

Bericht der Jury

Projektwettbewerb Umnutzung Büro zu Wohnen

Schärenmoosstrasse 115, 117, 8052 Zürich

Sitzungen der Wettbewerbsjury vom 4., 11. und 17. November 2022

Zusammenfassung

Die Stiftung PWG möchte die Gewerbeliegenschaft im Quartier Leutschenbach zu preisgünstigem Wohnraum für ca. 200 Personen mit quartierdienlichen Angeboten im Erdgeschoss umnutzen.

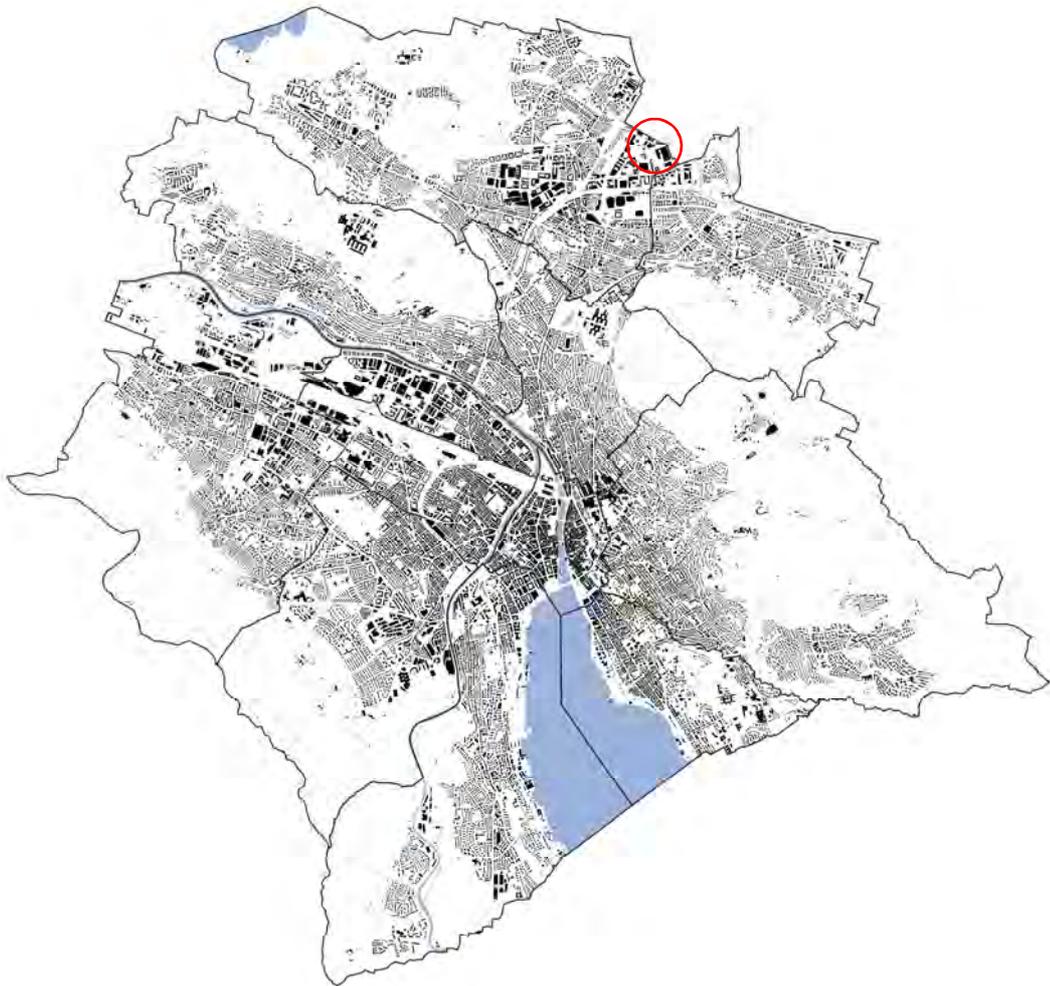
Über einen anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren wurden ein Generalplanerteam sowie ein bezüglich Nutzen, Ökonomie und Ökologie optimales Projekt gesucht. Die Umbaumaassnahmen sollen Nutzungskonzepte ermöglichen, welche einerseits Nachbarschaftsbegegnungen im Quartier und andererseits die Hausgemeinschaft(en) fördern.

Die Jury empfiehlt der Stiftung PWG das Projekt «ménage à trois» zur Weiterbearbeitung und Ausführung. Dem Beitrag gelingt es vorbildlich, die Anforderungen an preisgünstiges Wohnen im Bestand zu übersetzen und ein räumlich vielfältiges Angebot zu generieren. Die Grundrisse der Wohnungen sind gut geschnitten und proportioniert und eignen sich dank nutzungsneutraler Räume auch für eine hohe Belegung. Den 2. Rang belegt das Projekt «sticks and stones», den 3. Rang das Projekt «hundskommuna».



Inhalt

1	Objekt und Aufgabe	5
1.1	Quartier	5
1.2	Wettbewerbsperimeter	5
1.3	Bestehende Liegenschaft	6
1.4	Baurechtliche Rahmenbedingungen	7
1.5	Potenzial / Ausnutzungsreserven	7
1.6	Aufgabe	8
2	Beteiligte und Verfahren	11
2.1	Bauherrschaft und Veranstalterin	11
2.2	Verfahrensart	11
2.3	Jury	11
2.4	Teilnehmende	12
2.5	Vorprüfung und Wettbewerbsbegleitung	12
2.6	Ablauf und Termine	13
3	Jurierung	14
3.1	Vorprüfung	14
3.2	Beurteilung	14
3.3	Rangierung	15
3.4	Projektverfassende	16
3.5	Empfehlung	18
3.6	Schlussfolgerungen	18
4	Projekte	20
5	Weitere Projekte	74
6	Schlussbestimmungen	79

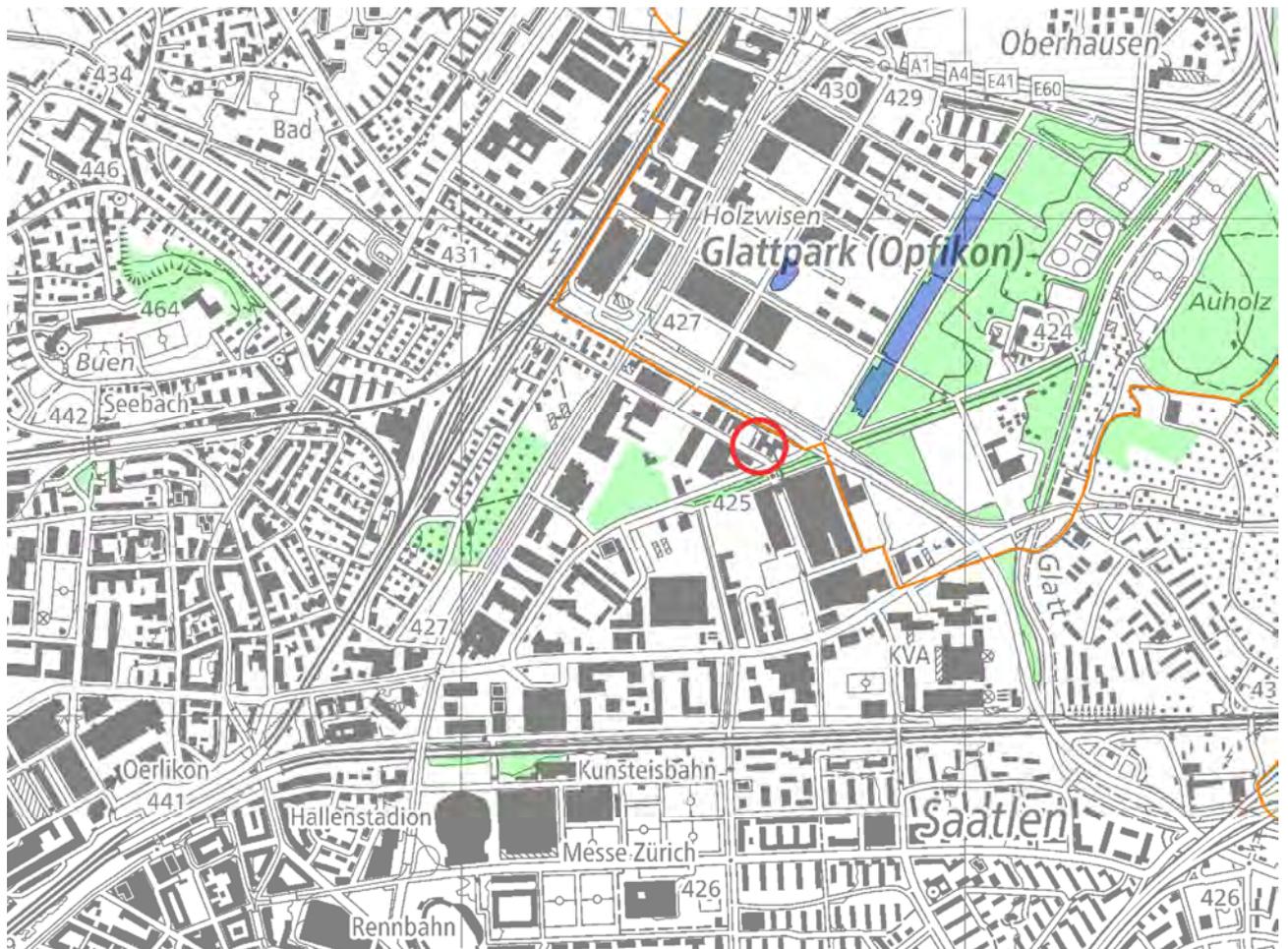


Übersichtsplan Stadt Zürich

1 Objekt und Aufgabe

1.1 Quartier

Leutschenbach ist eines der Entwicklungsgebiete im Norden Zürichs an der Grenze zum Opfiker Stadtteil Glattpark. Das 78 ha grosse Gebiet stösst östlich direkt an den Bahnhof Oerlikon. Die ausgezeichnete Lage und Verkehrsanbindung an Flughafen und Autobahn verleihen dem Quartier eine hohe Standortgunst. Das Gebiet hat sich innerhalb weniger Jahre vom Gewerbe- und Industriegebiet zum Dienstleistungs- und Wohnstandort gewandelt. Geblieben sind bedeutsame Infrastrukturbauten. Zusammen mit Glattpark (Opfikon) entsteht ein urbanes Quartier mit direkter Anbindung an Bahnhof Oerlikon, Hauptbahnhof und Flughafen.



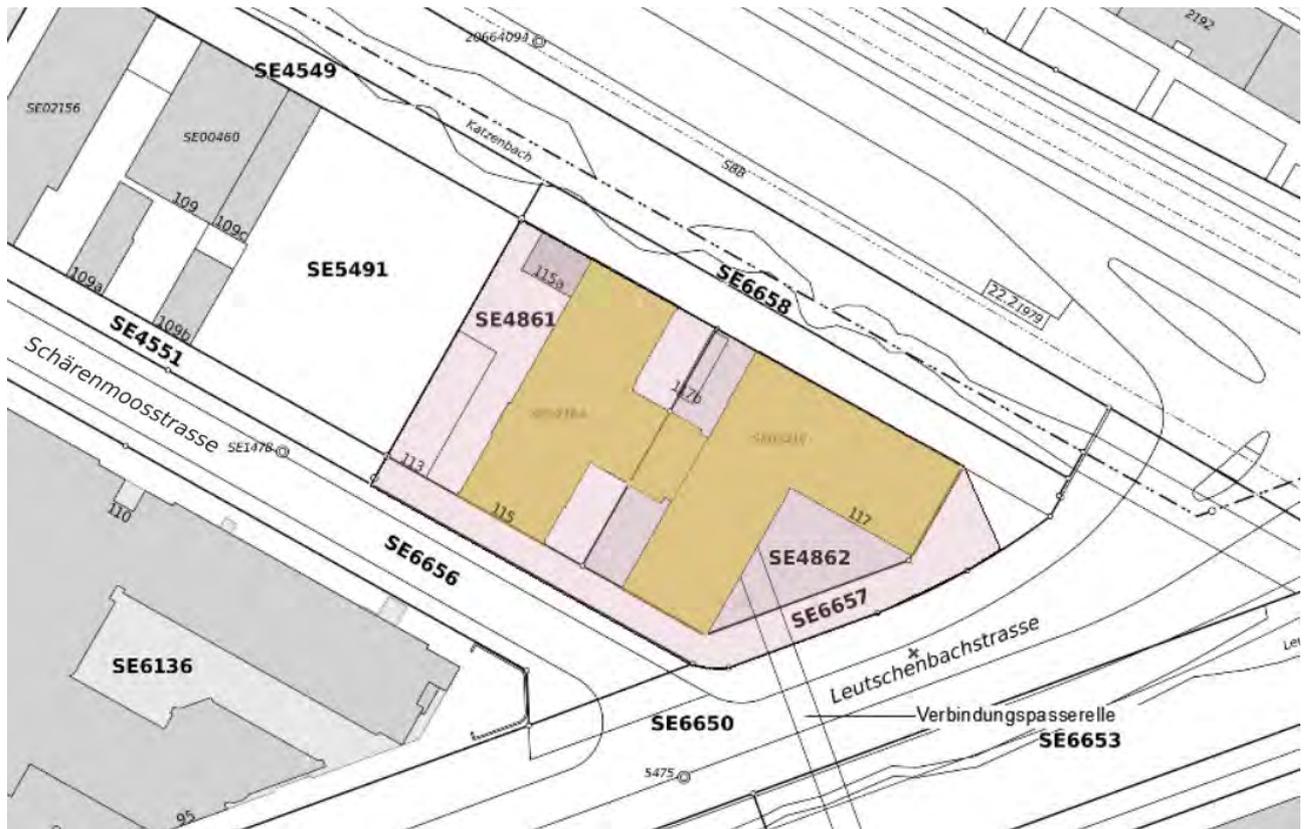
Übersichtsplan, GIS 22.7.2021

Die bestehenden Erschliessungsachsen und grossmassstäblichen Überbauungen geben die städtebauliche Grundstruktur vor. Bauliche Ergänzungen führen – zusammen mit Eingriffen in die Aussenräume – zu einer stadträumlichen Aufwertung.

Die Erschliessung der Liegenschaft Schärenmoosstrasse 115, 117 durch den öffentlichen Verkehr ist gut. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Tramhaltestelle «Fernsehstudio», von der man mit der Tramlinie 11 ohne Umsteigen den Bahnhof Oerlikon in ca. 8 Minuten und den Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten erreicht. Mit der Tramlinie 12 ist man in 14 Minuten am Bahnhof Stettbach. Zum Flughafen Zürich gelangt man mit der Tramlinie 12 in 10 Minuten. Auch das Einkaufszentrum Glatt ist mit dem Tram in 12 Minuten zu erreichen.

1.2 Wettbewerbsperimeter

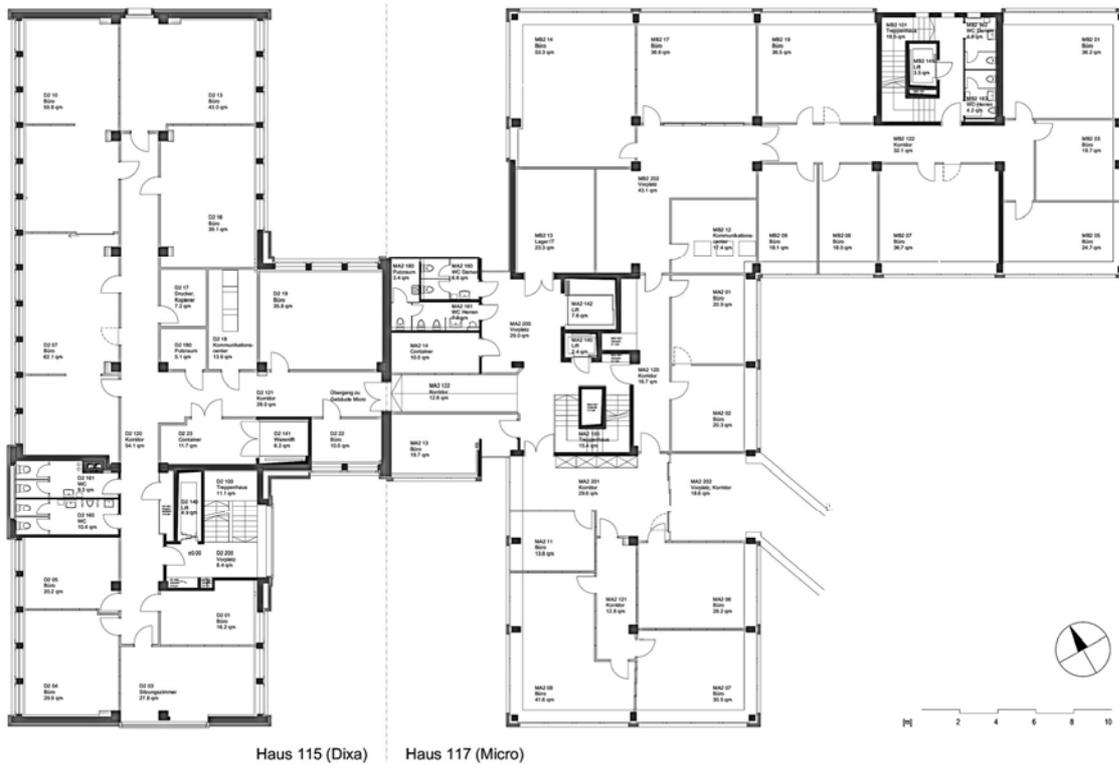
Der Wettbewerbsperimeter besteht aus den Parzellen Kat.-Nr. SE4861, SE4862 und einer Teilfläche von SE6657 mit einer Gesamtfläche von 2922 m².



Kataster verkleinert, GIS 27.7.2021 (Wettbewerbsperimeter rosa Fläche)

1.3 Bestehende Liegenschaft

Die Liegenschaft auf den Parzellen SE4861 und SE4862 wurde von 1960 bis 1962 errichtet und 2021 von der Stiftung PWG erworben. Als frei stehende, sechsgeschossige Büroliegenschaft besteht sie aus zwei miteinander verbundenen Gebäuden in Skelettbauweise, genannt «Dixa» (Nr. 115) und «Micro» (Nr. 117). Zusätzlich verfügt sie über ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss mit einer Einstellhalle mit 10 Parkplätzen nebst Technik und Lager. Sie wird zurzeit vollständig als Bürogebäude genutzt. Die Liegenschaft verfügt über 7374 m² vermietbare Fläche. Die Bausubstanz ist sehr gut und wurde ausgezeichnet unterhalten. Ein Teil der städtischen Parzelle SE6657 (495 m²) wurde von der Voreigentümerin im Pachtverhältnis genutzt. Der Stiftungsrat hat im Mai 2021 zugestimmt, dieses Landstück ebenfalls zu erwerben. Der Gemeinderat stimmte der Landabtretung am 16. November 2022 zu. Die Verbindungspasserelle zum Fernsehstudio wird nach Beendigung des Mietvertrages mit der SRG SSR bis am 31.1.2024 zurückgebaut.



Grundriss Regelgeschoss verkleinert

1.4 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Grundstücke SE4861, SE4862, SE6657 befinden sich in der Zone Z6 (Zentrumszone).

Vollgeschosse max.	6
Anrechenbares Untergeschoss max.	1
Anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Gebäudehöhe max.	22 m
Firsthöhe max.	7,0 m
Grundgrenzabstand min.	3,5 m
Ausnutzungsziffer max.	230 % (rechtskräftig)
Empfindlichkeitsstufe	III (rechtskräftig)
Wohnanteil in Prozent	0 %
Hochhausgebiet	II, Höhe 80 m
Parkplatzreduktionsgebiete 2010	D (min. 60 % max. 95 %, pro 120 m ² GF ein PP, 10 % Besucher-PP)
Freiflächenziffer	25 %

Bau- und Zonenordnung (BZO 2016), mit Änderungen bis Stadtratsbeschluss vom 27.2.2019, und Katasterauskunft Stadt Zürich, aufgerufen am 12.10.2020

1.5 Potenzial / Ausnutzungsreserven

Die Grundstücke sind mit der heutigen Bebauung übernutzt. Es gilt jedoch Bestandesgarantie auch bei einer Umnutzung. Dabei gilt es, folgende Angaben zu beachten:

Amt für Baubewilligungen Stadt Zürich, Kreisarchitekt R. Bucher vom 21.8.2020:

«Gemäss § 357 Abs. 1 PBG ist die Bestandesgarantie auch bei Übernutzung des Bestandes bei einer Umnutzung von Nicht-Wohnen zu Wohnen gültig.

Die aktuelle Lärmschutzverordnung muss eingehalten werden.

Die [...] Umnutzung ist gestattet, wenn der Eingriff nicht als Neubauähnlich zu qualifizieren ist. Nur wenn die Eingriffstiefe hoch sein sollte, also z.B. die Statik des Gebäudes betreffen würde, oder die Umbaukosten mehr als 70 % der Neubaukosten betragen würden, könnte die Bestandesgarantie gefährdet sein. Der Einbau von neuen Wänden für die Zimmereinteilung sowie Aussenräumen (beispielsweise Balkon) ist gestattet.

Der Abbruch von Treppenhäusern und von Decken sowie der Einbau von neuen Treppenhäusern könnte je nach Eingriffstiefe jedoch als neubauähnlich qualifiziert werden. Die Baueingabepläne sollten nicht zu stark gelb (abbruchlastig) sein.»

1.6 Aufgabe

Preisgünstige Mieten. Oberstes Ziel der Stiftung PWG sind tiefe Mieten. Alle Entscheide und Massnahmen in der Planungs-, Projektierungs- und Realisierungsphase sind darauf auszurichten. Zur Reduktion der Mieten bestehen im Wesentlichen zwei Hebel:

1. Reduktion der Wohnflächen:

- Kompaktere Wohnungen
- Grössere Flächeneffizienz (Maximierung Wohnflächenanteil an Gesamtfläche)
- Mehrfachnutzbarkeit der Räume

2. Reduktion der Erstellungskosten:

- Einfache, kompakte Gebäudevolumen
- Effiziente Erschliessungssysteme
- Effiziente Schacht- und Haustechnikkonzepte
- Rationelle Gebäudestatik
- Skaleneffekte durch Standardisierung von Bauteilen
- Erprobte Konstruktion/Baudetails
- Langlebige Materialien

Diese Möglichkeiten sind konsequent zu nutzen. Tiefe Erstellungskosten sollen aber im Sinne günstiger Unterhalts- und Betriebskosten nicht zulasten verminderter Ausführungsqualität oder durch das Weglassen von Bauteilen (Oberflächen-Verschleisschichten etc.) erreicht werden.

Städtebau. Die städtebauliche Gestaltung ist, im Rahmen der Umnutzung des Bestandes, auf den Bezug zum öffentlichen Raum in den Erdgeschosszonen und die städtebauliche Präsenz (Fasadengestaltung) beschränkt. Der Zugang und die Aufwertung des näheren Umfeldes sollen durch die Nutzungsmischung erreicht werden. Ein starker Quartierbezug soll mit der Erdgeschossnutzung und dem Freiraumpotenzial der Parzelle hergestellt werden und die Aufenthaltsqualität und damit die Lagequalität verbessern. Die Liegenschaft bietet an zwei Stellen die Möglichkeit, einen Quartierbezug herzustellen. Einerseits im Bereich der heutigen Einstellhalle (Schärenmoosstrasse 115), andererseits in jenen Bereichen, in denen die Erdgeschosskote der Umgebungskote entspricht.

Gebäudenutzung. Das Gebäude soll nach der Umnutzung hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Das Dachgeschoss soll entweder der gemeinsamen Nutzung und/oder speziellen Wohnformen dienen. Im Erdgeschoss sollen Nutzungen mit höherem Öffentlichkeitsgrad – zum Beispiel klein unterteilbare Gewerberäume für vielfältiges Kleingewerbe (Bäckerei, Café, Velowerkstatt, Secondhandladen etc.), ein Mehrzweck- oder Gemeinschaftsraum, allenfalls ein Waschsalon – angeboten werden. In einer der Strasse eher abgewandten Lage sind Wohnateliers ebenfalls vorstellbar. Wie bei den Wohnungen ergeben kleine Flächen günstigere Mieten.

Zielmieterschaft. Einpersonenhaushalte (mit einem Anteil von 44,5 %) und Zweipersonenhaushalte (15 %) sind heute die am häufigsten vertretenen Haushaltsgrössen in der Stadt Zürich und damit eine wichtige Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt (Analyse Zusammenleben in Zürich, Stadt Zürich, 2015). Für diese Personengruppe sollen neben Kleinwohnungen auch attraktive alternative Wohnformen in Clusterwohnungen oder Wohngemeinschaften angeboten werden. Daneben sollen aber auch Familien angesprochen werden, um eine gute Durchmischung zu erreichen.

Wohnungsspiegel und Wohnungsgrössen. Es wird bewusst auf eine genaue Vorgabe für einen Wohnungsspiegel verzichtet. Dieser soll über die Projekte gefunden werden, indem möglichst viel der bestehenden Struktur erhalten bleibt. Es soll Wohnraum für rund 180 bis 200 Bewohnende angeboten werden können, dies

entspricht rund 35 m² HNF pro Person (inklusive gemeinsam genutzter Flächen). Es sollen Wohnungen entwickelt werden, welche einerseits das Potenzial der bestehenden Struktur optimal und flächeneffizient nutzen und andererseits hohe Wohn- und architektonische Qualitäten aufweisen. Die Stiftung PWG wünscht mehrheitlich Kleinwohnungen (Studios und 2-Zimmer-Wohnungen), die sich verschiedene Gemeinschaftsräume teilen. Die restlichen Flächen sind auf 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen aufzuteilen. Die Wohnungen sollten sich für Wohngemeinschaften, aber auch für Familien eignen. Clusterwohnungen für je 8 bis 10 Personen sind möglich. In allen Fällen ist einer effizienten haustechnischen Erschliessung höchste Beachtung zu schenken. So sind in den Clusterwohnungen nicht alle Zimmer mit einem Bad auszustatten. Weiter wünscht die Stiftung PWG verschiedene zumietbare Zimmer sowie gemeinsam genutzte Räume wie Ateliers (Co-Working) und eine Gemeinschaftsküche/-raum. Dabei muss beachtet werden, dass die gemeinschaftlichen Flächen in der Zielgrösse von max. 35 m² HNF pro Person enthalten sind und durch Aufschläge auf die Wohnungsmieten getragen werden müssen. Der Abstellraum muss nicht zwingenderweise in der Wohnung sein und kann auch auf demselben Geschoss in allfälligen unattraktiven Restflächen liegen.

Mit folgenden maximalen Wohnungsgrössen rechnet die Stiftung PWG:

Personen pro Haushalt (Belegungsdichte)	1	1 – 2	2 – 4	3 – 5	8 – 10
Wohnungsgrösse	Studio	2 – 2.5-ZWG	3 – 3.5-ZWG	4 – 4.5-ZWG	Cluster
Total Hauptnutzfläche (HNF) max.	30	60	80	100	240 – 300
Bad	1	1	1	1	4
Separates WC	-	-	-	1	1
Abstellraum in Wohnung (mind. 5 m ²)	1	1	1	1	2

Grundrissqualitäten. Zentrale Bewertungskriterien einer Wohnung sind räumlich-architektonische Qualitäten, Flächeneffizienz, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung, Besonnung sowie Ruhe.

Im Vordergrund steht die unterschiedliche Nutzbarkeit der Wohnungen für Einzelpersonen, Wohngemeinschaften, Haushalte von Alleinerziehenden sowie für Familien. Die Wirtschaftlichkeit respektive die maximal mögliche Belegungsdichte ist zentral. Bei den 2.5-Zimmer-Wohnungen ist darauf zu achten, dass diese auch durch zwei Personen, zum Beispiel alleinerziehend mit Kind, belegt werden können.

Hindernisfreies Bauen. Eine hindernisfreie und sichere Nutzung der Liegenschaft muss für alle Menschen gewährleistet sein. Der Zugang zu allen Wohnungen sowie zu allen weiteren Innen- und privaten Aussenräumen erfolgt hindernisfrei und ist gut erkennbar.

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) müssen sämtliche Wohnungen stufenlos zugänglich, d.h. mit Lift (Kabinenmass 1,1 x 1,4 m) erschlossen sein. Sämtliche Wohnungen müssen gemäss § 239 PBG zudem hindernisfrei anpassbar sein. Als Richtlinie gilt die Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar».

Aussenräume. Private Aussenräume sind nach Möglichkeit erwünscht, jedoch nicht für jede Einheit zwingend. Vorgesetzte Balkone sind nicht überall möglich, eingezogene Loggien eher unwirtschaftlich.

Gemeinsame Aussenräume, wie Dachterrassen oder gemeinsame Balkone, sind denkbar. Die bestehenden Attikageschosse eignen sich vor allem für gemeinsam genutzte Aussenräume. Der Rückbau von vermietbarer Fläche zugunsten von gemeinsam genutzten Aussenräumen ist möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verlust von vermietbarer Fläche zu höheren Mieten führt.

Das begrenzte Potenzial für eine Attraktivierung des Erdgeschosses und damit des Quartiers ist vollumfänglich zu nutzen. Im Südosten sind Aussenräume zu sozialen Nutzungen (Treffpunkt, Café) für das Quartier vorzuschlagen.

Die Umgebungsfläche soll möglichst entsiegelt und biodivers gestaltet werden und unterschiedliche Orte für Begegnung und Aufenthalt schaffen. Es sollen hinsichtlich der Hitzeminderung möglichst viele Bäume gepflanzt werden. Eine teilweise Begrünung der Fassade mittels Kletterhilfen ist möglich.

Gemeinschaftsräume. Gemeinschaftsräume sind erwünscht. Sie sollen mit dem angebotenen Wohnungsmix und der imaginierten Sozialstruktur in den Gebäuden übereinstimmen.

Allgemeinräume und Waschküche. Es sollen eher Waschsaloons an gut zugänglichen Orten, auch ohne Tageslicht, anstelle von vielen kleinen Waschküchen geplant werden. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Maschinen ist abhängig von der Anzahl Wohneinheiten. Gemäss Leitfaden «Anforderungen an Bauten»

vom 3.6.2021 sind eine Waschmaschine und ein Tumbler pro 6 Wohneinheiten einzuplanen. Ebenso ist eine angemessene Anzahl von Trocknungsräumen anzubieten.

Energie und Ökologie. Die Umnutzung hat den Kriterien des «Masterplans Energie der Stadt Zürich» zu entsprechen, mit dem ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft geleistet wird. Der Masterplan berücksichtigt insbesondere auch klimarelevante Aspekte. Neben der Betriebsenergie werden auch die Graue Energie und die standortabhängige Mobilität einbezogen. Das Merkblatt «SIA-Effizienzpfad Energie» (Merkblatt SIA 2040) bildet eine gute Basis für die Umsetzung des Etappenziels der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich. Der Standort der Liegenschaft weist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr auf und bietet eine gute Infrastruktur für den Fuss- und Veloverkehr.

Mit dem Erhalt und der Umnutzung des Bestandsbaus kann die vorliegende Bauaufgabe einen wertvollen Beitrag zur Erreichung der Energie- und Klimaziele der Stadt Zürich leisten. Graue Energie und Treibhausgasemissionen aus der Erstellung können durch eine konsequente Weiterverwendung von Gebäude- und Bauteilen aus dem Bestand niedrig gehalten werden. Die Eingriffstiefe – insbesondere in die Primärstruktur der Gebäude – muss so klein wie möglich gehalten werden. Ein innovativer und kreativer Umgang mit dem Bestand erleichtert dies. Eine konsequente Systemtrennung, gut strukturierte Grundrisse mit konzentrierten Nasszonen und durchgängigen Schachtzonen erlauben auch im späteren Betrieb eine einfache Instandhaltung und Instandsetzung. Sie sind die Voraussetzung für weitere spätere Umnutzungen und Anpassungen.

Der Heizwärmebedarf der Gebäude soll durch eine gezielte Verbesserung der Gebäudehülle im Vergleich zu heute gesenkt werden. Die Fassade wurde 2005/2006 saniert und von aussen gedämmt. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Fassade erhalten werden kann. Der Grenzwert $Q_{h,li}$ für Modernisierungen muss eingehalten werden. Gedeckt wird der Wärmebedarf mit Fernwärme aus der Kehrlichtverbrennung. Eine Eigenproduktion von Strom ist zwingend vorzusehen. Um eine hohe Behaglichkeit in den Räumen zu erreichen, kommt dem sommerlichen Wärmeschutz eine hohe Bedeutung zu. Es sind gezielte Massnahmen zur Hitzeminderung zu treffen (Dachbegrünung oder erdgebundene Fassadenbegrünungen, möglichst reduzierter Fussabdruck unter wie über Terrain), um einen Bedarf an aktiver Kühlung zu verhindern.

Die Stiftung PWG erwartet bauphysikalisch einwandfreie Projektvorschläge, welche aufgrund baulicher Massnahmen eine hohe thermische Behaglichkeit im Sommer wie im Winter bieten und einen innovativen Beitrag zur Energie und Ökologie leisten (z.B. Low-Tech-Lösungen).

Ausbaustandard. Es wird ein sehr einfacher, zweckmässiger und robuster Ausbaustandard ohne jegliche überflüssigen Extras angestrebt. Auf den Einbau von individuellen Waschmaschinen in jeder Wohnung soll verzichtet werden, nicht jedoch auf die Ausstattung jeder Küche mit einem Geschirrspüler. Für günstige Mieten nimmt ein Teil der Bevölkerung bewusst tiefere Standards in Kauf. Die elektro-, sanitär- und wärmetechnischen Eigenschaften der Umnutzung sind ökonomisch zu konzipieren. Hier gilt es auch, vor allem die bestehende Gebäudestruktur zu berücksichtigen.

Lärmschutz. Am Standort werden die massgebenden Immissionsgrenzwerte durch Strassenlärm nicht überschritten.

Parkierung. Durch ein Mobilitätskonzept soll nach dem Wettbewerb die Anzahl der Parkplätze auf 20 bis 23 reduziert werden. Dies entspricht einer Reduktion um 37 % gegenüber dem gesetzlichen Minimum. Aufgrund der hervorragenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Güteklasse A) sollte dies möglich sein. Von den gemäss Mobilitätskonzept benötigten 23 Parkplätzen können 20 in der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. SE6755 nachgewiesen werden. Die restlichen 3 bis max. 5 Parkplätze sind innerhalb des Projektperimeters aussenliegend erwünscht.

Die Einstellhalle in der Schärenmoosstrasse 115 und die drei Garagenboxen (115a) sollen aufgehoben und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die 3 bis 5 Besucherparkplätze sollen die Vorschriften für einen Behindertenparkplatz erfüllen. In einem gut zugänglichen Raum ist die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Zweiräder, inklusive Stauraummöglichkeiten, nachzuweisen.

2 Beteiligte und Verfahren

2.1 Bauherrschaft und Veranstalterin

Veranstalterin des Projektwettbewerbs ist die Stiftung PWG, die Eigentümerin der dem Projektwettbewerb zugrunde liegenden Parzellen.

Stiftung PWG
Werdstrasse 36
Postfach
8036 Zürich

Die gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG) hat folgende langfristigen Ziele:

- Preisgünstige Wohn- und Gewerberäume vermieten in der Stadt Zürich.
- Für die Bewohnenden und Gewerbetreibenden gute Lebens- und Arbeitsbedingungen schaffen.
- Zur sozialen Durchmischung und kulturellen Vielfalt in den Quartieren beitragen.
- Die Liegenschaften fachgerecht bewirtschaften, unterhalten und erneuern.
- Das Stiftungskapital sinnvoll einsetzen und angemessen vermehren, um Wachstum und werthaltige Projekte zu ermöglichen.

Zur Gründung der städtischen Stiftung PWG führte 1985 eine Volksinitiative; 1991 wurde die Geschäftsstelle eröffnet. Seither erwarb die Stiftung PWG jährlich bis zu zehn Immobilien zu Marktpreisen. Heute besitzt sie 175 Liegenschaften im Gesamtwert von rund 944 Millionen Franken (Stand 31.12.2021).

Weitere Informationen auf www.pwg.ch

2.2 Verfahrensart

Die Stiftung PWG ist als öffentlich-rechtliche Stiftung bei Auftragsvergaben verpflichtet, die Submissionsverordnung des Kantons Zürich bzw. der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) einzuhalten.

Aufgrund der geschätzten Erstellungskosten von rund 18,8 Millionen Franken und gestützt auf die Submissionsverordnung des Kantons Zürich führt die Stiftung PWG einen anonymen Projektwettbewerb für Generalplaner im selektiven Verfahren durch. Dieser untersteht dem Staatsvertragsbereich.

Es gelten die Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Ferner orientiert sich die Ausschreibung an der Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009 (keine Begutachtung durch SIA).

2.3 Jury

Name	Tätigkeit	Funktion
Andreas Wirz	Architekt ETH	Fachpreisrichter und Vorsitz
Elli Mosayebi	Architektin ETH	Fachpreisrichterin
Dominique Salathé	Architekt ETH	Fachpreisrichter
Jacqueline Pauli	Bauingenieurin ETH	Fachpreisrichterin
Lukas Schweingruber	Landschaftsarchitekt	Fachpreisrichter
Andreas Billeter	Architekt / Stiftungsrat Stiftung PWG	Sachpreisrichter
Ueli Keller	Architekt / Stiftungsrat Stiftung PWG	Sachpreisrichter
Andreas Gysi	Geschäftsführer Stiftung PWG	Sachpreisrichter
Andreas Schmuki	Bereichsleiter Bewirtschaftung Stiftung PWG	Sachpreisrichter
Alexandra Banz	Bereichsleiterin Portfolio- und Bauprojektmanagement Stiftung PWG	Ersatz Sachpreisrichterin
Bettina SatzI	Architektin TUM	Ersatz Fachpreisrichterin

Fachpreisrichter Dominique Salathé hat an der Präqualifikation mitgewirkt, konnte aber an der Jurierung der Projekte nicht teilnehmen und wurde durch Fachpreisrichterin Bettina Satzl ersetzt.

2.4 Teilnehmende

In der Präqualifikation (PQ) wurden die eingereichten Bewerbungen nach folgenden Eignungskriterien beurteilt:

- Projektierungs- und Ausführungskompetenz in vergleichbaren Aufgabenstellungen des gesamten Planerteams
- Qualität der Referenzprojekte
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement

Die Jury trat am 19. Mai 2022 zur Präqualifikation zusammen, um aus 57 qualifizierten Generalplanerteams auszuwählen. Alle Bewerbungen wurden begutachtet. Die Jury beurteilte die Bewerbungen in einem mehrstufigen Auswahlverfahren sorgfältig aufgrund der Eignungskriterien.

