

Bauen im bewohnten Zustand
Sanierung Siedlung Rotbuch, 8037 Zürich



Grenzen der Zumutbarkeit?



Ausgangslage im Präqualifikationsverfahren

Siedlung aus den 1930er Jahren

48 Wohnungen an 12 Strängen

1. Sanierung Küchen und Bäder
2. Erneuerung Haustechnik inkl. Heizzentrale
3. Optimierung Grundrisse, wenn möglich (Ideen gesucht)
4. Balkone für alle Wohnungen
5. Erscheinungsbild nicht verändern
6. Sanierung in bewohntem Zustand (bereits den Bewohnerinnen bestätigt)



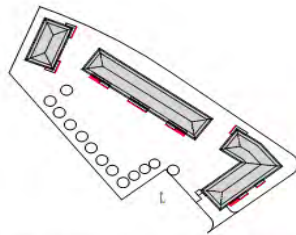
Siedlung Rotbuch



Resultat Präqualifikation (Ideen gesucht)

INSTANDSETZUNG WOHNIEDLUNG ROTBUCH

BEWERBUNG BLATT 1 | 2



Übersicht: Balkonergänzungen / zusätzliche Balkone



Beispiel: stützloser Balkon an denkmalgeschütztem Altbau



Beispiel Küchenanierung



Beispiel Küchenbank



Beispiel Küchenbank



Beispiel Badsanierung

KURZBESCHREIB

Bei der Wohnsiedlung Rotbuchstrasse handelt es sich um eine sehr intakte Anlage mit Umgebungsgestaltung aus dem Jahre 1920. Es ist ein Anliegen des Auftraggebers, den Ausdruck und den Charakter der Siedlung bei der Sanierung zu erhalten. Das Spannungsfeld zwischen den gewünschten Massnahmen der Genossenschaft und den aktuellen gesetzlichen Vorschriften zu optimieren, ist die eigentliche Herausforderung dieser Aufgabe.

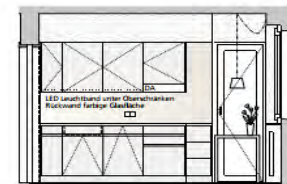
Alle vorgeschlagenen Projektideen und Massnahmen sind mit dem Amt für Baubewilligung und dem Amt für Städtebau (Denkmalpflege) besprochen worden und sind so bewilligungsfähig. Dort wurde auch bestätigt, dass für eine Sanierung die beiden Artikel 238 1 und 2 PBG zur Anwendung kommen. Damit muss besonders auf den Charakter der Siedlung, aber auch auf Schutzobjekte in unmittelbarer Umgebung Rücksicht genommen werden.

MASSNAHMEN

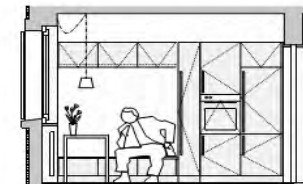
Die Sanierungsvorschläge sind in vier PAKETE gegliedert. Zu den generellen Massnahmen im GRUNDPAKET schlagen wir drei Zusatzpakete (MINI / MIDDLE / MAXI) vor, welche das Grundpaket modular erweitern und jeweils zusätzliche energetische Massnahmen und Komfortverbesserungen beinhalten. Alle Pakete zielen darauf ab, der Bauherrschaft präzise Entscheidungsgrundlagen für die Kosten- Nutzenverhältnisse bezüglich Komfortverbesserungen, Energieverbrauch, Nachhaltigkeit und gestalterischen Eingriffen zu liefern.

GRUNDPAKET

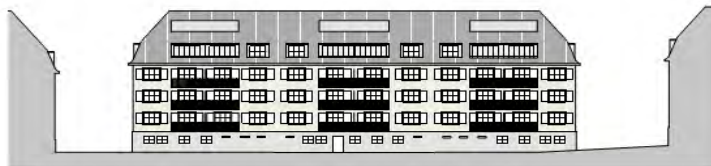
Erneuerung aller Küchen und Bäder inkl. den haustechnischen Anlagen, der Kanalisation und der Werkleitungen sofern notwendig. Dämmung des 1. Dachgeschosses und des Estrichbodens. Ersatz aller Fenster. Putzsanieung inkl. Anstrich. Auswechseln der Dachziegel. Alle Wohnungen erhalten Balkone. Im Dachgeschoss werden aus baurechtlichen Gründen Dachabschnitte realisiert (Balkone im Bereich der Traufe sind nicht zulässig).



