

# **SOZIAL NACHHALTIG RENOVIEREN**

## **FALLBEISPIEL APOLLOSTRASSE 3**

**30. MÄRZ 2015 - STADTHAUS ZÜRICH**

**AURELIO VACCANI**

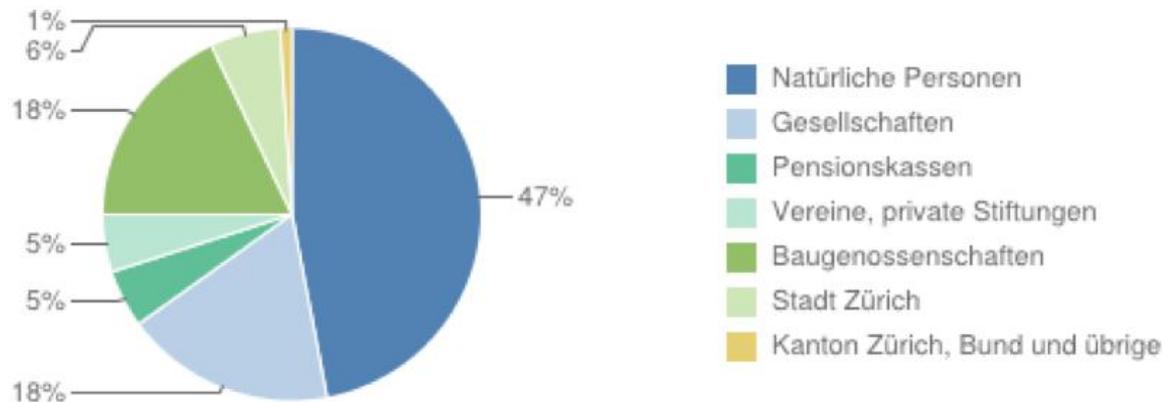
**DIPL. ARCHITEKT ETH**

**ARBEITSGRUPPE WOHNEN –  
QUARTIERVEREIN RIESBACH**

## Quartierverein Riesbach – Arbeitsgruppe Wohnen

- AG Wohnen entstanden 2008
- Schlagwort Seefeldisierung
  - Appell und Sensibilisierung
  - Beratungsangebot → Zielgruppe „kleine“ private Wohnungsvermieter

Wohnungsbestand nach Eigentümerart, 2014



**Beratung Hausbesitzer**

Wohnungsvermittlung



## **Eine Gruppe unabhängiger Baufachleute bietet Grundberatung als «Hilfe zur Selbsthilfe».**

### **Beratung für Hausbesitzerinnen**

Viele Liegenschaften im Quartier Riesbach/Seefeld haben in letzter Zeit ihre Besitzerin, ihren Besitzer gewechselt. Die Häuser werden meistens teuer verkauft, durch die neuen Besitzer aufwendig saniert oder abgerissen und aus zahlbaren Wohnungen und Gewerberäumen werden Edel-Mietobjekte. Überall wird zurzeit gebaut!

Die meisten Quartierbewohner, darunter auch Hausbesitzerinnen, beobachten diese Entwicklung mit grosser Sorge. Geht denn alles nur noch Richtung Luxus? Viele normal Verdienende sind schon weggezogen, Läden und kleine Gewerbe haben dicht gemacht. Wann sind die nächsten dran?

- ▶ Mitglied werden
- ▶ Mitarbeit in Ressorts
- ▶ Kontakt abonnieren
- ▶ Newsletter abonnieren
  
- ▶ Intern

## Mehrfamilienhäuser im Familienbesitz

Wenn möglich:



