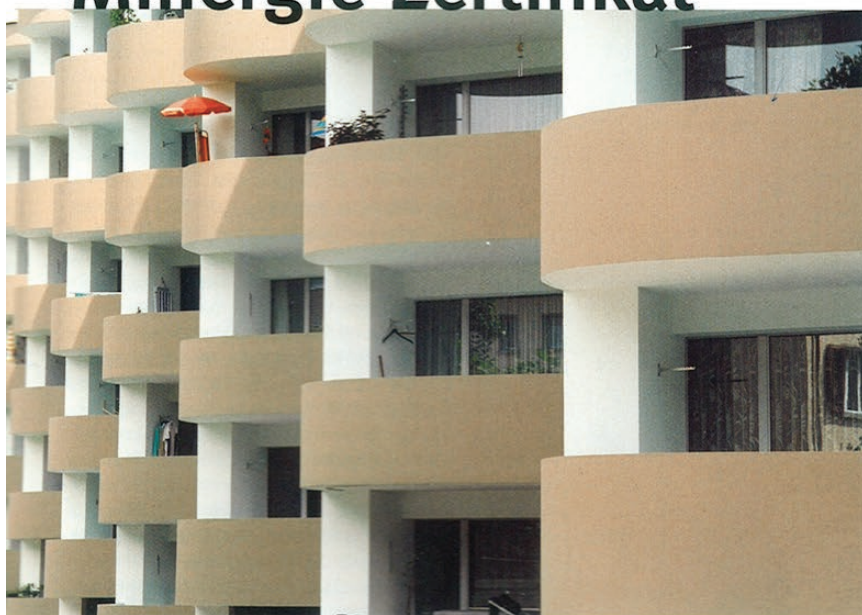




Die Stadt Zürich saniert die Wohnsiedlung Heuried

70er-Jahr-Charme mit Minergie-Zertifikat



Die neuen geschwungenen Balkone brechen das vormals starre Fassadenbild der städtischen Siedlung Heuried in Zürich.

Auf eine umfassende Modernisierung setzt die Stadt Zürich bei ihrer Siedlung Heuried in Zürich Wiedikon. Komfortablere, vergrösserte Wohnungen sollen dafür sorgen, dass wieder vermehrt Familien einziehen. Die Fassadensanierung nach Minergie-Standard ist zwar nicht billig, wird sich aber langfristig auch wirtschaftlich auszahlen. Bei allen Neuerungen achtete man auf den Erhalt architektonisch wertvoller 70er-Jahr-Elemente.

VON DANIEL KRUCKER ■ Vor dreissig Jahren erlebte die Stadt Zürich ein schnelles Wachstum. Als Folge davon stieg der Bedarf nach zeitgemässen Wohn- und dichterem Bebauungsformen. Ein typisches Beispiel dafür ist die Siedlung Heuried. Sie wurde 1972–75 auf der Grundlage eines Projektwettbewerbs gebaut. Die in der Höhe und Tiefe gestaffelte Bauweise ist charakteristisch für die damalige Zeit. Nicht immer stellte man damals Projekte in einen Gesamtrahmen. Adrian Streich, dessen Büro für die Erneuerung der Gebäudehülle verantwortlich ist, betont denn auch die Bedeutung der Siedlung: «Diese Überbauung

ist ein wichtiger Zeuge des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus den 70er-Jahren. Besonders die Verflechtung von Architektur, künstlerischen Eingriffen und der Landschaftsarchitektur wurde pionierhaft umgesetzt.»

ABBRECHEN ODER SANIEREN? Die Liegenschaften aus der Zeit der Hochkonjunktur werden heute kritisch betrachtet; auch Fachleute sind vielfach der Meinung, sie würden besser Ersatzneubauten weichen. In den letzten dreissig Jahren haben sich die Ansprüche an Fläche und Komfort enorm verändert. So hinkten auch die Wohnungen im Stadtteil Wiedikon

den Marktbedürfnissen immer hoffnungsloser hinterher. Die Folge davon: Unattraktiver Wohnraum wird zusehends ausschliesslich von sozial Schwachen belegt. Diese Entwicklung sollte vermieden werden. Vor fünf, sechs Jahren tauchten bei den zuständigen Stellen der Stadt Zürich die ersten Fragen über die Zukunft der Siedlung Heuried auf. Gemäss Urs Steinmann, Projektleiter Wohnliegenschaften beim Amt für Hochbauten, lagen für die beiden Gebäudezeilen verschiedene Optionen auf dem Tisch. Sie reichten von der einfachen Pinsel- und Nasszellenrenovation bis zum Ersatzneubau.

