

ADAPTIONEN AN DIE GEGENWART: SANIERUNG, UMBAU ODER ERSATZNEUBAU

Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch



1 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

Adaptionen an die Gegenwart

Voraussetzungen

- Wohnungsbestand: Merkmale des Bestand 1850 - 2000
- Benutzerseite: Gesellschaftliche Veränderungen 1850 - 2000
- Baulicher Handlungsbedarf
- Rahmenbedingungen

Lösungsbeispiele

- Zürich, Ceresstrasse
- Bern, Murifeld
- Winterthur, Zelgli
- Zürich, Burriweg
- Zürich, Bernerstrasse
- Zürich, Wasserschöpfli
- Zürich–Wetzwil, Dettenbühl

Wohnungsbestand 1850 - 2000

Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch

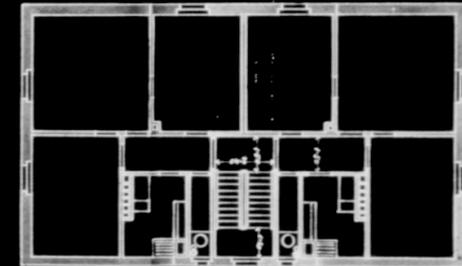


3 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

Wohnungsbestand 1850 - 2000

1850 – 1900

Gründerzeit



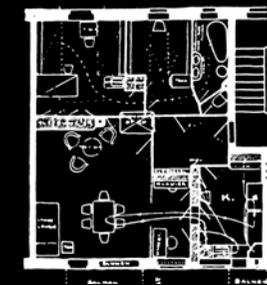
1900 – 1930

Genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbau



1920 – 1930

Moderne



Wohnungsbestand 1850 - 2000

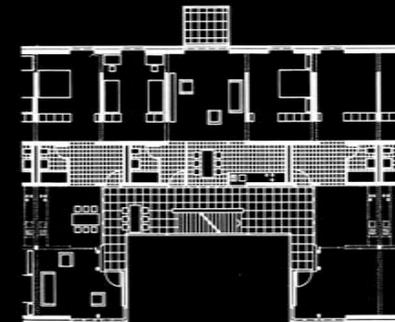
1950 – 1970

Boomjahre



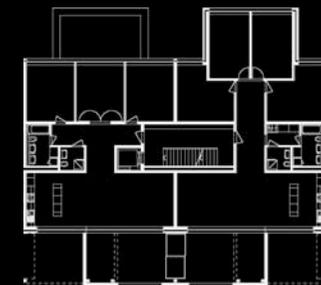
1970 – 1980

Kritik Boomjahre



1980 – 2000

Gegenwart



Wohnungsbestand 1850 - 2000

Nicht funktionaler Wohnbau

1850 – 1900

Gründerzeitlicher Wohnbau

1900 – 1930

Genossenschaftlicher u. kommunaler Wohnbau

Funktionaler Wohnbau

1920 – 1930

Moderne

1950 – 1960

Boomjahre

1970 – 1980

Kritik Boomjahre

Postfunktionaler Wohnbau

1980 – 2000

Wohnbau der Gegenwart

Wohnungsbestand 1850 - 2000

Schweizerischer Wohnungsbestand nach Baujahr

		Bestand	davon nicht saniert
Nicht funktionaler Wohnbau	bis 1900	7 %	3 %
	1900 – 20	6 %	3 %
	1921 – 46	10 %	23 %
		23 %	11 %
Funktionaler Wohnbau	1947 – 60	17 %	13 %
	1961 – 70	24 %	25 %
	1971 – 80	21 %	62 %
		62 %	66 %
Postfunktionaler Wohnbau	1981 – 00	15 %	15 %
		15 %	23 %

Total: 1 506 579 Wohnungen

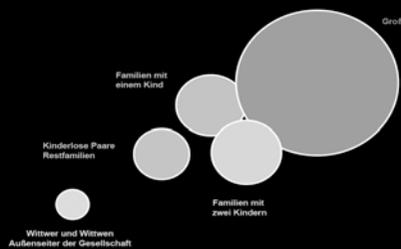
Quelle: Bundesamt für Statistik

Benutzerseite

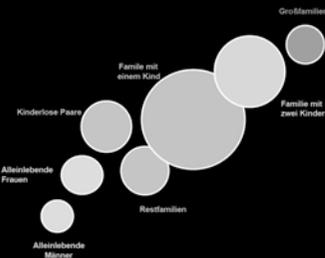
Gesellschaftliche Entwicklung: Pluralisierung und Individualisierung

