

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 25 (2012)
Heft: [10]: Nachhaltiges Sanieren : vorbildlich erneuerte Wohnbauten in Zürich

Artikel: "Keine Kultur der Zwischennutzungen" : wie wird in Zürich umgebaut?
Eine neue Auszeichnung zeigt nachhaltige Beispiele

Autor: Simon, Axel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-392268>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 29.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



<1_Siedlung
«Kraftwerk2»
Regensdorferstrasse
190/194, 8049 Zürich
Bauherrschaft: Bau-
und Wohngenossenschaft
«Kraftwerk1»; Architektur:
Adrian Streich, Zürich;
Seite 28



<2_Wohnhaus
Segantinistrasse
Segantinistrasse 200,
8049 Zürich
Bauherrschaft: Peter,
Sara und Markus Rieben;
Architektur: Kämpfen
für Architektur, Zürich;
Seite 16



<19_Wohnhaus
Bristenstrasse
Bristenstrasse 27,
8048 Zürich
Bauherrschaft: Swiss-
invest Immobilien;
Architektur:
Forster & Uhl, Zürich

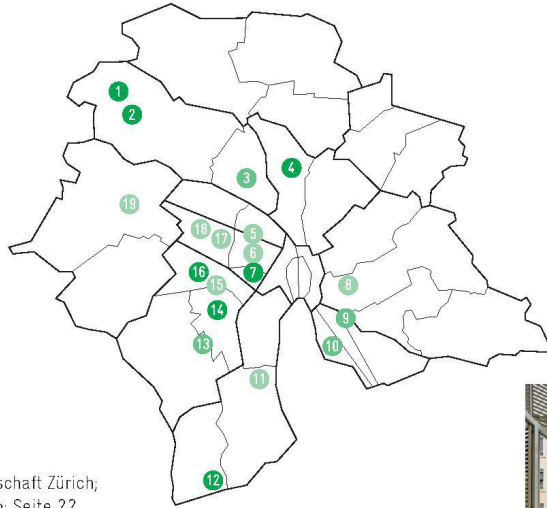
>3_Siedlung Nordstrasse, «Schindelhäuser»
Trottenstrasse/Dorfstrasse/Kleinertstrasse/
Nordstrasse/Waidstrasse, 8037 Zürich
Bauherrschaft: Amt für Hochbauten der Stadt Zürich;
Architektur: Schäublin Architekten, Zürich;
Seite 31



^4_Siedlung Scheuchzerhof
Scheuchzerstrasse 186-198,
8057 Zürich
Bauherrschaft: Baugenossen-
schaft Oberstrass;
Architektur: Team 4 Architekten,
Zürich; Seite 20



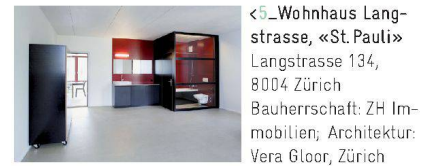
<18_Siedlung Hardau II
Bullingerstrasse/
Norastrasse, 8004 Zürich
Bauherrschaft: Amt für
Hochbauten der Stadt Zürich;
Architektur: Batimo, Zofingen



- Auszeichnungen
- Anerkennungen
- weitere nominierte Projekte



^17_Siedlung Sihlfeld
Ernastrasse/Sihlfeldstrasse/
Zypressenstrasse, 8004 Zürich
Bauherrschaft: Allgemeine Baugenossenschaft Zürich;
Architektur: Schaffner Architekten, Zürich; Seite 22



<5_Wohnhaus Lang-
strasse, «St. Pauli»
Langstrasse 134,
8004 Zürich
Bauherrschaft: ZH Im-
mobiliën; Architektur:
Vera Gloor, Zürich



<6_Wohnhaus Hohlstrasse
Hohlstrasse 9, 8004 Zürich
Bauherrschaft: Stiftung PWG;
Architektur: Joos & Mathys, Zürich



^7_Haus mit Jugendwohnungen
Müllerstrasse 65/67, 8004 Zürich
Bauherrschaft: Stiftung für Jugendwohnhilfe;
Architektur: arc Architekten, Zürich; Seite 24

>16_Wohnhaus
Bertastrasse
Bertastrasse 72,
8003 Zürich
Bauherrschaft:
Miteigentümer-
schaft Mijnsen;
Architektur:
Huggenbergerfries,
Zürich; Seite 18



