

AM RENNWEGL
ETAPPE #3

VOM KELLER BIS ZUM DACH

Der Umbau der Wohn- und Geschäftsliegenschaft am Zürcher Rennweg 14 und 16 durch Property One erweist sich als ausserordentlicher Kraftakt – sowohl aus statischer als auch aus kommunikativer Sicht.

Redaktion: Anita Simeon Lutz, Fotos: Bruno Helbling



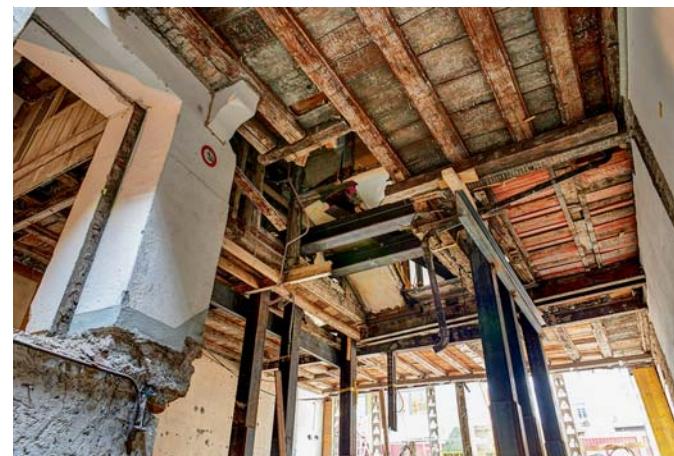
AM RENNWEGL ETAPPE #3



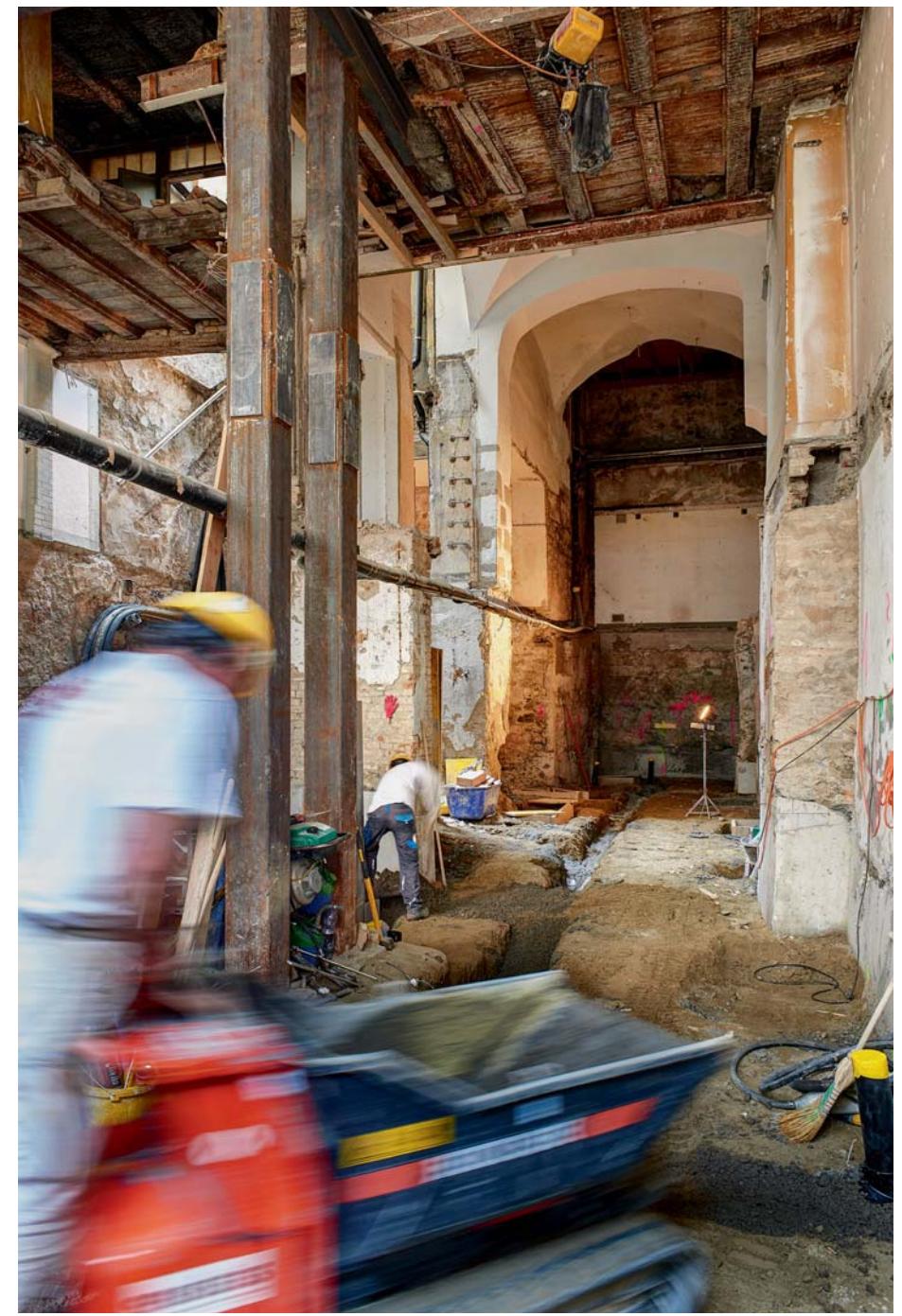
Zentral: Die prestige-trächtige Lage bringt beim Bauablauf auch Nachteile mit sich.



