

Die beiden Hochhäuser mit den roten Alufassaden und den orangen Brüstungen sind zum neuen Wahrzeichen Dietikons auf der Bahnstrecke Zürich–Bern geworden.



Foto: Stefan Hartmann

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund erneuert Überbauung Glanzenberg in Dietikon

Leuchttürme mit Bahnanschluss

Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) hat ihre Siedlung Glanzenberg in Dietikon mit zwei Hochhäusern und einem Mehrfamilienhaus umfassend saniert. Signalrot leuchten die Türme nun den Zugreisenden auf der Strecke Zürich–Bern entgegen. Doch auch im Innern der 41 Jahre alten Gebäude wurde einiges verändert.

Von Stefan Hartmann

Die beiden Türme aus dem Jahr 1969 sind nicht wiederzuerkennen. Seit Anfang 2010 strahlen sie farbenfroh ins Limmattal. Die ehemals braungrauen Gebäude haben ein völlig neues Kleid aus rotem Alufaltblech und orangen Glasbrüstungen erhalten. Sie sind das neue Wahrzeichen des aufstrebenden Dietikon, Schnittpunkt zwischen ländlicher Beschaulichkeit und naher Grossstadt. Die beiden Hochhäuser mit jeweils 39 Wohnungen sowie das Mehrfamilienhaus mit 35 Wohnungen sind direkt mit der im Jahr 2000 erbauten S-Bahn-Haltestelle Glanzenberg verbunden; pendelnde Bewohner sind also in einer einmaligen «Pole-Position».

Energieverbrauch halbiert

Die Hauptgründe für die Sanierung waren die energetisch nicht mehr zeitgemässen Hüllen, die schalltechnisch ungenügenden Fenster, die veraltete Haustechnik, der bescheidene Wohnkomfort und zu kleine Balkone. Die baulichen Eingriffe waren also massiv und für die Mieterinnen und Mieter kein Zuckerschlecken, denn sie erfolgten in bewohntem Zustand. Rund zehn Monate wurde in den dreizehnstöckigen Türmen gehämmert und gebohrt. Während mehrerer Wochen war jede Wohnung direkt betroffen; zur Überbrückung der schwierigen Situation stellte die Besitzerin, die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE),

Sanitär- und Küchencontainer zur Verfügung.

Das Ausharren hat sich allerdings gelohnt: Nach der anstrengenden Bauphase verfügen die Mieter nun über vollständig modernisierte Bäder und offenere Küchen, umgestaltete Eingangszonen sowie vergrösserte Aussenräume (Loggien). Die 4½-Zimmer-Wohnungen erhielten zudem ein zusätzliches WC. Wassersparende Armaturen gehören ebenso zur neuen Ausrüstung der Wohnungen wie moderne Küchengeräte der Energiesparklasse A+. Die veraltete Haustechnik wurde gänzlich erneuert. Hochisolierende, dreifachverglaste Fenster schützen nun vor dem lärmigen Schienenverkehr und halten die Wärme in der Wohnung. Die hinterlüftete Gebäudehülle wurde mit zwanzig Zentimeter dicken Steinwolleplatten eingepackt. Jede Wohnung verfügt über eine separate Komfortlüftung für Frischluft, während die warme Abluft im Keller zur Erwärmung von Brauchwasser verwendet wird. Der Energieverbrauch (Gas) konnte dank der umfassenden Wärmeisolation um fünfzig Prozent gesenkt werden.

Neue Gebäudeform

An den neu verkleideten Hochhaustürmen fallen die vertikalen und die horizontalen Linien auf, die von den Architekten als Formensprache gezielt gewählt wurden. Das

Zürcher Büro Galli & Rudolf war 2008 siegreich aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangen. Während die roten Metallfassade – es handelt sich um Profibleche aus Aluminium – mit vertikal laufenden Rillen die Hochhausperspektive unterstützen, bilden die horizontal gestaffelten Glasbrüstungen ein optisches Gegengewicht. Früher wirkten die Fassaden mit den schmalen Balkonen und der massiven Betonbrüstung viel unruhiger. Die Balkone wurden alle abgetrennt, da sie bisher als Kühlrippen unnötig Raumwärme und damit kostbare Energie nach draussen geleitet hatten. Loggienböden und beheizte Wohnbereiche sind heute bautechnisch voneinander getrennt.

