



PLANERWAHL BERICHT
INSTANDSETZUNG
WH MAGNUSSTRASSE 27
Zürich-AUSSERSIHL

Planerwahl im selektiven Verfahren
W.6766.PW



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

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

April, 2021

Redaktionelle Bearbeitung
Françoise Krattinger
Felipe Rodriguez
Luciano Raveane

Gestaltung
blink design, Zürich

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

INHALT

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Perimeter, Objekt	5
	Aufgabe	7
	Ziele	9
	Kosten	9
	Termine Projekt	9
	Pläne Bestand	10
B	ZUGANG ZUR AUFGABE	11
C	BERICHT PLANERWAHLGREMIIUM	12
	Auftraggeberin und Verfahren	12
	Planerwahlgremium	12
	Präqualifikation	13
	Zuschlag	13
	Würdigung	14
D	BEITRÄGE	19

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Die Liegenschaft Magnusstrasse 27 befindet sich nahe dem lebhaften Schöneggplatz von Wohnhäusern, Verkaufsläden sowie Restaurants und Bars umgeben. Es handelt sich um eine urbane Wohnlage: Kreis 4, Quartier Langstrasse, im Geviert Feldstrasse – Schöneggstrasse – Magnusstrasse. Der Strassenzug ist noch geprägt vom Drogen- und Rotlichtmilieu, die umliegenden Häuser sind in unterschiedlichem Zustand. Das Quartier unterliegt zurzeit einem starken Wandel vom Problem- zum Trendquartier, was an den Neubauten mit schicken Wohnungen an der Neufrankengasse und der Schöneggstrasse gut erkennbar ist. Das Wohnquartier ist lebendig, stark durchmischt und trotz der Umstände zunehmend beliebt.

Die Stadt Zürich hat das Wohnhaus Magnusstrasse 27 mit 30 Einzelzimmern, das wegen den schwierigen Verhältnissen für die Bewohnerschaft regelmässig für Schlagzeilen sorgte, am 1. Februar 2017 käuflich erworben. Die Zimmer wurden bisher hauptsächlich durch Sozialhilfeempfänger und suchtgefährdete oder drogensüchtige Personen genutzt. Aktuell steht das Gebäude leer und weist einen unbewohnbaren Zustand auf.

Die Stadt Zürich kann durch den Erwerb der Liegenschaft künftig die Vermietung des Wohnraumes zur Kostenmiete sicherstellen und gleichzeitig den Anteil an gemeinnützig bewirtschaftetem Wohnraum erhöhen. Weiter liegt das Objekt an einem für die Stadtentwicklung strategisch wichtigen Ort.



Treppenhaus



Ehemalige Küche

Perimeter, Objekt

Das Grundstück AU1189 mit einer Grundstücksfläche von 116 m² ist winkelförmig und grenzt an das Hofgrundstück AU1191 mit einer Fläche von 42 m². Das Miteigentum der Stadt Zürich an dieser Parzelle beträgt 1/4.

Die Liegenschaft liegt in der Quartiererhaltungszone QI 5a mit einem Wohnanteil von mindestens 80% und ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Eine Baulinie verläuft entlang der Magnusstrasse, deckungsgleich mit der Grundstücksgrenze.



Quartierplan (GIS)



Katasterplan (GIS)



Flugbild (GIS)



Vogelperspektive (GIS)

Das Gebäude umfasst folgende Geschosse:

- 1 Untergeschoss mit Waschküche, Keller und Heizungsraum
- 1 Erdgeschoss mit 4 Einzelzimmern, gemeinsame Dusche, WC
- 4 Obergeschosse mit je 5 Einzelzimmern, gemeinsame Dusche, WC
- 1 Dachgeschoss mit 6 Einzelzimmern, gemeinsame Dusche, WC
- 1 Estrichgeschoss mit Estrichabteilen

Es handelt sich um einen Massivbau mit Holzbalkendecken und Schrägdach mit Baujahr 1894. Im Jahr 1961 erfolgte ein Umbau zum Personalhaus: Die hofseitigen Küchen wurden in Zimmer umgenutzt und die meisten Zimmer mit eigenen Wasseranschlüssen ausgestattet. Die Kubatur umfasst 2'426 m³, die Geschossfläche 870 m² und die Hauptnutzfläche 459 m².

