



Baudokumentation

Staub dringt durch alle Ritzen

Gesamterneuerungen der Liegenschaften Quellenstrasse 6 und Schützenrain 17

Der Flur ist mit Leitern und Böcken, mit Farbkübeln und Pinseln verstellt. Aus der Nachbarwohnung dröhnen Meissel und Bohrer; man versteht sein eigenes Wort nicht mehr. Staub dringt durch alle Ritzen. Muss ein Mehrfamilienhaus erneuert werden, verwandelt sich dieses im Nu in ein Chaos. Die Bauleute stehen morgens um 7 Uhr auf der Matte und ziehen erst abends wieder ab. Die Privatsphäre ist mehr als beeinträchtigt. Dennoch führen wir Sanierungen wenn möglich im bewohnten Zustand durch. Besonders wenn die Gebäudestruktur betroffen ist, sind die Bauarbeiten aber derart heftig, dass an ein paralleles Wohnen nicht mehr zu denken ist. Dies war an der Quellenstrasse 6 (Titelbild) und am Schützenrain 17 der Fall. Die Mieterschaft musste ausziehen.

Ausgetauscht wurde lediglich, was nicht mehr taugte. Dies kommt auch im Inneren zum Ausdruck.

Quellenstrasse 6 im Kreis 5

Bald nach dem Kauf der Liegenschaft 1994 beschlossen wir in Absprache mit der Mieterschaft gezielte Erneuerungsmassnahmen, da sich das Gebäude schon damals in einem schlechten Zustand befand. Nach aussen traten vor allem die Umbauten des Restaurants und des Ladenlokals in Erscheinung. In den Wohnungen wurde hier eine nicht mehr schliessende Türe gerichtet, da eine Boden- oder eine Wandoberfläche erneuert. Doch es handelte sich um äusserst moderate Massnahmen, welche das Haus für weitere Jahre bewohnbar machten und die tiefen Mieten sicherten. Im Laufe der Jahre erschien die Liegenschaft immer wieder auf dem «Erneuerungsradar». Wir verschoben eine grundlegende Sanierung aber Mal für Mal. Zum Schluss war der Schritt aber überfällig.

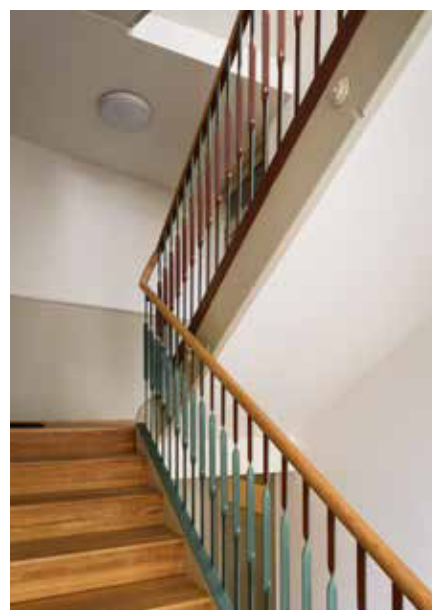
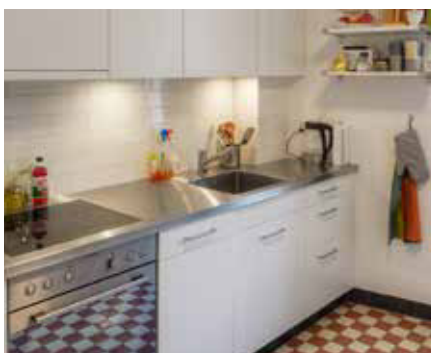
Vor allem die Erdbebenverstärkung, aber auch der schlechte Zustand der Holzbalkendecke in den Bädern und Küchen bedingten einen umfangreichen Baueingriff, der nur in unbewohntem Zustand durchgeführt werden konnte. Weil die Mietenden also ohnehin ausziehen mussten, prüften wir auch einen Neubau genau. Er hätte mehr Nutzfläche geschaffen, scheiterte aber an der Zustimmung eines Nachbareigentümers. Die gekündigten Mietenden konnten auf Wunsch nach der Erneuerung wieder zurückkehren und hatten bei anderen freien PWG-Wohnungen einen Vorrang. Um einer drohenden Besetzung der Liegenschaft vorzubeugen, wurden leere Wohnungen bis zum Baubeginn an das Jugendwohnnetz vermietet.



Die Bauarbeiten, welche im März 2017 begannen, umfassten alle Wohnungen, nicht aber die Gewerberäume im Erdgeschoss. Die Fassade erhielt eine Aussendämmung und einen Abrieb sowie neue Holzfenster. Gedämmt wurde auch das Dach, sodass nun fast 80 % weniger Heizenergie erforderlich ist. Im Inneren wurden die Küchen und Bäder modernisiert und alle anderen Räume mitsamt des Treppenhauses frisch gestrichen. Unsichtbar, aber nicht weniger wichtig ist der Ersatz aller sanitären und elektrischen Leitungen sowie der Gasheizung. Herausfordernd war, dass Holzbalkendecken ohne Schüttung und nichtgemauerte Holzlattenwände vorhanden waren. Trotzdem behielten die Planer die Kosten und Termine im Griff und beendeten den Umbau wie geplant Ende Jahr.



Das Treppenhaus wurde in dezenten und geschmackvollen Farben frisch gestrichen.



Schützenrain 17 in Zürich-Albisrieden

Fragen der Nachhaltigkeit spielten zur Zeit, als die Liegenschaft erstellt wurde, noch keine Rolle. Vor dem Umbau verfügte das 1963 errichtete Gebäude über die höchste Energiekennzahl des gesamten PWG-Portfolios. Deswegen hatten wir es schon länger im Fokus für eine umfassende Sanierung und führten schliesslich ein Planerwahlverfahren durch. Dabei werden mehrere Architekturbüros hinsichtlich bestimmter Kriterien beurteilt. Ergebnis dieses systematischen Prozesses ist der Zuschlag an jenen Anbieter, der die vorliegende Fragestellung am besten lösen kann.