<15_Siedlung S01 Wiedikon
Goldbrunnenstrasse/
Gertrudstrasse/Halden-
strasse, 8003 Zürich
Bauherrschaft: Allgemeine
Baugenossenschaft Zürich;
Architektur: Arge Met
Architektur & WSS, Zürich



<8_Wohnhaus Dolderstrasse
Dolderstrasse 23/25, 8032 Zürich
Bauherrschaft: Stiftung PWG;
Architektur: Michael Meier,
Marius Hug, Zürich



^14_Wohnhaus
Bühlstrasse
Bühlstrasse 39/41,
8055 Zürich
Bauherrschaft: Stiftung PWG;
Architektur: Vollenweider
Baurealisation, Zürich



<11_Siedlung
Mutschellenstrasse
Mutschellenstrasse 52-64,
8038 Zürich
Bauherrschaft: Baugenos-
senschaft Zürich 2;
Architektur: GLP PAN Archi-
tekten, Zürich

^9_Wohnhaus Billrothstrasse
Billrothstrasse 14, 8008 Zürich
Bauherrschaft: Johannes Steiner;
Architektur: Stöckli, Grenacher, Schäubli,
Zürich; Seite 30



<10_Wohnhaus Dufourstrasse
Dufourstrasse 152, 8008 Zürich
Bauherrschaft: Andreas Gehring,
Katharina Hagenauer;
Architektur: Peter Moor, Zürich;
Seite 30



^13_Siedlung Arbestal
Arbestalstrasse 121-280,
8045 Zürich
Bauherrschaft: Familienheim
Genossenschaft Zürich FGZ;
Architektur: Hopf & Wirth,
Winterthur; Seite 31



<12_Wohnhochhäuser Sihlweid
Sihlweidstrasse 1, 8041 Zürich
Bauherrschaft: Baugenossenschaft
Zür Linden; Architektur: Harder
Haas Partner, Eglisau; Seite 26

«KEINE KULTUR DER ZWISCHENNUTZUNGEN»

Wie wird in Zürich umgebaut? Eine neue Auszeichnung zeigt nachhaltige Beispiele.

Text: Axel Simon, Fotos: Peter Tillessen

Das Eckbüro des Stadthauses liegt mit dem nahen Fraumünsterdach auf Augenhöhe. Am runden Tisch sitzen drei Mitglieder der Jury von «Nachhaltig Sanieren»: Gastgeberin und Direktorin der Stadtentwicklung Zürich, Anna Schindler, Architektin Sabina Hubacher vom Zürcher Büro Haerte Hubacher sowie Andreas Loepfe, Immobilienökonom und Leiter des Center for Urban & Real Estate Management (Curem) der Universität Zürich.

Allerorten werden gute Bauten ausgezeichnet. Braucht es da noch eine weitere Auszeichnung? Anna Schindler: Es gibt tatsächlich eine inflationäre Menge an Auszeichnungen. Doch bei «Nachhaltig Sanieren» geht es nicht um gute Bauten, sondern um gelungene Sanierungen. Und die Auszeichnung hat einen wohnpolitischen Aspekt: Sie ist eine von 19 Massnahmen aus dem aktuellen Programm «Wohnen» des Stadtrats.

Wie ist die Auszeichnung zustande gekommen? Anna Schindler: Im Jahr 2010 organisierte die Stadtentwicklung Zürich das «Forum Wohnraum Innenstadt» mit Vertretern der Quartiere, Fachleuten, Mieterinnen, Hauseigentümern, Investoren. Dabei ging es vor allem um die Sozialverträglichkeit von Sanierungen auf Quartiersebene. Dort hatte die Stadtpräsidentin Corine Mauch die Idee einer Auszeichnung für vorbildliche Gebäudesanierungen. Die Stadtentwicklung Zürich arbeitete sie dann aus.

Wie war die Resonanz auf die Ausschreibung? Anna Schindler: 19 Projekte wurden eingegeben. Wir waren nicht begeistert, aber zufrieden. Die Dichte von «Awards» ist, wie gesagt, gross, und wir haben komplexe Angaben gefordert. Alle waren jurierungswürdig. Für ein erstes Mal ist das wohl in Ordnung, nächstes Mal wünschen wir uns aber eine breitere Resonanz. Wir lernen dazu. Sabina Hubacher: Ich denke, es war für viele gewohnungsbedürftig, den Schwerpunkt auf den sozialen Aspekt zu legen. Das sind sich die Architekten nicht so gewohnt.

