

Alle Wohnungen vergrössert : Mieter-Baugenossenschaft Zürich saniert und erweitert sechs Häuser in Zürich Enge

Autor(en): **Hartmann, Stefan**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **21.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107391>

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.

Die 75-jährigen Mehrfamilienhäuser an der Waffenplatzstrasse erhielten dank Zwischenbauten zusätzliche Räume.



Mieter-Baugenossenschaft Zürich saniert und erweitert sechs Häuser in Zürich Enge

Alle Wohnungen vergrössert

Die Mieter-Baugenossenschaft Zürich (MBGZ) stand vor der Aufgabe, die Aussenfassaden der 75-jährigen Mehrfamilienhäuser an der Waffenplatzstrasse zu sanieren und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Mit Zwischenbauten in den Häuserlücken und zusätzlichen Erkern machten die findigen Architekten aus der Not eine Tugend.

Foto: aB **VON STEFAN HARTMANN** ■ Die Siedlung der MBGZ an der Waffenplatzstrasse 79–97 wurde 1929 in der Tradition des genossenschaftlichen Siedlungsbaus der Zwischenkriegsjahre gebaut. Und das heisst unter anderem: kleine Wohnungen. Nach fast vier Generationen war eine Anpassung an heutige Bedürfnisse unumgänglich. Die letzten baulichen Eingriffe fanden in den 70er-Jahren mit der Erneuerung von Küche und Bad statt. Die 86 Wohnungen machen rund ein Drittel des Bestands der Genossenschaft aus. Dank der zentrumsnahen Lage im attraktiven Enge-

Quartier und der preiswerten Mieten sind sie sehr beliebt; die Fluktuation ist gering. Und sie sind altersmässig gut durchmisch; die Mieter sind zwischen 25 und 93 Jahre alt.

WIE SCHAFFT MAN ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUM?

Ursprünglich war eigentlich nur eine Sanierung der Gebäudehülle geplant. Doch der Ruf der Mieterschaft nach einer Verbesserung des Raumangebotes wurde im Vorstand ernst genommen. Der architektonische Spielraum war allerdings sowohl zur Strasse wie zum rückseitigen, steilen Gelände hin stark eingeschränkt:

Kaum 25 Meter breit ist der Streifen, auf dem die MBGZ-Häuser in Nord-Süd-Längsrichtung zwischen der Waffenplatzstrasse und dem Rietberg-Hügelzug stehen. Man konnte also nicht einfach eine Wohnschicht auf der Vorder- oder Rückseite anhängen. Auch eine Vergrösserung der Balkone zur Strasse hin war baurechtlich nicht möglich.

Deshalb liessen sich die Architekten Bouvard und Faden von den Lücken zwischen den Häusern inspirieren. Mit Zwischenbauten liess sich hier eine Verdichtung erreichen. Damit konnten die 32 Wohnungen an den Aussen- ▶

Fotos: Bouvard + Faden



Früherer Zustand.

Zwischenbauten quer und hoch sowie Erker auf der Strassenseite.



Foto: Stefan Hartmann

Architekt Thomas Bouvard und Verena Klomp vom Vorstand der MBGZ im Hof der Siedlung Waffenplatzstrasse.

