest und zogen danach Fachleute bei.

Sie schlugen verschiedene Varianten zur Renovation der Fassaden vor, Grundrissverbeserungen sowie mögliche Massnahmen zur Erhöhung der Ausnutzung. Die Proportionen des Hochhauses sollten jedoch nicht zerstört werden. Ein Anbau sollte also nicht mit den Fassadenscheiben verschmelzen, sondern sichtbar sein.

**NEUES KLEID.** Zur Sanierung der bauphysikalisch nicht mehr genügenden Fassade entschied man sich für eine hinterlüftete Plattenverkleidung. Der bestehende verputzte Fassadenbau wurde deshalb mit einer weißen Eternit-Verkleidung, 7 cm Hinterlüftung und einer 10 cm starken Wärmedämmung eingekleidet. Die Alu-Verkleidungen an den Brüstungen konnten durch eine ähnliche Konstruktion ersetzt werden. Mit dem Ersatz ►





Montage einer Betonplatte für den Veranda-Anbau.



Ostfassade mit neuem Veranda-Anbau.

der alten Rollläden auf der Ostseite konnten die Storenkästen einwandfrei gedämmt werden. An der Ost-, Nord- und Südfassade wurden neue, isolierte Fenster aus Holz-Metall eingebaut.

**GROSSES WOHN-ESSZIMMER DANK VERANDA-ANBAU.** Besondere Merkmale der alten Vier-einhalfzimmerwohnungen waren das grosse Wohnzimmer mit Ost- und Westbelichtung, dem ein Balkon auf der Ostseite vorgelagert war, die kleine, zum Korridor abgeschlossene Küche und das minimale Bad/WC. Bei der Sanierung brach man die alten Balkonbrüstungen ab und baute eine zwölf Quadratmeter grosse Veranda in Stahl und Glas an. Dadurch konnte das Wohnzimmer um die Tiefe des ehemaligen Balkons zu einem Wohn-Esszimmer vergrossert werden. Die geschlossene Küche wurde durch eine zum Essplatz offene, moderne ersetzt. Durch diese Massnahme liess sich zwischen Küche und Badezimmer Platz für ein zweites separates WC gewinnen.

Die Veranda kann auf verschiedenste Weise genutzt werden: sei es zur Erweiterung des Wohnraums, als Essplatz, Wintergarten, Spielraum oder als zweiseitig offene Terrasse. Die Putzbalkone eignen sich zusätzlich zum Beispiel für das Aufstellen von Pflanzen. Der neue Verandaanbau steht auf zwei zusätzlichen Pfählen; bei den Betonplatten für

die einzelnen Veranden achteten die Planer – gerade wegen der Spielaktivitäten – auf gute Schalldämmung.

**KLEINE WOHNUNGEN MIT BALKONVERGLASUNG.** In den Zweieinhalfzimmerwohnungen blieb der Grundriss unverändert. Alle Wohnungen wurden jedoch mit neuen Küchen und Badezimmern ausgestattet und die Vorplätze saniert. Gleichzeitig erhielten die bestehenden Balkone eine Verglasung. Damit können sie als temperierte Räume auch in kälteren Jahreszeiten benutzt werden.

**ZUOBERST GROSSZÜGIGE FÜNFEINHALBZIMMER-WOHNUNGEN.** Die Viereinhalfzimmerwohnungen im obersten Geschoss verwandelten sich gänzlich: Die Balkonbrüstungen wurden abgerissen, das Dach über den unteren Veranden dient als neue Terrasse. Die bestehende Terrasse wurde zugemauert und



Westfassade.