Licht am Horizont: Das Oberlicht bleibt bestehen und versorgt die mittleren Räume mit Tageslicht.



Stützen: Die alte Holzbau- und Riegelkonstruktion ist teils in desolatem Zustand und musste während des Baus abgestützt werden.



Kanalisation: Die Abwasserkanäle mussten neu verlegt werden. In der Zwischenzeit sind die Kellerwände und die Erdgeschossplatte bereits betoniert.

Die Bodenplatte des Erdgeschosses wurde ersetzt und bildet nun einen neuen, stabilen Untergrund.

Einen wagen Einblick in die Baustelle am Rennweg habe ich Ihnen bereits in der letzten Ausgabe gegeben. Die hier abgebildeten Baustellenfotos zeigen aber noch einmal auf eindrucksvolle Weise, was es heisst, historische Bausubstanz fürs nächste Jahrhundert fit zu machen. Die grössten Eingriffe passieren momentan im Untergeschoss (UG) und im Dachgeschoss (DG). Die Bodenplatte des Erdgeschosses wurde herausgenommen und durch eine neue Betonplatte ersetzt, die auch neu fundiert wurde. Zusammen mit den betonierten Kellerwänden bildet sie nun den neuen stabilen Unterbau, auf dem die alten Holz- und Fachwerkkonstruktionen der Obergeschosse draufgesetzt werden. Diese mussten während der Bauphase durch Stahlträger gesichert werden. Auch die Kanalisation wurde neu

verlegt und saniert. Der Wegtransport des Schuttmaterials sowie die Einbringung des neuen Baumaterials erfolgt mittels Kran, der mitten auf dem Rennweg steht.

Eine wahre Wundertüte

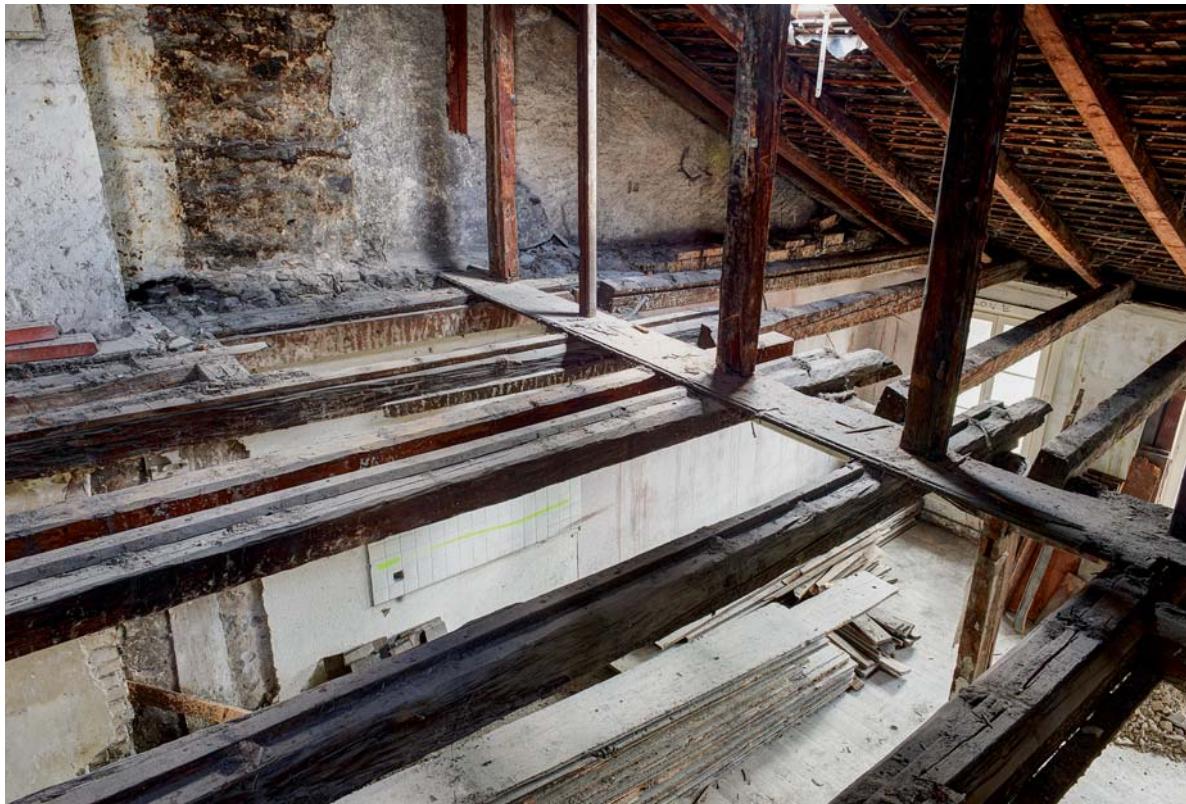
Und dieser Kran ist nun kurz vor der Adventszeit auch der Stein des Anstoßes. «Wir mussten einen Antrag stellen und eine Sitzung vor Ort durchführen, damit wir den Kran während der Weihnachtbeleuchtung überhaupt stehen lassen dürfen», meint Roman Oberholzer, der für Property One die Bauleitung vor Ort macht. «Nun dürfen wir den Kran vom 22. November bis zu 3. Januar einfach nicht gebrauchen. Zusammen mit dem geforderten Rückbau der Baustelleninstallations wird das Arbeiten auf der Baustelle sicher beeinträchtigt werden. Wir mussten bereits im Vorfeld die Materialien pro Stockwerk ver-