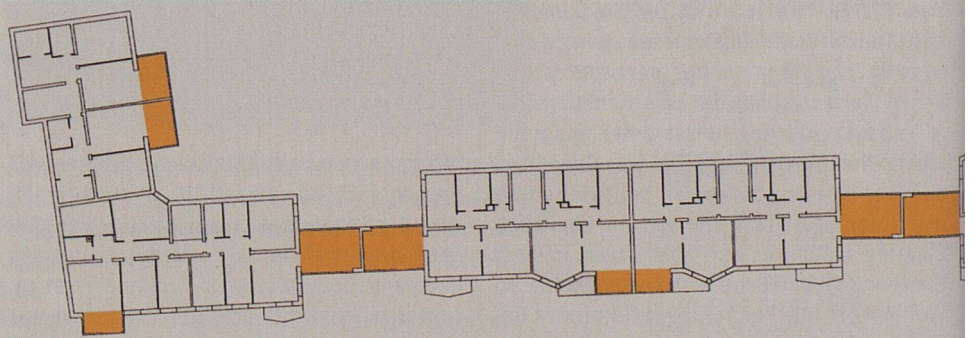
seiten der sechs Häuser um ein attraktives Zusatzzimmer von 14 bis 20 Quadratmeter Fläche erweitert werden. Und den zehn Dachgeschosswohnungen steht mit dem Flachdach der Zwischenbauten eine neue, grosszügige Terrasse zur Verfügung. Mit dem Anbau von verglasten Erker schufen die Architekten sodann auch in jenen Wohnungen zusätzlich Platz, wo die Mieter nicht von den neuen Zwischenbauten profitieren konnten. Mit dem Bau von 33 Erker wurde die Wohnfläche immerhin um 5 bis 8,5 Quadratmeter vergrössert. Die darüber liegenden elf Dachwohnungen nutzen das Dach der Erker als zusätzlichen Aussenraum in Form eines Balkons.

METALL UND GLAS BILDEN KONTRAST. Die Zwischenbauten sind von der Hauptfassade zurückversetzt und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Siedlung ein. Sie schliessen unter der Traufhöhe an. Damit bleiben die Kanten der bestehenden Häuser klar lesbar und der städtebauliche Charakter des Strassenraumes wird kaum verändert. Gleichzeitig kittet die gefundene Lösung die rund 300 Meter lange Häuserzeile visuell zu einem Gan-

zen zusammen. Die neuen Zwischenbaukörper sind beidseits verglast, dies kontrastiert auf gefällige Weise mit den massigen Volumen der Häuser. Für die Konstruktion wählte man Metall, so dass sich die neuen Teile farblich von den Steinhäusern gut abheben. Nachts erstrahlt die Zeile heller als früher und wirkt so freundlich und belebt. MBGZ-Vorstandsfrau Verena Klomp und ihr Mann wohnen seit Jahrzehnten in der Siedlung. Sie haben das helle Zimmer mit den beidseitigen, raumhohen Fenstern sofort zum neuen Ess- und Leseplatz erkoren. «Der Zusatzraum gewährt uns überraschende neue Durchblicke nach Westen und Osten; das wertet unsere Wohnung auf.» Das 14 Quadratmeter grosse Zimmer ist mit Bodenheizung ausgestattet und mit modernen, schwarzen Steinzeugplatten ausgelegt. Gab es besondere Schwierigkeiten bei der Erneuerung und Erweiterung? «Technisch nicht, aber die Stadt stellte sich bei unseren Erweiterungsplänen zunächst quer», sagt Architekt Thomas Bouvard rückblickend. Im Amt für Städtebau stiess die Idee der Zwi-

schenbauten nicht auf Gegenliebe. Es berief sich auf die architektonische Struktur des Quartiers; solche Durchlässe zwischen den Häusern könnten nicht einfach mit Zwischenbauten geschlossen werden. Die Architekten Bouvard und Faden wiesen in einem vierzigseitigen Bericht aber nach, dass solche Ideen auch anderswo in der Stadt umgesetzt worden sind. Nach intensiven Auseinandersetzungen, die auch den Baubeginn verzögerten, konnte im Sommer 2002 ein allseits überzeugendes Konzept verabschiedet werden.

AUFWÄNDIGE ARBEITEN. Die MBGZ informierte die Mieterschaft zweimal über die geplanten Erweiterungen. «Die Jungen waren geschlossen dafür, die Älteren konnte man mit dem Argument überzeugen, dass man für die nächste Generation baue», erzählt Verena Klomp. Lediglich zwei der 86 Mieter waren mit den Erweiterungsplänen nicht einverstanden und zogen aus. «Die Belastung der Mieter durch den Bau der Erker und der Zwischenbauten tangierte die Wohnqualität und ging zeitweise schon ans Limit», erinnert sich die



Ausschnitt Grundriss mit Zwischenbauten sowie strassen- wie hofseitigen Erker.



Blick in eines der neuen Zimmer in einem Zwischenbau.



