



Bild: Saniertes Hochhaus

Faktenblatt

Aus Alt mach Neu: Erste gelungene Sanierung einer denkmalgeschützten Betonbaute der Jahre 1960–80.

Nicht nur Le Corbusier wäre begeistert über das Resultat...

In Kürze

In den Jahren 1970–73 erstellte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) am Sackzelg 34–36/Fellenbergstrasse 218 ein zehnstöckiges Wohnhochhaus mit vorgelagertem, einstöckigem Anbau für ihre Geschäftsstelle. Die Architekten Walter Gautschi und Otto Rotach konzipierten das Gebäude in Anlehnung an die Wohnbauten des berühmten Schweizer Architekten Le Corbusier, mit strenger Gliederung und in massiver Beton und Elementbauweise. Die GBL entschied sich 2011/12, nach über 40 Jahren Lebensdauer und dementsprechender Abnutzung, für eine Gesamtsanierung.

Im 2013 wurde das Gebäude wegen der architektonischen Anleihen an Le Corbusier ins städtische Inventar schützenswerter Bauten der Jahre 1960–80 aufgenommen. In einjährigen intensiven Verhandlungen zwischen GBL und städtischer Denkmalpflege gelang es, den Schutzzumfang und damit die Leitplanken der Sanierung unter Denkmalschutz zu definieren.

Nach Erteilung der Baubewilligung im Frühling 2015 konnte im August die erste Bauphase gestartet werden. Die tiefgreifende Sanierung erfolgte im bewohnten Zustand, was nicht ohne Begleitmassnahmen zur Entlastung der MieterInnen möglich war.

Auch während des Baus wurden die Details der Ausführung laufend mit der Denkmalpflege abgestimmt, um die Einhaltung der Schutzziele zu sichern. Im September 2016 konnte die zweite Bauphase abgeschlossen und das Gebäude in seinen zweiten Lebenszyklus entlassen werden. Alle Beteiligten und insbesondere die Mie-

terInnen freuen sich über das äusserst gelungene Resultat: Aufwertung des Gebäudes unter Denkmalschutz, hoher Wohnwert zu moderaten Mieten und der Kostenvoranschlag ist eingehalten. Ein gutes Omen für künftige denkmalpflegerische Gebäudesanierungen, nachdem nun der erste «Testlauf» mit einem geschützten Bau der sechziger bis achtziger Jahre erfolgreich abgeschlossen ist.

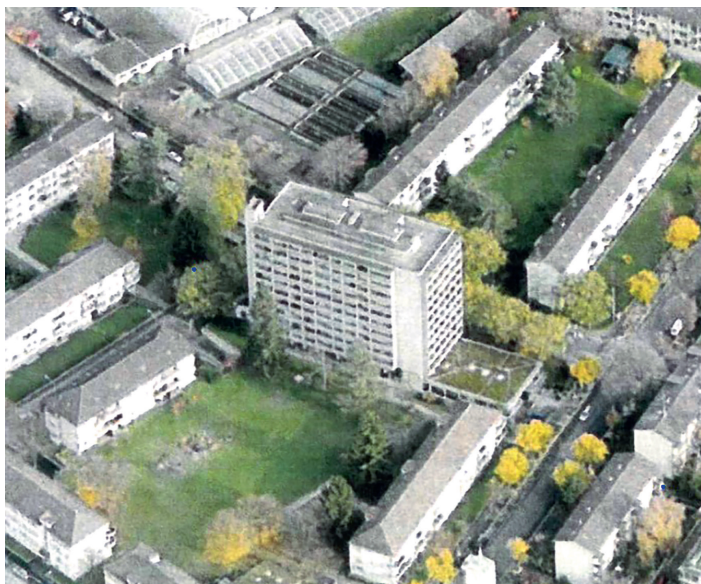


Bild: Luftaufnahme alt

Baubeschrieb

Das Gebäudeensemble wurde teilweise in massivem Ortsbeton, teilweise mit vorfabrizierten Betonelementen erstellt. Über einem überhöhen durchlässigen Sockelgeschoss folgen 10 gleichartige Wohngeschosse mit insgesamt 70 Wohnungen. Die Wohngeschosse verfügen über einen Mix aus jeweils zwei 1-Zimmer-, einer 2½ Zimmer-, zwei 3½ Zimmer- und zwei 4½ Zimmer-Wohnungen mit zweckmässig, guten Grundrissen.

Auf dem Flachdach befindet sich eine allen MieterInnen zugängliche gemeinsam nutzbare Dachterrasse. Das Sockelgeschoss dient der Erschliessung. Im Untergeschoss befinden sich Kellerräume und Wasch-/Trockenräume. Beheizt werden die Gebäude ab einer an die Untergeschosse anschliessenden Grossheizzentrale (Gas/Ölheizung).

