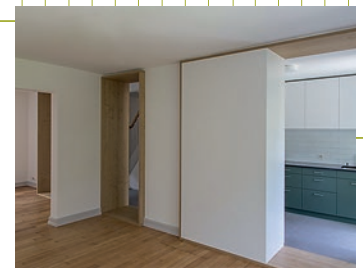
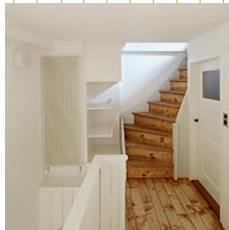


N° 07 | 2015



## INSTANDSETZUNG KLEINERE WOHNBAUTEN

Zürich-Unterstrass, Zürich-Wiedikon

Gesamtinstandsetzungen

Dezember 2015

Neben der Planung und Realisierung von Neubausiedlungen im Portfolio Wohnen wird das Amt für Hochbauten auch mit der Instandsetzung kleinerer Wohnbauten betraut. Die drei nachfolgenden Beispiele stehen exemplarisch für den sorgfältigen Umgang mit bestehender, teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz, die mit gezielten Eingriffen an die heutigen Bedürfnisse angepasst wurden.

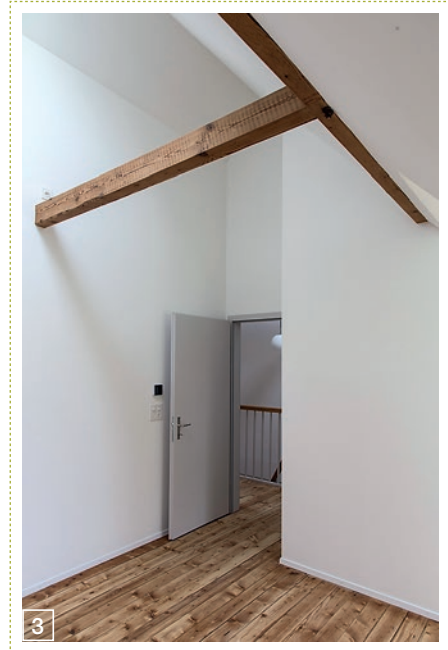
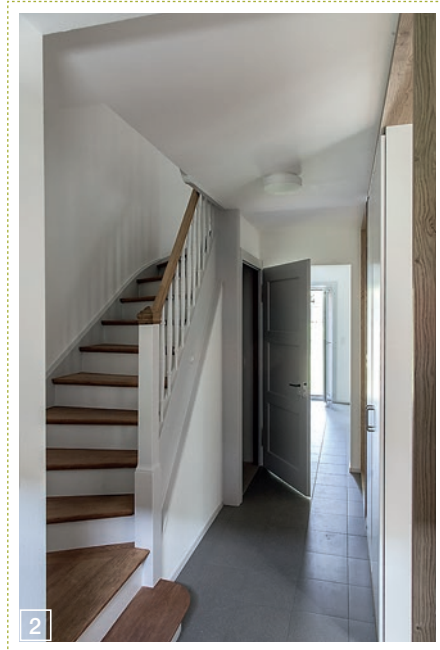
# WERIKONWEG 10

Zürich-Unterstrass



## Gesamtinstandsetzung Reiheneinfamilienhaus

- 1 Gartenansicht
- 2 Treppenhaus im Eingangsbereich
- 3 Dachgeschossausbau
- 4 Neue Verbindung zwischen Wohnbereich und Küche



Das Reiheneinfamilienhaus am Werikonweg 10 ist Teil einer Siedlung zwischen Langmauerstrasse, Werikonweg, Rösli- und Scheuchzerstrasse, die 1927 von Otto Gschwind als Fortsetzung der Siedlung «Vrenelisgärtli» für diese Baugenossenschaft und verschiedene Eigentümer gebaut wurde. Das zweigeschossige Wohnhaus gehört als einzige Liegenschaft innerhalb dieser Siedlung der Stadt Zürich. Es bestand erheblicher Instandsetzungsbedarf bezüglich Haustechnik, Wärmedämmung und Ausbaustandards. Neben den allgemeinen Renovationsarbeiten sollte gleichzeitig das Dachgeschoss ausgebaut und damit die Wohnfläche entsprechend vergrössert werden.

