



PLANERWAHL BERICHT
**GESAMTINSTANDSETZUNG
SCHÜLERFERIENHEIM**

Charmey, Kanton Freiburg

Planerwahl im selektiven Verfahren
BKP 291 Architektur/Baumanagement W.7214.PW/BAV 80682



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen

April, 2019

Redaktionelle Bearbeitung
Cornelia Schmidt

Gestaltung
blink design, Zürich

Februar 2019
Vorlage_Bericht-Planerwahl-Architektur.indd
M-System 202

INHALT

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Perimeter	5
	Aufgabe	7
	Ziele	9
	Kosten	9
	Termine Projekt	9
B	ZUGANG ZUR AUFGABE	10
C	BERICHT PLANERWAHLGREMIUM	13
	Auftraggeberin und Verfahren	13
	Planerwahlgremium	13
	Präqualifikation	14
	Zuschlag	14
	Würdigung	15
D	BEITRÄGE	19

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Das Schülerferienheim Charmey wurde im Auftrag der Stadt Zürich vom Architekten Jean-Paul Haymoz entworfen und 1973 erbaut. Das architektonisch wertvolle Gebäude ist mittlerweile als Kulturgut des Kantons Freiburg erfasst.



Das Gebäude steht auf einem 14 813 m² grossen Grundstück im Randgebiet von Charmey. Es verfügt über rund 80 Betten und wird jeweils zwischen Mai und Oktober für Klassenlager genutzt. Während den Wintermonaten und an den Wochenenden zwischen Mai und Oktober wird das Haus an Gruppen und für Klassentreffen, Geburtstags- und Hochzeitsfeiern usw. vermietet. Jährlich werden rund 20 000 Mahlzeiten zubereitet.

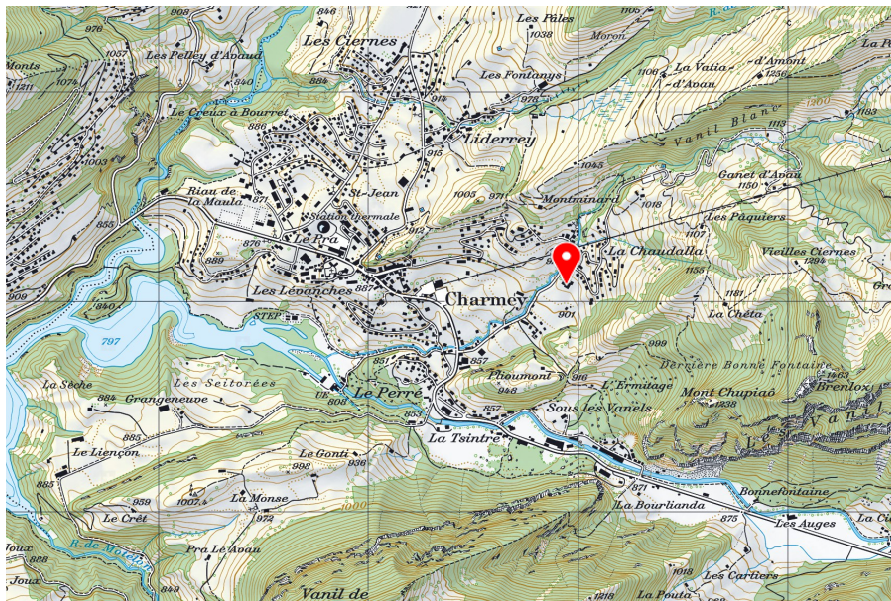
Abgesehen von kleineren Instandhaltungsmassnahmen ist das Hauptgebäude, das eigentliche Schülerferienheim, seit 1973 nicht instand gesetzt worden. Nach einer Betriebszeit von 45 Jahren ist eine Gesamtinstandsetzung des Heims fällig. Die Wärmedämmung des Gebäudes beispielsweise ist ungenügend, teilweise fehlt sie vollständig. Entsprechend hoch ist der Energiebedarf. Auch die gebäudetechnischen Anlagen sind erneuerungsbedürftig. Balkonbrüstungen, Treppengeländer, die Brüstungen bei der Galerie und die Fluchtwegbeleuchtung erfüllen die aktuellen Auflagen bezüglich Personensicherheit nicht mehr. Die ehemalige Hausleiterwohnung im Erdgeschoss wird seit 1996 als Ferienwohnung vermietet, ist aber in schlechtem Zustand. Auch sie soll umfassend instand gesetzt werden.

Ausgehend von einer 2015 durchgeführten Zustandsanalyse liess das Amt für Hochbauten in einer Machbarkeitsstudie drei Instandsetzungsvarianten (minimal, optimal, maximal) erarbeiten. Wichtigste Erkenntnis

der Studie war, dass bereits die Massnahmen der Minimal-Variante eine massive Senkung des Energiebedarfs um rund 70 % bewirken, jedoch erst die Variante «optimal» den Minergie-Grenzwert erreicht. Verfolgt werden soll nun die Variante «optimal».

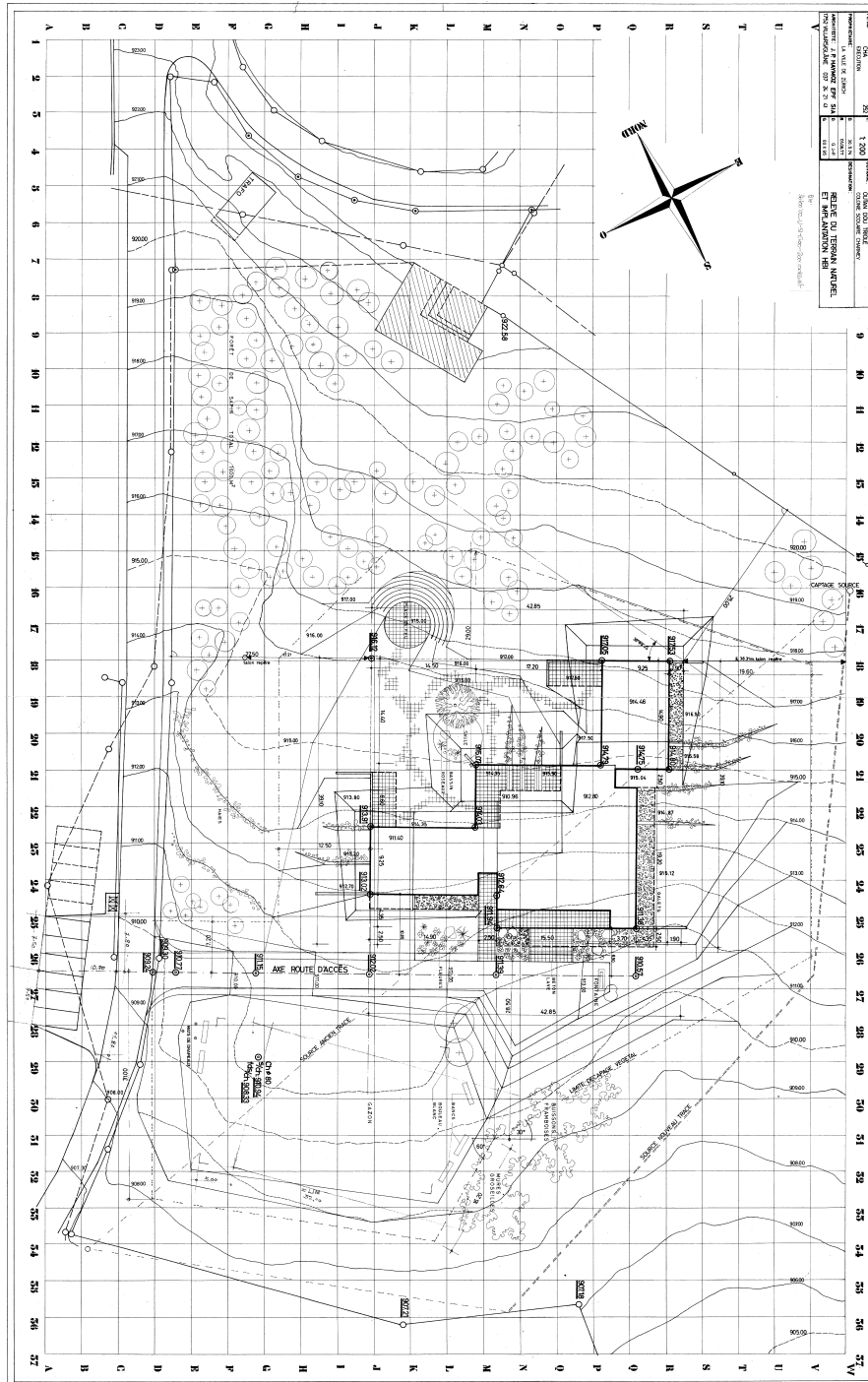
Perimeter

Die Liegenschaft befindet sich in der Landschaft von Chaudallaz, östlich des Dorfkerns von Charmey, am Rand einer Siedlung mit Ferienhäusern.



Kartenausschnitt (swisstopo)

Objektname	Schülerferienheim Les Arsés, Charmey
Adresse	Route des Arsés 60, 1637 Charmey (FR, Gruyère)
Baujahr	1973/1974
Architekt	Jean-Paul Haymoz
Eigentümer	Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich vertreten durch Amt für Hochbauten
Parzellen-Nummer	4786
Katasternummer	2326
Koordinaten	579'950 / 163'080



Situationsplan

Aufgabe

Die Gesamtinstandsetzung des Schülerferienheims umfasst im Wesentlichen die Erneuerung der Gebäudehülle, der Gebäudetechnik, der Betriebseinrichtungen, des Innenausbaus und der inneren Oberflächen.

Beim Betriebskonzept werden grundsätzlich nur zwei wesentliche Anpassungen vorgenommen. Die bestehende Ferienwohnung im Erdgeschoss des Westtrakts soll zukünftig als Dienstwohnung genutzt und die fünf Zimmer im Obergeschoss des Westtrakts sollen zu zwei kleinen vermietbaren Ferienwohnungen umgebaut werden. Zusätzlich sind diverse kleine betriebliche Optimierungen und Anpassungen, wie die Verbesserung der Akustik im Essraum, der Einbau von Waschbecken und Föhnanlage in den Duschräumen oder der Einbau je einer Dusche in den Leiterzimmern, vorzunehmen.

Architektonisch gibt es aus Sicht der Bauherrschaft bei dieser Entwurfs- und Bauaufgabe hauptsächlich zwei grosse Herausforderungen:

- die Erneuerung des hochwertigen, denkmalgeschützten Gebäudes, insbesondere der Gebäudehülle, ist in Einklang mit den hohen energetischen Anforderungen zu bringen
- der qualitativ sehr heterogene Innenausbau ist einerseits denkmalpflegerisch sorgfältig instand zu setzen, andererseits wo sinnvoll und notwendig architektonisch und gestalterisch aufzuwerten

Als besondere Herausforderung gilt die Entwicklung und Umsetzung einer projektspezifischen gesamtheitlichen Lösung, die die hohen architektonischen, denkmalpflegerischen, energetischen, ökologischen, betrieblichen, terminlichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Anforderungen optimal in Einklang bringt.