### Bezahlbare Wohnungen erhalten!

- Verkauf vermeiden!!
- Schrittweise Erneuerung
- Faire Anpassung der Mieten



### Identität und Gemeinschaft erhalten!

- Keine Leerkündigungen
- Vorrang von Haushalten mit Quartierbezug

# FALLBEISPIEL APOLLOSTRASSE 3, 8032 ZÜRICH

Thema „**Verdichtung nach Innen**“

Auftrag entstanden aus einer Anfrage an die Beratungsstelle

Bauherrschaft: H. und M. Nüesch

Projekt: A. Vaccani / M. Hubacher

Ausführung: Hubacher+Peier Architekten

Bezug April 2015



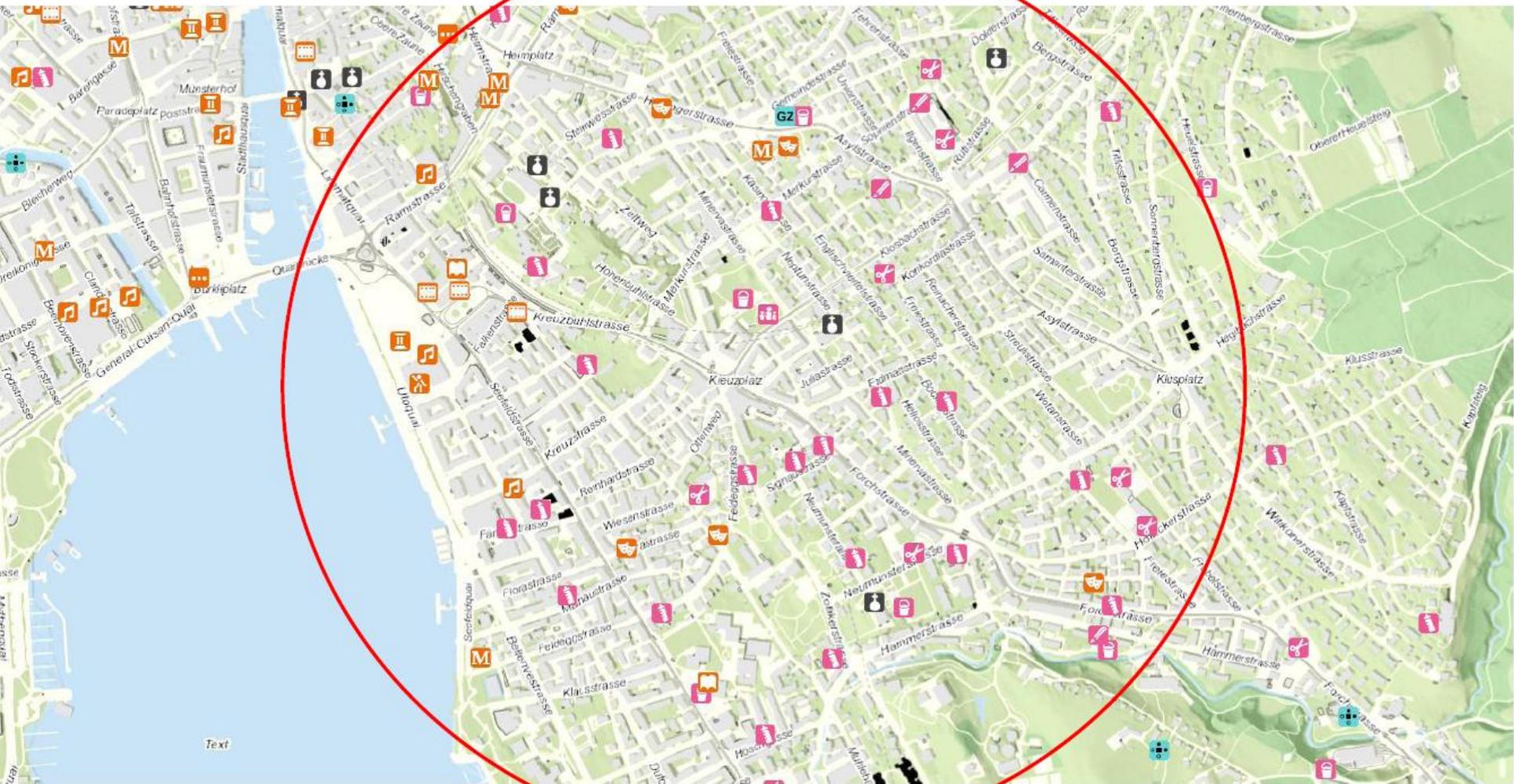
- Mehrfamilienhaus mit Fotoladen, 4 Wohnungen und 2 Mansarden
- Baujahr 1910, aussen renoviert in den 1970ern
- Blockrandbebauung unter Ensembleschutz
- Familienbesitz. Kürzlich von Verwandten übernommen
- Fairer Kaufpreis



## Ziele der Eigentümer

- Haus langfristig in der Familie behalten  
Voraussetzung:  
**Faire aber attraktive Rendite**
- Sozial sinnvolles Nutzungs- und Vermietungskonzept  
Voraussetzung:  
**Vergleichsweise günstige Mieten**

# Lage



**R 1'000m: 20'000 Einwohner - 40'000 Arbeitsplätze**

## Lage

### „Top Lage“

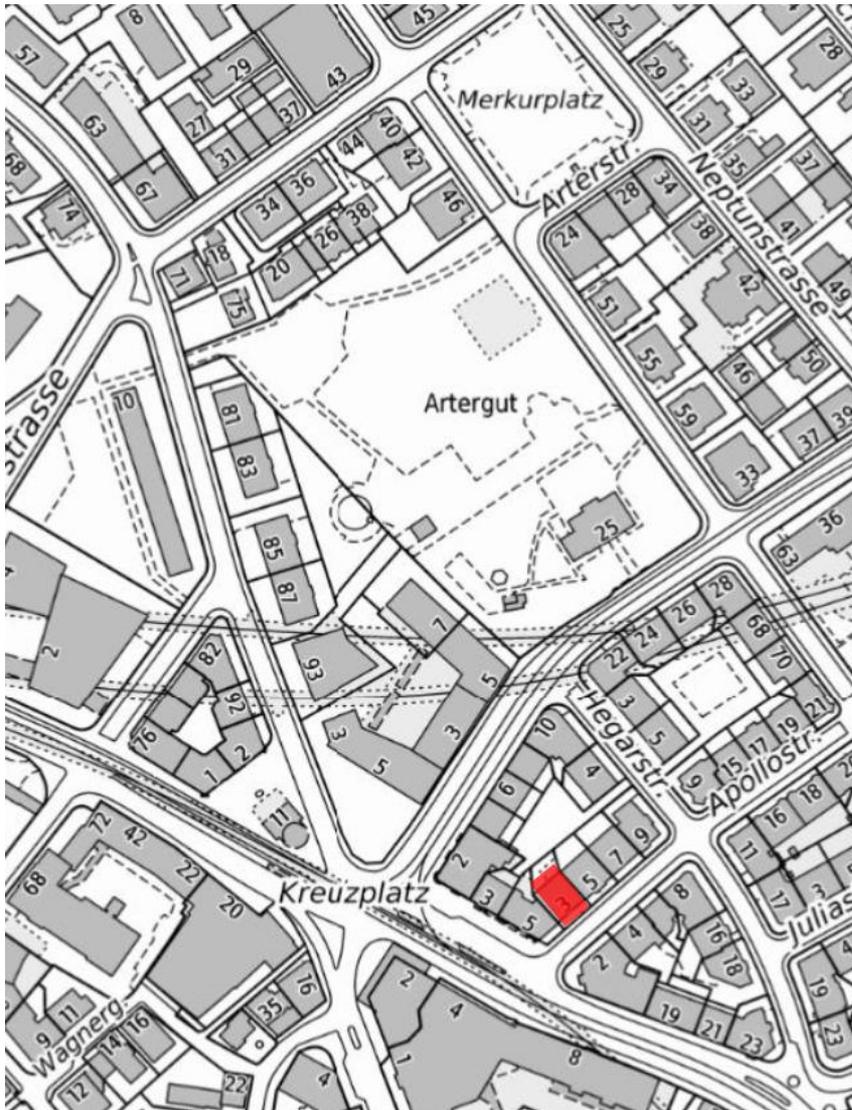
- City, Seefeld, Oper, Schauspielhaus, Uni...
- Bahnhof Stadelhofen, Einkaufsmöglichkeiten
- See, Bach, Wald, Pärke, Botanischer Garten...
- Kinderbezogene Einrichtungen en masse (z.B. Artergut)

