

# Natur- und Heimatschutzfonds Sanierung Menzihaus

Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag





Natur- und Heimatschutzfonds  
Sanierung Menzihaus  
Lützelsee 3, Hombrechtikon

Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag

Impressum

Inhalt:

Markus Vogel  
VMMV AG, Uerikon

Roger Strub  
Baudirektion Kanton Zürich  
Amt für Raumentwicklung  
Archäologie und Denkmalpflege

Lorenz Leuenberger  
Baudirektion Kanton Zürich  
Hochbauamt, Baubereich 1

Fotografie:  
Karl Fülischer, Unterstammheim  
im Auftrag der Kantonalen Denkmalpflege

Lorenz Leuenberger

Gestaltung, Layout:  
Lorenz Leuenberger

Druck:  
Speich Copy Print AG, Zürich

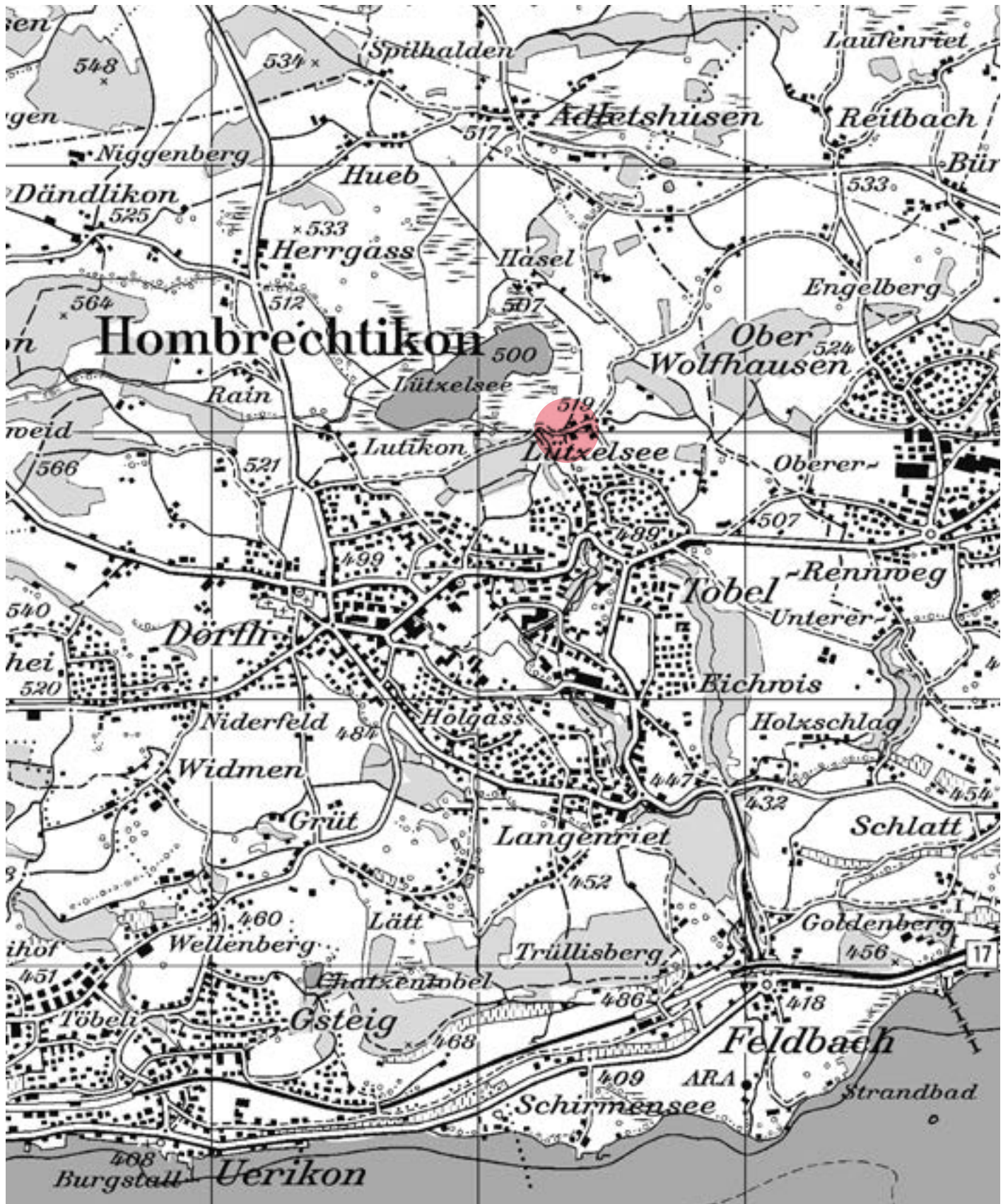
Auflage:  
50 Exemplare

Herausgeberin:  
© 2013 Baudirektion Kanton Zürich  
Hochbauamt

# Inhalt

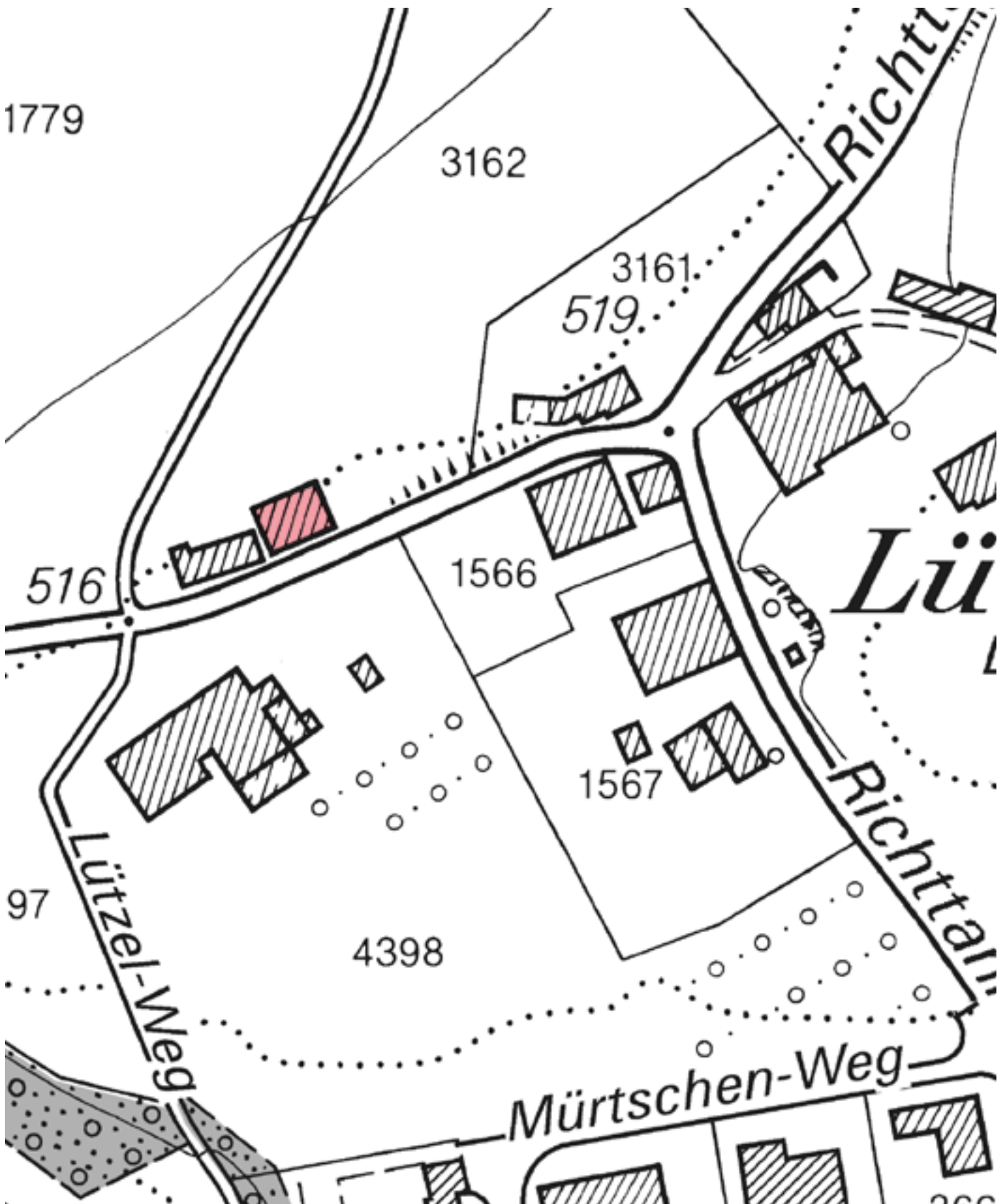
<b>Übersicht</b>	<b>4</b>
<b>Situation</b>	<b>5</b>
<b>Bauaufgabe / Konzept / Lösung</b>	<b>6</b>
<b>Option Solaranlage / Flächenzusammenstellung</b>	<b>8</b>
<b>Raumprogramm</b>	<b>9</b>
<b>Fotos</b>	<b>10</b>
<b>Pläne</b>	<b>14</b>
<b>Baubeschrieb nach BKP</b>	<b>26</b>
<b>Kostenvoranschlag</b>	<b>28</b>
<b>Projekt-Kurzinformation</b>	<b>30</b>
<b>Projektorganisation</b>	<b>32</b>

# Übersicht



Übersichtsplan M 1:20000

Situation



Situationsplan M 1:1000

# Baufaufgabe/Konzept/Lösung

## Ausgangslage

Der Weiler Lützelsee ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasst. Zudem liegen die Gebäude in der Landschaftsschutzzone A (Naturschutzumgebungszone) der 1997 in Kraft getretenen Verordnung zum Schutze des Lützelseegebietes.

Das Menzihaus mit Gewölbekeller und Stöckli wurde 1979 ins Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte aufgenommen. Es ist eine Liegenschaft des Natur- und Heimatschutzfonds und befindet sich dort im Portfolio der Kantonalen Denkmalpflege.

Der langjährige Pächter in zweiter Generation des Bauernbetriebs und Bewohner des Menzihauses ist kurz vor seiner Pensionierung verstorben. Da keine direkte Nachfolge vorhanden ist, wird das ALN den Betrieb neu zur Pacht ausschreiben.

Das Wohnhaus ist im heutigen Zustand nicht mehr bewohnbar und muss umfassend renoviert werden. Die Bausubstanz ist weitgehend intakt, benötigt aber eine Ertüchtigung. Die Gebäudetechnik ist veraltet.

## Auszug aus dem Inventar der Denkmalpflege

### Geschichte

Das Haus erhielt seinen Namen von der Familie Menzi, die es zwischen 1874 und 1964 bewohnte. Erbaut wurde es jedoch von Hans Jakob «Cornet» Hürlimann, einige Jahre nachdem dessen Vater und die beiden Onkel 1703 das benachbarte, sog. Hürlimannhaus errichten liessen.

### Lage und Umgebung

Das Menzihaus und das dazugehörige Stöckli begrenzen den intakten, aus bäuerlichen Gebäuden und Gärten bestehenden, von Weiden und Wiesen mit Obstbäumen umgebenen Weiler Lützelsee gegen Nordwesten. Zusammen mit der Scheune auf der gegenüberliegenden Strassenseite hat es eine gewisse Torfunktion inne; gemeinsam mit dem Hürlimannhaus im nordöstlichen Bereich des Weilers verleiht es der Gebäudegruppe südöstlich des Lützelsees einen herrschaftlichen Charakter.

### Baugeschichte

- Ermittlung des Baujahres 1739 durch dendrochronologisches Gutachten.
- Umfangreicher Umbau 1774 wohl durch Wachtmeister Hans Jakob Hürlimann. Dabei werden praktisch alle Innenwände im ersten und zweiten

Obergeschoss versetzt und erneuert. Die ursprünglichen Unterzüge im Erd- und ersten Obergeschoss werden nach Norden versetzt. Der in der West-Stube erhaltene, prachtvolle Ofen von Hafner Nehracher trägt die Inschrift: «Mathias Nehracher Hafner in Stäfen 1774».

- Umbauten 1863 (u.a. Abtiefen und Abtrennen des SW-Raumes im Erdgeschoss, Täfer in NW-Raum im zweiten Obergeschoss).
- 1892: Anbau eines Abortturmes an die Nordfassade.
- 1910/18: Umbauten im ersten und zweiten Obergeschoss (u.a. Abtrennen und Verbreiterung des südlichen Raumes vom Korridor).
- 1929: Restaurierung der Ornamentmalerei durch A. Schmid, Diessenhofen.
- Anfangs 20. Jahrhundert: Einbau eines grünen Kachelofens in der Ost-Stube
- 1950: Ausbau der Küche.
- 1964: Verkauf an den Kanton Zürich.
- 1972-1975: Renovation (Abbruch des Abortturmes, Unterhaltsarbeiten am Mauer- und Riegelwerk, Neuverputzen der Aussenwände, Neufassung der Ornamentmalerei, Erneuerung der Sandsteintreppe, Restaurierung des Treppengeländers).

### Gesamteindruck

Das Menzihaus ist ein eindrückliches Zürcher Bauernhaus. Die Dachuntersichten und Fensterläden des grossen Gebäudes sind mit Rankenmalereien ornamentiert, die Fenstereinfassungen der Stuben mit reich geformten Zierbrettern ausgestattet. Die beiden Stuben weisen aufwändige Täfer, kunstvolle Holzdecken sowie grosse Kachelöfen auf und auch die Schlafkammern sind teilweise mit sorgfältig gearbeiteten Täferungen ausgestattet. Mit seiner reichen Ornamentierung am Äusseren und der wertvollen Innenausstattung zeugt es vom Reichtum der einstigen Besitzer des 18. Jahrhunderts.

### Umbaukonzept

Die vorgesehenen Baumassnahmen zielen in erster Linie auf die nachhaltige Substanzerhaltung und eine zurückhaltende Instandstellung ab. Die Spuren und Bauteile der zwei grösseren Umbauphasen von 1774 und vom Anfang des 20. Jahrhunderts werden als erhaltenswerte Elemente der Baugeschichte des Menzihauses aufgefasst und es sind keine Zurückführungen vorgesehen. Bewusst wird nur eine massvolle Steigerung des Wohnkomforts und damit eine

geringe bauliche Eingriffstiefe angestrebt.

Die traditionelle Beheizung des Hauses mit Kachelöfen in den beiden Stuben wird als Hauptsystem beibehalten und mit einem modernen Heizsystem ergänzt. Die Sanitärräume und die Küche werden in ihrer bisherigen Lage zeitgemäss erneuert.

Wo es möglich ist, wird die Gebäudehülle mit Rücksicht auf die denkmalpflegerisch wertvollen Teile nachisoliert. Die Fenster bleiben erhalten. Das beheizte und isolierte Volumen wird auf die zwei Wohngeschosse konzentriert, Kellergeschosse und Dachgeschoss bleiben kalt.

## **Geplante Massnahmen**

### **Fassaden**

- Die repräsentative Südfassade muss dringend statisch verstärkt werden, da sie über den Sockel ausschert.
- Die Acrylfarbe auf den Riegeln muss entfernt und mit Ölfarbe neu gestrichen werden.
- Der sehr harte Zementputz im Sockelbereich führt zu Feuchtigkeits- und Salzkristallisationsschäden und muss durch neuen Kalkputz ersetzt werden.
- Die restlichen verputzten Flächen sind zu reinigen, grössere Risse zu flicken und mit Kalkfarbe neu zu streichen.
- Die Fallläden werde mit den Dekormalereien und den dazugehörigen Umrahmungen, Schleierbrettern und Abdeckleisten wo möglich restauriert oder ersetzt, jedoch nicht mehr gangbar gemacht.
- Die Malereien an den Fensterläden können nicht restauriert werden. Die Läden werden abgelaugt und neu bemalt.
- Die Bemalungen an den Dachuntersichten werden gesichert.
- Die Türen werden mit Ölfarbe neu gestrichen.
- Die Fenster stammen von der letzten Renovation und werden wo nötig saniert.

### **Dach**

Das Dach wird umgedeckt, alle Ziegel gereinigt und defekte ersetzt.

### **Keller**

- Der Gewölbekeller wird mit Kalkfarbe neu gestrichen.
- Rückbau von Du/WC-Einbauten
- Reinigen aller Oberflächen und neu Streichen
- Abfräsen des Deckputzes und neuer Sumpfkalk-

Putz in den Ausfachungen des inneren Fachwerks.

- Decke zwischen den Balken isolieren
- Waschküche und Technik mit neuen Installationen
- Option: Je nach Ergebnis der Pächter-/Mieterwahl Ausbau der Waschküche zu einer Schmutzschleuse mit Du/WC - isoliert aber unbeheizt.

### **Wohnräume / Korridor**

- Alle Böden werden freigelegt und instandgesetzt
- Täfer an Wänden und Decken werden gereinigt und wo nötig geflickt bzw. ergänzt.
- Im 2. Obergeschoss werden die Aussenwände hinter dem Täfer isoliert.

### **Küche**

- Isolation der Aussenwände
- Neue Kücheneinrichtung und Apparate, Ersatz des Holzkochherdes zur Beheizung des Kaustes und zur Warmwasserproduktion.

### **Bad / Garderobe / Vorräte**

- Ersatz und Neuorganisation der bestehenden Nasszelle sowie einer separaten Du/WC
- Vorraum zur Nutzung als Garderobe und/oder für Vorräte bzw. Putzschrank

### **Dachgeschoss**

- Isolation des ganzen Bodens zu den Schlafräumen inkl. Treppenaufgang
- Die Giebelkammer bleibt erhalten, wird aber nicht ausgebaut
- Die Räucherzimmer bleibt erhalten, wird aber nicht instandgesetzt

### **Heizung / Warmwasser**

- Die Nassräume, sowie die Schlafräume werden mit einer Ergänzungsheizung ausgestattet (Elektrospeicher oder über Holzkochherd)
- Warmwasserspeicher elektrisch, ev. in Kombination mit Holzkochherd

### **Technische Installationen**

Die haustechnischen Installationen werden gemäss den heutigen Anforderungen ersetzt.

### **Termine**

Baubeginn Frühjahr 2014  
Bezug Anfang 2015

# Option Solaranlage/Flächenzusammenstellung

## Option Solaranlage

Das Dach des Stallanbaus bietet sich auf einer Seite für die Installation einer Photovoltaikanlage an. Die rund 100 – 120 m<sup>2</sup> grosse Fläche ist nach Südost orientiert und nicht einsehbar.

Mit etwa der Hälfte des damit erzeugten Stroms könnte eine elektrische Ergänzungsheizung im Menzihaus betrieben werden, was dort die Eingrifftiefe für haustechnische Installationen reduzieren würde. Zudem wird der Gutsbetrieb teilweise energieautark.

Es bietet sich somit die Möglichkeit aufzuzeigen, wie bei einem Schutzobjekt mit minimalen Eingriffen sowohl die Schutzwürdigkeit erhalten bleibt als auch ein nachhaltiges Energiekonzept umgesetzt werden kann.

Die Bewilligungsfähigkeit und den Nutzwert gilt es noch vertiefter zu prüfen.

Die Beurteilung des Nutzwertes und der Entscheidung zur Umsetzung liegt beim Projektausschuss.

## Flächenzusammenstellung

Geschoss	HNF (m <sup>2</sup> )	NNF (m <sup>2</sup> )	NF (m <sup>2</sup> )	VF (m <sup>2</sup> )	FF(m <sup>2</sup> )	NGF (m <sup>2</sup> )	KF (m <sup>2</sup> )	GF (m <sup>2</sup> )
Untergeschoss	0	49.3	49.3	0	0	49.3	27.6	76.9
Erdgeschoss	0	95	95	0	0	95	31.5	126.5
1. Obergeschoss	97.2	0	97.2	0	0	97.2	28.3	125.5
2. Obergeschoss	99.2	0	99.2	0	0	99.2	26.3	125.5
Dachgeschoss	0	102	102	0	0	102	23.5	125.5
Kehlboden	0	58.9	58.9	0	0	58.9	12.4	71.3
<b>Total</b>	<b>196.4</b>	<b>305.2</b>	<b>501.6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>501.6</b>	<b>149.6</b>	<b>651.2</b>
%-Anteile	30	47	77	0	0	77	23	100

Flächendefinitionen nach SIA 416/2003

# Raumprogramm

Raum-Nr.	Raumbezeichnung	beheizt	unbeheizt	NGF (m <sup>2</sup> )
<b>Untergeschoss</b>			<b>49.3</b>	<b>49.3</b>
UG01	Obst- und Gemüsekeller		49.3	49.3
<b>Erdgeschoss</b>			<b>94.9</b>	<b>94.9</b>
EG01	Eingang		11.7	11.7
EG02	Holzkeller		16.5	16.5
EG03	Abstellraum		29.7	29.7
EG05	Werkstatt		18.2	18.2
EG07	Waschküche/Technik		18.8	18.8
<b>1. Obergeschoss</b>			<b>97.2</b>	<b>97.2</b>
1.01	Windfang	3.1		3.1
1.02	Wohnstube	23.5		23.5
1.03a	Bad	5.7		5.7
1.03b	Dusche	2.8		2.8
1.03c	Vorplatz/Garderobe	3.3		3.3
1.04	Korridor/Treppe	15.2		15.2
1.05	Küche	14.5		14.5
1.07	Wohnraum	29.1		29.1
<b>2. Obergeschoss</b>			<b>99.2</b>	<b>99.2</b>
2.01	Zimmer	9.5		9.5
2.02	Zimmer	16.9		16.9
2.03	Zimmer	19.4		19.4
2.04	Korridor	8.6		8.6
2.05	Zimmer	17.7		17.7
2.06	Schrankraum	9.6		9.6
2.07	Zimmer	17.5		17.5
<b>Dachgeschoss</b>			<b>102.0</b>	<b>102.0</b>
3.01	Kammer		12.3	12.3
3.02	Estrich		89.7	89.7
<b>Kehlboden</b>			<b>58.9</b>	<b>58.9</b>
4.01	Estrich		58.9	58.9

## Fotos



Südfassade - Falsche Materialien bei der letzten Sanierung (1972–75) führten zu Schäden an Putz und Riegelwerk.



Gaube mit Vordachmalerei - relativ gut erhalten.



Fallläden mit Zierelementen und Bemalung



Statischer Mangel führt zu Abkippen der Fassade



Stube (West) mit Kachelofen (Mathias Nehracher, Stäfa 1774), Kassettendecke mit Mittelmedaillon und Intarsien sowie Wellenbuffet mit Nussbaumfournier (1780).



oben: Detail Nehracher-Ofen  
 unten: Flur mit Einfuerung Nehracherofen

oben: Stube (Ost) mit grünem Kachelofen (20. Jh)  
 unten: Küche mit Holzherd und Einfuerung grüner Kachelofen



Oberes Kellergeschoss (auf Strassenniveau) mit grossen Sandsteinplatten als Boden und inneren Riegel-Wänden. Der spätere Einbau von Dusche und WC wird rückgebaut.



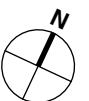
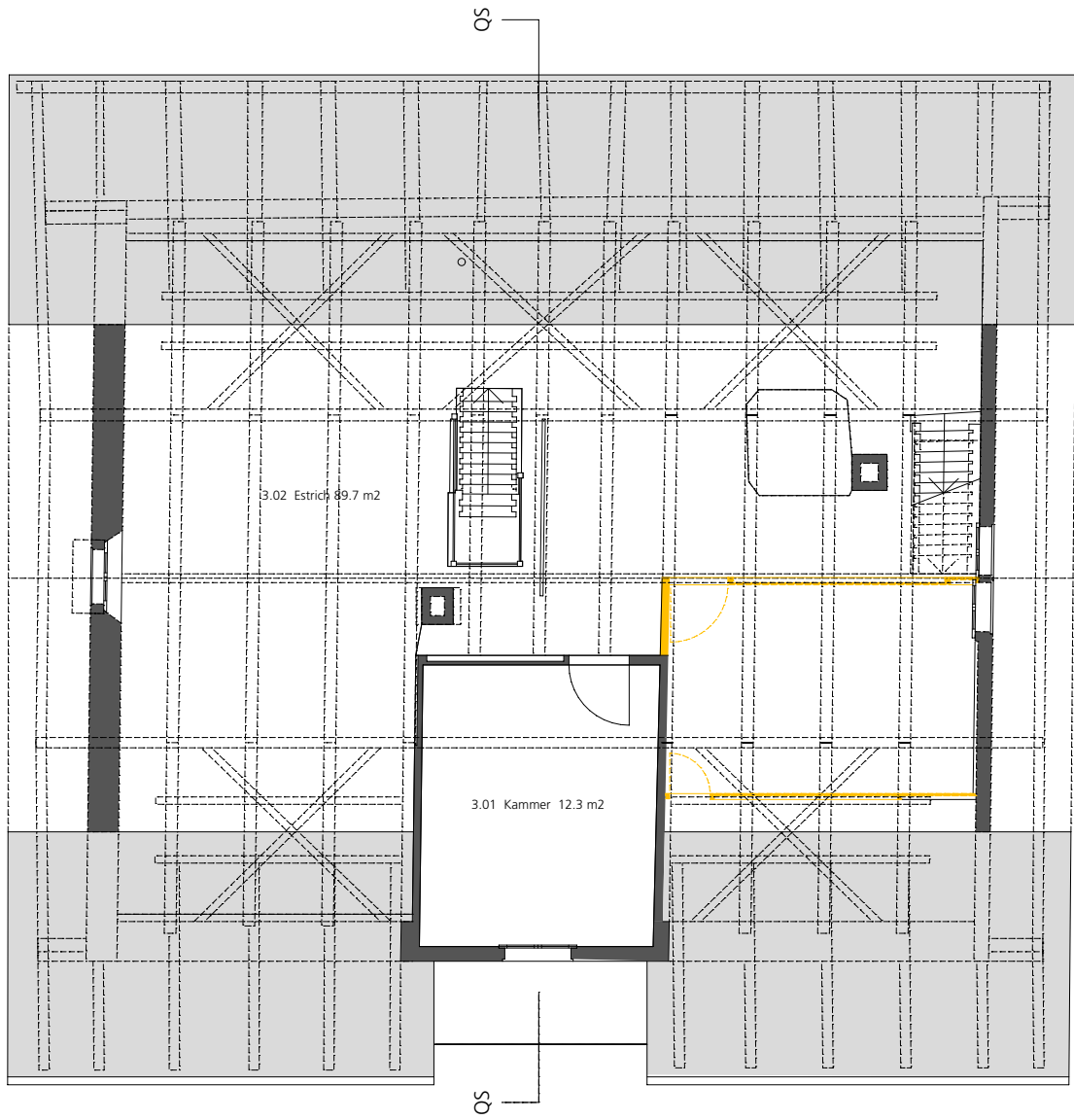
oben: Kammer im OG - Verkleidung mit Tapete nicht original  
unten: Kammer mit Gipsdecke und Schablonenmalerei

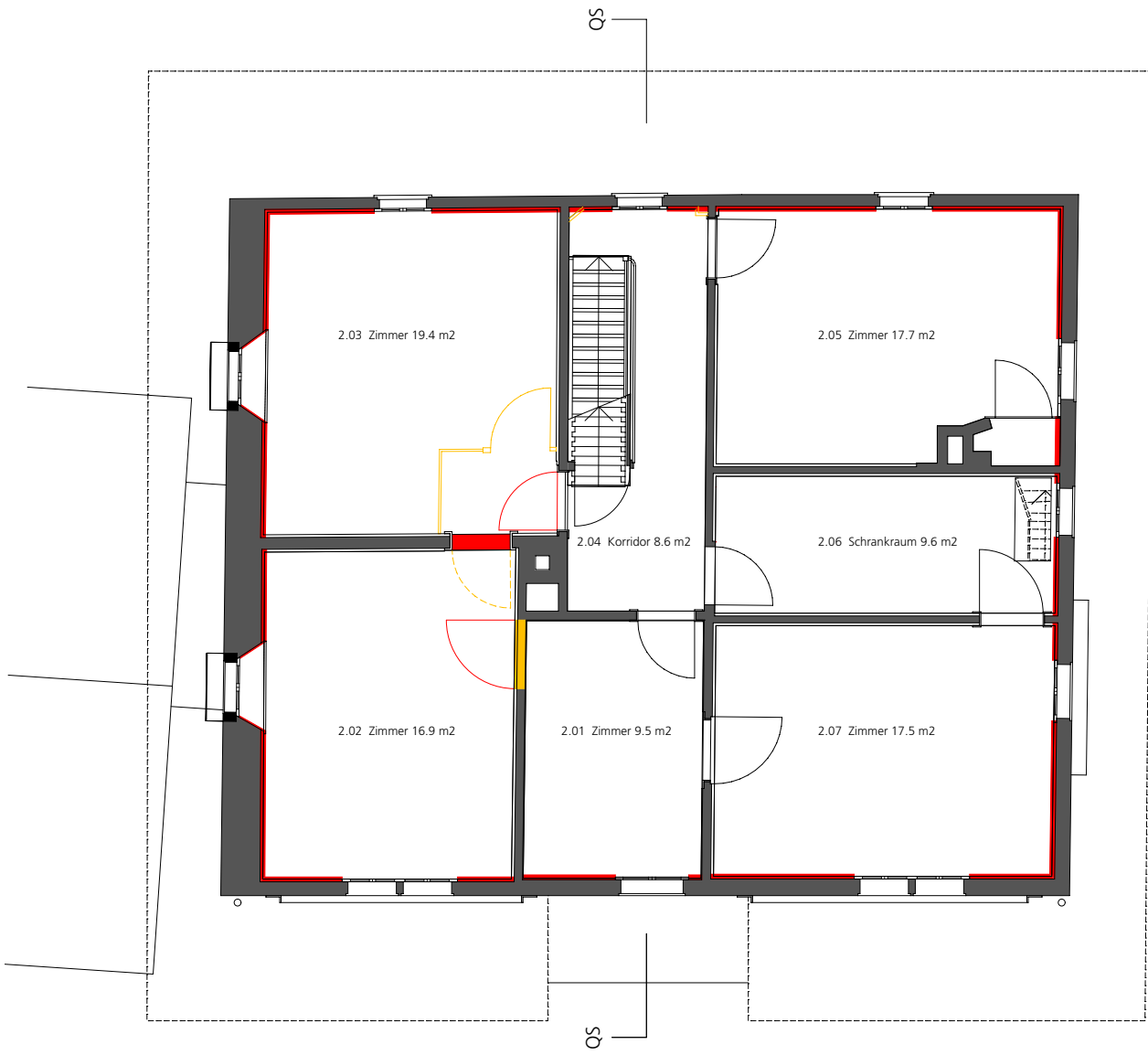
oben: Waschküche (oberes Kellergeschoss)  
unten: Gewölbekeller

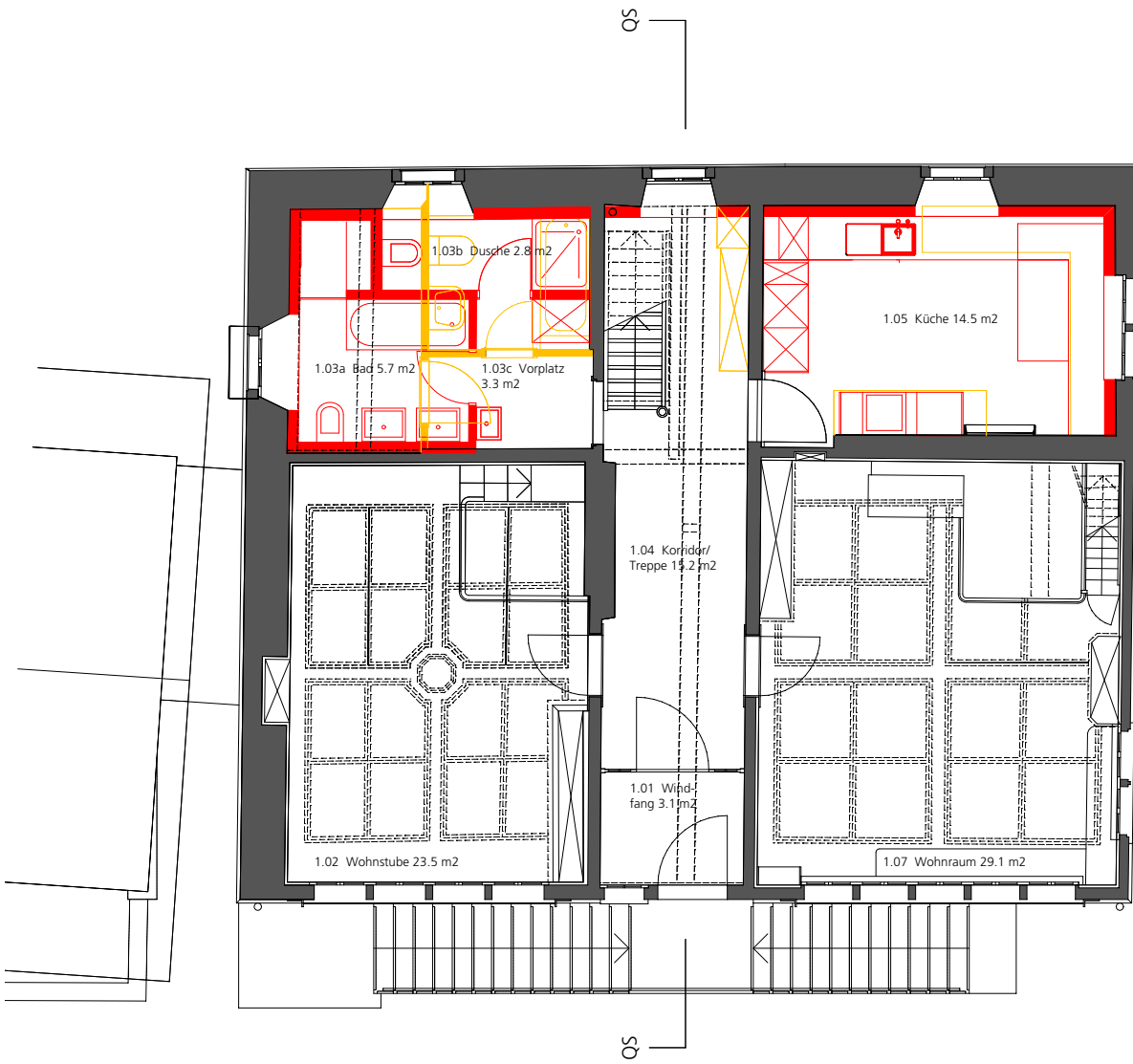
# Pläne



Situation M 1:500

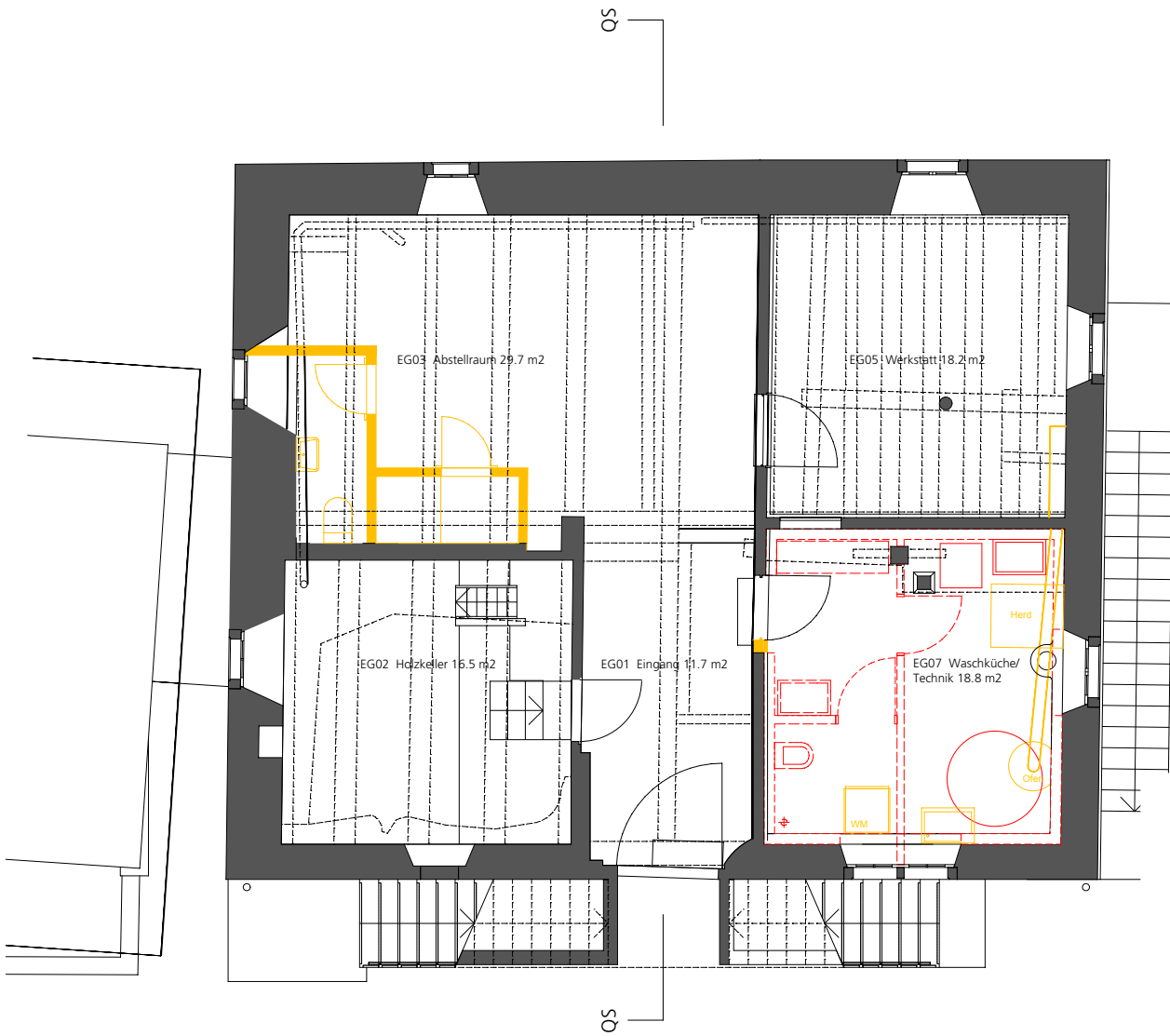




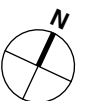
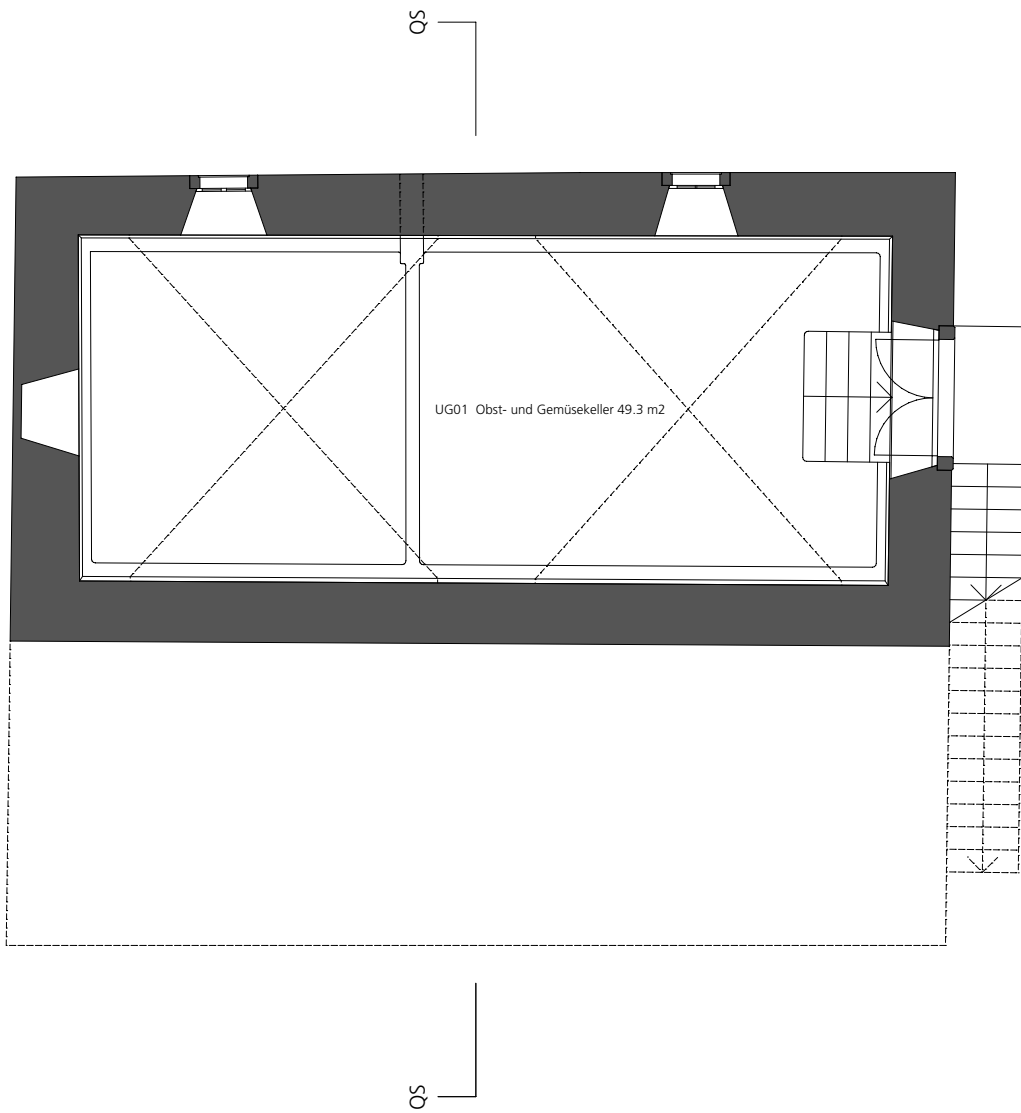


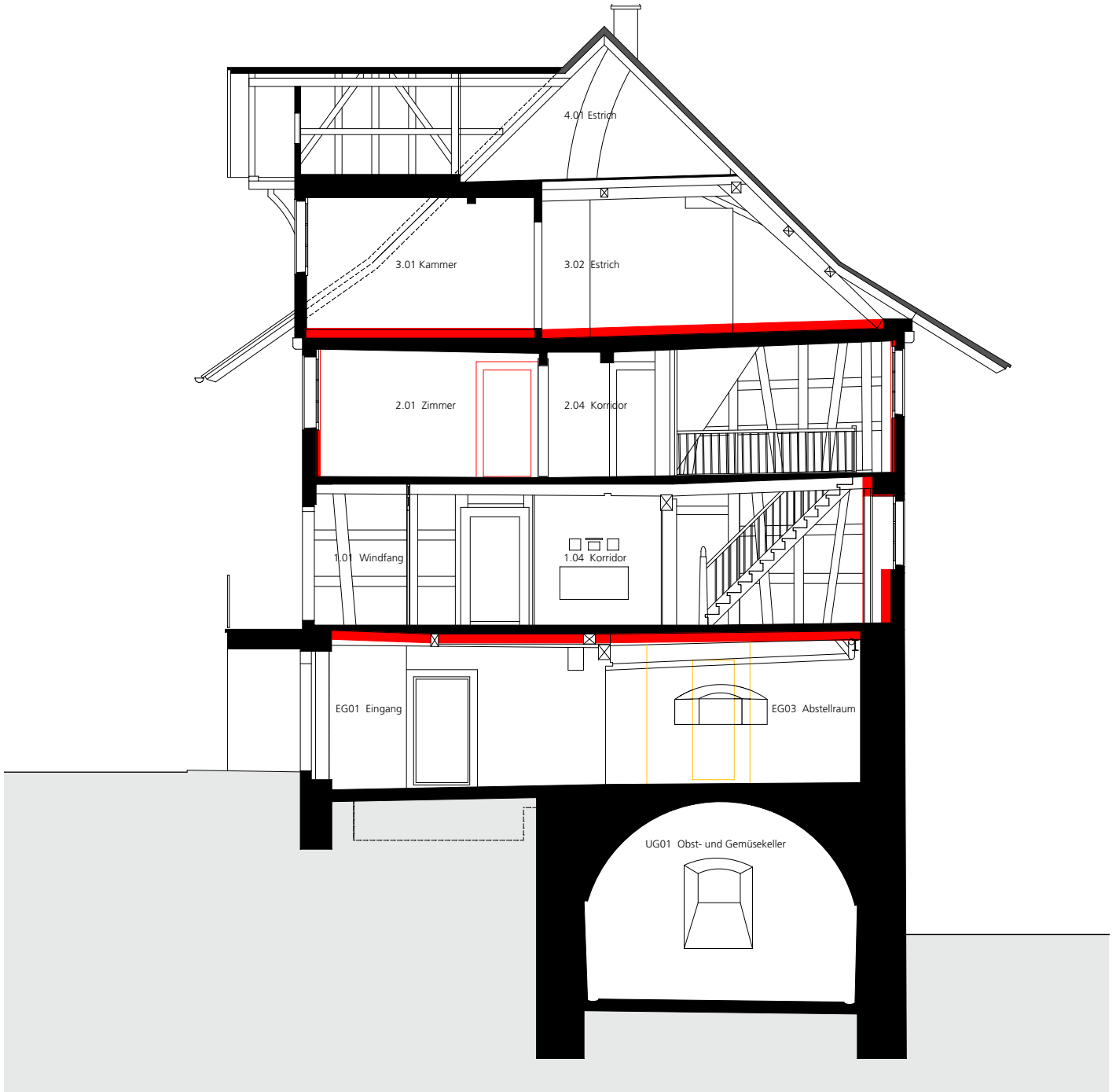
Grundriss 1. Obergeschoss M 1:100





Grundriss Erdgeschoss (Keller auf Strassenniveau) mit möglicher Schmutzschleuse (gestrichelt) M 1:100







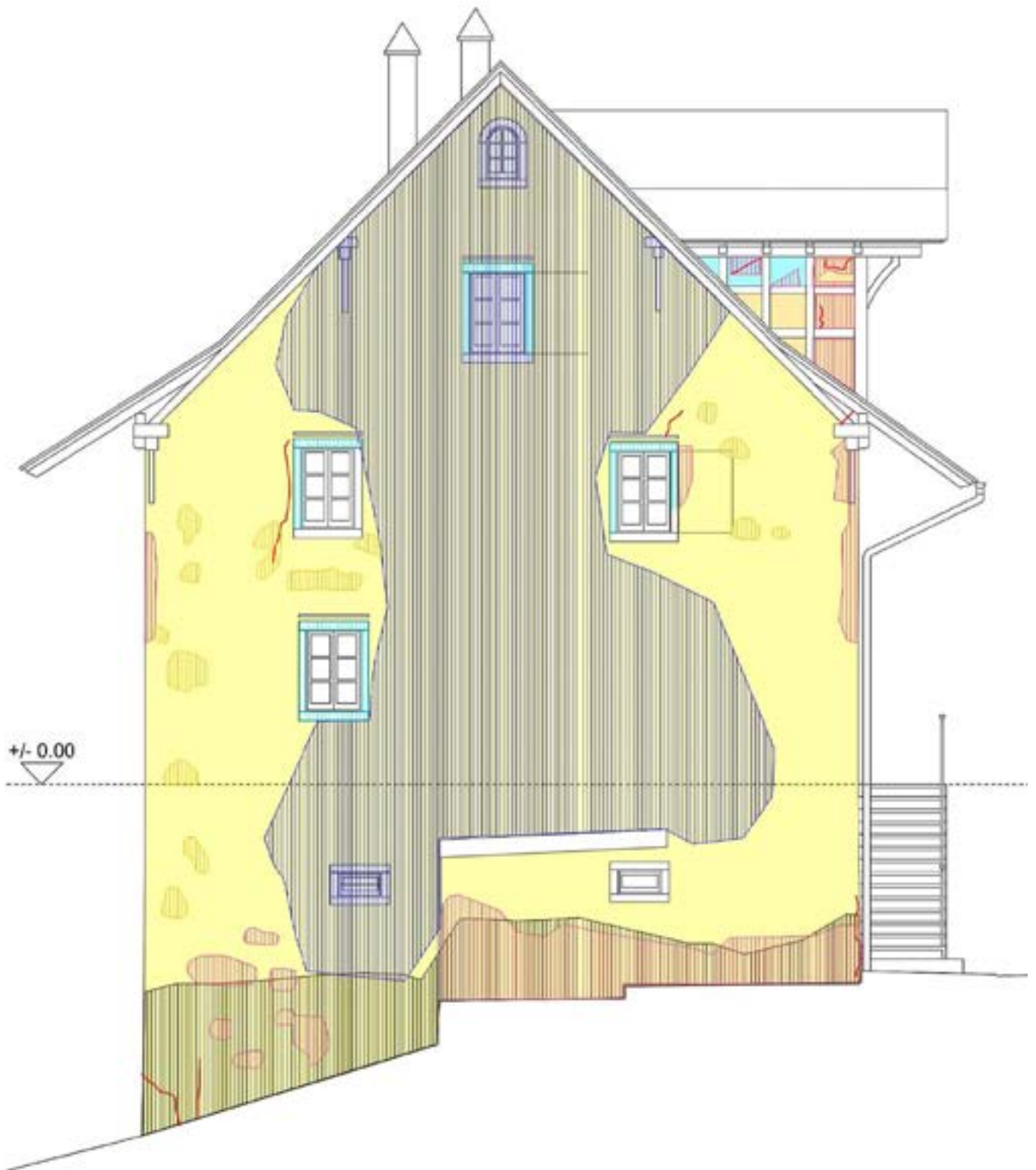


Legend / Farbschlüsselung

Far Red	Abstrich Abrak	Stänkung Klebung	Feuchte isolieren Als Restaurierung	Kalkputz 1'
Holz Lack	Lack Anstrich, Farbreste	Öl Verfärbung	Keine, statisch needed Nur, Handlungswert	Kalkputz 2'
Deformation Schimmel	Detailliert bearb. Lack Schritt	Glasy area Gereste	Keine, no treatment Nur, kein Handlungsbedarf	Hydrophobierter Kalkputz
Clean Kalk, Farbe	Färbung bearb. Achtung! Schutz	Wall area Wahrheit	Heavy weathering Starke Verfärbung	Zerkleinerputz
Scratch Kalkputz	Detailt bearbeitung Angelegtes Kalkputz	Color change Farbveränderung	Bei effloreszenz Salzwasser	Kalk Putzstruktur







# Baubeschrieb nach BKP

## **1 Vorbereitungsarbeiten**

### **11 Räumungen**

#### **112 Abbrüche**

Innere Abbrüche, Küche, Sanitärräume EG und 1. OG, Holzverkleidungen, Bauschutt aus Dachgeschoss, Boden- und Wandbeläge, Elektrotabelleaux (asbesthaltig)

#### **15 Anpassung an best. Erschliessungsl.**

#### **152 Kanalisationsleitungen**

35 m Inliner-Sanierung gemäss Befund

## **2 Gebäude**

### **21 Rohbau 1**

#### **211 Baumeisterarbeiten**

- Gerüste: 4-seitiges, traufseitig doppeltes Fassadengerüst (Malergerüst)
- Maurerarbeiten: Regiearbeiten: Grab-, Spitz-, Zumauer- und Zuputzarbeiten
- Böden: Waschküche EG, Bad/Dusche 1. OG, Gewölbekeller
- Kanalisation, Kamine

#### **214 Holzbau**

Statische Ertüchtigung Südfassade, Punktuelle Reparaturen, Schwelle Ostfassade, Massnahmen Unterzüge Erdgeschoss, Innere Isolationen Decke über EG und Decke über 2. OG inkl. Bretterboden, Ersatz verwurmt E Estrichböden, Reparaturen an Vordächern und Zierelementen

### **22 Rohbau 2**

#### **221 Fenster, Aussentüren, Tore**

- Fenster: Ertüchtigung bestehende 2-fach-Doppelverglasungsfenster mit Dichtungen
- Aussentüren, Tore: Instandsetzung inkl. Reparatur Schlösser

#### **222 Spengler**

Überprüfung Kupferbleche, Spengleranschlüsse

#### **223 Blitzschutz**

Demontage/Montage bestehender Blitzschutz/Erdungen (Überprüft/i.O. vor 3 Jahren)

#### **224 Dachdecker**

Umdecken und Reinigen bestehendes Dach, Reparatur der Lattung wo nötig, Kein Totersatz, Ersatz defekter Ziegel, «jeder Ziegel wird in die Hand genommen», kein Unterdach, Montage Leiterhaken

#### **226 Fassadenputze**

Reparaturen oder Ersatz bestehender Verputz im Sockelbereich, an Mauerwerksfassaden und zwischen Riegeln gemäss Befund Restauratoren und Beschluss Denkmalpflege

## **227 Äussere Oberflächenbehandlungen**

Allgemeine Malerarbeiten gemäss Befund Restauratoren und Beschluss Denkmalpflege

### **Restaurationsmalerei**

Restaurationsmalerei gemäss Befund Restauratoren und Beschluss Denkmalpflege

## **228 Äussere Abschlüsse**

Reparatur/Ersatz Fensterläden Holz

## **23 Elektro**

Demontagen, Neuinstallation (Aufputz) gemäss Vorschriften, Beleuchtungskörper

## **24 Heizung**

Ergänzendes Heizsystem im 2. OG, Warmwasserproduktion über Zentralspeicher

## **25 Sanitär**

- Demontagen, Neue Installationen
- Neuer Hausanschluss im Zusammenhang Leitungserneuerung Badstrasse
- Verteilung in Waschküche/Technikraum
- Neue Sanitärräume: EG Waschküche mit Waschtrog und WM, 1. OG WC/Bad und WC/Dusche, Stil: Weiss, Chrom und Glas

## **258 Kücheneinrichtungen**

Neue Kücheneinrichtung, Neue Apparate, Eckbank

## **271 Gipserarbeiten**

- Innere Isolationen aus Multipor-Mauerwerk im 1. OG Bad/Vorrat/Korridor/Küche, Zwischenwände in Sanitärräumen 1. OG
- Innere Verputzarbeiten Keller/EG/1. OG
- Ersatz für Schilfrohr-Gipsdecken in zwei Räumen 2. OG

## **272 Metallbauarbeiten**

Reparatur «Rokoko»-Geländer

## **273 Schreinerarbeiten**

- Drei neue Türen, Garderobe, Tablare Abstellraum
- Denkmalpflegearbeiten alle Räume: Reparatur und Gangbarmachen von Türen und Wandschränken, Reparatur von Einbautischchen und Eckbank, Boden- und Deckensockel, Abbruch Fastäfer, Reparatur/Ausbau/Wiedereinbau/Ergänzungen/Nachbau von Wand- und Deckentäfer, Isolationen hinter Täfer gemäss Detail Wettbewerb, Renovation Wellenschrank, Treppengeländer reparieren

## **281 Bodenbeläge**

- Keramik: Neue Beläge in Küche, Bad, Garderobe, Vorrat, Korridorbelag im 1. OG auffrischen
- Holz: Reparieren, Schleifen und Ölen von sämtlichen Riemen- und Parkettböden

## **282 Wandbeläge**

- Holz: Reinigen (Abwaschen mit Schmierseife) von Täfeln und Wandschränken (in Malerarbeiten enthalten)
- Kunststoff/Glas: Wandbeläge bei Sanitär- oder Kücheneinbauten

## **284 Hafnerarbeiten**

Demontage und Neuaufsetzen von zwei historischen Kachelöfen

## **285 Innere Oberflächenbehandlung**

- Malerarbeiten auf neuen Decken, Rigips-Trennwänden, Fenster und Türen innen, Seifen von Täfer/Decken/Riegel, Neufassung Decke Korridor 1.OG
- Deckenbeläge Holz: Reinigen (Abwaschen mit Schmierseife) von Täfeln

## **287 Baureinigung**

Ganzes Haus

## **29 Honorare**

Architekt, Holzbauingenieur, Elektroingenieur, Heizungsingenieur, Bauphysiker

## **4 Umgebung**

Kleinere Rodungs- und Baumschnittarbeiten Ost, Geröll entlang Nord- und Ostfassade, Richten Kunststeintreppe Ost, Belag bei Leitungseinführung

## **5 Baunebenkosten**

### **51 Bewilligungen, Gebühren**

### **52 Vervielfältigungen, Dokumentation**

4 % der Honorare

### **56 Übrige Baunebenkosten**

### **566 Einweihung**

### **568 Baureklame**

## **6 Reserven**

### **61 Reserve fest**

15 % BKP 1–5

für Unvorhergesehenes durch Projektausschuss freizugeben

## **7 Eventualposition**

### **71 Schmutzschleuse**

Entscheid Projektausschuss auf Grund des vom neuen Pächter vorgelegten Bewirtschaftungskonzeptes.

## **Option Solaranlage**

- Installation von 100 - 120 m<sup>2</sup> Photovoltaikanlage auf dem Dach des Stallanbaus (gegenüberliegende Strassenseite), flächenbündig und gestalterisch hochwertig in Dachlandschaft integriert
- Anpassungen an den Elektroinstallationen zur Netzeinspeisung

# Kostenvoranschlag

## Übersicht

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	KV-Betrag
1	Vorbereitungsarbeiten	30 000
2	Gebäude	1 356 500
4	Umgebung	10 000
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	38 500
6	Reserve	215 000
7	Eventualposition	42 000
<b>Total Anlagekosten</b>		<b>1 692 000</b>

Option Solaranlage	160 000
--------------------	---------

<b>Total Kosten (inkl. Option)</b>	<b>1 852 000</b>
------------------------------------	------------------

## Gliederung nach BKP-Untergruppen

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	3-stellig	1-,2-stellig
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>30 000</b>
<b>11</b>	<b>Räumungen, Terrainvorbereitungen</b>		<b>20 000</b>
112	Abbrüche	20 000	
<b>15</b>	<b>Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen</b>		<b>10 000</b>
152	Kanalisationsleitungen	10 000	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>1 356 500</b>
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>		<b>164 000</b>
211	Baumeisterarbeiten	69 000	
214	Montagebau in Holz	95 000	
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>		<b>300 000</b>
221	Fenster, Aussentüren, Tore	45 000	
222	Spenglerarbeiten	3 000	
223	Blitzschutz	3 000	
224	Bedachungsarbeiten	19 000	
226	Fassadenputze	20 000	
227	Äussere Malerarbeiten	150 000	
227	Restaurationsmalerei	50 000	
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	10 000	
<b>23</b>	<b>Elektroanlagen</b>		<b>67 000</b>
<b>24</b>	<b>Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage</b>		<b>85 000</b>
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>		<b>98 000</b>
250	Sanitäranlagen	65 000	
258	Kücheneinrichtungen	33 000	

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	3-stellig	1-,2-stellig
<b>27</b>	<b>Ausbau 1</b>		<b>210 000</b>
271	Gipserarbeiten	80 000	
272	Metallbauarbeiten	10 000	
273	Schreinerarbeiten	120 000	
<b>28</b>	<b>Ausbau 2</b>		<b>160 000</b>
281	Bodenbeläge	20 000	
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	10 000	
284	Hafnerarbeiten	60 000	
285	Innere Oberflächenbehandlungen	65 000	
287	Baureinigung	5 000	
<b>29</b>	<b>Honorare</b>		<b>272 500</b>
291	Architekt	230 000	
292	Bauingenieur	8 000	
293	Elektroingenieur	15 000	
294	HLKK-Ingenieur	15 000	
295	Sanitäringenieur		
296	Spezialisten	4 500	
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		<b>10 000</b>
400	Terraingestaltung	10 000	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>38 500</b>
<b>51</b>	<b>Bewilligungen, Gebühren</b>		<b>20 000</b>
<b>52</b>	<b>Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokum.</b>		<b>11 000</b>
<b>53</b>	<b>Versicherungen</b>		<b>1 000</b>
531	Bauzeitversicherung	1 000	
<b>56</b>	<b>Übrige Baunebenkosten</b>		<b>6 500</b>
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	2 500	
568	Baureklame	4 000	
<b>6</b>	<b>Reserve</b>		<b>215 000</b>
<b>61</b>	<b>Reserve fest / Unvorhergesehenes</b>		<b>215 000</b>
<b>7</b>	<b>Eventualposition</b>		<b>42 000</b>
<b>71</b>	<b>Schmutzschleuse</b>		<b>42 000</b>
<b>Total Anlagekosten</b>			<b>1 692 000</b>
<b>Option Solaranlage</b>			<b>160 000</b>
<b>Total Kosten (inkl. Option)</b>			<b>1 852 000</b>

KV-Stand: 23. Oktober.2013

Teuerungsindex: 1060.9 Pt., Stand 1. April 2013, Basis Juni 1939=100 Pt., Kostengenauigkeit +/- 10 %, alle Beträge inkl. 8 % MwSt. in Franken.

# Projekt-Kurzinformation



## Menzihaus Lützelsee Hombrechtikon, Sanierung

### Standort

Lützelsee 3 (Badstrasse), 8634 Hombrechtikon

### Gesamtleiter

VMMV AG, Uerikon

### Termine

Planungsbeginn	Mai 2013
Baubeginn (Soll)	Mai 2014
Fertigstellung (Soll)	Januar 2015
Bezug (Soll)	Februar 2015

### Kennzahlen

#### Flächen und Volumenkenzahlen

Nutzfläche/Geschossfläche	%	77
Verkehrsfläche/Hauptnutzfläche	%	0
Gebäudehülle/Gebäudevolumen	m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	–

#### Kostenkennzahlen

			Ausgangswerte
BKP 2+3/HNF	CHF/m <sup>2</sup>		6921
BKP 2+3/GF	CHF/m <sup>2</sup>		2084
BKP 2+3/GV SIA 416	CHF/m <sup>3</sup>		846
BKP 1–9/GV SIA 416	CHF/m <sup>3</sup>		1055

### Projekt

#### Kategorie

Wohnhaus, Natur- und Heimatschutzobjekt

#### Projektkurzbeschreibung

Das Menzihaus wurde im Jahre 1739 als Bauernhaus erstellt und ist Bestandteil des unter Ortsbildschutz stehenden Weilers Lützelsee, der zum Landschaftsschutzgebiet Lützelsee gehört.

Mit seinen reichen Zierelementen und Malereien, den kunstvollen Holzarbeiten im Innern und zwei grossen Kachelöfen (einer davon antik) ist das Menzihaus ein schutzwürdiges Objekt und ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege.

Bis Mitte 2012 wurde das Haus von den Pächtern des zugehörigen Bauernbetriebs bewohnt und seit Mitte der 70er Jahre erfolgten keine Instandsetzungsarbeiten mehr.

Die Bausubstanz ist bis auf statische Probleme an der Südfassade intakt. Die Fassade ist stark verwittert und im Sockelbereich treten Feuchtigkeitsschäden auf. Die Wohnung ist nicht mehr bewohnbar, ein Kachelofen darf nicht mehr genutzt werden und die Haustechnik ist komplett veraltet.

Mit einer nachhaltigen Substanzerhaltung und einer zurückhaltenden Instandsetzung soll das Wohnhaus wieder vermietbar gemacht werden.

#### Nutzungskurzbeschreibung

Die Nutzung als Wohnhaus soll erhalten bleiben. In erster Linie wird eine Vermietung im Zusammenhang mit der Verpachtung des Bauernbetriebs angestrebt.

Die Pächtersuche erfolgt nach Freigabe des Baukredits durch das ALN und soll über einen Konzeptwettbewerb erfolgen.

### Konzepte

#### Architektur

Die Gebäudestruktur wird nicht verändert. Einzig die später eingebauten Nassräume werden neu organisiert.

Die bei der letzten Sanierung eingesetzten Acrylfarben und Zementputze sollen dort ersetzt werden, wo dies zu Schäden geführt hat. Ansonsten werden die Spuren und Bauteile der zwei grösseren Umbauphasen als erhaltenswerte Elemente erachtet und es sind keine Zurückführungen vorgesehen. Bewusst wird nur eine massvolle Steigerung des Wohnkomforts und damit eine geringe bauliche Eingriffstiefe angestrebt.

### Statik

Die Statik der Südfassade muss stabilisiert werden.

### Haustechnik

Die gebäudetechnischen Installationen sind veraltet und erfüllen die heutigen Anforderungen nicht mehr. Sie müssen gesamthaft neu erstellt werden.

Die traditionelle Beheizung des Hauses mit Kachelöfen in den beiden Stuben wird als Hauptssystem beibehalten und mit einem modernen Heizsystem ergänzt.

### Ökologie & Energiestandard

Wo es möglich ist, wird die Gebäudehülle mit Rücksicht auf die denkmalpflegerisch wichtigen Teile nachisoliert. Das beheizte und isolierte Volumen wird auf die zwei Wohngeschosse konzentriert, Kellergeschosse und Dachgeschoss bleiben kalt.

Mit den beiden Kachelöfen als Hauptenergieerzeuger wird ca. zwei Drittel der Heizenergie CO<sub>2</sub>-neutral erzeugt. Die Warmwasserproduktion und eine Ergänzungsheizung erfolgt entweder mit Ökostrom oder Holz.

Für die eingesetzten Materialien wird eine Minimierung der Umweltbelastung durch die Herstellung, Verarbeitung, Nutzung und Entsorgung vorausgesetzt.

### Option Solaranlage

Das Dach des Stallanbaus (gegenüberliegende Strassenseite) bietet sich als Fläche für eine gut integrierte Photovoltaikanlage an. Sofern bewilligungsfähig und bei nachgewiesenem Nutzwert ist der Bau einer Anlage mit einer Leistung von rund 12.5 Kilowatt Peak vorgesehen.

## Projektdaten

<b>Grundstück</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	GSF	–
bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	–

<b>Gebäudevolumen</b>		<b>m<sup>3</sup></b>
nach SIA 416 GV		1604

<b>Flächendaten SIA D 0165</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Geschossfläche	GF	651	100
Wohnen	HNF1	196	30
Büro	HNF2	0	0
Produktion	HNF3	0	0
Verkauf, Lager	HNF4	0	0
Bildung, Kultur	HNF5	0	0
Heilen	HNF6	0	0
Hauptnutzfläche (HNF 1–6)	HNF	196	30
Nebennutzfläche	NNF	305	47
Verkehrsfläche	VF	0	0
Funktionsfläche	FF	0	0
Konstruktionsfläche (Restfläche)	KF	150	23

### Nutzungseinheiten

Wohnung	Einheit 1	196
---------	-----------	-----

### Ausgangswerte / Indexstand

Baukostenindex ZH (Basis 1939)	1060.9	per 2013-04
Baupreisindex CH (Basis 1998)	127.3	per 2013-04

<b>Kostendaten</b>		<b>CHF</b>	<b>%</b>
Total Kosten (inkl. Option)		1 852 000	
Investitionskosten (BKP 0–9)	IK	1 692 000	100
Grundstück	BKP 0	0	0
Baukosten (BKP 1–9)	BauK	1 692 000	100
Vorbereitungsarbeiten	BKP 1	30 000	2
Gebäude	BKP 2	1 356 500	80
Betriebseinrichtungen	BKP 3	0	0
Umgebung	BKP 4	10 000	1
Baunebenkosten	BKP 5	38 500	2
Reserve	BKP 6	215 000	13
Eventualposition	BKP 7	42 000	2
	BKP 8	0	0
	BKP 9	0	0
Option Solaranlage		160 000	

### Energiedaten

Energiekennzahl	E	MJ/m <sup>2</sup>	–
Energiebezugsfläche (EBF)	A <sub>E</sub>	m <sup>2</sup>	196

# Projektorganisation

## **Eigentümer**

Kanton Zürich  
Natur- und Heimatschutzfonds

## **Beteiligte Ämter**

### **Baudirektion Kanton Zürich:**

#### **Immobilienamt**

Abteilung Landerwerb  
8090 Zürich  
Gerhard Schmid, Abteilungsleiter

#### **Generalsekretariat**

Stab  
8090 Zürich  
Mathias Rosskopf, Stv. Abteilungsleiter

#### **Amt für Raumentwicklung**

Archäologie und Denkmalpflege  
8600 Dübendorf  
Peter Baumgartner, Ressortleiter  
Roger Strub, Stv. Ressortleiter

#### **Amt für Landschaft und Natur**

Fachstelle Naturschutz  
8090 Zürich  
Martin Graf, Stv. Leiter Fachstelle

#### **Hochbauamt**

Baubereich 1  
8090 Zürich  
Christoph Felder, Ressortleiter  
Lorenz Leuenberger, Projektleiter  
Marcel Rohr, Fachprojektleiter

## **Gesamtleiter**

VMMV AG  
Denkmalpflege, Architektur, Immobilienökonomie  
8713 Uerikon  
Markus und Verena Vogel

## **Fachplaner**

Näf Kesswil (Statik)  
8593 Kesswil  
Adrian Näf

Brunner Elektro-Engineering GmbH (Elektro)  
8608 Bubikon  
Walter Brunner

Klimawandler GmbH (Heizung)  
8006 Zürich  
Thomas Eyer

BWS Bauphysik AG (Bauphysik)  
8408 Winterthur  
Christoph Keller



