

Wogeno Zürich wertet Liegenschaft im Kreis 4 umfassend auf

# Sanierung mit «Köpfchen»

Die Wogeno Zürich hat ein heruntergekommenes Haus im Zürcher Kreis 4 nicht nur auf Minergie getrimmt, sondern mit einer Aufstockung gleichzeitig mehr Wohnraum geschaffen. Eine Erfolgsgeschichte – auch was die Aufwertung des belasteten Langstrassenquartiers angeht.



**VON REBECCA OMOREGIE** ■ «Wir haben eigentlich keine solchen Lotterhäuser», sagt Lisbeth Sippel, Geschäftsleiterin der Wogeno Zürich, entschieden. Die Liegenschaft an der Magnusstrasse im Zürcher Kreis 4, die die Genossenschaft Ende 2004 kaufte, konnte man allerdings beim besten Willen nicht anders bezeichnen. Das Haus aus dem Jahr 1878 war in einem desolaten Zustand: Von der verwitterten Fassade blätterte der Putz, das undichte Dach war behelfsmässig mit einer alten Spielplatzblende abgedeckt. Der Zahn der Zeit und die vielen Wasserschäden hatten ihren

Tribut gefordert. Nicht nur die äusseren Holzteile, auch das Gebälk im Hausinnern waren verwittert und stellenweise morsch. Die zehn Wohnungen waren schmutzig und stark abgenutzt. Dass Nassräume und Küchen nicht mehr einem zeitgemässen Zustand entsprachen, ist schon fast untertrieben. «Was wir anfragen, kann man nicht wirklich als Küchen und Badezimmer bezeichnen», bringt es die Architektin Patricia Turrin vom Büro Viridén + Partner AG auf den Punkt. Die einzelnen freistehenden Geräte waren grösstenteils von den Bewohnern selbst installiert worden.

**Das sanierte Haus setzt einen markanten Akzent im Zürcher Langstrassenquartier.**

Dass auch die Elektroanlagen stark erneuerungsbedürftig waren und die Liegenschaft energietechnisch heutigen Anforderungen nicht genügte, versteht sich fast von selbst.

**VERBORGENE SCHÄTZE.** Ein Architekt hatte den Kauf des Hauses an die Wogeno herangetragen – und auch gleich eine Kostenschätzung für die Sanierung mitgeliefert. Der Erneuerungsbedarf war gross und das Haus nicht billig: Stolze 1,8 Millionen Franken verlangte



Foto: zVg.

**Vorher: Die über 130-jährige Liegenschaft war in einem desolaten Zustand.**

die Besitzerfamilie dafür. Dennoch liess sich die Wogeno auf das Experiment ein. Denn das fast 130-jährige Haus barg auch einige versteckte Schätze: etwa wunderschöne alte Massivholz- und Terrazzoböden sowie recht gut erhaltene Täferverkleidungen. Ausserdem, so Patricia Turrin, gut geschnittene Grundrisse mit grosszügigen, fast quadratischen Wohnräumen. So verlottert sie auch war, setzte die Liegenschaft zudem durch ihre Ecklage an der Magnus-/Sihlhallenstrasse einen markanten Akzent im Quartier. Den Standort im belasteten Langstrassenquartier sah Lisbeth Sippel zudem nicht als Hinderungsgrund, sondern als ein Argument mehr, zur Aufwertung des Kreis 4 als Wohnquartier beizutragen.

Für eine möglichst breite Ideensammlung stützte sich die Wogeno nicht nur auf den Vorschlag des initiierenden Architekten, sondern lud zwei weitere Büros zu einem Studienauftrag ein. Grenzen setzten diesen einzig die Kosten: «Wir gingen von den Mietzinsen pro Quadratmeter aus», erklärt Geschäftsleiterin Lisbeth Sippel. Nicht mehr als 238 Fran-

ken sollte der Quadratmeter pro Jahr kosten. Dies ergab ein Kostendach von 2,3 Millionen, das es einzuhalten galt. Keine leichte Aufgabe. Eines der Büros, das in erster Linie auf Bauleitungen spezialisiert war, streckte denn auch etwas später die Waffen.