### Leben mit kurzen Wegen:

- Walkability: 100%
- Cyclability: 100%
- In Gehdistanz **dreimal so viele Arbeitsplätze wie erwerbstätige Anwohner.**

→ Leute sollten in der Nähe arbeiten – und weitgehend ohne Auto auskommen.

# Umgebung



## Ausgangslage Vermietung und Gebäude

- **Günstige, z.T. sehr tiefe Mieten**

Aktuelle Rendite dank tiefem Kaufpreis OK aber grosses Mietsteigerungspotential aufgrund der Lage.

- **Wohnungen teilweise stark unterbelegt**

(1 Person in 5-Zimmer Wohnung, mehrere Monate pro Jahr abwesend)

Flächenverbrauch insgesamt: ca. **75m<sup>2</sup>/Person** (... was auch an den Grundrissen lag).

- **Traditionsladen mit Quartieroriginal**

- **Sanierungsbedürftig**

Installationen, Küchen, Bäder, Fenster, Wärmedämmung...

- **Ausbaupotential im Dachstock (mit bestehender Terrasse)**

## Welche Strategie?

### A) So lange wie möglich weiter wie bisher?

- Weiterhin tiefe Mieten, weil Anpassung ans Quartierübliche schwierig
- Weiterhin tiefe Belegung
- In 10-20 Jahren stark sanierungsbedürftig
- Gefahr des Verkaufs durch die Nachkommen sehr gross

### B) Sanfte Gesamtsanierung ohne Kündigungen?

- Rendite weiterhin tief, weil Kosten nur teilweise überwältzt werden können
- Weiterhin suboptimale Raumstruktur
- Mieten für viele Bewohner trotzdem zu hoch (Mietanstieg ca. 40%)
- Gefahr des Verkaufs durch die Nachkommen gross

### C) Massvolle Gesamtsanierung mit Optimierung der Raumstruktur?

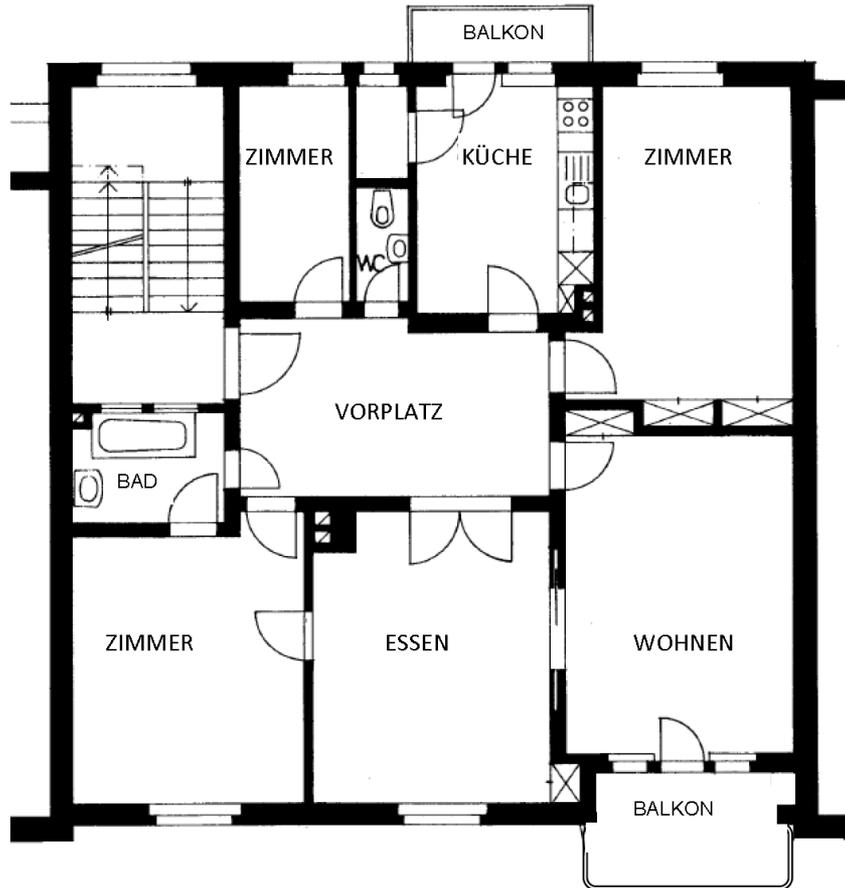
- Doch Leerkündigung?