Aufgabe

Der Wohn-, Wirtschafts- und Wissensstandort Zürich verfügt über ein breit gefächertes Wohnungsangebot. Trotzdem übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum im tiefen bis mittleren Preissegment das Angebot bei weitem. Am 25. November 2011 wurde die Gemeindeordnung der Stadt Zürich, nach einem deutlichen Wahlergebnis der Stimmbevölkerung, um einen wohnpolitischen Grundsatzartikel ergänzt. Dieser sieht vor, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2050 auf einen Drittel aller Mietwohnungen angehoben wird. Heute gehört rund ein Viertel der Mietwohnungen im Stadtgebiet gemeinnützigen Bauträgern, wie Baugenossenschaften, Stiftungen und der Stadt Zürich. Der Stadtrat sieht sich durch den Volksentscheid in seiner Absicht bestätigt, weiterhin eine aktive Wohnpolitik zu betreiben. Bereits seit mehr als hundert Jahren fördert die Stadt Zürich im Interesse einer guten sozialen Durchmischung den gemeinnützigen (nicht gewinnorientierten) Wohnungsbau durch den Bau eigener Siedlungen, den Kauf von Liegenschaften oder die Abgabe von Land im Baurecht.

Gemeinnützige Bauträger bewirtschaften ihre Wohnungen auf Basis der Kostenmiete und bieten preiswerte Wohnungen für verschiedene Haushaltsformen und Lebensphasen an. Für die Vermietung städtischer Wohnungen gelten Einkommens- und Vermögensbeschränkungen, sowie eine Mindestbelegung nach der Formel: Anzahl Zimmer minus 1 = minimale Personenzahl; in der Praxis achtet die Stadt jedoch bei der Belegung all ihrer Wohnungen darauf, dass die Zimmerzahl der Anzahl Personen entspricht, die in der Wohnung leben. Zudem müssen bei der Vermietung freitragender Wohnungen steuerbares Haushalteinkommen der Mieterschaft und Mietzins in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Im Wohnhaus Magnusstrasse 27 soll kostengünstiger Wohnraum entstehen. Der Bestand befindet sich insgesamt in einem desolaten Zustand. Das Gebäude wurde in der Presse mit zwei weiteren Bauten unter dem Begriff Gammel-Liegenschaften im Zusammenhang mit Mietzinswucher mehrfach erwähnt. Reparaturen wurden nur notdürftig vorgenommen. Zum heutigen Zeitpunkt sind Installationen und Ausbau stark veraltet und zum Grossteil demontiert. Einzig die Fenster wurden 2010 komplett ersetzt. Auf einen detaillierten Beschrieb wird auf Grund des schlechten Zustands verzichtet. Mitte 2016 legte die Mieterschaft im obersten Geschoss, während des Auszugs vorsätzlich einen Brand. Dadurch kam es zu Beschädigungen in den oberen Stockwerken. Im Rahmen der Brandreinigung wurden sämtliche sanitären und elektrischen Installationen demontiert, so dass sich das Gebäude aktuell teilweise im Rohbau präsentiert und nicht bewohnbar ist.

Es ist eine gesamthafte Instandsetzung notwendig. Dach und Treppe müssen erneuert werden, die Fassade mit Fenstern könnte erhalten werden, wobei auch einzelne Fenster instand gesetzt werden müssen. Eine Aussendämmung ist im Vorprojekt zu prüfen. Die Grundsubstanz muss auf Schäden infolge Feuchtigkeitseintrag untersucht werden, insbesondere die Holzbalkendecken.

Der desolate Zustand der Bausubstanz erfordert eine sehr umfangreiche Eingriffstiefe. Um den künftigen Mietzins dennoch so tief wie möglich halten zu können, ist dem kostengünstigen Bauen eine besonders hohe Aufmerksamkeit zu widmen. Dies bildet einen Kernaspekt in der bevorstehenden Gesamtinstandsetzung.



Zimmer mit zurückgebautem Wandtäfer



Zimmer mit erhaltenem Wandtäfer



Dachgeschoss mit Brandschäden



Zimmer mit Brandschäden

Ziele

Gesellschaft

Mit dem Erwerb der Liegenschaft wurde bereits ein wichtiger Beitrag zur Beruhigung des Quartiers erreicht (bei den drei Gammelhäusern kam es zu über 2000 Polizeieinsätzen pro Jahr). Der entstehende Wohnraum soll im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit leisten.