Die mit dem Umbau beauftragten Gimmi Vogt Architekten liessen die Grundstruktur des Hauses unangetastet und konnten dadurch den ursprünglichen Charakter des Hauses wieder zur Geltung bringen. Das Erdgeschoss wurde offener und einladender gestaltet: Die nichttragende Wand zwischen Küche und Wohn-/Esszimmer wurde durch Küchenhochschränke ersetzt und damit eine direkte Verbindung zwischen Küche und Esszimmer geschaffen. Gleichzeitig erlaubt der Wanddurchbruch zwischen Wohn- und Esszimmer eine flexible Nutzung und Möblierung der Räume. Im Obergeschoss wurde das Bad erneuert und leicht vergrössert, respektive das angrenzende Zimmer

verkleinert. Im Dachgeschoss entstanden zwei helle Schlafzimmer mit Bad. Eine zusätzliche Lukarne und zwei neue Dachflächenfenster sorgen für eine gute Belichtung dieser Räume. Aussen wurde die Fassade neu gestrichen und sämtliche Fenster durch Holzfenster mit Dreifachisolierverglasung ersetzt. Zusammen mit einer neuen Innendämmung, die sich vom Kellergeschoss bis in das Dach erstreckt, werden die heutigen Wärmedämmvorschriften erfüllt. Die haustechnischen Installationen sowie die alte Ofenheizung aus der Entstehungszeit wurden ebenfalls komplett ersetzt.

Fotos: Henrietta Krüger, Zürich

# FRIESENBERGSTRASSE 376

Zürich-Wiedikon



## Gesamtinstandsetzung Reiheneinfamilienhaus

In Zürich-Wiedikon, am Fusse des Üetlibergs, steht eine urtümliche Häusergruppe, die auf den mittelalterlichen Lehenhof der Friesenburg zurückgeht. Der Hausteil Friesenbergstrasse 376 ist Teil eines vier Wohnhäuser umfassenden Flarzbaus, der charakteristisch durch ein hohes gewalmtes Dach zusammengefasst wird. Der Flarz ging aus einem 1535 erbauten Bohlenständerbau hervor, der um ca. 1650 bergseitig einen Anbau erhielt. Alle vier Hausteile befinden sich seit den 1930er Jahren im Besitz der Stadt Zürich und stehen unter Denkmalschutz. Drei Hauseinheiten wurden bereits 1996, 2003 und 2008 erneuert. 2014 konnte nun

die Einheit 376, unter Berücksichtigung der Archäologie und Denkmalpflege, instand gesetzt werden. Der Architekt Lukas Felder verfolgte das Ziel, in der alten Bausubstanz wieder zeitgemässes Wohnen zu etablieren, wie er dies bereits 2008 beim Umbau des angrenzenden Hausteils bewiesen hatte. Die beengten Platzverhältnisse im Eingangsbereich des Erdgeschosses konnten verbessert werden, indem die Korridorwand zur Küche geöffnet und gleichzeitig die Raumgrössen der neuen Küche und des Bades angepasst wurden. Im Obergeschoss wurde ein Raum zu Gunsten eines neuen WC's mit Waschküche abgetrennt. Die bestehenden

Einbauten in Küche und Bad wurden komplett ersetzt und als neue Eingriffe erkennbar gemacht. Der Dachstock, der als grosszügiger Kaldachraum erhalten blieb, wurde mit zwei Dachflächenfenstern und einem neuen Unterdach ausgestattet. Die Gebäudehülle wurde – angepasst an die jeweilige Konstruktion und in Absprache mit der Denkmalpflege – wärmetechnisch aufgerüstet. Sämtliche Gebäudetechnik wurde komplett erneuert. In diesem Zusammenhang wurde von Ofenheizung auf Zentralheizung umgestellt.