## Gewählte Strategie

### C) Massvolle Gesamtanierung mit Optimierung der Raumstruktur

- Freiheit bei Mietpreisgestaltung und Wohnungsvergabe
- Faire Miete: Ziel ca. 20% unter Marktdurchschnitt
- Zusätzlicher Wohnraum durch Dachstockausbau - ca. plus 15%
- Verdoppelte Belegung (Familien, WGs) nach Grundrissoptimierung
- Energieverbrauch pro Kopf ca. 1/3

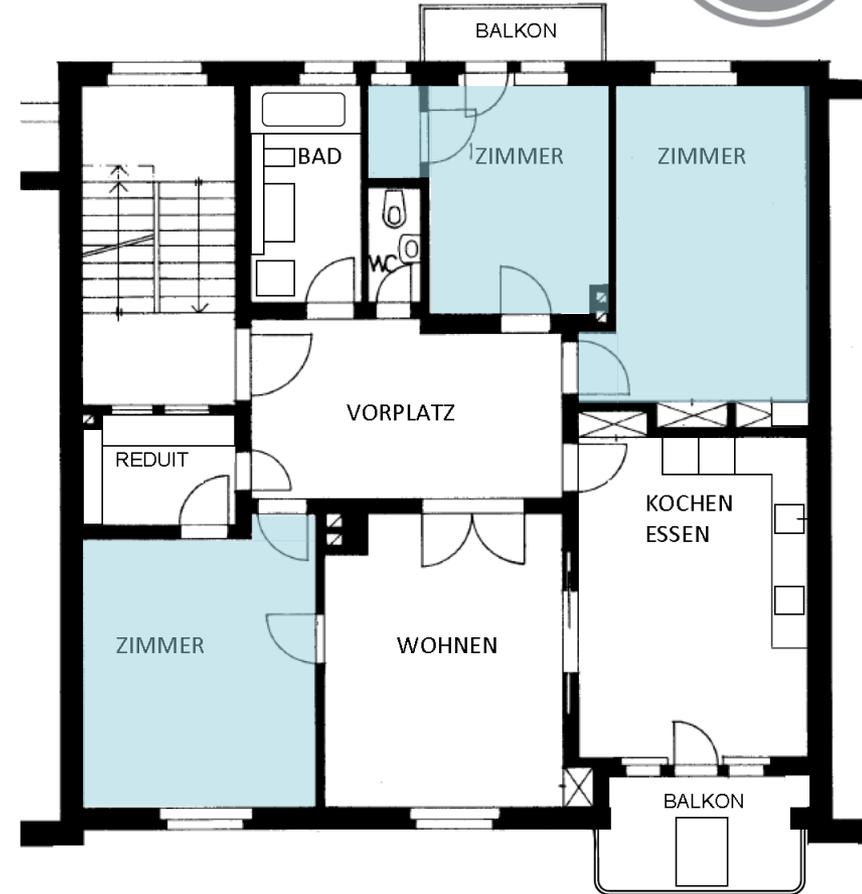
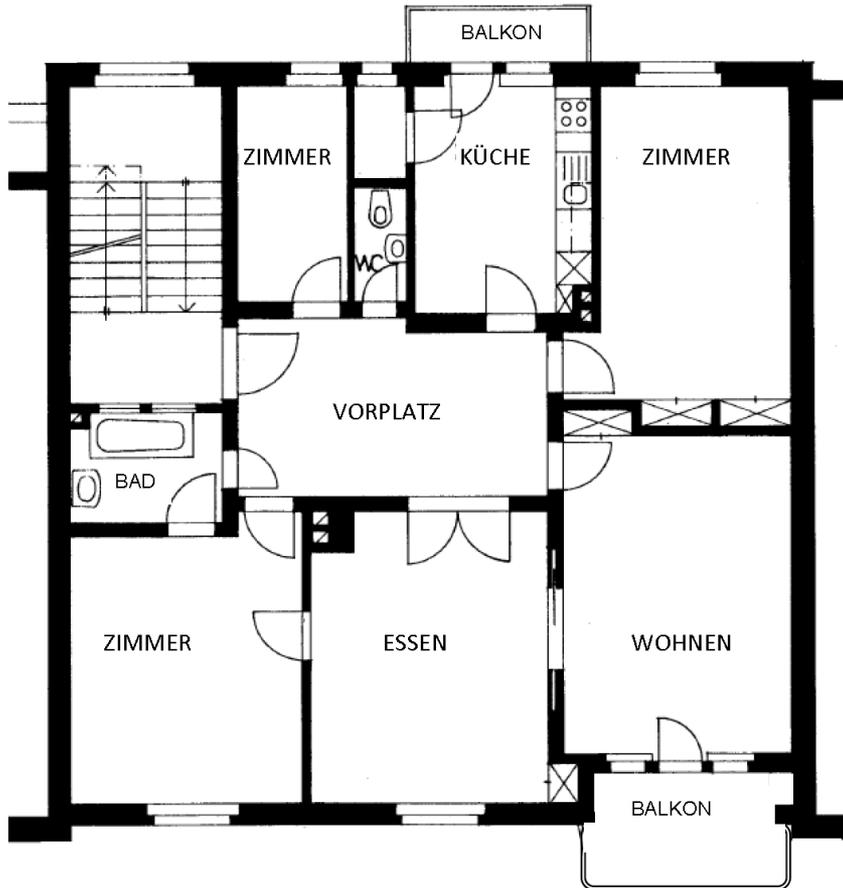
# Grundriss 1910



