



Baudokumentation

1 Balkon, 2 Wohnungen, null Probleme

Umbau Josefstrasse 10, 12 im Kreis 5

Die Maag Zahnräder AG, die im Kreis 5 ihre Produktionsstätte hatte, nutzte die Liegenschaften ab den 1960er-Jahren als Personalunterkunft. Noch in den 1980er-Jahren beschäftigte das Traditionsunternehmen in Zürich über 1'200 Mitarbeitende, dann folgte ein massiver Stellenabbau. Mit dem Standort Zürich verloren auch die Personalhäuser an Bedeutung. 1992 konnte die Stiftung PWG die beiden Häuser erwerben. Zunächst wurden die bestehenden Einzelzimmer weitervermietet. Diese Nutzungsart führte aber zu grossen Abnutzungen, eine umfassende Erneuerung wurde unumgänglich.

Projektentwicklung

Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen – das Nutzungskonzept war typisch für ein innerstädtisches Quartier. Es hat sich nicht grundlos etabliert. Die Nutzung auf Strassenniveau beeinflusst den Charakter des Quartiers wesentlich, wohnen wollen dort aber die wenigsten. An der Gebäudenutzung gab es daher nichts zu ändern.

Während der Zahn der Zeit der Gebäudenutzung nichts anhaben konnte, nagte er gehörig an der Bausubstanz. Die Gebäude, die noch aus dem 19. Jahrhundert stammen, waren zusehends erneuerungsbedürftig. Mit Ausnahme des Dachgeschosses der Josefstrasse 12, das in früheren Jahren umgebaut worden war, befanden sich die beiden Häuser noch nahezu im Originalzustand.

Neben den veralteten Küchen, Bädern und Gebäudeinstallationen liess auch die optische Erscheinung zu wünschen übrig. Dabei schlummerte in den beiden Liegenschaften ein brachliegendes Potenzial. So führten Malereien im Treppenhaus, Holz-Glas-Wohnungstüren mit eingezätzten Verzierungen und fein detaillierten Holzarbeiten zur Aufnahme der Josefstrasse 10 ins Inventar der Denkmalpflege. Im Frühjahr 1999 schrieb die Stiftung PWG einen Studienauftrag unter drei Architekturbüros aus, den Alioth Langlotz Stalder Buol Architekten (heute: Stalder & Buol Architektur GmbH resp. Langlotz Architekten GmbH) für sich entschieden.

Umbaukonzept

Die Wohnungen, die Ladenlokale und eine Dachwohnung konnten mit minimalen Eingriffen den heutigen Anforderungen angepasst werden. Äusserlich änderte der Umbau fast nichts, einzig die Balkone in den Innenhof treten nach aussen in Erscheinung. Jeweils zwei Wohnungen teilen sich einen Balkon, der mit 19 m² ausreichend gross dafür ist. Die ungewöhnliche Massnahme bewährte sich. Die Nähe zum Nachbar würde wohl in einem konventionellen Mietshaus nicht funktionieren, die als Hausverein organisierten Mietenden haben damit aber kein Problem.

In den oberen beiden Geschossen sahen die Architekten zweistöckige Wohnungen vor. Dies hat den Vorteil, dass so alle Wohnungen über einen Balkon verfügen. Ohne die Maisonettes hätten die Dachwohnungen keinen Aussenraum gehabt. Zusätzlich steht eine gemeinsame Dachterrasse zur Verfügung. Der Wohnungsmix ist gross: Zwischen 2.5 und 7.5 Zimmern weisen die Wohnungen auf, die so unterschiedliche Wohnformen erlauben.



Die schmucken alten Holzarbeiten ergänzten die Architekten mit zeitgenössischen, schlichten Küchen- und Nasszellen.

Innenräume

Der Ausbau der Wohnungen kombiniert Jugendstilelemente mit modernen Bauteilen und Materialien. Die alten Stuckaturen, die Wohnungstüren mit ihren geätzten Glaseinsätzen und die schmucken Holzarbeiten wurden repariert oder aufgefrischt und ergänzt mit zeitgenössischen, schlichten Küchen- und Nasszellen.