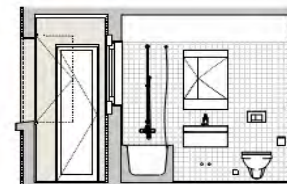
Austrag
Speckbacher
Külbauung
Speckbacher
Külbauung
Keramik-Lochfeld
Deckel
Platteneinbaue
Regal
Schaltbare Stehleuchte
an Wand unter Decke
für variable Leuchte



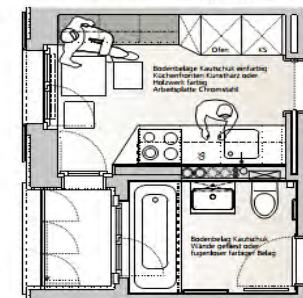
Oberkante
Sitzbank mit Auslagen
Vorbau- oder
Pultwanne
Badlufen
Vorbauwanne
Kübelwanne
Gehäusewanne



Gartenfassade mit neuen Dachabschnitten und zusätzlichen Balkonen, Solaranlage | M 1:400



Legge mit offeneren
variabler Badverkleidung
Wanne 170 x 70
Wannenbecken 60
mit Spritzdach
Wand-VC
Speckbacher 60
mit Leuchte



Vorschlag zur Bad- und Küchenanierung | M 1:50

Ideen gesucht > Konkretisierung

Altlasten ?

Erdbebenertüchtigung?

Erneuerung Heizzentrale?

Wärmeverteilung?

Fenster?

Fassade?

Solare Warmwasseraufbereitung?



Was wurde schliesslich gemacht?



