



Pressefahrt LVZ

9. Juli 2008

Referat von Ursula Müller

dipl. Arch. ETH / SIA
Vizedirektorin, Amt für Hochbauten
Leiterin Projektentwicklung

Erneuerungsstrategien im Wohnungsbau

Das Amt für Hochbauten ist das Bau-Fachorgan der Stadt Zürich. Es berät die Liegenschaftsverwaltung bei der Wahl der Erneuerungsstrategie, ist verantwortlich für die Definition des Projekts, die Auswahl der Planer und Planerinnen sowie für die Leitung des Bauvorhabens bis zum Abschluss.

Die Objekte dieser Pressefahrt könnten kaum verschiedener sein: Eine Gruppe von Altstadt-häusern, zwei historische Wohnsiedlungen, die Hardau-Türme aus den 70er Jahren. Für alle 3 Wohnsiedlungen stellten sich jedoch ähnliche Aufgaben:

- Die gebäudetechnischen Installationen (Leitungen, Küchen, Bäder, Lifte) mussten vollständig erneuert werden.
- Grössere Familienwohnungen sollten entstehen.
- Die Energiebilanz sollte im Rahmen des Möglichen verbessert werden.
- Wertvolle Bausubstanz und begehrter, preiswerter Wohnraum waren zu erhalten.

Bei jedem Erneuerungsvorhaben steht für die Stadt Zürich und das Amt für Hochbauten die nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes für die Mieterinnen und Mieter im Zentrum. Das heisst, die Wohnungen müssen technisch den heutigen und zukünftigen Anforderungen entsprechen. Gleichzeitig strebt das Amt für Hochbauten nach hervorragenden architektonischen Lösungen. Das bedeutet, die vorhandenen Qualitäten der Wohnsiedlungen zu erhalten und wo möglich zu stärken. So werden zum Beispiel in der Riedtli-Siedlung auch in Zukunft historische Parkett- und Keramikböden, Täferungen und grosszügige Wohndielen die besondere Attraktivität der Wohnungen ausmachen.

Für die neuen Eingriffe suchen wir zusammen mit den Planern möglichst einfache und kostengünstige Lösungen. Ein Beispiel sind die raffinierten Installations-Wände in der Wohnsiedlung Zurlinden. Sie ermöglichten es, die schönen Wohnküchen in ihrem Charakter zu erhalten. In der Wohnsiedlung Riedtli wurden Wohnungen dort zusammengelegt, wo dies mit geringem Aufwand möglich war. Ausserdem schufen wir separat zumietbare Mansardenzimmer als Erweiterung des Wohnraums. Sie sind ein voller Erfolg.

Etwas vom Wichtigsten bei der Erneuerung von Siedlungen im bewohnten Zustand ist ein straffes Baumanagement. Diese Aufgabe war in den Hochhaustürmen der Hardau besonders schwierig. Architekten und Generalunternehmung lösten sie mit Bravour. Im 4 Wochentakt wurden immer zwei Geschosse auf einmal erneuert. Die Zeit der schlimmsten Beeinträchtigung für die Mieterinnen und Mieter reduzierte sich auf das absolute Minimum.

Der Minergie-Standard wird in den vorgestellten Siedlungen nicht erreicht. Trotzdem gibt es entscheidende Verbesserungen. In der Siedlung Hardau II zum Beispiel wird die Abwärme der Heizzentrale genutzt: Sie heizt alle 4 neuen Schul- und Sportbauten des Quartiers.

Für alle 3 gezeigten Wohnsiedlungen wurde eine sanfte bis mittlere Erneuerungsstrategie gewählt. Die Kosten liegen für die Siedlung Riedtli bei 2'200 CHF /m² Hauptnutzfläche; für die Siedlung Zurlinden bei 1'900 CHF, in der Siedlung Hardau bei 1'350 CHF. (die Zahlen sind provisorisch, die Projekte sind noch nicht vollständig abgerechnet). Damit liegen sie deutlich (rund ein Drittel) unter den Kosten für tiefgreifende Umbauten.

Die Resultate:

- **Riedtli:**

Die begehrteste aller städtischen Siedlungen ist für einige Jahrzehnte technisch im Schuss. Die räumlichen Qualitäten wurden gewahrt und gestärkt. Mansardenzimmer wurden geschaffen. Grosse Familienwohnungen gebildet.

Special Features: Die separat zumietbaren Mansarden / die Riedtli-Küche

- **Zurlinden:**

Die Mustersiedlung aus dem Ersten Weltkrieg hat ihre architektonische Würde zurück gewonnen (Farben!) und ist mit angemessenem Aufwand an heutige Bedürfnisse angepasst: Zentralheizung, neue Medien, behindertengerechte Wohnungen.

Special Features: Einbau der Zentralheizung statt Heizöfen / die Installationswand / die Eckhaus-Lösung

- **Hardau II:**

600 Wohnungen sind technisch wieder auf neustem Stand. Neue Küchen bringen eine deutliche Aufwertung. Verbesserte Durchmischung dank 8 Grosswohnungen in den obersten Geschossen und 24 Grosswohnungen für Familien.

Special Features: Die neuen, fröhlichen Markisen / das raffinierte Baumanagement (4 Wochentakt).