

Siedlung Bruggächer Mönchaltdorf : das Eigentum ist gewährleistet

Objekttyp: **Competitions**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **2 (1989)**

Heft 11

PDF erstellt am: **22.09.2024**

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.

Was zu den Zeiten der Hochkonjunktur gebaut wurde, kommt nun langsam ins Alter und muss saniert werden. So zum Beispiel die Überbauung «Bruggächer» in Mönchaltorf. Doch es ergeben sich dabei Probleme, an die bisher niemand dachte. Die Stockwerkeigentümer erstens und die Schwerbetonelemente zweitens. Ein schweizerisches Lehrstück.

Als die Firma Göhner AG 1969 für die Überbauung «Bruggächer» in Mönchaltorf im Zürcher Oberland eine Baubewilligung erhielt, da waren die Verhältnisse noch klar und übersichtlich. Eine Bauherrschaft stellte ein Baugesuch für eine Überbauung, auszuführen in einem Zug in der bekannten Schwerbetonelementbauweise. Es handelte sich um eine Arealüberbauung mit 238 Wohnungen.

Heute ist alles viel komplizierter. Statt einer Bauherrschaft gehören die Wohnungen nun den verschiedensten Eigentümern, die in 12 rechtlich autonomen Eigentümergemeinschaften zu-

