



## Baudokumentation

# Mit langem Schnauf zu weiteren Wohnungen

Fassadenerneuerung und Ergänzungsneubau  
Sihlweidstrasse 20 – 26 in Zürich-Leimbach

Die Verdichtung eines Grundstücks geht oft zulasten der ansässigen Bewohnerschaft, die infolge eines Neubaus ihren Wohnraum verliert. In diesem Fall war es anders: Die Ausnutzungsreserven wurden in einem Anbau mit 14 Wohnungen konsumiert. Am bestehenden Gebäude haben wir nur so viel erneuert wie nötig, sodass die Mieterschaft bleiben konnte. Jedoch legte die Nachbarschaft Einspruch ein gegen das Vorhaben, was die Umsetzung in die Länge zog. Die Planung und die Realisierung des Gebäudes verschlangen mehr als sieben Jahre.

# Projektentwicklung

Das Areal wurde 1975 einheitlich überbaut und später in Grundstücke unterteilt, von denen die Stiftung PWG im Jahr 2000 eines erwarb. Die Liegenschaft, ein dreigliedriges Gebäude, wurde laufend unterhalten, jedoch nie umfassend erneuert. Die 24 Wohnungen verfügen über kompakte und zweckmässige Grundrisse, die auch heute noch Qualität besitzen. Nach rund 40 Jahren waren aber einige Bauteile am Ende ihrer Lebensdauer oder entsprachen nicht mehr heutigen Anforderungen. So liessen die kaum isolierten Aussenwände viel Energie verpuffen. Die Fenster waren teilweise undicht, isolierten schlecht, und stellenweise blätterte die Farbe ab. Das Flachdach war undicht, die darunterliegende Dämmung nass und weitgehend wirkungslos.

Neben dem Sanierungsbedarf waren grosse Ausnutzungsreserven vorhanden. Wir liessen mehrere Varianten prüfen, um die zusätzlich mögliche Wohnfläche zu realisieren: einen Abriss und Neubau, eine Aufstockung der bestehenden Häuser um zwei Geschosse, eine Aufstockung in Kombination mit einem Anbau sowie einen westseitigen Erweiterungsneubau (ohne Aufstockung). Dabei schnitt die letzte Lösung kosten- und nutzungsmässig am besten ab. Wir schrieben einen Architekturwettbewerb aus für einen – innerhalb einer vorgegebenen Mantellinie – bis zu siebengeschossigen Anbau, welcher die Ausnutzungsreserve von rund 1200 Quadratmetern vollständig nutzte. Die bestehenden Häuser blieben bis auf die Gebäudehülle, die saniert werden sollte, unverändert.



Oben: Äusserlich kommen Alt- und Neubau aus einem Guss.  
Rechts: Rücksprünge in der Fassade ermöglichen attraktive Eckfenster im Anbau.

Ganz oben: Das Weinrot verleiht dem Treppenhaus im Anbau einen edlen Touch.  
Oben: Manche Wohnungen im Anbau verfügen über einen Niveausprung.





## Neue Fassade

Bei den Bestandshäusern entschieden wir uns für eine Aussenisolation und einen Ersatz der Balkone. Zwar waren diese noch in gutem Zustand, doch eher klein, und die zusätzliche Wärmedämmung an der Fassade hätte ihre Fläche noch verringert. Daher planten wir grössere Balkone, zumal so die Fassade energetisch optimiert werden konnte (keine Wärmebrücken). Dank der Südausrichtung zum ruhigen «Bachtöbeli» entstand idealer privater Aussenraum für die Mieterschaft. Ersetzt wurden auch die drei Lifтанlagen aus dem ursprünglichen Baujahr. Ansonsten blieb das Gebäudeinnere, insbesondere die Küchen und Badezimmer sowie die Gebäudetechnik, unangetastet, weil diese Installationen noch funktionstüchtig sind.

## Ergänzungsneubau

Guignard und Saner Architekten gewannen Anfang 2012 den Wettbewerb im selektiven Verfahren mit einem kompakten Neubau. Dieser schliesst direkt an die Bestandshäuser an, überragt sie aber um vier Geschosse. Das turmartige Gebäude wahrt mit seinem kleinen Fussabdruck grösstmöglichen Abstand zum oberen Nachbarbau, ist aber höher als dieser. Weil Nachbarn gegen das Bauprojekt rekurrirten, verzögerte sich die Umsetzung. Die zusammen mit den Anrainern angestossene Sanierung der Tiefgarage nahm ebenfalls Zeit in Anspruch. Im Sommer 2018 wurden die 14 Wohnungen schliesslich bezogen. Die unteren Wohnungen verfügen teilweise über einen Niveausprung, dank dem der Bau weniger tief in den Boden eingegraben werden musste. Äusserlich kommen Neu- und Altbau aus einem Guss, während sich das Innere stark unterscheidet.