Fotos: Ariel Huber, Zürich/Lausanne



5



6



7

- 5 Wohnzimmer
- 6 Treppenhaus, erstes Obergeschoss
- 7 Vergrösserte Küche zum Korridor
- 8 Süd-West Ansicht



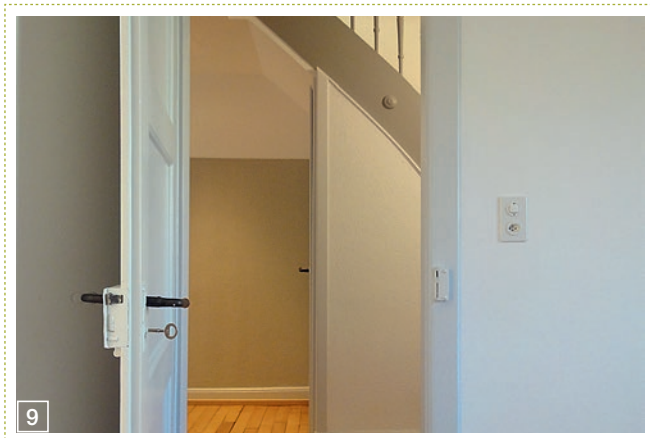
8

# LANGMAUERSTRASSE 81

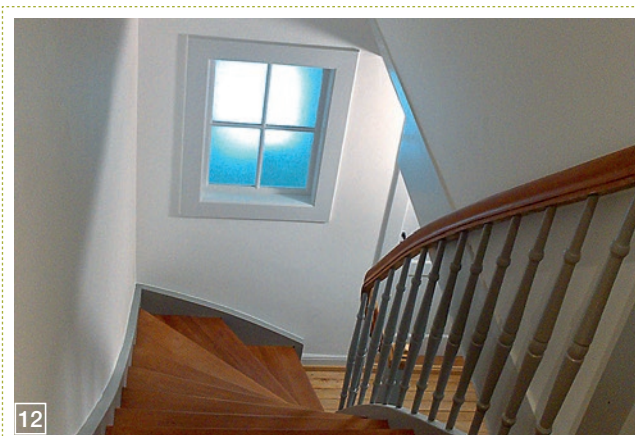
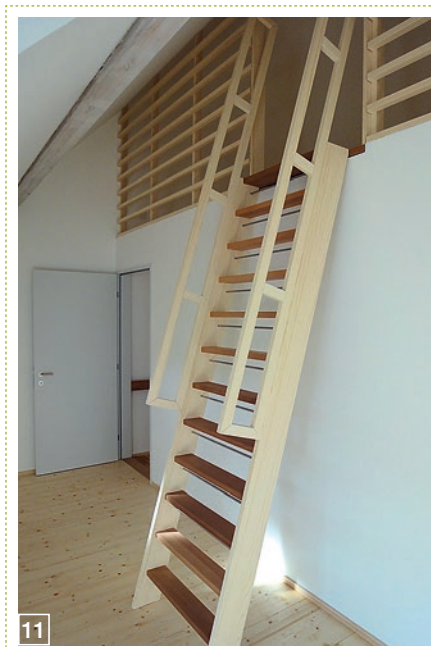
Zürich-Unterstrass



## Gesamtinstandsetzung Reiheneinfamilienhaus



- 9 Durchblick ins Treppenhaus
- 10 Ansicht Eingangsseite
- 11 Dachgeschossausbau mit Schlafnische
- 12 Treppenhaus mit Blick Richtung Erdgeschoss



Die 1924-26 in mehreren Bauetappen erstellte «Wohnkolonie Im Eisernen Zeit» wurde ursprünglich durch die «Baugenossenschaft Vrenelisgärtli» nach den Plänen von Gschwind & Higi Architekten beauftragt. Das Gesamtensemble steht unter Denkmalschutz. Beim Haus Nr. 81 handelt es sich um eine Liegenschaft innerhalb eines Zeilenbaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten unter einem grossen Dach. Diese befand sich mehrheitlich im Originalzustand, hatte weder Zentralheizung noch Badezimmer, sondern lediglich ein WC im Erdgeschoss und eine Badewanne in der Waschküche im Keller. Der umfassende Umbau nach den Plänen von ufo/BKF Architekten macht das Gebäude als Fa-

