

ABZ erneuert historisch wertvolle Siedlung Sihlfeld in Zürich : ein Flaggschiff ist wieder auf Kurs

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **87 (2012)**

Heft 4

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-348960>

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.

ABZ erneuert historisch wertvolle Siedlung Sihlfeld in Zürich

Ein Flaggschiff ist wieder auf Kurs

Die Renovation der mächtigen Hofrandbebauung aus den 1920er-Jahren war schon knifflig genug.

Doch die ABZ verfolgte darüber hinaus das Ziel, den Wohnungsmix und -standard heutigen Bedürfnissen anzupassen. Dabei mussten die Mieten für eine breite Bevölkerungsschicht tragbar bleiben.

Sorgfältige Planung und innovative Lösungen machten es möglich.

Von Richard Liechti

Wenn eine Baugenossenschaft eine Siedlung als «Flaggschiff» bezeichnet, wird sie die Erneuerung besonders sorgfältig angehen. Handelt es sich dabei um die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), wird das Ziel einer sorgfältigen Erneuerung mit strikten Kostenvorgaben verbunden sein. Nicht umsonst ist die grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz bekannt dafür, zeitgemässen Wohnraum zu besonders günstigen Mietpreisen zu erstellen. Nur: Würden sich die Rezepte, die beim Neubau funktionieren, auch bei einer achtzigjährigen Blockrandbebauung anwenden lassen?

Zeuge der Genossenschaftsbewegung

Als «wahren Ausdruck genossenschaftlichen Städtebaus» bezeichnete die stolze Bauherrin anno dazumal die Siedlung Sihlfeld am Bullingerplatz im Zürcher Kreis 4. Mit ihren achtzehn Häusern, die sich in drei Flügeln über Sihlfeld-, Zypressen- und Ernastrasse erstrecken, gemahnt sie nicht nur sinnbildlich an ein Schiff, ja einen veritablen Ozeanriesen. 1928 vollendete die Genossenschaft die von Otto Streicher entworfene Überbauung, die mit wunderbaren Erkmalereien verziert ist. Sie zeigen, wie bei Arbeitersiedlungen dieser Zeit durchaus üblich, Szenen ländlichen Idylls und stehen unter Denkmalschutz.

Diesen wichtigen Zeugen der Genossenschaftsbewegung galt es gut achtzig Jahre später wieder flottzumachen. Eine Aufgabe, von der Architekt Rolf Schaffner mit Ehrfurcht spricht. Er erzählt, wie man fast wissenschaftlich an das Projekt herangegangen sei, die alte Substanz akribisch untersucht habe, bis man zu einem Projekt gelangte, das die unterschiedlichsten Anforderungen unter einen Hut brachte. Dabei, so hält der Architekt fest, habe man beim ursprünglichen

Die Fassaden der Siedlung Sihlfeld sind originalgetreu restauriert worden. Die neuen Dachwohnungen fügen sich ins Gesamtbild ein.





Die Siedlung Sihlfeld vom Bullingerplatz gesehen. Die erste Etappe entlang der Sihlfeldstrasse (links) ist bereits abgeschlossen, die zweite entlang der Zypressenstrasse (recht) im Bau.

chen Bau eine gute Substanz angetroffen. Probleme hätten häufig gerade die nachgerüsteten Elemente und Einrichtungen bereitet.

Zwei Erneuerungsebenen

Der Architekt definiert zwei Erneuerungsebenen. Zum einen ging es um die fällige bauliche Sanierung, um Küchen und Bäder, die seit den 1960er-Jahren nicht mehr renoviert worden waren, um eine Gebäudehülle, die zuviel Energie verschleuderte und unansehnlich war, um veraltete Haustechnik und eine nicht mehr zeitgemässe Heizung. Oder, wie es im Auftrag nüchtern formuliert ist: «Die Wohnungen sollen für die nächste Nutzungsperiode von 30 Jahren saniert und an zeitgemässe Bedürfnisse angepasst werden.» Gleichzeitig musste das Erscheinungsbild der Überbauung nicht nur erhalten, sondern möglichst auf den ursprünglichen Zustand zurückgeführt werden. Dabei arbeitete man schon frühzeitig mit der städtischen Denkmalpflege zusammen.

