

## Durchführung technischer Aussenlösungen Zürich, Röntgenstrasse 87

*Fachlich richtig zu handeln, das ist der eine wesentliche Teil von Baumassnahmen. Der andere ist die Arbeitsvorbereitung und -kontrolle. Die Spanne zwischen überzeugendem Konzept, erfolgreicher Realisation und nachhaltiger Wirkung wird nur dann wirklich zufriedenstellend gelöst werden, wenn eine ganzheitliche Verantwortung wahrgenommen wird. Sie beinhaltet namhaftes Fachwissen, Wahrnehmen der Besitzer- und Nutzerinteressen, geht aber bereits im Ansatz darüber hinaus. Von der Breite des Bedenkenswerten berichtet der folgende Fall.*

Die Liegenschaft Röntgenstrasse 87 in Zürich ist ein rund 35-jähriges, grosses, flach gedecktes Mehrfamilienhaus mit innerhalb der Geschosse dicht aneinander gereihten Wohneinheiten. Es besteht aus zwei im rechten Winkel zueinander stehenden Blöcken, einem 6-stöckigen Querbau (A) in Nord-Süd-Richtung und einem 10-stöckigen Längsbau (B) in West-Ost-Richtung. Die in jedem Hausteil pro Etage nebeneinander liegenden vier (A) respektive fünf (B) Wohnungen werden durch den Fassaden aussenseitig vorgesetzte Laubengänge erschlossen – im Fall von (A) im Osten und im Fall von (B) im Norden ansitzend. Deren gesamte, hintereinander gesetzte Länge weist die respektable Länge von etwa 500 Metern auf!

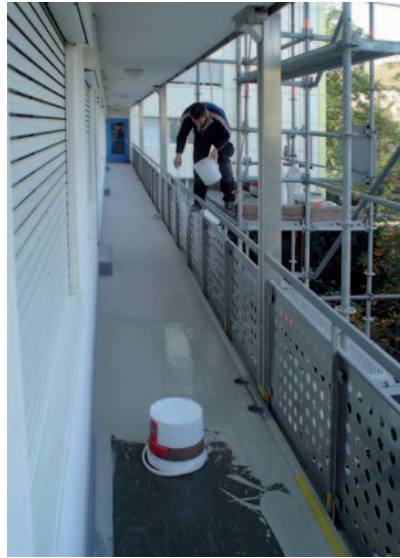
Der Bodenbelag dieser Gänge zeigte – namentlich in Rissbildungen, beginnenden Ablösungen der Beschichtung und zunehmenden Hohlstellen – erhebliche Schäden, welche ebenso wie die gleich gearteten einer nordöstlichen Fluchttreppe als Aussenzugang zwingend grundlegend saniert werden mussten. (Eine Anm.: folgen wird zusätzlich noch die ganz ähnlich geartete Renovation der 88 Balkone.) Die Lösung konnte deshalb nur • im Abtrag aller schadhaften Schichten



auf der betonierten Bodengrundlage und • dem Neuaufbau sämtlicher Schichten mit einem geänderten, neuen Material bestehen.

Eine umfassende Analyse der Schäden beruhte hier allerdings nicht nur auf den Beobachtungen am Bauobjekt selber. Die unmittelbare Umgebung des Hauses bringt weitere, notwendig mit einzuberechnende Umstände. Sie betreffen – neben dem bekannten städtischen Umfeld (Verkehr, sonstige und vor allem Luft-Verschmutzungen) – • das hier im Winterhalbjahr lang anhaltende Feuchtigkeits-„Polster“ durch die beiden nahen, die Liegenschaft relativ eng umrundenden Viadukte der SBB sowie • die namentlich ab dem 7. Obergeschoss von Nordwesten massiv einwirkenden Luftströmungen (Winde, Regenverlauf).

Alle Projektvorstellungen bedurften ausserdem eines spezifischen Rasters in der Bedingung des während der Bauarbeiten ununterbrochen weitergehenden „Wohnungs-Betriebs“ durch die Mieter. Um dies zu ermöglichen, braucht es namentlich bei der Auswahl von Material und Verarbeitungssystem ganz bestimmte Kriterien. Primär gilt es, äusserst kurze Sperrzeiten – zwischen 2 und maximal 4 Stunden – für die Nicht-Begehbarkeit sicherzustellen. Das wiederum bedingt dementsprechend kurze Zeiten für Trocknen und Aushärten bzw. rasche Witterungsbeständigkeit und Gleitschutz. Die Wahl der Mittel setzt letztlich eine gründliche Kenntnisnahme der „Marktbedingungen“ voraus. Daraus ergeben sich nicht nur wesentliche finanzielle Gesichtspunkte der Produktkosten und der handwerklichen Arbeitsvorgänge. Ebenso bildet dabei die Sicherheit der verwendeten Materialien ein Merkmal, welchem zwingend ein grosses Gewicht beigemessen



werden muss – mit Bezug auf die Chemikalien zusätzlich als bauökologische Forderung, mit Bezug auf den Personenverkehr zusätzlich als Gleitschutz.

Der andauernde Kontakt mit den Mieter-Familien bedeutet neben der, dies berücksichtigenden Baustelleneinrichtung nicht zuletzt auch, dass der Information eine ausserordentlich hohe Bedeutung zukommt. Und das heisst wiederum: nur wenn die Auswahlkriterien stimmen und die Ausführungsbestimmungen wohl überlegt sind, lässt sich eine verständliche und auch die „Laien“ überzeugende Darstellung (wie in Haus-Anschlägen) finden.

*Die Bauverantwortlichen und die Handwerker fanden in Urs Rügger vom gleichnamigen Ingenieurbüro in Zürich/Schlieren den kompetenten Analytiker, den versierten Vorbereiter von Konzeptentscheidungen mit Übersicht über die Gesamtelange, den verantwortungsbewussten Kontrolleur und den kommunikativen Partner.*

Der Ablauf der Arbeiten baut naturgemäss auf die Abfolge von Abtrag der schadhaften Schichten, Grundierung der betonierten Trägerfläche und Auftrag der neuen Deckschicht. In diese Schritte eingebunden sind zahlreiche Detailfragen, welche gleichsam zusammenhängend ein eigenes „System“ sozusagen zweiter Ordnung ausbilden. Ein paar Hinweise mögen genügen:

- Die Genauigkeit des Abtrags muss durch das Nacheinander bestimmter Arbeitsgänge sichergestellt sein.
- Die „Zwischenarbeiten“ müssen alle nachkommen den Anschlüsse berücksichtigen.
- Innerhalb der Deckschicht sind Stabilisatoren einzubauen und die Farbigkeit zu berücksichtigen.

Der Projektverantwortliche muss also

- den Überblick über die Kosten behalten,
- über Besprechungen vor Ort die richtige Vorgangsweise erklärend mitbestimmen,
- durch Zwischenmessungen und Auswahl die Qualität der (handwerklichen) Massnahmen sicherstellen und letztlich
- die die Nachhaltigkeit verbürgende Schlussabnahme vornehmen, als Grundlage für die von der Bauherrschaft gewünschte 10-jährige Garantie.



Weitere Unterlagen über den vorliegenden Fall erhalten Sie gerne beim Sekretariat der IG Altbau: Sabine A. Michel, Bahnhofstrasse 11, 5615 Fahrwangen, Tel. 056 667 45 12, Fax 056 667 09 63 © IG Altbau / Stankowski (Text), Herbst 2007. Abdruck jederzeit, auch auszugsweise, jedoch nur unter der Quellenangabe möglich.