Der folgende zusammengefasste Massnahmenkatalog ist unter Berücksichtigung der oben erwähnten Aspekte, insbesondere der denkmalpflegerischen Anforderungen, zu prüfen und umzusetzen:

Allgemein

- Rückbau der asbesthaltigen Fassaden- und Dachverkleidung
- Ersatz der Gebäudehülle (Fassaden- und Dachverkleidung, Fenster, Sonnenschutz, Dämmung etc.)
- Ersatz der Elektroanlagen
- Instandsetzung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreanlagen
- Erneuerung der Wand-, Decken- und Bodenbeläge und der inneren Oberflächen
- Einbau zusätzlicher Duschen (Leiterzimmer)

Wohnung im Erdgeschoss

- Instandsetzung der Sanitär- und Elektroanlagen
- Ersatz der Küche
- Instandsetzung der Nasszellen
- Erneuerung der inneren Oberflächen
- Erneuerung der Ausstattung

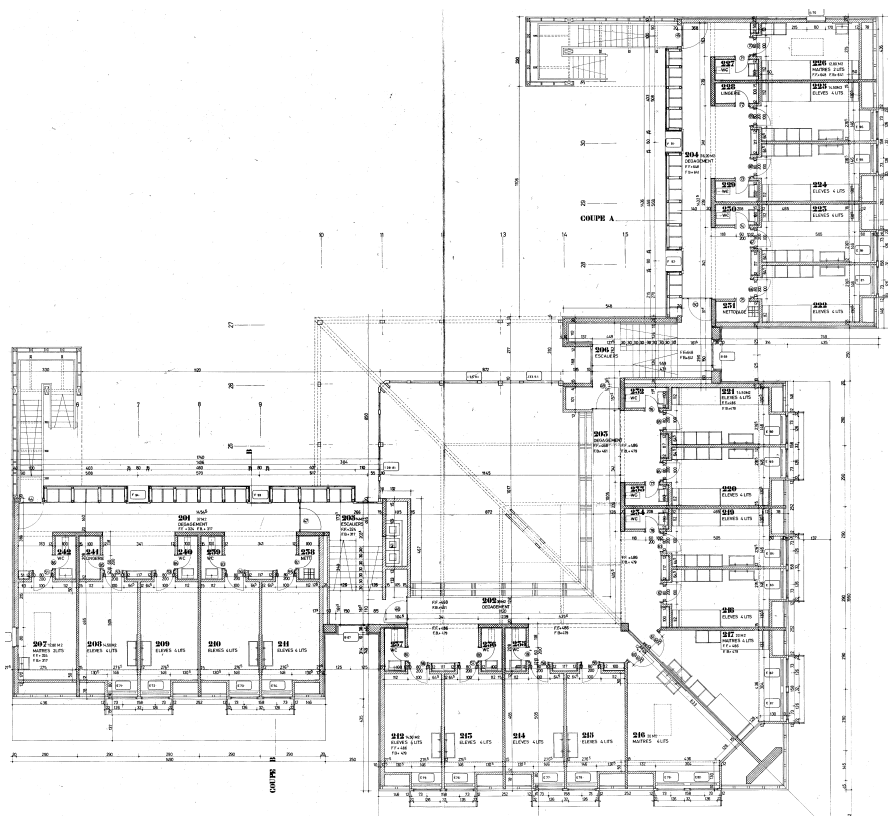
Ferienwohnungen im Obergeschoss (Westtrakt)

Wohnung A (2 Personen)

- Einbau einer kleinen Küche (3 - 4 Elemente): kleiner Kühlschrank, Herd mit zwei Platten, Spültisch, Mikrowelle
- Einbau einer kleinen Nasszelle: Dusche, WC, Lavabo
- Ausstattung: 2 Betten (90 x 200 cm), Schrank, Sitzgelegenheit

Wohnung B (2 - 4 Personen)

- Einbau einer kleinen Küche (3 - 4 Elemente): kleiner Kühlschrank, Herd mit zwei Platten, Spültisch, Mikrowelle
- Einbau einer kleinen Nasszelle: Dusche, WC, Lavabo
- Ausstattung: 2 Betten (90 x 200 cm), Bettsofa, Schrank, Sitzgelegenheit



Obergeschossplan 1:50 (nicht massstäblich wiedergegeben)

Ziele

Gesellschaft

- Hohe Qualität der Architektur und der Innenraumgestaltung
- Hohe Sorgfalt im Umgang mit den denkmalpflegerischen Anforderungen
- Hohe betriebliche und technische Funktionalität

Wirtschaft

- Tiefe Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nutzungsdauer 25 - 30 Jahre

Umwelt

- Energieziel: Minergie-ECO-Grenzwert (Modernisierung)
- Bauökologie: Baustoffe gemäss ECO-BKP

Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von 6.9 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 8 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven I +5 % und II +10 %) aus.

Termine Projekt

Projektierungsbeginn	April 2019
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	Juli 2019
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	September 2019
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	März 2020
Baubewilligung und Objektkredit	Juli 2020
Baubeginn	Oktober 2020
Bezug	Dezember 2021

B ZUGANG ZUR AUFGABE

Allgemein

Für die Beurteilung nach qualitativen Aspekten war ein planerischer Lösungsansatz – ein Zugang zur Aufgabe – erforderlich. Dieser bestand aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, welche den entwerferischen Umgang mit dem Bestand, den massvollen Eingriff in die Bausubstanz und eine passende Antwort auf funktionale Fragestellungen aufzeigen sollten. Beurteilt wurden die Beiträge anhand der qualitativen Zuschlagskriterien.

Zugang zur Aufgabe

Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1974 soll generell für einen neuen Lebenszyklus umfassend instand gesetzt werden. Neben der Erneuerung der architektonisch wertvollen und konstruktiv anspruchsvollen Gebäudehülle, soll auch der fast integral erhaltene, aber zum Teil sehr einfache Innenausbau mit der Instandsetzung sorgfältig aufgefrischt und angemessen aufgewertet werden.

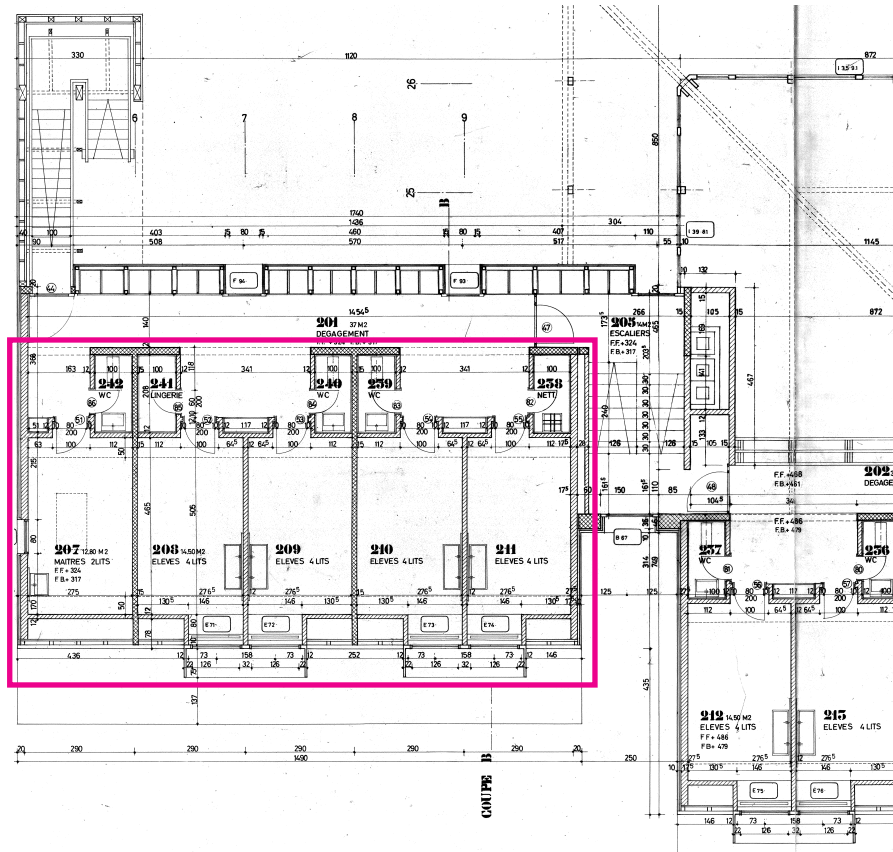
Im Rahmen der 2. Phase des Planerwahlverfahrens sollten die fünf bestehenden Zimmer im Obergeschoss des Westtrakts in zwei kleine Ferienwohnungen in einfachem Standard mit jeweils einer eigenen kleinen Küche und einem kleinen Bad umgebaut werden. Die Wohnungen werden insbesondere im Winter wochenweise einzelnen Dritten vermietet, sollen aber auch zum Hauptmieteobjekt dazugemietet werden können.

Gefragt war, wie der architektonische Eingriff aus Sicht der Planenden aussehen und welche Aspekte, auch in Bezug auf die spezifischen Qualitäten als Zeitzeuge der 1970er Jahre, von Bedeutung sein könnten?

Spezifische Anforderungen

- Grundriss, Schnitt 1:50
- kurzer Erläuterungsbericht zur Analyse der Aufgabenstellung, zum architektonischen Lösungsansatz, zur Materialisierung und zur Möblierung.

Weitere Darstellungsinhalte und -formen sind frei, wie z. B. ergänzende Darstellungen anhand von Fotos, Visualisierungen, Skizzen oder Schemas.



Grundriss 1. Obergeschoss mit Perimeter



Schnitt Westtrakt mit Perimeter

C BERICHT PLANERWAHLGREMIIUM

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, hat im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens nach WTO-Übereinkommen Planerteams zur Einreichung von Bewerbungsunterlagen für das Bauvorhaben «Schülerferienheim Charmey» eingeladen.

Es wurden Planerteams gesucht, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen.

Die Bewertung der Unterlagen erfolgte in beiden Phasen durch das Planerwahlgremium der Fachstelle Planerwahl des Amtes für Hochbauten.

Planerwahlgremium

- Felipe Rodriguez, Architekt (Vorsitz)
Co-Leiter Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Claudia Loewe, Architektin
Projektleiterin Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Verena Jacob, Architektin
Projektleiterin Bau, Amt für Hochbauten
- Ivo Bertolo, Architekt
Projektausschuss-Delegierter, Amt für Hochbauten
- Stefan Alberti
Immobilien Stadt Zürich

Experten

- Vincent Steingruber
Amt für Kulturgüter, Denkmalpflege Freiburg

Projektleitung

- Cornelia Schmidt, Architektin
Projektmanagement, Amt für Hochbauten

Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «Schülerferienheim Charmey» erfolgte am 02. November 2018. 10 Bewerbungen wurden vollständig und fristgerecht bis zum 28. November 2018 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 11. Dezember 2018 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 23. November 2018 festgehaltenen Eignungskriterien wählte das Planerwahlgremium aus den 10 zugelassenen Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planerteams zur Teilnahme an der zweiten Phase des Planerwahlverfahrens aus.

- GFA Gruppe für Architektur GmbH
Ankerstrasse 3, 8004 Zürich
- Ladner Meier Architekten
Grubenstrasse 37, 8045 Zürich
- Gut & Schoep Architekten
Quellenstrasse 27, 8005 Zürich
- Schaub Zwicky Architekten ETH SIA GmbH
Schöneeggstrasse 5, 8004 Zürich
- Matei Manaila Architekten GmbH
Eibenstrasse 9, 8045 Zürich

Allen Bewerbenden wurde nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Zuschlag

Das Planerwahlgremium traf sich am 12. März 2019. Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe und die Honorarofferte. Die im Programm vom 18. Januar 2019 festgehaltenen Zuschlagskriterien hat folgendes Architekturbüro am besten erfüllt:

- Matei Manaila Architekten
Eibenstrasse 9, 8045 Zürich

Würdigung

Die Besonderheit der gestellten Aufgabe für das unter Schutz stehende Schülerferienheim Charmey bestand in der Integration zweier Ferienwohnungen in eine architektonisch prägnante und streng durchdeklinierte Gebäudestruktur. Die Intervention, die in einem der beiden Flügel des winkelförmigen Baus vorzunehmen war, musste Antworten zum streng über die Diagonale angelegten symmetrischen Grundriss und zum kargen, rohbelassenen Materialkonzept des Hauses, finden. Die Teilnehmenden hatten für die beiden Ferienwohnungen eine wirtschaftliche Lösung mit einer angemessenen Wohnqualität zu entwickeln, ohne dabei das strenge Konzept des Bestandes übermässig zu verwässern oder die geschützte Bausubstanz übermässig in Mitleidenschaft zu ziehen.

Nach dem Studium der fünf eingereichten Beiträge, stellte das Planerwahlgremium allgemein fest, dass die Aufgabestellung von allen Teams auf hohem Niveau gelöst wurde. Die eingereichten Beiträge zeichnen sich durch sorgfältige, vertiefte Analysen des Bestands und durch in sich stimmige Lösungsvorschläge aus.

In der folgenden Diskussion der fünf eingereichten Beiträge hoben sich zwei Lösungsvorschläge von den übrigen ab, die sich bei fast optimaler Umsetzung der Rahmenbedingungen zusätzlich durch eine hohe Flexibilität in der Vermietung auszeichnen.

Die Gruppe für Architektur (GfA) schlägt einen dezidierten Eingriff im Bereich der heute bestehenden Nasszellenschicht vor, sodass in dieser Schicht sich auf engem Raum die Bäder, die Küchen und die Garderoben neu organisieren lassen. Zusätzlich bringen drei trichterförmige Oberlichter, die aufwändige Durchbrüche in der Betondecke erfordern, Tageslicht in die dunkle Raumschicht. In der direkt daran anschliessenden Zimmerschicht bleibt dagegen die bestehende Raumaufteilung unverändert, wodurch Wohnen und Schlafen räumlich getrennt sind. Um die Rigidität der Schottenstruktur etwas aufzulockern muss aber der Wohnraum und das Schlafzimmer mit zwei Türen verbunden werden, was im offenen Zustand zu einer unbefriedigenden räumlichen Situation im Schlafzimmer führt.

