

Am Bau Beteiligte

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

Architektur/Gesamtleitung

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

Bauingenieur (Holzbaustatik)

Näf Holzbau GmbH
8593 Kesswil
Adrian Näf

Elektroplanung

Brunner Elektro-Engineering GmbH
8608 Bubikon
Walter Brunner

Heizungsplanung (Kachelofen)

Energie & Holz GmbH
8005 Zürich
Albin Kühne
Marco von Wyl

Sanitärplanung

Karl Weber Heizung und Sanitär
8632 Tann
Karl Weber

Bauphysik

BWS Bauphysik AG
8408 Winterthur
Christoph Keller

Solaranlage

Eneba GmbH (Potential- und Wirtschaftlichkeitsprüfung)
8112 Otelfingen/ZH
Barbara Schaffner
Brunner Elektro-Engineering GmbH (Planung)
8608 Bubikon
Walter Brunner



Kanton Zürich
Baudirektion
Hochbauamt

Natur- und Heimatschutzfonds

Sanierung Menzihaus

Objektdokumentation



Inhalt: Lorenz Leuenberger, Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt
und Markus Vogel, VMMV AG, Uerikon
Fotografie: Mark Röthlisberger
Projekt-Nummer Hochbauamt: 13035
© Kanton Zürich, Hochbauamt, 2018

Projekt-Kurzinformation

Objekt

Menzihaus
Lützelsee 3, 8634 Hombrechtikon

Projekt

Sanierung Menzihaus, Natur- und Heimatschutzfonds
VMMV AG, 8713 Uerikon

Kategorie

Wohnhaus

Projektkurzbeschreibung

Das denkmalgeschützte, 1739 erbaute herrschaftliche Bauernhaus ist Bestandteil des unter Ortsbildschutz stehenden Weilers Lützelsee, welcher zum Landschaftsschutzgebiet Lützelsee gehört. Das Haus wurde innen und aussen sanft saniert, um den heutigen Ansprüchen an bäuerliches Wohnen gerecht zu werden und gleichzeitig die wertvollen inneren und äusseren barocken Zierelemente aus der Bauzeit sowie Ausstattungselemente in Form von Täfern, Decken, Einbaumöbeln und Kachelöfen zu restaurieren. Insbesondere brauchte die Südfassade und Teile der inneren Tragstruktur eine statische Ertüchtigung. Das Projekt wurde 2016 mit dem Schweizer Denkmalpreis ausgezeichnet. Die Konferenz der Schweizer Denkmalpflegerinnen und Denkmalpfleger KSD würdigt damit die ausgezeichnete Restaurierung und massvolle Erneuerung. Zudem hat die sorgfältige Kombination von moderner Technik mit einem Schutzobjekt Vorbildcharakter.

Nutzungskurzbeschreibung

Das Bauernhaus dient einer vielköpfigen Pächterfamilie des zugehörigen Bauernbetriebs als Wohnhaus.

Architektur

Die räumliche Struktur und Einteilung bleiben unverändert. Die in den 70-er Jahren eingebauten Nassräume wurden neu organisiert und mit heutigem Standard ausgestattet. Schädliche frühere Oberflächenbehandlungen (Acrylfarben und Zementputze)

wurden durch Ölmalerei und Kalkanstriche denkmalpflegerisch korrigiert. Bauliche Stilelemente des Bürgerhauses aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts im Eingangsbereich wurden belassen.

Tragkonstruktion

Die Tragkonstruktion, welche durch die zwei schweren Kachelöfen und alte konstruktive Mängel geschwächt war, musste im Innern an mehreren Orten durch punktuelle, nicht sichtbare Massnahmen verstärkt werden. Ein später hinzugekommener, mehrere Tonnen schwerer Dörröfen (Räucherzimmer im Dach) wurde zur Entlastung der Konstruktion abgebrochen. Insbesondere wurde die im Sockelbereich ausbrechende Südfassade zurückgebunden. Zudem mussten diverse Schwellenbalken (Auflager) sowie das Fachwerk im Bereich der Küche ersetzt werden.

