



Studienauftrag Dolderstrasse 23 und 25 in Zürich

Bericht der Jury

September 2008



## INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort .....	5
Nouvelle Cuisine .....	6
Heaven .....	11
Ich bin, wie ich bin. ....	15
HELEN .....	21

# VERFAHREN

Objekt:	Dolderstrasse 23 und 25, 8037 Zürich
Bauvorhaben:	Gesamtsanierung
Wettbewerbsart:	Anonymer Studienauftrag
Veranstaltung:	Stiftung PWG Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich Werdstrasse 36 8004 Zürich 043 322 14 14
Jury:	Adrian Berger (Vorsitz) Christoph Mathys Emil Seliner Pierino Cerliani Claudio Fetz Jürg Grob
Projektleitung:	Kornel Ringli

## VORWORT

Nicht umsonst sind die Liegenschaften an der Dolderstrasse 23 und 25 im Inventar der Denkmalpflege. Sie gehören zu den schönsten aus der Zeit der vorigen Jahrhundertwende im Bestand der Stiftung PWG. Neben den Treppenhäusern mit den reizvollen Wohnungseingangstüren, befinden sich auch die Wohnungen noch teilweise im Originalzustand.

Im über einhundertjährigen Bestehen sind die Liegenschaften noch nie umfassend renoviert worden. Das hat vor allem bei den technischen Installationen Spuren hinterlassen. Sie haben das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und müssen erneuert werden. Daher hat sich die Stiftung PWG entschieden, 2009 die Häuser Dolderstrasse 23 und 25 zu renovieren.

Das Vorhaben betrifft in erster Linie die Sanierung der Küchen und Bäder. Diese schliesst die Erneuerung sämtlicher Sanitär- und Elektroinstallationen ein. Im Weiteren sieht das Projekt vor, die Wohnungen der Dachgeschosse um die jeweiligen Mansardenzimmern zu zwei geräumigen Geschosswohnungen zu erweitern. Die Renovation wird im bewohnten Zustand erfolgen.

Wie üblich bei derartigen Projekten, hat die PWG im Rahmen eines Studienauftrags ausgewiesene Architekturbüros beauftragt, Vorschläge auszuarbeiten. Wir sind überzeugt, dass dieses Verfahren der Mieterschaft und der Stiftung PWG zu einem idealen Renovationprojekt verhilft.

Im Namen der Stiftung PWG danke ich den teilnehmenden Architekturbüros für die sorgfältig und aufwendig ausgearbeiteten Entwürfe, ebenso der Jury um Adrian Berger für die genaue Prüfung und bedachte Auswahl.

Adrian Rehmann  
Geschäftsleiter Stiftung PWG

# PROJEKT 1

Kennwort :           Nouvelle Cuisine

Projektverfasser :   Frei + Saarinen Architekten  
Langstrasse 62  
8004 Zürich

Das Projekt «Nouvelle Cuisine» macht seinem Namen alle Ehre. Der grösste Eingriff betrifft nämlich die Küchen. Die Projektverfasser verlegen diese neben das Badezimmer und schaffen damit ein kompaktes Bad-Küchen-Modul, das in sämtlichen Wohnungen zum Einsatz gelangt. Auch erlaubt der Eingriff eine sehr effiziente Installationserschliessung. Denn pro Wohnung ist nur noch ein Fallstrang notwendig.

Die Architekten haben sich zur Vergrösserung der Bäder entschlossen. Diese erscheint dem Beurteilungsgremium aber unverhältnismässig: Die Bäder werden zu einem bestimmenden Element der Wohnungen und stehen im Kontrast zu dem ansonsten eher kleinräumigen Grundrissen.

Was den Bädern flächenmässig zu Gute kommt, geht den Küchen verloren. Zwar sind diese ziemlich geräumig und gut zugeschnitten, die Arbeitsfläche der Einfrontküche ist jedoch knapp. Die Jury bedauert auch, dass die Küchen an der neuen Position keinen direkten Balkonzugang mehr aufweisen. Der Wegfall der separaten WC wird ebenso bemängelt.

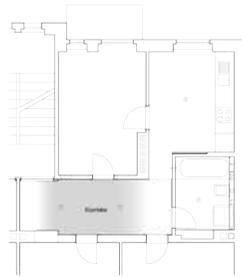
Die Reorganisation des Grundrisses bringt es ferner mit sich, dass der bestehende Terrazzo-Belag neu im (Ess-) Zimmer liegt. Dies wäre im Sinne eines Zitates an ein früheres Kapitel der Hausgeschichte zwar durchaus reizvoll, allerdings erscheint es der Jury unplausibel, dass der Terrazzo-Boden beim umfangreichen Eingriff überhaupt ausgebessert und erhalten werden könnte. Umso mehr als dass die Projektverfasser das separate WC und die Vorratskammer aufheben, so dass ein übermässiges Flickwerk entstünde.

Positiv beurteilte die Jury den Umgang mit dem heutigen Estrichgeschoss. Hier beweisen die Architekten ebenso Feingefühl für den Charakter der Häuser wie beim Umgang mit dem Treppenhaus und den wertvollen Wohnungseingangstüren.

Die Jury ist der Überzeugung, dass die vorgeschlagene Umorganisation der Grundrisse im bewohnten Zustand nur schwer umsetzbar wäre und unzumutbare Wohnverhältnisse für die Mieterschaft zur Folge hätte. Dass die Verschiebung der Küche zu einem Einheitsmodul für Bad und Küche führt, ist zwar verblüffend, in den Augen der Jury aber zu teuer erkaufte. Zumal die relativ geringe Wohnungszahl diesbezüglich keine Kosteneinsparungen gewährt.

Idee

Bäder und Küchen werden nebeneinander angeordnet, woraus sich neue räumliche Qualitäten ergeben. Ähnlich zu der natürlichen Belichtung der Eingangspartei wird das gegenüberliegende Korridor-Ende durch den Küchenzugang erhellt. Durch eine Verglasung fällt Tageslicht in das Bad. Gleichzeitig führt die Deckenuntersicht zu einer grosszügigen Raumwirkung in Küche und Bad. Die vorgeschlagene Anordnung der Räume führt auch zu wirtschaftlichen Vorteilen, da nur drei Steigzonen genügen, um alle Wohnungen zu bedienen.



Tageslicht im Korridor

Nutzungsflexibilität

Eine neue Verbindung zwischen Küche und angrenzendem Zimmer schafft Flexibilität: Das Zimmer kann je nach Bedürfnis der Bewohner sowohl als Esszimmer als auch normales Zimmer genutzt werden (siehe Diagramme).



Nutzungsflexibilität

Behutsamer Umgang mit bestehenden Oberflächen

Die alten Böden werden möglichst wiedergestellt. Die Terrazzo-Böden in den ehemaligen Küchen werden ausgebessert oder - je nach Zustand - durch neuen Parkett ersetzt, welcher farblich und in der Beschaffenheit den bestehenden Böden angenähert wird. Die bestehenden Decken entsprechen noch den feuerpolizeilichen Anforderungen und können erhalten bleiben. Bei den baulichen Eingriffen werden sie örtlich ausgebessert. Im Korridor wird die heruntergehängte Decke durch eine Gipsdecke ersetzt, da sie für Elektroinstallationsarbeiten demontiert werden muss. Die neuen Sanitärzellen werden mit Keramikplatten ausgekleidet.

Wohnqualität durch mehr Stauraum

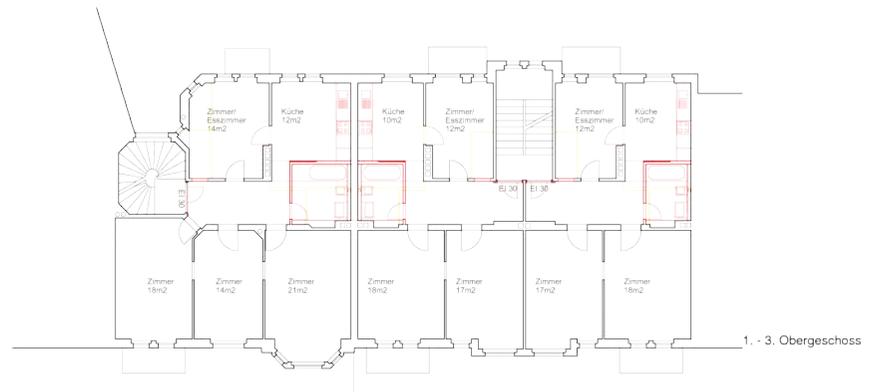
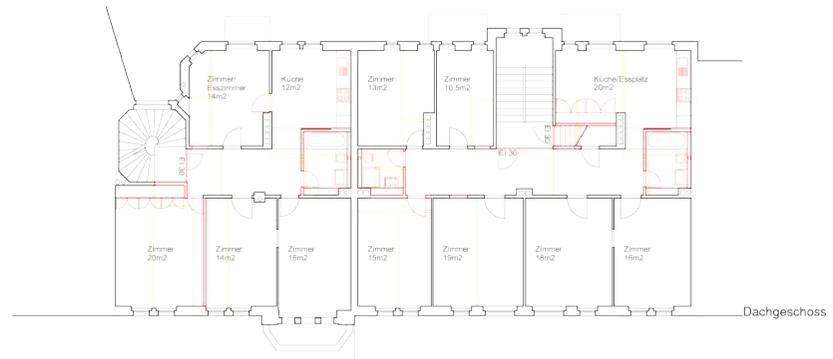
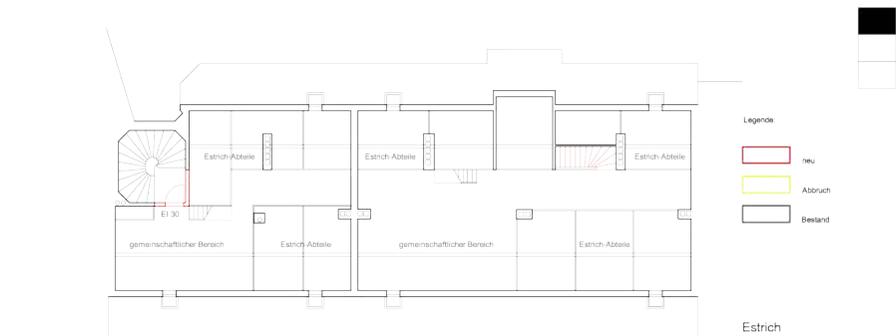
Da die Wohnungen über wenig Stauraum verfügen werden in den neuen Bädern Schränke eingeplant. Die Oberschränke der Küchen gehen bis zur Decke. Die Raumhöhe wird dadurch ausgenutzt.

