



PLANERWAHL BERICHT  
**INSTANDSETZUNG WGH**  
**LIMMATTALSTRASSE 149/151**

Zürich-Höngg

Planerwahl im selektiven Verfahren  
W.7741.PW / BAV 27568



**Herausgeberin**  
Stadt Zürich  
Amt für Hochbauten  
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11  
[www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen](http://www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen)

Januar, 2022

**Redaktionelle Bearbeitung**  
Mirjam Kupferschmid

**Gestaltung**  
blink design, Zürich

Juli 2021  
Vorlage\_Bericht-Planerwahl-Architektur.indd  
M-System 202

# INHALT

<b>A</b>	<b>PROJEKTRAHMEN</b>	<b>4</b>
	Ausgangslage	4
	Perimeter	5
	Aufgabe	6
	Ziele	8
	Kosten	8
	Termine Projekt	8
<b>B</b>	<b>ZUGANG ZUR AUFGABE</b>	<b>9</b>
<b>C</b>	<b>BERICHT PLANERWAHLGREMIIUM</b>	<b>10</b>
	Auftraggeberin und Verfahren	10
	Planerwahlgremium	10
	Präqualifikation	11
	Zuschlag	11
	Würdigung	12
<b>D</b>	<b>BEITRÄGE</b>	<b>15</b>

# A PROJEKTRAHMEN

## Ausgangslage

### **Kurzbeschreibung und Geschichte**

Die Gebäude Limmattalstrasse 149 und 151 wurden 1907 als Ersatzneubauten für den Ökonomieteil des südlich an die Gebäude angebauten Wohnhauses «Zum Tröttli» erstellt. Heute befinden sich im Erdgeschoss der Limmattalstrasse 149 ein Atelier sowie eine Werkstatt und Lagerräume. Die Obergeschosse (1. OG, 2. OG und DG) werden als geschossübergreifende Gross-Wohngemeinschaft genutzt.

In der Liegenschaft Limmattalstrasse 151 ist im Untergeschoss eine Heizungsanlage untergebracht, die von beiden Gebäuden gemeinsam genutzt wird. Das Erdgeschoss beherbergt einen Schönheitssalon und einen Lagerraum, in den Obergeschossen (1. und 2. OG) befinden sich zwei 3-Zimmerwohnungen. Die Mansardenzimmer im Dachgeschoss sind heute weitgehend ungenutzt. Die beiden Liegenschaften sind nicht im kommunalen Inventar der Denkmalpflege eingetragen.

### **Zustand**

Die Liegenschaften wurden über die Jahre hinweg laufend instand gehalten. Einzelne Bauteile mussten in den letzten Jahren ersetzt werden. In beiden Liegenschaften wurden zudem die Treppenhausbeleuchtung erneuert und im Jahre 2005 die Fassaden komplett gestrichen und punktuell repariert. Anstoss für die Gesamtinstandsetzung sind – abgesehen von einem generellen Erneuerungs- und Auffrischungsbedarf – diverse Bauteile, die bauliche Schäden und Mängel aufweisen.

### **Ziele**

Die beiden Gebäude sind aufgrund ihres heutigen Zustands gesamthaft so instand zu setzen, dass sie für eine weitere Nutzungsdauer von 30 Jahren wieder gebrauchstauglich sind. Das Gebäude und die Nutzung sollen langfristig an diesem Ort erhalten bleiben, oberstes Ziel ist dabei die Sicherung von kostengünstigem Wohnraum. Als Option soll der Ausbau des Dachgeschosses geprüft werden mit dem Ziel, zusätzlichen kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

### **Machbarkeitsstudie**

2015/16 wurde vom AHB eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Dabei wurden die Optionen Instandsetzung, Instandsetzung mit Zusammenlegung der Treppenhäuser und Ersatzneubau geprüft. Zudem wurden die Optionen Dachausbau und Anbau Balkone untersucht.

Die geplanten Massnahmen basieren auf der Instandsetzungsvariante "Midi" mit Erhalt der bestehenden Treppenhäusern in Kombination mit einem optionalen Dachausbau, die sich auch mit der Empfehlung des AHB von 2016 deckt.

## Perimeter

Objektname	Wohnhäuser mit Gewerbe
Adresse	Limmattalstrasse 149 / 151 8049 Zürich-Höngg
Baujahr	1907
Eigentum	Liegenschaften Stadt Zürich
Denkmalschutz	kein Eintrag im Inventar
Kataster-Nr.	HG926 / HG925
Bauzone (BZO)	K
Empfindlichkeitsstufe	II (auf der Strassenseite) III (auf von Strasse abgewandten Seite)



Orthofoto 2018

## Aufgabe

### Allgemein

Die Gebäude an der Limmattalstrasse 149/151 sollen gesamthaft instandgesetzt werden. Die erforderlichen Massnahmen wurden mittels einer Machbarkeitsstudie umrissen und werden im Rahmen des Vorprojekts präzisiert. Die bestehenden Räumlichkeiten sollen unkompliziert und kostengünstig, jedoch sorgfältig erneuert werden. Kernaspekte sind hierbei die energetische Ertüchtigung im Sinne des nachhaltigen Bauens und der optionale Ausbau des Dachgeschosses.



Baugeschichtliches Archiv Zürich

### Vorgesehene Instandsetzungsmassnahmen

#### Gebäudehülle

- Fensterersatz
- Bauphysikalische Überprüfung sinnvoller Massnahmen an den Aussenwänden (z.B. Aussendämmung oder Dämmputz) und deren Ausführung
- Dämmung der Kellerdecke
- Instandsetzung Dach: Neueindeckung, Dämmung und Dachuntersicht
- Instandsetzung der Terrasse einschliesslich Flachdachdämmung

#### Struktur/Statik

- Beurteilung/Begleitung der vorgesehenen Instandsetzungsmassnahmen, sofern statisch relevant
- Massnahmen zur Umsetzung der Erdbebensicherheit

#### Ausbau

- Dachausbau optional: Erstellung von zusätzlichem Wohnraum
- Komplettersatz der Einbauten in Küchen und Bäder

- Erneuerung sämtlicher Oberflächen (Böden, Wände, Decken)
- Schadstoffsanierung
- Brandschutztechnische Massnahmen

#### Gebäudetechnik

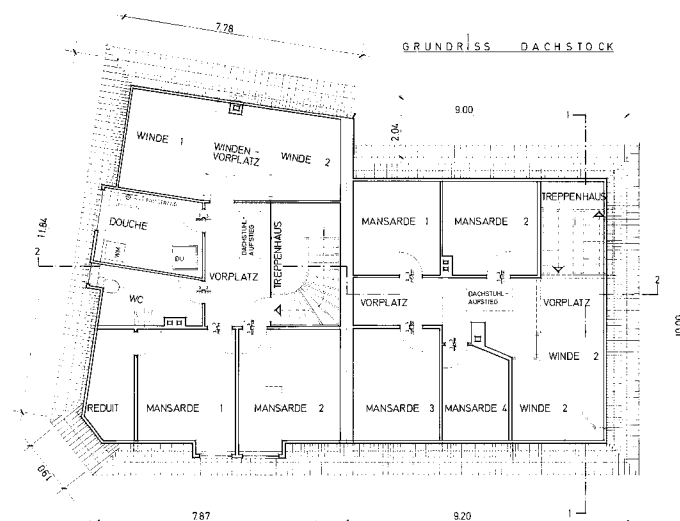
- Komplettersatz Wärmeerzeugung, -verteilung und -abgabe: Rückbau Gasheizung und Umstellung auf fossilfreie Erzeugung, Luft-Wasser Wärmepumpen (Verbund und Erdsondenbohrung nicht möglich). Die Energieerzeugung ist im Vorprojekt genauer zu prüfen.
- Komplettersatz Sanitäreanlagen und Steigzonen
- Komplettersatz elektrische Installationen
- Einbau Lüftung in Küchen und Bädern

#### Umgebung

- Instandsetzung Liegenschaftsentwässerung
- Erstellen von gedeckten Velounterständen
- Prüfung von Massnahmen zur Hitzeminderung und zur Förderung der Biodiversität

### Nachhaltiges Bauen

Im Rahmen der Instandsetzung sollen die Wohnhäuser auf eine erneuerbare Energieversorgung umgestellt und unter Berücksichtigung der [städtischen 7-Meilen Schritte](#) energetisch ertüchtigt werden (Fensterersatz, sinnvolle Massnahmen an den Aussenwänden, Dämmung Dach und Keller). Im Rahmen des Vorprojekts sind die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach (in Zusammenarbeit mit ewz) und die Möglichkeiten einer Zertifizierung nach Minergie zu prüfen. Alternativ bietet sich eine Planung nach SIA Effizienzpfad Energie (SIA 2040) an.



Grundriss Dachgeschoss, ohne Massstab, Planarchiv AHB

## Ziele

### **Gesellschaft**

- Hohe betriebliche und technische Funktionalität
- Hohe Qualität der Architektur und der Innenraumgestaltung
- Sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz

### **Wirtschaft**

- Tiefe Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Erhalt von günstigem Wohnraum
- Nutzungsdauer 30 Jahre

### **Umwelt**

- Auf Minimum reduzierte Treibhausgasemissionen bei der Erstellung und im Betrieb
- Optimale Umsetzung der städtischen 7-Meilenschritte
- Qualitätssicherung nach ECO oder Umsetzung nach ECO-BKP

## Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Kosten in der Grössenordnung von 4.15 Mio. Franken (inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 5.0 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven 20 %) aus.

## Termine Projekt

Projektierungsbeginn	April 2022
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	Juni 2022
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	November 2022
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Mai 2023
Baubewilligung und Objektkredit	Oktober 2023
Baubeginn	April 2024
Bezug	Juli 2025



## 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**

Der vorangehend beschriebene Zugang zur Aufgabe sollte mittels Plänen, Bildern, Skizzen und Erläuterungen vermittelt werden. Hierbei wurden keine ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet. Für nachstehende Teilaspekte der Gesamtinstandsetzung sollten skizzenhafte Lösungsvorschläge erarbeitet werden.

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde entschieden, die Wohnhäuser mit Gewerberäumen an der Limmattalstrasse 149/151 instandzusetzen. Die Wohnungen werden in Zukunft vor allem als Wohnungen mit einfachem Ausbaustandard für junge Menschen und Familien dienen. Um weiterhin günstige Wohnungen anbieten zu können, ist die LSZ angewiesen auf eine kostengünstige Instandsetzung. Obwohl das Grundstück übernutzt ist, darf baurechtlich die vorhandene Raumreserve im Dachgeschoss beansprucht werden. Durch den Ausbau des Daches könnte zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, der Dachausbau ist jedoch teuer. Deswegen wurde für den Zugang zur Aufgabe nach innovativen Lösungen gesucht, um mit einfachen und kostengünstigen Massnahmen Wohnungen im Dach zu schaffen. Die Eingriffstiefe war dabei möglichst gering zu halten. Es sollte auf eine ausreichende Belichtung der Räume unter Berücksichtigung der Bauvorschriften geachtet werden. Im weiteren Projektverlauf wird entschieden, ob und in welcher Form der Dachausbau ausgeführt wird.

Mindestens abgegeben werden sollten Grundriss und Schnitt des Dachgeschosses sowie weitere für das Verständnis des Eingriffs notwendige Darstellungen.

## C BERICHT PLANERWAHLGREMIIUM

### Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, hat im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens nach WTO-Übereinkommen Architekturbüros zur Einreichung von Bewerbungsunterlagen für das Bauvorhaben «Instandsetzung WGH Limmattalstrasse 149/151» eingeladen.

Es wurden Architekturbüros 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 Amts für Hochbauten.

### Planerwahlgremium

- Ursula Müller, Architektin (Vorsitz)  
Co-Leiterin Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Massimo Ravidà, Architekt  
Projektleiter Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Nataša Radulovic, Architektin  
Projektleiterin Bau, Amt für Hochbauten
- Lukas Walpen, Architekt  
Projektausschuss-Delegierter, Amt für Hochbauten
- Dominique Marchand, Projektleiterin  
Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich

#### **Projektleitung**

- Mirjam Kupferschmid, Architektin  
Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Albin Hässig, Architekt  
Projektmanagement, Amt für Hochbauten

## Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «Instandsetzung WGH Limmattalstrasse 149/151» erfolgte am 20. August 2021. Zwanzig Bewerbungen wurden vollständig und fristgerecht bis zum 15. September 2021 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 28. September 2021 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 20. August 2021 festgehaltenen Eignungskriterien wählte das Planerwahlgremium aus den zwanzig zugelassenen Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planerteams zur Teilnahme an der zweiten Phase des Planerwahlverfahrens aus.