#### Am Bau Beteiligte

##### Bauträger:

Baugenossenschaft Graphika Zürich

##### Architekten:

SPS Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus:  
Streuli & Partner Architekten, Zürich  
Architektur-Werkstatt Dr. G. Scheibler,  
Zürich

##### Bauingenieur:

Peter Osterwalder, Ingenieurbüro,  
Oberneunforn

##### Fassade:

Arge Fassadenbau, bestehend aus:  
Gadola Fassaden AG, R. Spleiss AG

##### Stahlbau (Veranden, Verglasungen):

Ernst Schweizer AG

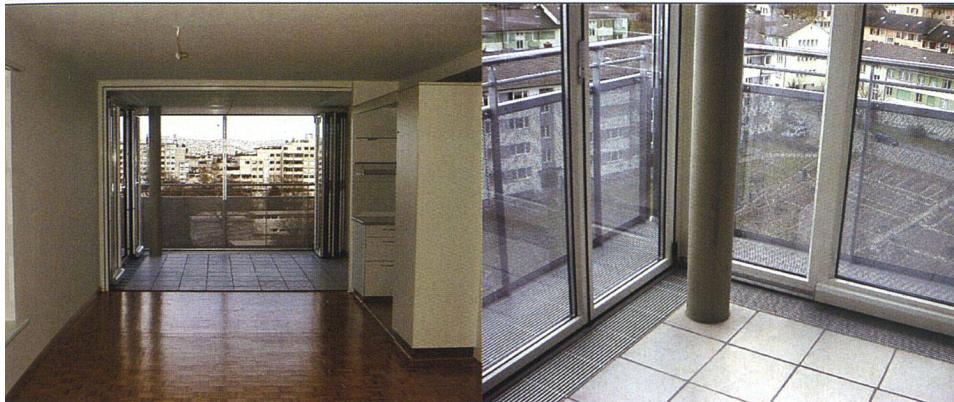
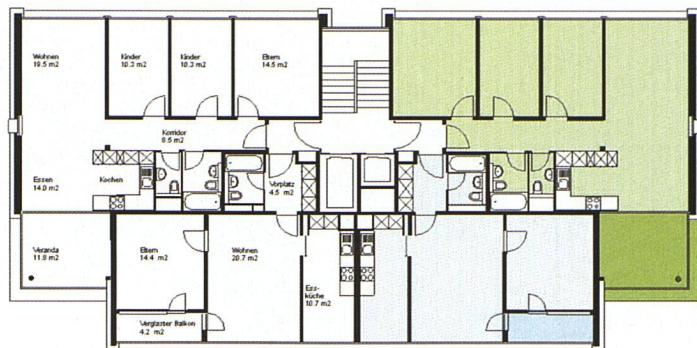
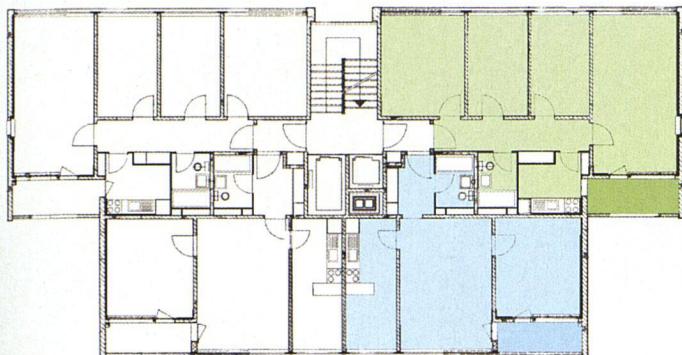
##### Fenster:

Ego Kiefer AG (Holz-Metall)  
Aepli & Co. AG  
(Alu, Treppenhausverglasung)

##### Gesamtkosten:

10 200 000 Franken

**Grundrisse vor und nach der Sanierung.** Das Wohnzimmer der 4½-Zimmer-Wohnungen wurde um die bestehende Terrasse erweitert. Dies ermöglichte den Einbau einer offenen Wohnküche. Durch einen Anbau erhielten die Wohnungen neue 12m<sup>2</sup> grosse Veranden.



Blick in das vergrösserte Wohnzimmer mit Veranda (links) und Veranda-Detail (rechts).

zur grosszügigen Wohnküche mit vorgelagertem, verglastem Balkon umfunktioniert. Ein zusätzliches WC soll den heutigen Ansprüchen an eine grosse Wohnung entgegen kommen.