Mit dieser energietechnisch wichtigen Baumassnahme konnte gleichzeitig zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden. Denn die neuen Aussenräume erstrecken sich nun über die ganze Länge einer Wohnung. Dadurch sind grosszügige Loggien von rund zwanzig Quadratmeter Fläche entstanden. Die früher gut sichtbaren Vor- und Rücksprünge verschwanden hinter Glasschiebewänden und transluzenten Glasbrüstungen, die mit ihrem frechen Orange wie Flaggen in das Stadtbild hinausleuchten. «Die beiden Hochhäuser weisen heute eine insgesamt viel kompaktere Form auf», sagt Architekt Andreas Galli. Obwohl die Grundrisse der Wohnungen nahezu gleich blie-



Die beiden Hochhäuser der Siedlung Glanzenberg vorher und nachher, von der Kantonsstrasse gesehen. Vor- und Rücksprünge der alten Fassaden verschwinden nun hinter der Glasbrüstung der Loggien.

Fotos: Hannes Henz (links), Stefan Hartmann (rechts)

Offene Küchen sorgen in den gänzlich erneuerten Wohnungen für mehr Grosszügigkeit.



Fotos: Hannes Henz



Foto: Stefan Hartmann



Die Eingangsbereiche der Hochhäuser wurden aufgewertet.

Starke Farben: Fassadendetail.

ben, vergrösserte sich die Wohnfläche um rund zwanzig Prozent.

Eingangsbereich stark aufgewertet

Bei der Sanierung war strengen Bauvorschriften, insbesondere der Erdbebensicherheit, Rechnung zu tragen. Die Statik erlaubte kaum Grundrissveränderungen der Wohnungen. Die Bauauflage wurde gelöst, indem in allen Geschossen jeweils bei den Loggien Verstärkungen in Quer- und Längsrichtung vorgenommen wurden, die in Ortbeton gegossen wurden. Dadurch konnte eine gute Versteifung der Gebäudestruktur erreicht werden.

Im Eingangsbereich zum Hochhaus gelang es, mit wenig Aufwand eine attraktive

Lösung zu finden. Anstelle der engen Eingangsbereiche von vorher konnte der Raum verdoppelt werden. Möglich wurde dies, indem der frühere Veloabstellraum aufgehoben wurde. Eine neue Velobox vor den beiden Türmen ersetzt ihn. Im erweiterten Eingangsbereich wurde die alte Zwischenmauer aufgebrochen. Die so entstandene Sitznische dient den Bewohnern zum Abstellen von Einkäufen, zum Absitzen und zum kleinen Schwatz mit Nachbarn, während man den Briefkasten leert. Das nahe Mehrfamilienhaus an der Glanzenbergstrasse 12 wurde ebenfalls saniert, allerdings mit weniger tiefen Eingriffen. So verzichtete man auf Balkonvergrösserungen und -verglasungen, dämmte

jedoch die Gebäudehülle und erneuerte Küchen und Bäder.

So viel wie nötig, so rasch wie möglich

Eine grosse Herausforderung der Gesamt-sanierung bildete die Koordinationsarbeit der Bauleiter. «Da die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler während des ganzen zehnmönatigen Umbaus in den Wohnungen waren, durfte nichts Unvorhergesehenes passieren, was Verzögerungen oder noch mehr Staub und Lärm beschert hätte», sagt Natalie Broadhead, SGE-Projektverantwortliche und Vorsitzende der Baukommission. So wurden etwa die kleinen Fenster in der Nord- und Ostfassade belassen. «Es war ein ständiges Abwägen»,

Zwanzig Quadratmeter Fläche bieten die neuen verglasten Loggien.



Beim Mehrfamilienhaus, das ebenfalls zur Siedlung Glanzenberg gehört, blieben die Balkone unverändert. Neu sind allerdings Küchen und Bäder sowie die Aussendämmung.

sagt Natalie Broadhead. «Hätten wir uns zur Verbreiterung der Fenster entschlossen, hätte dieser zusätzliche Eingriff die Bauzeit weiter ausgedehnt – und den Bewohnern noch mehr aberlangt.» Die Kommission traf sich im Zweiwochenrhythmus zu jeweils vierstündigen Sitzungen. Die umfangreiche Gebäudesanierung startete Anfang 2009 und konnte im März 2010 abgeschlossen werden. Mit der Neugestaltung des Aussenraums (siehe Separatbeitrag Seiten 28/29), die sich wegen des schlechten Wetters verzögerte, werden die Arbeiten voraussichtlich Anfang August ihren Abschluss finden. Architekt Andreas Galli zeigt sich im Rückblick beeindruckt vom grossen und fachkundigen Einsatz der Baukommission

der SGE. In allen wichtigen Bau- und Materialfragen sei das Für und Wider gegeneinander abgewogen worden. Beispiel Metallfassade: «Sie hat sich durchgesetzt, weil sie im Vergleich zu ihrer Lebensdauer preisgünstig und in ihrer Konstruktion einfach zu verarbeiten war.»