- Kolev Architekten GmbH  
Albulastrasse 39, 8048 Zürich
- Met Architektur GmbH  
Grubenstrasse 37, 8045 Zürich
- Züst Ringli GmbH  
Kernstrasse 50, 8004 Zürich
- Oliv Brunner Volk Architekten GmbH  
Limmatstrasse 291, 8005 Zürich
- Wagner Vanzella Architekten GmbH  
Am Schanzengraben 15, 8002 Zürich

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

## Zuschlag

Das Planerwahlgremium traf sich am 25. Januar 2022. Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe und die Honorarofferte. Die im Programm vom 20. August 2021 festgehaltenen Zuschlagskriterien hat folgendes Architekturbüro am besten erfüllt:

- Wagner Vanzella Architekten GmbH  
Am Schanzengraben 15, 8002 Zürich

## Würdigung

Die fünf teilnehmenden Teams waren eingeladen, kostengünstige und einfache Vorschläge zur Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss für junge Menschen und Familien aufzuzeigen. Alle Beiträge möchten die bestehende Grundrissstruktur weitgehend erhalten und nur punktuell optimieren. Für die meisten lässt sich der Ausbau des Dachgeschosses nicht ohne Einbezug und Anpassungen der unteren Geschosse entwickeln. Die Vorschläge weisen sehr unterschiedliche Eingriffstiefen auf und fokussieren auf verschiedene Wohnqualitäten.

Der Beitrag von Oliv Brunner Volk Architekten misst den Vorgaben des Lärmschutzes hohe Priorität bei: Das Team sieht vor, Küche und Bad an die Strassenseite zu verlegen, um je zwei Schlaf- und Wohnräume auf der lärmabgewandten Seite der zu Häuser platzieren. Der Ersatz des obersten Treppenlaufs des Eckhauses an der Limmattalstrasse 149 soll eine angemessenere Eingangssituation schaffen. Unter Beibehalt der gekammerten Grundrissstruktur entstehen so eine 3- und eine 4-Zimmerwohnung im Dachgeschoss. Dachflächenfenster gegen Norden und Nordosten sowie zwei neue, gegen Süden ausgerichtete Lukarnen sorgen für genügend Belichtung und attraktive Ausblicke. Der Dämmperimeter wird bis unter die Dachhaut gezogen und die Wohnungen erhalten eine kleine Winde, die jeweils per Ausziehleiter von der Diele her erschlossen wird.

Auch Kolev Architekten legen Wert darauf, die vorhandene Zimmerstruktur der Häuser beizubehalten und erweitern den Dämmperimeter bis unters Dach. Ihr Vorschlag schafft im Dachgeschoss zwei 3-Zimmerwohnungen. Die Idee für die Neugestaltung des Dachgeschosses bezieht auch die Wohnungen im 1. und 2. OG in die Betrachtung mit ein: Küchen und Bäder sollen anlässlich der Instandsetzung in allen 3 Geschossen neu organisiert und ausgestattet werden. Eine neue Luke gegen Westen schafft an der Limmattalstrasse 151 Platz für einen grosszügig belichteten Wohn-Ess-Bereich. Damit der Wohnungseingang nicht direkt in diesen Hauptraum führt, wird der Eingang auf das untere Zwischenpodest des Treppenhauses verlegt und die Dachwohnung so als Brandabschnitt ausgebildet. Als Option, weiteren Wohnraum zu schaffen, verweist das Team zudem auf die Möglichkeit, im südlichen Gewerberaum der Limmattalstrasse 151 eine Kleinwohnung einzubauen.

Met Architektur GmbH reduziert die stärkeren Eingriffe auf eine bestimmte Zone pro Haus: Im Zuge der Strangsanierung sollen alle Küchen und Bäder auf jeweils einer Flucht und als kompakte Kombination angeordnet werden. Bei der Limmattalstrasse 151 wird im entsprechenden Bereich im Dachgeschoss eine neue Gaube vorgesehen. Dieser Beitrag sieht als einziger den Beibehalt des Kaltdachs vor; Der Dämm-

perimeter soll auf dem Estrichboden verlaufen. Im Haus Nr.149 werden die Wände mit den Wohnungseingängen auf eine Flucht gebracht, was im Dachgeschoss ein Eingangspodest freispielt und die unteren Geschosse besser vom Lichteinfall durch das zenitale Oberlicht profitieren lässt. Im Dachgeschoss entstehen zwei sehr gut geschnittene 3-Zimmerwohnungen mit angenehmen Raumproportionen. Weiter wird eine Indach-PV-Anlage auf der südlichen Dachfläche geplant, die zur Strasse orientierten Wohn- und Schlafzimmer sollen zum Schutz vor Lärm Einzellüftungen erhalten.

Der Beitrag von Züst Ringli GmbH zielt darauf, möglichst viele Zimmer als Individualzimmer nutzbar zu machen, um so verschiedene Wohnformen zu ermöglichen. Damit keine gefangenen Zimmer bestehen bleiben, erschliesst ein zentrales Eingangszimmer alle anderen Räume. Den beengten Platzverhältnissen wird mit der Erweiterung der Raumhöhe bis zur Dachschräge begegnet - die Entfernung des Zwischenbodens spielt die Tragkonstruktion des Dachgebälks frei. Zusätzlich schaffen 3 neue Gauben mehr nutzbaren Raum und die Treppenpodeste werden möglichst den Wohnungen zugeschlagen. Im Haus 151 ergibt sich so eine Leseecke unter der bestehenden Gaube, und die Dachwohnung in Haus 149 erhält einen zentralen Verteilraum, der auch als Erweiterung der Küche genutzt werden kann. Das südlich gelegene Zimmer könne optional in zwei separate Zimmer geteilt werden.

Einen anderen Weg gehen Wagner Vanzella Architekten. Statt im Dachgeschoss zwei abgetrennte, unabhängige Wohnungen vorzusehen, plädieren sie dafür, die Dachräume der jeweils unteren Wohnung zuzuschlagen. Durch die Schaffung geschossübergreifender Wohnungen kann auf kostspielige Ertüchtigungen für den Brand- und Schallschutz verzichtet werden. Mit einer 3-Zimmerwohnung, einer 5,5- und einer 10,5- Zimmerwohnung sowie zwei Ladenlokalen entsteht ein überraschend breites Mietangebot in den zwei Häusern, das ausserdem noch weitere Varianten zulässt. Das Treppenhaus der Limmattalstrasse 151 wird zur internen Erschliessung der 10,5-Zimmerwohnung, wodurch die Wohnungseingangswände entfernt werden können. So steht pro Geschoss mehr Platz zur Verfügung und die räumlichen Qualitäten des zenital belichteten Treppenhauses werden in die Wohnung mit einbezogen und in Wert gesetzt. Im 1. OG erhält die Grosswohnung durch die Entfernung einer Zwischenwand und den Einbau einer grossen Küche einen Aufenthalts- und Essbereich mit Terrasse.

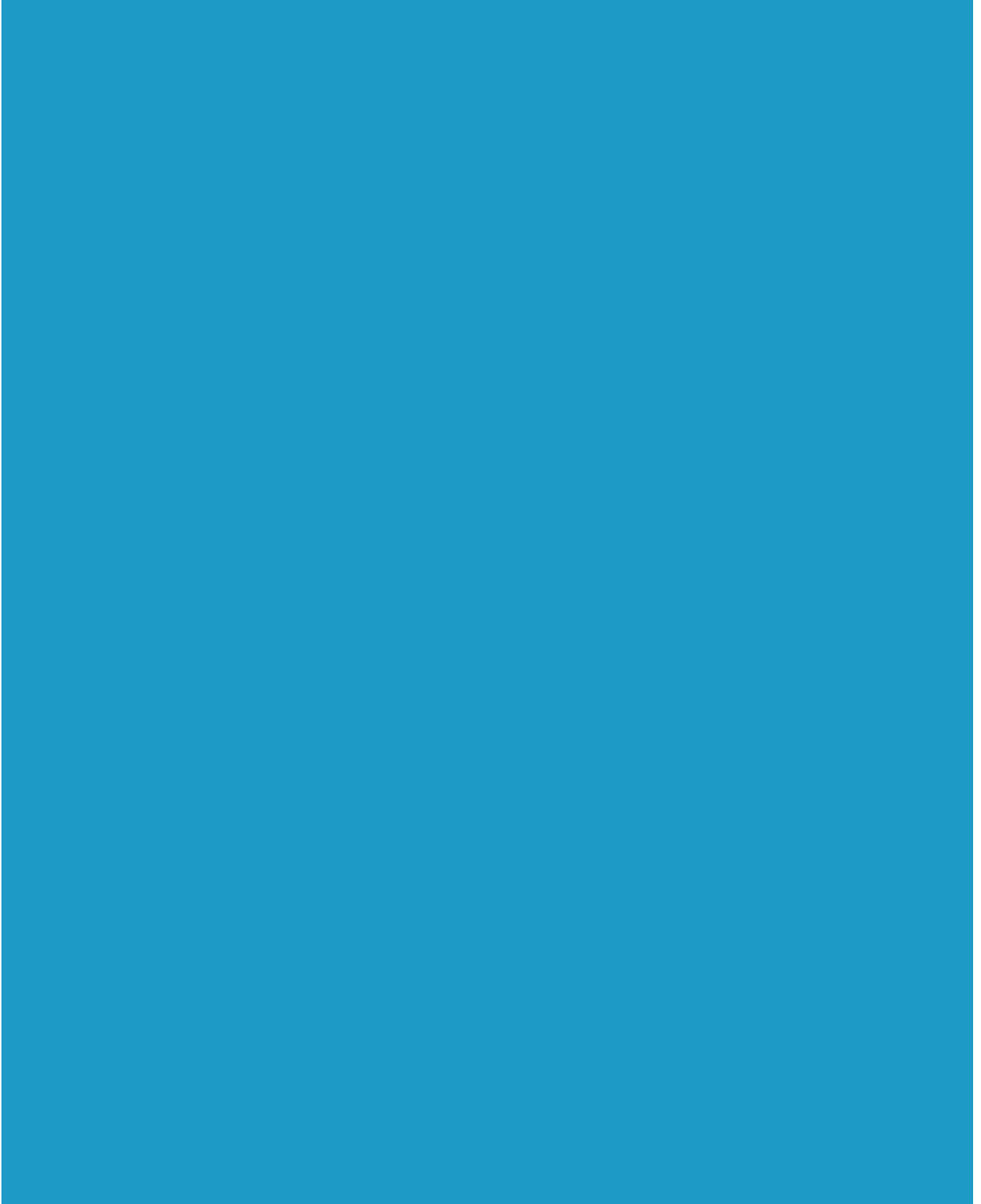
In der Diskussion hält das Gremium die vorgeschlagene Eingriffstiefe des Beitrags von Oliv Brunner Volk Architekten angesichts der erreichten Mehrwerte für zu stark und unnötig kostenintensiv. Die bereits knapp geschnittenen Zimmer werden durch die Dachschräge zusätzlich beengt. Kolev Architekten schaffen mit der grossen neuen Lukarne zwar

einen klaren Mehrwert für die Dachwohnung im Haus Nr.151, der Eingriff ist aber relativ massiv. Die Ideen von Met Architektur GmbH führen zu einer guten Wohnqualität, weisen jedoch vergleichsweise wenig Hauptnutzfläche auf. Das Gremium schätzt den Ansatz von Züst Ringli GmbH, durch den Einbezug der Dachschräge mehr Raumhöhe zu schaffen. Auch die geschickte Nutzung des Vorplatzes bei Haus 149 wird gewürdigt. Der Vorschlag lässt jedoch im Vergleich zu den anderen Beiträgen die höchsten Kosten erwarten.

