

Starker Tubak

Autor(en): **Weibel, Mike**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 11

PDF erstellt am: **26.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106663>

Nutzungsbedingungen

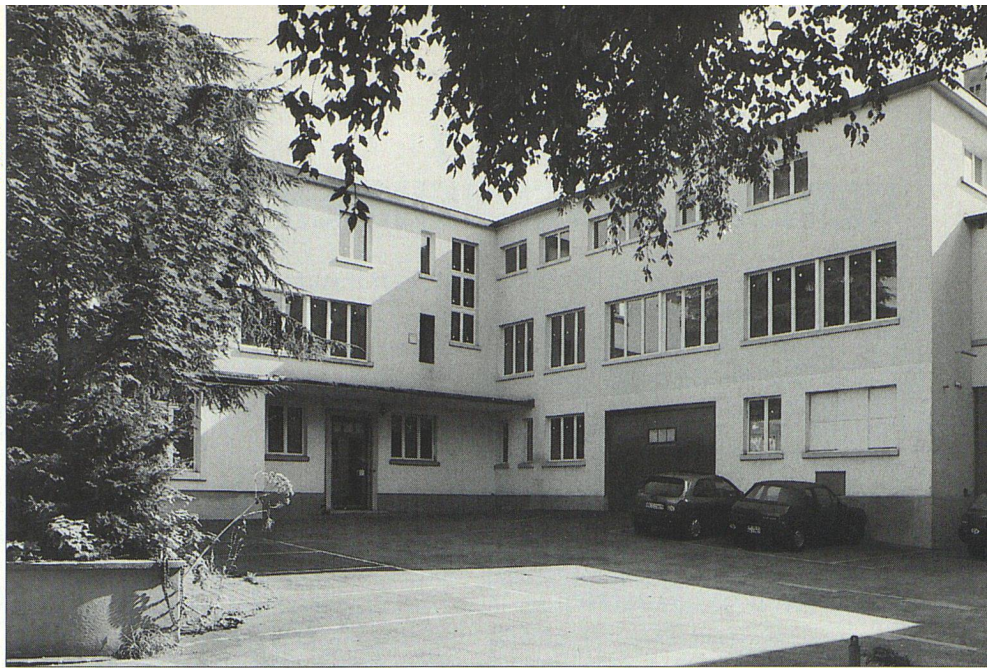
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



Mittelbau und linker Flügel der schon früher renovierten Gewerbeliegenschaft.

Die Stiftung PWG hat sich aus der Konkursmasse eines Generalunternehmers ein Zigarrenfabrikli gesichert und baut dieses zu Wohn- und Gewerberäumen um. Die Umnutzung des teilausgebauten Objekts verlangt allerdings eine starke planerische Begleitung – denn es tauchen immer wieder Überraschungen auf.

STARKER TUBAK

MIKE WEIBEL

Ziegel für Ziegel beigen die Männer auf die bereitstehenden Paletten im Dachstock des Gebäudes. Ebenso sind die Velux-Fenster bereits ausgebaut und aufgereiht. Später werden Zimmerleute die Latten und Balken demontieren und auch gleich die Innenverkleidung des Dachstuhls aus lasiertem Täfer mitnehmen. Sobald das Dach weg ist, gehen die Ziegel ins Lager einer Bauteilbörse und warten dort auf ein neues Leben als Dachhaut. Architekt Jörg Koch nennt weitere Bauteile, die integral ins Recycling gehen: Küchen, Bäder, Fenster und Lamellenstoren. «Dass wir mit der Bauteilbörse zusammenarbeiten, passt gut zur ökologischen und ökonomischen Ausrichtung der Stiftung», sagt PWG-Geschäftsleiter Adrian Rehmann.

Das Täfer des Dachstuhls ist ein Indiz für den Zustand des Gebäudes. Nachdem die Zigarrenfabrik Weber & Cie. ihre Produktion am Standort Wollishofen in den 80er Jahren eingestellt hatte, verkaufte sie ihre Liegenschaft einem Generalunternehmer. Dieser begann 1991, sie für Büro- und Gewerberäume umzubauen. Mitten im Innenausbau fegte ihn die Immobilienkrise vom Platz. Zurück blieben ein teilausgebautes Objekt – und für die spätere Käuferin, die Stiftung PWG, einige Knacknüsse.

