



Wohnsiedlung Heumatt

Quartier Seebach, Schwandenholzstrasse 14 – 18 und 24, Schwandenacker 2 – 8, 8046 Zürich

Wohnsiedlung Heumatt

Quartier Seebach, Schwandenholzstrasse 14 – 18 und 24, Schwandenacker 2 – 8, 8046 Zürich



Erstellung: 1972/1973

Architekt: R. Constan und H. Koller

Siedlungstyp: Hochhaus mit zwei Flachbauten, Teil einer Arealüberbauung

Arealfäche: 12 475 m²

Subventionierung:

50 % subventioniert und 50 % freitragend

Renovationskosten 2004 / 2005:

28.1 Mio. Franken

Aussen- und Innenrenovation

mit Wohnungszusammenlegungen durch ARGE BPP Batimogroup/Primas/Proplaning

Frühere wichtige Renovationen: Bisher keine Renovation, aber zahlreiche Reparaturen von Putzschäden durch die unterhaltsintensive Fassadenkonstruktion

Raumprogramm Wohnsiedlung Heumatt

alt					neu				
m ²	Anzahl	in %	Nettozins		m ²	Anzahl	in %	Nettozins	
			Subv.	Freitr.				Subv.	Freitr.
40	18	11	425	490	1,5-Zi	40	2	1	750
57-60	37	23	490	632	2,5-Zi	57	20	14	853 900
80	72	46	693	734	3,5-Zi	80	72	51	928 1151
90-98	31	20	799	807-945	4,5-Zi	98-108	47	33	1235 1270-1825
	158	100			Total		141	100	

1 Tiefgarage für 36 Autos und 12 Mopeds

86 Parkplätze im Freien für Autos

22 Autoboxen

1 neuer Gemeinschaftsraum



neu



alt



Raffiniert und innovativ, aber dennoch einfach und kostengünstig

Die Wohnsiedlung Heumatt steht mit weithin sichtbarem Hochhaus und zwei Flachbauten am Siedlungsrand von Seebach beim Friedhof Schwandenholz und einem kleinen Wald. Im nüchternen und auf Effizienz ausgerichteten Baustil der 70er Jahre errichtet, ist sie Teil einer Arealüberbauung

mit einer Schulanlage und einem Wohnblock der Baugenossenschaft Milchbuck. Als grosses Defizit erwies sich das damals verwendete Baumaterial Durisol: Der Fassadenverputz war mancherorts durch grossflächige Abplatzungen so stark beschädigt, dass einzelne Stellen notdürftig gesichert werden mussten und eine Aussenrenovation unumgänglich wurde. Das Wohnungsangebot mit drei Viertel 1- bis 3 1/2-Zimmerwohnungen war einseitig. Küchen, Bäder, Fenster und Leitungen waren in die Jahre gekommen. Mit der Aussen- sollte gleichzeitig auch die Innenrenovation durchgeführt werden. Steigerung des Wohnwerts, sparsamer Unterhalt, Nachhaltigkeit und Oekologie waren unter dem strengen Kostendach von brutto 28.1 Mio. Franken die Vorgabe für den Gesamtleistungsstudienauftrag. Einstimmig wählte die Fachjury aus fünf Studien das Projekt des Anbieterteams ARGE BPP Batigroup/Primas/Proplaning.

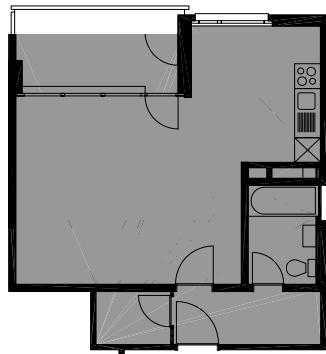
Das nun in Realisierung befindliche Projekt bringt auf raffinierte und einfallsreiche und dennoch auf einfache und kostengünstige Weise eine hohe Qualität hervor. Aussen- und Innenrenovation werden konzeptionell aufeinander bezogen. Im neunzehn Stockwerke zählenden Hochhaus entsteht pro Etage neu aus einer 1- und einer 2 1/2-Zimmerwohnung eine 4-Zimmerwohnung. In den vier bodennahen Etagen werden zwei Kleinwohnungen nicht horizontal, sondern vertikal addiert und zu Maisonette-Wohnungen mit doppelgeschossigen Loggias umgebaut. In den übrigen Stockwerken werden die beiden ehemaligen

Küchen der Kleinwohnungen als Schlafzimmer genutzt, wodurch sich die beiden ehemaligen Wohnzimmer zu einem grosszügigen L-förmigen Wohn-Essbereich zusammenfassen lassen, der über grosse Fassadenöffnungen belichtet wird. Die zwei Wohnungseingänge und zwei Badezimmer der beiden Kleinwohnungen wurden nicht als überflüssig betrachtet, sondern in einen Vorteil für die Wohnqualität umgebaut: Ein Zimmer hat nun das Bad neben dem Bett oder dem Arbeitstisch und dazu einen eigenen, separaten Eingang. Das schafft eine Wohnqualität, die sonst nur im gehobenen Bereich zu haben ist, und zudem ganz unterschiedliche Nutzungs- und Anpassungsmöglichkeiten für den Lebenszyklus einer Familie erlaubt. Im Hochhaus werden die Balkone verglast und sind so an kühleren Tagen wie ein zusätzliches Zimmer oder wie ein kleiner Wintergarten benutzbar.

