



## Baudokumentation

# Stallungen, Eierlager – nun Wohnen und Arbeiten

Umnutzung Dubsstrasse 33 in Zürich-Wiedikon

Zum Wohnhaus an der Dubsstrasse 33, das die Stiftung PWG 1996 erwerben konnte, gehört auch ein zweigeschossiges Nebengebäude. Es diente seit jeher einem gewerblichen Zweck: zunächst als Pferdestallung für die Bäckerei Buchmann, die im Hofhaus daneben ihre Backstube unterhielt, dann als Niederlassung der Eierhandelsfirma Meyer & Peyer AG. Der ruhige Innenhof eignet sich aber auch zum Wohnen, weswegen sich die Stiftung PWG entschied, den Gewerbebau umzunutzen – aber nur halb. Die neuen Einheiten sollten nämlich als kleine Wohnung, Atelier oder beides zusammen genutzt werden können. Die ursprüngliche Gewerbenutzung blieb also teilweise erhalten.

# Ziele

Preisgünstiger Wohnraum wird knapp und knapper, zudem ist die Erschliessung durch den Hof an der Dubsstrasse für einen Gewerbebetrieb nicht mehr zeitgemäss und führt zu Lärmimmissionen in den umliegenden Wohnhäusern. Dies waren die Gründe dafür, dass sich die Stiftung PWG für eine Umnutzung in Wohnraum entschied.

Das Hauptaugenmerk beim Umbau lag auf der Eingriffstiefe. Der Gewerbebau sollte mit möglichst geringem Aufwand in drei als Wohn- und Atelierraum nutzbare Einheiten unterteilt werden. Wir wollten Mietende ansprechen, die bei einfachem Ausbaustandard maximale Nutzungsflexibilität suchen.

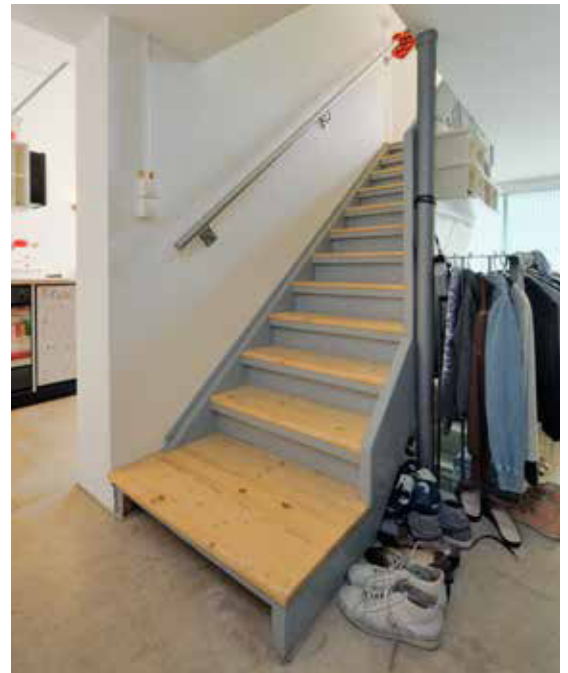
# Raumangebot

Nach dem Umbau sind zwei Einraumwohnungen und eine etwas grössere Einheit entstanden. Erstere verfügen über einen grosszügigen (Atelier-)Raum mit darüberliegender Galerie. Trotz relativ kleiner Grundfläche wirkt der Innenraum dank einer Höhe von rund vier Metern grosszügig. Weiteren Platzbedarf decken die beiden über eine äussere Treppe erreichbaren Kellerräume.

Neben der Umnutzung zu unabhängigen Wohn- und Ateliereinheiten beinhaltete das Projekt eine äussere Instandstellung der Gebäudehülle. Alle Wohnateliers verfügen über eine kleine Küche, eine Toilette und eine Dusche. Das grösste verfügt über eine zusätzliche Raumschicht, welche die Treppe sowie ein Büro und einen Aufenthaltsbereich aufnimmt. Dieses Wohnatelier erstreckt sich sogar über drei Etagen, denn sein Kellerraum ist ebenfalls über eine interne Treppe erreichbar.



Eine Galerie befindet sich über dem grosszügigen Atelierraum. Mit einer Raumhöhe von vier Metern wirkt dieser grösser, als es die Fläche der Einzimmerwohnungen vermuten lässt.



Der ehemalige Pferdeunterstand wurde zu einem Abstellplatz für Velos und einem Arbeits- und Aufenthaltsraum für alle Mietenden.