Nun heisst der Preis ja nicht «Sozialverträglich Sanieren», sondern «Nachhaltig Sanieren». Was bedeutet «nachhaltig» in diesem Zusammenhang? Andreas Loepfe: Nachdem Zürich gebaut ist, fragten wir uns: Wie baut man um? Der Ersatzneubau ist hier mittlerweile salonfähig geworden, der Neubau ist Weltspitze, doch wie gehe ich nun mit den Zwischenteilen um? Nicht zuletzt in der Auseinandersetzung mit der Quartierbevölkerung stellt sich die Frage, ob die «ökologische Durchsanierung» in jedem Fall das Richtige ist. Aus der Hoffnung heraus, dass es bessere Wege geben könnte – sowohl aus der ökologischen als auch aus der städtebaulich-sozialen Perspektive –, haben wir versucht, über den Begriff der Nachhaltigkeit eine Art Vorbild zu finden, wie man mit solchen Zielkonflikten besser umgehen kann. Das ist keine Nachhaltigkeitsdebatte, sondern der Versuch, ganz pragmatisch bezüglich der Ausgewogenheit der Kriterien zu jurieren.

Diese Kriterien haben Sie für die Beurteilung in drei Bereiche eingeteilt: die Gesellschaft, die Wirtschaft und die Umwelt. Ist es möglich, ein konkretes Projekt innerhalb solch breiter Kategorien präzise zu fassen? Sabina Hubacher: Wir hatten ein gutes Instrument: Die Vorprüfung war sehr ernsthaft. Die Mitarbeiterinnen von Metron bewerteten alle eingereichten Unterlagen nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ. Zu jedem Projekt hatten wir eine Fülle von Teilinformationen, aus denen wir versuchten, die Wahrheit herauszufinden. Die interdisziplinäre Zusammensetzung der Jury kam dem entgegen. Ich bin überzeugt, dass wir die Essenz der Projekte verstanden haben. Ansonsten haben wir juriert wie bei einem Architekturwettbewerb – da ist man auch immer auf Zwischentöne angewiesen.

Wo lagen die Schwierigkeiten des Vorgehens und der Breite des Themenfeldes? Andreas Loepfe: Die Idee der Nachhaltigkeit ist ein Zusammen. Deshalb habe ich Mühe mit dieser Dreiteilung. Deshalb war es auch >>

DIE JURY

- > Corine Mauch, Stadtpräsidentin, Zürich (Vorsitz)
- > Andreas Baumgartner, Senior Consultant Amstein und Walthert, Zürich
- > Peter Gambarini, Geschäftsführer TGM, Technisches Gebäudemanagement
- > Patrick Gmür, Direktor Amt für Städtebau, Stadt Zürich
- > Bruno Hohl, Direktor Umwelt- und Gesundheitsschutz, Stadt Zürich
- > Sabina Hubacher, Haerte Hubacher Architekten
- > Margrit Hugentobler, Leiterin ETH Wohnforum, Zürich
- > Andreas Loepfe, Managing Director Curem, Universität Zürich
- > Hansruedi Preisig, Architekturbüro H.R. Preisig
- > Anna Schindler, Direktorin Stadtentwicklung, Stadt Zürich
- > Mirjam Schtup Villaverde, Direktorin Soziale Dienste, Stadt Zürich
- > Karl Viridén, Architekturbüro Viridén + Partner
- > Brigit Wehrli-Schindler, Sozialwissenschaftliche Beratung in Wohn- und Stadtentwicklungsfragen

VERFAHRENSBEGLEITUNG

- > Günther Arber und Alex Martinovits, Stadtentwicklung Zürich
- > Regula Schneider, Clara Jörger, Tanja Lütolf und Daniel Gerber, Metron, Brugg

Alle 19 Eingaben erfüllten die formellen Anforderungen. Manche Jurymitglieder waren an eingegebenen Projekten als Fachplaner beteiligt. Die Jury sah da keine Interessenkonflikte. Trotzdem traten die betroffenen Jurymitglieder bei den Diskussionen und Abstimmungen zu diesen Projekten in den Ausstand.

↓ Die Architektin Sabina Hubacher.



↑ Anna Schindler, Direktorin Stadtentwicklung Zürich, und der Immobilienökonom Andreas Loepfe.

<Bei der Besichtigung der Projekte in der zweiten Runde blieb nichts unbemerkt.