Konzentration Führung der haustechnischen Installationen

In den neuen Steigzonen werden alle für Küche und Bad benötigten Leitungen zusammengefasst: Schmutzwasser, Kalt- und Warmwasser, Sanitärerlüftung und Elektroleitungen. Es besteht auch die Möglichkeit, die Küchen mit Gasherden auszurüsten - anstelle der vorgeschlagenen Elektroherde -, die ebenfalls über diese Steigzone erschlossen werden können. Die Fortluft der Bäder wird über den Sturz zwischen Küche und Korridor in die alten, nicht mehr benutzten Kamine geleitet und so über Dach weggeführt.

Grosswohnung im Dachgeschoss

Das Grundlayout der Dachwohnungen entspricht den darunterliegenden Geschosswohnungen. Durch Zusammenlegen von je zwei Mansardenzimmern entstehen grosszügige Zimmer. In der Dolderstrasse 25 entsteht eine 5.5-6 Zimmer-Wohnung. Durch den Abbruch der Wand zwischen neuer und ehemaliger Küche wird ein geräumiger Essplatz geschaffen. Die bestehenden Bodenbeläge werden durch Parkett ersetzt. In diesem Zusammenhang können Massnahmen zur Verbesserung des Trittschalls getroffen werden. Die allgemeine Zugänglichkeit zum Estrich und zur Dachzinne bleibt über einen neuen Aufgang, welcher direkt vom Treppenhaus erreichbar ist, erhalten.



Grundrisse Mst. 1/200

**Kein Ausbau der Estrichgeschosse**

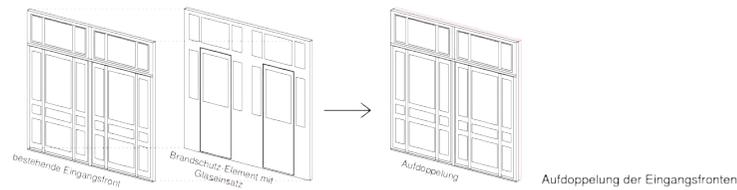
Gemäss PBG (Planungs- und Baugesetz) ist es nicht erlaubt, die Räume im Estrich als Wohnräume zu deklarieren, da die bestehende lichte Raumhöhe von ca. 2.10m die für Wohnräume zulässige Mindesthöhe unterschreitet. Deshalb ist der Aufwand das Estrichgeschoss auszubauen um zur Wohnfläche der darunterliegenden Dachwohnungen zuzuschlagen im Verhältnis zum räumlichen Gewinn nicht sinnvoll.  
Die Abstellkammern werden neu angeordnet, sodass für beide Häuser je ein Bereich entsteht, welcher zusammen mit der Dachterrasse als gemeinschaftliche Räumlichkeit genutzt werden kann.

**Erhalt der denkmalgeschützten Treppenhäuser**

Die Treppenhäuser werden durch stilgerechte Oberflächenbehandlungen aufgefrischt:  
Die Treppenstufen aus Granit resp. die Sockel aus Granitimitation und weiter oben die Holzstufen werden restauriert. Die Untersichten der Holz-Treppenstufen aus Gips entsprechen immer noch den feuerpolizeilichen Auflagen. Sie werden aufgefrischt und neu gestrichen.  
Die Einfachverglasungen in beiden Treppenhäusern werden durch Isolierverglasungen ersetzt.

Die ursprünglichen Malereien im Hauseingangsbereich der Dolderstrasse 23 sollen, wenn möglich, wiederhergestellt werden. Dazu müssen die Farbschichten, welche im Laufe der Jahre dazukamen, entfernt werden. Die Massnahmen zur Erhaltung der Oberflächen in den Treppenhäusern entstehen im Diskurs mit der Denkmalpflege.

Die Wohnungseingangsfrenten bleiben erhalten. Um die feuerpolizeilichen Auflagen zu erfüllen, werden die gesamten Fronten auf eine auf Brandschutz geprüfte Konstruktion aufgedoppelt, sodass sie treppenhauseitig unverändert wirken. Dem ursprünglichen Zweck der Eingangsfrenten, nämlich Tageslicht in die Wohnungen zu bringen, werden die Glaseinsätze ebenfalls in den neuen Elementen, gerecht (siehe Skizze).



Die neue Konstruktion erfüllt neben dem Brandschutz auch erhöhte Anforderungen an den Schallschutz. Die Türen werden mit einem neuen Schliess-System ausgerüstet.

**Feuerpolizeiliche Massnahmen**

Neben den bereits erwähnten Abänderungen der Wohnungseingänge, werden die beiden Treppenhäuser je mit einer RWA – Entrauchungsklappe ausgerüstet, welche sich an oberster Stelle in den Treppenhäusern befindet. Die Lage wird in Absprache mit der Denkmalpflege bestimmt.  
Die Kellerabschlusstüren sowie die Türen zu den Technikräumen werden ersetzt. Ebenso müssen die Abschlüsse zu den Estrichgeschossen Et30 erfüllen: Das Treppenhaus der Dolderstrasse 23 wird im Estrichgeschoss durch eine Brandschutztüre von den Estrichräumen abgetrennt.  
In der Dolderstrasse 25 wird der neue Treppenaufgang zum Estrichgeschoss im Dachgeschoss über eine Brandschutztüre vom Treppenhaus getrennt. Der Aufgang zum Estrich ist F60 verkleidet.

**Haustechnische Massnahmen**

**Elektrisch:** Die Elektroinstallationen werden ersetzt. Pro Wohnung wird jeweils in der Küche (an der Wand zum Bad) eine neue Unterverteilung eingerichtet. Von dort aus werden die einzelnen Räume über die heruntergehängte Decke im Korridor erschlossen. Die bestehenden Räume werden mit Sockelkanälen ausgerüstet.

**Heizung:** Die bestehenden Ölheizungen werden durch eine zentrale Gasheizung für beide Häuser zusammen ersetzt. Die neue Kesselkonstruktion und Kaminanlage wird kondensierend betrieben. Dazu wird ein neues Kunststoffkamin in die bestehende Kaminanlage eingebracht.  
Die Heizkörper bleiben bestehen. Sie werden mit Thermostatenventilen und Rücklaufverschraubungen versehen.

**Lüftung:** Die Sanitärzellen werden mittels Einzel-Raumventilatoren ausgerüstet. Die Luft wird durch Einzelrohre vertikal über Dach geführt. Die Küchen werden mit einem Umluft – Dampfzug ausgerüstet (energetisch sinnvoller).

**Warmwasser:** Die Warmwasserversorgung für beide Häuser erfolgt über einen neuen zentralen Beistellspeicher im UG neben der Heizung. Die gesamten Warmwasservor- und Rücklauf-Hauptverteilungen und Kellerverteilungen werden neu installiert.

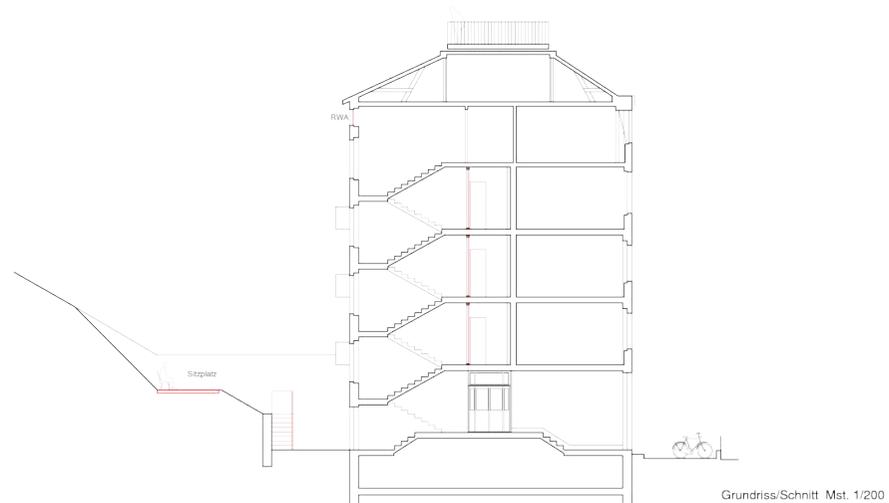
**Schmutzwasser:** Die Schmutzwasserleitungen für Bäder und Küchen werden neu eingezogen und an die bestehenden Kanalschlüsse im UG angeschlossen. Die Entlüftung wird über Dach geführt.

