

Verdichtung nach innen – 60 Prozent mehr Wohnplätze an der Sihlamsstrasse

Infolge morscher Holzbalken musste das Mehrfamilienhaus Sihlamsstrasse 15–17 in Zürich saniert werden. Man hätte nur die Holzbalkendecken und die Küchen erneuern können, doch die Besitzerin Stiftung Jugendwohnnetz Juwo ging weiter. Auf innovative Weise schuf sie 60 Prozent mehr bezahlbare Wohnplätze ohne dabei die Gebäudehülle zu erweitern – wahrhaft eine Verdichtung nach innen.

Text: Patrik Suter
Fotos: Julika Kotai

Im Jahr 1988 erwarb das Juwo im Baurecht die Liegenschaft Sihlamsstrasse von der Stadt Zürich. Die Lage ist zentral, nahe bei Ausbildungsstätten, die Miete bezahlbar. Die Nachfrage von jungen Menschen in Ausbildung nach solchen Wohnräumen ist ausgeprägt. Dies belegen über 2'000 Einträge auf der Juwo-Warteliste. In den letzten Jahren tauchten an der Sihlamsstrasse einige morsche Holzbalken auf. Abklärungen ergaben, dass die Holzbalkendecken aus statischen Gründen saniert werden mussten. Ebenso waren Küchen, Bäder und Elektroinstallationen erneuerungsbedürftig.

Um das Notwendige mit dem Nützlichen zu verbinden, entwickelte das Zürcher Büro a.b.a. architekten Varianten, bei denen die notwendige Sanierung mit einer Erhöhung der Wohnplätze einherging. Die Wahl fiel auf die Variante, bei der eines der beiden Treppenhäuser zu Gunsten von mehr Wohnraum aufgehoben und der Veloraum ins Untergeschoss verlegt wurde, um im Parterre zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Entsprechend wurden die Geschoss-Grundrisse angepasst. Die bisherigen kleinen WGs wurden vergrössert. Die neuen 5er- und 6er-WGs sind eine überschaubare Grösse, was wichtig ist für ein gelingendes Zusammenleben mit funktionierenden Gruppenprozessen.

Dank diesen kreativen Neugestaltungen konnten die bisher 18 Wohnplätze auf 29 erhöht werden. Im Gebäude befinden sich nun eine 6.5-Zimmer-Wohnung (5er-WG), sowie vier 7.5-Zimmer-Wohnungen (6er-WGs). Die Bewohnenden beanspruchen neu rund 20m²/Person, vor dem Umbau waren es ca. 27m²/Person. Die Umbaukosten betragen rund 2.3 Mio. Franken. Dank mehreren privaten Spenden (siehe Seite 22) und einem von der Stadt Zürich in Aussicht gestellten zinslosen Darlehen aus dem Jugendwohnkreditfonds erhöhen sich die Monatsmieten leicht von durchschnittlich 430 Franken auf 460 Franken brutto pro Wohnplatz. Verdichtung ist eine wohnpolitische Stossrichtung zur Generierung von mehr Wohnraum. Mit diesem Projekt trägt das Juwo zu neuem Wohnraum bei, ohne einen einzigen zusätzlichen Quadratmeter Grundstücksfläche zu bebauen.

«Verdichtung ist eine wohnpolitische Stossrichtung zur Generierung von mehr Wohnraum.»

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

LAGE
Sihlamsstrasse 15-17, 8001 Zürich

JUWO-WOHNUNGEN
5 Wohnungen,
eine 5er- und vier 6er-WGs

ANZAHL WOHNPLÄTZE
29 (bisher 18)

MIETZINS
460 Franken Bruttomietzins
pro Zimmer/Mt.
inkl. Nebenkosten und Privatstrom

UMBAUKOSTEN
2.3 Millionen Franken

DAUER DER MIETZEIT
Unbefristet

PARTNER

BAURECHTSGEBERIN
Stadt Zürich

a.b.a. architekten ag
Julika Kotai

BAUKOMMISSION
Jugendwohnnetz Juwo
Kurt Stamopoulos, Stiftungsrat
Patrik Suter, CEO
Marie-Louise van Swelm, COO
Esther Lendenmann, Leiterin Team 3



Wo heute neuer Wohnraum entsteht, standen damals zwei Treppenhäuser