



Baudokumentation

Häuser sind so verschieden wie Menschen

Erneuerungen und Wohnraumerweiterung Calandastrasse 6, Honrainweg 19, 21
und Saumackerstrasse 76, 78, 80

Alle drei Liegenschaften mussten erneuert und alle konnten vergrößert werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Doch damit endeten die Gemeinsamkeiten auch schon. Jedes Haus ist nämlich so einzigartig wie wir Menschen und erfordert eine individuelle Betrachtung. Alter, Gebäudezustand, Bausubstanz und Baurecht sind nur einige der Kriterien, die es zu berücksichtigen gilt. Je nachdem, wie die Analyse ausfällt, resultieren andere Massnahmen. Dies zeigen die vorliegenden Beispiele schön. Gleich blieb in allen Fällen, dass die angestammte Mieterschaft in ihren Wohnungen bleiben konnte.

Calandastrasse 6 in Zürich-Altstetten

Wie alle Gesamterneuerungen umfasste auch jene der Calandastrasse 6 zunächst die Küchen und Bäder sowie die technischen Installationen. Inwieweit auch die Gebäudehülle betroffen sein würde, sollte erst eine vertiefte Analyse während des Vorprojekts zeigen. Zunächst war eine Ausführung mit einem Totalunternehmer (TU) vorgesehen, es fand sich jedoch aufgrund der guten Baukonjunktur kein geeigneter Anbieter. Daher führten wir das Bauprojekt konventionell mit Einzelleistungsträgern aus.

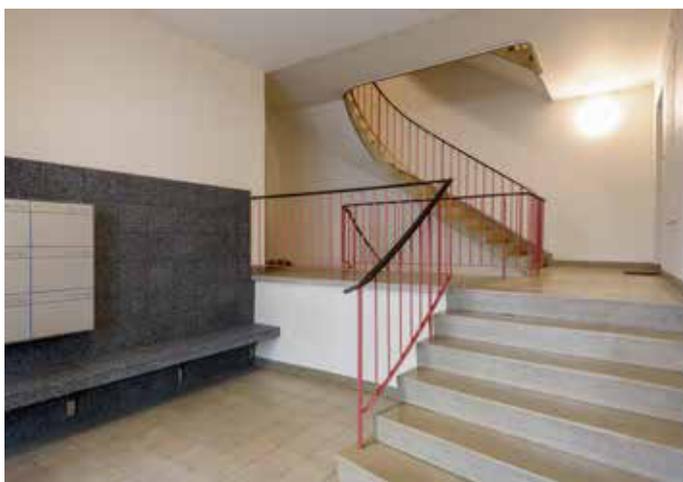
Die Suche nach einem passenden Architekten verlief zweistufig: Erst schrieben wir die Planungsaufgabe öffentlich aus und wählten einige interessierte Büros in die engere Auswahl. Dann gaben diese Teams ein Honorarangebot sowie eine kurze Beschreibung ihres Zugangs zur Aufgabe ab. Gewonnen haben diese Ausschreibung Markus Jandl Architekten.

Das Detailprojekt brachte nicht nur die gewünschte Sicherheit, dass die Dämmung von Fassade, Estrichboden und Kellerdecke viel Heizenergie einsparen würde. Die Überprüfung der baurechtlich zulässigen Ausnutzung offenbarte auch ein Potenzial für eine schöne neue Wohnung auf dem Garagengebäude. Dieses nutzten wir für eine zusätzliche 3-Zimmer-Wohnung mit 78 m².

Alle Mietenden machten von der Bleibemöglichkeit Gebrauch, wobei während der grössten Bauarbeiten die allermeisten vorübergehend anderswo unterkamen. Welchen Staub und Lärm Bauarbeiten mit sich bringen, unterschätzt die Mieterschaft allenthalben vor dem Baubeginn. Auch geht häufig vergessen, dass die Arbeiter auf die im Haus verbliebenen Bewohner Rücksicht nehmen müssen. Wann immer möglich, scheuen wir aber diesen Mehraufwand nicht. Die Bauarbeiten wurden zwischen Juni 2016 und Januar 2017 ausgeführt.



Links: Das Treppenhaus erhält von oben natürliches Licht.
Oben: Auf den Garagen entstand eine weitere preisgünstige Wohnung.



