



Medienkonferenz

vom Donnerstag 10. November 2016

Gesamtsanierung des
denkmalgeschützten
Wohnhochhauses
Sackzelg 34-36 /
Fellenbergstrasse 218



Agenda

1. Begrüssung
2. Aus Alt mach Neu
3. Würdigung Denkmalpflege
4. Sanierung unter Denkmalschutz
5. Erhalten oder Ersatzneubau
6. Fragen, Diskussion
7. Rundgang im Gebäude
8. Apéro im Gemeinschaftsraum

Mark Jäggi, Präsident GBL

Martin Koller, Vizepräs. und Projektreferent

Dr. Martina Jenzer, Denkmalpflege

Veronika Harder, Harder Haas Partner AG

Andreas Wirz, Verband wbg-zh

Moderation M. Koller

Enrico Tognetti, Leiter Bau GBL



2. Aus Alt mach Neu

M. Koller, Projektreferent

- Ensemble Wohnhochhaus und Geschäftsstelle GBL in den Jahren **1970 bis 1973** im Zentrum der GBL-Siedlungen Albisrieden erstellt
- Architekten Walter Gautschi und Otto Rotach
- Streng gegliedertes, in massiver Beton- und Elementbauweise erstelltes Gebäude mit Anleihen an den berühmten Architekten „Le Corbusier“
- Sehr gute Wohnqualität mit 70 Wohnungen von 1 ½ bis 4 ½ Zimmern
- Erneuerung nach 40 Jahren Nutzung unumgänglich



- **2011** Start Sanierungsvorhaben: Vorstand GBL entscheidet sich nach Vorstudie und Gebäudediagnose gegen einen Ersatzneubau und für eine Gesamtsanierung mit klaren Kostenvorgaben: Ziel sind preiswerte Wohnungen nach Sanierung
- **2011 -13** Machbarkeitsstudie und Konzeptstudien durch zwei Architekturbüros
- **2013** 10. Juli, Aufnahme in das Inventar der denkmalschützten Bauten der Jahre 1960 bis 1980
- **2014** Im Januar geht Auftrag Projektausführung an Harder Haas Partner AG, im Juli erste MieterInnen-Information über Sanierung
- **2014 -15** Ein Jahr Verhandlungen mit Denkmalpflege für Einigung und Definition des Schutzzumfangs



Tages-Anzeiger - Samstag, 2. Mai 2015

Zürich

Hohe Weihen für den «Béton brut» in Albisrieden

Das Wohnhochhaus Fellenbergstrasse ist vom Stadtrat unter Schutz gestellt worden. Es ist vom weltberühmten Architekten Le Corbusier inspiriert, was die Denkmalpflege entzückt.

Jürg Rohrer

Zürich - Es braucht ein besonderes Gespür für Beton, um diesem Haus die Schutzwürdigkeit anzusehen. Mit der herkömmlichen Vorstellung von Denkmalschutz - schön, alt, verziert - hat das elfgeschossige Hochhaus an der Ecke Sackzelg/Fellenbergstrasse wenig gemein. Es wurde in den Jahren 1970 bis 1973 von den Architekten Walter Gautschi und Otto Rotach für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) erstellt. Sie waren inspiriert von Le Corbusiers Unité d'Habitation, umgangssprachlich Wohnmaschine genannt. Im ähnlichen Stil ist die etwas jüngere Wohnsiedlung Unteraffoltern II. von Georges-Pierre Dubois gehalten.

Im Stil des Brutalismus

Wo immer sich ein Hauch Le Corbusier in Zürich zeigt, kriegt die städtische Denkmalpflege Stiefgötter. So kam das Hochhaus Fellenbergstrasse ins Inventar der möglichen Schutzobjekte, genauer in die Inventareginnung der Bauten von 1960 bis 1980. Weil die Baugenossenschaft Limmattal das Hochhaus sanieren will, hat es der Stadtrat definitiv unter Schutz gestellt und den Schutzbereich festgelegt. Der Beschluss ist kürzlich im «Tagblatt der Stadt Zürich»