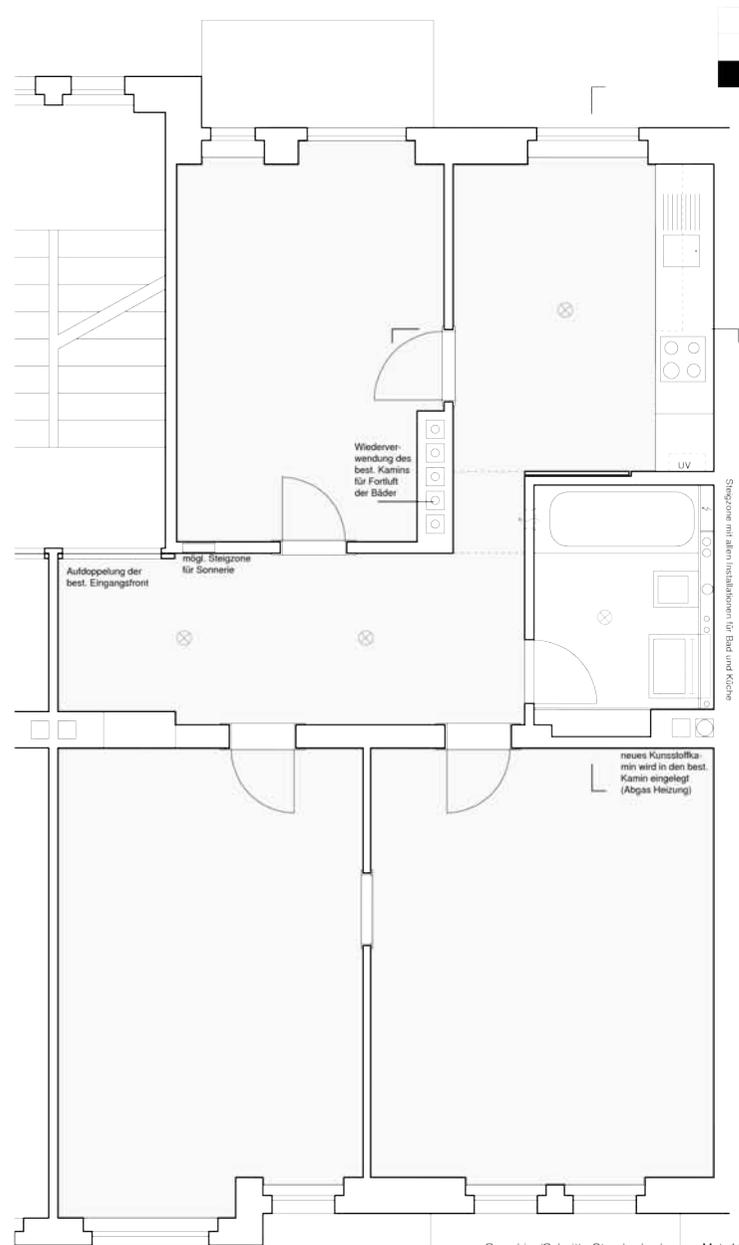
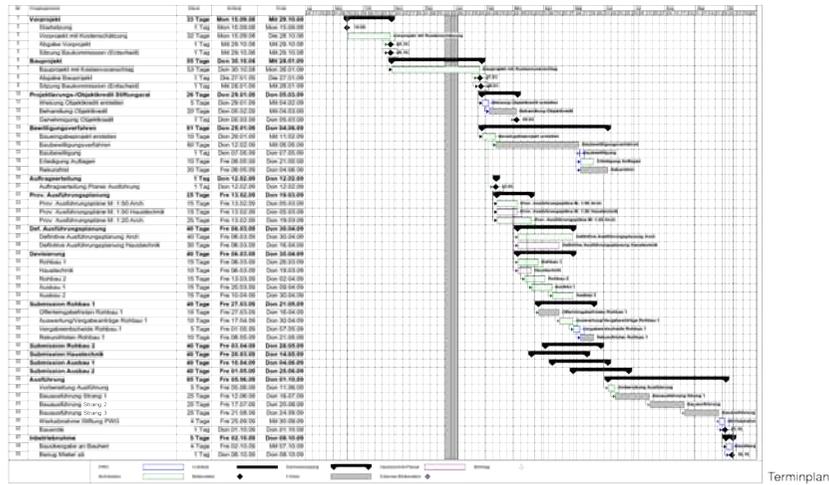
**Bauprozess in drei Etappen**

Der Umbau wird in drei Etappen aufgeteilt: Strang 1 (Wohnungen Dolderstrasse 23, EG bis Dachgeschoss), Strang 2 und Strang 3 (Wohnungen Dolderstrasse 25, EG bis Dach links resp. rechts vom Treppenhaus). Da die neuen Sanitärzellen in Leichtbauweise vorgesehen sind, kann die Bauphase kurz gehalten werden. Pro Strang wird eine Bauzeit von 5 Wochen eingerechnet. (Siehe Zeitplan)

Während der Bauzeit können die Bewohner in ihren Wohnungen bleiben. Da sie auf Bad und Küche verzichten müssen, wird ihnen pro Wohnung ein Elektorrechaud zur Verfügung gestellt. Für die sanitären Bedürfnisse werden zwei Dusch- und Toilettencontainer – nach Geschlechter getrennt – im Hinterhof aufgestellt. Zudem erhalten die Bewohner „Camping – Trockenklosette“.

Die Waschküchen werden etappenweise von den Bewohnern beider Häuser zusammen benutzt. Die Waschmaschine des sich im Umbau befindenden Hauses wird zu diesem Zweck in das Nachbarhaus gebracht, damit jeweils zwei Maschinen zur Verfügung stehen.





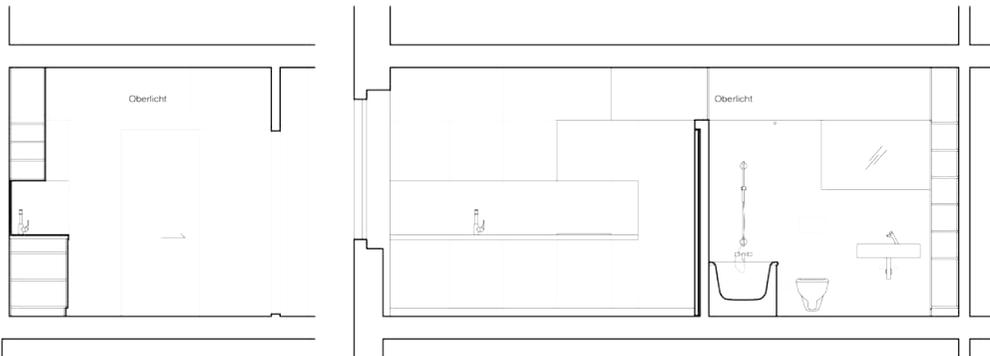
Grundriss/Schnitte Standardwohnung Mst. 1/20

- Unterhalt**  
 Im Rahmen des Umbaus, ist es sinnvoll in den einzelnen Wohnungen auch folgende Unterhaltsarbeiten durchzuführen:
- Auffrischen der Schreinerarbeiten
  - Streichen der nicht vom Umbau betroffenen Räume
  - Schleifen und ölen der bestehenden Parkettbeläge
  - Öffnen der Rolladenkästen, reinigen und ölen der Rollläden
  - Kontrollieren und ersetzten der Fensterdichtungen

Zu einem späteren Zeitpunkt ist ein Ersatz der Fenster der Dolderstrasse 23 durch IV Verglasung nötig.

**Umgebungsgestaltung: neuer Sitzplatz**  
 Der gemeinsame Aussenraum im Hinterhof wird durch einen im Hang liegenden Sitzplatz ergänzt. Der neue Sitzplatz steht in visuellem Bezug zu den Wohnhäusern und kann als Spielfläche aber auch als gemeinschaftlicher Platz für Grilladen und sonstige Veranstaltungen genutzt werden. Begrenzt wird der Platz seitlich durch die bereits bestehende Stützmauer. Strassenseitig werden die Vorzonen mit Veloparkplätzen ausgerüstet.

**Kosten**  
 Die durchschnittlichen Kosten für die Umbaumaassnahmen pro Wohnung belaufen sich auf 150 000.- inkl. MSWT (siehe separate Kostenschätzung).





## PROJEKT 2

Kennwort : Heaven

Projektverfasser : arc Architekten AG  
Binzstrasse 39  
8045 Zürich

Auffälligstes Element des Projekts «Heaven» ist die hofseitige Raumüberhöhung in der Dachwohnung des Hauses 25. Zwischen der heutigen Situation und einem Dachausbau gelegen, würdigt die Jury die Grosszügigkeit und Eleganz dieses Vorschlages.

In den Regelgeschossen heben die Architekten die Separat-Toiletten und die Abstellkammern zugunsten einer grösseren Küche auf. Die neuen Küchen sind zwar gut proportioniert und verfügen über sehr viel Stauraum, die zahlreichen Einbauelemente schränken aber gleichzeitig die Nutzungsflexibilität ein. Im Eingangsbereich des Hauses 23 besteht zudem ein Konflikt mit dem Küchenzugang.

Die Jury stellt das Aufheben des separaten WC und des Vorratsraums in Frage. Obschon klein, sind diese Räume prägend für den Wohnungscharakter und gewähren Nutzungsvielfalt. Gerade in Familienwohnungen ist eine separate Waschegelegenheit willkommen; und das Aufheben der Vorratskammer zugunsten der vielen neuen Küchenelemente scheint fragwürdig.

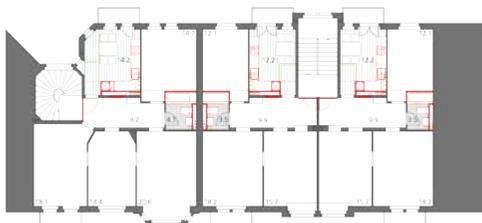
Schliesslich wertet der Entwurf die Grundriss-Morphologie und -Typologie wesentlich um. Während sich im Bestand die Räume auf der Hofseite zur Fassade hin verdichten, verhält es sich beim Projekt «Heaven» umgekehrt. Die Jury stellt auch die Verwässerung der bestehenden Gebäudestruktur im Dachgeschoss des Hauses 25 in Frage (Verhältnis Regelgeschoss/ Dachgeschoss).

Die Glaubwürdigkeit der Abgabe gefällt dem Preisgericht, ebenso ihre Sorgfalt. Diese steht aber nach dem Dafürhalten der Jury im Widerspruch zu der grossen Eingriffstiefe und dem rigorosen Umgang mit prägenden, bestehenden Bauteilen (Ersatz der Wohnungstüren und der Terrazzo-Böden).

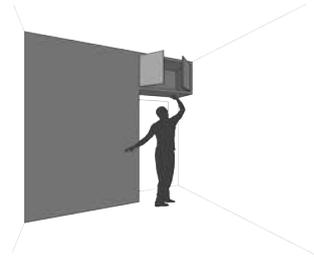


Mansardengeschoss Dolderstrasse 23 1:200

Die Eingriffstiefe in den Regelgeschossen beschränkt sich auf Nasszellen und Küchen. Das separate WC wird zugunsten der zur Zeit eher kleinen Küchengrößen aufgehoben, dafür wird das bestehende Badezimmer in Richtung des hofseitigen Zimmers vergrössert. Neue haus- und schalltechnisch optimierte und übereinander liegende Installationszonen gewährleisten die Entlüftung von Küchen und Bädern über Dach, steigern den Komfort und vereinfachen den Unterhalt. Abgehängte Decken im Bereich der Eingriffe Küche, Bad und Flur gewährleisten eine optimale interne Installationsversorgung. Die neuen Einbauelemente Küchen und Badezimmererweiterungen werden als „Implantate“ aufgefasst, die sich passgenau in die Bestandsstruktur einfügen. Als lesbar neu sollen sie sich farblich leicht vom Bestand absetzen. Das Badimplantat wird mit einem kleinen Schrank über der Zimmertür ergänzt.



