



Baudokumentation

Liegenschaften erneuern nach PWG-Art

Erneuerungen Aemtlerstrasse 16, Bergstrasse 118 und Bühlstrasse 39, 41

Verhielten sich die Autobesitzer wie die meisten Hausbesitzer, führen auf den Strassen nur noch 50-jährige VW Käfer. Fachleute vertreten die Meinung, der gesamte Liegenschaftenbestand in der Schweiz weise einen Erneuerungsrückstand auf. Einige sprechen sogar von einem grundsätzlichen Versäumnis. Denn nach dem Zweiten Weltkrieg seien vor allem Neubauten entstanden. Und bei Abstimmungen und Baueingabensprache man nur über die Erstellungskosten, nicht aber über das, was nachher komme. Wer saniert den Schweizer Gebäudepark? Drei Beispiele zeigen, wie die Stiftung PWG ihren Liegenschaftenbestand unterhält. Die Massnahmen reagieren differenziert auf den jeweiligen Gebäudezustand der Aemtlerstrasse 16, Bergstrasse 118 und Bühlstrasse 39, 41.

Projektentwicklung

Der Zustand der Bausubstanz der Liegenschaften an der Aemtlerstrasse 16, Bergstrasse 118 und Bühlstrasse 39, 41 glich sich. Die rund 50 Betriebsjahre hatten in den Küchen und Bädern sowie bei den Elektro- und Sanitärleitungen Spuren hinterlassen. Zudem unterscheiden sich heute die Komfortansprüche teilweise von damals.

Neben diesen Gemeinsamkeiten wiesen die Liegenschaften auch Besonderheiten auf. Lage, Geschichte, Bewohnerschaft etc. wechseln je nach Standort. Diese Einflussgrössen machen jedes Gebäude zum Unikat. Es galt, für jedes Haus ein passendes Erneuerungskonzept zu entwickeln. Auf eine technische Gebäudeanalyse folgte eine Ausschreibung der Planungsleistungen. Diese wurden jeweils in einem Konkurrenzverfahren mit etwa drei Architektur- oder Planungsbüros vergeben.



Seit der Erneuerung erstreckt sich die beliebte Café-Bar «Plüsch» über die gesamte Gebäudelänge. In den warmen Monaten sitzt man gerne vor dem Haus und schaut dem städtischen Treiben zu.



Aemtlerstrasse 16

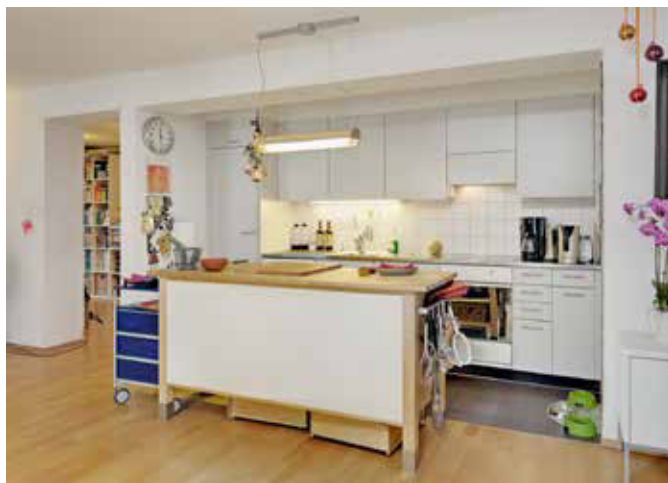
Der Ausbaustandard war veraltet und die Wohnungen stark abgenutzt, Kondenswasser hatte grosse Feuchtigkeitsschäden verursacht und im Erdgeschoss war eine Altlastensanierung notwendig. Aufgrund der baulichen und ästhetischen Mängel war es schwierig, die Durchmischung der Mieterschaft aufrechtzuerhalten. Vor der Erneuerung zeichnete die Liegenschaft fast nur noch ihre zentrale Lage aus. So beschloss der Stiftungsrat, die Liegenschaft aufzuwerten. Dazu gehörten die Erneuerung der Küchen und Bäder, der Ersatz der Werkleitungen (für Frisch-, Warm- und Schmutzwasser) und die Erneuerung der Steigleitungen für die elektrischen Installationen. Auch bedurfte die Fassade einer Nachisolierung und neuer Fenster.