Die Projektidee von Wagner Vanzella Architekten überzeugt das Gremium schlussendlich auf allen Ebenen am meisten. Das Team zeigt ein sehr gutes Verständnis für die zentralen Fragestellungen der Aufgabe: Der Vorschlag priorisiert systematisch kostengünstige Eingriffe als Entwurfsmotor und verbessert die beengten Platzverhältnisse. Die Projektidee erzeugt mit kleinen Eingriffen eine grosse Wirkung und nutzt die Potenziale des Bestandes geschickt, indem sie bisher brachliegende Qualitäten schärft. Es entsteht günstiger Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, der in der weiteren Projektentwicklung vertieft werden kann.

Das Gremium gratuliert Wagner Vanzella Architekten für ihren sorgfältigen und innovativen Beitrag und bedankt sich bei allen Teams für ihre engagierten Beiträge.

## D BEITRÄGE



# Konzept

Das Gebäude an der Limmattalstrasse 149/151 soll instandgesetzt und eventuell durch einen Dachausbau ergänzt werden. Die einfach ausgebauten Wohnungen sollen vor allem an junge Menschen und Familien vermietet werden. Damit sie auch weiterhin günstig angeboten werden können, muss die Instandsetzung möglichst kostengünstig erfolgen.

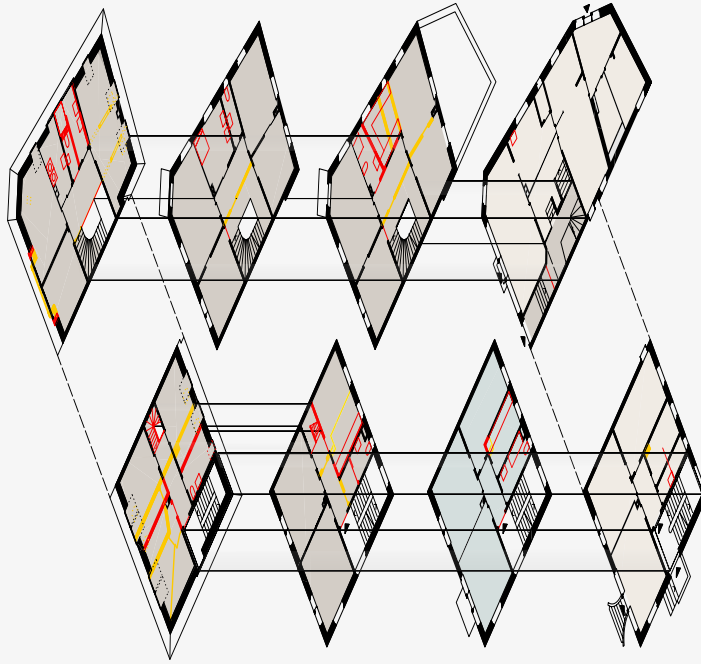
Die Wahl des Wohnungskonzepts stellt früh die wichtigste Weiche für eine energie- und ressourcenschonende Instandsetzung. Abgestimmt auf den Bestand schlagen wir deshalb für beide Hausteile vor, mit dem Dachausbau die jeweils darunterliegenden Wohnungen geschossübergreifend zu ergänzen.

Durch die Zusammenlegung mehrerer Geschosse zu einer Wohneinheit fallen viele sonst notwendige Brandschutz- und Schallschutzanforderungen weg und die Anzahl an teuren und aufwändigen Eingriffen kann minimiert werden. So entsteht neu eine Familienwohnung und eine grosse Wohngemeinschaft für jüngere Menschen.

Damit sich die Liegenschaft weiterhin selbstverständlich in die Kernzone Höngg einfügt, bleibt das **äussere Erscheinungsbild** sehr zurückhaltend. Der minimale Einsatz neuer Dachfenster sorgt für eine gute Belichtung der neuen Wohnräume, vergleichsweise tiefe Kosten und eine hohe Sensibilität gegenüber der historischen Umgebung.

An der **Limmattalstrasse 149** wird das bestehende geschossübergreifende und gemeinschaftliche Wohnkonzept in verbesserter Form weitergeführt. Das charakterstarke Treppenhaus bleibt als wohnungsinterne Treppe im Originalzustand erhalten. Die nicht mehr nötigen Wohnungseingänge werden entfernt, was zu einem grossen räumlichen und atmosphärischen Gewinn führt und das schöne Treppenhaus noch besser zur Geltung bringt. Ein grosses Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur gemeinsamen Terrasse ergänzt die individuellen Zimmer und erlaubt eine hohe Flächeneffizienz.

An der **Limmattalstrasse 151** wird das neu ausgebaute Dachgeschoss mit dem zweiten Obergeschoss zu einer Maisonette-Wohnung zusammengeschlossen, um Wohnraum für eine Familie anbieten zu können. Der Zusammenschluss ermöglicht einen kosteneffizienten Umbau: Es muss nur eine Nasszelle und eine interne Treppe hinzugefügt werden. Dank der neuen Wendeltreppe kann das bestehende Treppenhaus ohne Massnahmen bestehen bleiben. Die bestehende Wohnung im ersten Obergeschoss kann ohne strukturelle Anpassungen instand gesetzt werden.



**5.5-Zimmer-Wohnung** →  
Maisonette, 2. Ober- und Dachgeschoss  
Belegung: 4,4,4,4 (mind. 5 Personen)  
Hauptnutzfläche: 120 m<sup>2</sup>  
**Strukturelle Anpassungen:**  
- Neue interne Treppe  
- Neue Raumeinteilung und Bad im DG  
- Garderobe/WC und Wohnküche im OG

**3.0-Zimmer-Wohnung** →  
Geschosswohnung, 1. Obergeschoss  
Belegung: 4,4,4 (mind. 2 Personen)  
Hauptnutzfläche: 60 m<sup>2</sup>  
**Strukturelle Anpassungen:**  
- Kamin entfernen  
- Ersatz Bad/Küche

**Atelier/Ladenlokal** →  
Erdgeschoss und Keller  
Hauptnutzfläche: 66 m<sup>2</sup>  
Nebennutzfläche: 70 m<sup>2</sup>  
**Strukturelle Anpassungen:**  
- In Absprache mit Mieter:innen

**10.5-Zimmer-Wohnung**  
Dreigeschossig, 1. Ober- bis Dachgeschoss  
Belegung: 4,4,4,4,4,4,4,4 als Gross-  
Wohngemeinschaft (ca. 9 – 12 Personen)  
Hauptnutzfläche: 265 m<sup>2</sup>  
**Strukturelle Anpassungen:**  
- Trennwände, Treppenhäuser, Vorplatz entfernen  
- Bad für alle drei Geschossen neu ordnen  
- Dachgalerie strukturell tragend einbauen  
- Drei Zimmer im 1. OG zu grosser Wohnküche zusammenlegen

**Atelier/Ladenlokal**  
Erdgeschoss und Keller  
Hauptnutzfläche: 90 m<sup>2</sup>  
Nebennutzfläche: 95 m<sup>2</sup>  
**Strukturelle Anpassungen:**  
- Eingang Wohnung und Laden/Atelier separat  
- Übergang in Absprache mit Mieter:innen

Limmattalstrasse 149

Limmattalstrasse 151





# Dachgeschoss

Das **Dach** der Limmattalstrasse 149/151 ist heute noch in seinem ursprünglichen Zustand: mit einfacher Sparrenlage, minimaler Ziegelschicht und ohne Dämmung. Um die Liegen-schaft weiterhin nachhaltig nutzen zu können, muss das Dach neu eingedeckt und gedämmt werden. Weil das äussere Erscheinungsbild im Kontext der historischen Kernzone Hönegg besonders sorgfältig zu bearbeiten ist, soll eine Verschiebung der Dachebene und der Kubatur möglichst gering gehalten werden. Ein Grossteil der neuen Dämmung wird des-halb in der Ebene der bestehenden Sparren angebracht.

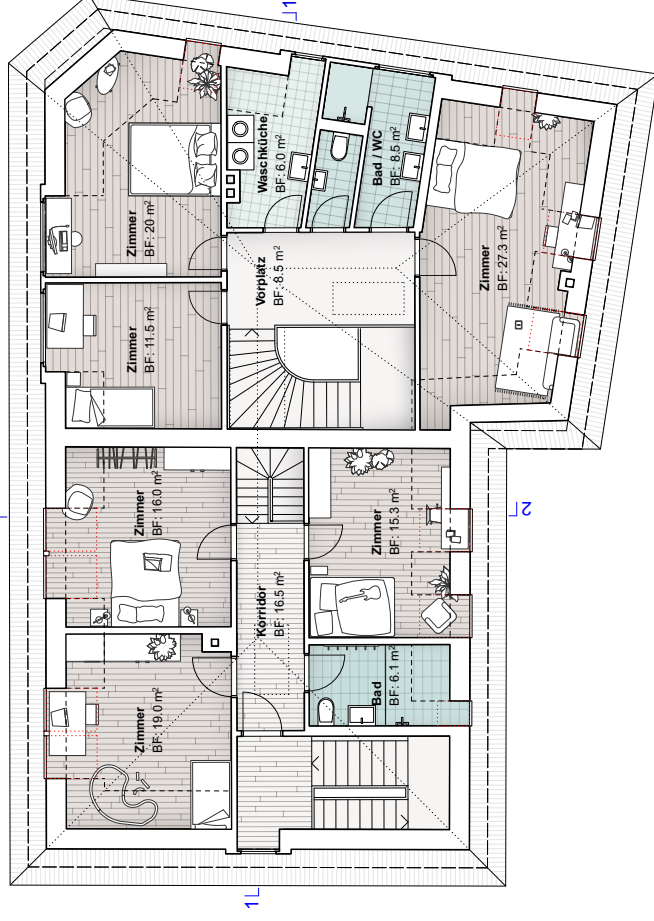
Mit dem Ausbau des Dachgeschosses kann die Chance genutzt werden, in Zürich mehr kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können. Dafür sind zusätzliche **Dachfenster** nötig, die für eine ausreichende Belichtung der neuen Wohnräume sorgen. Sie erweitern gleichzeitig die begehbare Fläche in der Dachschräge.

Der **Dachboden/Estrich** wird einerseits wegen des zusätzlichen Stauraums erhalten, andererseits können so konstruktiv viele der bestehenden Wände erhalten und neue Trennwände mit geringem Aufwand eingebaut werden.

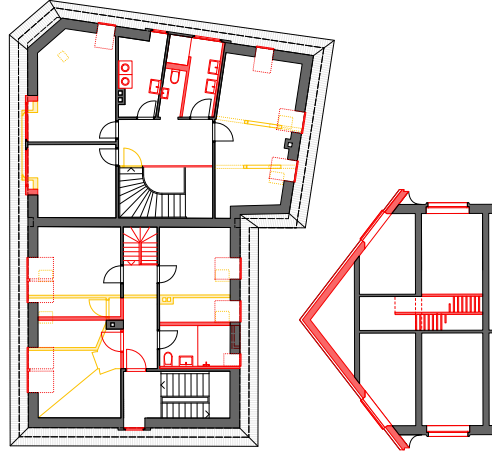
Im Dachgeschoss der **Limmattalstrasse 149** können ohne grosse strukturelle Anpassungen drei Schlafzimmer und ein neu geordnetes Badzimmer mit separatem WC und Waschküche angeboten werden. Das neu jeweils um den Vorplatz erweiterte Treppenhaus bleibt weiterhin durch das Dachfenster belichtet und wird für die Grosswohngemeinschaft ein attraktiver gemeinschaftlich genutzter Raum von hoher räumlicher Qualität.

Im Dachgeschoss der **Limmattalstrasse 151** sind drei Schlafzimmer mit zusätzlichem Badezimmer möglich. Die neue Raumauf-teilung führt die Struktur der darunterliegen-den Geschosse weiter und schafft so auf selbstverständliche Weise neuen kosten-günstigen Wohnraum für Familien.

