

Sanierung der Siedlung Im Tiergarten

Walter Angst, Co-Geschäftsleiter
Manuel Kobler, Rechtsberater

Kirchgemeindehaus Bühl, Zürich

Begrüssung

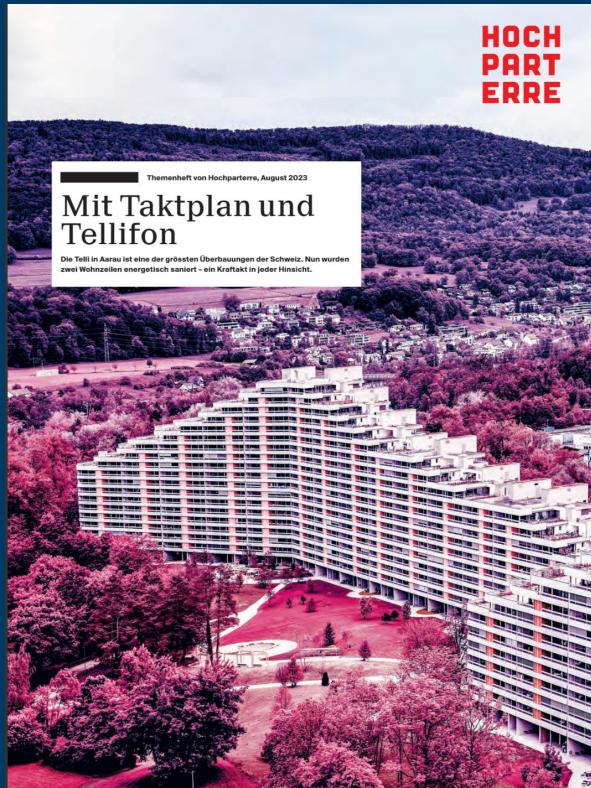


Andrea Schafroth

Die Journalistin ist Mitinhaberin der Kommunikationsagentur S2R in Zürich. Mit ihrer Firma begleitet Schafroth städtebauliche Projekte kommunikativ und partizipativ. Das Ziel von S2R ist es, Transformationen vor Ort zu verankern und diese sozial nachhaltig zu gestalten.

<https://www.nordhangfilm.com/telli>

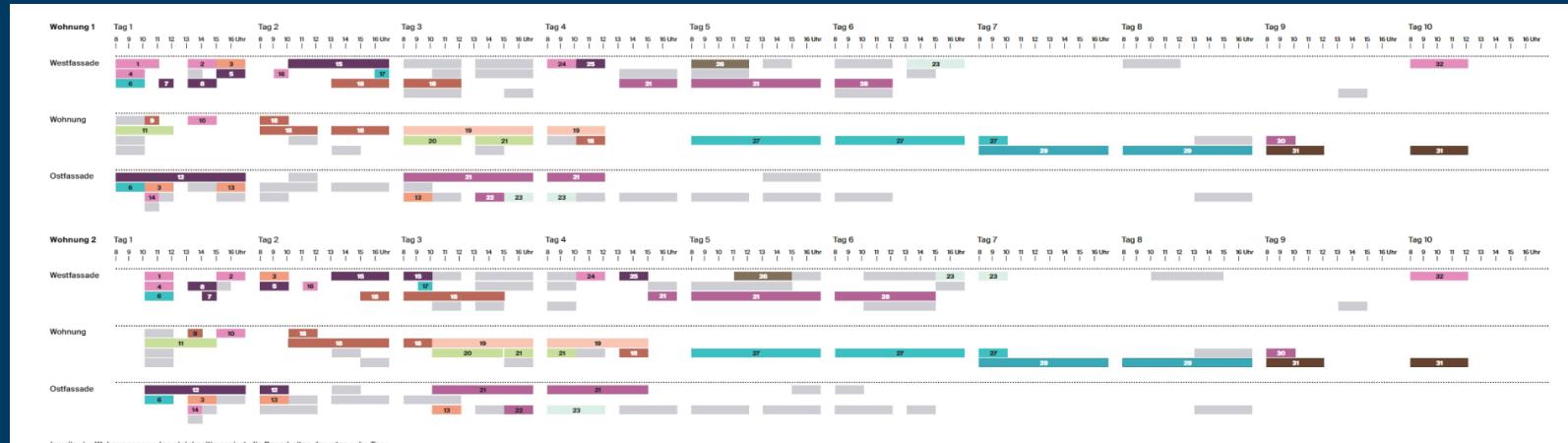




Sanieren am
Fließband

Themenheft von Hochparterre, August 2023 – Mit Taktplan und Telefon – Sanieren am Fließband

Jeweils vier Wohnungen wurden gleichzeitig saniert, die Bauarbeiten dauerten zehn Tage. Der obige Ausschnitt aus dem Sanierungsplan zeigt den Bauprozess für zwei Wohnungen.