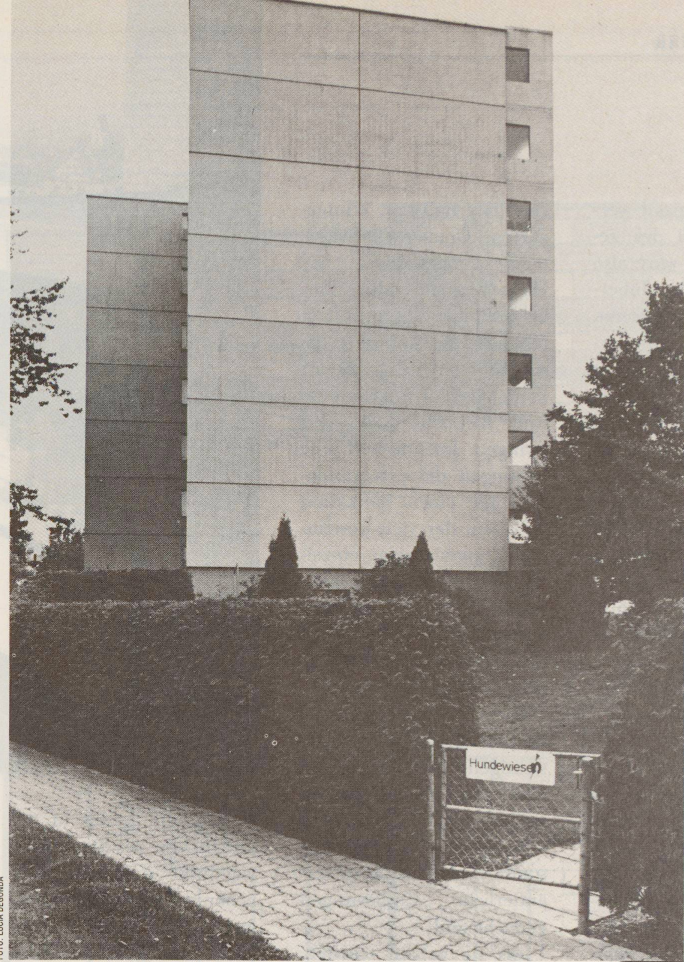


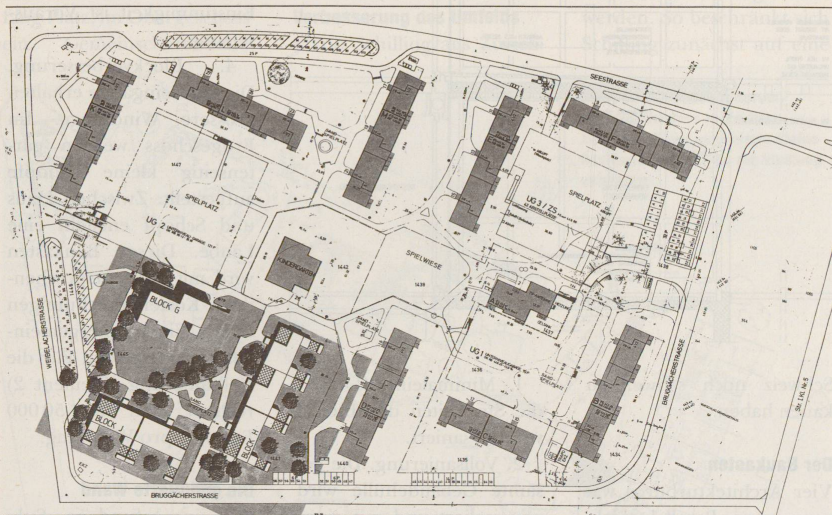
FOTO: LUCIA BEGRONDI

Zwei Themen stehen im Vordergrund: die Eigentumsverhältnisse und das Ensemble. Nehmen wir das Ensemble zuerst. Für die Arealüberbauung war damals eine «erhöhte Quali-

in die Diskussion eingeführt, das auf diese Überbauung passt: ein Ensemble, das Zusammenwirken verschiedenster Elemente zu einem harmonischen Ganzen. Wenn das so ist, so gilt der Ensembleschutz auch für «Bruggächer». Wer von uns weiss, ob wir nicht in 50 Jahren bereits Göhner-Elementbauten als typische Zeitzeugen der Hochkonjunktur in ihren Urzustand zurückrenovieren?

Ist es daher zulässig, dass nur eine der 12 Eigentümergemeinschaften ihren Block saniert und die anderen nicht? Wann beeinträchtigt eine Sanierung die Ensemblewirkung? Sind zum Beispiel Steildächer auf einzelnen Blöcken zulässig? Wenn ja, auf wie vielen und auf welchen? Wenn wir bedenken, wie viele «Bruggächer» in der ganzen Schweiz herumstehen, dann wird uns die exemplarische Bedeutung dieses Einzelfalls klar.

Wie sollen solche Sanierungen bewilligt werden? Auch hier eine schweizerische Premiere. Auszugehen ist von der ursprünglichen Arealüberbauung. Sie müsste abgeändert, bezie-



Die Siedlung «Bruggächer» in Mönchaltorf, Zürcher Oberland, ist nach dem Rezept der sechziger Jahre geplant: in der Mitte der Hausgruppen die Tiefgaragen, zwischen den rechtwinklig angeordneten Blöcken Abstandsgrün. Vor allem aber eins: Es handelt sich um Eigentumswohnungen mit allen rechtlichen Konsequenzen.

sammengefasst sind, pro Block eine Gemeinschaft. Jeder Eigentümer verfügt über seine Wohnung. Über die nötigen Unterhalts- und Werterhaltungsarbeiten hinaus kann er zu keiner Mehrleistung gezwungen werden. Was tun, wenn die Überbauung als gesamtes saniert werden muss?

tätsanforderung» notwendig. Als Belohnung für die architektonische Anstrengung wurde ein Ausnützungsbonus bewilligt. Die Ausnützungsziffer erhöhte sich von 45 auf 55 Prozent. Die heutige Überbauung galt also 1969 offiziell als gute Architektur. Die Denkmalpfleger haben das Wort

Das Eigentum ist gewährleistet

Der beste

lungswise angepasst werden. Auf Grund des gewählten Projekts wäre also wiederum ein Arealüberbauungsverfahren einzuleiten. Die neue Arealüberbauungsbewilligung wäre der Rahmen, der festlegt, was maximal möglich ist, und der die Mindestanforderungen in Sachen Ensembleschutz definiert. Innerhalb dieses Rahmens wären anschliessend die einzelnen Eigentümerschaften frei zu entscheiden, was sie nun auszuführen gedenken. Sicher scheint aber, dass die Sanierung blockweise geschehen sollte. Denn zu kleine Einheiten widersprechen der Arealüberbauung. Allzu buntgefleckt darf die Überbauung nicht werden.