- Flächenbedarf pro Person
- Belegungsdichte

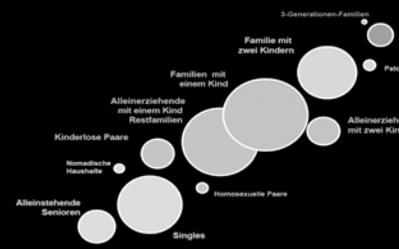
Haushalte 1900
Die Grossfamilie



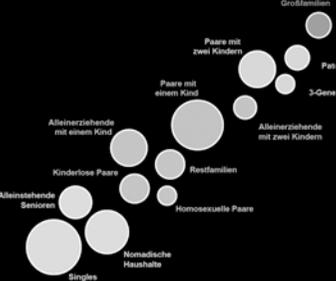
Haushalte 1961
Die Kleinfamilie



Haushalte 1999
Die Ein-Kind-Familie



Haushalte 2010
Die Multi-Familie



Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch

Baulicher Handlungsbedarf



Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch

9 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

Baulicher Handlungsbedarf

Oberflächenerneuerung: Unterhalt - Sanierung

- Malerarbeiten an Wänden und Decken
- Auffrischung und Ersatz der Bodenbeläge



Baulicher Handlungsbedarf

Sanierung

- Erneuerung von Küche und Bad

Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch



Baulicher Handlungsbedarf

Haustechnik

- Heizung:
Erneuerung Wärmeerzeugung
Wärmeverteilung meist intakt
- Sanitäreanlagen:
Ersatz der Leitungsinstallationen
- Elektroanlagen:
unzureichender Standard bei
Stark- und Schwachstrom



Baulicher Handlungsbedarf

Bauphysik

- Schallschutz



- Wärmeschutz

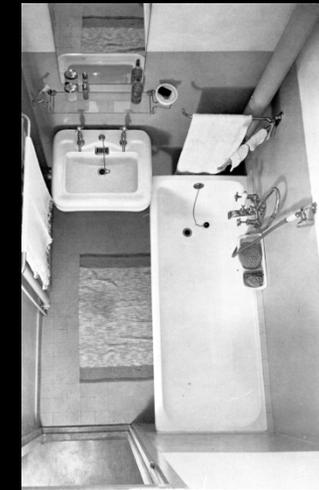


Baulicher Handlungsbedarf

Grundrissgestaltung

- Raumaufteilung: monofunktionale Festlegung
- Raumgrösse: Individual- und Nebenräume, priv. Aussenraum
- Stauraum: meist nicht vorhanden
- barrierefreier Zugang: Schwellen, Aufzug

Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch



Baulicher Handlungsbedarf

Aussenraum

- Verkehrsflächen überdimensioniert
- Gestaltung der Aussenflächen als ‚Abstandsgrün‘



Baulicher Handlungsbedarf

Image

- anonymer Massenwohnungsbau

Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch



16 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

Baulicher Handlungsbedarf

S
a
n
i
e
r
u
n
g

Innenausbau: Oberflächen

Standard Bad und Küche

Haustechnik Elektro: Stark- / Schwachstrom ▲

Heizung: Wärmeerzeugung / -verteilung

Sanitär: Warm- / Kaltwasser, Abwasser

Rohbau: Wärme- und Schallschutz

Grundrissadaptionen

Wohnungsgrösse ▼

Wohnungsmix

E
r
s
a
t
z
n
e
u
b
a
u

Rahmenbedingungen

§ + CHF

Rahmenbedingungen

Mietrecht

Mieterschaft in sanierungsbedürftigen Bauten

- hoher Anteil mit tiefem Einkommen wie Betagte, Alleinerziehende, ...
- hoher Ausländeranteil, starke Segregation

Mieterschutz

- Kündigungsfristen und -bedingungen
- Mietzinsbindung: Überwälzung der Baukosten

