



STÄDTISCHE WOHSIEDLUNG  
**HEUMATT**  
ZÜRICH-SEEBACH

Instandsetzung und Aufwertung

Oktober 2005

„Eine gute Wohnung“, schreibt Architekt Urs Primas, „sollte nicht nur eine Küche, ein Bad und genug Zimmer aufweisen: Sie sollte einen eigenen Charakter haben. Eine spezifische Qualität, an die man sich erinnert.“ Beim Umbau der städtischen Siedlung Heumatt ist dieser Anspruch eingelöst. Aus Kleinwohnungen wurden Familienwohnungen mit herausragenden räumlichen Qualitäten.





Die Siedlung Heumatt entstand 1972 bis 1973 als Teil einer grösseren Arealüberbauung am äussersten Rand der Stadt. Die Architekten waren R. Constan und H. Koller. Zwei sechsgeschossige Flachbauten und ein Punkthaus bilden die Siedlungseinheit. Während in den Flachbauten Familienwohnungen vorherrschen, waren im Hochhaus zusätzlich Kleinwohnungen für ältere Mieterinnen und Mieter untergebracht.

Wegen Problemen mit der Hochhausfassade wurden seit 1991 mehrere Renovationsvarianten geprüft. Keines dieser Projekte konnte im Verhältnis von Kosten und

Nutzen überzeugen. 2002 beschloss die Bauherrschaft, das Projekt neu zu starten. Jetzt wurden auch Küchen- und Bad-sanierungen, Wohnungszusammenlegungen und Minergie Teil des Projekts. Den Gesamtleistungs-Studienauftrag mit festem Kostendach konnte Ende Februar 2002 die Arbeitsgemeinschaft BPP (Batigroup, Proplaning AG, Architekt Urs Primas) für sich entscheiden.

Wer heute auf die erneuerte Siedlung zugeht, wird zuerst mit dem Fassadenmaterial konfrontiert: Ein gewelltes, bronzefarbiges Aluminiumblech, wie man es von Industrie- und Lagerhallen kennt,

betont die Kompaktheit der Baukörper und thematisiert die Lage im Siedlungsgemeinde der Agglomeration. Die gewählte Fassadenverkleidung ist leicht und problemlos im Unterhalt. Im lebhaften Kontrast dazu treten die leuchtend gelbgrünen Einschnitte der Balkone hervor.

Für das erneuerte Wohnumfeld sind zwei künstlerische Interventionen von Bedeutung: Pawel Althamer (Warschau) entwarf einen Kinderspielplatz mit neuen Spielgeräten, Sitzbänken und einer Skulptur, der den Kindern in der Siedlung konkrete Lebensqualität bieten will. Auch Erik Steinbrecher (Berlin) wendet sich indirekt an die Kinder:



Ein kreisrunder weisser Zaun markiert auf einem Erdhügel eine besondere Rasenfläche innerhalb der Gartenanlage, deren einzige Funktion darin besteht, sichtbar und betretbar zu sein, und die gerade dadurch die Phantasie anregt.

Das zentrale Hochhaus wird durch eine Rampe von Süden her neu erschlossen. Der neue Hauseingang verbindet sich mit dem Gemeinschaftsraum zu einer zweigeschossigen Raumfolge, die als Lobby oder Festsaal, für Mittagstisch oder Krabbelgruppe dienen kann. Während die zwei niedrigen Wohnblocks nur in bautechnischer Hinsicht erneuert wurden und während der Bauzeit

bewohnt blieben, hat das 19-geschossige Hochhaus eine tiefer greifende Umwandlung erfahren. Aus 36 Kleinwohnungen wurden 16 Familienwohnungen mit herausragenden räumlichen Qualitäten und 19 Familienwohnungen erfuhren räumliche Verbesserungen.