Zum Projektwettbewerb wurden folgende 16 Teams zugelassen:

- Team Nr. 13, Nachwuchs: kollektive architektur KLG, Schmidt + Partner Bauingenieure AG, Johannes von Pechmann Stadtlandschaft GmbH
- Team Nr. 14: Specht, ARGE STÜCHELI PESTALOZZI SCHIRATZKI Architekten GmbH, Perita AG, HallerIngenieure AG, Ganz Landschaftsarchitekten GmbH
- Team Nr. 15: Team EM2N, EM2N | Mathias Müller | Daniel Niggli | Architekten AG, Dr. Deuring + Oehninger AG, Schmid Landschaftsarchitekten GmbH
- Team Nr. 23: Lütjens Padmanabhan Architekten GmbH, WT Partner AG, Bänziger Partner AG, Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH
- Team Nr. 24: Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Pérez Schmidlin Bauingenieure GmbH, Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG
- Team Nr. 25: noAarchitecten, Baertschi Partner Bauingenieure AG, Tijd en Vlijt
- Team Nr. 29, Nachwuchs: ARGE Conrad Kersting mit Laura Stock und Johannes Th. Walterbusch, Monotti Ingegneri Consulenti SA, Grünklang GmbH
- Team Nr. 31: GP Käferstein & Meister Architekten AG, B3 Brühwiler AG, Peter Vogt Landschaftsarchitektur
- Team Nr. 35: Studio Trachsler Hoffmann GmbH, SEFORB s.à r.l., METTLER Landschaftsarchitektur AG
- Team Nr. 38, Nachwuchs: ARGE CRRA KK, CRRA Studio, Jens Knöpfel Architekt ETH, Tamino Kuny Architekt, Pillet SA, Marcel Fürer Landschaftsarchitekt BSLA
- Team Nr. 39, Nachwuchs: Julian C. Fischer Architekten, HTB Ingenieure AG, Kollektiv Nordost GmbH
- Team Nr. 41: ARGE ARCHITECTEN JAN DE VYLDER INGE VINCK + 8000.agency, Ingeni Zürich SA, ryffel + ryffel ag Landschaftsarchitekten BSLA/SIA
- Team Nr. 43: Enzmann Fischer Partner AG, HKP Bauingenieure AG, koepflipartner Landschaftsarchitekten BSLA
- Team Nr. 50: Esch Sintzel Architekten GmbH, Freihofer & Partner AG, KOLB Landschaftsarchitektur GmbH
- Team Nr. 53: Oxid Architektur GmbH, Baupool Baumanagement AG, blesshess AG dipl. Bauingenieure eth sia usic, Appert Zwahlen Partner AG
- Team Nr. 55: Duplex Architekten AG, Coneco AG, Basler & Hofmann AG, denkstatt sàrl

Für eine Elimination waren zumeist unpassende Referenzen für die vorliegende Bauaufgabe verantwortlich. Die Projektierungs- und Ausführungskompetenz in vergleichbaren Aufgabenstellungen wirkte sich positiv auf die Bewertung aus. Grossen Stellenwert hatte auch das einzureichende Motivations Schreiben.

2.5 Vorprüfung und Wettbewerbsbegleitung

Name	Tätigkeit	Funktion
Peter Frischknecht	PBK AG, Zürich	Baukosten
Katrin Pfäffli	Architekturbüro K. Pfäffli, Zürich	Energie und Bauökologie

Neslihan Aydogan-Zierer	Portfoliomanagement & Projektentwicklung Stiftung PWG	Formelle Anforderungen Baurechtliche Prüfung Rahmenbedingungen Raumprogramm Kennwerte Vermietung
-------------------------	--	--

2.6 Ablauf und Termine

Ablauf	Termine
Publikation der Präqualifikation	10. März 2022
Einreichung Bewerbungsunterlagen	11. April 2022
Auswahl Generalplanerteams	19. Mai 2022
Start Projektwettbewerb (Download Programm)	13. Juni 2022
Besichtigung	24. Juni 2022
Fragenstellung	4. Juli 2022
Fragenbeantwortung	18. Juli 2022
Abgabe Projekt	23. September 2022
Jurierung	4., 11., 17. November 2022
Publikation Wettbewerbsergebnis	Dezember 2022
Präsentation Wettbewerbsergebnis	März 2023

3 Jurierung

3.1 Vorprüfung

Eingangskontrolle. Alle teilnehmenden Teams reichten ihre Beiträge (Pläne) vollständig und termingerecht ein. Die Nummerierung der Beiträge erfolgte gemäss der Reihenfolge der Offertöffnung.

- 01 MATTA
- 02 V O K U H I L A
- 03 MARY POPPINS
- 04 THING_DING
- 05 Der Mensch erscheint im Holozän
- 06 DICRO+MIXA
- 07 Max&Moritz
- 08 hundskommuna
- 09 KITCHEN STORIES
- 10 ménage à trois
- 11 Löwenzahn
- 12 YOU NAME IT
- 13 STICKS AND STONES
- 14 ZUPPA INGLESE
- 15 dazzle
- 16 vitis

Darstellung. Alle Arbeiten erfüllten die gestellten Anforderungen.

Fachliche Vorprüfung. Die 16 eingereichten Projekte wurden nach den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung auf folgende Punkte hin geprüft: Baukosten, Energie und Bauökologie, Raumprogramm, Baurecht und Wirtschaftlichkeit. Ziel der Prüfung war, die Vergleichbarkeit aller Projekte herzustellen. Versteckte Kosten und/oder Umsetzungsblocker wurden bei den Baukosten identifiziert und in die Beurteilung/Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen.

Alle Projekte lassen eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den programmatischen, baurechtlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen erkennen, sodass die Realisierungsfähigkeit grundsätzlich bei allen gegeben ist. Daher beantragte die Vorprüfung, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Die Jury diskutierte die Verstösse und stellte Verständnisfragen an die Vorprüfung. In der Folge beschloss sie, alle Projekte zur Beurteilung und Preiserteilung zuzulassen.

3.2 Beurteilung

Die Projekte wurden den Fachrichterinnen und -richtern zugeordnet und von diesen, nach einer eingehenden Begutachtung, wertungsfrei vorgestellt. Nach jeder Präsentation nahm die Jury vom detaillierten Ergebnis der Vorprüfung (Baukosten, Energie und Bauökologie, Raumprogramm, Baurecht und Wirtschaftlichkeit) Kenntnis.

Im Laufe des Vormittags des ersten Jurytages begann der erste Wertungsdurchgang. Folgende Beurteilungskriterien des Wettbewerbsprogramms kamen zur Anwendung:

- Einfügung in den städtebaulichen Kontext – Erdgeschossituation
- Erschliessungskonzept einzeln und gesamthaft
- Raumqualität und architektonisches Konzept
- Umfang, Nutzbarkeit und Gestaltung der Aussenräume
- Dachgestaltung
- Konzept Gemeinschaftlichkeit
- Preisgünstigkeit der Lösung und der Mietwohnungen

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Die Jury nahm eine Gesamtbeurteilung vor.

Die Jury beurteilte die Einfügung in den städtebaulichen Kontext im Bereich der Erdgeschosszone. Die Grundrisse der Wohnungen bildeten den Schwerpunkt der Diskussion, gefolgt von den ergänzenden Angeboten für die Hausgemeinschaft(en). Grundsätzlich stellte die Jury fest, dass den Forderungen der Stiftung PWG im Wettbewerbsprogramm Rechnung getragen wurde. Bei genauerer Analyse ergaben sich allerdings klare Unterschiede. Am aussichtsreichsten waren jene Ansätze, bei denen die Flächenreduktion nicht auf Kosten der Wohnlichkeit, Belichtung, Benutzbarkeit und Flexibilität in den vorhandenen Strukturen des Bestandes ging. Die Umbaumaassnahmen sollen Nutzungskonzepte ermöglichen, welche einerseits Nachbarschaftsbegegnungen im Quartier und andererseits die Hausgemeinschaft(en) fördern.

Im Zuge dieser Betrachtungen wurden die Projekte 02, 03, 04, 07, 09, 11, 12, 14, 15 und 16 im ersten Wertungsdurchgang ausgeschieden. Trotz Qualitäten in einzelnen Bereichen vermochten das Wohnungsangebot, die vorgeschlagenen Grundrisse, die Erschliessung der Liegenschaft sowie die ökologischen und ökonomischen Kennwerte nicht zu überzeugen.

Für den zweiten Wertungsdurchgang wurden die Projekte 01, 05, 06, 08, 10 und 13 zugelassen. Diese wurden erneut intensiv diskutiert und miteinander verglichen.

Im dritten Wertungsdurchgang verblieben die Projekte 10 und 13.

Neben den architektonischen und funktionalen Qualitäten der hochwertigen Projekte der Endauswahl wurden die Grundrisse, die Ausgestaltung des Erdgeschosses und die Nutzungskonzepte diskutiert. Nach einer vergleichenden Diskussion entschied sich die Jury in der dritten Sitzung mit einer Gegenstimme für das Projekt 10. «ménage à trois» ist ein konsequent ausgearbeitetes Projekt, das bei den Wohnungsgrundrissen eine hohe Wohnqualität im Sinne der Ausschreibung verspricht und übergeordnete, vielfältige räumliche Qualitäten aus den bestehenden Gegebenheiten und wenigen neu hinzugefügten Elementen generiert. Mit dem Mittel der Collage werden die beiden bestehenden Gebäude zu einem neuen Ganzen zusammengebunden, das eine besondere Identität an diesem Ort und einen Mehrwert für das ganze Quartier schafft. Die Empfehlungen der Jury für die weitere Bearbeitung des Wettbewerbsbeitrages lassen sich gut in das vorgeschlagene Konzept integrieren.

Im Anschluss wurde in einem Kontrolldurchgang nochmals überprüft, ob die getroffenen Entscheide dem aktuellen, vertieften Wissensstand der Beurteilenden entsprachen. Es wurden keine Änderungen vorgenommen.

Anschliessend legte die Jury die Rangfolge fest, teilte die Preissumme auf und formulierte die Schlussfolgerungen sowie die Empfehlungen an die Stiftung PWG.

3.3 Rangierung

Das Preisgericht beschloss folgende Rangordnung und Preiszuteilung. Dafür stand gemäss Programm ein Preisgeld von 140'000 Franken zur Verfügung.

1. Rang / 1. Preis, Sieger	10	ménage à trois	22'000 Franken
2. Rang / 2. Preis	13	STICKS AND STONES	20'000 Franken
3. Rang / 3. Preis	08	hundskommuna	18'000 Franken
4. Rang / 4. Preis	06	DICRO+MIXA	15'000 Franken
5. Rang / 5. Preis	05	Der Mensch erscheint im Holozän	13'000 Franken
6. Rang / 6. Preis	01	MATTA	12'000 Franken

Auf eine weitere Rangierung wurde verzichtet. Das Fixum für alle Teilnehmenden beträgt 4'000 Franken und ist in den obigen Beträgen eingeschlossen. Alle Geldbeträge verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

3.4 Projektverfassende

Die Öffnung der Verfassercouverts identifizierte folgende Generalplanerteams:

Rangierte Projekte

Rang / Preis	Projekt-Nr./Kennwort	Generalplanerteam
1	10 ménage à trois	<p>Studio Trachsler Hoffmann GmbH, SEFORB s.à r.l., METTLER Landschaftsarchitektur AG</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Daniel Hoffmann, Gian Trachsler, Tim Kappeler, Till Blaser, Leon Gelpke Brandschutz: AFC Air Flow Consulting AG Bauphysik: Wichser Akustik & Bauphysik AG Nachhaltigkeit: Denkgebäude AG Fassadentechnik: Reba Fassadentechnik AG</p>
2	13 STICKS AND STONES	<p>Specht, ARGE STÜCHELI PESTALOZZI SCHIRATZKI Architekten GmbH, Perita AG, HallerIngenieure AG, Ganz Landschaftsarchitekten GmbH</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Luca Pestalozzi, Esther Elmiger, Christian Jonasse Zusammenarbeit Architektur: Jonger Architekten GmbH HLKS: einfach gut bauen. GmbH Kreislaufwirtschaft/Re-use: Zirkular GmbH Bauphysik: Kopitsis Bauphysik AG</p>
3	08 hundskommuna	<p>ARGE CRRRA KK, CRRRA Studio, Jens Knöpfel Architekt ETH, Tamino Kuny Architekt, Pillet SA, Marcel Fürer Landschaftsarchitekt BSLA</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Tobias Rapelli, Jens Knöpfel, Tamino Kuny, Lucio Crignola</p>
4	06 DICRO+MIXA	<p>Enzmann Fischer Partner AG, HKP Bauingenieure AG, koepflipartner Landschaftsarchitekten BSLA</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Philipp Fischer, Rene Müller, Dominique Bernd, Fabian Fazio</p>
5	05 Der Mensch erscheint im Holozän	<p>Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Pérez Schmidlin Bauingenieure GmbH, Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Matthias Kyburz, Michael Geschwentner, Patrick Gmür, Jakob Steib Bauphysik: Lemon Consult AG</p>
6	01 MATTA	<p>Esch Sintzel Architekten GmbH, Freihofer & Partner AG, KOLB Landschaftsarchitektur GmbH</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Stephan Sintzel, Christian Ott, Bastien Terretaz, Louise Jeannerat, Julien Orozco, Nelly Jana Bauingenieur: Marc Freihofer Landschaftsarchitektur: Thomas Kolb, Philip Guler</p>

Weitere Projekte

Projekt-Nr./Kennwort	Generalplanerteam
02 VOKUHILA	<p>ARGE Conrad Kersting mit Laura Stock und Johannes Th. Walterbusch, Monotti Ingegneri Consulenti SA, Grünklang GmbH</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Conrad Kersting, Laura Stock, Johannes Theodor Walterbusch Bauingenieur: Mario Monotti Landschaftsarchitektur: Severin Krieger Baumanagement: Vollenweider Baurealisation GmbH</p>
03 MARY POPPINS	<p>Lütjens Padmanabhan Architekten GmbH, WT Partner AG, Bänziger Partner AG, Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Oliver Lütjens, Thomas Walder Bauingenieur: Stefan Köppel, Janot Angehrn Landschaftsarchitektur: Florian Bischoff Nachhaltigkeit: Durable Planung und Beratung GmbH, Niklaus Haller Gebäudetechnik: Planforum AG, Cédric Werder, Matthias Weissert</p>
04 THING_DING	<p>noAarchitecten, Baertschi Partner Bauingenieure AG, Tijd en Vlijt</p> <p>Mitarbeit: Architektur: An Fonteyne</p>
07 Max&Moritz	<p>EM2N Mathias Müller Daniel Niggli Architekten AG, Dr. Deuring + Oehninger AG, Schmid Landschaftsarchitekten GmbH</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Mathias Müller, Daniel Niggli, Fabian Hörmann, Mathias Kampmann Bauingenieur: Dr. Martin Deuring, Bastian Leu Landschaftsarchitektur: Simone Pletscher, André Schmid Gebäudetechnik: Abicht Zürich AG, Matthias Müller, Marco Frick Bauphysik, Energie, Nachhaltigkeit: GAE Gartenmann Engineering AG, Stefan Berner</p>
09 KITCHEN STORIES	<p>GP Käferstein & Meister Architekten AG, B3 Brühwiler AG, Peter Vogt Landschaftsarchitektur</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Urs Meister, Johannes Käferstein Bauingenieur: Christoph Angehrn Landschaftsarchitektur: Peter Vogt</p>
11 Löwenzahn	<p>kollektive architekt KLG, Schmidt + Partner Bauingenieure AG, Johannes von Pechmann Stadtlandschaft GmbH</p> <p>Mitarbeit: Studio OU, Dano Gloor, Johannes Schäfer, Simon Kunzler Landschaftsarchitektur: Johannes von Pechmann</p>
12 YOU NAME IT	<p>Duplex Architekten AG, Coneco AG, Basler & Hofmann AG, denkstatt sàrl</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Anne Kaestle, Konrad Mangold, Martin Kosteletzky, Henriette Weber, Johannes Oechsler Baumanagement: Rolf Menzi</p>

	<p>Bauingenieur: Daniel Krähenbühl, Raul Sanz Landschaftsarchitektur: Tabea Michaelis, Ben Pohl, Vedrana Zalac Gebäudetechnik: Müller.Bucher AG, Jadranko Susanj, Heinz Bucher Bauphysik: BAKUS Bauphysik + Akustik GmbH, Michael Hermann Brandschutz: Kasburg Siemon Ingenieure KIG, Matthias Siemon</p>
14 ZUPPA INGLESE	<p>Julian C. Fischer Architekten, HTB Ingenieure AG, Kollektiv Nordost GmbH</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Julian Fischer Bauingenieur: Marcel Gromann Landschaftsarchitektur: Louis Wenger</p>
15 dazzlev	<p>ARGE ARCHITECTEN JAN DE VYLDER INGE VINCK + 8000.agency, Ingeni Zürich AG, ryffel + ryffel ag Landschaftsarchitekten BSLA/SIA</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Lukas Ryffel, Jakob Junghanss, Oliver Burch, Inge Vinck, Jan de Vylder</p>
16 vitis	<p>Oxid Architektur GmbH, Baupool Baumanagement AG, blessess AG dipl. Bauingenieure eth sia usic, Appert Zwahlen Partner AG</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Yves Schihin Baumanagement: René Alder Bauingenieur: Philipp Hess Landschaftsarchitektur: Karin Meissle, Benjamin Gorwalsky, Agathe Janowska Haustechnik: PEP Ingenieure AG, Marco Ingold Elektroplaner: Thomas Lüem Partner AG, Rafael Stoop Bauphysik: Brückner + Ernst GmbH, Patrick Ernst</p>

3.5 Empfehlung

Die Jury empfiehlt der Stiftung PWG das Projekt 10 «ménage à trois» zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung:

- Optimierung des Wohnungsspiegels zugunsten eines grösseren Angebotes an Kleinwohnungen
- Eindeutige Adressierung über die Halle, Gewährleistung ihrer Funktionsfähigkeit hinsichtlich des Brandschutzes und der thermischen Behaglichkeit
- Ausdruck des Hallendaches, Optimierung der Aussicht aus dem 1. Obergeschoss und der Belichtung der anliegenden Räume
- Möblierbarkeit der DG-Wohnungen und Nachweisführung SIA 500 (Hindernisfreiheit)
- Nutzung des Daches für Photovoltaik und Redimensionierung des Aufbaus hinsichtlich der statischen Machbarkeit
- Nachweisführung Erdbebensicherheit
- Der Baum auf dem Platz braucht Platz zum Wachsen und erfordert allenfalls Lösungen im Untergeschoss

3.6 Schlussfolgerungen

Die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes von Büro zu Wohnen mit preisgünstigen Wohnungen hat sich auf verschiedenen Ebenen als anspruchsvolle und herausfordernde Aufgabe herausgestellt. Bereits die Reaktion auf die Aussenräume an der Schnittstelle von unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen – der grüne Freiraum des Katzenbachs und die neu entstandenen und projektierten Wohnungsbauten in der un-

mittelbaren Umgebung – war für die teilnehmenden Teams eine wichtige Weichenstellung im Entwurfsprozess. Hier hat das Verfahren gezeigt, dass ganz unterschiedliche Möglichkeiten in der Erdgeschosszone und der architektonischen Auslegung möglich sind. Es gab Beiträge, die versucht haben, sich der Architektur des bestehenden Bürogebäudes anzunehmen, sie zu erweitern oder gar teilweise zurückzubauen. Andere interessante Positionen entwickelten die beiden Gebäude als architektonisch autonomes Volumen und verliehen dem Projekt eine neue Mitte, mit einem erweiterten Angebot an öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenräumen.

Als eine wichtige Auseinandersetzung hat die Jury die Anordnung der Erschliessung gesehen. Sie soll eine wichtige Rolle für das neue Wohnhaus spielen. Diesbezüglich unterscheiden sich die verschiedenen Vorschläge recht stark: Die meisten Projekte sehen Stichgänge vor, welche die Wohnungen einseitig tangieren. Das ausgewählte Projekt reagiert mit einem vielfältigen Angebot von Erschliessungstypen. Wichtig war der Jury auch die Beurteilung des Konzepts für die gemeinschaftlich genutzten Räume: Ergeben sich Möglichkeiten von informellen Begegnungen durch die geschickte Platzierung der allgemeinen Räume wie Eingangshalle, Erschliessung und Waschsalon? Wie ist deren Bezug zum Aussenraum organisiert? Hier wurden diejenigen Projekte favorisiert, welche ein reichhaltiges Angebot dieser Begegnungsräume im Innen- und/oder Aussenraum anbieten konnten.

Schliesslich haben die Wohnungsgrundrisse in den verschiedenen Grössen und Nutzungsarten zu intensiven Diskussionen in der Jury geführt. Wichtig war diesbezüglich, dass die hohen Anforderungen an die Flächensuffizienz und die Nutzung durch verschiedene Bewohnergruppen nicht auf Kosten einer guten Belichtung oder von Raum- und Aufenthaltsqualität erfüllt wurden. Auch die Vorgaben bezüglich Nachhaltigkeit, Ökologie und Wirtschaftlichkeit wurden mit den zugezogenen Spezialistinnen und Spezialisten intensiv besprochen und gesamtheitlich in die Beurteilung miteinbezogen.

Es hat sich gezeigt, dass auch für eine Umnutzung ein Wettbewerbsverfahren vorteilhaft ist. Unterschiedliche Projektvorschläge bringen qualitativ hochwertige Lösungsansätze mit sich. Deshalb dankt die Jury allen Teams für die wertvolle geleistete Arbeit. Sie haben mit der Vielfalt ihrer Projektvorschläge zu einer spannenden und ausgewogenen Diskussion und damit auch zu einer Förderung der Baukultur beigetragen.

Die Stiftung PWG bedankt sich bei den Projektverfasserinnen und -verfassern, bei den Jurymitgliedern und bei den Expertinnen und Experten für ihr grosses Engagement und ihre Ausdauer. Wir sind überzeugt, dass das ausgewählte Projekt unserem Stiftungszweck am nächsten kommt, und freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit mit dem siegreichen Team.

4 Projekte

10 ménage à trois

1. Rang / 1. Preis (Antrag zur Weiterbearbeitung)

Als Hauptentwurfselement schlagen die Projektverfassenden eine zweigeschossige Halle zwischen den beiden Gebäuden vor. Deren Bauteile sollen aus einem aktuellen Rückbauprojekt des UBS-Rechenzentrums in Altstetten gewonnen werden. Sie ist als unbeheizter Wintergarten angedacht und kann von allen Bewohnenden des Hauses angeeignet werden. Die räumliche Qualität und Nutzbarkeit der Halle ist sehr überzeugend und bindet die heterogenen Fassaden der Häuser Dixa und Micro zusammen.

Zweites wichtiges Entwurfselement ist die Neuordnung der internen Erschliessung in Ost-West-Richtung durch beide Gebäude und die Ergänzung eines Laubenganges in Ostrichtung. Die neue Erschliessung gliedert sich an die westliche Treppe von Haus Micro, die im Erdgeschoss auch den Haupteingang und die Adresse für die Wohnungen bildet. Die neue Erschliessung ermöglicht eine interne Verbindung der zwei Gebäude und beinhaltet auf den Regelgeschossen einen grosszügigen Gemeinschaftsraum, der den Höhenunterschied zwischen den beiden Häusern überbrückt. Zwei der bestehenden Treppenhäuser bleiben ganz erhalten, das dritte vom UG bis zum 1. OG. Die neue Erschliessung mit den Gemeinschaftsräumen verspricht ein grosses Potenzial und eine gute Nutzbarkeit, da aufgrund der zwei Fluchttreppenhäuser und der Abtrennung keine brandschutztechnischen Einschränkungen entstehen. Die enge Verbindung von Gemeinschaftsräumen und interner Erschliessung der Wohnungen fördert den beiläufigen und informellen Austausch der Bewohnerinnen und Bewohner.

Drittes Entwurfselement ist die gemeinschaftliche intensiv begrünte Dachlandschaft. Sie verspricht eine hohe Qualität und gute Nutzbarkeit. Räumlich ist die Dachlandschaft sehr vielfältig und bietet unterschiedliche Räume, Nischen und Rückzugsorte. Die Wohnungen im Dachgeschoss sind so angeordnet, dass hausöffentliche und private Nutzungen relativ gut aneinander vorbeikommen. Leider wurde keine Dachaufsicht dargestellt, in der die räumliche Qualität, aber auch die notwendigen Dachaufbauten und Erschliessungen genauer ersichtlich sind.

Im Erdgeschoss sind, neben der grosszügigen Halle, im Haus Micro ein Co-Working-Raum und Gewerberäume angeordnet, die den Platz zur Leutschenbachstrasse beleben. Im Erdgeschoss von Haus Dixa befinden sich Atelierwohnungen, die von der Halle nach Westen durchgesteckt sind und denen die Halle als zuschaltbarer Raum dienen kann. Über eine Treppe ins Untergeschoss wird die Halle über einen Veloraum an den neu angedachten Aussenraum im Westen angebunden.

Die vorgeschlagene Adressierung über die Halle oder an der Südostecke von Haus Micro zum Platz hin ist eine gute und klare Lösung. Auf den zweiten Blick ergeben sich jedoch besonders für Haus Dixa labyrinthische Wege bis zu den einzelnen Wohneinheiten. Auf den Regelgeschossen führt die Erschliessung der Wohnungen in Haus Dixa immer über einen vielseitig nutzbaren Gemeinschaftsbereich. Die Jury würde sich eine eindeutige Adressierung über die neue Halle wünschen. Je nach Ausgestaltung der Halle muss der Fluchtweg von Haus Dixa noch gelöst werden.

Auf den Regelgeschossen befinden sich verschiedene Wohnungstypen: 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen sowie 3 Clusterwohnungen. Die Jury merkt an, dass der Wohnungsspiegel einen Schwerpunkt auf 3.5-Zimmer-Wohnungen hat und zugunsten von kleineren Wohnungen angepasst werden sollte. Die meisten Wohnungen in den Regelgeschossen sind gut geschnitten und proportioniert, sehr gut möblierbar und eignen sich dank mehrheitlich abschliessbarer und nutzungsneutraler Räume auch für eine hohe Belegung. Die Wohnungen sind in den meisten Fällen durchgesteckt oder übereck angeordnet. Einige Wohnungen weisen lange Korridore auf. Der Ausbaustandard und die Grössen der Küchen erscheinen den Anforderungen angemessen. Die Grösse der Bäder wird durch die Jury kritisch eingeschätzt, sie scheinen mehrheitlich nicht hindernisfrei zu sein. Auf jedem Geschoss befindet sich zudem ein Zusatzzimmer (Gästezimmer) mit Bad, welches sich an die Begegnungszone angliedert.

Im Dachgeschoss sind, neben der gemeinschaftlichen und grosszügigen Dachküche, kleinere, gut geschnittene Wohnungstypen mit 1 bis 3.5 Zimmern geplant. Die räumliche Anordnung von Küche und Bad im nördlichen Teil des Dachgeschosses von Haus Micro überzeugt die Jury jedoch nicht.

Die Steigzonen für Küchen und Bäder sind in den Mittelzonen kompakt gefasst und laufen in den meisten Fällen über alle Geschosse. In den Regelgeschossen von Haus Micro kreuzt die Steigzone jedoch die Unterrzüge, was in dieser Form nicht umsetzbar ist.

Die Jury merkt an, dass durch die Höhe und Konstruktion der Halle die im 1. und 2. OG angrenzenden Wohnungen benachteiligt werden. Die Wohn-Ess-Räume der Clusterwohnungen im 1. OG sind hauptsächlich nur zur Halle hin offenbar. Auch der Ausblick der Wohnungen im Haus Micro im 2. OG ist durch das Hallendach eingeschränkt. Die Wohnungen unter dem Hallendach sind zum Teil schlecht belichtet. Die Halle ist in einigen Monaten des Jahres eine Bereicherung, jedoch ist die thermische Behaglichkeit in den Sommer- und Wintermonaten unklar und muss im Zuge der Weiterbearbeitung genauer untersucht werden.

Die Projektverfassenden schlagen für die energetische Sanierung nur die Dämmung der Kellerdecke vor. Innenseitige Dämmung der Fassade und Dämmung des Daches sind laut Kosten-Nutzen-Rechnung nicht vorgesehen. Als Heizung wird eine Bodenheizung vorgeschlagen. Die Jury stellt sich die Frage, ob die bereits bestehenden Radiatoren nicht noch weiter genutzt werden könnten.

Die Projektverfassenden schlagen eine PV-Anlage von insgesamt 250 m² an drei verschiedenen Orten auf dem Dach vor.

Insgesamt birgt das Projekt «ménage à trois» sehr besondere räumliche Qualitäten. Insbesondere die Halle als multifunktional nutzbarer Raum und Begegnungsort überzeugt die Jury. Auch die vielfältige Dachlandschaft hat einen grossen Reiz. Mit dem Mittel der Collage binden die Halle und der neu vorgestellte Laubengang die beiden bestehenden Gebäude zu einem neuen Ganzen zusammen und schaffen eine besondere Identität an diesem Ort sowie einen Mehrwert für das ganze Quartier.

Statik. Die vertikale Tragstruktur wird weitgehend intakt gelassen. Die horizontale Stabilisierung wird jedoch durch den Rückbau mehrerer Wandscheiben geschwächt, was mit einer Aufdopplung der bestehenden Wände kompensiert werden soll. Insbesondere die Mittelwand im Verbindungsbau ist im Erdgeschoss vollständig aufgelöst und entfällt als Erdbebenscheibe.

Ein Liftschacht wird komplett, der andere ab dem 2. OG rückgebaut. Das dazugehörige Treppenhaus wird ebenfalls ab dem 2. OG rückgebaut, und die Deckenflächen werden ergänzt.

Im Erdgeschoss des Verbindungsbaus wird eine Deckenöffnung für die neue Wendeltreppe benötigt.

Die Tragstruktur der neuen Halle wird von einem bestehenden Gebäude wiederverwendet und selbsttragend, unabhängig vom Bestand erstellt. Der Laubengang wird als Stahlstruktur selbsttragend und rückverankert vor die Fassade gestellt.

Das Attikadach erhält einen Dachgarten mit grösserer Erdaufschüttung. Um das zusätzliche Gewicht abtragen zu können, werden die Stützen aus den unteren Geschossen hochgezogen. Ob der rückspringende Deckenbereich über dem 5. OG die Last tragen kann, ist aktuell nicht bekannt.

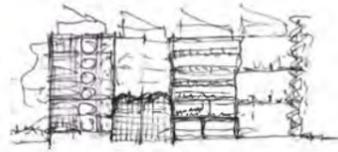
Nachhaltigkeit. Der Eingriff in die Bausubstanz scheint recht bedeutend. Die zweigeschossige Halle ist als unbeheizter Wintergarten angedacht und soll aus Re-use-Bauteilen erstellt werden. Die thermische Behaglichkeit in der Halle muss mit entsprechenden Massnahmen gewährleistet werden. Die Wohnungen in den Regelgeschossen eignen sich dank mehrheitlich abschliessbarer und nutzungsneutraler Räume auch für eine hohe Belegung. Der Fussabdruck des Ensembles wird durch die Halle vergrössert, es bleibt nur wenig unüberbaute Bodenfläche.

Freiraum. Das Projekt appliziert drei neue Freiraumelemente auf die bestehende Struktur, sie bilden den «Mörtel», der das Bestehende zusammenhält und aufwertet. Sehr gut gelungen erscheint dies in der Halle und der platzseitigen Laube, der Dachgarten erscheint etwas überladen. Die Projektverfassenden sprechen in den Erläuterungen wenig vom westlichen und vom östlichen Hof, obwohl diese durch das Etablieren einer sekundären Erschliessung in Ost-West-Richtung in Wert gesetzt werden. Der sich zum Wasser neigende Hof auf der Westseite bietet ebenso grosses Aneignungspotenzial wie der städtische Platz zur Leutschenbachstrasse, wobei es bei beiden auch noch den einen oder anderen Baum vertragen würde.



Verliebt auf den zweiten Blick

Der Richtungsentscheid für den Erhalt des Gebäudes ist mit dem Erwerb gefallen und durch den ökonomischen Aspekt der Übernutzung legitimiert. Die Aufgabe ist für die Zukunft wegweisend und relevant, da sie eine neue Realität behandelt, auf die unsere zukünftigen Bauaufgaben fussen. In diesem Wettbewerb geht es darum, zu zeigen, dass mit dem Bestandserhalt nicht nur ein ökonomisches Äquivalent, sondern eine Chance auf einen übergeordneten Mehrwert entsteht. Der Bestandsbau steht hierbei sinnbildlich für alle seine Zeitgenossen und zeigt auf, dass die scheinbar identitätslosen Gewerbebauten eine neue Realität, vor allem aus städtebaulicher Sicht, darstellen. Die hochgelobte diskrete Urbanität der inneren Stadtbezirke stösst hier an ihre Grenzen. Um an solchen Orten der Transformation bestehen zu können, benötigt es neuer Bilder und kräftigere Strukturen. Ab der ersten Minute braucht es Identität! Der Sprung vom Riet zur Gewerbelandschaft bis zur postgewerblichen Wohnlage geht schnell und fordert neue Strategien: In einigen Jahren wird es ein Miteinander von grossen Gewerkeplätzen und Bewohnern geben. In wenigen Jahrzehnten werden Menschen im aktuellen SRF-Gebäude einziehen. Für das Milieu von morgen braucht es eine übergeordnete Idee in Form eines urbanen Aneignungsprozesses, der die bisher gängigen Bilder unseres städtischen Wohnens erweitert. Ein Terrain Vague für alle Pioniere, denen es im Zentrum zu eng ist. Der Erhalt solcher Gewerbeimmobilien kann die grosse Freude an einem sehr eigenen, sperrigen und vielschichtigen Bild der Stadt entwickeln. Dafür müssen wir uns auf den zweiten Blick verlieben können.



Übersicht Wohnkonglomerat

Vom ersten Gewerbehaus im Riet zum Wohnpionier im Gewerbegebiet

- Leuchtturm einer neuen Wohnidentität
- Verdichtung der Aussenräume
- Eigenständiges Milieu auf Quartiersebene
- Innere Dichte zeigt sich in der äusseren Erscheinung
- Identität als nachhaltige Wertanlage

DAS ERSTE HAUS AUF DEM RIET
Die Geschichte des Planungsgebietes ist ebenso kurz wie dynamisch. Vor 60 Jahren noch ein Riet, dann Gewerbe und heute mittendrin im Transformationsprozess zum gemischten Wohn- und Gewerbegebiet. Hier entsteht nun ein neues Wohnkonglomerat, ein Verdichtendes des Lebens und des Wohnens. Aus einem bis anhin geichtslosen Ort wird ein Leuchtturm neuer Identität. Im Kontext der riesigen Gewerbenachbarn strebt der Neubau nicht nach Grösse, sondern nach Vielfalt, innerer Dichte und einem spezifischen Wohnmilieu. Mit seiner neuen Eigenständigkeit wird dabei auch der ideale Wert der Immobilie gestärkt, die neue Identität wird zur nachhaltigen Wertanlage.

AUFWERTUNG DER AUSSENRAÜME
Die Herausforderung bei der Umnutzung von peripheren Gewerbeliegenschaften wie der Schärenmoosstrasse liegt dabei nicht primär in den Wohnungen, vielmehr stellen die Aussenräume der Liegenschaften und die erdgeschossigen Nutzungen die grössten wesentlichen Aufgaben dar. Von dieser Annahme ausgehend, werden in einem ersten Schritt die Aussenräume aufgewertet und die Adressierung geklärt. Das bis anhin hermetische Erdgeschoss ohne Adresse entwickelt sich zu einem grosszügigen Ort, sowohl für die Hausbewohner als auch für das Quartier.



Das Gewerbehaus in den 60er Jahren

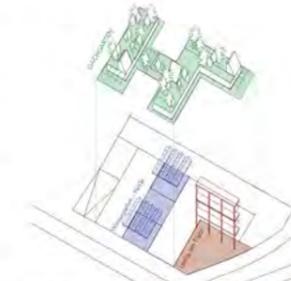
Mit drei Zutaten zum heterogenen Wohnkonglomerat

- Mit einfachen Mitteln „Resträume“ füllen
- Räume vernetzen und Ereignisdichte schaffen
- Ein neues Ganzes. Ein sozialer Verdichter
- Von der Homogenität zum heterogenen Gefüge
- Das „Menu“ ist mehr als die Summe der Zutaten

DIE BAUSTEINE SIND DA, ES FEHLT DER MÖRTEL.
Das bestehende Gebäude ist übernutzt. Trotzdem muss es erweitert werden! Es ist noch nicht dicht genug, um ein wirkliches Milieu zu erzeugen!

Die Herangehensweise, um dieses Ziel zu erreichen ist einfach: Der bestehenden, monofunktionale, Bau wird mit drei gezielten Interventionen zu einem vielschichtigen, heterogenen Ensemble transformiert. Eine Halle, eine Laube und der gemeinsame Dachgarten sind der neue Mörtel, der die bestehenden Bausteine zusammenhält und aufwertet. Durch vernetzte Zwischen- und Aussenräume entsteht ein neues Ganzes, ein sozialer Mehrwert, der über die Summe seiner einzelnen Zutaten hinausgeht. Mit ökonomischen Mitteln wird alles das ergänzt, was fehlt. Die unsichtbaren Qualitäten des Bestandes werden so zum Vorschein gebracht und ausgenutzt.

Die Strategie der Collage von verschiedenen „Mitspielern“ ermöglicht hierbei einen situativen Umgang mit dem Bestand und wird sich als ökonomische, flexible und darüberhinaus nachhaltige Umbaustrategie erweisen.



Die drei neuen Elemente



Halle für Alle

Ein ZENTRALER ORT FÜR DIE BEWOHNER*INNEN
Die neue Halle besetzt den Aussenraum zwischen Dixi- und Micro Gebäude und fügt dem Ensemble eine fehlende Zutat hinzu: Den zentralen Ort für alle Bewohner*innen. Die Halle verbindet die beiden bestehenden Gebäudeteile und macht aus einem prekären Aussenraum einen realen Mehrwert für das zukünftige Wohnhaus. Als gedeckter „Aussenraum“ ist die Halle ohne Einschränkungen nutzbar und ein freier Ort für die Aneignung durch die Bewohnerschaft. Durch die Halle entsteht eine neue, zusammenhängende Erdgeschosswelt, die sich durch maximale Nutzungsdurchmischung auszeichnet.

Die neue Halle gibt es schon! Für das neue Hallendach und die Tore wird konkret die Wiederverwendung eines bestehenden Objektes vorgeschlagen. Das wiederverwendete Dach bringt seine eigene Geschichte mit an den Ort und trägt auch symbolisch zum gesamthaft nachhaltigen Ansatz des Projektes bei.

Die Laube als neues Gesicht zum Platz

SICHTBARWACHUNG DER NEUEN WOHNERSCHLUSSUNG
Die neue Laube hat zwei grundlegende Aufgaben im Transformationsprozess des Gebäudes. Zum einen drückt sie die typologische Transformation des Gebäudes, im Stadtraum sichtbar aus und nobilitiert die innere Erschliessungsstrasse zum zentralen Element der Wohngeschosse. Zum anderen gibt die Laube dem Gebäude ein neues Gesicht und besetzt den Vorplatz an der Leutschenbachstrasse. Das Gebäude wird nun angemessen im Stadtraum adressiert und wirkt zugänglich und einladend.

Der Dachgarten

PLURALITÄT VON AUFENTHALTSQUALITÄTEN
Ein grosser Dachgarten schliesst das Wohnhaus zuoberst ab. Während das Erdgeschoss ein Ort ist, wo alles zusammenkommt und die Dichte gelebt wird, so wird der Dachgarten ein Ort des Rückzugs. Als Ersatz für die fehlenden privaten Aussenräume bietet das neue Dach, mit seiner Pluralität an Orten, ein vielfältiges Angebot für die Bewohnerschaft. Das Angebot der Dachnutzung beginnt schon im ersten Attikageschoss mit grünen Terrassen, Aussenküchen und Möglichkeiten zum „urban gardening“. Das „Hauptdach“ ist ein intensiv begrünter Ort - ein verwunschener Garten - mit kleinen Bäumen, Lichtungen und Dickichten.

