

Sanierung

## 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 heutigen Bedürfnissen anzupassen. Dabei mussten die Mieten für eine breite Bevölkerungsschicht tragbar bleiben. Sorgfältige Planung und der Beizug eines Generalunternehmens machten es möglich.**

Von Richard Liechi

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 Genossenschaft 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 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 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 Belegung stimmte teils nicht mehr.“ Die 148 Wohnungen boten nämlich fast nur drei oder vier Zimmer. Die Wohnflächen und die Minibalkone genügten einem Familienpublikum nicht mehr. Für die Zielgruppe der älteren Mieter bedeuteten dagegen die fehlenden Lift 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 brauchbar.“ 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.

#### Energiesparen ohne Aussendämmung

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 auftupfen 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.

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. Auch hier steckt viel Denkarbeit dahinter: Je nach Himmelsrichtung baute man nämlich unterschiedliche Glasstärken ein. So finden sich auf der schattigen Hofseite Dreifachgläser, während auf der besonnten Strassenseite Ein- und Zweifachgläser den Wärmeeintrag viel besser nutzen. Der tiefere Energieverbrauch war eine Voraussetzung für die Umstellung von der Ölheizung auf Erdsonden-Wärmepumpen. 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 Viereinhalb-, Fünf- und Fünfeinhalbzimmerwohnungen 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 Dreizimmerwohnungen verwandeln sich so in grosszügigere Zwei- und Zweieinhalbzimmerwohnungen, kleine Vierzimmerwohnungen in Dreieinhalbzimmerwohnungen mit respektabler Fläche.

#### Familienwohnung unter dem Dach

In der zweiten Etappe an der Zypressenstrasse werden dagegen ganze Wohnungen zusammengelegt. Jeweils zwei Dreizimmerwohnungen 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. Vorzeigobjekt 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 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.

#### 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. Drei- und Vierzimmerwohnungen ohne zusätzliche Wohnfläche kosten nach wie vor deutlich weniger als tausend Franken Monatsmiete. Eine durch Zusammenlegung entstandene Fünfeinhalbzimmerwohnung 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. Um die verlangte Qualität zu definieren, liess man eine Musterwohnung erstellen. Sie diene als Anschauungsobjekt für die Mieter, für die interne Entscheidungsfindung und letztlich als Grundlage für eine GU-Ausschreibung. 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 teils schon 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 dazu bei: Sie habe vorgeschlagene Lösungen stets kritisch hinterfragt und immer wieder neue Varianten verlangt.

#### 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 Zusammenarbeit mit dem Generalunternehmer. Projektleiterin Elida Riser nimmt erfreut zur Kenntnis, dass sich die Wohnungen nun wieder statutengemäss vermieten lassen. 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!

((Kasten))

Baudaten

Bauträgerin:

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

Architektur:

Rolf Schaffner, Zürich

Generalunternehmer:

Allreal AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

((5-10 wichtigste))

Umfang:

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

Baukosten:

29,5 Mio. CHF total

Mietzinsbeispiele:

3-Zimmer-Wohnung 1. OG (vorher 4-Zimmer-Wohnung, 63 m<sup>2</sup>):

vorher: xxx CHF plus xx CHF NK

nachher: 813 CHF plus xx CHF NK

5 ½-Zimmer-Wohnung 1. OG (Zusammenlegung, 116 m<sup>2</sup>)

vorher: xxx CHF plus xxx CHF NK

nachher: 1483 CHF plus xxx CHF NK

4 ½-Zimmer-Dachwohnung (neu, 103 m<sup>2</sup>):

1705 CHF plus xxx CHF NK

Illustrationen:

- Grundrissplan OG mit alt-neu
- ev. Grundriss Dachwohnung
- Fotos aussen (Susanne Völlm)
- Fotos innen (via Rolf Schaffner)