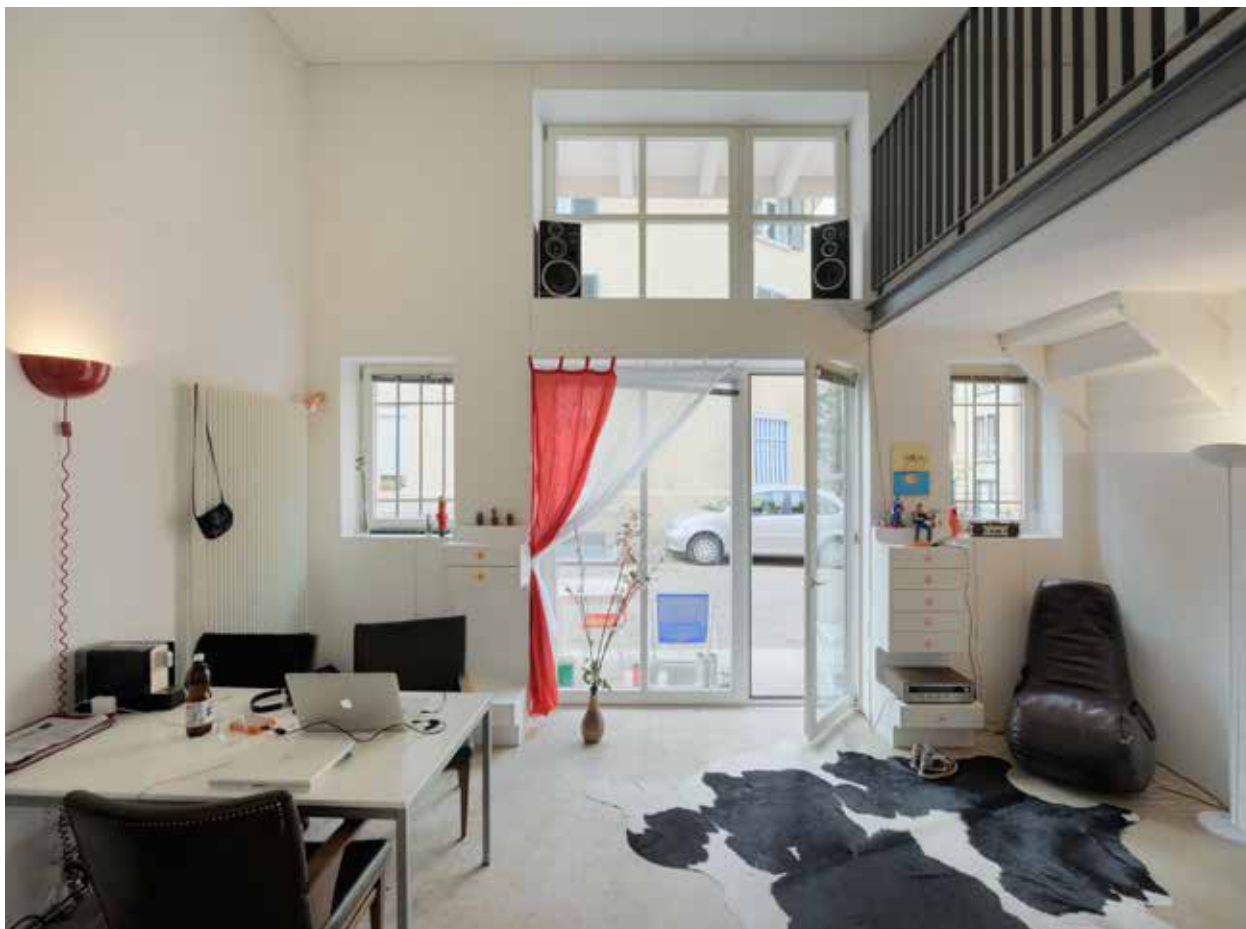


# Ausbau und Aussenraum

Es wurde ein Industrieboden (Anhydrid) eingegossen und versiegelt. Auf den Galerien ist ein Holzriemenparkett verlegt. Dieselbe schlichte Ästhetik sollten auch die Materialisierung der Treppen in verzinktem Stahl und die weiss verputzten Wände vermitteln.

Gezielte Massnahmen steigerten die Aufenthaltsqualität im Hof. Der Unterstand der ehemaligen Pferdestallung kann nun als Veloabstellplatz, als Werk- oder Aufenthaltsraum genutzt werden und steht allen Mietenden zur Verfügung. Zudem wurden Parkplätze aufgehoben und Sträucher angepflanzt.

