

STUDIENAUFTRAG ERNEUERUNG HOHLSTRASSE 9

BERICHT DER JURY



STIFTUNG PWG
STIFTUNG ZUR ERHALTUNG
VON PREISGÜNSTIGEN
WOHN- UND GEWERBERÄUMEN
DER STADT ZÜRICH
WERDSTRASSE 36
POSTFACH
8026 ZÜRICH

TEL 043 322 14 14
FAX 043 322 14 15
MAIL INFO@PWG.CH
HOME WWW.PWG.CH

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	3
WETTBEWERBSAUFGABE	4
TEILNEHMENDE	5
PREISGERICHT	5
VORPRÜFUNG	5
BEURTEILUNG	6
RANGIERUNG	6
SCHLUSSFOLGERUNGEN	7
EMPFEHLUNG	7
GENEHMIGUNGEN	8
PROJEKTVERFASSERINNEN UND -VERFASSER	9
PROJEKTE	10
PROJEKT NR. 1, „SONNENSEITE“	10
PROJEKT NR. 2, „Q“	11
PROJEKT NR. 3, „FENSTER ZUM HOF“	12
PROJEKT NR. 4, „QUISTGAARD“	14

EINLEITUNG

Veranstalterin des Studienauftrages ist die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG). Die Stiftung PWG ist eine gemeinnützige, öffentliche Stiftung der Stadt Zürich mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sie bezweckt, preisgünstigen Wohn- und Gewerbe- raum zu erhalten und zu schaffen. Die Immobilien der Stiftung bleiben dauernd der Spekulation entzo- gen.

Die langfristigen Ziele der Stiftung PWG sind:

- _ Preisgünstigkeit der Mietzinse
- _ Werterhalt der Liegenschaften und Wohnungen – Rücksicht auf die Bausubstanz und Nutzung
- _ Erhalt der bevorzugten Wohnlage sowie von hochwertigem Lebensraum

Die Stiftung PWG ist Eigentümerin der dem Studienauftrag zugrunde liegenden Parzelle und Liegen- schaft an der Hohlstrasse 9, 8004 Zürich.

Das Gebäude liegt am sogenannten „Bermudadreieck“, dem berühmt-berüchtigten Häuserblock zwi- schen Brauer-, Hohl- und Langstrasse. Im Quartier grenzen gepflegte Läden an Dutzendwaren- Outlets, szenige Restaurants an Imbissbuden und angesagte Bars an Milieu-Etablissements – ohne Zweifel eine exponierte Wohnlage. Dafür entschädigt etwa die Nähe zum Grünpark der Bäckeranlage.

Das Gebäude wurde um 1893 erstellt und verfügt über 2 Ladenlokale und 9 Dreizimmerwohnungen. Zum Haus gehört eine grösstenteils unterkellerte Hoffläche. Die Stiftung PWG hat die Liegenschaft 1991 als eine ihrer ersten Liegenschaften erworben. Das Gebäude wurde in den letzten 40 Jahren nicht mehr grundlegend erneuert, so dass sich im Laufe der Jahre Mängel und Schäden angehäuft haben. Die Gebäudeinstallationen sind veraltet (z.B. dezentrale Heizung) und am Ende ihres Lebens- zyklus. Die Mieterschaft – vorwiegend Wohngemeinschaften – fühlt sich in den zweckmässigen, preis- günstigen, über viel Charme verfügenden Altbauwohnungen wohl.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Expertisen erstellt. Sie dienen als Grundlage für die anstehende Erneuerung. Mit dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft an der Müllerstrasse 92 ist ein Näherbaurecht ausgehandelt worden. Es gestattet der Stiftung PWG den Neubau von Balkonen und deren Befestigung in der Fassade des Hauses Müllerstrasse 92. Dieselbe Vereinbarung gewährt der PWG Oblichter und einen Hofeinschnitt für den Zugang zum Lagerraum im Untergeschoss. Die heutige baurechtliche Situation erlaubt keine höhere Ausnutzung der Parzelle (z.B. durch eine Aufstockung).

Die Erneuerung wird im nicht-bewohnten Zustand erfolgen (Ausnahme Erdgeschoss/ Gewerbenut- zung).

Die PWG lud vier Architekturbüros zur Einreichung von Projektvorschlägen ein. Der Architekturwettbe- werb wurde als anonymer, einstufiger Studienauftrag durchgeführt. Er orientierte sich an der Ordnung SIA 142 (Ausgabe 1998) und subsidiär an der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VoeB).

WETTBEWERBSAUFGABE

Die Bauherrin erwartete eine innovative, zeitgemässe und kostengünstige Lösung unter Berücksichtigung ökologischer und energetischer Gesichtspunkte. Oberstes Ziel war, gute Mietobjekte mit tragbaren Mietzinsen zu erstellen. Diese steuern das zentrale Anliegen der Stiftung PWG, gut nutzbare Wohnungen für vielfältige Wohnformen anzubieten.

Zielsetzungen und Erneuerungsumfang:

- Gesamterneuerung der Wohnungen und der Gewerberäume (1 Wohnung oder 2 Wohnungen pro Geschoss)
- Preisgünstiger Wohnraum für ein urbanes Publikum (Studenten, Alleinwohnende, Paare, Familien etc.) mit niedrigem Komfortanspruch (monatlicher Netto-Mietzins pro Etage zwischen CHF 2'300 und 2'600)
- Gewerbenutzung im Erdgeschoss erhalten (keine Grundrissveränderung, Betrieb ist während Erneuerung aufrecht zu erhalten)
- Umwandeln der Ateliers im Dachgeschoss in Wohnraum
- Erneuern der Küchen und Bäder (inkl. aller Werkleitungen und Entlüftung)
- Renovation des Treppenhauses und Anpassung an heutige baujuristische Normen
- Szenario Kellerraum unter dem Hof (Sanieren und Nutzen oder Auffüllen?)
- Ein hofseitiger Anbau von Balkonen ist zu prüfen (im Rahmen des Näherbaurechts)
- Gezielte Nachbesserung der Wärmedämmung (Dach und Kellerdecke, keine Fassadenisolation, keine neuen Fenster)
- Anpassung der Elektroinstallationen und Heizung an heutigen technischen Standard
- Einschätzung/ Untersuchung der bauphysikalischen Folgen der vorgeschlagenen Interventionen
- Detaillierte Beschreibung des Erneuerungs- und Umbauprozesses (Umbauzeit)

Beim vorliegenden Studienauftrag ist eine preisgünstige Bauweise ausserordentlich wichtig. Die Möglichkeiten zur Senkung der Baukosten sind soweit auszureizen, dass bei minimalem Ausbaustandard eine dauerhafte Lösung entsteht, welche den Ansprüchen einer unkomplizierten Bewohnerschaft entspricht. Um die Wirtschaftlichkeit der Liegenschaft zu sichern, ist ein Kostenrahmen von 1,8 Mio. CHF einzuhalten.

TEILNEHMENDE

Folgende Architekturbüros wurden von der Stiftung PWG zu dem Studienauftrag eingeladen:

huggen berger fries Architekten AG ETH SIA	8004 Zürich
Joos & Mathys Architekten ETH/ BSA/ SIA	8003 Zürich
Matthias Benz Architekt ETH SIA	8005 Zürich
Neon Mambourg Wiskemann	8004 Zürich

PREISGERICHT

Das Preisgericht setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

Fachpreisrichter	Pascale Guignard	Architektin, Zürich	Präsidentin
	Marius Hug	Architekt, Zürich	
	Urs Christen	Architekt, Zürich	
Sachpreisrichter	Pierino Cerliani	Architekt und Stiftungsrat PWG	
	Claudio Fetz	PWG-Geschäftsleitung	
	Jürg Grob	Unterhalt und Erneuerung PWG	

Pierino Cerliani konnte krankheitshalber nicht an der Jurierung teilnehmen.

VORPRÜFUNG

Die eingereichten Projekte wurden nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142, den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung auf folgende Punkte geprüft.

- Termingerechtigkeit und Vollständigkeit
- Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen
- Feuerpolizeiliche Anforderungen
- Nachhaltigkeit und Energieverbrauch
- Überprüfung der Geschossflächen und Hauptnutzfläche
- Grobkostenvergleich
- Wirtschaftlichkeit

Alle Teams haben ihre Projekte anonym und vollständig eingereicht. 3 Arbeiten trafen fristgerecht ein, eine Arbeit war verspätet. Nach technischen Problemen gaben die Verfasser ihr Projekt mit dem Kennwort „Quistgaard“ nachweislich (Aufgabezeit der Expresssendung) knapp drei Stunden nach der Einsendefrist auf der Poststelle ab.

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, trotz verschiedener kleinerer, vor allem baurechtlicher Verstösse und der geringfügigen Verspätung, die den Projektverfassern keine massgebenden Vorteile eintrug, sämtliche eingereichten Projekte zur Beurteilung und Preiserteilung zuzulassen.

BEURTEILUNG

Das Preisgericht tagte am 3. November 2009. Nach einer freien Besichtigung der Projekte nahm das Preisgericht vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis, prüfte das Ausmass der festgestellten Verstösse und beschloss, dem Antrag der Vorprüfung zu entsprechen und alle Projekte zur Beurteilung und Preiserteilung zuzulassen. Anschliessend wurden die Projekte den Fachpreisrichtern zugeordnet und von diesen vorgestellt.

Auf die gemeinsame Besichtigung der Liegenschaft folgten die Wertungsdurchgänge. Für diese legte das Preisgericht folgende Kriterien fest:

- _ Gebrauchswert der Wohn- und Gewerberäume
- _ Angebot privater und gemeinsamer Aussenräume
- _ Nutzen und Ertrag des vorgeschlagenen Szenarios für die Hofunterkellerung
- _ Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Eingriffe
- _ Gesamtwertung

Das Preisgericht diskutierte die Kompatibilität der vorgeschlagenen Grundrisse mit dem in den Zielsetzungen geforderten preisgünstigen Wohnraum (u.a. niedriger Komfortanspruch) intensiv. Auch die Nutzbarkeit der vorgeschlagenen Grundrisse für unterschiedliche Wohnformen fand dabei Berücksichtigung. Die teilweise angeregte Transformation zu einer zweispännigen Geschossorganisation beurteilte die Jury hinsichtlich ihrer typologischen Verträglichkeit (z.B. Verhältnis von Symmetrie und Asymmetrie). Vor dem Hintergrund des äusserst engen Kostenrahmens wurden auch die Eingriffstiefe und das Ausführungsrisiko der verschiedenen Projektvorschläge eingehend besprochen.

Bei der Beurteilung des Aussenraumangebots beschäftigten die Mitglieder des Preisgerichtes die Aufenthaltsqualität und die Nutzungspotential des Hofes. Auch dessen Kombinationsmöglichkeit mit den Gewerbelokalen im Erdgeschoss und der Hofunterkellerung wurde in die Überlegungen einbezogen. Der Umgang mit der Hofunterkellerung (Aufschütten oder Aktivierung als Nutzraum) beriet das Preisgericht unter Beachtung von Kosten-Nutzen-Überlegungen.

Die Jury besprach die Projekte in einem Wertungsdurchgang. Die Öffnung der Honorarofferten veränderte ihre Beurteilung nicht. Nach dem Kontrolldurchgang wurde die Rangierung bestimmt.

RANGIERUNG

Das Preisgericht beschloss einstimmig folgende Rangordnung und Preiszuteilung:

1. Rang	Projekt Nr. 3	Fenster zum Hof	1. Preis	CHF	9'000
---------	---------------	-----------------	----------	-----	-------

Auf eine weitere Rangierung wurde verzichtet. Alle weiteren Teilnehmenden erhalten eine Entschädigung von 7'000 Franken (inkl. Fixum und exkl. MWSt.).

Die obengenannten Beträge beinhalten die feste Entschädigung pro Projekt von 5'000 Franken, nicht aber 7.6 % Mehrwertsteuer.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Das Konkurrenzverfahren brachte wertvolle Beiträge hervor für die wesentlichen Aspekte der Fragestellung. Die Projekte und das Verfahren des Wettbewerbs liessen daher eine gründliche Diskussion der gestellten Bauaufgabe zu. Das Preisgericht war erfreut über die hochstehenden Beiträge der Teams. Sie ist beeindruckt von der intensiven Bearbeitung der gestellten Aufgabe und dem breiten Lösungsspektrum.

Aus architektonischen und wirtschaftlichen Erwägungen hat sich bei der vorliegenden Aufgabe der respektvolle Umgang mit der bestehenden Bausubstanz als notwendige und damit erfolgreiche Projektstrategie erwiesen. Das siegreiche Projekt versteht es auf eindrückliche Weise, die vorhandenen Qualitäten der Liegenschaft nachhaltig zu sichern und das Manko ungenügender Aufenthaltsqualität im Freien auf verblüffende Weise schlüssig zu beantworten. So wird das Projekt „Fenster zum Hof“ den Stiftungszielen der PWG in hohem Masse gerecht.

EMPFEHLUNG

Das Preisgericht empfiehlt der Stiftung PWG einstimmig das Projekt Nr. 3 „Fenster zum Hof“ unter Berücksichtigung der Projektkritik zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

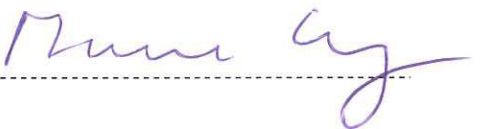
GENEHMIGUNGEN

Fachpreisrichter

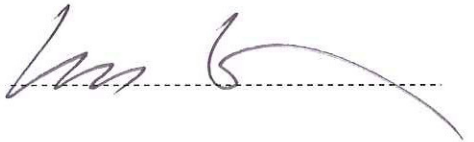
Pascale Guignard (Vorsitz)



Marius Hug



Urs Christen



Sachpreisrichter


Pierino Cerliani

entschuldigt

Claudio Fetz



Jürg Grob



Genehmigt durch das Preisgericht.

Zürich, 27. November 2009.

PROJEKTVERFASSERINNEN UND -VERFASSER

Nach der Unterzeichnung des Protokolls über die beschlossene Rangabfolge und der Festsetzung der Preissummen formulierte das Preisgericht die Schlussfolgerungen und Empfehlungen an die Stiftung PWG als Bauherrin. Die Öffnung der Teilnehmercouverts identifizierte folgende Verfasser.

1. RANG/ 1. PREIS PROJEKT NR. 3, „FENSTER ZUM HOF“
(ANTRAG ZUR WEITERBEARBEITUNG)
Joos & Mathys
Architekten ETH/ BSA/ SIA
Kalkbreitestrasse 33
8003 Zürich

Mitarbeit:
Peter Joos
Christoph Mathys
Patrick Walser

Verfasser der weiteren Projekte:

PROJEKT NR. 1, „SONNENSEITE“
huggen berger fries
Architekten AG/ ETH/ SIA
Badenerstrasse 156
8004 Zürich

Mitarbeit:
Adrian Berger
Beata Kunert

PROJEKT NR. 2, „Q“
Neon Mambourg Wiskemann
Badenerstrasse 123a
8004 Zürich

Mitarbeit:
Michèle Mambourg
Barbara Wiskemann

PROJEKT NR. 4, „QUISTGAARD“
Matthias Benz Architekt ETH SIA
Hardturmstrasse 175
8005 Zürich

PROJEKTE

PROJEKT NR. 1, „SONNENSEITE“

huggen berger fries
Architekten AG/ ETH/ SIA
Badenerstrasse 156
8004 Zürich

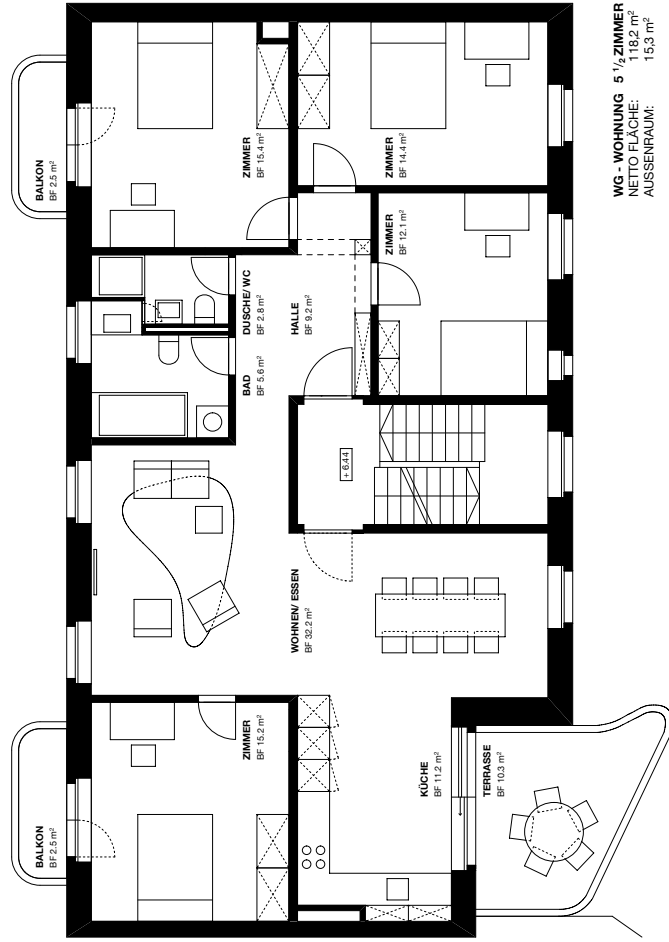
Der Projektvorschlag „Sonnenseite“ entwickelt den Grundriss der Geschosswohnungen aus der Analyse der Besonnung und Lärmimmission der Liegenschaft. Dabei werden die entlang der Hohlstrasse angeordneten Räume als die lärmbelasteten und ungenügend besonnten Wohnbereiche identifiziert. Die bestehenden Kleinwohnungen werden zu grosszügigen 5.5-Geschosswohnung mit gut proportionierten Zimmern und durchgehendem Wohn-Essbereich zusammengefasst.

