

Mieterinformation

Küchen- / Bad-Sanierung

LM - Typen

Genossenschaft Neubühl

Nidelbadstrasse 79

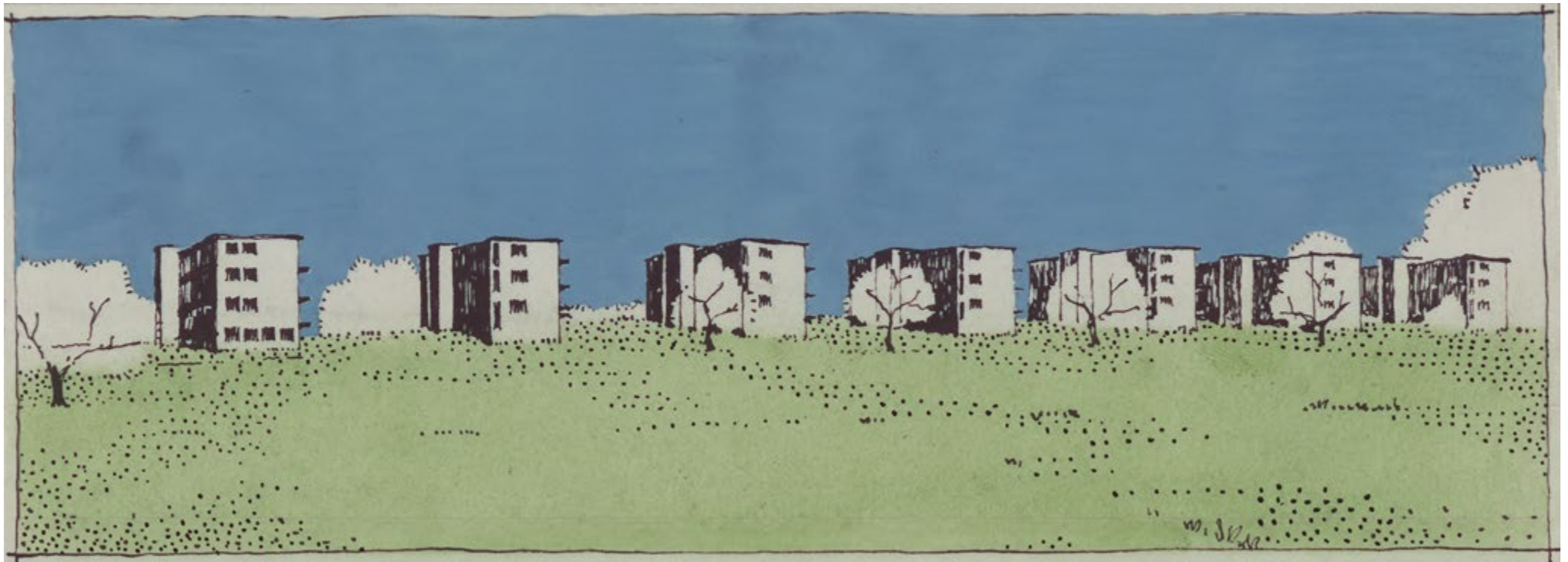
8038 Zürich

Fahrländer Scherrer Architekten

Feldstrasse 133

8004 Zürich

15.11.2016



Ausgangslage

Die Küchen und Bäder der LM-Typen wurden das letzte Mal 1978 saniert.

Ausgangslage

Gemäss Zustandsdiagnose weisen die Einbauten grössere Abnutzungen auf.



Ausgangslage

Die technischen Geräte und die Sanitärapparate sind zum grossen Teil am Ende ihrer Lebensdauer.



Ausgangslage

Der Aufwand für Unterhaltsarbeiten steigt von Jahr zu Jahr.



Ausgangslage

Die Haustechnik ist veraltet und entspricht nicht mehr der gängigen Norm.



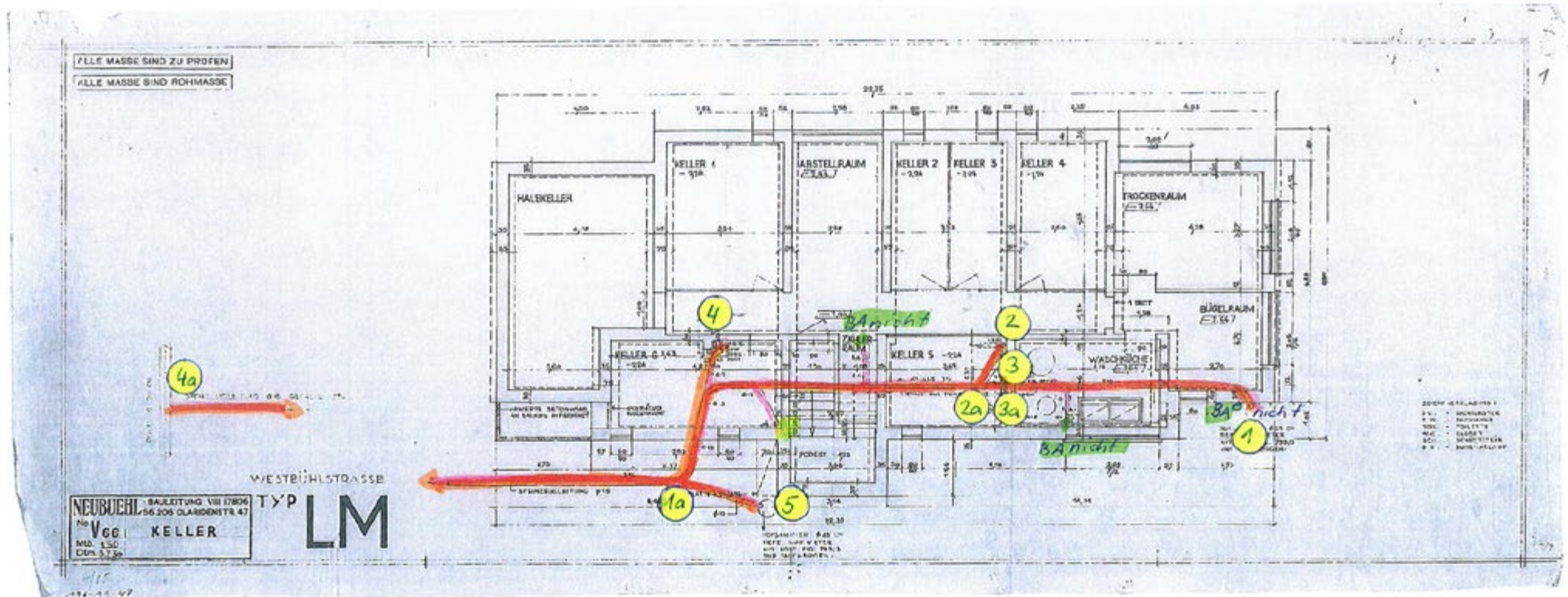
Ausgangslage

Die Sanitärleitungen sind veraltet und stammen aus unterschiedlichen Zeitperioden.



Ausgangslage

Die Kanalisation ist teilweise schadhaft und muss saniert werden.



BA kein Zugang, um aufgenommen zu werden

Sp St können nicht geöffnet werden

Ausgangslage

Die Fenster an der Westfassade sind undicht und sollten ersetzt werden.



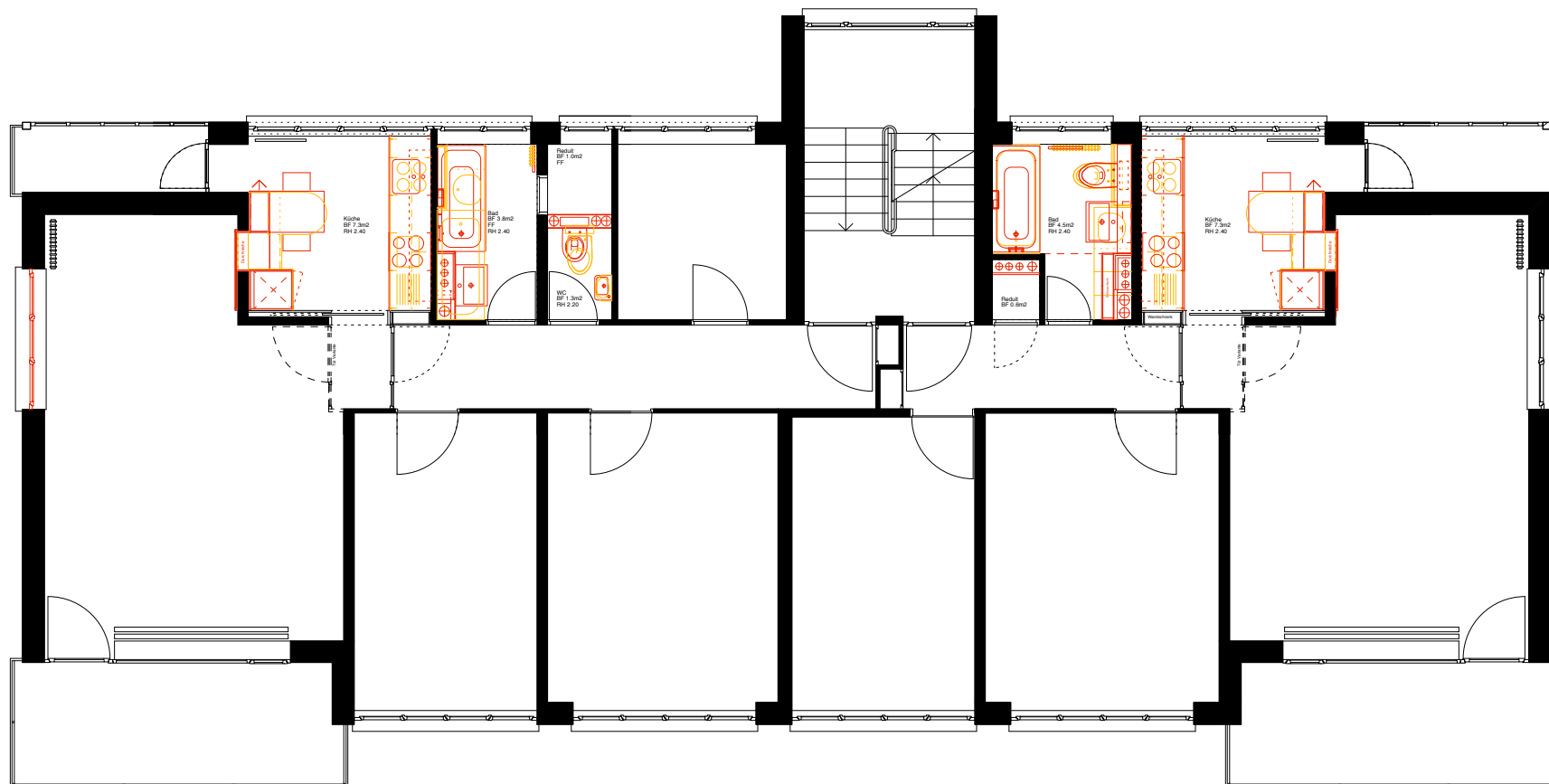
Ausgangslage

Die nachträglich angebrachten Rolläden der Küchenbalkone verfremden den ursprünglichen Ausdruck der Baukuben stark.