Obergeschosse 1-3 1:200



Badimplantat vom Zimmer aus gesehen



Erdgeschoss 1:200

Die massvolle Beschränkung der Eingriffstiefe erlaubt die Beibehaltung der bestehenden Boden in Gang und Zimmern, sowie der bestehenden Türrahmen und Blätter. Diese sollen lediglich aufgefrischt werden. Nur in Küchen und Bädern müssen somit neue Böden verlegt werden. Hier ist im weiteren vorgehen eine Schallschutztechnische Anpassung zu überprüfen. Ziel der Sanierung ist es den Charme und Charakter der Häuser zu erhalten und sie gleichzeitig auf einen zeitgemässen Standard und Komfort zu bringen.

Das Mansardengeschoss Dolderstrasse 23 wird auf den Grundriss der Regelgeschosse zurückgeführt, und um die bestehenden Mansardenzimmer erweitert. Das Estrichgeschoss bleibt in beiden Häusern unausgebaut.

Küchenimplantat mit 7-8 Elementen



Studienauftrag Dolderstrasse 1.8.2008 heaven 1/4

Eingriffe Regelgeschosse



Mansardengeschoss Dolderstrasse 25 1:100

Die Eingriffstiefe im Mansardengeschoss Dolderstrasse 25 ist umfassender. Die bestehende Raumdisposition mit sieben Mansardenzimmern wird zugunsten einer Grosswohnung mit ca. 150m<sup>2</sup> aufgehoben. Eine neue Treppe vom Treppenhaus aus erschliesst das Dachgeschoss, dieses bleibt wegen der geringen Raumhöhe und aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus unausgebaut.

Die neue Grosswohnung mit sechs Zimmern, zwei Bädern, einem Reduit, einer grossen Küche für vier bis fünf Bewohner wird in Zonen unterschiedlicher Privatsphäre hierarchisiert. Während der vom Eingang aus gesehen linke Teil der Wohnung als grosszügiger, räumlich vielfältiger **Gemeinschaftsbereich** ausgeführt wird, der ein lebendiges WG-Leben ermöglicht, soll der andere Teil in besonderem Masse den Bedürfnissen der Bewohner nach Individualität, **Privatsphäre** und Rückzug Rechnung tragen. In diesem Teil der Wohnung sind 2 Nasszellen mit Badewannen sowie ein Reduit geplant, welches wegen der günstigen Lage des Installationsschachtes ebenfalls optional als weitere Nasszelle ausgebildet werden könnte.



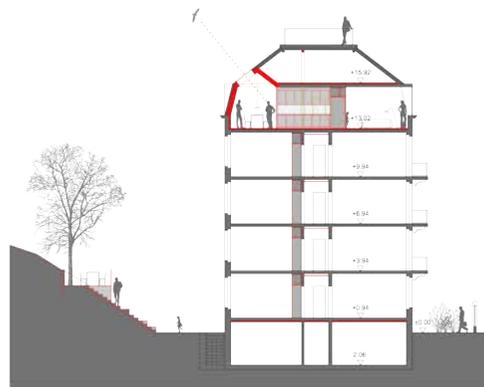
Das **Herzstück** der Wohnung ist der gemeinschaftliche Wohnbereich. Ein fließendes, helles **Raumgefüge** erstreckt sich von der Strassenfassade über die offene grosszügige Küche bis zur Hof-fassade wo der Raum überhöht wird, ins Dachgeschoss greift und so ein spezieller Ort mit eigenem, unverwechselbarem Charakter innerhalb der Wohnung ausgebildet wird. Durch die Öffnung der Holzbalkendecke in diesem Bereich entsteht eine Art Satteldach, das den vorhandenen, nicht ausgebauten Raum im Dach auf subtile aber wirkungsvolle Weise in das Raumgefüge integriert. Innerhalb des grosszügigen Wohnraums sollen durch Bildung von Nischen und Zonen unterschiedliche parallele Nutzungen möglich sein. So kann das Zimmer Richtung Strasse über Schiebetüren abgetrennt werden.

Die Öffnung der Holzbalkendecke im Bereich des Wohnzimmers erlaubt die zusätzliche Belichtung durch zwei neue Dachflächenfenster. Die notwendigen statischen Massnahmen werden durch drei einfache verkleidete Stahlbügel gelöst, in deren Zwischenraum eine neue Wärmedämmung eingebracht wird. Als Bodenbelag in den Zimmern soll ein neues, weiss lasiertes Eichenparkett verlegt werden, welches die **Helligkeit** der Dachwohnung noch verstärkt. In den Nasszellen soll bläuliches Glasmosaik verwendet werden. Die Verbindung aus Blau- und Weissstönen in der Dachwohnung soll die Nähe zu **Licht und Himmel** verstärken. Die Böden der Mansardenwohnung werden schalltechnisch entkoppelt, sodass die potentielle Nutzung als Grosswohngemeinschaft nicht mit den Bedürfnissen der Bewohner der unteren Wohnungen nach Ruhe kollidiert. Der Estrichboden wird mit einer neuen Wärmedämmung optimiert.



Studienauftrag Dolderstrasse 1.8.2008 heaven 2/4

Mansardenwohnung Dolderstrasse 25



Schnitt aa 1:200



Situation 1:400

**Aussenraum**

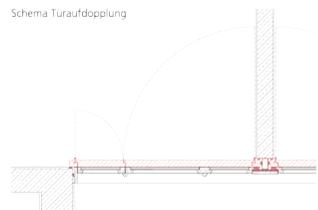
Der höfseitige Hang wird in einem Teilbereich terrassiert, Sitzstufen und ein kleiner Sitzplatz sowie neue Bepflanzung beleben und werten diesen Gemeinschaftsbereich auf. Die kleine strassenseitige Vorzone vor den Häusern wird aufgefrischt und kann optional mit Fahrradabstellplätzen ausgerüstet werden.

**Wohnungseingangstüren**

Ein Grossteil des Charakters der zwei Häuser geht von den bestehenden denkmalpflegerisch wertvollen Wohnungseingangstüren aus. Diese sollen bestehen bleiben und durch Aufdopplungen auf die feuerpolizeilich vorgeschriebene Widerstandsdauer EI 30 (bzw. EI 60 für feststehende Teile) gebracht werden. Die im Vergleich zur Auswechslung höheren Kosten sollten zugunsten des Charakters der Häuser in Kauf genommen werden.

Bei der Aufdopplung wird einerseits wohnungseitig das über der Türe angeordnete Glasfeld mit Gipskarton verkleidet, andererseits werden Tür und Bestoss mit einem zeriffantem System aufgedoppelt. Zwischen den bestehenden getätzten Gläsern und den neuen Türelementen wird eine Spiegelfolie eingesetzt, die das momentane Erscheinungsbild im Treppenhaus nur minimal verändern wird.

**Schema Türaufdopplung**



Aussenraum / Brandschutz

Studienauftrag Dolderstrasse 1.8.2008 **heaven** 3/4

Arbeiten	Wochen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Erstellen der allgemeinen Baumtation	1 Woche	█																					
<b>Sanierung Dolder 23 (5 Wohnungen)</b>	<b>8 Wochen</b>	█	█	█	█	█	█	█	█	█													
Erstellen der "Provisionen" + Baumtation	1 Woche		█																				
Sanierung Küche / Bad (Strang 1+2)	5 Wochen			█	█	█	█	█	█														
Allgemeine Sanierungsarbeiten (Keller etc.)	2 Wochen									█	█												
<b>Dachsbau Dolder 25 (1 Wohnung)</b>	<b>12 Wochen</b>																						
Erstellen der "Provisionen" + Baumtation	1 Woche																						
Sanierung Küche / Bad (Strang 3+4+5+6)	9 Wochen																						
Allgemeine Sanierungsarbeiten (Keller etc.)	2 Wochen																						
<b>Sanierung Dolder 25 rechts (4 Wohnungen)</b>	<b>8 Wochen</b>																						
Erstellen der "Provisionen" + Baumtation	1 Woche																						
Sanierung Küche / Bad (Strang 3+4)	5 Wochen																						
Allgemeine Sanierungsarbeiten (Keller etc.)	2 Wochen																						
<b>Sanierung Dolder 25 links (4 Wohnungen)</b>	<b>8 Wochen</b>																						
Erstellen der "Provisionen" + Baumtation	1 Woche																						
Sanierung Küche / Bad (Strang 5+6)	5 Wochen																						
Allgemeine Sanierungsarbeiten (Keller etc.)	2 Wochen																						
Demontage der Provisionen und Baumtation																							
Umgebungsarbeiten																							
<b>Bauzeit</b>	<b>21 Wochen</b>	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█

**Zeitplan**

Die Liegenschaften werden in drei aufeinander folgenden Etappen saniert. Jeweils alle übereinander liegenden Wohnungen mit ihren Steigsträngen werden in einem Zuge saniert, wobei die Zeit der Sanierungsarbeiten in den Wohnungen selbst 5 Wochen dauert.

1. Woche: Abbrucharbeiten / Rohinstalltionen
2. Woche: Rohsbau (Gipsarbeiten)
3. Woche: Einbauten (Küchen / Schreiner)
4. Woche: Oberflächen
5. Woche: Endmontage / Reinigung

Die Arbeiten im Mansardengeschoss Dolderstrasse 25 mit der neuen Grosswohnung wird auf die Zeit der 2. und 3. Etappe gelegt. Der hier längere Eingriff entspricht der höheren Eingriffstiefe. In den Kellern wird für die Zeit der Umbauarbeiten ein Küchen- und Nasszellenprovisorium eingerichtet. Es wird darauf geachtet die Zeit in der WC und Küche nicht genutzt werden können auf drei Wochen zu beschränken. Zusätzlich könnten in den Wohnungen selbst Camping WCs und Gaskocher installiert werden, um auch in dieser Phase ein Mindestmass an Privtheit zu gewährleisten.

