

# Sanierung „Alte Trotte“, Zürich

2019

---



Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude „Alte Trotte“ aus dem 16. Jahrhundert wurde umfassend saniert. Die 12 Privatzimmer mit Gemeinschaftsküche, grossem Wohnraum sowie Nasszellen und Allgemeinräumen bieten Platz für bis zu 14 Personen.

## Das Projekt

Die Liegenschaft an der Nordstrasse 331 in Zürich-Wipkingen wurde umfassend instandgesetzt. Hohe Priorität wurde dem Erhalt der bestehenden Substanz aufgrund des Denkmalschutzes zugewiesen. Vor der Sanierung befand sich das Gebäude in einem schlechten Zustand. Es wurde in der Vergangenheit laufend verändert und teilweise unfachmännisch den Nutzerbedürfnissen angepasst.

Der Anbau mit Schleppdach auf der Westseite ist nicht geschützt und ist durch einen Neubau in Holzelementbauweise ersetzt worden.

Nach der Sanierung wird das 3-geschossige Wohnhaus mit Estrich im Dachstock von einer Wohngemeinschaft von bis zu 14 Personen genutzt. Dafür wurde auf eine maximal mögliche Qualität an den Wohnkonform wie räumliche Qualitäten, Infrastruktur, Oberflächen, Raumklima und Schallschutz gesetzt, welcher mit der bestehenden Substanz möglich war.

## Die Bauweise

An der Bauweise des bestehenden Gebäudes wurde nur wenig verändert. Die Tragstruktur, bestehend aus ausgefachtem Riegelwerk, Bruchsteinmauer und Holzriegelbau blieb erhalten. Die Balkenlagen und die Dachstuhlkonstruktion wurden beibehalten und sind teilweise ergänzt und ertüchtigt. Der eingeschossige Anbau ist in neuer Holz-Elementbauweise erstellt.

## Die Herausforderungen

Die erste grosse Herausforderung war, in der Planung vorzusehen, welche Bauteile nach der Sanierung noch den Anforderungen der Nutzung und der Architektur entsprechen. Während der Bauzeit wurden die Geschossdecken bis auf die primäre Tragstruktur zurückgebaut und konnten dementsprechend erfasst und ertüchtigt werden. Zeitgleich wurden die erheblichen Setzungen innerhalb der Decken leicht ausgeglichen. Für die Lastabtragung der Geschossdecken wurde die bestehenden Zangenlage ersetzt und mit neuen Unterzügen ergänzt.



Bestehender Dachstuhl



Ertüchtigtes Tragwerk über der Küche



Übergang Altbau-Neubau (Fotos © Ariel Huber)

### Baudaten

- Bauzeit 2018-2019
- Neues Bauholz ca. 20m<sup>3</sup>
- Ertüchtigte Geschossdecken ca. 300m<sup>2</sup>
- Sanierete und neue Dachflächen ca. 360m<sup>2</sup>

### Leistungen Timbatec

- SIA Phase 31 Vorprojekt
- SIA Phase 32 Bauprojekt
- SIA Phase 41 Ausschreibung und Offertenvergleich
- SIA Phase 51 Ausführungsprojekt
- Statik und Konstruktion
- Fachbauleitung und Baustellenkontrollen

### Architektur

Felder Architektur  
8004 Zürich

### Bauherrschaft

Stadt Zürich  
Amt für Hochbauten  
8001 Zürich

### Holzbauingenieur

Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG  
8005 Zürich

### Holzbau

A. Steiner Zimmerei & Schreinerei  
8050 Zürich

### Photographie

Ariel Huber  
8004 Zürich