

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)



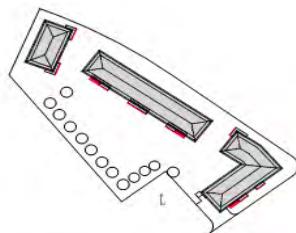
Siedlung Rotbuch



Resultat Präqualifikation (Ideen gesucht)

INSTANDSETZUNG WOHNSEDLUNG ROTBUCH

BEWERBUNG BLATT 1 | 2



Übersicht: Balkonergänzungen / zusätzliche Balkone



Beispiel: stützloser Balkon an denkmalgeschütztem Altbau



Beispiel Küchenanierung



Beispiel Küchenbank



Beispiel Küchenbank



Beispiel Badanierung

KURZBESCHRIEB:

Bei der Wohnsiedlung Rottbuchstrasse handelt es sich um eine sehr intakte Anlage mit Umgebungsgestaltung aus dem Jahre 1928. Es ist ein Anliegen des Auftraggeber, den Ausdruck und den Charakter der Siedlung bei der Sanierung zu erhalten. Das Spannungsfeld zwischen den gewünschten Maßnahmen der Gemeinschaft und den aktuellen gesetzlichen Vorschriften zu optimieren, ist die eigentliche Herausforderung dieser Aufgabe.

Alle vorgeschlagenen Projektkonzepte und Maßnahmen sind mit dem Amt für Baubewilligung und dem Amt für Städtebau (Denkmalschutz) abgestimmt. Wiederaufbau und Sanierungsfähigkeit 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.

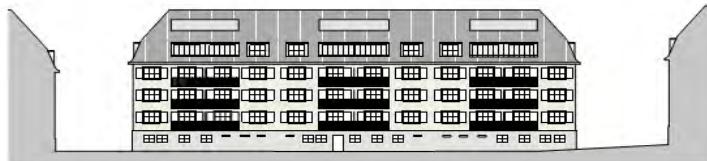
MAßNAHMEN:

Die Sanierungsvorschläge sind in vier PAKETE gegliedert. Zu den generellen Maßnahmen im GRUNDPAKET schlagen wir drei Zusatzpakete (MINI / MIDI / MAXI) vor, welche das Grundpaket modular erweitern und jeweils zusätzliche energetische Maßnahmen und Komfortverbesserungen beinhalten.

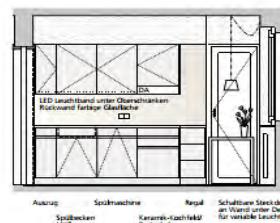
Alle Pakete zielen darauf ab, der Bauherrenchaft praktische Entscheidungsgrundlagen für die Kosten- Nutzenverhältnisse bezüglich Komfortverbesserungen, Energieverbrauch, Nachhaltigkeit und gestalterischen Eingriffen zu liefern.

GRUNDPAKET

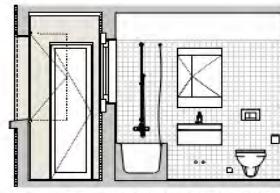
Erneuerung aller Küchen und Bäder inkl. den haustechnischen Anlagen, der Kanalisation und der Werkleitungen sofern notwendig. Dämmung des 1. Dachgeschosses und des Estrichbodens. Ersatz aller Fenster, Putzsanierung inkl. Anstrich, Auswechseln der Dachziegel. Alle Wohnungen erhalten Balkone. Im Dachgeschoss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



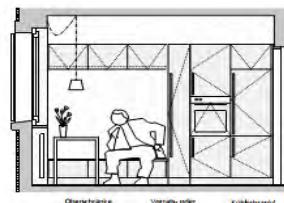
Gartenfassade mit neuen Dacheinhäusern und zusätzlichen Balkonen, Solaranlage | M 1:400



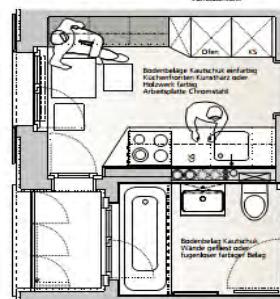
Auszug
Spülbecken
Mülleimer



Vorschlag zur Bad- und Küchenanierung | M 1:50



Oberschrank
Unterschrank
Spülbank mit Ablagen



Bestensdiele Küchenschrank rechteckig
Küchenfront Chromfarbe oder
Arbeitsplatte Chromstahl
Rückwand Küchenschrank
Wandplatte Chromfarbe oder
Rückwand farbiger Belag

Ideen gesucht > Konkretisierung

Altlasten ?

Erdbebenentüchtigung?

Erneuerung Heizzentrale?

Wärmeverteilung?

Fenster?

Fassade?