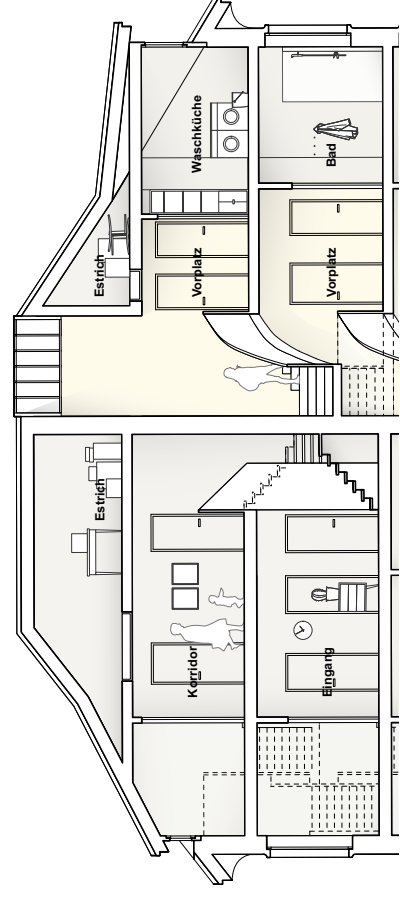
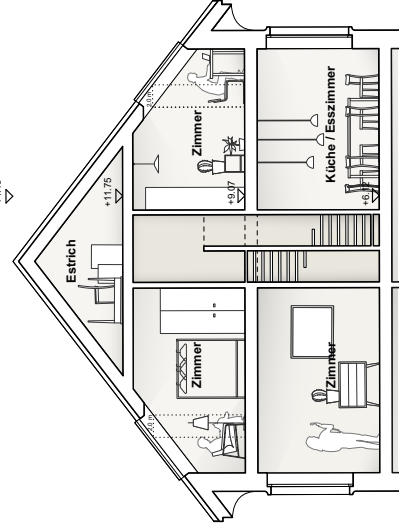
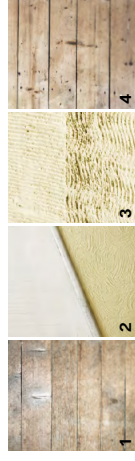
Die Holzböden werden weitgehend erhalten und in beiden Hausteilen mit geringem Auf-wand in Stand gesetzt (siehe Abb. 1 und 4). So muss der **Bodenbelag** nur in kleinen Bereichen, wie den neuen Bädern und dem Treppenhof der Limmattalstrasse 149 ersetzt werden. Die **Wände** müssen wegen der starken Abnutzung grösstenteils neu verputzt werden. Spezielle Bereiche wie z. B. im Treppenhaus Limmattalstrasse 149 sind aber durchaus erhaltenswert (Abb. 2) und tragen zu-sammen mit dem schönen Aussenputz (Abb. 3) den Charme des Hauses in die Zukunft.



↑ Grundriss Dachgeschoss 1:100  
↓ Längs- und Querschnitt Dachgeschoss 1:100



↑ Schema Bestand/Abbruch/Neubau 1:200  
↓ Bestehende Bodenbeläge und Wandoberflächen



**Ausgangslage**

Die Liegenschaften Limmattalstrasse 149 & 151 wurden 1907 als Wohnhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoss erbaut. Sie wurden teilweise (zeitlich nicht genau bekannt) bereits umgebaut, weisen heute jedoch einen grossen Sanierungsbedarf auf, vor allem bezüglich der haustechnischen Installationen und des Daches. Im Dachgeschoss besteht zudem Ausnutzungspotential für neue Wohnungen.

**Zugang zur Aufgabe / Entwurfsansatz**

Für die in der Aufgabe geforderte Ausnutzung des Dachgeschosses wird ein pragmatischer Ansatz verfolgt, um mit vertretbarem Aufwand gut nutzbare zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Dabei wird die vorhandene Raumstruktur weitgehend erhalten und ggf. optimiert. Die Lage der vorhandenen Steigzonen wird bei den Eingriffen im Dachgeschoss berücksichtigt. Bestehende Bausubstanz soll, wo möglich instand gestellt und weiterverwendet werden.

**Eingriffe**

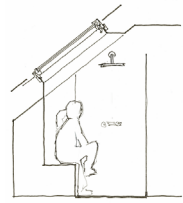
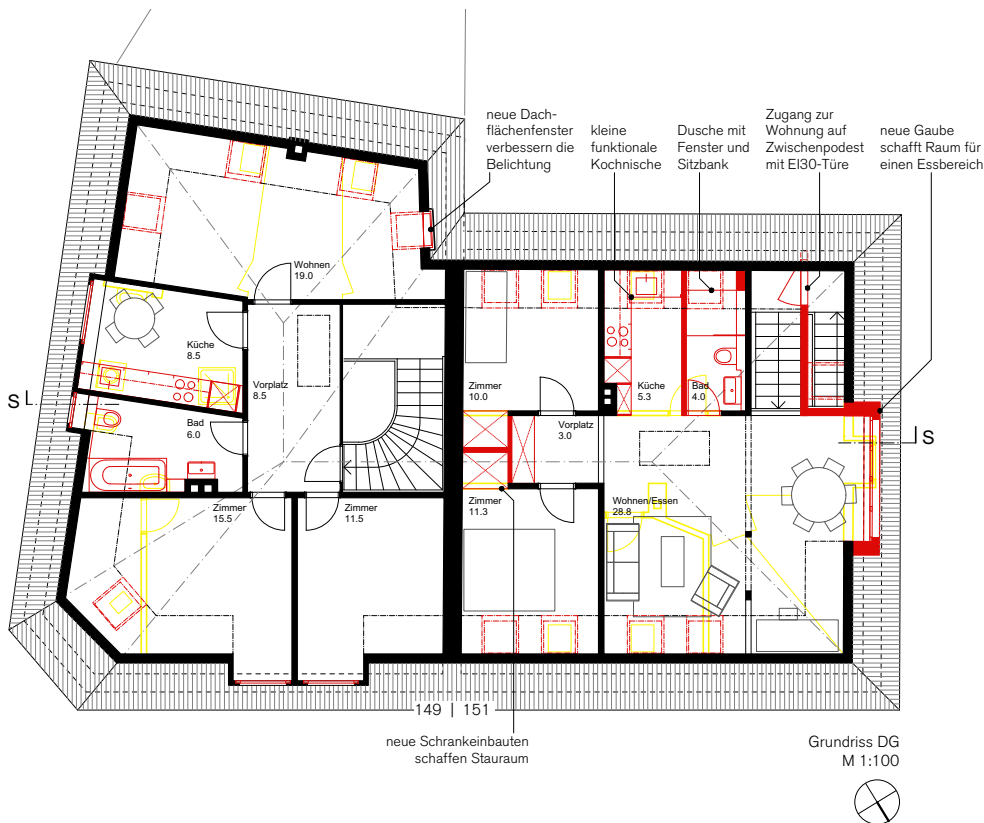
In der Limmattalstrasse 149, welches zurzeit als eine Gross-WG bewohnt ist, wird die Aufteilung in drei separate Wohnungen vorgeschlagen. Dabei werden Küche und Bad neu organisiert und komplett erneuert, die vorhandene Zimmeraufteilung wird fast vollständig belassen. Zusätzliche Dachflächenfenster optimieren die Belichtungssituation.

In der Limmattalstrasse 151 wird vor allem im Dachgeschoss eingegriffen. Dabei wird ein Mansardenzimmer zugunsten eines Bades und einer Kochnische aufgehoben. Der Wohnungseingang wird neu auf dem Zwischenpodest verlegt. Das kleinste Mansardenzimmer wird abgebrochen und der so entstehende offene Bereich als Wohn- und Esszimmer genutzt. Eine neue Lukarne auf der Westseite verbessert noch mehr die Raumsituation. Die zwei verbleibenden Zimmer werden um einen Einbauschrank erweitert.

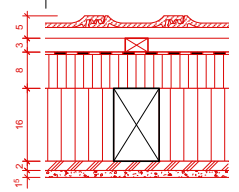
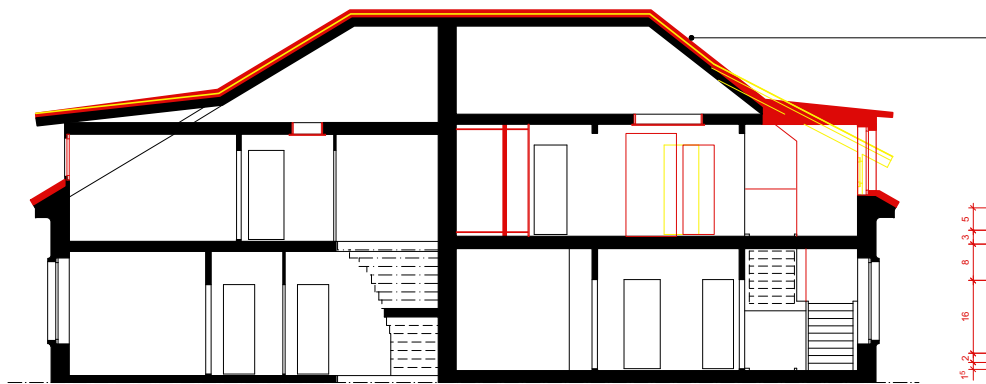
Zusätzliche Dachflächenfenster verbessern die Belichtung der Räume. Generell sollen die vorhandenen Oberflächen (Parkettböden, Lambrien, Putzstrukturen) sowie Bauteile (Haus- und Zimmertüren) nach Möglichkeit erhalten werden. Im 1. und 2. OG sollen nur die Küchen und Bäder 1:1 erneuert werden. Die jeweiligen Räume im 2. DG sollen über faltbare Auszugtreppen erschlossen und als Abstellräume der jeweiligen Wohnung genutzt werden.

**Treppenhaus**

Die Treppenhäuser werden auf den heutigen Sicherheitsstandard gebracht (RWA, EI30 Türen, Geländerhöhen). Deren Oberflächen sollen aufgefrischt, die ursprüngliche Materialität hervorgehoben werden (z.B. Parkett unter PVC Platten). Das Oberlicht im Haus Nr. 149 soll instand gestellt werden und als charakteristisches Detail der Liegenschaft erhalten bleiben.



Referenzbild  
Dusche mit Fenster



Schnitt DG & 2. OG  
M 1:100

neuer Dachaufbau  
M 1:100

**Gewerbe EG / Untergeschosse**

Die Gewerbeeinheiten im EG sollen nach Möglichkeit belassen (Nr. 151) oder aufgefrischt werden und weiterhin in dieser Form bestehen bleiben. Im Haus Nr. 149 besteht die Option im hinteren Teil mit minimalem Aufwand eine Kleinwohnung zu erstellen. In den Untergeschossen sollen die Waschküchen und die Kellerräume den neuen Gegebenheiten angepasst werden und Abstellräume für alle Wohnungen geschaffen werden.

**Dach / Fassaden**

Im Rahmen der Gesamtansanierung soll das ganze Dach isoliert und eine Hinterlüftungsebene inkl. Unterdach eingebaut werden. Die Spenglerbleche sollen ebenfalls gesamthaft erneuert werden.

Die Fassaden sind typisch für ein Haus aus der Epoche - massive, beidseitig verputzte Wände, die Fensteröffnungen mit Kunst- oder Natursteingewände. Das stimmige Erscheinungsbild soll erhalten werden, beschädigte Stellen neu verputzt resp. reprofiliert werden.