Insgesamt überzeugt der Lösungsvorschlag mässig, da dieser einerseits erheblich in den geschützten Bestand eingreift und andererseits trotz des erhöhten Aufwands eher zu wenig Mehrwert für die Wohnungen schafft. Die Wohnungen weisen zwar eine klare und gute Nutzungsaufteilung auf, erkaufte wird sich dies aber mit einer beengenden Kleinteiligkeit, die dem Wunsch der Bauherrschaft nach Grosszügigkeit nicht nachkommt.

Ähnlich dem ersten Beitrag schlägt das Büro Gut & Schoep Architekten einen dezidierten Eingriff in die bestehende Nasszellenschicht vor,

wobei zusätzlich die bestehenden nichttragenden Trennwände zwischen den Schlafzimmern abgebrochen werden. Dadurch entstehen zwei Ferienwohnungen mit einem Wohn- und Essbereich mit darin integrierter Küche. Die Wohnungen weisen zusätzlich einen grosszügigen Eingangsbereich und ein separates gut dimensioniertes Badezimmer auf. Der sorgfältig materialisierte und räumlich ausgestaltete Vorschlag überzeugt dennoch im gegebenen kargen und sparsamen Kontext wenig. Die Wohnungen wirken eher exklusiv und gehen wenig haushälterisch mit dem knapp vorhandenen Raum um. Die Lage der Küche und die Dimension des Vorraumes werden im Verhältnis zur tatsächlich möblierbaren Wohnfläche daher bemängelt. Zusätzlich weist der Vorschlag die grösste Eingriffstiefe und einen eher schwächeren Bezug zum Bestand auf.

Der Beitrag der Architekten Schaub Zwicky stellt einen behutsamen Vorschlag dar, der die bestehende Struktur weit möglichst zu erhalten versucht. So werden nur die nichttragenden Schlafzimmertrennwände einschliesslich ihrer Anschlusswand zum Flur abgebrochen. Zwischen den bestehenden Dusch- und WC Zellen wird eine Verglasung mit Sitzbank eingefügt, so dass zwischen der Nebenraum- und der Zimmerschicht ein indirekter natürlich belichteter Vorraum angeordnet werden kann. Dieser wirkt im Verhältnis zum übrigen Wohnraum etwas überdimensioniert. Im geschickt zonierte Wohnraum wird auf engem Raum geschlafen, gekocht und gegessen. Die Küche und der Essbereich sind im Grundriss zwar gut gelöst, die Lage der Verbindungstür zum Nebenzimmer und die räumliche Ausbildung der Küche, zusammen mit dem turmartigen Kleiderschrank mitten im Raum, überzeugen hingegen weniger.

Die Lösungsvorschläge der Architekten Ladner Meier und Matei Manaila zeichnen sich durch einen hohen Respekt gegenüber dem geschützten Bestand aus, die sich in geringen Eingriffstiefen niederschlagen und mit hohen Gebrauchswerten verbunden sind. Sie halten sich weit möglichst an der diagonalen Grundrissymmetrie fest und ordnen sich der strengen Raumstruktur des Gebäudes, mit den entlang dem Erschliessungsflur aufgereihten Nasszellenkuben, unter. Mit kleinen wohlüberlegten Eingriffen wird auf überzeugende Art und Weise der Nutzwert der beiden Ferienwohnungen erhöht, wobei die gewichtigen Eingriffe (Küche, Bad) innerhalb des vorgegebenen Perimeters liegen. Dank der vorgeschlagenen Wohnungsaufteilung, können nicht nur die Wandschränke und -verkleidungen im Flur im Originalzustand erhalten bleiben. Zusätzlich eröffnet die Ausweitung der Wohnungen bis in die Flurzone die Möglichkeit die Küchen ausserhalb der Wohn- bzw. Schlafräumen anzuordnen, was die Flexibilität in der Vermietung der Wohnungen erhöht, in dem sich die beiden Ferienwohnungen weiterhin auch als Schullager nutzen lassen. Dies stellt für die Eigentümer einen deutlichen Mehrwert dar.

Die beiden Lösungsvorschläge, die sich in weiten Teilen gleichen, unterscheiden sich jedoch in der Ausbildung der Küche und im Materialisierungskonzept.

Die Architekten Ladner Meier schlagen vor, die Küche zwischen den beiden bestehenden Zugangstüren als zweiteiligen Block auszubilden, wodurch ein Teil der Küche sich im Schlafbereich befindet und zum anderen im Flurbereich. Der Vorschlag bietet den Vorteil einer etwas besseren Möblierung des Flurbereichs an, welcher aber zulasten der Funktionalität der Küchen geht.

Das vorgeschlagene Material- und Farbkonzept stellt ebenfalls einen interessanten Ansatz dar, der insgesamt aber zu wagen bleibt. Die Konkretisierung des Farbkonzepts, anhand der beiden eingereichten Strichperspektiven, hätte hierzu einiges zur besseren Einschätzung und Akzeptanz beigetragen.

Dem gegenüber positioniert das Architekturbüro Matei Manaila die Küche konsequent im Flurbereich, was einen funktionalen Vorteil für die Küche und den Wohnraum bringt, in dem gegessen und geschlafen wird. Zusätzlich integriert sich die Küche, dank deren eindeutigen und präzisen Positionierung, auf überzeugende Art und Weise räumlich mit dem Bestand.

Die im Grundriss angewandte Strategie der "minimal gehaltenen Eingriffe" findet auch im Materialkonzept seine Fortsetzung. Der Einsatz von farblos lackiertem Seekiefersperrholz für die neu eingebrachten Küchenelemente, Türen und Sitzbänke überzeugt nicht nur durch den subtilen wahrnehmbaren Unterschied der Holzmaserungen, sondern auch durch seine stimmige Einfügung in den rohbelassenen Bestand. In der Gesamtbeurteilung überzeugt dieser sorgfältig und umsichtige Beitrag das Planerwahlgremium am meisten.

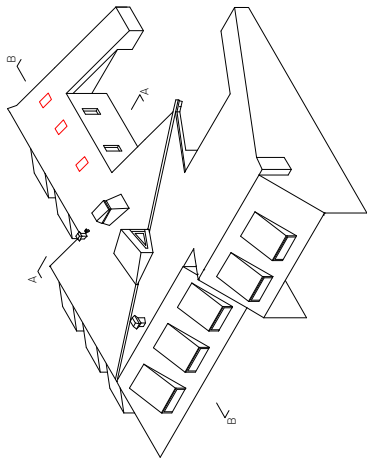
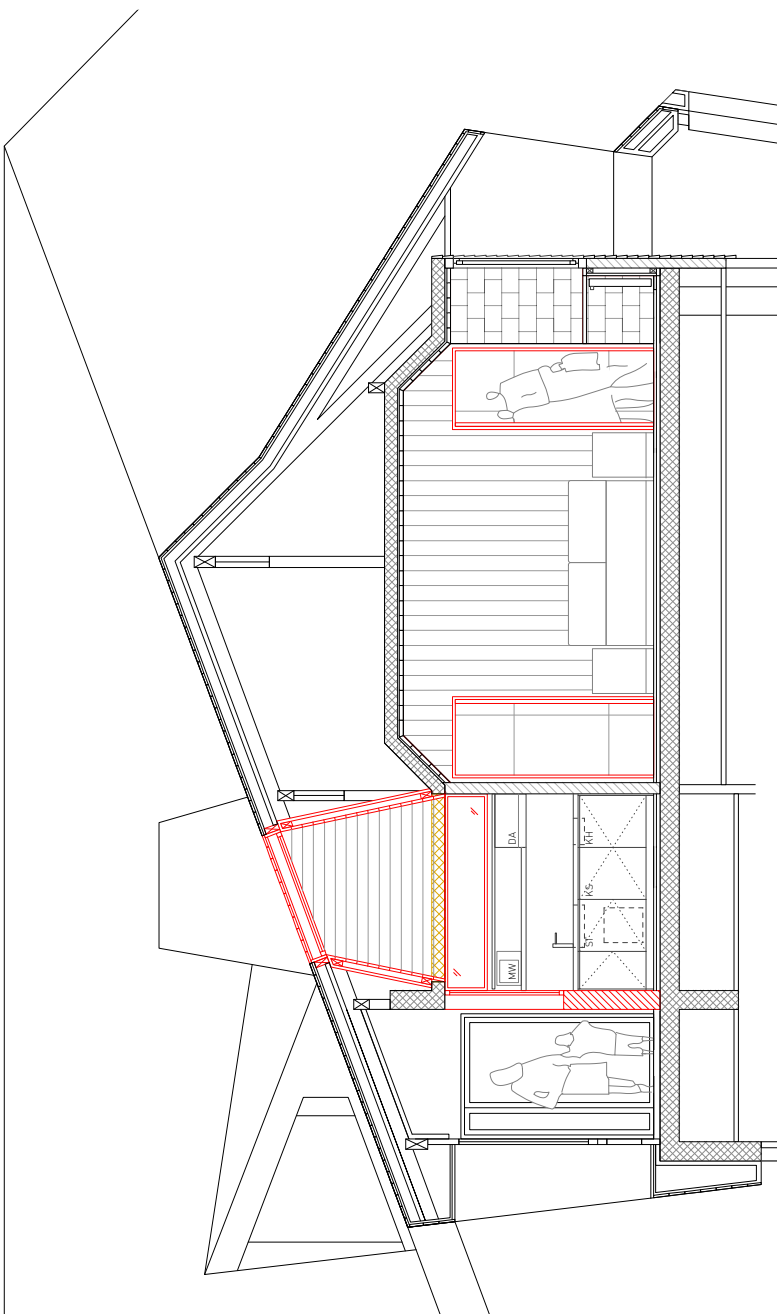
D BEITRÄGE



Instandsetzung
Schülerferienheim Charmey

Planerwahlverfahren

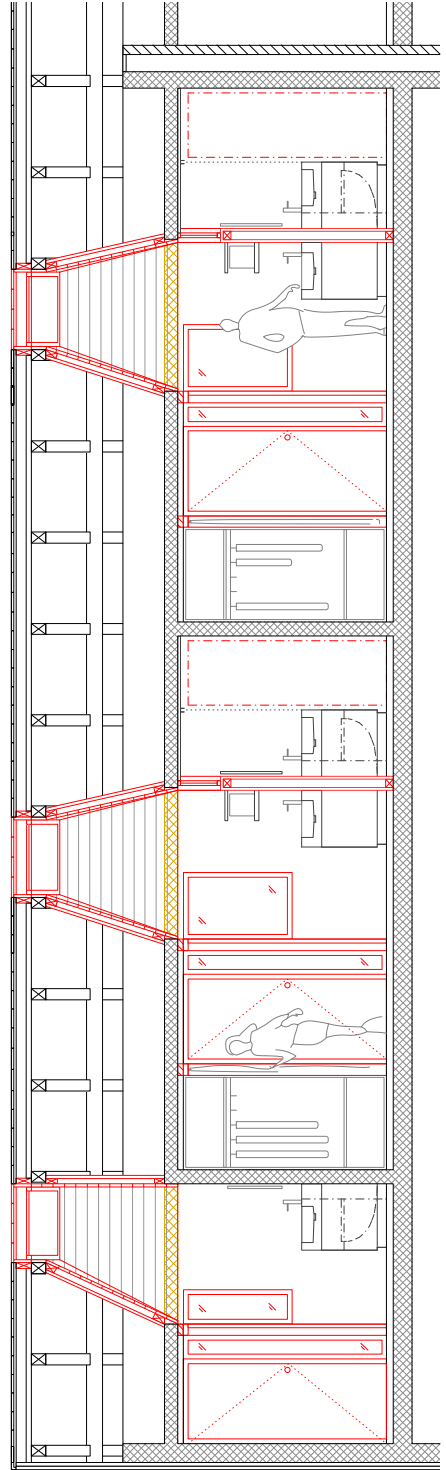
Amt für Hochbauten Stadt Zürich, Februar 2019



So viel wie möglich bewahren und mit konzentrierten punktuellen Eingriffen so wenig wie möglich erneuern.

Die Umwandlung von fünf Zimmern mit dazugehörigen Nassbereichen in zwei Wohnungen und einer allfälligen Einliegewohnung wird dadurch erreicht, dass innerhalb der bestehenden räumlichen und baulichen Strukturen so viel wie möglich bewahrt und – mit Ausnahme weniger konzentrierter Eingriffe – so wenig wie möglich erneuert wird. Das Ziel ist, die wertvolle denkmalgeschützte Bausubstanz aus den 70er Jahren mit ihren architektonischen und räumlichen Qualitäten zu erhalten und darüber hinaus zu stärken, den vorhandenen Platz zu optimieren sowie weiterhin eine hohe Gebrauchstauglichkeit zu gewährleisten.