Lösungen zwischen Vermieter und Mieter

- Verbleib in der Wohnung während der Bauzeit mit Reduktion Mietzins
- Umzug während der Bauzeit ins Provisorium
- Wegzug in gleichwertige Wohnsituation

Rahmenbedingungen

Baurecht

Ausnutzung

- vorhandene Nutzungsreserven
- Auf- und Abzonungen

Bauliche Auflagen

- Brandschutz
- denkmalpflegerische Auflagen

Bewilligungsverfahren

- Dauer des Verfahrens
- Erfolgsaussicht: Einsprachen und Auflagen

Rahmenbedingungen

Wohnungsmarkt

Lage

- zukünftiger Ertrag ◀ ▶ Höhe der möglichen Investitionskosten

Marktfähigkeit

- bei quantitativ gesättigtem Wohnungsmarkt werden qualitative Mängel zunehmend sichtbar
- erforderliche Qualitätssteigerung durch Sanierung, Umbau oder Ersatzneubau erreichbar ?

Zielsetzungen

Vermieterstatistik

	Schweiz	Zürich
Privat	57 %	50 %
Institutionelle Anleger	26 %	21 %
Genossenschaften	14 %	22 %
Gemeinden	3 %	7 %

Privatpersonen als heterogene Gruppe mit wenig bekannten Zielen entscheiden über den Grossteil des Baubestands

Einfluss auf Zielvorgaben

- Rendite
- Zeithorizont
- Know how
- soziale Verpflichtung
- ...

Rahmenbedingungen

gesellschaftl. Veränderung: veränderte Nutzerbedürfnisse

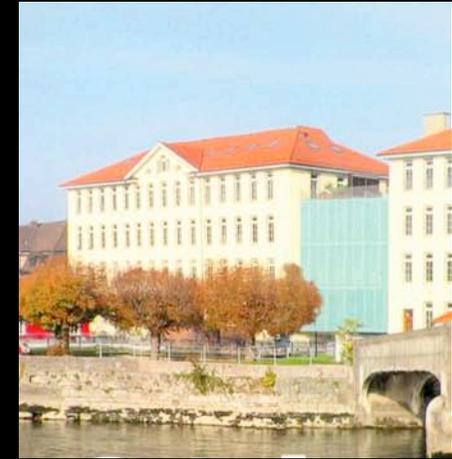
baulicher Handlungsbedarf: Oberflächen
Standard Küche und Bad
Haustechnik
Wärme- und Schallschutz
Grundrissgestaltung
Aussenräume
Image

Rahmenbedingungen: Miet- und Baurecht
Wohnungsmarkt

Zielsetzungen: Rendite, Zeithorizont, ...

Vorgehen: keine Standardstrategie, Einzellösungen

Beispiele



Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch

24 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

Ceresstrasse, Zürich: Rücksanierung

Baulicher Handlungsbedarf:

Oberflächen

Standard Küche und Bad

Haustechnik

Wärme- und Schallschutz

Grundrissgestaltung

Wohnungsschlüssel

Aussenräume

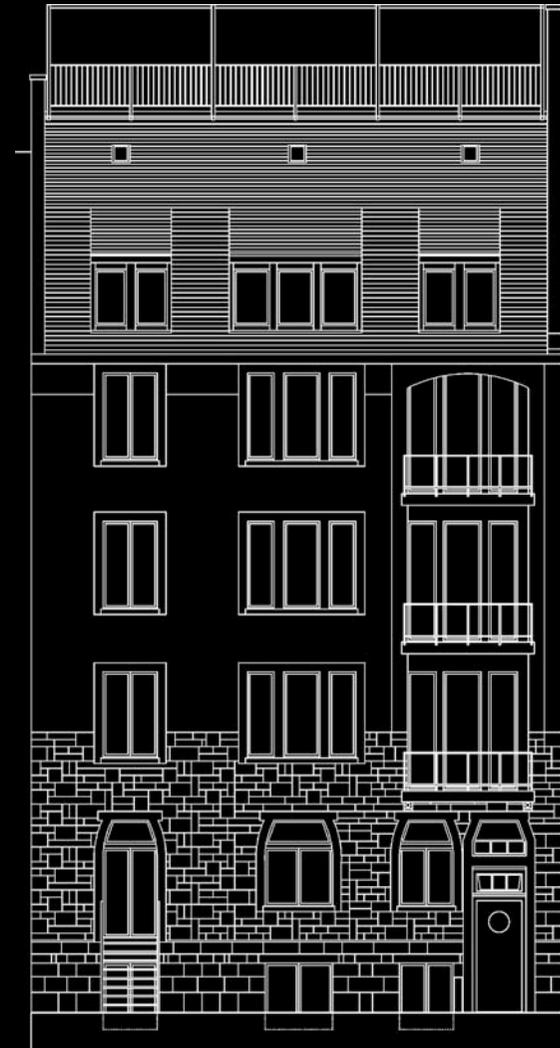
Image

Rahmenbedingungen:

Mietrecht

Baurecht

Wohnungsmarkt

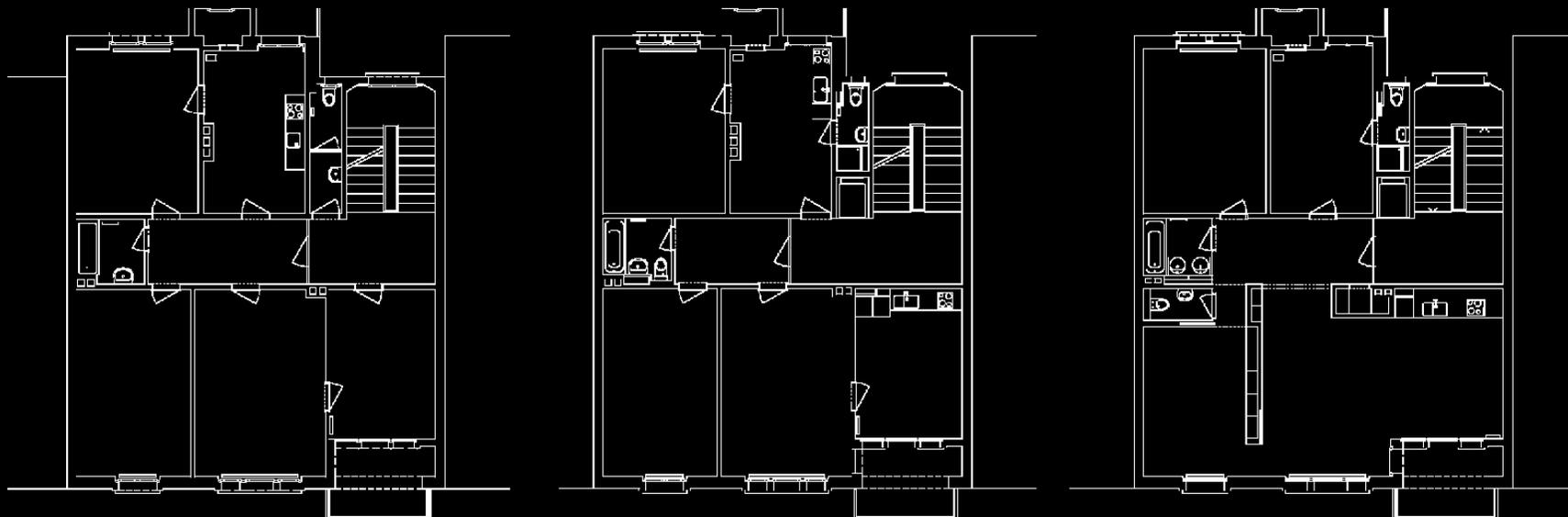


Ceresstrasse, Zürich: Rücksanierung

Bestand	1907
Umbau / Sanierung	1968
Umbau / Sanierung	2002

zweifache Anpassung an unterschiedliche Haushaltsgrössen

Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch



26 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

Ceresstrasse, Zürich: Rücksanierung



Murifeld, Bern: Sanierung unter Bewohnermitsprache

Baulicher Handlungsbedarf:

Oberflächen

Standard Küche und Bad

Haustechnik

Wärme- und Schallschutz

Grundrissgestaltung

Wohnungsschlüssel

Aussenräume

Image

Rahmenbedingungen:

Mietrecht

Baurecht

Wohnungsmarkt



Murifeld, Bern: Sanierung unter Bewohnermitsprache

Bestand	1926
Umbau / Sanierung	2003

zurückhaltende Erneuerung des bescheidenen Standard
Mitspracherecht der Genossenschafter

Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch



29 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

Murifeld, Bern: Sanierung unter Bewohnermitsprache



Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch

30 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

Zelgli, Winterthur: Nachverdichtung mit 3. Raumschicht

Baulicher Handlungsbedarf:

Oberflächen

Standard Küche und Bad

Haustechnik

Wärme- und Schallschutz

Grundrissgestaltung

Wohnungsschlüssel

Aussenräume

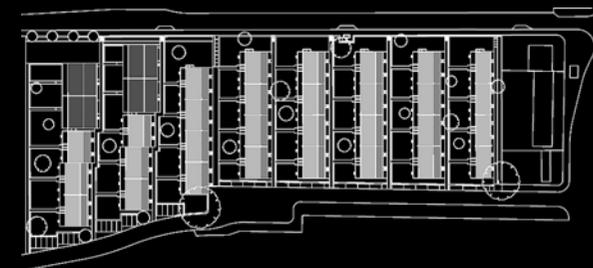
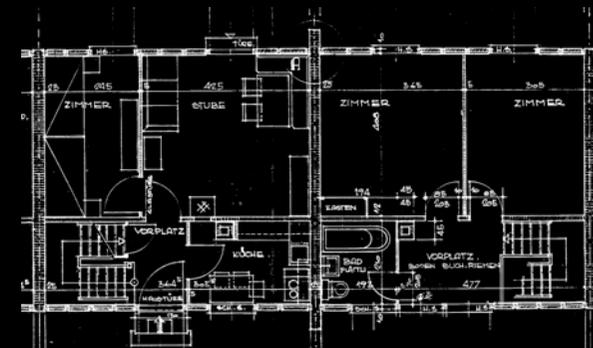
Image

Rahmenbedingungen:

Mietrecht

Baurecht

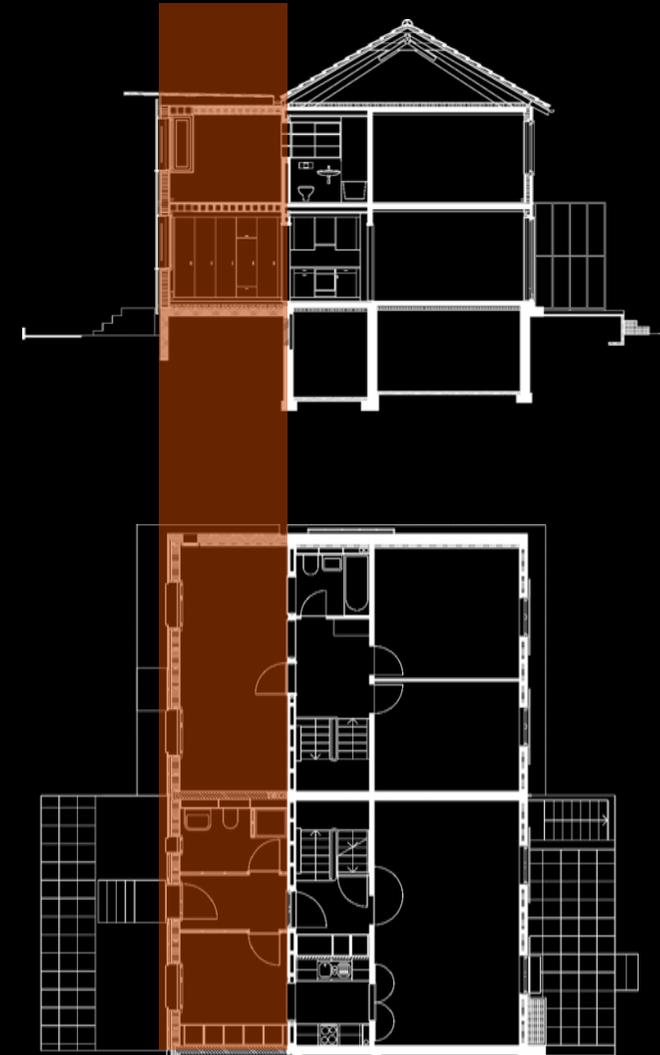
Wohnungsmarkt



Zelgli, Winterthur: Nachverdichtung mit 3. Raumschicht

Bestand 1948
Umbau 1998

Erweiterung mit 3. Raumschicht
- zwei zusätzliche Zimmer
- zusätzliche Nasszelle im EG



