

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 27 (2014)
Heft: [15]: Zurlinden baut

Artikel: Projekt 2 : Sihlweid
Autor: Herzog, Andres
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-583575>

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: 30.03.2025

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



«Es war eine logistische Herkulesaufgabe»

«Der Umbau der Hochhäuser Sihlweid ist mein Baby. Ich habe den Prozess von A bis Z begleitet. Normalerweise hätte man allen 180 Mietern gekündigt, doch wir entschieden uns für eine Sanierung im bewohnten Zustand. Während die neuen Balkone montiert, die alten zur Wohnküche umgebaut, die Bäder renoviert und die Fassade erneuert wurden, konnten die Bewohner also bleiben.

Das war eine logistische Herkulesaufgabe. Entscheidend war, die Mieter früh zu informieren und stets ein offenes Ohr zu haben. Eine Broschüre zeigte zwei Jahre vor dem Umbau, was geplant war. An einem Infoabend klärten wir offene Fragen, zudem konnten die Mieter individuelle Besprechungstermine abmachen. Zu reden gab vor allem der Preis. Die Fläche der Wohnungen ist um ein Viertel gewachsen, aus 3 ½ Zimmern wurden 4 ½. Die Mietkosten sind um rund dreissig Prozent gestiegen, die Nebenkosten haben sich mindestens halbiert. Eine positive Überraschung: Ursprünglich hatten wir mit 35 Prozent gerechnet.

Drei Viertel der Bewohner blieben, viele wechselten aber in eine andere Wohnung. Alleinstehende ältere Damen zogen in kleinere Wohnungen, junge Familien waren froh über ein zusätzliches Zimmer. Wir haben Wohnungen hin und her jongliert und eine Wunschliste geführt, damit wir möglichst allen gerecht werden konnten. In die grossen Wohnungen sind vor allem Familien eingezogen. Gerade junge Menschen schätzen die hellen, offenen Küchen.

Der Bauablauf war minutiös geplant. Jeder Mieter erhielt ein Dossier, das erklärte, wann welche Arbeiten anstehen. Die Hochhäuser wurden etagenweise, von unten nach oben, saniert. Pro Wohnung dauerte der Umbau drei Wochen. Während dieser Zeit konnten die Mieter in der Wohnung bleiben, da in den Schlafzimmern nur die Fensterfront erneuert wurde. Die meisten wechselten aber temporär in eine andere Wohnung oder gingen in die Ferien. Eine 93-jährige Frau übernachtete während des Umbaus im Altersheim, andere schliefen auf einer Luftmatratze in einer leeren Wohnung. Es gab aber auch einige, die die Baustelle nicht störte und die hinter Plastikplanen am Computer einfach weiterarbeiteten.

Die Verwaltung hatte viel zu tun mit der Organisation. Ich war oft vor Ort. Da sich auch die Mieter gegenseitig aushalfen, funktionierte fast alles reibungslos. Damit zeigt sich das Wichtigste, das wir erhalten konnten: die soziale Struktur. Die Menschen leben zum Teil seit dreissig Jahren in der Sihlweid. Sie kennen den Ort und die Nachbarn. Entsprechend froh sind sie, dass sie nicht gehen mussten. Das zeigt mir: Der Aufwand hat sich gelohnt.

Auch die Fassade, auf den Visualisierungen noch dunkel, gefällt den Mietern – und interessiert sie. In jedem Eingang hängt ein Monitor, der täglich zeigt, wie viel Elektrizität die Solarpaneele generieren. Der direkte Stromverbrauch der Mieter ist dank neuer Geräte um ein Drittel gesunken. Die Bewohner leben also nachhaltiger, ohne sich neu einrichten zu müssen – bis auf die Töpfe. Für den Induktionsherd erhielt jede Partei ein Pfannenset, das mit der neuen Technik funktioniert.» Aufgezeichnet: Andres Herzog

Katharina Hauenstein ist administrative Leiterin der Geschäftsstelle für Vermietung und Verwaltung bei der Baugenossenschaft Zurlinden.



Projekt 2: Sihlweid

Zwei graue Hochhäuser wachten seit 34 Jahren über der Sihlweid in Leimbach. Die Bewohner der 17 und 19 Stockwerke hohen Plattenbauten erreichten ihre engen Wohnungen über ein zugiges Treppenhaus und mussten wegen der schlechten Energiebilanz hohe Nebenkosten zahlen. Mit einem Umbau machte die BGZ daraus eine grosszügige Wohnadresse mit Weitblick, weiterhin bezahlbaren Mieten und frischer Erscheinung.

Die Stelle der bisherigen Eckbalkone nehmen nun grosse Essküchen ein, flankiert von tiefen Balkonen. Die grossen Wohnungen erhielten je ein zusätzliches Gäste-WC, und der rundum erhöhte Fensteranteil sorgt für viel natürliches Licht. Durch eine gute Dämmung und neue Fenster hält die Sanierung die Zielwerte des SIA-Effizienzpfades Energie ein. Die eigentliche Errungenschaft ist jedoch das neue Fassadenkleid: Eine der grössten Fotovoltaik-Dünnschichtfassaden der Welt macht die bisherigen Energieschleudern zum Kleinkraftwerk mit 2000-Watt-Label.

Wohnhochhäuser Siedlung Sihlweid, 2011–2013

Sihlweidstrasse 1, Leimbachstrasse 215, Zürich-Leimbach
Bauherrschaft: Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich
Architektur und Bauleitung: Harder Haas Partner, Eglisau
Auftragsart: Direktauftrag
Elektro / Fotovoltaik: Kälin & Müller, Zürich
Statik: Henauer Gugler, Zürich
Nachhaltigkeit: Architekturbüro Preisig Pfäffli, Zürich
Fassadenplanung: Fentech, St. Gallen
Gesamtkosten (BKP 1–9): Fr. 36 Mio.
Energiekennzahl: 39,3 kWh/m²