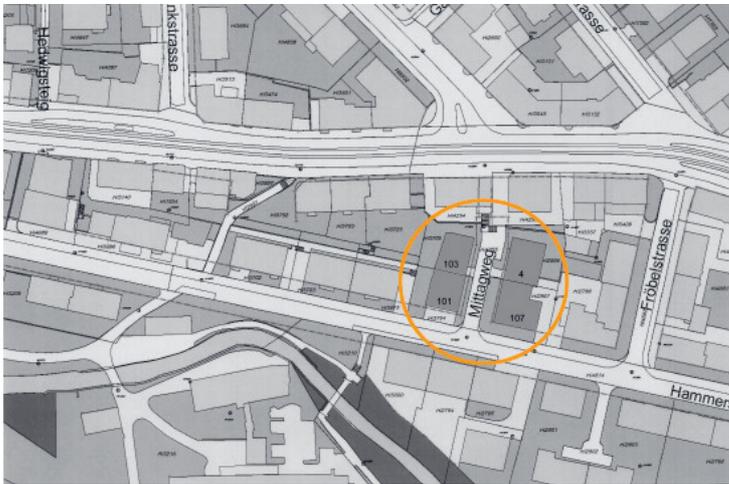


# Machbarkeitsstudie Hammerstrasse Zürich



**Die Familie à Porta** beauftragte arc Consulting mit einer Machbarkeitsstudie für die Privatliegenschaften an der Hammerstrasse in Zürich. Die vier Wohnhäuser mit 32 Wohnungen waren in den 70er-Jahren letztmals saniert worden. Der Auftrag umfasste die Analyse des Entwicklungspotentials (Totalumbau resp. Neubauszenario), eine qualitative Bewertung, eine Kosten- und Ertragschätzung, sowie einen Schlussbericht.



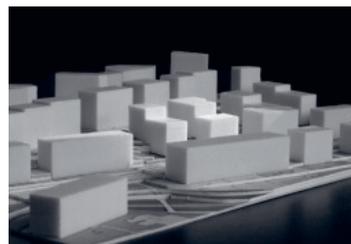
*Situationsplan  
Hammerstrasse*

Als erster Schritt erfolgte eine Bauzustands- und Objektanalyse. Markt und Standort, das heutige Baurecht, der Zustand der Bausubstanz sowie die bestehenden Wohnungsgrundrisse wurden untersucht. Daraus entstand eine Beurteilung der Gebäude, welche die Basis für die Sanierungs- und Umbauvorschläge bildete. Parallel dazu wurde ein Konzept für einen Neubau entwickelt, welches heutigen Anforderungen bezüglich der Wohnungsgrößen, dem Wohnungsmix, der Erschliessung und dem Energiestandard entspricht. Für beide Varianten, Umbau und Neubau, wurden die Kosten phasengerecht ermittelt und eine Mietertragsprognose erstellt. Flächenberechnungen nach SIA 416 für die Kosten und ein Nachweis der vermietbaren Fläche vervollständigten die Angaben. Die-



*Grundriss  
Studie Neubau*

se Eckwerte dienten der Bauherrschaft als Basis für die Überprüfung ihrer Renditeerwartungen und als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen.



*Modell Studie Neubau*

#### **Unsere Leistungen**

- Bauzustandsanalyse
- Objektanalyse
- Grundlagenerarbeitung
- Ermittlung Investitionsbedarf
- Flächenberechnungen
- Renditevergleich
- Schlussbericht

#### **Baudaten**

Standort  
Hammerstrasse 101, 103, 107,  
Mittagweg 4, Zürich

Bauherrschaft  
Familie à Porta, Zürich

Kenndaten  
32 Wohneinheiten

Termine  
Auftrag 2007