Jeweils vier Wohnungen wurden gleichzeitig saniert, die Bauarbeiten dauerten zehn Tage. Der obige Ausschnitt aus dem Sanierungsplan zeigt den Bauprozess für zwei Wohnungen.

Dank einer minutiösen Planung, Testläufen und einer ausgeklügelten Baustellenlogistik blieben die Bauarbeiten an der Telli trotz des ambitionierten Zeitplans im Takt.

Text:
Deborah Fehlmann

Stellen Sie sich vor, Sie schliessen Ihre Wohnungstür hinter sich ab und verreisen in die Ferien. Zwei Wochen später kommen Sie nach Hause zurück und finden ihr Hab und Gut unverändert von Möbeln, Pflanzen, die Bilder an der Wand. Nur reicht es in der Wohnung nach frischer Farbe, zwischen den Wänden spannt sich eine neue Fensterfront und der Balkon davor ist ein gutes Stück gewachsen.

Was wundersam klingt, erlebte die Bewohnerschaft der beiden Wohnungszellen Bell B und C. Verantwortlich für die Verwandlung waren keine Heimzähmänner, sondern Bauarbeiterinnen aus Bauarbeiter, die ihr Kommen mit kreischenden Sägen und brummenden Bohrern längst angekündigt hatten. Die Telli besteht praktisch nur aus Beton. Schall und Erschütterungen breiten sich in der Struktur stark aus», erklärt Aco Lochner. Die Bauleiterin von Drees & Sommer verantwortete die Wohnungssanierungen in der Telli. Der Baulärmt habe die Bewohnerschaft stark belastet, gerade zu Zeiten des Corona-Lockdowns, als alle tagein, tagaus in ihren Wohnungen sassen.

Getaktet wie die Automobilindustrie
Um die Bauszeit für die Mietenden erträglicher zu gestalten, ließen sich Bauherrschaft und Projektteam einiges einfallen: Ruhewohnungen, das Tellicafe, Balkonkonzerte, ein Halbfestfest siehe „WIR wollen verhindern, dass die Leute die Faust im Sack machen“, Seite 24. Für die Bauleiterin war die Rücksichtnahme eine Balanceact: „Wir mussten einerseits möglichst rasch vorankommen und andererseits die Ruhezeiten einhalten, damit sich die Leut' erholen konnten.“

Tag für Tag geben vier benachbarte Wohnparteien ihre Schlüssel ab, vier andere erhalten ihre zurück – von Frühling bis Herbst, über zwei Jahre hinweg. So arbeiteten sich die Bauleute von unten nach oben durch die Häuser. Wenn sie im obersten Stockwerk angekommen waren, verliegten sie ihre Arbeit wieder ganz nach unten und starteten mit den nächsten vier Wohnungen. Genau zehn Arbeitsstufen lagen zwischen dem vereinbarten Ausgangs- und dem Einzugsstermin. Was während dieser Zeit geschehen sollte, hatten die beteiligten Planerinnen und Unternehmer unter der Leitung von Drees & Sommer im Zweistunden-Raster durchgetaktet. Auf dem Bau sind Tages- oder Wochenprogramme die Regel. Unser Taktplan legt dagegen schon fast einem aus der Automobilindustrie, sagt Lopchner.