Denkmalpflege und Eingriffstiefe
 Gemäss dem Bericht des Kantonalen Amtes für Kulturgüter nimmt das bestehende Gebäude kontextuelle Referenzen auf, ohne einem pittoresken oder 'faux-vieux effet' Effekt zu verfallen. Diese architektonische Haltung wird mittels einer möglichst geringen Eingriffstiefe und wenigen Eingriffen im Sinne des Bestandes sowohl im Inneren als auch im Äusseren übernommen, wobei stets eine maximale räumliche Aufwertung und Gebrauchstauglichkeit angestrebt werden.

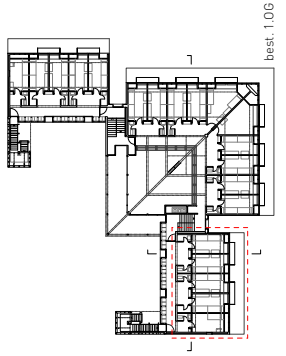
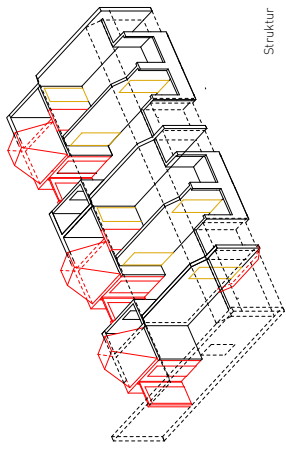


Schnitt AA 1:50

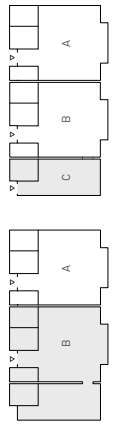
Schnitt BB 1:50



Instandsetzung Schülerferienheim Charmey



Planerwahlverfahren
Amt für Hochbauten Stadt Zürich, Februar 2019



Wohnungsvarianten

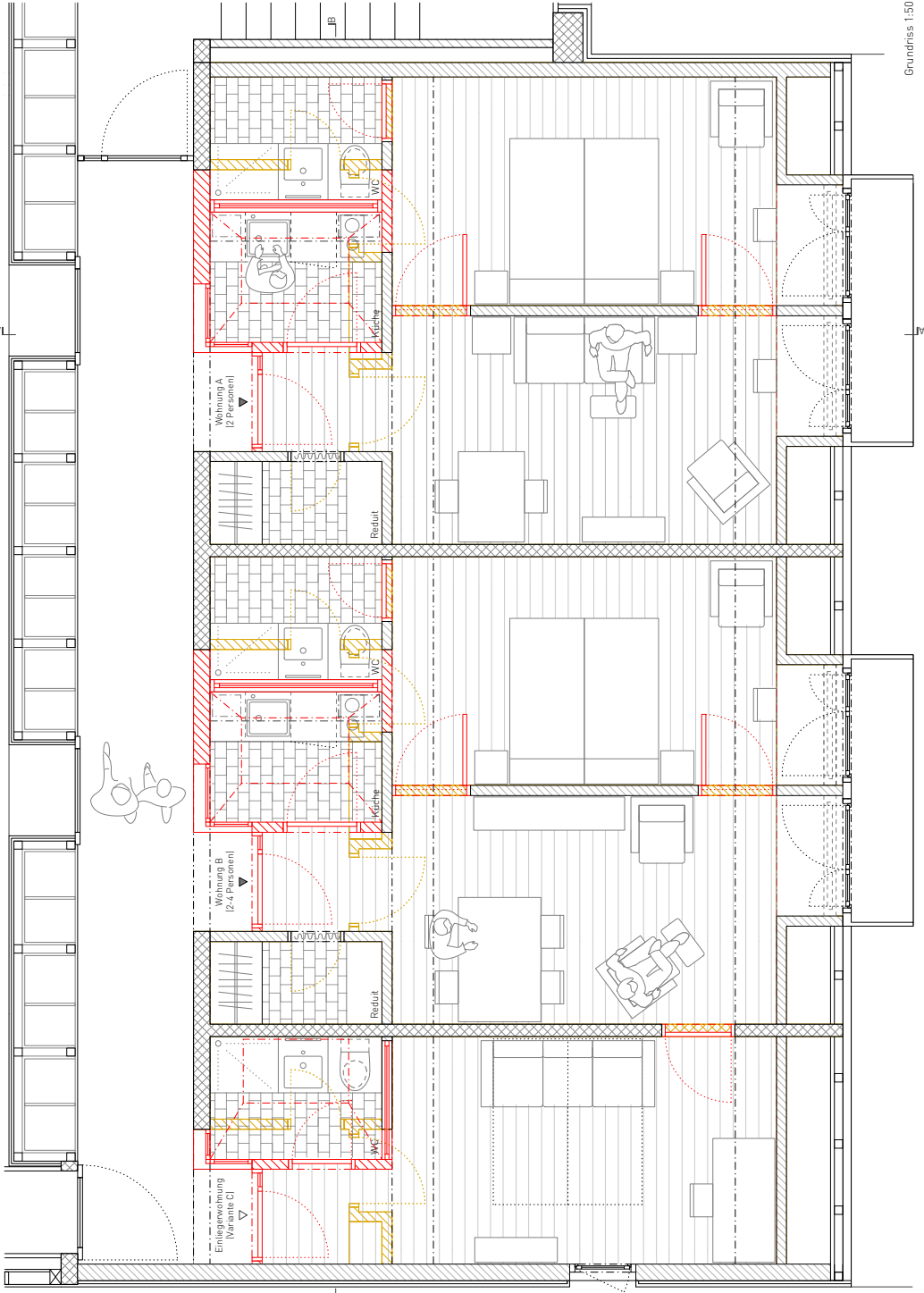
Struktur

best. 1.0G

Raum und Tragstruktur
Die räumlich klare und prägsame, schotterähnliche Struktur wird sowohl für die Aufteilung der Wohnungen als auch für ihre Strukturierung übernommen. In Längsrichtung bleiben die statisch wirksamen, T-förmigen Betonwände sowie die Backsteinwände weiterhin bestehen. Einzelne Durchbrüche in den bestehenden Wänden vertiefen den Wohnungen eine räumliche Grosszügigkeit. Beim einen Durchbruch in der tragenden Betonwand werden entsprechende Verstärkungsmaßnahmen im Bereich der abgehängten Decke über den in der Regel vorhandenen Bereich der je zwei Nachberräume trennenden Wände, die sich im oberen Nachberraum befinden, gewährleisten. Der bestehende Zustand, eine gewisse Privatsphäre für den intimen Bereich. Die klarer definierten Räume in der Eingangsbereich werden den neuen Bedürfnissen entsprechend angepasst, wobei auch hier bestehende Strukturen möglichst erhalten werden.

Tageslicht und Funktion
Im rückwärtig gelegenen, eher dunklen Bereich werden, ähnlich zur bestehenden räumlichen Einteilung, die Eingänge und die zuleitenden Räume – Küche, Badezimmer und Reduit – angeordnet. In Referenz zu den sich traditionell über den Feuerstellen respektive Küchen befindenden, haushalten Kernfenster in den Chalets d'Alpage der Region wird über grosszügige Lichtschächte Tageslicht in die Küchen gebracht. Über Oblichtbänder werden die angrenzenden Badezimmer sowie das zuschalbare Zimmer erhellt. Von aussen ist der Eingang plastisch nicht sichtbar, da die Belichtung über in der Dachfläche eingelassene Glasziegel erfolgt – auch hier wird Bezug genommen auf die herkömmlichen grossen Dachflächen mit einzelnen funktionalen Öffnungen. Überckenfenster in den Küchen verleihen diesen über die Diagonale, analog dem Bestand, zusätzliche Spannung und räumliche Aufwertung. Zusätzlich ermöglichen sie Ausblicke ins Freie und erlauben, wenn gewünscht, die Kommunikation mit den Nachbarn. Die südseitigen Baufenster erhalten durch die neuen Wandöffnungen sowohl die angrenzenden Räume als auch das Einlegezimmer.

Struktur und Materialisierung
Die Materialien und die gut erhaltenen Details aus der Zeit, die sich beide durch Alltagsnähe und Robustheit auszeichnen, werden weitgehend in das räumliche Konzept integriert. Die bestehenden Materialien – Beton, Backstein, Holzverkleidung etc. – werden weiterhin sichtbar gelassen. Wenn notwendig werden sie an gewissen Stellen aufgehellt und die Übergänge homogenisiert; das Mauerwerk wird weiss geschleimt respektive der Beton hell lasiert. Wo es der Komfort erfordert, z.B. bei den Kopfpartien der Betten, wird, falls die originale einseitige Holzverkleidung der Räume nicht vorhanden ist, eine solche vorgesehen. Der bestehende Bodenbelag aus PVC wird durch grosse, quer verlegte Fichten- respektive Lärchenbretter ersetzt. Sollte die Aufbauhöhe zu gering sein, kommt allenfalls Linoleum eingesetzt werden. In den Nasszellen sind Klinkerplatten, ähnlich denjenigen in der Erdgeschossung, für die Wände vorgesehen. Die der gewählten Bodenbeläge zugehörige Deckenmaterialien sind für die neuen Umkleeschächte übernommen. Die neuen Türen und Einbauten sind ebenfalls aus Holz geplant.



Grundriss 1:50

EIGENSCHAFTEN DES BESTEHENDEN GEBÄUDES

Gebäudekomplex

Das im Jahr 1973 vom Architekten Jean Paul Haymoz entworfene Schülerferienheim besteht aus einem Haupttrakt und zwei über Treppenhäuser angelegten Zimmerttrakten. Die Anlage weist diagonal durch den Haupttrakt eine im Grundriss augenfällige Symmetrieachse auf. Da diese Symmetrieachse auch diagonal zur Hangrichtung verläuft, liegt ein Zimmerttrakt senkrecht zu den Höhenlinien, während der andere parallel zum Hang liegend das Terrain ausnutzt und dadurch teilweise das UG freilegt. Durch diese Anordnung im flachen Hang ist die Symmetrie vor Ort weniger augenfällig, als dies der Grundriss vermuten lässt. Dieser Effekt des Verwischens wird gestärkt durch die unterschiedlichen Versätze bei den Treppenhäusern zwischen den Gebäudetrakten.

Volumetrie und Formensprache

Der Gebäudekomplex hat eine expressive Volumetrie, welche sich aus der ausladenden Dachform und der daraus abgeleiteten Formensprache herleitet und für die 70er-Jahre typisch ist. Aufgrund dieser Dachformen und der Materialisierung integriert sich das Ferienheim sehr gut und ohne Anbiederung in den Landschaftsraum.

Materielle Präsenz von Struktur und Werkstoffen

Das Haus weist eine starke Präsenz der vielerorts sichtbaren Gebäudestruktur auf. Die augenfällige Dachkonstruktion, welche nahtlos in die Fassaden- und Balkonkonstruktion übergeht, die tragende Struktur in sichtbarem Ortbeton und die ergänzenden rohen Backsteinwände verleihen dem Haus eine starke materielle Gegenwärtigkeit und prägen dessen Charakter und Aufenthaltsqualität.

Komplexe Gebäudestruktur

Die auf den ersten Blick erfassbar scheinende Gebäudestruktur entpuppt sich bei genauerer Betrachtung als komplexes und eigenwilliges Gebilde, welches da und dort auf funktionale Sachzwänge reagiert, wodurch un-erwartete und teilweise komplexe Verläufe der Kraftabtragung entstehen. Im zu bearbeitenden Zimmerttrakt beispielsweise hat jedes Geschoss seine eigene statische Struktur (Siehe Diagramme). Die Achsen der primären Dachstuhlbalke (in Längsrichtung) beziehen sich auf die Dachform und haben nur teilweise mit den darunterliegenden Haupttragachsen zu tun. Diese Verschiebungen werden durch die über liegenden Betonscheiben im OG1 aufgenommen, auf welchen der Dachstuhl abgestützt ist. Ihre scheibenförmige Ausbildung ermöglicht es, die Kräfte an deren Ende auf die Tragachsen des EGs abzuleiten, welche wiederum in Längsrichtung verlaufen. Da das UG teilweise von einer Garage besetzt ist, werden hier die Kräfte einiger Tragachsen von einer Abhangdecke aufgenommen.

