



# HOCH PART ERRE



Stadt Zürich

BEILAGE ZU HOCHPARTERRE NR. 11 / 2012

**NACHHALTIG SANIEREN**  
Vorbildlich erneuerte  
Wohnbauten in Zürich



^ Jugendwohnhaus im Kreis 4: Aus dem Rotlicht-Einzelzimmerhaus wurden wieder Wohnungen – samt Aufstockung.  
< Früher grau, heute grün: Hochhäuser Sihlweid in Zürich-Leimbach mit ihren neuen Solarfassaden.

# DACHTERRASSE STATT ROTLICHT

## Eine ehemalige Milieu-Liegenschaft wird umgenutzt und erweitert. Die Jugend zieht ins geliebte Trendquartier.

Text: Jørg Himmelreich

Lange war Aussersihl ein Ort, an den die Stadt Zürich unangenehme Funktionen auslagerte: Sterbehaus, Galgen, Abwasser und Abfall. Nach der Eingemeindung 1893 baute man die Kaserne, es kamen die Fremdarbeiter, dann Rotlichtmilieu und Drogenszene – und mit ihnen der zwielichtige Ruf. Doch spätestens seit der Jahrtausendwende wandelt sich das Quartier sichtbar. Vermehrt ziehen Studenten und Kreative dahin, junge Akademiker und junge Familien. Alle schätzen sie das vielfältige Angebot an Cafés, Bars, Restaurants und Clubs. Die Hauseigentümer machen mit, sanieren und vermieten nicht mehr ans Milieu. Nach und nach werden die bisherigen Etablissements verdrängt – Gentrifizierung ist das neue Schlagwort.

**JUGENDWOHNEN** Dass eine Aufwertung aber nicht zwangsläufig auch Verdrängung heissen muss, zeigt die Sanierung und Aufstockung zweier Wohnhäuser aus dem 19. Jahrhundert in der Müllerstrasse. Eines der beiden, die nun mit Jugendwohnungen genutzt werden, war bis vor sieben Jahren ein Bordell mit Einzimmerapartments. Das andere diente bereits länger als Jugendwohnhaus. Nach der Sanierung und Aufstockung bieten nun beide günstig Platz für Wohngemeinschaften mit vier bis sieben Jugendlichen und jungen Erwachsenen zwischen 15 und 25 Jahren. Die Bedingung: Sie müssen eine Ausbildung absolvieren oder weniger als 30 000 Franken im Jahr verdienen. Die Häuser gehören der Stiftung für Jugendwohnhilfe, die 1983 nach den Zürcher Jugendunruhen gegründet wurde, um die Situation für junge Menschen in Zürich zu verbessern. Sie besitzt eigene Liegenschaften wie diese, vermittelt aber auch Zwischenvermietungen für Immobilienbesitzer, die ein Haus bereits zur Sanierung geräumt haben, wegen Rekursen oder anderen Verzögerungen aber noch nicht mit den Bauarbeiten beginnen können. Das Projekt in der Müllerstrasse ist typisch für das Geschäftsmodell der Stiftung: Bevor sie die grundlegende Sanierung und Aufstockung vornahm, bildete sie durch die Vermietung der teilsanierten Bauten 1,5 Millionen Franken Rücklagen. Damit konnte sie die Hälfte der Kosten für beide Häuser abschreiben.