Nur zwei Schlafzimmer (plus Magd)

Herrschaftliches Esszimmer

# Höhere Belegung dank Familien- /WG-orientierter Grundrissanpassung



Familiengrundriss 1910  
Heute 1-2 Personen

Familiengrundriss 2015  
Neu 3-4 Personen auf 117m<sup>2</sup>







## Flexibilität dank unterschiedlicher Wohnungsgrößen

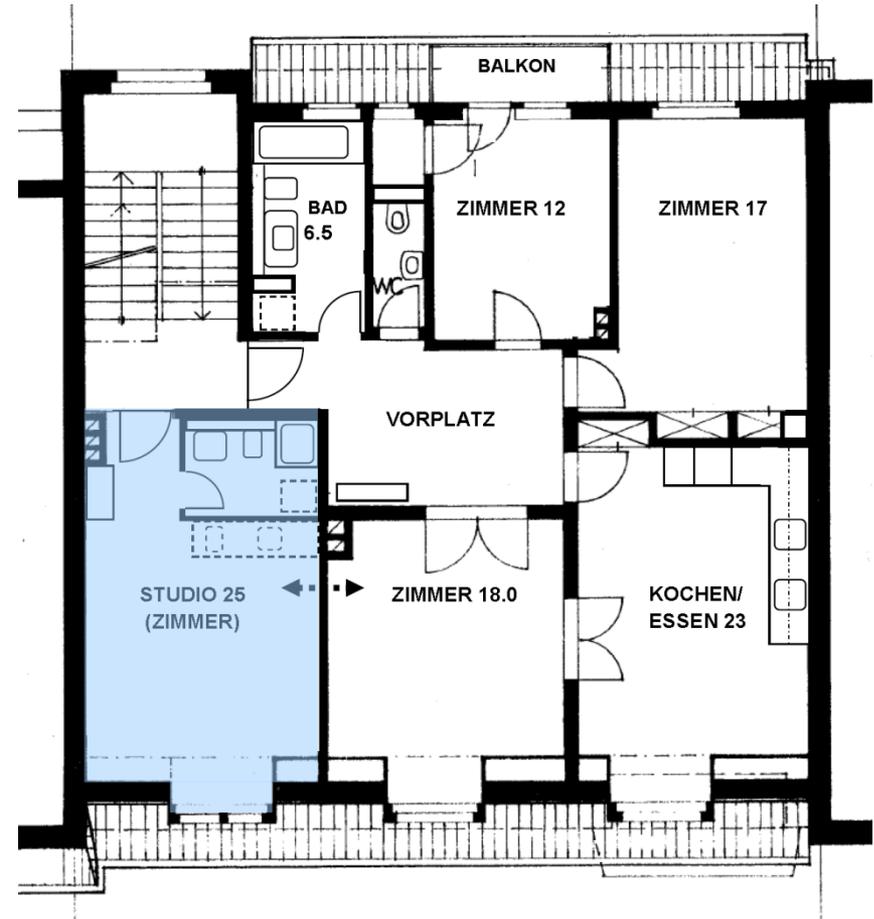
