



WOHNÜBERBAUUNG SAGENBACH SAMSTAGERN – ZH

BAUHERRSCHAFT

Profond Anlagestiftung
Zollstrasse 62
8005 Zürich

TOTALUNTERNEHMER

HRS Renovation AG
Siedwerdtstrasse 8
9000 St.Gallen

ARCHITEKT

Meier + Steinauer Partner AG
Neugasse 61
8005 Zürich

BAUINGENIEUR

Flückiger + Bosshard AG
Räffelstrasse 32
8045 Zürich

TECHNISCHE BÜROS

ELEKTROPLANER
Ruckstuhl Elektrotech AG
Soodstrasse 55
8134 Adliswil

HLKS-PLANER

Benz+ClE AG
Universitätsstrasse 69
8006 Zürich

BAUPHYSIKER

Bauphysik Meier AG
Dorfstrasse 10
8108 Dällikon

BRANDSCHUTZPLANER

Quantum Brandschutz GmbH
In der Ey 27
8047 Zürich



SANIERUNG UND MODERNISIERUNG

GESCHICHTE/LAGE > Samstagern ist ein Strassendorf über dem linken Ufer des Zürichsees und gehört zur Gemeinde Richterswil. Es wird durchquert von der Autobahn Zürich-Chur und der Südostbahn, die sich von Einsiedeln und Arth/Goldau kommend nach dem Bahnhof in die Zweige nach Richterswil und Pfäffikon SZ teilt. An dieser verkehrstechnisch ausgezeichneten Lage wurde 1972 rund einen halben Kilometer nordöstlich des Bahnhofs die Wohnüberbauung Sagenbach erstellt. Sie setzt sich zusammen aus vier grösseren, langgezogenen Blöcken mit seitlichen Versätzen und einem kleineren Mehrfamilienhaus. Vier dieser Volumina liegen auf der linken Seite des namensgebenden Sagenbachs, drei gruppieren sich um den historischen Sagiweiher, dessen Wasser einst für die nahe Sägerei aufgestaut wurde.

Mehrere Analysen des Baubestands liessen erkennen, dass für den längerfristigen Fortbestand der Liegenschaften umfassende Erneuerungsmassnahmen notwendig waren: Der Bauzustand entsprach bei den energetischen Massnahmen, beim Brand- und Schallschutz, aber auch hinsichtlich Farb- und Materialkonzept nicht mehr den aktuellen Standards. Die Wiedervermietung der Wohnungen erwies sich zunehmend als schwierig, zahlreiche Leerstände waren die Folge. Aus diesen Gründen entschied sich die Bauherrschaft für eine Totalsanierung.

KONZEPT/ARCHITEKTUR > Primäres Ziel der Sanierungsmassnahmen war es, die Liegenschaften zu modernisieren und anschliessend einen geordneten Unterhalt für die kommenden zwanzig bis dreissig Jahre zu ermöglichen. Sie wurden so vorgesehen, dass sie sich in den Blöcken

LAGE DES BAUBOBJEKTS

Sagenbachstrasse 1-6
Hügsamstrasse 1-5
8833 Samstagern

Planung 2020 – 2021
Ausführung 2021 – 2023

In der Schweiz produziert



A, B und C um den Weiher im vermieteten Zustand realisieren liessen, die verbleibenden zwei Häuser wurden für die Arbeiten geräumt. Die Aufgabe, die konkreten Massnahmen festzulegen und umzusetzen, wurde anschliessend der HRS Renovation AG als Totalunternehmer übertragen. Sie legte in der Folge das optimale Erneuerungsverfahren gemeinsam mit der Bauherrschaft fest.

In den 84 Wohnungen der Blöcke A-C fand in bewohntem Zustand eine Küchen- und Bad-sanierung statt. Hinzu kamen individuelle Zimmersanierungen, Malerarbeiten und ein Parkettersatz. Die Reduits wurden mit Waschmaschine und Tumbler aufgewertet. Die Wohnungen im Untergeschoss erhielten neue Brandschutztüren. Neben den Fenstern wurden auch die Balkone ersetzt. Die jetzigen Stahlbaukonstruktionen bieten deutlich mehr Raum. Die Gebäudehülle wurde im Fassadenbereich mit einer verputzten Aussenwärmendämmung ergänzt und der Aufbau des Flachdachs nach aktuellen Standards erstellt. Die Blöcke erhielten auch neue Aufzugsanlagen. In der Tiefgarage im Block A und der Einstellhalle wurden eine Beton-sanierung, eine Brandschutzertüchtigung und diverse Malerarbeiten vorgenommen.

In den geräumten Blöcken D und E erfolgten, ausser den genannten Massnahmen, tiefere Sanierungseingriffe in den Zimmern. Im Erdgeschoss von Block D wurde eine Fünfeinhalb-zimmerwohnung in einen Anderthalb- und eine Zweieinhalbzimmerwohnung verwandelt. Im Erdgeschoss von Block E liessen sich Gewerberäume in sechs zusätzliche Wohnungen umbauen. Die Heizung dieser beiden Blöcke wurde von Öl auf Gas umgestellt, dafür musste noch ein Netzanschluss realisiert werden. Zur Sanierung der Gesamtanlage gehörte auch die Aufwertung der Umgebung mit Spielplatz, Grillplatz, Begegnungszonen und einem Fussballplatz. Neue Zugangswege, Unterflurcontainer und eine Aufwertung der Bepflanzung vervollständigen diese Massnahmen.



PROJEKTDATEN

Baukosten inkl. MwSt. (CHF)

BKP 1 (Vorbereitung/Rückbau Altlastensanierung)	CHF 625'000
BKP 2 (Gebäude)	CHF 20'365'000
BKP 4 (Umgebung)	CHF 1'200'000
Grundstücksfläche	21'686 m ²
Gebäudegrundfläche	2'276 m ²
Blöcke	5
Hausnummern/Treppenhäuser	11
Geschosse unterirdisch	1
Geschosse oberirdisch	6
Wohnungen total	131
1,5 Zimmer	15
2,5 Zimmer	24
3,5 Zimmer	38
4,5 Zimmer	33
5,5 Zimmer	21
Parkplätze	
Oberirdisch	53
Einstellhallen	75
Garagenboxen	15