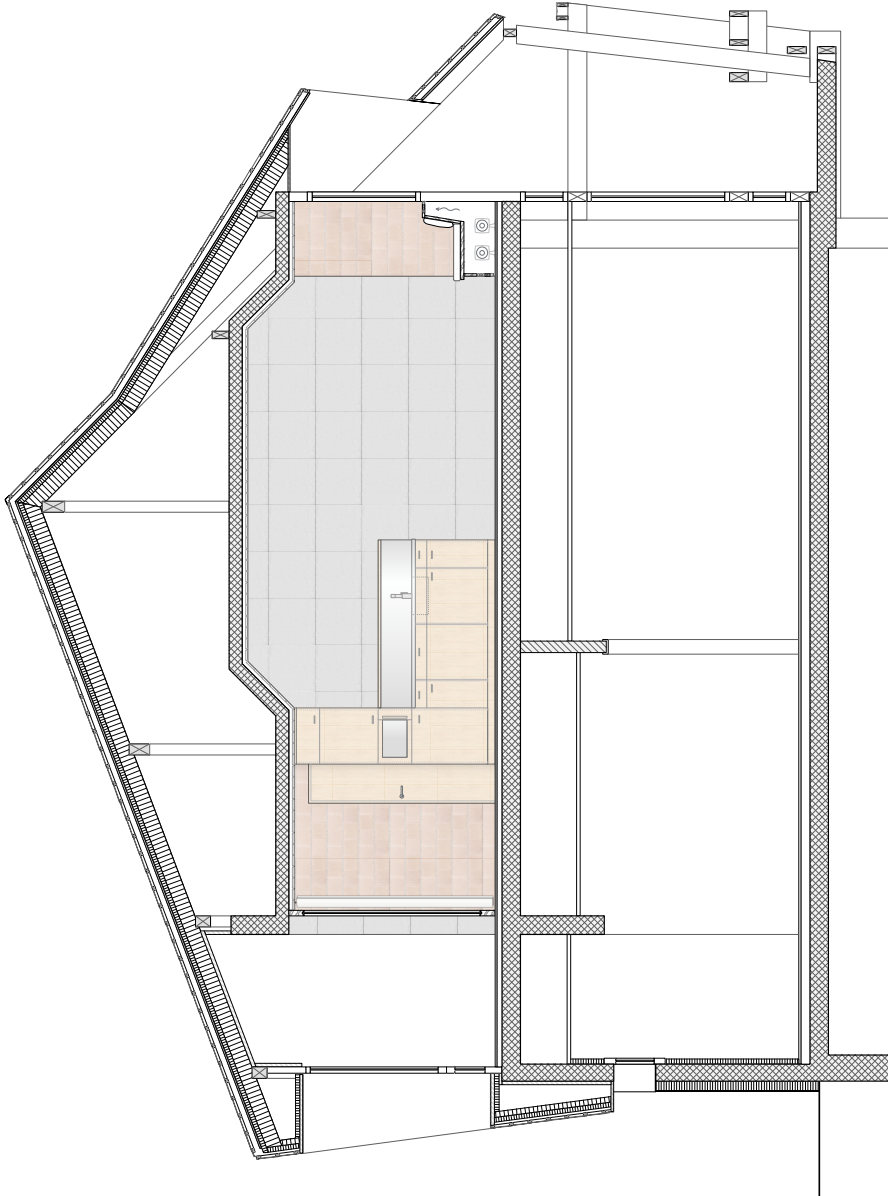


EINGRIFF

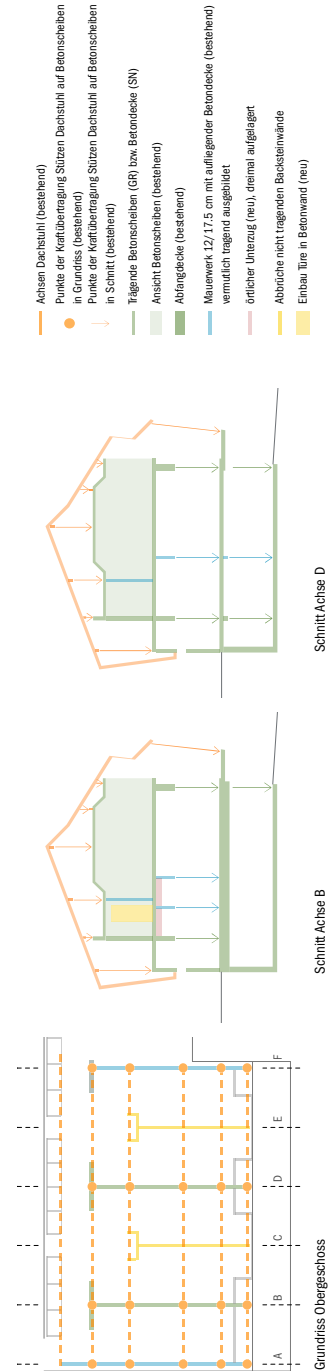
Hierarchie der Gebäudestruktur

Es wird unterschieden zwischen tragender ‚primärer Struktur‘ und ergänzender ‚sekundärer Struktur‘.

Abgebrochen werden lediglich sekundäre Wände. Im Bereich der elementaren Raumstruktur werden diese durch neue sekundäre Elemente komplementiert. Die Anordnung und Ausformulierung dieser neuen Elemente wahrt



Schnitt 1:50



die Unterscheidung zwischen primärer und sekundärer Struktur. Diese Hierarchie ist elementar, um die vorhandene materielle Präsenz zu wahren. Einem Eingriff in die primäre Struktur ist eine neue Türöffnung in der einen Betonscheibe. Aufgrund deren Position reicht ein kleiner Stahlträger in der abgehängten Decke des darunterliegenden Geschosses zur Kompensation ($L = 320\text{cm}$, 3x aufgelagert).*

*Wir gehen davon aus, dass die Zimmerentwürfe aus Backstein in den Achsen C und E im Gegensatz zu den betonierten Trennwänden B und D nicht umgedeutet sind. Indizes dazu sind die unterschiedliche Materialisierung der fehlende Kragabstufung des Dachstuhls auf die Achsen C und E, sowie das Fehlen einer weiterführenden linearen Kragabstufung unter diesen Wänden. Selbstverständlich muss dies im Verlauf der Projektierung überprüft werden. Falls diese Wände wider Erwarten doch statisch aktiviert wären, könnte die Betondecke mit zwei Überzügen aus Stahl (im Estrich) errichtet werden.

Wahrung der Raumschichten und Transparenz

Innerhalb der Kleinwohnungen geht es weiterhin um zwei Raumschichten mit unterschiedlichen räumlichen Charakteristiken. Während die Haupträume mit der sich in die Höhe entwickelnden Decke möglichst großzügig ausformuliert werden, bleibt die funktionale und räumliche Dichte in der denendenden Raumschicht höher.

Die im Originalzustand vorhandene Transparenz in Querrichtung wird erhalten, bzw. unterstreicht und weiterentwickelt. Neu profitieren die Wohnräume von einer räumlichen Erweiterung in die obere Schicht. Eine Verglasung (mit Vorhang) ermöglicht den Durchblick quer durchs Gebäude.

L-förmige Küchenmöbel vermiteln zwischen den beiden Raumschichten und zentrieren die für quadratischen Wohnräume in einen Ess- und Wohnbereich, bzw. in der Kleinwohnung in einen Ess-, Wohn- und Schlafbereich.

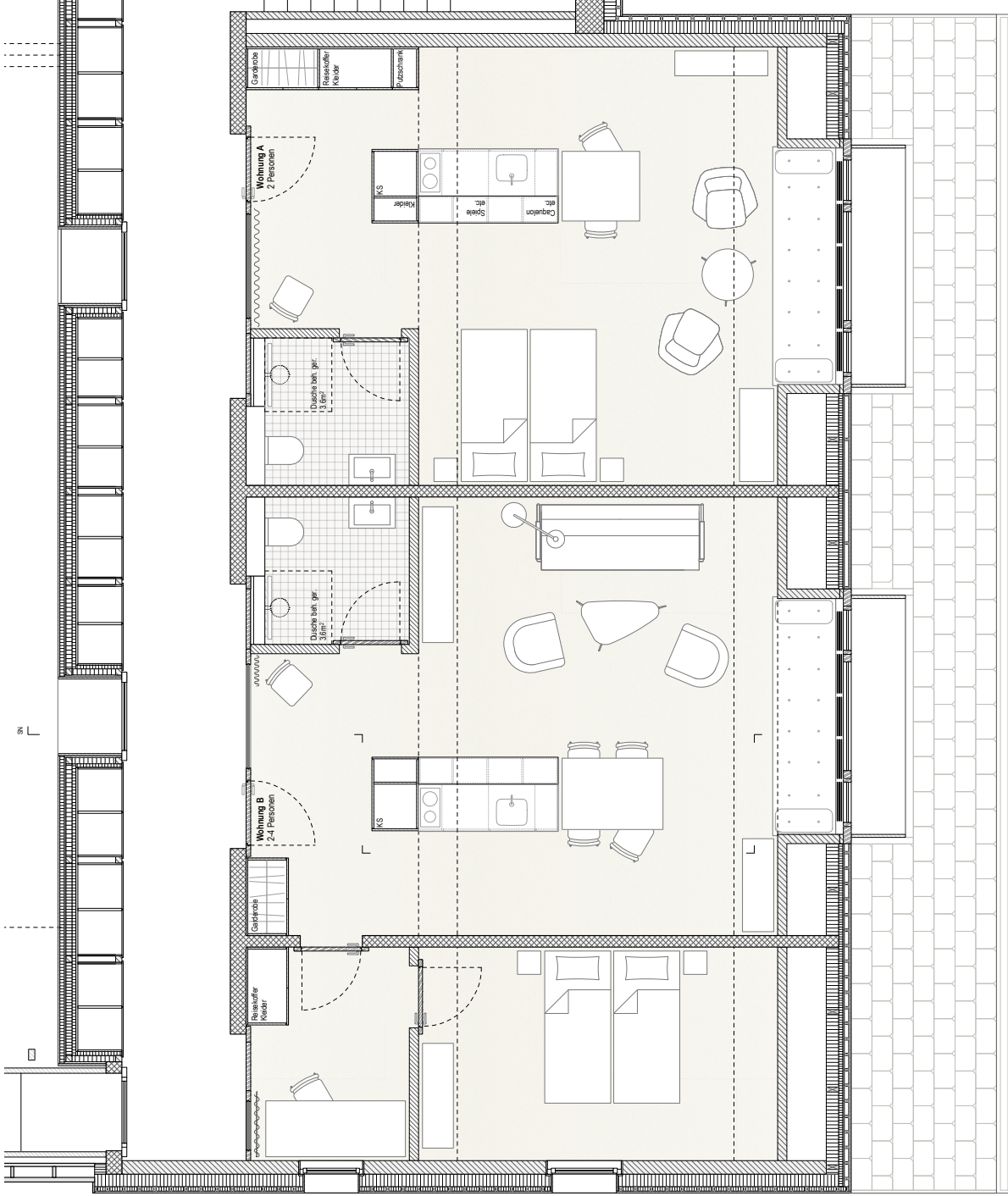


Detailierung

Die haptische und optische Robustheit der Materialien und Oberflächen wird gewahrt bzw. weitergeführt. Es wird ausschließlich mit Materialien gearbeitet, und nicht mit Oberflächenveredelung und Farbpigmentierung. Auch die neuen Elemente bestehen aus rotem Backstein (sekundäre Trennwände), farblos geblästem Massivholz (Einbaumöbel, Türen, Deckenverkleidung), Chromstahl gebürstet (Küchenabdeckung und Rückwand, Beschläge) und Linol (Boden).

Bauphysik

Das Gebäude benötigt einen leistungsfähigen und durchgehenden Dämmperimeter. Dazu folgende Überlegungen: Die Tragstruktur kommt vor allem im Gebäudemitteln und im Bereich der vor Winterung geschützten Fassaden und Balkonschichten zur Geltung. Auch muss die abnehmbare Dach- bzw. Fassade schicht ersetzt werden. Deshalb ist es naheliegender, die zusätzliche Dämmschicht auszuheben, also unter der neuen Ermetverkleidung aufzudoppeln. Da vielerorts in unsichtbaren Bereichen auch zwischen den Balkenlagen der Bestand ausgedämmt werden kann, reicht meist eine relativ schlanke Aufdoppelung. Dadurch können die Proportionen bei den Übergängen relativ gut beibehalten und der Ausdruck des Gebäudes muss nicht wesentlich verändert werden.