**WENIGER ENERGIE, MEHR WOHNRAUM.** Der Dritte im Bunde, das Architekturbüro Viridén + Partner AG, hat sich bereits einen Namen gemacht mit Minergiesanierungen von Altbauten. Und lieferte gleich zwei Vorschläge: einerseits eine Minimalsanierung, andererseits einen tiefergreifenden Einschnitt, der zusätzlichen Wohnraum schafft und das Gebäude für den Minergiestandard fit macht. Dies überzeugte die Wogeno, wenn zunächst auch nicht klar war, wie weit sie gehen wollte. «Wir mussten uns fragen, ob wir wirklich so stark in die alte Bausubstanz eingreifen möchten, ob es das Wert ist», erinnert sich Lisbeth Sippel. «Wir fanden dann aber, ja. Und zwar vor allem, weil wir mit dieser Lösung zwei zusätzliche Wohnungen gewinnen, was natürlich sämtliche Mietzinse senkt.»

Doch erst galt es, die bestehenden Mietverträge aufzulösen. Den bisherigen Bewohnerinnen und Bewohnern bot die Genossenschaft an, nach dem Umbau zurückzukommen – zu den Bedingungen der Wogeno. Eine Familie machte von dieser Möglichkeit Gebrauch. Um Schlichtungsfälle zu vermeiden, die die Arbeiten verzögert hätten, schloss die Wogeno im Herbst 2004 mit den Mietern eine Vereinbarung ab und gewährte ihnen befristete Mietverträge bis Juni 2006. Diese wurden dann im Planungsverfahren um weitere drei Monate verlängert.

**NEUES HERZ . . .** Wie erreicht man zusätzlichen Wohnraum, eine energietechnische Verbesserung, die den Minergiegrenzwert deutlich unterschreitet, und dies alles in einem streng definierten Kostenrahmen? Die Lösung klingt einfach: Die Liegenschaft erhielt eine dicke neue Haut, ein neues Herz und einen neuen Kopf. Für die Innensanierung in den unteren Geschossen bedeutet dies: Die Wohn- und Schlafräume mit ihrer guten Grundrisstypologie liess die Architektin beinahe unangetas-

tet, während sie das Zentrum der Wohnungen vollständig ersetzte. «Die Idee war es, Bäder und Küchen als Möbel zu behandeln», erklärt Patricia Turrin. Sie stellte einen Korpus aus massgeschneiderten MDF-Platten mitten in die Wohnungen und schuf so einen neuen Bad-, Küchen und Korridorbereich. Dieser Kern zieht sich als zentraler Strang durch sämtliche Geschosse hindurch, was natürlich das Verlegen der Leitungen erleichterte.

Mit den grauen Schreinermöbeln, die viel Stauraum bieten, dem dunkelgrauen Gummischrotboden und den Kunstharz-Wandverkleidungen bildet dieser moderne Kern einen gelungenen Kontrast zu den rundumlaufenden Wohn- und Schlafzimmern, die sich ihren Altbau-Charme bewahren konnten. Hier wurden lediglich die Holzböden abgeschliffen und neu geölt, die Holztaferverkleidungen und Wandschränke frisch gestrichen. Trotz des mangelnden Trittschalls verzichtete die Genossenschaft auf einen Ersatz der alten Fischgrat- und Kassettenparkettböden. Leicht fiel dieser Entscheid allerdings nicht, denn die Problematik ringhöriger Altbauten ist der Wogeno wohlbekannt. Aus ästhetischen Gründen beschloss die Genossenschaft dennoch, die schönen Originalböden zu erhalten. «Wir haben aber die Interessenten bei der Vermietung über die Problematik informiert.»

**. . . NEUER KOPF.** Das beschriebene Konzept verfolgten die Architekten vom Erdgeschoss bis ins dritte Obergeschoss. Das Dachgeschoss allerdings erforderte einen tieferen Eingriff, war es doch in baulich sehr schlechtem Zustand. Ausserdem war es hier auch mit der attraktiven Grundrisstruktur vorbei: Neben einer Dreizimmerwohnung beherbergte das oberste Stockwerk mehrere Einzelzimmer mit minimalen sanitären Einrichtungen. Darüber ein Estrich, dessen Verschlüsse allerdings mit Gerümpel verstellt waren, das niemandem mehr gehörte.

Viridén + Partner schlug deshalb vor, Dachgeschoss und Estrich abzurechen und durch zwei neue Geschosse zu ersetzen. Die Bauordnung erlaubt hier nämlich fünf Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachge-

Fotos: Nik Hunger

**Der Kern der Wohnungen wurde vollständig durch einen neuen Korpus mit modernen Küchen und Bädern ersetzt.**





Die Wohnräume in den unteren Geschossen mit den schönen alten Holzböden und Täferverkleidungen wurden lediglich sanft aufgefrischt.