In den unteren Geschossen wurden übereinander liegende Kleinwohnungen zu Maisonnetten zusammengelegt. Ihre zweigeschossigen Loggien bilden in der hohen Fassade ein leuchtendes Ornament. In den oberen Geschossen wurden nebeneinander liegende Wohnungen zusammengefügt. Die beiden Wohnzimmer vereinigen sich zu

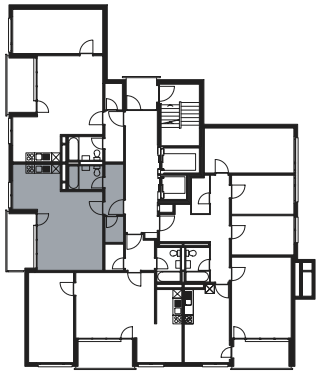
einem grosszügigen, L-förmigen Wohn- und Essbereich, der Aussicht auf zwei Seiten geniesst. „Wäre es möglich“, fragt Urs Primas, „den Überschuss, der sich aus der Addition zweier Minimalwohnungen ergibt, in ein wenig Überfluss umzumünzen?“ Die doppelt vorhandenen Wohnungstüren und Bäder und die intelligente Verschränkung von Räumen ermöglichen eine Vielfalt von Formen des Zusammenlebens und geben jeder Einzelperson in der Wohnung hohe Autonomie. Der Wintergarten der hoch gelegenen Wohnungen sollte in der Vision des Architekten über eine Freiluft-Badewanne mit Fernsicht verfügen. Die



extravagante Wanne wurde als Geschenk von Architekt und TU in den drei obersten Wohnungen dieses Typs realisiert. Auch wo der Wohnungstyp unverändert blieb, wurden Fenster, Balkone, Küchen und Bäder vollständig erneuert. Ein grosses raumhohes Schiebefenster bringt zusätzlich Licht vom Wintergarten ins Wohnzimmer. Neue Wandöffnungen verbinden Küche und Wohnbereich. Dunkel gebeiztes, sonst original belassenes Parkett in den Wohnräumen bildet einen anregenden Kontrast zum hellblauen Linol in den Zimmern. Besondere Schmuckstücke sind die Bäder: Ein hellblauer Wandbelag stösst auf weisse

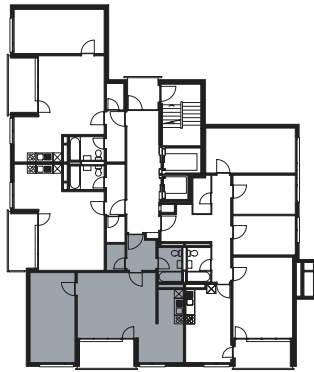
Keramikplatten, die über die Decke hinweg die Badewanne einfassen. Um am Hochhaus den MINERGIE-Verbrauchsstandard zu erreichen, war die kontrollierte Wohnungslüftung unabdingbar. Hier schlugen die Planer ein neuartiges Verteilsystem vor: Sie führen Zu- und Abluft in einem angebauten Schacht aussen am Gebäude empor. Die Zuluftkanäle verlaufen an der Aussenseite des Gebäudes, unter der neuen Isolationsschicht und erreichen in ringförmigem Verlauf die Wohnungen. So werden kostspielige Umbauten im Gebäudeinneren vermieden, die den knappen Wohnraum geschmälert hätten.

Zwingende Voraussetzung für den Erfolg sind allerdings Dichtigkeitsmessungen an den Kanälen während der Bauzeit. Die Instandsetzung der Wohnsiedlung Heumatt kostete insgesamt 25,5 Mio Franken. Der Umbau des Hochhauses fiel infolge der grösseren Eingriffstiefe 20% teurer aus als die Instandsetzung der Flachbauten. Die neuen Mietzinse betragen inklusive Nebenkosten zwischen 1'070 und 1'200 Franken für eine 2½ Zimmerwohnung. Die 4½ Zimmerwohnungen im Hochhaus kosten je nach Typ, Standard und Lage zwischen 1550 und 1985 Franken. Gut die Hälfte der Wohnungen ist durch Subventionen vergünstigt.



