

Seestrasse 266 – 274

Metamorphose einer Zürcher Siedlung der 50er Jahre

Eine typische Siedlung der 50er Jahre, locker bebaut und in einem gemeinschaftlich genutzten städtischen Grünraum situiert – so stellt sich die Ausgangslage für dieses Projekt dar. Die zurückhaltend gestalteten Wohnhäuser sind keine herausragenden Baudenkmale. Sie fallen nicht durch grosse architektonische Gesten auf, vielmehr haben sie ihre Hauptqualitäten in schön geschnittenen Grundrissen und feinen gestalterischen Details. Die Bausubstanz ist gut aber in die Jahre gekommen; es besteht Handlungsbedarf. In dieser Situation entscheidet die Eigentümerin, der Immobilienfonds UBS Sima, die Häuser nicht abzureissen, sondern den Bestand umfassend zu sanieren. Neben der gezielten Verbesserung des Wohnkomforts steht die energetische Sanierung der noch mit Öl beheizten Bauten im Vordergrund. Eine «Verpackung» in eine 20-Zentimeter-Kompaktfassade würde die robuste Aussenwand zu einer empfindlichen Haut degradieren und die feinen Proportionen der Häuser massiv überformen. Um dies zu vermeiden, wird mit der an der ETH Zürich entwickelten Strategie «LowEx ZeroEmission» ein zukunftsweisendes Sanierungsmodell umgesetzt. Das Alte soll durch das Neue «hindurchscheinen» können, der architektonische Charakter der Bauten bewahrt und zugleich neueste Technik prototypisch eingesetzt werden. Ein vermeintlicher Widerspruch? Die vorliegende Publikation versucht dieser Frage nachzugehen und beobachtet mit einer fotografischen Arbeit die Verwandlung der Häuser von innen heraus, aus der Perspektive des Bewohnens.

Mark Ammann, Dipl. Arch. ETH

Verwandlung:

Die Wohnsiedlung an der Seestrasse 266 – 274 erlebt beinahe sechs Jahrzehnte nach ihrer Erbauung eine ebenso behutsame wie beispielhafte Metamorphose. Die Bildserie zeigt die wichtigsten architektonischen, gestalterischen und haustechnischen Eingriffe im Vorher/Nachher-Vergleich.



Öffnung:

Ein grosses Treppenhausfenster bringt mehr Licht, frischere Farben und einen Blick ins Grüne.





Zurückhaltung:

Qualitätvolle Türdetails und offene Grundrisse bleiben erhalten, zeitgemässe Multimediainstallationen sind verborgen integriert.





Eingriff:

Die Küche wird vergrößert und bietet mehr Platz für einen lebendigen Alltag.





Erinnerung:

Farbige Mosaikböden und abgerundete Objekte greifen die Formensprache der 50er Jahre auf.





Entspannung:

Der geräumige, organisch geformte Balkon schwingt in den Grünraum der Siedlung aus.





Innovation:

Neue Technik mit Erdsonden, Wärmepumpen und Hybridkollektoren ersetzt den alten Ölbrenner.



Stadhäuser mit Grünraum

Die Wohnhäuser Seestrasse 266–274 und Honrainweg 22 in Zürich-Wollishofen wurden 1950 von den Architekten Sauter & Dirler gebaut. Die sechs Gebäude mit insgesamt 39 Wohneinheiten sind windmühlenartig angeordnet und auf dem zum Zürichsee hin abfallenden, sanft modellierten Grundstück in einen «fliessenden» Grünraum platziert. Die Architektur ist zurückhaltend und der Formensprache der «Landzeit» verpflichtet: einfache Satteldachvolumen, gekonnt gesetzte Panoramafenster und verfeinernde Details wie etwa die Lochelemente der Treppenhausfenster. Die ursprüngliche, in den Ausführungszeichnungen von 1950 gut dokumentierte Architektur ist der Ausgangspunkt des neuen Entwurfes.



