

# Erweitern in Richtung Sonne

Die Stadt Zürich modernisiert die Siedlung Heumatt in Zürich-Seebach. Nutzen für die künftigen Mieter, langfristige Werterhaltung und tiefe Gesamtkosten sind die Ziele. Das Resultat freut alle – Bewohner, Bauherrschaft und Planer.

Objekt: Hochhaus Wohnsiedlung Heumatt, Zürich

Konstruktion: Balkonverglasungen IS-4000 und Festverglasungen in IS-2

Bauherr: Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, Zürich

Architekt/Generalplaner: ARGE Primas – Proplaning, Basel

GU: Batigroup AG, Generalunternehmung, Zürich

Fassadenplaner: Neuschwander + Morf AG, Fassadentechnik, Basel

Besonderheiten: Abstimmung der Masse für eine Serienproduktion der Glasfaltwände.



Viel Licht, viel Raum, viel Grün – eine städtebauliche Geste der siebziger Jahre: Die Siedlung Heumatt im Zürcher Stadtquartier Seebach, 1970 von Robert Constanm erbaut, war für eine umfassende Modernisierung prädestiniert. Das grosszügige Konzept, die angenehme Lage und nicht zuletzt die intakte Bausubstanz waren für die Eigentümerin überzeugende Argumente.

#### **In die Jahre gekommen ...**

Naturgemäss waren die 74 Wohnungen im 18-stöckigen «Heumatt-Turm» nach 35 Jahren der Benutzung sanierungsbedürftig. Nur durch eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität, so die Einschätzung der Immobilien-Fachleute, könnte langfristig ein marktkonformes Angebot ermöglicht werden. Und das heisst: Innenrenovation mit neuen Küchen und Bädern, konsequente Wärmedämmung der Aussenwände und Komfortlüftung. Von dieser Wunschliste bis zu Minergie ist es nur ein Schritt, umso mehr, als die Stadt Zürich mit diesem Baustandard

in anderen Objekten sehr gute Erfahrungen gemacht hat. Über einen Wettbewerb kam die Stadt schliesslich zu einem Modernisierungskonzept.

#### **Mehr Wohnfläche**

Die Ansprüche ändern sich. Dies gilt auch und vor allem für den Grundriss von Wohnungen. In Bauten der sechziger und siebziger Jahre ist oftmals die Anzahl der Zimmer und auch deren Grösse für Familien mit Kindern wenig geeignet. Das war für die Bauherrschaft der Anlass, je zwei Zweizimmerwohnungen zu einer Familienwohnung mit vier Wohn- und Schlafräumen zusammenzufassen. Statt der ursprünglich über 70 Wohnungen sind es heute noch 57 – drei je Normalgeschoss. Verbesserung der Wohnqualität war auch das Motiv zur Verglasung der 66 einspringenden Balkone. Was die Baustruktur anbelangt, handelt es sich um eine Einhausung. Denn die Brüstungen dieser Lauben sind vollflächig gegen Wärmeverlust gedämmt und die



angrenzenden Verglasungen erfüllen hohe Komfortanforderungen. Auf den ganzen Wohnturm hochgerechnet, erweitert sich die Wohnfläche um annähernd 500 m<sup>2</sup> – und dies erst noch «in die richtige Richtung», wie ein Mieter die Baumassnahme kommentiert.

Auf jedem Geschoss ist einer der verglasten Balkone in der Gebäudeecke situiert, die anderen drei liegen längs der Wohnräume. Die Längsbalkone sind 360 cm breit und 200 cm tief; mit dieser Dimension lässt sich der gut 7 m<sup>2</sup> grosse Raum auch alltagstauglich möblieren.

### Auswahlkriterien – und mehr

Die drei Schlüsselkriterien Gestaltung, Kosten und Qualität gelten für die Beschaffung von Balkonverglasungen ganz ausgeprägt. Nur: Was heisst Qualität? Das heisst in erster Linie Funktionalität, lange Lebensdauer und wenig Wartung. Was im Winter ein Teil der warmen Wohnstube ist, wird im Frühsommer innert Minuten zu einem Aussensitzplatz mit – in den oberen Stockwerken – sensationeller Aussicht. Hier zeigt sich die Stabilität der Beschläge, die Robustheit der Dichtungen und die Präzision des Schliessmechanismus. Themen für Architekten und Generalunternehmer waren auch der Wärmeschutz zur Minimierung der Verluste, der Energiedurchlass zur Gewinnung von Solarstrahlung sowie die Trennung der Profile zur Verhinderung von Kondenswasser auf den inneren opaken Oberflächen. Diese Flächen sind minimiert, die Ansichtsbreite des Rahmens zwischen zwei Flügeln beträgt lediglich 108 mm.