Haustechnik

Die zwei vorhandenen Kachelöfen heizen das Haus ausschliesslich mit Holz. Der historische Nehracher-Kachelofen aus dem 18. Jahrhundert dient als Einzelwärmequelle und Backofen. Der zweite Kachelofen aus dem beginnenden 20. Jahrhundert wurde mit Absorbern aus Kupfer ausgerüstet und beheizt ein Warmwasser-Zentralheizungssystem über einen Speicher, wo auch das Brauchwarmwasser produziert wird.

Energie, Nachhaltigkeit

Das beheizte Volumen wurde auf die zwei Wohngeschosse beschränkt und allseitig, soweit denkmalpflegerisch vertretbar, nachisoliert. Dach- und Kellergeschosse bleiben unbeheizt. Auf dem gegenüberliegenden Stalldach konnte eine Photovoltaikanlage realisiert werden, die exemplarisch aufzeigt, wie im Kontext eines Schutzobjektes sowie des Ortsbildschutzes eine rücksichtsvoll integrierte Anlage gelingt. Damit wird der Stromverbrauch für die Erzeugung von Warmwasser in den warmen Jahreszeiten kompensiert und die Spitzenlast der Heizung an sehr kalten Wintertagen gedeckt.



Neue Küche am alten Standort

Volumendaten (SIA416)		Menzihaus	PV-Anlage	Total
GV	Gebäudevolumen	1 604	-	1 604

Flächendaten (SIA 416)		Total m ²		%
GSF	Grundstücksfläche	-	-	-
GF	Geschossfläche	651	-	651 100.0
HNF1	Wohnen	196	-	196 -
HNF2	Büro	-	-	- -
HNF3	Produktion	-	-	- -
HNF4	Verkauf, Lager	-	-	- -
HNF5	Bildung, Kultur	-	-	- -
HNF6	Heilen	-	-	- -
HNF	Hauptnutzfläche (HNF 1-6)	196	-	196 30.1
NNF	Nebennutzfläche	305	-	305 46.9
VF	Verkehrsfläche	-	-	- -
FF	Funktionsfläche	-	-	- -
KF	Konstruktionsfläche	150	-	150 23.0

Bauberechnung Fr. inkl. MWST		90.3%	9.7%	Total	%
BKP 0-9	Investitionskosten	1 375 164	148 395	1 523 559	100.0
BKP 1-9	Baukosten	1 375 164	148 395	1 523 559	100.0
BKP 1-8	Baukosten o. Ausstattung	1 375 164	148 395	1 523 559	100.0

BKP 0	Grundstück	-	-	-	-
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	980	-	980	0.1
BKP 2	Gebäude	1 333 365	146 473	1 479 838	97.1
BKP 3	Betriebseinrichtungen	-	-	-	-
BKP 4	Umgebung	11 531	-	11 531	0.8
BKP 5	Baunebenk. und Übergangsk.	29 289	1 922	31 211	2.0
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	264 454	-	264 454	17.4
BKP 22	Rohbau 2	262 725	-	262 725	17.2
BKP 23	Elektroanlagen	70 501	119 167	189 668	12.4
BKP 24	HLKK-Anlagen	40 143	-	40 143	2.6
BKP 25	Sanitäranlagen	91 012	-	91 012	6.0
BKP 26	Transportanlagen	-	-	-	-
BKP 27	Ausbau 1	267 848	-	267 848	17.6
BKP 28	Ausbau 2	148 578	-	148 578	9.8
BKP 29	Honorare BKP 2	188 103	27 306	215 409	14.1

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

Kostenkennzahlen	Fr./Einheit		
BKP 2+3/HNF	Fr./m ²	6 803	-
BKP 2+3/GF	Fr./m ²	2 048	-
BKP 2+3/GV	Fr./m ³	831	-
BKP 1-9/HNF	Fr./m ²	7 016	-
BKP 1-9/GF	Fr./m ²	2 112	-
BKP 1-9/GV	Fr./m ³	857	-

Termine		
Abschluss Auswahlverfahren		11. April 2013
Planungsbeginn		1. Mai 2013
Baubeginn		1. Mai 2014
Fertigstellung, Bezug		31. Januar 2015