Eine ganz andere Stimmung herrscht in den modernen Wohnungen im neuen Dachgeschoss. Graue Anhydridböden und grosszügige, offene Wohnräume verleihen ihnen einen fast industriellen Loftcharakter.

schoss. Im vierten Obergeschoss entstanden neu eine Viereinhalb- und eine Dreieinhalbzimmerwohnung. Das Dachgeschoss wurde zu zwei Zweieinhalbzimmerwohnungen ausgebaut. Im Gegensatz zu den Wohnungen in den Normalgeschossen erhielten die neuen Dachwohnungen eine moderne Materialisierung. Die zentralen Bad-/Küchenkorpusse, grau gesprenkelte Anhydridböden und grosszügige, zur Küche offene Wohnräume geben ihnen einen fast industriellen Loftcharakter.

... **NEUE HAUT.** Spektakulär ist nicht nur dieser Kontrast zwischen den alten Untergeschossen und den neuen Dachgeschossen, sondern auch die Art und Weise, wie dem Gebäude dieser moderne Kopf aufgesetzt wurde. Die neuen Stockwerke wurden in Elementbauweise als Holzbauten erstellt. «Es war faszinierend», erinnert sich Lisbeth Sippel. «Wir konnten in der Werkstatt in Uster die fertige Zweieinhalbzimmerwohnung begehen. Und einige Tage später stand sie an der Magnusstrasse.» Die Dachgeschosse wurden in einem einzigen Tag auf das Gebäude gesetzt. Die Erneuerung des Dachgeschosses bot gleichzeitig Gelegenheit für eine energetische Verbesserung. Die neuen Wände packten die Architekten mit einer 36 cm dicken Steinwolldämmung ein. Auch in den unteren Geschossen brachten sie an der hofseitigen

Fassade eine 28 cm dicke Aussenwärmendämmung an. Aus denkmalpflegerischen Gründen war dies gegen die Magnusstrasse hin leider nicht möglich. Hier wurde die Fassade saniert und neu gestrichen. Und zwar in einem kräftigen Bordeauxrot. «Das Quartier ist sonst eher von gräulichen und gelblichen Tönen geprägt. An dieser markanten Ecklage wollten wir deshalb bewusst einen starken farblichen Akzent setzen», erklärt Patricia Turrin ihre Wahl. Für einen tiefen Energieverbrauch sorgen ausserdem neue, dreifach verglaste Fenster mit einem U-Wert von 0,6 W/m<sup>2</sup>K. Eine Komfortlüftungsanlage, die über zwei separate neue Steigzonen geführt wird, belüftet sämtliche Wohnungen.

**ÖKOLOGIE ZAHLT SICH AUS.** Bei der Heizung setzte Viridén + Partner auf erneuerbare Energien, wie der für das Energiekonzept verantwortliche Andreas Büsser erklärt. Die alten Öl- und Gasöfen wurden entfernt und stattdessen eine Holzpelletheizung eingebaut. Sonnenkollektoren auf dem Dach unterstützen Heizung und Warmwasseraufbereitung: Im Sommer erwärmen sie immerhin 80 Prozent des Warmwassers, im Winter noch 15 Prozent. Technisch wäre mehr möglich gewesen, doch dann hätte man einen Teil der Dachterrasse opfern müssen. Die sanierte Terrasse steht allen Hausbewohnern zur Verfügung, jedoch ist jeweils eine Ecke für die beiden – balkonlosen – Dachwohnungen reserviert. Für die unteren Geschosse bauten die Architekten auf der Hofseite einen neuen Balkonturm mit grosszügigen, zwanzig Quadratmeter grossen Terrassen. Dank den energetischen Massnahmen erreicht das sanierte Gebäude eine Energiekennzahl von 32,5 kWh/m<sup>2</sup>a. Damit unterschreitet es nicht nur den erforderlichen Minergiegrenzwert, der gemäss einer Mischrechnung aus Sanierung (1.–3. Geschoss) und Neubau (4. Geschoss und Dachgeschoss) 68,2 kWh/m<sup>2</sup>a beträgt, sondern gar den Minergiestandard für Neubauten (42 kWh/m<sup>2</sup>a).

