Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

N° 01 | 2011

WOHNHAUS

# HERZOGENMÜHLE-STRASSE 25 UND 27

## Zürich-Schwamendingen

Instandsetzung November 2010

An die Stelle einer im August 2006 abgebrannten Scheune in Zürich-Schwamendingen ist ein Neubau in den gleichen Ausmassen getreten. Das benachbarte Wohnhaus aus dem 19. Jahrhundert, beim Brand schwer beschädigt, wurde sorgfältig wieder instand gestellt.

# WOHNHAUS HERZOGENMÜHLESTRASSE 25 UND 27

## Zürich-Schwamendingen

1 2

Am frühen Morgen des 15. August 2006 brannte die Scheune an der Herzogenmühlestrasse lichterloh. Selbst der Einsatz von über 80 Feuerwehrleuten konnte die Zerstörung des Holzbaus nicht verhindern. Das abgebrannte Ökonomiegebäude war bereits Ersatz einer älteren Scheune, die 1931 einem Brand zum Opfer gefallen war.
Zusammen mit dem direkt angebauten Wohngebäude bildete die Scheune eines jener typischen bäuerlichen Ensembles, die in Schwamendingen entlang der alten Landstrasse nach Winterthur standen. Erbaut 1832, repräsentierte das Bauernhaus die erste ausserhalb des alten Dorfkerns erbaute Gebäudegruppe.

Über hundert Jahre lang blieben die Bauten vor dem Dorf alleine, und bis heute stehen sie frei, umgeben von einer öffentlichen Grünfläche. So ist das bäuerliche Ensemble an der Herzogenmühlestrasse ein wichtiger Orientierungs- und Identifikationspunkt inmitten der Schwamendinger Vorstadtstruktur. Aus diesem Grund sind Wohnhaus und Scheune seit 1992 im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Zürich aufgeführt.

Beim Brand 2006 wurde das Wohngebäude stark beschädigt, die Scheune konnte nicht gerettet werden. Nachdem eine erste Variante für eine Erweiterung des Wohnhauses auf dem Gelände der Scheune verworfen wurde, konzentrierten sich die Stadt Zürich und die in einem Planerwahlverfahren ermittelten Zürcher Architekten Michael Meier und Marius Hug ganz auf den Wiederaufbau des Ökonomiegebäudes in den ursprünglichen Umrissen. Grundriss und Dachform waren also vorgegeben, ebenso die statische Einteilung in vier Felder. In der weiteren Ausformulierung der Architektur war aber eine zeitgemässe Interpretation des Themas Scheune möglich und erwünscht. Augenfällig ist insbesondere die Verkleidung der beiden Längsfassaden mit ausgesägten Brettern: Das einfache Element orientiert sich klar an der traditionellen Bauweise, kann aber

1 Treppenhaus im ersten Obergeschoss mit ursprünglichen Riemenböden.

2 Die Scheune ist dank der Rahmenbinderkonstruktion aus Lärche ein stützenfreier Raum.

genauso der seit einigen Jahren wieder erwachten Freude am Ornament zugeordnet werden. Diente die Perforation der Fassade einst der Durchlüftung einer Scheune, geht es hier und heute um den Lichteinfall. Bei der Wahl des Bauholzes wichen die Architekten ebenfalls vom Alltäglichen ab, indem sie die edler wirkende, leicht rötlich schimmernde Lärche anstelle der weit verbreiteten Fichte verwendeten. Im Inneren präsentiert sich die Scheune an der Herzogenmühlestrasse als hoher und dank der Rahmenbinderkonstruktion stützenfreier Einraum. Die Tragkonstruktion ist so bemessen, dass je nach Nutzung auch ein weiteres Geschoss eingeführt werden kann.

Die Gebäudehülle wird bei einem Ausbau durch eine Verglasung entlang den ausgesägten Brettern und einer Dämmschicht im Dach- und Bodenbereich ergänzt.