Grundriss 1:50

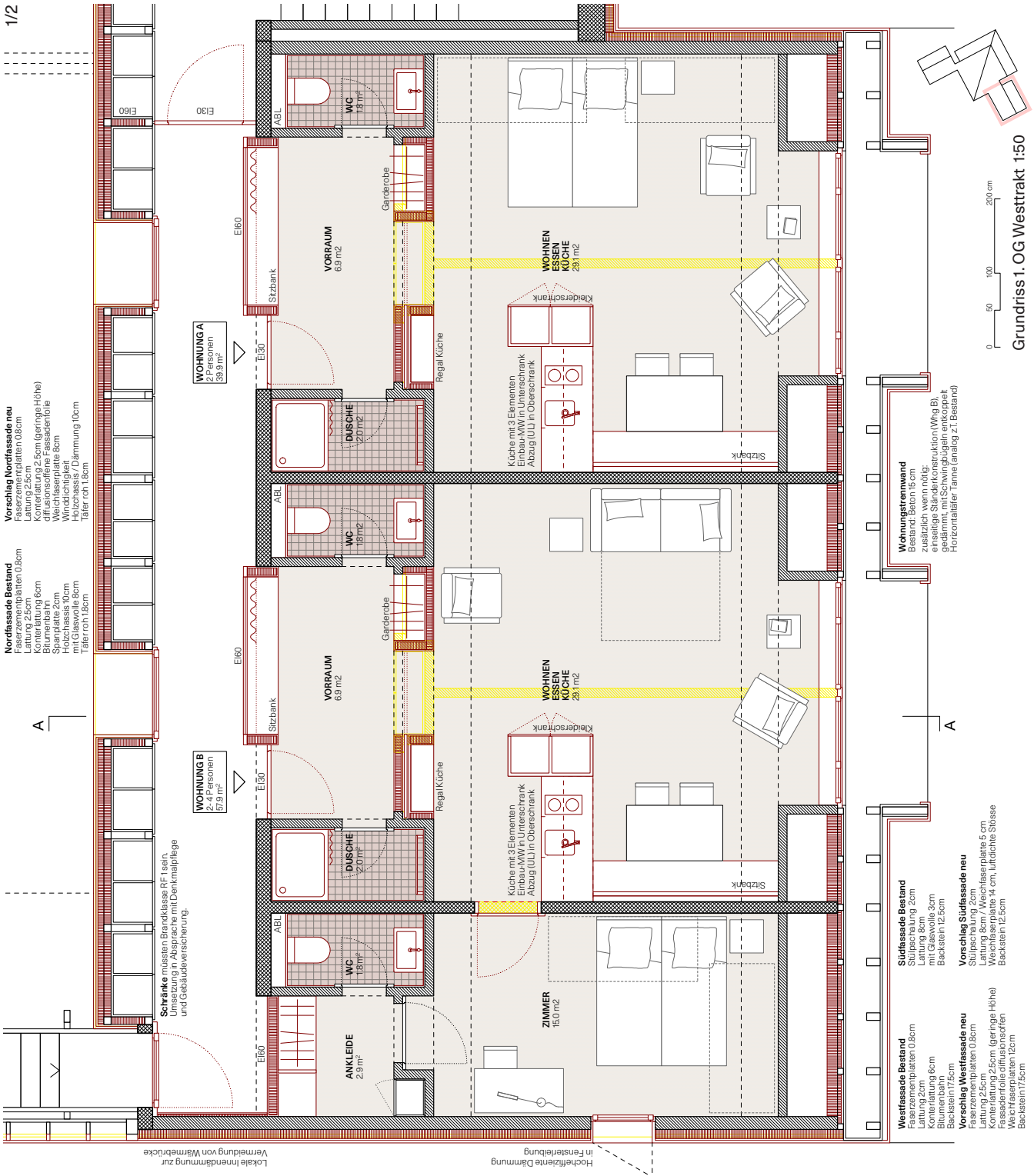
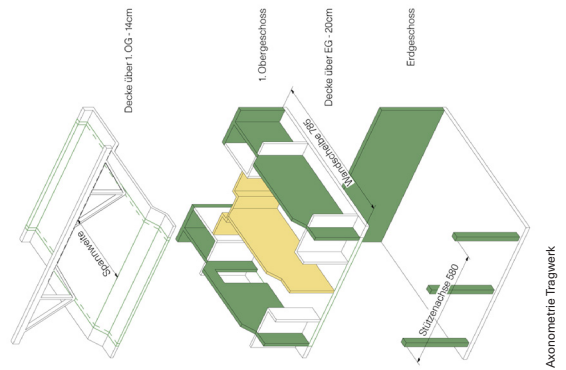
Instandsetzung Schülerferienheim Charmey Neue Ferienwohnungen im 1. OG Westtrakt

Ausgangslage

Das Schülerferienheim der Stadt Zürich ist ein bedeutender Zeitzeuge der 19/0er Jahre. Charakteristisch sind etwa die zugleich streng strukturierten und expressiven Grundriss- und Schnittfiguren, die roh belassenen Konstruktionsmaterialien, aber auch Anleihen an eine lokale traditionell-bäuerliche Architektur. Letztere zeigen sich etwa in den weit ausladenden Dächern und Lauben und in der Materialisierung mit rohem Holz und dunklen Schindeln. Der Innenausbau ist einfach und zweckmässig. Die Baubestanz mit ihrer ganzheitlich konzipierten Rohbauästhetik ist in ausgesprochen gutem Zustand.

Architektonischer Lösungsansatz

Der bestehende Grundriss des 1. Obergeschosses im Westtrakt ist klar gegliedert. An einen natürlich belichteten Erschliessungsgang schliessen Vorzonen und Nasszellen an, welche einen räumlichen Übergang in die einzelnen Zimmer schaffen. Die Zimmer selbst sind in Schotten angeordnet und minimal dimensioniert. Im Rahmen der Umnutzung sollen die spezifischen Qualitäten erhalten bleiben: eine lesbare Hierarchie der des Öffentlichkeitsgrades, die Strukturierung des Raums durch Raumzellen sowie eine klare und optimierte Zuordnung der Bereiche.



Nordfassade Bestand
Faserzementplatten 0,8cm
Lattung 2cm
Blumenbalken
Kornelattung 6cm
Spanplatte 2cm
Holzmassiv 10cm
Wandstärke 16cm
Tüfler roh 1,8cm

Vorschlag Nordfassade neu
Faserzementplatten 0,8cm
Lattung 2cm
Kornelattung 2,5cm (geringe Höhe)
diff. rainschleife Fassaadenfölie
Weichfaserplatte 8cm
Winddichtgewebe
Kornelattung 6cm
Tüfler roh 1,8cm

Westfassade Bestand
Faserzementplatten 0,8cm
Lattung 2cm
Blumenbalken
Kornelattung 6cm
Spanplatte 2cm
Holzmassiv 10cm
Wandstärke 16cm
Tüfler roh 1,8cm

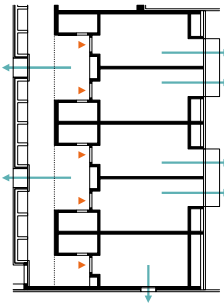
Vorschlag Westfassade neu
Faserzementplatten 0,8cm
Lattung 2cm
Blumenbalken
Kornelattung 6cm
Spanplatte 2cm
Holzmassiv 10cm
Wandstärke 16cm
Tüfler roh 1,8cm

Südfassade Bestand
Stuipschulung 2cm
Lattung 8cm
Blumenbalken
Backstein 12,5cm

Vorschlag Südfassade neu
Stuipschulung 2cm
Lattung 8cm / Weichfaserplatte 5cm
Wandstärke 14cm, luftdichte Stütze
Backstein 12,5cm



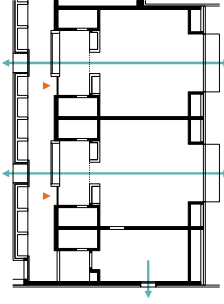
Standardzimmer Seitensicht, 1. OG Bestand:
Fenstermitse über halbe Gaubenbreite



Zimmer/Vorzimmer, 1. OG Bestand:
Ausblicke auf zwei Seiten,
Fenstermitse über halbe Gaubenbreite



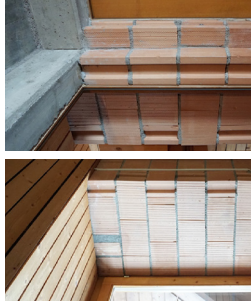
Einzelzimmer in Mitteltrakt, vom 1. OG Bestand:
Fenstermitse über ganze Gaubenbreite



Neue Wohnungen, 1. OG Wetttrakt:
Durchblick durch gesamte Baufreife,
Fenstermitse über ganze Gaubenbreite

Umgang mit dem Bestand

Jeweils zwei Zimmer werden zusammengelegt, um pro Wohnung einen grosszügigen Raum mit Gaubenfenster zu erhalten. Die tragenden Betonwände werden erhalten, sie haben neben der statischen Funktion auch schalldämmende Eigenschaften als Trennwände zwischen den neuen Wohnheiten. Ebenfalls erhalten bleiben die raumbildenden Nebenraumzellen, die weiterhin als Nassräume dienen. Die beiden mittig auf die Gauben zulaufenden Backsteinwände werden entfernt, um angemessene Raumgrößen zu schaffen und um die Lichtverhältnisse zu verbessern. Zum Erschliessungsgang hin wird die bestehende Raumabfolge akzentuiert durch leichte Vor- und Rücksprünge der neuen Eingangelemente mit Türe und einer Sitzbank in der Fenstermitse.



Detaill Fenstermitse
Innennecke Vornraum

Wohnungsgrundriss

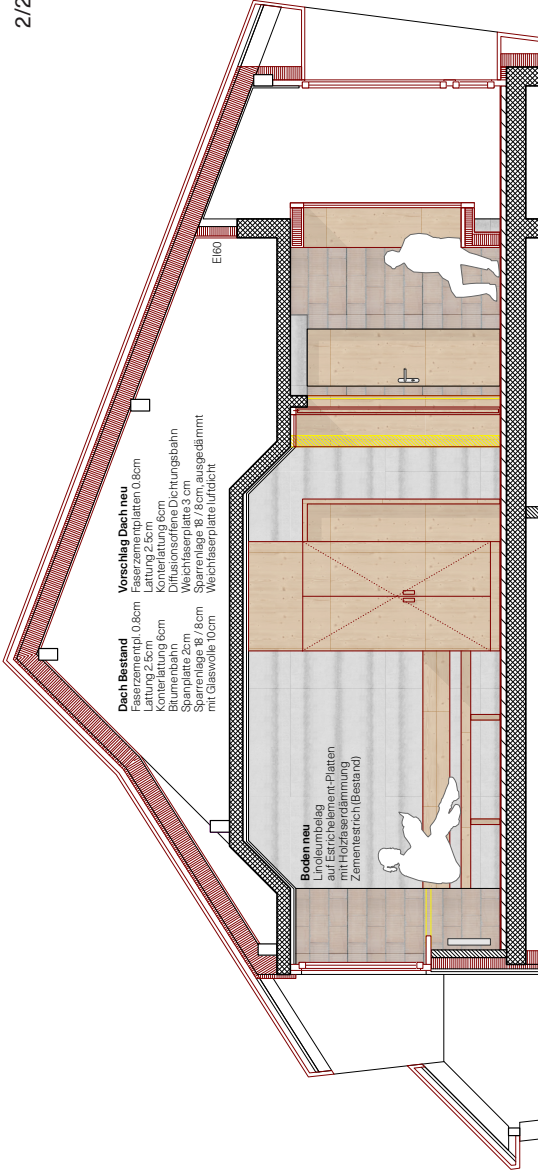
Die jetzigen Vorzonen werden den Wohnungen zugeschlagen und als Eingangsbereich mit Garderobe und Zugang zu Dusche/Toilette genutzt. Diese sind getrennt in den bestehenden Nasszellen angeordnet. Das Fenster zum Gang hin schafft eine natürliche Belichtung. Der Zugang zum Wohnbereich liegt zentral und bildet in Analogie zur Typologie der heutigen Mehrbettzimmer beidseitig gut nutzbare Raumschächeln. Ein losgelöstes Einbaumöbel mit Küche, Kleiderschrank und Sitzbank zentriert den nahezu quadratischen Raum in die verschiedenen Bereiche: Wohnen, Schlafen, Essen und Küche. Die fest eingebaute Sitzbank schafft einen einladenden Mittelpunkt im Ferienalltag. Die grössere

Materialien

Die Materialisierung mit rohem Backstein, Beton und Holz und die vielen materialspezifischen Details werden erhalten und in Absprache mit der Denkmalpflege instand gesetzt. Die neuen Einbauten werden in Leichtbauweise erstellt und heben sich vom massiven Bestand ab. Gleichzeitig verbinden sie sich mit ihm durch Verwendung von Tannenholz zu einem neuen Ganzen. Für den Boden wird ein widerstandsfähiger Belag wie z.B. Linoleum vorgeschlagen, damit kann gleichzeitig der Trittschall etwas verbessert werden. Für die Nasszellen wird eine Erneuerung der Plattenbeläge vorgeschlagen, für den Boden als Feinsteinzeug, für die Wände in glasierter Ausführung.