milienwohnobjekt an beliebter Wohnlage wieder nutzbar für heutige Ansprüche. Die Waschküche im Erdgeschoss wurde zugunsten eines Bastelraumes aufgehoben. Im Erdgeschoss wurde die Einbauküche ersetzt, Küche und Wohnzimmer konnten mit einem Durchgang verbunden werden. Im Obergeschoss konnte mit dem Einbau eines Badezimmers neben den Schlafräumen die Fläche des ehemaligen Durchgangszimmers zum Dachgeschoss besser genutzt werden. Zudem entstand ein Gangbereich mit grosszügigem Stauraum und einer gut belichteten Arbeitsnische. Im neu ausgebauten Dachgeschoss gibt es nun zwei zusätzliche Zimmer, die über zwei Dachlukarnen

belichtet werden. In allen Räumen wurden die Oberflächen ausgearbeitet und aufgefrischt. Bezüglich Haustechnik sind sämtliche Elektro-, Heiz- und Sanitäranlagen erneuert und den aktuellen Standards und Sicherheitsnormen angepasst worden. Zudem verfügt das Gebäude nun über eine Zentralheizung. Mit dem Ersatz aller Fenster durch Holzisoliertglasfenster sowie der Wärmedämmung von Dach und Kellerwänden konnten die Heizkosten und der Energieverbrauch deutlich reduziert werden.

Fotos: Christian Moser, Zürich  
Lada Blazevic, AHB (Bild Nr. 10)

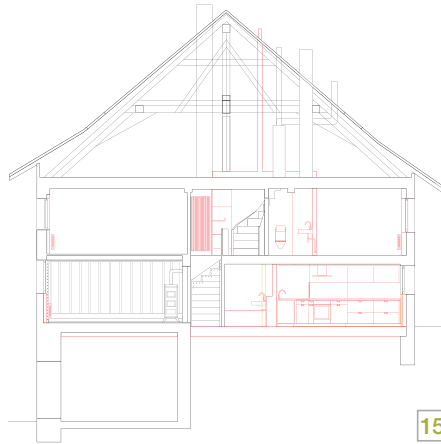
Reiheneinfamilienhaus  
Werikonweg 10  
8006 Zürich-Unterstrass