Im Annexbau ist die Geschäftsstelle der GBL mit Empfangsschalter, Büroräumen, Sitzungszimmer und einem Kellergeschoss mit WC-Anlage und Archivräumen untergebracht. Das Ensemble von Wohnhochhaus und Geschäftsstelle liegt im Zentrum der umliegenden weiteren Wohnsiedlungen der GBL.

Sanieren oder Neubau

Im 2011 wurde die Gesamtsanierung mit einer Gebäudediagnose gestartet. Diese sowie eine Überprüfung der Statik und Erdbebensicherheit zeigte, dass das Gebäude mit wenigen baulichen Eingriffen fit gemacht und trotz einiger Problemstellen (beispielsweise das Heizungssystem), mit Kosten im Schätzungsbereich von zirka 10 Mio. Franken saniert werden kann. Der Vor-



Bild: Luftaufnahme neu

stand der GBL entschied sich trotz anfänglicher Bedenken deshalb für die Gesamtsanierung anstelle eines Ersatzneubaus.

Sanierungskonzept

Ziel der im 2011 eingeleiteten Sanierung war die weitgehende Erhaltung der Gebäudestruktur und der Wohnungsgrundrisse.

Das Gebäude sollte für weitere 40 Jahre technisch und baulich fit gemacht, den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und den Komfortstandards angepasst, teilweise wärmedämmend und optisch aufgefrischt werden (Farben, Balkonbrüstungen). Die Sanierung musste als «Lowcost-Sanierung» unter engen wirtschaftlichen Vorgaben erfolgen, damit preiswerter Wohnraum erhalten bleiben konnte. Im Sockelgeschoss sollte zusätzlich ein Gemeinschaftsraum für die GenossenschafterInnen entstehen.

Mit der Sanierung sollte auch die Geschäftsstelle in Teilen erneuert (WC-Anlage, Kanalisation, Elektro usw.) und um eine Gebäudeschicht (2 Räume) erweitert werden.

Inventarisierung Denkmalpflege

Im 2013 wurde das Ensemble aus Wohnhochhaus und Geschäftsstelle von der Stadt Zürich in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgenommen.

Siehe dazu separates Blatt aus dem Inventarkatalog. Die Aufnahme erfolgte im Rahmen der Inventarisierung der Bauten der Nachkriegsmoderne von 1960–1980.

Hervorgehoben wurde der Stil des «béton brut» mit einer durch Trag- und Fassadenelemente konsequent gegliederten Fassade sowie das als Freigeschoss konzipierte überhohe Erdgeschoss mit seiner Stützenhalle. Weiter wurden die für den genossenschaftlichen Wohnungsbau optimierte Ausführung sowie die Lage als Orientierungspunkt erwähnt. Für die GBL als Bauherrin bedeutete die Inventaraufnahme einen Zwischenhalt mit Neuausrichtung auf die zu erwartenden Auflagen und Anforderungen der Denkmalpflege.

Chronologie Gesamtsanierung

2011 Start Vorstudien: Gebäudediagnose, Erdbebensicherheit, Statik usw.

2012 Machbarkeitsstudie: Lösungsansätze mit Varianten für Sanierungsprojekt

2013 Planerwahlverfahren unter 2 Architekturbüros, erste Kostenprognosen, Überarbeitung der Vorschläge

2013 10. Juli: Aufnahme ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung

2014 30. Januar: Entscheid für Projektausführung durch Harder Haas Partner AG

2014 03. Juli: Erste Informationsveranstaltung für MieterInnen über Projekt und Auswirkungen der Sanierung im bewohnten Zustand

2014 Ausarbeitung Vor- und Detailprojekt für Gesamtsanierung mit Kostenschätzung, Zusatzuntersuchungen Betonteile (Fassaden, Balkonbrüstungen usw.), Sondierungen und Schadstoffanalysen, Entscheid Heizanlage u. a. m.

2014–2015 Verhandlungen mit Denkmalpflege für Festlegung des Schutzzumfangs und des Vertragswerkes, Entscheid Stadtrat am 8. April 2015 über die Unterschutzstellung, nachfolgend laufend weitere Gespräche über Detailfragen mit der Denkmalpflege

2015 05. Mai: Erteilung Baubewilligung mit Auflagen, keine Rekurse

2015 16. April: Vorstand GBL bewilligt das def. Sanierungsprojekt mit Gesamtkosten von rund 12,5 Mio. Franken, einschliesslich approx. Mietzinsberechnungsmodell

2015 Zweite MieterInnen-Information: Sanierungsumfang, konkreter Ablauf der Arbeiten, Angebote für MieterInnen, künftige Mietzinsgestaltung.

