

GESAMTINSTANDSETZUNG

ALTE METZG

KRONENPLATZ 8

8953 DIETIKON

VORPROJEKT

14. APRIL 2025



BAUHERRSCHAFT

STADT DIETIKON HOCHBAUABTEILUNG

BREMGARTNERSTRASSE 22

8953 DIETIKON

ARCHITEKTUR

ARGE HELEN WYSS & DARIO WOHLER

DIPL. ARCH. ETH / MSC ARCH. ETH

HOHLSTRASSE 400

8048 ZÜRICH

INHALT

GRUNDLAGEN

| | |
|------------------------|---|
| AUFTAG | 2 |
| LUFTBILD | 3 |
| BESTAND | 4 |
| GESETZLICHE GRUNDLAGEN | 6 |
| KATASTERPLAN | 7 |

PROJEKT

| | |
|-----------------------|----|
| PROJEKTBESCHRIEB | 8 |
| SITUATIONSPLAN | 10 |
| PROJEKTPLÄNE | 12 |
| MODELBILDER | 26 |
| RAUMPROGRAMM | 30 |
| BAUBESCHRIEB NACH BKP | 32 |

KOSTEN

| | |
|-----------------|----|
| KOSTENSCHÄTZUNG | 34 |
|-----------------|----|

TERMINE

| | |
|----------------|----|
| GROBTERMINPLAN | 36 |
|----------------|----|

ANHANG

| | |
|--------------------|----|
| PROJEKTBETEILIGTE | 38 |
| GRUNDLAGENMATERIAL | 39 |

BEILAGEN

| | |
|----------------|--|
| BESTANDESPLÄNE | |
| RAUMBUCH | |
| KS DETAILLIERT | |

AUFTAG

Die ARGE Helen Wyss & Dario Wohler ist von der Stadt Dietikon mit der Planung und der Realisierung der Gesamtinstandsetzung der Liegenschaft am Kronenplatz 8 beauftragt. Ziel des Auftrages ist, die ehemalige Metzgerei von Dietikon umzubauen und gesamtheitlich zu renovieren, wobei es den historischen Bestand zu respektieren gilt. Das vorliegende Projekt baut auf dem im Rahmen eines Planerwahlverfahrens von der ARGE Helen Wyss & Dario Wohler 2024 erarbeiteten Projektes auf.

Das Erdgeschoss und der Keller, wo sich früher die Metzgerei befand, sollen künftig für öffentlich wirksame Nutzungen dienen, wobei die Räume möglichst nutzungsneutral auszubauen sind. Ein kleiner Teil des Erdgeschosses dient als Eingangsbereich für die beiden darüber liegenden Wohnungen. Geplant sind zwei Maisonette-Mietwohnungen in den oberen Geschossen. Die eine Wohnung befindet sich im älteren, nach Osten gerichteten Hausteil, die andere im jüngeren, westlichen Anbau. Von beiden Wohnungen führen interne Treppen ins ursprünglich kalte Dachgeschoss, welches neu zu Wohnzwecken ausgebaut wird. Die Dachterrasse ist für beide Parteien über separate Dachöffnungen zugänglich und in der Mitte getrennt.

Die Fertigstellung der Gesamtinstandsetzung ist für Ende 2027 geplant.

Auftraggeberin
Stadt Dietikon
Hochbauabteilung
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon

Projektverfassende
ARGE Helen Wyss & Dario Wohler
Hohlstrasse 400
8048 Zürich

LEGENDE

| | |
|---|----------------------|
| 1 | Alte Metzg |
| 2 | Restaurant zur Krone |
| 3 | Zehntenscheune |
| 4 | Altes Bauamt |
| 5 | Reppisch |

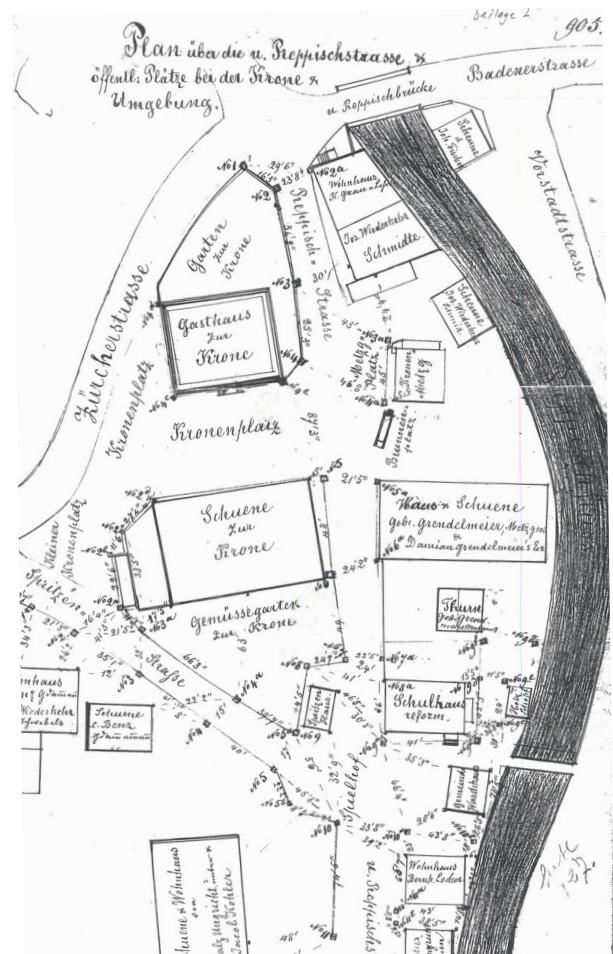


BESTAND

Die ehemalige Metzgerei am Kronenplatz 8, deren Geschichte bis ins 17. Jahrhundert zurückreicht, ist ein wichtiger Teil des historischen Ortsbildes der Stadt Dietikon, welches seit einigen Jahren gesamtheitlich aufgewertet wird. Das heutige Gebäude, das aus zwei Volumen besteht, datiert in die zweiten Hälften des 19. Jahrhunderts, wobei der vordere Bau mit Satteldach vermutlich um 1862, der hintere Flachdachbau um 1874 errichtet worden ist. Die noch heute erhaltene Kühlwanne mit den Kühlturen der Firma Wanner aus Horgen datiert auf 1901. Die auf dem Plan von 1867 ersichtliche, aussenliegende Holztreppe wurde 1924, im Zuge eines grösseren Umbaus, durch einen geschlossenen Anbau mit einer Steintreppe ersetzt. Die noch erhaltene Stube im Erdgeschoss stammt aus dieser Zeit. 1955 erfolgte ein Verbindungsbaus zwischen Metzgereigebäude und Waschhaus und die Erneuerung der bis heute bestehenden Ladenfront, die auf dem Bild von 1956 zu sehen ist. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist im Verlaufe des 20. Jahrhunderts mehrere Male renoviert worden. Der heutige Bestand weist bauliche Elemente und Oberflächen aus allen Zeitschichten seit 1862 auf. Der Vorschlag zum Schutzmfang der alten Metzg umfasst hauptsächlich die bauliche Substanz aus dem 19. Jahrhundert, wobei es die Eingangstüre, die auf den Umbau von 1924 zurückzuführen ist und die Schaufensterfront aus den 1950er Jahren ebenfalls zu erhalten gilt.

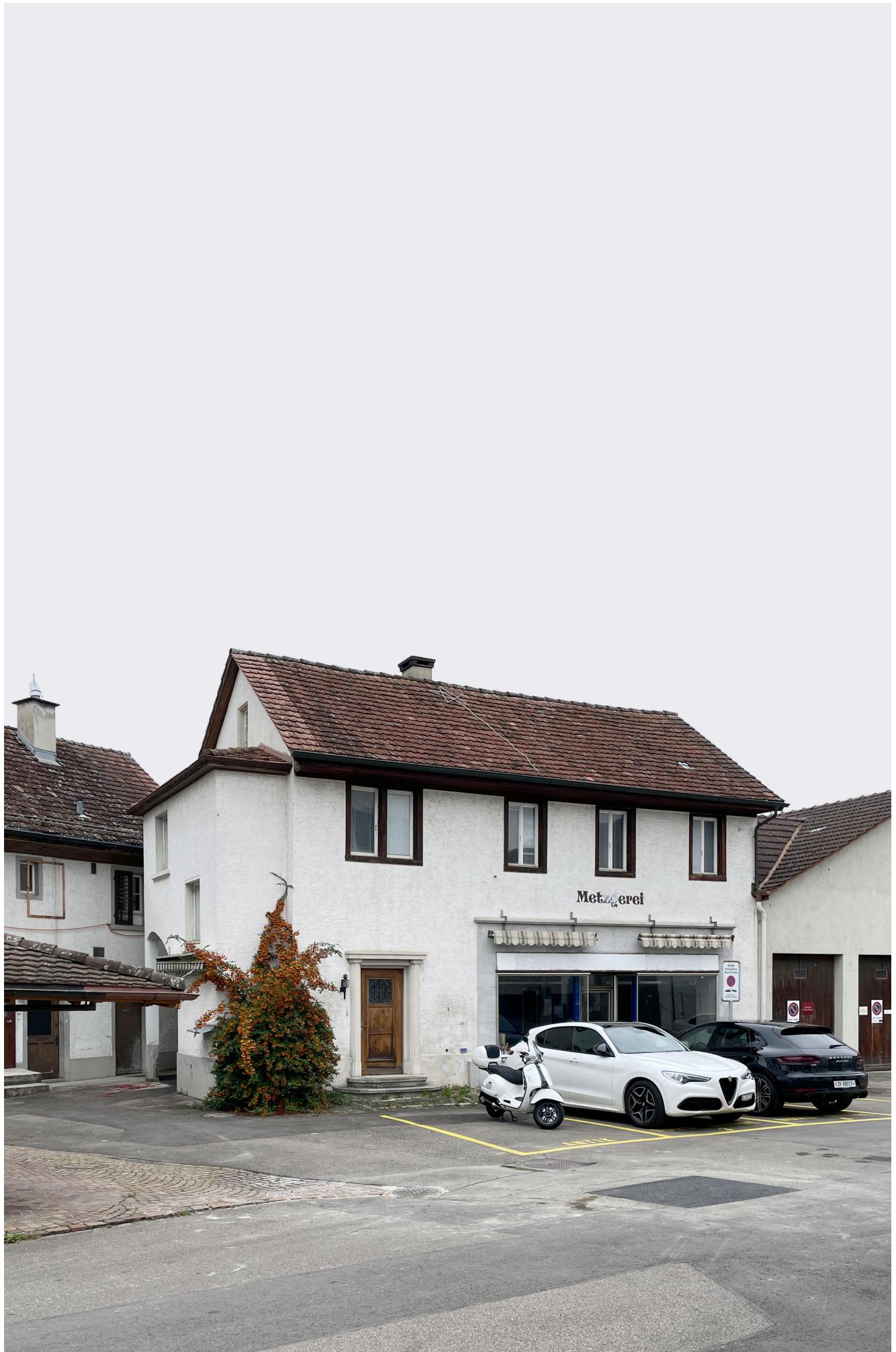


Alte Metzg und alte Schmidte, um 1956
(Ortsmuseum Dietikon)



Plan des Kronenareals von 1867

Gegenüberliegende Seite:
Alte Metzg, Kronenplatz 8, 2024.



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Allgemein

Die Liegenschaft mit der Grundstück-Nr. 295 befindet sich gemäss kommunalem Zonenplan in der Kernzone 2 (K2) von Dietikon. Es gelten Art. 4 bis 15 der kommunalen Bauordnung, die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der kantonalen Bauverordnungen (ABV, BBV I und II). Die alte Metzgerei am Kronenplatz 8 ist als kommunales Inventarobjekt im städtischen WebGis aufgeführt. Es liegt ein denkmalpflegerische Gutachten vor (Hanak, 2021). Alle Massnahmen und Eingriffe müssen in enger Abstimmung mit der kommunalen Denkmalpflege erfolgen.



Ausschnitt Kernzonenplan der Stadt Dietikon

Gewässerschutz

Das Gebäude befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Gewässerschutzbereich bzw. im projektierten Gewässerraum. Im Gewässerraum gilt gemäss Gewässerschutzverordnung des Bundes (GschV) grundsätzlich ein Bauverbot. In dicht überbauten Gebieten sind Ausnahmebewilligungen möglich.



Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser

Hochwasser

Gemäss der Hochwasser-Gefahrenkarte befindet sich der gesamte Kronenplatz in einer Zone mit geringer Gefährdung. Für den Hochwasserschutz des Kronenplatz 8 gelten folgende Vorgaben der Stadt Dietikon: Der Eingang zu den Wohnungen ist bereits heute erhöht. Die OK der Schwelle liegt auf 390.83 m.ü.M. und somit auf Schutzzielhöhe, es sind keine Massnahmen notwendig. Der Eingang zum Laden soll wie bisher ebenerdig liegen. Da die Türe die einzige Öffnung im Einstaubereich ist, ist diese als dichtendes Element auszuführen. Die Türe ist nach aussen zu öffnen und muss für eine hohe Schlagregendichtheit rundum in den Rahmen eingreifende Beschläge aufweisen. Es ist ein Verbundsicherheitsglas einzusetzen. Für die hinteren Eingänge sind keine Massnahmen bekannt. Kollschutzmassnahmen entlang der Gebäudehülle erübrigen sich. Für den Keller und für die Fenster zu Reppisch sind keine Schutzmassnahmen nötig. Es wird empfohlen, die Kanalisationsanschlüsse mit Rückstauklappen zu sichern.



Gewässerabstände gemäss kant. Richtplan



PROJEKTBESCHRIEB

Die Instandsetzung der ehemaligen Metzgerei von Dietikon fordert einen sorgfältigen Umgang um ein harmonisches Gesamtbild rund um den Kronenplatz zu regenerieren. Dabei ist das Haus am Kronenplatz 8 nicht nur im städtebaulichen Ensemble des Kronenplatzes wichtig, sondern ebenfalls für die Bebauung entlang der Reppisch. Die Instandsetzung der alten Metzg wirkt sich in drei Himmelsrichtungen aus: Nach Osten, zum Kronenplatz hin, spielt das Gesicht des Hauses eine wesentliche Rolle; nach Süden wird durch das Entfernen des Treppenanbaus der Aussenraum zwischen der alten Metzg (KP 8), dem Waschhaus (KP 10) und der alten Schmidte (KP 12) verändert; und nach Westen trägt die Neugestaltung der Dachterrasse und der Fassade zu einer Aufwertung der Baugruppe am Fluss bei.

Um den Ursprungsbau von 1862 und den Anbau von 1874 in ihrem Charakter zu stärken, ihr Inneres wie ihr Äusseres wieder in Harmonie zu bringen, werden die Zeitschichten aus dem 20. Jahrhundert grösstenteils rückgebaut. Einzelne Elemente, wie die Hauseingangstüre und Fenster werden als Zeitzeugen und aus Nachhaltigkeitsgründen erhalten. Der bestehende Treppenanbau wird zugunsten des Aussenraums und des Nachbarn, aber auch des Eckzimmers im ersten Obergeschosses abgebrochen. Die neue Erschliessung erfolgt über eine Treppe von der Eingangshalle mit Stauräumen und einer kleinen Waschküche ins erste Obergeschoss, wo sich die beiden Wohnungseingänge befinden. Von den zwei Wohnungen, wovon eine im Hauptbau zum Kronenplatz, die andere im Anbau zum Fluss hin ausgerichtet ist, führen interne Treppen ins Dachgeschoss, von wo aus über zwei Lukarnen die Dachterrasse erschlossen wird. Die beiden Maisonette-Wohnungen verfügen über je 3 1/2 Zimmer und über eine Terrasse. Die Dachterrasse wird mit einer kreisförmigen Dachbegrünung, mit Kletterpflanzen oder alternativ mit Vorhängen geteilt. Die Bepflanzung mit heimischen Stauden bietet Bienen, Schmetterlinge und anderen Insekten einen Lebensraum und regt die fünf Sinnen der Bewohner an. Oregano, Thymian, Schnittlauch, Lein, Storcheschnabel, Schafgarbe und Zittergras sind robuste und trockenheitsresistente Stauden und Gräser, die nur wenig Unterhalt benötigen. Rund um die kreisförmige horizontale Bepflanzung, ist als vertikaler Sichtschutz, der anpassungsfähige, dichte und schnellwachsende Hopfen vorgesehen. In Anlehnung an den Bestand, bietet das neue Gerüst die Möglichkeit, eine PV-Anlage und Sonnensegel anzubringen sowie Kletterpflanzen hochwachsen zu lassen und dient als Aufhängevorrichtung für Wäscheleinen, Schaukeln und Lichterketten.

Die bestehende Tragkonstruktion wird so weit wie möglich beibehalten. Die Bauwerkslasten werden tief gehalten, damit keine grossen Fundationsverstärkungen nötig werden und allfällige Erdbebenertüchtigungen möglichst gering ausfallen. Die meisten Bauteile verfügen

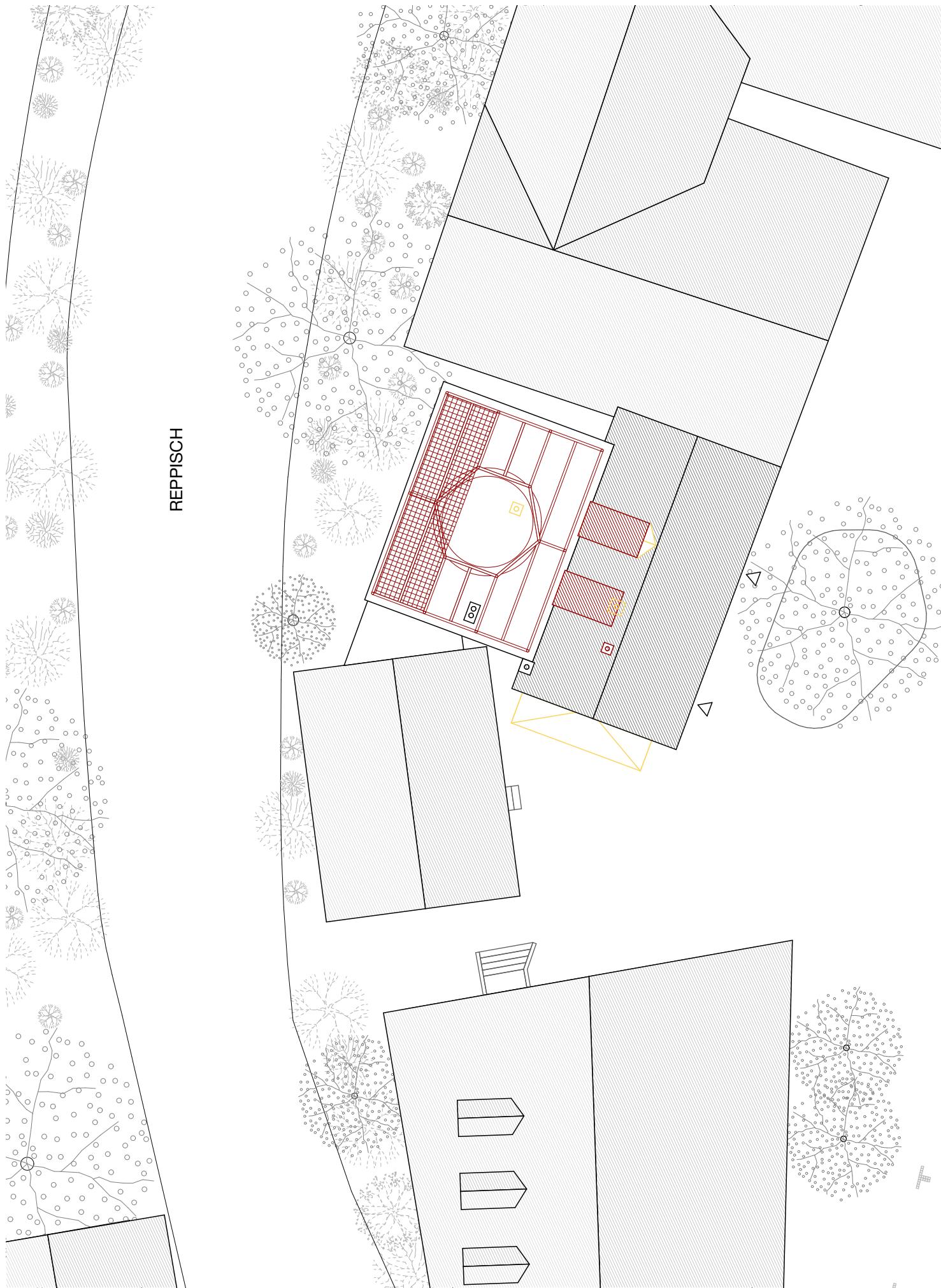
hinsichtlich Tragsicherheit und Gebrauchstauglichkeit über keine Reserven oder haben statische Defizite. Bei den Balkenlagen wird dieser Mangel durch den Einbau von zusätzlichen Balken behoben. Hinsichtlich Erdbeben müssen einzelne Wandscheiben aufeinander abgestimmt werden. Der Baugrund ist nach Erkenntnissen aus den Aushüben für den Kronenplatz 10 sehr schlecht. Die Westwand wird anhand von Mikropfählen gegen weitere Setzungen gesichert. Die Zusammenwirkung mit der Bestandewand wird durch einen Betonriegel sichergestellt. Für den Zusammenhalt in Querrichtung wird die Decke über UG teils erneuert. Der Abfangträger über dem grossen Raum im EG wird durch ein zusätzliches Wand- oder Stützenelement für die Zusatzlasten unterstützt.

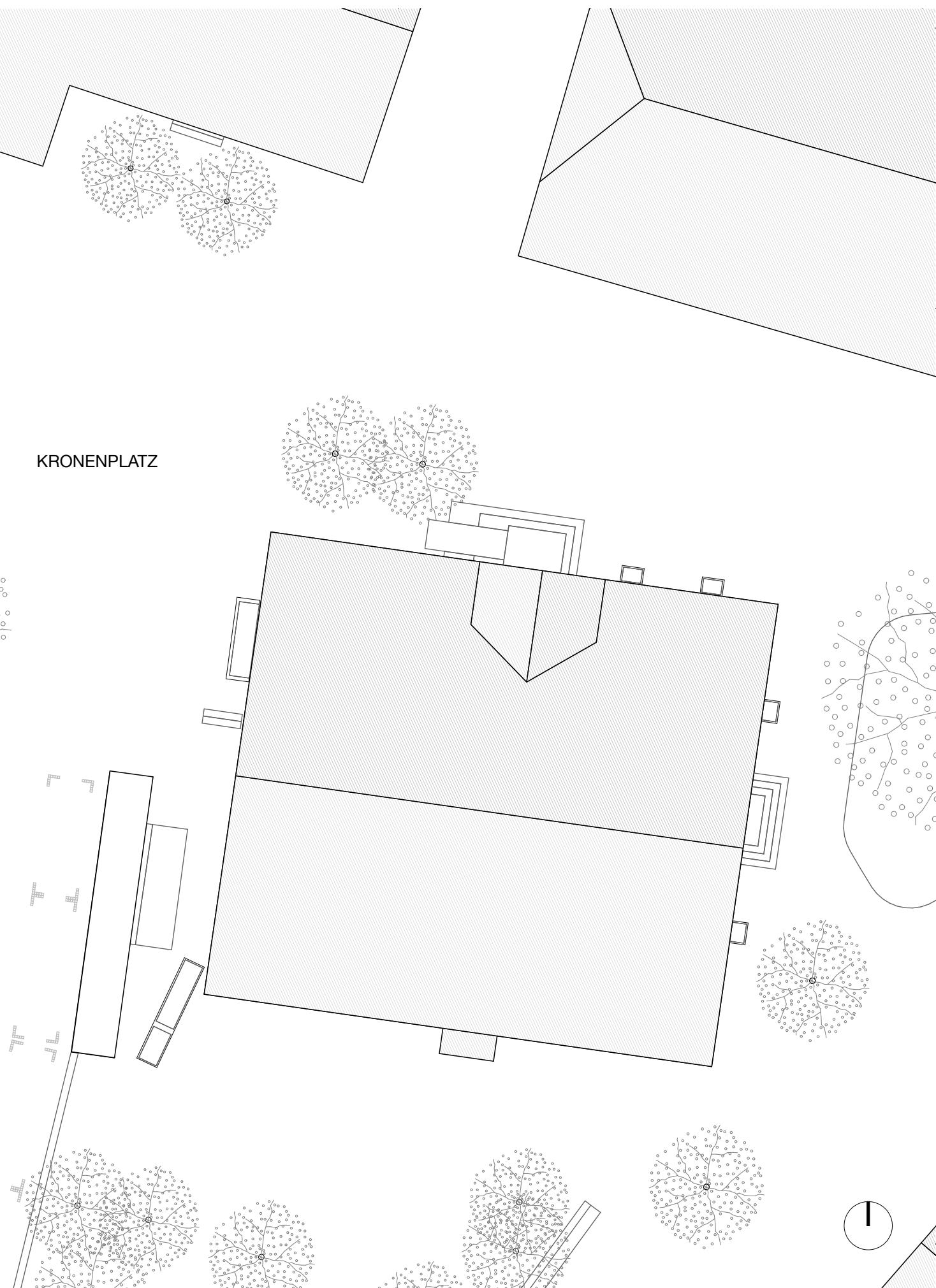
Für die energetische Sanierung werden die Dächer, die Nord- und die Ostwand des Ursprungbaus sowie der Fensterlaibungen gedämmt, Fenster werden ertüchtigt, teils ersetzt. Alle Massnahmen werden infolge einer sorgfältigen Bestandesanalyse geplant, um bauphysikalische Folgeschäden zu vermeiden. Die Dachbegrünung kühlst das Flachdach des Anbaus ab, was sowohl für das innere wie auch für das äussere Raumklima von Vorteil ist. Die wohnungstrennenden Innenwände, Böden und Decken werden ertüchtigt, um Schall- und Brandschutzanforderungen gerecht zu werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit werden bestehende Bauteile wiederverwendet. Für fehlende oder zu ersetzende Bauteile wird überprüft, ob diese bereits gebraucht zu finden sind. Bei der Wahl neuer Materialien wird darauf geachtet, dass diese in ihrer Herstellung als auch im weiteren Lebenszyklus so nachhaltig wie möglich sind und für die Nutzer des Hauses ein angenehmes Raumklima erzeugen.

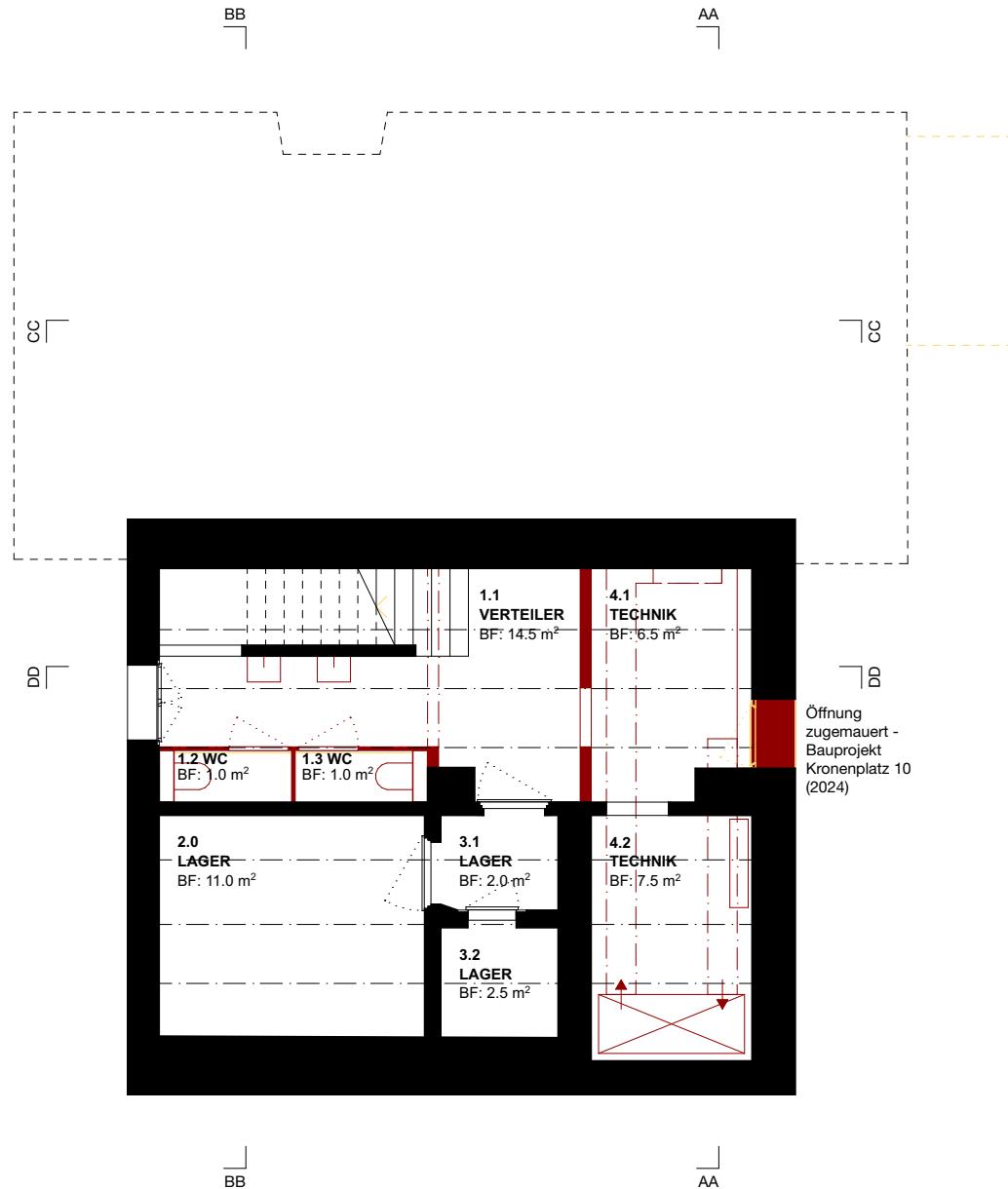
Die Fenster der Hauptfassade aus den 1980er-Jahren werden durch neue Kastenfenster mit der Fenstereinteilung aus dem 19. Jahrhundert ersetzt, um dem Haus sein Gesicht zurückzugeben. Die historisch wertvollen Fenster des Ursprungsbaus sowie die bauzeitlichen Fenster des Anbaus von 1874 werden repariert und ertüchtigt. Die beiden Fenster des Anbaus aus den 1980er Jahren werden durch neue Holzfenster mit der gleichen Einteilung der bauzeitlichen ersetzt, um nach aussen ein einheitliches Bild zu erzeugen. Die Materialisierung und Farbgebung des Ursprungsbaus sowie des Anbaus werden zur Stärkung der jeweiligen Charaktere unterschiedlich behandelt, jeweils in Bezug zur Umgebung und zum Bestand. Der Farbleitfaden des Kronenareals, Material- und Farbbefunde aussen wie innen dienen als Grundlage für die Erarbeitung des Konzepts.

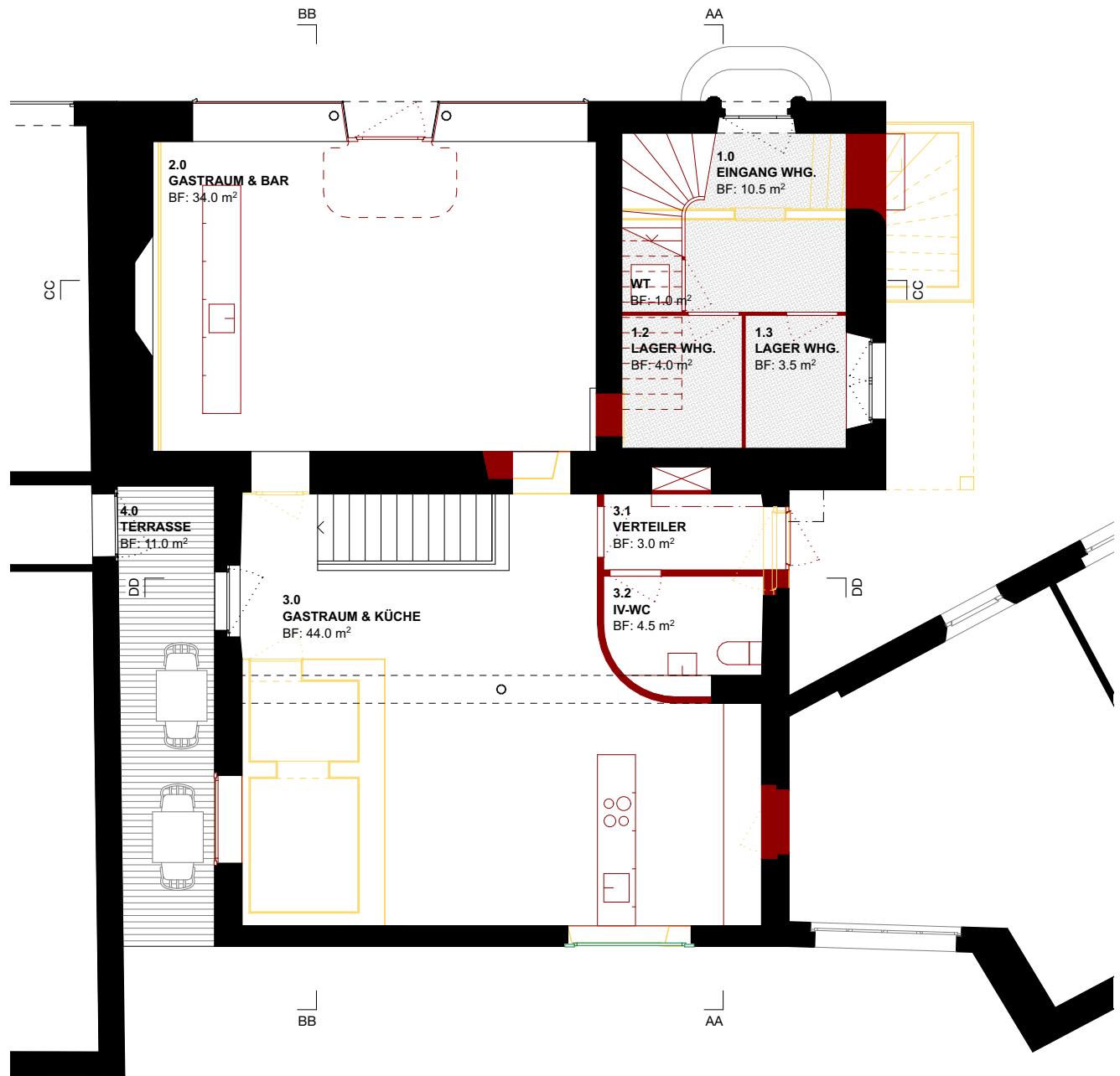


SITUATIONSPLAN 1:200

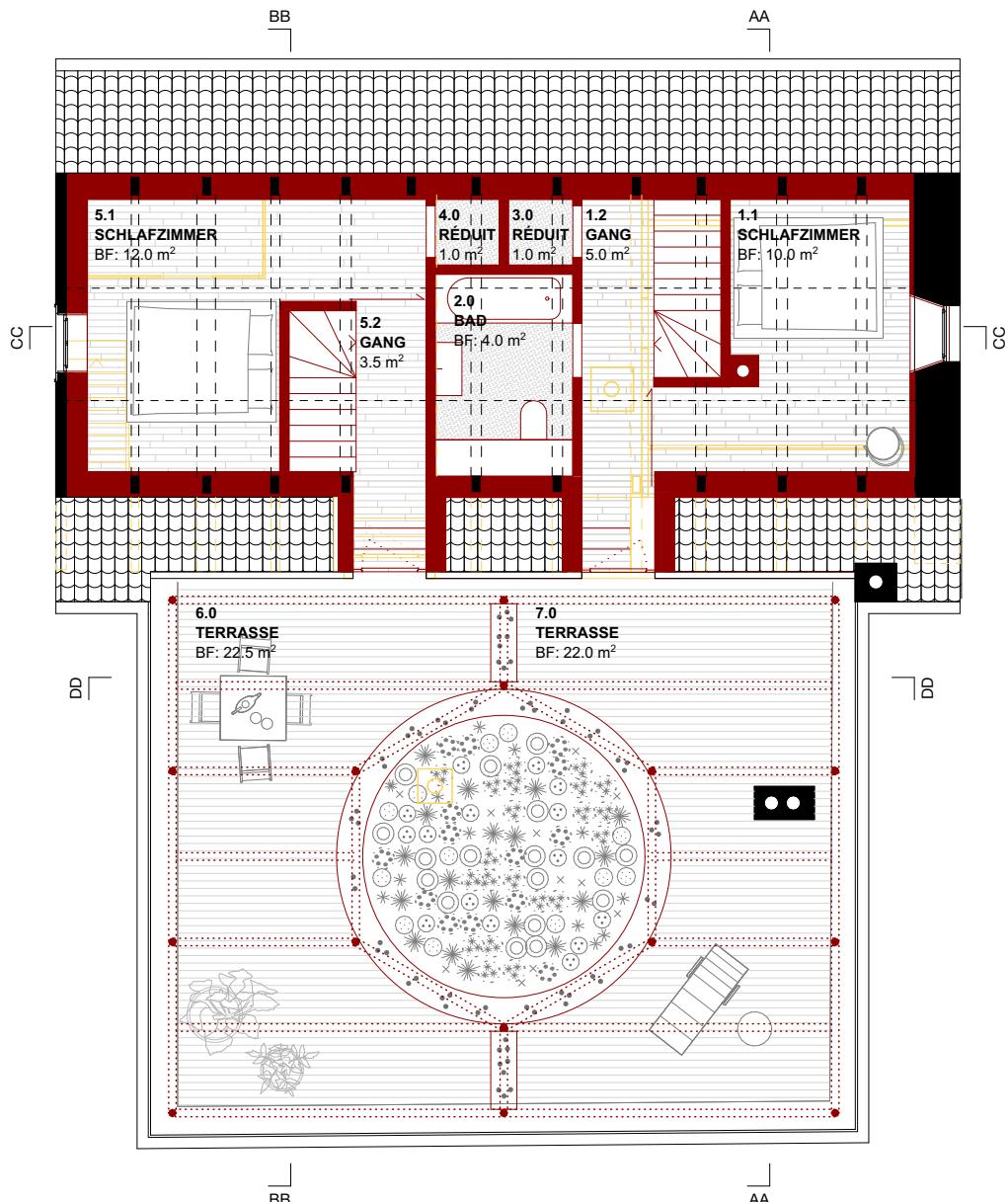


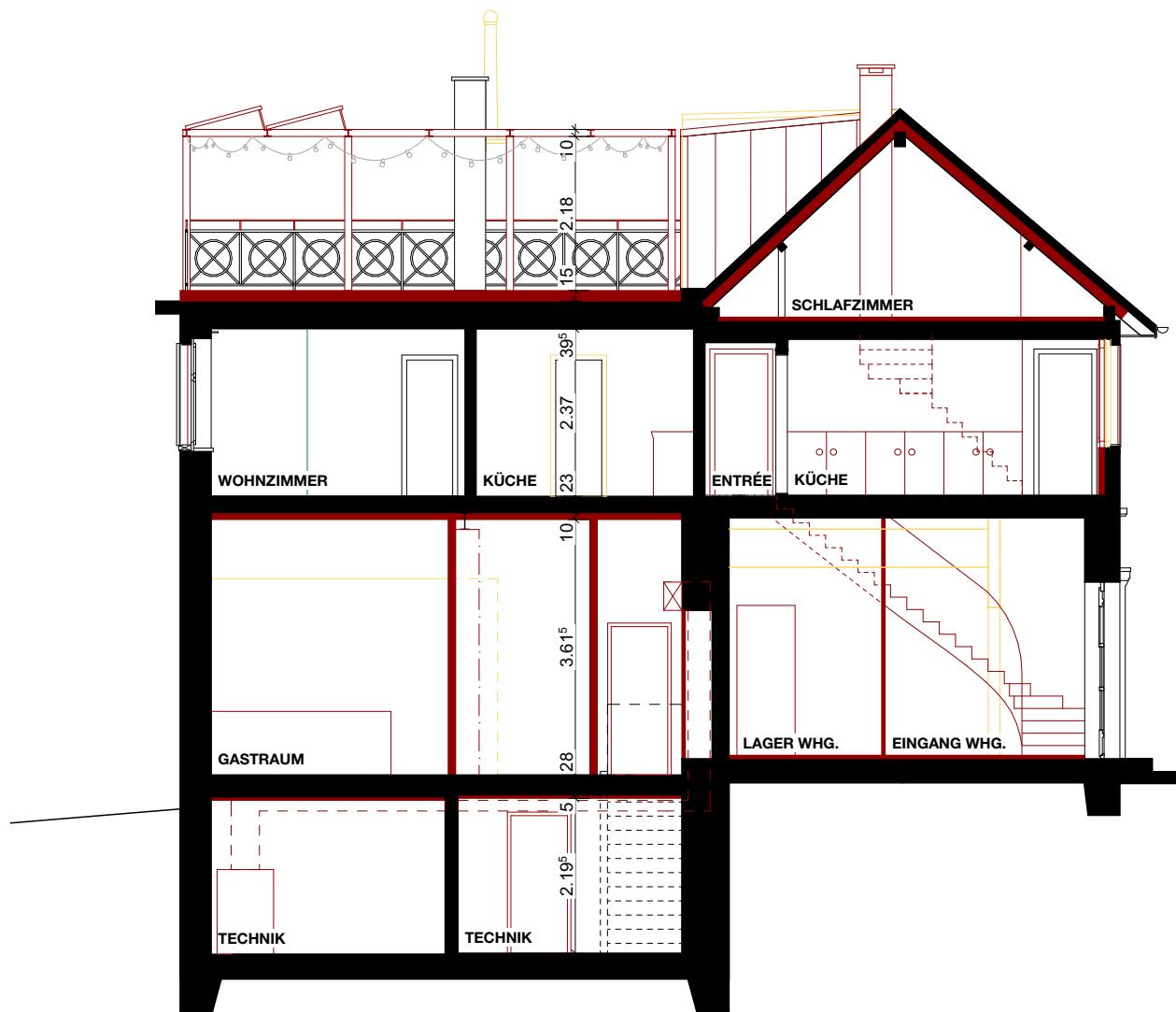






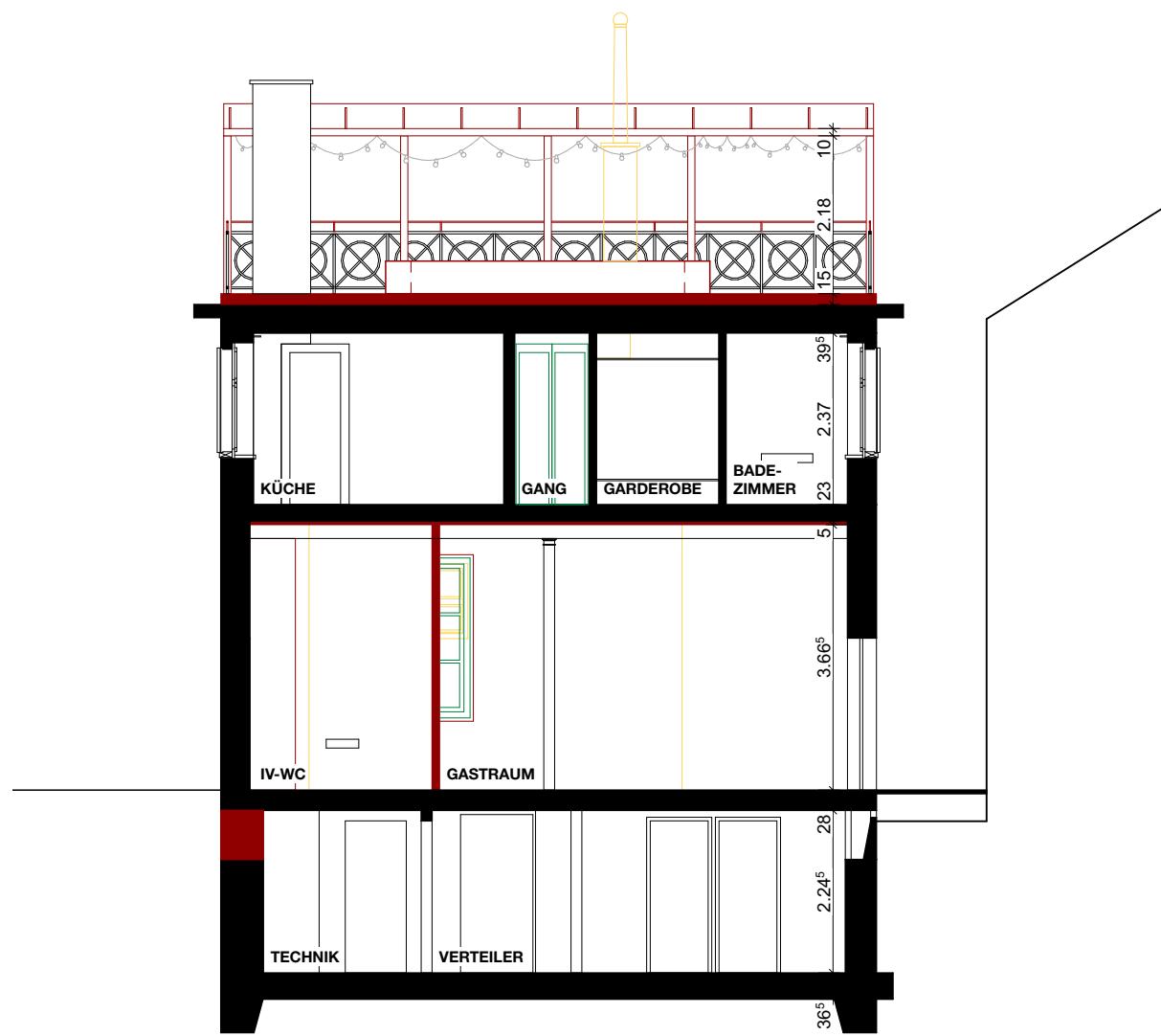






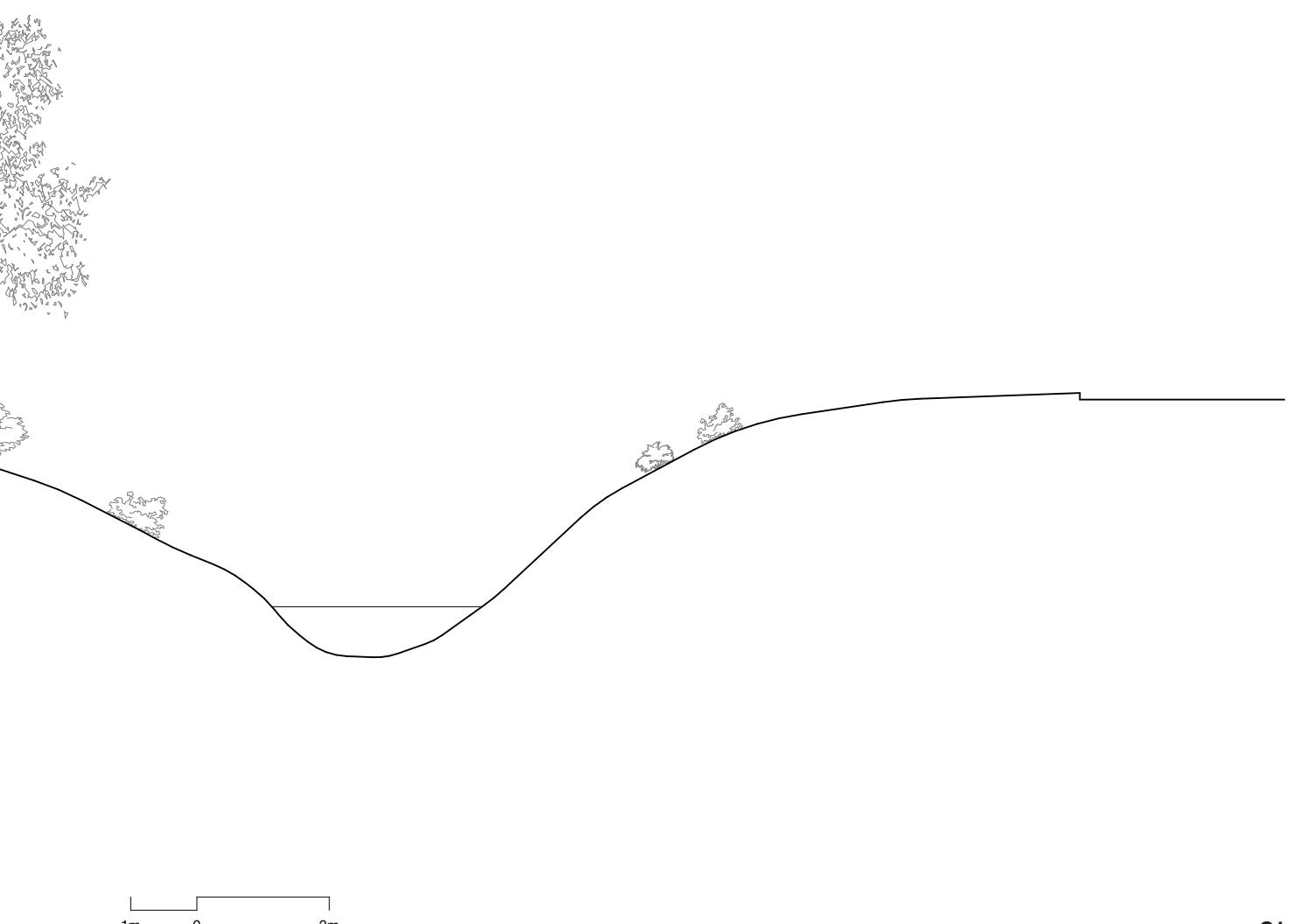






ANSICHTEN



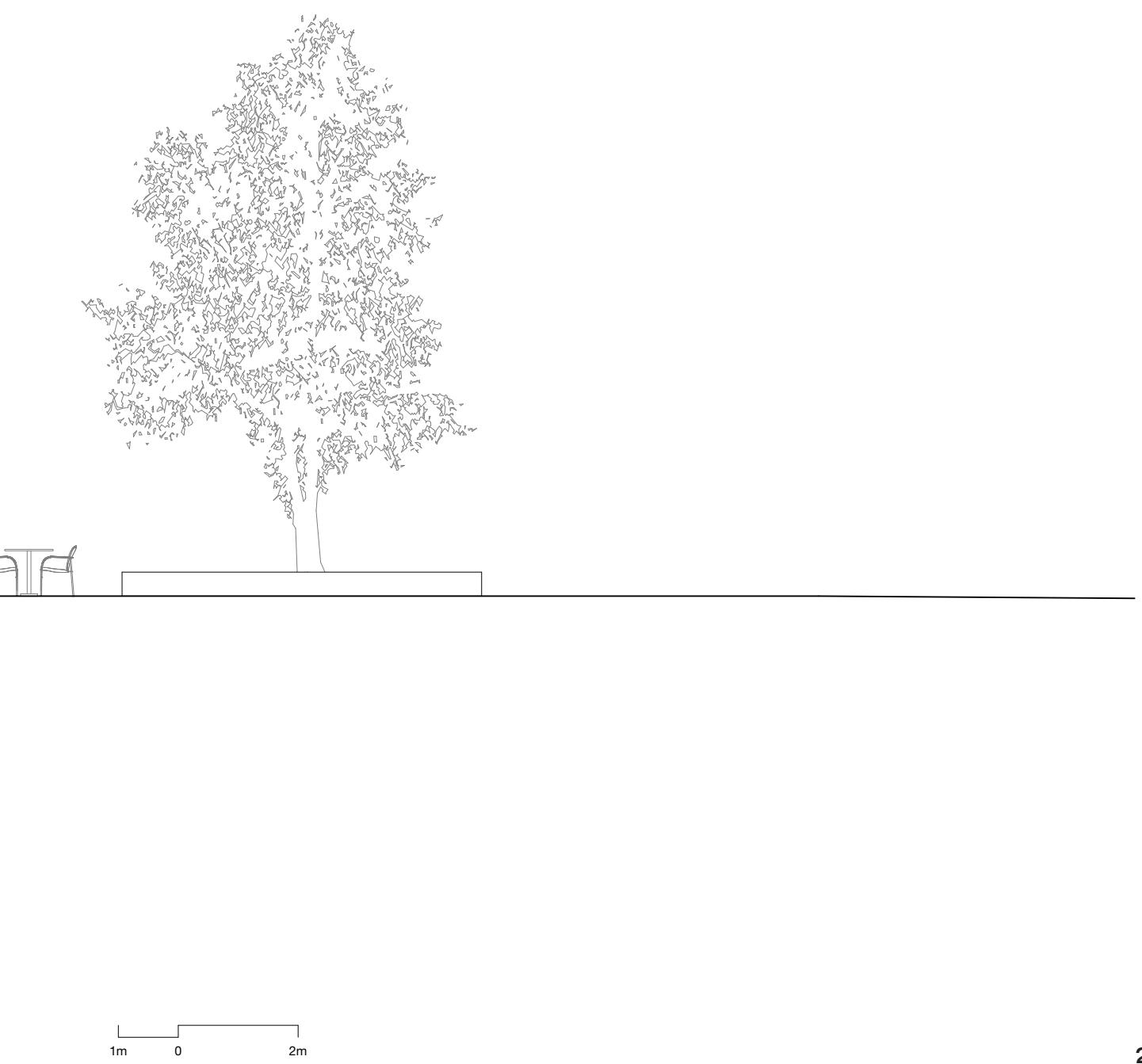


OSTANSICHT

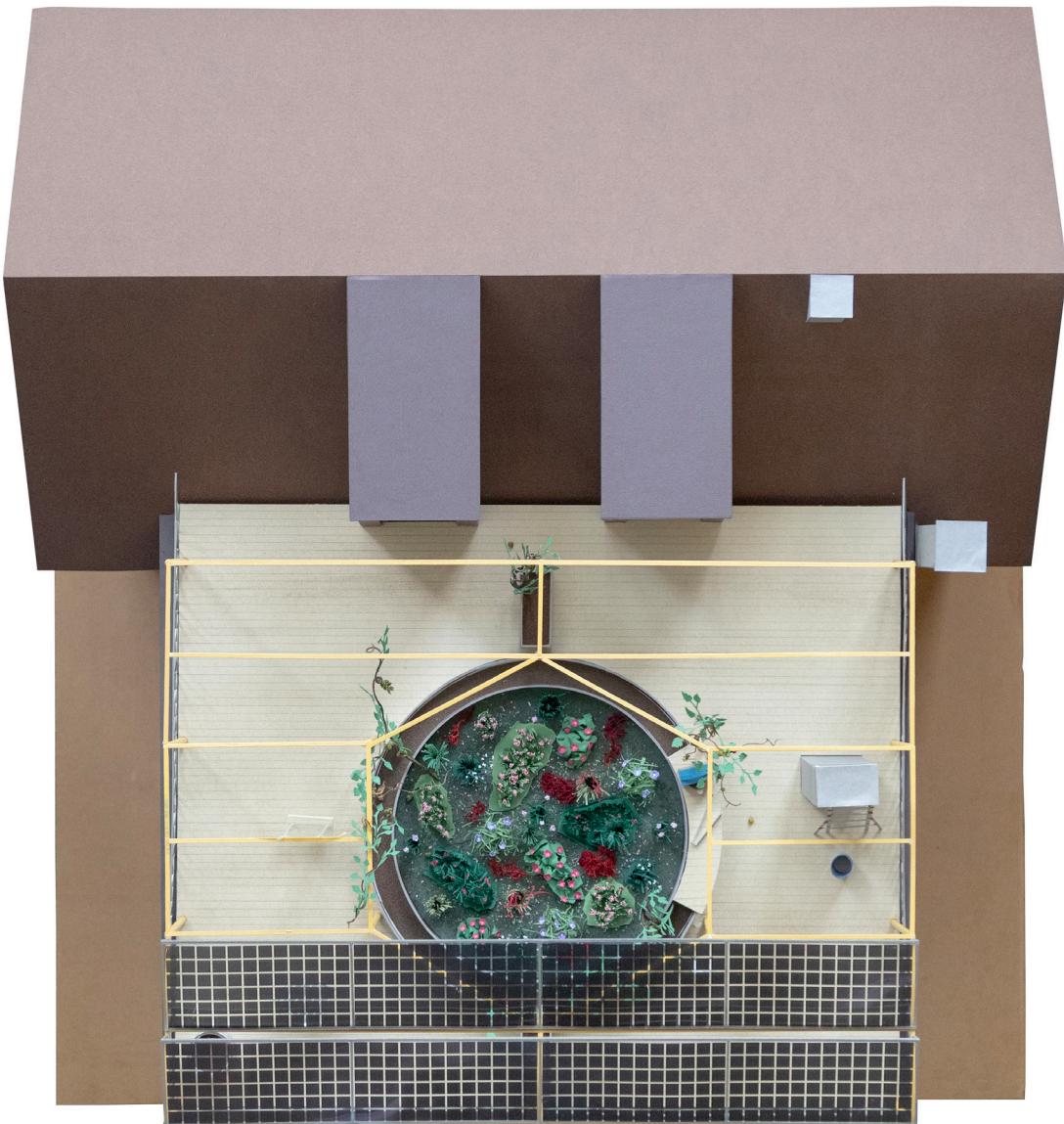








MODELLBILDER









RAUMPROGRAMM

Die Räume des Erdgeschosses, wo sich einst das Ladenlokal der Metzgerei und die Schlachterei befanden, sind nutzungsneutral für ein noch unbekanntes Gewerbe konzipiert. Im Keller befinden sich Lagerräume und eine WC-Anlage für die zukünftige Nutzung des Erdgeschosses sowie Technikräume für die beiden Liegenschaften Kronenplatz 8 und 10. In den Obergeschossen sind zwei Maisonette-Wohnungen mit je 3 ½ Zimmern und Dachterrasse geplant.

Die Wohnungen werden vom Eingangsbereich im Erdgeschoss über eine neue Treppe erschlossen. Die Wohnung «Ost» verfügt über zwei Badezimmer, die Wohnung «West» über ein Badezimmer und ein separates WC. Beide Wohnungen verfügen über Einbauschränke. Im Dachgeschoss befinden sich je ein Schlafzimmer und Stauraum. Weiterer Stauraum und eine kleine Waschküche befinden sich im Eingangsbereich im Erdgeschoss. Für beide Wohnungen wird ein mittlerer Ausbaustandard angestrebt.

WOHNUNG 01

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Obergeschoss | 48.5 m ² |
| 1.2 Entrée | 2.5 m ² |
| 1.3 Bad | 2.0 m ² |
| 2.1 Küche | 12.5 m ² |
| 2.2 Erschliessung | 2.0 m ² |
| 3.0 Wohnzimmer | 18.0 m ² |
| 4.0 Schlafzimmer | 11.5 m ² |
| Dachgeschoss | 20.0 m ² |
| 1.1 Schlafzimmer | 10.0 m ² |
| 1.2 Gang | 5.0 m ² |
| 2.0 Bad | 4.0 m ² |
| 3.0 Réduit | 1.0 m ² |
| 7.0 Terrasse | 22.0 m ² |
| Total | 90.5 m² |

GEWERBE

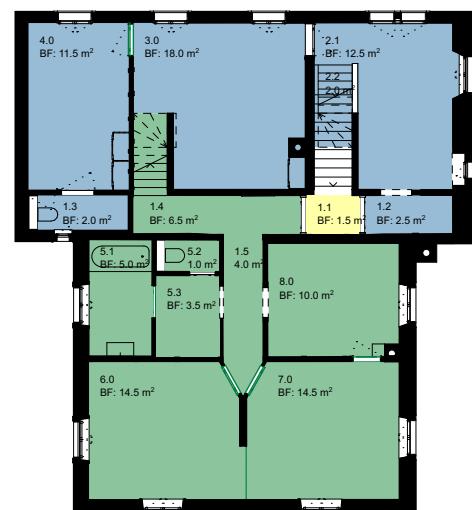
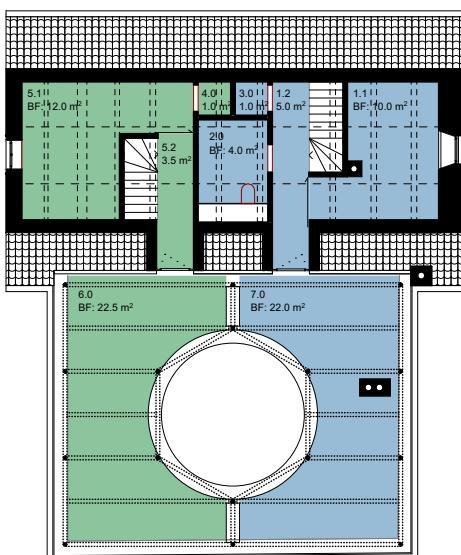
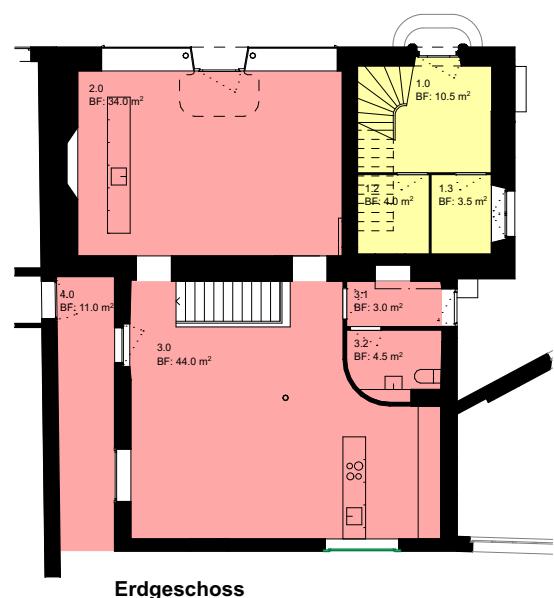
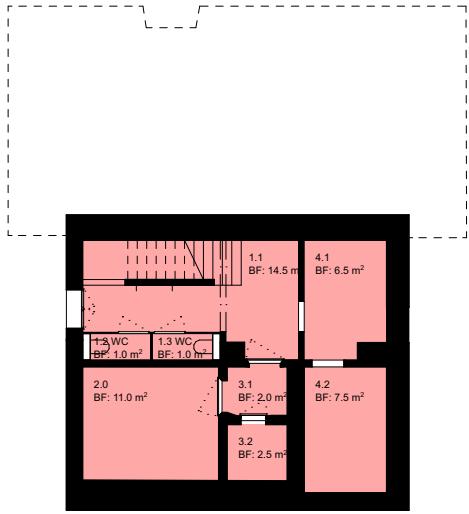
| | |
|----------------------|--------------------------------|
| Keller | 46.0 m ² |
| 1.1 Verteiler | 14.5 m ² |
| 1.2 WC | 1.0 m ² |
| 1.3 WC | 1.0 m ² |
| 2.0 Lager | 11.0 m ² |
| 3.1 Lager | 2.0 m ² |
| 3.2 Lager | 2.5 m ² |
| 4.1 Technik | 6.5 m ² |
| 4.2 Technik | 7.5 m ² |
| Erdgeschoss | 85.5 m ² |
| 2.0 Gastraum & Bar | 34.0 m ² |
| 3.0 Gastraum & Küche | 44.0 m ² |
| 3.1 Verteiler | 3.0 m ² |
| 3.3 IV-WC | 4.5 m ² |
| 4.0 Terrasse | 11.0 m ² |
| Total | 142.5 m² |

WOHNUNG 02

| | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Obergeschoss | 59.0 m ² |
| 1.4 Gang (inkl. Treppe) | 6.5 m ² |
| 1.5 Gang | 4.0 m ² |
| 5.1 Bad | 5.0 m ² |
| 5.2 WC | 1.0 m ² |
| 5.3 Garderobe | 3.5 m ² |
| 6.0 Schlafzimmer | 14.5 m ² |
| 7.0 Wohnzimmer | 14.5 m ² |
| 8.0 Küche | 10.0 m ² |
| Dachgeschoss | 16.5 m ² |
| 4.0 Réduit | 1.0 m ² |
| 5.1 Schlafzimmer | 12.0 m ² |
| 5.2 Gang | 3.5 m ² |
| 6.0 Terrasse | 22.5 m ² |
| Total | 98.0 m² |

ERSCHLIESSUNG / ALLGEMEIN

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Erdgeschoss | 18.0 m ² |
| 1.0 Eingangsbereich | 10.5 m ² |
| 1.2 Lagerraum Whg. | 4.0 m ² |
| 1.3 Lagerraum Whg. | 3.5 m ² |
| Obergeschoss | 1.5 m ² |
| 1.1 Gang | 1.5 m ² |
| Total | 19.5 m² |



BAUBESCHRIEB NACH BKP

102 Baugrunduntersuchungen

Für die Planung der statischen Sanierung der Kellermauer und der Fundamente Richtung Reppisch sind möglicherweise Rammsondierungen und ein geologisches Gutachten notwendig.

110 Räumungen

Um den Bestand genauer analysieren zu können, werden vorzeitige Räumungsarbeiten (Heizöfen, Möbel) und Freilegungen (Wand- und Deckentäfer, Bodenbeläge) vorgenommen. Die Arbeiten erfolgen in Absprache mit dem kommunalen Denkmalpfleger.

111 Rodungen

Damit der Zustand der Fassade analysiert werden kann, für den besseren Zugang um das Haus und als Vorbereitung für die Fassadensanierung, wird der Efeu an der Westfassade entfernt und das Gebüsch gerodet. Der Strauch an der SO-Ecke wird ebenfalls entfernt.

112.1 Abbrüche

Abgebrochen werden das Treppenhaus, eine Wand und ein Kührraum im EG, das WC und das Badezimmer inklusive Wand im 1. OG, Sanitärinstallationen, zwei Kamine und ein Fahnenmast. Die Decke Keller-EG wird teils oder ganz abgebrochen. Zudem sind mehrere Durchbrüche vorgesehen: eine Türöffnung, eine neue Fensteröffnung und die Vergrösserung einer bestehenden Fensteröffnung im EG sowie die Vergrösserung einer bestehenden Öffnung im 1. OG.

112.2 Schadstoffsanierung

Sämtliche schadstoffhaltige Materialien gemäss Gutachten Ecosens AG vom 20.01.2025 werden saniert, darunter fallen hauptsächlich asbesthaltige Bauteile (Brandschutz- und Montageplatten, Unterdach-Dach- und Brüstungsplatten, Fliesenkleber an Wand- und Bodenfliesen, Wandbeläge, Fensterkitt) und Geräte (Heizöfen).

170 Fundation, Sicherung

Der Baugrund ist nach Erkenntnissen aus den Aushüben für das Haus 10 sehr schlecht. Die Westwand wird anhand Mikropfählen in einer A-Bock-Anordnung gegen weitere Setzungen gesichert. Die Zusammenwirkung mit der bestehenden Wand wird durch einen Betonriegel sichergestellt.

211 Baumeisterarbeiten

Die Baumeisterarbeiten umfassen Kanalisationarbeiten, das Anlegen einer Drainage, das Erstellen von Betonfundamenten, das Reparieren oder Erstellen einer Betondecke zwischen Keller und EG, die Sanierung der Kellerwände, das Errichten eines zusätzlichen Wandpfeilers, das Zumauern einzelner Öffnungen, das Errichten einer Betontreppe und eines neuen Kamins.

214 Montagebau in Holz

Die Zimmermannsarbeiten umfassen das Ertüchtigen von Decken, das Dämmen der Böden und des Dachs, das Entfernen und Wiedereinbauen einer Treppe, das Erstellen neuer Holztreppen und Holzwänden, Arbeiten am Dach (Verstärkungen, Unterdach, Abdeckung, Bau zweier Lukarnen), das Errichten zweier Holzterrassen (EG und DG).

221 Fenster, Aussentüren, Schaufensteranlage

Die bestehenden, historisch wertvollen Fenster werden ertüchtigt. Ein Teil der Fenster wird durch neue Holzfenster ersetzt. Im EG sollen wiederverwendete Fenster eingebaut werden. Die bestehenden Aussentüren werden instand gestellt. Die Schaufensteranlage inklusive Türe werden energetisch ertüchtigt. Die Türe wird nach aussen umgebaut.

222 Spenglerarbeiten

Sämtliche bestehende Spenglerarbeiten an den Dächern werden mit Kupferbleich erneuert. Die beiden neuen Lukarnen werden mit Kupferblech eingekleidet, hinzu kommen Entlüftungen, Dachabschlüsse.

224 Bedachungsarbeiten

Das Giebeldach wird abgedeckt, teils mit den bestehenden Biberschwanzziegeln, teils mit neuen bzw. wiederverwendeten Biberschwanzziegeln neu gedeckt. Das Flachdach wird kontrolliert, je nachdem mit einer zusätzlichen Dämmsschicht versehen und neu abgedichtet. Ein Teil des Daches wird begrünt.

226 Fassadenputze

Der bestehende Verputz wird bis auf den Grundputz abgeschlagen, sofern dieser noch hält. Sämtliche Fassaden werden mit einem Kalkverputz neu verputzt.

227 Äussere Oberflächenbehandlung

Sockel, Fenster- und Türgewände in Stein, Fensterumfassungen in Holz, Dachuntersichten, Trauf- und Ortbretter werden neu gestrichen.

228 Sonnenschutz

Die bestehenden Fensterläden am Flachdachbau werden repariert und frisch gestrichen. Wo nicht vorhanden oder kaputt, werden neue Fensterläden angebracht. Die Fenster am vorderen Bau, inklusive Schaufensterfront, erhalten Stoffmarkisen, das Gerüst auf der Dachterrasse ein Sonnensegel.

230 Elektroanlagen

Die Elektroinstallation des gesamten Hauses wird erneuert. Der Hauseinspeisung ist bereits vorhanden. Es ist ein Anschluss für die PV-Anlage vorgesehen. Es werden neue Leuchten aussen an den Eingangstüren und innen in den Eingangsbereichen vorgesehen.

239 PV-Anlage

Auf dem Gerüst des Flachdachs wird eine PV-Anlage errichtet, die Strom für eine Wohnung erzeugt.

243 Wärmeverteilung

Die Wärmeerzeugung (FW) ist bereits vorhanden. Für die Wärmeverteilung werden im gesamten Haus neue Heizungsrohre verlegt und Radiatoren angeschlossen.

244 Lüftungsanlage

Für die Belüftung der Gewerberäume wird eine Lüftungsanlage benötigt. Zuluft erfolgt über eine Öffnung in der Südfassade, die Abluft geht über Dach.

250 Sanitäranlagen

Sämtliche Sanitärinstallationen werden erneuert. Im Keller wird eine WC-Anlage eingebaut, wofür es eine Pumpe braucht (Kanalisationsschacht liegt weiter oben). Im EG (Gewerbe) sind ein IV-WC und Wasseranschlüsse für zwei Küchen vorgesehen. Im Eingangsbereich der Wohnungen wird unter der Treppe eine kleine Waschküche mit W/T und einem Waschbecken installiert. In den Wohnungen gibt es drei neue Badezimmer, zwei davon mit Badewanne, eines mit Dusche. Auf der Dachterrasse ist ein Anschluss für die Bewässerung vorgesehen.

271 Gipserarbeiten

Bauzeitliche Verputze an Aussen- und Zwischenwänden werden repariert und frisch verputzt. Weitere Verputzarbeiten an gemauerten Wänden im EG und im 1. OG.

272 Metallbaurbeiten

Auf dem Flachdach wird ein Metallgerüst zu diversen Zwecken angebracht (Unterbau PV-Anlage, Pergola, Wäscheleine, Sonnenschutz, etc.), das bestehende Geländer auf dem Dach wird ertüchtigt. An den Fensteröffnungen werden aus Sicherheitsgründen Stangen angebracht. Der bestehende Maschendrahtzaun an der Parzellengrenze Seite Reppisch wird durch eine neue Abschrankung ersetzt.

273 Schreinerarbeiten

Bestehende Wand- und Deckentäfert, Schränke, Türen und Böden im 1. Obergeschoss werden instand gestellt. Das gesamte Dachgeschoss wird neu ausgebaut und umschliesst diverse Schreinerarbeiten wie das Einbauen von Schränken, Badezimmermöbel, Schiebetüren, etc. Die bestehende Küche im 1. OG wird nach Möglichkeit erhalten und ergänzt, für die zweite Wohnung wird eine neue Küche eingebaut. Die fehlenden Innentüren werden mit wiederverwendeten Türen ergänzt.

277 Elementwände

Diverse Trennwände in Holz für WC's, Stauräume, u. a.

281 Bodenbeläge

Die vorhandenen Bodenbeläge, sowohl mineralisch als auch in Holz, werden erhalten, ertüchtigt, repariert und nur wenn nötig ersetzt. Im vorderen Gewerberaum, in den Bädern und in der bestehenden Küche der Wohnungen sind neue Bodenbeläge vorgesehen.

282 Wandbeläge

Die Wandbeläge der Nassbereiche in Küchen und Bädern werden neu erstellt. Bestehende Wandverkleidungen aus Holz werden repariert und ergänzt.

283 Deckenbekleidungen

Historisch wertvolle Deckentäfer werden repariert. Wo nötig werden die Decken erneuert. Im EG sind Akustikdecken vorgesehen.

285 Innere Oberflächenbehandlung

Sämtliche Oberflächen werden neu gestrichen, wobei historisch wertvolle Farbschichten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die Holzmaserierung im Wohnzimmer des älteren Hausteils wird restauriert.

400 Umgebungsarbeiten

Das Terrain hinter dem Haus Richtung Reppisch wird nach der Baustelle wieder instand gestellt und neu bepflanzt. Die bestehende Mauer wird repariert oder erneuert.

KOSTEN

GRUNDLAGEN

**Erfahrungswerte
Unternehmerofferten**

KOSTENBERECHNUNG

**Kosten nach BKP
Kostengenauigkeit ±15%**

NICHT ENTHALTENE KOSTEN

Möblierung

KOSTENRISIKEN

**Baugrundrisiko (Fundierung, Baugrube)
Zustand Bausubstanz (u. a. Decken)
Auflagen Behörden
Teuerung
Rekurse**

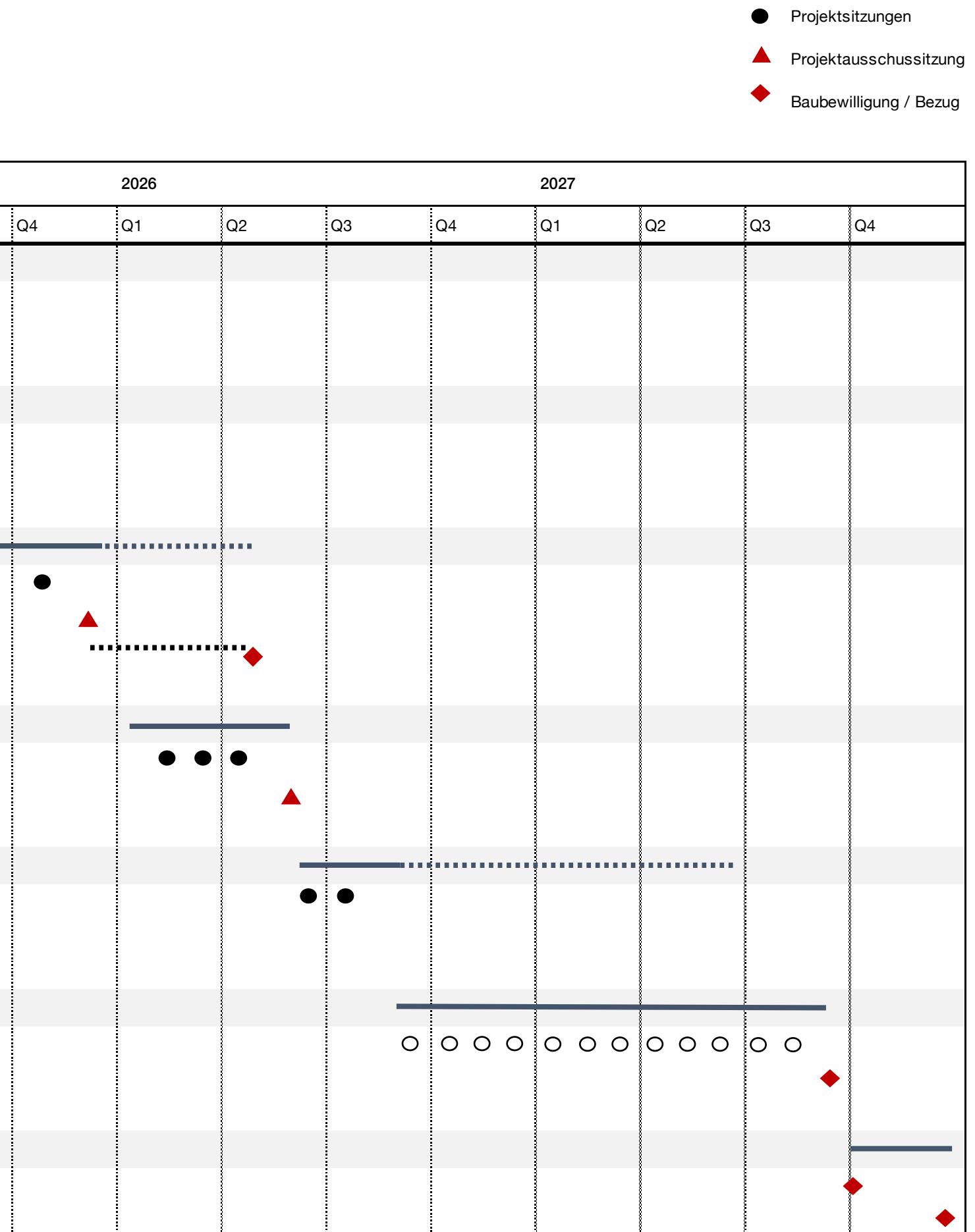
KOSTENSCHÄTZUNG ±15%

| | |
|---|------------------------|
| BKP 1 Vorbereitungsarbeiten (Abbrüche / Schadstoff) | CHF 116'000.- |
| BKP 2 Gebäude inkl. Honorare | CHF 2'083'500.- |
| BKP 4 Umgebungsarbeiten | CHF 29'000.- |
| BKP 5 Baunebenkosten | CHF 46'500.- |
| BKP 5 Reserve | CHF 90'000.- |
| BKP 9 Ausstattung | CHF 10'000.- |
| TOTAL ERSTELLUNGSKOSTEN BKP 1-9 INKL. MWST | CHF 2'375'000.- |

TERMINE

Aus finanziellen, technischen, rechtlichen oder politischen Gründen können nach jeder Projektphase Unterbrüche oder Verzögerungen auftreten.

| TERMINPLAN | | | | | 2025 | | |
|------------|------------------------------------|----------------|----------|----------|---|---|---|
| Nr. | Phase nach SIA | Dauer | Anfang | Ende | Q1 | Q2 | Q3 |
| 31 | Vorprojekt | 6.5 Monate | 01.10.24 | 14.04.25 |  | | |
| | Projektsitzungen (3) | | | |  | | |
| | Genehmigung durch Projektausschuss | | | 14.04.25 | |  | |
| 32 | Bauprojekt | 5.5 Monate | 14.04.25 | 01.09.25 | |  | |
| | Projektsitzungen (4) | | | | |  | |
| | Genehmigung durch Projektausschuss | | | 01.09.25 | | |  |
| 33 | Bewilligungsprojekt/-verfahren | 8 Monate | 02.09.25 | 30.04.26 | | |  |
| | Projektsitzungen (1) | | | | | | |
| | Einreichen Baugesuch | 3 Monate | | 01.12.25 | | | |
| | Bewilligungsverfahren/Bewilligung | 5 Monate | 01.12.25 | 30.04.26 | | | |
| 41 | Ausschreibungsprojekt | 5 Monate | 07.01.26 | 31.05.26 | | | |
| | Projektsitzungen (3) | | | | | | |
| | Ausschreibungen und Vergaben | 5 Monate | | 31.05.26 | | | |
| 51 | Ausführungsprojekt | 3 - ... Monate | 01.06.26 | 01.09.26 | | | |
| | Projektsitzungen (2) | | | | | | |
| | Ausarbeiten Ausführungsprojekt | 3 - ... Monate | | 01.09.26 | | | |
| 52 | Ausführung | 12 Monate | 01.09.26 | 01.09.27 | | | |
| | Baustellensitzungen (...) | | | | | | |
| | Abnahme | | | 01.09.27 | | | |
| 53 | Inbetriebnahme/Abschluss | 2 Monate | 01.10.27 | 01.12.27 | | | |
| | Einzug Mieter | | | 01.10.27 | | | |
| | Abgabe Dokumentation | 2 Monate | | 01.12.27 | | | |



PROJEKTBETEILIGTE

BAUHERRSCHAFT

Stadt Dietikon
Hochbauabteilung
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon
044 744 36 10

Leiter Hochbauamt
Peter Baumgartner

Leiterin Baumanagement
Daniela Sacher

Leiterin Liegenschaften
Gabi Ricci

Leiter Immobilienmanagement
Peter Zurbuchen

PLANENDE

Architektur
ARGE Helen Wyss & Dario Wohler
Hohlstrasse 400
8048 Zürich
www.helenwyss.ch
www.dariowohler.studio

Bauingenieur
Klein Engineering
Pascal Klein Dip. Ing. ETH SIA
Cullmannstrasse 26
8006 Zürich
www.klein-engineering.ch

Bauphysik
IABP Bauphysik AG
Rudolf Diesel-Strasse 5
8404 Winterthur
www.iabp.ch

Modellbau
sample+
Zypressenstrasse 71
8004 Zürich
www.sampleplus.studio

GRUNDLAGENMATERIAL

Projektpflichtenheft Version 1.0
Hochbauabteilung Stadt Dietikon
Vor- und Bauprojekt
Stand 26. November 2024

Vorgaben Hochwasserschutz Kronenplatz
8 und 10
Hochbauabteilung, Stadt Dietikon
EBP Schweiz AG
Stand 13. Juli 2020

Richtlinien nachhaltiges Bauen Stadt
Dietikon
Version 2022

Denkmalpflegerisches Gutachten
Kronenplatz 8, 10 und 11
Autor: Michael Hanak
Juli 2021

Farbleitbild Kronenliegenschaften Stadt
Dietikon (Entwurf)
Autorin: Nadja Hutter
Stand 28. Januar 2025

Bau- und Zonenordnung (BZO) Stadt
Dietikon
Stand 30. Januar 2014

Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton
Zürich
Stand 01. März 2017

Allgemeine Bauverordnung (ABV) Kanton
Zürich
Stand 25. Mai 2011

Besondere Bauverordnung I (BBV I)
Kanton Zürich
Stand 1. Novemer 2024