Obwohl das Wohnhaus deutlich kleiner ist als die Scheune, war seine Instandsetzung ungleich komplexer. Die notwendigen Massnahmen reichten vom Keller bis zum Dach, von der kompletten Erneuerung der Haustechnik und sämtlicher Leitungen über die Rekonstruktion und Auffrischung aller Oberflächen bis hin zur bauphysikalischen Nachrüstung des ganzen Hauses. So mussten sämtliche Fenster ersetzt, die Aussenwände stellenweise und das Dach komplett neu gedämmt werden. Rettende Eingriffe in die Tragstruktur waren nötig, da die ohnehin statisch schwache Bausubstanz durch den Brand, aber auch durch aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Erdreich in Mitleidenschaft gezogen worden ist. Fäulnis und Schädlingsbefall erforderten den weitgehenden Ersatz der Balkenlagen zwischen den Geschossdecken.
Der letzte grundlegende Umbau liegt fast 80 Jahre zurück; der damals an der Südwestfassade angefügte Anbau und die teilweise Neugestaltung der Innenräume sind zum festen Bestandteil des ganzen Ensembles geworden. Dieser einzigartige und doch typische Charakter des Ge-

3 Zimmer mit restaurierter und in Ölfarbe gestrichener Holztäferung.

4 Die neue Küche - schlicht und modern.

3 4

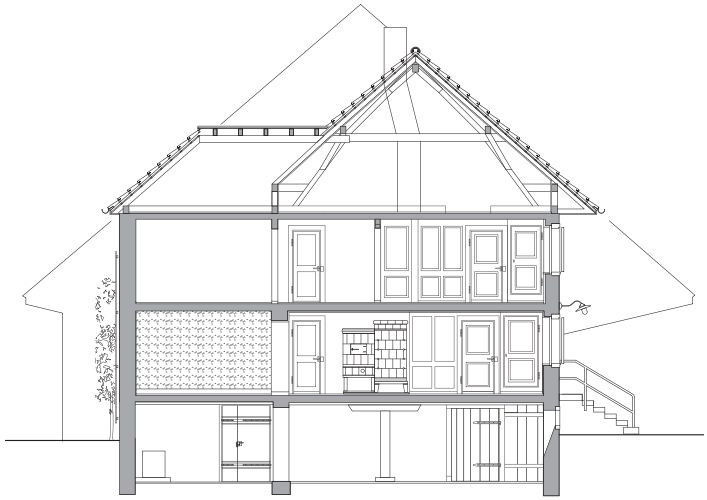
wachsenen wurde durch die mit grosser Sorgfalt durchgeführte Instandsetzung wieder hergestellt und gestärkt. Neu hinzugekommen sind ein direkter Ausgang aus der Küche zum Gartensitzplatz sowie das ausgebaute Dachgeschoss. In der Küche und in den neuen Nasszellen ist eine zeitgenössische Vorstellung vom Wohnen vertreten, ablesbar zum Beispiel an dem gegossenen, grünen PU-Fussboden. In manchen Zimmern im Anbau von 1931 sind die Wände tapeziert, andere Räume im älteren Teil des Hauses mit Krallentäfer ausgekleidet, während das Treppenhaus mit Stramin bespannt ist. Der Reichtum an verschiedenen Oberflächen und deren Beschaffenheit ist beeindruckend, vor allem in dieser Dichte auf engem Raum. In dem von aussen so bescheiden erscheinenden Haus sind nun sowohl das frühe 19. Jahrhundert, die Gemütlichkeit der 1930er Jahre wie auch die heutige Architektursprache ohne Anstrengung ineinander verwoben.