### 4. OG unterteilt

#### 3.5-Zimmer-Wohnung

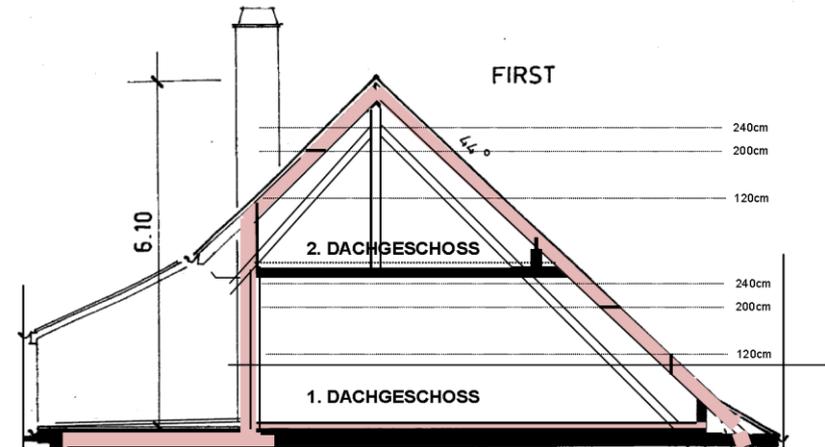
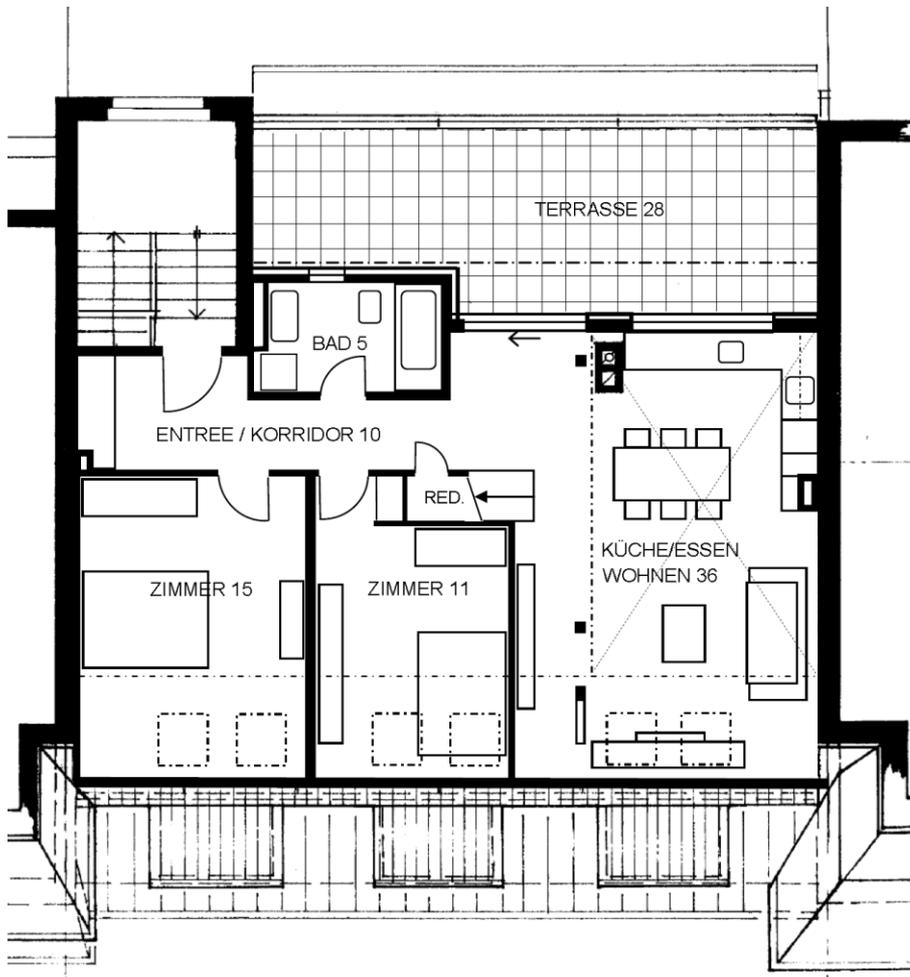
- Geeignet für Kleinfamilie oder WG bis 3 Personen

#### 1-Zimmer-Studio

- separat vermietet oder
- zumietbar
- ev. koppelbar



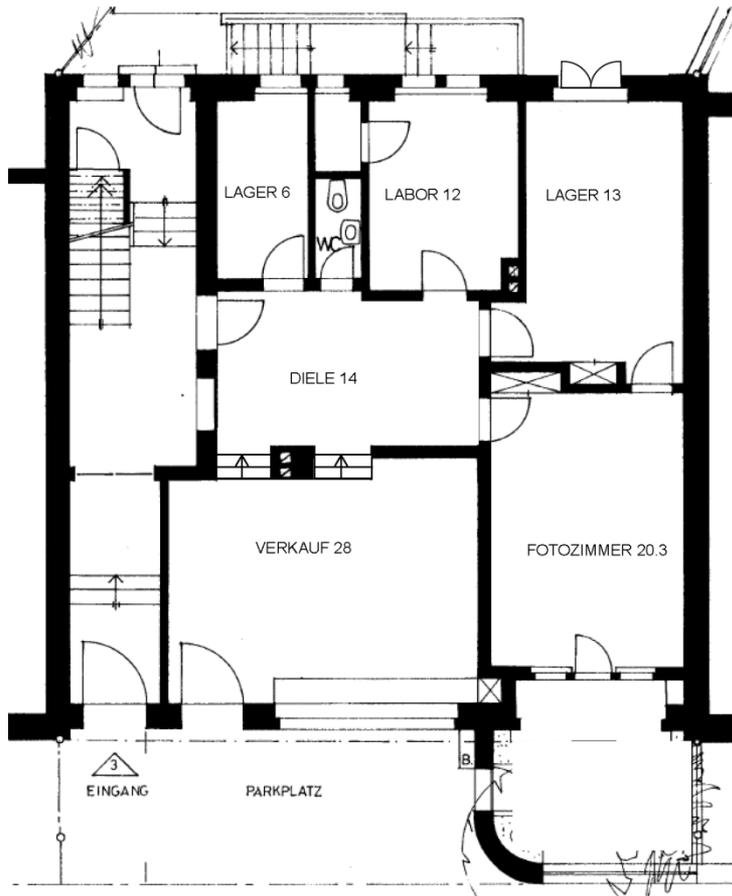
## Dachwohnung für mindestens 2 Personen