2015 10. August: Baufreigabe, im September Erstellung Bauinstallationen und Aufstellung Kran

2015 Sep. bis Dez.: Ausführung Phase 1 der Sanierung beinhaltend Ersatz Gebäudehülle und Erneuerung Wohnungen

2016 Feb. bis Juli: Ausführung Phase 2 der Sanierung beinhaltend Erneuerung übrige Wohnungen und Ausbau Geschäftsstelle, Erdgeschoss mit Gemeinschaftsraum

2016 17. Juni: Aufrichte und Handwerkerfest

2016 per Ende September Abschluss Bauarbeiten, Ausführung Umgebungsarbeiten bis Oktober

2016 10. November: Medienkonferenz und Einweihungspéro MieterInnen

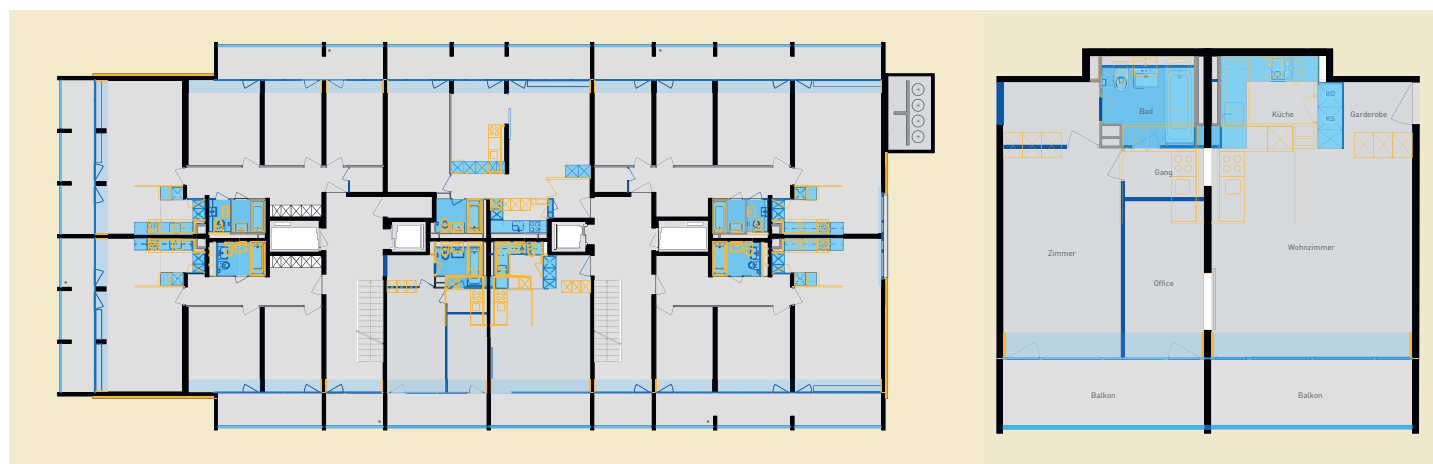


Bild: Gesamtgrundriss, Grundriss Wohnungszusammenlegung

Knackpunkte der Sanierung:

Enger Kostenrahmen mit KV-Limite
Schadstoffsanierung (Asbest, PCB)
Einhaltung Auflagen Denkmalpflege
Fassadenhülle mit Betonplatten
Fehlende Wärmedämmung

Zusammenlegung 1-Zi.-Wohnungen
Scherrer-Heizsystem mit Bodenheizung
Neues Farbkonzept Le Corbusier
Sanierung bewohnt (Lärm, Staub usw.)
Straffer Terminplan Strangsanierung
Projektanpassungen während Sanierung



Bild: Wohnung/Erweiterung Geschäftsstelle

Wohnungsspiegel und Mietzinsen (o. Nebenkosten)

	Typ	Fläche (HNF)	Miete alt (Ø CHF ca)	Miete neu (CHF)
10	1 ½ Zi Wohnungen	34–38 m ²	615.–	750.– bis 815.–
15	2 ½ Zi Wohnungen	66–72 m ²	950.–	1134.– bis 1257.–
20	3 ½ Zi Wohnungen	77 m ²	1110.–	1336.– bis 1451.–
20	4 ½ Zi Wohnungen	94 m ²	1290.–	1618.– bis 1736.–

Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416)	18 950 m ³	Baukosten BKP 1–5	10 900 000.–
Geschossfläche GF	6500 m ²	Baukosten Total nach KV (inkl.	11 500 000.–
Hauptnutzfläche HNF	5150 m ²	Bauherrenleistungen,	
Fläche Wohnen HNF	4650 m ²	Finanzierung und Geschäftsst.)	
Fläche Gemeinschaftsraum HNF	100 m ²	Kostenkennwert (BKP 1–5)	m ² HNF 2475.–
		Ø Mietertrag/Jahr/m ² Wohnen	219.–

Projektorganisation

Bauherrschaft
Architektur und Bauleitung
Denkmalpflege

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL
Harder Haas Partner AG
Amt für Städtebau Stadt Zürich, Denkmalpflege