**Unterhaltskonzept**

Es wird bei der Materialisierung auf ein ausgewogenes Verhältnis von Ästhetik einerseits und Funktionalität und Langlebigkeit andererseits Wert gelegt.

**Fachplanerischer Ansatz**

Neue übereinander liegende haus-, schall- und brandschutztechnisch optimierte Installationszonen in Leichtbauweise gewährleisten zeitgemässen Standard und Komfort. Durch vofabrizierte Sanitärelemente kann die Einbauzeit in der Wohnung minimiert werden kann.

**Haustechnik**

**Heizung**

Die zwei bestehenden Öl-Heizzentralen werden zugunsten einer gemeinsamen Gas-Zentralheizung für beide Häuser mit Anpassung der Leitungsführung aufgehoben. In Küchen und Nasszellen sind neue Heizkörper (inkl. neuen Verteil- und Anschlussleitungen) vorgesehen.

**Lüftung**

Die neuen Installationszonen verfügen über neue Abluftleitungen für Küchen und Bäder. Die Küchen werden im Einzelrohrsystem, die Bäder im Einrohrsystem, gemäss den aktuellen UGZ Vorschriften über Dach entlüftet.

**Elektro**

Die Wohnungen werden mit einem neuen 10-Ampère abgesicherten Elektrosystem ausgestattet. In Küchen und Bädern werden die Elektroleitungen komplett erneuert. Die übrigen Räume werden über die abgehängten Fluordecken mit neuen Elektro Zuleitungen erschlossen.

**Sanitär**

Die kompletten Warm-, Kalt- und Abwasserleitungen werden ersetzt, ebenso die WC Armaturen und Apparate.

**Wärme- und Schallsolisolation**

- Wärmeisolation der Kellerdecken
- Wärmeisolation der Estrichböden
- Wärmeisolation im Bereich des Dachegriffs Dolderstrasse 25
- Schallsolisolation im Bereich der neuen Küchen und Bäder (Option)
- Schallsolisolation der Böden im Mansardengeschoss
- Schallsolisolation der Fallleitungen durch Installationssschächte

Diese Massnahmen werden die Behaglichkeit bzw. den Schallschutz in den Wohnungen merklich verbessern.

**Treppenhäuser**

Wie beschrieben soll der Charakter der Häuser mit ihren denkmalpflegerisch wertvollen Türen erhalten werden. Dazu kommen die zur Zeit potentiell übermalten Wandbilder im Erdgeschoss, die, wenn vorhanden, restauriert werden sollen. Ebenso wird die bestehende Treppenanlage aufgefrischt und wo nötig angepasst.

Erläuterungsbericht

Studienauftrag Dolderstrasse 1.8.2008 **heaven** 4/4



## PROJEKT 3

Kennwort : Ich bin, wie ich bin.

Projektverfasser : Rossetti Wyss Architekten AG  
Nordstrasse 139  
8037 Zürich

Das Beurteilungsgremium würdigt beim Projekt «Ich bin, wie ich bin» besonders den respektvollen Umgang mit den bestehenden Wohnungen in den Regelgeschossen. Die Architekten erneuern die Wohnungen mit wenigen Eingriffen und erzielen Verbesserungen in den Küchen: Die Aufhebung der Speisekammer und die Placierung der Küchenelemente erlauben einen Sitzplatz in der Küche.

Obschon die Bäder nach wie vor beengend wirken, überzeugt die Jury die vorgeschlagene Lösung. Sie hält geräumige, wohlproportionierte Zimmer für wichtiger als grosszügige Bäder, insbesondere angesichts der bestehenden Mieterschaft der Stiftung PWG an dieser Lage. Auch das Festhalten an der Separat-Toilette begrüsst das Fachgremium, weil dieses gerade für Mehrpersonenhaushalte eine willkommene Ausweichwaschstation darstellt. Die Preisrichter erachten beim vorliegenden Projekt die Anforderung eines Umbaus im bewohnten Zustand als erfüllt.

So feinfühlig der Eingriff in den Regelgeschossen scheint, er hinterlässt bei der Jury doch Fragezeichen: Die Autoren lassen die Materialisierung der Küchen und Bäder ebenso weitgehend offen wie den Umgang mit den bestehenden Oberflächen. Vor allem irritiert das Fachgericht der typologische Bruch zwischen den Regelgeschossen und den Dachgeschossen. Dort breitet sich in beiden Häusern jeweils über zwei Geschosse eine grossspurig, fremd wirkende Wohnlandschaft aus. Sowohl was die Eingriffstiefe als auch die Zielmieterschaft angeht, schätzt das Preisgericht hier das Vorgehen als unpassend ein.

Das Projekt hinterlässt bei dem Beurteilungsgremiums Zweifel über die Haltung der Architekten gegenüber dem Bestand. Diese Unsicherheit kann auch die eigentümliche Gartengestaltung nicht beseitigen.



### Die Ausgangslage

Die Liegenschaften an der Dolderstrasse 23 und 25 wurden im Jahr 1906 erstellt und sind Teil einer geschlossenen Hofrandbebauung. Das Hauptaugenmerk gilt der Sanierung der Nasszellen und der Küchen, als auch der Erweiterung der Wohnfläche in den Dachgeschossen. Die technischen Installationen werden den heutigen Anforderungen angepasst und die Treppenhäuser behutsam aufgetrischt.

### Das Konzept / der Eingriff

„Ich bin, wie ich bin“ deutet auf die Ausrichtung des vorgeschlagenen Eingriffs hin. Die Basis bildet der bestehende Bau. Die Veränderungen reduzieren sich auf kleinste, chirurgische Eingriffe mittels Implantaten. Diese vordergründig „kleinen Eingriffe“ steigern aber die einzelnen Räume mit wenigen Mitteln zu einem verhältnismässigen Maximum – die Ökonomie der Mittel ist der zentrale Leitgedanke.

Im Bereich der Dachgeschosse wird der Umbau der beiden Häuser vorgeschlagen. Hier wird auf die Maximierung der vermietbaren Flächen bei verhältnismässigen Baukosten abgestellt. Das zweite Dachgeschoss wird jeweils über eine interne, offene Treppe erschlossen. Der Entwurf berücksichtigt die bestehenden Dachaufgänge und der Zugang vom Treppenhäuser wird weiterhin gewährleistet. Es entsteht selbsttragender, zusätzlicher Wohnraum, der im zweiten Dachgeschoss den gemeinschaftlichen Nutzungen dient. Die Schlafräume verbleiben mit der dazugehörigen Infrastruktur (Bad/WC/Küche) im ersten Dachgeschoss.

Die Sanierung des Treppenhauses bedient sich gestalterisch des Lichts und der Farbe. Die Oberflächen werden aufgetrischt und in Beziehung gesetzt. Die Eingangstüren werden auf brandschutzgeprüfte Türkonstruktionen aufgedoppelt. Das Glaslicht im Türflügel wird durch die neue Konstruktion beibehalten, womit einem Korridor ohne Tageslichtstimmung entgegengewirkt wird.

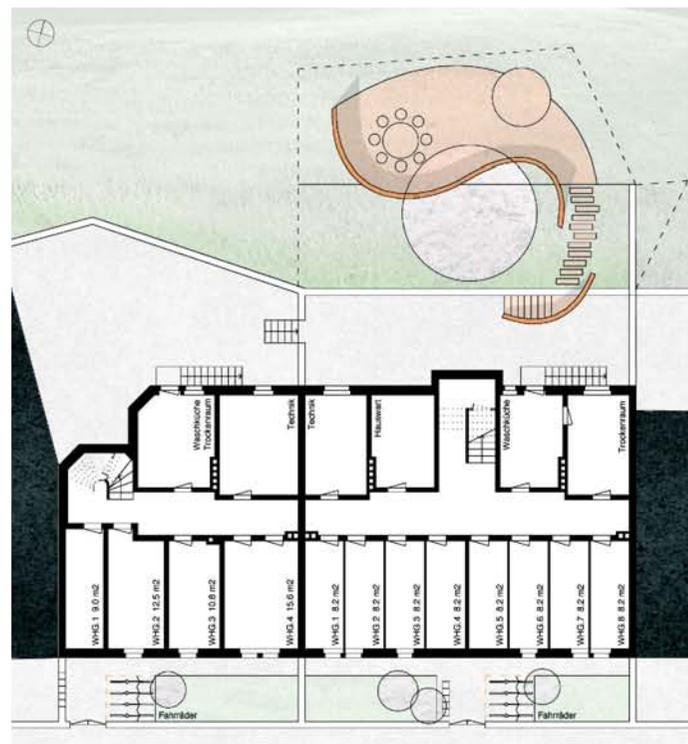
Die einfachen und verhältnismässigen Eingriffe garantieren die Bewilligungsfähigkeit und steigern die Wohnqualität örtlich, mit Ausstrahlung auf die ganze Wohnung.

### Die Umgebung

Die Eingriffe in der Umgebung reduzieren sich auf eine intimere Sitzgelegenheit im Hof und einem Velounterstand zur Strasse hin.

Im Hof entsteht mit einer mäandrierenden, eingestellten Wand die Konstruktion der Treppen und der Sichtschutz gegenüber den Wohnungen. Der Hofraum wird somit zu einem intimen Aussenraum, welche die bestehenden Dachterrassen sehr gut ergänzt. Während die Sonnenanbeter auf der Dachterrasse der Weite fröhnen, können Familien mit Kindern den kühlen Schatten an einem einsichtgeschützten Ort geniessen.

Der neue Velounterstand im Vorgarten kommt gegenüber der jeweiligen Briefkastenanlage zu liegen. Der Boden wird in diesem Bereich gefestigt. Die leichte Dachkonstruktion fügt sich zurückhaltend in den Vorgarten und das Strassenbild ein.