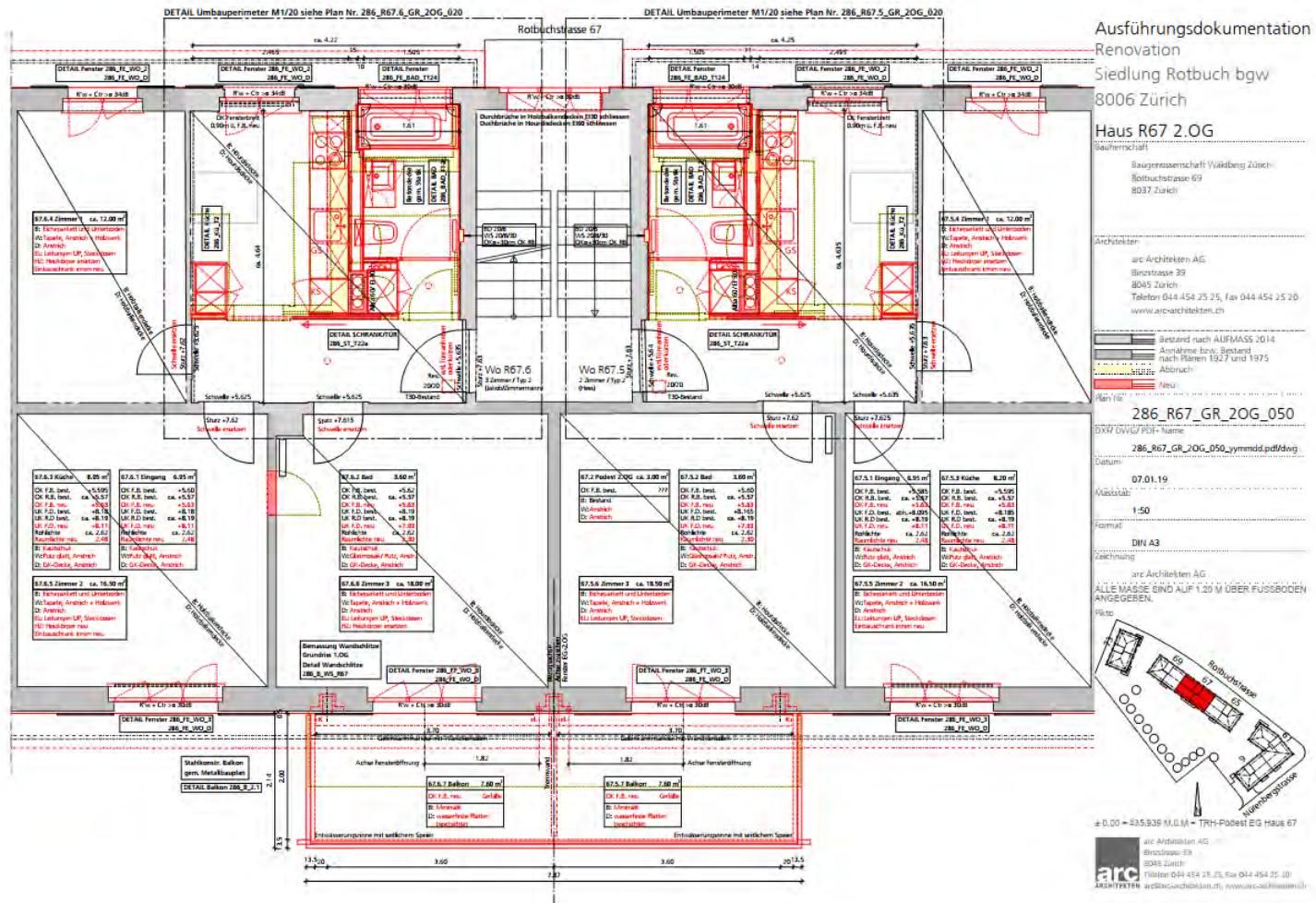
Solare Warmwasseraufbereitung?



Was wurde schliesslich gemacht?



Was wurde schliesslich gemacht?



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



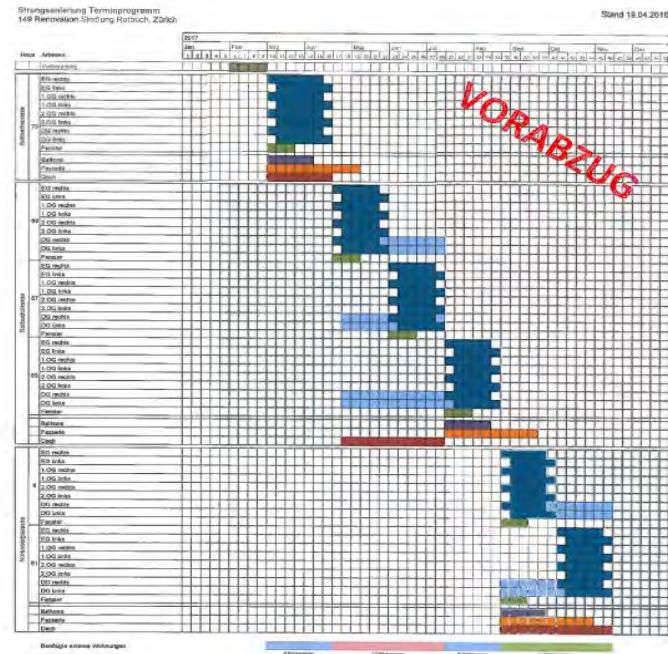
In bewohntem Zustand

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 laufen 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. Auffangen von Konflikten in der Anfangsphase. Umsorgen von Mieter, und Handwerkern zum Aufrechterhalten der guten Stimmung
5. Entscheidungsfreudige, engagierte Vertreter der Bauherrschaft (Baukommission, Verwaltung)





preiswertes Bauen?