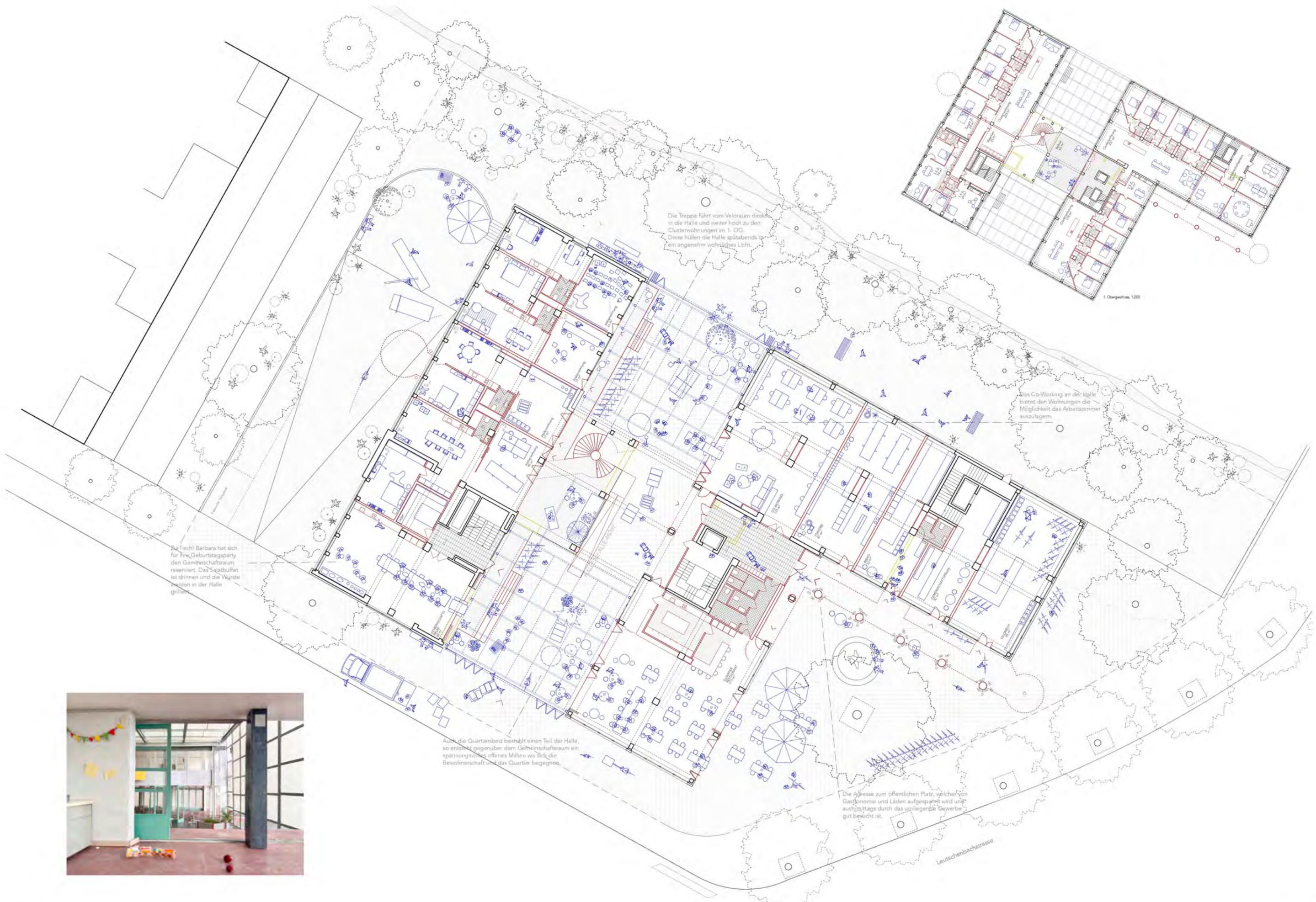
Als Gegenpol zum dicht besetzten Erdgeschoss ist das „grüne“ Dach nicht nur für die Bewohner wichtig, sondern dient auch als ökologische Ausgleichsfläche und als positiver Beitrag für das Stadtklima. Aus konstruktiver Sicht machen die hohen Nutzlasten des Bestandsbaus eine üppige Begrünung möglich.



Stadtkontextplan, 1:500



Fassadenansicht Süd-West, 1:500



Die Treppe führt vom Valoraum direkt in die Halle und weiter hoch zu den Clusterwohnungen im 1. OG. Diese hüllen die Halle spätends ein angenehm wohnliches Licht.

Das Co-Working an der Halle bietet den Wohnungen die Möglichkeit das Arbeitszimmer auszulagern.

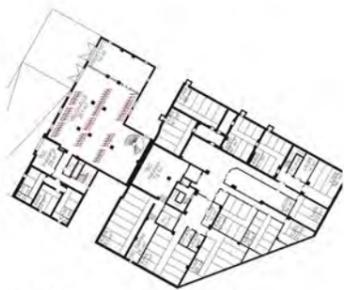
Zu Tisch! Barbara hat sich für ihre Geburtstagsparty den Gemeinschaftsraum reserviert. Da Salatbuffet ist drinnen und die Würste werden in der Halle grilliert.

Auch die Quartiersbeiz besitzt einen Teil der Halle, so entsteht gegenüber dem Gemeinschaftsraum ein spannungsvolles offenes Milieu wo sich die Bewohnerschaft und das Quartier begegnen.

Die Adresse zum öffentlichen Platz, welcher von Gastronomie und Läden aufgespant wird und auch mittags durch das umliegende Gewerbe gut besucht ist.



1. UG: Velogarage am Werkhof

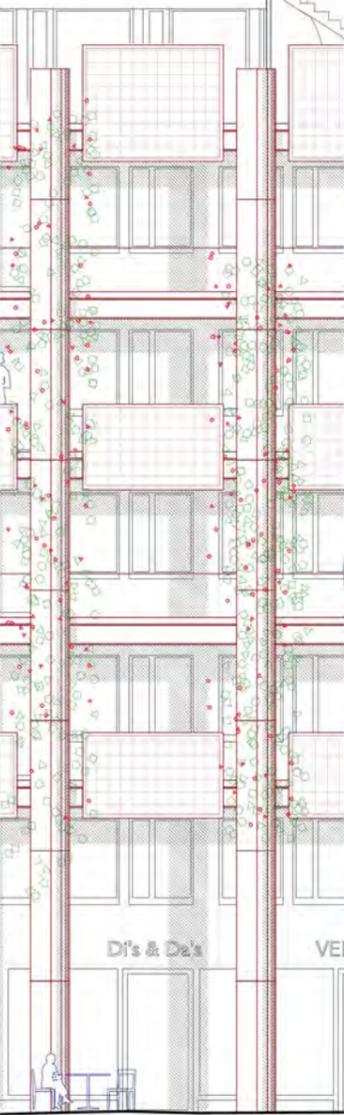
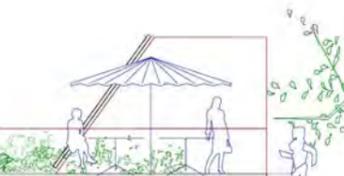


1. UG 1:500

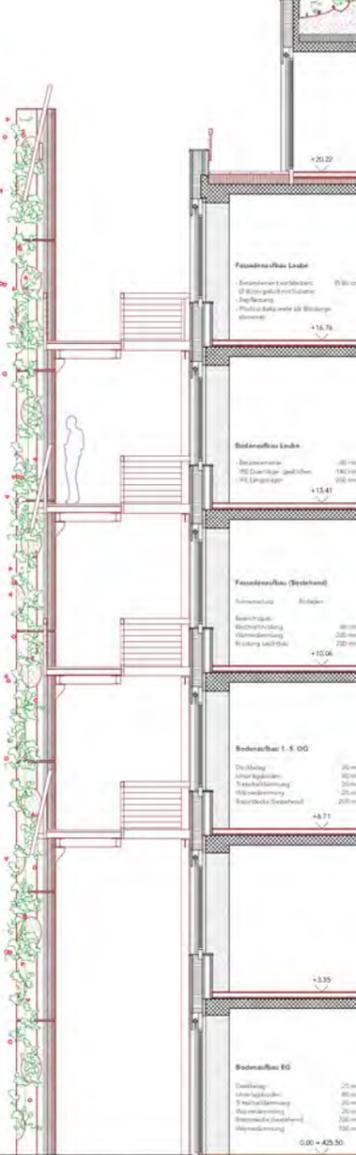
Abbruchplan Regelgeschoss



Regelgeschoss 1:500



Kernstrukturschnitt und Ansicht, 1:50



Schnitt, 1:100

Tragwerk

- minimaler Eingriff in die Primärstruktur
- Ertüchtigung des vorhandenen Tragwerks

Die generische Struktur des Bürogebäudes ermöglicht es nahezu ohne strukturelle Anpassungen hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Die These des Entwurfes lautet daher folgerichtig: möglichst geringer Abriss, und weitestgehender Erhalt und Ertüchtigung von Tragstruktur, Treppenhäusern und der Fassade.

Durch die Umnutzung von Büros zu Wohnungen werden die Nutzlasten gegenüber den Anforderungen der Erstellung in den 1960er Jahren nicht erhöht. Die vorhandene Stahlbetonkonstruktion mit Stützen, Unterzügen und Deckenplatten ist trotz ihres Alters sehr robust. Die vertikale Lastabtragung ist mit der bestehenden Konstruktion möglich. Der Feuerwiderstand der Konstruktion sollte noch untersucht werden, da sich diesbezüglich die Anforderungen verändert haben. Auf dem Attikageschoss wird eine intensive Begrünung angelegt. Dazu werden unter den Erdlasten die Innenstützen aus dem 5. OG in das Attikageschoss geführt und die Deckenplatte verstärkt, falls erforderlich. In Bezug auf die Gesamtlasten ist diese Zusatzlast gering und wird keine weiteren baulichen Massnahmen erfordern.

Die leichte Hallenkonstruktion zwischen Dixa und Micro wird auf die Decke vom UG bzw. über Konsolen auf die UG-Wände abgestellt. Die Lasten des Laubgangs werden durch die UG-Decke bis zur Bodenplatte geführt bzw. ebenfalls über Konsolen mit den UG-Wänden verbunden. Wände im UG bewirken eine Lastverteilung über der Bodenplatte. Die Gebäudeteile Dixa und Micro werden über einen gemeinsamen Gang miteinander verbunden. Im EG und 1. OG wird die Wandscheibe zwischen beiden Gebäudeteilen aufgelöst. Im 2.-5. OG wird die Wandscheibe gekürzt und verstärkt. Die Stützen werden deshalb neu erstellt. Sie tragen so weiterhin zur horizontalen Lastabtragung bei. Im Kern MBZ (Micro) werden die Treppen und der Lift rückgebaut und die Decken neu erstellt. Die Kernwände werden auf der Innenseite verstärkt, so dass dieser Kern grössere Beanspruchungen übernehmen

Die Kernwände werden auf der Innenseite verstärkt, so dass dieser Kern grössere Beanspruchungen übernehmen kann. Ebenfalls verstärkt werden zwei Wände im Kern MA2, um die Eingriffe an der Wand zwischen Dixa und Micro zu kompensieren. Im Dixa werden die Ertüchtigungen gemäss Erdbebenkonzept vorgenommen. Die Dilatationsfugen werden geschlossen. Die Verstärkung der Wände erfolgt durch Abjetten der Betonüberdeckung, Einbau einer zusätzlichen Bewehrung und Verdübelung und dem Betonieren einer Vorsatzschale. Zwischen den Geschossen werden Kernbohrungen zum Betonieren erstellt und dort Dorne bzw. eine Stossbewehrung vorgesehen.

Baurecht

Die Parzelle an der Schärenmoosstrasse ist übernutzt und damit sind neue Bauten nicht möglich. Die beiden wichtigen Neubauten stützen sich hierbei auf zwei gesetzliche Ausnahmemöglichkeiten:

- Halle: Den Passus unbeheizter Wintergarten gem. PBG
- Laube: zusätzliche GF in Grösse des Gemeinschaftsraumes

Brandschutz

- Die kalte Halle im Erdgeschoss bleibt über einen grossen Aussenluftanteil permanent offen (mit Öffnungen), weshalb der Bereich als Aussenbereich eingestuft werden kann. Der Bereich kann somit möbliert und vielfältig genutzt werden.
- Fluchtwege im Regelgeschoss sauber gelöst, dank direkter Anbindung der Wohnungen an horizontale Fluchtwege. Ein Bereich im Mittelkorridor konnte sogar abgetrennt werden und ist als Gemeinschaftsnutzung für alle zugänglich
- Neue Struktur mit Wohnungen. Ein vertikaler Fluchtweg konnte weggespart werden. Laubengang im Regelgeschoss, führt direkt zu einem vertikalen Fluchtweg.
- Die Wandeltreppen werden nicht als Fluchtwege benötigt
- Das Objekt wird in eine QS-Stufe 1 eingestuft (Wohnen, Gewerbe - mittlere Gebäudehöhe)

Haustechnik

Das Haustechnikkonzept führt die Grundkonzeption des minimalen Invasiven Eingriffs folgerichtig weiter. Im Sinne von minimalen Erstellungskosten folgt das Konzept dem Gedanken: „Soviel wie nötig und so wenig wie möglich“. Die Gebäudetechnik leistet den Beitrag zur Erreichung der Anforderungen nach den Zielen der 2000 Watt Gesellschaft insbesondere der Nachhaltigkeit durch die Minimierung der grauen Energie und einem Low-Tech-Konzept.

Heizung

Der Energiebedarf für die Wärme- und Trinkwarmwassererzeugung wird durch den Anschluss an das Fernwärmenetz gewährleistet. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung.

Schachtkonzept

Im Sinne der allumfassend niedrigen Eingriffstiefe wurden die Nassen und Steigzonen konsequent übereinander angeordnet. Dadurch wird eine minimale Eingriffstiefe in die Rohbaustruktur des Bestandes gewährleistet.

Photovoltaik

Zur Eigenstromproduktion werden auf dem Dach insgesamt 250 m² Photovoltaikpanels angeordnet.

Lüftung

Das Lüftungskonzept ist als Low-Tech Lösung konzipiert und sieht eine einfache Nasszellenabluft vor, welche durch gezielte Massnahmen zum Schutz vor Bauschäden (Feuchtigkeit) und Behaglichkeit (Luftaustausch) ergänzt wird. Zur Lüftererneuerung werden bei ausgewählten Fenstern gezielt Nachströmelemente (ALD) eingesetzt. Das Erdgeschoss mit Gastro und Gemeinschaftsraum wird ebenfalls natürlich über Fensterlüftung belüftet.

Gebäudehülle

- Flexibel bleiben!
- niedrige Eingriffstiefe
- zukünftige Ertüchtigungen im Betrieb ermöglichen

Mit dem Umbau geht die Schärenmoosstrasse in einen neuen Lebensabschnitt über. Es wird nicht der letzte sein... Heute finden wir ein Gebäude vor, bei dem sich ein weitestgehender Erhalt lohnt. In dieser Verantwortung steht unser Tun und wird genau in diesem Sinne weitergedacht. Die Eingriffstiefe an der Gebäudehülle wird so gering wie nur möglich gehalten, die gesetzlichen Anforderungen an den Wärmeschutz sind erfüllt. Auch der thermische Komfort genügt einer zukünftigen Wohnnutzung. Daher werden nur gezielt Elemente der bestehenden Fassade ersetzt. Alle zusätzlichen Ertüchtigungen von Bauteilen folgen der Grundidee das Gebäude nicht abschliessend fertig zu denken sondern flexibel zu bleiben und zukünftige Anpassungen zu ermöglichen. Konkret sollen nur die Bauteile energetisch ertüchtigt werden bei denen eine spätere Zugänglichkeit nicht mehr möglich ist. Alle Bauteile die ohne Probleme im Betrieb erneuert werden können, werden im ersten Umbauzyklus nicht angepasst. Mit den wenigen, aber intelligenten Entscheidungen werden sowohl günstige Mieten als auch ein ökologischer Mehrwert gesichert.

Vorgeschlagene Massnahmen erster Umbauzyklus:

- Dachdämmung neu: nicht empfohlen, da der energetische Nutzen gering ist
- Fassade Dämmen innen: nicht empfohlen, Aufwand & Nutzen nicht gegeben
- Ersatz Verglasung: nicht empfohlen, aktuelle Verglasung i.O.
- Kellerdecke Dämmen: Amortisation (CHF) nach 90 J empfohlen, gute Zugänglichkeit

Nachhaltigkeit

- Ökonomische, soziale, und ökologische Nachhaltigkeit im Gleichgewicht
- Positive CO2 Bilanz ab dem ersten Tag

Die minimale Eingriffstiefe des Entwurfes verspricht niedrige Erstellungskosten und wird damit dem Hauptziel von günstigem Wohnraum in der Stadt maximal gerecht.

Mit dem Erhalt der primären Tragstruktur und weiten Teilen der Fassade, wird der Bedarf an primärer Energie für die Erstellung geringgehalten. Im Zusammenspiel mit der geplanten PV-Anlage (250m²) und den Ausbauten in Holzwerkstoffen wird das Wohnhaus an der Schärenmoosstrasse ab dem ersten Tag eine positive CO2 Bilanz aufweisen.

Der gemeinsam genutzte Dachgarten ist ein Beitrag an das Stadtklima und die Biodiversität. Am schönsten Ort des Hauses werden hier soziale und ökologische Aspekte der Nachhaltigkeit sichtbar.

Kreislaufwirtschaft & Re-Use

LEBENSZYKLUS, FASSADE UND TRAGWERK VERLÄNGERN & DIE HALLE ALS REUSE OBJEKT.

Das vorliegende Projekt hat grosses Potential ein wegweisender Beitrag im Sinne der Kreislaufwirtschaft zu werden, in dem es den Lebenszyklus der bestehenden Bauteile verlängert und einige „Zutaten“ aus wiederverwendeten Materialien bestehen.

Mit der Grundkonzeption Struktur und Fassade zu erhalten ist der wichtigste Grundentscheid gegeben. Die Halle wird zudem aus bestehenden Rückbauprojekten gewonnen und wiederverwendet.

Freiraum

Durch die Gestaltung des Aussenraumes wird die besondere Identität des ehemaligen Bürobaus verändert und der Freiraum mit der Umgebung vernetzt. Hier entsteht die Möglichkeit, ein Wohngebäude zu schaffen, welches die Nähe zu attraktiven Stadtstrukturen aufweist. Mit dem Freiraumkonzept entstehen unterschiedlich genutzte Bereiche, die zur Kommunikation, Spiel und Aneignung einladen.

Obwohl der Anteil der Freiflächen auf dem Grundstück begrenzt ist, weist die Lage des Baukörpers an der Kreuzung der Schärenmoos- und Leutschenbachstrasse durch die Nähe zu dem Opfikerpark, dem Leutschenbachpark, sowie zu den beiden Bachläufen markante Grenzräume auf, die das Areal klar fassen und qualitätsvolle Nachbarschaften ermöglichen. Der Umgang mit der Vegetation und die Vernetzung des Aussenraums mit der Umgebung sind somit die zentralen Leitbilder, die der Neukonzeption zu Grunde liegen. Die Form des Baukörpers generiert unterschiedliche Aussenräume, die durch verschiedene Nutzungen charakterisiert werden. Ein Vorplatz an der Strassenkreuzung bildet die Adresse. Eine begrünte Laube vor der Fassade prägt die Erscheinung des Baus. Ein grosskroniger Baum markiert die Aufenthaltsfläche und spendet wertvollen Schatten für die Aussenräume der Gastronomie.

Im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen werden gemeinschaftlichen Aktivitäten gefördert. An der Stirnseite des Gebäudes bildet ein Werkhof an der Velogarage ein Zusatzangebot an der Grenze zum Bachraum. Die asphaltierten Eingangsbereiche an der Schärenmoosstrasse bieten neben ihrer repräsentativen Funktion Platz für die geforderten Besucherparkplätze und ein Teil der Veloabstellmöglichkeiten. Einen wichtigen Freiraumanteil übernehmen die Dachgärten. Grosszügige Terrassen beschattet mit Pergolen generieren Orte zum gemeinschaftlichen Gärtnern oder Grillen. In Pflanztrögen wachsende Wildsaaten und Kleingehölze bilden mit ihren Blüten, Blättern und Früchten über das Jahr einen Wechsel an Farben und Gerüchen.



Statisches Konzept Regelgeschoss

Entrauchungskonzept Halle

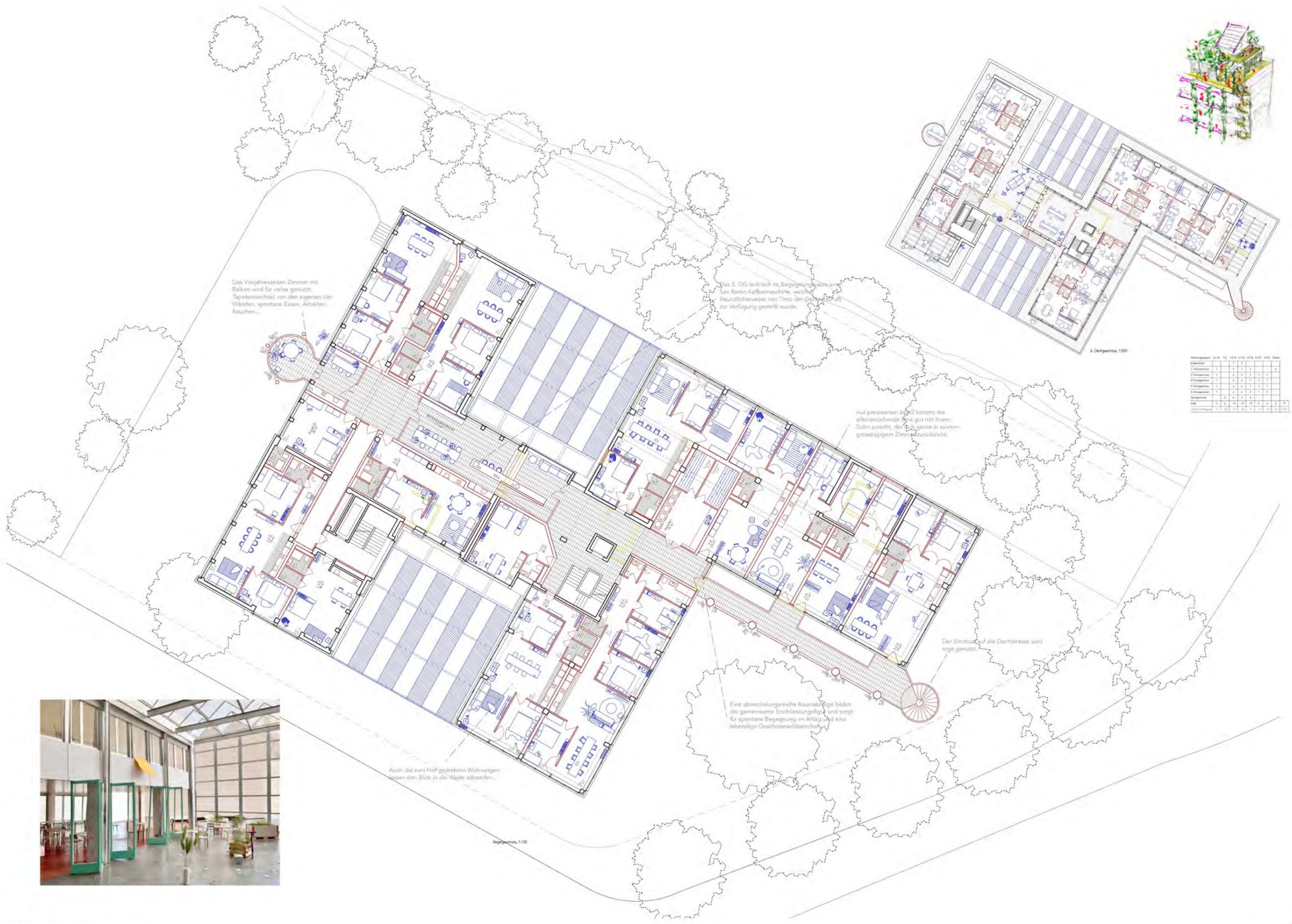
b. UBS Rechenzentrum Altstetten. Neuplanungen vorhanden, Rückbau in naher Zukunft.

bb. UBS Rechenzentrum Altstetten. Neuplanungen vorhanden, Rückbau in naher Zukunft.

Abb. Sinnbild Konglomerat: Nagelfluh



Schnitt, 1:100



Das Vierjahreszeiten-Zimmer mit Balkon wird für vieles genutzt: Tapetenwechsel von den eigenen vier Wänden, spontane Essen, Arbeiten, Rauchen...

Das 3. OG teilt sich im Begegnungsraum ein: San Remo Kaffeemaschine, welche freundlicherweise von Timo der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt wurde.

Auf preiswerten OG 2 kommt die allenerziehende Nya gut mit ihrem Sohn zurecht, der sich gerne in seinem grosszügigem Zimmer zurückzieht.

Der Shortcut auf die Dachterasse wird gerne genutzt.

Eine abwechslungsreiche Raumbildung bildet die gemeinsame Erschliessungsfähigkeit und sorgt für spontane Begegnung im Alltag und eine lebendige Geschosnachbarschaft.

Auch die zum Hof gedrehten Wohnungen lassen den Blick in die Weite schweifen.

Wohngruppen	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	5. OG	6. OG	Gesamt
1. Wohngruppe	1	1	1	1	1	1	6
2. Wohngruppe	1	1	1	1	1	1	6
3. Wohngruppe	1	1	1	1	1	1	6
4. Wohngruppe	1	1	1	1	1	1	6
5. Wohngruppe	1	1	1	1	1	1	6
6. Wohngruppe	1	1	1	1	1	1	6
Gesamt	6	6	6	6	6	6	36



13 STICKS AND STONES

2. Rang / 2. Preis

Entwurfskonstituierend für das Projekt ist der Teilabbruch des Mittelbaus. Das trennende Element der beiden Häuser Micro und Dixa wird aufgebrochen und zum zentralen und gemeinschaftlichen Ort umgedeutet. So wird dieser Reibungspunkt als gestalterisches Element des Entwurfs genutzt. Die Mittelwand wird entfernt, und die Geschossdecken, die auf jedem Geschoss unterschiedlich sind, werden in einer freien Form zurückgeschnitten. Die Spriessung der Decken aus Baumstämmen bleibt in der späteren Nutzung erhalten und wird zum Gestaltungselement des sich neu zum Katzenbach hin öffnenden Raums, der mit neuen Bäumen einen qualitativ hochwertigen und attraktiven Hof zwischen den Häusern entstehen lässt. Der Hof und die aus dem Rückbau entstehende Raumskulptur bilden die neue Adresse für das Gebäude.

Die vertikale Erschliessung durch die bestehenden Treppenhäuser gliedert sich an das neue Zentrum des Hauses an. Auf jedem Geschoss orientieren sich in beiden Häusern erkerartige Gemeinschaftsräume zu diesem neuen Zentrum und bilden verschieden grosse Bereiche und Nischen. Der bestehende Höhenversatz zwischen den beiden Häusern wird über Stufen im Aussenraum überwunden, zudem verbindet eine neue Wendeltreppe die gemeinschaftlichen Aussenräume mit dem Dachgeschoss.

Die horizontalen Erschliessungen gliedern sich an die Gemeinschaftsräume. So entsteht ein Blickbezug in die gemeinschaftlichen Bereiche, und der beiläufige und informelle Austausch der Bewohnerinnen und Bewohner wird gefördert. Zudem können die innen liegenden Korridore durch die Gemeinschaftsräume belichtet werden.

Neben dem markanten Eingriff am Mittelbau bleibt die restliche Fassade weitestgehend unberührt. An den Südfassaden beider Häuser schlagen die Projektverfassenden eine rote PV-Anlage vor, die auf subtile und einfache Art und Weise als Bindeglied zwischen den zwei sehr unterschiedlichen Fassaden fungiert.

Im Erdgeschoss von Haus Micro sind Gewerberäume und Atelierwohnungen angeordnet, die den Platz zur Leutschenbachstrasse bespielen. In der Hochparterresituation des Hauses Dixa sind Wohnungen geplant. In den Regelgeschossen von Haus Micro befinden sich je eine Clusterwohnung und drei grössere Wohnungen, in denen jedoch die Individualzimmer sehr knapp geschnitten sind. In der 2.5-Zimmer-Wohnung sind die Küche und der Essraum nur schlecht belichtet. Im Haus Dixa befinden sich hauptsächlich einseitig orientierte 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen und an den Stirnseiten eine 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnung. Die Wohnungen sind recht flächeneffizient geschnitten, allerdings sind die Küchen in den Kleinwohnungen sehr knapp ausgestattet und verfügen über kein direktes Tageslicht. Die Zimmer sind gut möblierbar und eignen sich dank mehrheitlich abschliessbarer und nutzungsneutraler Räume auch für eine hohe Belegung. Die Steigzonen für die Nasszellen sind gut zusammengefasst und zumeist durchgängig über die Geschosse. Die Wohnungen im Dachgeschoss von Haus Micro werden über ein «Portego» erschlossen, was eine interessante Nutzungsvariabilität ermöglicht. In der aktuellen Konfiguration kann dieser Raum jedoch aus brandschutztechnischen Gründen nicht möbliert werden.

Das Projekt weist ein gutes Verhältnis von privaten Wohnungen zu gemeinschaftlich genutzten Flächen auf. Die oft knapp geschnittenen Wohnungen können durch ihre Nähe von den zentral gelegenen Gemeinschaftsräumen profitieren.

Die Projektverfassenden schlagen eine Etappierung der energetischen Sanierung vor. Im ersten Schritt werden nur die für die Umnutzung notwendigen Bauteile ertüchtigt sowie Bereiche gedämmt, die später nicht mehr zugänglich sind. Weitere Bauteile werden entsprechend ihrem Lebenszyklus ausgetauscht, die Aluminiumfenster zum Beispiel im Jahr 2040. Erste Ideen für die gebäudetechnischen Anlagen werden formuliert, und es werden grosse Flächen von PV-Elementen an der Fassade und auf dem Dach vorgeschlagen. Zudem setzen sich die Projektverfassenden intensiv mit dem Thema des zirkulären Bauens auseinander. Bodenbeläge und Bauteile wie Heizkörper, Ausstattungselemente oder Sanitärobjekte sollen wiederverwendet werden. Die Dämmung der abgebrochenen Leichtbauwände soll für die Innendämmung hinter den Heizkörpern eingesetzt werden. Die Geschossdecken aus dem Rückbau der neuen Mitte werden als Platten in der Aussenraumgestaltung und als Fundamente wiederverwendet.

Insgesamt schafft das Projekt «sticks and stones» mit nur einem gezielten Eingriff, dem Teilabbruch des Mittelbaus, viele räumliche Qualitäten und eine deutliche Verbesserung der Belichtungssituation der zum Hof hin orientierten Räume. Die entstandene Skulptur gibt dem Ort eine besondere Identität und versinnbildlicht die Vereinigung der bisher getrennten Häuser. Die gemeinschaftlichen Räume sind zentral angeordnet und haben einen Blickbezug untereinander und zur Erschliessung, so kann auf natürliche Weise Interaktion und Austausch zwischen den Bewohnenden entstehen. Die Wohnungen sind meist gut geschnitten, jedoch vermögen sie die Jury wegen der unzulänglichen Belichtungssituationen und der Mittelzone, welche in ihrer Beengtheit zu viel leisten muss, nicht vollends zu überzeugen.

Statik. Die vertikale Tragstruktur wird weitgehend intakt gelassen. Die horizontale Stabilisierung wird jedoch durch den Rückbau mehrerer Wandscheiben geschwächt, was durch die Verstärkung und Ergänzung bestehender Wände kompensiert werden soll. Die Mittelwand des Verbindungstraktes wird vollständig rückgebaut, und die beiden Gebäude werden statisch getrennt.

Im Verbindungsbereich wird das Gebäude bis auf den Rohbau rückgebaut, die Decken werden beidseitig stark eingeschnitten. Die so erhaltenen Betonplatten werden im Aussenraum und zur Fundation der neuen Rundholzstützen wiederverwendet. Bauphysikalisch müssen die Wärmebrücken der ins Kalte durchlaufenden Deckenscheiben gelöst werden.

Nachhaltigkeit. Der Eingriff in die Bausubstanz ist mit Ausnahme des teilweisen Rückbaus im Mittelteil zurückhaltend, alle Treppenhäuser bleiben erhalten, die Steigzonen für die Nasszellen sind gut zusammengefasst und zumeist durchgängig über die Geschosse. Energetische Massnahmen im Fassadenbereich sind pragmatisch angedacht. Die Wohnungen sind recht flächeneffizient geschnitten. Die Zimmer eignen sich dank mehrheitlich abschliessbarer und nutzungsneutraler Räume auch für eine hohe Belegung. Erste Ideen für die gebäudetechnischen Anlagen und die Ausstattung mit Photovoltaik-Modulen sind formuliert.

Freiraum. Das Gebäudeensemble wird von einem dichten Baumbestand umflossen, der mit dem Grüngürtel entlang des Katzenbachs und dem bestehenden Baumbestand entlang der Leutschenbachstrasse verschmilzt. Innerhalb dieser zusammenhängenden starken Geste entstehen drei in ihrer Atmosphäre und Funktion unterschiedliche Räume. Während im Westen ein robuster Werkhof eine Einladung an die zukünftigen Nutzenden formuliert, sucht der Kiesplatz unter Bäumen im Osten den Anschluss zum Quartier. Im Eingangshof als zentralem Scharnier wird das Wechselspiel von Stadt- und Naturnähe spürbar.



Solarpaneele binden die unterschiedlichen Fassaden zusammen und markieren die Adresse zwischen den beiden Häusern

ÜPPIGE BAUMHAINE HOLEN DEN GRÜN-GÜRTEL INS QUARTIER

Die sehr heterogene, durch grosse Gewerbe und Industriebauten geprägte Umgebung zeichnet sich auch durch langgezogene Grüngrübel entlang den Bächen aus, die in Bezug auf die bereits fortgeschrittene Transformation in ein nun auch bewohntes Quartier grosses Potential versprechen. Einer dieser Grüngrübel, der Chatzenbach, verläuft entlang der nördlichen Parzellengrenze. Drei neue stufenförmige Freiräume schliessen an diesen Baum an, verbinden ihn mit der Schärenmoosstrasse und stärken das bereits auf den nordwestlichen Parzellen in Ansätzen angelegte städtebauliche Baugebiet. An der Leutschenbachstrasse verbindet sich ein städtisch anmutender Baumhain mit der bestehenden Baumallee und zeichnet einen neuen Ort aus. Er ist Begegnungsraum zwischen dem Quartier, dem Gewerbe im Erdgeschoss sowie den Anwohnern und wird durch den schattigen Aussenplatz des Cafés unter mächtigen Bäumen befestigt. Im Gebäudezwischenraum zeichnet ein mit grossen Bäumen bepflanzter Streifen die Mitte und die neue Adresse der Gebäude aus. Der krautige Vegetationsgürtel entlang des Baches wird bis an die Hauseingänge geführt und wird zum gemeinsamen Grünraum, den sich alle Hausbewohner aneignen können.

Zum Nachbargebäude im Nordwesten erweitert ein Werkhof mit Velowerkstatt im bestehenden Anbau den chaotischen Freiraum und stärkt den Quartierbezug. Diese mit doppelten Baumreihen bepflanzten Freiräume rhythmisieren und erzeugen eine Dichte, die dem vorgeländerten weitläufigen Strassenraum entgegenwirkt. Dazwischen nähern sich die grossmassstäblichen Überbauungen an.

Ausgehend von der Umliegende Vegetation des Chatzenbaches werden heimische Baumarten wie Erlen (*Alnus glutinosa*) und verschiedene Weiden (*Salix*) und Pappelarten (*Populus*) gepflanzt. Die Umgebungsfäche wird komplett entsiegelt. Für die Ausstattung legt das Augenmerk ausschliesslich auf Wiederverwendung von vorhandenen Materialien: Abbruchmaterialien aus Beton bilden Hartflächen sowie Treppenhänge bei den Eingängen. Zugangswege oder werden als Sitzbänke ausgestaltet. Tischentwürfe bieten ein zusätzliches Nutzungsangebot, das je nach Bedürfnis leicht durch Spielangebote wie zum Beispiel Schaukeln erweitert werden kann. Zugunsten der Biodiversität werden nicht nur die Dachflächen sondern auch die Terrassen in der Attika extensiv bepflanzt und erinnern damit an die grünen Dachschlüsse der Malländer Dachgärten. Zur besseren Versickerung werden unterkletterte Aussenraumflächen punktuell aufgeföhrt und bilden grosszügige Tröge für zusätzliche Bäume. Die Baumhaine schaffen Identität, wirken kühlend im Sommer und bieten ein artreiches Habitat für Eichhörnchen, Vögel und viele Insekten.

DER GEBÄUDEZWISCHENRAUM ALS GEMEINSAME ADRESSE

Der Gebäudezwischenraum bildet die Wohnadresse aller Wohnungen und wird von lose eingestreuten Baumstellungen charakterisiert. Rote Solarpaneele an den Stimmungen der Gebäude stärken ihre Einheit und städtebauliche Präsenz im Strassenraum. Der Erschliessungsweg dazwischen ist grosszügig von porösem und wasserdurchlässigen Boden (Chaussierung) umgeben und führt zu den gedöckelten Hauseingängen, wo der Raum für Co-Working das Placéau im Hochparterre besetzt und einen informellen Ort für Begegnungen schafft.