Untergeschoss mit Umgebung 1:200



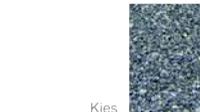
Skizze der Hofsituation



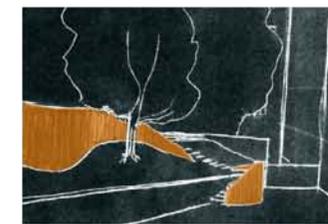
Raubbildendes Element



Corten Stahl



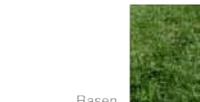
Kies



Verbindung Hof zum Garten



Steinplatten



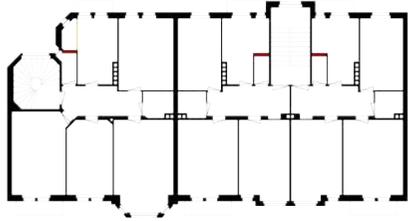
Rasen



Stadtgarten







OG Bestand-Abbruch-Neu

**Das Sanierungsprojekt / der Bauablauf**

Die Konzentration der Eingriffe minimiert die Störungen während der Umbauphase. Nach erteilter Baubewilligung wird die minutiöse Planung bis ins Detail mit entsprechenden Aufnahmen und Vorabklärungen hinterlegt. Die erste Phase dient der Erneuerung der Steigzonen (Ver- und Entsorgung) über die gesamten Liegenschaften. Die Steigzonen werden nach dem örtlichen Eingriff wiederum staubdicht verschlossen. In dieser ersten Phase werden parallel auch die Untergeschosse und die beiden Dachgeschosse auf die Eingriffe in den Wohnungen vorbereitet. Es wird pro Haus eine unabhängige Küche und eine entsprechende Nasszelle vorbereitet (Haus 23 in freier Wohnung 2.OG, Haus 25 z.B. im Dachgeschoss). Der Umbau innerhalb einer Wohnung (Abbruch, Installationen, Oberflächen schliessen, Eingangstür, Möblierung, Finish – alles jeweils im Tagesprogramm). Für diese Zeit muss der jeweilige Mieter die Ersatzanlage im Haus verwenden oder, noch besser, in die Ferien verreisen. Die vorgesehenen Einbauten verdecken die Installationen (Trockenbau) und es werden somit die Austrocknungszeit während der kurzen Bauphase minimiert.

**Der Zeitplan**

Der Umbau bedarf den kooperativen Mitwirkung der Bewohner. Der Projektvoraus bedarf ca. 7 Wochen, die Bewilligungen ca. 12 Wochen und die Ausführungsvorbereitung weitere 4 Wochen. Unter verhältnismässigen Bedingungen rechnen wir mit einer Bauzeit von ca. 23 Wochen.

**Die Kosten**

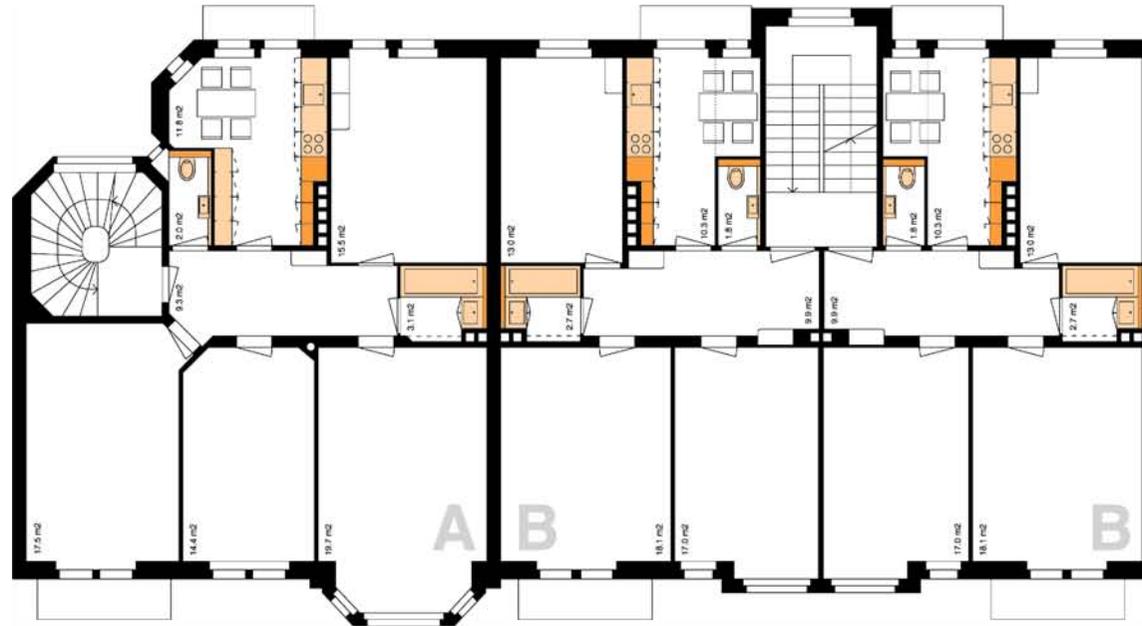
Die Kosten (Genauigkeit ±20%) wurden nach Elementkosten gerechnet und untenstehend nach BKP pro Wohnung (Typ A+B) zusammengestellt. Typ C+D wurden aufgrund Erfahrungswerten (Kennwerten) mit vergleichbaren Objekten über die Nutzflächen geschätzt.

**Bauelemente Typ A, BKP 1-5 (inkl. allen Nebenarbeiten)**

	Küche	Bad	WC	Korridor	Total
BKP 2	36'700	14'500	8'400	12'000	71'600
BKP 5	2'600	1'000	600	850	5'050
<b>Total CHF</b>	<b>39'300</b>	<b>15'500</b>	<b>9'000</b>	<b>12'850</b>	<b>76'650</b>

**Bauelemente Typ B, BKP 1-5 (inkl. allen Nebenarbeiten)**

	Küche	Bad	WC	Korridor	Total
BKP 2	33'700	14'500	8'400	12'000	68'600
BKP 5	2'400	1'000	600	850	4'850
<b>Total CHF</b>	<b>36'100</b>	<b>15'500</b>	<b>9'000</b>	<b>12'850</b>	<b>73'450</b>



OG, WHG. 23/2-4, 1:100

4 1/2 93.3 m2

OG, WHG. 25/3-8, 1:100

3 1/2 73.3 m2



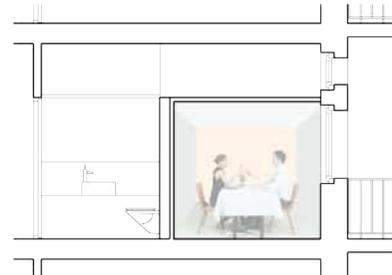
Skizze der Küche, Typ B



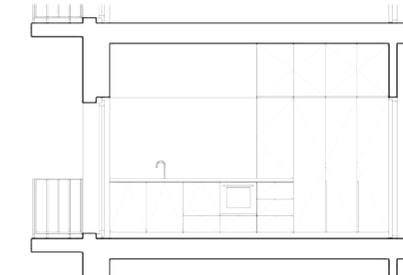
Skizze der Toilette, Typ A/B/C



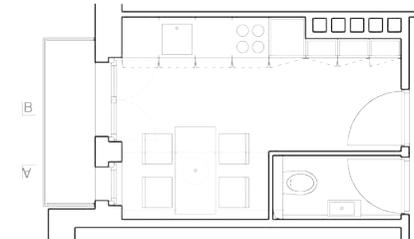
Skizze des Bades, Typ A/B/C



Schnitt A-A, Typ B



Schnitt B-B, Typ B



GR Küche und Toilette, Typ B

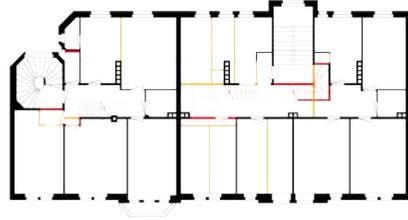


Kosten Wohnung C, BKP 1-5 (inkl. allen Nebenarbeiten)

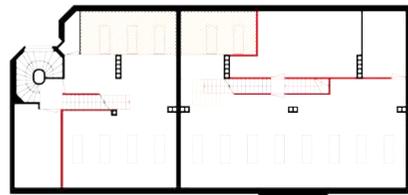
	m2	CHF/m2	CHF
BKP 2 Dachgeschoss	94	1'800	169'200
Estrichgeschoss	81	1'400	113'400
BKP 5			19'800
<b>Total CHF Wohnung C</b>			<b>302'400</b>
Mietertrag Wohnung C/a: (131 m2 * 240 CHF/m2a)			31'440
<small>(Die vermietbare Fläche ist ab einer Höhe von 1,50m gerechnet)</small>			

Kosten Wohnung D, BKP 1-5 (inkl. allen Nebenarbeiten)

	m2	CHF/m2	CHF
BKP 2 Dachgeschoss	139	2'000	278'000
Estrichgeschoss	118	1'500	177'000
BKP 5			31'850
<b>Total CHF Wohnung D</b>			<b>486'850</b>
Mietertrag Wohnung D/a: (193 m2 * 240 CHF/m2a)			46'320
<small>(Die vermietbare Fläche ist ab einer Höhe von 1,50m gerechnet)</small>			



1.DG Bestand-Abbruch-Neu

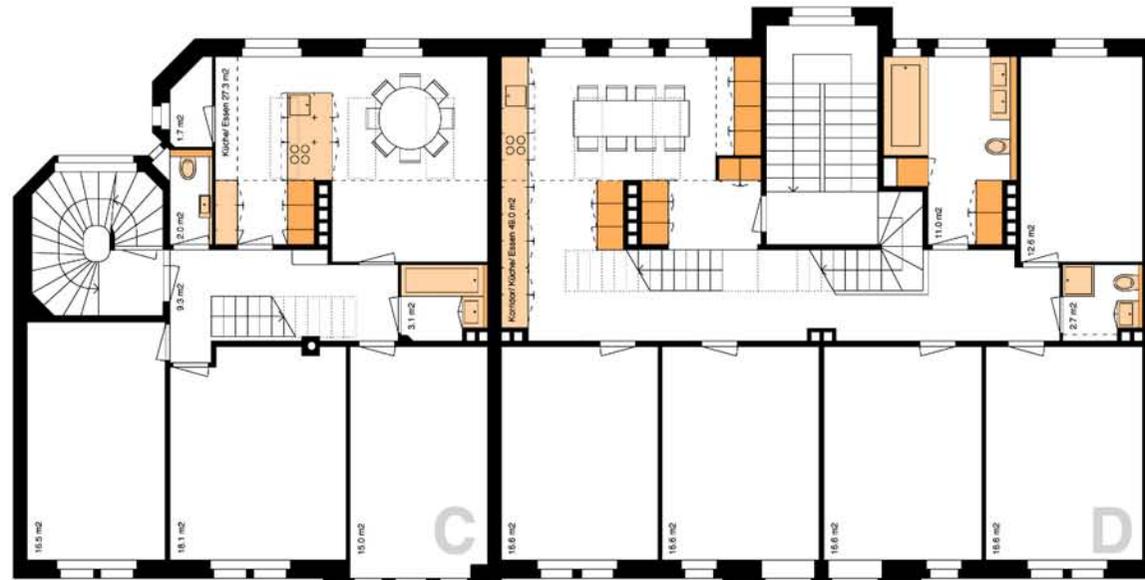


2.DG Bestand-Abbruch-Neu

Die Technik / die Bauphysik

Die technische Erneuerung auf einen vertretbaren Standard wird unter Berücksichtigung der Kosten auf ein vernünftiges Minimum reduziert. Sämtliche Erschliessungen werden nach Möglichkeit am Ort der bestehenden Installationen neu eingezeichnet. Dies gilt für die vertikalen Erschliessungen, als auch der Feinverteilung innerhalb der Wohnungen. So werden zum Beispiel die bestehenden Verdrähtungen Elektro als Zugdrähte verwendet, wo die bestehenden Rohre noch durchgängig sind. Somit werden nur wenige bestehende Wände ausserhalb der Nasszellen und Küchen verletzt.