Darüber hinaus war ein Problem mit strategischer Dimension zu lösen. Elida Riser, Projektleiterin bei der ABZ, hält fest: «In der Siedlung Sihlfeld war der Wohnungsmix ein Problem.» Die rund 150 Wohnungen boten nämlich fast nur drei oder vier kleine Zimmer. Die Wohnflächen und die Minibalkone genügten einem Familienpublikum nicht mehr. Für die Zielgruppe der älteren Mieter bedeuteten dagegen die fehlenden Lifte ein Hindernis. Architekt Rolf

Schaffner fasst zusammen: «Einerseits besass die ABZ Wohnungen an zentraler Lage, wie sie heute wieder gefragt sind – andererseits waren diese Wohnungen für weite Kreise der Bevölkerung nicht attraktiv.» Das bedeutete nun aber alles andere als eine Carte blanche für den Architekten. Denn die ABZ verpflichtete sich gegenüber den Siedlungsbewohnern, denen das Sanierungsprojekt statutengemäss zur Bewilligung vorgelegt werden musste: «Auch nach der Sanierung wird preisgünstiger Wohnraum für Familien, Paare und Einzelpersonen angeboten», hielt sie an einer Mieterorientierung fest.

Fassade (fast) wie einst

Drei Jahre später ist die erste Etappe der Sihlfeld-Erneuerung abgeschlossen, an der zweiten wird emsig gearbeitet. Ob die Vorgaben der Bauherrschaft erfüllt wurden, lässt sich vor Ort bereits überprüfen. Was als erstes ins Auge springt: Die Fassade an der Sihlfeldstrasse erstrahlt in rotbraunem Kleid, die Malereien sind sorgfältig aufgefrischt worden. Dabei hat man auf der Strassenseite keine Mühen gescheut. Zwar liess sich der ursprüngliche Kratzputz nicht wiederherstellen. Architekt Rolf Schaffner musste feststellen, dass dieser durch unsachgemässe Übermalungen zerstört worden war. Trotzdem versuchte er, die damalige Farbtiefe zu erreichen. Auf einen dunkleren Grundanstrich liess er mit einer Schwammtechnik einen helleren Farbton auf tupfeln und kommt so wieder nah ans

Original. «Das entspricht unserer Philosophie bei allen Bauteilen», erklärt der Architekt: Wo es geht, erhält man das Original, andernfalls sucht man die bestmögliche Annäherung.

Energiesparen ohne Aussendämmung

Neue Wege waren auch bei der energetischen Verbesserung gefragt, kam eine Aussendämmung aus denkmalpflegerischen Gründen doch nicht in Frage. Dafür entschied man sich, an den hofseitigen Innenwänden eine Isolationsschicht anzubringen. Dabei handelt es sich um ein System, bei dem ein offenporiger Gasbeton angemauert wird und das sich bei anderen Objekten bereits bewährt hat. Nachteil für die Mieter: Sie dürfen an diese Wand nichts montieren. Gleichzeitig dämmte man Dach und Untergeschoss. Auch die neuen Fenster – wiederum aus Holz – sparen viel Heizenergie. Ein ausgeklügeltes Vorgehen steckt dahinter: Je nach Himmelsrichtung baute man nämlich unterschiedliche Glasstärken ein. So finden sich auf der schattigen Hofseite Dreifachgläser, während auf der besonnten Strassenseite Zweifachgläser den Wärmeeintrag viel besser nutzen.

Innovation auch bei der Lüftung: Eine kontrollierte Wohnungslüftung im klassischen Sinn mit Wärmerückgewinnung kam aus Platzgründen nicht in Frage. Um trotzdem eventuellen Feuchtigkeitsschäden vorzubeugen, musste eine alternative Lösung für eine kontrollierte Beseitigung der Raumluftfeuchte gefunden werden: Das Pla-

Grundriss erstes Obergeschoss der Gesamtsiedlung.

- früherer Zustand
- neue Laubengänge (Hof)
- neue Balkonbauten
- neue Lifteinbauten



nungsteam entschied sich für eine mit Feuchtfühlern gesteuerte Abluftanlage mit definierten Zuluftöffnungen in den Fensterbereichen als betrieblich und ökonomisch sinnvollste Lösung. Der tiefere Energieverbrauch war eine Voraussetzung für die Umstellung von der Ölheizung auf Wärmepumpen mit Grundwassernutzung. Sie werden von einer Gasheizung unterstützt. Tüpfelchen auf dem ökologischen i: Eine kleine Photovoltaikanlage speist Strom ins Netz.