**Haustechnik**

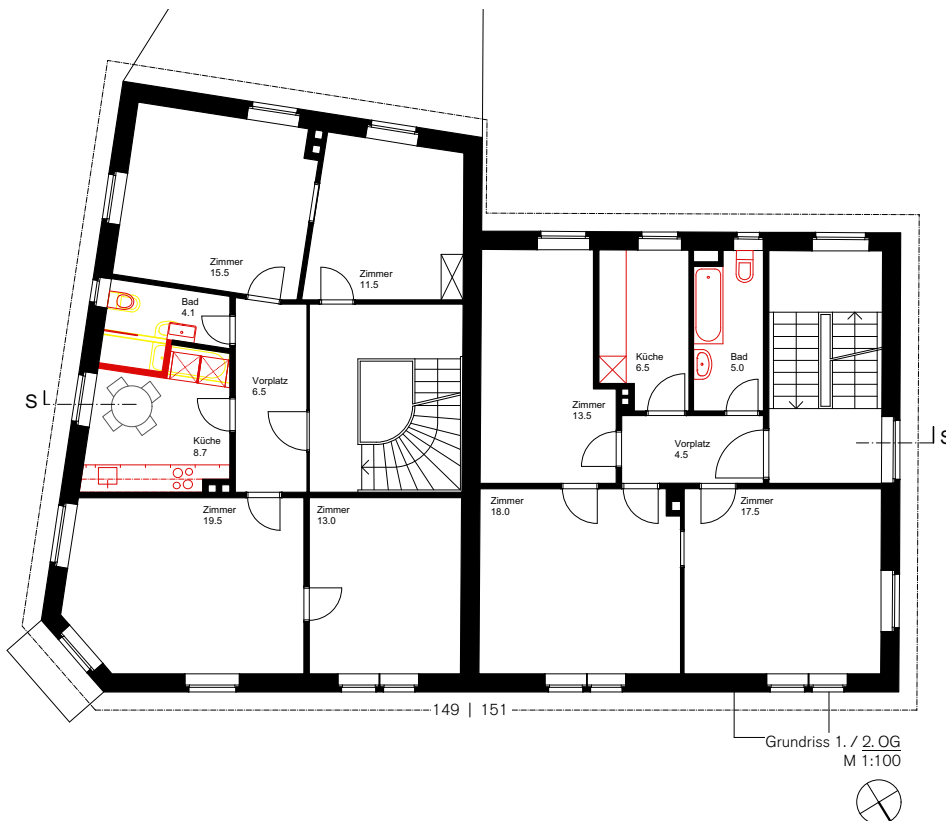
Die Eingriffe in der haustechnischen Installation sollen pragmatisch erfolgen: Intakte Installationen werden belassen und für die neuen Wohnungen nur erweitert. Die Wärmeverteilung der neuen Wohnungen im DG wird mit klassischen Röhrenradiatoren vorgeschlagen. Die Ergänzung der bestehenden Heizung mit Solarkomponenten für die Warmwasseraufbereitung soll geprüft werden. Bei der elektrischen Installation sollen die neuen Wohnungen über die bestehenden Steigzonen erschlossen werden. Wohnungsintern sollen neue Leitungen aufputz geführt werden.

**Materialisierung**

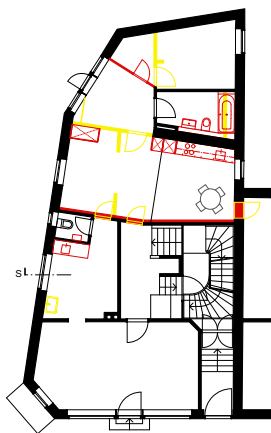
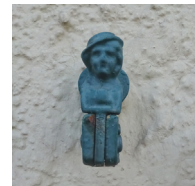
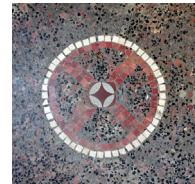
Es sollen wertige und haltbare Produkte, die sich an der Ambiance der ursprünglichen Bauzeit orientieren zum Einsatz kommen.

Diese sind exemplarisch:

- kleinteilige quadratische oder 6-eckige keramische Platten.
- zimmerseitige Wandoberflächen mit feiner Struktur (Abrieb/Tapeten)
- passende Schalter und Steckdosen (Feller Standard)
- Leuchten mit Porzellansockel
- weisse Sanitärapparate mit zeitlosem Design
- verchromte Armaturen, wassersparende Ausführung
- Massivparkett, mittleres Format



erhaltenswerte Hausdetails



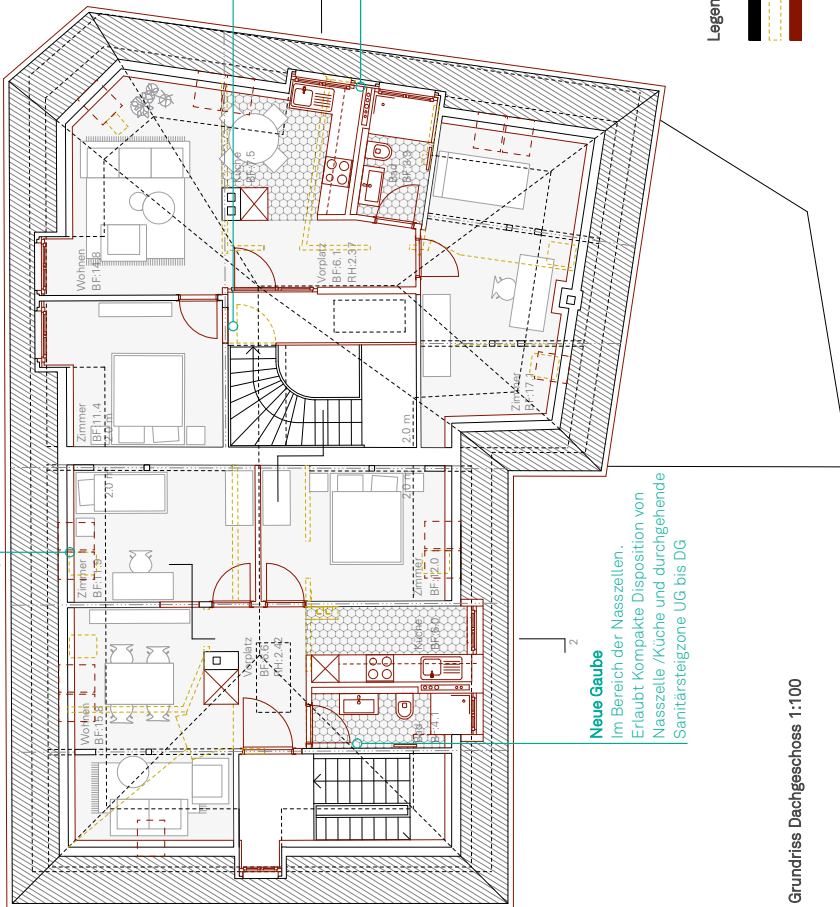
Kleinwohnung (optional)  
und Gewerbeeinheit im EG  
M 1:200



Ansicht Ost (DG & 2. OG)  
M 1:100



2 Dachflächenfenster  
 für notwendige Belichtung



1 Neue Gaube  
 Im Bereich der Nasszellen.  
 Erlaubt Kompakte Disposition von  
 Nasszelle /Küche und durchgehende  
 Sanitärsteigzone UG bis DG

Grundriss Dachgeschoss 1:100

**Dachausbau**

Um den engen Kostenrahmen einzuhalten, werden so viele Originalbauteile wie möglich erhalten und die Massnahmen und Mittel werden unter konsequenter Abwägung von Kosten und Nutzen sparsam eingesetzt.  
 Zu den beiden bestehenden Gauben bei Haus 149, kommt nur eine zusätzliche Dachgaube auf der Hofseite im Bereich der Nasszellen von Haus 151 dazu. Alle übrigen Dachräume werden mit Dachflächenfenstern belichtet. Um eine möglichst grosszügige räumliche Wirkung zu erzielen sind Küche, Essen und Wohnen als offenes Kontinuum konzipiert.  
 Bei Haus 149 wird die räumliche Qualität des Treppenhauses mit Oberlicht u.a. als Treffpunkt für die Hausbewohner gestärkt, indem im Dachgeschoss die Wohnungstrennwand und der angrenzende Korridor in den Fluchten der darunter

1 Vervollständigung Treppenhaus  
 Wohnungsabschluss nach innen  
 versetzt analog 1./2. OG neue  
 Wohnungstüren E180 mit Licht-  
 einfall  
 Küche/Dusche  
 Kompakte Anordnung alle  
 Geschosse gleich mit  
 durchgehender Sanitärsteigzone  
 Bestehende Dachgaube

**Legende**

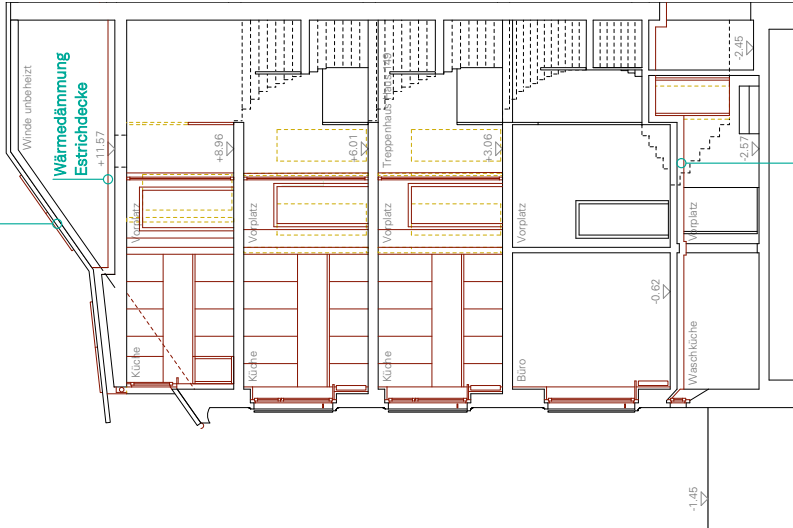
- Bestand
- Abbruch
- Neu

**Sanierung Wohnungen 1. & 2. Obergeschoss**

Strangsaniierung der Küchen und Bäder.  
 Zwischen Bad und Küche wird jeweils eine Steigzone aus vorfabrizierten und Brandschutz zertifizierten Elementen platziert, in der alle Medien (Wasser, Abwasser, Bad Zu- und Abluft, Heizung) geführt und an denen die neuen Sanitärapparate befestigt und angeschlossen werden können. In den Küchen werden Umluft-Dampfzüge vorgesehen. Damit konzentrieren sich die baulich intensivsten Eingriffe hauptsächlich in einer kompakten Zone pro Haus.  
**Kleine Grundrissanpassungen.**  
 Haus 149: Die Wand zum Treppenhaus erhält eine neue Eingangstüre mit Verglasung, sodass der Korridor vom



PV Anlage

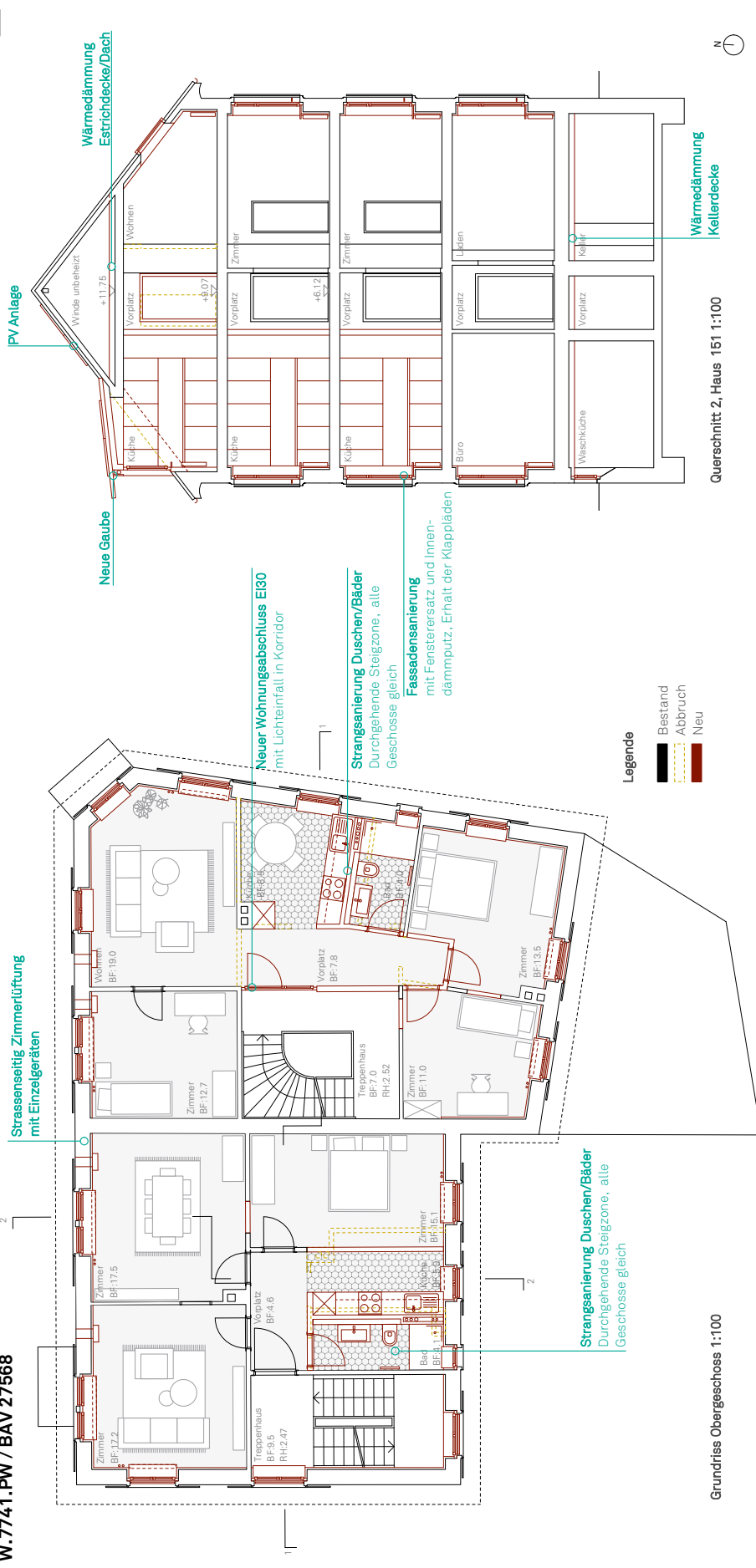


Querschnitt 1, Haus 149 1:100  
 Wärmedämmung Kellerdecke

dortigen Lichteinfall profitiert. Er wird so angepasst, dass der Mangel der gefängenen Zimmer behoben wird. Das Eckzimmer zur Strasse wird zum Wohnzimmer, wie die Küche wird es zum Korridor geöffnet.

