

Planung, Umbau und Sanierung

Ein anspruchsvolles Projekt für eine Immobilien Neupositionierung

Wohn- und Geschäftshaus an der Friedensgasse 2, 4143 Dornach

Ausgangslage

Bei der Liegenschaft aus dem Jahre 1971, handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, in einer Stahl-Skelett-Bauweise, an ausgezeichneter, zentraler Lage. Die UNIQUE INVEST AG hat diese Immobilie im Jahre 2018 erworben, mit dem Ziel dieses sanierungsbedürftige Objekt zu revitalisieren und mittels klar definierter Neupositionierung einen Mehrwert zu schaffen.

Nutzung vor Sanierung

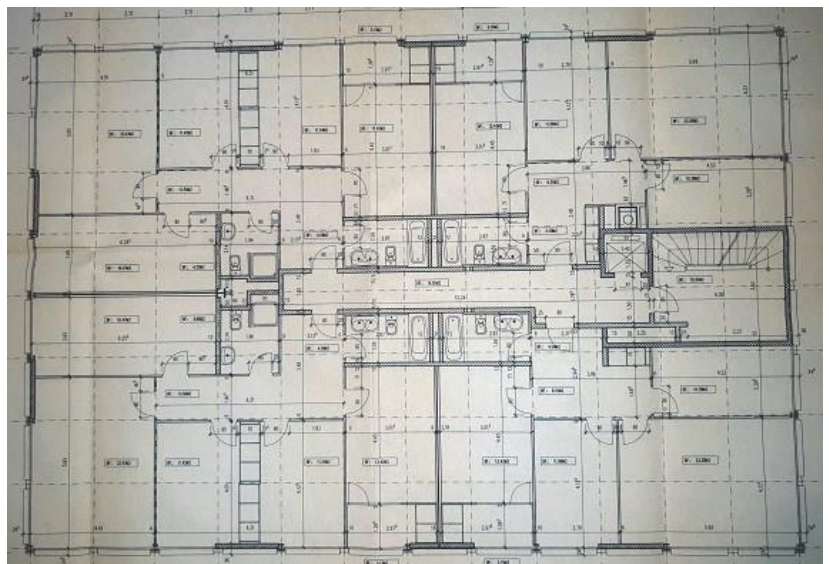
Genutzt wurde die Liegenschaft mit einer Arztpraxis sowie der Baloise Bank SoBa AG im Erd- und ersten Obergeschoss. Die Obergeschosse 2 - 3 wurden mit 8 Wohnungen ausgebaut.



Grundriss

Im 2. und 3.OG je:

- 2 x 4 -ZWG mit sep. WC
- 2 x 3 -ZWG



Planung und Ziel

Evaluiert wurden 2 Szenarien: - Rückbau/Ersatzneubau oder
- Umbau, ggf. Erweiterung (Aufstockung) und Sanierung

Nach unserer eingehenden Bewertung hat sich die Eigentümerin entschieden, die Liegenschaft einem sanften Umbau, aber einer tiefgreifenden und umfassenden Sanierung zu unterziehen. Zu Lasten der Gewerbeflächen im ersten OG sollte mehr Wohnraum entstehen. Gleichzeitig wurde angestrebt, die Wohnungstypen besser zu diversifizieren. Ferner war die Gebäude-Energieeffizienz und die Akustik zu verbessern, um zeitgemässe Anforderungen zu erfüllen.

Explizite Vorgabe war, die Gebäudehülle neu als hinterlüftete Glasfassade zu realisieren.

Gesamtsanierung

Gebäudehülle

- Ersatz der gesamten Fassade (Aussenhülle, Fenster und Sonnenschutz) unter Beibehaltung der vorfabrizierten Betonelemente, welche als sommerlicher Wärmeschutz dienen werden, wobei sich der Perimeter um knapp 30 cm allseitig nach aussen verschiebt. Jede Wohnung wird mit einem «Französischen Balkon» ausgerüstet.
- Flachdachsanierung
- Wärmedämmung der Kellerdecke



