Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 81 (2006)

Heft: 4

Artikel: Neues Geschoss in fünf Tagen

Autor: Gadient, Hansjörg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107459

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: 07.01.2026

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

Raumhöhen von 3,7 Metern unter dem Giebel verleihen den neuen Dachstockwohnungen Grosszügigkeit.

Gewobag verdichtet Siedlung mit attraktiven Dachwohnungen

Neues Geschoss in fünf Tagen

Mit vorgefertigten Holzbauelementen gelang es in einer Siedlung in Zürich Albisrieden, bestehende Dächer in nur einer Woche abzutragen und einen weit fortgeschrittenen «Rohbau» wettersicher abzuschliessen. Die Gewobag wusste hier das Potential von Verdichtungen im Bestand klug zu nutzen.

Fotos: Nik Hunger

Von Hansjörg Gadient ■ Wenn es in diesem Tempo weitergeht, wird sie nie fertig, die Erneuerung des Wohnungsbestandes in Zürich. Hier ist nicht von Neubau die Rede, sondern von Ersatz. Schätzungsweise 300 bis 400 Jahre würde es dauern, um die heute existierenden Wohnungen in Zürich zu ersetzen. Wenn man von einer durchschnittlichen Lebensdauer einer Wohnung von fünfzig Jahren ausgeht, dann ist dieser Erneuerungsrhythmus sechs bis acht Mal zu langsam. Die Schätzung beruht auf Zahlen der letzten vier Jahre, in denen jährlich zwischen rund 150 und 500 neue Wohnungen an die Stelle alter getreten sind. So viele neu gebaute Wohnungen sind auf Grundstücken entstanden, die bereits bebaut waren.

Verdichtung: ein Gebot unserer Zeit. Die Zahlen zeigen ein unausgeschöpftes Potential. Eine Schweizer Stadt, die nachhaltig wachsen will, kann sich nicht immer weiter ausdehnen; sie muss sich viel stärker um die Verdichtung im Inneren bemühen. Denn die unbebauten Flächen können nicht beliebig vermehrt werden. Wer abends im Flugzeug über Kloten kreist, sieht, dass heute schon etwa die Hälfte der Grossregion Zürich erschlossen und bebaut ist.
Ein weiterer, nicht zu unterschätzender Faktor ist die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum pro Person. Waren es in den fünfziger Jahren noch rund 15 Quadratmeter, so beanspruchen wir heute schon etwa 50 Quadratmeter. Eine Dreizimmerwohnung, die damals für die vierköpfige Standardfamilie gebaut wurde, wird heute in der Regel von Einzelpersonen oder von Alleinerziehenden mit einem Kind genutzt. Die Hälfte aller Haushalte in der Stadt Zürich sind Einpersonenhaushalte. Alle diese Tatsachen schüren den Bedarf an neuem Wohnraum und die Notwendigkeit zur Verdichtung.

Bauen im Bestand hat Vorteile. Auf «freiem Feld» neu zu bauen ist teuer, für den Bauträger wie auch die öffentliche Hand. Der Bauträger, eine Genossenschaft zum Beispiel, muss das Land erwerben, erschliessen, beplanen und von Grund auf neu bebauen. Die öffentliche Hand muss Strassen errichten, für eine Verkehrsanbindung sorgen, Ver- und ▶

Der alte Dachstock wurde durch eine Konstruktion aus vorgefertigten Holzbauelementen ersetzt. Auf den Stirnseiten verleihen französische Balkone den Wohnungen viel Licht.

Das Erscheinungsbild veränderte sich durch das neue Dachgeschoss nur wenig.

Entsorgungsleitungen bauen, und wenn das Quartier am Stadtrand liegt, häufig auch noch Kindergärten, Schulen und öffentliche Grünanlagen erstellen. Neu erschlossene Wohngebiete kranken an ihrer eigenen Neuheit: eher teure Wohnungen, eine homogene Bewohnerschaft, die Monotonie der architektonischen Sprache und schmale Jungbäume, die sich an ihre Haltestangen lehnen . . .
Alle in einem Neubaugebiet nötigen Investitionen entfallen, wenn auf einem Areal gebaut wird, auf dem sich bereits Wohnbauten befinden. Sie sind mit Strassen, Verkehrsanbindung und Leitungen voll erschlossen, liegen in einem gewachsenen Quartier mit aller notwendigen Infrastruktur, und die Schulen stehen leer, weil die Kinder längst erwachsen sind. Das ist ein wenig vereinfacht, entspricht aber in groben Zügen der Realität. Auch auf der sozialen Ebene bieten solche Quartiere grosse Vorteile. Sie sind oft an guten Lagen oder mindestens in ein vielfältiges gewachsenes Umfeld eingebettet. Benachbarte Altbauten, vielleicht ein reifer Baumbestand, tragen zur wohnlichen Atmosphäre bei. Eine bunt gemischte Bewohnerschaft ist im Laufe der Zeit gewachsen. An solchen Lagen zu bauen, müsste für jede Bauträgerschaft besonders reizvoll sein. Für die Bauträger liegt der wichtigste Vorteil im «Bauen auf dem eigenen Land». Es fallen keine hohen Grundstückskosten an, und so werden günstige Mieten möglich.