Ferienwohnung erhält zudem ein separates Zimmer mit eigener Ankleide und Nasszelle am Kopf des Gebädetrakts.

Querschnitt A-A 1:50



Sanierung, Nachhaltigkeit, Ökologie

Da die äussere Hülle komplett erneuert werden soll, bietet sich grundsätzlich eine Dämmung von aussen an. Auch sind die Zimmerdimensionen so präzise bemessen, dass grösstenteils keine räumliche Reserve für eine Innendämmung vorhanden ist. Im Sockelbereich ist eine Innendämmung vorgesehen, sowohl zur Erhaltung

sowohl aussen als innen zu bewahren.

Das Dach kann zwischen den Sparren gedämmt werden, so dass eine Erhöhung des Daches vermieden werden kann.

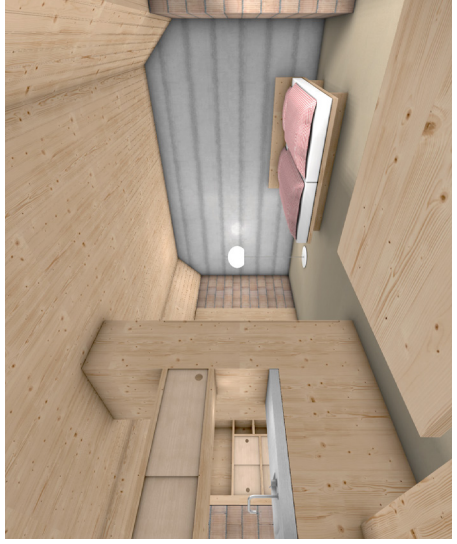
Bei der Haustechnik wird darauf zu achten sein, welches Ausmass an Erneuerung angemessen und sinnvoll ist. Das Heizsystem mit Radiatoren wird möglichst wenig bis gar nicht zu verändern und die Anschlussdetails

grundsätzlich möglich. Die Zentrale würde im Dach positioniert werden, die entsprechenden Vertikalschächte könnten gut in der Schrankschicht der Zimmervorzonen integriert werden. Wichtig wäre hierbei, auch alle Regelorgane zentral im Dach anzuordnen, damit die Stränge einzeln und unabhängig gesteuert werden können und die Zimmergeschosse weitgehend frei von Technik bleiben.

Eingangsbereich der neuen Wohnungen



Blick von der Sitzbank in Richtung Wohnraum



Instandsetzung Schülerferienheim Charmey

Denkmalpflege.

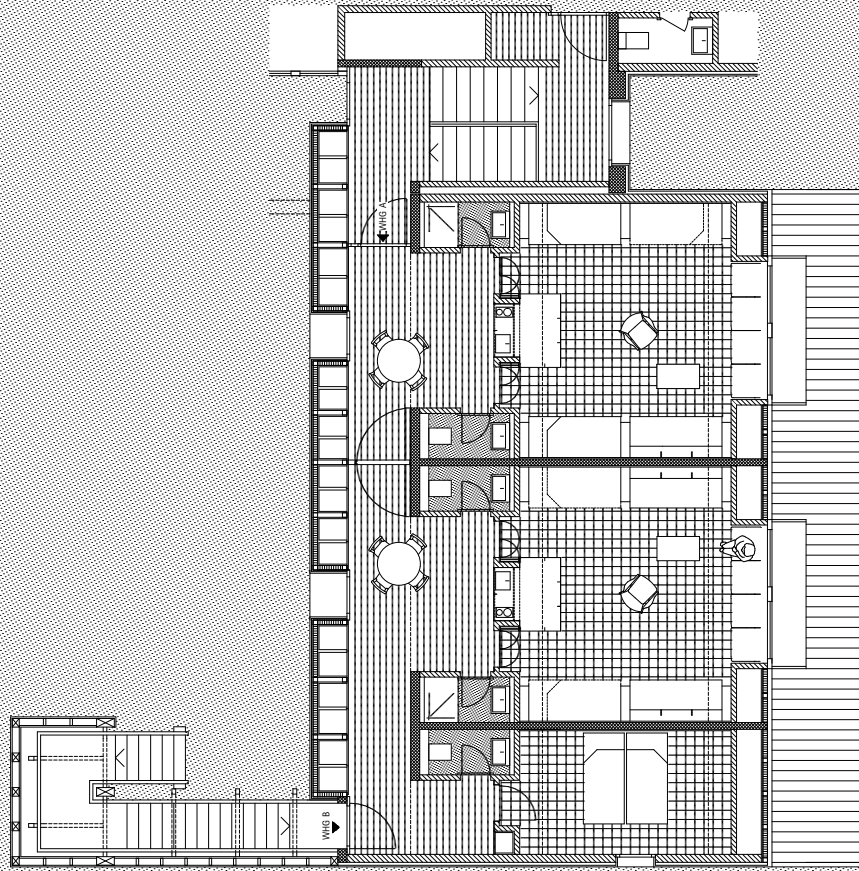
Die Konzeption der Gesamtanlage folgt zwei stark ausformulierten Charakteristiken dem sich alles unterordnet. Zum einen einem Grundriss der sich aus einem radikal angewendetem Vokabular ableitet, zum andern einem für die Zeit typischen Dach/ Fassadenbild welches eins zu werden scheint.

Die über die Diagonale angelegten Symetrie welche in der Grunddisposition mit der Zimmerschicht nach Ausen die ausdrückgenerierende Rasterung vorgibt und den als Rücken zum Erschliessungsbereich aufgereihten Nasszellenkuben mit der erweiterten Funktion eine grosszügige Vorzone definierend wirkt, wird konsequent durchdekliniert. Mit der Eternitschiefer Dach- und Fassadenausbildung wird die Radikalität des Ausdrucks zusätzlich unterstrichen.

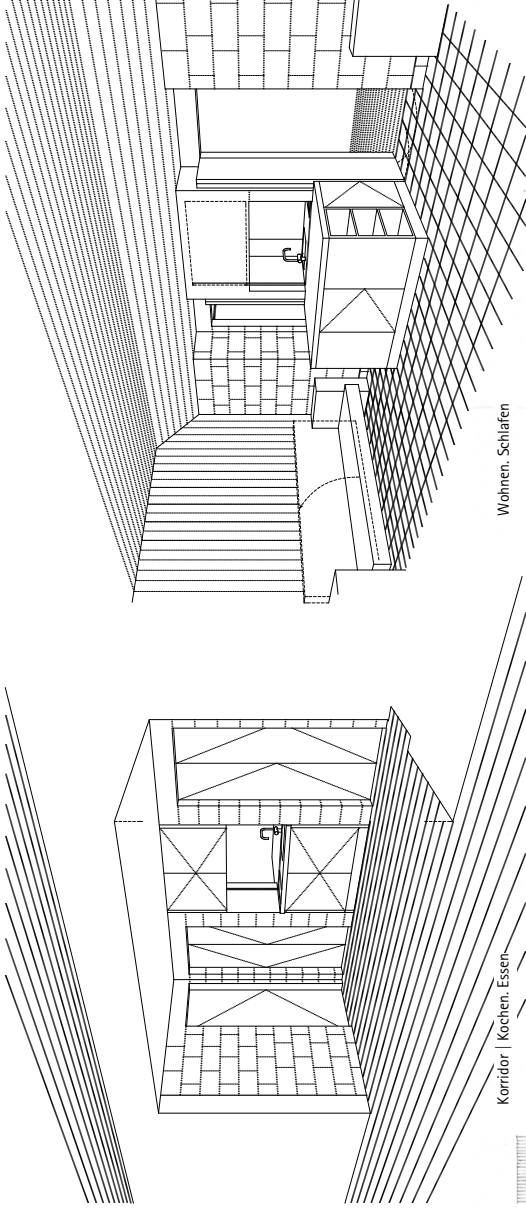
Im Innern herrscht eine aufs Rohe der Materialität setzende Ausdrucksweise vor. Unverputzte Backsteinwände, Holz-,Klinker- und Vinylböden, einfache Holzdecken, Holzfenster und Holztüren inszenieren Konstruktion und Ausbauelemente unverblümt direkt.

Konzeption.

Die Idee akzeptiert die Strenge dieser Vorlage beziehungsweise ordnet sich bewusst der Konzeption unter. Die Klarheit der strukturell wie auch gestalterisch wirksamen Elemente werden mit der Entwurfsidee lediglich fein umwoben und absichtlich nicht uminterpretiert. Der Entscheid ist bewusst einem sich dem Vorhandenen verpflichtenden, durchaus der etwas sperrig wirkenden Vorgabe des Bestands unterordnendem Gedanken folgend gewählt, um die Radikalität des Vorhandenen nicht zu schwächen. Mit einem auf ein Minimum reduzierten Eingriff und dennoch mit einer kleinen Überraschung aufwartenden Idee, soll die Herangehensweise unseres Denkens im Rahmen der zu plausibilisierenden Teilaufgabe aufgezeigt werden. Die für den Lagerbetrieb wertvolle Vorzone wird der jeweiligen Ferienwohnung zugeschlagen. Im umgekehrten Nutzungsfall bleibt diese aber unverändert vorhanden. Neben dem Platzgewinn wird eine zweiseitige Ausrichtung des Grundrisses möglich. Neben den rein baulichen Eingriffen für Küche und Ferienwohnungsabtrennung soll mit dem ergänzenden Material und Farbkonzept das beschriebene, heute als Durcheinander wahrgenommene Raumempfinden „beruhigt“ werden. Als Ersatz für den Vinylboden soll die Weiterführung des bereits im Einsatz stehenden Tonglattenbodens stehen. Ein Teil der festen Möblierung aber auch einzelne Türen schlagen wir vor in einer die 70-er Jahre aufgreifenden Farbigeit und Farbkomposition zu streichen und damit eine feine Transformation vorzunehmen und dennoch einen dem Schutzobjekt Tribut zollenden Umgang zu finden.

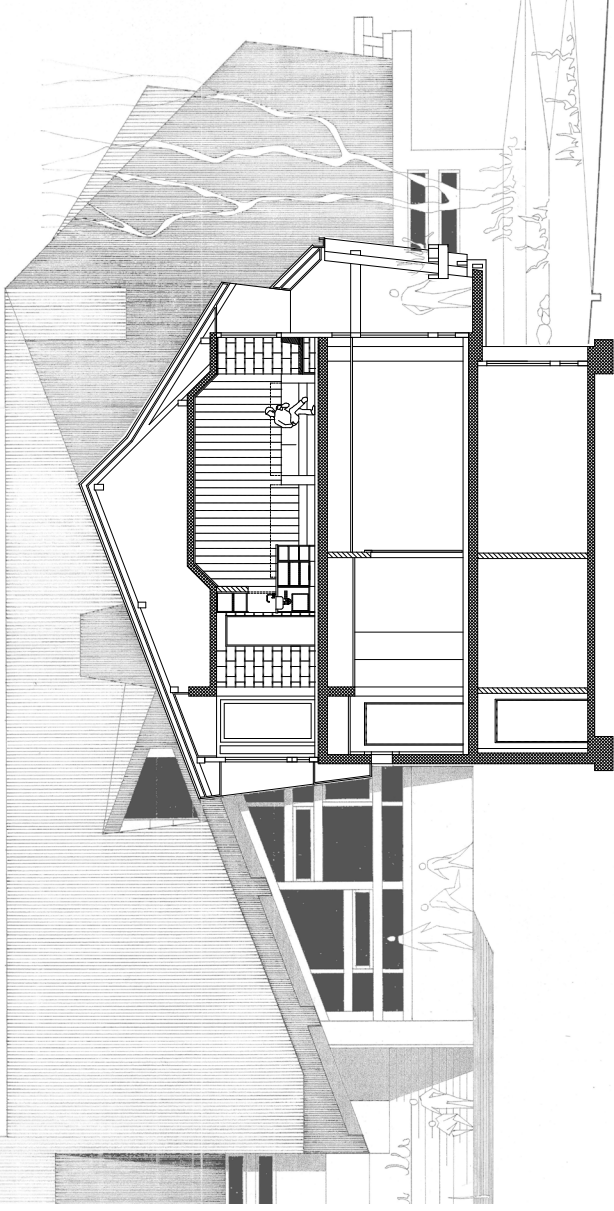


Grundriss Ferienwohnungen 1.06 : 1:100

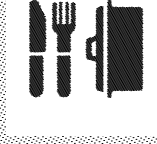


Korridor | Kochen, Essen

Wohnen, Schlafen

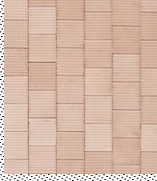


Schnitt Westtrakt 1:100



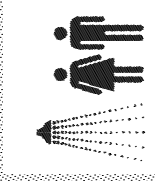
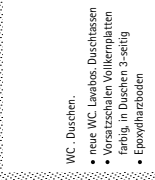
Küche

- Kleinküche mit 2-Feldkochfeld, Dunstabzug, Mikrowelle, Unterbauküchenschrank
- alle Schränke abschließbar
- variables Schwebelament als Abschluss für Lagernutzung
- Möbel farbig gestrichen



Korridor

- Erhalt der best. Materialisierung:
 - roter Backstein | Beton
 - Parkettboden
- Türen | Küchenmöbel farbig
- bestehende Holzschrankfront kann für Ferienwohnung genutzt werden, z.B. Geschirrschrank



WC, Duschen

- neue WC Lavabos, Duschbänken
- Vorsatzschalen Vollkeramikplatten farbig, in Duschen 3-seitig
- Epoxidharzbohlen



Zimmer

- Erhalt der best. Materialisierung:
 - roter Backstein | Holztäfel
 - neue Tapetentabellen
 - neue Fußböden, farbig gestrichen
 - Schrankkörper als raumtiefge Erweiterung d. Küchenelements
- Klappbetten:
 - Für die Lagernutzung können 4 Betten pro grossem Zimmer angeboten werden.
 - Die Betten können, wenn nicht benötigt an die Wand geklappt werden, bzw. teilweise als Sofa genutzt werden.