Die Anzahl der Küchen und Sanitärräume kann deutlich verringert werden. Zugleich wird mit der räumlich offenen Auslegung der Gemeinschaftsräume die Gebäudetiefe ausgelotet. Die nach Süden hin orientierte, grossräumige Küche mit vorgelagerter Terrasse wird Teil des Wohn- und Gemeinschaftsbereiches mit räumlichem Bezug zum Hof- und Strassenraum. Zugunsten eines hofseitigen Zimmers wird das Bad und die Dusche/ WC folgerichtig an der Nordostseite angeordnet. Das zweispännige Treppenhaus wird beibehalten.

Somit verfügen die Geschosswohnungen jeweils über zwei Wohnungseingänge. Die Zugänge unterstreichen die Gliederung der Wohnungen in einen Schlaf- und Wohnbereich. Im Dachgeschoss werden zwei Kleinwohnungen angeordnet, die mit Galerien und überhohen Räumen die etwas beengenden Platzverhältnisse entspannen. Die bestehenden Raumhöhen im Estrich stellen jedoch die Nutzbarkeit der Galerien in Frage. Auf die Instandsetzung des unterkellerten Hofbereiches wird aus Kosten- Nutzen Überlegungen verzichtet.

Die Jury diskutierte die Angemessenheit des Eingriffes in die bestehende, kammerartige Raumstruktur und deren Umwandlung in offene Raumsequenzen intensiv. Sie attestierte den Geschosswohnungen räumliche Ausgewogenheit und hohe Wohnqualität. Die hofseitige Anordnung der Terrasse und der Raumfolge mit Küche, Essen und Wohnen eignet sich gut für unterschiedliche Wohnformen, sei es als Familien- oder als Wohngemeinschaft. Den Vorschlag, mit der Raumstruktur den Bestand zu hintertreiben, um neue Qualitäten zu schaffen, honorierte die Jury grundsätzlich, allerdings bezweifelte sie die Angemessenheit der Eingriffstiefe.

Die historische Substanz der Liegenschaft wird durch die typologische Umwandlung in Frage gestellt, sowohl durch die Erschliessungsstruktur, den Ausdruck der symmetrischen Strassenfassade als auch durch den Verlust der ursprünglichen Materialisierung der Innenräume. Die bestehende Qualität der dichten und sparsamen Wohnung wird zugunsten einer weiträumigen Vorstellung an das Wohnen im städtischen Umfeld aufgegeben. Der Versuch, die bestehende Bausubstanz grundlegend umzuwerten, erschien der Jury unverhältnismässig und fordert eher einen Ersatzbau. Dem Projektvorschlag gelang es in den Augen der Jury nicht, die beabsichtigte Steigerung der Wohnqualität aus den bestehenden Qualitäten der Liegenschaft herauszuentwickeln.



WG - WOHNUNG 5 1/2 ZIMMER
NETTO FLÄCHE: 118.2 m²
AUSSENRAUM: 15.5 m²



Situationsanalyse Lärm

Hohlstrasse: Die nordseitige Hohlstrasse welche direkt an dem Haus vorbeiführt ist stark befahren und über die Geometrie mit der Raumöffnung zu dem Kasernenareal mit der Strassenkreuzung Anker - Brauer - und Hohlstrasse zusätzlich belastet.
Müllerstrasse: Die südseitige Müllerstrasse ist ruhiger und wird durch den aufgebrochenen Blockrand zusätzlich abgeschirmt.

Situationsanalyse Besonnung

Hohlstrasse: Die Nord - Ostseite ist durch die Raumöffnung zur Kasernenanlage in den Sommermonaten während kurzer Zeit besonnt. Von Herbst bis Frühling ist die Fassade nur mit ganz Flachem streiftlicht besonnt, in die Wohnung scheint keine Sonne. Dadurch erhalten die Räume ausschliesslich kaltes Nordlicht.

Müllerstrasse: Die hofseitige Süd - Westseite ist durch die Baulücke besonnt. Durch die Hofgeometrie ist vor allem der Raumbereich angrenzend zur Müllerstrasse 92 stark besonnt. Dadurch wird der „Hof“ zur Sonnenseite welche die Wohnungen in ein warmes Südlich taucht.

Raumkonzept

Aufgrund der speziellen Verhältnisse wurde eine Raumtypologie geschaffen welche diesen Verhältnissen Rechnung trägt.

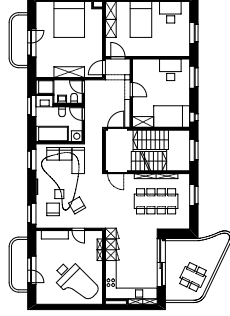
Der Hauptwohnbereich stösst mit dem Wohnraum und der Küche und der Terrasse an die Hofseite wo sie am stärksten besonnt ist: Im Westbereich der Wohnung angrenzend zur Liegenschaft Müllerstrasse 92.

Sämtliche Nassräume sind konsequent auf die lärmige und sonnenabgewandte Wohnungsseite zur Hohlstrasse ausgerichtet. Dadurch kann ein zusätzliches Schlafzimmer zum ruhigen Hof angeordnet werden.

Raumnutzung

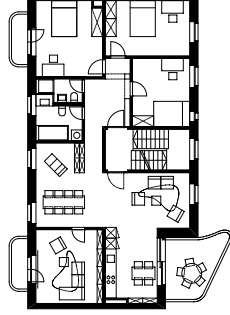
Aufgrund der bekannten und geschilderten Umständen werden Wohnungen für Wohngemeinschaften angeboten, im Dachgeschoss zwei Kleinwohnungen damit das Haus einen vielfältigen Wohnungsmix erhält:

Verkaufs- und Atelierräume im Erdgeschoss, Wohngemeinschaften vom 1. bis 4. Obergeschoss und zwei Kleinwohnungen im Dachgeschoss.



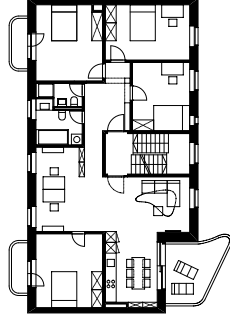
Familienwohnung (2 +2):

Grosse Küche, Esszimmer
und Wohnen/TV
1 Schlafzimmer Eltern
2 Schlafzimmer Kinder
1 Hobbyraum



WG-Wohnung (3 Schlafzimmer):

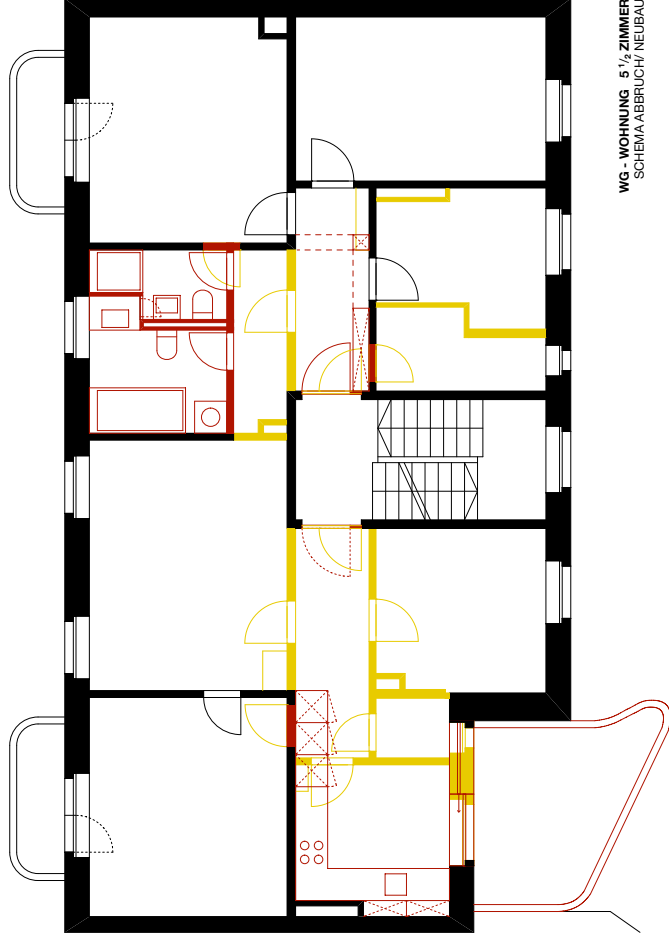
Wohnküche, Wohnen,
Grosse Gemeinschaftsarbeitzone mit
Lesencke
3 Schlafzimmer
1 Fernsehraum



WG-Wohnung (4 Schlafzimmer):

Wohnküche, Wohnen/TV
Büro mit 2 Arbeitsplätze
4 Schlafzimmer

MÖBLIERUNGSVARIANTEN



WG - WOHNUNG 5 1/2 ZIMMER
SCHEMA ABBRUCH/NEUBAU

Wohnungstypologie 5 1/2 Zi-Wohnung mit 118m2

Die Wohnung erhält optional 2 Haupteingänge (in den Kosten eingerechnet). Die eine in den Wohnbereich die andere in den Schlafbereich der Wohnung. Die Wohnung erhält 4 gut proportionierte Zimmer. Es werden zwei Nassräume angeboten welche natürlich belüftet werden können. Der Wohn- und Essbereich führt von Fassade zu Fassade und mündet in die grosse Wohnküche wo auch die Aussenterrasse angeordnet ist.

Durch die vorgeschlagene Geometrie und die Raumproportionen entstehen vielfältige Zonen, welche parallele Tätigkeiten in der Wohnung erlauben:

- Kochen und Essen in der Küche
- Wohnen und Essen im Wohnraum
- Dadurch, dass der Wohnraum in zwei Zonen gegliedert werden kann entsteht eine vielfältige Nutzbarkeit (Siehe Möblierungsvarianten)
- Schlafen und Arbeiten in den Zimmer
- Bei einer Belegung mit drei Schlafzimmer ist ein zusätzliches Arbeitszimmer- oder Aufenthaltszimmer an den Wohnraum angegliedert.

Grundsätzlich ist die Grundrissgeometrie auch gut geeignet für eine Familienwohnung.

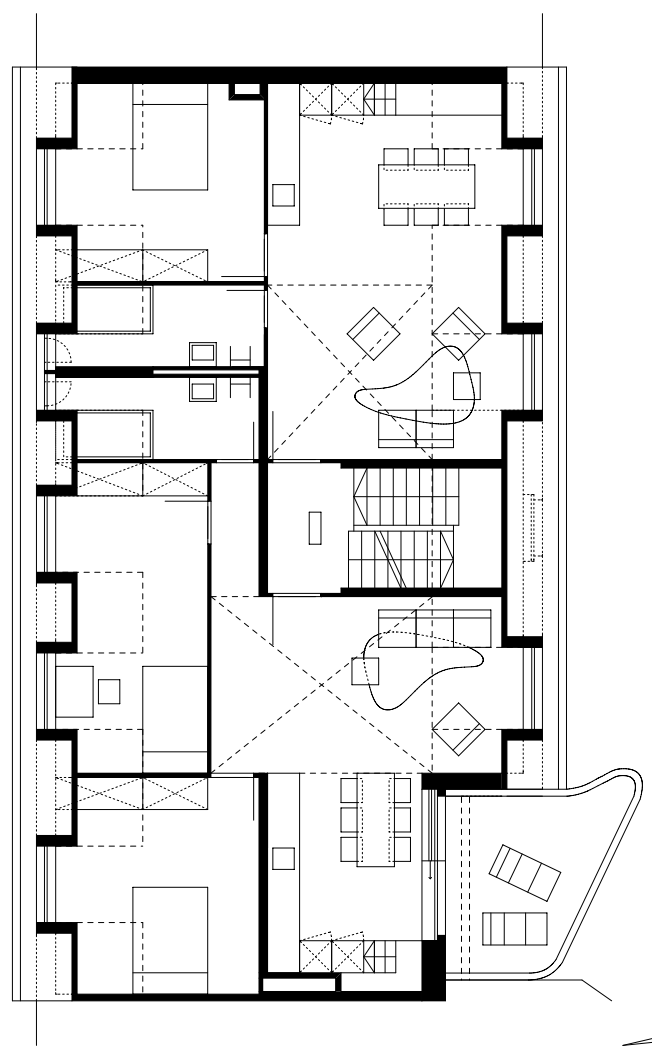
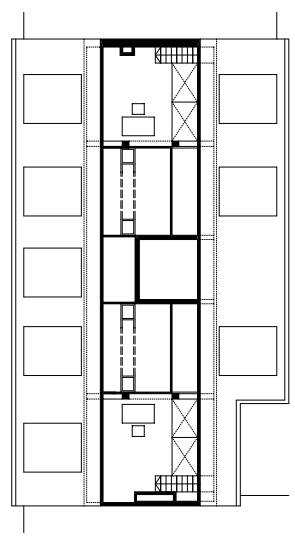
Durch die momentane Mikrolage im Quartier ist davon auszugehen, dass bestimmt nur Familien mit Kinder im Vorschulalter diese Wohnung mieten werden.

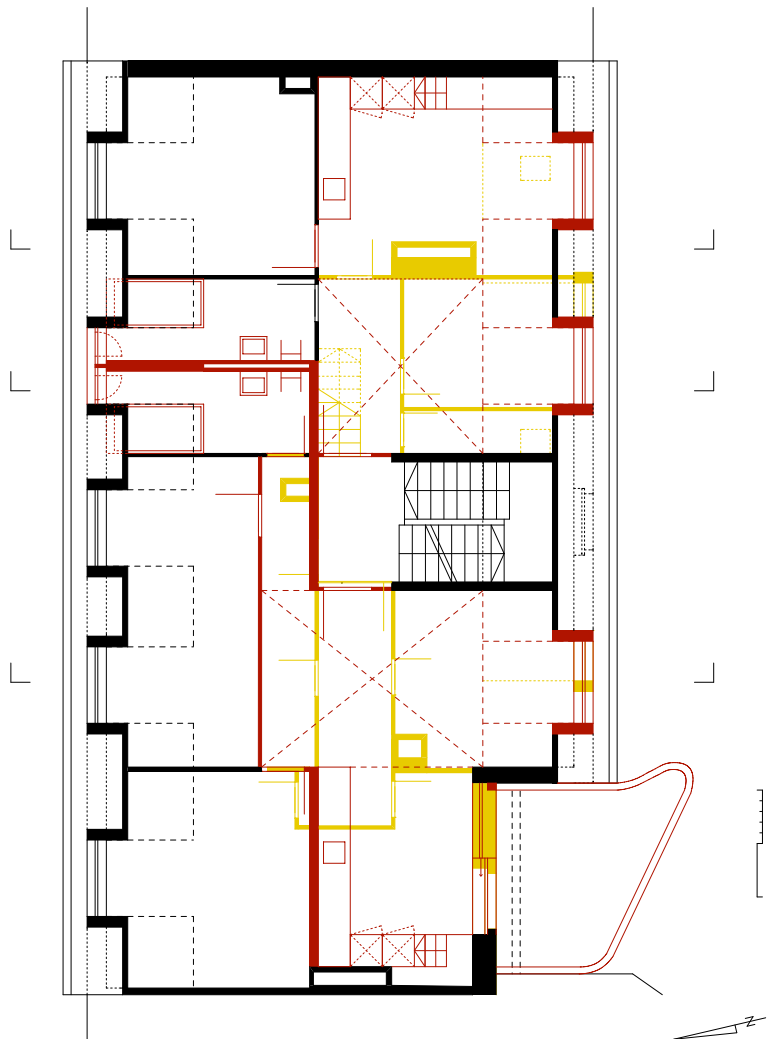
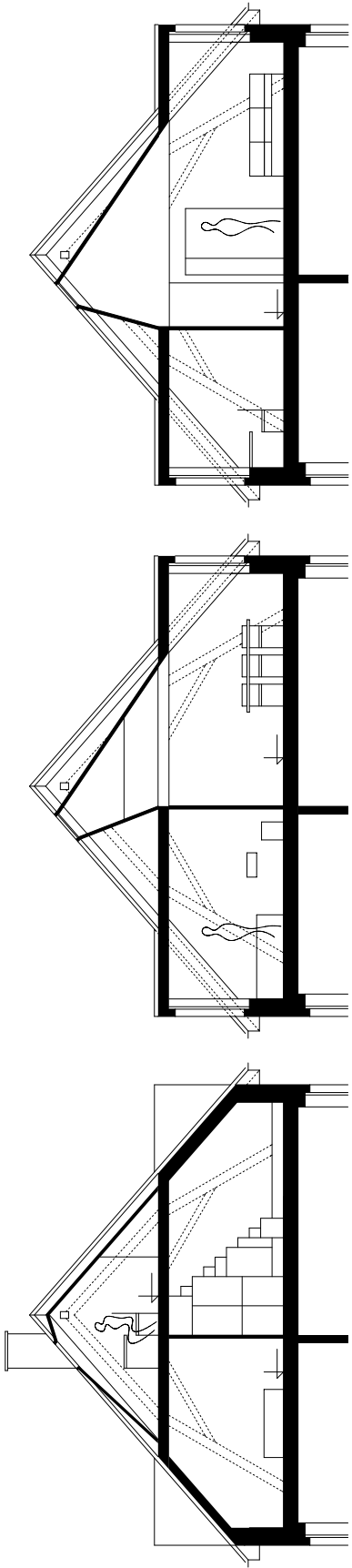
Wohnungstypologie Kleinwohnung

Die 2 1/2 und 3 1/2 Zi-Wohnung im Dachgeschoss erhalten eine spezielle Auszeichnung weil sie auch eine spezielle Lage im Haus haben: Die Schnittlösung ermöglicht, dass der Wohnraum von zwei Seiten illuminiert wird, und das Dach erlebbar wird. Die Wohnung erhält eine Galerie welche ein zusätzlicher Aufenthaltsbereich sein kann, ein Teil davon ist Estrich. Erschlossen wird dieser Raum durch einen Schrank welcher als Treppe ausgebildet ist.