Voraussetzungen für Verdichtungen. Für die Verdichtung im Bestand müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein. Vergleichsweise einfach ist es, eine bestehende Siedlung mit zusätzlichen Bauten zu verdichten. Dafür müssen die städtebaulichen Gegebenheiten und die rechtlichen Bedingungen gegeben sein. Schwieriger ist es, eine Siedlung durch An- oder Aufbauten zu verdichten. Hier müssen nicht nur die genannten Voraussetzungen erfüllt sein, sondern eine Reihe von weiteren Rahmenbedingungen.
An erster Stelle muss eine realistische Einschätzung der zu ergänzenden Bausubstanz stehen. Rechtfertigen ihre Substanz und ihr Zustand ergänzende Neubauteile? Lassen sich Alt und Neu ohne erheblichen Zusatzaufwand verbinden? Werden die zusätzlichen Bauteile den späteren Umbau des Altbestandes nicht behindern oder erschweren? Lassen sich die Massnahmen durchführen, ohne die soziale Struktur der Mieterschaft auf den Kopf zu stellen? Zu diesen Abklärungen kommen die rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen hinzu, die geklärt werden müssen, bevor eine Planung beginnen kann.

Gelungenes Beispiel. Diese Fragen hat sich auch die Baugenossenschaft Gewobag in Zürich gestellt, als sie sich mit dem Gedanken trug, acht Häuser in ihrer Siedlung an der Mühlezelgstrasse in Zürich Albisrieden zu verdichten. Die Änderung der Bau- und Zonenordnung erlaubte einen Ausbau der Dächer. Die Bausubstanz war in gutem Zustand, eine langfristige Weiternutzung der bestehenden Drei- und Vierzimmerwohnungen realistisch. Die Siedlung war 1947 erstellt und kontinuierlich erneuert worden.
Die Siedlungsversammlung segnete das Vorhaben ab, zumal absehbar war, dass den jetzigen Mietern keine Nachteile erwachsen und das Ganze in sehr kurzer Zeit realisiert würde. Als ideale Ergänzung der Mieterschaft bot es sich an, Wohnungen für eine jüngere Generation zu planen. So kamen die Genossenschaft und die Architekten zum Schluss, die Dachgeschosse, die bisher als Estrich und als Trockenräume gedient hatten, als Dachgeschosswohnungen auszubauen.

Hoher Wohnwert findet sich auch in Bad und Küche.

Stimmungsvolles Wohnen unter dem Dach.

Grosszügige Terrassen gehören bei allen Wohnungen dazu.

Die Fünf-Tage-Baustelle. Das Besondere am Ausbau war die Arbeit mit sehr grossen vorfabrizierten Holzbauelementen, die bereits fertig gedämmt auf die Baustelle gebracht wurden. Dahinter stand die Idee, in möglichst kurzer Zeit die bestehenden Dächer abzubauen und die neuen Elemente zu fixieren. So gelang es, am Montag mit dem Rückbau des alten Dachstuhls anzufangen und am Freitag bereits wieder ein dichtes Dach über dem Gebäude zu haben. Gleichzeitig wurden auch die vorfabrizierten Treppenelemente eingesetzt. Dies alles ermöglichte ein auf Stunden genau geplanter Bauablauf unter Federführung des Zimmermannes.
Vorfabrikation hat viele Vorteile. Der grösste liegt beim Umbau vermutlich darin, dass die meisten Arbeiten nicht auf der Baustelle, das heisst in diesem Fall nicht auf den Köpfen der Mieter durchgeführt werden. Ausserdem gewährt eine Zimmermannswerkstatt neben witterungsunabhängiger Abläufe auch eine grössere Genauigkeit und rationellere Arbeitsprozesse als eine Baustelle.

Attraktive Wohnungen. Mit dem Ausbau wurde das Dach etwas steiler und der Kniestock um etwa 80 Zentimeter erhöht. So entstanden grosszügige Räume, die heutigen Ansprüchen mehr als genügen. Die lichte Höhe im Wohnzimmer beträgt unter dem Giebel 3,7 Meter und sorgt so trotz der Schrägen für ein weites Raumgefühl. Im Gegensatz zu manch anderen Dachwohnungen wurde darauf geachtet, die Fensterbrüstungen so niedrig zu halten, dass es auch im Sitzen möglich ist, aus dem Fenster zu sehen. Das trägt viel zum weiten Raumeindruck bei.
Bei den beiden Wohnungen auf den Stirnseiten eines Blockes nutzten die Architekten die Giebelfassade, um zusätzlich französische Balkone vorzusehen, ein Effekt, der die Zweieinhalbzimmerwohnungen ungewöhnlich bereichert. Jede Wohnung verfügt über einen in die Dachschräge eingeschnittenen, rund 12 m² grossen Balkon. Auch hier ist die Brüstung niedrig und das Raumgefühl entsprechend offen.

