

Am Bau Beteiligte

Eigentümer

Kanton Zürich
Natur- und Heimatschutzfonds

Eigentümerversretung

Baudirektion Kanton Zürich
Immobilienamt, Immobilienmanagement
Manuel Rebsamen
Sebastian Raschle

Investorenvertretung

Baudirektion Kanton Zürich
Generalsekretariat
Mathias Rosskopf

Nutzerversretung

Baudirektion Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung, Kantonale Denkmalpflege
Roger Strub
Hansjörg Gilgen

Bauherrenvertretung

Baudirektion Kanton Zürich
Hochbauamt, Baubereich 1
Christoph Felder
Lorenz Leuenberger
Marcel Rohr

Nutzer

Stiftung RgZ, Zürich
Christian Lüder
Alexandra Blum

Architektur / Gesamtleitung

ahA-zweifel gmbh, Zürich
Heiner Zweifel

Bauingenieur

HTB Ingenieure und Planer, Stäfa
Eugenio Peduzzi

Bauphysik

bakus Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich
Jean Marc Paris

Bauschadenexpertisen, Materialtechnologie

BWS Labor AG, Winterthur
Bernhard Nydegger
Sebastian Nydegger

Restauratorische Farbuntersuchungen

Arge Konservierung – Restaurierung, Kriens
Heinz Schwarz
Gertrud Fehringer

Schadstoffgutachten

Ecosens AG, Wallisellen
Daniel Sabathy

Gebäudeaufnahmen/Geometer

HMQ Gebäude AG, Meilen
Daniel Gantenbein



Kanton Zürich
Baudirektion
Hochbauamt

Natur- und Heimatschutzfonds Villa Stünzi in Horgen

Instandsetzung Objektdokumentation



Projekt-Kurzinformation

Objekt

Villa Stünzi
Seestrasse 229, 8810 Horgen

Projekt

Instandsetzung Gebäudehüllen der Villa, des Ökonomiegebäudes sowie der Gartenhalle

Kategorie

Denkmalpflege, Natur- und Heimatschutzfonds
Therapie, Wohnen

Projektkurzbeschreibung

Instandsetzung der Fassaden sowie Rückbau der Liftüberfahrt und Erneuerung des Zinnenflachdachs nach historischem Vorbild mit neuer Absturzsicherung. Entfernung von asbesthaltigen Bauteilen in den Kellerräumen und dem Dach des Ökonomiegebäudes. Instandsetzung der Vorfahrt mit neuem, belastbarem Unterbau. Beheben von Feuchtigkeitsproblemen in der Gartenhalle sowie Rekonstruktion von defekten Balustern.

Nutzungskurzbeschreibung

Die Villa wird von der Stiftung RgZ gemietet und für Frühberatung und Therapie genutzt. Die Wohnung im Dachgeschoss wird Angestellten untervermietet.

Architektur und Denkmalschutz

Das Gebäude wurde 1895 erbaut und 1907 stark umgebaut. Daher orientieren sich alle Massnahmen am Zustand von 1907. Das Farbkonzept aus dieser Zeit wurde wiederhergestellt. Das Flachdach auf der Zinne erhielt ein Blechdach nach historischem Vorbild sowie einen Holzrost als Nutzfläche. Das historische Zinnengeländer wurde in seiner ursprünglichen Form instandgesetzt und mit einer davon abgesetzten Absturzsicherung nach heutigen Vorschriften ergänzt. Die Fenster wurden vollständig nach denkmalpflegerischen Vorgaben saniert, die

Dachfenster ersetzt. Defekte Bodenplatten der Vorfahrt wurden rekonstruiert. Defekte Baluster über der Gartenhalle wurden durch Abgüsse der Originale mit rostfreier Armierung ersetzt.

Haustechnik

Die Kanalisation wurde aufgenommen und die Schmutzwasserleitung gemäss aktuellen Vorschriften saniert.

An den Elektroinstallationen wurden Mängel behoben und die Gartenhalle mit Strom erschlossen.

Eine Wasserzuleitung zur Gartenhalle wurde vorbereitet und das Gartenventil der Villa durch ein frostsicheres ersetzt.