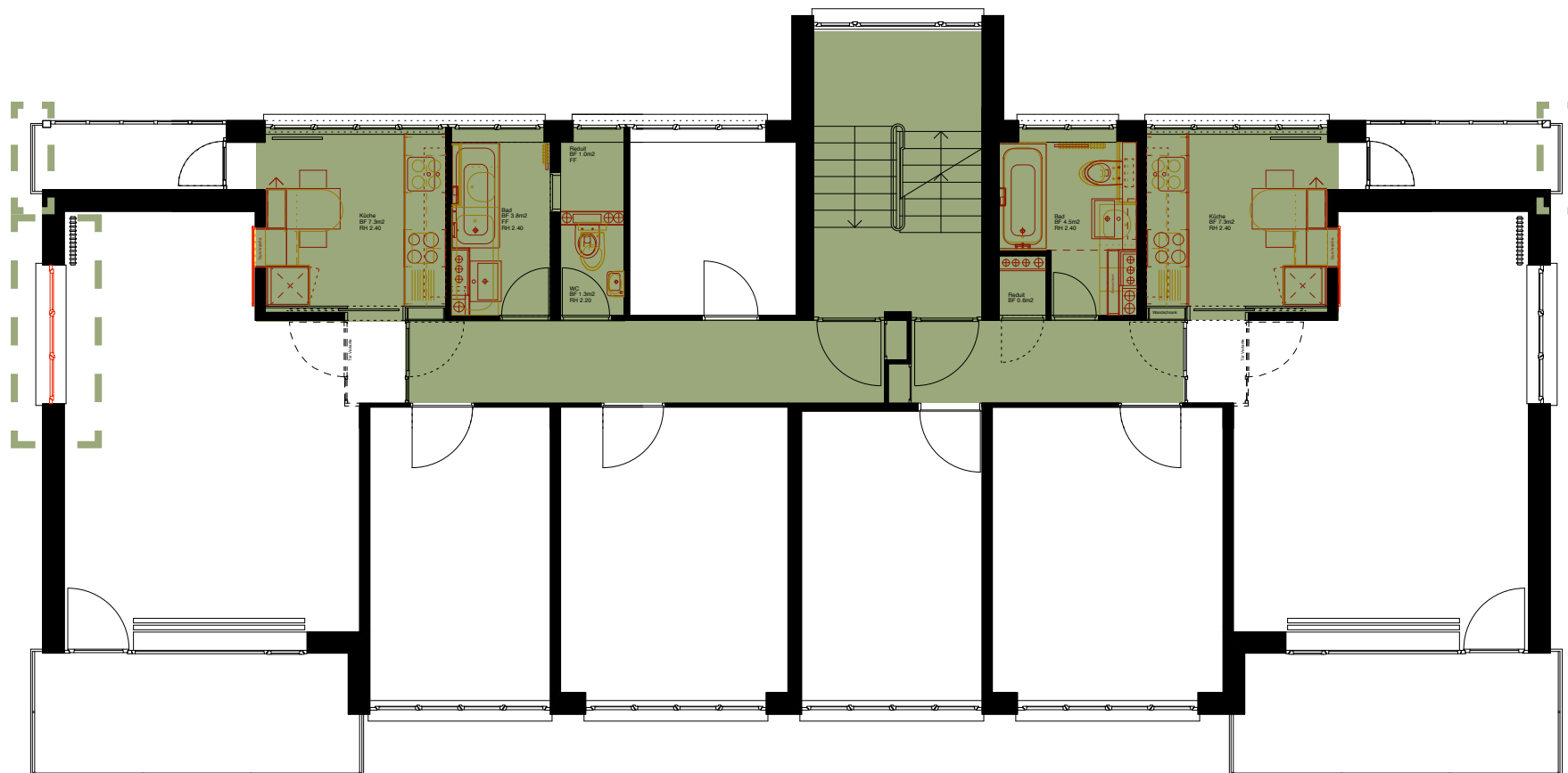


Bauliche Massnahmen - Übersicht

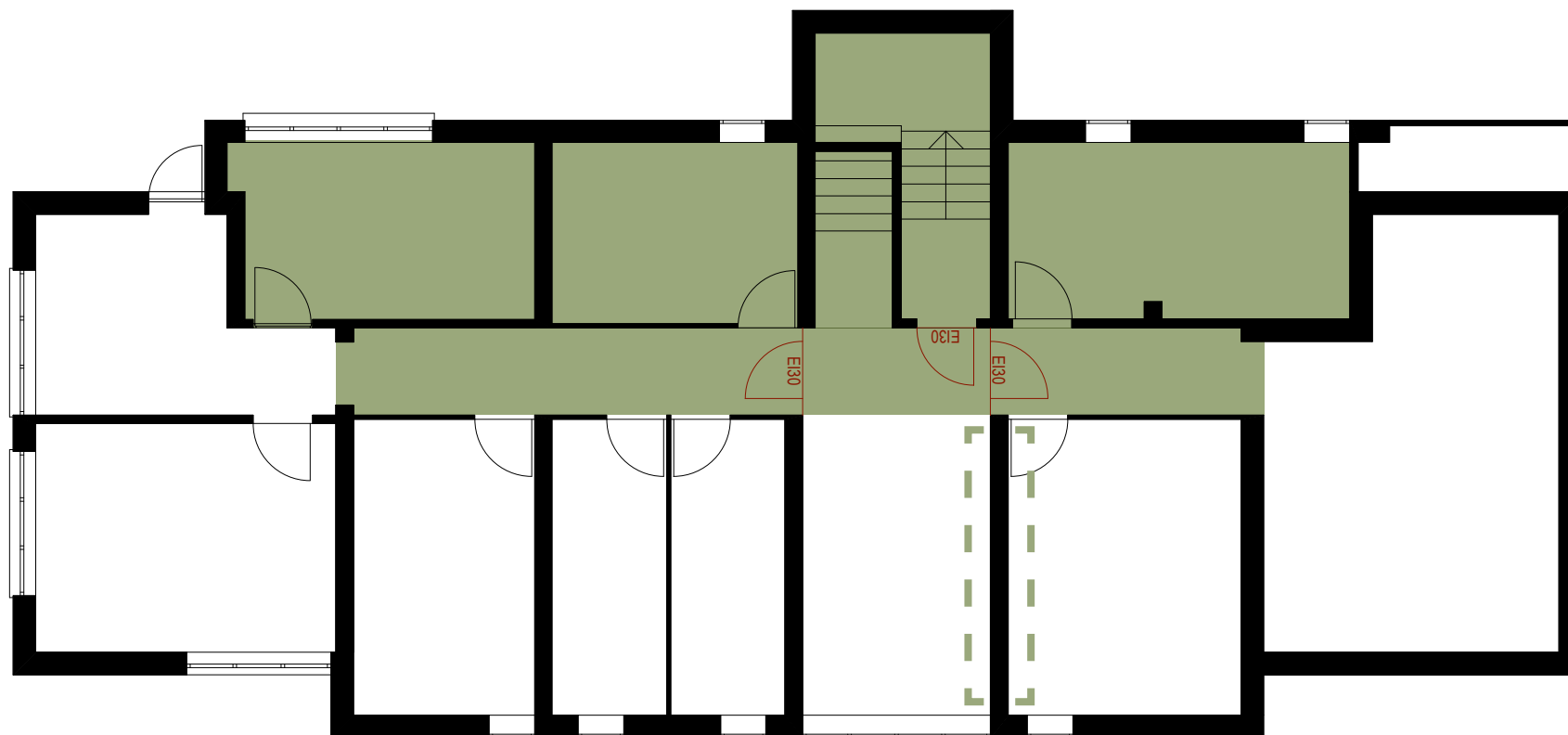
Bauliche Massnahmen - Übersicht Regelgeschoss



