

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)



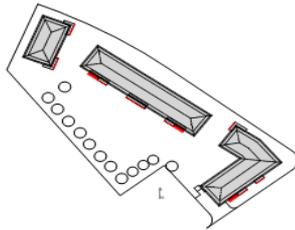
# Siedlung Rotbuch



# 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 1929. 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.

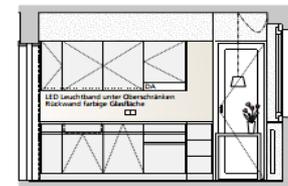
Alle vorgeschlagenen Projektideen und Maßnahmen sind mit dem Amt für Baubewilligung und dem Amt für Städtebau (Denkmalpflege) besprochen worden und sind so bewilligungsfähig. Dort wurde auch bestätigt, dass für eine Sanierung die beiden Artikel 238 1 und 2 PBG zur Anwendung kommen. Damit muss besonders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

### MASSNAHMEN

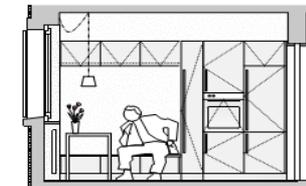
Die Sanierungsvorschläge sind in vier PAKETE gegliedert. Zu den generellen Massnahmen im GRUNDPAKET schlagen wir drei Zusatzpakete (MINI / MID / MAX) vor, welche das Grundpaket modular erweitern und jeweils zusätzliche energetische Massnahmen und Komfortverbesserungen beinhalten. Alle Pakete zielen darauf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

### GRUNDPAKET

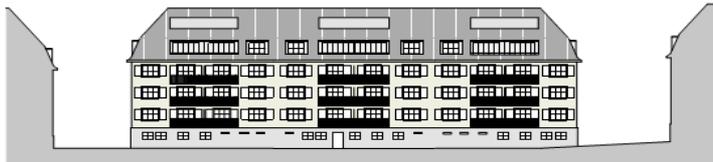
Erneuerung aller Küchen und Bäder inkl. den hautechnischen Anlagen, der Kanalisation und der Werkleitungen sofern notwendig. Dämmung des 1. Dachgeschosses und des Estrichbodens. Ersatz aller Fenster. Putzsanieierung inkl. Anstrich, Auswechseln der Dachziegel. Alle Wohnungen erhalten Balkone. Im Dachgeschoss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



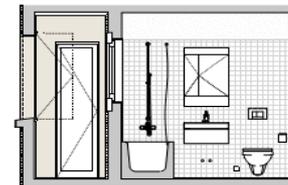
Austrag  
Spülbecken  
Kübenanierung  
Spülmaschine  
Keramik-Flachfeld  
Brennfeld  
Platteneinbaueinheit  
Regal  
Schaltbare Steckdose  
an Wand unter Decke  
für variable Leuchte



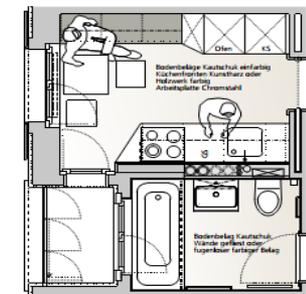
Oberbank  
Vorrats- oder  
Pulvertank  
Küchenstuhl/  
Gartenstuhl  
Sitzbank mit Auszügen  
Backofen  
Vorratsbehälter



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



Lage mit offener, warmer Kellerunterkellung  
Wanne 170 x 70  
Waschbecken 60  
mit Sprinkler  
Wand-VC  
mit Sprinkler  
Spiegelschrank 60  
mit Leuchte



Vorschlag zur Bad- und Küchenanierung | M 1:50

# Ideen gesucht > Konkretisierung

Altlasten ?

Erdbebenertüchtigung?

Erneuerung Heizzentrale?

Wärmeverteilung?

Fenster?