Dank neuer Küchen, Bäder und Installationen ist das Haus an der Calandastrasse 6 mit Baujahr 1953 wieder in Schuss.

Saumackerstrasse 76, 78, 80 in Zürich-Altstetten

Hier konnten wir im Zuge der Erneuerung sechs zusätzliche Dachwohnungen erstellen. Sie fanden in einem neuen Geschoss Platz und waren nach einem «Tag der offenen Tür» allesamt vermietet, wobei die 2.5-Zimmer-Wohnungen am begehrtesten waren. Neben einer Aufstockung erhielt das Gebäude eine neue Fassade und grössere Balkone. Dies war der Lohn für die Umbaustapazen der angestammten Bewohnerschaft, deren Wohnungen nicht angetastet wurden.

Nach dem Baustart im April 2015 wurde ruckzuck das neue Dachgeschoss aufgerichtet. Die schnelle Bauzeit war einer Holzkonstruktion zu verdanken, die im Werk vorgefertigt worden war. Im August feierten wir mit den Bauleuten und der Mieterschaft das Richtfest. Die neuen Dachwohnungen konnten termingerecht per Dezember 2015 bezogen werden. Das Gebäude mit Erstellungsjahr 1948 ist nun Minergie-zertifiziert.



Die Mieterschaft an der Saumackerstrasse freute sich über die grösseren Balkone und tiefere Heizkosten. Neben einer besseren Dämmung erhielt das Haus auch ein weiteres Geschoss.



Honrainweg 19, 21 in Zürich-Wollishofen

Die zwei Häuser befanden sich schon länger auf dem Radar der Bauabteilung. Die 2004 erworbene Liegenschaft stand vor einer umfassenden Erneuerung und beinhaltete eine Reserve an zusätzlicher Wohnfläche. Leider kam das für eine Aufstockung notwendige Näherbaurecht mit dem Nachbar nicht zustande, sodass lediglich das Dachgeschoss ausgebaut werden konnte. Anstelle der Mansarden entstanden zusätzliche 50 m² zeitgemässer Wohnraum.

Da die Balkone nur noch eine begrenzte Lebensdauer aufwiesen, ersetzten wir sie durch grössere. Weiter konnten sich die Mieterinnen und Mieter auch über neue Küchen und Bäder freuen. Zur energetischen Optimierung wurden neue Fenster und eine Aussendämmung angebracht. Auch werden die Häuser nun mit Gas anstatt Öl geheizt, und das Warmwasser wird durch Sonnenenergie aufbereitet. Der Umbau unter der Leitung einer Totalunternehmung (TU) begann Ende Mai 2014 und dauerte bis im November desselben Jahres.

Auch in diesem Fall konnte die Mieterschaft in ihren Wohnungen bleiben, musste aber während der Bauzeit einiges über sich ergehen lassen. Der regnerische Sommer sorgte für ziemlichen Schmutz und erforderte viel Improvisation von der Bauleitung und Geduld von den Bewohnenden. Zum Glück konnten die meisten Mieterinnen und Mieter ihre Ferien so legen, dass die intensivsten Arbeiten in den Wohnungen stattfanden, als sie abwesend waren. Nun sind die Gebäude wieder in Schuss, und die nächste Sanierung steht frühestens 2050 an.