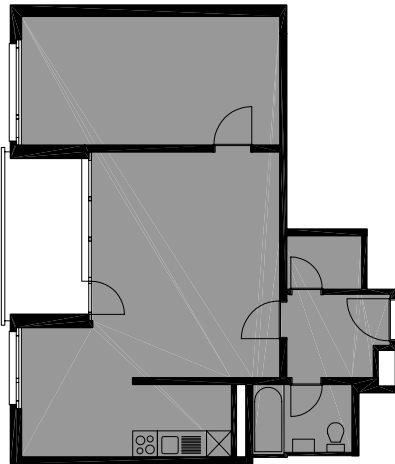
Diese neue Organisation der Wohnungen im Innern wird auch aussen sichtbar gemacht. Aus Gewichtsgründen wurde bei der Materialwahl statt Verputz für alle Fassaden der drei Gebäude eine Verkleidung aus wettersicherem, asymmetrisch gewelltem Profilblech gewählt. In diesem bronzefarbenen schimmernden Aluminiumblech wirken die Balkone wie eingestanzte Oeffnungen. Die Balkonnischen werden mit einem ins Grün tendierenden Signalgelb betont. Die grossen Oeffnungen der Maisonette-Loggias im Hochhaus wirken wie ein überdimensionales Ornament.

Das Hochhaus erhält Minergie-Standard und kontrollierte Lüftung, was durch eine technische Erfindung kostengünstig möglich wird: Die benötigten Zuluftkanäle in die Zimmer werden innerhalb des neuen Fassadenaufbaus geführt. Die Häuser erhalten eine Aussenisolation und das Profilblech als Abschluss. So erfüllt das Profilblech mehrere Funktionen: Es ist schützende Hülle, Verkleidung und wird mit den ausgeschnittenen Oeffnungen zum Schmuckstück der Fassaden. In den Hauseingängen und den Decken des Treppenhauses empfängt ein dezentes Petrolblau, das sich im Küchen-, Korridor- und Badlinoleum im Wohnungsinnern und bei den Sonnenstoren fortsetzt.

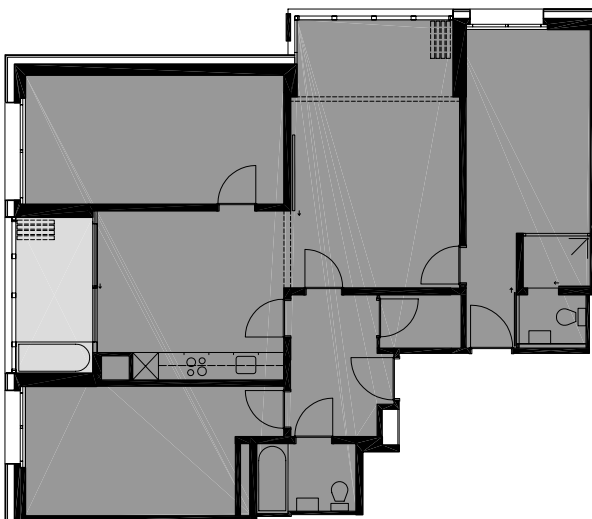
Die Gestaltung des Aussenraums wird das parkartige Landschaftsbild mit Blumenwiese und Föhren verstärken. Der Spielplatz wird im Zusammenhang mit dem Wettbewerb Kunst und Bau als Gebrauchs- und Kunstobjekt gestaltet.



alt 1 1/2-Zimmerwohnung

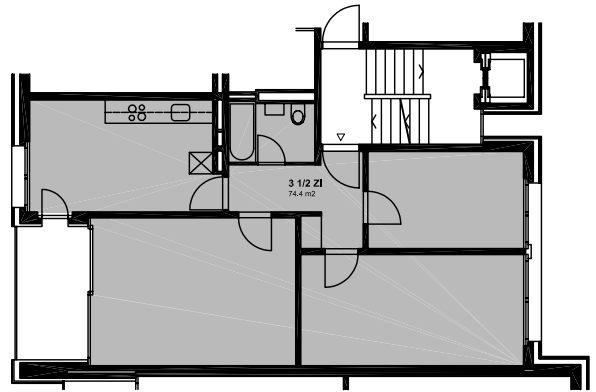


alt 2 1/2-Zimmerwohnung

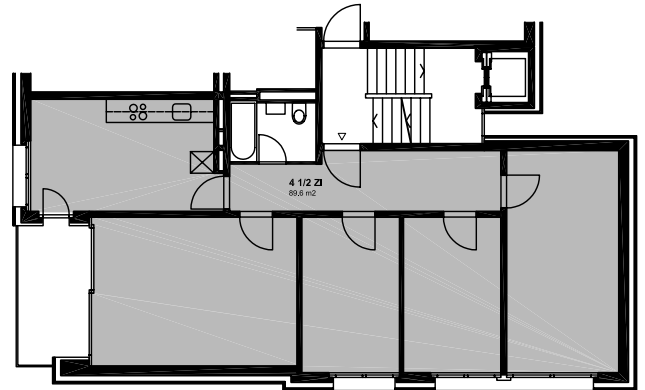


neu 4 1/2-Zimmerwohnung

Impressum:
Liegenschaftsverwaltung
der Stadt Zürich
Telefon 01 216 53 53
Mai 2004



3 1/2-Zimmerwohnung Flachbauten



4 1/2-Zimmerwohnung Flachbauten



Stockwerkgrundriss mit neuer 4 1/2-Zimmerwohnung