Neben diesen technischen Instandsetzungen optimierten wir auch das Mietangebot und die Wohnungsqualitäten. Mit dem Treppenhaus und der Umgebung wurden die halb öffentlichen Bereiche aufgewertet. Und im Erdgeschoss legten wir die zwei Gewerberäume zusammen. So konnte das «Plüsch», eine beliebte Café-Bar, vergrössert werden. In den Obergeschossen liessen wir jeweils zwei Wohnungen zusammenlegen und reagierten damit auf die gestiegene Nachfrage nach grossen Wohnungen. Schiebetüren zwischen Küche und Wohnzimmer sorgen nun für mehr Offenheit und eine bessere Durchlüftung. Und schliesslich entstand im Dachgeschoss eine zusätzliche Wohnung. Die Bauarbeiten fanden im Jahr 2001 statt.

Bergstrasse 118

Bereits beim Kauf 1999 waren uns die aufgestauten Unterhaltsarbeiten bekannt. Als wir diese 2002 nachholten, nutzten wir dies als Anlass, den Wohnungsspiegel zu optimieren. Nach drei Besitzjahren konnten wir die Liegenschaft ausreichend, sodass ein passendes Erneuerungspaket geschnürt werden konnte. Dieses umfasste neben der Erneuerung der bestehenden Küchen, Bäder und WCs das Zusammenlegen von Einzelzimmern zu einer grosszügigen Vier-Zimmer-Wohnung und den Anbau von grosszügigen Südbalkonen.

Ausserdem erhielten die Bewohnenden eine zentrale Waschküche mit Trockenraum und Wäschetrockner sowie Abstellräume, die vorher fehlten. Ebenfalls erneuert wurden Fenster und Fassade. Auch konnten fällige Unterhaltsarbeiten in den Wohnungen nachgeholt werden (alte Parkettböden freilegen, Malerarbeiten usw.). Auch die Umgebung, welche nun einen gemeinsamen Aussen-sitzplatz und einen Kinderspielplatz aufweist, wurde neu gestaltet.



Das Erneuerungspaket umfasste neben der Erneuerung der Küchen, Bäder und WCs auch die Optimierung des Wohnungsangebotes.

Bühlstrasse 39, 41

Eine Studie zeigte, dass ein Neubau nicht wesentlich mehr Wohnfläche, aber um einiges höhere Mieten bringen würde. Da die Wohnungen grundsätzlich über gute Grundrisse verfügen und die Häuser gut im Quartier eingebettet sind, entschieden wir uns 2010 für eine umfassende Sanierung. Kern der Aufgabe war es nun, Küchen, Bäder und separate WC-Anlagen zu sanieren sowie die sanitären/elektrischen Installationen zu erneuern. Bei der Vielzahl der verschiedenen Grundrisse keine einfache Aufgabe. Zudem sollten die neuen Bauteile gestalterisch so konzipiert werden, dass sie die bestehenden Materialien und Bauteile harmonisch ergänzten. Die restlichen Zimmer sollten möglichst unberührt bleiben.

So entstand die Idee, in den engen Nasszellen eigenwillige, grossflächige Keramikplatten mit floralem Muster einzusetzen. Das gleiche Gestaltungselement sollte beide Häuser prägen und findet sich nun in gemalter Form auch in den Treppenhäusern wieder. Im Weiteren wurden Fassaden, Fenster, Dächer sowie der gemeinsame Aussenraum der beiden Häuser neu gestaltet. Die Innenräume sind ausschliesslich mit wohngesunden Farben bemalt. Die Maler rümpften darüber wegen der etwas komplexeren Anwendung die Nase; umso zufriedener zeigten sich die Mietenden.