Nassräume und Küchen

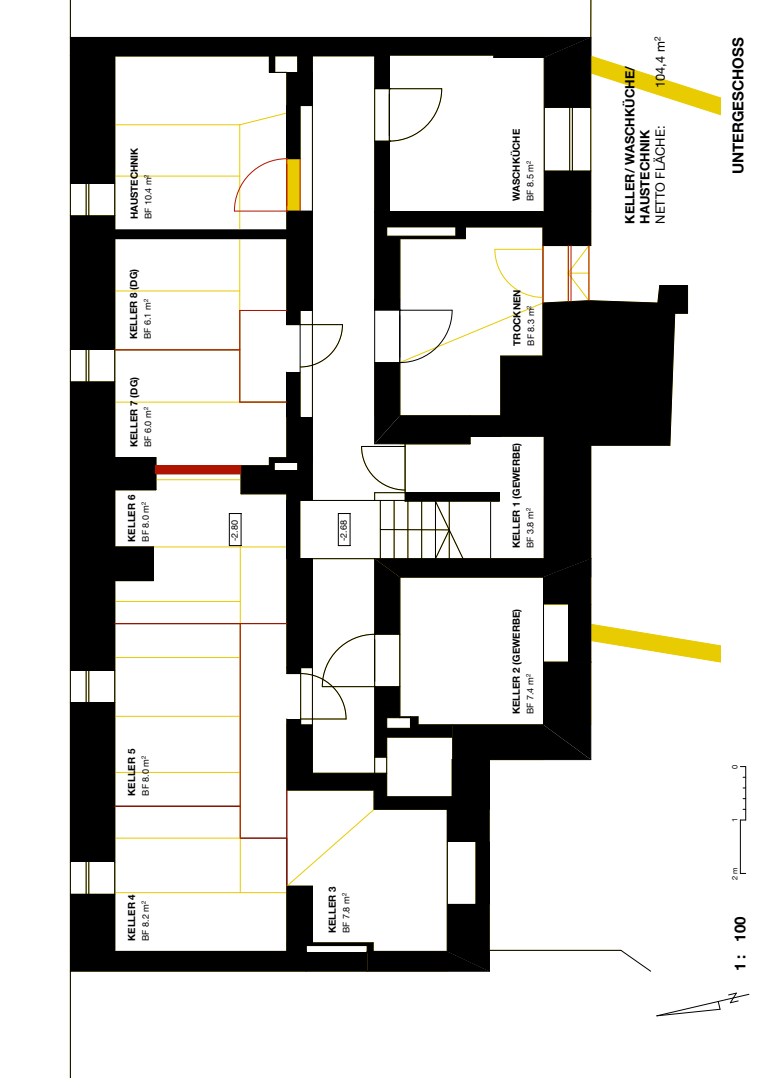
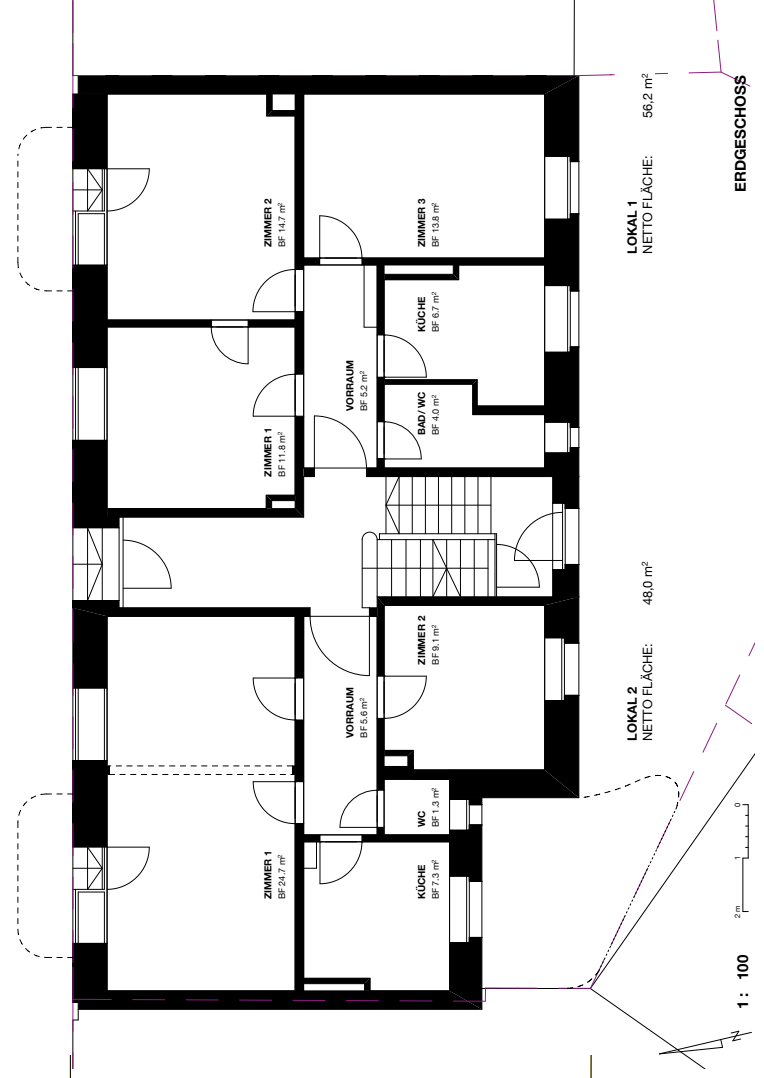
Aufgrund der Geschosswohnungen konnte die Anzahl Küchen und Bäder reduziert werden. Dies schlägt sich in geringen Kosten in den Bereichen BKP 250 und 258 aus. Die Steigzone der neuen Bäder kann vorfabriziert werden und in schalltechnisch effizienten Elementen ausgebildet werden (z.B Geberit Gts). Die Projektrisiken können dadurch erheblich minimiert werden, denn es müssen keine Apparate an bestehende Wände montiert werden. Die Küchen bleiben am gleichen Ort, die alte Steigzone kann angepasst werden.







Hohlstrasse





- 215 Gerüste KV 15'000.00**
Fassadengerüst für Dachdeckerarbeiten sowie für Montage der Balkone. In der Ausführungsphase wird geprüft ob ein Konsolengerüst für die Dachdeckerarbeiten wirtschaftlicher ist.
- 221 Holzfenster KV 24'000.00**
Lieferung und Montage von 5 Hebeschiebetüren im Bereich der Balkone.
- 222 Spengler KV 20'000.00**
Einfassung von Dachfenster und Lukarnen. Ausbilden von Abläufe für Balkone. Das Dachdetail wird so gelöst, dass die bestehenden Traufinnen und deren Abläufe belesen werden können. Die Spengler- und Dachdeckerarbeiten sollen an eine Firma vergeben werden.
- 224 Dachdecker 15'000.00**
Diverse Anpassungen an Lukarnen und den abgedrochlenen Kaminen. Lieferung und Montage von 4 Dachflächenfenster. Die Spengler- und Dachdeckerarbeiten sollen an eine Firma vergeben werden.
- 228 Sonnenschutz KV 6'000.00**
Im Bereich der neuen Balkonfenster werden Ausstellstoren montiert.
- 230 Elektro KV 65'000.00**
Neuinstallation des Hauses gemäss Standard PWG. Die bestehenden Anschlusstellen sollen möglichst übernommen werden. Die neuen Leuchtquellen der Bäder.
- 240 Heizung 80'000.00**
Installation einer Gasheizung inkl. Warmwasserbereitung. Abgaskamin wird in ein geeignetes bestehendes Kamin eingezogen (Sonderung notwendig) Montage von Radiatoren, Verteilung Aufputz. Dezentrale Heizzonen in alten Kaminen und neu geschaffener Hauptheizzone der Bäder.
- 244 Lüftung KV 15'200.00**
Küchenabluft und Abluft des DU/WC Raum über Dach geführt.
- 250 Sanitär KV 114'000.00**
Ausbilden einer neuen Heizzone aus vorabrizierten Elementen (Z.B. Gebett Gss). Liefern und Montieren der Apparate für die Nassräume DU/WC sowie Bad/WC. Sämtliche Zu- und Abläufe mit Anschluss an die Kanalisation.
- 258 Küchen KV 96'000.00**
Liefern und montieren 6 neuer Küchen gemäss Plänen und Standort PWG. Abdeckung Stein oder Korit. Sichtflächen MDF gespritzt. Innenleben Kunstharz beschichtet. Apparate Energieklasse A oder besser.
- 271 Gipser & Leichbauwände KV 105'000.00**
Stellen von Leichtbauwänden und bekleiden der Gebärtelemente mit wasserbeständigen Platten. Partielles ausbessern der Wände im Bereich der Abbrüche. Bekleiden der Dachfläche mit Gipskarton oder Femazellplatten. Wärmedämmen der UG Decke mit kaschierter Mineralwolleplatte. Die Oberflächen orientieren sich der vorgefundenen Struktur welche teilweise von Wohnung zu Wohnung wechselt.
- 271 Gipser Treppenhaus KV 25'000.00**
Sanieren der Treppenhäuswände.
- 272 Metallbauarbeiten 25'000.00**
Montage eines Handlaufs auf die Balkonbrüstung. Montage von Stange als Absurzsicherung im Treppenhaus. Briefkastenanlage.
- 273 Innentüren & Wohnungstüren KV 49'500.00**
Blendrahmen mit seitlicher Rahmenverklebung für die je 2 Wohnungseingänge. El 30. Futter und Verkleidungen in der Wohnung die Ästhetik orientiert sich dem Bestand. Die bestehenden Türen bleiben bestehen und werden neu gerichtet.
- 273 Garderoben KV 18'000.00**
Ausbilden von Garderoben im Bereich des Schlafbereiches gemäss Plänen in den Geschossen 1-4. Im Dachgeschoss werden je zwei einfache Garderobenschränke montiert.
- 273 Fensterfüter KV 7'500.00**
Fensterfüter für die neuen Balkonfenster.
- 273 Reparaturarbeiten im Treppenhaus Holzteile KV 15'000.00**
Reparaturarbeiten für das Treppengeländer und die Holzbelagungen sowie Engstangen.
- 275 Schliessanlage KV 8'000.00**
Lieferung und Montage einer neuen Schliessanlage für Hauseingang - und Wohnungstüren sowie Briefkästen.

- 281 Unterlagsboden KV 15'000.00**
Verlegen einer geeigneten Trittschallmatte (z. B. Gummischrot) im Bereich der neuen Böden in Trockenbauweise.
- 281 Parkett KV 35'000.00**
Montage eines neuen Parkett in den Bereichen mit hohem Abbruchanteil. Ausmass ca. 62 m² pro Geschoss. Montage eines Sockels. Die Ästhetik soll dem Bestand angepasst werden.
- (Budget ca. Fr. 80.-/m²) Die bestehenden Holzböden werden aufgeschicht, teilweise abgeschliffen und neu geölt.
- 281 Schmutzschleuse KV 800.00**
Verlegen einer neuen Schmutzschleuse im Eingangsbereich.
- 281 Plattenbelag Nassräume KV 9'000.00**
Belagen der Bäder mit keramischen Platten.
- 282 Wandbelag aus emailliertem Glas KV 30'000.00**
In den Bädern werden die Nassbereiche mit Plattenschlier aus emaillierten Glasplatten geschützt.
- 283 Deckenbelag aus Gips KV 23'000.00**
Partielles Ausbessern der Decken. Die Arbeiten werden mit BKP 271 vergeben und werden durch eine Firma ausgeführt.
- 283 Deckenbelag Treppenhaus KV 7'700.00**
Sanieren der Treppenhäusmetsichten.
- 285 Maler KV 52'000.00**
Malerarbeiten für sämtliche Oberflächen wie Wände Decken und Holzwerk. Die bestehenden Holzteile werden nach Möglichkeit gewaschen.
- 287 Baureinigung KV 10'000.00**
Reinigung der Fenster und Wohnungen zum Neubauzug der Wohnungen.
- 291 Honorar Architekt KV 300'000.00**
Honorar gemäss Offerte.
- 292 Honorar Ingenieur KV 10'000.00**
Honorar für Beschriftung der Verstärkungen im Holzbau. Honorar für Angabe Armerungsgehalt Balkone. 2-3 Baukontrollen.
- 293 Honorar Elektro KV 5'000.00**
Honorar für Planung und Ausschreibung der Arbeiten. Untermehrlösung. Firma erstellt Ausschreibungsunterlagen und darf mitoffertieren.
- 294 HLS KV 10'000.00**
Honorar für Planung und Ausschreibung der Arbeiten. Untermehrlösung. Firma erstellt Ausschreibungsunterlagen und darf mitoffertieren.
- 296 Honorar Bauphysik Akustik KV 10'000.00**
Honorar für Wärmedämmnachweis und Berechnung des Wärmebedarfs. Plausibilisierung der Annahmen der Heizungsfirma.
- 421 Umgebung KV 35'000.00**
Auffüllen des Kellers mit geeignetem Füllmaterial. Instandstellen des Holbelages.
- 421 Umgebung KV 20'000.00**
Sanierung der Kanalisation gemäss Angabe PWG.
- 5 Baunebenkosten KV 174'940.00**
Nebenkosten gemäss Angabe PWG

Technische Werte:
Die statischen Berechnungen werden gemäss den SIA - Normen berechnet.
Bauphysikalische Werte Wärmeschutz: Die Berechnungen des Wärmeschutzes und damit zusammenhängende Massnahmen und Vorkehrungen erfolgen nach den SIA - Normen und Empfehlungen sowie den behördlichen Vorschriften.
Raumtemperaturen: Wohn-/Esszimmer + 20 °C, Bad/WC + 22 °C, Schlafzimmer + 20 °C, Küche/sep. WC + 20 °C, Heizung/Keller unbeheizt; Kälteschutz / Wärmedurchgangszahlen: Mindestvorschriften gemäss UGZ
Brandschutz: Widerstand gegen Feuer gemäss behördlichen Vorschriften.
Schallschutz: Widerstand gegen Schallimmissionen gemäss behördlichen Vorschriften.
Ökologie: Bei sämtlichen Materialien wird darauf geachtet, dass sie umweltverträglich sind und keinschädigende Stoffe abgeben. Grundlage sind die allgemeinen ökologischen Bedingungen der Stadt Zürich.