EINE RUINE MIT ORTEN FÜR HAUS-GEMEINSCHAFTEN

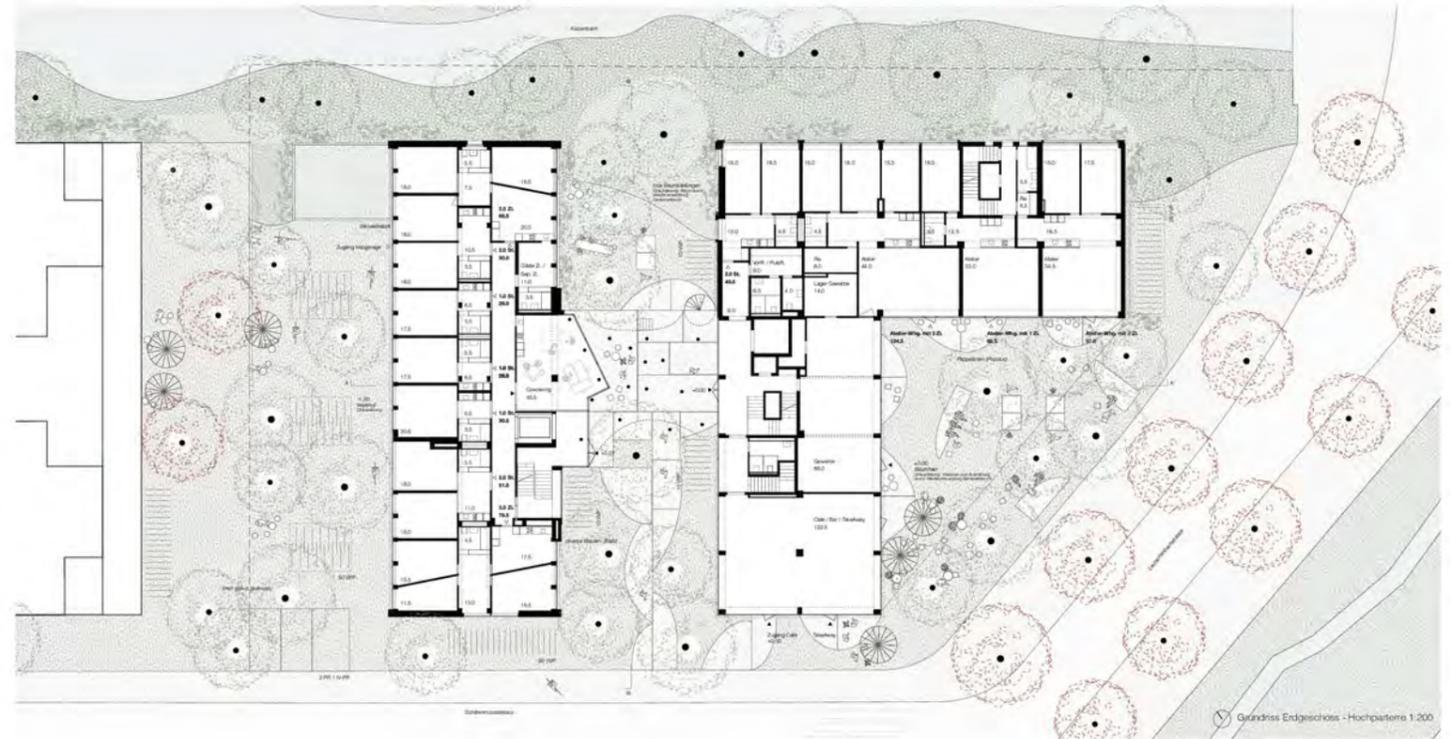
Wir prüfen den H-Typ des Bestandes auf seine räumlichen und architektonischen Qualitäten und loten sein Potential durch die radikale Umdichtung des Verbindungsbereiches aus. Wir schlagen eine gemeinsam genutzte Mitte vor, die sich ähnlich einer Ruine als landschaftliches Element adaptiv in die Umgebung einfügt. Die bestehenden Betondecken bilden Placéaus, die neu von Fundamentstützen getragen werden. Elfenbeinförmige Ausschnitte diagonale Blickbezüge, gute Belichtung und Durchlässigkeit. Sie prägen das Raumgefühl und schaffen die



David Hochmey - Views of Hotel Welt



Dimitris Pikoris - Akropolis



Grundriss Erdgeschoss - Hochparterre 1:200



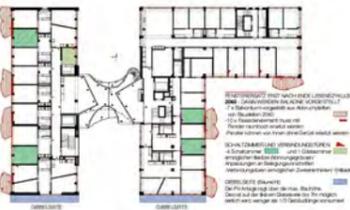
Fassade Süd 1:200



Situationsplan 1:500



Umbauplan Regiegeschoss 1:500



Schema Fassadenanhebung / Schattzimmer / Baureicht 1:500



Untergeschoss 1:500

besetzten Freiraum über alle Geschosse. Die bestehenden Spillhöfe mit den Deckenbrüchen, den teilweise mehrgeschossigen Aussenräumen und die Aussenplätze verbinden das Projekt vertikal und über die Geschosse hinweg. Die gemeinsam genutzten Placéaus schrauben sich hoch bis zur Dachterrasse, welche die Sicht auf das umliegende Quartier freigibt. In dieser räumlichen Struktur kann sich die Hausgemeinschaft einrichten. Orte, welche sich die Bewohner geschossübergreifend aneignen können, werden ermöglicht. Minimale Einbauten mit Infrastrukturen bieten ein vielseitiges Nutzungsangebot zum Kochen, Arbeiten, Spielen, Lesen und Vorlesen. Durch den Rückbau des heutigen Verbindungsbereiches bis auf die Betondecken entsteht das neue Herzstück beider Gebäude: eine gebäudeübergreifende, inklusive Mitte und eine neue Lesart des konventionellen privaten Aussenraumes. Die Ausschnitte werden so angelegt, dass kleinere und grössere Aussenräume für kleinere und grössere Gemeinschaften entstehen - Möglichkeiten für unregelmäßige, zwanglose Begegnungen, für Gemeinschaften und Rückzug.

DIE RUE INTÉRIEUR RÜCKT AN DIE FASSADE

Durch den konzentrierten punktuellen Abbruch der Grundstruktur in der Mitte erhält die bestehende Erschliessungspolygone - der Mittelgang im „Dixa“ und die innenliegende Treppe im „Micro“ - eine massive Aufwertung. Innere Erschliessungen treten neu über die Gemeinschaftsräume an die Fassade und bieten qualitative Schwelkenräumen zwischen Nachbarschaft und Privatheit, welche gute Nachbarschaften entstehen lassen. Geschossweise gliedert sich im Dixa-Gebäude die Waschküchen und im Untergeschoss des „Micro“ ein grosszügiger Waschküchen sowie die Veloabstellhalle daran. Die Bündelung der beiden Treppenträume über den gemeinsamen Erschliessungsbereich im Erdgeschoss sowie die Aussenraumplacéaus in den Baumkronen des Gebäudezwischenraumes sind identitätsstiftend für die Bewohner beider Gebäude. Aus zwei Gebäuden wird ein Haus.

MODERNISTISCHE SCHEIBE UND UMLAUFEN-DE FASSADE

Die beiden Skelettbauten „Dixa“ und „Micro“ weisen zwei unterschiedliche Typologien auf: das „Dixa“ als „modernistische Scheibe“ mit massiv ausgebildeten Stimmungen und durchlaufenden Unterzügen in der Mitte, tritt auf das „Micro“ mit umlaufendem Fassadenraster, welches die innere Struktur nachschneidet. Diese Qualitäten sind treibende Kraft für die Definition des Wohnungstyps im Regiegeschoss. Das Gebäude Dixa nimmt primär die Kleinwohnungen auf. Die Mittellinie organisiert eine kompakte Nebenraumschicht mit Kleinküchen, Nasszellen und Stauraum. Die Zimmertrennwände werden wo möglich übernommen oder aufgedoppelt. Der Typ des „Durchwohnens“ von Fassade zu Fassade stellt sich dank der direkten Beziehung zur gemeinsam genutzten Mitte auch für die Kleinwohnungen ein. Das „Micro“ nutzt die Qualitäten der freien Aussenfläche für die Wohnzimmer und nimmt die Quaterwohnung im Nordflügel sowie Kaskadenzugänge auf, welche entweder getrennt als Familienwohnungen oder zusammengeschaltet als grosse Wohngemeinschaften genutzt werden können. Die Organisation der

Grundrisse ermöglicht eine Vielzahl von Wohn-Varianten, die bereits in der Planungsphase oder bei einem späteren Umbau umgesetzt werden können. Zuhilfenahme oder Schattzimmer und offene Roddits als Schatt-räume zwischen Wohnungen bieten dem Bewohner Spielraum und garantieren eine Durchmischung sowie Flexibilität für sich ändernde Lebensformen. Aussenwohnungen im Erdgeschoss gehen flussend in die Gewerbenutzung über und bieten eine Adresse unter dem Baumhain an der Leutschenbachstrasse sowie Rückzug und Privatheit in den Wohnräumen zum Grüngürtel des Chatzenbaches.

DER PORTEGO AUF DEM DACH

Die Attika ergänzt das vielseitige Wohnangebot im Micro-Gebäude mit drei Halbenwohnungen für Mehrgenerationenwohnen oder Wohngemeinschaften, die sich direkt an das Herzstück des neuen gemeinschaftlichen Wohnmodells im Dach angliedern - dem „Portego“. Dieser ist Halben-Erschliessung und zugleich Gemeinschaftsraum, zu dem sich die angrenzenden Wohnungen grosszügig öffnen lassen - eine Grandtore versprechende Enfilade der Wohnflächen. Im Dixa-Gebäude gliedert sich weitere Studios an einen überbauten Korridor entlang der Fassade - ein informeller Ort als Erweiterung der Küche oder zum Arbeiten. Die Dachterrasse wird von allen Bewohnern genutzt und ergänzt die gemeinsam genutzte Mitte in den Regiegeschossen.

WENIGER (BETONDECKE) IST MEHR - DIE TRAGSTRUKTUR

Die Grundstruktur des Gebäudes wird komplett erhalten. Durch teilweisen Abbruch der Fassade und Geschossdecken im Verbindungsbereich wird das Gebäude komplett umgeklüdet und zum Herz der Häuser. Die Gebäudeinnenwand wird dazu entfernt, die Decken auf das neue Layout zurückgebaut und lokal verstärkt. Die notwendigen Sprösslinge mit Baumstämmen werden auch im vollendeten Zustand als Stützen weiterverwendet. Diese loten die Kräfte ins Untergeschoss, wo sie fundiert werden (mit Abbruch Betonplatten). Die Logik des Abbruchs bestimmt den Ausdruck und ist formprägend. Kernbrüche werden gebohrt, dazwischen wird die Decke grob abgegragt. Auch in Bezug auf die Erdbebensicherheit schafft der Abbruch einen Mehrwert - die beiden Gebäude werden durch den Eingriff sauber getrennt. Durch den Wegfall der Gebäudeinnenwand und der gerundeten Aufwertung der Gebäudekernstruktur entstehen zwei klar getrennte Trag-systeme. Die restlichen Diktationsflügel innerhalb der Gebäudekernstruktur werden kraftschlüssig verbunden. Die ausstehenden Wände werden entsprechend verstärkt und ergänzt. Durch die klare Trennung der beiden Gebäudekernstruktur und dem Wegfall der massiven Gebäudeinnenwand, welche sehr grosse Erdbebenkräfte angeschlossen hätte, reduzieren sich insgesamt die Torsionskräfte und der erhöhte Kräftefluss in den Deckenscheiben wird entschärft. Durch den Erhalt der Struktur und des Grossteils der Fassade ist die Bestandsparität nicht gefährdet.



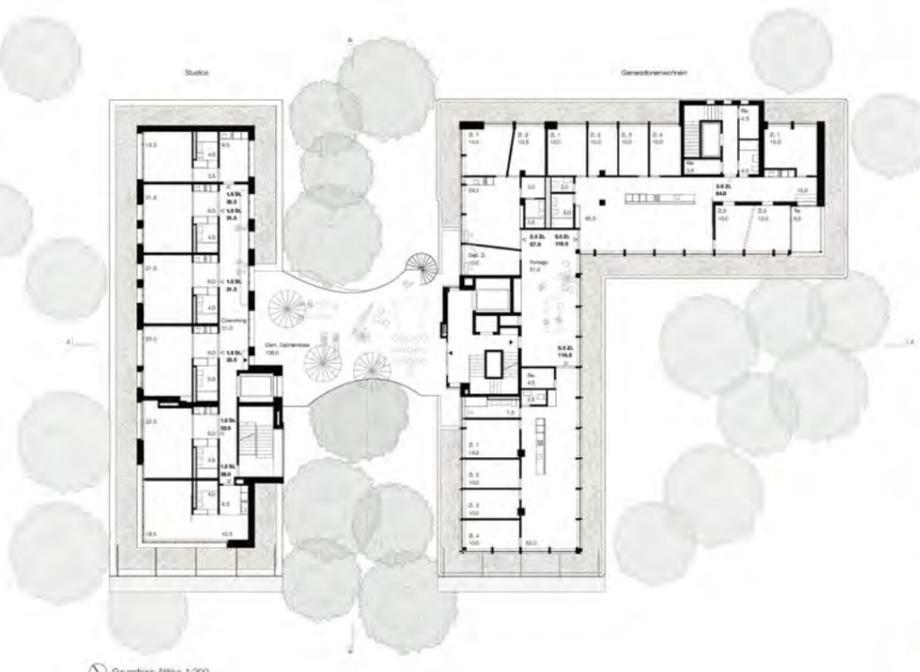
Gebäude Micro - Blick der freigesparten Fassade entlang



Gebäude Dixa - Blick in den begrünten Zwischenraum



Grundriss Regiegeschoss 1:200



Grundriss Atika 1:200



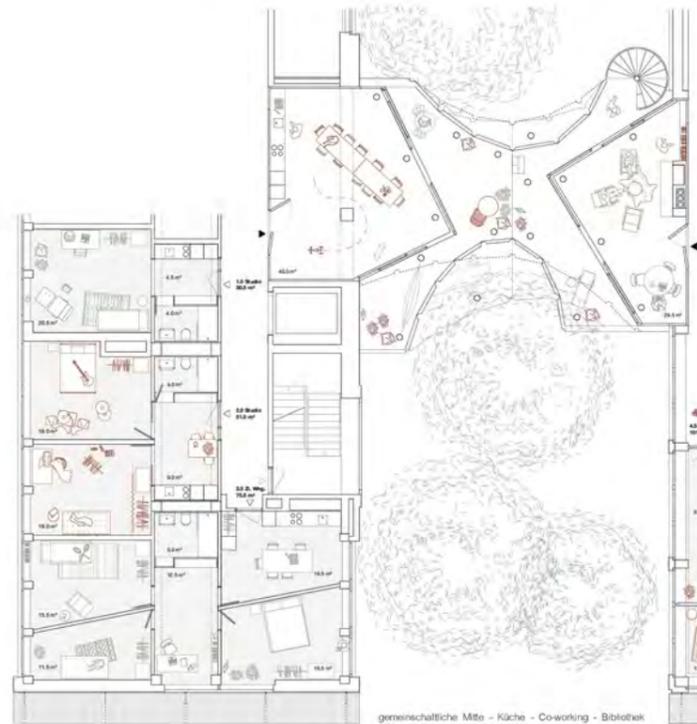
Schnitt A-A 1:200



Schnitt B-B 1:200



Über abgebrochene Geschosdecken und Spitzvels werden vertikale Bezüge geschaffen - die neue gemeinsame Mitte beider Häuser



Grundriss möbliert 1:100

gemeinschaftliche Mitte - Küche - Co-working - Bibliothek
- Cheminéezimmer - Spiel und Wohnzimmer - Ausseraum -
Orte zum Anagnen und Erinnern



Kaskadenwohnung - mit der nördlichen Wohnung zusammengefasst

Wohnungsprofil	GK	Grund	Energiebedarf		Primärenergie		CO ₂ -Emission	
			Primärenergie	CO ₂ -Emission	Primärenergie	CO ₂ -Emission		
2,5-Zimmer Wflg. (Stadthaus)	6	47	2	10	2	10	3	14
2-Zimmer Stadth. (Stadthaus)	12	51	1	12	2	24	2	24
1-Zimmer Stadth. (Stadthaus)	18	59	1	18	1	18	2	36
3,5-Zimmer Wflg. (Stadthaus)	6	79	2	12	3	18	4	24
4-Zimmer Wflg. (Stadthaus)	7	101	1	18	1	20	2	34
3,5-Zimmer Wflg. (Mikro)	5	101	2	18	2	18	3	15
2-Zimmer Stadth. (Mikro)	5	59	1	18	2	18	3	15
1-Zimmer Stadth. (Mikro)	5	101	2	18	2	18	3	15
10-Zimmer Cluster (Mikro)	5	209	9	45	10	50	13	45
4-Zimmer Cluster (Mikro)	1	129	3	18	3	18	4	4
2-Zimmer Cluster (Mikro)	1	67	1	11	1	11	2	7
3-Zimmer Cluster (Mikro)	1	97	2	12	2	12	3	3
1,5-Zimmer Stadth. (Stadthaus)	2	56	1	12	1	12	2	4
1-Zimmer Stadth. (Stadthaus)	4	33	1	4	1	4	2	8
1,5-Zimmer Wflg. (Mikro)	1	117	1	11	2	11	3	1
2,5-Zimmer Wflg. (Mikro)	1	117	1	11	2	11	3	1
3,5-Zimmer Cluster (Mikro)	1	118	2	4	2	4	3	5
10-Zimmer Cluster (Mikro)	1	64	2	2	2	2	4	4
TOTAL	63	100	100	201	201	282		

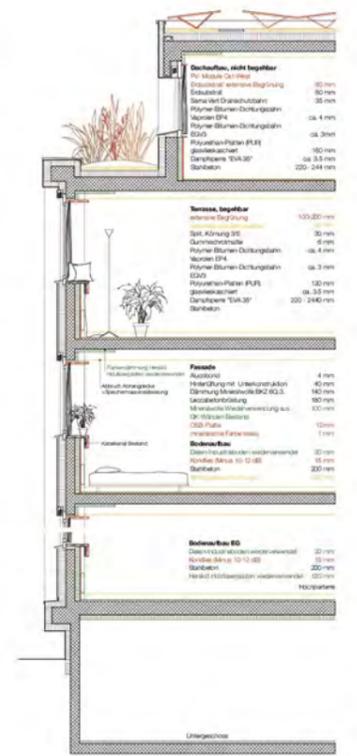
Bemerkungen:
- Delegation intern - Zimmerzahl nicht
- Abrechnung, z.B. - Abrechnung Zähler
- Delegation extern - 1-Zimmer der Wflg. mit 2 Personen in 0,5 Familie mit Park, Cluster - zur Detail mit SP

ENERGETISCHE ERTÜCHTIGUNG - NETTO NULL VS. GRAUE ENERGIE

Das die grösstmögliche Einsparung von Betriebsenergie notwendig ist, ist bekannt und wird als selbstverständlich vorausgesetzt. Die graue Energie, die in dieser energetischen Erleichterung steckt, wird aber häufig weitgehend unbeachtet gelassen. Oftmals wird nach dem Prinzip „weniger, dann richtig“ überspart und ganze Fassaden vor ihrem Lebenszyklus komplett ersetzt. Hier setzt das Projekt an, da diese Gefahr im 2005/2006 sanierten Gebäudekomplex in hohem Masse besteht. Die energetische Erleichterung erfolgt nach dem Prinzip nur das zu ersetzen was jetzt notwendig ist und später nicht mehr gemacht werden kann. Dies schlägt sich im Aussenkonzept nieder (nur in der Mitte und auf dem Dach) und ermöglicht die Gebäudedecken bis auf den Mittelteil komplett zu erhalten. Mit einer wärmeisolierten Mineralwolleinsulation aus den abgetrockneten Gipskartonwänden (OSB-Platte als Abdeckung und Dampfbremse; Kaskadennutzung) wird die Fassade innen gedämmt. Oftmals verlieren Gebäude mit Heizungen vor Betonbauweisen viel Heizenergie über die Belüftung und den Starkkasten nach Aussen. Eine Fassadeinsulation schützt zusätzlich vor diesen Verlusten. Der Ersatz der sehr grauenergieintensiven Aluminiumfenster kann so auf das Ende des Lebenszyklus ab ca. 2040 verschoben werden (gut mit Sanierungsformen von innen machbar). In diesem Zug gäbe es auch die Möglichkeit die Wohnungen mit privaten Aussenräumen zu ergänzen (siehe Schema). Durch das Optimieren der Gebäudehülle und Speichermaße (Freilegung Betondecken ohne Abhangdecken), sowie einem auf Low-Tech basierendem Kaskaden-Heizsystem (mit den wärmeisolierten Heizkörpern) kann erdengemäss ein Wärmebedarf auch für die Bestandsbauten von <20 kWh/m²a schon vor dem Fensterersatz erreicht werden. Dies lässt sich mit den besten Neubauten der Schweiz vergleichen. So werden thermisch gutmütige Gebäude mit gleichzeitig wenig Technik und sehr hoher Kosteneffizienz erreicht. Zudem erlauben sich diese Gebäude einer hohen Zufriedenheit bei den Nutzenden und sind sehr einfach und kostengünstig zu betreiben. Eine grosszügige PV-Anlage in der PV-West-Ausrichtung auf dem Dach der Atika bildet zusammen mit der PV-Flächen an den optimal ausgerichteten Südfassaden das Kraftwerk des Hauses. Die Belüftung der Südfassaden ist ideal die solaren Erträge im Winter. Eine Verbundbelüftung rundet das integrale Komfort-, Energie- und Technikkonzept ab. Mittels einer Kaskadierung der Lüftung wird eine Mehrfachnutzung der Luft erreicht. Die Frischluft wird pro Wohnung nur an einer Stelle, direkt aus der Steigzone eingelassen. Das Absaugen der Abluft erfolgt in den Nasszellen, in welche sie frei überströmt, Verbundlüfter, welche in normale Zimmerhöhen integriert werden, stellen dann bei geschlossenen Türen den Luftaustausch zwischen Wohnraum und Schlafzimmern sicher. Drei Varianten dieses innovativen, jedoch zwischenzeitlich bereits vielfach bewährten neuen Lüftungssystems, stehen horisontal, geringfügig Frischluftbedarf, höhere relative Feuchte der Räume, und keine horizontale Lüftungverteilung. Geplant mit der hohen Energieeffizienz in allen Bereichen, kann so eine zukunftsweisende „Netto-Null“-Bilanz der Betriebsenergie erzielt werden bei gleichzeitig sehr wenig investierter grauer Energie, was sich auch stark in den Kosten niederschlägt.

WENIGER KOSTET WENIGER - GÜNSTIGES & ZIRKULÄRES BAUEN

Der Entwurf geht sehr massiv und konzentriert mit Eingriffen in die bestehenden Strukturen um und schafft auf diese Weise eine sehr bewusste Balance zwischen ökologischen und ökonomischen Anforderungen. Dies ist bereits an den Grössen von Wohnungen und anderen Nutzungen einhalten erkennbar, die effizienten Zuschnitte, attraktive und vielseitige Zimmerformate und gut nutzbare Zonierungen aufweisen. Kompakte Einheiten werden durch Schlafräume aufgewertet, die zusätzliche Potentiale schaffen. Die Trag- und Kernstruktur wird übernommen und Aussenräume zu diesem Grundriss bewahrt und überzeugend vermehrt. Die Erschliessungszonen der Wohnstrukturen werden auf dieser Basis neu etabliert und gebündelt, sie funktionieren Back to Back. Auf diese Weise kann ein sehr positiver Quotient von Nutz- zu Erschliessungsfloächen erreicht werden. Die strukturelle Trennung von primären, sekundären und tertiären Bauteilen ist ein zentrales Thema des Projekts, welches einerseits eine ordentliche Logik definiert und andererseits in den architektonischen Ausdruck überträgt. Im Zuge des neuen Kreislaufes, in welchem das Gebäude durch die Umrüstung eintritt, folgt auch das Projekt mit der vorliegenden Bauaufgabe dem Kreislaufdenken. So werden das Kreislaufpotential des Bestandes analysiert und das korrespondierende Wertenerkennbar der Substanz mit Welter- und Wiederverwendung von Bauteilen und -materialien ergänzt. Wo möglich und sinnvoll werden rückgebundene Materialien aus dem Bestand weiterverwendet und in die neue Nutzung integriert: abgebrochene Decken aus dem Mittelfeld als landschaftsarchitektonische Bodenbeläge und Sitzgelegenheiten; Heizkörper und Sanitärapparaturen als 1:1 Wiederverwendung; Dämmung aus Leichtbau-Innenwänden und Ausströcker als neue zusätzliche Wärmedämmung an der Fassade; Holzfaserplatten als Bestandsmaterial neuer Innenwände (über eine dicke Farbe voranbelichtet) und Betonrückbau in Stückweise als neue Fundations-Verstärkung. Durch die direkte Wiederverwendung vor Ort wird nicht nur die graue CO₂-Bilanz verbessert und die Transportwege eliminiert, sondern auch der anfallende Abfall des Umbauprozesses massgeblich reduziert. Auch im grösseren Umfang bedient sich das Projekt der Stadt und Region als Bauminerale. Die vorgeschlagenen Bauteile aus Wiederverwendung sind so gewählt, dass die Wahrscheinlichkeit maximiert ist, wiederverwendbare Teile und Materialien auch effektiv einsetzen zu können. Es werden Dielenböden, Industrie-Geländer, Küchen, zusätzliche Sanitärapparaturen, Innenwand-Bepflanzungsmaterial aus Rückbauten und von Hersteller-Respeorten / -Vorschnitt verwendet. Mit den geplanten Massnahmen des zirkulären Bauens als sofort verfügbare Schlüsseltechnologie für die Klimaziele können im Zusammenspiel mit dem Fokus auf nachhaltige neue Materialien die Anforderungen des SIA-Erdenzustandes an die grauen Treibhausgasemissionen sogar unterschritten werden und in Verbindung mit den Aspekten der optimierten Betriebsenergie und Mobilität einen effektiven Beitrag auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft erbringen.



Detailschnitt 1:50

08 hundskommuna

3. Rang / 3. Preis

Der Projektvorschlag «hundskommuna» befreit die Mitte der beiden Häuser durch einen Rückbau der vertikalen Bauteile. Dadurch entsteht eine Durchsicht und Beziehung zum Katzenbach. Erschlossen werden die Häuser über die bestehenden Treppenhäuser.

Das Haus Micro nimmt im Erdgeschoss hauptsächlich gut unterteilbare gewerbliche Nutzungen auf, welche den Quartiersplatz beleben. Im Durchgangsbereich zum Katzenbach wird ein Gemeinschaftsraum mit Küche angeordnet, welcher seinen Freiraum im freigespielten Zwischenteil der beiden Häuser erhält und sich zum Naturraum des Katzenbachs hin orientiert. Im Haus Dixia wird das Hochparterre dem Wohnen zugeordnet.

Die ehemalige Einstellhalle im Untergeschoss wird für die Veloparkierung genutzt, welche bequem über das abfallende Terrain erschlossen und durch eine Werkstatt ergänzt wird. Neben dem bestehenden Treppenhaus des Hauses Dixia führt auch eine Treppe in den Erschliessungsbereich zwischen den beiden Häusern. Im Rest des Untergeschosses werden Keller- und Lagerräume sowie die Haustechnik untergebracht. Der Hauptzugang erfolgt über den freigespielten Zwischenraum zwischen den beiden Häusern, wobei Dixia über die bestehende Treppe und den Hublift und Micro direkt über das bestehende ebenerdige Treppenhaus erschlossen wird. Ein zusätzliches Treppenhaus (ebenfalls bestehend) befindet sich am Vorplatz.

Beiden Häusern wird gegenüber der befreiten Mitte ein reduzierter Laubengang vorangestellt, über welchen die Wohnungen durch ihre Koch-Ess-Küchen betreten werden. Die Wohnungen sind so konzipiert, dass jedes Zimmer sowohl ein Individual- als auch ein Wohnzimmer sein kann, was eine hohe Personenbelegung ermöglicht. Sie sind knapp geschnitten und laufen im Nordwesten über lediglich drei Achsen, was zu einer asymmetrischen Aufteilung der zwei Zimmer führt. Das eine Zimmer erhält einen grosszügigen Fassadenanteil, das andere muss sich mit einem Spickel mit weniger Fassadenanteil begnügen. Diese Disposition schwächt die Idee der gleichwertig nutzbaren Zimmer. Der teilweise rückgebaute Mittelbau zwischen den Häusern dient als attraktiver, gemeinschaftlich genutzter Aussenraum auf den Geschossen. Private Aussenräume werden nicht angeboten. Geschickt werden Spezialnutzungen oder Doppelgeschossigkeiten an den weniger gut belichteten Stellen angeordnet.

Der Nordostflügel des Hauses Micro nimmt Grosshaushalte mit jeweils 12 Individualzimmern auf. Diese Wohnungen werden vom Treppenhaus her über den eher etwas zu knapp geschnittenen Koch-Ess-Raum betreten und haben über eine Laube Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Aussenraum. Vier Personen nutzen jeweils ein tendenziell zu kleines Bad, womit die Wohnung eher etwas unterversorgt scheint.

Der freigespielte Mittelbau wird von den Projektverfassenden als vertikale Promenade bezeichnet, welche erlaubt, gemeinsam um die Mitte zu wohnen. Die sich über alle Geschosse windende Treppenanlage dient als erschliessungstechnisch nicht erforderlicher Shortcut und kann damit als die Hausgemeinschaft verbindender Aussenraum gelesen werden, welcher die sozialen Beziehungen über die Geschosse hinweg fördert.

Im Dachgeschoss befinden sich einseitig orientierte Kleinstwohnungen, welche eine grosszügige Erschliessungszone aufweisen. Da diese aus Brandschutzgründen nicht möbliert werden darf, leistet sie leider keinen Beitrag zur Attraktivierung der eher bedrückenden Wohnungen. Auf diesem Geschoss befindet sich ein weiterer Gemeinschaftsraum mit Zugang zu einer Dachterrasse.

Insgesamt handelt es sich beim Projektvorschlag «hundskommuna» um eine konzeptionell interessante Lösung, welche in ihrer Eingriffstiefe, ausser im Bereich des Mittelbaus und der Fassadenbegrünung, zurückhaltend ist und sorgfältig ausgearbeitet wurde. Bei entsprechender Belegung ist der Flächenverbrauch von etwas mehr als 35 m² pro Person vertretbar. Bei den erreichten vermietbaren Flächen und den prognostizierten Baukosten liegt der Vorschlag im besten Drittel aller Projekte. Leider führt der Ansatz, die Wohnungen nur über drei Achsen zu entwickeln, zu konisch geschnittenen Zimmern, welche schwer möblierbar sind und in ihrer Wohnqualität nicht restlos überzeugen.

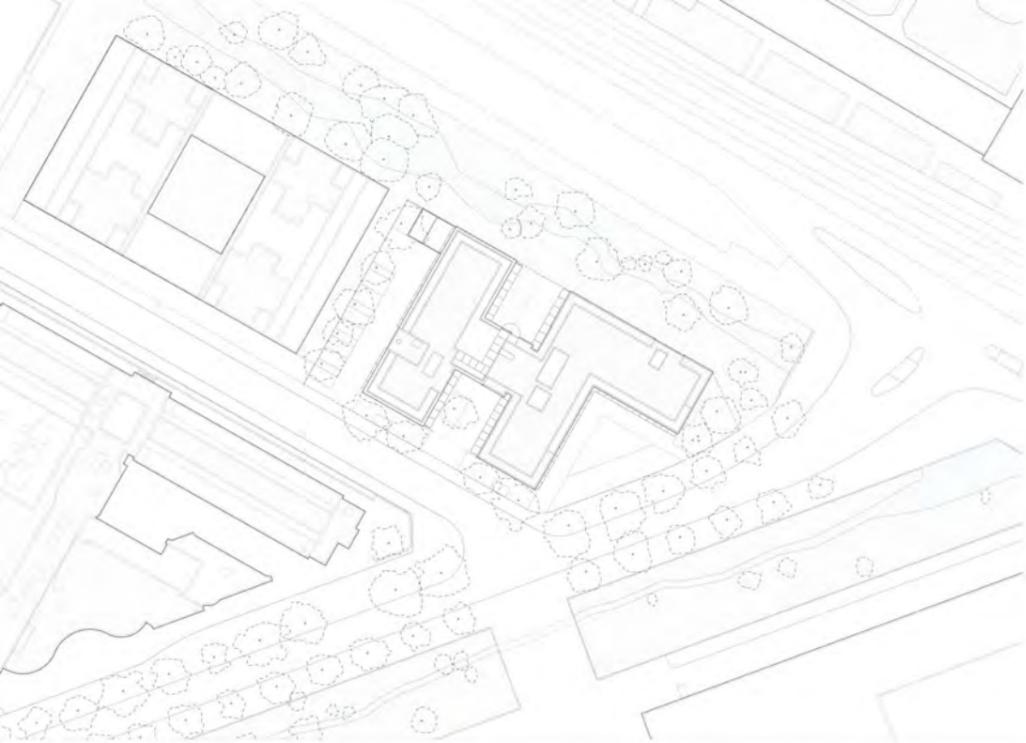
Statik. Die vertikale Tragstruktur wird weitgehend intakt gelassen. Die horizontale Stabilisierung wird jedoch durch den Rückbau einzelner Wandscheiben geschwächt, was mit verschiedenen Verstärkungsmassnahmen sowie der Einführung neuer Wandscheiben kompensiert werden soll.

Der Verbindungsbau wird bis auf den Rohbau rückgebaut, der Liftschacht wird abgebrochen, und einzelne Deckenfelder werden herausgetrennt. Die Stützen bleiben erhalten, die vertikale Lastabtragung ist folglich nicht tangiert. Ob die Mittelwand insbesondere im Bereich der herausgetrennten Deckenfelder die Rolle als aussteifende Erdbebenscheibe noch spielen kann, kann aktuell nicht beurteilt werden.

Bauphysikalisch müssen die Wärmebrücken der ins Kalte durchlaufenden Deckenscheiben gelöst werden. Die Laubengänge und die Fassadenaufdopplung sind selbsttragend als Stahlkonstruktionen vorangestellt, rückverankert und fundiert. Die Pflanztröge an den Aussenfassaden dürften aufwendige statische Massnahmen benötigen.

Nachhaltigkeit. Der Eingriff in die Bausubstanz ist mit Ausnahme des Rückbaus im Mittelbau zurückhaltend, alle Treppenhäuser bleiben erhalten, die Steigzonen für die Nasszellen sind gut zusammengefasst und durchgängig über die Geschosse. Die Laubengänge an den inneren Fassaden werden als Stahlkonstruktion an den Bestand rückverankert, in diesem Bereich werden die Fassaden auch energetisch saniert. Die Wohnungen sind recht gut belichtet und durchschnittlich flächeneffizient.

Freiraum. Das Projekt erhebt den Anspruch, dem Quartier Freiräume zurückzugeben, die durch die reine Büronutzung verloren gingen. Durch den teilweisen Rückbau der Mitte verortet sich das Gebäudeensemble als Haus zwischen Bach und Strasse, was viel zu dessen Identität im recht anonymen Umfeld beiträgt. Während der Anspruch des zurückgewonnenen Freiraums in dem mittigen Hof sicher gut erfüllt wird, werden die beiden seitlichen Freiräume nicht in Wert gesetzt. Ein Parkplatz zum Bach hin auf der westlichen Seite und eine etwas schematische Pflanzrabatte zur Leutschenbachstrasse stehen den eigenen Ansprüchen hinterher.



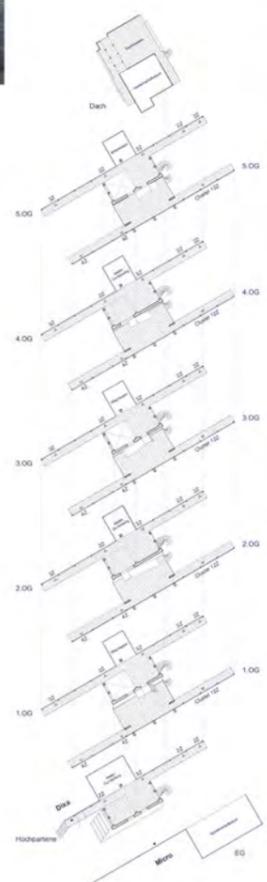
Vom Büro- zum Wohnkomplex -- Individuelle Zelle - Vernetztes Kleinquartier

Dem Quartier Freiräume zurückgeben

Die beiden Gebäudeteile Schärenmoosstrasse 115 und 117 sind Teil einer Ansammlung von Bürokomplexen, die zwischen den 1960er- und den 1990er-Jahren in Zürich-Leutschenbach und Glattbrugg gebaut wurden. Im Zuge dieser unsorgfältigen städtebaulichen Entwicklung, die vor allem durch spekulative Kräfte vorangetrieben wurde, gingen Freiräume um und zwischen den Gebäuden vergessen. Ein Bürokomplex reiht sich an den nächsten, Begegnungsorte gibt es so gut wie keine. Erst die jüngeren, gemeinnützig getragenen Bauten im gegenüberliegenden Glattpark rahmen so etwas wie einen Alltag. Bis anhin geschieht das durch Neubauten. Angesichts der vielen leerstehenden Bürobauten geht es bei der Umnutzung der Schärenmoosstrasse vom Büro zu Wohnen darum. Städtebau innerhalb einer bestehenden Struktur zu betreiben und dem Quartier Freiräume zurückzugeben, die als typologisches Vorbild dienen können. Dazu werden zwei Massnahmen vorgeschlagen.

Die rückgebaute Mitte Die Gebäudemitte wird bis auf den Rohbau zurückgebaut; zu einem offenen, durchlässigen Raum, der der Hausgemeinschaft als Begegnungsort dient. Darüber hinaus wird das Quartier belebend aktiviert und die Beziehung zum ökologisch wertvollen Uferstreifen herausgearbeitet. Laubengänge verbinden die Mitte mit den Wohnungen und zeigen den Alltag nach aussen.

Eine zweite Haut, die atmet Ein bioklimatischer Filter überzieht die bis anhin als abweisend wahrgenommene Bürofassade als zweite Haut. Die fassadennahe Oberfläche wird zu einem Lebensraum für Pflanzen, Menschen und Tiere vervielfacht. Das Mikroklima verbessert die Aufenthaltsqualität in den Wohnungen, am Gebäude und auf dem Quartiersplatz.

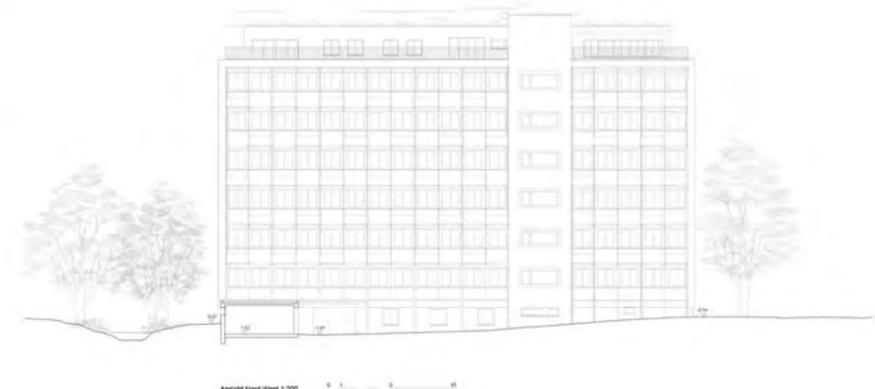


Die vertikale Promenade wird gemeinschaftlich genutzt -- Kollektive Mitte

Gemeinschaftliche Flächen

Gemeinschaftsraum mit Küche	1x, DG	55 m ²
Gemeinschaftsraum, informell	1x, EG	61 m ²
Co-Working / Ateliers	3x, EG / 2, / 4, OG	25-35 m ²
Washsalons	4x, 1, / 3, / 5, OG / DG	22-25 m ²
Galerien	2x, DG	35-33 m ²
Zusatzzimmer	2x, Hochpartene	14-17 m ²
Total	13 Räume	459 m²

Hausgemeinschaft Auf dem Dach befinden sich die kollektive Dachterrasse und der Gemeinschaftsraum mit Küche für das ganze Haus. Der zweite, informelle Gemeinschaftsraum befindet sich im Erdgeschoss zum Uferstreifen hin. Die Hausgemeinschaft lebt geschossubergreifend zusammen. Weitere gemeinschaftlich genutzte Räume: Co-Working, Washsalons und Zusatzzimmer sind um die kollektive Mitte versammelt.