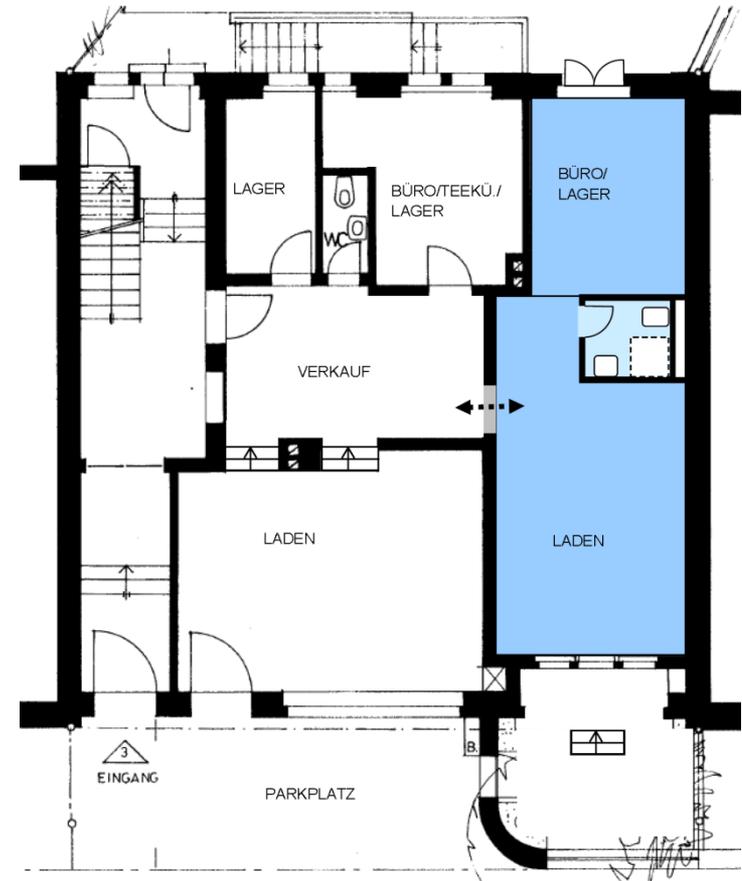
- Bestehende Dachterrasse
- Keine Loft, mind. 2 Personen
- 3.5 Zimmer plus 30m<sup>2</sup> Dachraum – flexibel nutzbar (z.B. Musikübungsraum, Yoga, Bastelraum...)



# Ladenunterteilung ermöglicht Rückkehr des Traditionsgeschäfts (bezahlbar durch Redimensionierung)



Laden bisher



Laden unterteilt, koppelbar

## Zielpublikum

- **Belegung**
  - In den 4.5 Zimmer-Wohnungen Familien und WGs,
  - in den 3.5-Zimmer-Einheiten Paare, ev. mit Heimarbeit
- **Quartierbezug (Stadtteilbezug)**
  - Soweit sinnvoll bisherige Mieter
  - Ev. andernorts von Verdrängung bedroht
  - Längerfristiges Arbeitsengagement im Stadtteil (ev. auch Zuzüger)
  - Ev. bereits im Quartier engagiert
  - Kurze Wege, Wohnen ohne Auto (spart auch Kosten!)
- **Budget**
  - Beschränktes Budget (Haushalteinkommen 3-4 mal Miete)
  - Unterdurchschnittliche Transportkosten dank kurzen Wegen und Autofreiheit



## Erfolgsfaktor 1

### Moderate Mieten dank:

- Günstigem Kaufpreis
- Guter Grundstücksausnutzung
- Verzicht auf Luxus
- Verzicht auf Maximalrendite

Mietniveau ca. 20% unter  
Marktdurchschnitt

Trotzdem Bruttorendite > 5%

### Angemessene Belegung dank:

- Optimierung der Raumstruktur
- Belegungsrichtlinien

Grundstück insgesamt: vorher 8  
Personen neu 18 Personen.

Flächenverbrauch halbiert

Vorher 75m<sup>2</sup>/Person

Neu 35-40m<sup>2</sup>/Person

Miete pro Person stabil:

Vorher: 600-2'000 Fr./Person

Neu: 850.- bis 1'700 Fr./Person



## Erfolgsfaktor 2 – langfristige Strategie

### Liegenschaft im Familienbesitz halten

- Hinreichend attraktive Rendite
- Option Selbstnutzung

### Frühzeitige Kommunikation

- 2-Jährige Vorlaufzeit
- Angebote für Rückkehr
- Unterstützung bei Wohnungssuche

### Vielfältiges Raumangebot

- 4.5 Zimmer 117m<sup>2</sup>
- 3.5 Zimmer 90m<sup>2</sup>
- 3.5 Zimmer Dachwohnung mit Dachraum (77+30m<sup>2</sup>)
- 1-Zimmer Studio 25m<sup>2</sup> (auch als zumietbare Einheit gedacht)
- Gewerbe 65m<sup>2</sup> und 37m<sup>2</sup> (bei Bedarf koppelbar)