Müllerstr. 92

Hohlstr. 7

PROJEKT NR. 2, „Q“

Neon Mambourg Wiskemann
Badenerstrasse 123a
8004 Zürich

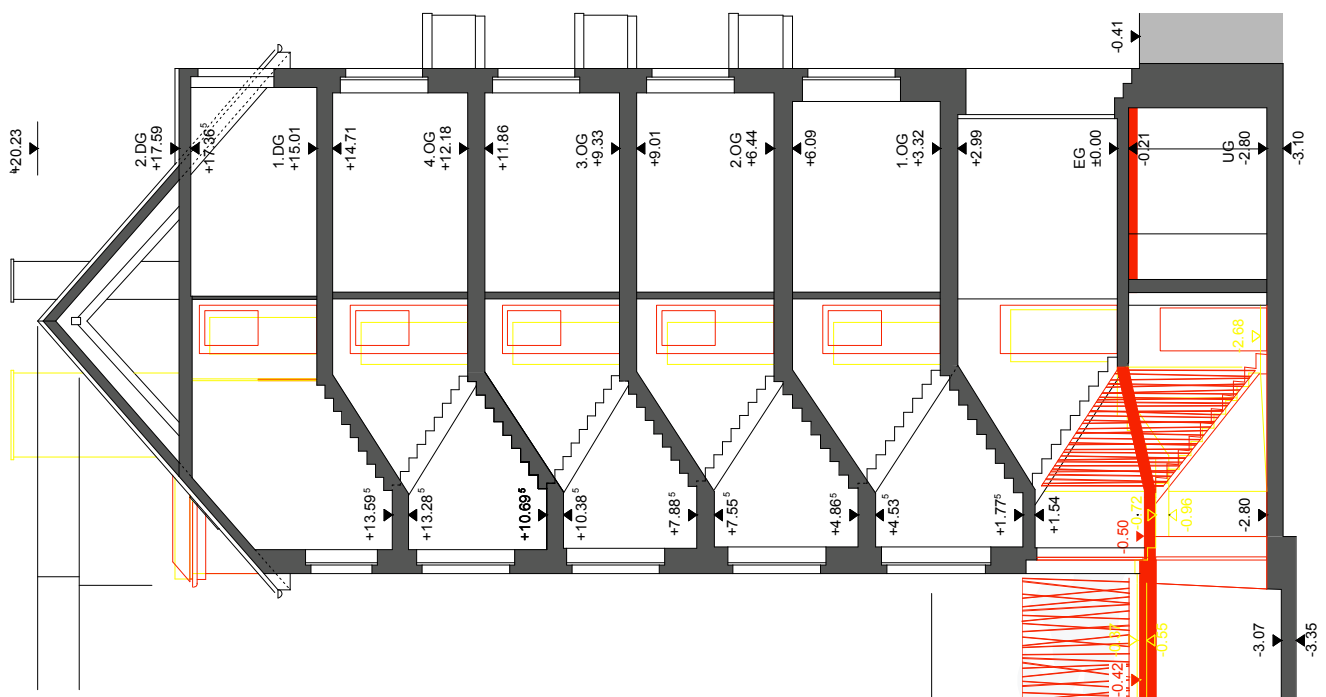
Der Wohnungsbestand kleinteiliger Wohnungen entspricht laut den Projektverfassern der Wohnungsnachfrage eines jungen, ungebundenen Publikums an dieser innerstädtischen Lage im Kreis 4. Der Entscheid, die Eingriffe zu minimieren, ist daher gut nachvollziehbar. So werden lediglich Küche und Bad hofseitig erneuert und jeweils mit einem Balkon in den Aussenraum erweitert. Die als „Nukleus“ in beiden Kleinwohnungen bezeichneten Einheiten von Bad, Küche und Balkon werden symmetrisch im Geschossplan angeordnet. Die unterschiedliche Placierung des Balkons – in der Nische zum Nachbarhaus und als in den Hof ausgreifende Balkonplatte – differenziert die räumliche Beziehung von Küche und Aussenraum.

Die räumlich knappen Verhältnisse und die unterschiedlichen Bedingungen der hofseitigen Fassade bilden den Ausgangspunkt für eine detaillierte und sorgfältige Bearbeitung von Küche und Bad. Dazwischen werden lichtdurchlässige Gläser angeordnet, die mit minimalem Anschlag an den Fensterrahmen anschliessen. Die Arbeitsfläche der Küche steht im Bezug zum hofseitigen Fenster und wird als Thema für die Küchen im Dachgeschoss weiterentwickelt. Die räumliche Qualität dieser Nischen wird in Modellaufnahmen überzeugend dargestellt.

Die Kleinteiligkeit der Wohnungen wird in der östlichen Wohnung überzeugend innerhalb der bestehenden Struktur weitergesponnen. Die Anordnung des Balkons erweitert die Nutzbarkeit der Küche und wertet die Wohnung auf. In der Westwohnung wirkt sich allerdings die symmetrische Anordnung von Dusche und Küche problematisch aus: Sie führt zum Verlust eines attraktiven, zur ruhigeren und sonnigeren Hofseite orientierten Zimmers, welchen die Diele, der sich ausweitende Erschliessungsbereich, nicht kompensieren kann. Den Verfassern gelingt es nicht, die Nutzbarkeit und Ausbildung der Diele schlüssig aufzuzeigen. Vielmehr hinterlässt der Vorschlag ungeklärte Fragen bezüglich der räumlichen Beziehung zwischen Küche, Diele und Zugang zum Balkon.

Die Decke der Unterkellerung im Hofbereich soll erneuert und mit Oblichtern versehen werden. Die baulichen Massnahmen für den unbeheizten Raum sind allerdings im Verhältnis zur vorgeschlagenen Nutzung tiefgreifend und scheinen unverhältnismässig. Die Zugänglichkeit der im Hof vorgeschlagenen Veloabstellplätze soll mit einer innenliegenden Rampe zwischen Hochparterre und Hofniveau verbessert werden. Die Wirksamkeit dieser an sich durchdachten Massnahme reduziert jedoch der Umstand, dass die Treppe beim entgegengesetzten Hauseingang bestehen bleibt.

Die Jury schätzte die Sorgfältigkeit und Hingabe, mit der die Verfasser ihre Ideen im Detail ausarbeiteten. In den Augen der Jury gelang es ihnen aber nicht, diese zu einem zusammenhängenden Ganzen derselben Qualität zu fügen.



Schnitt 2-2 M 1:100

Kellerzugang

Der Hof und das Kellergeschoss werden besser zugänglich gemacht: Die Türe zum Untergeschoss wird in den Keller verlegt und das Podest im Keller gang aufgehoben. Geschosshohe Metallstangen ersetzen die Bretterwand zur Kellertreppe, so dass die Kellerzugang einsehbar und die Treppe vom Tagessicht beleuchtet ist. Neu führt eine Rampe zum Hofausgang.

Hofunterkellerung:

Der bestehende Raum wird mit einem direkteren Zugang – sowohl im Erdgeschoss als auch im Keller – versehen und von allen 'Baurückständen' befreit. Durch zwei runde Glasoberlichter wird er mit Tageslicht versorgt. Das Belassen der Fenster zu den neuen Wasch- und Technikräumen stellt einen Bezug zum Haus her. Die einsturzfähige Decke wird durch eine Betondecke mit eingelagerter Dämmung ersetzt. Mit der besseren Geometrie, Beleuchtung und Zugänglichkeit – aber ungeheizt – wird er problemlos etwa für eine anspruchsvolle Nutzung wie Bandübungsraum oder Lager vermietbar sein.

Wohnungskellerabteile:

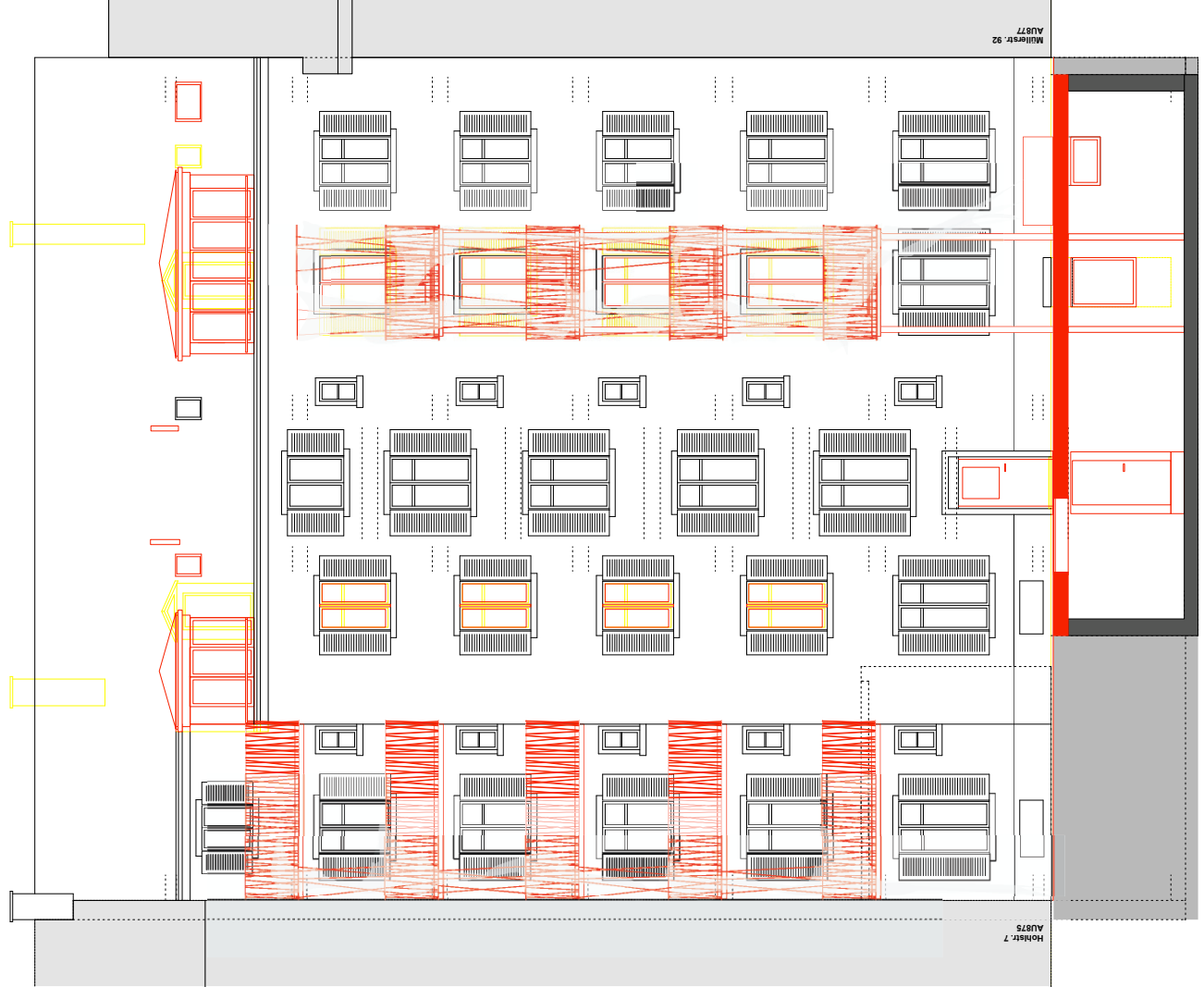
Neu wird der Keller in acht genügend grosse Mieterabteile unterteilt und ein Waschraum mit Trocknungsmöglichkeit sowie ein Technikraum untergebracht. Die beiden obersten Wohnungen haben statt einem Keller- je ein grosses Estrichabteil.

Haustechnik:

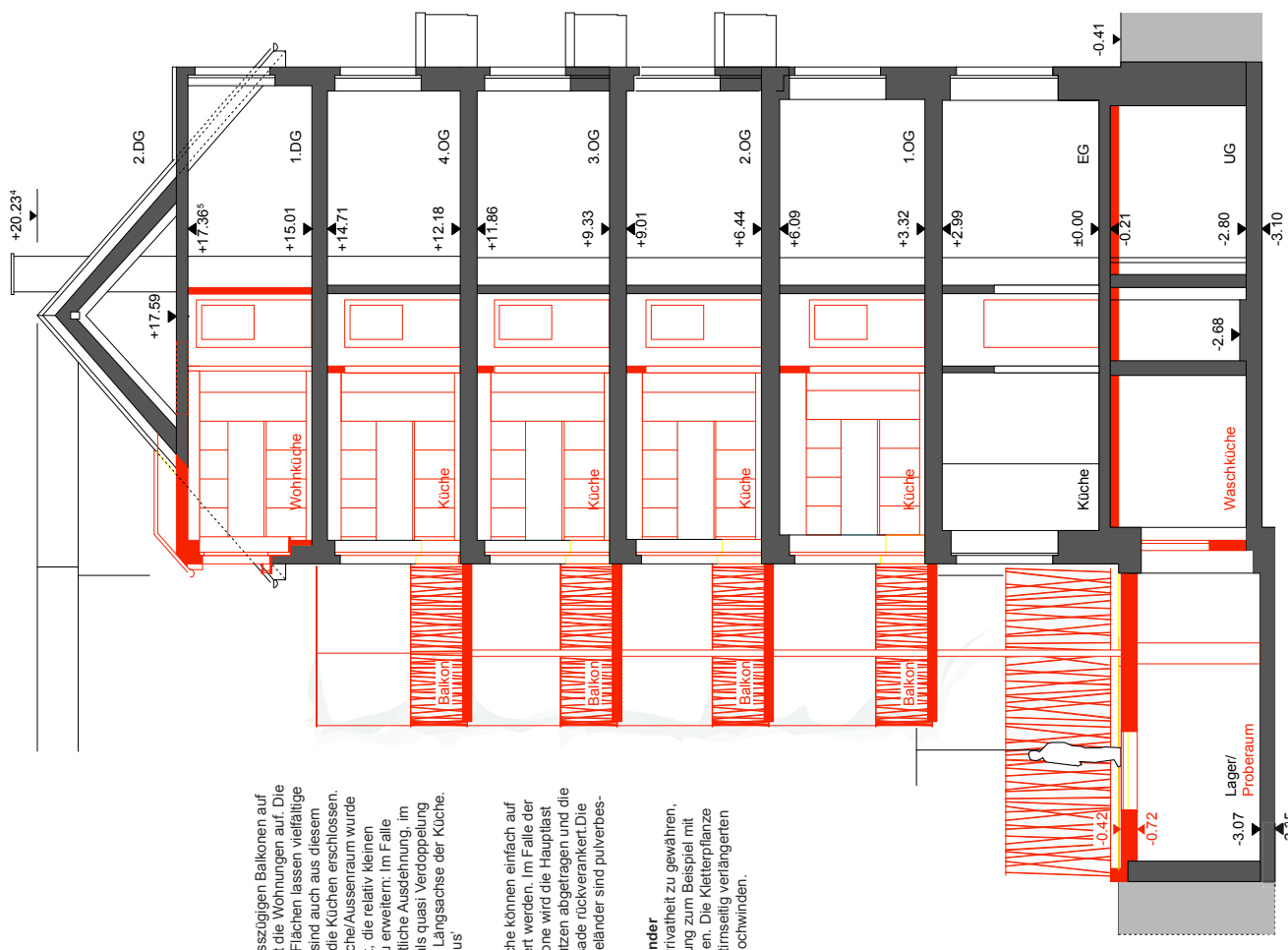
Als Heizsystem wird eine Gasheizung (Anschluss vorhanden) vorgeschlagen. Die Verteilung im Haus ist vertikal organisiert. Die separate Abrechnung pro Wohnung erfolgt über Zähler an den Heizkörpern. Bauphysikalisch bringt die Isolation der Kellerdecke mit relativ wenig Aufwand grosse Wirkung.



Untergeschoss M 1:100



Südfassade M 1:100



Schnitt 1-1 M 1:100

Balkone

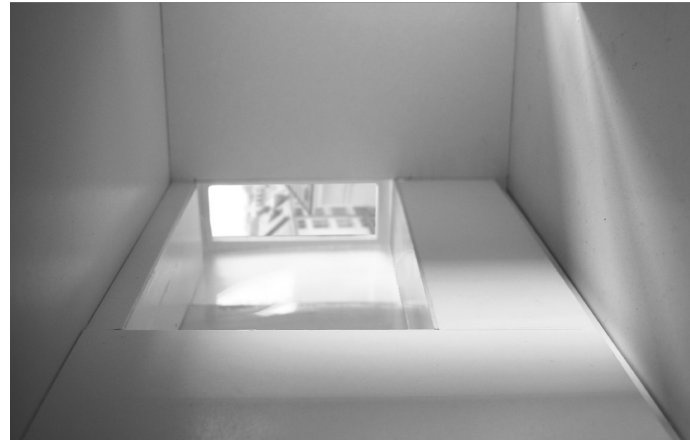
Der Anbau von grosszügigen Balkonen auf der Südseite werdet die Wohnungen auf. Die über 7m² grossen Flächen lassen vielfältige Nutzungen zu und sind auch aus diesem Grund immer über die Küchen erschlossen. Die Verbindung Küche/Aussenraum wurde als Chance genutzt, die relativ kleinen Küchen räumlich zu erweitern: Im Falle der Loggien als seitliche Ausdehnung, im Falle der Balkone als quasi Verdoppelung des Raumes in der Längsachse der Küche. >siehe auch 'Nukleus'

Balkonstatik

Balkone in der Nische können einfach auf drei Seiten verankert werden. Im Falle der freistehenden Balkone wird die Hauptlast mit runden Stahlstützen abgetragen und die Platten an die Fassade rückverankert. Die Stützen und Stahlgeländer sind pulverbeschichtet.