Die umweltfreundliche Bauweise erleichterte auch die Finanzierung: Sie sorgte für ein gutes Rating bei der Alternativen Bank, die einen 0,325 Prozent tieferen Zinssatz als bei Normalhypotheken anbot. Dazu kamen Zustüpe der Stiftung Klimarappen, des Kantons und des EWZ-Stromsparfonds – zusammen ergab dies Förderungsbeiträge von über 50 000 Franken. Neben der Stiftung Solidaritätsfonds des SVW, die für das Projekt ein Darlehen von 330 000

Foto: Reax Keller



Die neuen Dachgeschosse wurden in Holzelementbauweise vorfabriziert und in einem einzigen Tag auf das Gebäude gesetzt.

**Baudaten**

**Bauträger:**  
Wogeno Zürich

**Architekten:**  
Viridén + Partner AG, Zürich  
(Projektleitung: Andreas Büsser, Patricia Turrin)

**Bauingenieur:**  
APT Ingenieure GmbH, Zürich

**HLK-Ingenieur:**  
Zurfluh Lottenbach, Luzern

**Unternehmen (Auswahl):**  
BWT Bau AG (Baumeister)  
Schindler – Scheibling (Holzbau/Stahlbau)  
Biene AG (Fenster)  
H. Kreiner AG  
(Spengler- und Bedachungsarbeiten)  
Hitz Fassadenbau AG (Aussenwärmendämmung)  
Dätwyler Lignoplast AG (Unterlagsböden)  
Lignoflor AG Parkettböden (Bodenbeläge Holz)  
Velopa AG (Veloständer)  
Lehmann + Co. AG (Heizung, Lüftung, Solar)  
Otto Ramseier AG (Elektroarbeiten)  
Bruno Spörri (Küchen, Schreinerarbeiten)  
Hogla AG (Schreinerarbeiten)

**Umfang/Bausumme:**  
11 Wohnungen, 1 Atelier  
(vor Sanierung: 9 Wohnungen, 1 Bar)  
Innensanierung mit Dachaufstockung  
Kosten: 3 480 000 CHF total,  
290 000 CHF pro Wohnung

Franken sprach (siehe *wohnen* 5/2007), gewährte auch die Pensionskasse der Stadt Zürich eine Hypothek.

**IM NU VERMIETET.** Damit erreichte die Wogeno die angestrebten erschwinglichen Mietzinse. Eine Vierzimmerwohnung mit 90 bis 103 Quadratmetern kostet zwischen 1698 und 1926 Franken (plus 165 bis 185 Franken Nebenkosten). Wobei die Nebenkosten eher etwas optimistisch berechnet seien, wie Lisbeth Sippel zugibt. Aufgrund des Preisanstiegs für Holzpellets könnten sie auch etwas höher



Sonnenkollektoren auf dem Dach erwärmen im Sommer bis zu 80 Prozent des Warmwassers.

ausfallen. Dennoch waren bei diesen Preisen die Wohnungen im Nu vermietet. Die neue Mieterschaft ist gemäss der Geschäftsleiterin gut durchmischt: Immerhin drei Familien mit kleinen Kindern haben den Weg ins Langstrassenquartier gefunden, ausserdem eine Gross-WG und ein älteres Paar, das nach dem Einfamilienhaus in der Agglomeration wieder mehr «im Chueche» leben wollte. Momentan noch obliegt die Verwaltung der Wogeno, doch im Laufe des Jahres möchte die Genossenschaft auch diese Liegenschaft in die Selbstverwaltung überführen.

Ob sie sich nochmals an ein derartiges Projekt heranwagen würde? Wenn der Wogeno wieder ein solches Haus angeboten würde, griffe sie bestimmt zu, meint Lisbeth Sippel. Bei den bestehenden Wogeno-Häusern könnte sie sich allerdings einen solch tiefen Eingriff nicht vorstellen. Dafür wäre wie gesagt auch kein Bedarf vorhanden. Das Projekt hat die Genossenschaft allerdings bezüglich energie-technischer Fragen sensibilisiert: «Wir legen auch bei anderen Sanierungsprojekten Wert auf Nachhaltigkeit und energiesparende Massnahmen. Wenn es technisch möglich und finanziell und ästhetisch vertretbar ist, würden wir auf jeden Fall Sonnenkollektoren auf die Dächer setzen.»



Die Wohnungen in den unteren Geschossen erhielten auf der Hofseite 20 Quadratmeter grosse neue Balkone.