Wir planten die Erneuerung von langer Hand und stellten ab einem bestimmten Zeitpunkt nur noch befristete Mietverträge aus. Als der Entscheid zur unbewohnten Erneuerung gefällt werden musste, stand zudem eine Wohnung leer. So konnten die unliebsamen Folgen der geplanten Erneuerung für die Mieterschaft abgemildert werden. Bis zum Baubeginn im April 2017 fanden alle Bewoh-

ner eine neue Wohnung. Im Laufe der Projektierung stellte sich heraus, dass für die Erdbebenertüchtigung statische Verstärkungen notwendig waren. Daneben verzögerte ein Planerwechsel die Ausführung geringfügig. Die Bauarbeiten verliefen anschliessend reibungslos.

Das Haus erhielt eine Dämmung und neue Fenster, welche den hohen Energieverbrauch verringern. Trotz Aussendämmung achteten wir darauf, die elegante, filigrane Erscheinung des Gebäudes zu erhalten. Auf der Mängelliste standen zudem die Haustechnik und die Leitungen, welche in schlechtem Zustand waren. Sie wurden bis auf die Wärmeverteilung in den Decken vollständig ausgetauscht, ebenso wie die Küchen- und Badeinrichtungen. Unterschiedlich blaue Keramikplatten an den Wänden sorgen hier für farbliche Akzente. Die Trennwände zwischen Küche und Wohnzimmer liessen wir einer räumlichen Grosszügigkeit zuliebe entfernen.

Rundum erneuert konnten die 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen im Herbst 2017 wiedervermietet werden. Über 30 Bewerbungen gingen für die sieben Wohnungen ein, die auf Februar 2018 bezugsbereit wurden. Von der früheren Mieterschaft machte niemand von der Möglichkeit Gebrauch, in die Wohnung zurückzukehren.



Die Badzimmer und Küchen wurden nicht nur technisch modernisiert, sondern auch farblich aufgefrischt.

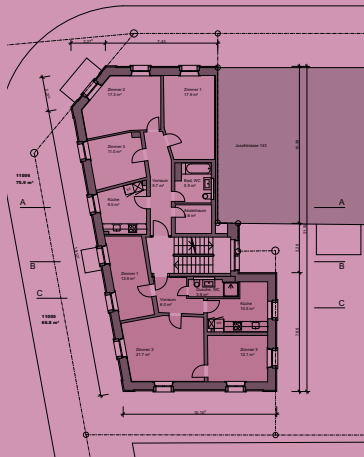


Pläne & Projektdaten

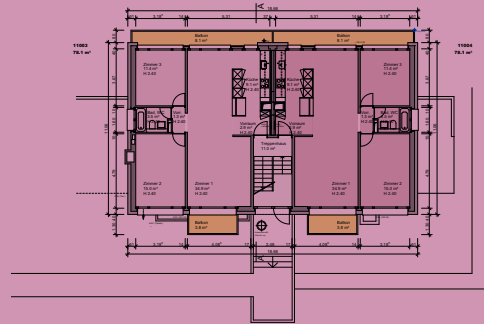
Quellenstrasse 6

Schützenrain 17

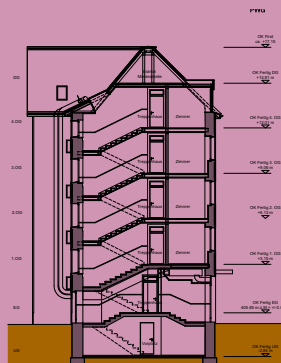
Grundriss 3. Obergeschoss



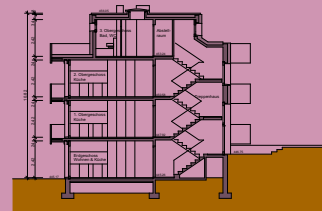
Grundriss 2. Obergeschoss



Schnitt B-B



Schnitt A-A



Erwerb	1994
Umbauzeit	März - Dezember 2017

Baukosten BKP 1-9	2'799'743 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	557 m ²
Baukosten (BKP 1-9)/m ² HNF	5'026 Fr.

Anzahl Wohnungen	8
Anzahl Gewerberäume / -fläche	2 / 213 m ²
Anzahl Nebenräume	0
Anzahl Parkplätze	1

Mietzinse Wohnen / m ² und Jahr	ca. 252 Fr.
Energiekennzahl	325 MJ / m ² a

Planung, Bauleitung:	Vollenweider Baurealisation, Schlieren
Projektleiter Stiftung PWG:	Jürg Grob

Erwerb	1994
Umbauzeit	April 2017 - Januar 2018

Baukosten BKP 1-9	2'154'558 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	477 m ²
Baukosten (BKP 1-9)/m ² HNF	4'517 Fr.

Anzahl Wohnungen	7
Anzahl Gewerberäume / -fläche	0 / 0 m ²
Anzahl Nebenräume	0
Anzahl Parkplätze	3

Mietzinse / m ² und Jahr	ca. 261 Fr.
Energiekennzahl	noch nicht verfügbar

Planung, Bauleitung:	Choffat + Filipaj Architekten, Zürich
Projektleiter Stiftung PWG:	Thomas Güntensperger

Stiftung PWG
Werdstrasse 36
Postfach
8036 Zürich

043 322 14 14
info@pwg.ch
pwg.ch

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich | Pläne: Stiftung PWG, JS | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 24.10.2018