

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 89 (2014)  
**Heft:** 4: Renovation

**Artikel:** Keine Massenware  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-585862>

### **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:** 26.11.2024

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

Baugenossenschaft Milchbuck (BGM) erneuert Hochhaus in Zürich Hirzenbach

# KEINE MASSENWARE



Bilder neu: Martin Bichsel

Hoher Wohnwert bei günstigen Mietzinsen: So lautete die Vorgabe der Baugenossenschaft Milchbuck (BGM) bei der Gesamtanierung ihres Hochhauses in Zürich Hirzenbach. KLP Architekten erreichten dieses Ziel dank dem konsequenten Einsatz von Fertigbauteilen. Gleichzeitig entstand ein Fassadenbild, das die Architektur der Hochkonjunktur neu interpretiert.

Von Richard Liechti

**E**s gibt wohl kein anderes Wohnquartier in der Schweiz, das eine so rasante Erneuerung erlebt wie Zürich Schwamendingen. «In nächster Zeit werden rund achthundert Wohnungen abgebrochen und neu gebaut», sagt Thomas Moor, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Milchbuck (BGM), die in Schwamendingen rund 300 Wohnungen besitzt. Dabei sind in den letzten Jahren schon eine ganze Reihe von Siedlungen ersetzt worden. Sobald die Überdeckung der Autobahn im Quartierteil

Dank der Anbauten verfügen die grossen Wohnungen nun über eine geräumige Wohnküche.

Saatlen verwirklicht ist, wird ein weiterer Schub folgen (vgl. *Wohnen* 7-8/2012). Der Grund für diesen Ersatzboom: Grosse Teile von Schwamendingen sind noch während der letzten Kriegsjahre oder unmittelbar danach entstanden. Diese einfachen Häuser zu sanieren, lohnt sich meist nicht mehr. Davon ist auch die BGM betroffen, die insgesamt gut tausend Wohnungen besitzt und bisher noch keine Siedlungen abgebrochen hat. Sie plant, in Schwamendingen rund 150 Wohnungen mit Baujahr 1946 zu ersetzen.

## Erneuerungsdruck erreicht Stadtrand

Etwas anders präsentiert sich die Situation im Quartierteil Hirzenbach, ganz am Stadtrand, wo die BGM ein Scheibenhochhaus mit rund achtzig Wohnungen besitzt. Diese Gegend wurde nämlich erst in der Hochkonjunkturzeit überbaut und ist von mächtigen Betonbauten



- 1 **Eingangsseite mit den neuen Küchenanbauten, die aus vorfabrizierten Elementen bestehen.**
- 2 **Vom Fertigelement ist in der neuen Küche nichts mehr zu spüren.**
- 3 **Auch die neuen Bäder, ebenfalls ein Fertigelement, bieten viel mehr Platz.**

dominiert. Doch der Erneuerungsdruck ist auch hier schon spürbar, wie die Grossbaustelle eines Privatinvestors beweist, der gemäss Eigenwerbung «loftartige» Behausungen erstellt – für ein Einkommenssegment, das in diesem Teil Zürichs noch kaum heimisch ist.

Neben anderen Gesichtspunkten bestimmen auch diese Rahmenbedingungen die Strategie der BGM bei der Sanierung ihres Hochhauses mit. «In einem solchen Umfeld wollen wir weiterhin günstigen Wohnraum anbieten können», sagt Thomas Moor. Denn eines ist klar: Die Wohnungen in den Neubauten werden zwar mehr Fläche und Komfort bieten, aber preislich auch bei den Baugenossenschaften nicht mit dem Altbestand mithalten können. Und der ist gefragt: «Wenn wir in Hirzenbach eine so günstige Wohnung ausschreiben, melden sich innert weniger Stunden gegen hundert Bewerber», erzählt der BGM-Geschäftsführer.