Neue Mieten im «grünen» Bereich

Die Mieterschaft wurde erstmals an der GV 2007 informiert; Details zu Bauverlauf, Auswirkungen und Mieterhöhungen wurden sechs Monate beziehungsweise zwei Monate vor Baubeginn an Informationsveranstaltungen bekanntgegeben. «Im Grossen und Ganzen», sagt Natalie Broadhead, «stiess das Vorhaben auf Akzeptanz und Verständ-

Baudaten

Bauträgerin:
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE), Zürich

Architektur und Gesamtleitung:
Arge Galli & Rudolf Architekten AG, Zürich, und Halter Generalunternehmung, Zürich

Landschaftsarchitektur:
Arge Gartenzimmer: Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW), Institut für Umwelt und natürliche Ressourcen, Wädenswil, und Gadiant Landschaftsarchitekten, Zürich

Bauherrenberatung:
Bühler & Oetli AG, Zürich

Unternehmen: (Auswahl)
Robert Spleiss AG, Küsnacht (Baumeister)
Diethelm Fassadenbau AG, Hermetschwil (Fassadenbau)
4B Fenster AG, Hochdorf (Fenster Holz-Metall)
Pelair AG, Oberrieden (Lüftungsanlagen)
Elibag, Elgg (Küchen)
Gartenbau-Genossenschaft Zürich (GGZ) (Gartenbau)
Schenker Storen AG, Schönenwerd (Sonnenschutz)
V-Zug (Küchengeräte)
Schulthess (Waschmaschinen/Trockner)
Keramik Laufen (Lavabos)
Similor Kugler (Armaturen)

Umfang:
78 Wohnungen in den beiden Hochhäusern Glanzenbergstrasse 26 und 28 (Gesamt-erneuerung Minergiestandard), 35 Wohnungen im Mehrfamilienhaus Glanzenbergstrasse 12 (Küche/Bad/Fassade)

Baukosten (prov.):
19,6 Mio. CHF total (Hochhäuser)
251 000 CHF/Wohnung
6,3 Mio. CHF total (Mehrfamilienhaus)
180 000 CHF/Wohnung

Mietzinsbeispiel:
4½-Zimmer-Wohnung Hochhaus 8. Stock vorher: 894 CHF plus 190 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung Hochhaus 8. Stock nachher: 1682 CHF plus 126 CHF NK

nis.» Natürlich sei die Ankündigung höherer Mieten im ersten Moment eine bittere Pille gewesen. Die Komfortsteigerung hat ihren Preis: Um rund vierzig Prozent stiegen die Mietzinse im Mehrfamilienhaus, um zwei Drittel in den Hochhäusern. Dort kostet eine 4½-Zimmer-Wohnung im achten Stockwerk neu einschliesslich Nebenkosten rund 1800 Franken (vorher 1084). Nicht alle Mieter wollten und konnten diese Mehrbelastung hinnehmen. Ganz weggezogen sind allerdings nur 21 Mietparteien, 16 weitere siedelten innerhalb der Überbauung in kleinere Wohnungen um. Ein Vergleich mit dem Wohnungsmarkt zeigt denn auch, dass die neuen Mietpreise durchaus im Rahmen liegen. ☺

Der Aussenraum der Siedlung Glanzenberg wird massiv aufgewertet

Bienenhotel und Bocciabahn

Im neu gestalteten Aussenraum der Siedlung Glanzenberg kommen Mensch und Natur auf ihre Rechnung. Gleichzeitig sinken die Unterhaltskosten.

Von Stefan Hartmann

Nicht nur die beiden Türme und der Mehrfamilienhausbau der Siedlung Glanzenberg waren reif für eine Erneuerung. Auch die Aussenanlagen befanden sich in einem schlechten Zustand. Die Spielgeräte und Fallschutzbeläge entsprachen nicht mehr den Sicherheitsanforderungen. Zudem musste die Abdeckung über den Tiefgaragen um etwa vierzig Zentimeter abgetragen werden, um die Belastung der Decken zu verringern.

