

Sanierung in der Zürcher Altstadt

# Im Dörfli ist Geduld gefragt

Das Nieder- und Oberdorf in der Stadt Zürich erhält neue Wasserrohre, Elektrokabel und Gasleitungen. Wegen dem knappen Platz im Altstadtquartier, das zudem im Sommer für den Tourismus frei sein muss, erfolgen die Arbeiten in fünfzehn zeitlich versetzten Etappen. Bis 2028 wird das «Dörfli» deshalb zur Dauerbaustelle.

Von Ben Kron



Bauarbeiten ohne Absperungen: Dank ausgeklügeltem Sicherheitskonzept und erfahreinem Personal auf der Baustelle möglich.

**B**austellen sind Arbeitsplätze mit erhöhtem Unfallrisiko. Deshalb bleiben sie in der Regel abgesperrt; nur befugte Personen haben Zutritt. Und auch die nur mit der branchenüblichen Schutzausrüstung: Sicherheitsschuhe, Helm und Leuchtweste sind das Minimum. Doch auf der Baustelle im Zürcher Nieder- und Oberdorf ist alles anders: Fussgängerinnen und Fussgänger laufen unmittelbar neben Baugruben und an Baumaschinen vorbei. Die Männer und Frauen auf der Baustelle müssen ihre Arbeit immer wieder unterbrechen, um Personen passieren zu lassen.

Die Platzverhältnisse waren und sind die grösste Herausforderung bei diesem Vorhaben. Das Niederdorf erfährt umfangreiche Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten: Neue Wasserrohre, Elektrokabel und Gasleitungen kommen in den Untergrund, dazu teilweise neue Hausanschlüsse. Die bestehenden Leitungen sind, je nach Medium, zwischen 40 und 100 Jahre alt.

## Diverse Sperrzeiten

Die Arbeiten erfolgten in den engen, verwinkelten Gassen der Zürcher Altstadt, die eine wichtige Touristenattraktion darstellt. Dies stellt neben der räumlichen Enge eine weitere Herausforderung dar: Im Sommer ruhen die Baustellen in den Hauptgassen, um den Läden und vor allem auch den Restaurants im «Dörfli» einen geregelten Betrieb zu ermöglichen. Auch für Events wie zum Beispiel das Dörflifest gibt es Sperrzeiten für alle Arbeiten. Dazu müssen nicht nur Fahrwege für die Entsorgung



Maschineneinsatz zwischen mittelalterlichen Häusern: Während der Sommermonate ruhen die Arbeiten im Nieder- und Oberdorf in den Hauptgassen.



Auch zum Limmatquai und den Tramschienen hin ist der Platz mehr als knapp.

frei bleiben, sondern auch Zufahrten für Notfallfahrzeuge.

Eine weitere, massgebende Randbedingung ist die möglichst unterbrochsfreie Versorgung der Bewohner mit Wasser, Strom und Gas sowie eine funktionierende Entsorgung des Abwassers. «Damit dies möglich ist, werden vor den eigentlichen Grabarbeiten und der Erneuerung der Werkleitungen umfangreiche Provisorien verlegt und angeschlossen», so eine schriftliche Information von der Bauherrschaft. Damit können Versorgungsunterbrüche auf ein Minimum beschränkt werden.

## Hauptarbeiten im Winter

Um all diesen Anforderungen Genüge zu leisten, mussten die Arbeiten auf vier Teilgebiete und zwanzig Baufelder aufgeteilt werden, deren Realisierung zeitlich versetzt und vor allem in den kalten Monaten erfolgt. «Soweit möglich setzen wir alles von Oktober bis Frühling um», erklärt





Baggern vor malerischer Kulisse: Der Platz für jeden Container musste in der Planung ermittelt werden.



Saugarbeiten beim Grossmünster: Zur Planung gehört auch, solche lärmintensive Einsätze auf das Ruhebedürfnis der Anwohner abzustimmen.



Baubüro neben der Predigerkirche: Noch gut vier Jahre dauert die Sanierung des Altstadtquartiers am Fusse der Universität.

die Bauherrschaft an einer Informationsveranstaltung im November 2022. «Nur in den Nebengassen finden auch im Sommer arbeiten statt.» Installationsplätze konnte man am Hirschengraben, auf dem Grossmünsterplatz und in der Unteren Zäune erstellen.

Die Planung erfolgte laut Bauherrschaft im Rahmen einer Machbarkeitsstudie über den Gesamtperimeter. «Anschliessend wurde das Gebiet in Teilgebiete eingeteilt und vier Projektverfasser submitted, die das Vor- und Bauprojekt erarbeitet haben.

Parallel wurden übergeordnet alle Bedürfnisse, Anforderungen und Anlässe zusammengetragen und in das Projekt integriert.» Diese sehr umfangreichen Randbedingungen bildeten also bereits die Grundlage für die komplexe Bauphasenplanung. Die Baufelder wurden anhand dieser Rahmenbedingungen festgelegt. «Die Koordination je Teilgebiet, das mehrere Baufelder umfasst, wird durch den jeweiligen Projektverfasser sichergestellt.» Die übergeordnete Koordination erfolgt im Wesentlichen durch die Bauherrenunter-

stützung, im Rahmen verschiedener Sitzungsgremien.