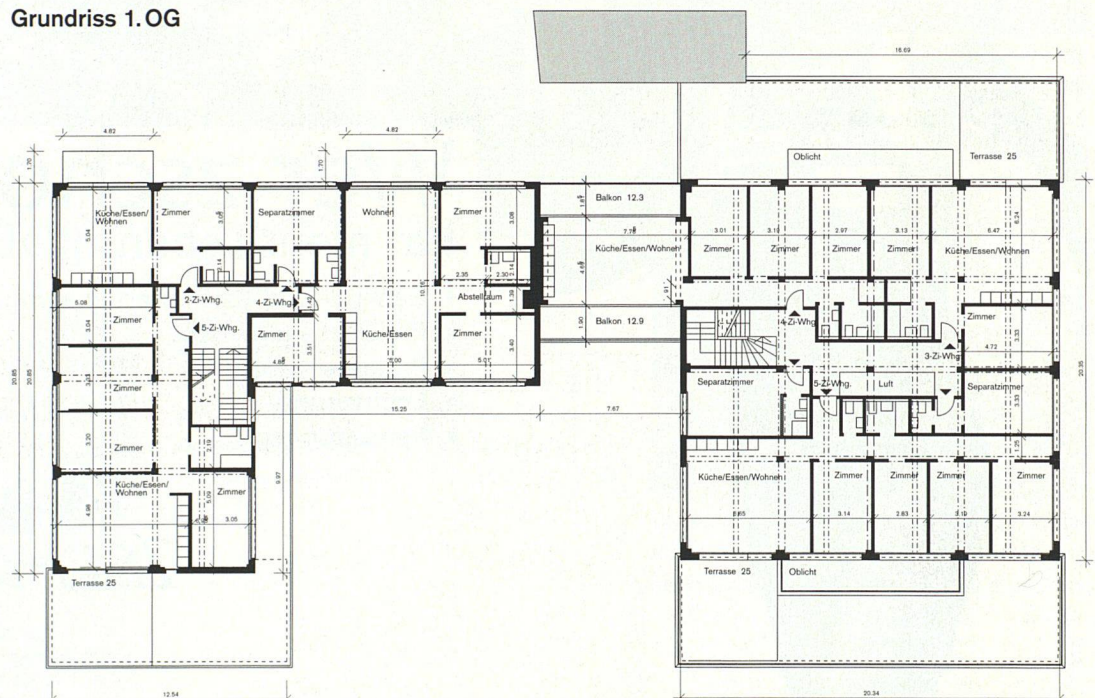
SKELETT MIT CHARME Dass das ganze, über 20 Meter umspannende Walmdach des rechten Gebäudeflügels entfernt wird, war nicht von Anfang an geplant. Im Wettbewerbsbeitrag des (siegreichen) Architekturbüros Fahrländer & Fries war darin Wohnraum eingezeichnet.

Stiftung PWG

Die 1990 gegründete öffentliche Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum geht auf eine Initiative der Stadtzürcher Sozialdemokrat/innen zurück. Sie erwirbt durchschnittlich fünf Liegenschaften pro Jahr und operiert mit einem Mietzinsmodell, das die sozialen Verhältnisse der Mieterschaft mitberücksichtigt. Einkommen und Vermögen der PWG-Mieterschaft sind begrenzt.

Die gemeinnützige Stiftung sieht sich als Ergänzung zu den Genossenschaften und engagiert sich bewusst nicht im Siedlungsbau. Sie fördert in ihren Liegenschaften die Selbstverwaltung. Heute gehören der Stiftung 50 Liegenschaften mit 440 Wohnungen und 62 Gewerberäumen.

Grundriss 1. OG



«Wegen der schlechten Belichtung und der aufwendigen Stützkonstruktion des Dachstuhls waren mit der Umnutzung des bestehenden Raumes keine befriedigenden Lösungen möglich», erklärt Koch. Also entschieden sich Bauherrschaft und Planer/innen für eine Überarbeitung. Daraus erwuchs ein Attikageschoss, das auch für die darunterliegenden Geschosse seine Vorteile hat, sind doch die Wohnräume im Dachgeschoss um ein grosszügiges Oberlicht im Zentrum des Baukörpers angeordnet. Dadurch gelangt Tageslicht in die Erschliessungszone der zwei darunter liegenden Etagen. Die PWG-Mieter/innen werden das Schlüsselloch tagsüber finden, ohne das Licht anknipfen zu müssen. «Mit dem neuen Dachaufbau gewinnen wir hochwertige Wohnfläche dazu», ergänzt Rehmann.

In den Räumen unter dem sich auflösenden Dachstock trifft man auf eine Rohbausituation. In den grosszügigen Beton-Skelettbau mit 5×5-m-Raster ziehen Maurer einzelne Wände hoch. Jörg Koch zeigt auf einen Unterzug, der mit einem Stahlträger auf beiden Seiten verstärkt ist. «Die Boden- und Tragkonstruktion der Liegenschaft ist teilweise sehr sparsam gehalten. Wir mussten deshalb an mehreren Orten mit verschiedenen Methoden die Struktur verstärken.» So geht der Baumeister gerade daran, die eine Decke mit Überbeton zu stabilisieren. Andere erhielten eine Verstärkung mit Kohlefasern, die in langen Streifen direkt auf den Beton laminiert wurden und immense Zugkräfte aufnehmen können.