» nicht primäres Ziel, analytisch exakt zu sein, sondern die Idee eines Projekts und seine Story zu verstehen. Für mich zeigte sich das symptomatisch in der Diskussion, wie man die wirtschaftliche Seite messen kann. Da hatten wir die grössten Schwierigkeiten, eine Objektivierung hinzukriegen. Für mich ist die Wirtschaft kein Selbstzweck, sondern eine Nebenbedingung, die das Ganze veranschaulicht. Ich glaube, das war die Hauptschwierigkeit: Wie gehe ich analytisch damit um, jeder dieser Sphären zu ihrem Recht zu verhelfen, ohne den Überblick zu verlieren? **Sabina Hubacher:** Häufig haben uns Hintergrundinformationen gefehlt, das ist unvermeidlich. Wir wissen zum Beispiel nicht, wie eine Genossenschaft eine Sanierung querfinanziert, und es ist auch nicht unsere Aufgabe, ihre ökonomische Strategie als Ganzes zu bewerten. **Andreas Loeffle:** Nehmen wir an, eine Genossenschaft hat die Mieten nicht erhöht, sehr viel Ökologisches gemacht und ihr Denkmal nicht abgewertet – alles super, wenn ich nur das Projekt ansehe. Doch was hätte sie mit dem Geld noch anfangen können? Wäre es gescheitert gewesen, noch mehr zu bauen und so mehr Menschen mit günstigen Wohnungen zu beglücken? Das ist die Frage der Systemgrenze. Wir sollten das bei einer erneuten Auflage der Auszeichnung bedenken, zum Beispiel neben den Einzelgebäuden und Siedlungen weitere Kategorien schaffen.

Projekte institutioneller Anleger fehlten ganz. Was sagt uns das?

Andreas Loeffle: Ich weiss es nicht. Ich habe mit manchen darüber gesprochen. Es war vielleicht Unsicherheit. Es gibt einige, bei denen Nachhaltigkeit oberstes Thema ist. Was passiert, wenn sie Projekte eingeben und leer ausgehen? Es war wohl für viele unklar, wie ihre Chancen stehen, insbesondere gegenüber den Genossenschaften. Und natürlich stellte sich die Frage: Soll ich diesen Aufwand der Eingabe betreiben? **Anna Schindler:** War es vielleicht auch ein generelles Unbehagen, über Finanzen Auskunft zu geben, etwas, das wir oft bei institutionellen und privaten Anlegern feststellen? **Andreas Loeffle:** Bei Privatwirtschaftlern besteht eine gewisse Angst, beim Vergleich mit Genossenschaftlern die schlechteren Karten zu haben. Diese Vertrauensarbeit müssen wir leisten: Uns ist sehr wohl bewusst, dass die Ökonomien anders spielen und ein anderer Massstab angesetzt werden muss. **Sabina Hubacher:** Diese Botschaft finde ich ganz wichtig: Wir berücksichtigen auch die Grundbedingungen, nicht nur den Output.

Reden wir über den Bereich Umwelt. Nur zwei der eingereichten Projekte sind nachweisbar 2000-Watt-tauglich. Müsste Zürich da nicht schon weiter sein? **Anna Schindler:** Ich finde es toll, dass schon zwei Projekte so weit sind. Die 2000-Watt-Gesellschaft ist unser Ziel. Alle Projekte gehen zumindest in diese Richtung. **Sabina Hubacher:** Die soziale Komponente ist ja kein Kriterium der 2000-Watt-Gesellschaft. Dass sich nur zwei Projekte daran orientieren, ist für die Auszeichnung «Nachhaltiges Sanieren» nicht relevant. **Andreas Loeffle:** Ich denke, gerade vor dem Hintergrund der Sanierung nicht. Es ist keine Auszeichnung der nachhaltigen Sanierung, sondern eine des nachhaltigen Sanierens, es geht also um einen Prozess. Einige von uns hatten auch Mühe, etwas auszuzeichnen, das potenziell nicht zu Ende saniert ist. Das ist wichtig zu sagen: Wir wollten eine Strategie beurteilen, einen Prozess. Das ist anders zu werten.