Haustechnik

- Ersatz der gesamten haustechnischen E/H/L/S Installationen
- Multimediale Verkabelung in den Wohnungen; Glasfaser Netzwerk
- Heizungsanlage und -verteilung
 - Gasheizung (vorher Öl)
 - Bodenheizung in den Wohnungen und Heizkörper im Erdgeschoss (Gewerbeflächen), so ausgelegt, dass bei einem Wechsel des Wärmeerzeugers auch eine Wärmepumpenanlage eingesetzt werden kann
 - Stilllegung des Tankraumes zugunsten von zwei vermietbaren Bastelräumen
- Belüftung/Entlüftung Wohnungen:
 - Dampfabzüge in den Küchen Umluftbetrieb, ausgerüstet mit Plasmafiltern
 - Die Nasszellen und Reduits, werden mittels Komfortlüftung (mit Plattenwärmetauscher) be- und entlüftet
- Spezielle Lüftungs- und Klimaanlage installiert für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss
 - Diese ist so ausgerüstet, dass die Raumluft gekühlt oder ggf. zusätzlich beheizt werden kann
- Ersatz der kompletten Liftanlagen



Heizungsanlage



Lüftung und Klimaanlage Geschäftsflächen

Innenausbau

- Generell Erhöhung des Standards (nahe dem Wohneigentum)
- Mehr Wohnungen: Im 1.OG statt Büro und Arztpraxis, 4 zusätzliche Wohnungen mit gleichen Grundrissen wie im 2. und 3.Obergeschoss
- Änderung des Wohnungsmix

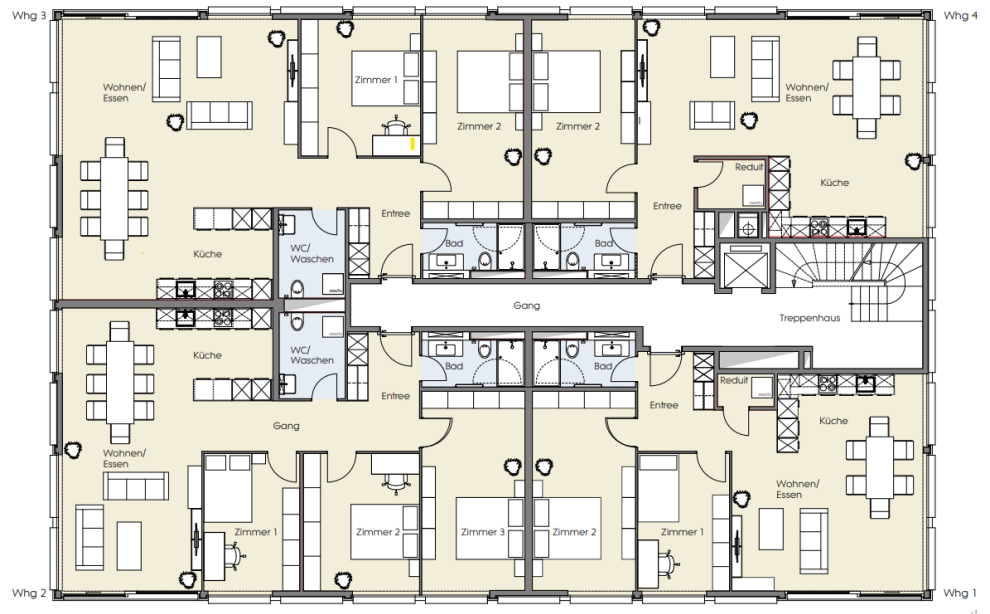
Grundriss 1. bis 3.OG neu

je 107m²

- 1x 3 ½-ZWG mit sep. WC
- 1x 4 ½-ZWG mit sep. WC

je 76 m²

- 1x 3 ½-ZWG
- 1x 2 ½-ZWG



Impressionen zum neuen Ausbau



Beispiel Küche und Bad



Spezielle Herausforderungen

Design Fassade im Einfluss des Kantonalen Denkmal- und Ortsbildschutzes

Die Liegenschaft befindet sich gegenüber dem Kapuzinerkloster aus dem Jahre 1676. Dieser Umstand und dass sich das Gebäude an zentraler Lage befindet, erschwerte die Umsetzung der gewünschten Materialisierung sowie die Gestaltung der Fassade. Die Herausforderung bestand darin, dass für die Liegenschaft ein modernes Erscheinungsbild angestrebt wurde. Seine eigene Identität sollte die Wahrnehmung der Passanten wecken, ohne die historische Präsenz des Klosters zu mindern, immer unter Beibehaltung der bestehenden architektonischen Sprache.



Bauschadstoffe

Aufgrund des Erstellungsjahres war eine Schadstoffanalyse zwingend notwendig. Aus dieser ging unter anderem hervor, dass Teile der Stahl-Tragkonstruktionen sowie diverse Boden- und Wandbeläge, bzw. deren Untergründe, mit Asbest kontaminiert waren, was eine vorgängig aufwändige und gründliche Schadstoffsanierung notwendig machte.