Text: Caspar Schärer
Bild: Roman Keller

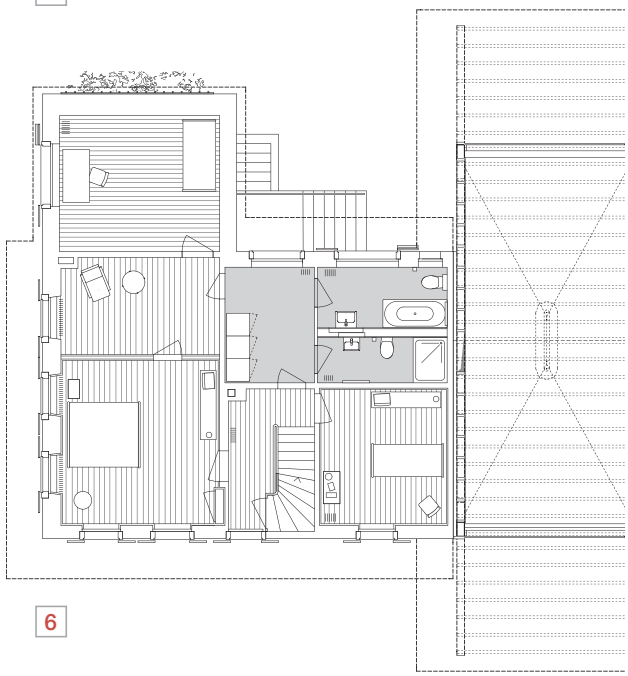
5 Querschnitt Wohnhaus 1:200

6 + 7 Grundriss OG und DG 1:200

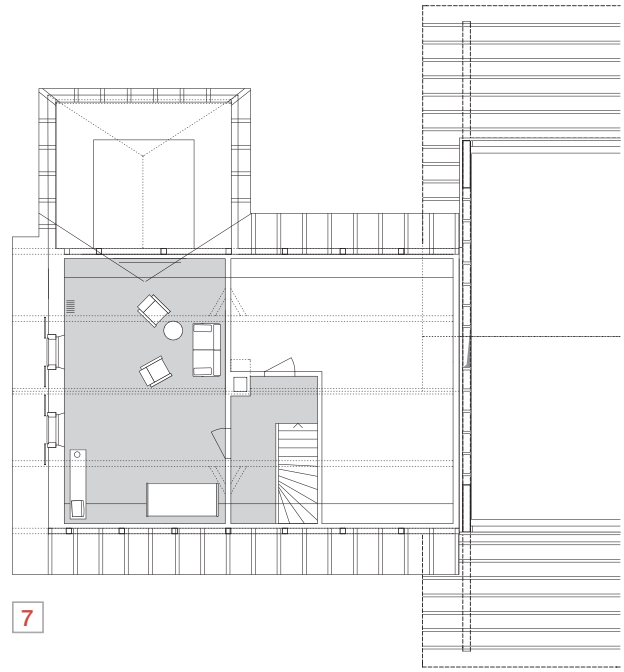
8 Grundriss EG 1:200



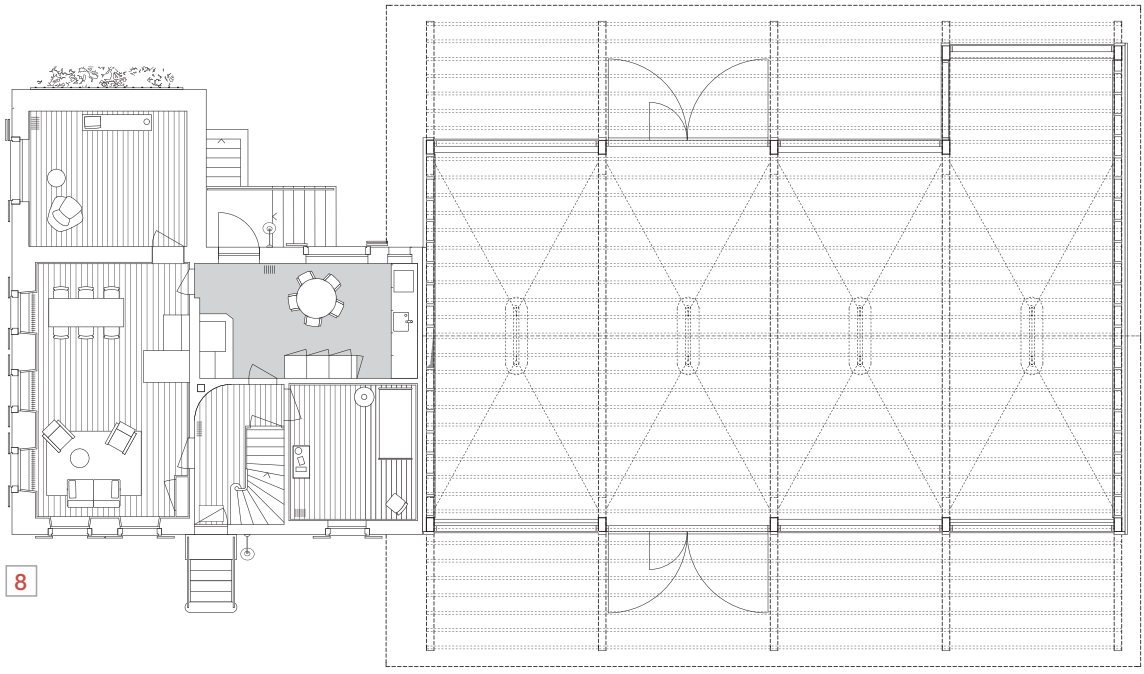
5



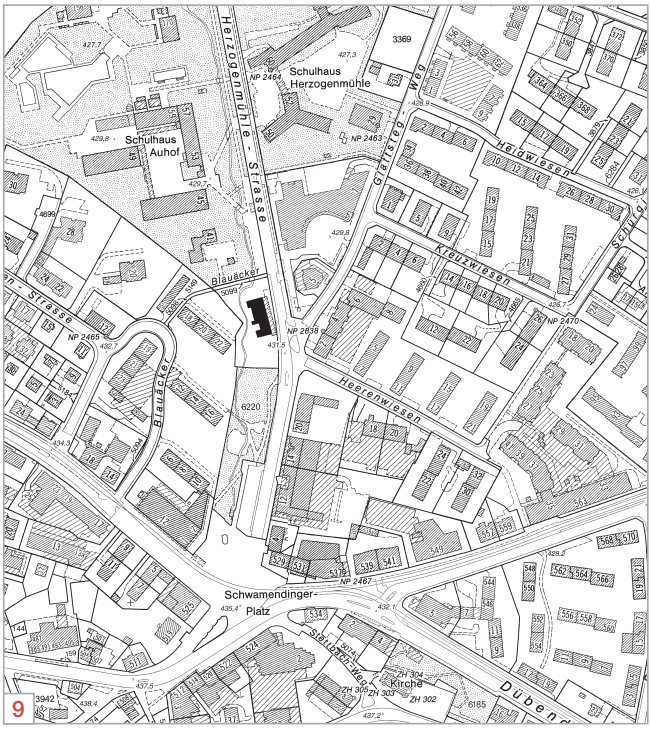
6



7



8




9

## Objekt

| | |
|---|---|
| Wohnhaus und Scheune | Herzogenmühlestrasse 25, 27, 8051 Zürich |
| Eigentümerin | Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung |
| vertreten durch | Amt für Hochbauten |
| | Sonja Anders (Ausführung), Ruth Wigger, Hermann Husi |

## Projektorganisation

| | |
|---|---|
| Architektur | Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich |
| Bauleitung | Caretta+Weidmann Baumanagement AG, Zürich |
| Bauingenieure | Makiol+Wiederkehr, Beinwil am See |
| Elektroingenieure | Kuratli Elektroplan AG, Zürich |
| HLKS-Ingenieure | TEWE AG, Zürich |
| Bauphysik | BWS Bauphysik AG, Winterthur |

## Termine

| | |
|---|---|
| Planerwahlverfahren | August 2008 |
| Gemeinderatsbeschluss | Februar 2009 |
| Baubeginn | März 2010 |
| Bezug | Dezember 2010 |

| | |
|---|---|
| **Kostenstand** | Datum |
| Prognose | 1.12.2010 |

## Wohnhaus

**Grundmengen** nach SIA 416 (2003) SN 504 416

| | | |
|---|---|---|
| Grundstücksfläche | m² | 2 316 |
| Gebäudegrundfläche | m² | 104 |
| Gebäudevolumen | m³ | 1 060 |
| Geschossfläche | m² | 309 |
| Hauptnutzfläche | m² | 145 |