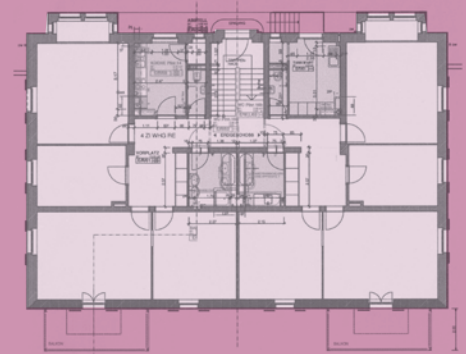
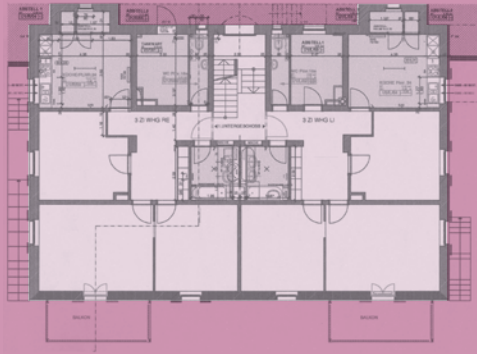


In den kompakten Nasszellen kamen eigenwillige, grossflächige Keramikplatten mit floralem Muster zum Einsatz. Das gleiche Ornament findet sich auch im Treppenhaus.

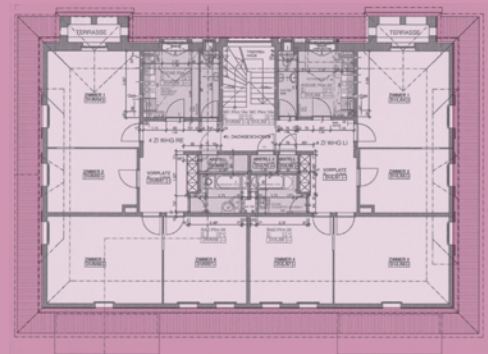
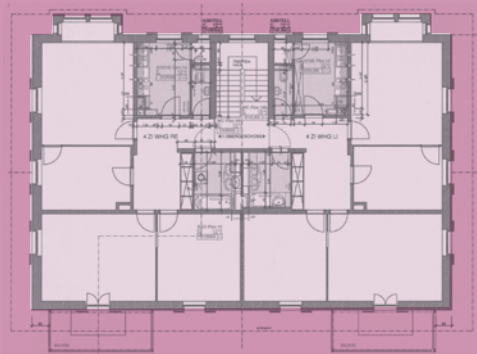
Weitere Infos: pwg.ch

Pläne & Projektdaten Bergstrasse 118

Grundriss 1. UG und EG



Grundriss OG und DG



Erwerb	1999
Bauzeit	2002

Baukosten BKP 1-5	1'986'535 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	1'024 m ²
Baukosten (BKP 1-5) / m ² HNF	1'940 Fr.

Anzahl Wohnungen	9
Anzahl Gewerberäume / -fläche	2 / 102 m ²
Anzahl Nebenräume	1
Anzahl Parkplätze	3

Mietzinseinnahmen Wohnen / Jahr	190'076 Fr.
Mietzinse Wohnen / m ² und Jahr	208 Fr.

Energiekennzahl / m ² und Jahr	251 MJ
---	--------

Architektur: Architekturbüro Jürg R. Herter, Zürich
 Bauführung: Unirenova Generalunternehmung, Zürich
 Projektleitung PWG: Urs Christen, Zürich

Stiftung PWG
 Werdstrasse 36
 Postfach
 8036 Zürich

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

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich | Pläne: Architekturbüro Jürg R. Herter, Zürich | Grafik: Raphael Schenker, Zürich |
 Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 3.7.2018