Die Eigentumsverhältnisse entscheiden über die möglichen Sanierungsmassnahmen. Das heisst erstens, dass innerhalb der Wohnungen nichts Gemeinsames unternommen wird. Das ist Sache des Eigentümers allein. Zweitens bedeutet es, dass alle Lösungen, die nicht ein Baukastensystem anbieten, für Eigentumswohnungen nicht geeignet sind. Das erste Element eines solchen Baukastens ist die rein werterhaltende Sanierung der Gebäudehülle, sprich: bessere Isolation und neue Regenhaut. Gegen diese Massnahme kann sich ein Eigentümer nicht sperren.

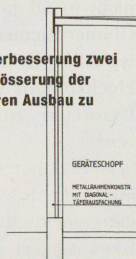
Erst jetzt sind verschiedene Stufen mit zusätzlichen Ausbauten wie Vergrößerung

der Balkone, Wintergärten, Gemeinschaftsräumen, Umgestaltung der Hauseingänge oder Einbauten im Abstandsgrün möglich. Sie sind nur ein Angebot: Jeder Eigentümer kann darauf verzichten, und niemand kann ihn zwingen. Darum sind jene Lösungen die erfolgreichsten, die einen Baukasten anbieten, der viele voneinander unabhängige einzelne Elemente enthält. Damit haben grosse zusammenhängende Massnahmen keine Chance. Gut ist, was freiwillig ist.

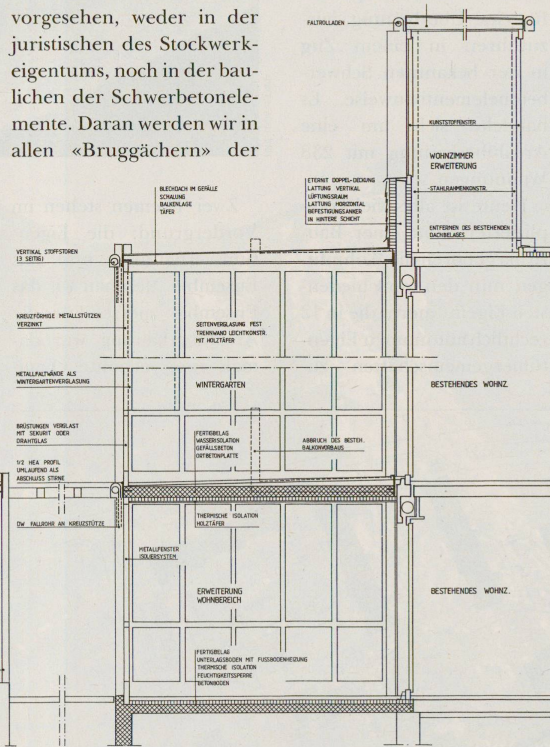
Diese Schwierigkeiten sind das Ergebnis des kurz-sichtigen Denkens. Nicht dass die Elementbauten technische Mängel aufweisen, ist ihr wahres Problem, sondern, dass sie als unveränderliche Endlösungen gedacht sind.

Als sie gebaut wurden, hatten die Macher verdrängt, dass auch sie einen Lebenszyklus haben. Sie werden alt und müssen saniert werden können. Doch das genügt noch nicht. Lebenszyklus eines Gebäudes heisst immer auch Umbau und Veränderung. Dies ist in der Konstruktion nicht

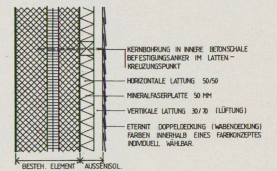
Zur Wohnungsverbesserung zwei Angebote: Vergrößerung der Balkone und deren Ausbau zu Wintergärten



vorgesehen, weder in der juristischen des Stockwerkeigentums, noch in der baulichen der Schwerbetonelemente. Daran werden wir in allen «Bruggächern» der



Minimaleingriff und Fassadenvollsanierung verlangen beide eine zusätzliche äussere Isolation.