Kleine Eingriffe – grosse Wirkung

Doch wie ging der Architekt an die grösste Herausforderung heran, die Verbesserung des Wohnungsmixes? Wer einen Blick auf den neuen Wohnungsspiegel wirft, stellt rasch fest: Die Palette an Wohnungstypen und Flächen ist viel breiter als früher. Neu im Sortiment sind insbesondere 4½-, 5- und 5½-Zimmer-Wohnungen mit zeitgemässen Flächen. Und: Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind nun mit einem Lift erschlossen und behindertengerecht zugänglich. Ein ganzer Strauss unterschiedlichster Eingriffe ist für diese Vielfalt verantwortlich.

Dabei gab es bei vielen Wohnungen nur geringe Grundrissveränderungen. So griff man in der ersten Etappe an der Erna- und

der Sihlfeldstrasse vor allem auf der Hofseite ein. Hier öffnete man die gänzlich erneuerten Küchen gegen den Korridor, wodurch die Wohnungen mehr Licht erhalten und grösser wirken. Einzelne Räume legte man zusammen, so dass attraktive Wohnzimmer oder Wohn-Ess-Zimmer entstanden. Kleine 3-Zimmer-Wohnungen verwandeln sich so in grosszügigere 2- und 2½-Zimmer-Wohnungen, kleine 4-Zimmer-Wohnungen in 3½-Zimmer-Wohnungen mit respektabler Fläche.

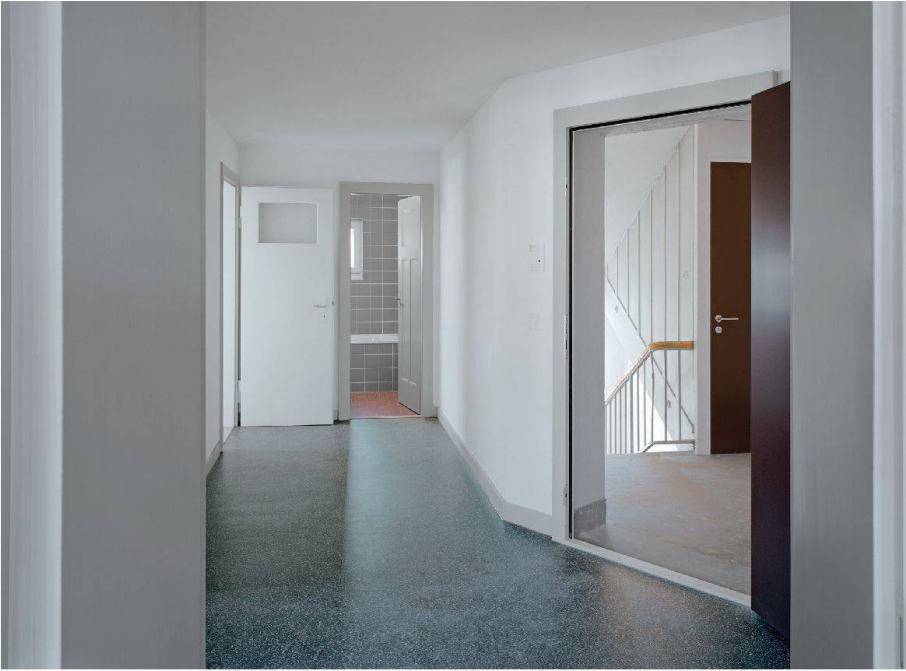
Familienwohnung unter dem Dach

In der zweiten Etappe an der Zypressenstrasse werden dagegen ganze Wohnungen zusammengelegt. Jeweils zwei 3-Zimmer-Wohnungen werden vereint, wobei die Zimmerschicht gegen die Strassenseite bestehen bleibt. Teils werden hier zwei Räume zu einem grossen Wohnzimmer zusammengeschlossen, während andere Wohnungen geräumige Wohn-Ess-Zimmer auf der Hofseite erhalten. Natürlich verfügen diese Wohnungen auch über zwei Nasszellen – und sogar über zwei Eingänge. Die alten Kleinbalkone hätten hier nicht mehr gereicht. Die Denkmalpflege willigte deshalb ein, in diesem Siedlungsteil hofseitig Balkonbauten zu errichten. Vorzeige-

objekt sind die sechs attraktiven neuen Dachwohnungen. Dafür setzte man Holzaufbauten in die Dachstöcke. Panoramafenster und Loggien sorgen für viel Licht und bringen die Aussicht über die Stadt zur Geltung. Mit ihren viereinhalb Zimmern, zwei Nasszellen, Estrichraum, Réduit und Liftzugang richten sich diese Wohnungen ebenfalls an Familien. Trotzdem geht man mit dem Platz haushälterisch um: So ist das Zweitbad geschickt in die Dachschräge eingepasst. Manche Zimmer messen nur zwölf Quadratmeter, besitzen jedoch Einbauschränke und fast raumbreite Fenster, die trotzdem für Grosszügigkeit sorgen.