Ausstattung und Kosten. Es wird ein leichtes sein, die 24 neuen Wohnungen (8 x 3½ Zimmer und 16 x 2½ Zimmer) zu vermieten. Sie verfügen neben den oben geschilderten Vorzügen über einen für Mietwohnungen hohen Standard. Darüber hinaus haben die Dachwohnungen je eine eigene Waschmaschine und einen Tumbler erhalten, so dass sie von der Waschküche im Keller unabhängig sind. Feinkörniger Abrieb und Weissputz an den Dachschrägen, ein verleimter Eichenparkett in den Zimmern sowie weisse, grossformatige Wandfliesen und graue Steingutplatten in den Nassräumen bilden einen gediegenen neutralen Hintergrund für verschiedene Wohnvorstellungen.
Von den acht ausgebauten Dachstühlen gibt es zwei Typen, einen etwas kleineren, der oberhalb von zwei bestehenden Dreizimmerwohnungen liegt und einen grösseren oberhalb einer Drei- und einer Vierzimmerwohnung. Bei beiden Haustypen wurden aber je drei Dachwohnungen vorgesehen, was zu leichten Abweichungen in den Grössen führt. So gibt es eine Zweieinhalbzimmerwohnung mit 69 m² (+ Terrasse 8,3 m²) und eine mit 86,4 m² (+ Terrasse 9,6 m²). Die kleinere kostet 1350 Franken monatlich, die grössere 1455 Franken (ohne Nebenkosten). Die Dreieinhalbzimmerwohnung bietet stattliche 101,3 m² (+ Terrasse 8,2 m²) und 116,4 m² (+ Terrasse 9,6 m²) bei Mietzinsen von 1660 Franken bzw. 1790 Franken netto. Der Abbruch der alten Dächer und der Neubau der 24 Wohnungen kostete einschliesslich aller Leistungsphasen insgesamt rund 8,1 Millionen Franken. Hinzu kamen Erneuerungen an den acht Häusern und an der Kanalisation, die mit 2,8 Millionen zu Buche schlagen.

Vorbildliche Strategie. Das Projekt zeigt, wie mit vergleichsweise moderaten Kosten neue Wohnungen mit hoher Wohnqualität im Bestand gebaut werden können. Die Mieter in den darunterliegenden Wohnungen wurden nur eine kurze Zeit belästigt und der Verlust an Estrichräumen wurde durch eine Verbesserung der Infrastruktur des Hauses kompensiert. So erhielten sie beispielsweise eine Gegensprechanlage, trockengelegte Kellerabteile, Tumbler in den Waschküchen ohne Mietzinsaufschlag. Die öffentliche Hand kann 24 neue Steuerzahler in der Stadt begrüssen, ohne auch nur einen Franken ausgegeben zu haben. 24 Singles oder Kleinfamilien finden eine schöne neue Wohnung in einem gewachsenen Quartier.
Ökologisch macht das Vorgehen Sinn, weil es Abfall vermeidet, schonend mit Ressourcen umgeht und ausserdem hauptsächlich den nachwachsenden Baustoff Holz verwendet. Sozial erhält das Quartier neue Impulse durch eine jüngere Mieterschaft, und die bestehende muss sich deswegen nicht nennenswert einschränken. Solche Vorhaben können zu Recht als beispielhafte Umsetzung des Begriffes Nachhaltigkeit gelten. Sie sollten daher Vorbildwirkung haben und möglichst viele Nachahmer finden, nicht zuletzt um den Nachholbedarf in Sachen Erneuerung des städtischen Wohnungsbestandes ein wenig aufzuholen.

Baudaten

Bauträger:
Gewobag, Zürich

Architektur:
Winkler Streit Steiner Architekten AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
Robert Spleiss AG, Küsnacht (Baumeister)
A. Steiner Zimmerei & Schreinerei AG, Zürich (Montagebau Holz)
4B Bachmann AG, Adliswil (Fenster)
AEZ Bauabdichtungen und Spenglerei, Zürich (Spenglerarbeiten)
Scherrer Metec AG, Zürich (Spenglerarbeiten)
Staudacher + Söhne AG, Zürich (Bedachungen)
AGI AG für Isolationen, Zürich (Fugen)
Max Schweizer AG, Zürich (Fassadenputze)
Schenker Storen AG, Zürich (Sonnenschutz)
Preisig AG, Zürich (Heizung)
Sada AG, Zürich (Sanitär)
Behindertenwerk St. Jakob, Zürich (Küchen, Schreinereiarbeiten, Baureinigung)
Parkett Maier AG, Zürich (Bodenbeläge Holz)
Paul F. Sponagel AG, Zürich (Wandbeläge)

Umfang:
24 neue Dachgeschosswohnungen

Baukosten:
8,12 Mio. CHF total
3490 CHF/m² HNF
270 000 CHF, 335 000 CHF,
384 000 CHF, 440 000 CHF pro Wohnung
(vier Grössen gemäss Haupttext)