Eingriff ist, kann jeder einzelne Eigentümer sich weigern, ihn durchzuführen. Einstimmigkeit ist Voraussetzung.

4. Blockverbesserung. Die Hauseingänge erhalten grössere Windfänge. Im Erdgeschoss werden gartenseitig kleine Schöpfe aufgestellt. Zwischen Haus und Schopf entsteht eine Laube. Dieser Baukasten wird mit den entsprechenden Kostenberechnungen den Eigentümergemeinschaften vorgelegt. Für die Vollsanierung (Element 2) rechnet man mit 50 000 Franken pro Wohnung.

Die onduлиerte Wand

«Die vorgefundene Substanz soll weder durch aufgesetzte rustikale Elemente verdorft noch durch sogenannten «Rückbau» banalisiert werden.» De Biasio und Scherrer aus Zürich reagieren vor allem als Architekten. Sie sehen die Siedlung eher als ein Ganzes und weniger als eine Zusammenstellung von 12 Eigentümergemeinschaften

Schweiz noch schwer zu kauen haben.

Der Baukasten

Vier Architekturbüros waren zur Parallelprojektion eingeladen worden. Ausgeführt werden soll nun das Projekt von Walter Schindler aus Zürich. Er hat die Eigentumsverhältnisse in Sanierung umgesetzt. Er trennt zwischen der bautechnischen Sanierung und den wohnwertverbessernden Massnahmen. Daraus ergibt sich ein Baukasten mit vier Elementen.

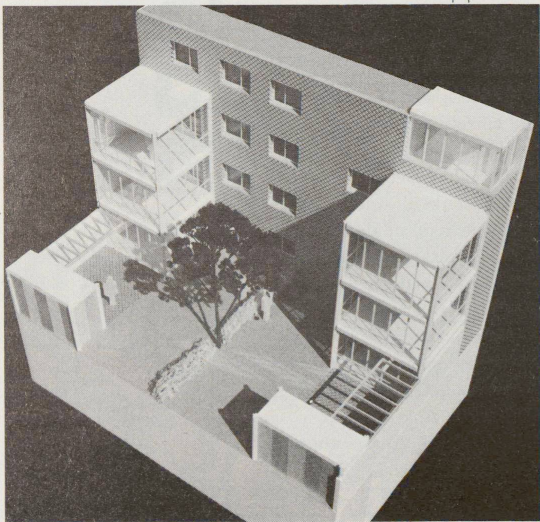
1. Minimaleingriff. Nur die Stirnseiten der Blöcke werden saniert.

2. Vollsanierung. Die gesamte Gebäudehülle wird neu isoliert und mit einer neuen Eternithaut in Wabendeckung eingepackt. Da dies eine werterhaltende Massnahme ist, kann die Eigentümergemeinschaft sie beschliessen, und kein Mitglied kann sich dagegen sperren.

3. Wohnungsverbesserung. An Stelle der Balkone treten Wintergärten. Da dies ein wertvermehrender

FOTO: LUCIA BIGNARDI

MODELLFOTOS: VERANSTALTER

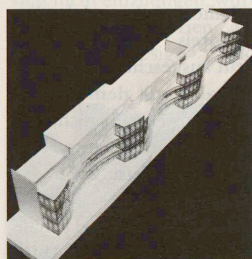




Vor die Gartenfassaden kommt ein «ondulierendes Element», ein Stahlgestell, das Wintergärten und Balkone enthält. «Die Überlagerung zweier Geometrien (Gerade und Sinuskurve) schafft ein feines Spiel der Schatten.» Schafft aber auch Probleme. Das Preisgericht war von der Gestaltung zwar angetan, ist aber vor den Durchführungsschwierigkeiten zurückgeschreckt.