Bepflanzung/Geländer

Um eine gewisse Privtheit zu gewähren, wird eine Bepflanzung zum Beispiel mit Glyzinen vorgesehen. Die Kletterpflanze kann sich an den stirnseitig verlängerten Geländerstangen hochwinden. >siehe auch 'Hof'



Küche Wohnung links

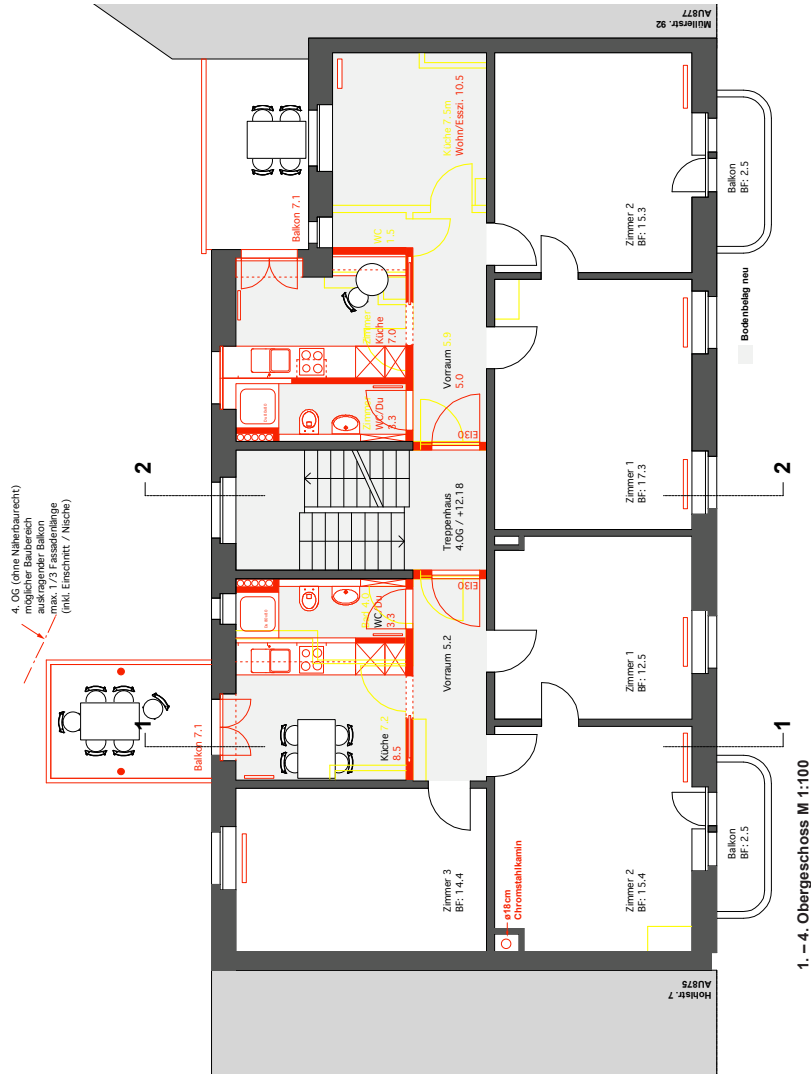
Wohnungspiegel

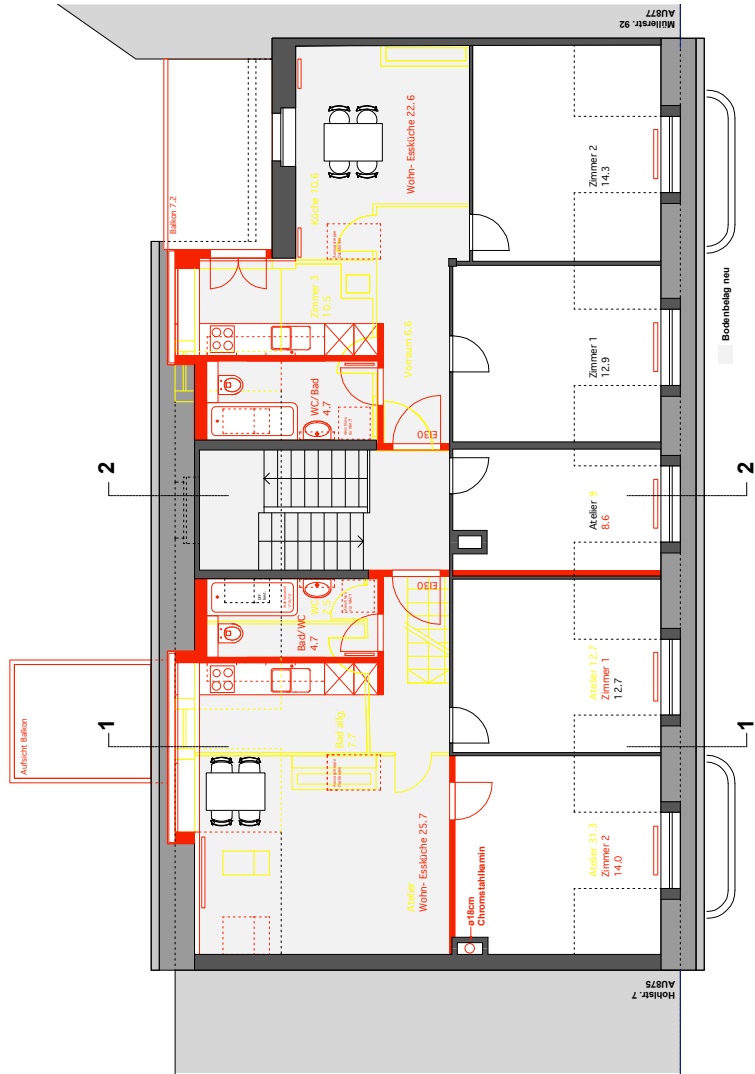
Das Potential der Liegenschaft wurde so eingeschätzt, dass sie aufgrund ihrer Lage, der Wohnungsgrößen und der Mietpreise für ein eher junges, ungebundenes Publikum von grosser Attraktivität ist, weshalb die kleinteiligen Grundrisse beibehalten wurden. Zudem konnte so mit Blick auf die finanziellen Konsequenzen die Eingriffstiefe auf die Hofseite, und da vor allem auf den Küchen-/Badbereich beschränkt werden.

An den Wohnungsgrößen wurde in den auf der linken Hausseite nichts verändert, während auf der rechten Hausseite das hofseitige Zimmer dem Bad und WC weichen muss. Ein offener Raum zum Balkon hin, der als Arbeits-, Wohn-, Gäste- oder Essraum funktionieren kann und zugunsten einer hohen Nutzungsflexibilität nicht mit der Küche zusammengelegt wurde, entsteht als Ersatz an der Stelle der ehemaligen Küche.

Küchen-/Badeinheit

Um das Haus auch für die nächsten Jahrzehnte nachhaltig instand zu stellen und die Wohnungen zeitgemässen Standards anzupassen, wird in jede Wohnung ein Badezimmer eingebaut. Dafür werden die bestehenden Küchen- und Badinstallationen vollständig ersetzt und in der linken Hausälfte umgelegt (siehe auch 'Nukleus'). Dies geschieht aus Platzgründen, wegen der Leitungsführung, sowie um den Balkon an die Küche und den offenen Wohn-, Ess-, Arbeits- oder Gästeraum anzugliedern. Die Bäder haben Tageslicht und sind natürlich belüftbar.





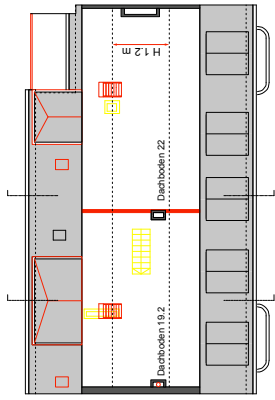
Dachgeschoss M 1:100

Neuerungen im Dachgeschoss

Durch den Abbruch der Eschrichtreppe so die Möglichkeit für zwei Wohnungseingänge analog den tieferen Geschossen geschaffen. Die Atelierräume werden in eine 2,5-Zi-Wohnung umgewandelt. Die Mittelwand wird so verlängert, dass nordseitig ein zweites Zimmer entsteht. Das vom Treppenhaus her erschlossene Schlafzimmer wird belassen, um im Haus die Möglichkeit zu schaffen, ein zusätzliches Zimmer zu mieten.

Wohnungsausbau

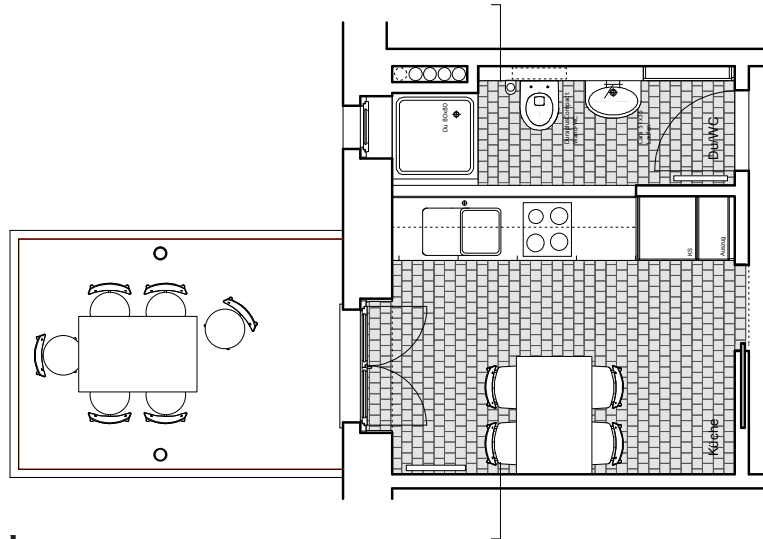
Zwei Gauben werden so gebaut, dass die Küche nicht in die Schräge kommt. In der rechten Wohnung beleuchtet die Gaube den gesamten Küchen-, Wohn- und Essbereich. In der linken Wohnung ist die Gaube schmaler und enthält in der Seitenwand einen Zugang zum Balkon. Anstatt Duschen werden in der Dachschräge zwei Bäder wärmen vorgeschlagen. Um in den durch die Schrägen weniger hohen und kleineren Grundrissen grosszügige Räume anbieten zu können, werden hier Wohn- und Essbereich mit den Küchen zu einem grösseren Raum zusammengelegt, dessen Boden mit Linoleum belegt ist. Der den Dachwohnungen zugeschlagene Estrichraum – in seinem jetzigen Ausbaustandard belassen – wird durch eine Auszugstreppe erreicht.



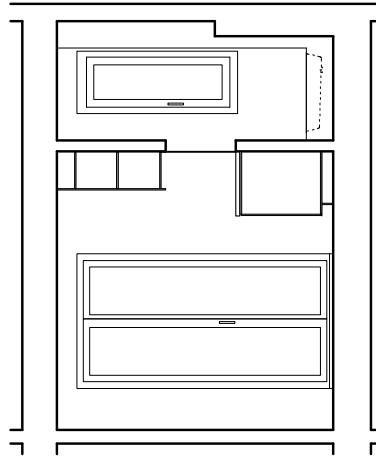
2. Dachgeschoss



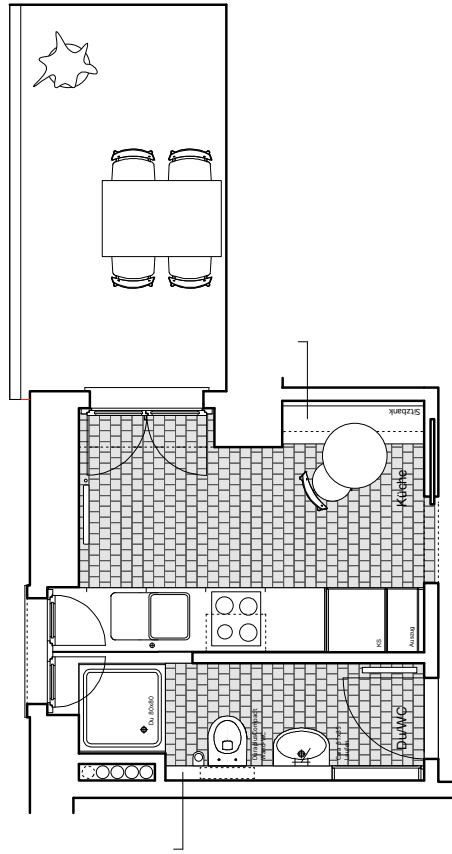
Küche Dachwohnung rechts



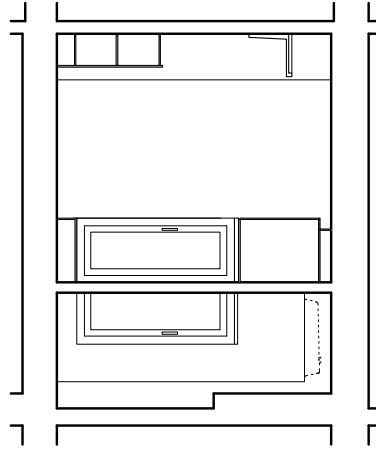
Küche Bad Wohnung rechts M1:50



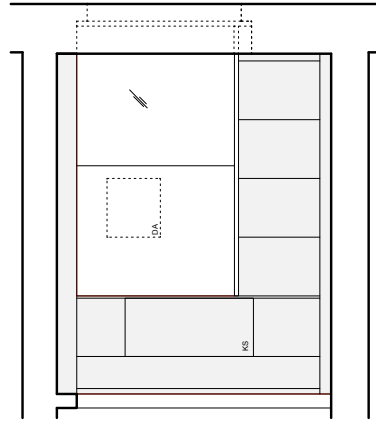
Schnitt 3-3



Küche Bad Wohnung links M1:50



Schnitt 4-4



Ansicht Küche rechts

Nukleus
Eine ausgeklügelte Küchen-Bad-Balkon-Einheit wird der Kern der Eingriffe. In der Wohnung im linken Hausteil, wo das Bad ins ehemalige Zimmer verlegt wurde, schafft das transluzente Glas einen eleganten Anschluss an den Pfosten des ehemaligen zweiflügeligen Zimmerfensters. In der Wohnung im rechten Hausteil übernimmt das eingebaute Glas die Funktion des Spritzschutzes.

Fenster zum Bad
Während in der rechten Wohnung die Oberschränke konventionell eingebaut werden, würden sie im linken Hausteil das Fenster verdecken und sind deshalb in die Nische neben der Türe verlegt, wo auch noch eine Sitzbank eingebaut wird.

Materialisierung
Die sechseckigen Steinzeug-Platten in Küche und Bad werden auf der rechten Hausseite wenn möglich belassen und geflickt (in der Kostenschätzung wurde aber allfälliger Ersatz gerechnet). Auf der linken Seite werden in Küche und Bad neue Keramikplatten verlegt.
Im Bereich der Wohnungseingänge und neuen Küchenwände werden die Böden erneuert, da flicken aufwändiger wäre. Vorgeschlagen wird ein Holzriemenboden. Die Wohnungstüren müssen nach dem Umbau E100-Anforderungen genügen. Im Treppenhäus wird vollflächig (inkl. Stufen) neuer Lino verlegt.

PROJEKT NR. 3, „FENSTER ZUM HOF“

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

Joos & Mathys
Architekten ETH/ BSA/ SIA
Kalkbreitestrasse 33
8003 Zürich

Das Konzept des Projektes beruht auf der Erneuerung der Wohnungen durch minimale Optimierungen und einen Balkonanbau, dem „Fenster zum Hof“ für die Hausgemeinschaft. In den drei Obergeschossen wird als einziger struktureller Eingriff das WC verbreitert, um die fehlende Badewanne einbauen zu können. Im Dachgeschoss werden zwei Kleinwohnungen untergebracht. Die Wohnräume erhalten dort durch das Entfernen der Decke und Blosslegen des Giebelraumes eine attraktive Überhöhe, die für einen reizvollen Kontrast zu den Schlafzimmern mit flachen Decken sorgt. Im Dachraum über den Schlafzimmern und Nasszellen wird die gesetzlich geforderte Abstellfläche für die entsprechende Wohnung untergebracht.

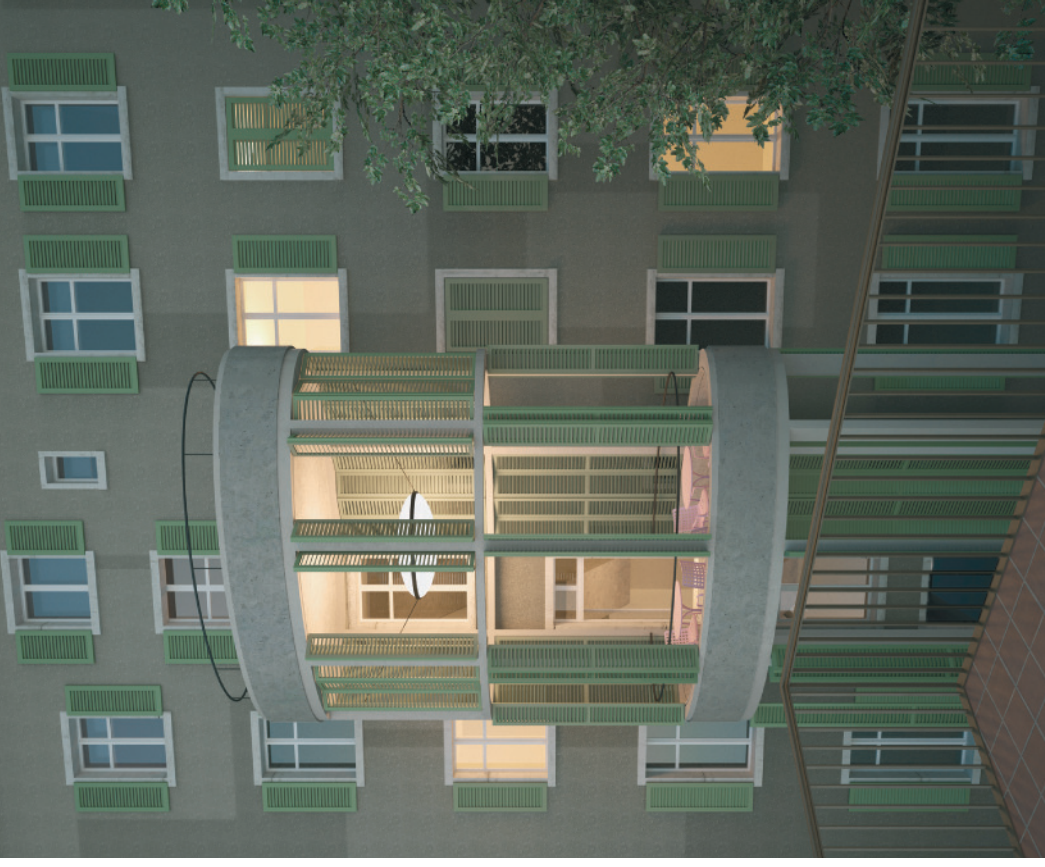
Um den Charme der bestehenden Wohnungen zu erhalten, wird behutsam mit den Oberflächen umgegangen: Zu ersetzende Bodenbeläge in den Küchen und Bäder werden durch achteckige, ziegelrote Fliesen stilgetreu ersetzt; die neuen Radiatoren besetzen den gleichen Platz wie die Holzöfen, damit einerseits die Vertikalverteilung in den bestehenden Kaminzügen geführt werden kann und andererseits die Versatzstücke der Öfen im Parkett ihren Sinn behalten. Ausdruck derselben Haltung ist auch die Entscheidung, in den Küchen die Steintröge zu behalten und lediglich die Kochherde und Kühlschränke zu ersetzen. Die Jury honorierte diese konsequente Haltung und erachtete sie angesichts der knappen Platzverhältnisse und Ressourcen als zielgerichtete Strategie. Ausserdem kann sie als wegweisenden Beleg dafür dienen, dass Einbauküchen nicht in jeder Situation angebracht sein müssen.