Der Aufzug wurde ersatzlos ausgebaut, die Überfahrt abgebrochen und die Schachttüren verschraubt.

Energie, Nachhaltigkeit

Die in den 80er Jahren eingebaute und stark PAK haltige Betonplatte auf der Dachzinne wurde entfernt und an deren Stelle die Wärmedämmung deutlich verbessert. Bei den Kellerdecken wurde fehlende Isolation ergänzt.

Mit den digitalen Gebäudeaufnahmen stehen für künftige Baumasnahmen präzise Plangrundlagen zur Verfügung.

Bauphysik

Im Keller der Villa wurden die Naturzuglüftungen wieder aktiviert und in der Gartenhalle neu erstellt. Die Abdichtung der Terrasse über der Gartenhalle und die Sickerleitung dahinter mussten komplett erneuert werden. Der Putz im Innern wurde durch einen absorptionsfähigen ersetzt.



Ökonomiegebäude in polychromer Farbfassung

Volumendaten (SIA416)		Villa Stünzi	Umgebungsbauten	Total
GV	Gebäudevolumen	3 420	420	3 840

Flächendaten (SIA 416)		Total m ²		%
GSF	Grundstücksfläche	-	-	-
GF	Geschossfläche	915	156	1 071 100.0
HNF1	Wohnen	105	-	105 9.8
HNF2	Büro	-	-	- -
HNF3	Produktion	-	-	- -
HNF4	Verkauf, Lager	-	-	- -
HNF5	Bildung, Kultur	-	-	- -
HNF6	Heilen	260	-	260 24.3
HNF	Hauptnutzfläche (HNF 1-6)	365	-	365 34.1
NNF	Nebennutzfläche	209	128	337 31.5
VF	Verkehrsfläche	136	2	138 12.9
FF	Funktionsfläche	5	-	5 .5
KF	Konstruktionsfläche	200	26	226 21.1

Baubrechnung Fr. inkl. MWST		80%	20%	Total	%
BKP 0-9	Investitionskosten	983 081	245 142	1 228 224	100.0
BKP 1-9	Baukosten	983 081	245 142	1 228 224	100.0
BKP 1-8	Baukosten o. Ausstattung	983 081	245 142	1 228 224	100.0

BKP 0	Grundstück	-	-	-	-
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	139 949	17 443	157 392	12.8
BKP 2	Gebäude	799 996	-	799 996	65.1
BKP 3	Betriebseinrichtungen	-	-	-	-
BKP 4	Umgebung	-	220 199	220 199	17.9
BKP 5	Baunebenk. und Übergangsk.	43 136	1 922	50 636	4.1
BKP 6	Reserve	-	-	-	-
BKP 7	Med. Apparate u. Anlagen (SKP)	-	-	-	-
BKP 8	Med. Einricht. u. Ausstatt. (SKP)	-	-	-	-
BKP 9	Ausstattung, inkl. Kunst am Bau	-	-	-	-

Gebäudekosten BKP 2			
BKP 20	Baugrube	-	-
BKP 21	Rohbau 1	108 934	-
BKP 22	Rohbau 2	448 911	-
BKP 23	Elektroanlagen	-	-
BKP 24	HLKK-Anlagen	-	-
BKP 25	Sanitäranlagen	2 000	-
BKP 26	Transportanlagen	5 869	-
BKP 27	Ausbau 1	88 917	-
BKP 28	Ausbau 2	10 383	-
BKP 29	Honorare BKP 2	134 982	-

Zürcher Index der Wohnbaupreise (ZIW, Basis Juni 1939 = 100) April 2014: 1066.1

Kostenkennzahlen	Fr./Einheit		
BKP 2+3/HNF	Fr./m ²	2 192	-
BKP 2+3/GF	Fr./m ²	874	-
BKP 2+3/GV	Fr./m ³	234	-
BKP 1-9/HNF	Fr./m ²	2 693	-
BKP 1-9/GF	Fr./m ²	1 074	1 571
BKP 1-9/GV	Fr./m ³	287	584

Termine		
Abschluss Auswahlverfahren		-
Planungsbeginn		1 April 2015
Baubeginn		18. Mai 2016
Fertigstellung, Bezug		6. September 2015