Haus 151: Eine wichtige Qualität besteht darin, dass der Grundriss gut proportionierte, nutzungsneutrale Zimmer aufweist, denn dies ermöglicht, eine Flexibilität und Anpassbarkeit in der Nutzung. Diese Qualität soll gestärkt werden. Dazu werden die Flächen für Dusche und Küche zugunsten einer maximalen Fläche der Zimmer minimiert und es entsteht so eine Dreizimmer Wohnung mit drei wohlproportionierten Zimmern.

**Instandsetzung WGH Limmattalstrasse 149/151 Zürich Höngg**  
**Planerwahl BKP 291 Architektur**  
**W.7741.PW / BAV 27568**



**Grundriss Obergeschoss 1:100**

**Querschnitt 2, Haus 151 1:100**

**Wohnungslüftung**  
 Zur Erreichung des angestrebten tiefen Mietzinsniveaus erscheint der Aufwand für den Einbau einer konventionellen kontrollierten Wohnungslüftung viel zu hoch, da grössere Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich wären. Aufgrund der Lärmbelastung auf der Limmattalstrasse ist jedoch mit entsprechenden Auflagen zu rechnen, deshalb erhalten alle strassenseitigen Zimmer individuelle Einzelgeräte für die Lüftung. Um die Leitungsführung weiter zu entschlacken wird für die Küchenabluft ein Umluftsystem vorgeschlagen.

**Massnahmenpaket Energetische Ertüchtigung Gesamtgebäude**

**Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle.**  
 Da sich der Verputz in gutem Zustand befindet und eine Aussenisolation aufwändig erscheint (die Fenstergewände müssten dann je nach Dämmstärke angepasst werden) wird neben dem Fenstersersatz und der Dämmung des Daches und der Kellerdecke ein innerer Dämmputz vorgeschlagen, dessen Dicke gemäss Ausrichtung (N/S/O/W) differenziert wird und dessen Anschlüsse an die Trennwände wärmebrückenfrei ausgeführt werden. Die für das Gesamtmassnahmenpaket zu erwartende Energieersparnis lässt diese Massnahme sinnvoll erscheinen.  
 Ausserdem zeigen sich die Innenwände in schlechtem Zustand und sind sanierungsbedürftig. Zwischen innerer Oberflächeninstandsetzung und energetischer Ertüchtigung

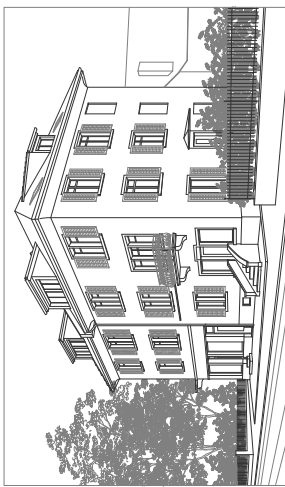
durch das Aufbringen eines inneren Dämmputzes ergibt sich so eine Synergie. Der Umfang der Eingriffe an der Gebäudehülle von aussen und die damit einhergehenden Behinderungen des Aussenraums werden zudem möglichst gering gehalten.  
 Für die energetische Ertüchtigung wird eine geringe Eingriffstiefe angestrebt. Gleichzeitig wird durch die Verwendung eines inneren Dämmputzes das Augenmerk auf einen möglichst nachhaltigen, ökologischen Baustoff mit geringerem Anteil an grauer Energie gelegt.  
**Wärmeerzeugung – und Verteilung**  
 Eine Abschätzung der notwendigen Heizlast ergibt, dass für jeden Hausteil ein separates Gerät der Luft-Wasser-

Wärmepumpe notwendig ist. Diese werden in je einem Heizungsraum im Untergeschoss angeordnet, und die Abluft mit den notwendigen Schallschutzmassnahmen versehen. Unter Annahme von Erfahrungswerten für die Heizlast erscheint es realistisch, dass nach einer energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle die Heizlast bis zu 50% gesenkt werden könnte, wodurch die Leistung der Wärmepumpe sowie auf die Bemessung der Radiatoren minimiert werden kann.  
**PV-Anlage**  
 Die von der Strasse abgewandten Dachflächen nach Süden erhalten eine Indach PV-Anlage..

**Legende**

■	Bestand
■	Abbruch
■	Neu

Instandsetzung WGH Limmatalstrasse 149/151



Blick von aussen.  
Die neue Luke und die Dachflächenfenster fügen sich selbstverständlich in die Dachlandschaft ein.



Bild Baugeschichtliches Archiv, DG, noch nicht vorhanden.  
- original/Zustand mit gewerblicher Nutzung in EG

**Ausgangslage**  
Die Liegenschaften an der Limmatalstrasse 149 und 151 beherbergen aktuell einfachen und wertvollen Wohnraum für junge Leute. Nun sollen die Gebäude total saniert werden.

**Sanierung mit minimaler Eingriffstiefe**  
Oberste Priorität hat in unseren Augen, den kostengünstigen Wohnraum zu erhalten bzw. durch den Ausbau der beiden Dachgeschosse zu erweitern. Neu verfügen beide Gebäude über jeweils drei Wohneinheiten. Die Gewerbenutzung im Erdgeschoss ist ortstypisch und soll beibehalten werden. Die Gebäude mit der gewerblichen Erdgeschossnutzung bilden den Auftakt zum Zentrum Höggi und beleben das Quartier.

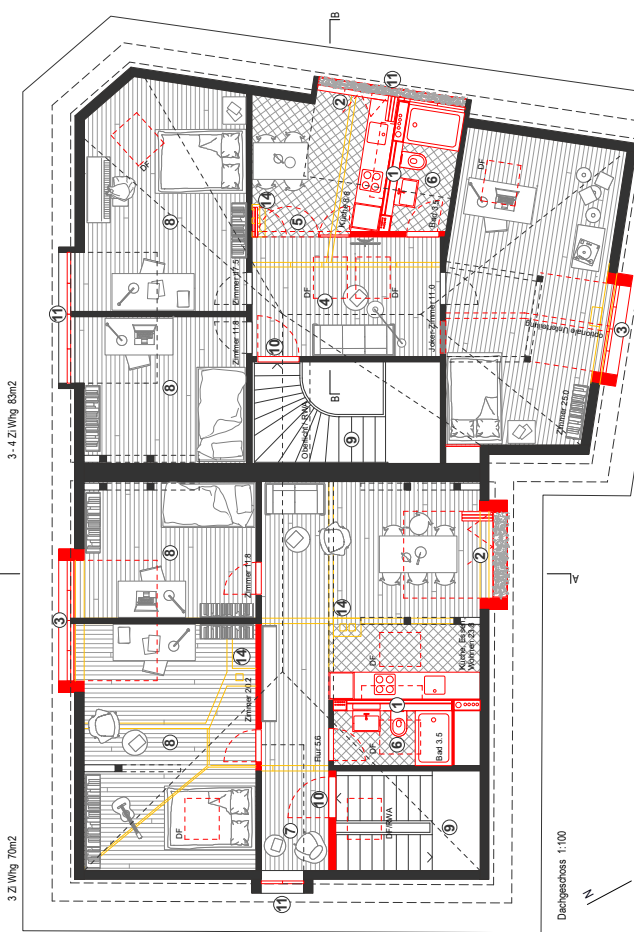
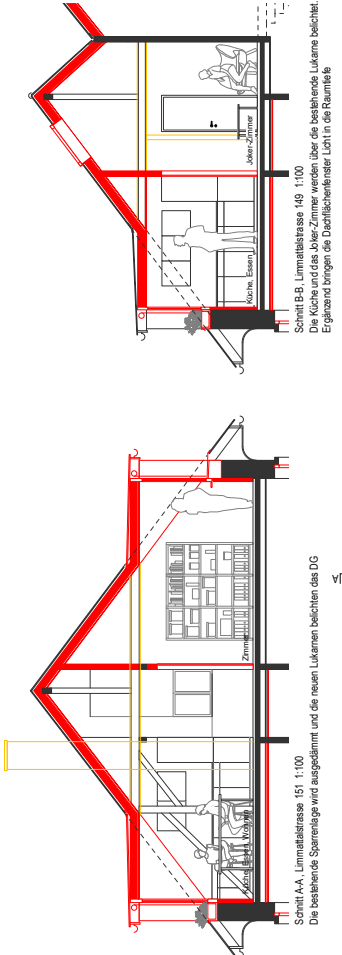
Für eine einfache und günstige Lösung im Dachgeschoss, müssen die darunter liegenden Geschosse mitgedacht werden. Um die Investitionskosten so gering wie nötig zu halten, wird die bestehende Gebäudestruktur und Grundrisanordnung grösstmöglich beibehalten. Die Grundrisse im Erd- und den Obergeschossen sind gut geschnitten. Wir sehen keinen Anlass, diese soliden Grundrisse mit grossen Kostenfolgen grundlegend zu verändern, sondern sie vielmehr punktuell zu optimieren. Ausserdem kann durch das Belassen der bestehenden Struktur in den Regiegeschossen auf Massnahmen, die die Erdbebensicherheit verziehen werden (vornandene Wände in beiden Richtungen), Holzverkleidungen, Fenstergewände, Treppenhäuser etc.) Wo nötig werden einzelne Bauteile ersetzt. Die Gebäudestruktur muss komplett erneuert werden und damit verbunden auch die Nasszellen und Küchen. Bei beiden Liegenschaften werden die Nasszellen und Küchen effizient je an einem einzigen Fallstrang angeordnet und sind bewusst reduziert gehalten. Die neue Anordnung ermöglicht in allen Küchen das Stellen eines kleinen Essbereichs, was die Nutzbarkeit der Wohnungen erhöht. So können z.B. im Falle einer WG, alle Zimmer als Individualzimmer genutzt werden. Stämmliche Nasszellen verfügen über natürliches Tageslicht und können manuell geflügelt werden. Auf eine mechanische Belüftung kann komplett verzichtet werden. Die Küchen sind (bis auf eine Ausnahme im DG) separate Räume, eine aufwändige Abluft über Dach ist nicht nötig. Im Bereich des Hauptingriffs (Nasszelle und Küche) müssen die Decken brandschutztechnisch entzündbar (s. Detail). Hier und im Korridor werden die elektrischen Installationen in einer Abhangkassette geführt. In den Zimmern bleiben die Decken unverändert und müssen deshalb brandschutztechnisch nicht nachgerüstet werden. Hier werden die elektrischen Installationen aufputz geführt, so lassen sich kostspielige Folgerarbeiten vermeiden.