Der ovale Anbau im Hof ist über das Treppenpodest auf zwei Ebenen zugänglich. Die Jury attestierte dem Anbau so ein hohes Leistungsvermögen, prägen sich doch ganz unterschiedliche Aussenräume aus: Zwischen dem ersten und zweiten Obergeschoss betritt man eine zweigeschossige Veranda, zwischen dem dritten und vierten Obergeschoss eine Terrasse. Im Hof entsteht ausserdem ein gedeckter Aussenbereich. Die Jury wertete den Anbau als innovatives Instrument, den im heute unwirtschaftlichen Hof fehlenden gemeinsamen Aussenraum für die Hausgemeinschaft bereitzustellen. Der Hof-Turm ist ausserdem eine konsequente Weiterentwicklung der Grundhaltung des Projekts: Die Wohnungen sind gut, wie sie sind; Handlungsbedarf hingegen besteht im Hof, dessen Attraktivität gesteigert werden muss, nicht nur, was seine Aufenthaltsqualität angeht, sondern auch seine optische Erscheinung. Dass die Hofunterkellerung aufgeschüttet wird, ist eine weitere folgerichtige Massnahme der Erneuerungsstrategie.

Das Projekt überzeugte die Jury mit seiner pragmatischen und ökonomischen Haltung im Innen- und Aussenbereich. Das Projekt „Fenster zum Hof“ setzte während der Jurierung in vielerlei Hinsicht Massstäbe, an denen die anderen Projekte gemessen werden mussten. Das zurückhaltende und durchdachte Vorgehen führte zur einem sorgfältigen, konsequenten und schönen Projekt, welches den im Programm anvisierten Zielen in optimaler Form gerecht wird.

Empfehlungen für die weitere Bearbeitung/ Zusammenfassung zu überprüfende Punkte

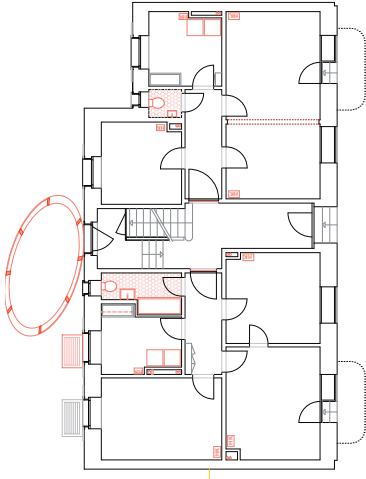
- _ Detaillierung der minimierten Küchen und Bäder
- _ Überprüfung der räumlichen Verhältnisse und der Positionierung des Anbauturmes im Hof (Modell)
- _ Angemessener architektonischer Ausdruck des Turmes in einem Hof im Kreis 4
- _ Einblicke überprüfen und ev. optimieren
- _ Hofgestaltung präzisieren (inkl. Zutrittsmöglichkeiten von Müllerstrasse)



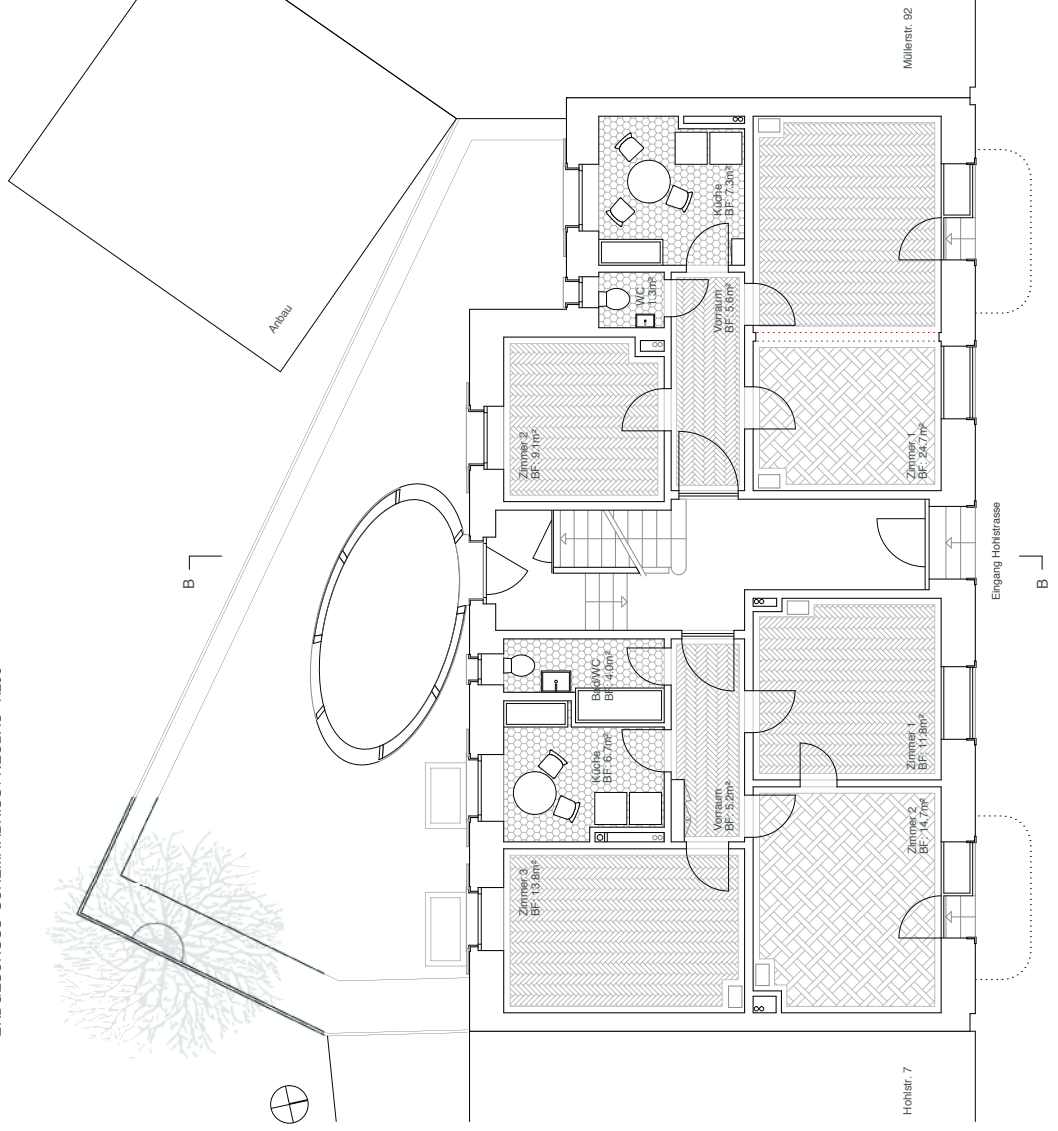
Das Wohnhaus an der Hohlstrasse 9 stammt aus dem späten 19. Jahrhundert und bietet nebst zwei Ladenlokalen 9 gut proportionierte Dreizimmerwohnungen an. Zum Haus gehört noch eine bescheidene Hoffläche. Die Hauptingriffe konzentrieren sich auf die geforderte Renovation, die Umgestaltung des Innenhofes und die Umstrukturierung des inneren Raumgefüges im Dachgeschoss. Sichtbares Zeichen der Erneuerung und signifikantes Merkmal im Innenhof ist die neue Gestaltung des Balkonvorbaus, der leicht wie eine Voilière, die Bedürfnisse der Bewohner nach Ausserräumen auf zwei gemeinschaftlichen Geschossen vereint. Im Hof entsteht dadurch ein gedeckter Sitzplatz der zusammen mit dem neuen, gefassten Kiesplatz und dem vorhandenen Baum eine Situation mit grosser Aufenthaltsqualität kreiert. Der neue Balkonturm über das Treppenhaus erreicht und ist für alle Bewohner des Hauses zugänglich. Das an der Strassenfassade zu findende individuelle Balkonthema wird hofseitig zu einem stimmig-vollen Gemeinschaftsthema und bereichert das Zusammenleben der Wohnungsgemeinschaften.

WBW HOHLSTRASSE

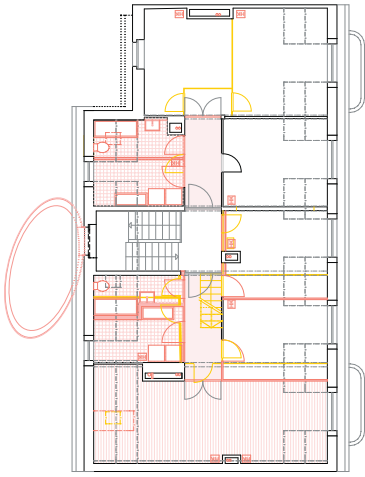
"FENSTER ZUM HOF"



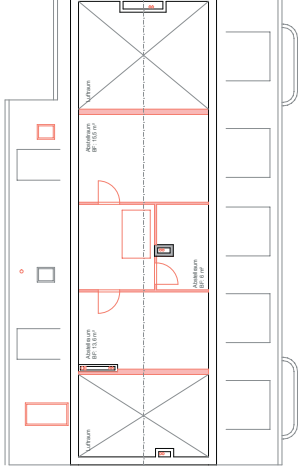
ERDGESCHOSS SCHEMAABRISS / NEUBAU 1:200



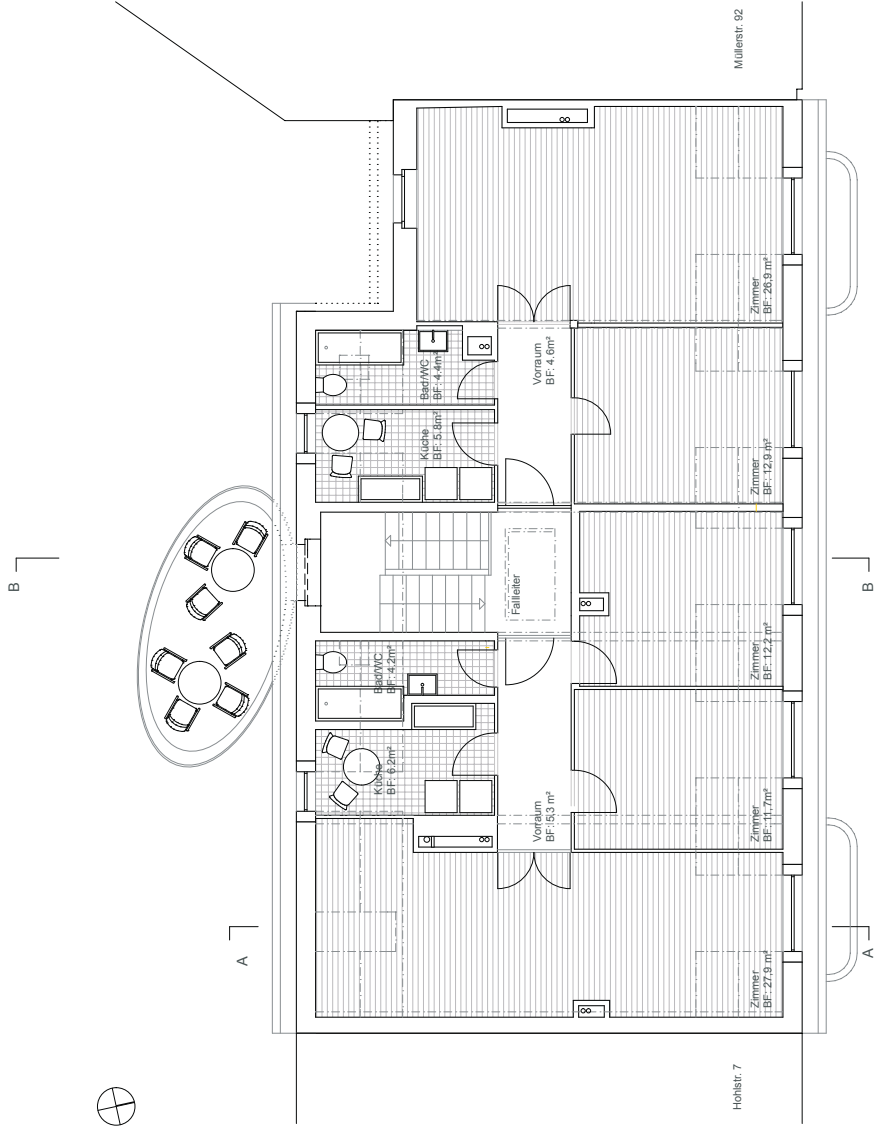
ERDGESCHOSS 1:100



1. DACHGESHOSS SCHEMA ABRISS / NEUBAU 1:200



2. DACHGESHOSS SCHEMA ABRISS / NEUBAU 1:200



1. DACHGESHOSS 1:100



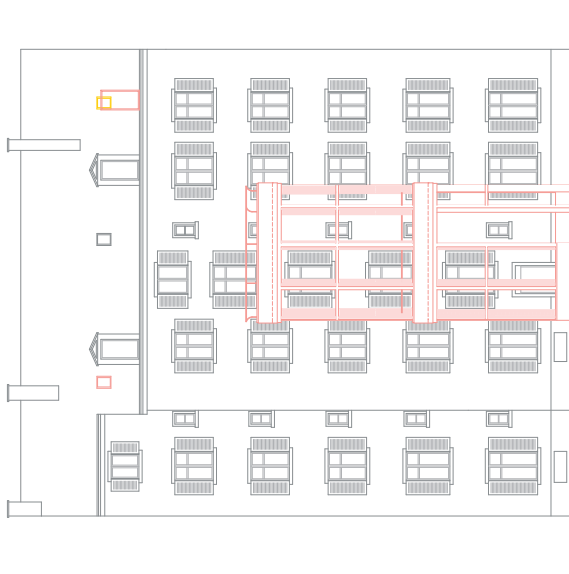
Die vorhandenen originalen Oberflächen und Materialien werden grösstenteils übernommen, wo nötig repariert und aufgefrischt. Dass diese Massnahmen überhaupt möglich werden, verdanken wir einer sorgfältigen und nachhaltigen Materialwahl durch die Erbauer des Mehrfamilienhauses an der Hohlstrasse 9. Der Charme der Altbauwohnungen soll auch nach der Renovation bewahrt bleiben und nicht in einer überzogenen Renovation erstickten.

