



# 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 <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	2'276 m <sup>2</sup>
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