Ansicht Nord-Ost an der Rotbuchtstrasse



Ansicht Nord-Ost Gleibecke 809



Schnitt S-B 809



Ansicht Süd-West Hofacker

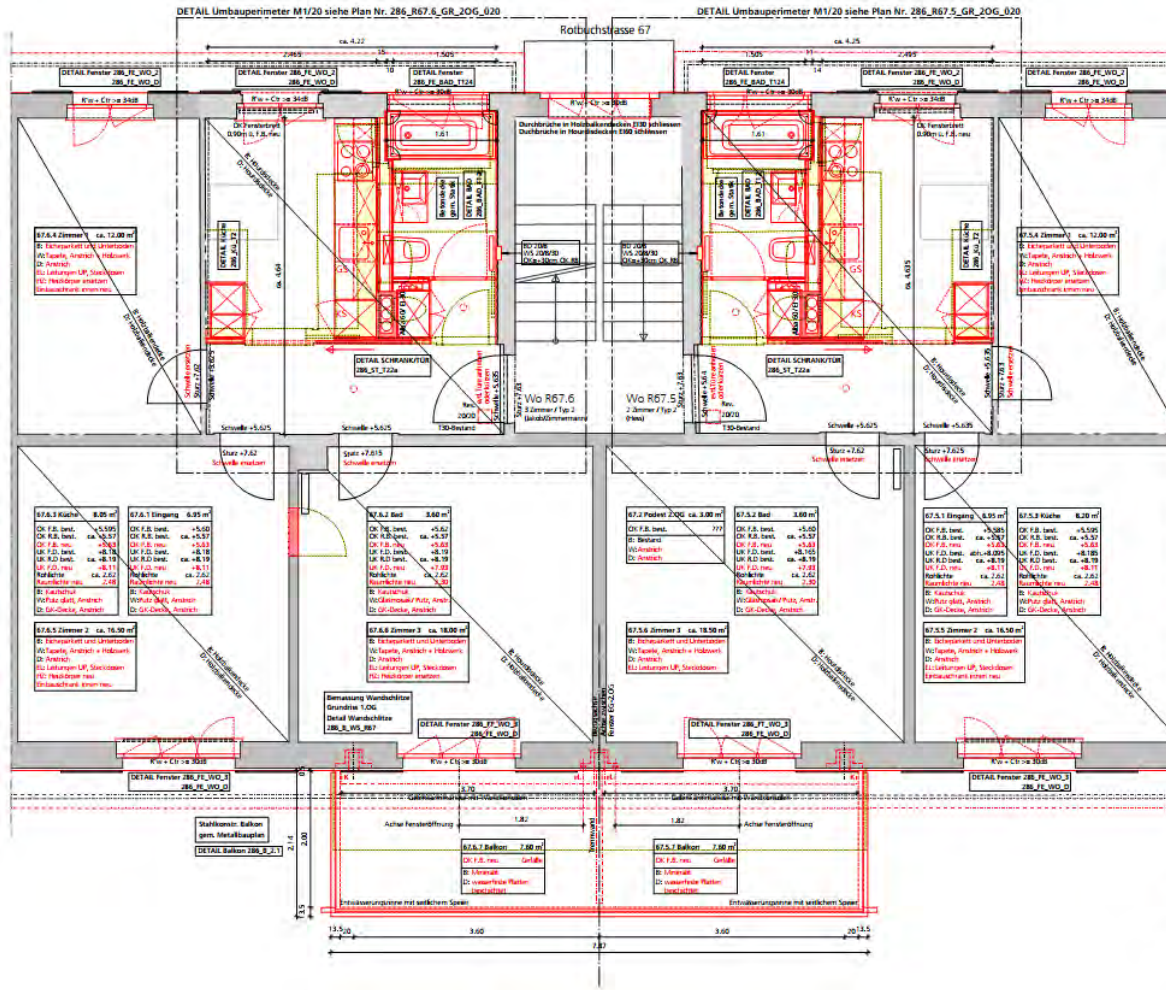


Ansicht Süd-Ost Gleibecke 808

Ausführungsdokumentation
 Bauschlichtung
 Strukturlich Rohbaufuß-Bgw.
 BDK6 Zürich
 Angliker/Schnitt R65-E9



Was wurde schliesslich gemacht?



Ausführungsdokumentation
Renovation
Siedlung Rotbuch bgw
8006 Zürich

Haus R67 2.OG
Baufertigschicht
Baugesellschaft Völkering Zürich
Rotbuchstrasse 69
8037 Zürich

Architekten:
arc Architekten AG
Blindengasse 39
8045 Zürich
Telefon 044 454 25 25, Fax 044 454 25 20
www.arcarchitekten.ch

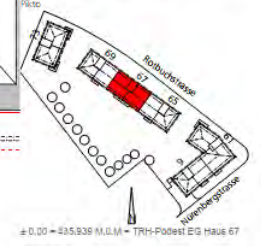
Bestand nach AUFMASS 2014
Annahme bzw. Bestand
nach Normen 1927 und 1975
Abbruch

286_R67_GR_ZOG_050

286_R67_GR_ZOG_050_symmdd.pdf/eng

Datum: 07.01.19
Ausschnitt: 1-50
Format: DIN A3
Zeichnung:

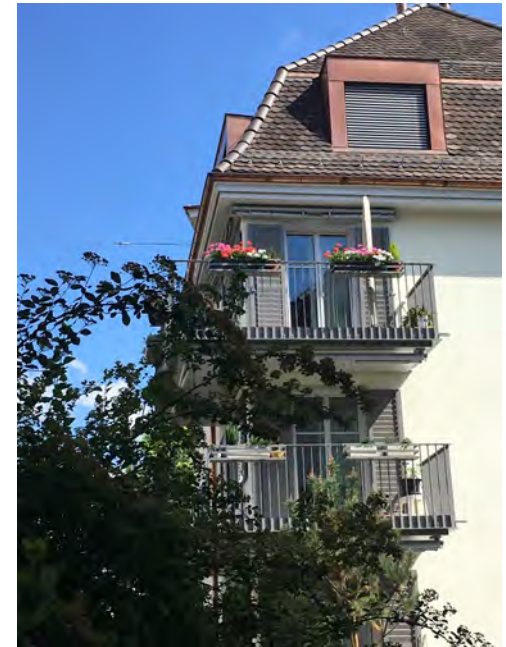
arc Architekten AG
ALLE MASSE SIND AUF 1.20 M ÜBER FUSSBODEN ANGEGBEN.



arc Architekten AG
Blindengasse 39
8045 Zürich
Telefon 044 454 25 25, Fax 044 454 25 20
www.arcarchitekten.ch

Was wurde zusätzlich gemacht?