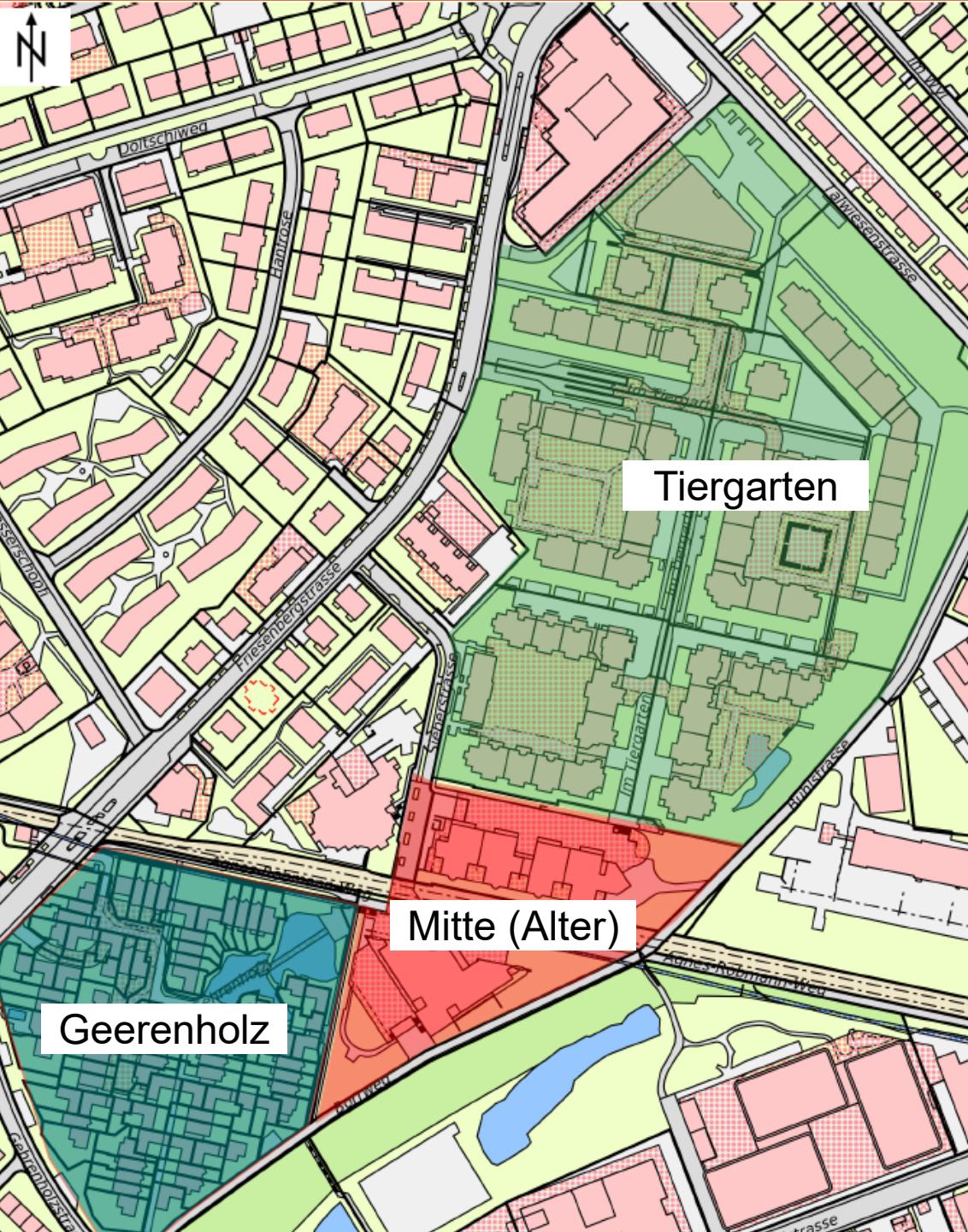
Der genaue Taktplan schaffte Verlässlichkeit für die Bewohnerinnen, die während der zwei Wochen Bauzeit teils wegfuhrten oder in einer der 35 voll ausgestatteten Ausweichwohnungen in der Siedlung unterkamen. Doch auch zeitlich und finanziell zahlt sich der Taktplan aus: Durch die Optimierung eines Arbeitsablaufs liess sich pro Wohnung eine Stunde einsparen, bei 581 Wohnungen bedeutete dies immerhin rund 70 Arbeitstage.

Üben und optimieren
Die erste Voraussetzung für ein solches Vorgehen war der grosse Wiederholungsfaktor, den die Bauarbeiten hatten. Zwar sind die Wohnungsbreiten verschieden und auch in den Details sind nicht alle Wohnungen gleich. Mit Ausnahme der Attikawohnungen sind sie sich aber ähnlich genug, um den Bauablauf pro Wohnung standardisieren zu können. Die zweite Voraussetzung war eine minutöse Planung, die unter anderem verlangte, sämtliche Arbeitsschritte im Vorraus durchzuspielen und zu üben. →