Im Bereich unvermeidbarer, grösserer Eingriffe (Decken/ Böden/ Dachgeschosse) werden die bauphysikalischen Auflagen erfüllt. Die Gesamtanlage wird nach dem Umbau eine verbesserte Gesamtbilanz aufweisen.

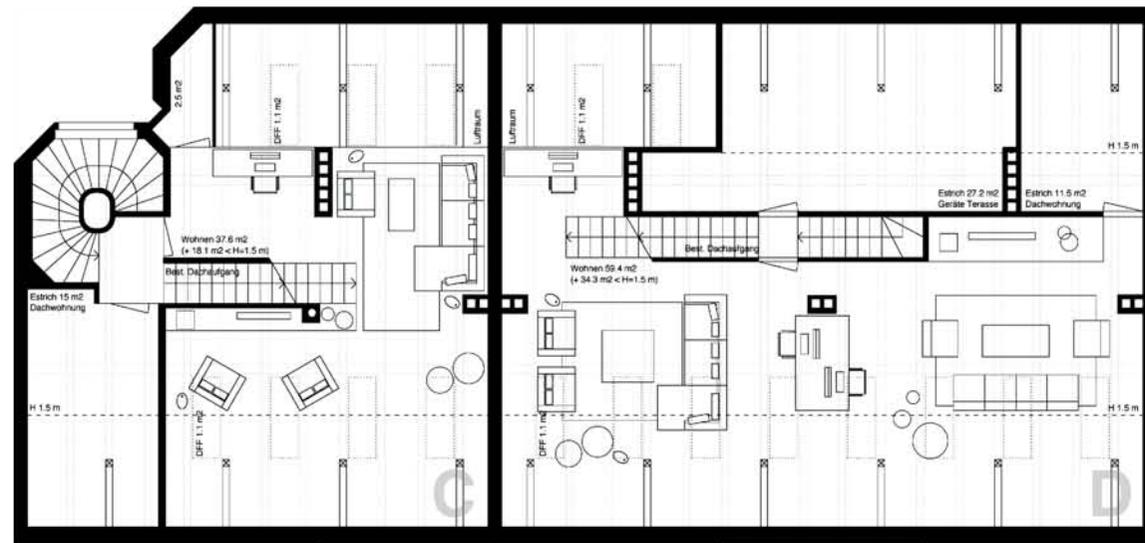


1.DG, WHG. 23/5, 1:100

5 1/2 131 m2

1.DG, WHG. 25/9, 1:100

7 1/2 193 m2



2.DG, WHG. 23/5, 1:100

2.DG, WHG. 25/9, 1:100

1  
2  
3  
4



## PROJEKT

### 1. Preis und Antrag zur Weiterbearbeitung

Kennwort : HELEN

Projektverfasser : Michael Meier und Marius Hug Architekten AG  
Binzstrasse 12  
8045 Zürich

Die Autoren des Projektes «HELEN» beschränken ihren Eingriff auf wenige, aber gezielte Eingriffe. Der respektvolle Umgang mit der bestehenden Bausubstanz gefällt dem Beurteilungsgremium: Die Architekten verzichten auf den Einbau vieler neuer Küchenelemente und setzen dafür auf die Qualität des bestehenden Vorratsraumes (Haus 23); sie widerstehen der Versuchung einer Badvergrösserung zugunsten der Grösse des benachbarten Zimmers; anstatt auf teure Grundrissveränderungen verwenden die Architekten Geld auf die Sanierung der Wohnungseingangstüren. Auch das Festhalten an der Separat-Toilette begrüsst das Fachgremium, weil dieses gerade für Mehrpersonenhaushalte eine willkommene Ausweichwaschstation darstellt. Die Preisrichter erachten beim vorliegenden Projekt die Forderung eines Umbaus im bewohnten Zustand als erfüllt.

Auch die Materialisierung, wie sie die Referenzbilder und Visualisierungen vermitteln, weiss zu überzeugen: qualitätsvolle bestehende Materialien sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben, wo neue nötig sind, lehnen sie sich an den Bestand an und vermittelt doch einen zeitgemässen Ausdruck. Aufgrund der geringen Eingriffstiefe ist der Erhalt bestehender Materialien plausibel. Diese Sensibilität vermisst die Jury hingegen bei den Abbrüchen der Kamine und der Konzeption der neuen Steigzonen.

Der Vorschlag, nur einen Teil des Dachgeschosses zu einer Galerie auszubauen, zeugt von dem gleichen Einfühlungsvermögen. Obschon dieser Eingriff die Bauherrschaft verhältnismässig teuer zu stehen kommt, erscheint er der Fachjury angesichts der Wohnlage (Stadtteil und Dachwohnung) angepasst.

Das Beurteilungsgremium ist beeindruckt von der Konsequenz und Entschiedenheit des Projektes und erklärt «HELEN» einstimmig zur Siegerin. Das Fachgericht erteilt den Verfassern den Auftrag zur Weiterbearbeitung mit folgenden Auflagen:

- So stringent das Vorhaben auf der Konzeptstufe ist, im Laufe der Ausführung müssen die Architekten Pragmatismus beweisen
- Der Umgang mit den Steigzonen überzeugt die Jury nicht restlos; die Realisierungsmöglichkeit der Kaminabbrüche ist zu beweisen
- So reizvoll die Beibehaltung des Lüftungskanals in den Küchen des Hauses 25 ist, so sehr drängt sich die Frage nach der Sinnhaftigkeit auf (Nostalgie versus Funktionalität)
- Die Erschliessung der Zinne ist gegeben, der Kopfraum (Durchgangshöhe) muss aber geprüft und mit der Feuerpolizei abgesprochen werden
- Der Beweis der Wirtschaftlichkeit des Dachausbaues ist zu erbringen. Überdies darf die Treppe die Binderlage des Dachstuhles nicht tangieren
- Der Hauszugang und Hof ist in der gleichen nuancierten Denkweise zu gestalten



Blick von der Wohnküche zur Wohngalerie und dem erweiterten Wohnzimmer

## Dachgeschoss

### Dolderstrasse 23

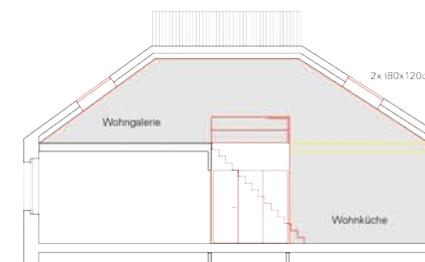
Die kleinen Mansardenzimmer werden zu einem Zimmer zusammengefasst und der Dachwohnung zugeschlagen. Die Eingangspartie wird zum Treppenhaus hin verlegt. Es entsteht eine vollwertige 4.5-Zimmerwohnung wie in den Normgeschossen.

### Dolderstrasse 25

Mit wenigen, präzisen Eingriffen entsteht hier eine 7-Zimmerwohnung die sich für eine Grossfamilie oder eine Wohngemeinschaft eignet. Durch eine grosse, verglaste Eingangstüre betritt man den breiten Gangbereich. Gut proportionierte Zimmer erlauben eine grosse Nutzungsflexibilität. Die Grundrissstruktur wird nur im Bereich der kleinen Mansardenzimmer verändert. Die Badezimmer werden nahe bei den Schächten angeordnet. Eine Wohnküche mit Reduit und eine Wohngalerie mit Arbeitsbereich bilden das Herzstück der Wohnung. Durch einen vertretbaren Eingriff in die Holzkonstruktion des Estrichgeschosses erhält die Wohnung eine Raumabfolge mit überhöhten, teils zenital belichteten Räumen. Gemäss Baugesetz sind Dachflächenfenster von 80x120 cm erlaubt (Tot. Fensterfläche = max. 10% von Bodenfläche). Da die Fenster im Mansardendach von der Strasse her nicht sichtbar sind, kann gemäss Angaben des Kreisarchitekten über ein grösseres Dachfenster diskutiert werden. Jedenfalls lassen die Dachflächenfenster Ausblicke in Richtung See und über die Dächer der Nachbargebäude zu.

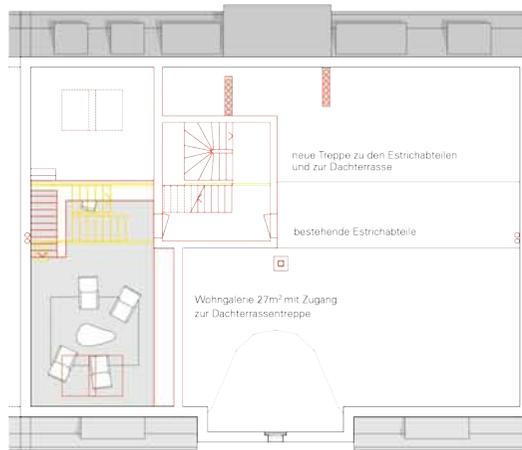
Ein Zimmer mit Doppeltüre kann dem Wohn-/Küchenbereich zugeschlagen werden. Eine neue Treppe ermöglicht einen direkten Zugang für alle Bewohner vom Haupttreppenhaus bis zur Dachterrasse. Durch den neuen, verglasten Dachausstieg fällt Licht bis ins Haupttreppenhaus hinunter. Vom Galeriegeschoss her, hat die Grosswohnung direkten Zugang zur Dachterrasse.

