Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 97 (2022)

Heft: 8: Renovation : Energie

Artikel: Mehr Junge ziehen in sanierte Kleinwohnungen

Autor: Legnini, Patrizia

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1037301

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: 26.12.2025

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

Bilder: Raphaël Spuler

Während fünf Monaten wurde ein Gebäudeensemble aus den 1970er-Jahren in Zürich Albisrieden umsichtig saniert. Für die Dauer der Arbeiten bot die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) den Mieterinnen und Mietern möblierte Ersatzwohnungen an.

GBL erneuert Liegenschaft in Zürich Albisrieden

Mehr Junge ziehen in sanierte Kleinwohnungen

Nach etwas mehr als vierzig Jahren war ein massives Betonensemble der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) in Zürich Albisrieden sanierungsbedürftig. Heute glänzen an den Fassaden neue Bleche in frischen Farben, und dank jüngeren Mieterinnen und Mietern ist die Bewohnerschaft besser durchmischt.

Von Patrizia Legnini

Gross war die Aufregung bei der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL), als die Behörden vor sieben Jahren beschlossen, das Hochhaus Sackzelg in Zürich Albisrieden in das Inventar der Schutzobjekte aufzunehmen – und das kurz vor der geplanten Sanierung. Weil sich das von den Architekten Walter Gautschi und Otto Rotach stammende Gebäude aus den 1970er-Jahren architektonisch an die «Unités d'habitation» anlehnte, die von Le Corbusier postulierten wuchtigen Wohnblöcke, kam es zu langwierigen Verhandlungen mit der Stadt (siehe *Wohnen* 4/2017).

Eine ähnlich strenge Gliederung und eine massive Beton- und Elementbauweise hatte Architekt Gautschi auch für ein anderes Gebäudeensemble gewählt, das er zwischen 1975 und 1977 in der «Wässeri» baute – nur ein paar Hundert Meter vom Hochhaus entfernt. Auch diese zwei aneinandergebauten Gebäudeteile mit ihren sechzig Wohnungen gehören der GBL, die die Parzelle von der Stadt Zürich im Baurecht übernommen hatte. Und nach vierzig Jahren waren auch sie stark sanierungsbedürftig. Dass die Stadt sie trotz der Ähnlichkeiten mit dem Hochhaus nicht unter Denkmalschutz stellte, vereinfachte diesmal vieles.

Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie entschied der Vorstand, die Liegenschaft umfassend zu sanieren. Schnell sei man mit den Architekten einig gewesen, dass der spe-

zielle Charakter des Ensembles erhalten werden sollte, sagt Enrico Tognetti, Leiter Bauprojekte bei der GBL. «Die Betonbauten gefielen uns, wir wollten ihnen keine Maske aufsetzen.»

Glänzende Bleche in Laubengängen

Dass man dem neu sanierten Objekt die Eingriffe auf den ersten Blick kaum ansieht, war also gewollt. Buchstäblich in neuem Glanz erstrahlen in den Laubengängen allerdings die Fassaden, die eine Wärmedämmung erhielten und mit Metallblechen in Gelb und Grün überzogen wurden. Sie wirken dekorativ, schützen die dahinterliegende Leichtbaukonstruktion aber auch vor äusseren Einflüssen. Aus demselben Material und denselben Farben sind die Türen und Rahmen der neuen Fenster gefertigt, durch die der Wind jetzt nicht mehr hindurchpfeift wie früher, wie ein älteres Ehepaar vor Ort bestätigt.

Gesteigert wurde die Wohnqualität auch durch den Einbau von neuen Küchen und Bädern. In allen Wohnungen, die bis zu dreieinhalb Zimmer aufweisen, wurde die Badewanne durch eine Dusche mit Glastrennwandwand ersetzt. In den Zimmern gibt es neue Eichenparkettböden mit Schiffbaumuster sowie neue Rafflamellen und leicht lichtdurchlässige Senkrechtstoren. Abgesehen davon, dass im Gebäude die Sanitärleitungen, die Elektroinstallationen und die haustechnischen Anlagen erneuert wurden, mussten auch asbesthaltige Bauteile ersetzt werden. «Der Asbest steckte vor allem im Kleber von Wand- und Bodenplatten und in den Eternitverkleidungen an den Laubengangtrennwänden. Weil es sich um festgebundenes Material handelte, mussten wir in den Häusern keine aufwändigen Schleusen erstellen», sagt Tognetti.