Muster-Bauprozess Wohnungssanierung	
Gewerke	Aufbauschritte
■ Baumeisterarbeiten	1 Balkon einbauen und montieren
■ Montagebau in Holz	2 Reprofilieren, Winkel montieren
■ Fenster in Holz	3 Fassadelement montieren
■ Bodenbeläge aus Holz	4 Absturzsicherung demonstrieren, Element schützen
■ Bodengangsanlagen	5 Dürkopp innen und Montagewinkel vorbereiten
■ Plattenarbeiten	6 Sockelleiste und Teppich einsetzen
■ Schreinerarbeiten an Fenstern	7 Fenster und abtransportieren
■ Elementwände	8 Fenster rückbauen, Montage vorbereiten
■ Fenster- und Schreinerarbeiten	9 Hebelelemente anbringen
■ Sonnenschutzanlagen	10 Klemmungen
■ Malerarbeiten	11 Fliesen bis Brand- schott rückbauen oder tauschen
■ Reinigungsarbeiten	12 Fenster austauschen
■ weitere Arbeiten	13 Fassadelemente installieren
	14 Winkel Erdbeben- sicherung montieren
	15 Fenster montieren
	16 Sprühfarbe einstreuen
	17 Schwellen schleifen
	18 Lüftungselemente montieren
	19 Unterputz aufklopfen
	20 Brandbeschaffen eindämmen
	21 Fliesen einhängen
	22 Glasplatte und Anschluss Fassade
	23 Storen montieren
	24 Balkonschwellen versetzen
	25 Weitwinkelchen montieren
	26 Reduit montieren
	27 Parkett einbauen
	28 Aussenverkleidung montieren
	29 Streichen innen
	30 Fenster einstellen
	31 Reinigen
	32 Hydrophobieren, trocken lassen

Siedlung und Eigentümerin

Siedlung Tiergarten ist Teil eines Ensembles von Bebauungen, die 1990 bis 1994 fertiggestellt wurden.



Es gelten Sonderbauvorschriften, die 1983 vom Gemeinderat erlassen und 1986 von der Baudirektion in Kraft gesetzt worden sind.

<https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=151>

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 8. Juni 1983

2157. Sonderbauvorschriften (Ziegeleiareal in Zürich-Wiedikon). A. Am 17. November 1982 beschloss der Gemeinderat der Stadt Zürich für das sogenannte Ziegeleiareal in Zürich-Wiedikon eine Ergänzung der Bau- und Zonenordnung durch Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG. Der Beschluss wurde gemäss § 88 PBG am 24. November 1982 im kantonalen Amtsblatt und im Tagblatt der Stadt Zürich publiziert und öffentlich aufgelegt. Innert der Frist ging ein Rekurs beim Bezirksrat ein, welcher von diesem an die Baurekurskommission I weitergeleitet wurde.

B. Die Sonderbauvorschriften umfassen das in der Industriezone J II liegende ehemalige Lehmabbaugebiet der Zürcher Ziegeleien im Gebiet Tiergarten/Gehrenholz. Die Überlagerung der altrechtlichen Industriezone mit den Sonderbauvorschriften, welche Wohnbauten ermöglichen, ist im vorliegenden Fall umproblematisch. Über das Areal der Sonderbauvorschriften besteht eine Planungszone. Industrielle Bauten, d. h. Bauvorhaben, welche sich nicht den Sonderbauvorschriften unterordnen, können somit verhindert werden. Art. 24 der Sonderbauvorschriften schliesst zudem aus, dass ein Bauvorhaben gestützt auf die altrechtlichen Vorschriften in der Industriezone ausgeführt werden kann, wenn die ersten den Sonderbauvorschriften entsprechenden Bauten in Angriff genommen worden sind.