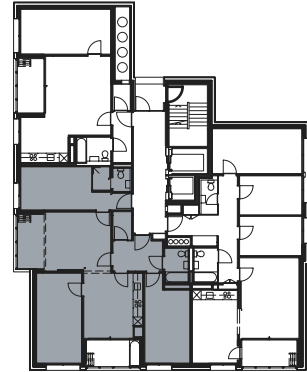
Grundriss 1 1/2-Zimmer - Wohnung vor Umbau

+



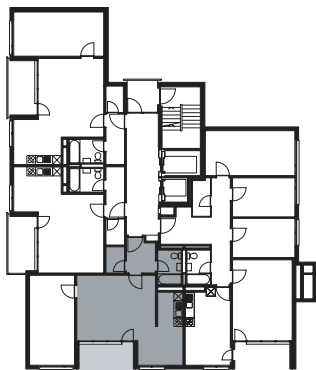
Grundriss 2 1/2-Zimmer - Wohnung vor Umbau

=



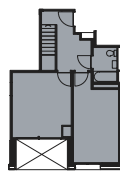
4 1/2-Zimmer - Geschosswohnung

4

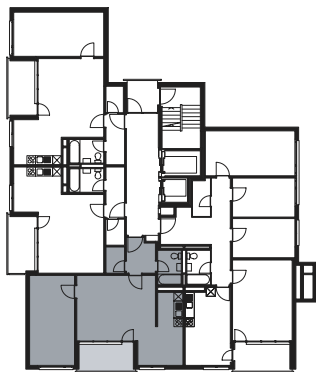


+

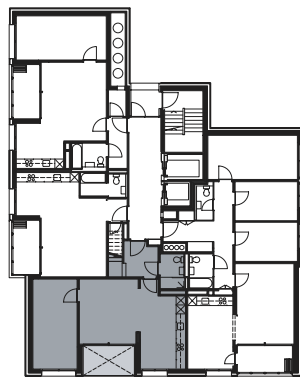
=



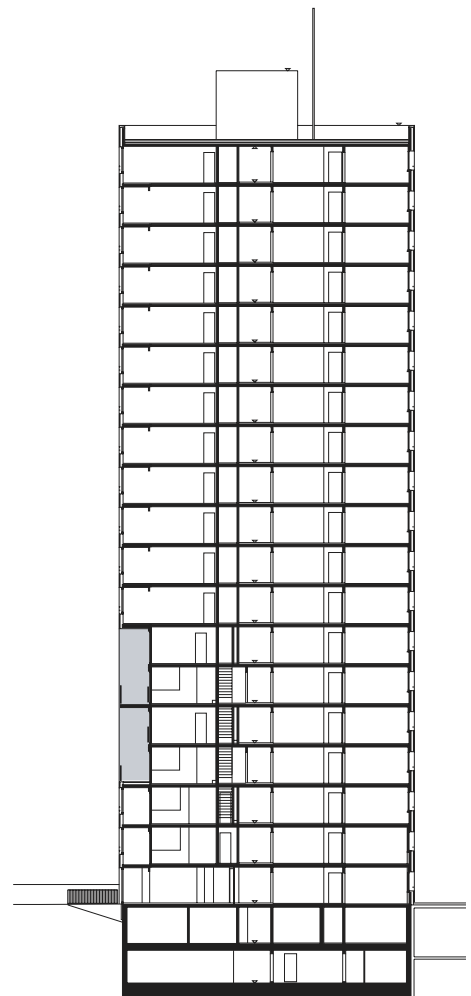
Maisonette Süd: Schlafgeschoss



Grundrisse vor Umbau



Maisonette Süd: Wohngeschoss



5

6

**Titelbild**

Ansicht von Süden. Farbige Balkoneinschnitte kontrastieren mit dem dunklen Ton der neuen Fassade.

**Grundmengen** SIA 416, SN 504 416

Grundstücksfläche	GSF	m <sup>2</sup>	10 583
Gebäudegrundfläche	GGF	m <sup>2</sup>	1 810
Umgebungsfläche	UF	m <sup>2</sup>	8 773

**Raumprogramm Flachbauten**

Fassaden- und Flachdachsanieierung mit Wärmedämmung. Erneuerung aller Sanitärleitungen, Küchen und Bäder.

72 x 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zi.-whg., 12 x 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zi.-whg.