**UMFASSENDE ERNEUERUNG.** Alle Wohnungen erhielten neue Wandschränke und feuerhemmende Türen. Im Korridor und in den Wohnzimmern der grossen Wohnungen wurde neues Parkett verlegt. Sämtliche Sanitärleitungen in Bad und Küche einschliesslich aller Apparate und Garnituren wurden ersetzt, dazu gehören auch die Zu- und Ableitungen im Untergeschoss und Erdgeschoss. Die Elektroanlagen mussten teils gänzlich neu installiert, teils den gültigen Vorschriften angepasst werden. Im Treppenhaus schliesslich wurde die Fensterfront ersetzt und eine neue Liftanlage eingebaut. Um die zu kleinen Keller zu vergrössern, baute man ein neues Kellergeschoss. Es liegt unter dem Parkplatz und kann auch von aussen erreicht werden. Am Schluss der Umbauarbeiten standen Arbeiten am Aussenraum, der teilweise neu angepflanzt und mit Spielgeräten ergänzt wurde, sowie die Fertigstellung der Parkplätze über dem neuen Keller.

**UND DIE MIERINNEN?** Bereits bei der Planung galt als Voraussetzung, dass die BewohnerInnen während des Umbaus mög-

lichst in den Wohnungen bleiben konnten. Verschiedene Massnahmen sollten die Arbeiten in einem erträglichen Mass halten. So wurde vor den Arbeiten am Gebäude in einem ersten Teil der neue Keller angebaut. Der zweite Teil gliederte sich in drei Phasen: In einer ersten wurden der Rohbau der Veranden und die Fassadensanierung ausgeführt. In der zweiten geschahen die Vorbereitungsarbeiten im Keller und Erdgeschoss. In der dritten Phase schliesslich ging man die Sanierungsarbeiten in den Wohnungen an. Mit den Fertigarbeiten am Aussenraum konnte die Sanierung im Frühjahr 2001 abgeschlossen werden.

Bei einem Teil der BewohnerInnen des Graphika-Hochhauses hatte zuerst Widerstand gegen das Projekt geherrscht. Neben den Unannehmlichkeiten während des Umbaus hatte nicht zuletzt die Erhöhung der Wohnqualität Auswirkungen auf die bisher sehr günstigen Mietzinse. So stieg der Preis für die Zweieinhalfzimmerwohnungen (56 m<sup>2</sup>), die neu einen 4 m<sup>2</sup> grossen verglasten Balkon besitzen, von 543 auf 981 Franken. Die Vier-einhalfzimmerwohnungen, bisher 80 m<sup>2</sup>, kosteten vor der Sanierung 777 Franken; nach der Sanierung (+ 6 m<sup>2</sup> Wohnfläche und die 12 m<sup>2</sup> grosse Veranda) beträgt der Zins 1631 Franken. Die zwei neu entstandenen Fünfeinhalfzimmerwohnungen besitzen eine Fläche von 101 m<sup>2</sup> und kosten 2016 Franken. 10 der

58 Parteien im Hochhaus zogen deshalb aus; für sie konnten teilweise andere Wohnungen in der Siedlung gefunden werden. Bei den verbliebenen BewohnerInnen ist allerdings die anfängliche Skepsis längst verflogen. Wie die neuen Parteien sind sie von der gelungenen Aufwertung ihrer Wohnungen begeistert.

\* Giovanni Scheibler, Dr. sc. techn., Architekt, ist Inhaber eines Architekturbüros in Zürich

#### Sanierungen: marktorientiert, mieterfreundlich

Einen Infomarkt zum Thema Sanierungen bietet die SVW-Veranstaltung vom 2. November im Technopark Zürich. Referate, acht Beispiele grosser, mittlerer und kleiner Sanierungsprojekte sowie Ausstellerberichte zeigen auf, wie Wohnsiedlungen erfolgreich weiterentwickelt werden.

Anmeldung:  
SVW, Weiterbildung,  
Fax 01 362 69 71,  
E-Mail karin.weiss@svw.ch