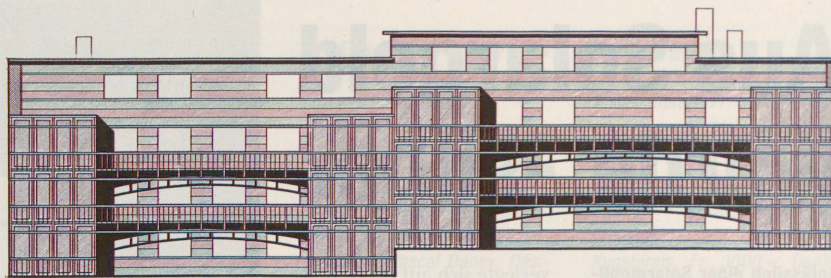
Da hier keine klare Trennung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen möglich ist, kann dieses Projekt nicht ohne Einstimmigkeit durchgesetzt werden. An-

in 12 Blöcken. Darum wollen sie eine neue Mitte schaffen, «ein gefasster Platzraum mit Baumgarten». An den beiden Siedlungseingängen schlagen sie wenig definierte zweigeschossige Volumen vor, die Kleingewerbe und Ateliers aufnehmen sollen. Vor die Treppenhäuser stellen sie zweigeschossige, um 15 Grad abgedrehte Volumen. Im Erdgeschoss finden darin Abstellräume und Windfang Platz, im Obergeschoss ein Gemeinschaftsraum.



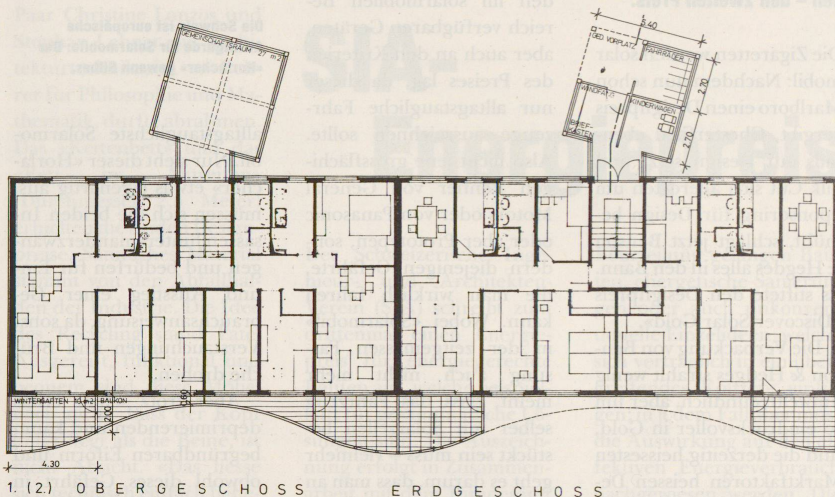
ders herum: Die Eigentümerverhältnisse verhindern die bessere Architektur.

Verbesserung des Umfelds
Jakob Schilling aus Zürich



ANSICHT WEST

Aus juristischen Gründen unmöglich ist der architektonisch überzeugendste Vorschlag. Die ondulierte Wand scheidet am sich sperrenden Wohnungseigentümer.