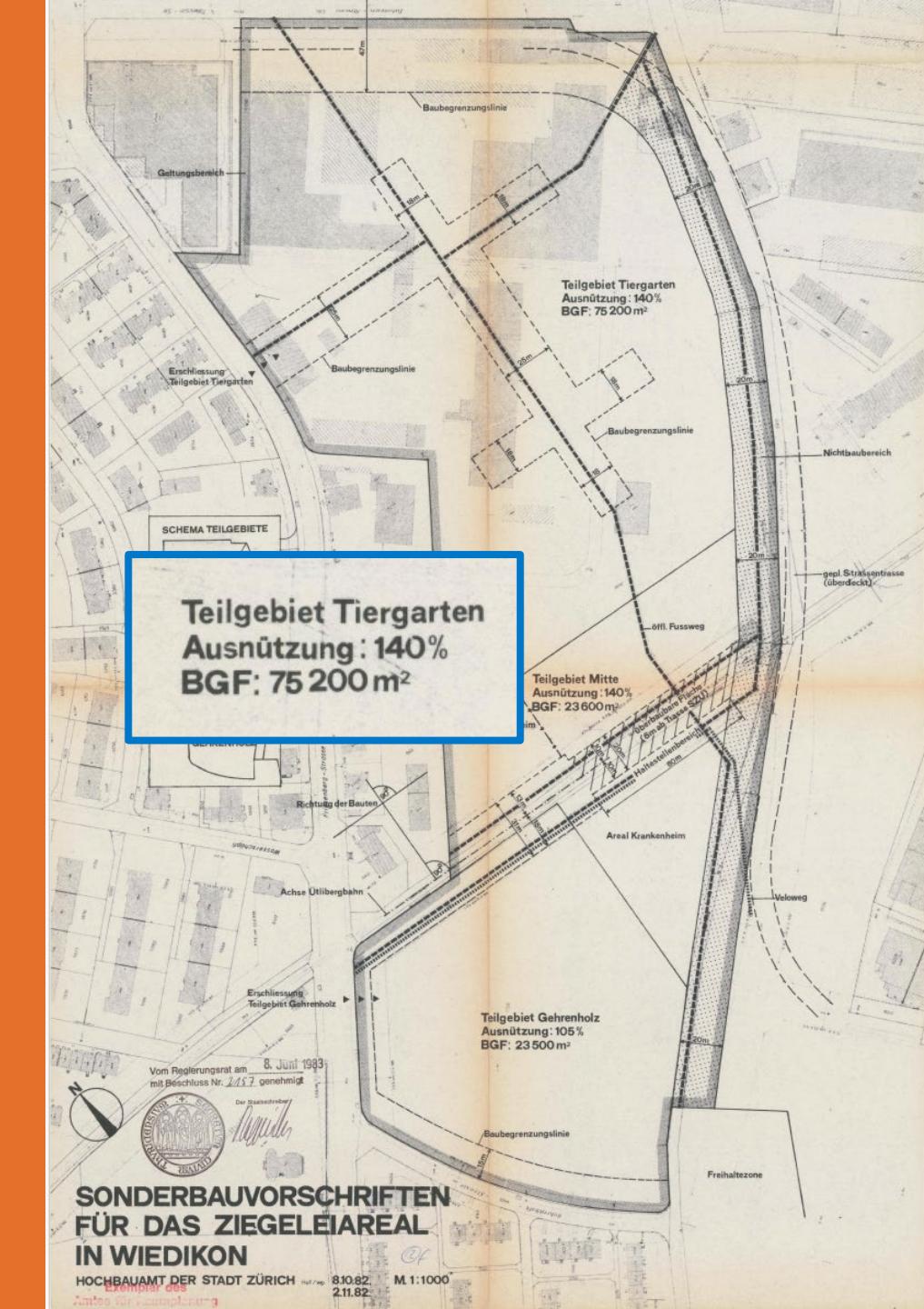
Der gegen die Sonderbauvorschriften eingereichte Rekurs verlangt eine Ergänzung von Art. 22, wonach der Borrweg als Veloweg beizubehalten sei. Da dieser Weg im Nichtbaubereich verläuft und je nach Entscheid der Rekursinstanzen der Plan und die Vorschriften jederzeit ergänzt werden können, steht dieser Rekurs einer Genehmigung der Vorlage nicht entgegen.

Sonderbauvorschriften

Für die Teilgebiete sind Ausnützung und Bruttogeschoßfläche definiert. Ohne Anpassung Sonderbauvorschriften Verdichtung kaum möglich.



Siedlung Im Tiergarten ist nicht denkmalgeschützt. Aus wirtschaftlicher Sicht wären Ersatzneubauten wahrscheinlich interessanter.



Plazza kauft Gebäude Tiergarten 1-6 für
61,1 Mio von Conzetta PK. Start Planung

«Der zentrumswärtige und
gleichzeitig naturnahe
Standort am Fuss des
Uetlibergs macht die
Siedlung heute zu einer
begehrten städtischen
Wohnlage.»



Was wird umgebaut?

