



Baudokumentation

Wenn Mieterschaften auf Baustellen wohnen

Gesamterneuerungen der Liegenschaften Bertastrasse 73 und Sennhauserweg 18 im bewohnten Zustand

Äusserlich haben die Häuser nicht viel gemeinsam. Das eine ist zweiseitig angebaut, das andere ist freistehend und fast doppelt so gross. Doch hinsichtlich ihres Alters waren die Liegenschaften gar nicht so verschieden. 1923 wurde das Wohnhaus Bertastrasse 73 errichtet, 1930 jenes am Sennhauserweg 18 (Titelbild). Und weil an beiden bisher nur das Nötigste gemacht worden war, mussten sie etwa gleichzeitig saniert werden. Den jeweiligen Massnahmenkatalog passten wir gezielt der Bausubstanz der Häuser an. Trotz erhöhtem Aufwand erfolgte die Renovation in beiden Fällen in bewohntem Zustand.

Bertastrasse 73 in Zürich-Wiedikon

Das schicke Mehrfamilienhaus verfügt über fünf Wohnungen, eine pro Geschoss. Sie sind kompakt, aber vielseitig im Gebrauch, da die Räume abschliessbar und individuell erschlossen sind. Das Gebäude aus dem Jahr 1923 gehört der Stiftung PWG seit 2003. Wieder und wieder hatten wir die Erneuerung hinausgezögert. Die Wohnungen waren bei der Mieterschaft sehr beliebt, nicht nur der günstigen Mietzinse und der Lage beim Aemter-Schulhaus wegen. Die Altbauwohnungen hatten viel Charme, den wir bei der Sanierung möglichst erhalten wollten. Nicht umsonst befindet sich das Gebäude im Inventar der Denkmalpflege.

Vor der Sanierung waren die meisten Bauteile noch im Originalzustand. So mehrten sich die Probleme im Unterhalt, was eine umfassende Instandstellung schliesslich unausweichlich machte. Die Umbauarbeiten betrafen den Ersatz aller sanitärer und elektrischer Installationen. Die alten Zimmeröfen und die Durchlauferhitzer wurden durch eine Zentralheizung ersetzt (Gas). Ein separates WC pro Wohnung wurde aufgehoben, die freigewordene Fläche der Küche zugeschlagen. Dafür waren ein Wandabbruch und das Einziehen von Unterzügen an der Decke nötig.



Ausgetauscht wurde lediglich, was nicht mehr taugte. Dies kommt im Inneren wie im Äusseren deutlich zum Ausdruck.



Die Fenster (2-IV) waren bereits früher ersetzt worden. Auch der Zustand der übrigen Fassadenteile war noch gut, weswegen auf eine Dämmung verzichtet werden konnte. Um den Energieverbrauch trotzdem zu verbessern, wurden Estrich und Kellerdecke gedämmt. Günstigeren Mieten zuliebe verzichteten wir darauf, die hofseitigen Balkone vor den Küchen zu vergrössern. Das Haus erhielt einen frischen Anstrich, was die Erneuerung auch aussen sichtbar macht.

Die Bauarbeiten dauerten von April bis Oktober 2016. Drei Wohnungen blieben ständig bewohnt. Deren Mieter konnten für die Zeit der grössten Umbauten auf leere Wohnungen ausweichen. Die Planerleistungen erbrachte Architekt Paul Meier, der ein Auswahlverfahren für sich entscheiden konnte.



Sennhauserweg 18 in Zürich-Hottingen

Mit dem Erwerb der Liegenschaft 1999 übernahmen wir eine langjährige Mieterschaft. Sie war mitunter der Grund, warum wir auch in diesem Fall die umfassende Gebäudeerneuerung so lange wie möglich hinausschoben. Das Mehrfamilienhaus umfasst acht Wohnungen mit teilweise wundervollen Aussicht auf die Stadt. Den ausgezeichneten Lagequalitäten standen zunehmend Unterhaltsprobleme gegenüber. Die Bausubstanz entsprach mehrheitlich dem Erstellungsjahr 1930. Viele Bauteile waren abgenutzt, wiesen Schäden auf oder genügten heutigen Anforderungen nicht mehr.

