

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>

Mieterinnen- und Mieterverband
Zürich

04.07.2024



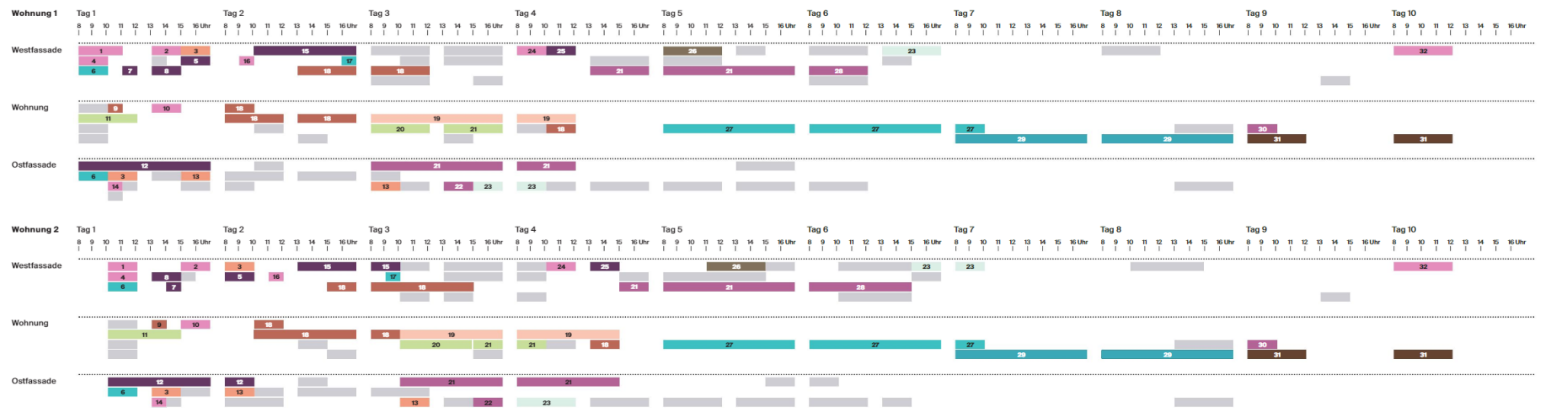
Jeweils vier Wohnungen wurden gleichzeitig saniert, die Bauarbeiten dauerten zehn Tage.
Der obige Ausschnitt aus dem Sanierungsplan zeigt den Bauprozess für zwei Wohnungen.



Sanieren am Fließband

18

Themenheft von Hochparterre, August 2023 → Mit Taktplan und Telfon → 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.

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

Text:
Deborah Fehrmann

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 vor: Möbel, Pflanzen, die Bilder an der Wand. Nur riecht 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 Wohnzeilen Telli B und C. Verantwortlich für die Verwandlung waren keine Heizermännchen, sondern Bauarbeiterinnen und 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 Anke Lochner. Die Bauleiterin von Drees & Sommer verantwortete die Wohnungssanierungen in der Telli. Der Baulärm habe die Bewohnerschaft stark belastet, gerade zu Zeiten des Corona-Lockdowns, als alle tagein, tagaus in ihren Wohnungen sass.

Getaktet wie die Automobilindustrie

Um die Bauzeit für die Mietenden erträglicher zu gestalten, liessen sich Bauherrschaft und Projektteam einigen einfachen Rubewohnungen, das Telfon, Balkonkonzerte, ein Halbzeitfest (siehe «Wir wollten verbinden, dass die Leute die Faust im Sack machen», Seite 24). Für die Bauleiterin war die Rücksichtnahme ein Balanceakt: «Wir mussten einerseits möglichst rasch vorankommen und andererseits die Ruhezeiten einhalten, damit sich die Leute erholen konnten.»

Tag für Tag gaben vier benachbarte Wohnparteien ihre Schlüssel ab, vier andere erhielten ihre zurück – von Frühling bis Herbst, über zwei Jahre hinweg. So arbeiteten sich die Bauleute von unten nach oben durch die Häuser. Waren sie im obersten Stockwerk angekommen, verlegten sie ihre Arbeit wieder ganz nach unten und starteten mit den nächsten vier Wohnungen. Genau zehn Arbeitstage lagen zwischen dem vereinbarten Auszug 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 gleicht dagegen schon fast einem aus der Automobilindustrie», sagt Lochner.