**Erstellungskosten BKP 1–9** inkl. MwSt.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | CHF | 58 000.– |
| 2 | Gebäude | CHF | 1 170 000.– |
| 4 | Umgebung | CHF | 15 000.– |
| 5 | Nebenkosten | CHF | 170 000.– |
| | Erstellungskosten total | CHF | 1 413 000.– |

**Gebäudekosten BKP 2** inkl. MwSt.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 21 | Rohbau 1 | CHF | 203 000.– |
| 22 | Rohbau 2 | CHF | 159 000.– |
| 23 | Elektroanlagen | CHF | 55 000.– |
| 24 | HLK-Anlagen | CHF | 85 000.– |
| 25 | Sanitäranlagen | CHF | 69 000.– |
| 27 | Ausbau 1 | CHF | 169 000.– |
| 28 | Ausbau 2 | CHF | 124 000.– |
| 29 | Honorare | CHF | 306 000.– |
| | Gebäudekosten total | CHF | 1 170 000.– |

**Kostenkennwerte** inkl. MwSt.

| | | |
|---|---|---|
| Erstellungskosten/Gebäudevolumen | CHF/m³ | 1 333.– |
| Erstellungskosten/Geschossfläche | CHF/m² | 4 573.– |
| Erstellungskosten/Hauptnutzfläche | CHF/m² | 9 745.– |
| Gebäudekosten/Gebäudevolumen | CHF/m³ | 1 104.– |
| Gebäudekosten/Geschossfläche | CHF/m² | 3 786.– |
| Gebäudekosten/Hauptnutzfläche | CHF/m² | 8 069.– |

**Energiekennwerte** nach SIA 380/1 SN 520380/1

| | | |
|---|---|---|
| Energiebezugsfläche | m² | 250 |
| Gebäudehüllzahl | | 1.93 |
| Heizwärmebedarf | MJ/m2a | 219 |
| Wärmeerzeugung | | Wärmepumpe monovalent |

## Scheune

**Grundmengen** nach SIA 416 (2003) SN 504 416

| | | |
|---|---|---|
| Grundstücksfläche | m² | 2 316 |
| Gebäudegrundfläche | m² | 205 |
| Gebäudevolumen | m³ | 1 890 |
| Geschossfläche | m² | 205 |
| Hauptnutzfläche | m² | 185 |

**Erstellungskosten BKP 1–9** inkl. MwSt.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | CHF | 6 000.– |
| 2 | Gebäude | CHF | 572 000.– |
| 4 | Umgebung | CHF | 31 000.– |
| 5 | Nebenkosten | CHF | 91 000.– |
| | Erstellungskosten total | CHF | 700 000.– |

**Gebäudekosten BKP 2** inkl. MwSt.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 21 | Rohbau 1 | CHF | 356 000.– |
| 22 | Rohbau 2 | CHF | 30 000.– |
| 23 | Elektroanlagen | CHF | 20 000.– |
| 27 | Ausbau 1 | CHF | 1 000.– |
| 29 | Honorare | CHF | 165 000.– |
| | Gebäudekosten total | CHF | 572 000.– |

**Kostenkennwerte** inkl. MwSt.

| | | |
|---|---|---|
| Erstellungskosten/Gebäudevolumen | CHF/m³ | 370.– |
| Erstellungskosten/Geschossfläche | CHF/m² | 3 415.– |
| Erstellungskosten/Hauptnutzfläche | CHF/m² | 3 784.– |
| Gebäudekosten/Gebäudevolumen | CHF/m³ | 303.– |
| Gebäudekosten/Geschossfläche | CHF/m² | 2 790.– |
| Gebäudekosten/Hauptnutzfläche | CHF/m² | 3 092.– |

**Impressum:** Amt für Hochbauten der Stadt Zürich | Redaktion: Daniel Kurz (AHB) | Fotos: Roman Keller, Zürich | Gestaltungskonzept: blink design, Zürich | Layout: Lada Blazevic (AHB) | Druck: LITHOP ELECTRONIC MEDIA AG, Zürich | Bezugsquelle: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8021 Zürich, www.stadt-zuerich.ch | Zürich, Januar 2011