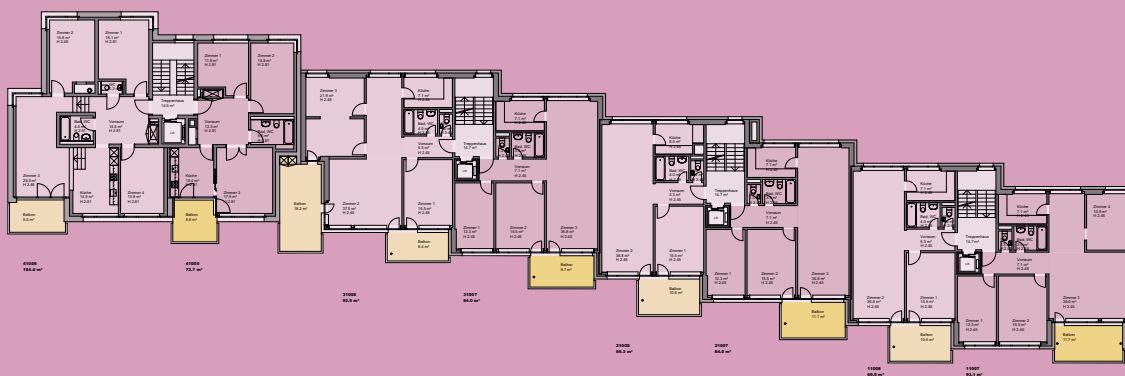
Ganz links: Auf der Südseite gibt es einen Garten für die Mieterschaft.  
Links: In den neuen Badezimmern sind grüne Keramikplatten verlegt.

# Pläne & Projektdaten

Sihlweidstrasse 20, 22, 24, 26  
3. OG (Nr. 20, 22, 24) / 2. OG (26)

Ergänzungsneubau  
Sihlweidstrasse 26

Bestand  
Sihlweidstrasse 20, 22, 24



Erwerb	2000
Bauarbeiten	2016–2018
Baukosten BKP 1–9	12'659'000 Fr.
Baukosten (BKP 1–9) / m <sup>2</sup> VMF (Nr. 20, 22, 24)	3139 Fr.
Baukosten (BKP 1–9) / m <sup>3</sup> (Nr. 20, 22, 24)	512 Fr.
Baukosten (BKP 1–9) / m <sup>2</sup> VMF (Nr. 26)	5961 Fr.
Baukosten (BKP 1–9) / m <sup>3</sup> (Nr. 26)	1121 Fr.
Anzahl Wohnungen (Bestand/Neubau)	38 (24/14)
Anzahl Gewerberäume / -fläche	0/0 m <sup>2</sup>
Anzahl Nebenräume	20
Anzahl Parkplätze	20

Mietzinse / m <sup>2</sup> und Jahr (Nr. 20, 22, 24, 26)	ca. 214 Fr.
Mietzinse / m <sup>2</sup> und Jahr (Nr. 20, 22, 24)	ca. 202 Fr.
Mietzinse / m <sup>2</sup> und Jahr (Nr. 26)	ca. 257 Fr.

Energiebedarf / m <sup>2</sup> und Jahr	218 MJ
---	--------

Architektur: Guignard und Saner, Zürich
Bauleitung: Jäger Baumanagement AG, Zürich
Bauingenieur: Thomas Boyle + Partner AG, Zürich
Elektroplanung: Gutknecht Elektroplanung AG, Au ZH
Bauphysik: Bakus Bauphysik + Akustik GmbH, Zürich
HLK und Sanitärplanung: Caltronic GmbH, Möriken-Wildegg
Projektleiter PWG: Alexandra Banz / Jürg Steiner
Erstvermietung: Cécile Cafilisch (PWG)

Stiftung PWG  
Werdstrasse 36  
Postfach  
8036 Zürich  
  
043 322 14 14  
info@pwg.ch  
pwg.ch

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich | Pläne: Architekten/Stiftung PWG | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Korrekturat: Torat, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 12.5.2022