**Grosse Flexibilität notwendig**

Zur Detailplanung der einzelnen Eingriffe existierten noch diverse Unterlagen von der letzten Altstadtanierung vor rund 40 Jahren. Zudem wurden einzelne Leitungen vorgängig sondiert. Trotzdem ist bei der Ausführung der neuen Werkleitungen oftmals eine grosse Flexibilität notwendig. Zudem sind häufige Absprachen mit allen Werken auf der Baustelle erforderlich.

Ein weiteres wichtiges Thema war und ist natürlich die Sicherheit auf den Baustellen. Hier wurden bei allen beteiligten Unternehmen umfangreiche Massnahmen ausgeschrieben, deren Umsetzung von Bauleitung und Oberbauleitung eng kontrolliert und optimiert werden. Dazu führt eine übergeordnete Stelle regelmässige Kontrollen durch. In kritischen Bereichen kommen auch Verkehrsdienste zum Einsatz, die einen sicheren Durchgang für den Personenverkehr gewährleisten. «Nicht zu unterschätzen ist auch der Einsatz von qualifiziertem Baustellenpersonal, das Erfahrung beim Bauen in innerstädtischem Gebiet hat.»

Und schliesslich ist es bei einem so komplexen Projekt unumgänglich, die Anwohner und Gewerbetreibenden mit an Bord zu holen, denn sie werden noch lange mit den Emissionen und Behinderungen wechselnder Baustellen leben müssen. Das Tiefbauamt hat hierfür ein Kommunikationsbüro

zugezogen und informiert auf verschiedenen Kanälen über die Arbeiten: Nebst Infoanlässen und Baustellenbegehungen erhalten die Betroffenen regelmässig ein Baustellen-Infoschreiben mit präzisen Angaben zu den bevorstehenden Eingriffen.

Noch gut vier Jahre lang ist also Geduld im Dörfli gefragt. Mit dem voraussichtlichen Ende der Arbeiten im Januar 2028 kehrt dann wieder Ruhe ein. Indes: Derzeit wird die Möglichkeit geprüft, das Quartier ans Fernwärmenetz anzuschliessen. Für Mitte Jahr werden die Ergebnisse dieser Untersuchung erwartet. Sollte der Fernwärmeanschluss kommen, muss neuerlich die Pflasterung in einigen Gassen ausgebaut werden. Doch das war unvermeidlich: «Mit der aktuellen Sanierung konnte wegen dem Zustand der bestehenden Werkleitungen nicht zugewartet werden», erklärt die Bauherrschaft. Aber immerhin: Diese nächste Baustelle würde erst nach dem Jahr 2040 aktuell. ■



Zentimeterarbeit in der Gasse: Trotz aller Vorsicht sind Einschränkungen für die Anwohnenden unvermeidlich.

**Sechs Jahre Bauzeit**

Die Arbeiten im Nieder- und Oberdorf begannen im Januar 2023 und werden sich bis Anfang 2028 hinziehen. Das 81,5 Millionen Franken teure Projekt wird realisiert vom Tiefbauamt der Stadt Zürich, in enger Zusammenarbeit mit dem Elektrizitätswerk, der Wasserversorgung Zürich und der Energie 360° AG. Wobei die Kosten des Energieversorgers nicht im städtischen Kredit enthalten sind.

Insgesamt werden rund 17 000 Meter Leitungen verbaut, zum Teil mehrlagig. «Wasser- und Gasleitungen werden wo möglich mittels Inline-Verfahren saniert», erläutert die Bauherrschaft an der Informationsveranstaltung: «Nur am Anfangs- und Endpunkt des Eingriffs muss eine kleine Grube erstellt werden. Von dieser aus wird das neue Rohr ins bestehende hineingeschoben.» Generell gilt, dass die Arbeiten in zwei Bauphasen erfolgen.

«Wir können in der kurzen Zeit jeweils nicht alle Arbeiten erledigen», so die Bauherrschaft weiter. In einer ersten Phase werden die Leitungen saniert und die Oberflächen danach, vor allem in den Hauptgassen, provisorisch mit einem Asphaltbelag verschlossen. Nach einem Unterbruch erfolgt dann der Einbau einer neuen Pflasterung. Diese wird in den schmalen Gassen exakt wie die bestehende ausgeführt. In den Hauptgassen aber verlegt man einen breiten Mittelstreifen mit einer speziellen, neu entwickelten Oberfläche. «Wir haben mit Behindertenorganisationen mehrere Materialien getestet und uns für diese Lösung entschieden. Die bearbeiteten Pflastersteine haben eine sehr flache, rutschsichere Oberfläche und ein schmales Fugenbild.» So kann diese Pflasterung merklich besser mit Rollstühlen und Rollatoren befahren werden. (bk)



Vier Teilgebiete und zwanzig Baufelder umfassen die bis 2028 dauernden Sanierungsarbeiten in der Zürcher Altstadt am rechten Flussufer.