Bauliche Massnahmen - Übersicht Regelgeschoss



Bauliche Massnahmen - Übersicht
Untergeschoss

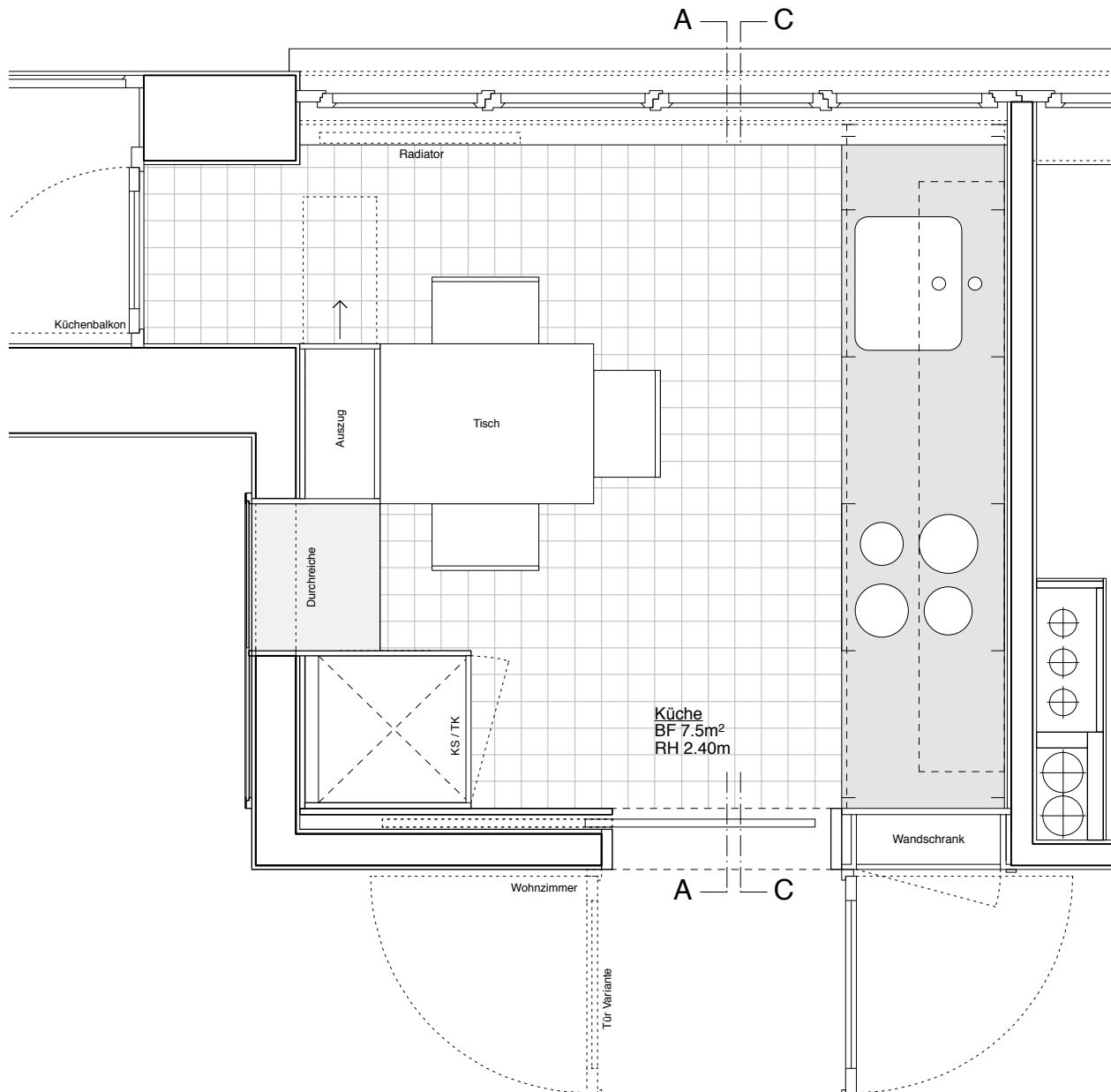


Bauliche Massnahmen - Küchen

Bauliche Massnahmen - Küchen

Typ L + M

Grundriss Küche M

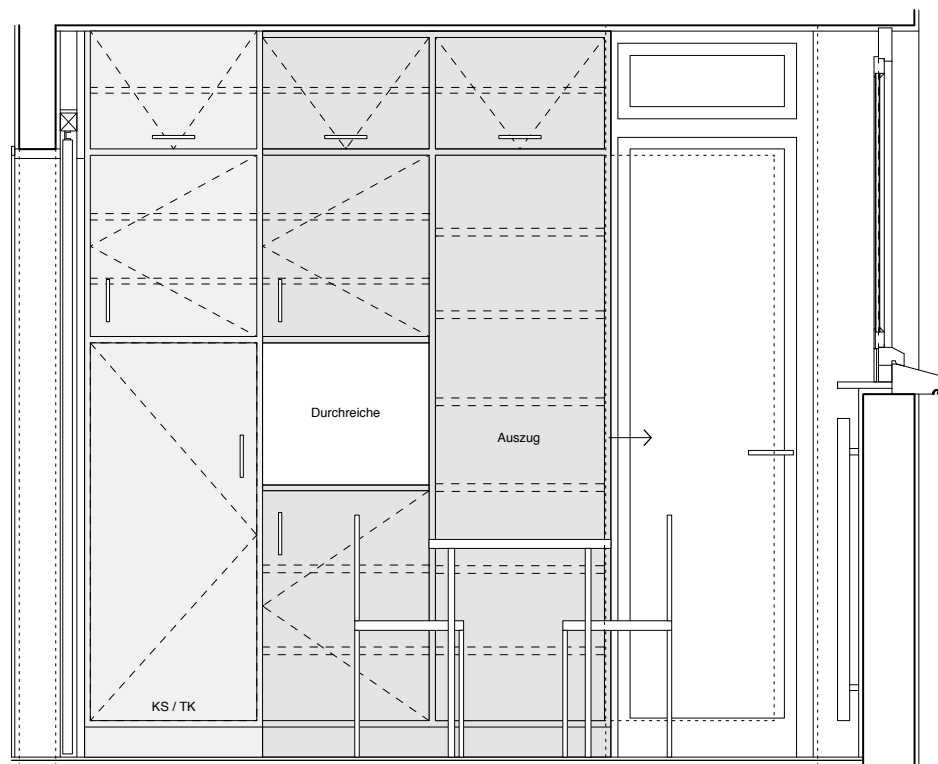


- die Durchreiche von Küche zum Essplatz / Wohnraum wird wieder hergestellt
- eine Schrankwand wird an der Trennwand zum Wohnzimmer etabliert
- die Gestaltung der Küchenmöbel orientiert sich an den Küchen in den Reihenhäusern
- das Freispielen der Raummitte schafft Bewegungsfläche
- wie im Bestand ist ein kleiner Tisch vorgesehen
- die Oberflächen werden anhand des neu definierten Farb- Materialkonzepts erneuert