Der genaue Taktplan schaffte Verlässlichkeit für die Bewohnerinnen, die während der zwei Wochen Bauzeit teils wegfuhr oder in einer der 35 voll ausgestatteten Ausweichwohnungen in der Siedlung unterkamen. Doch auch zeitlich und finanziell zahlte 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 Wohnungsbauprojekte verschieden und auch in den Details sind nicht alle Wohnungen gleich. Mit Ausnahme der Attikawohnungen sind sie sich aber ähnlich genug, um den Baulauf pro Wohnung standardisieren zu können. Die zweite Voraussetzung war eine minutiöse Planung, die unter anderem verlangte, sämtliche Arbeitsschritte im Voraus durchzuspielen und zu üben. →

Muster-Bauprozess Wohnungssanierung

Gewerke

- Baumeisterarbeiten
- Montagebau in Holz
- Fenster in Holz
- Bodenbeläge aus Holz
- Plattenarbeiten
- Schreinerarbeiten an Fenstern
- Elementwände
- allg. Schreinerarbeiten
- Sonnenschutzanlagen
- Malerarbeiten
- Klebung
- weitere Arbeiten

Arbeitsschritte

- 1 Balkon einbauen und montieren
- 2 Reprofilieren, Winkel montieren
- 3 Fassadenelement montieren
- 4 Absturzsicherung demontieren, Element schützen
- 5 Dürupanel innen und Montagewinkel vorbereiten
- 6 Sockelleiste und Teppich entfernen
- 7 Fenster an- und abtransportieren
- 8 Fenster rückbauen, Montage vorbereiten
- 9 Bohrungen anzeichnen
- 10 Kernbohrungen
- 11 Fliesen bis Brandschott rückbauen oder tauschen
- 12 Fenster austauschen
- 13 Fassadenelement isolieren
- 14 Winkel Erdbewehrung montieren
- 15 Fenster montieren
- 16 Spritzwolle entfernen
- 17 Sockelleiste schliessen
- 18 Lüftungselemente montieren
- 19 Lüftung abkloffen
- 20 Brandschott einbauen
- 21 Fliesen einbauen

22 Glasplatte und Anschluss Fassade

23 Stufen montieren

24 Balkonschwelle versetzen

25 Wetterschenkel montieren

26 Redukt montieren

27 Parkett einbauen

28 Aussenverkleidung montieren

29 Streichen innen

30 Fenster einstellen

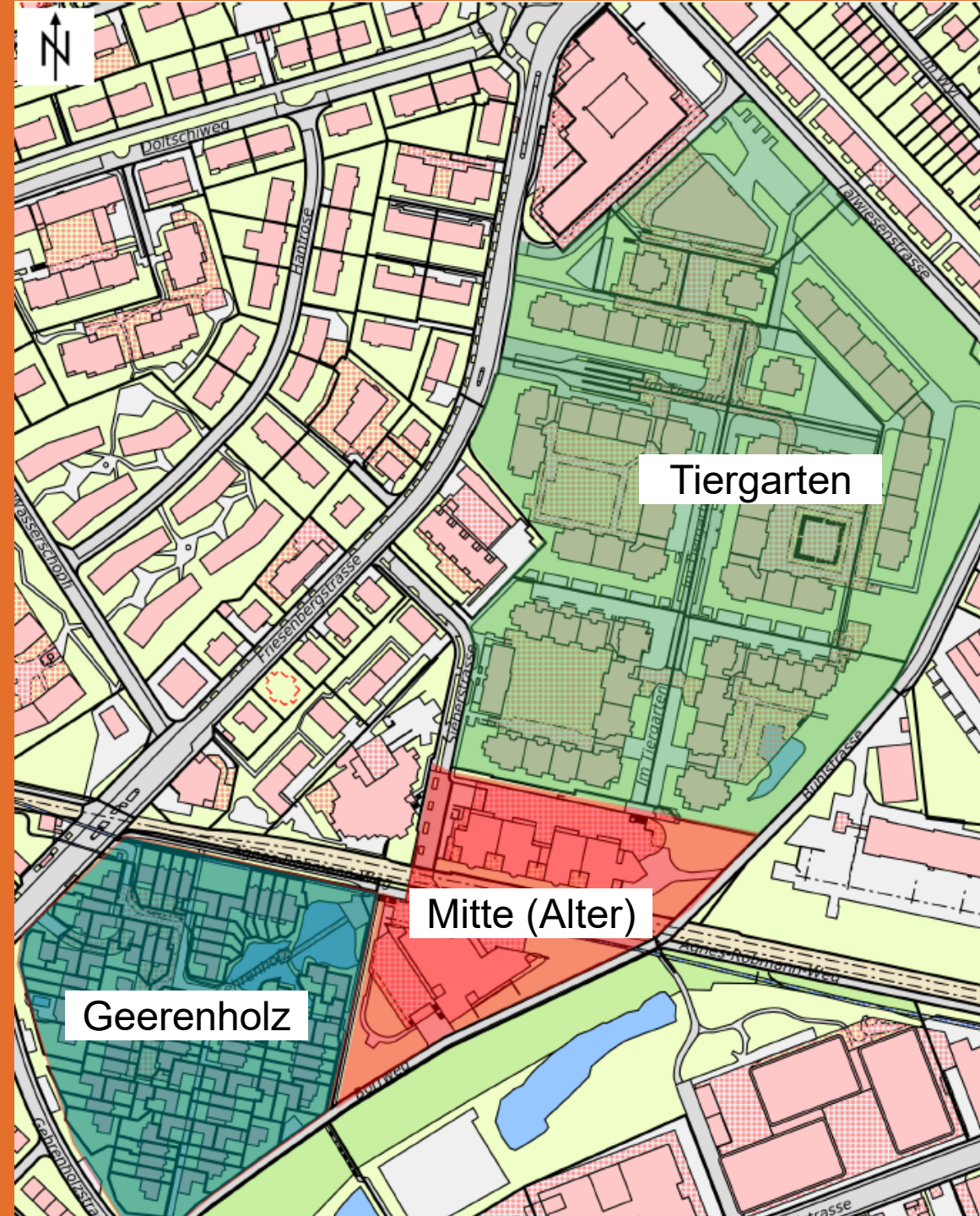
31 Reinigen

32 Hydrophobieren, trocken lassen

19

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 Ueberlagerung der altrechtlichen Industriezone mit den Sonderbauvorschriften, welche Wohnbauten ermöglichen, ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Ueber 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.