- **2015** 8. April Unterschutzstellung durch Stadtratsbeschluss
- **2015** 5. Mai Baubewilligung, 10. August Baufreigabe, keine Rekurse, zweite Mieterinformation über Bauablauf
- **2015** 8. April Unterschutzstellung durch Stadtratsbeschluss
- **2015** September bis Dezember Ausführung Phase 1 (Gebäudehülle und Wohnungen) der strangweisen Sanierungsarbeiten. **Die Sanierung erfolgt in bewohntem Zustand.** Hauptarbeiten pro Wohnung dauern rund 4 Wochen.
- **2016** Februar bis Juli Ausführung Phase 2 (übrige Wohnungen und Geschäftsstelle, Erdgeschoss mit Gemeinschaftsraum), Ende August Abschluss der Arbeiten
- **2016** 10. November Medienkonferenz und Einweihungsapéro für MieterInnen



Wie „neu“ darf oder wie „alt“ muss es sein?

Ziel GBL als Bauherrin:

- Nachhaltige Sanierung mit vertretbaren Kosten und Mietzinsen
- Gebäude modernisiert und instandgestellt für weitere 30-40 Jahre

Ziel Denkmalpflege:

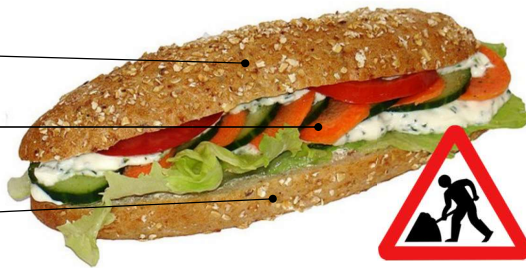
- Erhaltung Schutzobjekt unter Einhaltung der Schutzziele

Aussichten für GBL als Bauherrin:

Auflagen Denkmalpflege

Sanierungsprojekt nach Vorgaben GBL

Gesetzliche Vorgaben Baubewilligungsaufgaben



3. Würdigung Denkmalpflege

Denkmalpflege

Dr. Martina Jenzer,



Städtebaulich:

Markante Grossform als
Orientierungspunkt in grosszügiger
Bebauungs- und Freiraumstruktur

Sozial- und wirtschaftsgeschichtlich:

Interesse an Alterswohnungen,
kostenoptimierte Ausführung bei
dennoch hoher Wohnqualität



Würdigung Denkmalpflege

Baukünstlerisch/-typologisch:

Bau der Nachkriegsmoderne
1960–1980, Forderungen der
Moderne, EG auf Stützen und
Dachterrasse, béton brut-
Architektur, konsequent gegliederte
Fassade mit Brüstungsbändern, vor-
fabrizierte Fassadenelemente

Hinweis: Schutzzumfang und Auflagen Denkmalpflege
siehe Medienunterlagen



4. Knacknüsse aus Sicht Architekten

Ein Balanceakt zwischen Denkmalpflege und Bauherrin

Veronika Harder im Dialog mit Martina Jenzer

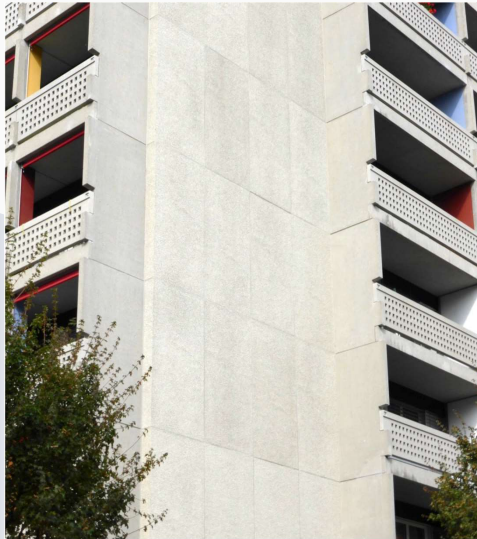


Farbgebung und Materialisierung

Auflage:

Farbe und Materialkonzept sind zu
bemustern und zu genehmigen





Fassaden

Auflage:
Erhaltung bestehender
Waschbeton-
Fassadenelemente

Bauliche Schutzmassnahmen
zur Sicherung gegen Erdbeben



Balkonbrüstungen

Auflage:
Erneuerung Brüstungselemente ist
mit Einverständnis Denkmalpflege
möglich, horizontaler Raster ist zu
erhalten, Perforierung ist möglich

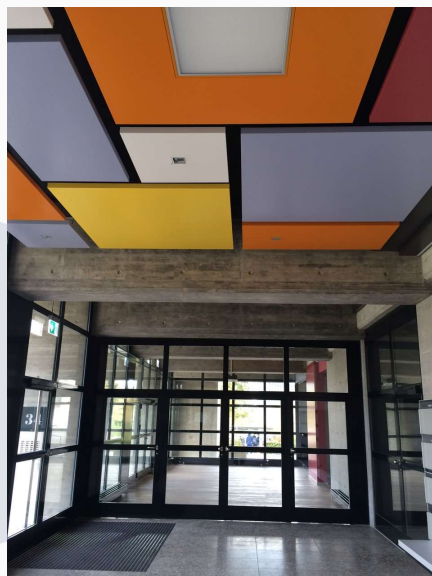




Attikageschoss

Auflage:

Attikageschoss ist offen zu erhalten, untergeordnete Anpassungen oder Raumerschliessungen sind möglich



Erdgeschoss mit Stützenhalle und neuem Gemeinschaftsraum

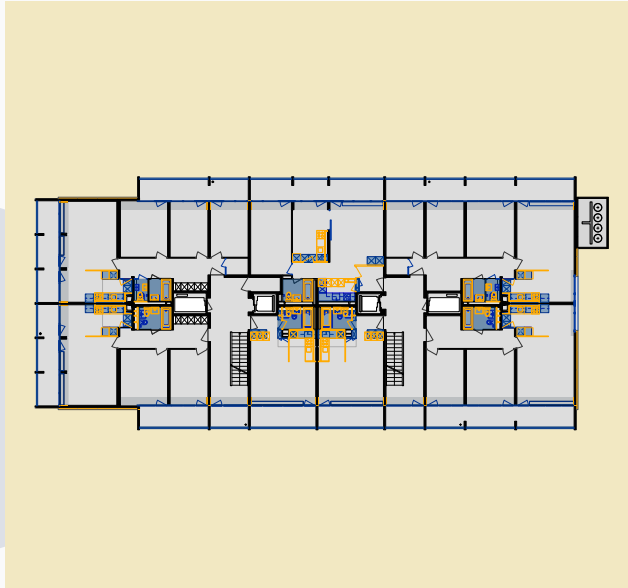
Auflage:

Stützenhalle (EG): baul. Anpassungen sind möglich, der offene transparente Charakter und der regengeschützte Umgang müssen erhalten bleiben





