

Grosse Zimmer mit Aussicht

Autor(en): **Scheibler, Giovanni**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106994>

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.



Graphika-Hochhaus. Ostfassade vor und nach der Sanierung.

Die BG Graphika hat ihr Hochhaus in Zürich Triemli innen und aussen erneuert

Grosse Zimmer mit Aussicht

Das Graphika-Hochhaus strahlt in neuem Glanz. Dabei liess die Genossenschaft nicht nur die notwendige umfassende Aussen- und Innensanierung vornehmen. Die BewohnerInnen erhielten gleichzeitig modernisierte und teils beträchtlich vergrösserte Wohnungen.

VON GIOVANNI SCHEIBLER* ■ Die Baugenossenschaft Graphika erstellte das 15-stöckige Hochhaus am Alfred-Strebel-Weg unterhalb des Triemlis als Teil einer Überbauung, die weitere fünf kleinere Wohnblöcke umfasst. Der in den Jahren 1960–62 entstandene 43,5 Meter hohe Bau ist eines der ersten Hochhäuser des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Zürich. Er steht auf 131 Rammbetonpfählen; die Fassade fällt durch ihr horizontales Muster aus Fensterbändern und Brüstungsstreifen aus Aluminiumblech auf. Das Graphika-Hochhaus umfasst insgesamt 58 Wohnungen: 14 Geschosse mit je zwei Viereinhalbzimmerwohnungen und zwei Zweieinhalbzimmerwohnungen sowie das 15. Geschoss mit zwei Viereinhalbzimmerwohnungen.

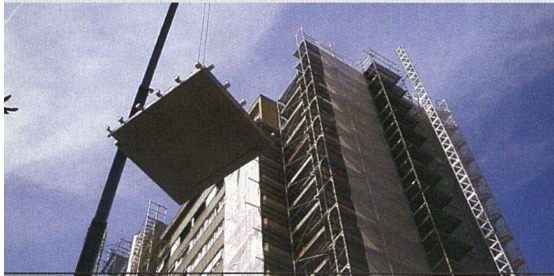
Die Wohnungen waren, entsprechend den Mindestanforderungen des sozialen Wohnungsbaus der frühen Sechzigerjahre, knapp bemessen. Besonders die Flächen der Küchen und der Sanitärräume waren auf ein Minimum reduziert. Auch die bauphysikalischen Werte hinsichtlich Schallschutz und Wärmedich-

tung genügten den heutigen Anforderungen nicht mehr. Der Eingangsbereich bedurfte ebenfalls einer Neugestaltung. Die Waschküchen sollten vergrössert und ergänzt werden. Auch die Kellerabteile entsprachen den heutigen Standards nicht mehr.

AUSNUTZUNG VERBESSERN. Die Sanierung des Hochhauses stellte die letzte Etappe der Gesamtsanierung der Siedlung dar. Der Baugenossenschaft Graphika war daran gelegen, nicht nur die – trotz des guten Unterhalts des Gebäudes – nach vierzig Jahren dringend notwendigen Arbeiten ausführen zu lassen. Gleichzeitig sollten die Wohnungen den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Die Verantwortlichen legten deshalb zunächst das Wünschbare fest und zogen danach Fachleute bei.

Sie schlugen verschiedene Varianten zur Renovation der Fassaden vor, Grundrissverbesserungen sowie mögliche Massnahmen zur Erhöhung der Ausnutzung. Die Proportionen des Hochhauses sollten jedoch nicht zerstört werden. Ein Anbau sollte also nicht mit den Fassadenscheiben verschmelzen, sondern sichtbar sein.

NEUES KLEID. Zur Sanierung der bauphysikalisch nicht mehr genügenden Fassade entschied man sich für eine hinterlüftete Plattenverkleidung. Der bestehende verputzte Fassadenbau wurde deshalb mit einer weissen Eternit-Verkleidung, 7 cm Hinterlüftung und einer 10 cm starken Wärmedämmung eingekleidet. Die Alu-Verkleidungen an den Brüstungen konnten durch eine ähnliche Konstruktion ersetzt werden. Mit dem Ersatz ▶



Montage einer
Betonplatte für den
Veranda-Anbau.



Westfassade.



Ostfassade mit neuem
Veranda-Anbau.

der alten Rollläden auf der Ostseite konnten die Storenkästen einwandfrei gedämmt werden. An der Ost-, Nord- und Südfassade wurden neue, isolierte Fenster aus Holz-Metall eingebaut.

GROSSES WOHN-ESSZIMMER DANK VERANDA-ANBAU. Besondere Merkmale der alten Viereinhalbzimmerwohnungen waren das grosse Wohnzimmer mit Ost- und Westbelichtung, dem ein Balkon auf der Ostseite vorgelagert war, die kleine, zum Korridor abgeschlossene Küche und das minimale Bad/WC. Bei der Sanierung brach man die alten Balkonbrüstungen ab und baute eine zwölf Quadratmeter grosse Veranda in Stahl und Glas an. Dadurch konnte das Wohnzimmer um die Tiefe des ehemaligen Balkons zu einem Wohn-Esszimmer vergrössert werden. Die geschlossene Küche wurde durch eine zum Essplatz offene, moderne ersetzt. Durch diese Massnahme liess sich zwischen Küche und Badezimmer Platz für ein zweites separates WC gewinnen.