Akustik

Bearbeitung von vielseitigen Lärmemissionen. Innerhalb des Gebäudes (z.B. Trittschall) sowie von aussen einwirkende Geräuschkulissen.

Brandschutz / Bauphysik

Die notwendigen Anpassungen der Gebäudesubstanz unter Verwendung bestehender Bauteile (als relevanteste die Stahl-Tragkonstruktion) an die derzeitigen geltenden Brandschutzvorschriften, war sehr anspruchsvoll und erwies sich als enorme Herausforderung. Insbesondere war die Fachkompetenz des Fassadenbauers gefordert – auch kreative Lösungen mussten gefunden werden. Die zahlreichen Neukonstruktionen in diesem Zusammenhang haben von allen Beteiligten viel funktionelle und zeitliche Flexibilität abverlangt. Gleichermassen gilt dies auch für den Themenbereich Bauphysik, d.h. Vermeidung von Wärmebrücken und Kondenswasserbildung.

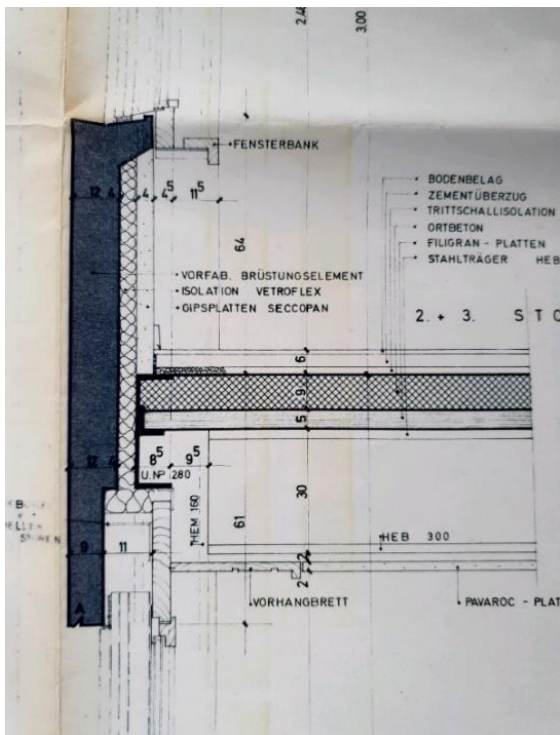
Beispiele zur Thematik



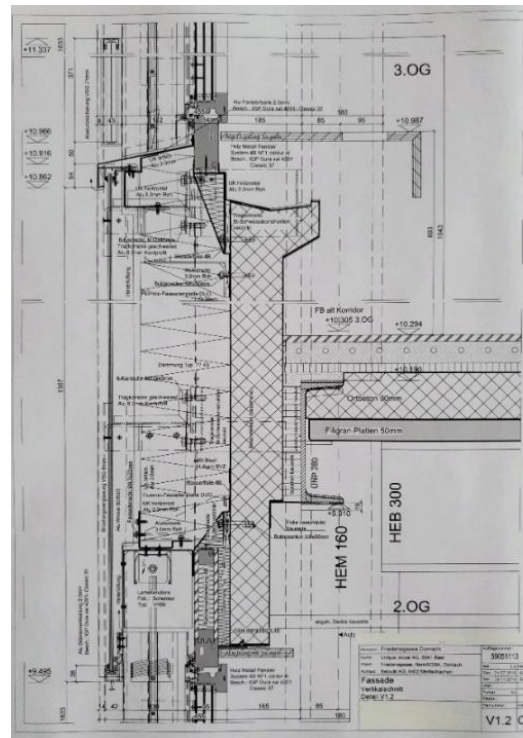
Luftdichte Bauteil-Anschlüsse



Keine Trittschall-Übertragungen



Vorher: Schnitt durch Fensterbrüstung und – Sturz



Neue Ausführung

Spezielle Daten / Eckdaten

- Bauzeit (ab Schadstoffsanierung, Rückbau etc.) 13 Monate
- Bauvollendung 30.04.2020
- Wohnfläche + 27 m²
- Bastelräume + 43 m²
- Aussenparkplätze + 2
- Minderung Heizenergiebedarf 74% oder Bedarf nur noch ¼ des Ursprünglichen
- Gesamtkosten > CHF 6 Mio.