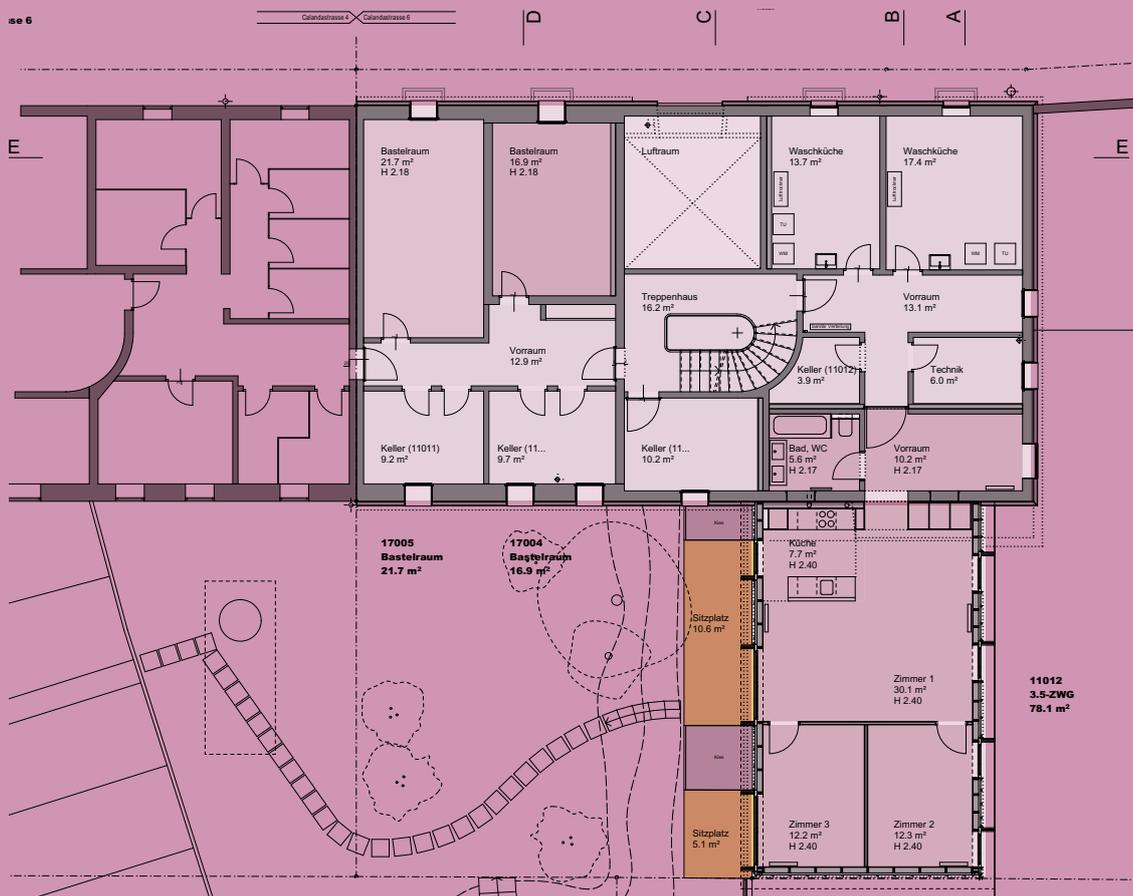


Am Honrainweg liessen sich anstelle der Mansarden zwei zusätzliche Wohnungen schaffen. Die Gebäudehülle wurde erneuert und mit grossen Balkonen versehen.

Pläne & Projektdaten

Calandastrasse 6

1. Untergeschoss mit neuer 3-Zimmer-Wohnung über Garage



Erwerb	2006	Mietzinseinnahmen/Jahr	ca. 223'000 Fr.
Baubeginn	Juni 2016	Mietzinse/m ² und Jahr	ca. 226 Fr.
Fertigstellung	Januar 2017	Bruttorendite	ca. 4%

Baukosten BKP 1-9	2'771'783 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	862 m ²
Baukosten (BKP 1-9)/m ² HNF	3'216 Fr.
Volumen SIA 416	4'561 m ³
Baukosten (BKP 1-9)/m ³	608 Fr.

Architektur: Markus Jandl Architekten, Zürich
 Bauingenieur: HKP Bauingenieure AG, Zürich
 Holzbau: Bühlmann AG, Dietikon
 Elektroplanung: Mettler+Partner AG, Zürich
 HLK-Ingenieur: Raumanzug GmbH, Zürich
 Bauphysik: Raumanzug GmbH, Zürich
 Sanitärplanung: EN/ES/TE AG, Zürich
 Projektleiter PWG: Jürg Grob

Anzahl Wohnungen	12
Anzahl Gewerberäume / -fläche	0 / 0 m ²
Anzahl Nebenräume	4
Anzahl Parkplätze	5

Stiftung PWG
 Werdstrasse 36
 Postfach
 8036 Zürich

Tel. 043 322 14 14
 Fax 043 322 14 15
 info@pwg.ch
 pwg.ch

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich | Pläne: Markus Jandl Architekten, Zürich | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Korrektur: Torat, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 28.2.2018