#### **Nicht zu lange warten**

Zwar hatte die Genossenschaft durchaus auch die Option Ersatzneubau abklären lassen. Dagegen sprachen aber neben den zwangsläufig höheren Mieten die fehlende Ausnützungreserve und das Alter des Hauses. Eine Erneuerungsstrategie, so betont Thomas Moor, dürfe keinesfalls nur auf den baulichen Zustand eines Gebäudes abstützen. «Wer umfassend sanieren will, braucht genug Zeit, um die grosse Investition sauber abzuschreiben», erklärt er. Hätte die Genossenschaft noch zehn Jahre zugewartet, wäre das «Ablaufdatum» des Hauses schon zu nahe gewesen.



Der Renovationsbedarf war allerdings unbestritten: Der fehlende Wärmeschutz des Hauses aus den späten 1950er-Jahren, aber auch die veraltete Haustechnik verlangten nach Massnahmen. Dabei war den Verantwortlichen klar: Wenn das Gebäude für weitere 30 Jahre fitgemacht werden soll, muss auch die Wohnqualität steigen. Die Schwachstellen der Wohnungen waren insbesondere die knapp bemessenen Küchen und Bäder. Eng waren auch die Balkone, liessen sie mit ihren 120 Zentimetern Tiefe doch nicht einmal das Aufstellen eines Tisches zu.

#### **Wohnküche in der Box**

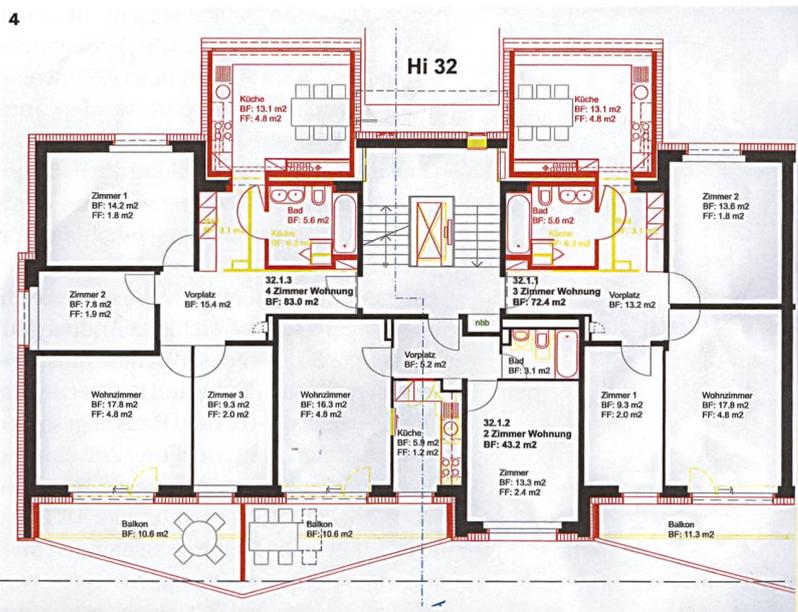
Um mehr Wohnraum zu schaffen, entschied sich die BGM für eine Lösung, die sich beim benachbarten, fast baugleichen Hochhaus der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) bereits bewährt hat. Mit KLP Architekten, Zürich, kam das gleiche Planungsbüro zum Zug. Seine Lösung: Anbauten auf der Eingangsseite, die neue Wohnküchen beherbergen. Sie bestehen aus vorfabrizierten Betonboxen, die ganz einfach aufeinander gestapelt wurden – was pro Element nur wenige Stunden erforderte.

Wie Büromithaber Andreas Bühler von KLP Architekten erklärt, ist dies ab einer gewissen Stückzahl eine kostengünstige Bauweise. Beim BGM-Hochhaus erstellte man denn auch insgesamt 54 Boxen, die in sechs Türmen zu je neun Einheiten angeordnet sind. Die Gesamtkosten pro Box inklusive hochwertiger Küche beziffert der Architekt auf rund 70 000 Franken. Mit ihren dreizehn Quadratmetern bieten die