Zelgli, Winterthur: Nachverdichtung mit 3. Raumschicht

Wohnungen 76

4.5 Zimmer 52

3.5 Zimmer 8

3.0 Zimmer 8

2.5 Zimmer 8



Burriweg, Zürich: Verdichtung um Faktor 2

Baulicher Handlungsbedarf:

Oberflächen

Standard Küche und Bad

Haustechnik

Wärme- und Schallschutz

Grundrissgestaltung

Wohnungsschlüssel

Aussenräume

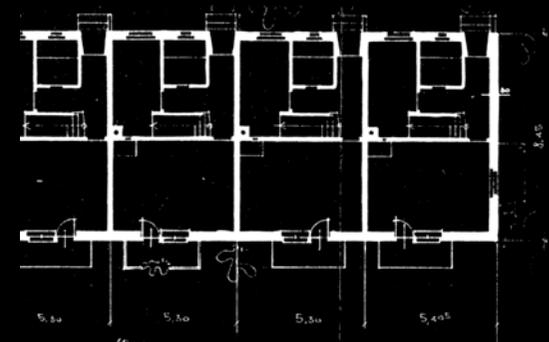
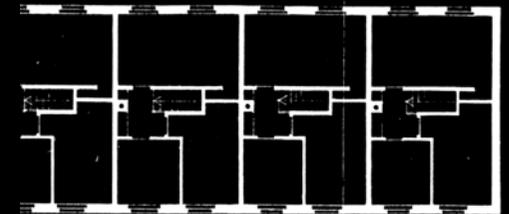
Image

Rahmenbedingungen:

Mietrecht

Baurecht

Wohnungsmarkt



Burriweg, Zürich: Verdichtung um Faktor 2

Bestand 1946
Neubau 2000

Verdoppelung der Dichte
neues Quartierimage
Aufwertung der Aussenräume



Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch



35 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

Burriweg, Zürich: Verdichtung um Faktor 2

Wohnungen: 86
ausschliesslich 4.5 Zimmer-Maisonetten

Miete: Fr. 1'700.- / Monat



Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch

36 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

Bernerstrasse, Zürich: Imagewandel

Baulicher Handlungsbedarf:

Oberflächen

Standard Küche und Bad

Haustechnik

Wärme- und Schallschutz

Grundrissgestaltung

Wohnungsschlüssel

Aussenräume

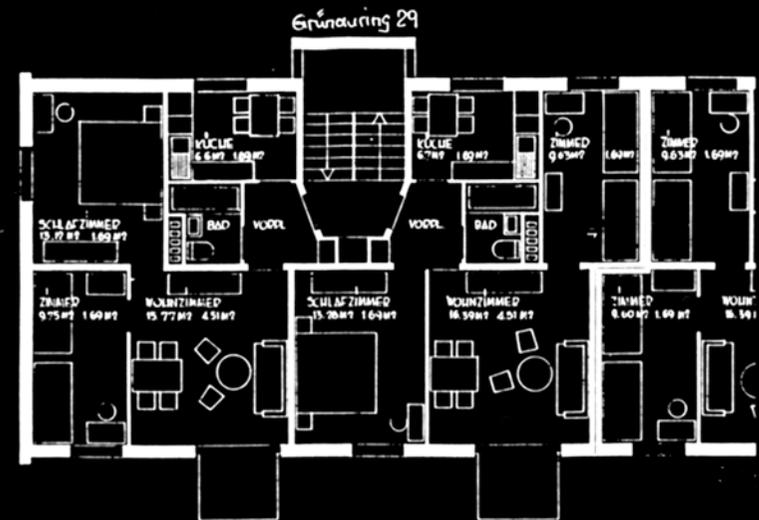
Image

Rahmenbedingungen:

Mietrecht

Baurecht

Wohnungsmarkt



Bernerstrasse, Zürich: Imagewandel

Grossüberbauung von 1975 als Gemeinschaftswerk mehrerer Genossenschaften und der Stadt Zürich.

Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch



38 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

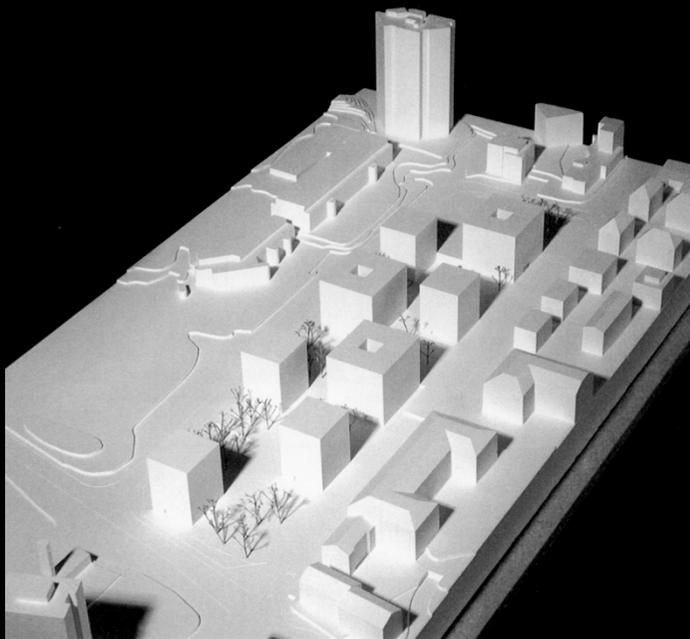
Bernerstrasse, Zürich: Imagewandel

Bestand 1959

Neubau 2004 -07

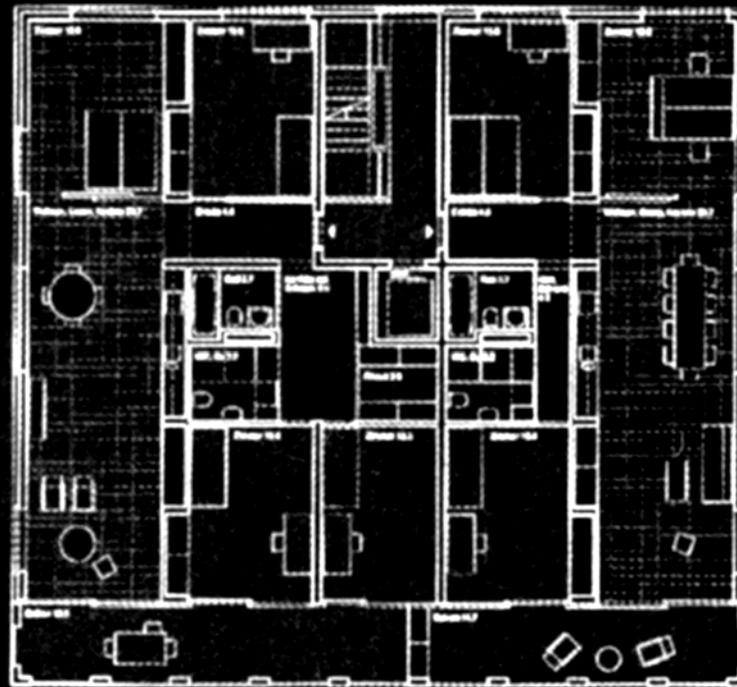
Ersatzneubau mit dem Ziel, im Quartier neue Impulse zu setzen

Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch



Bernerstrasse, Zürich: Imagewandel

Wohnungen 152
4,5 - 6,5 Zimmer 70 %
4,5 Zimmer 110 m²



Bernerstrasse, Zürich: Imagewandel

Umsiedlung	2001 - 2003
Quartierbewohner	ca. 4000
Mieter Bernerstrasse	ca. 600
davon Verbleib im Quartier	ca. 65 %

Umsiedlung finanziert durch

- Liegenschaftsverwaltung 50 %
- Sozialdepartement 50 %

Zwischennutzung als Kunstprojekt „Fuge“

- Künstleratelier
- Theater
- Bar, Restaurant
- Informationsbüro



Wasserschöpfi, Zürich: Respektvolle Eingriffe

Baulicher Handlungsbedarf:

Oberflächen

Standard Küche und Bad

Haustechnik

Wärme- und Schallschutz

Grundrissgestaltung

Wohnungsschlüssel

Aussenräume

Image

Rahmenbedingungen:

Mietrecht

Baurecht

Wohnungsmarkt



Wasserschöpfi, Zürich: Respektvolle Eingriffe

Bestand 1968
Umbau, Sanierung 2001

Wohnungszusammenlegung

1968:	4.5 Zimmer	9
	3 Zimmer	3
	2 Zimmer	3
2001:	5.5 Zimmer	3
	4.5 Zimmer	9



Wasserschöpfi, Zürich: Respektvolle Eingriffe



Dettenbühl, Wetzikon: Face lifting

Baulicher Handlungsbedarf:

Oberflächen

Standard Küche und Bad

Haustechnik

Wärme- und Schallschutz

Grundrissgestaltung

Wohnungsschlüssel

Aussenräume

Image

Rahmenbedingungen:

Mietrecht

Baurecht

Wohnungsmarkt



Dettenbühl, Wetzikon: Face lifting

Bestand 1970

Sanierung 1998

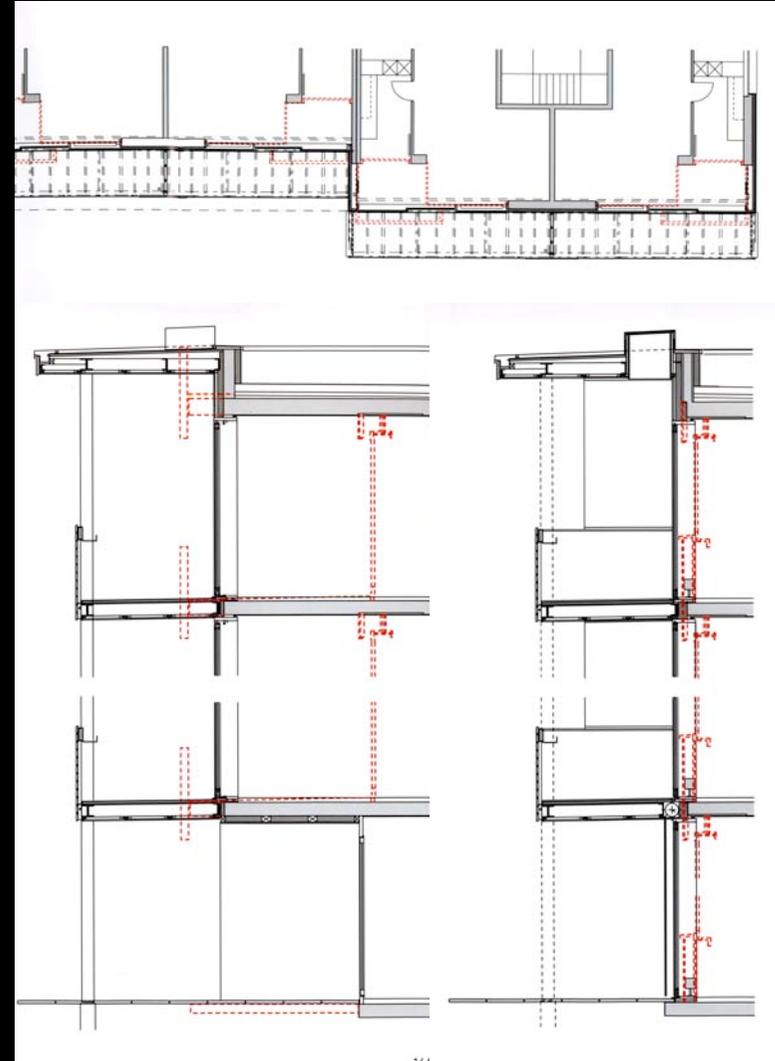
Minergiestandard mit minimalen Grundrissanpassungen

Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch



46 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

Dettenbühl, Wetzikon: Face lifting



Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch

47 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider

Adaptionen an die Gegenwart



Stoffel Schneider Architekten
www.stoffelschneider.ch

48 Adaptionen an die Gegenwart: Stoffel Schneider Architekten, Martin Schneider