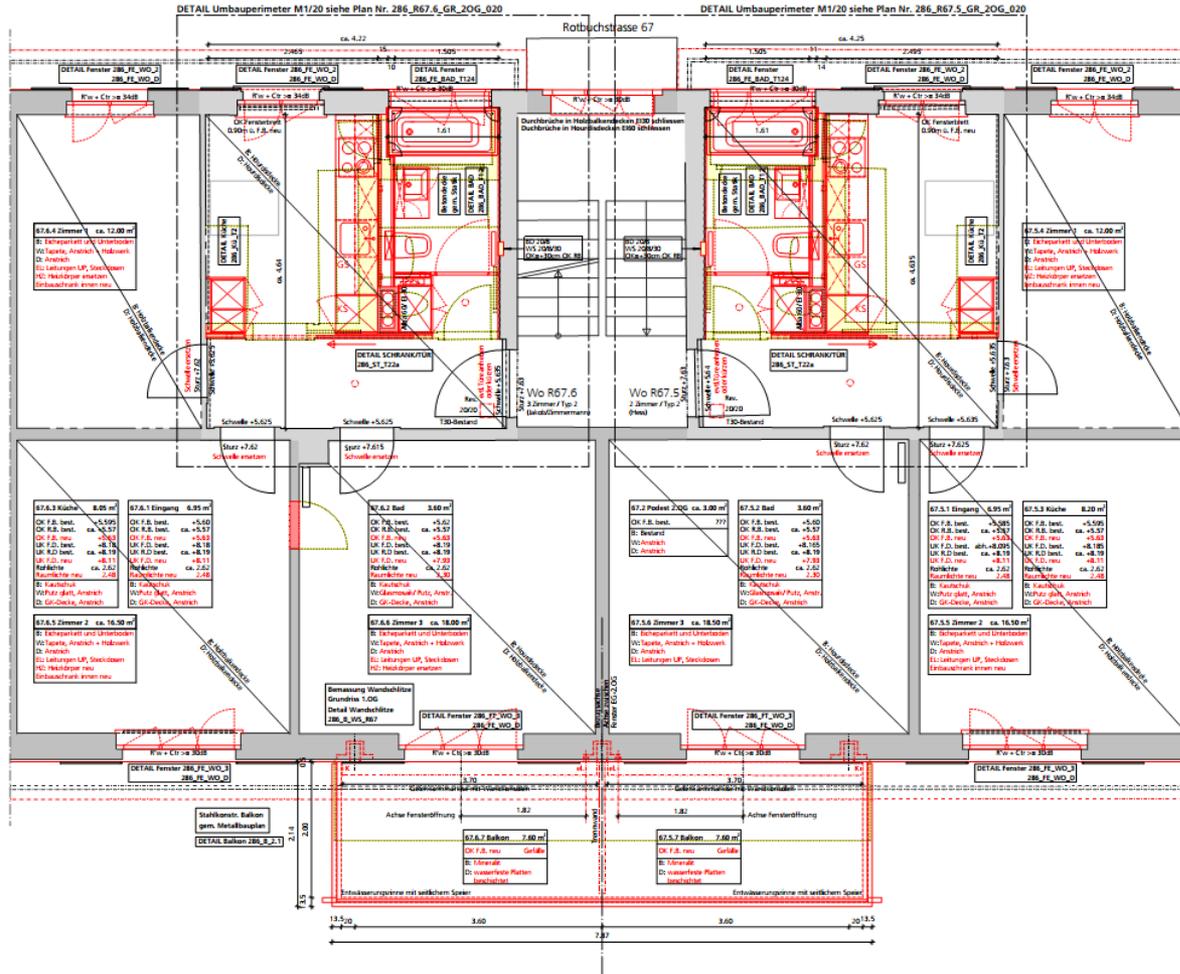
Fassade?

Solare Warmwasseraufbereitung?





# Was wurde schliesslich gemacht?



Ausführungsdokumentation  
Renovation  
Siedlung Rotbuch bgw  
8006 Zürich

Haus R67 2.OG  
Bauherrschaft:  
Baugenossenschaft Waldberg Zürich  
Rotbuchstrasse 69  
8037 Zürich

Architekten:  
arc Architekten AG  
Binzstrasse 39  
8045 Zürich  
Telefon 044 454 25 25, Fax 044 454 25 20  
www.arc-architekten.ch

Bestand nach AUFMASS 2014  
Annahme bzw. Bestand  
nach Plänen 1927 und 1975  
Abbruch  
Neu

Plan Nr. 286\_R67\_GR\_ZOG\_050

DXF/DWG/PDF-Name: 286\_R67\_GR\_ZOG\_050\_symdmd.pdf/dwg

Datum: 07.01.19

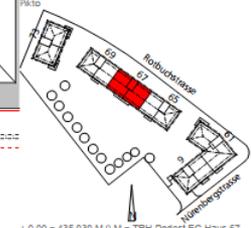
Maßstab: 1:50

Format: DIN A3

Zeichnung: arc Architekten AG

ALLE MASSE SIND AUF 1.20 M ÜBER FUSSBODEN ANGEGBEN.

Photo



± 0.00 = 435.939 M.O.M = TRH-Podest EG Haus 67

arc Architekten AG  
Binzstrasse 39  
8045 Zürich  
Telefon 044 454 25 25, Fax 044 454 25 20  
ARCITEKTEN arc@arc-architekten.ch, www.arc-architekten.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?**





# 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?