Auch bei der behindertengerechten Erschliessung mit Liften setzte der Architekt auf mehr als eine Lösung. So nutzte er an der Sihlfeldstrasse die Tatsache, dass die Treppenhäuser in zwei Fällen direkt nebeneinanderlagen. Hier entfernte man die Zwischenmauern und nutzte das eine Treppenhaus als Liftschacht. An der Zypressenstrasse erstellte man dagegen zwei Laubengänge, die einerseits privaten Aussenraum bieten, aber auch den hindernisfreien Zugang vom Lift zu mehreren Wohnungen ermöglichen. Mit nur fünf Liften können so insgesamt 76 Wohnungen erschlossen werden.

Innenfotos: Walter Mair



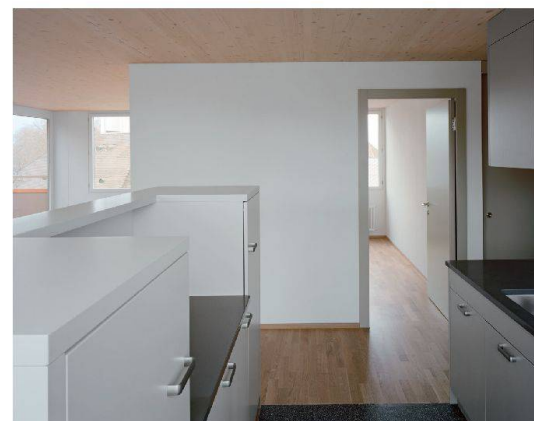
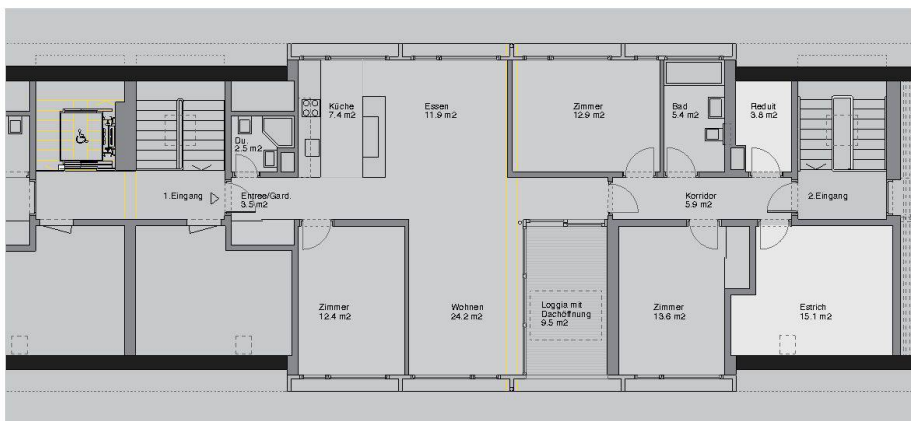
Die neue Küche in der Musterwohnung. Das gelbe Schrankmöbel bietet Stauraum auf der Küchenseite sowie eine Garderobe im Korridor.

Blick in eine sanierte Wohnung der ersten Etappe: Dank der gegen den Korridor geöffneten Küchen erhalten die Wohnungen mehr Licht.



Blick in eine neue Dachwohnung. Loggia und Panoramafenster sorgen für wunderbaren Ausblick über die Stadt.

Bad in einer Dachwohnung. Die renovierten Bäder sind im gleichen Design gestaltet.



Hier fühlen sich auch Familien wohl: Grundriss einer neuen Dachwohnung.

Die halboffene Küche bietet viel Stauraum.



Blick in den Innenhof nach abgeschlossener erster Etappe. Hier wurden Fenster ersetzt und Fassaden erneuert, während es in der zweiten Etappe auch Balkonanbauten geben wird.



Eine heile Welt zeigen die denkmalgeschützten Fassadenmalereien, die sorgfältig erneuert wurden.



Der markante Kopfbau an der Ecke Erna-/Sihlfeldstrasse ist bereits erneuert.