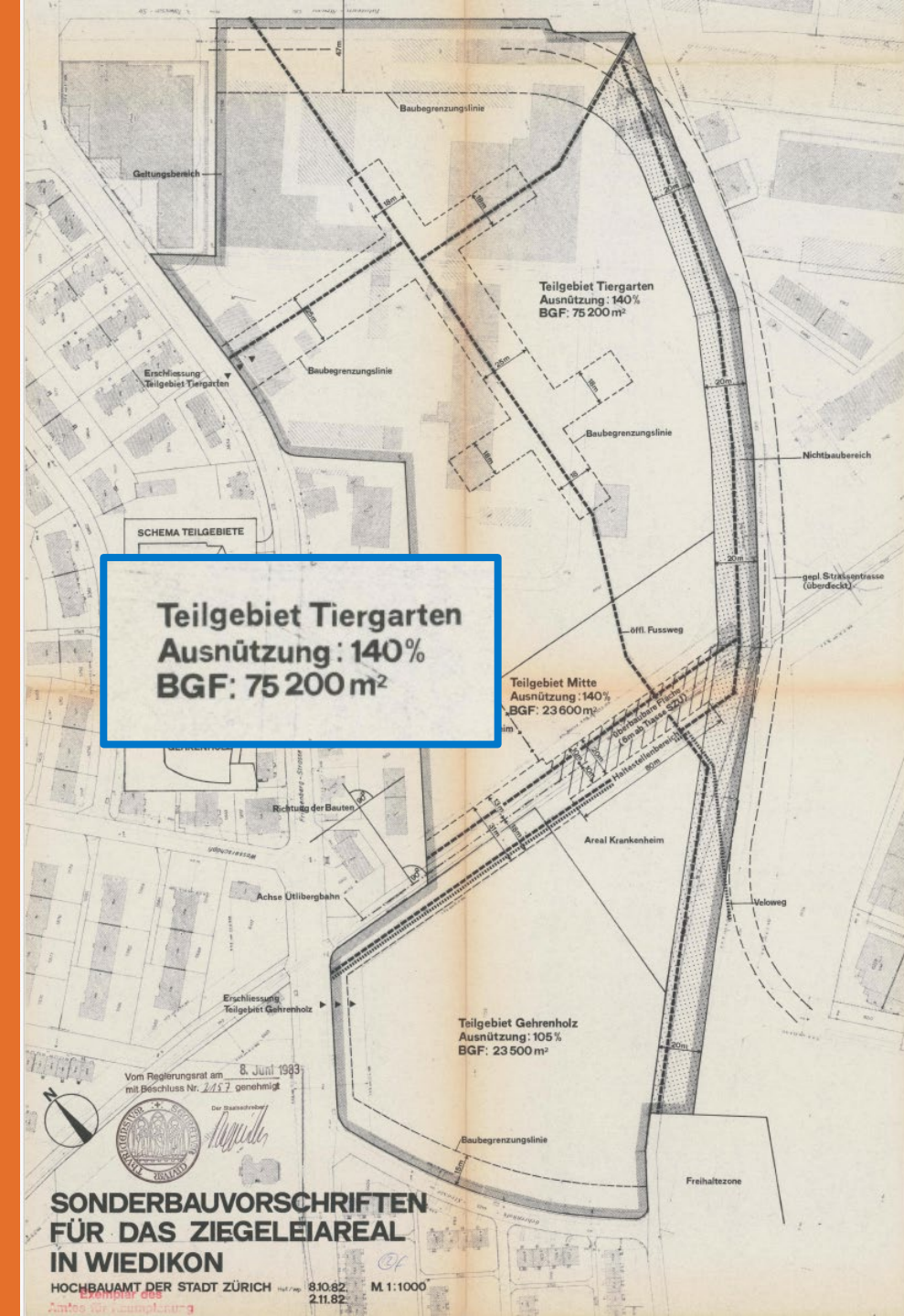
Der gegen die Sonderbauvorschriften eingereichte Rekurs verlangt eine Ergänzung von Art. 22, wonach der Borweg als Veloweg beizubehalten sei. Da dieser Weg im Nichtbaubereich verläuft und je nach Entscheid der Rekursinstanzen der Plan und die Vorschriften jederzeit ergänzt werden können, steht dieser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

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 kostenlos)

<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