Geheizt wird in der Wässeri immer noch mit Gas – die Heizung wurde nicht saniert. «Wir haben geprüft, ob Erdwärmesonden gebohrt werden könnten. Aber das war auf dem Gelände, mit den bestehenden unterirdischen Bauten, nicht sinnvoll», so Tognetti. Auf allen vier Flachdächern, die mit zusätzlichen Wärmedämmmassnahmen saniert wurden, wurden Photovoltaikanlagen installiert. Der erzeugte Strom wird im Eigenverbrauch genutzt. Saniert hat man auch die sichtbar bleibenden Betonwerke der Laubengänge, Balkone und Pfeiler. «Die ganze Betonstruktur war sehr gut erhalten. Die Verschmutzung mussten wir nur mit einem Hochdruckreiniger runterwaschen.»

Wilder Wein an langer Mauer

Im Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, in dem die Bewohnerinnen und Bewohner Kürbissuppenabende, Lesungen und Hausfeste veranstalten, haben die Handwerker eine neue Küche eingebaut, eine Schallschutzdecke und neue Lampen angebracht und die schmalen Fensterraster durch breitere ersetzt. Wer dort einen Schritt über die Schwelle macht, steht schon im Garten, der mit einer Pergola samt Grillplatz verschönert wurde. Damit man hier vor Sonne und Regen geschützt ist, hat ein Bewohner eine Plane gebastelt, die ohne grossen Aufwand über das noch nicht vollständig begrünte Stahlgerüst gespannt werden kann.

Neben den Küchen wurden auch alle Bäder erneuert. Über eine Badewanne verfügen heute nur noch die grösseren Wohnungen. In den kleineren wurden Duschen eingebaut.

Als Begegnungsort dient auch die grosse Eingangshalle, die mit Bistrotischen und Stühlen ausgestattet wurde. Sie soll explizit durch die Bewohnerinnen und Bewohner in Beschlag genommen und eingerichtet werden. «Schon früher traf man sich hier gerne zu einem Schwatz. Aber weil die Halle als Fluchtweg galt, waren Möbel eigentlich nicht erlaubt», sagt Tognetti. Um den Ort von den brandschutztechnischen Anforderungen zu befreien, baute die GBL zwei neue Notausgänge. Sie führen heute durch eine fünfzig Meter lange Betonwand an der Nordostseite der Liegenschaft in den Garten. Zu Beginn der Planung habe man sich überlegt, die Wand farblich umzugestalten, sagt Tognetti. Schnell sei dann aber die Idee aufgekommen, mit einer Begrünung einen

Vom Gemeinschaftsraum geht es hinaus in den Garten, wo eine Pergola entstanden ist.

Auch die Eingangshalle dient als Begegnungsort.

Die gelb und grün glänzenden Oberflächen von Türen, Fensterrahmen und Fassade machen in den Laubengängen einen dekorativen Eindruck.

Mehrwert für die Biodiversität zu schaffen. In Zukunft sollen die Wildreben, Klematis, Hortensien und Efeupflänzchen an den aufgespannten Seilen üppig wachsen.

Grundrisse nicht verändert

Nicht verändert haben sich mit der Sanierung die Gebäudestruktur und die Wohnungsgrundrisse. Neben 27 Wohnungen mit zweieinhalb, dreieinhalb und viereinhalb Zimmern und einer grossen Attikawohnung gibt es in den beiden Häusern nach wie vor 32 Eineinhalbzimmerwohnungen. «Bei internen Wohnungswechseln merken wir immer wieder, dass Zweieinhalbzimmerwohnungen mit einem separaten Schlafzimmer beliebter sind als Wohnungen mit eineinhalb Zimmern», sagt Geschäftsführer Roman Stäger. «Wegen der engen Tragestruktur aus Beton, die sich durchs Ensemble zieht, hatten wir bezüglich der Grundrisse aber wenige Möglichkeiten», sagt Tognetti. Zwar hätte man jeweils zwei Eineinhalbzimmer- zu einer grossen Wohnung zusammenlegen können, doch wäre diese dadurch doppelt so teuer geworden. Und das habe man nicht gewollt.