Fotos: wohnen

wohnen 7-8/2005

Sanierung

42



Die künstlerische Fassadengestaltung symbolisiert die kinderfreundliche Siedlung mit grossem Hof, Kindergarten und Hort.



Der ursprünglich vom berühmten Landschaftsarchitekten Ernst Cramer entworfene Hof erhält eine vorsichtige Aufrichtung.

Was gab letztlich den Ausschlag für die Gesamterneuerung nach Minergie? Urs Steinmann: «Dafür gab es natürlich viele Gründe. Wichtig war aber sicher, dass die Siedlung ein gutes Wohnqualitätsrating im Gesamtportfolio der Stadt aufwies. Energie-Checks zeigten zudem eindeutig, dass die geplanten Erneuerungen relativ einfach durchzuführen sind. Und nicht zuletzt mussten wir dank der Sanierung den Mietern nicht kündigen.» Ausserdem bleibe so ein hochwertiger architektonischer Zeitzeuge der 1970er-Jahre für die nächsten dreissig Jahre erhalten.

MINERGIE NICHT UNUMSTRITTEN. Gemäss Michael Hauser, ebenfalls vom Amt für Hochbauten, gibt es dort eine grobe Faustregel, nach der die Kosten einer Sanierung nicht mehr als 70 Prozent dessen betragen sollten, was man für einen Neubau hätte aufwenden müssen. Im vorliegenden Fall waren es allerdings 87 Prozent. Dies auch deshalb, weil «man heute praktisch ein neues Haus hat». Eine einfache Instandsetzung hätte bei gleicher Wohnfläche rund die Hälfte gekostet. Die Höhe der Gesamtkosten löste einige Diskussionen innerhalb der verantwortlichen Teams aus. Trotzdem gab man der kompletten Sanierung aus

den bereits erwähnten Gründen den Vorzug. Ein weiteres Argument für die Minergie-Sanierung dürfte aus der politischen Ecke gekommen sein: Die Stadt strebt bei ihren Gebäudesanierungen einen Minergie-Anteil von mindestens 25 Prozent an.

Die augenfälligste äussere Veränderung sind die geschwungenen Balkone, die rund ein Viertel mehr Fläche bieten und dank ihrer neuen Tiefe von 2,15 Metern (vorher 1,6 Meter) einfacher zu möblieren sind. Diese Balkonelemente sorgen dafür, dass die streng kubische Staffelung der Wohnhäuser sich in eine weiche, geschwungene Wandfläche verwandelt. Für Adrian Streich lag die eigentliche Herausforderung bei diesem Projekt aber darin, «den bestehenden Qualitäten gerecht zu werden und die Wohnsiedlung verstärkt ins

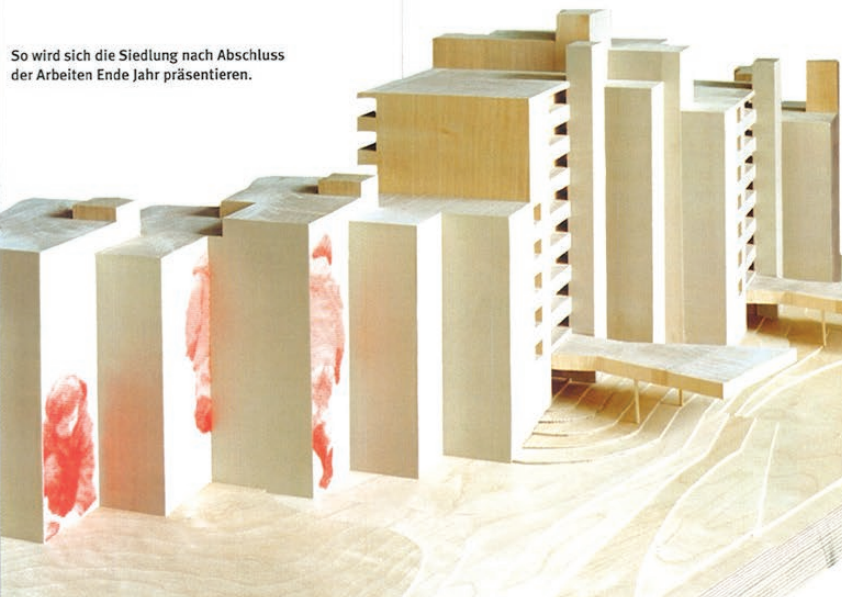
Quartier einzubinden». Um dies zu erreichen, verbinden zwei grosse Vordächer, wie man sie in ähnlicher Form bei Eingängen zu grossen Hotels antrifft, die Durchgänge zum Innenhof direkt mit der Quartierstrasse. Die wesentliche technische Neuerung der Fassade ist ihre energetische Sanierung. «Wir haben einen rein mineralischen Aufbau mit Kalkzementdeckputz gewählt, weil dieser einen optimalen Wasserhaushalt an der Fassadenoberfläche gewährt», erklärt Adrian Streich. Die Anwendung des Standards wird sich auch wirtschaftlich auszahlen: Im Betrieb wird mit Heizkosteneinsparungen von rund 90 000 Franken pro Jahr gerechnet.