Welche Rolle spielten die architektonischen Kriterien bei der Bewertung? **Sabina Hubacher:** Die Architektur hat mit gutem Grund die Neubauten im Fokus. Dort kann man einfachere Strategien verfolgen. Bei einem vorhandenen Gebäude ist die Frage grundsätzlich eine andere. Ich glaube, die Architektur wird da auf ihre Dienstleistungsebene zurückgeworfen. Warum geben in der Regel die Architekten die Projekte ein und nicht, wie erwartet, die Bauträger? Ich glaube, das hat damit zu tun, dass die Architekten gefordert sind, die Strategie zu finden. Das kann man von der Bauherrschaft meistens nicht verlangen. Sie kommt ins Büro und sagt, ich habe ein Gebäude, was soll ich damit tun? Ich glaube, die Architektur stand nicht primär im Fokus, weil beim Sanieren der formale Output nicht prioritär ist.

Im Ausland findet man Umbauprojekte, die architektonisch wesentlich interessanter sind als hiesige Sanierungen, zum Beispiel das Wohnhochhaus aus den Sechzigerjahren in der Pariser Banlieue, dem die

Architekten Lacaton Vassal mit ganz wenigen und billigen Mitteln viel mehr hellen Wohnraum gegeben haben. Warum gibt es solche radikalen Lösungen nicht in Zürich? **Sabina Hubacher:** Das ist keine architektonische Frage, sondern eine ökonomische. Bei uns ist der «minimale Aufwand» generell schon so gross, dass man immer flächenoptimiert arbeiten muss. Das Einsparen macht hier nicht mehr Volumen oder Fläche möglich. Wir bauen derzeit ein Gewächshaus, das so lange halten soll wie etwa das Stadthaus. Bei den Anforderungen, die wir erfüllen müssen, wird es so teuer, dass es sich kaum lohnt, zum Beispiel im Ausbau zu sparen. **Andreas Loeffle:** Ich glaube, wir haben grundsätzlich eine unterentwickelte Zwischennutzungs- und Provisorienkultur. **Sabina Hubacher:** Die haben wir gar nicht. **Andreas Loeffle:** Genau. Das zeigt sich in den Bedürfnissen, in den Baugesetzen, bei der möglichen Ausnutzung, auch in den ökologischen Anforderungen an Zwischennutzungen. Die Stadt der Zukunft ist aber viel dynamischer, mehr von Migrationswellen, von Auf und Ab betroffen. Zürich müsste sich überlegen, wie es baulich und juristisch flexibler wird. Meine Juryteilnahme war ein Stück Sehnsucht, mehr über dieses Thema zu erfahren. Ich glaube, da sind wir als Gesellschaft gefordert. Das anzugehen, wäre ausserordentlich interessant, gerade mit Blick auf unsere drei Bereiche.

Was ist der Gewinn für Architekten, sich mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinanderzusetzen? **Sabina Hubacher:** Das ist gar keine Frage mehr. Das müssen wir machen. Ich denke, dass es der Architektur dazu verhilft, zu ihren wahren Themen zu finden, sie aus der Lifestyle-Ecke herauszulocken.

Was wünscht sich der Ökonom von den Architekten? **Andreas Loeffle:** Mehr Interesse am Menschen. Die normativen Auseinandersetzungen, «wie es sein sollte», dominieren die Diskussion gegenüber dem, was ist. Das Hingucken und auch der Versuch, es möglichst ohne Interpretation zu tun, das sind die Herausforderungen. Bei den Architekten nehme ich einen Dominanzanspruch wahr. In einem Team soll jeder seine Fachkompetenz einbringen, doch keine Disziplin darf einen Führungsanspruch haben. Mit Blick aufs Ganze muss die kollektive Intelligenz gestärkt werden.

Was wünscht sich die Architektin vom Bauträger? **Sabina Hubacher:** Ich wünsche mir, dass die Bauträgerin sich bewusst ist, was sie mit einer Bestellung auslöst, und dafür auch die Verantwortung übernimmt. Sie hat auch eine gesellschaftspolitische Rolle, die sehr weitreichend sein kann.

Was wünscht sich die Stadtentwicklerin von Architektinnen und Bauträgern? **Anna Schindler:** Ich wünsche mir von beiden Verantwortungsbewusstsein. Beim einen läge das im Entwurf, beim anderen in einem Denken, das sich nicht auf maximale Rendite oder minimalen Energiebedarf beschränkt, sondern das Ganze im Blick hat.



^ Die Juryvorsitzende, Stadtpräsidentin Corine Mauch, setzte farbliche und fachliche Akzente.

> Manches Haus, dem die Jury zufällig begegnete, erfüllte trotz hoher Nachhaltigkeit nicht die Bedingungen der Ausschreibung.