Die Ausschreibung auf Einladung für die Planerarbeiten gewann Architekt Stefan Kolev. Seine Aufgabe umfasste die Erneuerung der Küchen und Bäder inklusive der haustechnischen Installationen. Die bestehende Gasheizung von 2013 wurde mit einer zentraler Warmwasseraufbereitung ergänzt, welche die Einzelboiler in den Wohnungen ersetzte. Die Fenster aus dem Jahr 1989 sind von guter Qualität und wurden nicht ausgetauscht. Moderne Fenster sind luftdichter und hätten das bereits vorhandene Schimmelproblem vergrößert. Für einen tieferen Energieverbrauch dämmten wir die Kellerdecke

sowie die Fassaden und das Dach soweit möglich. Eine lückenlose Isolierung war aufgrund der vielen Vor- und Rücksprünge kaum realisierbar. Ausserdem wurde die Kellerdecke gedämmt. Eine von der Voreigentümerschaft eingebaute Wohnung im Untergeschoss, die an zu hoher Feuchtigkeit litt, wurde zugunsten einer grösseren Waschküche aufgehoben.

Der Baubeginn erfolgte im Juni 2017. Die Liegenschaft blieb während der Bauarbeiten grösstenteils bewohnt. Für die verbliebenen Mietenden war das nicht immer einfach. Lärm, Staub und die Präsenz von Bauleuten von morgens bis abends beeinträchtigen die Wohnlichkeit und nicht zuletzt die Privatsphäre massiv. Handkehrum verkompliziert die Rücksichtnahme auf die Bewohnerschaft aber auch die Arbeitsabläufe der Bauleitung und der Handwerker. Die Sanierung im Inneren dauerte bis November 2017. Die Umgebungsarbeiten, unter anderem die Fertigstellung eines Sitzplatzes, konnten erst im folgenden Frühling abgeschlossen werden.



Alt und Neu vereint: Die originalen Einbauschränke in der Küche blieben erhalten. Derweil sind die neuen Einbauten modern gehalten.



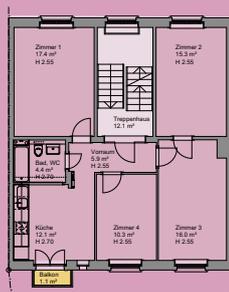
Auf der Südseite entstand ein einladender sonniger Sitzplatz für die gesamte Mieterschaft.

Pläne & Projektdaten

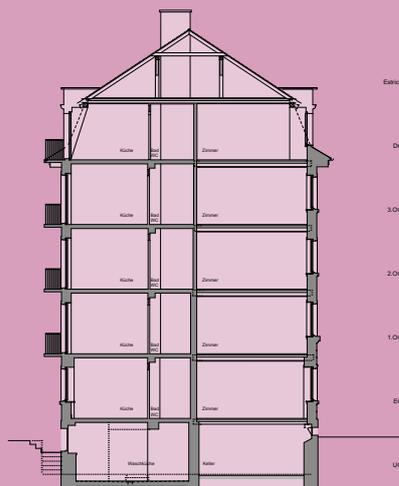
Bertastrasse 73

Sennhauserweg 18

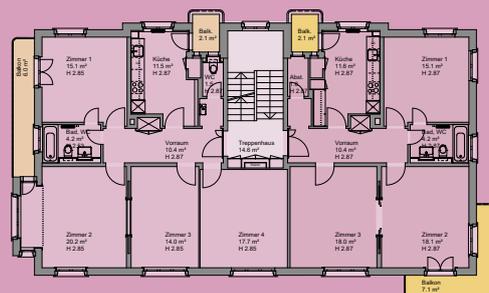
Grundriss 2. Obergeschoss



Längsschnitt



Grundriss 2. Obergeschoss



Ansicht Nord-West



Erwerb	2003
Umbauzeit	April – Oktober 2016

Baukosten BKP 1–9	938'041 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	398 m ²
Baukosten (BKP 1–9)/m ² HNF	2357 Fr.

Anzahl Wohnungen	5
Anzahl Gewerberäume / -fläche	0 / 0 m ²
Anzahl Nebenräume	0
Anzahl Parkplätze	0

Mietzinse / m ² und Jahr	ca. 180 Fr.
Energiekennzahl	162 MJ / m ² a

Planung und Bauleitung: Paul Meier Architekturbüro, Zürich
 Projektleiter PWG: Jürg Grob

Erwerb	1999
Umbauzeit	Juni – November 2017

Baukosten BKP 1–9	1'598'080 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	665 m ²
Baukosten (BKP 1–9)/m ² HNF	2403 Fr.

Anzahl Wohnungen	8
Anzahl Gewerberäume / -fläche	0 / 0 m ²
Anzahl Nebenräume	0
Anzahl Parkplätze	6

Mietzinse / m ² und Jahr	ca. 241 Fr.
Energiekennzahl	403 MJ / m ² a

Planung und Bauleitung: Stefan Kolev Architekt SIA, Zürich
 Projektleiter PWG: Jürg Grob

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 | 9.6.2022