GROSSZÜGIGE ENTSCHÄDIGUNG DER MIETER.

Vor der Sanierung zählte die Siedlung Heuried insgesamt 181 Wohnungen. Durch Zusammenlegungen werden es nach Abschluss der Bauarbeiten Ende 2005 noch 145 Einheiten sein. Die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich konnte aber jenen Mietern, die wegen der Zusammenlegung ihre Wohnungen verlieren, innerhalb der Siedlung Heuried oder in anderen Wohnsiedlungen Ersatz anbieten, wie Hans Graf, Leiter der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, betont. Alle übrigen Mieter können oder konnten während der Sanierung in ihren Wohnungen bleiben. Dass sie ungemütliche Tage und Wochen erleben, liegt auf der Hand. Küche und Bad sind während der Umbauzeit von rund fünf Wochen nicht benutzbar. Ein Teil der Bewohner zieht es deshalb vor, sich während dieser Zeit bei Freunden oder Verwandten einzuquartieren oder in die Ferien zu verreisen. Für die «Daheimgebliebenen» sind im Haus Provisorien einge-

Foto: AIG

So wird sich die Siedlung nach Abschluss der Arbeiten Ende Jahr präsentieren.



Wohnungsspiegel

	vor Sanierung	nach Sanierung
1½ Zimmer	60	12
2½ Zimmer	40	unverändert
3½ Zimmer	38	unverändert
4½ Zimmer	43	31
5½ Zimmer	0	24

Durchschnittliche Nettomietzinse (freitragend)

	vor Sanierung	nach Sanierung
3½ Zimmer	965 CHF	1375 CHF
4½ Zimmer	1054 CHF	1580 CHF
5½ Zimmer		2250 CHF

Baudaten
Bauträger: Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich
Gesamtleitung: Meier + Steinauer Partner AG, Zürich
Fassadensanierung: Adrian Streich Architekten AG, Zürich
Umgebungsgestaltung: Planetage GmbH, Zürich
Gesamtkosten: 34,7 Mio. CHF (inkl. Kindergarten und Hort)
Baukosten pro m² HNF (BKP 1–5): 2695 CHF (ohne Tiefgarage)

richtet worden. Die Stadt zeigt sich nicht kleinlich und gewährt allen Mietparteien anderthalb Monatsmieten als Entschädigung für die Umstände.

Im Zuge der umfassenden Sanierung sind etwa 40 Mietparteien aus der Siedlung weggezogen. Gleichzeitig konnten bei 65 Wohnungen Verträge mit neuen Mietern ausgestellt werden. Die Zusammensetzung der Wohnerschaft wird sich also verändern. Und weil neu mehr grosse Wohnungen zur Verfügung stehen, rechnet die Stadt wieder mit einer grösseren Zahl Kinder, die sich im geräumigen Innenhof vergnügen. Ein weiterer Anziehungspunkt für junge Familien sind der zur Siedlung gehörende Tageshort und der Kindergarten. Der kinderfreundliche Akzent spiegelt sich bei der künstlerischen Fassadengestaltung wider, die monumentale Kinderporträts zeigt (vgl. Beitrag Seite 10).

INNENHOF ERHALTEN. Die Gestaltung des Aussenraums der Siedlung stammt vom berühmten Landschaftsarchitekten Ernst Cramer (1898–1980). Verständlich also, dass die Bauherrschaft den Innenhof möglichst originalgetreu erhalten will, wie Marie-Noëll Adolph vom Büro Planetage ausführt. Planetage war Teil des Teams von Adrian Streich, das 2002 den Studienauftrag zu Fassadengestaltung, Kunst am Bau und Aussenraumgestaltung gewann. «Das Spezielle an diesem Innenhof ist das grosse Platanendach und die Geländemodulation mit Betonpflaster.» Zwar bemüht man sich, so viel wie möglich vom alten Inventar zu erhalten. Aus Gründen der Vernunft werden aber trotzdem einige «alte Zöpfe» abgeschnitten. So können zum Beispiel die Spielobjekte teilweise nicht mehr mit einem vertretbaren Aufwand saniert werden. Von der neuen Aussenraumgestaltung ist heute noch nicht viel zu sehen, weil die Arbeiten noch in vollem Gange sind. Auch der ganze äussere Bereich zur Strasse hin wird umfassend neu gestaltet.