

Altbau an schlechter Lage aufgewertet

Wohnküche statt Abstellkammer

Die Baugenossenschaft Kyburg liess kleine Dreizimmerwohnungen zu Zweieinhalbzimmerwohnungen mit komfortabler Wohnküche umbauen. Mit verschiedenen Massnahmen konnten zudem Innenschallprobleme gelöst werden.



Fotos: Richard Liechti

Das Haus Geibelstrasse 53 stammt aus den 1920er-Jahren.

Von Richard Liechti Die Liegenschaft an der Geibelstrasse 53 ist für das Zürcher Quartier Wipkingen eigentlich typisch. Hier finden sich viele alte Stadthäuser, die zwar mitunter viel Charme, aber wenig Komfort besitzen. Knarrende Holzböden, dünne, oft gar mit Schlacke gefüllte Wände, kleine Zimmer, enge Küchen und Badezimmer verbergen sich nicht selten hinter den altherwürdigen Fassaden. Bei der Liegenschaft an der Geibelstrasse 53 kommt erschwerend hinzu, dass sie direkt an die Rosengartenstrasse grenzt. Bis zu 70 000 Fahrzeuge passieren diesen Abschnitt der Westtangente jeden Tag, während der Stosszeiten meist im Schrittempo.

«Diese Liegenschaft war dem Vorstand schon länger ein Dorn im Auge», erklärt Alice Zin-

niker, Präsidentin der Baugenossenschaft Kyburg. Ihr Komfort lag nämlich weit unter dem Niveau der weiteren vier Häuser der Genossenschaft. Zwar hatte man vor einigen Jahren gegen die Rosengartenstrasse Schallschutzfenster einbauen lassen, sonst aber baulich seit der Erstellung vor achtzig Jahren nicht eingegriffen. Die Baugenossenschaft entschloss sich deshalb zur Totalrenovation. «Das Ziel war», so der beauftragte Architekt Kaspar Schläpfer, «die missliche Lage des Hauses durch eine Komfortverbesserung zu kompensieren.»

Drittes Zimmer wird Wohnküche. Die gegen einen Hof angeordneten Wohn- und Schlafzimmer der acht Wohnungen blieben

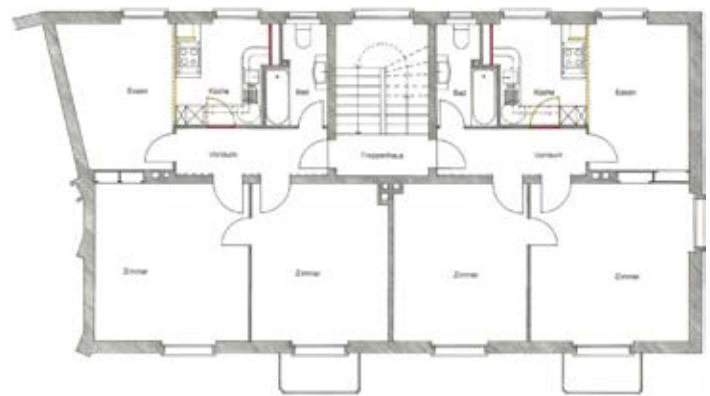
E

Die Geibelstrasse (links im Bild) mündet in die Rosengartenstrasse, wo täglich bis 70 000 Fahrzeuge passieren.



Visualisierung: Zetiecht GmbH

Dank geschickter Visualisierungen konnten sich die MieterInnen mit dem Projekt vertraut machen.



Grundriss einer Wohnung an der Geibelstrasse 53; gelb: Abbruch, rot: neu.



Die neue Küche mit Kochinsel und Essraum.



Die Bäder wurden vollständig erneuert.

im Grundriss unverändert. Das dritte Zimmer jedoch, zusammen mit Bad und Küche gegen die lärmige Verkehrsader ausgerichtet, liess sich nur ungenügend nutzen. Deshalb beschloss man, die Zwischenwand zur Küche zu entfernen und eine Wohnküche einzurichten. Auf die Tür vom Korridor zur Küche liess sich wegen der nunmehr offenen Struktur verzichten, wodurch

Platz für die Spüle frei wurde. Die Grösse des neuen Raums machte beim Herd eine eher ungewöhnliche Lösung möglich. Er ist nämlich auf einer Theke zwischen Küchen- und Essbereich angeordnet – sozusagen als «Halbinsel». Die gesamten Küchengeräte und -schränke wurden ersetzt, dank eines neuen Schachts konnte zudem eine Lüftung über das Dach verwirklicht werden.

Grundrissveränderungen waren beim Bad dagegen nicht möglich. Mit hellen Platten, einem grosszügigen Waschtisch und einer kompletten Erneuerung von WC, Badewanne und Verkleidungen versuchte man den Raum möglichst aufzuwerten. Als die Bauarbeiter die Leitungen unter den Putz verlegen wollten, habe man allerdings eine Überraschung erlebt, erzählt Architekt Schläpfer. Die Zwischenwände seien nämlich mit Schlacke gefüllt gewesen, sodass man nach den Erfahrungen mit den ersten zwei Badezimmern beschloss, die Wände vollständig neu zu mauern.

Innenschall wirkungsvoll bekämpft. Unbefriedigend sei auch die Schallsolation im Hausinnern gewesen. Die MieterInnen hätten sich nicht nur wegen der vertikalen, sondern auch der horizontalen Immissionen beklagt. Um dem Trittschall Abhilfe zu schaffen, entfernte man den Parkettboden und räumte die Zwischenräume aus, die auch hier mit Schlacke gefüllt waren. Mit einer Schüttung eines Granulats auf Tonbasis isolierte man sodann den Untergrund und versah

diesen mit einer Dichtung gegen Feuchtigkeit. Darauf verlegte man einen schwimmenden Unterlagsboden und neues Parkett. Dem Luftschallproblem bei den Wohnungs-Zwischenwänden rückte der Architekt mit einem Aufbau aus Albaphon-Gipsplatten zu Leibe. Zusätzlich setzte man auch auf der Hofseite, wo der abstrahlende Schall störend wirkte, Schallschutzfenster ein.

Miete unter 1000 Franken. Die Mieterschaft hatte zwar während der dreimonatigen Umbauarbeiten einiges an Lärm und Schmutz zu erdulden, zeigt sich aber mit dem Resultat mehr als zufrieden – auch mit der Wirkung der Schallsolation. Und: Die Mietzinse sind nach wie vor günstig. Dazu trug die rigide Kostenkontrolle des Architekten bei, der das vorgegebene Budget deutlich unterschritt. Hatte die Nettomiete vorher 570 Franken betragen, so stieg sie nun auf 780. Damit kommen die Wohnungen brutto auf gut 900 Franken zu stehen. Ihr Ziel, die sanierten und aufgewerteten Wohnungen an der Geibelstrasse 53 für weniger als tausend Franken zu vermieten, hat die Baugenossenschaft Kyburg also deutlich erreicht.

Baudaten

Bauträger:
Baugenossenschaft Kyburg, Zürich

Architekt:
Kaspar Schläpfer, Zürich

Umfang:
8 Wohnungen

Gesamtkosten:
CHF 808 000

Küchen:
Wietlisbach

Küchenapparate:
Electrolux

Bad-Vorwandssystem:
Sanitas Troesch