Die reizvollen Wohnungstüren der Josefstrasse 10 genügten den heutigen Brandschutzanforderungen nicht mehr, optisch und haptisch waren sie aber charakteristisch für das Gebäude. Die Architekten griffen deshalb zu einem raffinierten Kniff: Anstatt die filigranen Holztüren durch schwere Aufdoppelungen zu verunklären, gewährleisten sie den geforderten Brandschutzwiderstand zwischen der Diele und den Zimmern; da konnten moderne Standardtüren ohne Glaseinsätze verwendet werden, was wesentlich günstiger kam.

Die individuelle Farbgebung der Böden, Wände und Keramikplatten verleihen jeder Wohnung eine eigene Prägung. Sie ist dank den Glaseinsätzen in den Eingangstüren auch im Treppenhaus ersichtlich. Besonders reizvoll ist dies im Haus Nr. 10, wo die Bemalungen und Stuckaturen erhalten werden konnten.



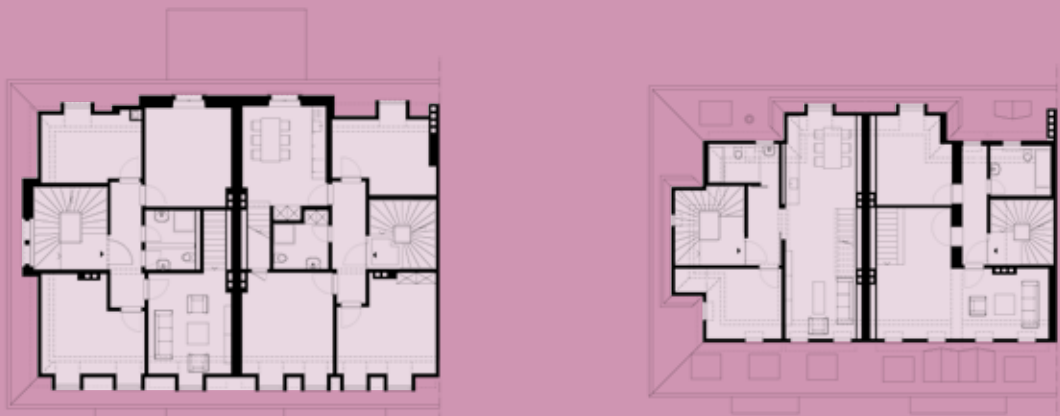
In den oberen beiden Geschossen sahen die Architekten Maisonettes vor. So verfügen alle Wohnungen über einen Balkon. Ohne die zweistöckigen Wohnungen hätten die Dachwohnungen keinen Balkon gehabt.

Pläne & Projektdaten

Grundriss EG sowie 1. und 2. OG



Grundriss 4. OG und DG



Erwerb	1992
Bauzeit	2000–2001
Baukosten BKP 1–5	3'238'079 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	849 m ²
Baukosten (BKP 1–5)/m ² HNF	3'814 Fr.
Anzahl Wohnungen	8
Anzahl Gewerberäume /-fläche	2 / 142 m ²
Anzahl Nebenräume	0
Anzahl Parkplätze	0

Mietzinseinnahmen Total/Jahr	210'012 Fr.
Mietzinse Total/m ² und Jahr	247 Fr.

Energiekennzahl/m ² und Jahr	–
---	---

Architektur: Stalder & Buol Architektur GmbH, Zürich
 Bauführung: Vollenweider Baurealisation, Zürich
 Baumeisterarbeiten: Baur & Cie, Zürich
 Stahlbau: Wetter AG, Stetten
 Holzbau: Dangel & Co, Zürich
 Projektleitung PWG: Pierino Cerliani, Zürich

Stiftung PWG
 Werdstrasse 36
 Postfach
 8036 Zürich
 043 322 14 14
 info@pwg.ch
 pwg.ch

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich; Leo Buol, Zürich | Pläne: Stalder & Buol Architektur GmbH, Zürich |
 Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 5.7.2018