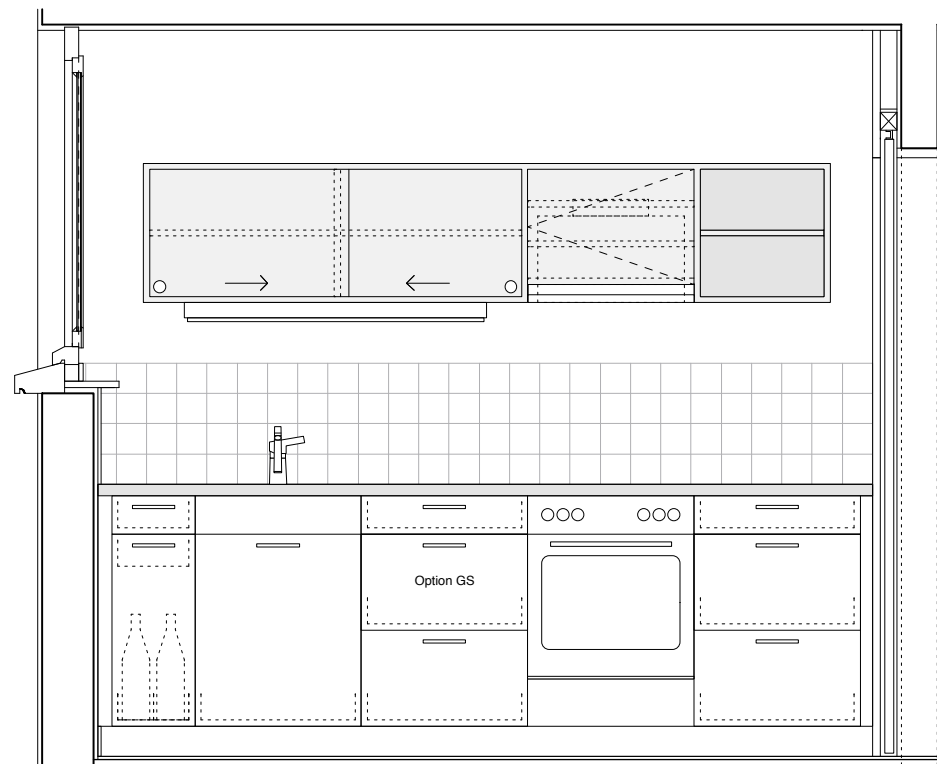
Bauliche Massnahmen Küche

Typ L + M

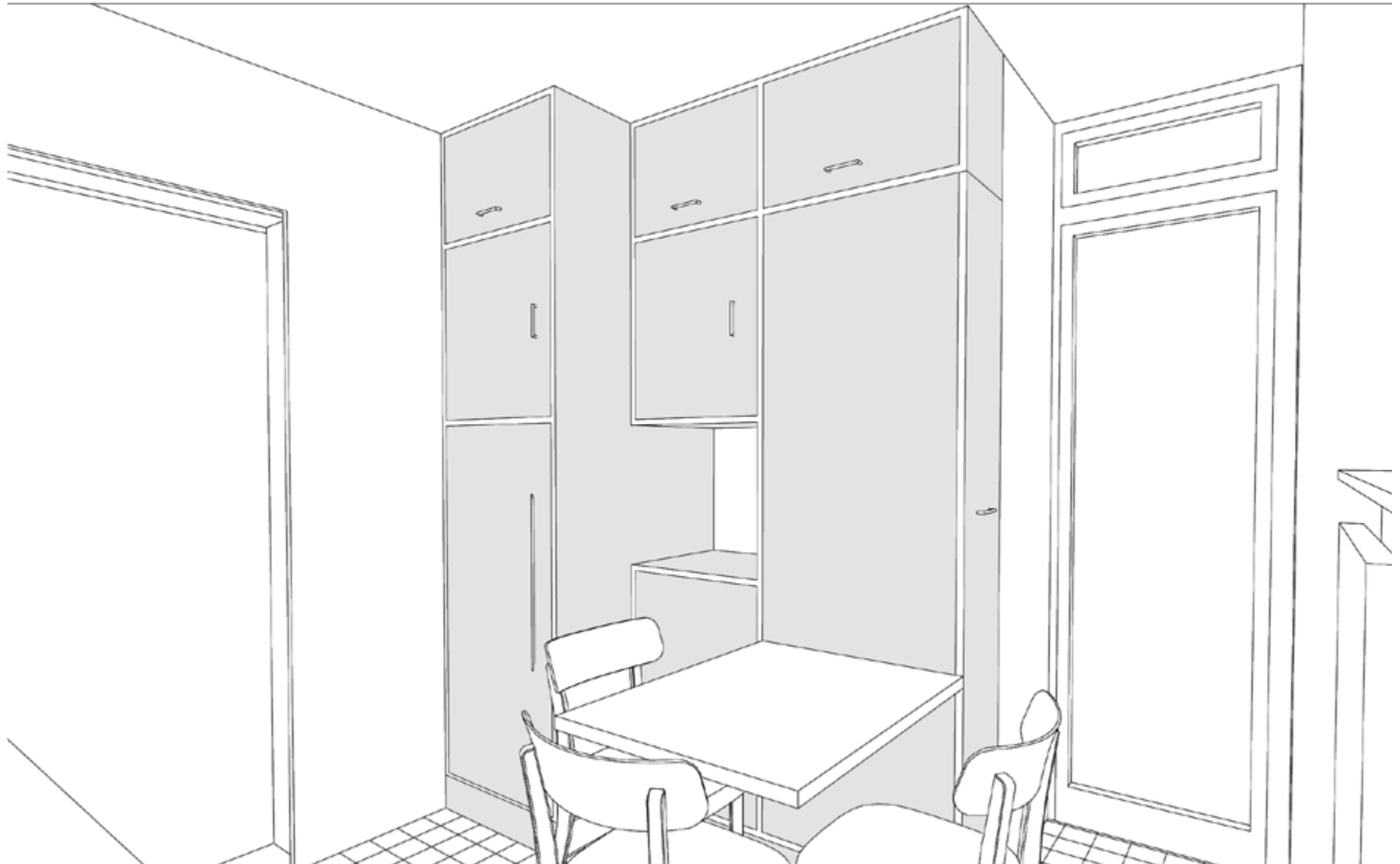
Ansichten Küche

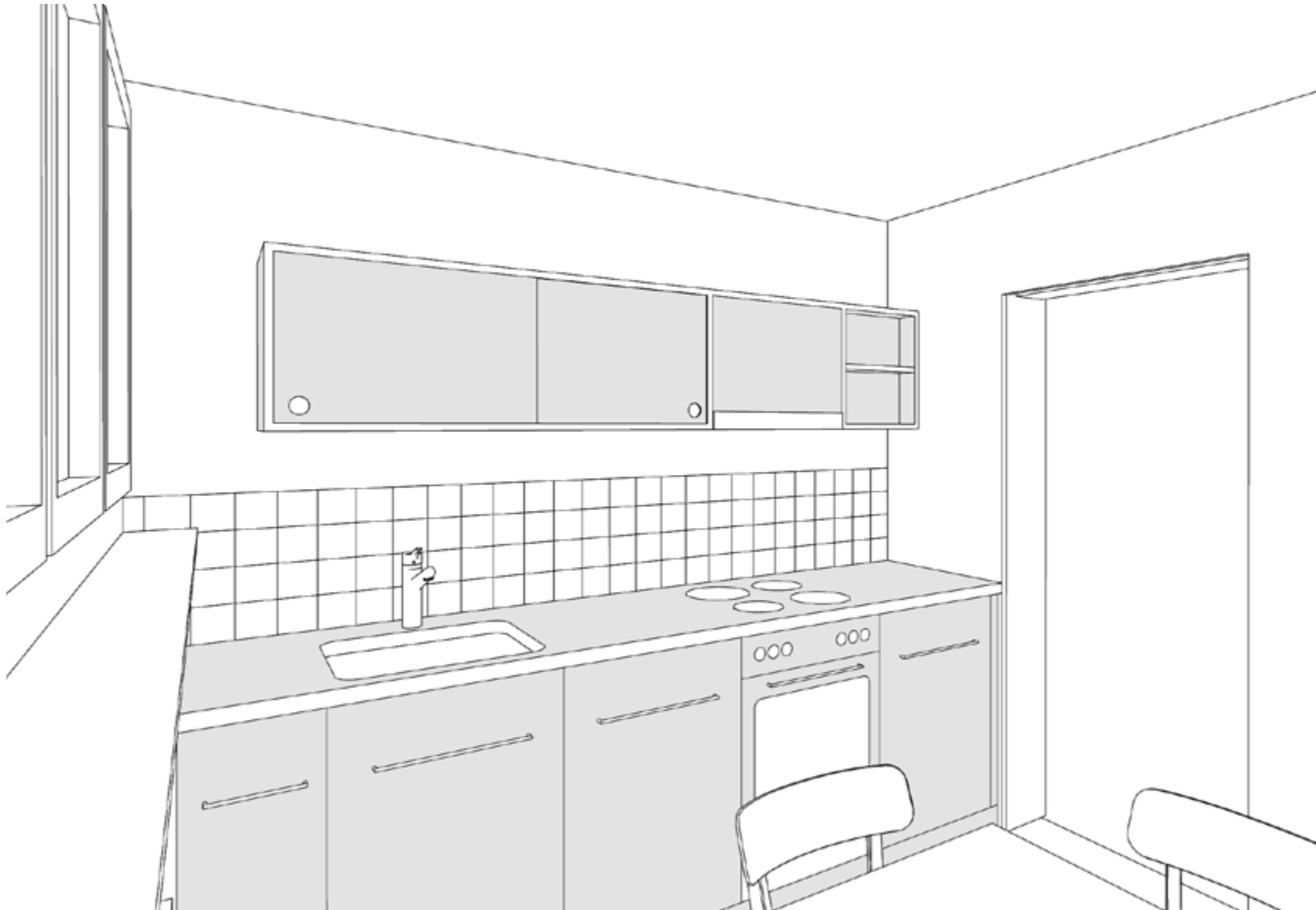


A - A

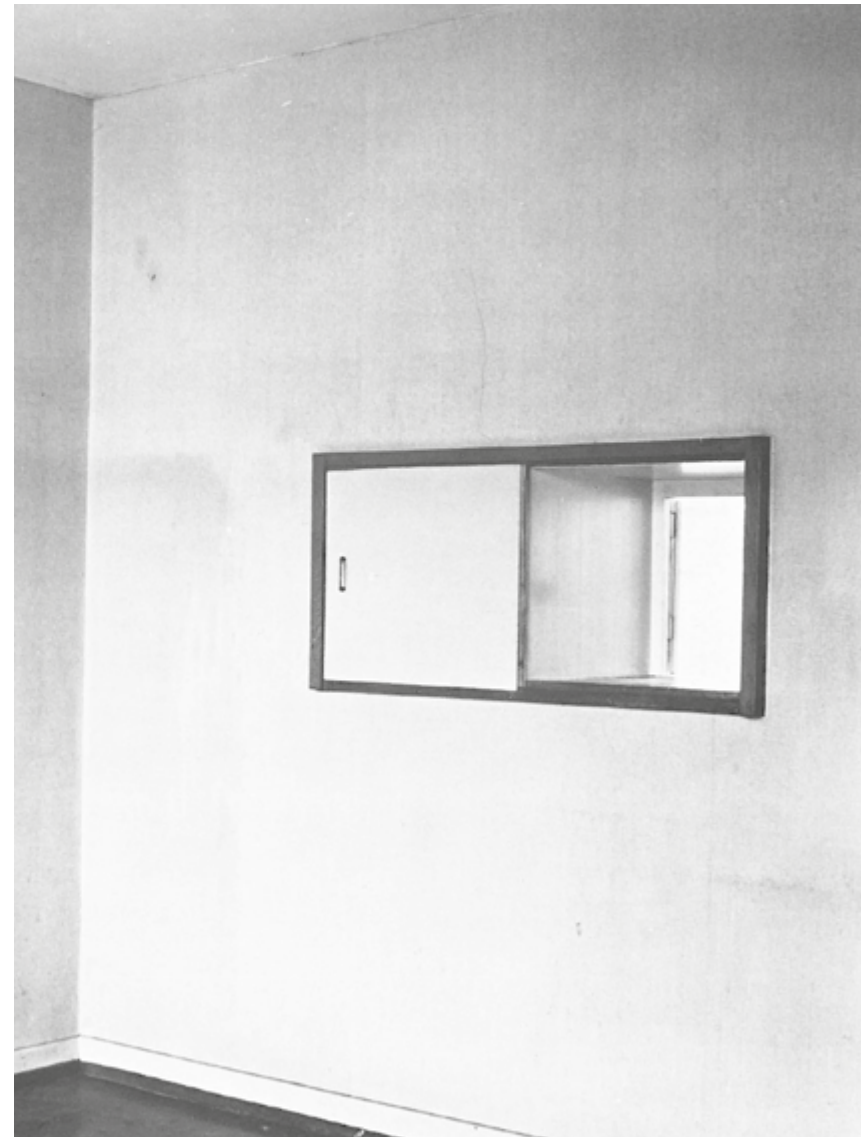
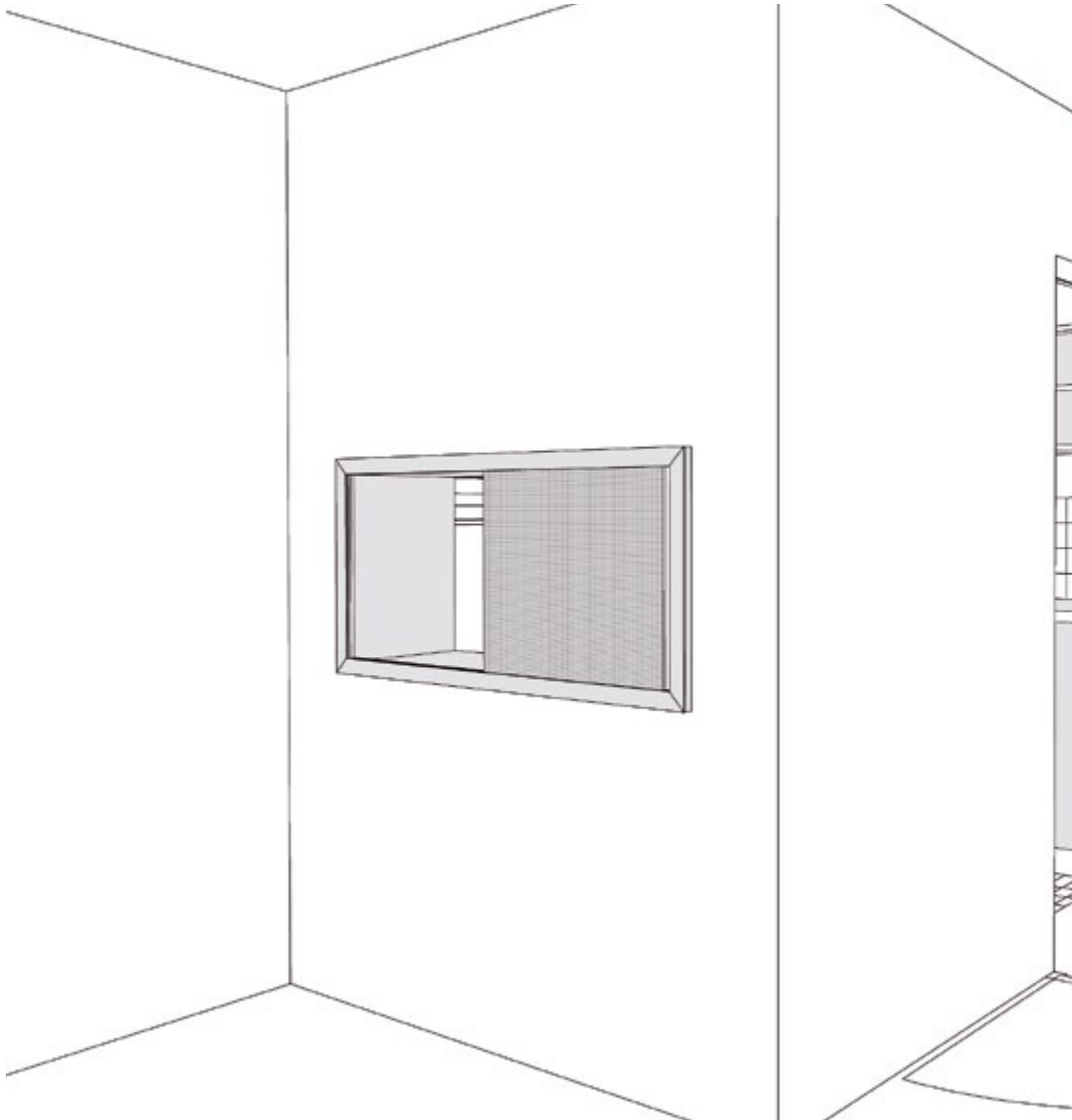