Die schwache Struktur der tragenden Elemente hatte weitreichende Folgen für die Arbeit der Architekten. «Aus statischen Gründen dürfen wir nicht zuviel Gewicht in den Bau bringen. Gleichzeitig stellt die Wohnnutzung erhöhte Anforderungen an den Schallschutz, die am einfachsten mit

schweren Konstruktionen zu erfüllen wären», erklärt Koch. «Wir müssen nun mit leichten Sandwich- oder Hybridkonstruktionen operieren, welche die Schallenergie trotzdem abbauen.»

FLEXIBLE IMMOBILIE Während der Komfort der Wohnungen dem normalen Standard genügen soll, wollen Bauherrschaft und Architekten dem künftigen Wohnraum doch eine spezielle Note geben. «Wir möchten die grosszügige Struktur des Gebäudes möglichst erhalten und die Stimmung nicht mit zuviel Neubau zudecken. Es hat einen gewissen Charme», meint Koch. Das 5×5-m-Raster stellt der Architektur allerdings eine schwierige Aufgabe. Für ein Schlafzimmer zu gross, ist das Quadrat für eine mittige Teilung ungeeignet. Also dritteln Fahrländer & Fries den vorgegebenen Rahmen. Denn zwei Drittel (3,2×5 m; 15,5 m²) sind als eigenständige Einheit brauchbar, das übrige lässt sich sinnvoll einer anderen (Teil-)Einheit zuschlagen. So entsteht trotz der schwierigen Vorgabe eine flexible Raumstruktur, die dem Bedürfnis der Bauherrschaft entspricht. Diese will nämlich, so formulierte sie im Wettbewerbsprogramm, «loftähnliche und kreative Wohnsituationen für 3 bis 6 Personen mit einem Schwergewicht auf 4-Zimmer-Wohnungen» bereitstellen.

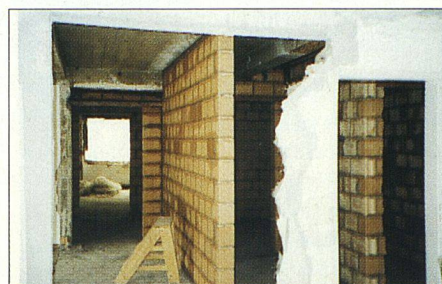
Die Architekten haben diese Vorgaben interpretiert. Sie haben die Wohnungsgrundrisse auf Haushaltgrössen mit 4 bis 8 Personen konzentriert. Separatzimmer, ausgerüstet mit minimaler eigener Infrastruktur, können von aussen oder von innen oder auf beiden Wegen erschlossen sein. Man kann sie der einen wie der anderen Wohnung zuschlagen oder als eigenständige Einheiten nutzen. So erreicht der Bau eine innere Mobilität und kann auf Veränderungen in Familie oder WG reagieren.

Für das besondere Flair ist also gesorgt, und so wird dereinst das Wohnen in der ehemaligen Zigarrenfabrik den einen oder die andere Bewohnerin dazu ermutigen, selbst ein gerolltes Tabakblatt zwischen die Lippen zu stecken und auf einer der grosszügigen Terrassen zu rauchen. ■



FOTOS: MIKE WEIBEL

Die Bauteile des ganzen Dachstocks werden abgebaut und finden anderenorts wieder eine neue Verwendung.



Die Tücken des Objekts: Als neue Eigentümerin übernahm die Stiftung eine Liegenschaft aus den 30er Jahren, die Anfang der 90er Jahre schon einmal umgebaut worden war. Davon zeugen die teilabgebrochenen Mauern.



An dieser Stelle war die Betondecke nicht mehr zu gebrauchen. Die Schlämme des alten Holzzement-Unterlagsbodens schieden Salpetersäure aus, welche die Armierungseisen angegriffen hat.



Die Armierungseisen für den Überbeton wurden direkt in die bestehenden Ytong-Wände versenkt. Die Betondecken waren bis zu 10 cm dünn.

Projektdaten

Bauherrschaft: Stiftung PWG, Zürich
 Architektur: Fahrländer & Fries
 Arealfäche: 2231 m²
 BGF: 2726 m²
 Baujahr: 1931
 NWF Wohnnutzung: 1935 m²
 Nutzfläche Gewerbe: 440 m²
 Baukosten (geschätzt) pro m³ SIA:
 Fr. 343.- (BKP 2)
 Mietpreise (4½-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m², exkl. Nebenkosten): Fr. 1800.- mtl.
 Bezugstermin: Frühjahr 1999
 Bauzeit: ca. 10 Monate