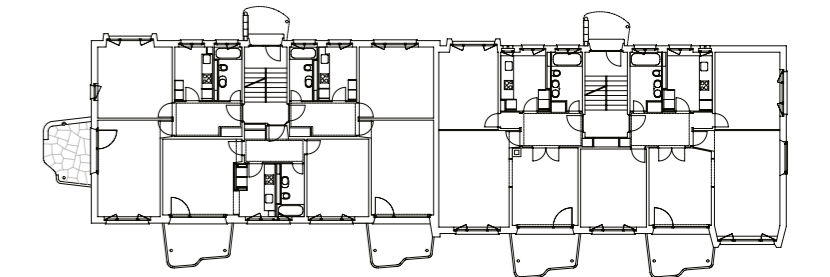
Situationsplan

Wohnungen mit Potenzial

Im Innern überraschen die Grundrisse mit grosszügigen Zimmerfolgen. Verglaste Flügel- und Schiebetüren erzeugen ein offenes, durch diagonale Blickbezüge charakterisiertes Raumgefühl. Das düstere Treppenhaus und der beengte Küche-Bad-Bereich der Ursprungsbauten sind hingegen wenig attraktiv. Zudem ist das Erscheinungsbild durch Fensterersatz und eine Küche-Bad-Sanierung der 80er Jahre getrübt. An diesen Punkten setzt das Sanierungskonzept an, greift gezielt und zugleich respektvoll in den Bestand ein und steigert auf diese Weise die Wohnqualität.



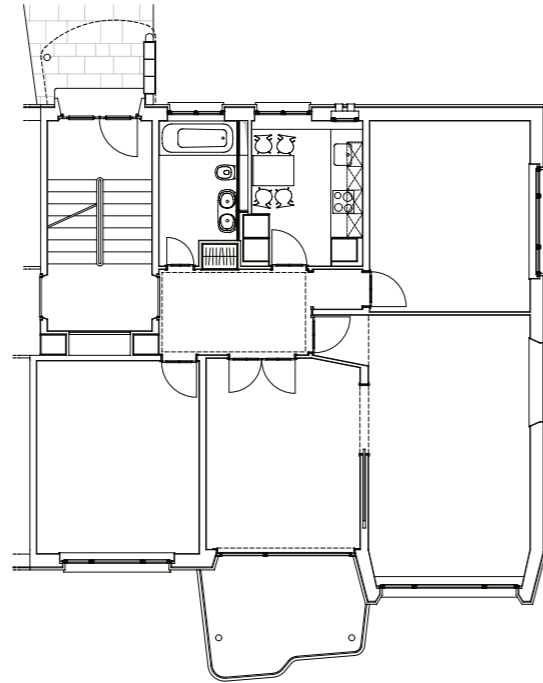
Ansicht des Doppelhauses 266/268



Grundriss

Sanierung mit Respekt

Durch eine Optimierung der Erschliessung können Küche und Bad grosszügiger gestaltet werden. Die schönen Ausbaudetails – insbesondere Türen und Schreinerarbeiten – werden bewahrt und durch die Neugestaltung von Küche und Bad sorgfältig weitergedacht. Die Eingänge und Treppenhäuser sind nun hell und einladend, die vergrösserten Balkone bieten Platz für Liegestühle oder einen Esstisch. Die prägnanten neuen Fassadenelemente nähern sich formal an das Stilrepertoire der 50er-Jahre-Architektur an und fügen den Bestandsbauten eine neue, spielerische Qualität hinzu.



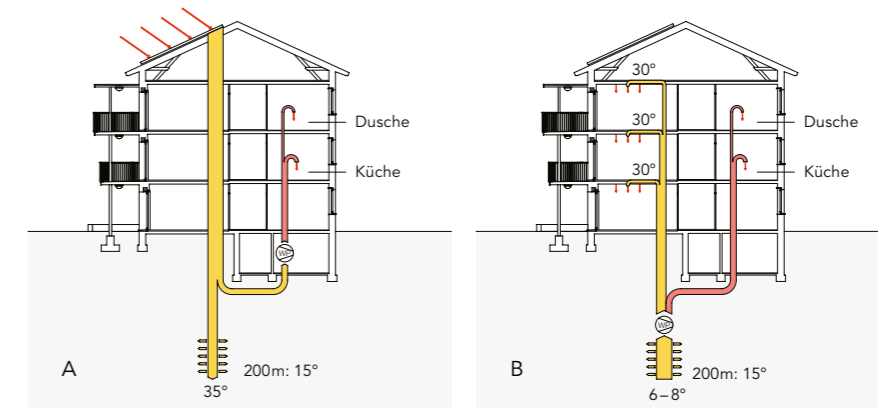
Grundriss einer typischen 4-Zimmer-Wohnung