Blick vom Uferstreifen durch die kollektive Mitte -- Dem Quartier Freiräume zurückgeben

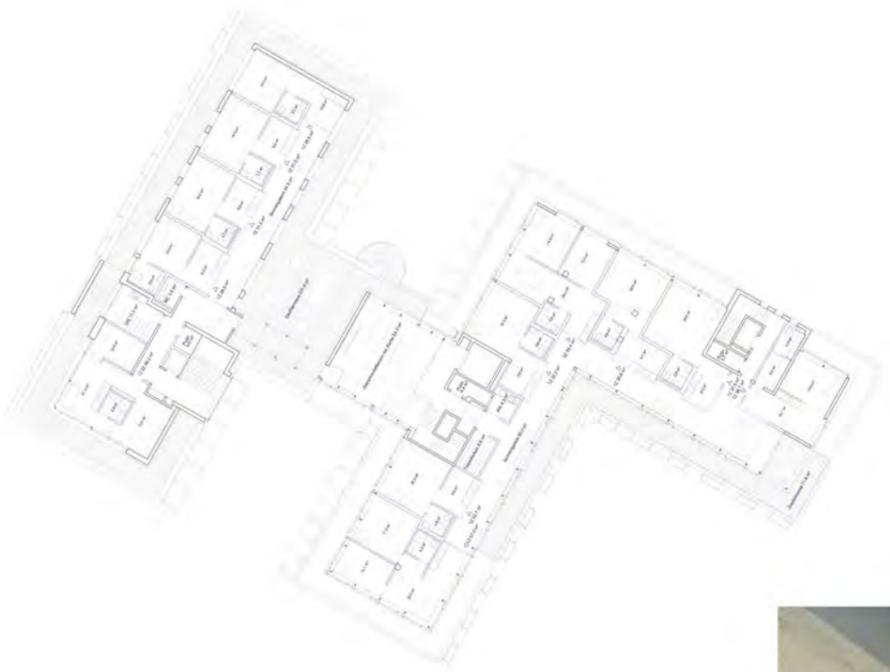
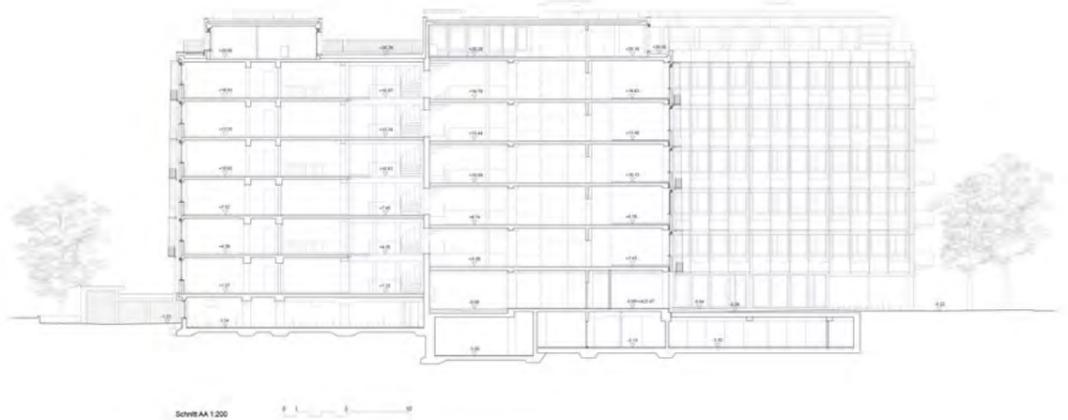


Kollektive Mitte Der Umgang mit der nun offenen Mitte ist frei. Als Ausgangslage dienen die zwei aneinandergrenzenden Wände, die die beiden Gebäudeteile Dia und Micro bis anhin getrennt haben. Im rückgebauten Zustand werden die bestehenden Lochöffnungen übernommen und situativ angepasst. Rampen verbinden die unterschiedlichen Geschosse. Alle zwei Geschosse wird auf beiden Dächern das vordere Deckenfeld bis zum Unterzug entfernt, um diagonale Sichtbezüge herzustellen. Eine Spindelstiege führt vom Erdgeschoss bis aufs Dach. Über die Laubengänge haben alle Wohnungen einen direkten Zugang zur Mitte. Die gemeinschaftlichen Nutzungen sind entlang dieser vertikalen Promenade angeordnet. Im Erdgeschoss führen eine Freitreppe und eine bestehende Hebebohle auf das erste Podest, an das Atelier- und Co-Working-Räume angrenzen. Der Zugang zu den dahinterliegenden Zusatzzimmern liegt ebenfalls hier. Auf den oberen fünf Podesten wechseln sich drei Washsalons und zwei weitere Abstellräume ab. Wäusche kann im Freien aufhängt werden, die Podeste sind frei bespielbar. Auf dem Dach bilden der Gemeinschaftsraum mit Küche und die kollektive Dachterrasse das Ende der Promenade. Die Hausgemeinschaft lebt geschossubergreifend zusammen. Der zweite, informelle Gemeinschaftsraum liegt im Erdgeschoss zum Uferstreifen hin, leicht abseits.

Gemeinsam um die Mitte wohnen

Der geforderten Wohnfläche von maximal 35 Quadratmetern pro Person wird mit einer sensiblen Kollektivierung des Wohnens begegnet. Kollektivierung bedeutet hier, um die rückgebaute, gemeinsam genutzte Mitte herum unterschiedliche Typologien und Lebensweisen zu versammeln. Eine neue Laubenfigur (H) erschliesst alle Wohnungen über die bestehenden Treppenhäuser. Dadurch wird die Mitte entlastet. Das Gemeinsame wird möglich, die Bildung einer sozial utopischen Insel gleichzeitig vermieden. Bewohner*innen können sowohl an der Hausgemeinschaft teilhaben als auch ein anonymes Leben führen. In der Mitte stehen bleiben oder an ihr vorbeiziehen. Das Haus ist für transitorische Stadtbewohner*innen, junge Kleinfamilien mit bescheidenem Budget oder ältere Menschen gleichermaßen geeignet. Jede Wohnung hat noch einen eigenen Bezugsraum nach aussen.

Individuelle Zelle – Vernetztes Kleinquartier Gerade bei der Umnutzung von Bürokomplexen bietet sich das Testen von unterschiedlichen Wohnformen an. Typologisch erinnert die Ausgangslage an die mehrflügeligen Residential Hotels: von Anfang des 20. Jahrhunderts, die zusammenschaltbaren Zimmer der Dom-Kommuna; oder auch die kollektive Mitte des Amerikanerhauses; in Zürich-Wiedikon. Im Schreienmoos werden diese Vorbilder stufenweise modifiziert: von der bescheidenen, individuellen Zelle bis zum vernetzten Kleinquartier.

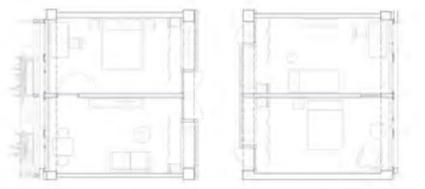


Wohnungsregel	Anzahl und Lage	Grösse pro Einheit	Belegung
1-Zimmer Studio Ost	5x, 1. - 5.OG	34 m ²	1 Bewohner*in
1-Zimmer Studio Atika	9x, DG	29-39 m ²	1-2 Bewohner*innen
2-Zimmer Studio Atika	3x, DG	48-57 m ²	1-2 Bewohner*innen
2-Zimmer Studio West	6x, EG - 5.OG	58 m ²	1-2 Bewohner*innen
2-Zimmer Durchwohnen	18x, EG - 5.OG	55-64 m ²	2-3 Bewohner*innen
3-Zimmer Durchwohnen	11x, EG - 5.OG	77 m ²	3-4 Bewohner*innen
4-Zimmer Durchwohnen	10x, 1. - 5.OG	94-100 m ²	4-5 Bewohner*innen
12-Zimmer Cluster	5x, 1. - 5.OG	384 m ²	10-12 Bewohner*innen
Total	67 Wohnungen	5813 m² HNF	182-249 Bewohner*innen

Flexible Belegung Die Wohnungsgrößen und Belegungszahlen entsprechen den Anforderungen der FFWG. Um die 200 Personen kann das Haus beherbergen. Über kurze Zeitspannen sind auch höhere Belegungszahlen denkbar (bis 240), da die Typologien auf Veränderungen im Leben der Bewohner*innen ausgelegt sind und alle Zimmer abschliessbar sind.

Zimmer am Mittelgang

Im Fortsatz des östlichen Gebäudeteils (Micro) befinden sich die 12-Zimmer-Clusterwohnungen. Ein Mittelgang führt vom gemeinsam genutzten Wohn- und Kochnischen am Laubengang im Westen zum zweiten Wohn- und Arbeitsbereich im Osten, der mit einem Balkon endet. Vom Balkon aus hat die Wohngemeinschaft einen weiten Blick über den Opfikerpark. Die Individualzimmer richten sich entweder zum Uferstreifen oder auf den Quartiersplatz aus. Die Nasszellen sind ausserhalb der Zimmer, in der inneren Ecke des Gebäudes konzentriert. Mit einer Raumhöhe von gegen drei Metern sind die Zimmer trotz der bescheidenen Fläche grosszügig. Jeweils zwei Zimmer können durch eine Verbindungstüre an der Fassade zusammengeschaltet werden. Das ermöglicht entweder die individuelle Nutzung jeder Zelle oder diese doppelt zu belegen und um einen Wohn- und Arbeitsbereich zu erweitern. Jede Zelle verfügt über einen Wasserschloss, mindestens ein Lavabo, eine Teeküche als Grundausstattung, oder zum Beispiel eine private Dusche nach Mieterausbau. Im raumhohen Eingangsbereich der Zimmer können persönliche Gegenstände aufbewahrt werden. Die Zimmertüren sind so gestaltet, dass über ihren Öffnungsgrad die Kommunikation mit den anderen Bewohner*innen auf dem Mittelgang kontrolliert werden kann. Dank des sekundären Treppenhauses besteht die Möglichkeit, bei einem späteren Umbau 5- und 8-Zimmerwohnungen abzutrennen.



Grundrisse Clusterwohnungen 1:100



Schlingpflanzenkatalog	Wuchshöhe	Blüte, Früchte
Knöterich	Fallopia baldschuanicum	bis 15 m
Zaunrebe	Amelopsis glandulosa	bis 10 m
Baumwürger	Celastrus orbiculatus	bis 10 m
Waldrebe	Clematis vitalba	bis 10 m
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	bis 10 m
Glycine, Blauregen	Wisteria sinensis	bis 10 m
Kletterpurke	Akebia quinata	5 bis 8 m
Pfeifenwinde	Antiochia macrophylla	5 bis 8 m
Geisblatt (immergrün)	Lonicera sp.	bis 6 m
Waldrebe	Lonicera henryi	bis 6 m
Waldrebe	Clematis montana sp.	bis 6 m
Waldrebe	Clematis pontanini	bis 6 m

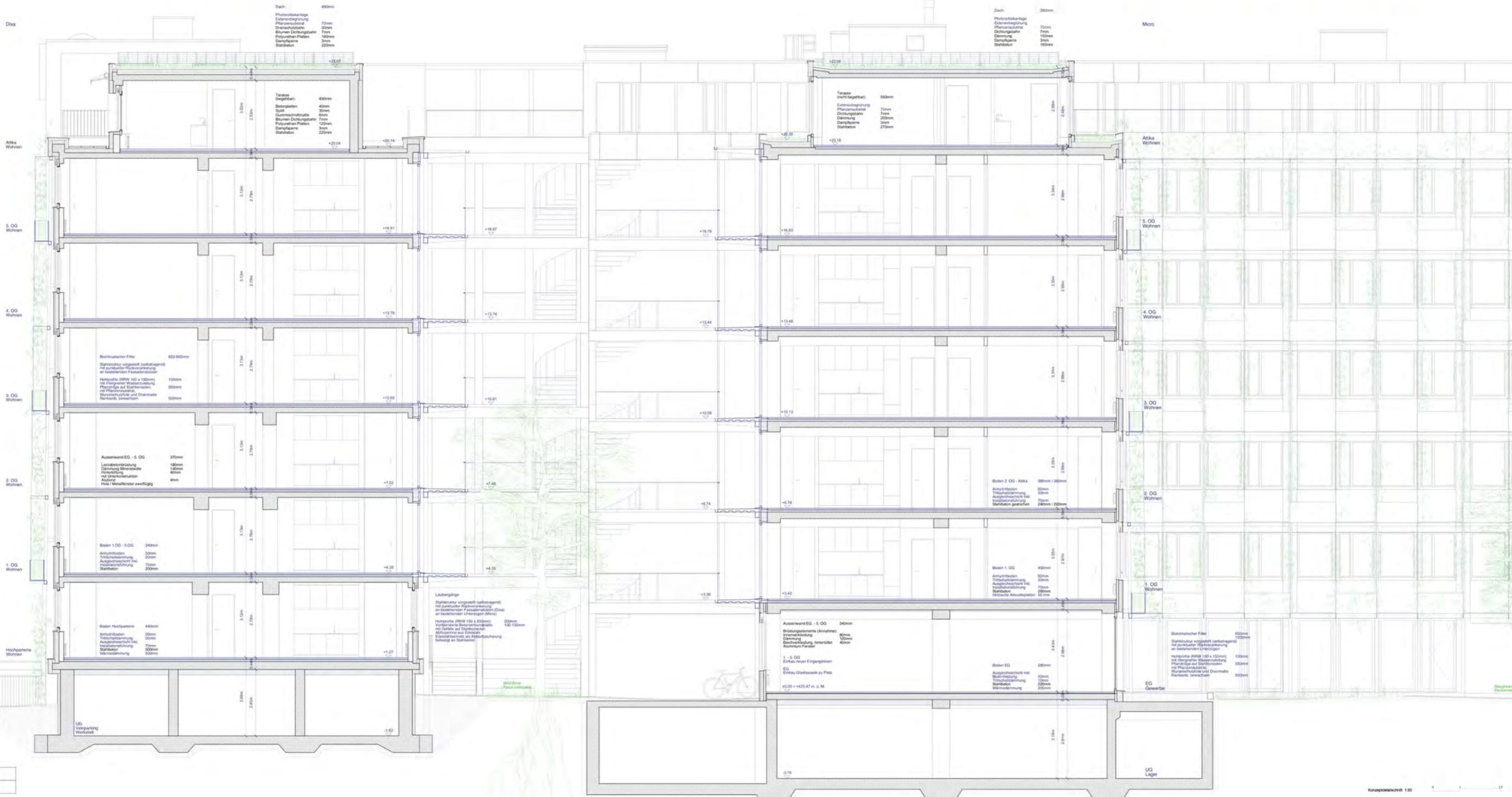
Bioklimatischer Filter Geschossübergreifende Kletter- und Rankpflanzen bilden einen bioklimatischen Filter vor der bestehenden Bürofassade. Die Fassadenoberfläche, die sich im Stoffwechsel mit der Umwelt befindet, vergrößert sich um ein Vielfaches. Das Mikroklima wird verbessert. Die Verdunstungskälte von Wasser senkt die Temperatur an der Fassade am Tag um bis zu 2 Grad niedrigere Temperatur erreicht. Der Wirkbereich des Filters beträgt 4-14 Meter und wirkt der Hitzeausbildung im Quartier entgegen. Ebenso verbessert wird die Luftqualität vor den Fensterebenen. Die Lüftung wird gedämpft. Der bioklimatische Filter ist sowohl boden- als auch fassadengebunden. Im Westen wird die Tragkonstruktion auf eigene Fundamente vor das Gebäude gestellt. Im Südosten trifft die Konstruktion auf die bestehende Tragstruktur des Untergeschosses, die dabei verstärkt wird. Das 65-90 Zentimeter abgesetzte Klettergerüst ist nur punktuell und nichttragend in der Fassade rückverankert. Die Kletter- und Rankpflanzen wachsen an Rankseilen hoch über die Geschosse hinaus. Wo unter dem Asphalt natürlicher Grund vorhanden ist, wird dieser aufgetrieben, und die sommergrünen Schlingpflanzen wachsen direkt aus dem Boden. Wo keiner vorhanden ist und um die Dauer des Überwachens zu verkürzen, werden Pfanzbrötte mit ausreichend Substratvolumen zur Verfügung gestellt. Diese dienen gleichzeitig als Sonnenschutz von oben. Als seitlicher Sonnenschutz dient der Blattverschatten der wachsenden und blühenden Pflanzen. Durch begrünete Innenräume besteht ein solcher auch im Winter. Die Wahrnehmung des Gebäudes verändert sich mit den Blütephasen, über die Jahreszeiten hinweg.

Baumkatalog	Wuchshöhe	Form, Blüte, Herbst
Feldahorn sp.	Acer campestre (Ebirke)	bis 12 m
Französischer Ahorn	Acer monspeliense	bis 8 m
Kupferfersebirne	Amelanchier lamarckii	bis 8 m
Säulen-Hainbuche	Caprinus betulus fastigiata	10-15 m
Zürgelbaum	Celtis australis	bis 20 m
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	bis 20 m
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	bis 16 m
Weidenblättrige Birne	Pyrus salicifolia	bis 7 m
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana (Chantidien)	10-12 m
Stadt-Ulm	Ulmus lobei	15-18 m

Aufbrechen Die Umgebungsgestaltung geht von klimasensiblen Sortenmassnahmen aus. Wo immer möglich wird der bestehende Asphalt zu Ruderflächen aufgebrochen. Wo es die Nutzungen nahelegen, zum Beispiel für Wege, Spiel- und Viersflächen, wird der Asphalt belassen. Auch in den untersten Bereich im Osten wird nicht eingegriffen. Dieser behält seine Kapazität als Quartiersplatz, an dem die vermietbaren Flächen anschließen. Eine Kiesfläche mit Wildtaiden fasst den Platz. Im Westen des Gebäudes entsteht ein Werkplatz mit Zugang zum Untergeschoss (Dix). Die bestehenden Garagenbauten für den Gebäudeerhalt schliessen ebenfalls an diesen an. Für die Autoparkplätze wird Rasengrün verwendet, damit den Bäumen eine grosse, wasserdurchlässige Fläche gegeben ist. Zurückhalten, versickern Das Regenwasser wird zurückgehalten und der Abfluss verzögert. Sammelreservoirs auf dem Dach dienen zur Bewässerung der bodengebundenen Schlingpflanzen und der Pfanzbrötte. Die Abflussverzögerung ist auch gegen Hitzebildung wirksam. Anstatt das Wasser auf den Hartflächen im Erdgeschoss rasch abzufließen wie bisher, werden die bepflanzten Grünflächen als Rückhalteflächen ausgebaut. Das Aufstauen und Versickern erfolgt über eine 30 Zentimeter starke Humus- und Sickerschicht. Auch auf den kiesigen Ruderflächen mit Wildtaiden versickert das Wasser.

Raumbelegungen im Erdgeschoss Die vermietbaren Flächen im Erdgeschoss (Micro) öffnen sich zum Quartiersplatz. Teilflächen von 20-60 Quadratmetern können einzeln, aber auch zusammenhängend vermietet werden. Eine Fläche von 130 Quadratmetern im Süden wird von einem Ankermieter genutzt, der den Raum mit stabiler Tragstruktur besetzt. Als Ankermieter ist ein Kaffeehaus oder eine Kantine vorstellbar, da davon ausgegangen werden kann, dass im Haus immer noch gearbeitet wird. Auf dem ersten Podest der kollektiven Mitte ist als gemeinschaftliche Nutzung ein Coworking-Raum vorgesehen. Ausserdem besteht eine Nachfrage im Quartier. Der Betrieb aller Flächen durch einen einzigen Ankermieter ist ebenso vorstellbar, da so ein offenes Erdgeschoss im Dialog mit der Hausgemeinschaft gepflegt werden kann. Die Raumbelegung, auch der haueigenen Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss und auf dem Dach, kann so zeitlich verwaltet und optimiert werden. Im Untergeschoss (Dix) wird eine selbstverwaltete Werkstatt eingerichtet, die dem Quartier als Reparaturwerkstatt dient.

Kantine am Quartiersplatz -> Raumbelegungen im Erdgeschoss



Gezielt eingreifen, Durchlässigkeit schaffen

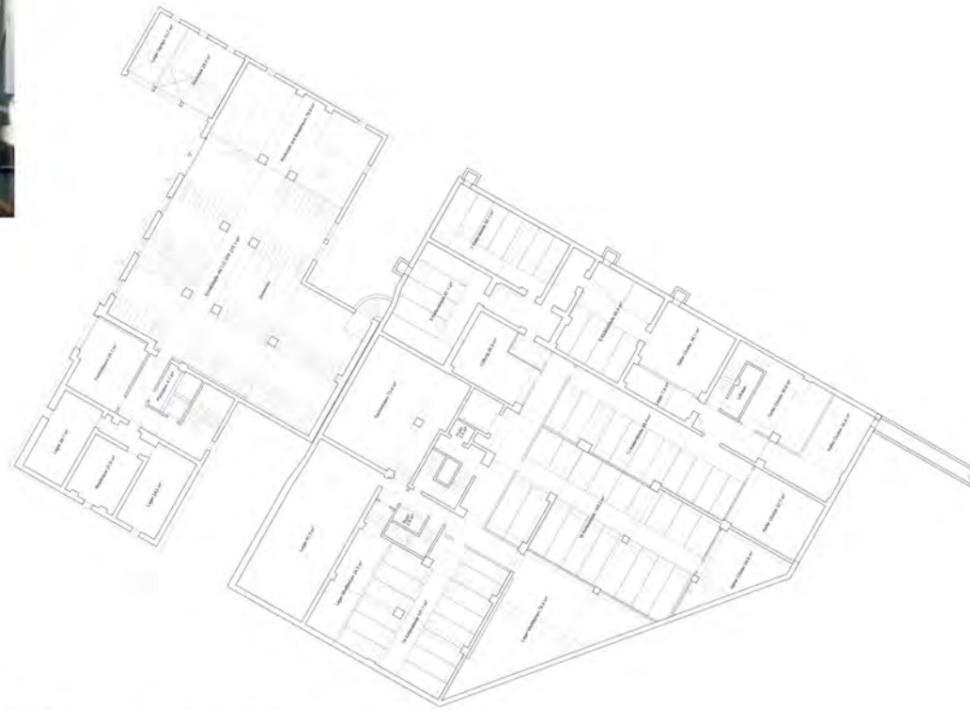
Die bestehende Struktur wird grösstenteils erhalten, die Eingriffe erfolgen gezielt. Das ist sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvoll. Es soll nur so viel wie notwendig gesägt, verstärkt und betoniert werden. Mit dem Nutzungswechsel von Büro zu Wohnen sinken die Nutzlasten von 5 kN/m² auf 2 kN/m² und die statisch notwendigen Verstärkungen sind begrenzt. In zwei von drei bestehenden Treppenhäusern wird gar nicht eingegriffen, in das dritte lediglich ein neuer Lift eingebaut. Alle vertikalen Steigzonen liegen übereinander. Der Grossteil der Fassade und die bestehenden Fenster werden erhalten, Öffnungseinschnitte erfolgen situativ. Der Rückbau der Gebäudemitte zu einem offenen, durchlässigen Raum ist klimatisch und sozial motiviert. Die neuen Laubengänge und die leichte, vorgestellte Tragstruktur für die Pflanztröge werden in Stahlbauweise erstellt. Rückverankerungen auf die bestehende Struktur erfolgen punktuell. Die vorgefertigten Betonverbundplatten und die Pflanztröge ruhen auf Stahlkonsolen. Der Einsatz von vorgefertigten Bauteilen optimiert die Baustelle in Bezug auf Bauzeit und Umweltbelastung.

«Gelb» reduzieren Den Abbruch zu reduzieren, spart graue Energie. Möglichst viel Material möglichst lange an einem Ort zu behalten, spart graue Energie. Die grössten Einsparungen sind mit dem Erhalt der Tragstruktur und mit der Baustellenlogistik möglich. Weitere Einsparungen erstrecken sich bis auf den bestehenden Leichtbau, der in der Projektierung wo möglich übernommen werden kann.

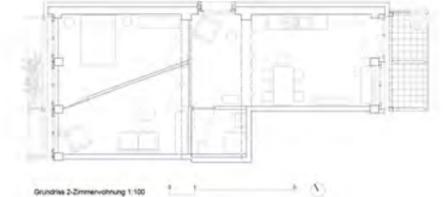
Wiederverwendung vor Ort Die rückgebauten Bauteile werden einer Bauteilbörse zugeführt, oder besser: vor Ort wiederverwendet. Zum Beispiel: Die ausgeschlittenen Deckenfelder werden vor Ort zu Kies und Schutt für die Ruderaflächen verarbeitet.



Sonnengalerie: Leben zwischen Gemeinschaft und Rückzug – Studios an der Sonnengalerie



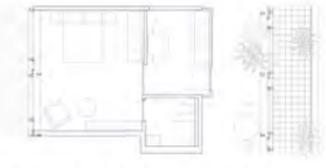
Grundriss LG 1:200



Grundriss 2-Zimmerwohnung 1:100

Durchwohnen am Laubengang

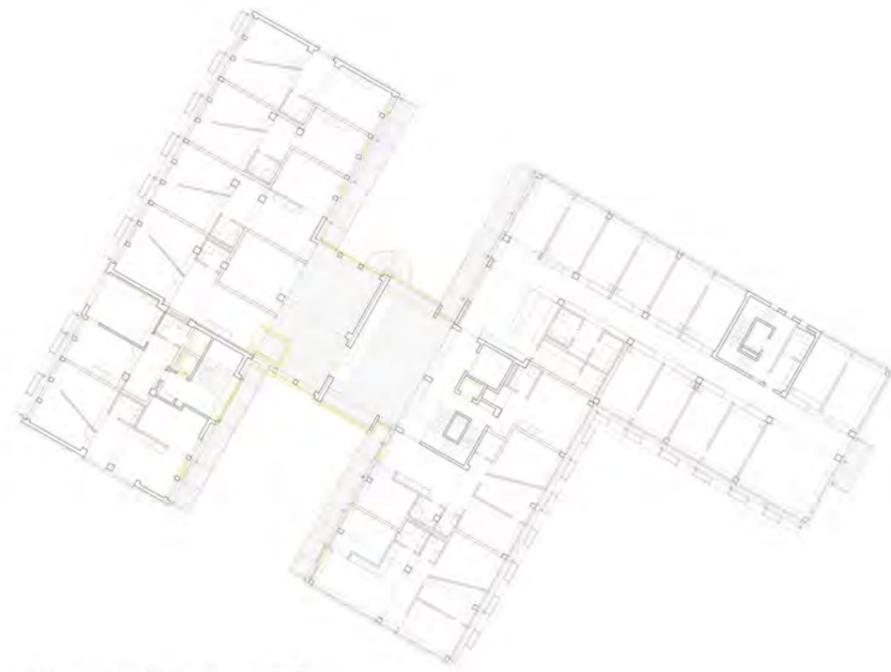
Am Laubengang des westlichen Gebäudeteils (Diva) liegen die 2- und 3-Zimmerwohnungen. Der Eintritt in die Wohnungen erfolgt unvermittelt. Der Koch- und Essbereich orientiert sich zur kollektiven Mitte hin. Nur die Wohnungstüre wird in die Fassade geschnitten, die bestehende Brüstung sorgt für Privatsphäre. Die Mittelzone zwischen den Doppelsitzern nimmt Rücken an Rücken die Nasszellen auf. An der kompakten Nasszelle vorbei gelangt man in die zwei beschiedenen Zimmer, die durch eine Schiebepartie miteinander verbunden sind. Das ermöglicht eine freie Bewegung durch die Wohnräume und eine flexiblere Nutzung über den Tag hinweg. Die Zimmer sind zum bioklimatischen Filter hin ausgerichtet. Bei geöffneten Fenstern und offener Schiebetür zur Küche und vermittelnd zum bestehenden Fassadevorderer. Jede Wohnung hat gleich viel Anteil an der Westfassade. Abendlicht fällt bis tief in die Wohnungen hinein. Die Ost-West-Ausrichtung wird zweiseitig aktiviert. Wo es ein drittes Zimmer gibt, liegt dieses am Laubengang. Die südliche Wohnung verfügt über das grosse bestehende Fenster und blickt in das Blätterdach der zusätzlich gepflanzten Bäume. Im südöstlichen Gebäudeteil (Micro) liegen die 4-Zimmerwohnungen. Auch diese sind über einen Laubengang erschlossen und folgen der gleichen Typologie. Besonders ist hier die Ausrichtung zum neuen Quartiersplatz. Auch von den 1-Zimmerwohnungen aus lässt sich der entstehende Alltag beobachten.



Grundriss 1-Zimmerstudio 1:100

Studios an der Sonnengalerie

Auf dem Dach liegen die 1- bis 2-Zimmerstudios. Erschlossen werden diese über je eine Sonnengalerie pro Gebäudeteil (Diva und Micro). Jedes Studio verfügt über einen offenen Koch- und Essbereich, der der Galerie zugewandt ist. Der Eintritt in die Studios erfolgt hier. Die alltägliche Kommunikation der Bewohner/innen untereinander wird so gefördert. Gleichzeitig sind der Wohn- und Schlafbereich von der Galerie abgewendet. Diese Seite ist privat. Um eigene Pflanztröge vor dem Fenster kümmern sich die Sonnengaleristen selbst. Typologisch eignen sich die Studios für ein Alterskollektiv oder für Menschen, die einseitige Gemeinschaft suchen, andererseits aber ihren individuellen Rückzugsraum inklusive Küche und Nasszelle benötigen. Während die Nasszellen in allen Wohnungen den Richtlinien für anpassbaren Wohnungsbau entsprechen, sind sie hier bereits barrierefrei ausgeführt. Eine schmale Terrasse im Osten und eine schmale Terrasse im Westen sind von den Studios, beziehungsweise der Sonnengalerie her zugänglich.



Eingriff 2. OG 1:200 (Abrissplan)

Der Quartiersplatz an der Leutschenbachstrasse – Bioklimatischer Filter



Erdbenenbelüftung Im östlichen Gebäudeteil (Micro) sind keine grösseren Eingriffe erforderlich. Die neue Lochöffnung in der Betonwand bei der Küche der Clusterwohnung wird von einer Verstärkung begleitet. Im westlichen Gebäudeteil (Diva) geht die Entlüftung der Wände des Warenlifts mit dem Wandaufbau des Personenaufzugs einher. Die neue Lüftung verstärkt das Gebäude in Längsrichtung. In Querrichtung wird die mittlere Wand einseitig verstopft. Alle Dilatationsfugen in den Wänden und Decken werden geschlossen. Wo sich Verstärkungen als notwendig erweisen, wird punktuell eingegriffen, durch das Aufkleben von Lamellen, das Schaffen von Stahlbetonrahmen, das Anbringen von Metallprofilen oder das Hinzufügen von Erdbewehrungen anstelle bestimmter Innenwände.

Brandschutz Da die Laubengänge zu je einem vertikalen Fluchtweg führen, werden die Laufflächen mit 30 Minuten Feuerwiderstand erstellt (E130) und die Tragstruktur leicht überdimensioniert (R30). Die horizontale Fluchtwegänge sind eingehalten.

Fernwärme Die Fernwärmedotation bleibt unverändert bestehen. Das Verteilernetz im Gebäude wird auf die neuen Bedürfnisse ausgeteilt und erneuert. Jede Wohnung wird mit einem separaten Fussbodenheizungsverteiler erschlossen, von dem aus die Leitungen über den Unterboden zu den bestehenden oder leicht versetzten Heizkörpern führen. Die Energieerzeugung wird für jede Wohnung separat ausgelesen. Die Dämmwerte des Gebäudes sind ausreichend (Diva, für Micro wird die gleiche Annahme getroffen).

Lüftungsprinzip Alle Wohnungen können natürlich quergebälftet werden. Die Nasszellen werden mit Einzelraumventilatoren ausgerüstet. Bedient werden diese über den Lichtschalter mit programmierbarer Nachlaufzeit. Alle übereinanderliegenden Wohnungen werden an dieselbe Steigleitung angeschlossen. Die Abluft wird über das Dach ausgeblasen. Nach dem gleichen Prinzip werden die Waschküchen entlüftet. Für die vermeintlichen Flächen im Erdgeschoss ist ein Lüftungsgerät im Untergeschoss vorgesehen, mit den Funktionen Filtern, Wärmerückgewinnung, Luftwärmung, Die Kussenlüftung und die Fortluftausstritt erfolgen über das Dach. Die Zu- und Abluft wird über Lüftungskanäle ins Erdgeschoss geleitet und die Luft über Deckenablässe eingeführt. Für die Führung der Lüftungskanäle werden bestehende Steigzonen verwendet. Die Kellerräume im Untergeschoss werden über eine Kleinlüftungsanlage beliefert. Diese wird im selben Raum wie das Lüftungsgerät für das Erdgeschoss aufgestellt.

Sanitäranlagen Die Sanitärzentrale im Untergeschoss bleibt unverändert bestehen. Der Sanitärverteiler wird auf die neuen Bedürfnisse ausgeteilt und erneuert. Ven- und Entsorgungslösungen werden neu erstellt. Jede Wohnung verfügt über einen separaten Wasserzähler. Das Schmutzwasser wird an die bestehenden Kanalisationspunkte angeschlossen. Das Brauchwarmwasser wird zentral im Untergeschoss bereitgestellt.

Photovoltaikanlage, extensive Begrünung Für die Eigenstromproduktion wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert. Ausrichtung Süden, Neigungswinkel 40 Grad. Das Dach wird intensiv begrünt: 7-10 Zentimeter Substrat mit Ansatz und Initialpflanzung.



06 DICRO+MIXA

4. Rang / 4. Preis

Das Projekt «Dicro+Mixa» überzeugt mit sorgsam überlegten und vielseitigen Raumqualitäten, der hohen Anzahl Wohnungen und seiner Flächeneffizienz. Den Projektverfassenden ist es ausserdem gelungen, die neue Wohnnutzung gut in das bestehende Büro-Skelettraster einzupassen. Zu diskutieren gibt die fehlende Balance zwischen intensiver Raumnutzung und offen bespielbaren Gemeinschaftsräumen.

Bereits das Erdgeschoss mit seinem dichten Angebot von kleinsten vermietbaren Gewerberäumen schafft die Voraussetzungen dafür, dass ein vielschichtiges und diverses Publikum am Leutschenbach Einzug hält. Die Aussenräume sind in vier Räume eingeteilt: der dreieckige Quartiersplatz als Gewerbefläche und Treffpunkt mit eigener Anlieferung, die Höfe als Klammer um die Eingangshalle in der Gebäudemitte sowie die Gasse im Westen mit Zugang zum tiefer gelegten Gewerbe. Die Kleinteiligkeit der vermietbaren Flächen gewährleistet eine hohe Urbanität in einem sich im Wandel befindenden Quartier.

Zur Aufwertung der vermietbaren Flächen wird eine Reihe von grösseren Eingriffen vorgesehen, welche insgesamt zu grosszügigeren Räumen führen. So ist die Decke in der Innenecke des Hauses Micro aufgebrochen, um eine belichtungsmässig schwierige Lage zu verbessern. Die Projektverfassenden schlagen hier ein zweigeschossiges Restaurant vor, was am Quartiersplatz eine interessante Nutzung bereitstellt. Eine weitere Decke wird im Bereich der Eingangshalle aufgebrochen, um dem Kreuzungspunkt von vier Erschliessungsachsen eine entsprechende räumliche Bedeutung einzuschreiben. Hier sind sämtliche Eingänge und Treppenhäuser des Hauses vorzufinden und rollstuhlgängig erschlossen.

Ein weiterer grösserer Eingriff betrifft die Fassaden: Die Projektverfassenden schlagen vor, rund einen Drittel der Fassade zu erneuern und mit einer neuen selbsttragenden Balkonschicht aus Stahlgerüsten zu versehen, um jede Wohnung mit einem Balkon auszustatten. Die Fassade wird an diesen Stellen durch eine Holzständerfassade respektive neue Holzfenster ersetzt. Ein Teil der alten Fassade soll im Keller im UG gelagert werden und als Ersatzteillager für die Bestandesfassade dienen. Der Rest soll einer Bauteilbörse zur Verfügung gestellt werden.

Der letzte grössere Eingriff ist der Rückbau des Aufbaus auf dem Zwischenbau im Attikageschoss. Hier entsteht eine grössere gemeinschaftliche Dachterrasse, ein «Sonnendeck», das von allen drei Treppenhäusern erschlossen ist.

Die Erschliessungskerne bleiben (ausser den Liften) bestehen und führen in die Wohnungen der oberen Geschosse. Die effiziente Nutzung des Raumes geht hier zulasten von Gemeinschaftsflächen für die Mietenden. So sind die Korridore kaum mehr als Erschliessungsgänge mit wenig Tageslicht. Die Gemeinschaftsflächen befinden sich ausschliesslich im Attikageschoss, vornehmlich als Aussenterrasse, und werden programmatisch von einer Hausküche und einem Waschcafé flankiert.

Effizienten Raumverbrauch führen die Projektverfassenden auch in den Wohnungsgrundrissen vor, im Durchschnitt kommen sie auf eine HNF von unter 30 m² pro Person. Im Haus Dixa sind die 2.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen untergebracht. Mittels einer Nass- und Entréeschicht zum Korridor gelingt ein interessanter Wohnungszuschnitt, der jeweils zwei Räume erschliesst. Die Küche fungiert hierbei als Schaltstelle zwischen Lebensmittelpunkt der Familie und Durchgangshalle in einen weiteren Raum. Der gekammerte Grundriss reiht an der Westfassade Räume von 16 bis 18 m² auf, die nutzungsneutral sind, also gemäss der Belegungsdichte als Wohn- oder Privatraum genutzt werden können.

Die Wohnungen im Haus Micro sind im südlichen Teil etwas weniger stringent. Sämtliche Küchen haben kein direktes Tageslicht und unabhängig von der Wohnungsgrösse die gleiche Anzahl Elemente. Die Wohnungen im östlichen Ende der L-Figur sind effizient, jedoch durch die angestrebte Symmetrie nicht durchgehend gleichwertig. Der Koch-Ess-Bereich zum Beispiel erhält teils viel und teils wenig Tageslicht.

Interessanter ist die Clusterlösung, auch wenn ein Grossteil der Wohnräume nach Norden ausgerichtet ist. Die grosse Halle hat Westlicht und stösst im Süden an den neuen Balkon. Die Wohnungen hängen über einem grosszügigen Vestibül an der Halle, welche ein interessantes Scharnier zwischen Cluster- und Wohnungsgemeinschaft darstellt. Hier erscheint das Verhältnis zwischen öffentlich und privat gut austariert.

Am schwierigsten sind die beiden Wohnungen in der Gebäudemitte (3.5 und 4.5 Zimmer). Die eingeeengte Lage, zurückversetzt zwischen den Gebäudearmen, führt zu schwierigen Lichtverhältnissen im Inneren der Wohnung.

Statik. Die vertikale Tragstruktur wird weitgehend intakt gelassen. Die horizontale Stabilisierung wird jedoch durch den Rückbau einzelner Wandscheiben geschwächt, was mit der Aufdopplung von bestehenden Wänden sowie der Einführung neuer Wandscheiben kompensiert werden soll. Für einzelne Deckenfelder wird eine Verstärkung mit Klebelamellen angedeutet.

Grössere Eingriffe sind im Erdgeschoss geplant. Im Bereich des Hauses Micro wie auch im Verbindungsbau werden Deckenfelder über dem EG rausgeschnitten, um doppelgeschossige Räume zu erhalten. Die Decke über dem UG auf der Dixi-Seite des Verbindungsbaus wird abgesenkt, das Untergeschoss in diesem Bereich rückgebaut. Die Mittelwand wird im Erdgeschoss stark perforiert, ob ihre Wirkung als Erdbeneischiebe, wie im Konzept vorgesehen, bestehen bleibt, ist fraglich.

Im Aussenbereich des Attikageschosses sind grössere Pflanzungen geplant, die Tragfähigkeit der darunterliegenden Decke vorausgesetzt. Die neuen Balkone sind selbsttragend unten abgestellt und rückverankert.