Küchen auch einer mehrköpfigen Familie Platz. Sie sind mit allem üblichen Komfort ausgestattet. Durchgehende Fenster sorgen für viel Licht und Weitblick in den oberen Stockwerken. Bereits vorbereitet war ein Erschliessungsschacht an der Fassadenseite der Box, wo auch die Leitungen der angrenzenden Bäder Platz fanden. Auch bei den neuen Bädern, die stattliche 5,6 Quadratmeter Fläche bieten und Platz für einen optionalen Waschturm freilassen, verwendete man vorgefertigte Raumelemente, die jeweils in einem halben Tag fixfertig zusammengebaut wurden. Eine weitere wichtige Massnahme dient der Hindernisfreiheit: Die drei Aufzüge, die bisher auf Podesten zwischen den Stockwerken gehalten hatten, wurden durch neue Lifte mit Ein- und Auslass auf den Stockwerken ersetzt.

### Fünzigjährige neu interpretiert

Für die Vergrösserung der Balkone fanden KLP Architekten eine Lösung, die sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt. Mit grossen Betonfräsen entfernte man zunächst die bisherigen Balkonbänder vollständig. Wie beim Küchenanbau trat ebenfalls ein System aus Betonfertigteilen an ihre Stelle. Daraus entstanden trapezförmige Balkonkästen, die sich als mäandrierende Form über die Fassade ziehen und zusammen mit der gelben und grünen Farbgebung der Fassade sowie der Storen ein spannendes Erscheinungsbild ergeben. Mit rund elf Quadratmetern Fläche bieten sie eine ganz neue Nutzungsqualität. Die Konstruktion hatte zudem den Vorteil, dass man auf ein Gerüst verzichten konnte. Die Arbeiter nutzten die



Bilder alt/ Bau: KLP Architekten AG



**4 Grundrissplan: Die neuen Elemente sind rot eingezeichnet.**

**5 Die frühere Fassade mit den bescheidenen Balkonen.**

**6 Bauzustand: Die alten Balkone sind vollständig entfernt, die neue Balkonschicht aus Fertigtelementen wächst empor.**

**7 Die neuen trapezförmigen Balkone bestimmen das Fassadenbild auf der Strassenseite.**



## BAUDATEN

### Bauträgerin:

Baugenossenschaft Milchbuck, Zürich

### Architektur:

KLP Architekten AG, Zürich

### Bauleitung:

Rebobau, Fehraltorf

### Unternehmen (Auswahl):

BWT Bau AG (Baumeister)  
 Element AG (Betonelemente Balkone)  
 4B Fenster AG (Fenster Holz-Metall)  
 Piatti AG (Küchen)  
 Lift AG (Aufzüge)  
 Flumroc (Dämmstoff Steinwolle)  
 Fröhlich Isolation AG (Aussenwärmedämmung)  
 Nyffenegger AG (Sonnenschutz)

### Umfang:

Hochhaus, 81 Wohnungen, Innen- und Aussenan-sanierung, Küchenanbauten, Balkonanbauten

### Baukosten:

16 Mio. CHF total  
 ca. 70 000 /Küchenbox (inkl. Küche)

### Mietzinsbeispiele:

#### 2-Zimmer-Wohnung:

Vorher 646 CHF plus 75 CHF NK  
 Nachher 866 CHF plus 75 CHF NK

#### 4 1/2-Zimmer-Wohnung:

Vorher 823 CHF plus 120 CHF NK  
 Nachher (mit neuem Küchenelement, 13 m<sup>2</sup>)  
 1412 CHF plus 120 CHF NK

heranwachsende Balkonschicht beziehungsweise deren Brüstungen. Dies bedeutete, dass der Platz für die 18-Zentimeter-Steinwolldämmung zunächst ausgespart werden musste. Diese Schicht, eine verputzte Kompaktfassade, baute man erst nach Erstellung der Balkone ein.