## **Erfolgsfaktor 3 – Identität und Gemeinschaft**

### **Traditionsladen erhalten**

- Dank Ladenunterteilung kann der Traditionsladen wieder einziehen

### **Familien willkommen**

- Hofaufwertung
- Ev. Bastelraum im Keller

### **Quartierbezug erwünscht**



## **Erfolgsfaktor 4 – Vielfalt und flexible Nutzung**

### **Nutzungsmix**

#### **Wohnen / Gewerbe**

- Traditionelle quartierorientierte Erdgeschossnutzung

#### **Wohnen und Arbeiten**

- WAP lässt mehr gewerbliche Nutzung zu als realisiert
- Grundrissoptimierung unterstützt auch ein Heimarbeitssetting

# KONTAKT

Quartiermagazin **Kreis 8**

Eine Publikation des Quartiervereins Riesbach

232 / November 2014  
32. Jahrgang



**quartierverträglich  
renovieren**

## Schlussbemerkungen

- Beim sozial nachhaltigen Sanieren gilt es eine Vielzahl von Zielen und Aspekten in eine sinnvolle Beziehung zu bringen...
- Im konkreten Kontext müssen Aufwand und Ertrag einer Massnahme abgewogen werden. Nicht immer ist billiger besser. Nicht immer ist Kündigung falsch. Aber auch: Nicht immer ist eine buchstabengetreue Anwendung der Gesetze sinnvoll.
- Gerade wenn es um Bezahlbares Wohnen geht, stellt sich die Frage, ob manche Gesetze und Auflagen nicht doch in die Kategorie verzichtbarer Luxus gehören.
- Engagement und Augenmass ist von allen Beteiligten gefordert (Bauherr, Planende, Behörden... manchmal auch von Mietern)
- Ein Leitfaden wie der Vorliegende kann die Orientierung erleichtern.  
**Herzliche Gratulation an die Macher!**

**BESTEN DANK  
FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!**

# BONUSFOLIEN

## Mehrfamilienhäuser in Familienbesitz

### Besondere Bedeutung dieser Häuser für die Identität des Quartiers

- Wurden häufig vor Jahrzehnten als Kapitalanlage gekauft
- z.B. von lokalen Gewerbetreibenden (Schreiner, Garagisten, Bäcker...)
- häufig von Eigentümern selber bewohnt, heutige Erben wuchsen da auf
- Entsprechend intensive Beziehung zu den meist langjährigen Mietern und Umfeld
- Häufig Traditionsgeschäfte im Erdgeschoss.

→ Verkauf bedeutet fast immer ein Stück Identitätsverlust.

## Sinnvoll Energie sparen

### 2/3 des Energieverbrauchs in der CH entstehen durch Raumwärme und Mobilität

- Dieser Haustyp (5-geschossige Blockrandbebauung) hat aufgrund des kompakten Grundrisses und seitlicher Brandmauern eine rel. geringe Hüllzahl von 1.0 Die Oberfläche bezogen auf die Wohnfläche ist ca. 2.5x geringer als bei einem durchschnittlichen EFH.
- Ökonomischste Dämm-Massnahmen ausgeführt: sehr gute Dachdämmung, neue Fenster → reduziert Heizenergieverbrauch um 1/3
- Doppelte Belegung: → halbiert den Pro-Kopf-Verbrauch (ca. 38m<sup>2</sup> Wohnfläche / Person)
- Wohnen ohne Auto, Wohnen mit kurzen Wegen: → Halbiert Energieverbrauch für Mobilität. (und hat viele Nebennutzen)  
(in Fussdistanz befinden sich dreimal so viele Arbeitsplätze wie Erwerbstätige)

## Sinnvolle Denkmalpflege

- Fassade: Fenster rekonstruiert (Original-Fensterteilung und mehr Licht)
- Raumstruktur erhalten – Nutzungsdisposition neu interpretiert
- Ausbau: Kassettenparkett, Täfer und Stuckdecken im Original belassen
- Wohnungstüren: alte Türblätter auf neue Brandschutztüren aufgedoppelt (sinnvoll?)



„Modernisierung“ 1970er



Rekonstruktion 2015  
12% mehr Glas

## Etwas für Gesundheit und Umwelt tun

- Wohnen ohne Auto
- Hoffläche entsiegelt, Kiesbelag statt Asphaltparkplatz
- Velounterstand
- Einfache Hofbegrünung
- Verbesserter Schallschutz durch neue Fenster

### Auflagen

- Küchenabluft zwingend über Dach. Umluftgeräte verboten. Sehr teuer. Sinnvoll?
- Mittlere Raumhöhe für bewohnbare Räume auch im Giebel 2.4 m. Sonst Verbot von Dachflächenfenstern. Nutzungseinschränkung. Sinnvoll?
- Jeder Laden zwingend rollstuhlgängig . Teuer. Sinnvoll?

## Kostenbewusst renovieren

- Neuorganisation des Grundrisses ohne Eingriffe in die Struktur
- Böden nur Auffrischen – trotz Schallproblemen
- Verzicht auf Lift
- Relativ einfacher (aber dem Haus angemessener) Standard

Auch Investitionen können beitragen...

- Dachwohnung verbessert in diesem Fall die Gesamtökonomie → hilft bei gegebenem Renditeziel, die übrigen Wohnungen zu vergünstigen

...oder scheinbarer Luxus

- Individuelle Waschtürme erwiesen sich hier als wirtschaftlichere Lösung als eine Gemeinschaftswaschküche, wenn dafür der Kellerraum vermietet werden kann.