Wirtschaft

Generell sind die Investitionskosten möglichst niedrig zu halten, damit die Mietzinse nach dem Prinzip der Kostenmiete ebenfalls niedrig bleiben. Neben den Erstellungskosten ist ebenfalls auf geringe Betriebs- und Unterhaltskosten zu achten. Die Instandsetzung soll die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes für die nächsten 30 Jahre sicherstellen.

Umwelt

Die energetischen Zielsetzungen der städtischen 7-Meilenschritte werden angestrebt. Im Rahmen der Instandsetzung werden allfällig vorgefundene Schadstoffe fachgerecht entsorgt. Bei der Materialwahl ist auf eine nachhaltige Bauökologie zu achten (ECO-BKP Merkblätter).

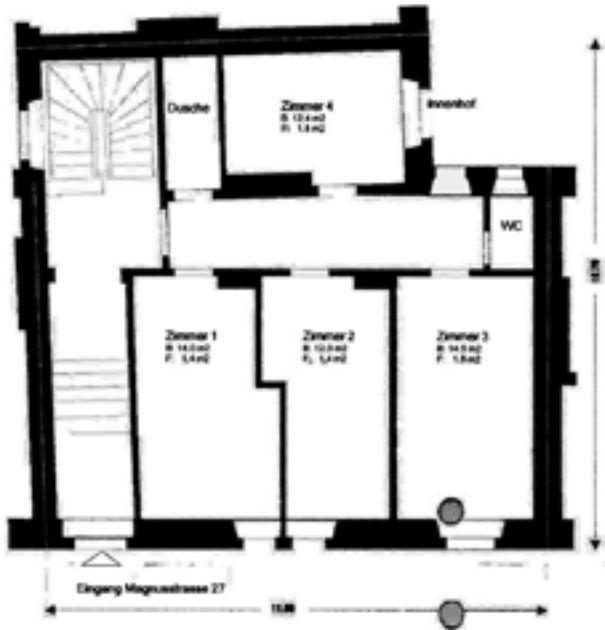
Kosten

Es wird mit Erstellungskosten von rund CHF 2.5 Mio. $\pm 25\%$ (BKP 1-9, inkl. MWST) gerechnet. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von rund CHF 5'500 / m² HNF. Im Planungsprozess wird angestrebt die Zielkosten weiter zu optimieren.

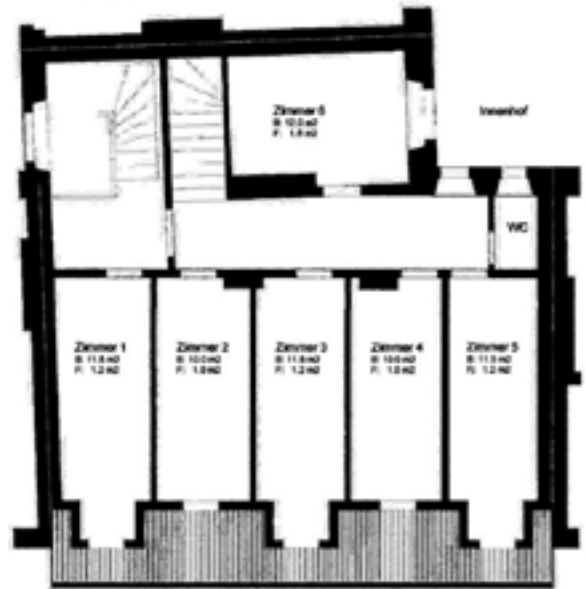
Termine Projekt

Projektierungsbeginn	Juni 2021
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	September 2021
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Dezember 2021
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Juni 2022
Baubewilligung und Objektkredit	September 2022
Baubeginn	Januar 2023
Bezug	März 2024