Sanierung Küche und Bad

**Energetische Sanierung: Neue Fenster,
kontrollierte Lüftung** Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz

Neuer Lift, Anpassung Tiefgarage

«In Umgebung erwägen wir Verbesserungen»

Grundrisse werden nicht verändert

In Einzelfällen Veränderungen Grundriss im Bereich Küche/Wohnen oder in den Eingangsbereichen nötig.

Bewohnbarkeit während Bauzeit

Ihre eigene Wohnung wird für ungefähr vier bis sechs Wochen selbst zur Baustelle und in dieser Zeit nur eingeschränkt bewohnbar sein.

Die Arbeiten werden so organisiert, dass Ihre Wohnung auch bewohnt werden kann, wenn dort die Sanierungsmassnahmen ausgeführt werden.

Allerdings werden die Bauarbeiten Ihren Wohnkomfort während vier bis sechs Wochen erheblich beeinträchtigen.

Empfehlung: Alternativlösung oder Ferien

Vor den Fassaden werden über längere Zeit Gerüste stehen
... Es wird Lärm und Staub geben und nur ein Teil der
Räume wird bewohnbar sein. Wir empfehlen deshalb, dass
Sie während der Arbeiten in Ihrer Wohnung zumindest
teilweise eine Alternative suchen.

Wir empfehlen, dass Sie während der Arbeiten in Ihrer
Wohnung nach Möglichkeit zu Verwandten oder Bekannten
ziehen oder Ferien planen.

Keine Ersatzunterkünfte. Unterstützung während Bauzeit

Ersatzunterkünfte werden keine zur Verfügung gestellt.
Bewohnende mit speziellen Bedürfnissen, zum Beispiel weil sie in ihrer Mobilität stark eingeschränkt sind, können sich bei der Bewirtschaftung melden.
Wo möglich, wird die Bewirtschaftung bemüht sein, Unterstützungsmaßnahmen zu organisieren

Lea Estermann: Es gab ja einige, die wegen der Sanierung auszogen. Die leer stehenden Wohnungen wurden dann zu Homeoffice- und Ruhewohnungen umfunktioniert und mit Schreibtischen und Internet respektive mit Sofa, Sesseln und Betten möbliert. Diese Ausweichwohnungen befanden sich immer dort, wo gerade nicht gebaut wurde. Dass ich dann die Aufgabe hatte, die Wohnungen zu verwalten, begeisterte mich nicht. Aber auch dies hatte einen Vorteil: So ergaben sich noch mehr Kontakte.

Zeitplan

2024	Baueingabe
2025	Baubewilligung
202?	Start Bauarbeiten (Dauer 3 Jahre)
202?	Abschluss Bauarbeiten
202?	Mietzinserhöhung

Wir werden Sie noch vor den Sanierungsmaßnahmen in Ihrer Wohnung über die ungefähre Mietzinserhöhung informieren.

Angesichts der umfassenden Sanierung ist deutliche Mietzinserhöhung zu erwarten.

Aufschlag: Fixbetrag nach Wohnungsgröße

Neue Bruttomiete abhängig von IST-Miete

Wechsel in kleinere Wohnung

PLAZZA wird Betroffene in Härtefällen im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei der Suche nach tragbaren Lösungen unterstützen.

Insbesondere für Paare und Alleinstehende in grösseren Wohnungen kann die Sanierung eine Gelegenheit sein, in eine kleinere, frisch sanierte Wohnung umzuziehen, um die Mietzinserhöhung abzufedern.

Mitgliedschaft

<https://www.mieterverband.ch/mv-zh/news/hausnachrichten/reduzierte-mitgliedschaft.html>

Kontakte

Fragen zum Bauprojekt w.angst@mvzh.ch

Terminvereinbarung Rechtsauskunft (für Mitglieder kostenlos): Tel 044 296 90 20

Beratungsangebote (für Mitglieder kostenlost)

<https://www.mieterverband.ch/mv-zh/hilfe-von-fachleuten.html>



Einfacher rauswerfen, um Mieten zu erhöhen?

Spenden für die Mietrechts-Referenden (Abstimmung vom 24. November 2024)

Helfen Sie mit, damit wir Unterschriften sammeln, Flyer drucken, Plakate aufhängen, Inserate schalten und Aktionen durchführen können. Nur so können wir den Angriff der Immo-Lobby auf das Mietrecht abwehren. Herzlichen Dank!

www.mieterverband.ch/mv-zh/news/hausnachrichten/online-spenden-mietrechts-referenden.html

Herzlichen Dank