Energiegewinnung mit Spitzentechnologie

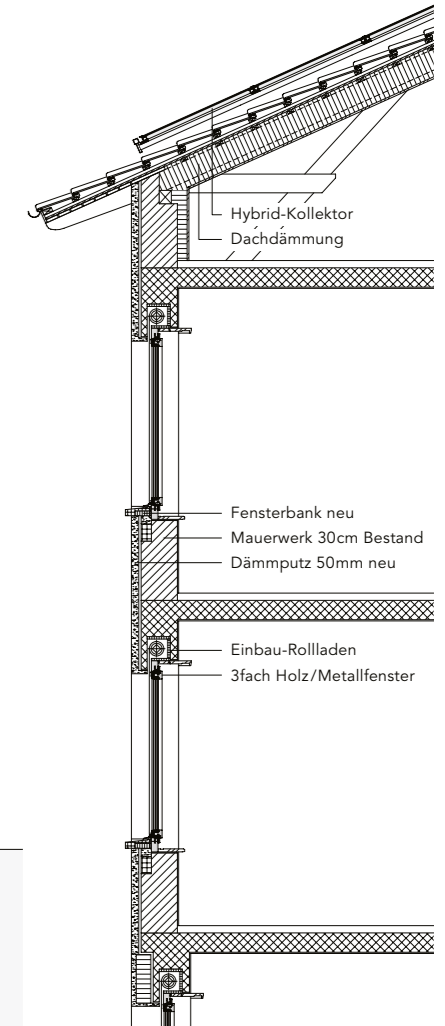
Die energetische Sanierung folgt dem Konzept «LowEx Zero-Emission» und ist ein zukunftsweisendes Pilotprojekt. Ausgangslage ist ein lediglich 50 Millimeter starker Dämmputz, der es ermöglicht, Details und Proportionen der historischen Fassade zu erhalten. Neue Fenster mit Dreifachverglasung und eine vollständige Dämmung von Dach und Bodenplatte komplettieren die Gebäudehülle. Drei Hauptkomponenten bilden das System, dessen Betrieb CO₂-frei und energieautark ist: ein Erdsondenfeld mit 15 Erdsonden, Wärmepumpen und Hybridkollektoren, eine neu entwickelte Kombination aus Photovoltaik-Modul und Sonnenkollektor. Dass die Bauten der 50er Jahre über ein Deckenheizsystem verfügen, hat sich dafür als Glücksfall erwiesen. Im Sommer wird das Erdsondenfeld regeneriert, das heisst, die über Sonnenkollektoren gewonnene Wärme wird in den Erdspeicher zurückgeleitet, damit dieser langfristig nicht auskühlt. Mittels der Photovoltaik-Elemente wird Strom für den Betrieb der Wärmepumpen und für die Temperierung des Brauchwarmwassers erzeugt. Der sommerliche Stromüberschuss wird ins EWZ-Netz eingespeist.

Funktionsschema des Erdspeichers

- A Einlagerung im Sommer
- B Entnahme im Winter



Konstruktionsschnitt
Fassadensanierung





Bauherrschaft	Balintra AG, eine Immobiliengesellschaft des Immobilienfonds UBS Sima, vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG Basel
Architektur	baukontor architekten, Zürich
Energetisches Konzept	Keoto AG, Zürich / Amstein+Walthert, Zürich
Realisierung	Renespa AG, Wallisellen
Statik	Heyer Kaufmann Partner, Zürich
HLKS	Amstein+Walthert AG, Zürich
Bauphysik	Amstein+Walthert AG, Zürich

Konzeption	Roman Weyeneth, Mark Ammann, Martina Wyss
Text	Mark Ammann, baukontor architekten, Zürich
Fotografie	Roman Weyeneth, Fotostudio Basel
Styling	Claudia Glass, ausstellen.inszenieren, Basel
Gestaltung	Martina Wyss, MAWY Visuelle Gestaltung, Basel
Fachlektorat	Tilo Richter, Basel

