

**Report.** Der Blockrandbau an der Zürcher Martastrasse wurde umfassend saniert und mit Holzelementbau um ein Voll- und ein zusätzliches Dachgeschoss erweitert. **Antonio Suárez**

# Effizient aufgestockt

## Objekt

Aufstockung Mehrfamilienhaus Martastrasse 100, Zürich

## Bauherrschaft

Privat

## Architektur

Architekturbüro Vera Gloor AG, Zürich

## Holzbau

Holzbau Gisin AG, Lauwil

## Spenglerei/Bedachung

Werner Stauffer AG, Zürich

## Photovoltaik

Agrola AG/Solvatec, Winterthur

Das Haus an der Martastrasse 100 im zentrumsnahen Stadtzürcher Kreis 4 wurde Ende des 19. Jahrhundert als Teil eines einheitlichen Blockrandes gebaut. Während hundert Jahren praktisch unverändert, verfügte es weder über Nasszellen noch eine richtige Heizung. In den letzten Jahrzehnten wurde es hauptsächlich als Bürohaus genutzt. Die Absicht der neuen Eigentümer war, es in seiner Originalität, seinem bescheidenen Charme und seinen höchst effizienten Grundrissen zu erhalten und einer langfristigen Wohnnutzung zuzuführen. Weil das Haus hochgradig erneuerungsbedürftig war, ergab sich die Notwendigkeit einer Tiefensanierung. Zwar blieb der Rohbau erhalten, doch waren gewisse Rohbauwände so schwach, dass sie ertüchtigt werden mussten. Nebst Leitungen und Nasszellen, inneren Oberflächen, Aussenhülle und Fenstern bedurfte insbesondere der Schallschutz einer erheblichen Verbesserung. So musste die Schlacke aus den Holzbalkendecken entfernt und diese mit Styroporbeton gefüllt werden. Ein neuer, schwimmend verlegter Unterlagsboden machte es möglich, eine Fussbodenheizung einzubauen. Trotz des relativ leichten Füllmaterials führte dies zu einer Erhöhung des Gewichts, mit der Folge, dass die Balkendecken verstärkt werden mussten. Zudem war es notwendig, das Gebäude gegen Erdbeben gemäss heutiger Norm zu sichern, so dass eine durchgehende Wandscheibe durch das Haus betoniert werden musste.

## Vermittlung zwischen alt und neu

Im Innenausbau sind ursprüngliche und neue Elemente in einer modernen Interpretation kombiniert. Alte Schreinerarbeiten an Türen und Einbauschränken blieben als prägendes Element erhalten. Um die Geschichte des Hauses weiterzuerzählen, wurde ein Eichen-Fischgratparkett verlegt. Auch bei den ornamentalen Plattenarbeiten suchte man das Spiel mit der Historizität und entschied sich konsequenterweise für Platten, die zwar modern sind, aber durch ihre Musterung an Altbauten erinnern. Mit dem Fensterband über die gesamte Gebäudebreite, unterteilt von Streckmetallelementen als «Brise-soleil», wurde ausserdem ein changierendes Element eingeführt, das zwischen der Lochfensterfassade des Altbauhauptkörpers und der einheitlichen Dachfläche vermittelt und die Weiterführung der Traufe thematisiert. «Wir versuchten, ein Zusammenspiel von historischen, wiederhergestellten und modernen Elementen herzustellen», erklärt Vera Gloor. Die grössten Herausforderungen bei diesem Projekt bildeten für die Gründerin und Geschäftsführerin des ausführenden Architekturbüros die Einheit des Gebäudes, der Ausgleich zwischen den Zeitebenen sowie die Einordnung in die Quartierstruktur, das Fassadenbild und die Dachlandschaft.

Gelungene Aufstockung mit Rücksicht auf die Quartierstruktur und das Fassadenbild. (Bild: Guido Honegger)





Aufgrund des geringen Gewichts kam für die Aufstockung nur Holz infrage. (Bild: Mirjam Lerch)

### Zwei zusätzliche Geschosse

Im Gegensatz zur Fassade musste das Dach komplett erneuert werden. Alle Häuser des Blockrands verfügen über vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Dank des vorteilhaften Standorts in einer Quartiererhaltungszone bot sich die Gelegenheit, das Gebäude um ein Voll- und ein zusätzliches Dachgeschoss zu erhöhen. Die drei obersten Geschosse wurden im Holzelementbau ausgeführt, wodurch sich grosszügige Raumlösungen mit Fensteröffnungen realisieren liessen. Wegen der relativ schwachen Altbaustruktur stand etwas anderes als Holzbau für die Aufstockung gar nie zur Debatte,