C - C





Visualisierung Durchreiche



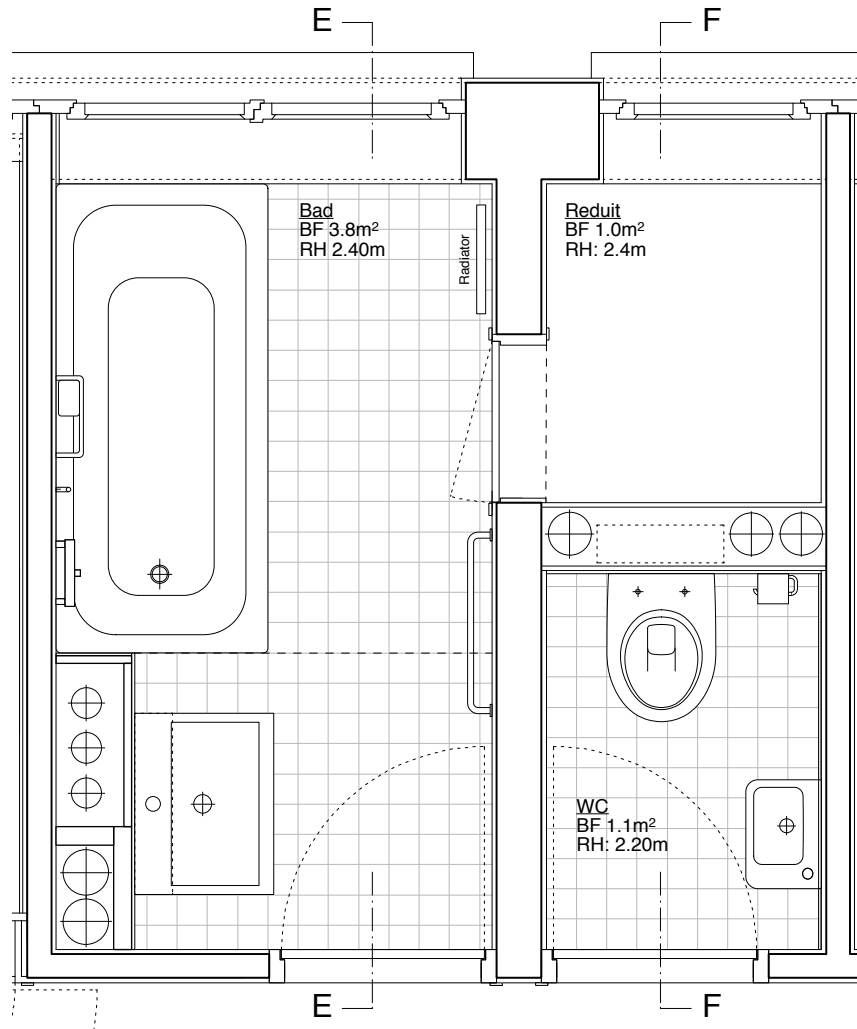
Genossenschaft Neubühl
Küchen- / Bad-Sanierung LM-Typen
Referenzbilder Westbühlstrasse 37



Bauliche Massnahmen - Bäder

Bauliche Massnahmen - Bäder
Typ M (4-/ 5- Zi Wohnung)

Grundriss Bad / WC



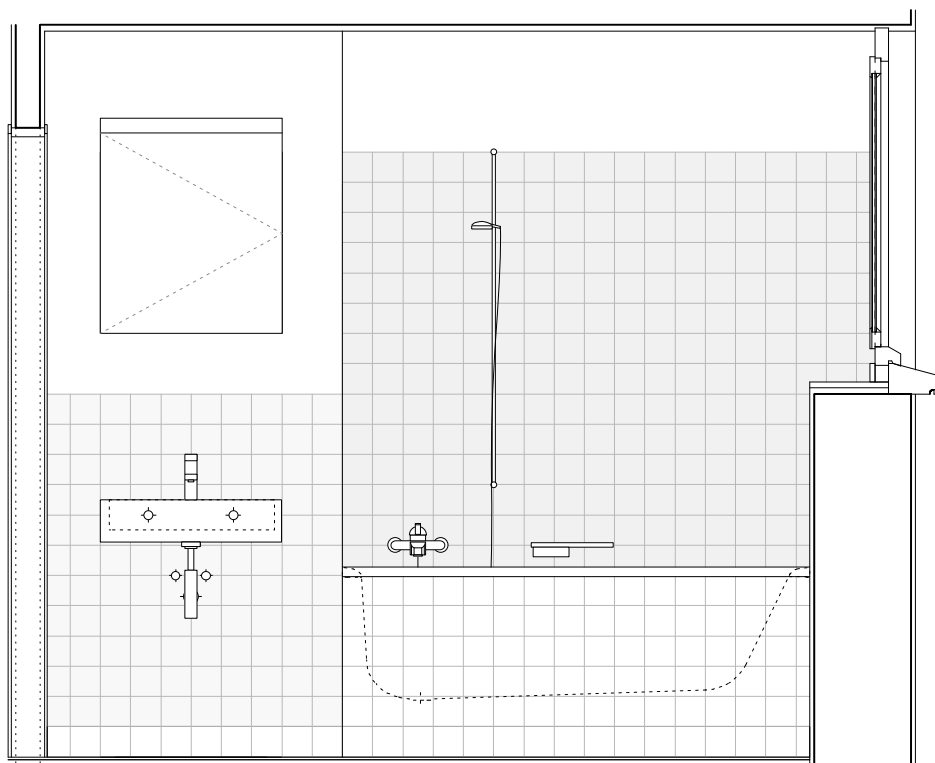
- die räumliche Disposition wird beibehalten (wie im Original-Zustand)
- der Steigschacht wird neu an die Innenwand verlegt
- damit wird das Fenster wieder in seiner ganzen Breite freigespielt
- die Position von Badewanne und Waschtisch werden wegen dem Leitungsschacht abgetauscht
- Im WC Typ M wird neu über Kalt- wie auch Warmwasser verfügen
- Der Waschtisch kann mit einem Unterbaumöbel ergänzt werden
- die Oberflächen werden anhand des neu definierten Farb- Material- konzepts erneuert



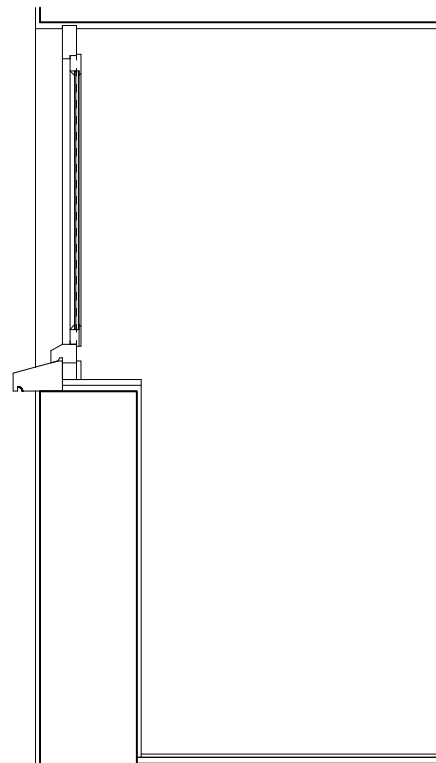
Bauliche Massnahmen - Bäder

Typ M (4-/ 5- Zi Wohnung)