- 13 Schnitt 1:250
- 14 Grundrisse 1. OG und EG  
1:150



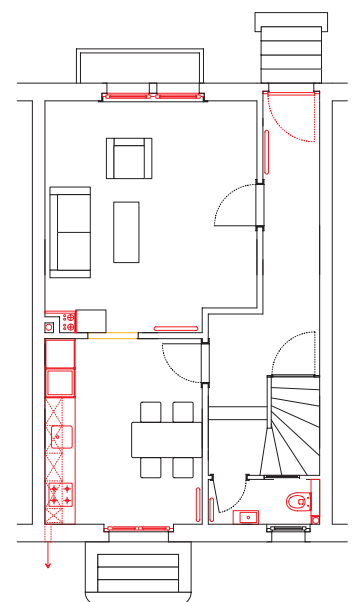
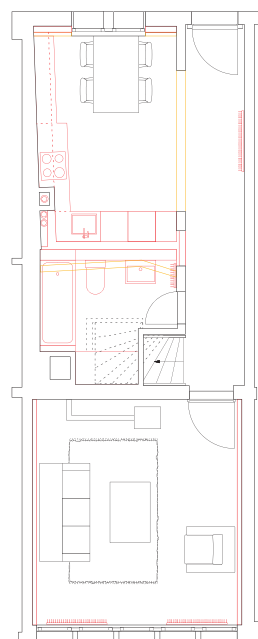
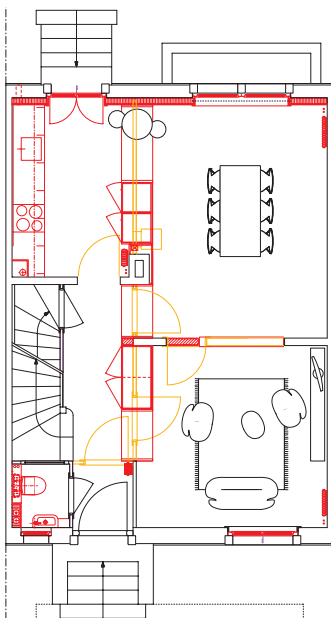
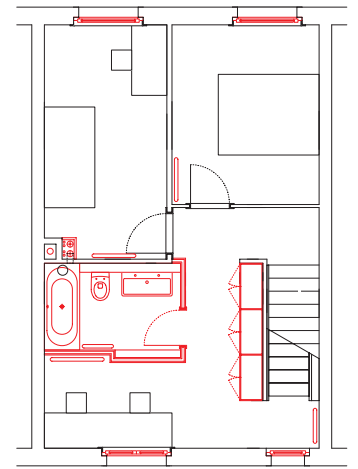
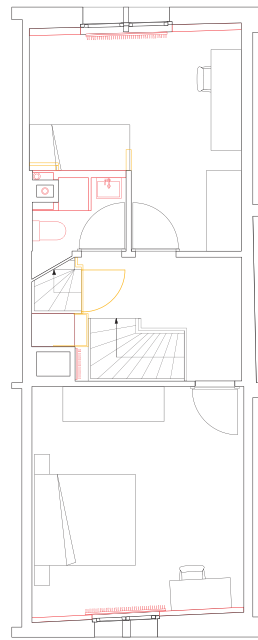
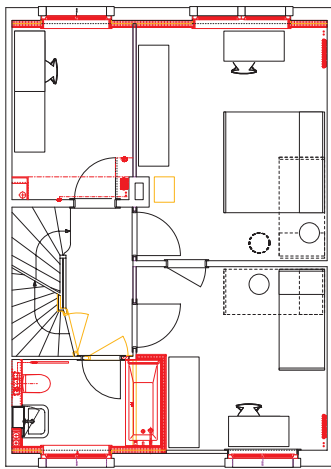
Reiheneinfamilienhaus  
Friesenbergstrasse 376  
8055 Zürich-Wiedikon

- 15 Schnitt 1:250
- 16 Grundrisse 1. OG und EG  
1:150



Reiheneinfamilienhaus  
Langmauerstrasse 81  
8006 Zürich-Unterstrass

- 17 Schnitt 1:250
- 18 Grundrisse 1. OG und EG  
1:150



Objekt	Reiheneinfamilienhaus Werikonweg 10 8006 Zürich-Unterstrass	Reiheneinfamilienhaus Friesenbergstrasse 376 8055 Zürich-Wiedikon	Reiheneinfamilienhaus Langmauerstrasse 81 8006 Zürich-Unterstrass
<b>Projektorganisation</b>			
Eigentümerin	Stadt Zürich, Liegenschafts- verwaltung, Stefan Keller	Stadt Zürich, Liegenschafts- verwaltung, Denis Farner	Stadt Zürich, Liegenschafts- verwaltung, Stefan Keller
vertreten durch	Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Susanne Pfeifer, Marcel Mathis GimmiVogt Architekten, Zürich BWS Bauphysik, Winterthur	Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Rena Wangler, Ruth Wigger Felder Architektur, Zürich BWS Bauphysik, Winterthur Wobmann2 Elektroplanung, Zürich	Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Sonja Anders, Marcel Mathis Architekturbüro BKF AG, Zürich BWS Bauphysik, Winterthur
Architektur Bauphysik Elektroingenieure			
<b>Termine</b>			
Baubeginn	September 2013	November 2013	August 2013
Fertigstellung	April 2014	Oktober 2014	Februar 2014
<b>Raumprogramm</b>			
	Wohnhaus, 5,5 Zimmer	Wohnhaus, 3,5 Zimmer	Wohnhaus, 5,5 Zimmer
<b>Grundmengen</b> nach SIA 416 (2003) SN 504 416			
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup> 202	m <sup>2</sup> 1 565	m <sup>2</sup> 115
Gebäudegrundfläche	m <sup>2</sup> 60	m <sup>2</sup> 55	m <sup>2</sup> 53
Umgebungsfläche	m <sup>2</sup> 142	m <sup>2</sup> 1 505	m <sup>2</sup> 62
Bearbeitete Umgebungsfläche	m <sup>2</sup> 142	m <sup>2</sup> 260	m <sup>2</sup> 62
Gebäudevolumen	m <sup>3</sup> 681	m <sup>3</sup> 585	m <sup>3</sup> 545
Geschossfläche	m <sup>2</sup> 238	m <sup>2</sup> 208	m <sup>2</sup> 156
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	m <sup>2</sup> 143	m <sup>2</sup> 92	m <sup>2</sup> 95
<b>Erstellungskosten BKP 1-9</b> inkl. MwSt.			
1 Vorbereitungsarbeiten	CHF 10 040	CHF 9 918	CHF 16 500
2 Gebäude	CHF 592 460	CHF 512 946	CHF 530 670
4 Umgebung	CHF 14 600	CHF 21 312	CHF 2 900
5 Nebenkosten	CHF 86 772	CHF 73 262	CHF 68 800
<b>Erstellungskosten total</b>	<b>CHF 703 872</b>	<b>CHF 617 438</b>	<b>CHF 618 870</b>
<b>Gebäudekosten BKP 2</b> inkl. MwSt.			
21 Rohbau 1	CHF 114 576	CHF 95 728	CHF 86 010
22 Rohbau 2	CHF 75 624	CHF 18 966	CHF 47 450
23 Elektroanlagen	CHF 34 699	CHF 29 640	CHF 29 190
24 HLK Anlagen	CHF 32 071	CHF 53 372	CHF 36 520
25 Sanitäranlagen	CHF 78 892	CHF 53 490	CHF 62 780
27 Ausbau 1	CHF 66 209	CHF 84 228	CHF 65 170
28 Ausbau 2	CHF 72 681	CHF 46 683	CHF 76 950
29 Honorare (nur für BKP 2)	CHF 117 708	CHF 130 839	CHF 126 600
<b>Gebäudekosten total</b>	<b>CHF 592 460</b>	<b>CHF 512 946</b>	<b>CHF 530 670</b>
<b>Kostenkennwerte BKP 1-9</b> inkl. MwSt.			
Erstellungskosten/Gebäudevolumen	CHF/m <sup>3</sup> 1 034	CHF/m <sup>3</sup> 1 055	CHF/m <sup>3</sup> 1 136
Erstellungskosten/Geschossfläche	CHF/m <sup>2</sup> 2 957	CHF/m <sup>2</sup> 2 968	CHF/m <sup>2</sup> 3 967
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	CHF/m <sup>2</sup> 4 922	CHF/m <sup>2</sup> 6 711	CHF/m <sup>2</sup> 6 514
Erstellungskosten FE	CHF 703 872	CHF 617 438	CHF 618 870
Gebäudekosten/Gebäudevolumen	CHF/m <sup>3</sup> 870	CHF/m <sup>3</sup> 877	CHF/m <sup>3</sup> 974
Gebäudekosten/Geschossfläche	CHF/m <sup>2</sup> 2 489	CHF/m <sup>2</sup> 2 466	CHF/m <sup>2</sup> 3 402
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche	CHF/m <sup>2</sup> 4 143	CHF/m <sup>2</sup> 5 576	CHF/m <sup>2</sup> 5 586
Gebäudekosten FE	CHF 592 460	CHF 512 946	CHF 530 670
<b>Kostenstand Datum</b>			
Kostenstand	1.4.2014	1.4.2014	1.4.2014
Datum der Prognose	1.4.2014	1.4.2014	1.5.2014
<b>Energiekennwerte</b> nach SIA 380/1 (2003) SN 520 380/1			
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup> 162	m <sup>2</sup> 92	m <sup>2</sup> 107
Heizwärmebedarf	kWh/m <sup>2</sup> a 38	kWh/m <sup>2</sup> a 35	kWh/m <sup>2</sup> a 38
Wärmeerzeugung	Gaszentralheizung	Gastherme	Gasfeuerung kondensierend