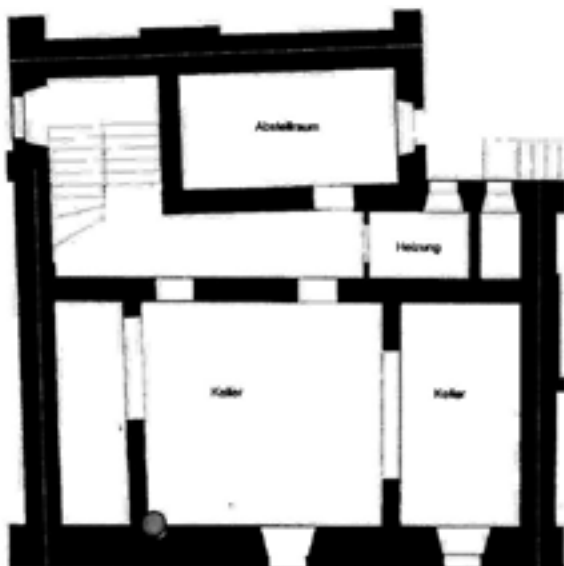
Pläne Bestand



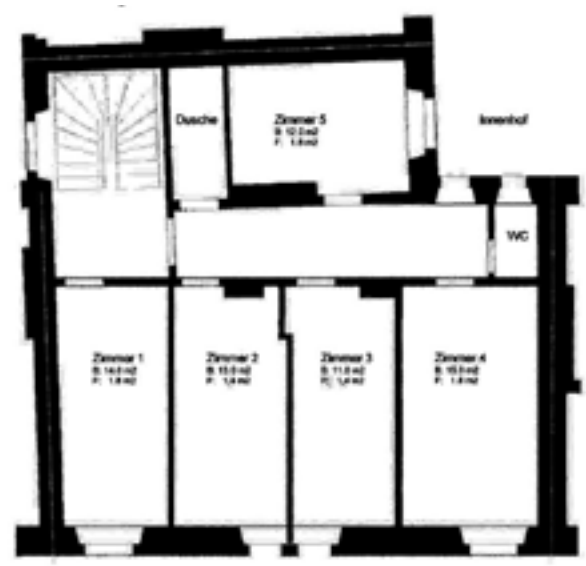
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss



Regelgeschoss

B ZUGANG ZUR AUFGABE

Allgemein

Von den Teilnehmern wurde ein Beitrag gefordert, welcher deren «Zugang zur Aufgabe» nachvollziehbar vermittelt. Ein besonderes Augenmerk galt es auf die kostengünstige Umsetzung der Instandstellung zu richten. So war neben dem entwerferisch geschickten Umgang mit dem Bestand auch eine integrale Betrachtung des Bauprozesses gefragt, um das allfällige Potenzial organisatorischer Massnahmen auszuloten.

Beurteilt wurden die Beiträge anhand der qualitativen Zuschlagskriterien (siehe S. 17).

Aufgabe

Die Ausgangslage für die bevorstehende Gesamtsanierung der Liegenschaft Magnusstrasse 27 ist zweiseitig. Aufgrund der maroden Bausubstanz ist die komplette Gebäudetechnik inklusive Leitungsnetz und Steigzonen zu ersetzen. Diese Tatsache erlaubt eine grundlegende Neuinterpretation der heutigen Raumdisposition. Gleichzeitig steht die kostengünstige Umsetzung und die damit einhergehende Zurückhaltung in Bezug auf die bestehende Struktur im Vordergrund. Im Spannungsfeld dieser Gegensätzlichkeit sollte ein Wohn- und Instandsetzungskonzept vorgeschlagen werden, welches minimale Kosten verursacht und eine hohe Wirtschaftlichkeit erlaubt. Eine spezifische Wohnform wurde nicht vorgegeben. Der Bearbeitungssperimeter erstreckte sich über das gesamte Gebäude, wobei auch Vorschläge organisatorischer Natur, d.h. den Bauprozess oder das Vorgehen betreffend, durchaus erwünscht waren.

Mittels Plänen, Bildern, Skizzen und Erläuterungen sollte der jeweilige Zugang zur Aufgabe dargestellt werden. Es wurden keine ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet, sondern erste Lösungsansätze, die über eine umfassende Betrachtung des Begriffs «kostengünstiges Bauen» konkrete Massnahmen für Kostenminimierungen aufzeigten. Hierbei war jeweils spezifisch darzulegen, inwiefern die vorgeschlagenen Konzepte, Eingriffe und Vorgehensweisen einen Beitrag zu einer kostengünstigen und gleichzeitig qualitativ ansprechenden Architektur leisten.

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 Wohnhaus Magnusstrasse 27» 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 Amtes für Hochbauten.