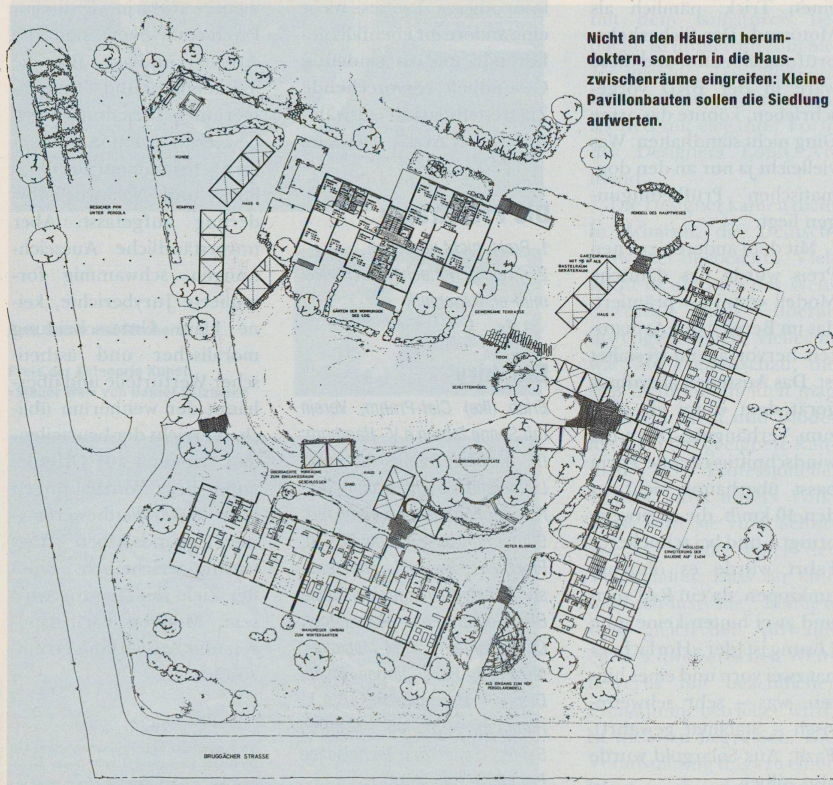
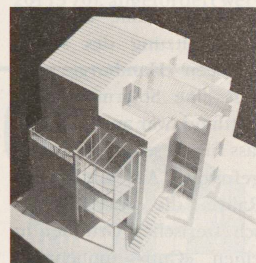
1. (2) OBERGESCHOSS ERDGESCHOSS

will weiterbauen und nicht umbauen. Statt die Häuser gross zu verändern, soll der Gartenraum aufgewertet werden. So beschränkt sich Schilling zunächst auf eine

aufgeklebte Aussenisolation. Erst in einem zweiten Schritt können weitere Änderungen nach Wahl erfolgen (Ausbau der Balkone, Vergrösserung der Eingänge, Erweiterung der Erdgeschosswohnungen, neue Baukörper).

In die Zwischenräume sollen Pavillons gestellt werden, die die geforderten Mehrräume aufnehmen. Was genau darin geschieht, das wird der Zukunft überlassen. Der Gartenraum wird mit einer diagonalen Wegführung neu orientiert. Nur werden die Stockwerkeigentümer kaum einsehen, warum ihr Gartenraum aufgewertet werden soll. Ihnen passt das Abstandsgrün, sie wollen es gar nicht verbessert haben.

durchbuchstabiert. Seufzt das Preisgericht: «Der sehr sorgfältig dokumentierte Projektvorschlag verkennt mit seinem Übermass an schwer zu realisierenden, miteinander verketteten Massnahmen weitgehend die Möglichkeiten und Grenzen einer Stockwerkeigentümerschaft.» Kürzer gesagt: Die Architekten haben nicht begriffen, warum es geht.



Nicht an den Häusern herumdoktern, sondern in die Hauszwischenräume eingreifen: Kleine Pavillonbauten sollen die Siedlung aufwerten.

Zuviel des Guten
Wo Schilling den Minimal-eingriff plante, da wollen Widmer & Partner AG aus Zürich das Maximum. Satteldächer, Wintergärten, zusätzliche Balkone, Einbauten in die Zwischenräume: Das ganze Alphabet der Wohnverbesserung wird

Expertenkommission Eigentümervertreter:

Raymond Bandle (Vorsitz, Präsident der Energiefachgruppe), Felix Bosshard (Präsident der Interessengemeinschaft), Rolf Häfner, Bernhard Renggli, Hanspeter Springenfeld (Bauetappenvertreter)

Fachleute:

Heinz Hertz, dipl. Arch. BSA/SIA, Zürich; Ueli Marbach, dipl. Arch. BSA/SIA, Zürich; Ueli Roth, dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich (Fachleitung der Jury); Remy Wipfler, Arch. HTL, Zürich