Etwa fünfzig Prozent der bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner wollten nach der Sanierung, die nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden konnte, ins Haus zurückziehen – bei der Eineinhalbzimmerwohnung beträgt die Mieterhöhung 202 Franken pro Monat, bei derjenigen mit viereinhalb Zimmern 398 Franken. Für die restlichen Wohnungen fand die GBL problemlos neue Mieterinnen und Mieter. Gerade für die kleinen hätten sich vor allem jüngere Personen beworben, sagt Stäger. «Mit der Neuvermietung hat sich der eher hohe Altersdurchschnitt in den Häusern deutlich gesenkt.» Dass zum ersten Mal seit vielen Jahren wieder eine Familie mit Kind im Haus wohnt, freut ihn besonders. Nicht zuletzt deshalb, weil so der kleine Sandhaufen und die neue Wippe, die auf einer erhöhten Wiesenfläche neben der Pergola entstanden, benutzt werden.

Zwanzig Wohnungen möbliert

Für die Dauer der Arbeiten hatte die GBL jenen Mieterinnen und Mietern, die wieder ins Haus zurückkehren wollten, eine Ersatzwohnung in der Nähe angeboten und diese mit gemieteten Möbeln eingerichtet – zum ersten Mal in ihrer Geschichte. «Die Idee war, dass die Mieterinnen und Mieter mit dem Koffer einziehen und nach acht Wochen wieder ausziehen konnten,

Baudaten

Bauträgerin:
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL), Zürich

Architektur und Bauleitung:
Primobau AG, Zürich

Umfang:
Totalsanierung Baujahr 1977, 2 MFH mit total 60 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum

Baukosten (BKP 1–5):
11,7 Mio. CHF
3230 Franken/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
1 ½-Zimmer-Wohnung, 36 m²
alt: 570 CHF plus 111 CHF NK
neu: 772 CHF plus 111 CHF NK

2 ½-Zimmer-Wohnung, 70 m²
alt: 850 CHF plus 141 CHF NK
neu: 1132 CHF plus 141 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung, 88 m²:
alt: 1129 CHF plus 166 CHF NK
neu: 1527 CHF plus 166 CHF NK

ohne Möbel schleppen zu müssen», so Stäger. Die Möblierung der insgesamt zwanzig Wohnungen sei zwar aufwändig gewesen, habe sich aber als beste Option erwiesen. «Wir hätten auch einen Wohncontainer aufstellen oder den Bewohnern den Aufenthalt in einem Hotel anbieten können.» Jene Personen, die auf das Ersatzangebot verzichteten und bei Bekannten unterkamen, erhielten eine Entschädigung. Kündigungen hatte die Wohnbaugenossenschaft im Vorfeld keine ausgesprochen.

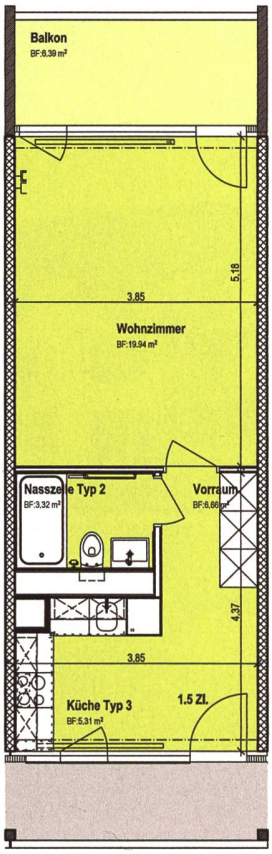
Fassadenelemente mit Beton verbaut

Begonnen hatte die Totalsanierung für die Bewohnerinnen und Bewohner mit einer Entrümpelungsaktion: Was nicht mehr gebraucht wurde, konnte vors Haus gestellt werden und wurde von einem Räumungsunternehmen entsorgt. Um schneller vorwärts zu kommen, erfolgte die Sanierung der Wohnungen strangweise: Alle übereinanderliegenden Wohnungen wurden gleichzeitig saniert, was bei fünfzehn Strängen acht Wochen beanspruchte. Während dieser Zeit stand den Bewohnerinnen und Bewohnern in einem Gemeinschaftsraum in der Nähe ein Baucafé als Rückzugsort zur Verfügung. Dort konnten sie Zeitung lesen, Kaffee trinken und sich mit Nachbarn treffen.