Die Korridore in den beiden Obergeschossen des Hauses an der Limmatalstrasse 149 werden erweitert. Dies ermöglicht eine grosse Nutzungsneutralität, alle vier Zimmer können bei Bedarf als Individualzimmer genutzt werden.

**Dachgeschosse**  
Die Dachgeschossgrundrisse leiten sich von den darunter liegenden Geschossen ab. Die Stiegezone in beiden Häusern werden kostensparend, direkt weiter ins Dachgeschoss geführt und die Nasszellen und Küchen analog den unteren Geschossen angeordnet. So können teure Folge- und Anpassarbeiten vermieden werden.  
Bei beiden Häusern lässt sich im Giebel ohne grossen Aufwand kein zusätzlicher Raum gewinnen. Deshalb werden die bestehenden Decken entfernt, um das Wohnen im Dachstuhl erlebbar zu machen. Die so entstehenden überhöhten Räume verfallen den trapezförmigen Grundrissen Grosszügigkeit. Die neuen Fenster bei den Küchen/Essbereichen lassen sich komplett öffnen. Die Küchen/Essbereiche lassen sich so - als Ersatz für den fehlenden Aussenraum - einfach in eine Art Loggia verwandeln. Der Pflanzenring vor den Fenstern unterstreicht diese Raumfülle.  
Die bestehenden Nebenräume werden wo möglich erhalten, geschliffen und geölt/versetzt. In den Küchen und Nasszellen, wo die Eingriffstiefe gross ist und neue Plattenbeläge vorgesehen sind, sind neue Bodenbeläube mit Trockenstielelementen wassersicherlich unumgänglich (s. Detail). Die neuen Innenwände und Deckenunterseiten werden in einfacher Trockenbauweise erstellt.

**Limmatalstrasse 149**  
Die Dachwohnung an der Limmatalstrasse 149 weist mit den bestehenden Mansardenzimmer und den Nasszellen eine gute Struktur auf, die beibehalten wird, um die Kosten tief zu halten. Auf der strassenabgewandten Südseite wird der Estrichraum zu einem grosszügigen Zimmer ausgebaut. Eine neue Luke wird so in die bestehende Struktur gesetzt, dass der Raum bei Bedarf auch unterteilt werden könnte.  
Wir schlagen vor, die Trennwand zur Küche analog den darunterliegenden Geschossen zu verschieben. So entsteht ein wertvolles innenliegendes Jokers-Zimmer, welches bereits durch Dachflächenfenster nahe dem Giebel und andererseits über die verglaste Tür zur Küche gut beleuchtet wird. Dank der komplett offenen Glasfront lässt sich das Jokers-Zimmer zur Küche zu schlagen und verleiht der Wohnung eine gewisse Grosszügigkeit. Dennoch kann die Küche als abgeschlossener Raum genutzt werden. Das Jokers-Zimmer ermöglicht es, alle Zimmer als Individualzimmer zu nutzen. Die Wohnung eignet sich so für unterschiedliche Wohnkonzepte. Das Jokers-Zimmer kann sowohl als gemeinsamer Wohnraum oder auch als Büro genutzt werden. Ebenfalls vorstellbar wäre, das Jokers-Zimmer als Essraum und eines der aussenliegenden Zimmer als Wohnraum zu nutzen.

**Limmatalstrasse 151**  
Die Dachwohnung an der Limmatalstrasse 151 schlägt wir eine offenere Raumstruktur vor. Von der überhöhten Wohnküche, welche primär über eine neue Luke beleuchtet wird, hat man einen altenberaubenden Blick über die Stadt. Das Treppenpodest mit der bestehenden Luke wird die Wohnung gegenüber Westen. So entsteht einerseits eine vielseitig nutzbare Lesse- oder Büroccke, andererseits erfährt die Wohnküche eine zusätzliche Belichtung und Orientierung gegen Westen.  
Die Individualzimmer sind wie in den darunterliegenden Geschossen gegen Norden angeordnet. Sie sind analog den bestehenden Dachzimmer der Limmatalstrasse 149 an der Längsfasade über eine gemeinsame Luke, an der Querfasade über ein ergänzendes Dachflächenfenster beleuchtet.



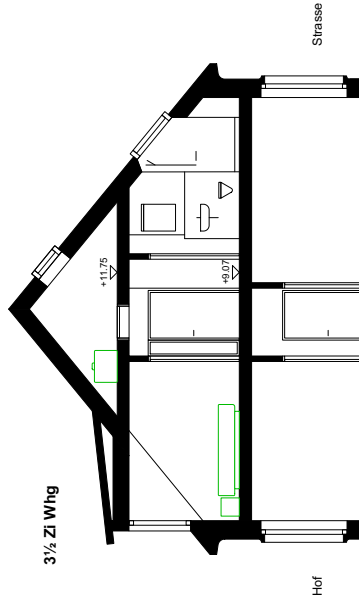
- 1 Eine komplette Stiege (1+1, Erd- u. 1. Stiege) für Sanitär und Heizung
- 2 Die Fenster der Küche, Lukarne lassen sich komplett öffnen. Der Küchen-Essbereich lässt sich bei der Ersatz Erläsen (Lebendes Aussenraum - ein Loggia verwandeln) zu einem Aussenraum umwandeln. Die Pflanzenring vor den Fenstern unterstreicht diese Raumfülle.
- 3 Die Zimmeranlage des bestehenden Dachgeschosses ist in der Regel gut geschnitten. Wir sehen keinen Anlass, diese soliden Grundrisse mit grossen Kostenfolgen grundlegend zu verändern, sondern sie vielmehr punktuell zu optimieren. Ausserdem kann durch das Belassen der bestehenden Struktur in den Regiegeschossen auf Massnahmen, die die Erdbebensicherheit verziehen werden (vornandene Wände in beiden Richtungen), Holzverkleidungen, Fenstergewände, Treppenhäuser etc.) Wo nötig werden einzelne Bauteile ersetzt. Die Gebäudestruktur muss komplett erneuert werden und damit verbunden auch die Nasszellen und Küchen. Bei beiden Liegenschaften werden die Nasszellen und Küchen effizient je an einem einzigen Fallstrang angeordnet und sind bewusst reduziert gehalten. Die neue Anordnung ermöglicht in allen Küchen das Stellen eines kleinen Essbereichs, was die Nutzbarkeit der Wohnungen erhöht. So können z.B. im Falle einer WG, alle Zimmer als Individualzimmer genutzt werden. Stämmliche Nasszellen verfügen über natürliches Tageslicht und können manuell geflügelt werden. Auf eine mechanische Belüftung kann komplett verzichtet werden. Die Küchen sind (bis auf eine Ausnahme im DG) separate Räume, eine aufwändige Abluft über Dach ist nicht nötig. Im Bereich des Hauptingriffs (Nasszelle und Küche) müssen die Decken brandschutztechnisch entzündbar (s. Detail). Hier und im Korridor werden die elektrischen Installationen in einer Abhangkassette geführt. In den Zimmern bleiben die Decken unverändert und müssen deshalb brandschutztechnisch nicht nachgerüstet werden. Hier werden die elektrischen Installationen aufputz geführt, so lassen sich kostspielige Folgerarbeiten vermeiden.
- 4 Das Jokers-Zimmer ermöglicht es, alle Zimmer als Individualzimmer zu nutzen. Die Wohnung eignet sich so für unterschiedliche Wohnkonzepte. Das Jokers-Zimmer kann sowohl als gemeinsamer Wohnraum oder auch als Büro genutzt werden. Ebenfalls vorstellbar wäre, das Jokers-Zimmer als Essraum und eines der aussenliegenden Zimmer als Wohnraum zu nutzen.
- 5 Alle Nasszellen verfügen über natürliches Tageslicht und können manuell geflügelt werden. Auf eine mechanische Belüftung kann komplett verzichtet werden.
- 6 Das Treppenpodest wird der Wohnung gegenüber Westen angeordnet. Sie sind analog den bestehenden Dachzimmer der Limmatalstrasse 149 an der Längsfasade über eine gemeinsame Luke, an der Querfasade über ein ergänzendes Dachflächenfenster beleuchtet.
- 7 So erhält man einen guten Blick über die Stadt.
- 8 In Dachgeschoss können die Lüftungsanlagen auf der dachseitigen Bauteile mit grosstem Kosten-Massnahmenpaket. Um einen guten Frischluftaustausch zu gewährleisten, werden die Lüftungsanlagen in einem gemeinsamen Raum untergebracht.
- 9 Die Treppen sind in gutem und sicheren Zustand. Sie werden grösstmöglich erhalten, wo nötig Treppenpodeste von Lammat befreit, aufgerichtet (Stieleisen und Öfen/Verriegeln) und brandschutztechnisch entzündet.
- 10 Einbau von Wohnungstüren E130
- 11 Die bestehenden Wohnassagen werden auf der dachseitigen Bauteile mit grosstem Kosten-Massnahmenpaket. Um einen guten Frischluftaustausch zu gewährleisten, werden die Lüftungsanlagen in einem gemeinsamen Raum untergebracht.
- 12 Küche, Essraum und 2. OG ermöglichen das Stellen eines Essbereichs. So können die Zimmer - z.B. im Falle einer WG - als Individualzimmer genutzt werden.
- 13 Die Erweiterung der Korridore 1 und 2. OG ermöglicht eine grosse Nutzungsneutralität. Alle vier Zimmer können so als Individualzimmer genutzt werden.
- 14 Die nicht mehr benötigten Kammern werden wo sinnvoll zurückerbaut. So erhält man einen guten Blick über die Stadt.



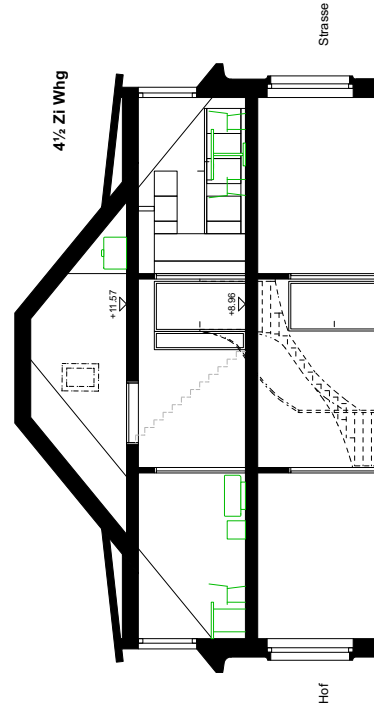
Instandsetzung WGH Limmattalstrasse 149/151 in Zürich-Höngg