Gesamtgrundriss

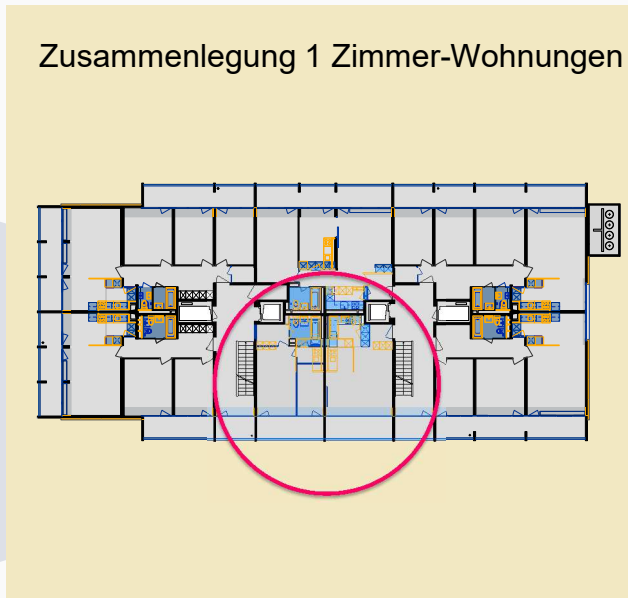


- Bestand
- Sanierung
- Abbruch
- Wärmedämmung Fassade
- Wärmedämmung Decke

1.- 5. OG



Zusammenlegung 1 Zimmer-Wohnungen

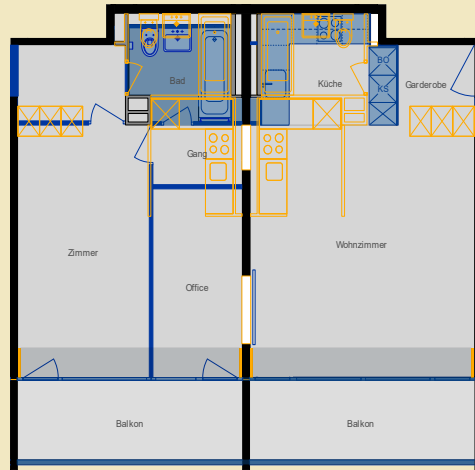


- Bestand
- Sanierung
- Abbruch
- Wärmedämmung Fassade
- Wärmedämmung Decke

6.- 10. OG



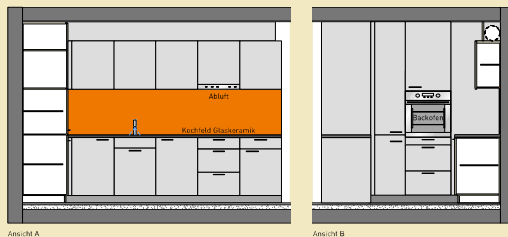
neue 2 ½ Zimmer-Wohnung



- Bestand
- Sanierung
- Abbruch
- Wärmedämmung Fassade
- Wärmedämmung Decke

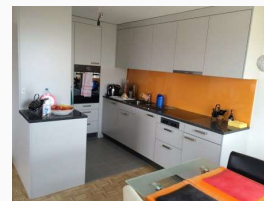
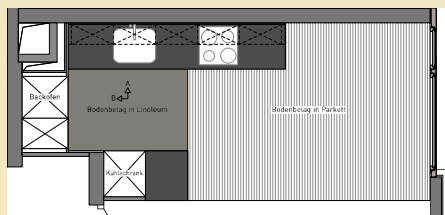


Ersatz 70er Jahre Küchen

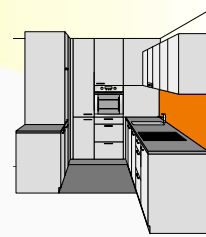


Ansicht A

Ansicht B

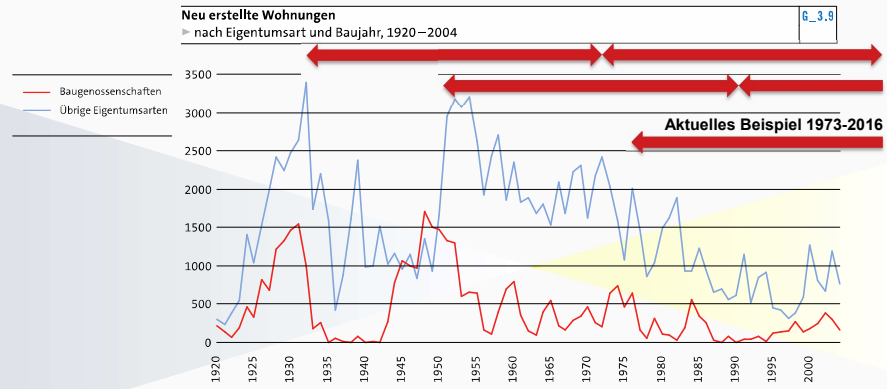


- Küchenfront
- Glasrückwand
- Arbeitsplatte in Naturstein
- Bodenbelag in Linoleum
- Bodenbelag in Parkett