Die Mieterschaft konnte während der Bauzeit, die insgesamt rund eineinhalb Jahre dauerte, in ihren Wohnungen bleiben. Ohne die zeitsparende Elementbauweise wäre dies nicht möglich gewesen, ist Architekt Andreas Bühler überzeugt. Rund sechs Wochen mussten die Mieter jeweils auf Küche und Bad verzichten. In einem Wagen, der vor dem Haus abgestellt wurde, stand ihnen während dieser Zeit eine individuelle Nasszelle zur Verfügung – eine Lösung, die sich bei der BGM bewährt hat. Als Entschädigung erliess die Genossenschaft den Mietern drei Monatszinse. Rund ein Drittel zog vor den Arbeiten weg, wobei es sich vor allem um Bewohner der Ein- und Zweizimmerwohnungen handelte. In diesen war die Anwesenheit während der Sanierung besonders erschwert. Einige ältere Personen nutzten die Gelegenheit auch, um in eine kleinere Wohnung oder in eine Alterseinrichtung zu wechseln.

### Alle Ziele erreicht

Die Neuvermietung bereitete keinerlei Probleme – im Gegenteil. «Die Nachfrage ist riesig», stellt Thomas Moor fest. Das verwundert nicht, kostet eine 4½-Zimmer-Wohnung doch auch nach der Sanierung nur rund 1400 Franken netto. Gefragt sind nicht nur die grossen Einheiten – gerade Studierende seien auch froh um eine Einzimmerwohnung. Der Entscheid der Genossenschaft, aus Kostengründen auf Zusammenlegungen zu verzichten, erwies sich damit als richtig. Die Mieterschaft zeige sich durchwegs begeistert vom neuen Komfort. Begeistert ist auch die BGM. Sie hat ihr strategisches Ziel, in Hirzenbach hohe Wohnqualität zu günstigen Preisen anzubieten, erreicht. Und Architekt Andreas Bühler konstatiert befriedigt, dass trotz tiefem Budget und dem Einsatz vorgefertigter Elemente alles andere als Massenware entstanden ist. ■

## TERRAZZOBODEN – ALTE BAUWEISE IM NEUEN BETONTURM

Besonders ins Auge fällt der elegante fugenlose Küchenboden mit seinem körnigen Steinmuster. Dabei handelt es sich um einen klassischen Terrazzo, also um einen mineralischen Untergrund – in diesem Falle Beton –, der geschliffen und imprägniert wurde. Dank der Elementbauweise konnte man auf den üblichen mehrschichtigen Bodenaufbau verzichten und damit viel Zeit sparen. Bei der Stapelung der Küchenboxen kommt nämlich jeweils

der Deckel des einen Elements mit dem Boden des andern zusammen. Dazwischen fügte man ein Neoprenlager. Dies reichte aus, um die Anforderungen an die Trittschalldämmung zu erfüllen. Die lebendige Körnung des geschliffenen Betons ist dem verwendeten Kies zu verdanken. Er stammt aus dem Neuenburgersee, wo sich graues Aaregeröll und heller Jurakalk vermischen.

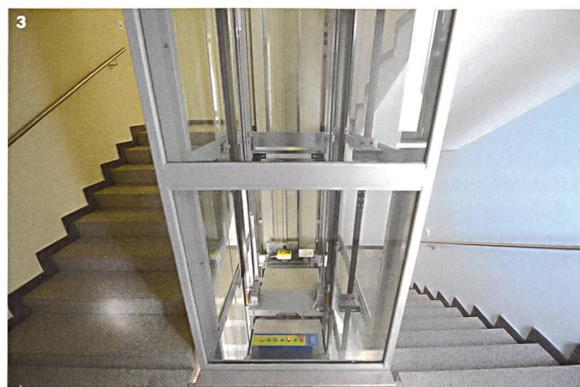


1



2

Bild: BGM



3

1 Blickfang Terrazzoboden in der Küche.

2 Während der intensiven Bauzeit stellte die BGM jeder Mietpartei eine eigene Nasszelle zur Verfügung – in Wagen, die vor dem Haus abgestellt wurden.

3 Die neuen Lifte sind ein wichtiger Beitrag an die Hinderisfreiheit, hielten die bisherigen doch auf einem Zwischenpodest.