WBW HOHLSTRASSE

"FENSTER ZUM HOF "



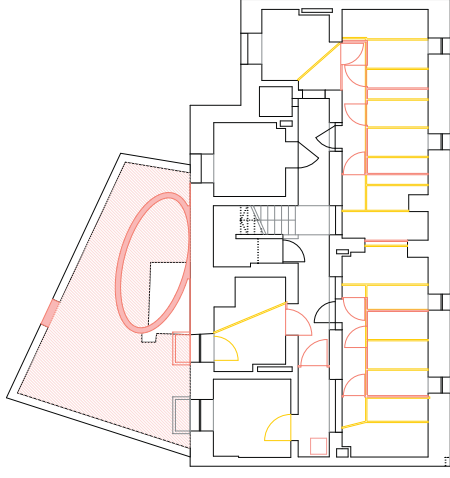
HOFANSICHT SCHEMA ABRISS / NEUBAU 1:200



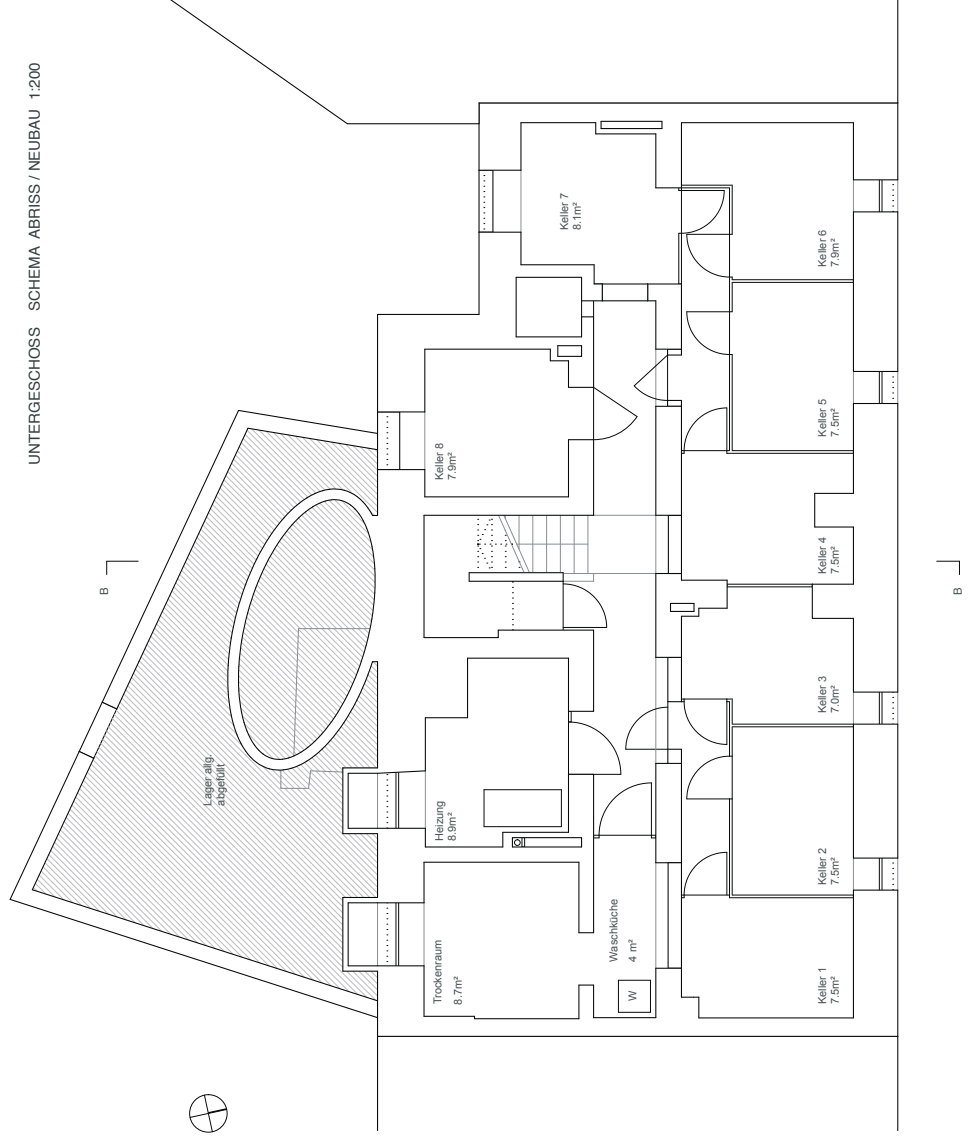
Die vorgeschlagenen Baumaßnahmen richten sich klar nach den von der Bauerschaft gewünschten Eingriffs- und Kostenzielen. Der als „prüfenswert“ formulierte Wunsch nach Balkonen auf der Hofseite wird bei unserem Umbauvorschlag zum Kernthema der Erneuerungsmassnahmen. Der einsturzfähige Kellerraum wird hinsichtlich zu hoher Instandstellungskosten aufgelöst. Auf dem gut verdichteten Hinterfüllungsmaterial wird der Balkonturm mittels Streifenfundamenten aus Beton errichtet. Der Balkonturm besteht aus vorfabrizierten aufeinander gestellten Stahlelementen und Betondecken mit Büstung.

Der restliche Kellerraum wird so umorganisiert, dass alle Wohnungen der Regelgeschosse einen genügend grossen Kellerraum vorfinden. In der ehemaligen Gemeinschaftsdusche wird die Waschküche bzw. der Trockenraum und gleich daneben der Technikraum für die neue Gasheizung eingerichtet. Im Erdgeschoss sowie in den darüber liegenden Regelgeschossen werden die Sanitärinstallationen ersetzt. In der Wohnung auf der Seite Müllerstrasse 92 wird wegen des fehlenden Badezimmers eine Vergrößerung des WC-Raumes und der Einbau einer Badewanne nötig.

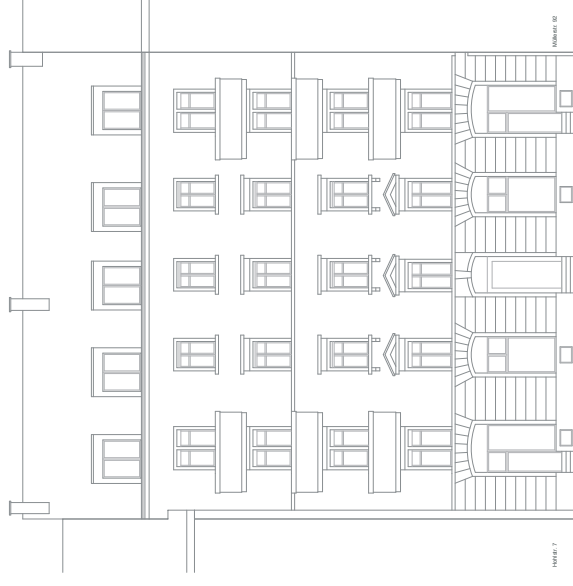
Der Umbau im Dachgeschoss führt zu zwei vollwertigen Wohnungen. Neben dem Einbau von Küche und Bad werden in den durchgesteckten Räumen durch die Entnahme der Kehlbalke die Raumhöhe vergrößert, um die gesetzl. Anforderungen an die Deckenhöhe zu erfüllen. Die Stauräume der Dachgeschosswohnungen befinden sich im Estrich.



UNTERGESCHOSS SCHEMA ABRISS / NEUBAU 1:200



UNTERGESCHOSS 1:100



STRASSENANSICHT 1:200

Bauphysikalische Intervention

Die bauphysikalischen Massnahmen beschränken sich auf die Dämmung der Dachkonstruktion und der Decke über Keller. Im Zusammenhang mit der wärmetechnischen Gebäudesanierung wird auch die Wärmeerzeugung (Gasheizung) neu ausgelegt. Sofern keine Auflagen seitens der Behörden erfolgen, sind in der Fassadenebene keine Massnahmen notwendig.

Termine

Sofern die Bauherrschaft im November 2009 einen Investitionsentscheid fällen wird, kann noch in diesem Jahr mit der Fachplanermission und der Projektbereinigung begonnen werden. Die Bereitstellung der Baueingabe im Februar 2010 ist Voraussetzung, damit im Mai 2010 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Eine Neuvermietung auf den Oktober 2010 wäre somit möglich.

Kosten

Die vorgeschlagenen baulichen Massnahmen erlauben es bei sorgfältiger Planung und behutsamem Umgang mit der vorhandenen Substanz die Renovation gesamthaft und nachhaltig vorzunehmen. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass bei Umbauvorhaben nicht vorhersehbare Ereignisse zu Kostenverschiebungen führen können. Zur Überprüfung unseres Vorschlages haben wir eine detaillierte Kostenschätzung vorgenommen.

WBW HOHLSTRASSE

"FENSTER ZUM HOF"

PROJEKT NR. 4, „QUISTGAARD“

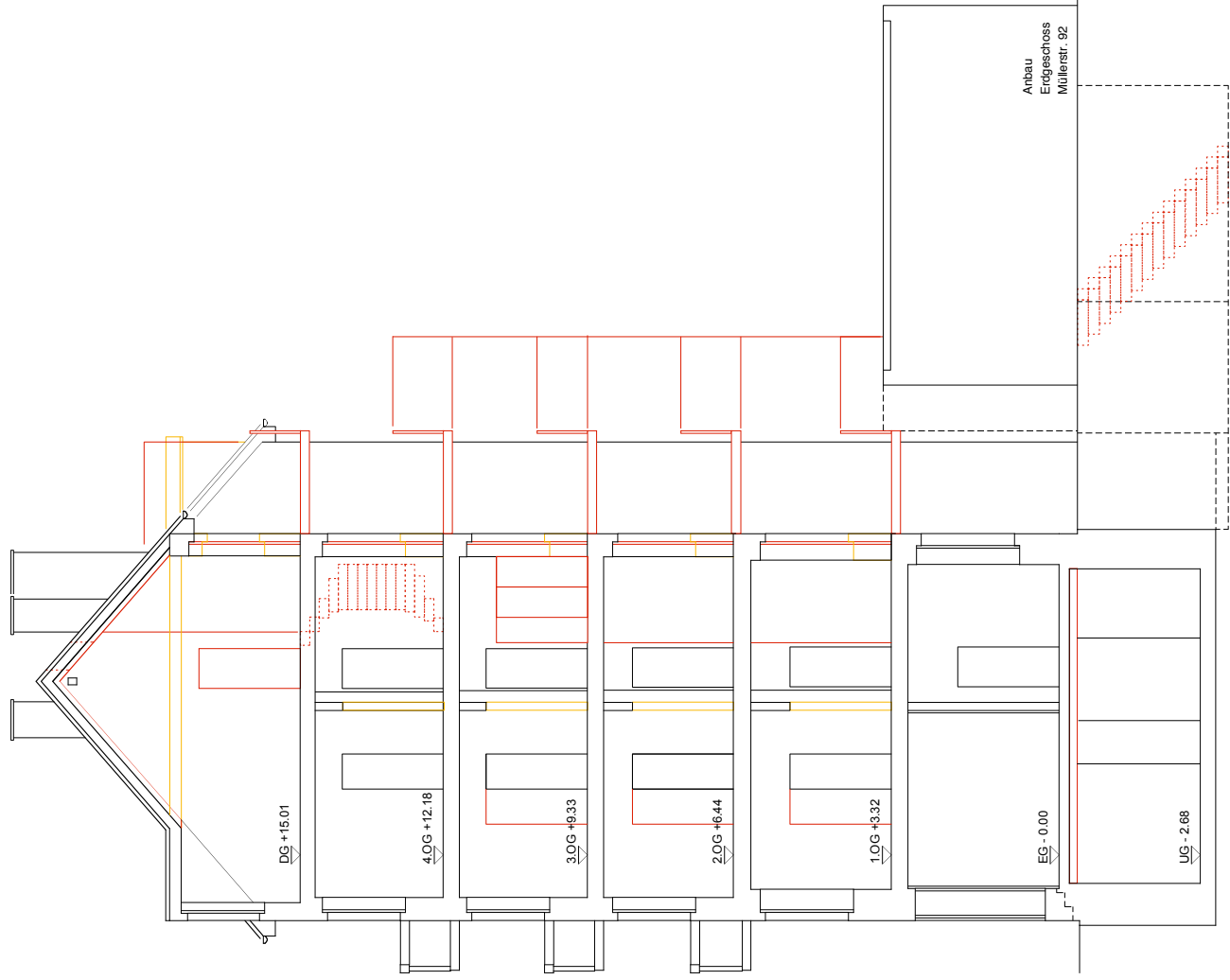
Matthias Benz Architekt ETH SIA
Hardturmstrasse 175
8005 Zürich

Der Projektvorschlag bemüht sich um ein vielfältiges Wohnungsangebot. Der Versuch, mit minimalen Eingriffen verschiedene Wohnungen anzubieten funktioniert in den unteren Geschossen gut. Im ersten und zweiten Obergeschoss werden die Küchen und Bäder geschickt und mit einfachen Massnahmen verbessert. Auch die Placierung von zwei neuen Balkonen mit Bezug zu den Küchen ist „unspektakulär“ und überzeugend gelöst. Durch die Öffnung der Küche und deren Verbindung zum Esszimmer erfährt die Wohnung eine räumliche Aufwertung, die allerdings für eine Wohngemeinschaft mit maximaler Belegung Nachteile bringt.

Im dritten Obergeschoss werden die zwei Kleinwohnungen zu einer Geschosseinheit zusammengesetzt, die allerdings nicht die Qualität der darunterliegenden Wohnungen erreicht. Die Verfasser belassen sowohl die Grundstruktur wie auch die beiden Eingänge, so dass die Geschosswohnung zweigeteilt bleibt und keine zusätzlichen Qualitäten erzeugen. Die Küche der Ostwohnung wird zu einem Reduit und einem Bad umgestaltet, das über einen direkten Zugang zu einem Schlafzimmer verfügt. So entsteht ein „master bedroom“, der für gewisse Wohnformen eine Bereicherung darstellen kann, die Nutzungsflexibilität der Wohnung aber einschränkt.

Die Idee von Maisonettewohnungen im Dachgeschoss ist verständlich und grundsätzlich interessant. Auch die Aufteilung in ein Schlafgeschoss mit den vorhandenen kleinteiligen Zimmern und eine offene „Wohnlandschaft“ im Dach überzeugt. Die Umsetzung des Vorschlags ist aber aufwendig und nicht überall nachvollziehbar. So irritiert etwa die Lage eines der Badezimmer über dem bestehenden Treppenhaus. Die Jury bezweifelte auch, dass die im Hof vorgeschlagenen Massnahmen eines Velourunterstandes, einer neuen Treppe zur Unterkellerung und eines Maschendrahtzauns die gewünschte Verbesserung und atmosphärische Aufwertung herbeiführen.

Insgesamt besticht das Projekt mit der einfachen, aber sehr tauglichen Erneuerung des bestehenden zweispännigen Geschosstyps. Leider ist es den Projektverfassern nicht gelungen, diese Haltung konsequent für die übrigen Geschosse weiterzudenken.



Schnitt A-A 1/100

Strategie

Das Haus an der Hohlstrasse 9 zeichnet sich durch eine kleinteilige Grundstruktur aus, welche im vorliegenden Projekt so weit wie möglich respektiert wird. In den unteren Geschossen erfolgt eine sanfte Aufwertung der Wohnungen unter Beibehaltung dieser Kleinteiligkeit. Beim Ausbau des Dachgeschosses, eine kleinteilige Tragstruktur fehlt, resultieren andere räumliche Qualitäten. Damit ist auch eine der Zielsetzungen des Projektvorschlages charakterisiert, nämlich die Suche nach einer angemessenen Eingriffstiefe.

Wohnungsmix

Das Projekt schlägt einen Mix von Wohnungen vor. Während in den beiden unteren Wohngeschossen Bäder und Küche saniert werden, entsteht im dritten Obergeschoss eine grössere Wohnung durch das Zusammenlegen zweier Wohnungen. Darüber befinden sich zwei Maisonette-Wohnungen, die vom vierten Geschoss in den Dachraum vorstossen. Folgender Wohnungsmix soll zu einer Durchmischung der Mieterschaft führen:

- 1. Obergeschoss
- 3-Zimmer-Wohnung HNF 55.7 m²
- 3-Zimmer-Wohnung HNF 57.7 m²
- 2. Obergeschoss
- 3-Zimmer-Wohnung HNF 57.7 m²
- 3-Zimmer-Wohnung HNF 59.7 m²
- 3. Obergeschoss
- 5-Zimmer-Wohnung HNF 113.2 m²
- 4. Obergeschoss und Dachgeschoss
- 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung HNF 110.5 m²
- 5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung HNF 119.7 m²

Erdgeschoss

Die Läden im Erdgeschoss werden bei der Sanierung bloss im Bereich von Küche und WC tangiert. Neu erfolgt der Einbau einer Teeküche bestehend aus vier Elementen.