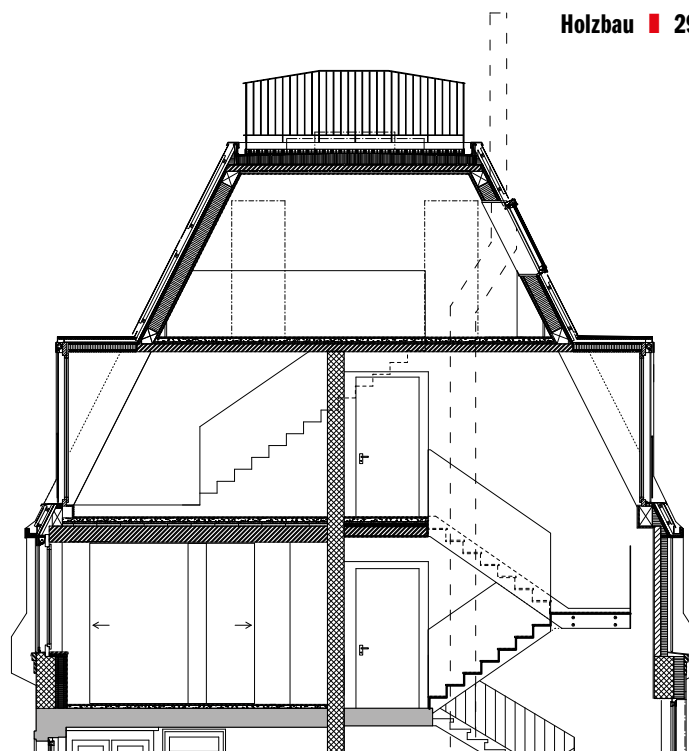
denn Holz ist um ein Vielfaches leichter als Mauerwerk. Ausserdem hat es den Vorteil, dass die vorgefertigten Massivholzelemente innerhalb weniger Tage errichtet werden können. Guido Honegger, der ebenfalls an der Planung beteiligt war, sieht den Holzelementbau gegenüber dem traditionellen Holzbau klar im Vorteil, weil die Verarbeitungs- und Bauzeiten kürzer sind. Der Bau mit Holz verhalf zudem zu einem Raumgewinn von etwa 20 cm bis 30 cm dank der sehr schmalen Aussenwände. Denn diese sind ohne Aussenwärmedämmung innerhalb des Holzelementbaus dämmbar.

## Vollintegriertes Solardach

Die Bauherrschaft legte grossen Wert auf nachhaltige Lösungen. Allerdings wurde aus Platzgründen (kleine Wohnungen, Schachtgrösse) bewusst auf eine Komfortlüftung verzichtet. Bei der Beheizung schwebte Honegger eine fortschrittliche Lösung mit einer Kombination aus Solarthermie, Eisspeicher und Wärmepumpe vor. Die Option Luft-Wasser-Wärmepumpe scheiterte allerdings an den strengen Schallschutzanforderungen. So entschied man sich stattdessen für Gas. Dennoch konnte das Anliegen eines nachhaltigen Energiekonzepts mit dem Einbau eines innovativen Solardachs erfüllt werden. Die grossflächige Photovoltaikanlage (14 kWp installierte Leistung, geschätzte Jahresproduktion 11 500 kWh) mit voller Integration der rahmenlosen, vertikalen CIGS-Dünnschichtmodule in die zweigeschossige Dachfläche erforderte allerdings viel Planung. So musste etwa wegen der Dachgauben eine spezielle Lösung gefunden werden. «Die Gauben stehen unregelmässig in der Flucht der darunterliegenden Lochfenster», erläutert Honegger. «Deswegen verlangten die seitlichen Anschlüsse an die Gauben teilweise Sonder-elemente.»

## Massnahme gegen Unternutzung

Die Blockrandbauten der Stadt Zürich wurden um die vorletzte Jahrhundertwende gebaut. Wird ein solcher Bau saniert, steigen in der Regel die Mietpreise, was zur Gentrifizierung ganzer Stadtbezirke führen kann. Davon bleibt auch das Aussersihl-Quartier nicht verschont. Vera Gloor kennt die Problematik gut. Deshalb ist es für sie umso wichtiger, die sozialen Aspekte ausreichend zu berücksichtigen. An der Martastrasse wurden insgesamt zwölf moderne Kleinwohnungen realisiert. Die Investitionen beliefen sich auf rund 3,5 Millionen Franken. Der Kubikmeterpreis beträgt damit stattliche 1240 Franken. Dafür bekäme man auch ein gutes Eigenheim, weiss Gloor. Die hohen Kosten begründet sie mit der speziellen innerstädtischen Lage und



den kleinen Grundrissen. Gemäss Mieterspiegel liegen die monatlichen Nettomieten der 2- und 3-Zimmerwohnungen zwischen 1329 und 2075 Franken. Die günstigsten Wohneinheiten befinden sich im Erdgeschoss, die teuersten bilden die Maisonnettes mit Dachterrasse für 2633 beziehungsweise 2940 Franken. Bereits nach der ersten Besichtigung waren alle Wohnungen weg.

Mit der Aufstockung wurde ein Beitrag zur Verdichtung im von Wohnungsnot geplagten Zürich geleistet. Da aus einem Büro- ein Wohnhaus wurde, schaffte die Sanierung aber nicht nur wegen der Aufstockung mehr Wohnraum, sondern schon alleine dadurch, dass das Haus für Wohnungssuchende überhaupt erst erschlossen wurde. Viele Architekten sehen denn auch in Holzbauaufstockungen eine sinnvolle städtebauliche Massnahme. Für Guido Honegger sind sie mehr als das – nämlich ein Muss, vor allem in unternutzten Gebieten. Seiner Meinung nach müssten Aufstockungen in solchen Zonen sogar prioritär verfolgt werden, statt auf Ersatzneubauten zu setzen. ■

Mit der Aufstockung gelang ein Raumgewinn von 775 m<sup>3</sup> beziehungsweise 38% im Vergleich zur Kubatur des Altbaus. (Plan: Architekturbüro Vera Gloor AG)