Zu anonym

Gleichzeitig stellte die Genossenschaft fest, dass sich die Bedürfnisse der Bewohner auch in Bezug auf die Grünräume verändert haben. Sie erteilte deshalb der Arbeitsgemeinschaft (Arge) «Gartenzimmer» den Auftrag, ein Konzept für die nachhaltige Entwicklung der Aussenräume aller SGE-Siedlungen zu entwickeln und schrittweise einzelne Anlagen umzugestalten. Die Arge bilden Gadiant Landschaftsarchitekten, Zürich, und Petra Hagen, Leiterin des Instituts Umwelt und natürliche Ressourcen an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) in Wädenswil.

Im Sommer 2009 erarbeitete die Arge für eine SGE-Siedlung in Weiningen ein Testprojekt. Die Erkenntnisse daraus bildeten die Basis für die Aussenraumsanierung der Siedlung Glanzenberg in Dietikon. Vorgängig befragten die Landschaftsarchitekten die Mieterinnen und Mieter im Glanzenberg über ihre Zufriedenheit mit der bisherigen Anlage und über ihre Änderungswün-

sche. Der Tenor: Die Bewohner empfanden den Aussenraum als zu anonym und zu einsehbar. Dem sollte die neue Anlage Rechnung tragen. Doch mehr als das: «In der neuen Umgebung sollten sich Kinder und ältere Menschen gleichermaßen wohlfühlen. Aber auch Vögeln sollte die Anlage ein Zuhause bieten und viele einheimische Pflanzen beherbergen», erklärt Landschaftsarchitekt Hansjörg Gadiant.

Mehr Ökologie, weniger Kosten

Gleichzeitig wollte die SGE aber die Kosten für den künftigen Unterhalt senken. Tatsächlich: Dreissig Prozent weniger soll die Pflege des Aussenraums künftig kosten, rechnet Gadiant vor. So wird das Rasenmähen wesentlich einfacher: Statt 16 bis 20 Schnitte pro Jahr braucht es für den Blumenrasen nur vier bis sechs und für die Langgraswiesen gar nur zwei Schnitte pro Jahr. Vorgesehen sind Saatmischungen mit Blumenwiesen auf magerem Untergrund, die vom Frühling bis in den Spätsommer abwechslungsweise blühen: Krokusse, Narzissen, Veilchen, Margeriten und Storchenschnäbel sollen die Bewohner das ganze Jahr über erfreuen. Damit will die SGE auch einen Beitrag an die Biodiversität leisten, an den Artenreichtum.

So genannte Vogelinseln enthalten eine breite Mischung von wilden Vogelnehrgehölzen. An den Früchten der Johannis- und Stachelbeersträucher können sich auch die Bewohner gütlich tun. Mit Schlehdorn und Kirschbäumen werden bereits

früh im Jahr weisse Farbtupfer die Anlage verzaubern. Die Vogelinseln weisen Brutkästen auf. Für Insektenvielfalt sorgen zwei Wildbienen-«Hotels» – also Kästen mit Schilfhalm und anderen Unterschlupfmöglichkeiten für Kleinsttiere. Um den Bewohnern das Konzept der Anlage besser verständlich zu machen, wird ein erklärendes Faltblatt abgegeben, und für die Hauswarte ist ein Pflegemanual geplant. Dies soll das Verständnis für die Gestaltung der Anlage und die soziale Akzeptanz erhöhen.

Für Gross und Klein

Soziale Aspekte stehen denn auch im Zentrum der Neugestaltung. Der Begegnung wird viel Platz eingeräumt. So sind bedeutend mehr Sitzgelegenheiten mit Bänken und Stühlen geplant als früher. Im Schutz von Birkengruppen werden intimere Treffpunkte geschaffen. Massiv verbessert wird nicht nur das Angebot für Kinder, die über Spielmöglichkeiten wie Sandkasten, Schaukeln, Klettergerüst, Rutschbahn oder Drehteller verfügen werden. Bocciabahn, Fussballwiese und Tischtennis wenden sich auch an ältere Bewohner. Für Hobbygärtner stehen sogar Gemüsebeete zur Verfügung. Das «Herz» der Anlage bildet jedoch die stark genutzte Pergola, von den Bewohnern einst in Fronarbeit selber gebaut. Sie erfuhr nur eine sanfte Auffrischung, dazu werden Kräuterecken angelegt. Eine Wasserstelle und ein neuer grosszügiger Grill machen den Pavillon noch attraktiver. ☺



Frisch gestalteter Aussenraum beim Mehrfamilienhaus



Haine zwischen den Hochhäusern



Flieder und Nuss



Vogelinsel



▲ Spielhain



▼ Künftiger Sitzplatz

▲ Spiel der Birken vor der roten Fassade

▼ Pavillon und künftiger Blumenrasen