Carlo Scarpa - Casa Tabarelli

Material- und Farbkonzept



Durch das Entfernen zweier nichttragender Trennwände aus Backstein werden in beiden Ferienwohnungen je ein grosszügiger Wohn- und Schlafraum geschaffen. In den zusammengelegten Fensteransichten der grossen Zimmer werden neue Sitzbänke eingebaut.

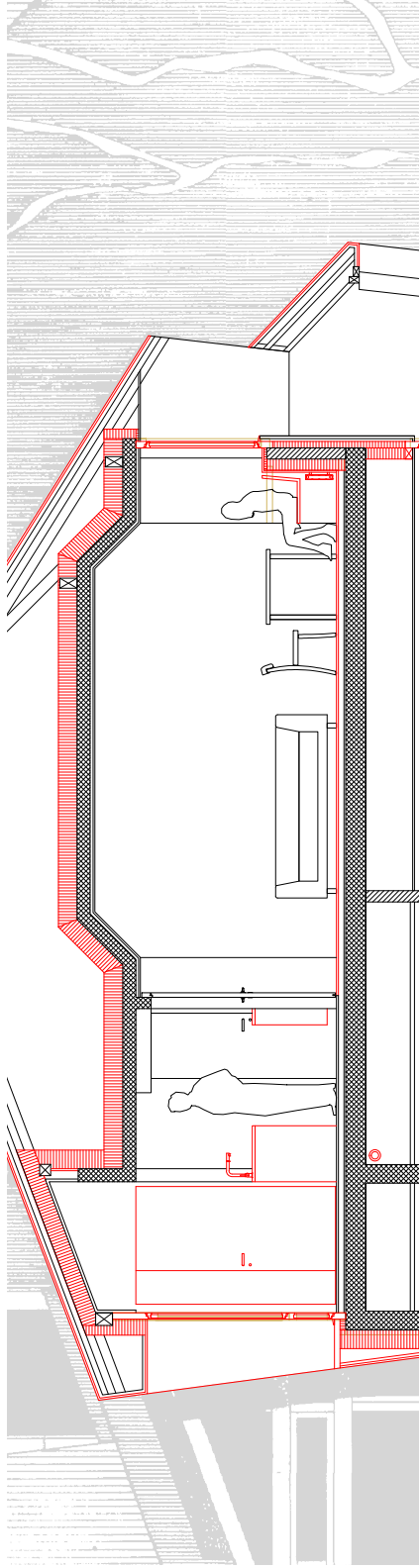
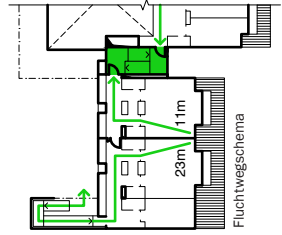
Die minimal gehaltenen, neuen Eingriffe beziehen sich auf die bestehende Materialisierung, sie sind jedoch als neue Einbauten wahrnehmbar. So sind die Fronten der neuen Küchen, Türen und Sitzbänke aus farblos lackiertem Seekiefernsperrholz. Dieses hat eine andere Holzmaserung als die bestehenden Holzneubauten aus Tanneholz, jedoch dieselbe Farbgebung.

GEBÄUDEHÜLLE

Die bestehende Dach- und Fassadenverkleidung aus Faserzement ist asbesthaltig und wird rückgebaut. Die Neueindeckung erfolgt wieder mit Eternitplatten in ähnlichem Format. Wo architektonisch vertretbar, wird das Gebäude aussen gedämmt. Im Estrich verläuft die Dämmebene mit Ausnahme der Lüftungszentrale auf dem Betonboden. Um das Gesamtbild der komplexen Gebäudegeometrie trotz neuen, dickeren Schichtaufbauten nicht zu stark zu verändern, wird lokal in gewissen Fassadenbereichen leistungsfähigeres Dämmmaterial verwendet. Um die intakte Holzverkleidung der Fassade in den Loggien und die Sichtbetonwände des Sockels zu erhalten, wird in diesen Bereichen innen gedämmt.

BRANDSCHUTZ

Beide Ferienwohnungen sind mit einer abschliessbaren Brandschutzür (EI30, brandfallgesteuert über lokale Brandmelder) getrennt. Da die bestehende Aussentreppe in Holz erstellt wurde, wird diese nicht als vertikaler Fluchtweg, sondern als brennbarer Teil der westlichen Wohnung betrachtet. Die maximale Fluchtweglänge von 35 Metern vom Wohnungsinern bis ans Ende der Aussentreppe ist eingehalten.



Schnitt Obergeschoss Westtrakt, Mst. 1:150

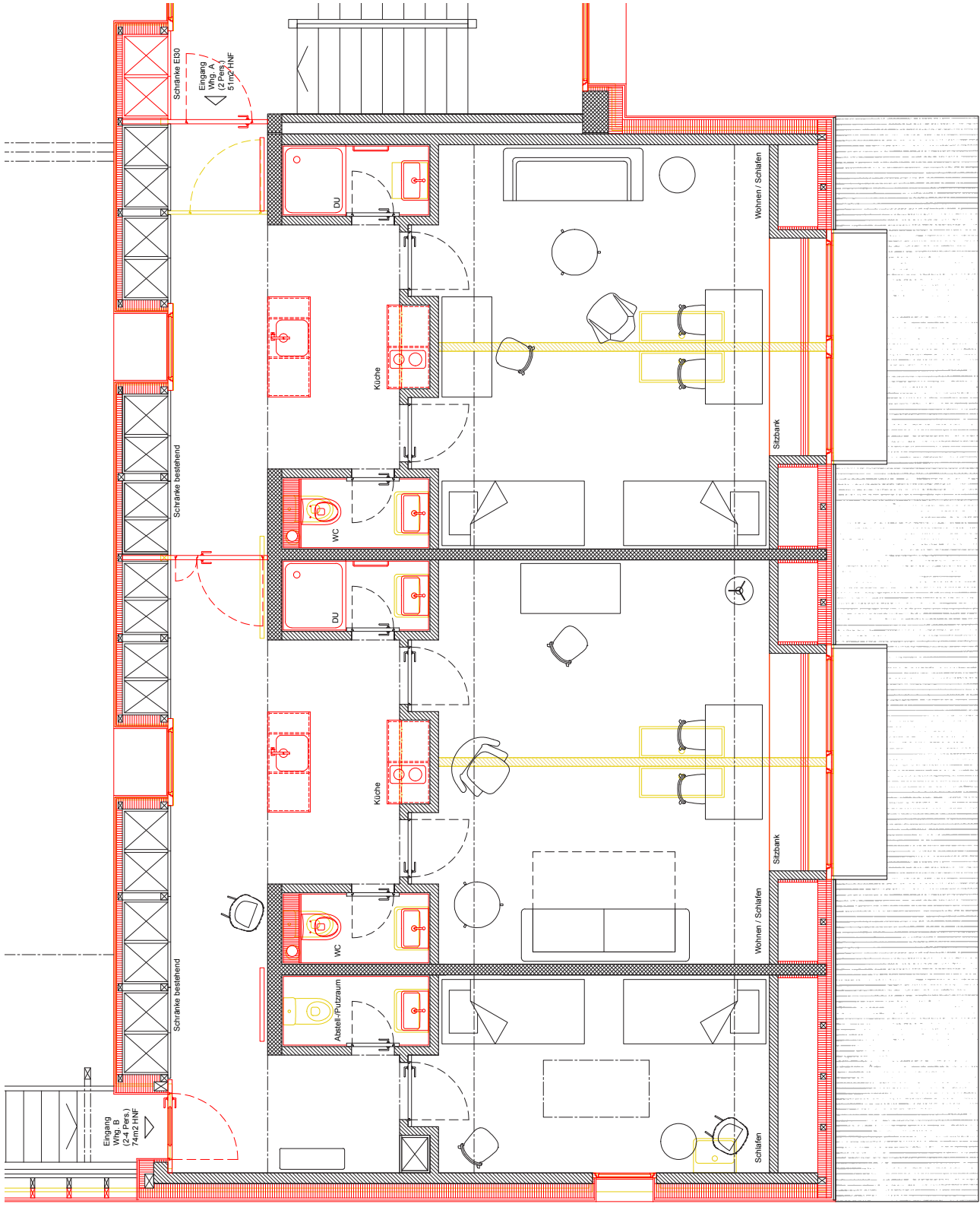


BESTAND
 Das im Jahre 1973 im Auftrag der Stadt Zürich erbaute Schülerferienheim in Charmey ist als Kulturgut des Kantons Freiburg erfasst. Das Gebäude ist ein architektonisch hochstehender, expressiver Zeitzeuge der Baukultur aus den Siebzigerjahren. Schützenswert sind unter anderem die Gebäudülle, das Tragwerk, die Säle im Erdgeschoss sowie die Zirkulationsflächen.

PROJEKT
 Heute ist die Erschliessungszone im Obergeschoss des Westtrakts brandschutztechnisch ein horizontaler Fluchtweg. Aufgrund der aktuellen Brandschutzrichtlinien müssten bei einer Instandsetzung dessen Oberflächen, inklusive Wandschränke, Wand- und Deckenverschalungen, nicht brennbar ausgebildet werden. Im vorliegenden Projekt werden die Wohnungen bis an die Nordostfassade erweitert. Die Gangzone wird Bestandteil der Wohnungen, somit von den Brandschutzanforderungen befreit und mobilisiert nutzbar. Die vorhandenen Holzverkleidungen inklusive Wandschränke können im originalen Zustand belassen werden.

Die Wohnung A (2 Pers.) ist über die vorhandene interne Treppe und die Wohnung B (2-4 Pers.) über die bestehende Aussen-treppe auf der Bergseite erschlossen. Die Aussen-treppe wird mit befestigten Gehwegen an die Zufahrtstrasse und an den Aussenzugang des bestehenden Treppenhauses im Westtrakt angebunden. Beide Wohnungen sind über eine abschliessbare Brandschutztür miteinander verbunden. Die Wohnungen können separat, zusammen-geschaltet oder in Kombination mit dem Ferienheim vermietet werden.

Analog zur vorhandenen Raumstruktur im Gebäude werden alle Nasszellen und Küchen in der Raumschicht zwischen Gang und Zimmern angeordnet. Die neuen Küchen der Ferienwohnungen sind in den natürlich belichteten Vorzonen der Zimmer platziert und somit von den Wohn- und Schlafbereichen abgetrennt. Alle Zimmer bleiben wie ursprünglich frei von Einbauten und sind flexibel nutzbar. Duschen und Toiletten werden in den bestehenden Nasszellen angeordnet. Dies hat den Vorteil, dass pro Wohnung zwei Personen gleichzeitig die Sanitärräume nutzen können. Die vertikalen Steigleitungen der Nassräume können, wie bis anhin, direkt ins Untergeschoss geführt werden. Die vorhandenen, tragenden Stahlbetonwände im Obergeschoss überspannen das Erdgeschoss und müssen ohne neue Öffnungen integral erhalten werden.



Grundriss Obergeschoss Westtrakt, Mst. 1:150