Der gesamte Ablauf mit Wohnungsmöblierungen, temporärem Umzug, Sanierungsarbeiten und Rückkehr respektive Einzug sei für Bewirtschaftung und Bauleitung anspruchsvoll gewesen, sagt Stäger. Aufgrund des engen Zeitplans und der Höhe der Gebäude habe die Sanierung minutiös geplant werden müssen. Am Ende ist aber alles gut aufgegangen, die veranschlagten Kosten von 13,3 Millionen Franken haben sogar um rund 1,6 Millionen Franken unterschritten werden können, so der Geschäftsführer.

Kostensparend ausgewirkt hat sich Tognetti zufolge der Umstand, dass die Genossenschaft – anders als geplant – die Fassadenplatten auf den Stirnseiten des Gebäudes nicht ersetzte; sie waren so stark mit dem Beton verbaut, dass sie nur mit erheblichem Mehraufwand hätten entfernt werden können. «Weil sie so auch kein Sicherheitsrisiko darstellen, liessen wir sie dran.» Auf eine anderweitige Aussendämmung an dieser Wand wurde verzichtet. «Aus energetischer Sicht war die Sanierung von Fenstern und Laubengangabschlüssen, die den Grossteil der Fassade ausmachen, viel wichtiger», so Tognetti.

Dass dadurch auch ein alter Ahorn, der direkt vor dem Haus etwa fünfzehn Meter in die Höhe ragt, erhalten werden konnte, erwähnt er auf einem Spaziergang rund ums Haus. «Hätten wir hier ein Gerüst aufstellen müssen, wäre er sicher gefällt worden.» ■

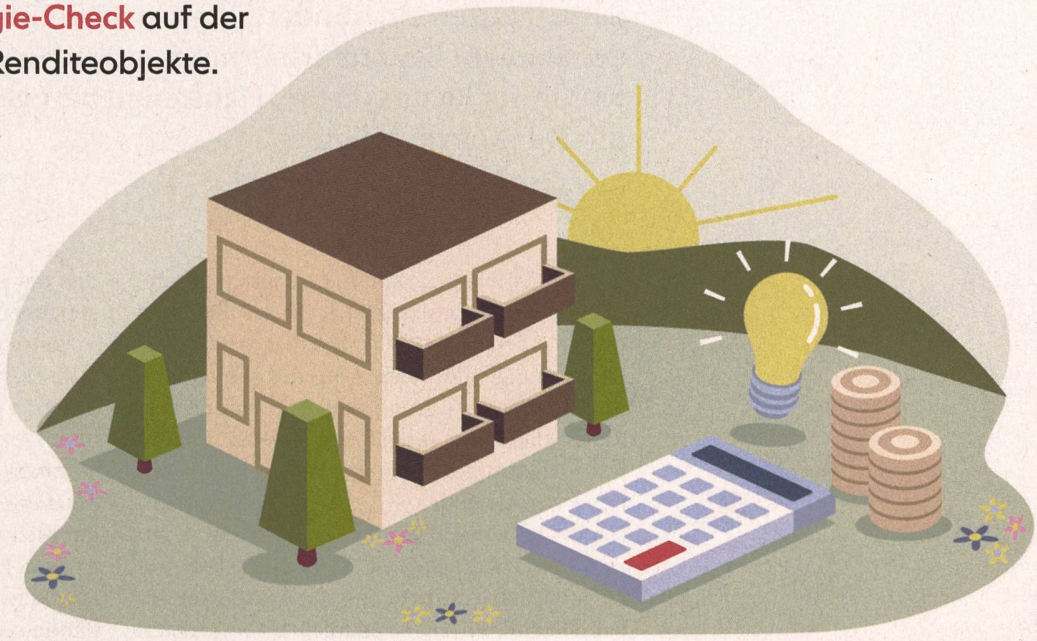


Grundriss einer typischen Eineinhalbzimmerwohnung

Anzeige

Energiepotenzial ausschöpfen und Kosten optimieren.

Mit dem kostenlosen Energie-Check auf der innovativen Plattform für Renditeobjekte.



key4.ch/renditeliegenschaften

key4 by UBS

Unlock your future.