Hofbereich

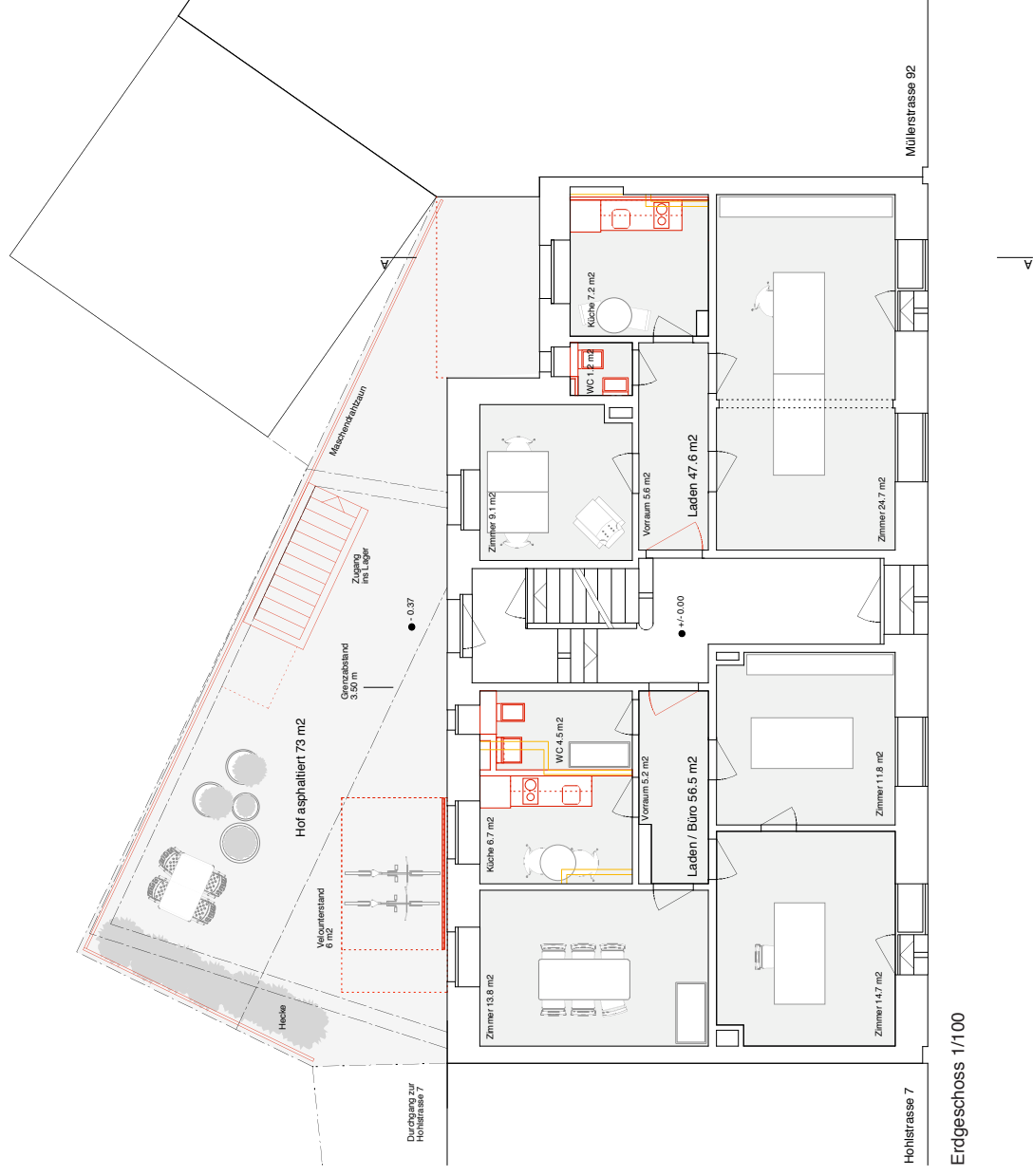
Aufgrund der geringeren konstruktiven Höhen gegenüber einem Kiesbelag wird die Hoffläche asphaltiert. Auf eine Möblierung wird weitgehend verzichtet. Ein Zaun begrenzt den Hof gegen die umliegenden Hofräume. Zum Haus Hohlstrasse 7 wird ein Durchgang frei gelassen um den Bewohnern jenes Gebäudes die Benutzung des gemeinsamen Fahrradunterstandes zu ermöglichen. Aufgrund der Fenster im EG muss der Unterstand sehr niedrig ausgebildet werden.

Lagerraum unter dem Hof

Als Zugang zum bestehenden Lagerraum unter dem Hof wird eine Aussentreppe vorgeschlagen. Zur Beurteilung ob der Lagerraum bestehen bleiben soll, muss der Zustand des Raumes weitergehend abgeklärt werden um ein exaktes Kosten-Nutzen-Verhältnis als Entscheidungsgrundlage zu erhalten.

Untergeschoss

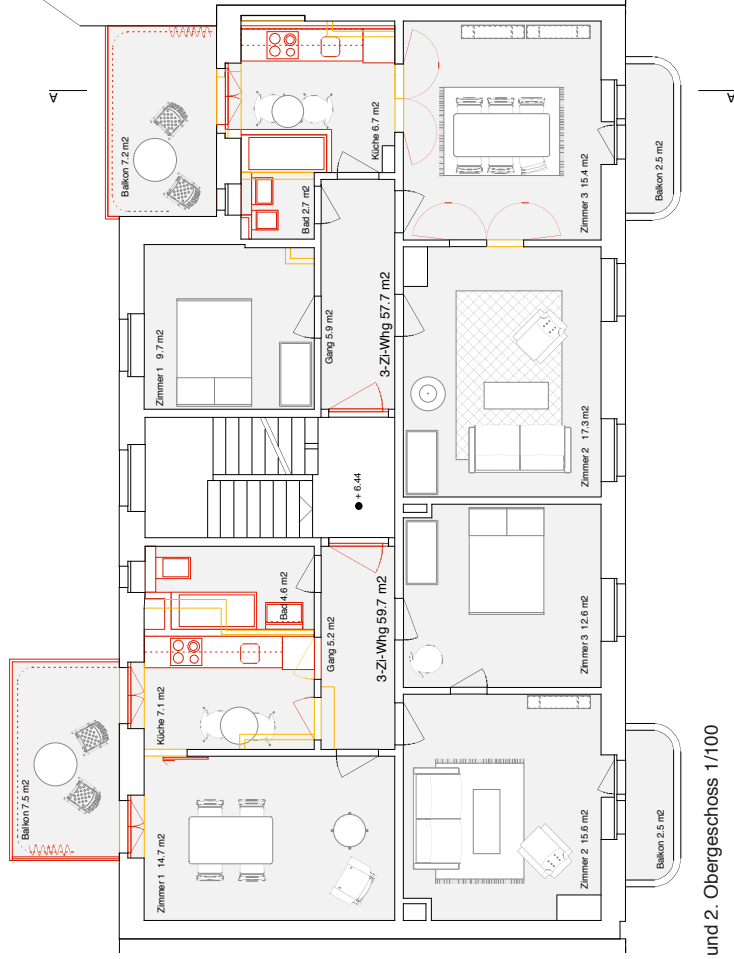
Aufgrund der geringeren Anzahl Wohnungen ist ausreichend Stauraum im Untergeschoss vorhanden. Die Decke über dem Untergeschoss wird zur Verbesserung des Energiehaushaltes gedämmt.



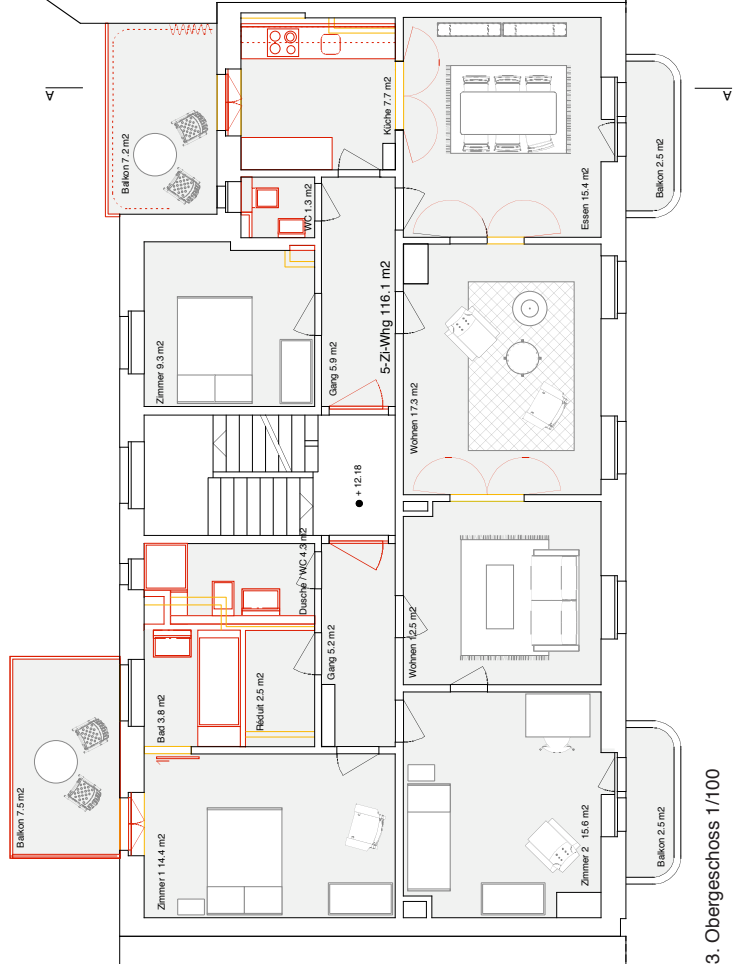
Erdgeschoss 1/100



Untergeschoss 1/200



1. und 2. Obergeschoss 1/100



3. Obergeschoss 1/100

Erstes Obergeschoss und zweites Obergeschoss

Die kleinteilige Struktur der beiden 3-Zimmerwohnungen wird beibehalten und hauptsächlich mittels Ergänzungen im Sanitärbereich und durch den Anbau von Balkonen aufgewertet. Die strassenseitige Raumschicht mit Brusttäter und alten Parkettböden wird von den Eingriffen nur am Rande tangiert. Auch in Zukunft besteht die Möglichkeit das Schlafzimmer sowohl hofseitig als auch strassenseitig einzurichten. Die vorhandene variabel nutzbare Struktur erhielt bei der Ausarbeitung des Projektes den Vorzug gegenüber grosszügigen Räumen mit Abstellflächen.

Drittes Obergeschoss

Durch das Zusammenlegen der beiden Wohnungen im dritten Obergeschoss entsteht eine 5-Zimmer-Geschosswohnung, welche über eine Raumfolge an der Strasse verbunden ist und klar zwischen Tages- und Nachtzone unterscheidet. Auch diese Wohnung wird durch neue Aussenräume aufgewertet.

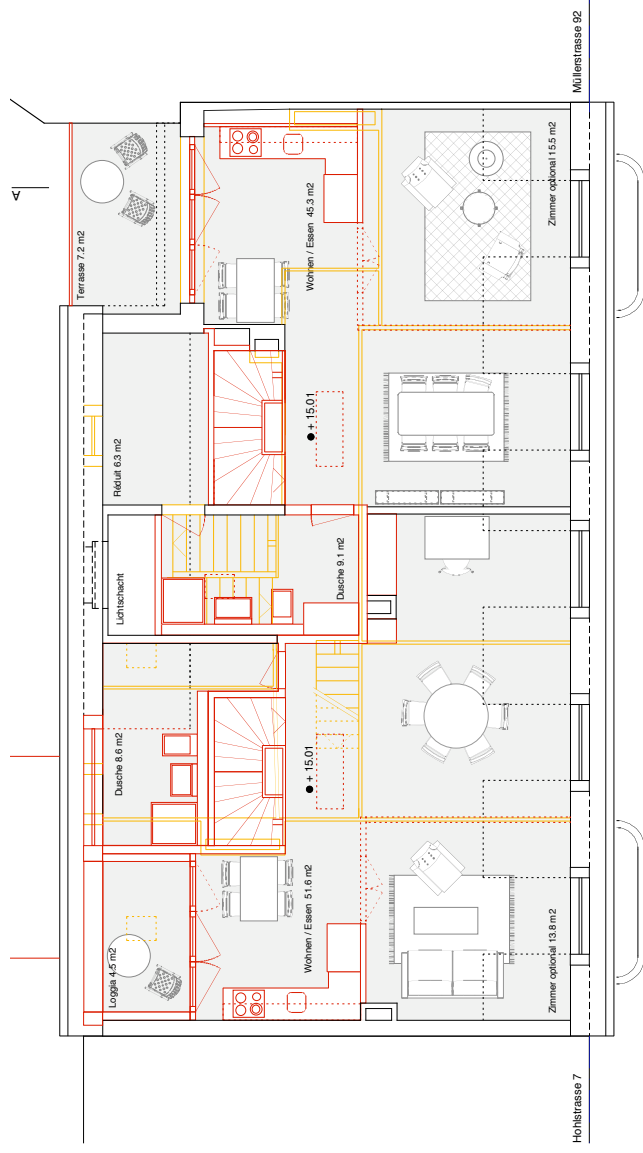
Maisonette-Wohnungen

Im Dachgeschoss und vierten Obergeschoss entstehen zwei Maisonette-Wohnungen. Um das subjektive Erleben des Weges ins Dachgeschoss - ohne einen Aufzug - zu verkürzen, werden diese Wohnungen bereits im vierten Obergeschoss betreten. Dort befinden sich die Schlafzimmer. Eine wohnungsinterne Treppe führt zu den Wohnräumen ins Dachgeschoss, wo durch das Entfernen des Estrichbodens, der Raum unmittelbar bis unter das Dach stösst, und so in Kontrast zur Kleinteiligkeit der darunter liegenden Geschossen tritt. Zwei Dachflächenfenster bringen im Bereich der Innentreppen Licht in die Mitte des Raumes.

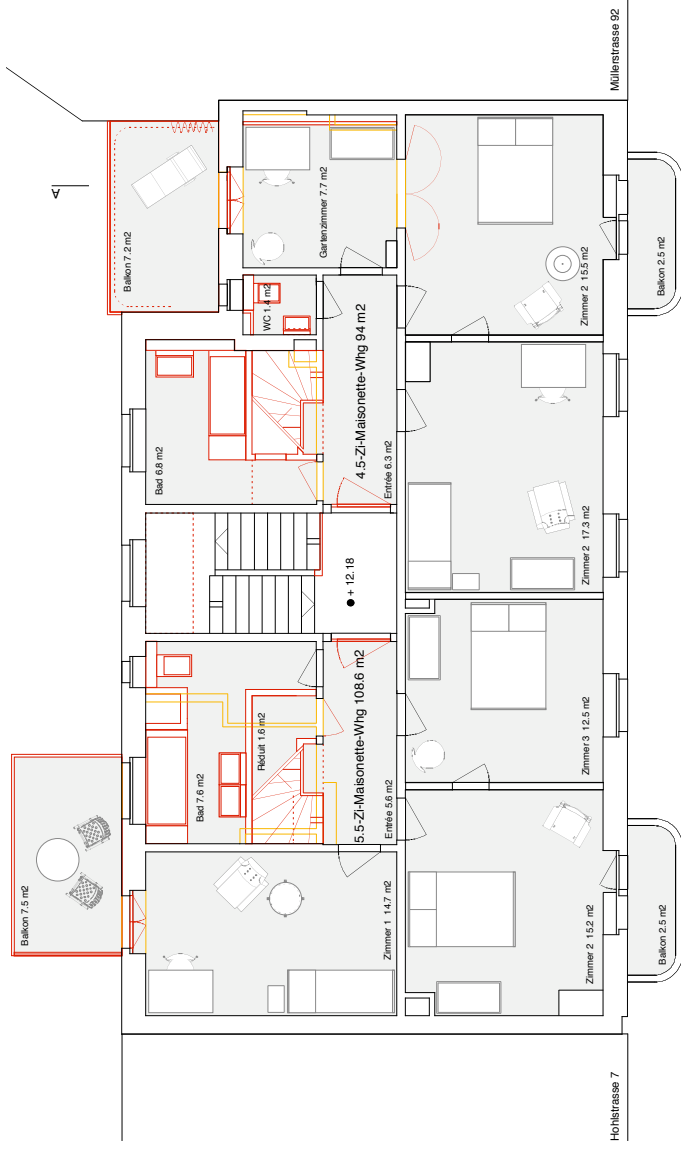
Durch den Einbau der Maisonettewohnung kann das allgemeine Treppenhaus im Dachbereich zugunsten eines Bades aufgehoben werden. Ein Lichtschacht an der Fassade stellt den feuerpolizeilich geforderte Rauchabzug sicher.

Dachgauben

Die Dachgauben strassenseitig werden untersucht und je nach Zustand dämmtechnisch verbessert. Ein Ersatz würde unter Beibehaltung von Form und Stellung der bestehenden Gauben erfolgen, da die vorhandenen Gauben die maximal zulässige Länge überschreiten. Die hofseitige Gaube schöpft das zulässige Drittel der Gebäudelänge aus und nimmt eine Loggia vor der Küche der einen Maisonettewohnung auf.



Dachgeschoss 1/100



4. Obergeschoss 1/100

Materialien

Die gewählten Materialien sind zweckmässig und einfach:

Küchen

Kunstharzbelegte Spanplatten und Natursteinabdeckung in einem hellem Farbton. Spritzbereich und Böden mit keramischen Platten. Ansonsten geputzte und gestrichene Wände.

Bäder

Boden und Wände im Spritzbereich mit keramischen Platten. Ansonsten geputzte und gestrichene Wände.

Neue Wohnräume im Dach

Böden in Linoleum. Wände und Decken geputzt und gestrichen. Innere Treppen aus Holz

Energiehaushalt

Durch die Dämmung des Daches und der Kellerdecke, sowie durch eine neue Gasheizung sowie eine neue Wärmeverteilung mit Heizkörpern und Thermostatventilen wird der Energiehaushalt wesentlich verbessert.

Kosten

Kostengenauigkeit +/- 25 %, inkl. MwSt.

BKP 21 Rohbau 1	Fr. 430'100
BKP 22 Rohbau 2	Fr. 116'450
BKP 23 Elektroanlagen	Fr. 237'150
BKP 27 Ausbau 1	Fr. 163'200
BKP 28 Ausbau 2	Fr. 187'000
BKP 29 Honorare	Fr. 314'831
BKP 4 Umgebung	Fr. 32'000
BKP 5	Fr. 174'940
Total	Fr. 1'655'671

Termine

Januar 2010 Submissionen
 April- Oktober 2010 Ausführung
 Bezug Anfangs November 2010