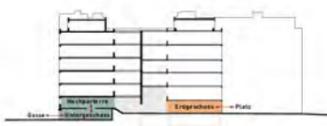
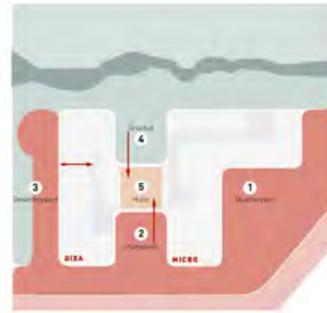
Nachhaltigkeit. Der Eingriff in die Bausubstanz ist eher zurückhaltend, alle Treppenhäuser bleiben erhalten. Im Bereich der neu zugefügten Balkonschichten werden die Fassaden energetisch auf Neubaustandard gebracht, was zu einem tiefen Heizwärmebedarf beitragen dürfte. Es entsteht ein flächeneffizient geschnittenes Wohnungsangebot. Insbesondere die Kleinwohnungen im Haus Dixi eignen sich dank abschliessbarer und nutzungsneutraler Räume auch für eine hohe Belegung. Allerdings sind viele Wohnungen nur einseitig belichtet.

Freiraum. Die Projektverfassenden eruieren im weitestgehend heute schon bestehenden Freiraum die wichtigste und derzeit ungenutzte Ressource des Grundstücks. Sie soll weniger durch eine aufwendige Gestaltung als vielmehr durch die Programmierung der angrenzenden Räume in Wert gesetzt werden. Dementsprechend bleibt die Ausformulierung der Räume eher schematisch; es bleibt zu hoffen, dass ihnen die Aneignung durch die Nutzenden zu mehr Atmosphäre verhilft.



Die dreieckige Freifläche an der Kreuzung Leutschenbach- und Schärenmoosstrasse hat das Potential ein lebendiger Quartierplatz zu werden.

Nicht nur die wertvolle grüne Freifläche, sondern auch die raumfüllenden, teilweise mit Glasfronten versehenen Terrassen.



Vier unterschiedliche Freiräume und eine neue Eingangshalle

Die wichtigste und derzeit ungenutzte Ressource ist der Freiraum. Der Bestand definiert bereits 4 prägende städtebauliche Räume, die durch die Eingangshalle geschärft werden. Der Winkel von Haus MICRO bildet, gut erschlossen, an der Kreuzung Leutschenbach - Schärenmoosstrasse eine dreieckige Fläche. Wir wollen aus dieser Fläche einen öffentlichen Platz, eine belebte Piazza machen.

Entscheidend für den Erfolg dieses angedachten Platzes sind zwei Massnahmen: Zum einen die Anzahl der Ladenlokale zum anderen die Vielfalt des Angebotes.

Drei verknüpfte Niveaus

Wir setzen beim Aussenraum an und verknüpfen diesen organisatorisch geschickt mit den drei unterschiedlichen Niveaus des Innenraums:

1. Gewerbehof - Untergeschoss Haus DIXA: Zulassen von lokalem Gewerbe, möglichst mit lokalem Bezug. Anlieferung und Entsorgung sind gewährleistet.
2. Hochparterre Haus DIXA: Ateliers, Distribution, Logistik und Verkauf via Internet möglich, Flex-Räume und Co-Working Stationen
3. Platz - Erdgeschoss Haus MICRO: direkter Verkauf in den unterschiedlichen Ladentypen beim neuen Quartierplatz
4. Hof - privater Bereich, der Grünraum und Halle verwebt
5. Halle - Verbindet Haus DIXA und Haus MICRO logistisch und funktional miteinander

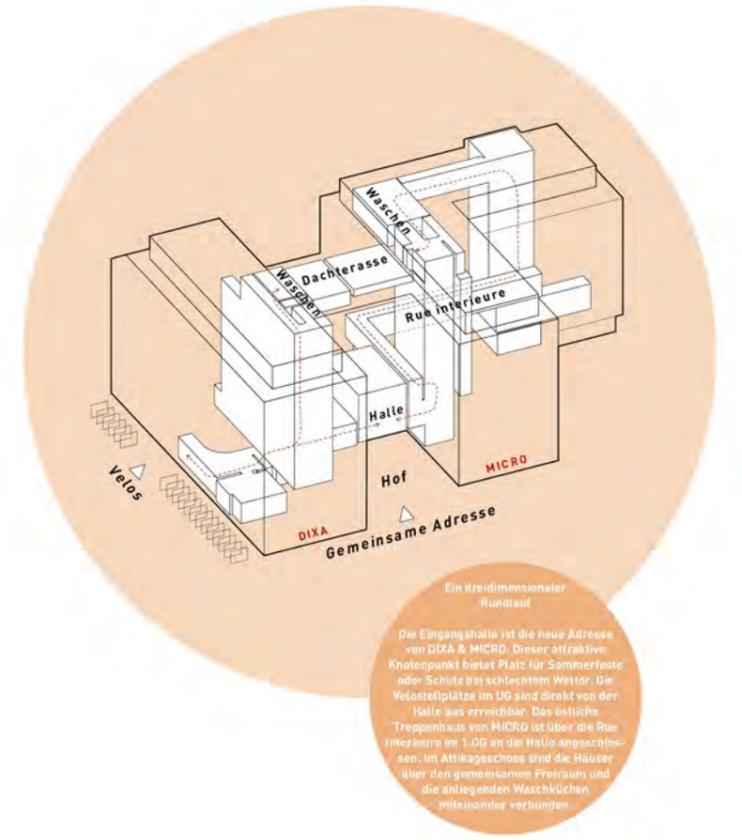
Acht Adressen zum Platz

Wir schlagen acht Adressen zum Platz vor. Wir sehen keinen Bedarf für flächenintensive Einheiten wie Kita, Grossverteiler etc. Der Mix verschiedener Grössen (XS, S, M, L) fördert ein vielfältiges Angebot. Vom kleinen Blumenladen über das mittlere Verkaufslokal hin zum Gastrobetrieb mit Pension ist alles denkbar. Folgende Massnahmen sind nötig um attraktive, marktfähige Gewerbeflächen im Haus MICRO zu entwickeln:

XS,5 - Kleine Flächen passen zu kleinen Raumhöhen: Die kleinen Läden eignen sich ideal als Satteltit der Ateliers im Haus DIXA.

M - Grösstmögliche Fassadenabwicklung: Die unverändert geringe Raumhöhe fällt dank der umlaufenden Schaufensterfassade nicht ins Gewicht.

L - Zweigeschossige Halle: Mit einem Deckendurchbruch über zwei Rasterfelder befreien wir uns aus dem engen Korsett des Bestandes. Durch die entstandene zweigeschossige Halle fällt Südlicht in die Tiefe der grössten Gewerbeeinheit. Die räumliche Grosszügigkeit verschafft dem Lokal einen angemessenen Auftritt zum Platz.



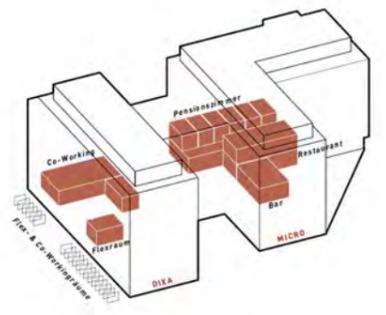
Ein dreidimensionaler Rundlauf
Die Eingangshalle ist die neue Adresse von DIXA & MICRO. Dieser attraktive Knotenpunkt bietet Platz für Sommerfeste oder Schutz bei schlechtem Wetter. Die Velostellplätze im UG sind direkt von der Halle aus erreichbar. Das östliche Treppenhaus von MICRO ist über die Rue interieure im 1.0G an die Halle angeschlossen. Im Attikageschoss sind die Häuser über den gemeinsamen Freiraum und die anliegenden Waschküchen miteinander verbunden.

Beispielszenario Erdgeschoss Suffizientes Gemeinschaftsleben

Eine Ankermieterin übernimmt mit dem Typ "L" die grösste Ladenfläche samt der zweigeschossigen Halle am Platz. Neben Restaurant, Bar und Saal könnte diese auch die Pension, die vier Flexräume und den Co-Working-Space bewirtschaften. Der endgültige Nutzungsmix muss mit der PWG und der Ankermieterin bestimmt werden. Ziel ist eine grosse Nutzungsvielfalt, was den autonomen Betrieb der verschiedenen Nutzungseinheiten unwahrscheinlich macht. Die Synergie beim Angebot aus einer Hand überwiegt.

Die Pension ist die ideale Ergänzung für einen Gastrobetrieb.
Beispiele: Kafi Schnaps, zum Guten Glück

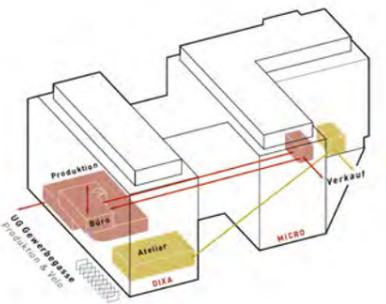
Saal, Flexräume und Co-Working-Space richten sich primär an die Bewohner:innen, können aber auch extern gebucht werden. Der Saal bietet verschiedenen Veranstaltungen, beispielsweise Nostalgie-Filmabenden des SRF, Platz. Der Co-Working-Space böte den Bewohner:innen einen optionalen Arbeitsplatz direkt am eigenen Wohnort



Kurze Wege

Produktion, Logistik & Verkauf:
Die Brauerei Oerlikon hat ihre Produktion im UG Haus DIXA. Die An- und Auslieferung erfolgt direkt über die Gasse. Vom UG führt eine Treppe ins Hochparterre zum Verwaltungsbüro der Brauerei. Im Ladenlokal am Platz wird das Bier verkauft.
Beispiele: Brauerei (Brauerei Oerlikon), Glaceproduktion (Eisvogel /Gelateria di Berna), Rösterei (ViCafe)

Atelierproduktion & Verkauf:
In den Ateliers im Hochparterre Haus Dixa wird handwerklich produziert, in den Ladenflächen Haus Micro am Platz wird verkauft. Die vorhandenen Flächen ergänzen sich und werden optimal genutzt.
Beispiele: Textilatelier (ZigZagZürich), Schmuckhandwerk, Keramik, Sattlerei, Polsterei, Schuhmacher.



DIE GROSSE CHANCE

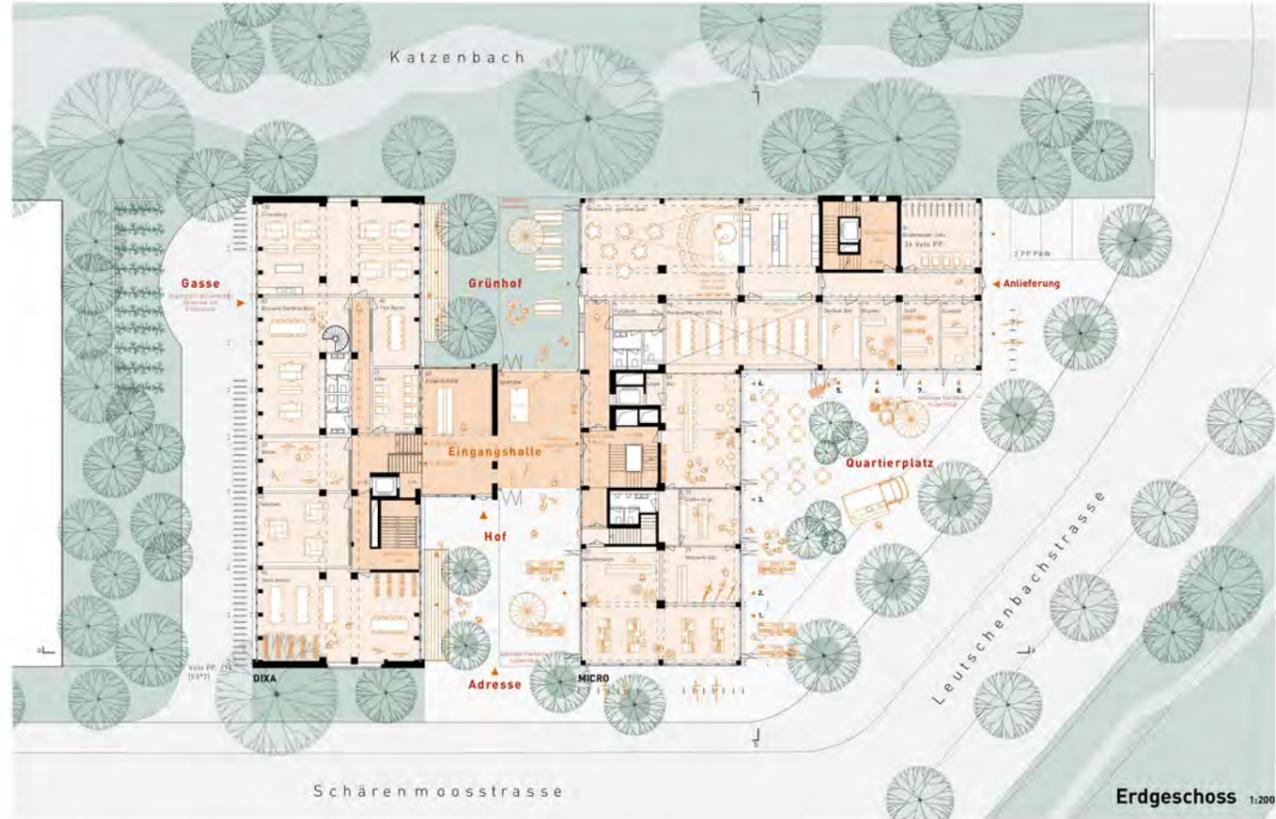
Das neue Erdgeschoss ist der Inkubator einer positiven und nachhaltigen Urbanisierung Leutschenbachs.

Leutschenbach ist ein Quartier der grossen Bücher. Grosse Häuser stehen auf grossen Fussabdrücken und beherbergen ebenso grosse Nutzflächen. Wir sind überzeugt, dass echte Urbanität nur mit einer kleinteiligeren Nutzungsmischung, vor allem dem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, entstehen kann. Die Stiftung PWG hält mit den Häusern DIXA und MICRO den Schlüssel zu einer nachhaltigen und lebenswerten Quartierentwicklung in der Hand.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen sind vielversprechend. Das Quartier entwickelt sich rasant, der Wohnanteil und die Anzahl Wohnungen steigen. Allein auf dem benachbarten SRF Campus arbeiten über zweitausend kulturell engagierte Menschen. In den Büros des World Trade Centers arbeitet zahlungskräftige Kundenschaft. Wo, wenn nicht hier, wäre ein guter Standort für ein Restaurant mit Kulturangebot?

Die baulichen Rahmenbedingungen hingegen sind alles andere als ideal. Die lichten Raumhöhen sind für Gewerbeflächen aus heutiger Sicht zu niedrig, die Brüstung verhindert den direkten Zugang und das Erdgeschoss von Haus DIXA liegt in einem nicht barrierefrei erschlossenen Hochparterre.

Das Gebaute können wir zum Positiven ändern. Wir brechen die bestehende Fassade im Haus MICRO ab, schaffen acht neue Adressen und öffnen das Erdgeschoss über Faltschiebetüren zum öffentlichen Raum. Zusammen mit der raumbildenden Balkonschicht entsteht eine lebendige Platzfassade.





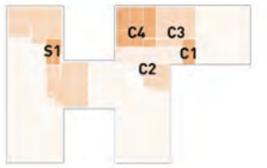
Die neuen Balkone bereichern die die knapp geschnittenen Wohnungen und geben den öffentlichen Freiräumen Gasse, Hof und Platz ein neues Gesicht.

Unser Ziele sind:
 1. Möglichst viel Wohnfläche.
 2. Möglichst viele Wohnungen.
 3. Möglichst viele Zimmer.
 Das Ziel sind tiefe Mietzinse.
 Unsere Massnahmen sind:
 1. Die neue Westfasade ermöglicht zwei zusätzliche Zimmer pro Geschoss.
 2. Jede Wohnung erhält einen Balkon.
 3. Grosse Wohnküchen und abschliessbare Wohnzimmer ermöglichen eine flexiblere und dichtere Belegung.
 Auf diese Weise gewährleisten wir tiefe Mietzinse.

1	38	30	29	28	27	26	25	24	23
2	37								
3	36								
4		35	34	33	32	19	20	21	22
5						18			
6						17			
7	10								
8	9					13	14	15	

Zimmer frei!
 38 abschliessbare Zimmer im Regelgeschoss
 Viele Zimmer mit Balkon, tolle WG Zimmer

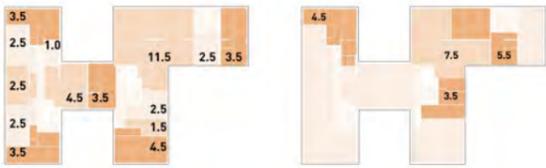
Gemeinsam Wohnen.
 Wir interpretieren die Clusterwohnung als Verbund von vier teilautonomen Einheiten, also Clustern, mit 1, 2, 3 und 4 Zimmern. Diese Cluster verfügen jeweils über ein Bad und eine Teeküche und teilen sich die 45m² grosse Halle. Die Wohnung kann wie ein kleines Mehrgenerationenhaus, als Unterkunft für Geflüchtete oder auch eine bunt zusammengewürfelte Gross-WG belegt werden.



Schaltplan:
 Cluster
 Schaltzimmer



Im Haus MICRO erschliesst eine Rue Interiore die Pension und vernetzt das nördliche Treppenhaus mit der Eingangshalle im Zwischenbau.
 Wird die Pension nicht realisiert, bieten sich drei Alternativen an:
 1. Zumietbare Zimmer
 2. Ateliers, Hobby- oder Flexräume
 3. Drei 1.5 Zimmer Studios à 32m²



Breiter Mix:
 13 Wohnungen und ein Sperrzimmer im Regelgeschoss

Grundrissvariante:
 7.5/5.5/3.5 statt 11.5/2.5
 Das Sperrzimmer wird der 3.5 zugeschlagen.

Ausgehend von der im Programm definierten durchschnittlichen Belegung finden in den 75 Wohnungen inklusive den 5 zumietbaren Zimmern 199 Personen ein neues Zuhause. Bei maximaler Belegung wären es 253. Inclusive aller Gemeinschaftsflächen im EG, 1.OG und DG entspricht das einer HNF/ Person von unter 30m². Bei maximaler Belegung wären es 24m² HNF/ Person.

2.- 4. Obergeschoss 1:100

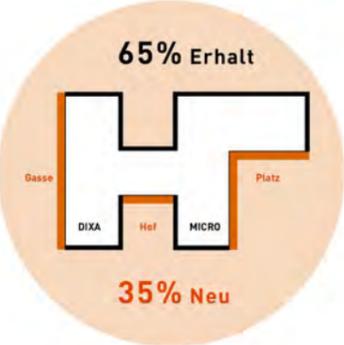
Typ	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	11.5	Σ	SZ	DZ
1.OG	1	6	3	2	-	-	12	1	5
2-4.OG	4	20	16	8	-	4	52	4	-
DG	6	4	-	-	1	-	11	-	-
Σ	11	30	19	10	1	4	75	-	-
%	15	40	25	13	1.5	5.5	100	-	-
Personen	1	1.5	3	4	5	9	-	+1	+1
Wohnfläche	11	45	57	40	5	36	194	+5	+5
Nutzer	1	2	4	5	6	10	-	+1	+1
Wohnen	11	60	76	50	6	40	243	+5	+5

1.Obergeschoss 1:200



Das Gewerbe kann direkt über die Gasse angeliefert werden. Die bestehende Asphaltfläche wird soweit wie möglich entsiegelt und begrünt. Auf der zusammenhängenden Grünfläche zum benachbarten Blockfeld wird Hopfen angebaut. Die Brauerei Dertikon könnte hier den neuen Zuluftort finden.

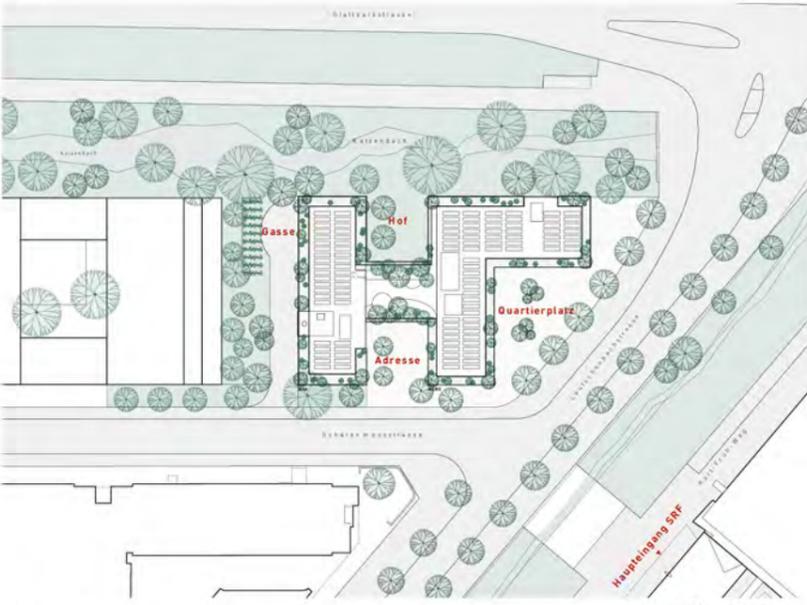
Eine Stadt braucht produzierendes Gewerbe.
Wir nutzen die vorhandene Topographie zur Anlieferung. Die Flächen im UG können direkt von Aussen angeliefert werden.
Denkbar wären Produktionsräume der Brauerei Dertikon, die auf der Suche nach einem neuen Standort ist, oder auch eine Kaffeerösterei oder Glacemanufaktur.



Die bestehenden Fenster mit den kleinen Lüftungsfügelchen sind eine typische Bürolassade. Innen- und Aussenraum treten kaum in Kontakt. Im Bereich der drei Freiräume, Gasse, Hof und Platz, brechen wir die bestehende Aussenwand ab und ersetzen sie durch eine wohnlichere Fassade mit durchgängigen Balkonen. Auf diese Weise erhalten die knappen Wohnungen einen grosszügigen privaten Aussenraum und die Möglichkeit zur Teilhabe am öffentlichen Raum.



1:200



Situation 1:500

Untergeschoss 1:200

Konzept Freiraum:
Wo immer möglich pflanzen wir Föhren und Birken. Beide Bäume sind standortgerecht, ökologisch wertvoll, einheimisch und kommen heute schon auf dem Perimeter vor. Beide Arten gedeihen auch mit minimaler Substrathöhe auf der Kellerdecke unter dem Platz. Lässt man die Bäume wachsen und beschneidet sie nicht übermässig, erreichen sie nach 10 Jahren eine Höhe von bis zu 20m.
Die Föhren werden mit Clematis-Waldreben kombiniert, soll heissen zusammen gepflanzt. Die Clematispflanzen nutzen die Föhre als Kletterhilfe. Die silbernen Blütenstände der Clematis verleihen dem schmalen Freiraum ums Haus einen glamourösen Auftritt.

Wo immer möglich werden die Aussenflächen entsiegelt und als Kiesbelag ausgebildet.

Referenzbilder:



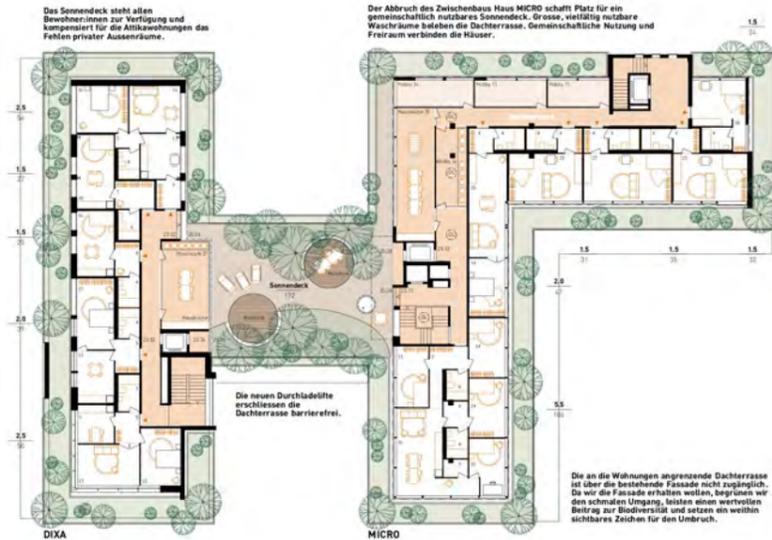
Ansicht Dixa / Werkgasse 1:200



Schnitt Micro 1:200



Schnitt Dixa & Micro 1:200



Privatsphäre garantieren - Teilnahme ermöglichen.

Das Projekt ist nach diesem Grundsatz organisiert. Die Gemeinschaftsflächen liegen konzentriert im EG, 1.OG und DG. Alle Wohnungen richten sich über die Balkone und Wohnküchen nach "ausen", die Gemeinschaftsflächen nach "innen".

Wir brechen das 1.OG im Zwischenbau Haus MICRO ab. Der zugehörige Durchgang wird zur grosszügigen und ganzjährig nutzbaren Eingangshalle. Die beiden Häuser erhalten an ihrer Kantone eine gemeinsame Adresse.



Attika 1:200



Neubau Regelgeschoss 1:200



Abbruch Regelgeschoss 1:200

Bestehender Dachaufbau

Erdschicht	60 mm
Drainageschicht	30 mm
Blumenabdichtung (EP4/LE/GV3)	10 mm
Polystyrolplatten	160 mm
Dampfsperre	4 mm
Stahlbeton	220-240 mm
PV-Anlage	

Bestehender Flachdachaufbau

Betondecke (sandgestraht)	60 mm
Spalt	30 mm
Blumenabdichtung (EP4/LE/GV3)	13 mm
Polystyrolplatten	120 mm
Dampfsperre	4 mm
Stahlbeton	220-240 mm

Neues Fenster

Holzfenster
Fenster mit IV-Verglasung & Doppelflügel mit horizontalem Klappenfenster zur Nachtschließung

Neuer Bodenbelag

Leinwand
Unterlagsboden
Trittschalldämmung
Epoxydharz

Neue Holzständerfassade

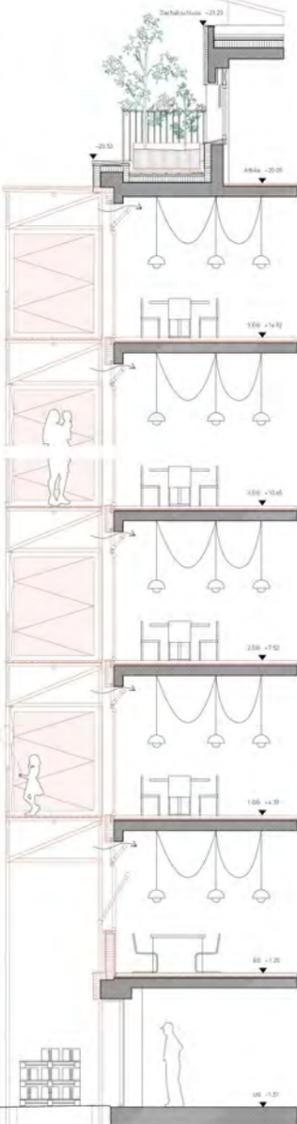
Sperrholzplatte
Hinterlüftung /
Dämmung
Holzständer
Sandwichkonstruktion mit Dämmung & Luftspalt
Sperrholzplatte für Ausbrennung

Neue Balkonschicht

Rundstahlträger
Sonnenschutz System & Verhang
Taschen-Schutzschicht zwischen den Wohnungen
Bodenbelag Recyclingholz

Neuer Zugang Gewerbehof

Schiebetür mit IV-Verglasung



1:50

Konstruktionsschnitt Dixa 1:50

Re-Use Fassade

Aus städtebaulichen und unterhaltetechnischen Gründen werden Teile der Fassade demontiert. Ein Drittel der demontierten Teile wird im Ersatzteillager im UG gelagert. So kann die Lebenszeit der bestehenden Fassade verlängert werden. Die übrigen zwei Drittel werden einer Bauteilbörse zur Verfügung gestellt.

Re-Use Ausbau

Der Einbau wiederverwendeter Bauteile trägt zum angestrebten collagenhaften Altbaucharme der Wohnungen bei. Alle Küchen stehen offen in einer Raumecke. Auf diese Weise lassen sich Küchen aus Abbruchprojekten einfach und ohne grosse Anpassungsmassnahmen erneut einbauen. Aus den Häusern Dixa und Micro lassen sich beispielsweise die Metallständer der Gipskartonwände und Türen (als Zimmertüren ohne VKF-Anforderung) wieder verwenden.

Tragstruktur

Beide Häuser wurden als klassische Skelettbauweise in Stahlbeton erstellt. Der Lastabtrag erfolgt grundsätzlich in Gebäudequerrichtung, wo die Lasten auf den inneren Tragachsen und im Haus Micro an der Fassade über Unterzüge auf die Stützen geführt werden. Im Haus Dixa ist das Stützenraster in der Fassade enger, sodass kein Unterzug notwendig ist. Der geplante Umbau übernimmt die vorhandene Tragstruktur konsequent, sodass sich die Eingriffe auf die Erschliessungszonen beschränken.

Gebäudeaussteifung

Die vom Büro F. Preisig AG durchgeführte Erdbebenüberprüfung nach SIA 269/8 zeigt kritische Stellen hinsichtlich der Gebäudeaussteifung auf. Die wesentliche Erkenntnis ist, dass ein kraftschlüssiges Zusammenbinden der beiden Gebäude zwingend ist, insbesondere da die Grundrissgeometrie unterschiedlich und bei den mittleren Geschossen ein Versatz in der Deckenkote vorhanden ist. Das Zusammenbinden der Gebäudeteile wird in unserem Konzept entsprechend übernommen. Da für die Ertüchtigung der Aussteifung jedoch teilweise andere Wandscheiben verwendet werden (siehe rechts), muss der Nachweis der Erdbeseitigkeit separat geführt werden. Die zur Aussteifung eingesetzten Wandscheiben müssen teilweise verstärkt oder mit neuen Scheiben in Stahlbeton ersetzt werden. Die entsprechenden Nachweise sind noch zu führen. Momentan kann nicht ausgeschlossen werden, dass Deckerverstärkungen notwendig sind. Insbesondere bei den Übergängen im Verbindungsbau treten im Erdbebenfall hohe Beanspruchungen auf, die in Form von Zugkräften auf die Decken wirken. Falls die vorhandene Bewehrung in den Decken nicht ausreicht, müssen auf oder unter den Decken Verstärkungsmassnahmen getroffen werden (Bsp. Stahl- oder CFK-Lamellen).

Brandschutz

Parallel zur Erdbebenanalyse muss auch der Brandwiderstand der Tragkonstruktion im Detail analysiert werden. Oft werden bei Bauten der 1960er Jahre die geforderten Bewehrungsüberdeckungen nicht erreicht, was eine Nachrechnung erforderlich macht (Warmbemessung). Allenfalls sind Verkleidungen notwendig.

Haustechnik

Nasszellen und Küchen sind kompakt und über alle Geschosse zusammengefasst. Es sind nur wenige zusätzliche Steigzonen erforderlich. Alle Zimmer und auch die Küchen können natürlich über Fenster gelüftet werden. Lediglich die Bäder müssen mechanisch gelüftet werden.



Tragwerkskonzept 2.-4. OG



Tragwerkskonzept EG

05 Der Mensch erscheint im Holozän

5. Rang / 5. Preis

Das Projekt schafft durch die neuen Fassaden eine wirkungsvolle Veränderung. Im Inneren ist die Aufwertung des Korridors zur Hausküche ein interessanter Vorschlag. Die starke Bewertung des Korridors geht aber zulasten der Wohnungsqualitäten.

Im Erdgeschoss soll der Aussenraum zum Leutschenbach als Quartiersplatz mit Kleingewerbe aufgewertet werden. In der Gebäudemitte fasst eine neue Lobby als Adresse des Hauses die Eingänge zusammen und verbindet im Kreuzungspunkt sämtliche Treppenhäuser über belichtete Korridore. Der westliche Aussenraum wird zum Gewerbehof.

Zu den wesentlichen baulichen Eingriffen zählen die Fassaden mit einem neuen Balkongerüst aus Stahl. Dieses verleiht nach Südosten zum Quartiersplatz sowie nach Westen dem ehemaligen Bürohaus ein neues, wohnlicheres Gesicht. Ein Teil der Fenster und Brüstungen muss geöffnet werden, um die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Ebenso wird die Fassade im Erdgeschoss stärker geöffnet, um die Sichtbarkeit der Gewerbeflächen zu erhöhen.

Eine weitere tragende Idee des Entwurfs ist der Korridor als Erschliessungsfläche sowie als Aufenthaltsraum. Die beiden Gebäudeteile bleiben dabei aber immer separiert und verbinden sich nur im Erd- und Attikageschoss. Im östlichen Gebäude ist auf jedem zweiten Geschoss eine Gemeinschaftsküche an der Westfassade angeordnet, welche beide Treppenhäuser des Hauses Micro miteinander verbindet. Damit werden auch über die Geschosse Hausgemeinschaften geschaffen. Im Westhaus schlängelt sich der Korridor um das Treppenhaus herum, um ans Licht zu gelangen, schafft aber keinen eigentlichen Aufenthaltsraum.

Das Westhaus ist in seiner nördlichen Hälfte mit Studiowohnungen von ca. 36 m² ausgestattet. Die Schlafkammern zum Korridor sind dabei schwer vorstellbar und nicht bewilligungsfähig. Die südlichen Wohnungen entsprechen konventionelleren Vorstellungen. Die Wohnungen im Osthaus sind zwar «gelöst», die Vorschläge erscheinen aber als etwas gar situativ und wenig regelhaft. Zuweilen verlieren die Wohnungen viele Quadratmeter in inneren Korridoren. Am wenigsten vorstellbar sind die Wohnungen im Zwischenbau in der Gebäudemitte. Die eingeengte Lage, zurückversetzt zwischen den Gebäudearmen, führt zu schwierigen Lichtverhältnissen und Aussichten im Inneren der Wohnung.

Die Wohnungen im Attikageschoss sind eher (zu) gross geschnitten. Der Gemeinschaftsraum auf der Dachterrasse ist für alle zugänglich.

Statik. Die vertikale Tragstruktur wird weitgehend intakt gelassen. Die horizontale Stabilisierung wird jedoch durch den Rückbau einzelner Wandscheiben geschwächt, ein Ertüchtigungskonzept ist nicht beschrieben. In den oberen Geschossen des Hauses Micro werden zwei neue Treppenöffnungen in die Decken geschnitten. Die geschossweise alternierenden Wohnungen in diesem Bereich mit nicht übereinanderliegenden Nasszellen und Steigzonen führen zu vielen Deckendurchbrüchen und horizontal verzogenen Wasserleitungen.

Neue Balkone werden mittels einer Stahlkonstruktion via Dach aussen vor die Fassade gehängt. Lokal werden horizontale Rückverankerungen die Dämmebene durchstossen. Auf dem Attikadach findet die Hauptverankerung statt. Diese durchstösst die Dämm- wie auch die aktuelle Abdichtungsebene. Grundsätzlich weist das Gebäude die Reserven für die zusätzlichen Balkonlasten auf, ob die lokalen Reserven des Attikadaches respektive der darunterliegenden Decke über dem 5. OG ausreichen, ist aktuell nicht bekannt.

Nachhaltigkeit. Der Eingriff in die Bausubstanz ist zurückhaltend, alle Treppenhäuser bleiben erhalten, die Nasszellen sind kompakt und geschickt gesetzt und erlauben eine Umsetzung mit wenig Steigzonen. Die flächeneffizient geschnittenen Kleinwohnungen im Haus Dixa schöpfen im Projektvorschlag das Potenzial für eine gute Nutzbarkeit und Belichtung noch nicht aus.

Freiraum. Das Projekt vertraut auf die Präsenz des neuen Kleides der Fassade und den situativ unterschiedlichen Bestand, den es durch entsprechende Nutzungen im Erdgeschoss in Wert zu setzen gilt. Zur Leutschenbachstrasse wird der bestehende Keller als grosser Pflanztopf neu interpretiert, was dem Haus

einen einladenden baumbestandenen Quartiersplatz beschert. Die übrigen Räume werden durch punktuelle Eingriffe wie bepflanzte Wasserbecken und Rundbänke zurückhaltend möbliert.

Der Mensch erscheint im Holozän

Projektwettbewerb Schärenmoosstrasse 115, 117, Stiftung PWG

September 2022



Die Fassade am belebten Quartiersplatz erhält ein neues Gesicht.



0m 2,5m 5m 10m Grundriss Erdgeschoss 1:200

Intelligentes Bauen im Bestand erfordert flexible Strategien, die Handlungsspielräume während des Prozesses ermöglichen.

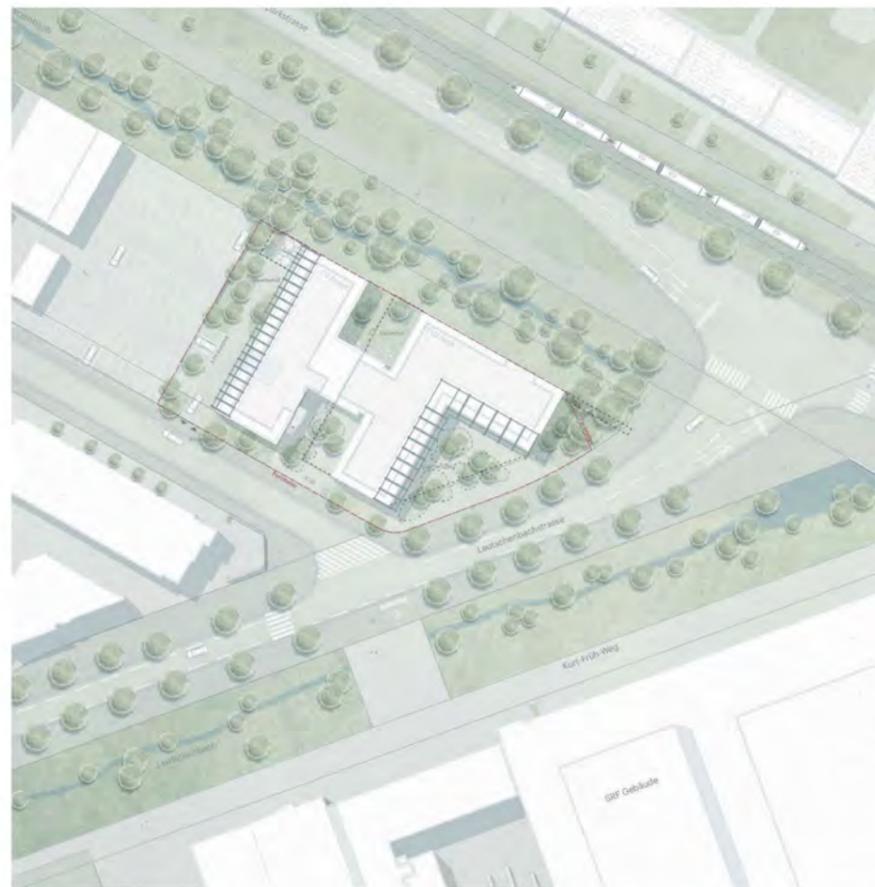
Die innere Raumorganisation und die Erschliessung müssen neu gedacht werden, um das Haus für die Bedürfnisse des Wohnens und Arbeitens fit zu machen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle und das Tragwerk möglichst erhalten bleiben, damit eine kostengünstige und CO₂-arme Bauweise sichergestellt wird. Dennoch soll die neue Zweckbestimmung als lebendiges Haus für Wohnen und Arbeiten nach aussen getragen und im architektonischen Ausdruck sichtbar gemacht werden. Ein unlosbarer Widerspruch? Im Gegenteil: Diese anspruchsvolle Ausgangslage bietet reichlich Stoff für eine massgeschneiderte Vorgehensweise, die Spielräume für Entschiede eröffnet, die zum Zeitpunkt des Wettbewerbs aufgrund fehlender Details noch nicht abschliessend sicher sein können. Das zirkuläre Bauen bedingt ein genaues Abwägen sowie eine sorgfältige und detaillierte Abklärung bei jedem Bauteil. Genauso ist deshalb eine Strategie, die mit präzisen Eingriffen ein Maximum an Wirkung erzielt und Anpassungen während des Prozesses aufgrund von neuen Erkenntnissen ermöglicht.