1. Altlastensanierung (Wohnungen abgeschottet)
2. Neue Fenster
3. Hochleistungsdämmputz (Erhalt des Erscheinungsbildes)
4. Alle Balkone neu (tlw. stützenlos u. ohne Wärmebrücken)
5. Grundrissänderungen durch Aufheben der Loggien
6. Ersatz Heizzentrale mit neuer Wärmeverteilung, Solaranlage für Brauchwasser



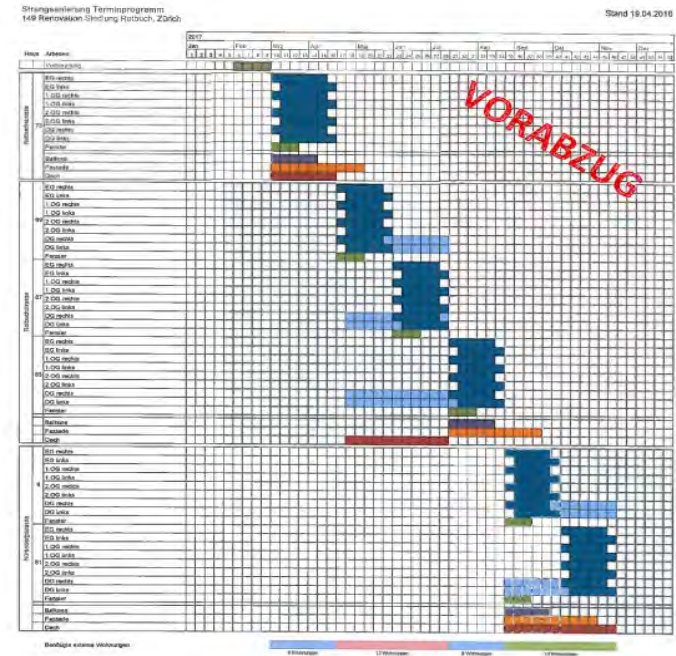
In bewohntem Zustand

zumutbar?



Natürlich nicht – aber was tun?

1. Baubeginn um ein Jahr verschoben
2. Tagesgenaue Angabe der Sanierungszeiten ca. ein Jahr zum Voraus (Sanierungsdauer pro Wohnung 5-6 Wochen, davor 4 Wochen „Kernsanierung“)
3. Genossenschaft „besorgt“ 8 Temporärwohnungen und stellt diese während der „Kernsanierung“ zur Verfügung
4. Genossenschaft organisiert und bezahlt Aus- und Einzug
5. Genossenschaft stellt Stauraum zur Verfügung (Möbel, Kellerinhalt)
6. Genossenschaft gewährt grosszügige Mietzinsreduktion
7. Mieter werden laufend informiert und betreut (Infoveranstaltungen, Sprechstunde, Härtefallmassnahmen)



Planer, Baukommission, Unternehmer?

1. Ausschreibung und Vergabe: Unternehmercheck nach Qualität und Leistungsfähigkeit, Mitsprache bei den Arbeitsvergaben
2. Akribische Terminplanung mit Etappierung (Stränge, Hülle, Balkone)
3. Ausführung der ersten Stränge mit Zeitbonus von 5 Tagen: Übungsobjekt, Prototyp
4. Ständige Präsenz der Bauleitung. Abfangen von Konflikten in der Anfangsphase. Umsorgen von Mietern, und Handwerkern zum Aufrechterhalten der guten Stimmung
5. Entscheidungsfreudige, engagierte Vertreter der Bauherrschaft (Baukommission, Verwaltung)



preiswertes Bauen?