MBGZ-Vorstandsfräu. Einzelne Zimmer waren mehrere Monate nicht benutzbar, vor allem die Erkerzimmer, wo gleichzeitig auch die Böden gegen Trittschall isoliert wurden. «Der Einbau einer Bedarfslüftung, die eine Zeit lang auch zur Diskussion stand, hätte das Mass der Lärmbelastung sicher überschritten», schätzt sie.

Der Umbau dauerte länger als vorgesehen, auch wegen Problemen bei der Stützmauer im Hof, und zog sich über zwei Jahre hin. Die alte und sterile Betonstützmauer wurde auf 20 Metern Länge durch einen optisch viel gefälligeren Blockwurf aus Granit ersetzt und zusätzlich um etwa zwei Meter zurückversetzt. Damit gewann man wertvollen zusätzlichen Raum – für die Kinder der Siedlung zum Spielen und für die Erwachsenen für gelegentliche Koloniefeste. Durch Einebnung unterschiedlicher Niveaus zwischen den Häusern hat der Hof deutlich an Attraktivität gewonnen.

ENERGETISCHE UND AKUSTISCHE VERBESSERUNG. Eine weitere Qualitätssteigerung erreichte die Siedlung durch die Sanierung der

Aussenhülle, die den Vorschriften entsprechend mit einer 20 Zentimeter dicken Steinwollschicht eingepackt wurde. Darauf trug man einen mineralischen Verputz auf. Dank neuer Fenster mit einem Holz-/Metallrahmen und zweifacher Isolierverglasung konnte zusätzlich zur Wärmedämmung auch der Lärmschutz verbessert werden. Die Dachkonstruktion wurde zudem mit Celluloseflocken ausgeblasen. Das schlägt sich in einem geringeren Energiebedarf nieder; Architekt Bouvard rechnet mit Einsparungen von rund 50 Prozent. Damit fiel auch die Heizzentrale kleiner aus. Die alte Öl-/Gasheizung wurde durch eine Gasheizung ersetzt.

Trotz Kosten von 9,75 Millionen Franken für die Kerneuerungen plus 1,85 Millionen für Zusatzinvestitionen wie Heizung, Trittschallisolation und Stützmauer bleiben die Mieten weiterhin erstaunlich preisgünstig. Eine Familie zahlt für eine Vierzimmerwohnung, die nach der Ergänzung mit einem Zusatzzimmer 105 Quadratmeter Wohnfläche bietet, nach wie vor nur 1230 Franken (inkl. NK). Dies ist eine Verteuerung von gegen 30 Prozent. ☺

Baudaten

Bauträger:
Mieter-Baugenossenschaft Zürich

Architektur/Bauleitung:
Bouvard + Faden, Architekten SIA, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
APT Ingenieure GmbH, Zürich (Bauing.)
Dr. Eicher + Pauli AG, Zürich (HLKK)
Wichser Akustik + Bauphysik AG, Zürich (Akustiker)
BIM Bruno Iten, Bonstetten (Baumeisterarbeiten, Aussendämmung)

BWT Bau AG, Winterthur (Montagebau Holz, Dämmungen)
Rusterholz + Lanz AG, Affoltern a.A. (Fassadenbau)
4B Fenster AG, Adliswil (Fenster)

Umfang:
6 MFH, 86 Wohnungen,
32 neue Zimmer dank Zwischenbauten,
33 neue Erkerzimmer

Kosten:
11,5 Mio. CHF

Mehr Komfort – weniger Kosten

... dabei 70% sparen und noch mehr!

- Frei von steigenden Kosten für Öl und Gas
- Sicherheit durch über 30 Jahre Erfahrung
- Naturkühlung im Sommer fast kostenfrei
- Alles aus einer Hand: Wärmequelle, Wärmepumpe, Wärmeverteilung
- Wellness - durch komfortablen Wasservorrat

Sorglos in die Zukunft bei Heizung, Warmwasser und Kühlung



Die neue Generation der Ai1 (All in one) Wärmepumpe inklusive Kühlung und Warmwasserspeicher



WATERKOTTE
EuroTherm AG
Industriestr. 54
1791 Courtaman
Tel: 026 6840633
Fax: 026 6840634

info@eurothermag.ch
www.eurothermag.ch