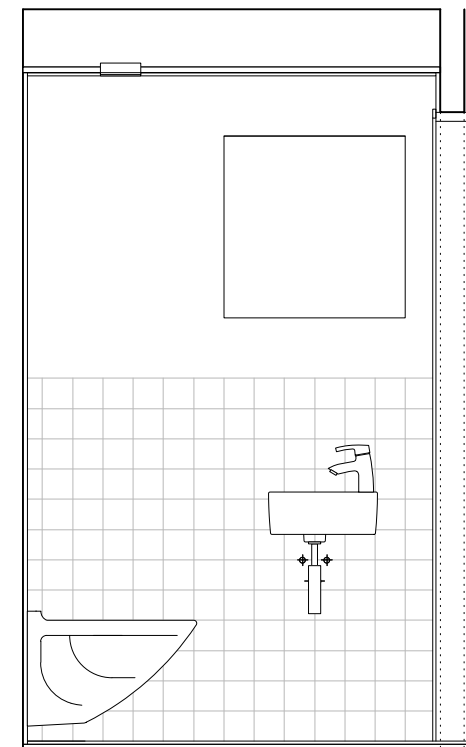
Ansichten Bad / WC



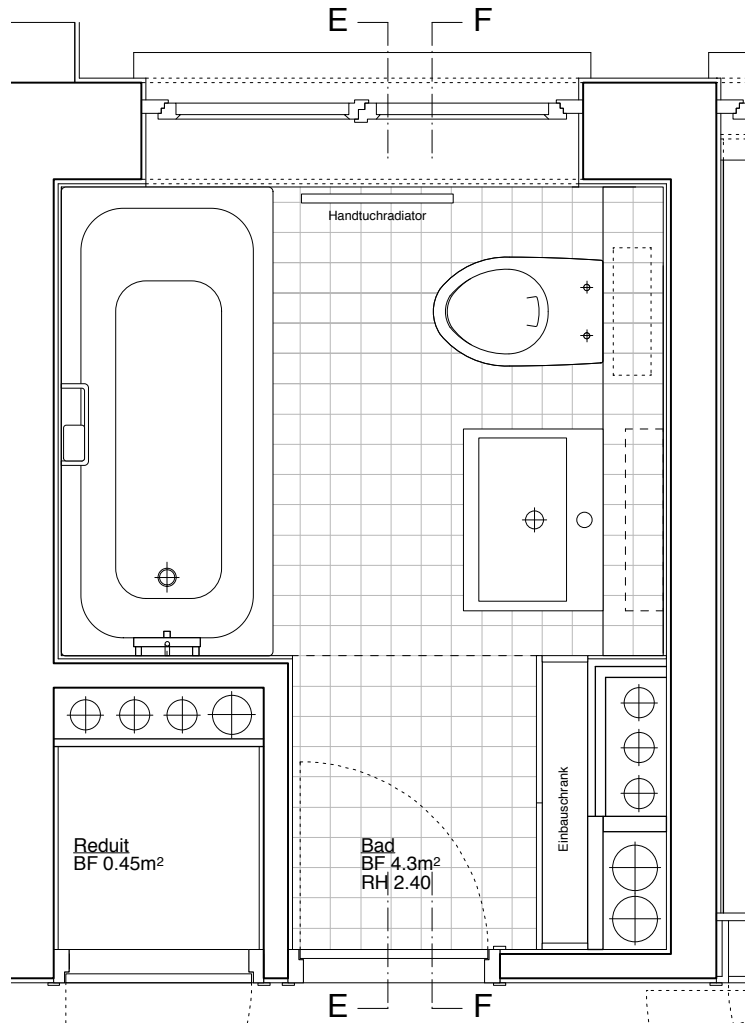
E - E



F - F



Bauliche Massnahmen - Bäder
Typ L (2- /3- Zimmer Wohnung)
Grundriss Bad

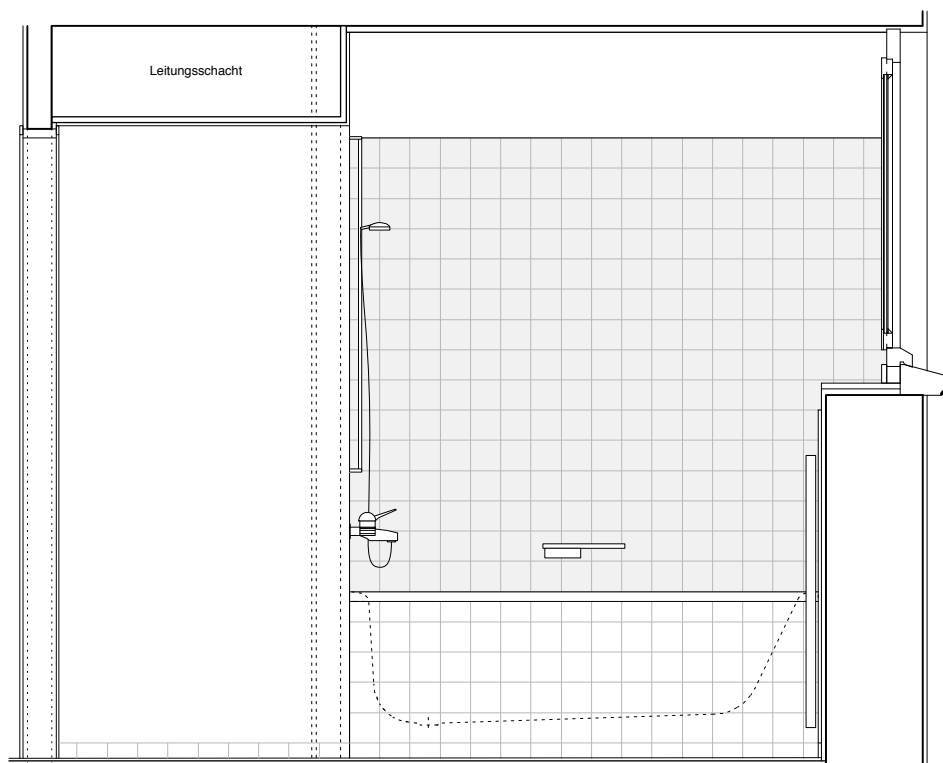


- die Anordnung der Sanitärapparate wird beibehalten
- der Steigschacht wird an die Innenwand verlegt
- damit wird eine räumliche Öffnung gegen das Fenster hin erreicht
- die Oberflächen werden anhand des neu definierten Farb- Materialkonzepts erneuert
- Ein Einbauschränk im Eingangsbereich ist vorgesehen
- Der Waschtisch kann mit einem Unterbaumöbel ergänzt werden
- die Oberflächen werden anhand des neu definierten Farb- Materialkonzepts erneuert

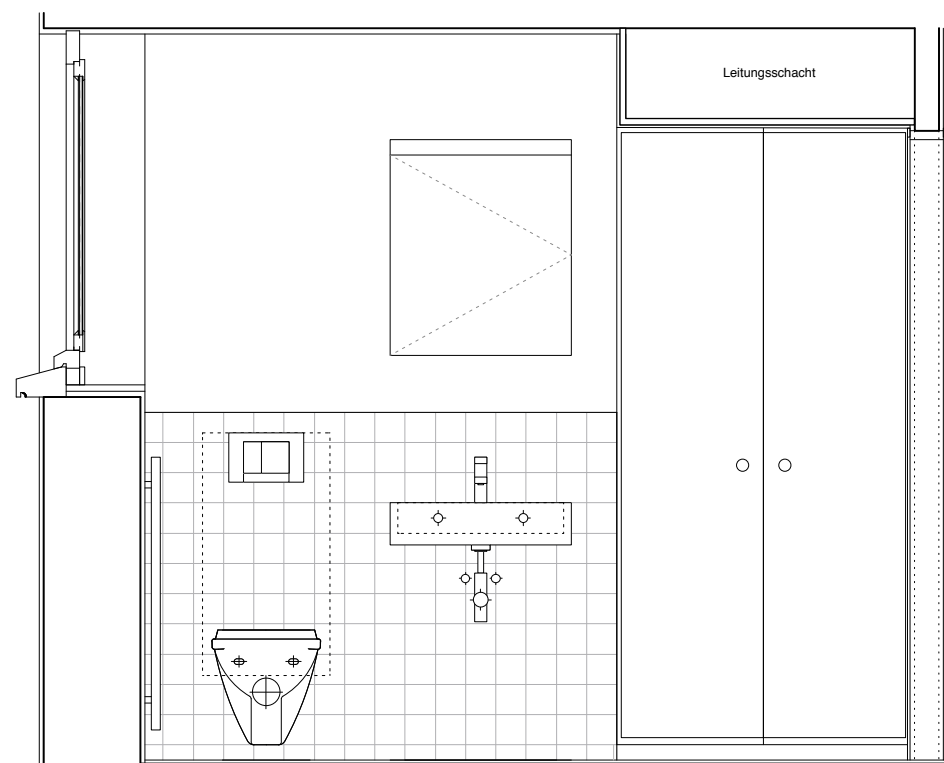


Bauliche Massnahmen - Bäder
Typ L (2- /3- Zimmer Wohnung)

Ansichten Bad

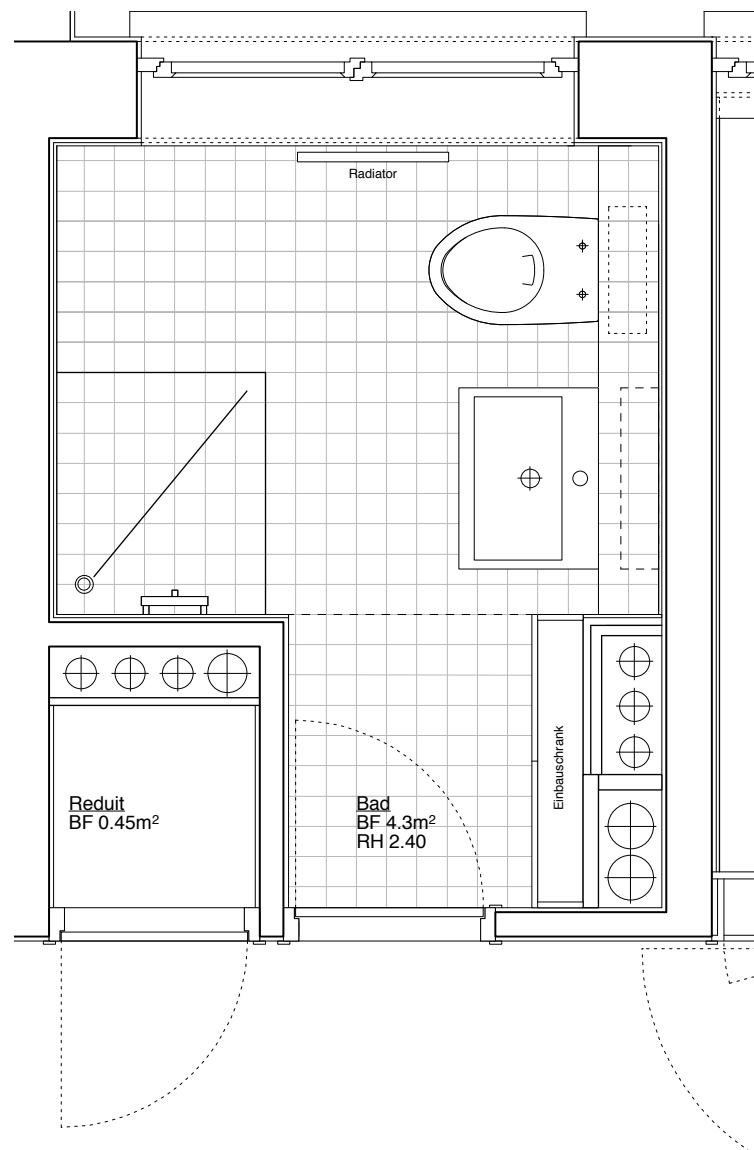


E - E



F - F

Bauliche Massnahmen - Bäder
Typ L (2- /3- Zimmer Wohnung) im Erdgeschoss
Grundriss Bad Variante Dusche



- die Anordnung der Sanitärapparate wird beibehalten
- der Steigschacht wird an die Innenwand verlegt
- damit wird eine räumliche Öffnung gegen das Fenster hin erreicht
- in den Erdgeschosswohnungen auf der Nordseite wird anstatt einer Badewanne eine Duschtasse eingebaut. Bei Bedarf kann diese Wohnung für hindernisfreies Wohnen eingerichtet werden
- Der Waschtisch kann mit einem Unterbaumöbel ergänzt werden
- die Oberflächen werden anhand des neu definierten Farb-Materialkonzepts erneuert