**Grundmengen Flachbauten** SIA 416, SN 504 416

Gebäudevolumen	GV	m <sup>3</sup>	26 373
Geschossfläche	GF	m <sup>2</sup>	9 802
Hauptnutzfläche	HNF	m <sup>2</sup>	6 423
Anzahl Wohnungen	Stk.		84

**Anlagekosten Flachbauten** inkl. MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	130 000.-
2	Gebäude	Fr.	11 350 000.-
4	Umgebung	Fr.	250 000.-
5	Nebenkosten	Fr.	700 000.-
9	Ausstattung / Kunst	Fr.	70 000.-
	Anlagekosten total	Fr.	12 500 000.-

**Kennwerte Flachbauten**

BKP 2 / GV	Fr.	430.-
BKP 2 / GF	Fr.	1 158.-
BKP 2 / HNF	Fr.	1 767.-
BKP 1-9 / GV	Fr.	474.-
BKP 1-9 / HNF	Fr.	1 946.-

**Raumprogramm Hochhaus**

Fassaden- und Flachdachsanieierung mit Wärmedämmung. Minergiestandard. Kontrollierte Wohnungslüftung, Wintergartenverglasung. Erneuerung aller Sanitärleitungen, Küchen und Bäder. Wohnungszusammenlegungen. Einbau Gemeinschaftsraum + Eingangsbereich.

2 x 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zi.-whg., 20 x 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zi.-whg.,  
31 x 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zi.-whg., 4 x 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zi.-Maisonnette-Whg.,  
1 Gemeinschaftsraum

**Grundmengen Hochhaus** SIA 416, SN 504 416

Gebäudevolumen	GV	m <sup>3</sup>	21 858
Geschossfläche	GF	m <sup>2</sup>	8 184
Hauptnutzfläche	HNF	m <sup>2</sup>	4 800
Anzahl Wohnungen	Stk.		58

**Anlagekosten Hochhaus** inkl. MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	130 000.-
2	Gebäude	Fr.	11 850 000.-
4	Umgebung	Fr.	200 000.-
5	Nebenkosten	Fr.	750 000.-
9	Ausstattung / Kunst	Fr.	70 000.-
	Anlagekosten total	Fr.	13 000 000.-

**Kennwerte Hochhaus**

BKP 2 / GV	Fr.	542.-
BKP 2 / GF	Fr.	1 448.-
BKP 2 / HNF	Fr.	2 469.-
BKP 1-9 / GV	Fr.	595.-
BKP 1-9 / HNF	Fr.	2 708.-



7

**Objekt**

Wohnsiedlung Heumatt,  
Schwandeneracker 2-8, Schwandenholzstr. 14-18, 24, 8052 Zürich

**Chronologie**

Februar 2003	Gesamtleistungswettbewerb
Februar 2004	Baubeginn Flachbauten
Oktober 2004	Bezug Flachbauten
November 2004	Baubeginn Hochhaus
Oktober 2005	Bezug Hochhaus

**Projektorganisation**

Bauherrschaft	Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung
Vertreten durch	Amt für Hochbauten der Stadt Zürich Ursula Müller, Alois Bölsterli
Architektur	UP Urs Primas, dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich Mitarbeit: Franziska Schneider, Johannes Schele Proplaning AG Architekten und Generalplaner, Basel Mitarbeit: Peter Sutter, Hans Meyer Batigroup AG Generalunternehmung, Zürich
Totalunternehmer	Proplaning AG, Basel und Dr. J. Grob & Partner AG, Winterthur
Bauingenieure	Signorell Elektro Engineering, Dietlikon S+P Haustechnik AG, Gisikon
Elektroingenieure	Scheib Akustik, Buchs AG
HLKS-Ingenieure	Neuschwander + Morf, Basel
Bauphysik	Erik Steinbrecher, Berlin;
Fassadenplaner	Pavel Althamer, Warschau
Kunst und Bau	

**Impressum**

Redaktion	Amt für Hochbauten, Daniel Kurz
Fotos	Andrea Helbling, Arazebra, Zürich
Gestaltung	blink design, Zürich
Druck	LITHOP AG, Zürich
Ausgabe	Januar 2006