Musterwohnung als Grundlage


Von ähnlichen Sanierungsprojekten weiss man: Die Mieten können sich bei einer solchen Vielzahl von Eingriffen rasch verdoppeln. Im Sihlfeld beträgt die durchschnittliche Erhöhung allerdings nur vierzig Prozent. 3- und 4-Zimmer-Wohnungen ohne zusätzliche Wohnfläche kosten netto nach wie vor weniger als tausend Franken Monatsmiete. Eine durch Zusammenlegung entstandene 5½-Zimmer-Wohnung kommt im Obergeschoss zwischen 1500 und 1700 Franken zu stehen, die neuen Dachwohnungen liegen im ähnlichen Bereich.

Dahinter steckt eine präzise Kostenplanung, für die der Architekt einen Partner beizog, Marco Treichler von MMT AG, Winterthur. Im Generalplanerteam erarbeitete man detaillierte Grundlagen für eine Generalunternehmerausschreibung. Um die verlangte Qualität zu definieren, liess man eine Musterwohnung erstellen, die auch als Anschauungsobjekt für die Mieter und für die interne Entscheidungsfindung diente. Die Ausführung vergab die ABZ schliesslich an die Allreal, die dafür einen festen Pauschalpreis garantierte. Nachträge waren bei einem solchen Projekt allerdings unumgänglich, wobei sie im Budget und in den Reserven bereits weitgehend vorgesehen waren. Die Kostenfrage, so Architekt Schaffner, habe ein stetes Abwägen von Lösungen bedingt. So wäre eine behindertengerechte Erschliessung aller Wohnungen zu teuer gekommen. Wo man sparen konnte, ohne die Erneuerungsziele zu gefährden, habe man dies getan. Die Bauherrin trug ihren Teil da-

zu bei: Sie habe vorgeschlagene Lösungen stets kritisch hinterfragt und immer wieder neue Varianten verlangt, aber auch ange-regt.

Ersatzlösungen für alle Betroffenen

Die ABZ führt die Arbeiten, die pro Etappe rund acht Monate dauern, in unbewohntem Zustand durch. Dabei schloss sie im Vorfeld nur noch befristete Mietverträge ab, konnte aber auch in den verschiedenen umliegenden Siedlungen Ersatz anbieten. Die bisherigen Mieter genossen bei der Wiedervermietung den Vorzug. Verschiedene nutzten die Gelegenheit, von der zweiten Etappe in eine sanierte Wohnung der ersten Etappe zu wechseln. Mit einer Änderung werden sie sich allerdings anfreunden müssen. Im erneuerten Sihlfeld wird der Waschsalon, den die ABZ bereits bei Neubausiedlungen mit Erfolg erprobt, Einzug halten. Statt kleiner Einzelwaschküchen wird es nur noch einige wenige zentrale Salons geben.

Die Verantwortlichen ziehen eine positive Zwischenbilanz. Architekt Rolf Schaffner hebt hervor, dass sich die minutiöse Vorarbeit gelohnt hat und lobt die konstruktive Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, aber auch mit dem Generalunternehmer. Projektleiterin Elida Riser nimmt erfreut zur Kenntnis, dass dank den neuen, grösseren Wohnungen wieder mehr Familien in der Siedlung einziehen. Das Ziel, das Wohnungsangebot zu verbreitern, aber auch den bisherigen Mietern etwas zu bieten, ist erreicht. Und das Flaggschiff ist in neuem Glanz auf Kurs: volle Kraft voraus Richtung Zukunft! 

Baudaten

Bauträgerin:

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

Architektur:

Rolf Schaffner, Zürich

Kostenplaner:

Marco Treichler, MMT AG, Winterthur

Generalplaner:

GP Generalplaner AG, Zürich

Generalunternehmer:

Allreal AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

Wanner AG (Baumeister)
Peter Odermatt Holzbau GmbH (Elementbau)
Baumgartner Fenster (Fenster Holz/Metall)
Sada AG (Dachdecker, Spengler)
Fontana & Fontana AG (Restaurator)
Schaub Maler AG (Maler aussen)
Schenker Storen AG (Sonnenschutz)
B. Wietlisbach AG (Küchen)
H. Henseler AG (Aufzüge)

Umfang:

138 Wohnungen (vorher: 147 Wohnungen):
Gesamtsanierung, Zusammenlegungen,
Einbau Dachwohnungen

Baukosten:

29,5 Mio. CHF total

Mietzinsbeispiele:

3-Zimmer-Wohnung 1. OG (63 m²):
vorher: 535 CHF plus 174 CHF NK
nachher: 813 CHF plus 126 CHF NK
5½-Zimmer-Wohnung 1. OG
(Zusammenlegung, 116 m²)
1483 CHF plus 186 CHF NK
4½-Zimmer-Dachwohnung (neu, 103 m²):
1705 CHF plus 171 CHF NK