### Wellness in luftiger Höhe

Die Frage stellt sich jedem Abwart: Wie reinigt man eine Balkonverglasung? Die Antwort kommt von den Architekten, weil sich diese Fachleute lange vor der Montage damit beschäftigen. Bei der Faltung von Glaswänden decken sich die Aussenseiten der Verglasungen gegenseitig ab. Zugänglich bleiben nur die Innenseiten. Nicht so bei der Glasfaltwand IS-4000 von Schweizer in der Siedlung Heumatt. Durch Ausziehen der nicht in der Schiene geführten Bolzen lassen sich die Aussenseiten nach innen wenden. Die Mieter sind froh um diesen einfachen Dreh; jeder andere Reinigungsmodus wäre – angesichts der Einbauhöhe – ein artistisches Unterfangen.

In den obersten Geschossen sind einige verglaste Balkone mit Badewannen ausgestattet. Vorzüglich geschützt vor der Witterung lässt sich von diesem bevorzugten Badezimmer aus bis weit in die Alpen blicken.

## «Verantwortung für künftige Generationen»

► Nachhaltige und innovative Bauweisen gehören für Peter Ess vom Amt für Hochbauten zu den wichtigsten Aufgaben.



### Wie fördert die Stadt Zürich nachhaltiges Bauen?

Peter Ess: Die Bevölkerung unserer Stadt hat Anspruch darauf, dass wir uns für eine hohe Umweltqualität engagieren. Unsere Bauten realisieren wir deshalb nach folgenden Grundsätzen: Wir bauen nachhaltig und umweltbewusst und nehmen damit Verantwortung für künftige Generationen wahr. Dies gilt gleichermassen bezüglich Ökologie und Energie als auch für die Anpassungsfähigkeit von

Bauten an sich wandelnde Bedürfnisse.

Wir evaluieren zukunftsorientierte Technologien und übernehmen eine Leaderrolle im Umsetzen und Durchsetzen von umweltschonenden Bauweisen, von Normen und Standards. Wir sind Impulsgeber und Multiplikator neuer, nachhaltiger Leistungen.

### Sind Wohnsiedlungen geeignete Objekte für diese Massnahmen?

P. E.: Nachhaltiges Bauen ist für uns eine grundsätzliche Anforderung, wann immer wir bauen. Dabei steht jedoch die Frage der Verhältnismässigkeit – oder des gesunden Menschenverstandes – stets im Mittelpunkt. Aspekte der Nachhaltigkeit sind bei Wohnbauten in jedem Fall von zentraler Bedeutung.

### Welche Ziele bestehen für die Siedlung Heumatt?

P. E.: Erklärtes Ziel war es, beim Hochhaus den Minergie-Standard zu erreichen und bei den benachbarten flachen Gebäuden, aufgrund der ungünstigeren Voraussetzungen, nahe an Minergie heranzukommen; gleichzeitig wollten wir die Wohnungen nicht übermässig verteuern. Diese drei Ziele haben wir auch erreicht.

### Was hat die Metallbaufirma Ernst Schweizer AG damit zu tun?

P. E.: Die Ernst Schweizer AG ist für uns ein nahezu idealtypisches, verantwortungsbewusstes und innovatives Unternehmen, das seine Produkte hinsichtlich Nachhaltigkeit und Qualität, aber auch Gestaltung kontinuierlich aktualisiert. Aus diesen Gründen ist die Firma sowohl bei unseren Architekten als auch bei uns als Bauherrschaft ein bewährter Partner. Dabei gelten die üblichen Voraussetzungen: Der Anbieter muss sich gegenüber den Mitbewerbern mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis durchsetzen. Offenkundig ist dies der Ernst Schweizer AG bei der Wohnsiedlung Heumatt gelungen, weshalb es – einmal mehr – zu einer angenehmen Zusammenarbeit kam.

Peter Ess ist Direktor des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich und damit Vertreter der Bauherrschaft bei der Siedlung Heumatt. Zusammen mit seinen rund hundert Mitarbeitern verantwortet er Hochbauinvestitionen von rund 400 Mio. Franken pro Jahr.