Bauliche Massnahmen - Gang: Auffrischung

Bauliche Massnahmen - Gang: Auffrischung

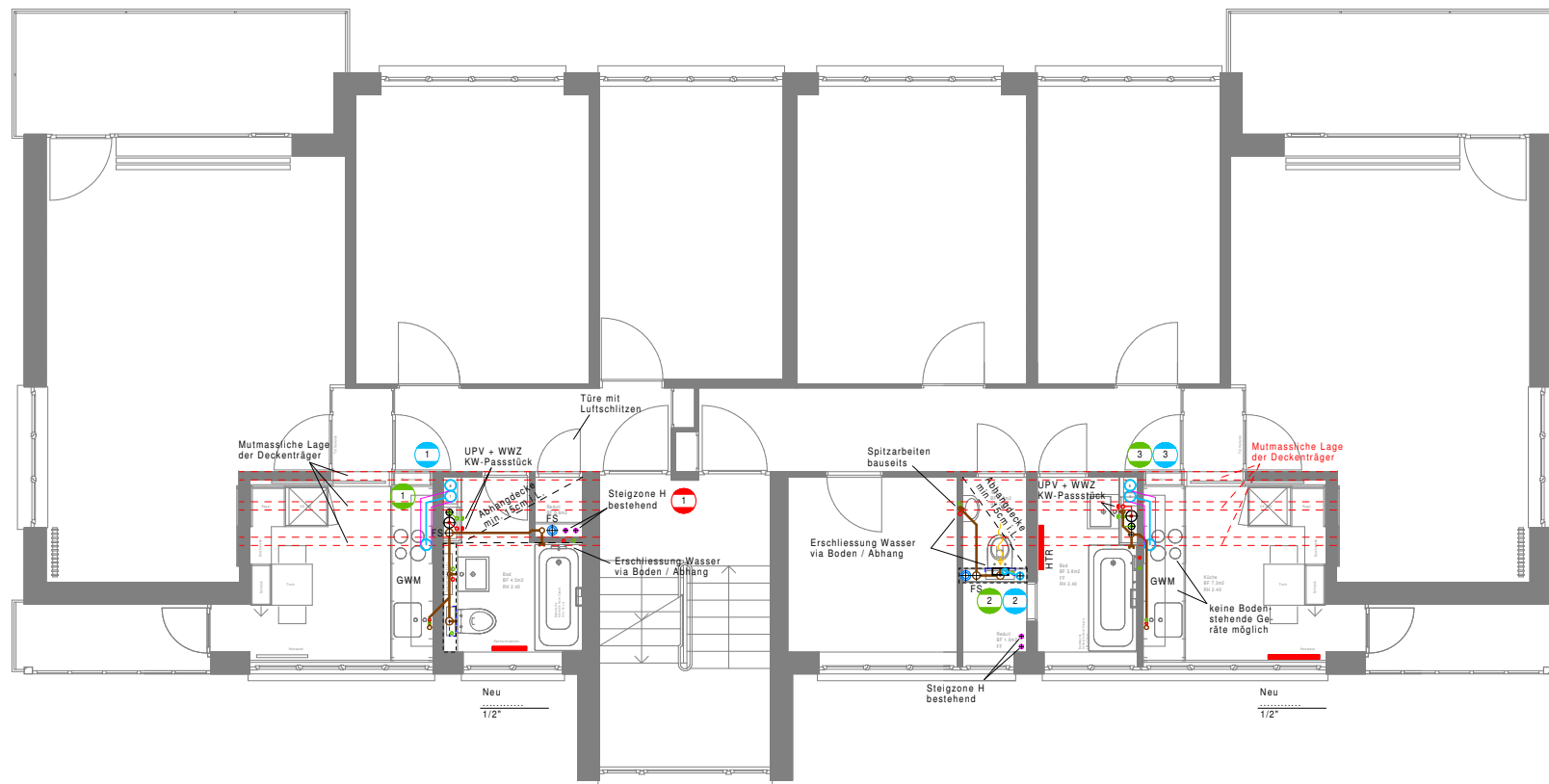


- durch die Bauarbeiten in Küche und Bad werden die Oberflächen im Gang strapaziert
- die Oberflächen werden anhand des neu definierten Farb- Materialkonzepts aufgefrischt

Bauliche Massnahmen - Hausinstallationen

Bauliche Massnahmen - Hausinstallationen

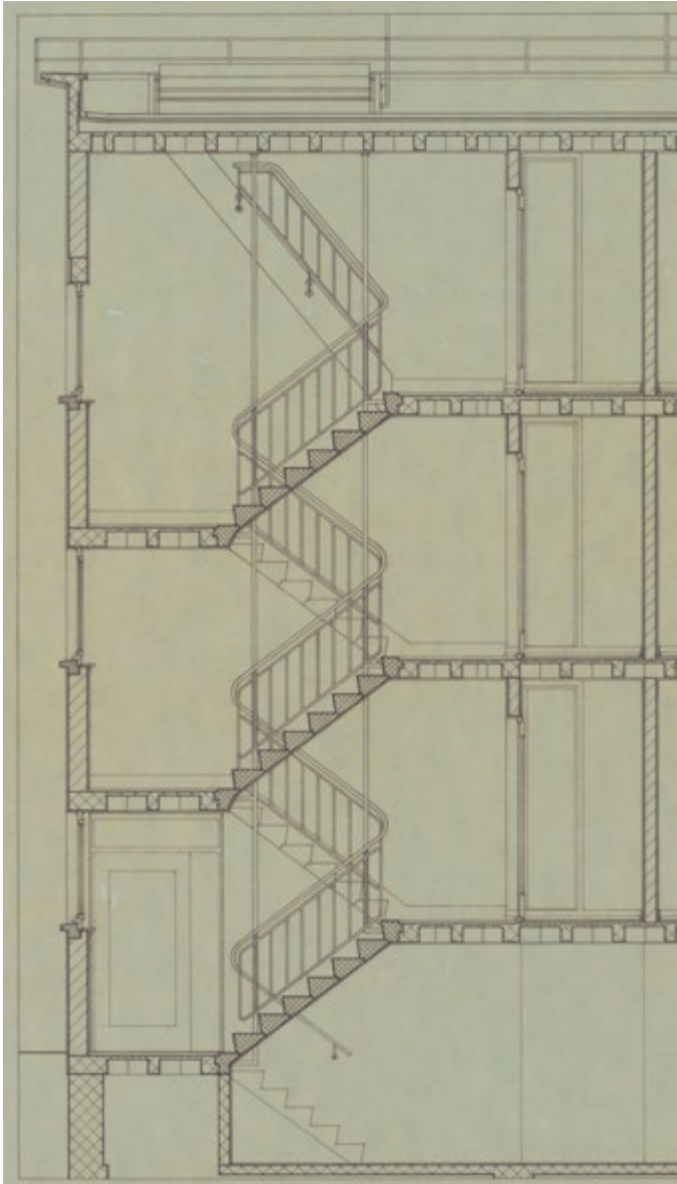
- Neuinstallation der Leitungen und Komponenten in Bad und Küche
- Abluft in Küche, Fortluft in Bad und WC
- neue Unterverteilungen in Wohnungen
- sämtliche Elektrokabel werden gemäss geltender Vorschriften ersetzt



Bauliche Massnahmen - Treppenhaus

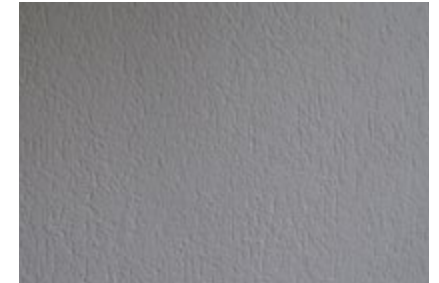
Bauliche Massnahmen - Treppenhaus

Original Schnitt durch das Treppenhaus:



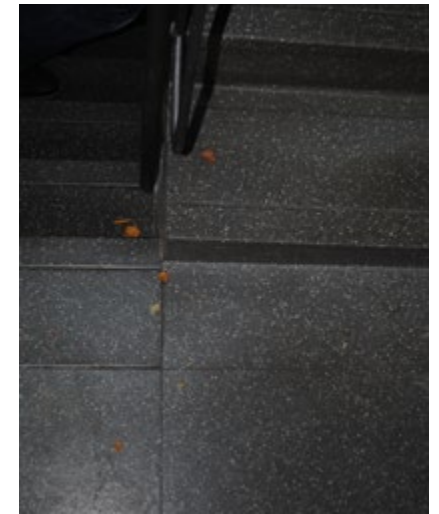
Deckputz:

Der vorhandene Deckputz an den Wänden wirkt in ihrer Materialisierung als Fremdkörper.



Kunststoffbelag:

Der Kunststoffbelag auf den Treppen wird entfernt, der originale Kunstein wiederhergestellt und wenn nötig geflickt.



Leuchten:

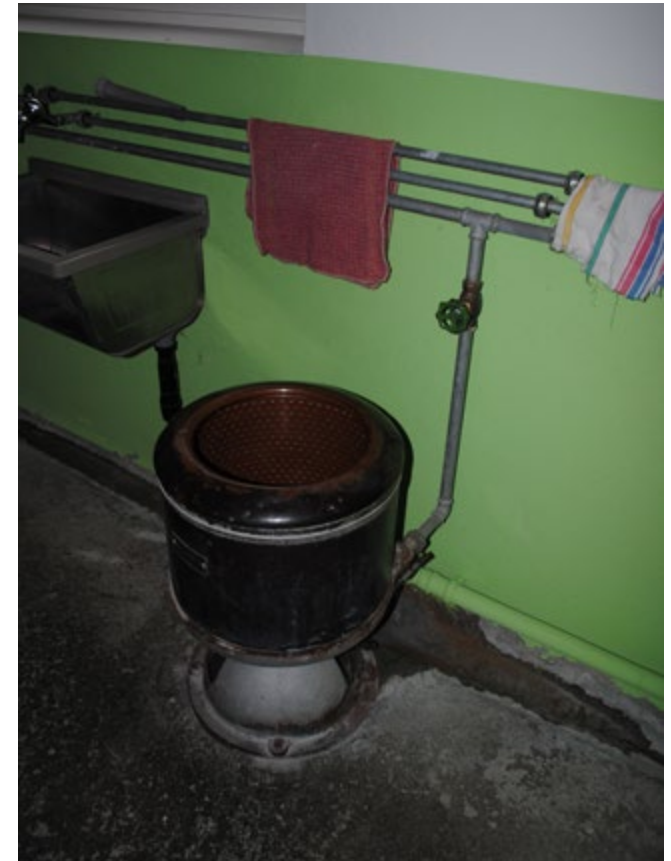
Die Leuchten in den Treppenhäusern sind noch Originale und stehen unter Schutz. Die Elektrokabel werden ersetzt. Das Leuchtmittel wird durch Energiesparlampen ersetzt.