Die Veranda kann auf verschiedenste Weise genutzt werden: sei es zur Erweiterung des Wohnraums, als Essplatz, Wintergarten, Spielraum oder als zweiseitig offene Terrasse. Die Putzbalkone eignen sich zusätzlich zum Beispiel für das Aufstellen von Pflanzen. Der neue Verandaanbau steht auf zwei zusätzlichen Pfählen; bei den Betonplatten für

die einzelnen Veranden achteten die Planer – gerade wegen der Spielaktivitäten – auf gute Schalldämmung.

KLEINE WOHNUNGEN MIT BALKONVERGLASUNG. In den Zweieinhalbzimmerwohnungen blieb der Grundriss unverändert. Alle Wohnungen wurden jedoch mit neuen Küchen und Badezimmern ausgestattet und die Vorplätze saniert. Gleichzeitig erhielten die bestehenden Balkone eine Verglasung. Damit können sie als temperierte Räume auch in kälteren Jahreszeiten benützt werden.

ZUOBERST GROSSZÜGIGE FÜNF-EINHALBZIMMER-WOHNUNGEN. Die Viereinhalbzimmerwohnungen im obersten Geschoss wandelten sich gänzlich: Die Balkonbrüstungen wurden abgerissen, das Dach über den unteren Veranden dient als neue Terrasse. Die bestehende Terrasse wurde zugemauert und

Am Bau Beteiligte

Bauträger:

Baugenossenschaft Graphika Zürich

Architekten:

SPS Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus: Streuli & Partner Architekten, Zürich
Architektur-Werkstatt Dr. G. Scheibler, Zürich

Bauingenieur:

Peter Osterwalder, Ingenieurbüro, Oberneunforn

Fassade:

Arge Fassadenbau, bestehend aus: Gadola Fassaden AG, R. Spleiss AG

Stahlbau (Veranden, Verglasungen):

Ernst Schweizer AG

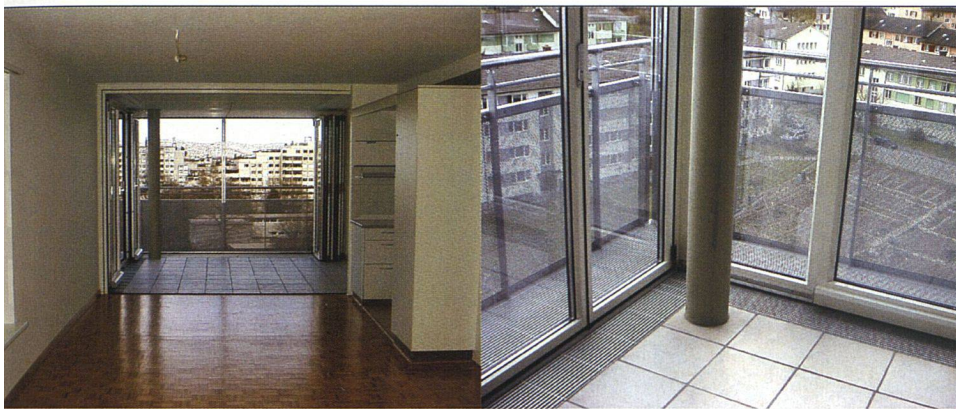
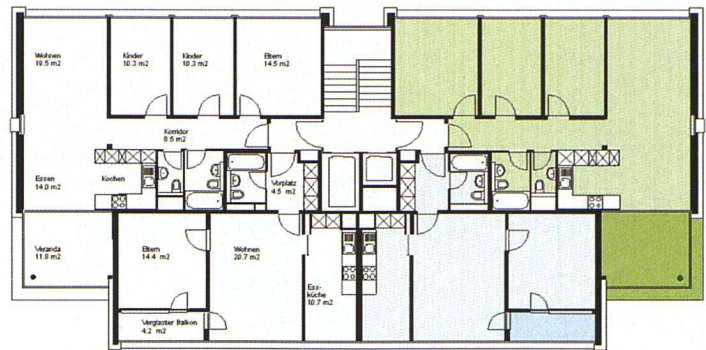
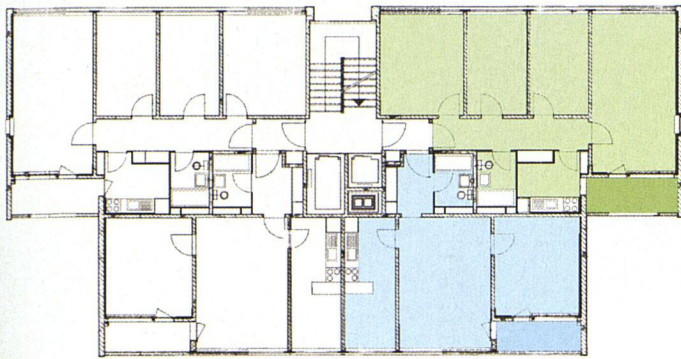
Fenster:

Ego Kiefer AG (Holz-Metall)
Aeppli & Co. AG
(Alu, Treppenhausverglasung)

Gesamtkosten:

10 200 000 Franken

Grundrisse vor und nach der Sanierung. Das Wohnzimmer der 4 1/2-Zimmer-Wohnungen wurde um die bestehende Terrasse erweitert. Dies ermöglichte den Einbau einer offenen Wohnküche. Durch einen Anbau erhielten die Wohnungen neue 12m² grosse Veranden.



Blick in das vergrösserte Wohnzimmer mit Veranda (links) und Veranda-Detail (rechts).

zur grosszügigen Wohnküche mit vorgelagertem, verglastem Balkon umfunktioniert. Ein zusätzliches WC soll den heutigen Ansprüchen an eine grosse Wohnung entgegen kommen.

UMFASSENDE ERNEUERUNG. Alle Wohnungen erhielten neue Wandschränke und feuerhemmende Türen. Im Korridor und in den Wohnzimmern der grossen Wohnungen wurde neues Parkett verlegt. Sämtliche Sanitärleitungen in Bad und Küche einschliesslich aller Apparate und Garnituren wurden ersetzt, dazu gehören auch die Zu- und Ableitungen im Untergeschoss und Erdgeschoss. Die Elektroanlagen mussten teils gänzlich neu installiert, teils den gültigen Vorschriften angepasst werden. Im Treppenhaus schliesslich wurde die Fensterfront ersetzt und eine neue Liftanlage eingebaut.

Um die zu kleinen Keller zu vergrössern, baute man ein neues Kellergeschoss. Es liegt unter dem Parkplatz und kann auch von aussen erreicht werden. Am Schluss der Umbauarbeiten standen Arbeiten am Aussenraum, der teilweise neu angepflanzt und mit Spielgeräten ergänzt wurde, sowie die Fertigstellung der Parkplätze über dem neuen Keller.

UND DIE MIETERINNEN? Bereits bei der Planung galt als Voraussetzung, dass die BewohnerInnen während des Umbaus mög-

lichst in den Wohnungen bleiben konnten. Verschiedene Massnahmen sollten die Arbeiten in einem erträglichen Mass halten. So wurde vor den Arbeiten am Gebäude in einem ersten Teil der neue Keller angebaut. Der zweite Teil gliederte sich in drei Phasen: In einer ersten wurden der Rohbau der Veranden und die Fassadensanierung ausgeführt. In der zweiten geschahen die Vorbereitungsarbeiten im Keller und Erdgeschoss. In der dritten Phase schliesslich ging man die Sanierungsarbeiten in den Wohnungen an. Mit den Fertigarbeiten am Aussenraum konnte die Sanierung im Frühjahr 2001 abgeschlossen werden.

Bei einem Teil der BewohnerInnen des Graphika-Hochhauses hatte zuerst Widerstand gegen das Projekt geherrscht. Neben den Unannehmlichkeiten während des Umbaus hatte nicht zuletzt die Erhöhung der Wohnqualität Auswirkungen auf die bisher sehr günstigen Mietzinse. So stieg der Preis für die Zweieinhalbzimmerwohnungen (56 m²), die neu einen 4 m² grossen verglasten Balkon besitzen, von 543 auf 981 Franken. Die Viereinhalbzimmerwohnungen, bisher 80 m², kosteten vor der Sanierung 777 Franken; nach der Sanierung (+ 6 m² Wohnfläche und die 12 m² grosse Veranda) beträgt der Zins 1631 Franken. Die zwei neu entstandenen Fünfeinhalbzimmerwohnungen besitzen eine Fläche von 101 m² und kosten 2016 Franken. 10 der

58 Parteien im Hochhaus zogen deshalb aus; für sie konnten teilweise andere Wohnungen in der Siedlung gefunden werden. Bei den verbliebenen BewohnerInnen ist allerdings die anfängliche Skepsis längst verfliegen. Wie die neuen Parteien sind sie von der gelungenen Aufwertung ihrer Wohnungen begeistert. ☺

* Giovanni Scheibler, Dr. sc. techn., Architekt, ist Inhaber eines Architekturbüros in Zürich

Sanierungen: marktorientiert, mieterfreundlich

Einen Infomarkt zum Thema Sanierungen bietet die SVW-Veranstaltung vom 2. November im Technopark Zürich. Referate, acht Beispiele grosser, mittlerer und kleiner Sanierungsprojekte sowie Ausstellerberichte zeigen auf, wie Wohnsiedlungen erfolgreich weiterentwickelt werden.

Anmeldung:

SVW, Weiterbildung,

Fax 01 362 69 71,

E-Mail karin.weiss@svw.ch