Die Bedingungen des Bestandes werden respektiert, damit die Eingriffe in die Gebäudehülle und die Tragstruktur minimal bleiben.

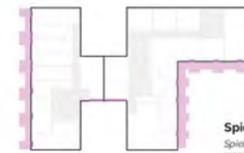
Damit die Gebäudehülle und die Tragstruktur möglichst wenig von den neuen Einbauten tangiert werden, orientiert sich die Raumorganisation an der Struktur des Altbaus. Der schonende Umgang mit dem Bestand begünstigt zugleich eine kostengünstige Ausführung und erhöht die Chance auf die Wiederverwendung von Bauteilen. Das Grundrisslayout korrespondiert deshalb mit dem Raster des Bürohauses. Die notwendigen Eingriffe in die Gebäudehülle beschränken sich im besten Fall auf die Ausgänge zu den Balkonen. Eine Ausnahme bildet das Erdgeschoss. Hier ist es nötig, die Fassade mehr zu öffnen, um eine angemessene Transparenz zu schaffen, die dem Haus und der Nutzung eine Ausstrahlung in den städtischen Raum verleiht. Ein weiterer Eingriffspunkt ist der Hauszugang, der für einen schwellenlosen Zugang und für die Schaffung einer prägnanten und einladenden Adresse verbessert werden muss. Die neue Lobby verbindet die beiden Hausanteile und bildet eine zentrale Adresse für das ganze Haus.

Umgebung

Der Aussenraum beider Hofbereiche zum Katzenbach und zur Schärenmoosstrasse sichert wertvolle Aufenthaltsräume für Besucher und Anwohner. Entlang der Leutschenbachstrasse entsteht eine zentral ausgerichtete Quartiersseite, die durch eine begrünte Vorgartenzone Raum schafft zu den Wohnungen. Nordseitig wird die Vegetation vom Katzenbach erweitert und fließt in die Zwischenbereiche der Architektur ein. Die bestehende Föhre an der Schärenmoosstrasse wird durch eine ergänzende Baumreihe unterstrichen. Der läppig bepflanzte Grünplatz wird entsprechend dem Konzept der Stadt Zürich angelegt und begleitet die umgenutzte Liegenschaft. Die Anlage wird mit einem möglichst hohen Anteil an unversiegelten Flächen ausgestattet, damit man den Anforderungen an Klimawandelung in Städten gerecht wird. Die gezielte Auswahl an verschiedenen heimischen Gehölzen gewährt die Tieren Nahrung und Habitat. Dadurch wird nicht nur eine hohe Artenvielfalt der Flora angestrebt, sondern auch jene der Fauna gefördert und unterstützt. Gleichzeitig stellt es einen neuen und attraktiven Lebensraum für die Bewohner der Anlage dar.

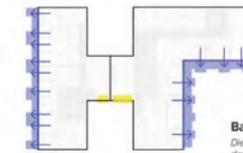


Situationsplan 1:500



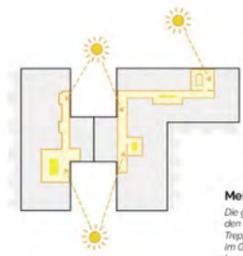
Spielräume schaffen

Spielräume schaffen: Die Wiederverwendung der Gebäudehülle leistet einen entscheidenden Beitrag zum Thema des ressourcenschonenden Bauens. Die absolute Grundsatzfrage bei diesem Thema aber erst beim genauen Hinschauen. Deshalb schaffen wir Spielräume auf der Zeitachse. Die Eingriffe in die Gebäudehülle finden vorderhand nur bei den Balkonen statt. Eine Minimalinvasive Strategie wäre ein punktueller Eingriff bei den Balkonen. Der Rest konnte bestehen bleiben. Die Zeit wird zeigen, was möglich und sinnvoll ist!



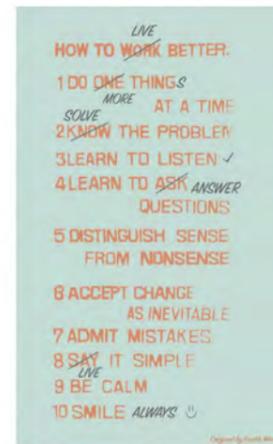
Bauliche Eingriffe minimieren

Die Balkone sind konzentriert angeordnet, damit die Eingriffe in die bestehende Gebäudehülle minimal bleiben. Das Grundrisslayout orientiert sich an diesem Prinzip. Die Lage der Balkone garantiert eine gute Belichtung. Zusätzlich frischen sie an dem prominenten Seiten den Look des Hauses auf. Das abwesend wirkende Bürohaus öffnet sich nun mit den Balkonen zum Aussenraum und wird zum einladenden und lebendigen Wohnhaus.



Mehr als eine Erschliessung

Die geräumigen Korridore sind entlang den Fassaden angelegt. Sie verbinden die Treppenhäuser und erhöhen Tageslicht. Im Gegensatz zur Anonymität eines Bürohauses besitzen die Treppenhäuser und Korridore eine wohnliche Raumqualität. Hier begegnet man sich und bildet eine lebendige Nachbarschaft.



Die Fassadenelemente werden punktuell für Balkonausgänge ersetzt.

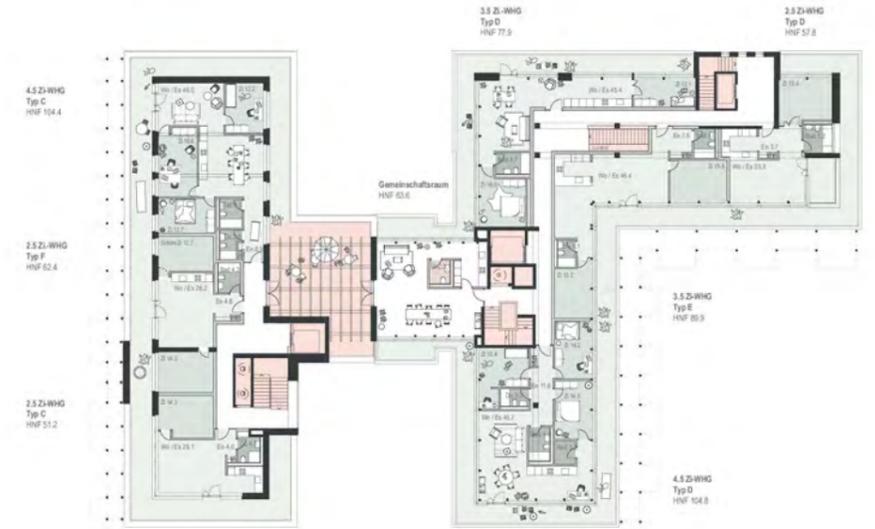
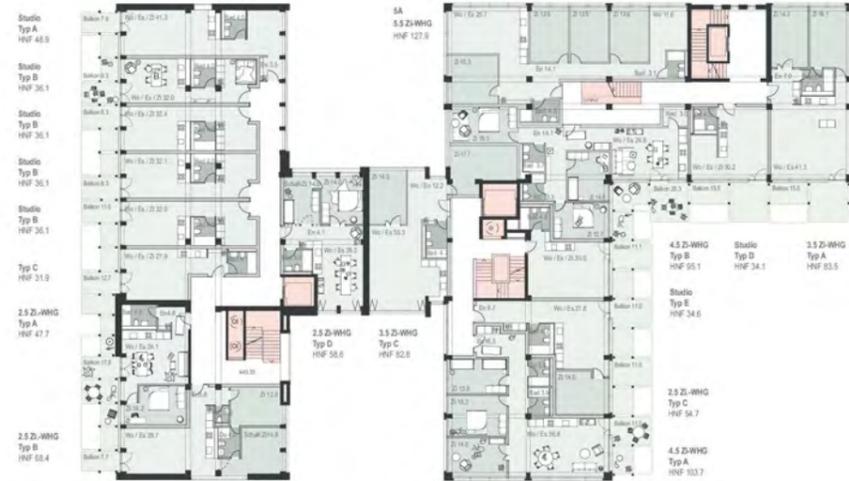
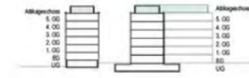
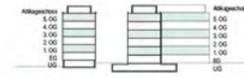
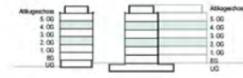


Das Balkongestüt wird vom Dach getragen und an den Bodenplatten rückverankert.



Die innere Erschließung wird zum attraktiven, übersichtlichen Raum der Begegnungen mit Tageslicht und Blickbezug nach aussen.

Dunkle, unübersichtliche und räumlich monotone Korridore, wie sie im Bürohaus heute zu finden sind, gehören der Vergangenheit an. Die neue Erschließung muss mehr bieten als eine bloße Verbindung vom Treppenhaus zur Wohnung. Die Korridore werden entlang der Fassade und dem Licht entgegen geführt. Auf diese Weise erhält die Erschließung eine angenehme Atmosphäre mit Tageslicht und einem Bezug nach aussen. Hier hält man sich gerne auf und bleibt vielleicht stehen für einen Schwatz mit den Nachbarn!



Grundriss Regelgeschoss Typ A 1200

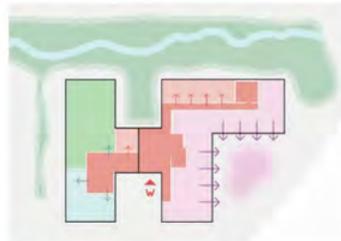
Grundriss Regelgeschoss Typ B 1200

Grundriss Attikageschoss 1200



Das Attika gehört allen

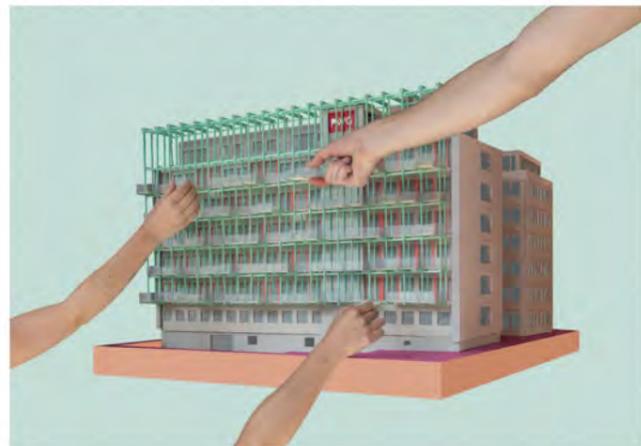
Das Attika gehört allen. Die Idee des Erdgeschosses wiederholt sich auf dem Attika. Die Erschließung verbindet die Treppenhäuser und macht dem Gemeinschaftsraum mit der Dachterrasse für alle zugänglich. Ganz oben und auf dem Stadtboden wird aus dem zwei separaten Hausteilen ein ganzes Haus!



Ein Teil des Quartiers

Ein Teil des Quartiers. Will das ursprüngliche Bürohaus ein Wohnhaus mit Gewerbe werden, so muss es sich zum Stadtraum öffnen. Die Gewerburäume im Erdgeschoss richten sich auf einen öffentlichen Vorplatz. Das Haus erhält eine zentrale Wohnadresse im Gelenk des Gebäudes. Aus Zwei wird Eins. Innere Korridore mit Tageslicht verbinden die Treppenhäuser. Auch Wohnen ist im Hochparterre möglich.

Die Balkonmodule werden in das Gerüst reingehängt.



Das Haus erhält ein neues Gesicht!



Die Balkone steigern die Qualität der Wohnungen und machen das Haus wohnlich und lebendig.

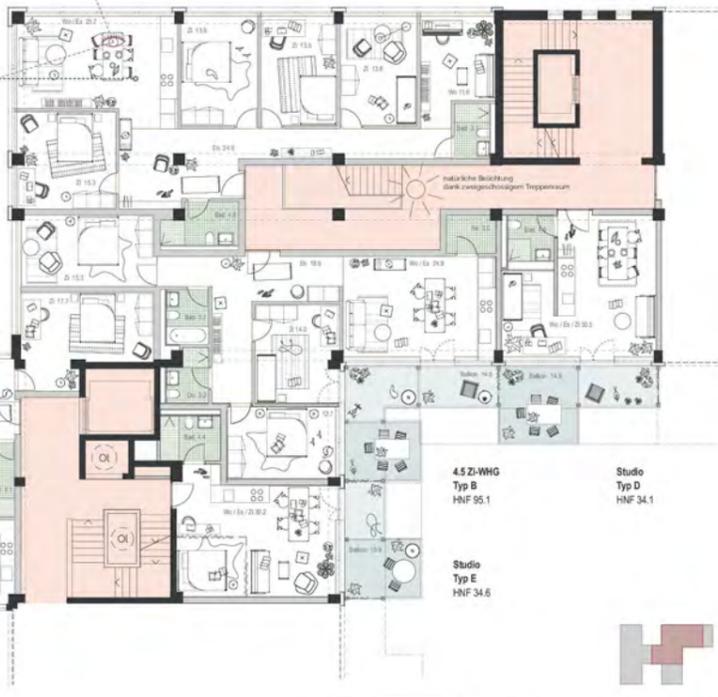


5.5 Zi-WHG

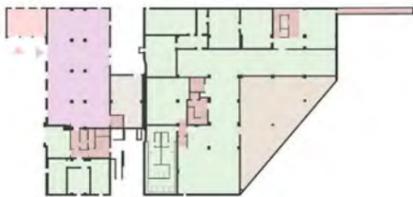
Better together

Die vier Agendafreunde Joe, Selma, Kai und Natasha konnten es kaum erwarten, als sie endlich von zu Hause in eine gemeinsame Wohnung ziehen konnten. Zusammen zu hocken und später bei einem Glas Wein bei Beif in die Nacht über Gott und die Welt zu philosophieren, ist genau das, was in ihren Augen das WG-Leben ausmacht. Gleichzeitig hat jeder sein eigenes Zimmer, wo man sich auch Mal zurückziehen kann, um sich ein wenig entspannen zu können. Die Wohnung bietet gar eine zweite Wohnfläche, wo sich vor allem Selma gerne aufhält und sich am E-Piano übt, während Kai auf der Couch chillt und in seinen Büchern blättert.

5.5 Zi-WHG Typ A HNF 127.9



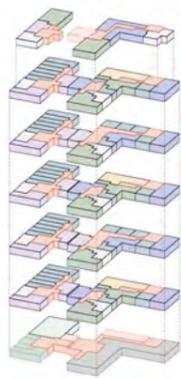
Grundriss Regelgeschoss Typ B 1100



- Enschlüsselung
- Velo-Parkierung
- Velo-Werkstatt
- Kellerabteile
- Ausgefüllte Flächen für Bepflanzung

- Enschlüsselung
- Kleingewerbe
- Zurweitbare Räume
- Studio
- 2.5 Zi-WHG
- 2.5+1 Zi-WHG
- 3.5 Zi-WHG
- 4.5 Zi-WHG
- 5.5 Zi-WHG
- Cluster-WHG

Stückzahl	Anzahl Personen
Studio	1 Pers.
2.5 Zi-WHG	2 Pers.
2.5+1 Zi-WHG	3 Pers.
3.5 Zi-WHG	3 Pers.
4.5 Zi-WHG	4 Pers.
5.5 Zi-WHG	5 Pers.
Cluster-WHG	15 Pers.
Total Wohnungen:	97 WHG
Total Personen:	206 Pers.



Wohnungsspiegel

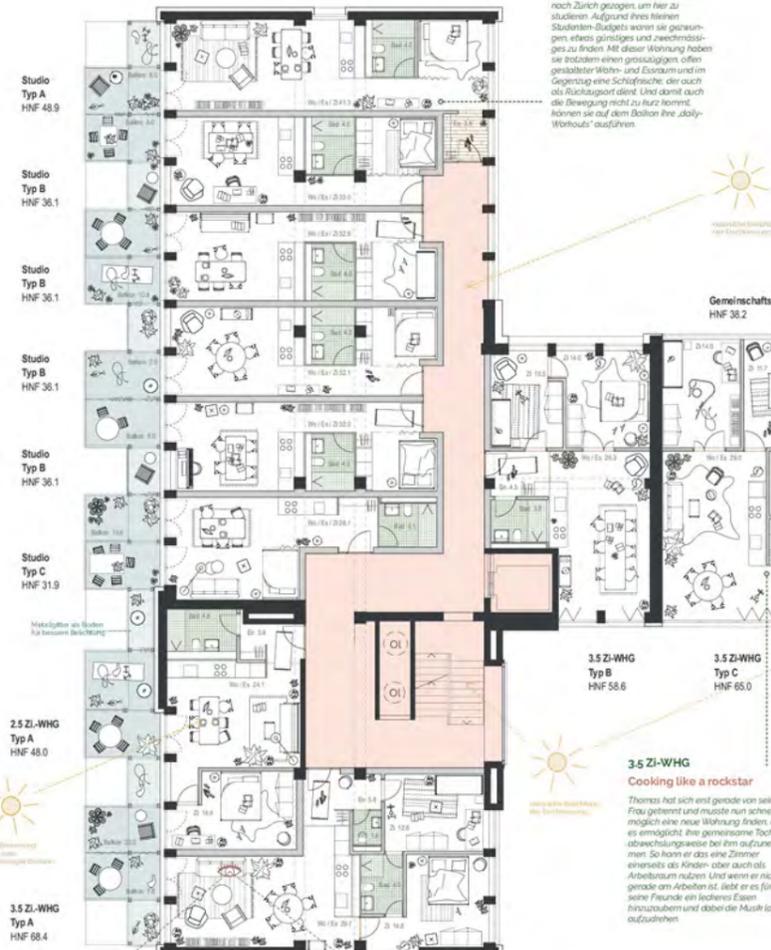
Grundriss Untergeschoss 1500



Schnitt A-A, 1:200

Studio Student's life

Lucas und Paula sind aus dem Tessin nach Zürich gezogen, um hier zu studieren. Aufgrund ihres kleinen Studentenbudgets waren sie gezwungen etwas günstiges und zweckmässiges zu finden. Mit dieser Wohnung haben sie trotzdem einen grosszügigen, offen gestalteten Wohn- und Essraum und im Gegensatz eine Schlafzelle, der auch als Rückzugsort dient. Und damit auch die Bewegung nicht zu kurz kommt, können sie auf dem Balkon ihre „daily-workouts“ ausführen.



Gemeinschaftsküche HNF 35.2

3.5 Zi-WHG Cooking like a rockstar

Thomas hat sich erst gerade von seiner Frau getrennt und musste nun schnellstmöglich eine neue Wohnung finden, die es ermöglicht, ihre gemeinsame Tochter abwechslungsreich bei ihm aufzunehmen. So kann er das eine Zimmer einerseits als Kinder- oder auch als Arbeitsraum nutzen. Und wenn er nicht gerade am Arbeiten ist, lädt er es für seine Freunde ein leckeres Essen hinzuzubereiten und dabei die Musik laut aufzudehnen.



3.5 Zi-WHG Work hard - play hard

Maja und Lars arbeiten beide als selbstständige Grafiker und sind überzeugt, dass sie mit dieser Wohnung einen Ort gefunden haben, wo sie Wohnen und Arbeiten vereinen können. Am Abend wandelt Maja auch gerne Mal das Wohnzimmer in einen Musikraum um und übt sich an ihrer neuen E-Gitarre. Währenddessen zerft sich Lars gerne ins Schlafzimmer zurück und liest einer seiner unzähligen Romane, die sich neben seinem Bett aufrollen.

4.5 Zi-WHG Family Vibes

Die Familie Hüber mit ihren zwei kleinen Buben haben mit dieser Wohnung genau das gefunden, was sie sich wünschten. Im Moment teilen sich die Kinder noch ein gemeinsames Zimmer mit dem Vorteil, dass sie so zusätzlich einen Raum zum Musizieren, Lesen oder auch Arbeiten haben. Wenn die Jungs dann älter werden, kann es schliesslich auch problemlos in ein weiteres Kinderzimmer umgewandelt werden.

Grundriss Regelgeschoss Typ A 1100



Nord-Westansicht, 1:200



Süd-Ostansicht, 1:200

Die Tragwerke werden wiederverwendet und wonotig ertüchtigt

Im Grundsatz wird mit dem Bestand gearbeitet. Dies bedeutet, dass die bestehenden Tragwerke und seine Elemente womoglichst weiterverwendet werden. Gemas dem vorhandenen Prinzipien werden neue Konstruktionen erstellt oder bestehende ertüchtigt, um die Anforderungen hinsichtlich Tragbarkeit, Gebrauchstauglichkeit, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit optimal zu gewährleisten.

Für die bestehenden Gebaue: erstellt Anfang der 60er Jahre, wurde von der F. Preisig AG, Zürich eine Erdbenenanalyse durchgeführt. Aus dieser wird ersichtlich, dass für eine weitere Nutzungsdauer hinsichtlich Erdbenen Verstarkungsmanahmen erforderlich sind. Die Umsetzung dieser Manahmen ist verhältnismässig und führt zu einem zweigeschossigen Tragwerk.



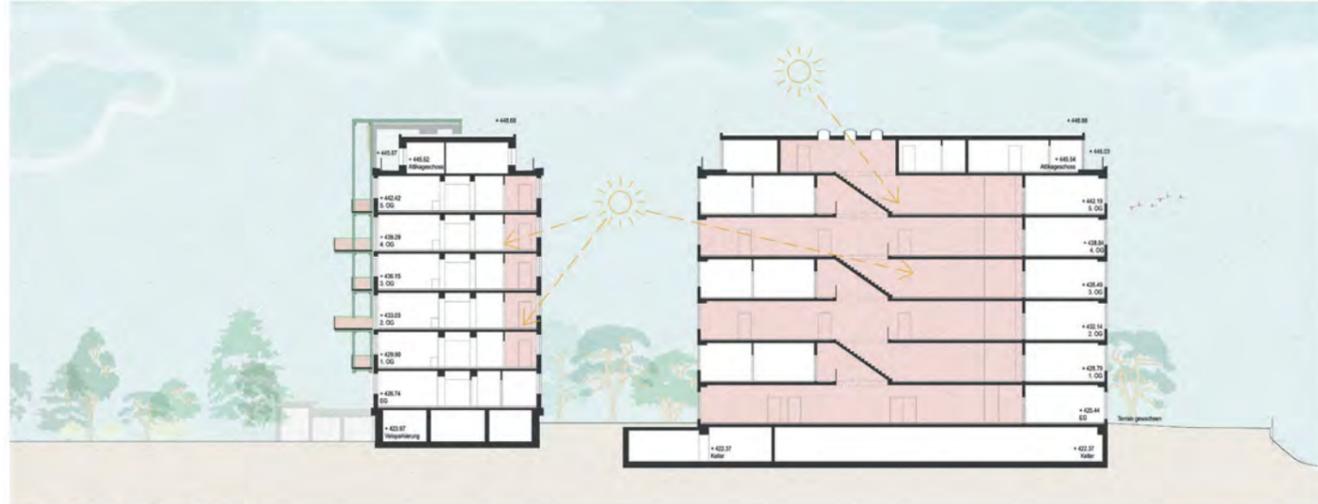
Von Low-Tech zu No-Tech: Mit möglichst wenig Haustechnik wird ein Maximum an Wohnqualität erreicht.

Das Haustechnikkonzept setzt auf eine minimalinvasive Strategie. Auf Lufungsanlagen wird soweit bewugungstechnisch zulässig vollstandig verzichtet. Die Massivwand ist so organisiert, dass die Anzahl und die Lage der Steigschachte optimiert wird. Das vorhandene Heizsystem mit Radiatoren wird übernommen, damit der neue Bodenaufbau schlank und wirtschaftlich erstellt werden kann. Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind eine Selbstverständlichkeit.

Lärm & Schallschutz

Das Bauwerk liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe 3. Gemas Larmbeurteilung von Wahner Akustik & Bauphysik AG ist von keiner Lärmbeeinträchtigung durch Strassen- oder Bahnlärm auszugehen. Somit ist die geplante Wohnnutzung ohne zusatztliche Larmschutzmanahmen oder Ausnahmegewahrung möglich.

Der vorhandene Schallschutz mit der 20-22 cm starken Stahlbetondecke begunigt eine Wohnnutzung. Der Luftschallschutz ist somit sicher gewährleistet. Der Trittschallschutz wird in Kombination mit einem ferrocell Bodensystem sowie einer geeigneten Trittschalldämmung gewährleistet. Neue Wohnungseinheiten werden in Massivbauweise erstellt und entsprechen somit den heutigen Standards bezüglich Schallschutz.



Schnitt B-B 1:200



Süd-Westansicht, 1:200

Vom hässlichen Entlein zum schönen Schwan

Das abweisend und nüchtern wirkende Bürohaus braucht dringend einen Imagewandel! Trotzdem soll die Gebauehulle möglichst wenig von den Eingriffen tangiert werden, um die Wiederverwertung der bautechnisch und bauphysikalisch tauglichen Bauteile sicherzustellen. Die Balkonrucke wird deshalb nur an den für den Ausdruck des Hauses wichtigen und gut besetzten Seiten angebracht. Dies bedingt einen engen Zusammenhang zwischen der Organisation der Grundrisse und der Platzierung der Balkone, damit möglichst viele Wohnungen von den Aussenvolumen profitieren. Die Belichtung der Wohnungen wird maximiert, indem die Balkonmodule geschossweise versprangen und dadurch doppelgeschossige Räume bilden, die das Tageslicht tief in die Wohnungen bringen. Die Konstruktion der Balkone muss effizient, lastenoptimiert sowie zweckmässig sein und wird deshalb aus Stahl erstellt. Die sekundären Elemente dagegen sind aus Stahl, Holz, Schilfmatten und weiteren gleichartig sinnlichen und einfachen Materialien, die dem Haus eine wohlliche, hellere und sympathische Erscheinung geben.

Das Raumbildende Rahmen-tragwerk wird auf das Gebaudach gestellt

Die neuen Balkone sind raumbildende Rahmen-tragwerke in Stahl, welche auf die bestehenden Gebaue gestellt werden, um neue Funktionen zu umgeben. Die vertikalen Lasten werden über die bestehenden Fundamente in die bestehenden Fundamente geleitet. Die Verbindung mit der Abbruchsche verleiht das Kippen der Balkone.

Der Energiebedarf wird durch eine PV-Anlage erganz

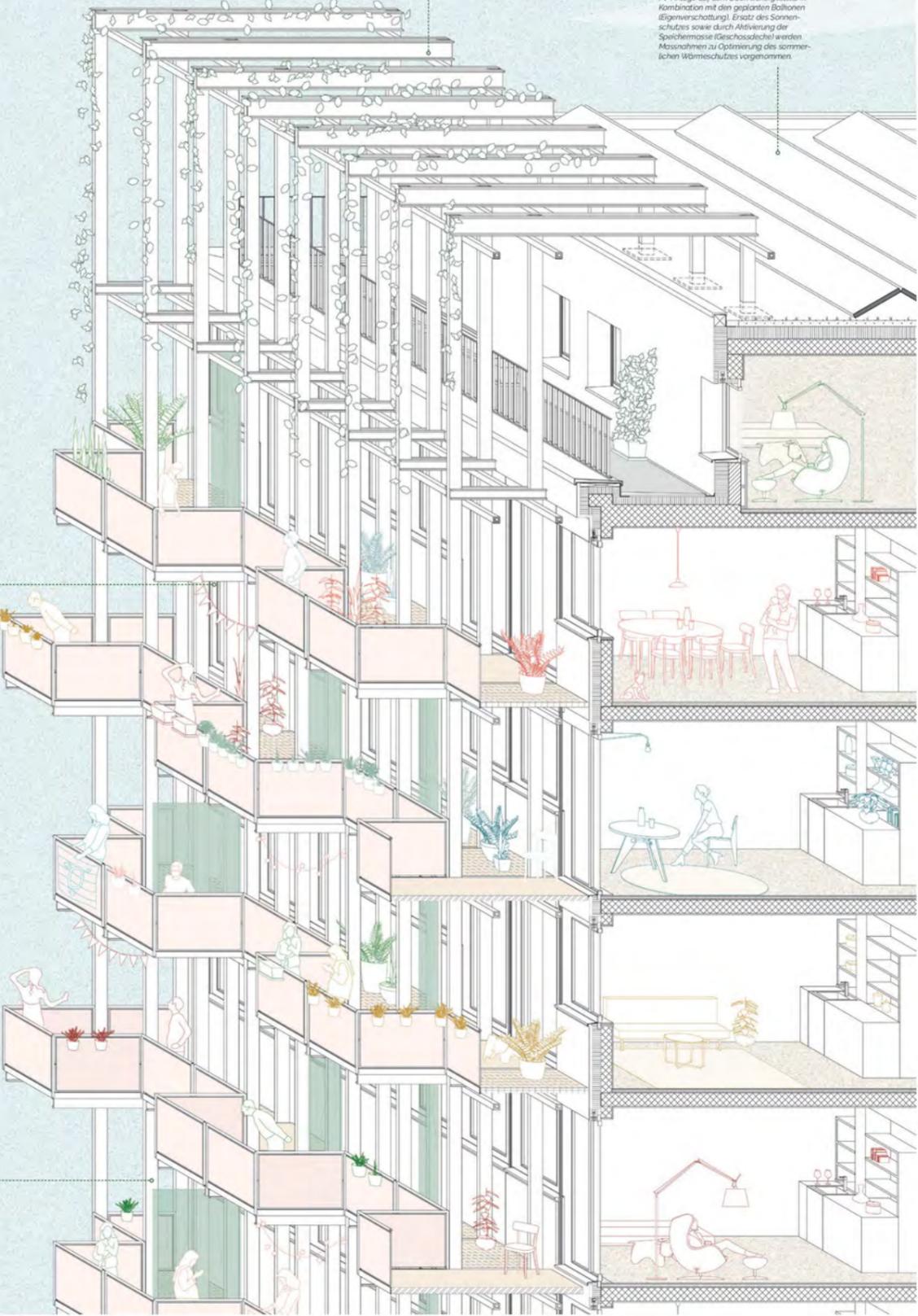
Der erforderliche Energiebedarf wird mit Fernwärme aus der Kehlfabrikverbrennung gedeckt. Zudem wird die Eigenstromproduktion mittels einer grossflächigen PV-Anlage auf dem Dach sichergestellt. In Kombination mit den geplanten Balkonen (Eigenverschattung), Ersatz des Sonnenschutzes sowie durch Aktivierung der Speichermase (Geschossdecke) werden Massnahmen zu Optimierung des sommerlichen Wärmeschutzes vorgenommen.

Die Gebauehulle bleibt grossflächig erhalten

Die Gebauehulle einschliesslich der Fenster wurden bereits im Jahre 2005 und 2006 energetisch saniert und entspricht damit dem heute gültigen Umweltschrittplan. Unter Berücksichtigung der Lebensdauer der thermischen Gebauehulle sowie zur Optimierung der grünen Energie sind keine weiteren Massnahmen an der thermischen Gebauehulle geplant. Lediglich vereinzelt werden Massnahmen vorgesehen (Fensterersatz Balkonaustritt).

Die Balkone kommen ohne vertikale Tragstruktur aus

Die zusatztliche Nutzlast der Gebauedecken beträgt 300kg/m2. Bei der geplanten Umnutzung, mit Wohnungen in den Regelgeschossen, ist von einer Nutzlast von 200kg/m2 auszugehen. Dieser Umstand schafft Reserven und ermöglicht das Anbringen von Balkonen, ohne zusatztlich die bestehenden vertikalen Tragstrukturen zu belasten und den damit verbundenen Verstarkungsmanahmen.



Schnittaxonomie 1:33

01 MATTA

6. Rang / 6. Preis

Das Projekt «MATTA» befreit die Mitte der beiden Häuser durch einen Rückbau der vertikalen Bauteile. Zudem wird die Bodenplatte auf eine kreisförmige Grundfläche zurückgeschnitten, welche durch die stehen bleibende kräftige Trennwand getragen wird. Dadurch entsteht eine Durchsicht und Beziehung zum Katzenbach.

Das Erdgeschoss des Hauses Micro nimmt neben gewerblicher Nutzung ein Gastro- und Co-Working-Angebot sowie gemeinschaftliche Waschräume und einen Teil der Veloparkierung auf. Auf den grossen Vorplatz hin orientieren sich an den Stirnseiten die gewerbliche Nutzung und das Gastronomieangebot, sie haben das Potenzial, diesen zu beleben. Im Hochparterre des Hauses Dixa wird Wohnen angeordnet. Das Untergeschoss dient vornehmlich Keller- und Technikräumen sowie den erforderlichen Nebenräumen des Gastroangebotes. Im Nordwesten befinden sich eine weitere Velogarage, ein Bastelraum und ein rund 150 m² grosses, attraktives und gut belichtetes Gewerbelokal mit Toilettenanlage.

Der Hauptzugang erfolgt über den freigespielten Zwischenraum zwischen den beiden Häusern, wobei Dixa über die bestehende Treppe und den Hublift und Micro direkt über das bestehende ebenerdige Treppenhaus erschlossen wird. Ein zusätzliches Treppenhaus (ebenfalls bestehend) befindet sich am Vorplatz.

Das Haus Dixa weist 2-, 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen auf, welche über einen neu angefügten Laubengang und über den Wohn- und Essraum betreten werden. Jedes Zimmer kann sowohl als Individual- als auch als Wohnzimmer genutzt werden. So sind bei maximaler Belegung trotz der vielen Kleinwohnungen geringe Quadratmeterzahlen pro Person möglich. Geschickt wird das Bad ausgestaltet, welches in der schmalen Mittelzone eine gute Anordnung der Apparate ermöglicht. Im Nordwesten wird die Fassade punktuell geöffnet und mit tief liegenden französischen Fenstern und Balkonen versehen, um die Wohnungen mit privaten Aussenräumen zu ergänzen.

Die Hälfte des freigelegten Aussenraums zwischen den beiden Häusern wird geschossweise als Gemeinschaftsterrasse ausgebildet, welche über einige Tritte zur Überwindung der unterschiedlichen Geschosshöhen den Zugang zum grösseren Treppenhaus des Hauses Micro und damit zur gemeinschaftlichen Nutzung auf dem Dach ermöglicht.

Im Haus Micro werden auch grössere Wohnungen angeboten, welche zentral aus den beiden Treppenhäusern erschlossen werden. Je eine 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnung pro Geschoss erhalten ihren Aussenraum in der befreiten Mitte zwischen den beiden Häusern, die anderen Wohnungen werden ebenfalls mit privaten Aussenräumen ergänzt.

Im Dachgeschoss werden drei gut proportionierte Grosshaushalte und ein Gemeinschaftsraum mit Küche angeordnet. Ein Grosshaushalt und der Gemeinschaftsraum profitieren von einer schönen Terrassensituation, die anderen Grosshaushalte müssen mit den Attikarücksprüngen vorliebnehmen. Der Gemeinschaftsraum liegt über dem freigeräumten Zwischenbau und scheint statisch noch unbewältigt, weil die darunterliegende Tragstruktur weitgehend ausgeräumt wurde.

Die freigespielte Mitte zwischen den beiden Häusern ermöglicht einen höheren Fassadenanteil mit guter Belichtung und ist eine interessante Idee, um mit überschaubarem Aufwand eine Durchsicht zum Katzenbach zu ermöglichen. Zudem verleiht diese Massnahme den ehemaligen Bürohäusern eine wohnliche Erscheinung und ergänzt sie um willkommene Aussenflächen.

Insgesamt handelt es sich beim Projektvorschlag «MATTA» um eine konzeptionell interessante Lösung, welche mit Ausnahme des Teilabbruchs in der Mittelzone mit einem eher kleinen Eingriff in die Struktur des Bestands auskommt und sorgfältig ausgearbeitet wurde. Bei entsprechender Belegung ist ein kleiner Flächenverbrauch von unter 35 m² pro Person möglich. Bei den erreichten vermietbaren Flächen und den prognos-

tizierten Baukosten liegt der Vorschlag im besten Drittel aller Projekte. Leider bestehen Belichtungsprobleme im Bereich der Mittelzone des Hauses Dixa und im Knie des Hauses Micro. Die Massnahmen an der Gebäudehülle sind pragmatisch gewählt und scheinen gut umsetzbar.

Statik. Die vertikale Tragstruktur wird mit Ausnahme des Verbindungsbaus weitgehend intakt gelassen. Die horizontale Stabilisierung wird jedoch durch den Rückbau mehrerer Wandscheiben geschwächt, was mit der Aufdopplung von bestehenden Wänden kompensiert werden soll.

Im Verbindungstrakt werden Teile der Rohdecke sowie auch einzelne Stützen in den Eckbereichen rückgebaut. Neue Stahlstützen entlang der Plattenränder reichen nicht ins EG, sind also nicht als tragende Elemente vorgesehen. Die verjüngten Deckenbereiche sollen mit CFK-Lamellen verstärkt werden.

Bauphysikalisch müssen die Wärmebrücken der ins Kalte durchlaufenden Deckenscheiben gelöst werden. Das bestehende Dachgeschoss krägt über den zurückgebauten Deckenbereich aus. Ob und wie dieser Bereich statisch aufgefangen wird, ist nicht ersichtlich.

Die neuen Balkone wie auch der Laubengang sind selbsttragend unten abgestellt und in die Decken rückverankert.

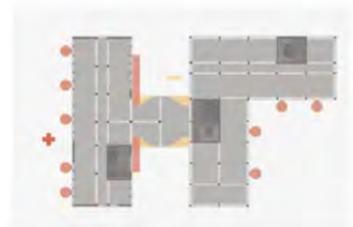
Nachhaltigkeit. Mit Ausnahme des Teilabbruchs der Mittelzone arbeitet das Projekt mit einem eher kleinen Eingriff in die Struktur des Bestands. Es entstehen weitgehend flächeneffiziente Wohnungen, welche sich dank mehrheitlich abschliessbarer und nutzungsneutraler Räume auch für eine hohe Belegung eignen.

Freiraum. Die drei Höfe unterscheiden sich klar und schaffen jeweils eine eindeutige Atmosphäre. Der mittige Hof ist sowohl Scharnier zwischen den zwei Gebäudeteilen als auch zwischen dem Katzenbach und der Schärenmoosstrasse, dementsprechend überlagern sich hier natürliche Themen mit denen der Adressierung und des Aufenthalts. Der westliche Hof schafft Raum für einen dichten Baumbestand und eine grosszügige Zufahrt zur Velogarage. Zur Leutschenbachstrasse sucht ein verspielter Kiesplatz mit Wasserspiel und «Klimainseln» den Kontakt zum Quartier.



DIE MITTE AUFBRECHEN

Hoffnungslos anonym die Bauten, hart und kahl die Aussenräume. Weder Lebensfreude noch Wohnlichkeit, weder „Micro“ noch „Dixa“ offenbaren die Qualitäten dazu. Dennoch dürfen die Eingriffe weder tief noch teuer sein. Alles was permanent ist, Stützen, Unterzüge und Treppenhäuser, müssen bestehen bleiben. Gesucht wird der radikale Umbau zur Wohnlichkeit, durch die Anpassung der Sekundärstruktur soll eine maximale Wirkung erzeugt werden.