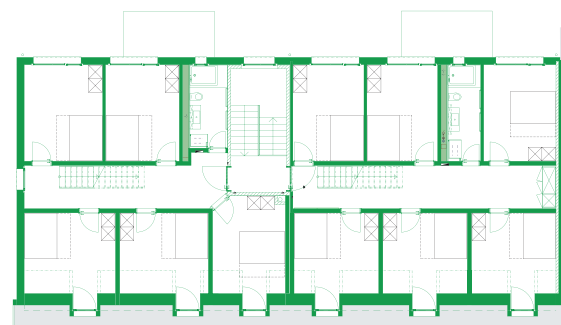
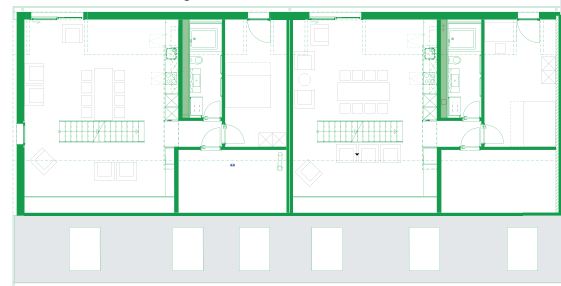
**RÄUMLICHE VERÄNDERUNGEN** Einen Architekturwettbewerb unter drei Teilnehmern gewann das Zürcher Büro arc Architekten mit dem Vorschlag, beide Dachstühle abzureissen, eine Etage aufzustocken und im neuen Dach zwei Maisonettewohnungen mit Zugang zur Dachterrasse unterzubringen. Der linke Dachstuhl war ohnehin verfault und undicht. Dadurch kam Wohnraum für elf zusätzliche Bewohner hinzu. «Es war eine Strassenfassade von maximal 12,6 Metern Höhe erlaubt, auf der Hofseite 18 Meter. Zur Maximalausnutzung haben wir einen asymmetrischen Schnitt entwickelt. Das untere der beiden Dachgeschosse hat damit zur Hofseite keine Dachschräge», erklärt Architekt Andreas Meisser.

Die beiden Häuser waren Teil eines Ensembles mehrerer Bauten. Der Umbau artikuliert sie nun noch mehr als Einheit. Zwei neue durchlaufende Wandscheiben sorgen für die Erdbenenertüchtigung. Alle Bäder, Küchen und die Haustechnik sind neu. Die Kleinapartments im ehemaligen Bordell baute man wieder in Geschosswohnungen um und nutzte dabei, wo möglich, einen Teil der bestehenden Wände weiter. Nur eines der beiden Treppehäuser führt bis ins neue Dach hinauf, um ein zusätzliches Zimmer für eine der beiden Maisonettewohnungen zu gewinnen. Jede Wohnung erhielt zudem einen eigenen Aussenraum: neue grosszügige Metallbalkone auf der Rückseite, darunter einen Hofraum aus den zusammengelegten schmalen

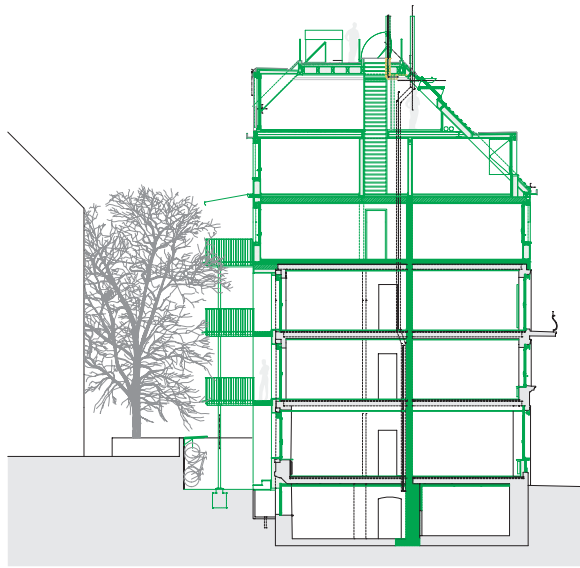
>Die Aufstockung des ehemaligen Milieuhauses an der Müllerstrasse ist an der Rückseite gut sichtbar.



∨ Grundriss 2. Dachgeschoss.



^ Grundriss 1. Dachgeschoss.



^ Querschnitt

∨ Der Gemeinschaftsraum einer Jugend-WG.