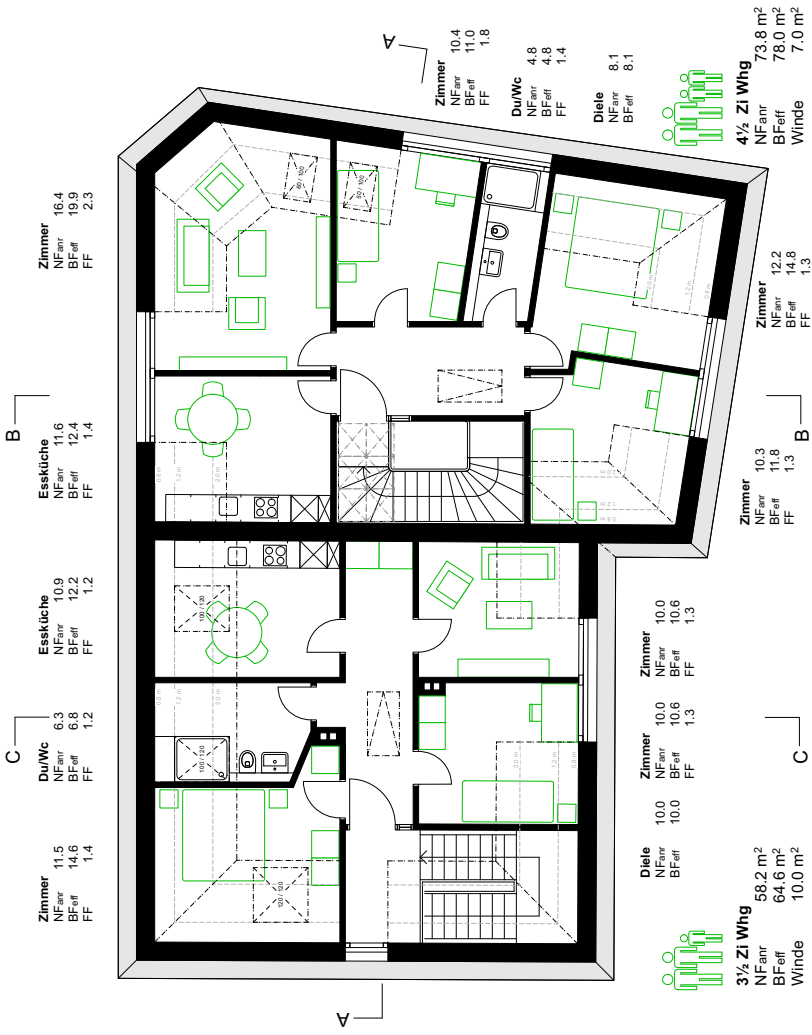
Treppenhaus Limmattalstrasse 149



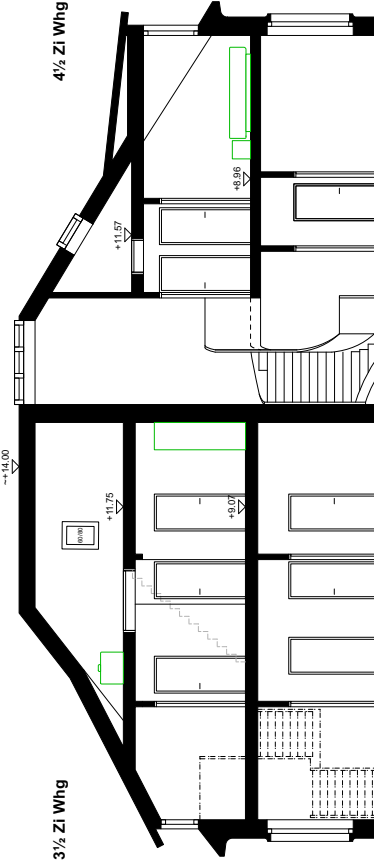
Querschnitt C - C 1:100



Querschnitt B - B 1:100



Grundriss Dachgeschoss 1:100



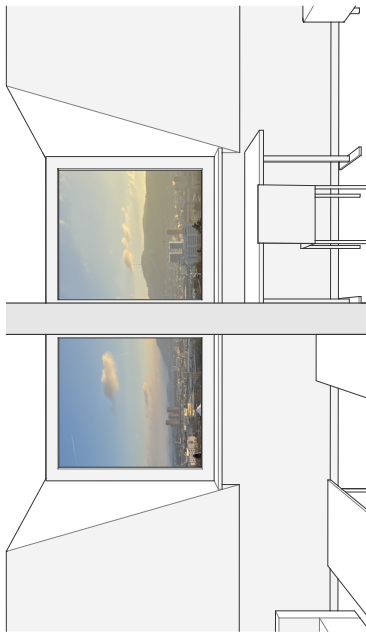
Längsschnitt A - A 1:100

Verfassende

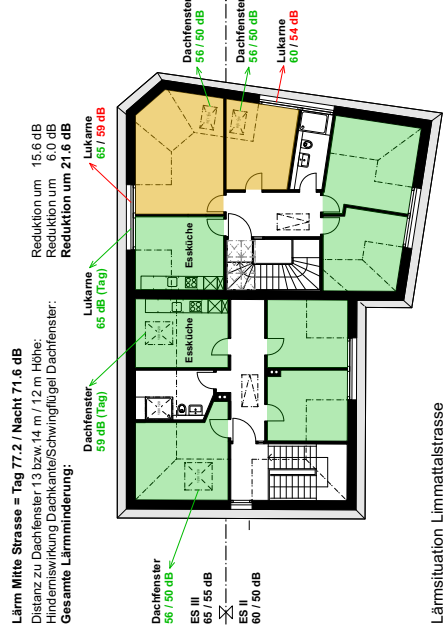
Oliv Brunner Volk Architekten GmbH, Zürich



# Instandsetzung WGH Limmattalstrasse 149/151 in Zürich-Höngg



Neue Lukarne nach Südwesten



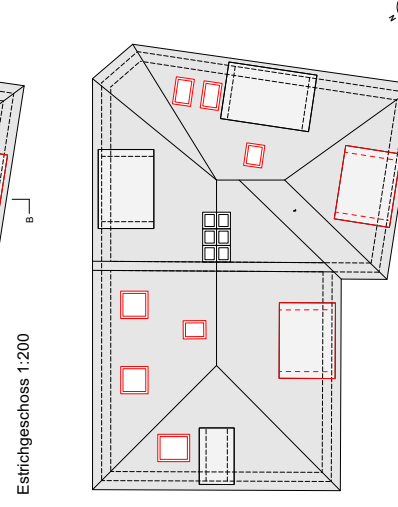
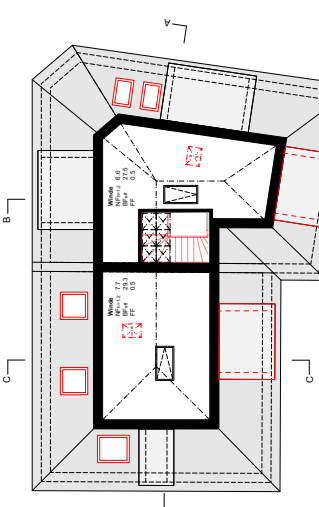
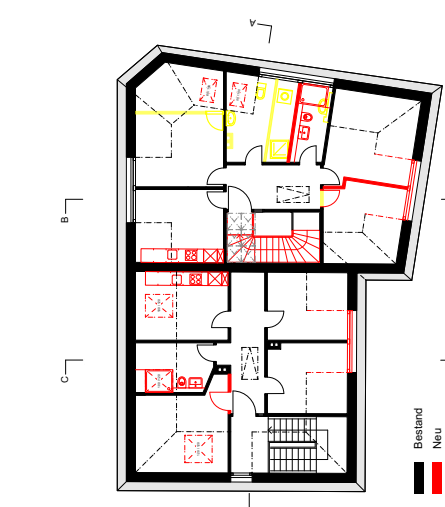
Lärmsituation Limmattalstrasse

Die beiden zusammengebauten Liegenschaften an der Limmattalstrasse erscheinen von aussen wie ein einzelnes Gebäude, verfügen jedoch über eigene Hauseingänge, eigene Treppenhäuser und unterschiedliche Wohnungen. In den beiden Obergeschossen befindet sich in der Liegenschaft Nr. 151 eine Dreifeld- und in der Nr. 149 eine Vierzimmerwohnung. Das Treppenhaus der Nr. 151 befindet sich in der Gebäudedecke, das der Nr. 149 in der Gebäudemitte, mit grossem Treppenaug und zentraler Oberlichtung. Die bestehenden Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss weisen kammerartige Raumstrukturen auf. Eine in der Mitte der Wohnungen liegende und über verglaste Türen indirekt belichtete Diele erschliesst jeweils alle Zimmer. Die Zimmer sind teilweise untereinander mit Türen verbunden. Im Dachgeschoss befinden sich Mansardenzimmer und jeweils eine Winde. Die kleinteilige, kammerartige Grundrisstruktur des Dachgeschosses deckt sich mit den darunterliegenden Geschossen und wird für die Realisierung von zwei Dachgeschosswohnungen konsequent beibehalten, um flexible, günstige Wohnungen für Wohngemeinschaften und Familien mit bis zu vier Personen anbieten zu können. Die bauliche Eingriffstiefe bleibt minimal mit dem Ziel, kostengünstig zu bauen.

Der Ausbau des Dachgeschosses - insbesondere die Umnutzung der heutigen Estrich- und Mansardenräumen zu vollwertigen Wohnungen - wird massgeblich von der Lärmsituation an der Limmattalstrasse geprägt.

Die Limmattalstrasse ist mit Tram-, Bus- und Autoverkehr relativ stark befahren und entsprechend lärmbehaftet. Tagsüber beträgt der Strassenlärm ab Mitte Strasse 77.2 dB, nachts 71.6 dB. Die Lärmzengrenze zwischen Empfindlichkeitsstufe ES II und ES III verläuft mitten durch das Haus. Eine Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnungen mit auf die Limmattalstrasse ausgerichtete Wohn- und Schlafräumen wäre nicht bewilligungsfähig, da die Grenzwerte von 65/60 dB tagsüber und 55/50 dB nachts an den Fenstern überschritten werden ("rote Zimmer").

Durch Distanz zur Lärmquelle, Gebäudehöhe sowie Hindemisierung von Dachkante und Dachfenster-Schwingflügel wird eine Lärmreduzierung bei den Dachfenstern von bis zu 21.6 dB erreicht. Mit der Platzierung von Nasszellen und Essküchen entlang der Limmattalstrasse können die Grenzwerte eingehalten werden. Gemäss [www.bauen-im-laerm.ch/bauvorhaben/laermrelevante-raeume/](http://www.bauen-im-laerm.ch/bauvorhaben/laermrelevante-raeume/) werden "Essküchen" wie folgt definiert: "Geschlossene Küchen baulich separat, Türen, die Platz bieten für einen Essisch, gelten als lärmempfindliche Wohnräume. Wenn eine Nutzung zu Schlafzwecken ausgeschlossen werden kann, sind nur die Grenzwerte der Tagperiode massgeblich."



Die Eckzimmer und das mittlere Zimmer im Haus Nr. 149 werden über Dachfenster mit Schwingflügel belüftet, bei welchen die Grenzwerte dank der Hinderniswirkung der Dachkante eingehalten werden können.

Im Dachgeschoss Limmattalstrasse 151 wird als Abschluss der Winde eine Wand mit Tür ergänzt, in den Mansardenräumen zur Strasse hin die Nasszelle und Essküche angeordnet und die beiden Mansardenzimmer nach Süden zum Hof mit einer gemeinsamen Lukarne erweitert. Mit dem Einbau der Lukarne vergrössert sich die anrechenbare Bodenfläche der Zimmer sowie der Bereich mit maximaler Raumhöhe. Der neue Dachaufbau wertet die ehemaligen Mansardenzimmer auf und ermöglicht den Ausblick auf die Stadt, das Limmattal und auf den Uetliberg. Über der Wohnung wird der Dachraum zur neuen Winde als Stauraum, erschlossen von der Diele.

Das Wohnhaus Limmattalstrasse 149 verfügt über ein grosses, helles Treppenhaus, welches bis ins Oberlicht im Dachfirst reicht. Der bestehende letzte Treppenlauf endet direkt vor der Wohnungstüre. Der Einbau eines neuen, im 2. Obergeschoss früher beginnenden Treppenauges ermöglicht die Ausbildung eines Podestes vor der Wohnungstüre, unter Beibehaltung des Treppenauges. Die zentrale Diele in der Wohnung erschliesst alle Zimmer. Die Wand zwischen dem alten WC und Waschraum wird verschoben. Daraus resultiert eine Nasszelle und ein zusätzliches Zimmer. Die grosse Winde gegen Süden wird mittels Wand unterteilt, womit sich zwei Zimmer ergeben. Diese werden, wie in der Wohnung nebenan, mit einer gemeinsamen Lukarne überdeckt, mit der gleichen räumlichen Wirkung und Aussicht ins Limmattal.

Die Essküche liegt auf der Seite der lauten Limmattalstrasse, im Rücken der Küche der Nachbarswohnung, ist gut mobilierbar und profitiert von der maximalen Raumhöhe der bestehenden Lukarne. Auch in dieser Wohnung wird das Raumangebot mit einer Winde im Dachraum ergänzt.

Wo bei den beiden Dachgeschosswohnungen Dachaufbauten nicht möglich sind, werden für Belichtung und Belüftung der einzelnen Zimmer im Zuge der Instandstellung und Dämmung des Daches unterschiedlich grosse Dachfenster eingebaut. Die Lage der Essküchen und Nasszellen erfordert neue Steigleitungen, welche an die bestehenden angeschlossen oder im Bereich nicht mehr benutzten Kaminzüge fortgeführt werden.