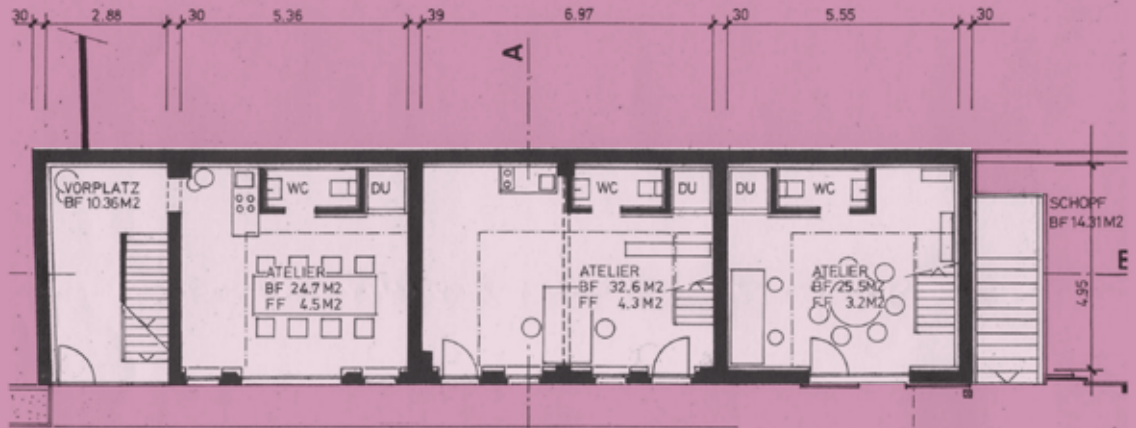
Atelier? Wohnung? Oder beides in einem? Dank kleiner Küche, einer Dusche und einem WC stehen der Mieterschaft alle Varianten offen.



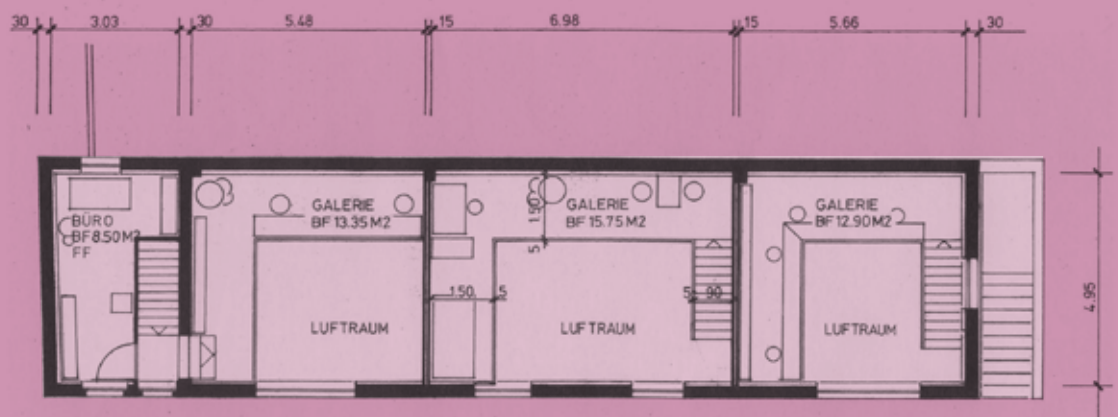


# Pläne & Projektdaten

## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss



Baujahr	1914	Mietzinseinnahmen/Jahr	36'996 Fr.
Erwerb	1996	Mietzinse/m <sup>2</sup> und Jahr	186 Fr.
Umbau	2003	Energiekennzahl/m <sup>2</sup> und Jahr	-

Baukosten BKP 1-9	564'050 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	149 m <sup>2</sup>
Baukosten (BKP 1-5)/m <sup>2</sup> HNF	3'786 Fr.

Anzahl Wohnungen	0
Anzahl Gewerberäume/-fläche	3 / 149 m <sup>2</sup>
Anzahl Nebenräume	1
Anzahl Parkplätze	0

Architektur: Florian Voemel Architekten AG, Zürich
Bauingenieur: Ingenieurbüro Felix A. Meyer, Steinen
Heizungsingenieur: Benz & Cie AG, Zürich
Sanitärplaner: Inag-Nievergelt AG, Zürich
Bauphysiker: Heidt Bauphysik + Akustik GmbH, Zollikerberg
Elektroplaner: ESG Elektro Schmidt GmbH, Zürich
Baumeister: Koradi AG Bauunternehmung, Stallikon
Bauherrenvertretung: Urs Christen Architekt HTL, Zürich

Stiftung PWG  
Werdstrasse 36  
Postfach  
8036 Zürich

043 322 14 14  
info@pwg.ch  
pwg.ch

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich | Pläne: Florian Voemel Architekten AG, Zürich | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 3.7.2018