Bauliche Massnahmen - Untergeschoss

Bauliche Massnahmen - Untergeschoss

- Die Elektrozähler werden neu im Untergeschoss installiert
- neue Glasfaserverkabelung FTTH - ZüriNet bis in die Wohnungen
- WZU für Waschmaschine und für Steckdose Tumbler
- die Kellertüren werden durch Brandschutztüren ersetzt
- die Waschküchen werden wenn nötig neu gestrichen
- die Wäscheschwinger werden abgehängt (Verbleib / Entfernung ist noch in Abklärung)
- die Kanalistationsleitung wird saniert



Informationen zum Bauablauf

Die folgenden Bilder zeigen beispielhaft die unterschiedlichen Bauphasen zum Bauablauf anhand eines Referenzprojektes.

Bauablauf
Phase 0 - Vorarbeiten



Handwerkerprovisorium

Bauablauf
Phase 0 - Vorarbeiten



Lagerplatz

Bauablauf
Phase 0 - Vorarbeiten



Staubwand

Bauablauf
Phase 0 - Vorarbeiten



Toiletten- / Duschcontainer

Bauablauf

Phase 1 - Abbrucharbeiten



Abbruch



Spitzarbeiten für neue Haustechnik

Bauablauf

Phase 2 - Hausinstallationen



Deckendurchbrüche

Bauablauf
Phase 2 - Hausinstallationen



Küchenabluft

Bauablauf

Phase 2 - Hausinstallationen



Vorwandinstallation Bad

Bauablauf
Phase 2 - Hausinstallationen



neue Elektroinstallationen Bad

Bauablauf
Phase 3 - Ausbau 1



Schlitze schliessen



Grundputz

Bauablauf
Phase 3 - Ausbau 1



Verkleidungen



Verputzarbeiten

Bauablauf

Phase 4 - Ausbau 2



Einbau Badewanne

Bauablauf
Phase 4 - Ausbau 2



Einbau Küche (Referenzbild, entspricht nicht dem Projekt)

Bauablauf

Phase 4 - Ausbau 2



Malerarbeiten im Bad (Referenzbild, entspricht nicht dem Projekt)

Bauablauf

Phase 4 - Fertigstellung



fertiggestelltes Bad (Referenzbild, entspricht nicht dem Projekt)

Bauablauf

Phase 5 - Fertigstellung



fertiggestellte Küche (Referenzbild, entspricht nicht dem Projekt)

Bauablauf

Phase 5 - Fertigstellung



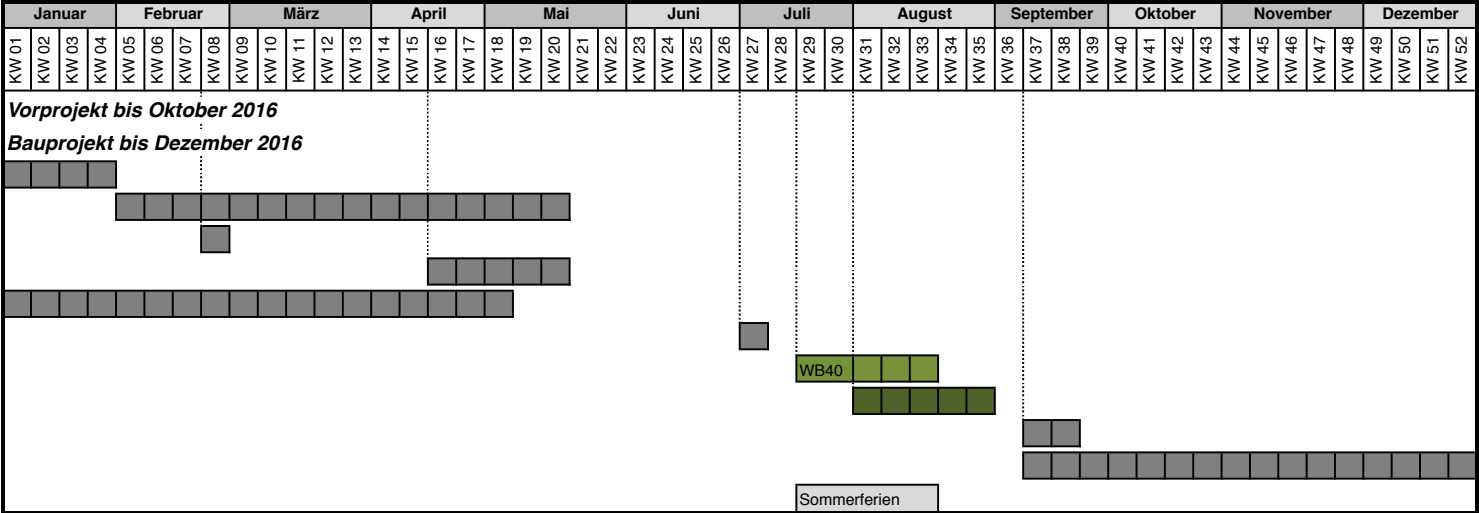
fertiggestellter Gang (Referenzbild, entspricht nicht dem Projekt)

Terminübersicht

Terminübersicht alle Häuser 2018 (provisorische Planung, diese Termine sind noch nicht verbindlich)

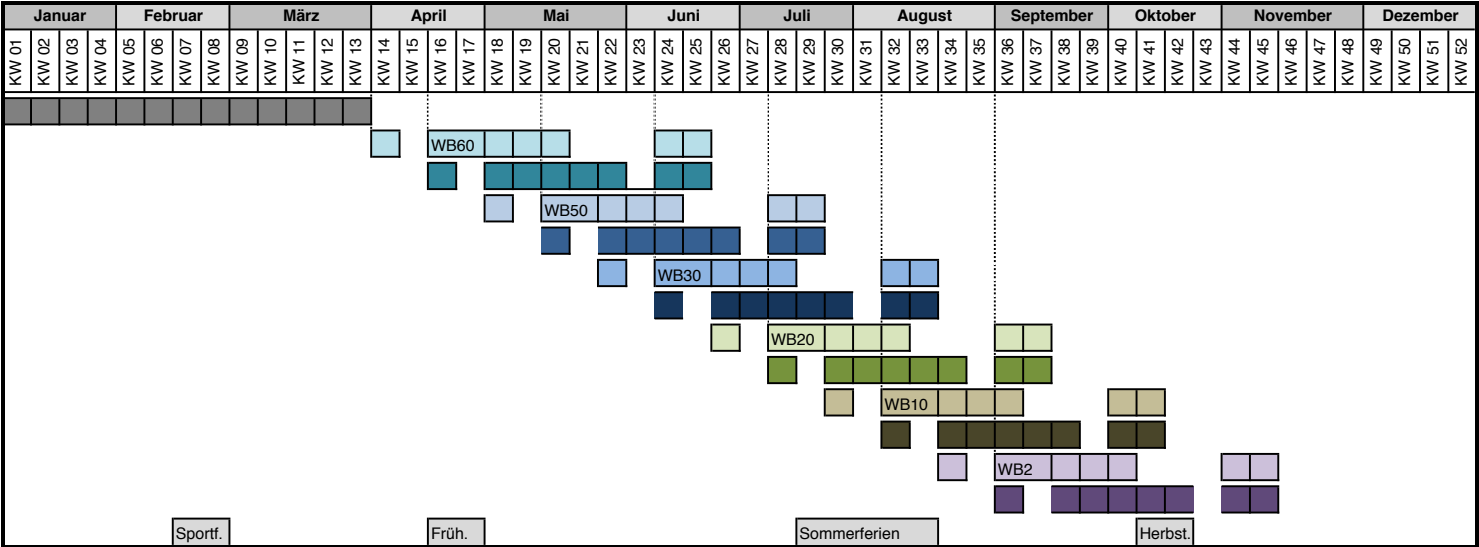
2017

- Vorprojekt
- Bauprojekt
- prov. Ausführungsplanung
- Ausführungsplanung
- Kostenvoranschlag
- Vergabe
- Submission
- Ausführung H1 - Fenster
- Ausführung H1 - Strang 1
- Ausführung H1 - Strang 2
- Auführung H1 - Treppenh
- Ausführungspl. H2 - H7
- Sommerferien 2016



2018

- Submission + Vergabe
- Ausführung H2- Strang 1
- Ausführung H2- Strang 2
- Ausführung H3 - Strang 1
- Ausführung H3 - Strang 2
- Ausführung H4 - Strang 1
- Ausführung H4 - Strang 2
- Ausführung H5 - Strang 1
- Ausführung H5 - Strang 2
- Ausführung H6 - Strang 1
- Ausführung H6 - Strang 2
- Ausführung H7 - Strang 1
- Ausführung H7 - Strang 2
- Ferien 2017



Terminübersicht (provisorische Planung, diese Termine sind noch nicht verbindlich)
Pilotprojekt 2017

Provisorisches Terminprogramm - Westbühlstrasse 40

Strang 1 (Wohnung Typ M)

Wohnung EG
Wohnung OG1
Wohnung OG2

KW29	KW30	KW31	KW32	KW33	KW34	KW35
M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S

Strang 2 (Wohnung Typ L)

Wohnung EG
Wohnung OG1
Wohnung OG2

KW29	KW30	KW31	KW32	KW33	KW34	KW35
M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S

Allgemeinräume

UG Strang 1
UG Strang 2
Kanalisation UG
Treppenhaus

KW29	KW30	KW31	KW32	KW33	KW34	KW35
M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S	M D M D F S S

Sommerferien

weiteres Vorgehen

- Verbindliche Baetermine Pilotprojekt Haus W40 mit persönlichem Schreiben an alle betroffenen Mieter und Mieterinnen Ende November 2016
- Detailinformationen schriftlich und mündlich über das Pilotprojekt Haus W40 im April 2017
- Informationen und verbindliche Ausführungstermine betreffend die weiteren Häuser mit persönlichem Schreiben an alle betroffenen Mieter und Mieterinnen im November 2017
- Detailinformationen schriftlich und mündlich für die weiteren Häuser: jeweils etwa drei Monate vor Baubeginn des entsprechenden Hauses

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit