EBV
IMMOBILIEN AG

Revitalisierung Wohn- und Geschäftshaus Limmattalstrasse 400 | Frankentalerstrasse 1|3, 8049 Zürich

Projektbeschrieb Immobilien Business 19. Juli 2019

Transformation – klein aber grosse Wirkung

An der Limmattalstrasse 400 | Frankentalerstrasse 1/3 in Zürich, bei der Endstation Frankental des 13-er Trams und an der Stadtgrenze zu Oberengstringen, steht seit Anfang der 1990-er Jahre eine markante Liegenschaft, welche den Platz prägt und zentrumsbildend wirkt.

Die Liegenschaft beherbergt das Fitnesscenter Body Gym, das Restaurant Il Pantheon, eine Arztpraxis der Uroviva Gruppe und das Notariat Höngg und bis anhin 31 Wohnungen, davon 17 1-Zi-Whg. Aufgrund von Studienergebnisssen zur Sanierung der Haustechnik und sich manifestierender Vermietungsprobleme aufrund der Wohnungstypen beantragte die EBV Immobilien AG, welche im Auftrag der Eigentümerin Geschäftshaus City AG Dübendorf die Liegenschaft betreut, bei der Eigentümerin im Jahre 2016 einen Planungskredit für eine Totalsanierung, Flächenoptimierung und Neupositionierung.

Mit den ersten Studien der TK Architekten AG, Zürich, zeigte sich schnell, dass sich die Grundstruktur des bestehenden Gebäudes in einem sehr guten Zustand befand und dass sich auf dem Areal keine wesentliche Ausnutzungsreserve realisieren liesse. Die Wohnungsgrundrisse und die Anordnung der Wohnungen entsprachen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen, Gebäudehülle und Haustechnik waren sanierungsbedürftig. Bereits in dieser Phase wurden die Mieter über mögliche Projekte und deren Umsetzung informiert.

Bei der Erarbeitung des Sanierungskonzeptes wurden die Mieter in die Planung einbezogen, ging es doch darum die Planung des Projektes wo möglich auf die mieterseitigen Bedürfnisse abzustimmen. Bei den Wohnungen wurde relativ schnell klar, dass aufgrund der geplanten strukturellen Veränderungen ein möglichst grosser Leerstand für die Umsetzung des Projektes von Vorteil sein würde, sowohl in terminlicher als auch finanzieller Hinsicht.

Dank des frühen und offenen Austausches der Verwaltung mit den Wohnungsmietern hatten diese die Möglichkeit selbst zu entscheiden, ob sie während der Bauzeit in einem Umbauobjekt wohnen bleiben wollen, oder ob sie vorübergehend / endgültig eine andere Wohnung beziehen würden. Bei Kündigungen wurde seitens der Eigentümerin grosszügig auf die Fristeinhaltung verzichtet, so dass die Mieter auf Drittangebote sofort reagieren konnten. Teilweise standen Wohnungen bis zu 24 Monate leer. Dies ist der Bereitschaft der Eigentümerschaft für dieses Vorgehen zu verdanken. Drei der ausgezogenen Wohnungsmieter haben bereits einen Mietvertrag für die Zeit nach Abschluss des Projektes unterzeichnet und 4 Mieter verbleiben während der Umsetzung in der Liegenschaft mit der Bereitschaft Wohnungsrochaden zu akzeptieren.

Bei den Gewerbemietern lag die Situation etwas anders, da diese nach Abschluss des Projektes am hervorragend mit dem öffentlichen und dem Individualverkehr erschlossenen Standort bleiben wollten. Für das Notariat Höngg wurde als Provisorium für die Bauzeit ein Ausweichstandort in Regensdorf gefunden, wo dieses als Untermieter der EBV Immobilien AG für 11 Monate bleibt. Das Fitness Center mit einer Fläche von ca. 1'000 m2 wird den Betrieb weiter führen, jedoch auf einer reduzierten Fläche, dazu musste der Kinderhort umplatziert und Geräte ausgelagert werden. Die Arztpraxis hält ihren Betrieb reduziert aufrecht und im Rahmen des Umbaus wird die Praxis erweitert. Das Restaurant war während vier Monaten geschlossen und nutzte die Gelegenheit dazu, die lange geplante Neugestaltung teilweise vorzunehmen.

All diese dem Ablauf des Projektes dienenden Vereinbarungen konnten aufgrund intensiver Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Planern und Mietern erarbeitet werden.

Im August 2018 wurde das Baugesuch eingereicht und Ende Oktober 2018 lag der Bauentscheid der Stadt Zürich vor. Parallel dazu wurden die Kosten für das Projekt mit einer Investitionssumme von CHF 11.2 Mio basierend auf einer Ausschreibung aller Arbeitsgattungen durch die Firma Allco AG, Zürich, ermittelt. Dieses Verfahren ermöglicht nach Vorliegen der Baubewilligung und der Kosten mit Allco AG vor Baubeginn den Abschluss eines TU Vertrages mit einer sehr hohen Planungs- und Kostensicherheit.

Das Projekt umfasst neu nur noch 22 1 ½ - 4 ½ Zi Whg. Alle Wohnungen werden mit hochwertigen Materialien ausgebaut und verfügen über Balkone oder Terrassen, moderne Küchen, eigene Waschtürme, dreifach verglaste Fenster. Die Liegenschaft verfügt über 3 Aufzüge, welche sowohl das Parking, als auch alle Gewerbeflächen wie auch Wohnungen erschliessen. Die Wahl der Grundrisse und der Ausstattung der Wohnungen trägt den heutigen Anforderungen der Mieter 100% Rechnung.

Das Atrium wird mit einer Fassadenbegrünung mit automatischer Bewässerung versehen. Dies trägt viel zu einem guten Klima der zum Hof orientierten Räume bei.

Die gesamte Haustechnik – Elektro und Sanitär inkl. Hauptverteilungen, Lüftungsanlagen – wird ersetzt. Die freiwillig umgesetzten energetischen Massnahmen umfassen unter anderem die Montage einer Photovoltaikanlage und den Anschluss an das städtische Fernheizungsnetz im Jahre 2022. Bis dahin betreibt das EKZ vorübergehend eine Gasheizung im Contracting. Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes, Wassersparende Armaturen, neue Schall- und Wärmeschutz-Verglasung, ein begrüntes Flachdach und begrünte Fassaden runden die Massnahmen ab. In Rahmen der Sanierung erfährt die Liegenschaft auch einen in die Grundstruktur eingreifende Erdbebenertüchtigung. Obwohl an einem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen wie des Individualverkehrs gelegenen, soll möglichst viel Grün umgesetzt werden – horizontal wie vertikal.

Ende Mai 2020 sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein

Um ein Projekt in diesem Umfang – frühzeitige Leerkündigungen, mit reduziertem Mietertrag über mehrere Monate, Ermöglichung des internen Umzuges der Mieter und von vorübergehenden Schliessungen von Mietbetrieben, Umzug von Mietern in externe Liegenschaften, Reduktion der Wohnungsanzahl, freiwillige energetische Massnahmen, GU Modell wie das hier praktizierte - umsetzen zu können, erfordert es von der Eigentümerin und von der beauftragten Verwaltung ein hohes finanzielles und zeitliches Engagement und Bereitschaft sowie Verständnis für die Anliegen der Mieter, diesen Weg zu gehen.