Restparzellen beider Häuser, und ganz oben erhielten die Maisonnettewohnungen Zugang zur Dachterrasse. Keine Frage: Die beiden Dachwohnungen sind die Highlights der Jugendwohnhäuser. Im unteren Dachgeschoss liegen jeweils die gut belichteten Zimmer und ein Bad, erschlossen durch einen breiten, hellen Flur mit der internen Treppe. Darüber gelangt man in eine grosse Wohnküche, zu einem weiteren Zimmer, einem zweiten Bad und zum Zugang zur Dachterrasse.

An der Müllerstrasse sieht man all diese Eingriffe nicht sofort, denn die neuen Elemente treten nicht gross in Erscheinung. Blickt man genauer, erkennt man den aufgesetzten Teil: ornamentloser Putz, hohe Dachgauben, asymmetrisches Dach und neue Fensteröffnungen in der Giebelwand.

**MEHRWERT** Bei der Sanierung wurde auf Kosteneffizienz und Nachhaltigkeit grossen Wert gelegt. Die neuen Dachgeschosse wurden in günstiger Holzelementbauweise ausgeführt. Da das Gebäude im Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet ist, verzichteten die Architekten darauf, die Strassenfront mit ihren Zierelementen und französischen Balkonen neu zu dämmen. Bei den Dachgauben konnten sie jedoch grössere Fenster als beim alten Dach durchsetzen. Alle Fenster haben nun Dreifachverglasung, und das Dach trägt eine thermische Solaranlage, die ungefähr die Hälfte des Warmwasserbedarfs deckt. Die neuen Dachgeschosse sind mechanisch belüftet, die Wärme der Abluft wird zurückgewonnen.

Durch kleine Eingriffe haben die Architekten auch die Wegbeziehungen verbessert. Über das Nachbargrundstück und eine kleine Metalltreppe erreicht man nun über die Ecke der kleinen Hoffläche die ehemalige Fabrik Idagut in der Mitte des Blocks und von dort die Anker- und Bäckerstrasse. Eines der beiden Ladenlokale nutzt die Galerie Weiss; sie war bereits vor dem Umbau dort und blieb die ganze Zeit über geöffnet. Dass das andere Ladenlokal als Wohnung genutzt wird, ist schade. Der Vorschlag der Architekten, dort eine Kinderkrippe unterzubringen, wurde abgelehnt.

Im Herbst 2010 konnten 41 Jugendliche einziehen. Insbesondere die Bewohner der Maisonnettewohnungen sind stolz wie Könige. Bei der Besichtigung sind die Holzböden vom Putzen noch feucht: «Schuhe bitte ausziehen! Jeder, der zu Besuch kommt, ist neidisch!», freut sich ein junger Mann. Wenn man den Blick von der Dachterrasse über das Quartier streifen lässt, kann man das nachvollziehen. Und aus der Vogelperspektive bestätigt sich: Reges Leben herrscht auf den Balkonen, Terrassen und Strassen. Der Kreis 4 ist längst vom Aussenseiter zum angesagtesten Stadtquartier geworden. Die beiden Jugendwohnhäuser sind darin Bausteine, die dafür sorgen, dass die soziale Mischung stimmt.

HAUS MIT JUGENDWOHNUNGEN, 2011

Müllerstrasse 65/67, 8004 Zürich

> Bauherrschaft: Stiftung für Jugendwohnhilfe

> Architektur: arc Architekten, Zürich

> Bauingenieur: wlw Bauingenieure, Zürich

> Elektroingenieur: Skylla Strom, Zürich

> HLKS Ingenieur: Jacques von Moos, Zürich

> Energie/Bauphysik: aik architektur und ingenieur kollektiv, Zürich

> Holzbau: Häring Holz- und Systembau, Zürich

Aus dem Bericht der Jury: «Die Wohnqualität konnte stark verbessert werden (...), das quartierstypische Strassenbild bleibt erhalten. (...) Das sorgfältige Vorgehen in allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen beeindruckt; der Umbau ist auch für das Quartier ein Gewinn.»