Vorsichtige, aber bewusste Eingriffe

IDENTITÄT SCHAFFEN

Sollen die öden Bürobauteile Wohnraum für 190 Bewohner bieten, braucht es Massnahmen zur Identifikation. Neu wird der heutige Zwischentrakt zur grossen Gemeinschaftsterrasse umgebaut; dafür werden die bestehenden Decken an die runde Geometrie angepasst. Es entsteht eine neue offene, begrünte Mitte als Bindeglied für alle Bewohner, aber auch zwischen dem Strassenraum der Schärenmoosstrasse und dem Grünraum des Katzenbachs.



Clorindo Testa: Edificio Rodríguez Peña 2043, 1975

FREIRAUM



Neben dem Terrassenraum bilden der Zwischenraum zum Alterszentrum im Westen, der interne Erschliessungshof und der Vorplatz zur Leutschenbachstrasse eine Abfolge von spezifisch programmierten und entsprechend ausgestalteten Freiräumen, welche entlang der Schärenmoosstrasse zusammenfinden. Der nach Süden ausgerichtete Vorplatz wendet sich zur Strasse hin dem Quartier zu. Die Paulownien-Baumreihe bildet den räumlichen Filter zur Strasse, während die Platzfläche weitgehend entsiegelt als offene Kiesfläche erscheint. Das Erdgeschoss wird durch konsequent halböffentliche Nutzungen wie Waschküche, Second-Hand-Laden, Gewerbe und Café zum Quartierszentrum und Treffpunkt.

Ein verspielt mäandrierendes Rinnsal, welches mit retentivem Dachwasser gespeisen wird, bewässert drei bepflanzte „Klima-Inseln“. Die Präsenz von Wasser auf dem Vorplatz nimmt Bezug auf die beiden Bachläufe und den nahen Glattpark-See. Gleichzeitig wird der Umgang mit dem anfallenden Meteorwasser sichtbar gemacht und der Wert des Wassers im verdichteten Siedlungsraum betont. Die Aussenraumgestaltung soll möglichst einfach und kostengünstig einen Mehrwert für die Bewohner und das Quartier schaffen.

AKTIVIERUNG ERDGESCHOSS



Sowohl öffentliche wie gemeinschaftliche Nutzungen aktivieren das Erdgeschoss.

Neben Wohnateliers, zwei zumietbaren Jokerzimmern und kleinen Gewerbeflächen, ist ein grosser Waschsalon im Erdgeschoss vorgesehen; daneben die Verbindung für das östliche Treppenhaus des 'Micro-Gebäude' zu den Gemeinschaftsterrassen. Vorne an der Schärenmoosstrasse eine Bäckerei mit Café zur Aktivierung der Aussenräume und als Angebot für das gesamte Quartier.

NACHHALTIGKEIT

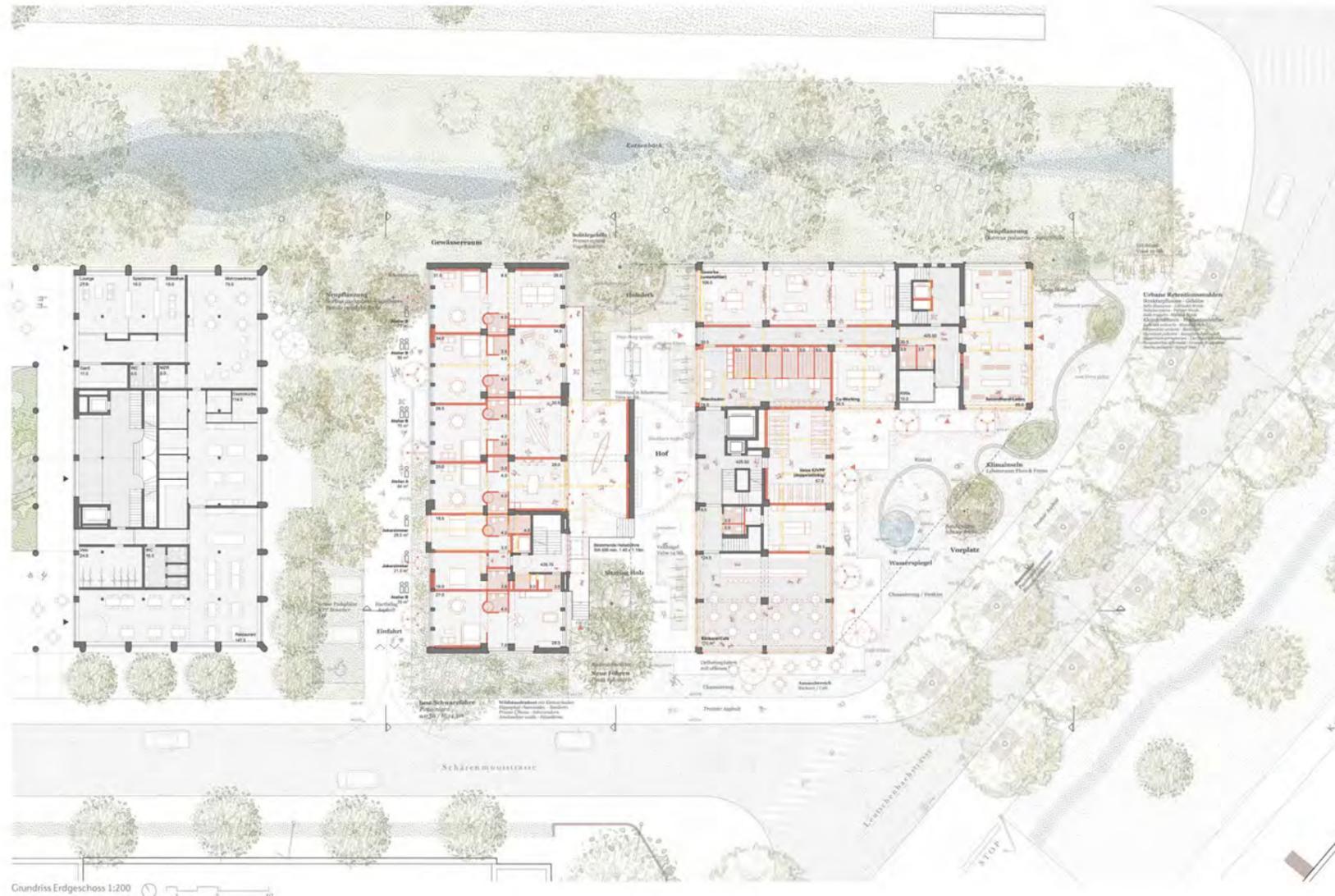
Minimaler Ressourceneinsatz

Durch die Beibehaltung der Treppenhäuser sind innerhalb der Gebäude nur minimale Eingriffe erforderlich. An der Gebäudehülle werden nur einzelne Elemente ausgewechselt. Die Dachterrassen bleiben erhalten, einzig das Flachdach wird zum Energie-Grunddach aufgewertet. Die Balkontürme sind selbsttragend und aufs Minimum reduziert.

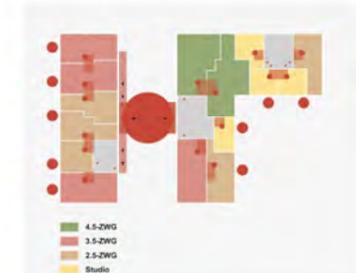
Von der Hitzeinsel zum Stadtgarten

Durch die grossflächige Entsiegelung des Areals, Retentionsmulden, die Begrünung des Daches und die Pflanzung von Bäumen, wird das lokale Klima spürbar verbessert und die Biodiversität erhöht. Das an die bestehende Brüstungen angesetzte, horizontale «Geländer-Element» ermöglicht es den Bewohnern durch Bestückung mit Pflanztrögen entsprechend ihrem Bedürfnis Distanz zur Stadt zu schaffen. Urban Gardening zu betreiben und ihre Wohnung zu personalisieren. Die Bewohner können zudem durch die Bepflanzung ihr direktes Mikroklima selbst verbessern, es wird also auch auf Eigenverantwortung und Identifikation gesetzt.

ERDGESCHOSS



WOHNUNGSMIX



Durchwonen im „Dixa“-Gebäude, Ecken besetzen im „Micro“-Gebäude

WOHNUNGSSPIEGEL

	Zimmer	Studio	Apart	2.0-2.5	3.0-3.5	4.0-4.5	Ch. A	Ch. B	Total
Belegungs	1	1	1.5	1.5	3	4	5	8	3
5.OG	1	1	1.5	1.5	3	4	5	8	15
4.OG	1	1	1.5	1.5	3	4	5	8	15
3.OG	1	1	1.5	1.5	3	4	5	8	15
2.OG	1	1	1.5	1.5	3	4	5	8	15
1.OG	1	1	1.5	1.5	3	4	5	8	15
EG	2	2	3	3	6	8	10	16	7
Total Wg.	2	2	3	3	6	8	10	16	85
%	2%	2%	3%	3%	6%	8%	10%	16%	78%
Total Pkw.	2	2	3	3	6	8	10	16	148

Hohe Flächeneffizienz: 188 Bewohnende nutzen 6'000m² HNF als Wohn- und Gemeinschaftsfläche. Somit beträgt die Belegungsdichte 32m² pro Person.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Rationelle statische Systeme: Die bestehende Tragstruktur wird übernommen und wo nötig ertüchtigt. Die neuen Elemente, wie Laube und Balkone, haben unabhängige Tragsysteme und werden nur Punktuell mit dem Bestand verbunden.

Effiziente Erschliessungssysteme: Die vorgefundnen Treppenhäuser werden weiter genutzt und zu mehrgliedrigen Erschliessungssystemen erweitert.

Optimales Verhältnis von HNF zu GF: Die aussenliegende Erschliessung schafft ein optimales Verhältnis von HNF zu GF.

Verkehrsräume minimieren: Die Wohnungen sind kompakt, ohne Gänge nutzen sie die Verbindungsräume als Erweiterung der Wohnräume.

Mehrfachnutzbarkeit der Räume: Die Wohnungen lassen sich individuell nutzen, die grossen Zimmer können wahlweise als Wohn- oder Schlafzimmer genutzt werden.

Modulare Grundrissgestaltung: Die Grundrisse sind Modular nutzbar: WG's nutzen als Gemeinschaftsbereich nur die Wohnküchen; Familie erweitern die Küchen um ein Zimmer als Wohnraum.

Standardisierung von Bauteilen: Vorfabrizierte Balkone, Nasszellen und standardisierten Küchen erlauben einen hohen Grad an Vorfabrikation.

Eprobte Konstruktion: Standardisierten und handelsüblichen Materialien stehen für eine lange Nutzungsdauer bei geringen Erstellungs- und Unterhaltskosten.



DURCHWOHNEN UND ECKEN BESETZEN



„Conical Interest“ Gordon Matta-Clark, 1970

Dank der offenen Mitte können die Wohnungen im „Dixa“-Gebäude Ost-West orientiert werden. Quer zur Tragstruktur organisiert profitieren sie von beiden Seiten. In der Mittelzone werden die bestehenden Stützen und Unterzüge freigespielt und die Nassräume integriert. Kurz: Wo heute die Gänge zu den Büros führen, wird später geduscht. Die grossen Wohnungen im Micro Gebäude besetzen die Ecken und sind zweiseitig orientiert. Die kleinen Studios dazwischen, erhalten jeweils zwei Stützenfelder an Fassade. Eine grosse 4.5-Zi Wohnung erstreckt sich über die innenliegende Ecke bis zur Nord-Ostfassade zum Katzenbach.

TERRASSE COMMUNE



Herzog & de Meuron : Haus Schwittec, 1988

Während die WGs mit ihren Wohnküchen die Gemeinschaftsterrassen beleben, bietet diese direkt an den Erschliessungswegen gelegen ein niederschwelliges Angebot sich innerhalb der Hausgemeinschaft zu treffen. Es ist jedoch nicht die Absicht, den kleinen Haushalten mit ein bis zwei Personen die Gemeinschaft auszudrücken. Vielmehr sollen diese teilhaben, wenn sie wollen; als Ergänzung finden diese Bewohner - direkt ihren Wohnungen zugeordnet - einen individuell nutzbaren privaten Balkon.

WANDEL SICHTBAR MACHEN



Herman Herzberger: De Drie Hoven, 1971

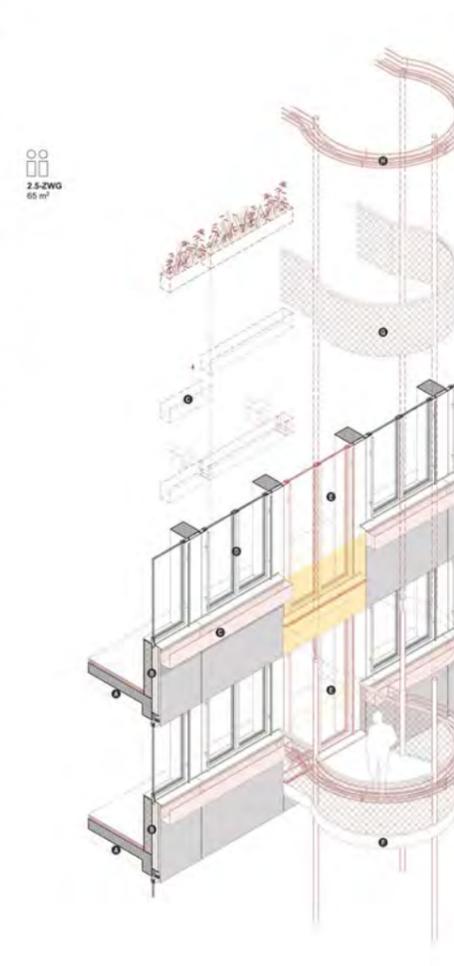
Die bestehende Fassade ist durch ihre modulare Organisation und ihre leichten, vorgehängten Elemente ideal dafür geeignet, einzelne Teile je nach Bedarf zu ersetzen und damit auf die Bedürfnisse des Wohnens zu reagieren. Eigenschaften wie Plastizität, Lebendigkeit, eine eigene Identität und die Möglichkeit zur Aneignung können über lokale Eingriffe in die Fassade geschaffen werden. Die Zugänge vom Laubengang, die Austritte auf die privaten Balkone oder das Anbringen der Pflanztröge hat jeweils nur einen Eingriff in ein einzelnes Fassadenfeld zur Folge. So wandelt sich das generische Bürohaus zum lebendigen Wohnhaus.

REGELGESCHOSS



Grundriss Regelgeschoss 1:100

PLUG-IN FASSADE



Axonometrie Fassade 1:50

- H. Blumenkasten Balkon**
Stahlblech zur Aufnahme von Blumenkästen
Oberfläche pulverbeschichtet
Belegung mittels Flachblech-Biegel, ca. alle 120mm mit Handlauf verbunden
und an Stahlstützen geschnitten
Durchlaufende Flachblechträger (Ø 38) 100mm als horizontale Verbindung
- G. Absturzschiene**
Handlauf an umlaufendes Verkleb-Stahler 50x50mm
Oberfläche pulverbeschichtet
Füllung als Dämmungsflecht, Mastenweite 30/30mm
Oberfläche verzinkt
- F. Balkone**
Stützgerüst, verstellbar
Ortlich mittels Schrauben gegen Klappen an Deckenrinne verankert
Stützgerüst in 12mm, Oberfläche pulverbeschichtet
Balkongeländer aus vorfabrizierten Betonsegmenten 160-200mm mit Klinker für Sperr- und Auflockerung für Fassadenansicht
Oberfläche schalungsgelb, 8.5% Gelbfärbung
Nennhöhe Auflager mittels Hakenstange 140
- E. Fenster Holz**
Holz-Metall-Fenster, 2-Flügel
3-fach Isolierverglasung, UV-Wert Glas 0.99999%
Aussen Aluminium Lack
Innen Holz, lackiert gestrichelt
- D. Fenster Bestand**
Holz-Metall-Fenster, 2-Flügel
3-fach Isolierverglasung, UV-Wert Glas 1.19999%
Aussen Aluminium Lack
Innen Holz, lackiert gestrichelt
- C. Pfandrost Fassade**
Stahlblech geschnitten 3mm, Oberfläche pulverbeschichtet
Einbaufolge in Abhängigkeit der Fassadenmodule ca. 250/200/150mm, Bohrung für Holzanker - Stabdübel max. 20mm
Demontage und Wiedereinbau der best. Fassadenmodule
Montage der Pfandroste mittels Einbaugeschossen, welche durch Montageklemmen (z.B. Daxx) in Befestigung verankert werden.
- B. Wandaufbau Brüstung**

Abrieb, gestrichelt	15mm
Leichtbeton	180mm
Dämmung Mineralwolle	142mm
Hinterlüftung mit Urdienkonstruktion	40mm
Aluminium-Verklebplatte (Aluconcrete)	5mm
- A: Deckenaufbau Obergeschoss**

Abbruch bestehender HRP-Boden/Bohlenbau	-
Einbau, z.B. Mineralwolle	5mm
Trennlage mit Bodenbelag	35mm
Trennlage	-
Wärmedämmung	20mm
Wärmedämmung	20mm
Starbretterdecke bestehend	200mm
Oberfläche sandgestrichelt	-
Abbruch bestehende Metalldecke	200mm

BRANDSCHUTZ



GEBÄUDETECHNIK

Minimaler Verteilungsaufwand

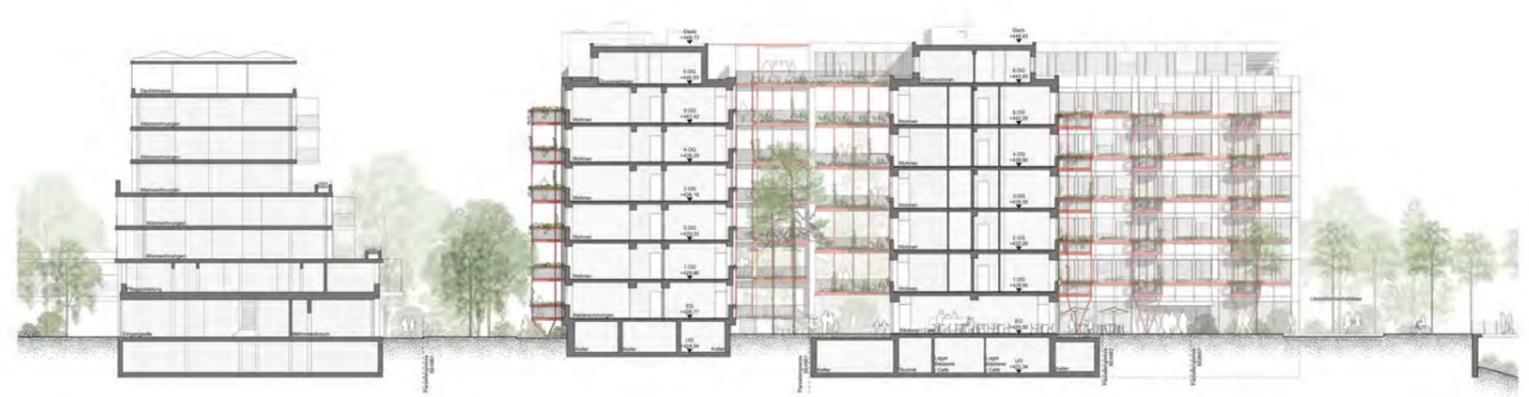
Die Technikzentralen bleiben erhalten. Die Nasszellen und Küchen sind zentral angeordnet, so dass die Steigzonen minimiert werden können. Unter dem Attikageschoss werden die Steigzonen in Abhängdecken (Raumböhe 2.90-3.00m) zusammengefasst, damit die Dachlandschaft ungestört für die PV-Anlage genutzt werden kann.

Bedarfsgerechtes Lüftungskonzept

Die durchgehend gedämmte Fassade sowie die geringe Baufeuchte im bestehenden Rohbau machen eine Komfortlüftung überflüssig. Mit der Lüftung über die bestehenden Fenster können die Bewohner den Luftwechsel nach Bedarf regulieren. Gerüche und Feuchte können über Lehmputze regulieren werden. Küchen und Bäder werden über Dach gelüftet, Nachströmelemente werden im Bereich der Storenkästen nachgerüstet.

Minimaler Energiebedarf

Das Gebäude wird durch punktuelle Eingriffe optimiert. Die Hauptdächer werden durch die Umgestaltung zu Energie-Grühdächern energetisch verbessert, die Kellerdecken werden gedämmt und die neuen Fassadenbauteile erfüllen hohe energetische Anforderungen. Zusammen mit der zukünftig ökologisierten Fernwärme und der Energiegewinnung auf dem Dach entsteht somit ein im Betrieb Netto-Null kompatibles Gebäude.



SCHNITT A: TERRASSE COMMUNE

SCHNITT B: „DIXA“ UND „MICRO“

Schnittansichten 1:200

MINIMALE EINGRIFFSTIEFE



Für eine maximale Flexibilität der inneren Nutzungen, werden keine zusätzlichen statischen Elemente hinzugefügt, sondern sämtliche Eingriffe zielen darauf ab, die bestehenden Elemente entweder zu belassen, oder wenn nötig zu verstärken.

Dixa: In Längsrichtung übernimmt die verstärkte Mittelwand die Erdbebenlast. Die Kräfteinleitung erfolgt mittels Klebarmierung im Deckenbereich. Die Torsion zum Gebäudeschwerpunkt wird von den verstärkten Querwänden aufgenommen. Sämtliche Erdbebenwände sind im Untergeschoss verankert, wobei die Längswand mit Mikrophählen ergänzt wird.

Micro: Die Öffnung der Fassade zum Hof erfordert als Ersatzmassnahme die Verstärkung des bestehenden Kerns in Längsrichtung. Auch hier werden die Kräfte durch die Aufdopplung der bestehenden Tragstruktur aufgenommen und mittels Wandscheibe im Untergeschoss verankert.

UNTERGESCHOSS



Die Cluster-Wohnungen profitieren im Atikageschoss von den vielen Terrassen. Sie können gemeinschaftlich, oder auch individuell, als direkten Austritt aus den Zimmern, genutzt werden.

DACHGESCHOSS



Das kollektive Angebot im Erdgeschoss wird durch den Gemeinschaftsraum, sowie eine Terrasse im Dachgeschoss ergänzt.

Grundrisse 1:200



ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT SÜD-OST

Ansichten 1:200

5 Weitere Projekte

Projekt-Nr. Kennwort

Beschrieb

02 VOKUHILA



Das Projekt schlägt vor, die Vertikalerschliessung völlig neu zu organisieren. Die horizontale Erschliessung des Hauses Dixa soll südostseitig mit einem laubengangähnlichen Korridor und diejenige des Hauses Micro mit einem Mittelkorridor organisiert werden. Der Abbruch der bestehenden Treppenhäuser und Liftschächte und deren Neuerrichtung in anderen Stützenfeldern erlauben eine einfachere Erreichbarkeit und Einteilung der Wohnungen – allerdings entspricht diese Eingriffstiefe aus baurechtlicher Sicht einem Neubauähnlichen Charakter, und ihre Bewilligungsfähigkeit ist fraglich. Die vorgeschlagenen Clusterwohnungen im Haus Micro weisen ein sehr hohes gemeinschaftlich nutzbares Flächenangebot auf, das im Verhältnis zu den Individualräumen überproportioniert erscheint. Die Anordnung der vertikalen Steigzonen ist wenig konzentriert, und die Abbrucharbeiten im Bereich des Untergeschosses sind aufwendig. Die erzielbare vermietbare Nutzfläche wie der Flächenbedarf pro Person liegen im Mittelfeld aller Projekte.

03 MARY POPPINS



Das Projekt erhält den Bestand, inklusive der Zugänge im Erdgeschoss und der Treppenhäuser, weitgehend. Im Erdgeschoss werden Wohn- und Gewerberäume angeboten. Im Untergeschoss wird die ehemalige Tiefgarage als Atelier genutzt. Das Projekt verfügt über einen guten Wohnungsmix mit guten Wohnungsgrössen. Gemeinschaftsräume werden lediglich im Dachgeschoss in Form eines Waschsaloons, einer Gemeinschaftsküche und eines Gemeinschaftsraumes angeboten. Hauptsächliche Gemeinschaftsfläche ist die durch eine baumartige Konstruktion vergrösserte Dachterrasse, welche mit teilweise schlecht belichteten Räumen darunter erkaufte wird. Der Platz gegen die Leutschenbachstrasse wird teilweise mit Bäumen und Stauden begrünt, der Rest dient als Aussenraum für das Gewerbe. Der Raum zwischen den Gebäuden wird ebenfalls teilweise begrünt. Allerdings wird der Bezug von der Schärenmoosstrasse zum Katzenbach durch die Veloparkierung zusätzlich geschwächt. Der Aussenraum an der Südwestseite dient hauptsächlich als Zufahrt für die 4 Parkplätze. Um grosse Bäume pflanzen zu können und die Veloabstellplätze unterzubringen, wird im UG massiv zurückgebaut. Auch fehlen deshalb Nebenräume für das Gewerbe fast gänzlich.

04 THING_DING



Mit je einem Balkonturm für das Haus Dixa und die beiden Flügel des Hauses Micro werden Aussenräume als Erweiterung von Gemeinschaftsräumen geschaffen, die je nach Grundrissaufteilung für Clusterwohnungen oder kleinere Satellitenwohnungen zugänglich sind. Die Liftschächte werden am bisherigen Standort erneuert und die bestehenden Treppenhäuser beibehalten. Die Erschliessung der Wohnungen im Haus Dixa und im Haus Micro erfolgt je über innen liegende, wenig oder nicht natürlich belichtbare Korridore. Das Projekt schlägt pro Etage je unterschiedliche Wohnungsgrössen vor, deren Qualität und Funktionstüchtigkeit wegen der nur schematischen Grundrissdarstellung nicht überprüft werden kann. Die vermietbare Hauptnutzfläche ist vergleichsweise hoch, weist aber ein ungünstiges Verhältnis von Wohnen zu Gemeinschaftsräumen aus, mit entsprechend niedriger Personenbelegung und hohem Flächenbedarf pro Person.

Wegen der Nutzung der bisherigen Garage durch Gewerberäume sind die Veloabstellplätze nur über einen Lift und eine mehrfach abgewinkelte Treppe erreichbar.

07 Max&Moritz



Die Projektverfassenden gehen nach dem Ansatz «never demolish – always re-use» vor. Sie lassen so viel wie möglich stehen und schaffen durch zwei gezielte Ergänzungen gemeinsame Orte des Austausches. Das Haus Micro nimmt im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen auf und schafft durch ein gastronomisches Angebot eine Aktivierung des öffentlichen Vorplatzes.

Alle Wohnungen werden über den gemeinsamen begrünten Innenhof erschlossen. Eine innere Erschliessungsfigur bindet die beiden Gebäudeteile zusammen und erweitert sich in gemeinschaftliche Bereiche im Innen- und Aussenraum. So schön die Figur auch ist, ihre Effizienz und die Belichtung werden infrage gestellt. Die Wohnungen sind robust konzipiert, wirken aber etwas schematisch. Die Lage der Erschliessung führt zu vielen einseitig orientierten Wohnungen. Der Zwischenbau wird um eine Balkonschicht aufgedoppelt. Dadurch entstehen alternierende, zweigeschossige gemeinschaftliche Aussenräume. Ob diese Verdickung der Mittelzone städtebaulich sinnvoll ist, wird kontrovers diskutiert. Sie führt zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnräume. Im Dachgeschoss befinden sich im Haus Dixa gemeinschaftliche Nutzungen, im Haus Micro Klein- und eine Clusterwohnung. Der gemeinschaftliche Wintergarten im Zwischenbereich wird überzeugend vorgetragen. Leider durchstösst dieser das einzuhaltende Dachprofil vollständig und ist deshalb nicht bewilligungsfähig.

Die Fassade bleibt aussen grossmehrheitlich erhalten. Eine grossflächige Fassadenbegrünung in Richtung Katzenbach bindet das Haus in den Vegetationsgürtel entlang des Baches ein. Wirtschaftlich bewegt sich das Projekt im letzten Viertel aller Projekte.

09 KITCHEN STORIES



Das Projekt inszeniert die Küche als Ort der Kohabitation und des Austausches: Im Erdgeschoss befindet sich eine Gemeinschaftsküche für alle Bewohnenden. Jeweils zwei Studios können miteinander verbunden werden und verfügen über einen gemeinsamen Koch- und Essbereich.

Zwei der drei bestehenden Treppenhäuser werden durch eine neue zentrale Treppenanlage im Zwischenbau ersetzt. Hier befindet sich der Hauptzugang, welcher direkt vom Vorplatz erreicht werden kann.

Neben der Treppenanlage weitet sich die Erschliessungsform auf jedem Geschoss zu einer grosszügigen Gemeinschaftsfläche. Das Prinzip der Mehrfachnutzung der grosszügigen Erschliessungsfläche wird im Haus Micro weitergeführt. Möblierte Aufenthaltsbereiche, die nahtlos an Fluchtwege angrenzen, sind in der Stadt Zürich aus Brandschutzgründen nicht bewilligungsfähig.

Die Wohnungen bauen auf einem Einpersonestudio-Typ auf, der sich paarweise gespiegelt, in zwei Varianten mehrfach wiederholt. Dadurch entsteht ein einseitiger Wohnungsmix mit 45 Einpersonestudios. Diese können zwar zu Zweipersonenhaushalten verbunden werden, die Massnahme wird aber betrieblich, sozial und brandschutztechnisch als fragwürdig beurteilt. Die grösseren Wohnungen befinden sich an den Gebäudeenden, sind gut belichtet und mehrfach orientiert.

Beim Haus Micro wird bei beiden Innenschnecken eine sich selbst tragende begrünte Loggiaschicht vorgestellt. Auf dem Dach des Hauses Dixa wird eine grosszügige Dachlandschaft vorgeschlagen, welche über eine aussen liegende Wendeltreppe erreichbar ist.

Die entwurfsgenerierende Idee der Küche als Ort der Kohabitation und des Austausches wird auf Siedlungs- und Wohnungsebene stringent umgesetzt. Die räumlich erzwungenen Gemeinschaften werden als nicht tragfähig genug beurteilt. Das Projekt weist mehrere baurechtlich kritische Punkte auf und liegt wirtschaftlich im letzten Viertel aller Projekte.

11 Löwenzahn



Dieser Beitrag orientiert sich stark am Bestand. Die Treppenhäuser und weitgehend auch die Korridore bleiben bestehen. Im Haus Micro sind vorwiegend 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen um vier leicht abgedrehte Kernzonen mit Nasszellen und Küchen organisiert, sie können sehr einfach zu Clusterwohnungen und Grosswohnungen zusammengeschaltet werden. Im Haus Dixa sind Kleinwohnungen entlang des Mittelkorridors aufgereiht. Die als Durchgang zwischen den Zimmern und zum Bad dienenden, sehr klein geschnittenen Küchen überzeugen jedoch nicht. Die beiden Häuser sind nur im Erdgeschoss über einen Wintergarten und im Dachgeschoss über Gemeinschaftsräume verbunden.

An den Fassaden werden alle zwei bis drei Fensterachsen kleine Balkone vorgesehen, je nach Gebäude rund oder eckig ausgebildet. Diese dem Fassadenbild geschuldete Ordnung ergibt zum Teil zwei Balkone für eine Kleinwohnung und betont die Unterschiedlichkeit der beiden Häuser. Trotz dem behutsamen Umgang mit der Primärstruktur erscheinen die Eingriffe an den Fassaden für die privaten Aussenräume als zu hoch. Die Aussenräume werden partiell für eine Begrünung entsiegelt, sie werden aber weiter nicht differenziert.

12 YOU NAME IT



Der Entwurf schlägt eine radikale Neuordnung der Erschliessung vor – es bleibt nur das Haupttreppenhaus im Haus Micro bestehen. Die Wohnungen werden über Enfiladen mehrerer gemeinschaftlich nutzbarer Räume erschlossen, im Verbindungstrakt wird jede zweite Decke herausgesägt zugunsten zweigeschossiger Gemeinschaftsküchen mit Galerie. Als privater Eingangsraum in die einzelnen Wohnungen dienen jeweils stattlich dimensionierte Wohnküchen, welche aber in vielen Fällen in der Tiefe des Grundrisses liegen und ohne natürliche Belichtung auskommen müssen. Die Fluchtwege aus den Wohnungen heraus sind längs der Fassaden als Laubengänge ausgebildet und führen an vielen Schlafzimmern vorbei. Die umfassenden Veränderungen an den Fassaden führen zusammen mit dem Rückbau der bestehenden Treppenhäuser zu einer erheblichen Eingriffstiefe, welche durch das originelle Angebot an differenzierten Gemeinschaftsräumen nicht aufgewogen wird. Sie wecken zudem Zweifel an der baurechtlichen Bestandesgarantie. Es wird eine Begrünung an den Lauben vorgeschlagen, und die Freiflächen werden entsiegelt. Die Darstellung dieser Massnahmen bleibt jedoch schematisch.

14 ZUPPA INGLESE



Das Projekt schlägt vier differenzierte Aussenräume mit sie umgebenden Vegetationszonen vor: den öffentlichen «Quartiersplatz» zur Leutschenbachstrasse mit Gewerbenutzung; den «Ankunftshof» in der Mitte der beiden Gebäude, der mit seinem sehr «gebrauchstauglichen» Charakter die Hauseingänge beherbergt; nördlich den «Gemeinschaftshof» mit Bezug zum Katzenbach und schliesslich den «Werkhof» auf der Rampe, der zur Velowerkstatt und -parkierung im Untergeschoss des Hauses Dixa führt. Das Ausmass des Rückbaus im Inneren ist sehr umfassend, bis auf das Stützenraster und vereinzelte Kernwände der Treppenhäuser werden sämtliche Innenwände abgebrochen, teilweise auch im Attikageschoss. Der Rückbau generiert an einzelnen Orten, z.B. beim Ersatz eines Trep-

penhauses am alten Ort, wenig Mehrwert gemessen am hohen Ressourcenaufwand. Das Projekt lässt den Verbindungsbau bestehen und zelebriert den Mittelgang, der mit dem Korridor und den Wohnungstypen sehr dicht wirkt. Die Wohnungen im Regelgeschoss erscheinen unstrukturiert und labyrinthisch. Der Umgang von neuen Wänden mit den bestehenden Stützen und Unterzügen bleibt räumlich ungelöst und ist für die Jury nicht nachvollziehbar. Die 45 Studios haben kleine Küchen, ohne dass im Geschoss eine grössere Ausweichmöglichkeit angeboten wird. Die vorgesehenen Balkone sind, ungeachtet der Wohnungsgrösse, immer gleich gross. Die Dichte des Regelgeschosses wird im Attikageschoss zugunsten der Hausgemeinschaft gelockert. Waschsalon, Studios, Kita und Gästezimmer sind dort für alle Mietenden zugänglich platziert. Gekrönt wird das Gebäude von einem schönen Dachgarten, der über zwei Wendeltreppen nicht behindertengängig erschlossen ist.

Die tragende Grundidee erschliesst sich der Jury nicht eindeutig. Es handelt sich um den Vorschlag mit den höchsten Baukosten.

15 dazzle



Die Strategien der Zukunftsvision sind «DURCHBRECHEN», «ENTSIEGELN», «FÜLLEN», «SCHNEIDEN» und «ÖFFNEN». Die Umsetzung findet entsprechend radikal statt. Das Projekt schlägt den Abbruch von Decken bis auf ein paar Unterzüge vor. Der Eingriff in die Bausubstanz ist im Bereich des Untergeschosses bedeutend. Die Zugänglichkeit und die Anbindung an das Quartier sind durch die linearen Zugänge reduziert. Im Erdgeschoss befinden sich überwiegend Wohnungen. Die Quartieranbindung wird auf die mit Gewerbenutzung besetzten Enden des Hauses Micro beschränkt.

Die auf allen Geschossen eingeschobenen grossen Abstellräume und die schrägen Innentrennwände führen zu teils beengten und schlecht belichteten Wohnungen. Das Angebot an Gemeinschaftsräumen ist sowohl in der abwechselnden Erweiterung in einen Balkon oder Laubengang (Laubengangerschliessung) als auch auf dem Dach gegeben.

Das Angebot an Pflanzbeeten wird begrüsst. Der versunkene Garten vermag weder räumlich noch in seiner Massstäblichkeit zu überzeugen und leistet keinen Beitrag zur Hitzeminderung.

16 vitis

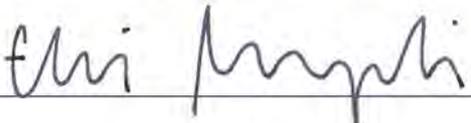
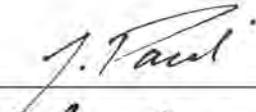
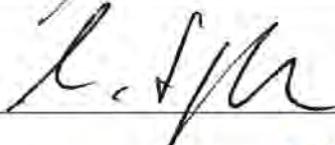
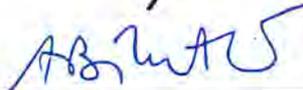
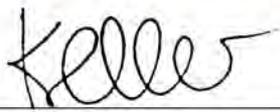
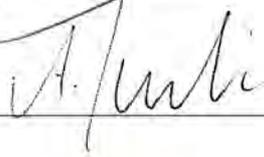


Das Projekt baut den Mittelbau zwischen den zwei Gebäuden vollständig zurück, was einen offenen und schönen Bezug zum Katzenbach ermöglicht. Im Erdgeschoss werden im Haus Micro Gewerberäume angeboten. Im Hochparterre des Hauses Dixa wird durchgehend gewohnt. Durch die Einführung einer Erschliessungsveranda in beiden Gebäuden entstehen gut geschnittene Kleinwohnungen.

Die Umgebung ist in drei unterschiedliche Bereiche gegliedert: den Hain gegenüber dem Nachbargebäude, den Hof zwischen den Gebäuden und den Quartiersplatz. Im Attikageschoss, wo sich die gemeinschaftlichen Räume befinden, wird zugunsten von grösseren gemeinsam genutzten Dachterrassen Nutzfläche zurückgebaut. Die Fassaden zwischen den Gebäuden werden durch die Einführung der Erschliessungsveranda komplett neu gestaltet. Der Rückbau von vermietbarer Fläche führt zu einer schlechten Wirtschaftlichkeit und einem hohen Ressourcenaufwand. Der Umgang mit der bestehenden Struktur ist auf den zweiten Blick nicht nachvollziehbar.

Genehmigung

Genehmigt durch die Jury am 19. Dezember 2022.

Andreas Wirz	Fachpreisrichter und Vorsitz	
Elli Mosayebi	Fachpreisrichterin	
Jacqueline Pauli	Fachpreisrichterin	
Lukas Schweingruber	Fachpreisrichter	
Andreas Billeter	Sachpreisrichter	
Ueli Keller	Sachpreisrichter	
Andreas Gysi	Sachpreisrichter	
Andreas Schmuki	Sachpreisrichter	
Alexandra Banz	Ersatz Sachpreisrichterin	
Bettina Satz	Ersatz Fachpreisrichterin	

6 Schlussbestimmungen

Mit der Teilnahme an der Präqualifikation haben sich die Teilnehmenden mit dem Vorgehen, den Bestimmungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung einverstanden erklärt. Durch die Abgabe eines Projektes haben alle Beteiligten den Entscheid der Jury in Ermessensfragen anerkannt.

Dieser Jurybericht kann innert zehn Tagen ab seiner Veröffentlichung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich angefochten werden. Eine allfällige Beschwerde muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten. Die angefochtene Ausschreibung und greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Impressum

Redaktion. Neslihan Aydogan-Zierer, Stiftung PWG

Lektorat und Korrektorat. Torat GmbH, Zürich

Titelbild. Siegerprojekt

Auflage. 100 Exemplare