teilen, sodass wir überhaupt in dieser Zeit arbeiten können. Aber diese Einschränkung wird uns womöglich einen weiteren Monat Bauverzögerung bescherten.»

Dabei ist der Bau durch unvorhersehbare Schwierigkeiten gemäss ursprünglichem Fahrplan bereits im Rückstand. Beim Rückbau ist man an verschiedenen Orten auf statische Mängel der Bausubstanz gestossen. «Zum Teil waren die Balken morsch. An anderen Stellen wurden im Verlauf der Jahrhunderte wichtige statische Elemente einfach entfernt», erzählt Oberholzer. Da das Gebäude aber integral unter Denkmalschutz steht, musste jedes Mal zusammen mit der städtischen Denkmalpflege entschieden werden, ob und wie die einzelnen Elemente gestützt oder ersetzt werden sollen. «Die Kommunikation mit den Verantwortlichen der städtischen Denkmalpflege ist nicht immer einfach, denn sie wollen natürlich so viel wie möglich von

AM RENNWEGL ETAPPE #3

Gebälk: Die ursprüngliche Dachkonstruktion war sehr filigran und musste aus statischen Gründen verstärkt werden.



«Zum Teil waren die Balken morsch. An anderen Stellen wurden im Verlauf der Jahrhunderte wichtige statische Elemente einfach entfernt.» PROPERTY ONE

der historischen Bausubstanz erhalten, was ich aus ihrer Sicht auch verstehe», meint Oberholzer. «Wir hingegen müssen auch an die Wirtschaftlichkeit und die Vermietbarkeit der Immobilie denken, und wenn die Türhöhen lediglich eineinhalb Meter hoch sind, ist das für gewisse Räume einfach nicht tragbar.»

Kompromisse finden

Ein wichtiges Element für die Vermietbarkeit der Immobilie ist auch der Einbau eines Fahrstuhls. Der Liftschacht steht nun in der Zwischenzeit, obwohl er von der Denkmalpflege nochmals hinterfragt wurde. «Es braucht Fingerspitzengefühl, aber schliesslich ist es ein Geben und Nehmen, und in der Diskussion

findet man meist schon eine Lösung, die für alle tragbar ist», meint Roman Oberholzer. Bezuglich den Türen hat man sich nun darauf geeignet, dass gewisse Balkenteile ausgeschnitten und versetzt werden dürfen. Ein Kompromiss wurde auch im Dachgeschoss gefunden: Da die Kniestockhöhe in der einen Ecke niedriger als erwartet ausfällt, wünschte man sich an dieser Stelle ein Dachfenster. Dieses wurde nun im Gegenzug zu einer Verkleinerung des bereits bewilligten Dachflächenfensters gutgeheissen. «Ein Baustopp wäre für alle Beteiligten die wohl schlechteste Lösung», meint Roman Oberholzer.

Verfolgen Sie den Umbau auch online unter:
www.metermagazin.ch

IMMOBILIE: Rennweg 14 und 16
www.amrennweg.ch

PROJEKTELEITUNG & BAUMANAGEMENT:
Property One, Seestrasse 455
8038 Zürich, www.propertyone.ch

Das Ideale Heim begleitet den Bauprozess in sechs Etappen über eine Zeitspanne von zwei Jahren. Nun ist offiziell Halbzeit. Wir bleiben dran und berichten von der vierten Etappe in der Ausgabe 5/19, die am 26. April 2019 erscheint.