Die Arbeiten im Dachgeschoss werden hauptsächlich durch den Zimmermann ausgeführt. Ausgebaute Balken sollen nach Möglichkeit wiederverwendet werden. Auf Behaglichkeit wird grossen Wert gelegt. Die Konstruktionen werden ausreichend hinterlüftet, und durch genug Speichermasse soll eine Überhitzung der Dachräume vermieden werden.

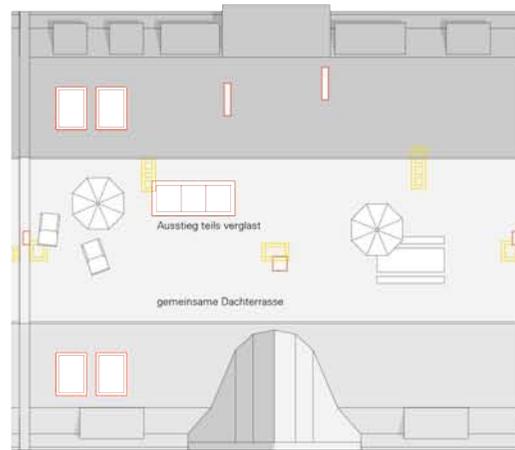


Schnitt durch das Dachgeschoss

Studienauftrag 'Dolderstrasse', HELEN, 1. August 2008



Estrichgeschoss



Dachaufsicht



Dachgeschoss Haus 23

Dachgeschoss Haus 25



Blick von der Wohngalerie mit Arbeitsbereich, rechts Türe zur Dachterrasse

Studienauftrag "Dolderstrasse", HELEN, 1. August 2008

## Normgeschoss

Die bestehenden Grundrisse der Normgeschosse beider Häuser sind sehr ansprechend. Eine grosse Qualität haben die natürlich belichteten und belüfteten separaten WCs und die Speisekammern der Küchen im Haus 23. Auch die in die Nischen eingebauten Küchenzeilen im Haus 25 tragen viel zum Charakter der Wohnungen bei. An der bestehenden Grundrissdisposition wird deshalb festgehalten. Stillgelegte Lüftung- und Kaminschächte werden entfernt. Die neuen Küchen werden als einfache Schreinerarbeiten ausgeführt und interpretieren die schon vorhandenen Schreinerarbeiten der Holztüren, Sockel und Brusttafer weiter. Die bestehenden Wohnungseingangstüren werden innenseitig aufgedoppelt und auf EI30 aufgerüstet. Diese aufwendige Massnahme ist gerechtfertigt, da die Türen mit den reich verzierten Glasfüllungen prägend für die Raum- und Lichtstimmung im denkmalgeschützten Treppenhaus und in den Wohnungskorridoren sind. Die Böden werden belassen und wo nötig aus-ges-bessert. Wandoberflächen werden je nach Zustand aufgefrischt.



Kücheneinbauten im Sinn der bestehenden Schreinerarbeiten, Terrazzoböden

Option Schiebetür für Wohn- Essküche  
Fr. + 8'000.-



bestehende Türen werden aufgedoppelt, ganze Front EI 30



neue funktionelle und dauerhafte Badezimmer



Normgeschoss Haus 23

Normgeschoss Haus 25

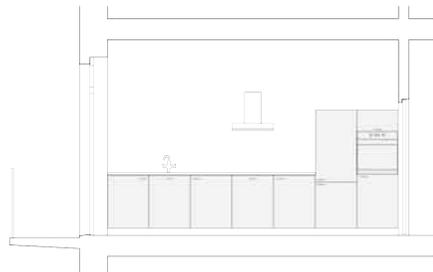
0 1 5

## Ausführung

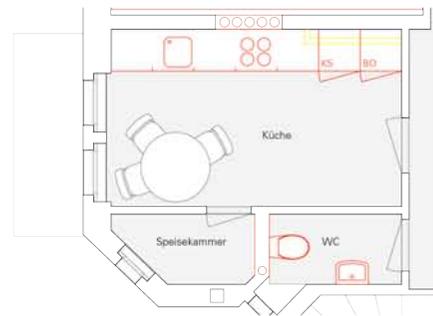
### Küchen

Es werden einfache Einbauküchen, innen Kunstharzbeschichtet, aussen Holzwerkstoffplatten farblackiert, mit Quarzsteinabdeckung 'cortina bianco' vorgeschlagen. Die Küchen verstehen sich als Teil der bestehenden Schreinerarbeiten und werden an deren Farbgebung angeglichen. Die Hochschränke gehen auf eine Maximalhöhe von 160 cm, damit die ganze Deckenfläche erlebbar bleibt. Die Terrazzoböden bleiben nach Möglichkeit erhalten und werden ausgebessert.

Die Küchenabluftleitungen der Dampfzughauben werden in einer Wandaufdoppelung (Gipsständer oder Alba) bis über Dach gezogen (Rohrleitungen aus verzinktem Stahlblech mit luftdicht verklebten Stössen).



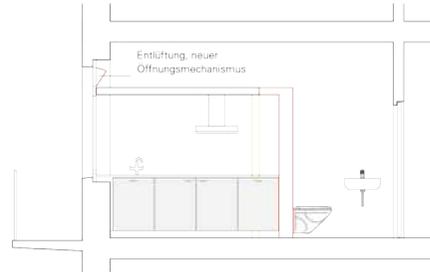
Ansicht Küche



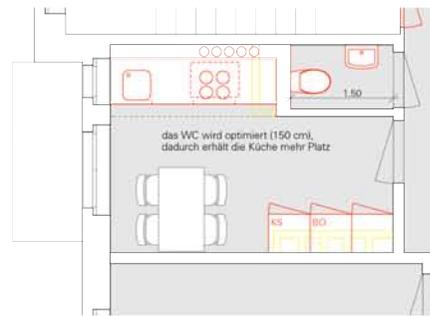
Dolderstr. 23, Grundriss Küche Normgeschoss

### WC und Bad

In den Sanitärräumen werden nach Möglichkeit Sanitär-Element-Blocksteine oder vorgefertigte GIS-Systeme vorgeschlagen um eine rasche Montage zu ermöglichen. Die Elemente sind komplett verrohrt. Die Nasszellen werden mittels Kleinventilatoren entlüftet. Boden- und Wandflächen werden mit keramischen Platten belegt. Kalt- und Warmwasserleitungen aus CNS-Stahlrohren (Presssystem), Verteilungen wo möglich in PEX-Röhren, Schmutzwasserleitungen in PEH-Geberit-Kunststoffrohren, Fallstränge und Leitungen an Decke in Geberit-Silentrohren.



Schnitt/Ansicht Küche und WC



Dolderstr. 25, Grundriss Küche Normgeschoss

### Zeitplan

Zuerst werden die Separaten WCs und die Küche saniert (eigene vertikale Erschliessung, Fallstrang und Wasserzuleitung). Den Mietern werden für diese Zeit ein Doppelrechaud und ein kleiner Kühlschrank zum Kochen zur Verfügung gestellt. In den Untergeschossen werden WCs bereitgestellt. In den Korridoren wird nach den Küchentüren eine provisorische Türe oder Staubwand gestellt, damit die Bewohner nicht zu stark durch die Handwerker gestört werden. Dauer der Arbeiten ca. 4-5 Wochen. Nach diesen Arbeiten sind WC und Küchen wieder nutzbar und es wird mit dem Sanieren der Badezimmer begonnen. Duschmöglichkeiten für die Bewohner werden im Untergeschoss angeboten. Sämtliche Arbeiten in den Normgeschossen können nach 8 Wochen abgeschlossen sein. Die Wohnbarkeit während der Bauphase ist gegeben. Das Dachgeschoss wird gleichzeitig ausgebaut. Hier dauern die Arbeiten gute 3 Monate. Das Treppenhaus wird als letztes saniert. Für die ganzen Sanierungsarbeiten muss im besten Fall mit 4 Monaten Bauzeit gerechnet werden.

Die Kosten wurden anhand eines kürzlich realisierten Umbaus ähnlicher Komplexität ermittelt (inkl. MWST, BKP 1-5, +20%).

Dachwohnung	
Vorbereitung, Baumeister	6'000.-
Holzbauer, Wände, Decken, Estrichstiege	65'000.-
Küche, Schränke, Galeriestiege, Brüstung	48'000.-
Bad, Dusche/WC	38'000.-
Eingangsfurt Brandschutz	13'000.-
Gips- und Malerarbeiten	23'000.-
Bodenbeläge	14'000.-
Elektro	4'000.-
Dachfenster	12'000.-
Diverses, Honorare, Nebenkosten	44'000.-
<b>Total</b>	<b>267'000.-</b>

Küchen	
Vorbereitung, Baumeister- und Gipsarbeiten	2'000.-
Küche inkl. Geräte	23'000.-
Abluft	1'500.-
Elektro	1'000.-
Malier	1'500.-
Diverses, Honorare, Nebenkosten	6'000.-
<b>Total</b>	<b>35'000.-</b>

Bad + sep. WC	
Vorbereitung, Baumeister- und Gipsarbeiten	1'500.-
Sanitärelemente	3'000.-
Sanitärapparate inkl. Montage	9'000.-
Kleinventilator	1'000.-
Elektro	1'000.-
Plattenarbeiten	4'000.-
Malier	1'500.-
Diverses, Honorare, Nebenkosten	4'000.-
<b>Total</b>	<b>25'000.-</b>

Brandstutztüren	
Aufdoppelung der Bestehenden Türen, ganze Front EI 30 gemäss Offerte Hersteller	
Typ 1, einflüglig, ca. 1400 / 2600 mm à Fr.	10'000.-
Typ 2, einflüglig, ca. 2000 / 2600 mm à Fr.	13'000.-
Typ 3, zweiflüglig, ca. 2300 / 2600 mm à Fr.	16'000.-