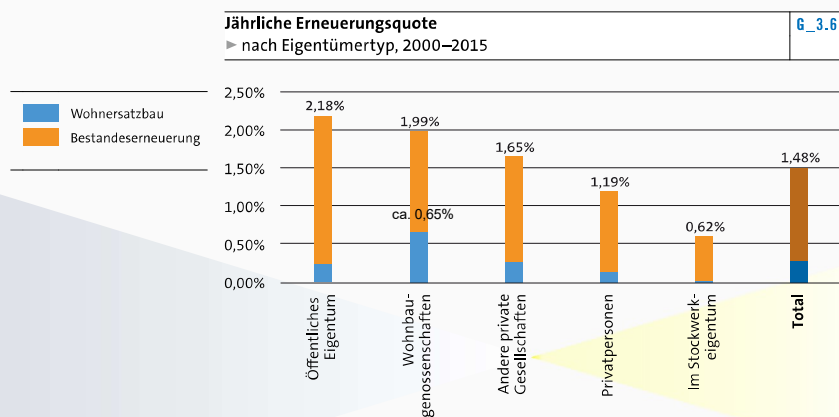




3. Erhalten oder Ersatzneubau? Andreas Wirz, Verband wbg-zh



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich, 06 / 2006



Eine Genossenschaftswohnung wird durchschnittlich...
 ... alle 50 Jahre erneuert
 ... 150 Jahre alt (2016 → 1866)

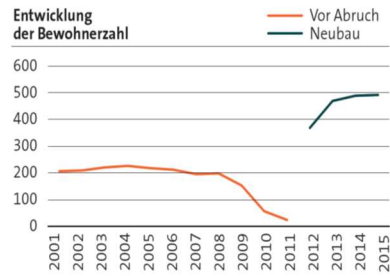
Quelle: Statistik Stadt Zürich, Analyse der baulichen Erneuerung 1/2016



Siedlung Grünmatt Familienheim-Genossenschaft

	vorher	nachher	Veränderung
Wohnungen	64	155	+142%
Personen	197	490	+149%
Wohnfläche	6060	15940	+163%
Fläche/Pers.	31	33	+6%

Entwicklung
der Bewohnerzahl



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Ersatzneubau in der Stadt Zürich, 2004-2014



**Wegleitung im Umgang mit Wohnsiedlungen
im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten
und Anlagen der Stadt Zürich**

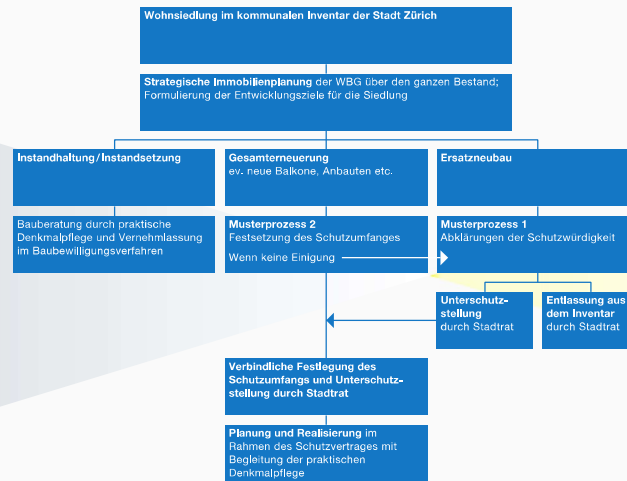
In Zusammenarbeit mit der
Stadtkommune Zürich
Amt für Städtebau

wohnbau-genossenschaften zürich | Vorstand der gemeinnützigen Wohnbaubürger
Ausstellungstheater 114 | Postfach | CH-8001 Zürich | Telefon +41 (0)43 204 88 33 | info@wbg-zh.ch | www.wbg-zh.ch



MUSTERPROZESSE

Vorgehensschritte



5. Fragen, Diskussion

Moderation M. Koller





6. Rundgang im Gebäude

Enrico Tognetti, Leiter Bau GBL

Rundgang im Wohnhochhaus
in Gruppen

Erdgeschoss
Attikageschoss
Wohnungsbesichtigung
Gebäude von Aussen und Umgebung



Dauer ca. 30 Minuten



Architekten und Baumanagement

Fachplanern und Handwerkern

Hauswart und MieterInnen

MitarbeiterInnen Geschäftsstelle GBL

Verband wbg und Denkmalpflege

Medien und Teilnehmenden



7. Apéro im Gemeinschaftsraum