Planerwahlgremium

- Felipe Rodriguez, Architekt (Vorsitz)
Co-Leiter Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Gabriela Kägi Vetter, Architektin
Projektleiterin Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Verena Jacob, Architektin
Projektleiterin Bau, Amt für Hochbauten
- Alois Bölsterli, Architekt
Stv. Projektausschuss-Delegierter, Amt für Hochbauten
- Claudio Durisch
Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich

Experten

- Christian Schwizer
Fachstelle Projektökonomie, Amt für Hochbauten

Projektleitung

- Luciano Raveane, Architekt
Projektentwicklung, Amt für Hochbauten

Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «Instandsetzung Wohnhaus Magnusstrasse 27» erfolgte am 2. Oktober 2020. 40 Bewerbungen wurden vollständig und fristgerecht bis zum 28. Oktober 2020 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 24. November 2020 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 2. Oktober 2020 festgehaltenen Eignungskriterien wählte das Planerwahlgremium aus den 40 zugelassenen Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planerteams zur Teilnahme an der zweiten Phase des Planerwahlverfahrens aus.

- Atelier M Architekten
Zentralstrasse 156, 8003 Zürich
- Kaufmann Widrig Architekten
Schöneeggstrasse 5, 8004 Zürich
- Kolev Architekten
Albulastrasse 39, 8048 Zürich
- BKF Architektur
Friedaustasse 23, 8003 Zürich
- raumfalter Architekten
Austasse 60, 8045 Ort

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

Zuschlag

Das Planerwahlgremium traf sich am 30. März 2021. Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe und die Honorarofferte. Die im Programm vom 21. Januar 2021 festgehaltenen Zuschlagskriterien hat folgendes Architekturbüro am besten erfüllt:

- BKF Architektur
Friedaustasse 23, 8003 Zürich

Würdigung

Vier der fünf eingeladenen Teams stimmen ihre Umsetzungsvorschläge für die Instandsetzung der Liegenschaft an der Magnusstrasse 27 auf eine bestimmte Wohnform ab, während ein Team das Spektrum der möglichen Schwerpunktsetzungen breiter auffächert und Vorgehensweisen für drei verschiedene Wohnkonzepte skizziert. Der gewünschte Fokus auf eine kostengünstige Umsetzung wurde unterschiedlich gewichtet. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums erwies sich als entscheidend, ob die Vorschläge der bestehenden Bausubstanz und den Zielvorstellungen der Eigentümerversammlung gerecht werden: Für welche Wohnform eignet sich das Objekt grundsätzlich? Ist das vorgeschlagene Wohnkonzept funktionstüchtig? Zeigt das Team ein Bewusstsein für Kostenminimierung? Verdeutlicht das Team, dass es die Schwachpunkte der bestehenden Konstruktion erkannt hat? Gesucht war ein überzeugendes Gesamtkonzept, das mit einfachen, aber wirksamen Massnahmen eine hohe Wohnqualität schafft und einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit im Quartier leistet.

Kaufmann Widrig Architekten sehen gemeinschaftliche Wohnformen als Grundlage zur zukünftigen Verdichtung und schlagen vor, im Wohnhaus eine Gross-WG einzurichten. Im Erdgeschoss befindet sich die gemeinschaftliche Grossküche, die ausgebauter Dachterrasse steht der ganzen Bewohnerschaft offen. Die Eingabe fokussiert auf die vielfältigen Alltagsoptionen der Wohnform im Grosshaushalt. Der Vorschlag ist stimmungsvoll präsentiert, macht jedoch kaum Kostenaussagen. Trotz angestrebter Dichte wird mit Wohnraum für 12 Personen gerechnet, was der Normbelegung konventioneller Etagenwohnungen in diesem Objekt entspricht. Für Gross-WGs typische Kosteneinsparungen (weniger Nasszellen und Erschliessungsfläche, Verzicht auf akustische Trennung der Geschosse) kommen aufgrund der kleinteiligen Baustruktur und den Brandschutzvorschriften nicht zum Tragen. Die Erfahrung der Eigentümerversammlung zeigt, dass Grosshaushalte deutlich mehr Gemeinschaftsräume benötigen; auf den kostentreibenden Ausbau der Dachterrasse könnte in diesem Fall nicht verzichtet werden. Das Gremium stellt infrage, ob sich das Objekt für einen Grosshaushalt eignet und vermisst überzeugende Vorschläge zur Kostenminimierung.

Die Projektidee von raumfalter Architekten weist im Vergleich zu den anderen Konzeptideen die grösste Eingriffstiefe auf. Die Eingabe schlägt Etagenwohnungen vor, die sich vornehmlich für Kleinhaushalte mit oder ohne Kinder eignen. Zur Verbesserung der Wohnqualität soll die Küche vom Innenhof an die Strassenfassade verlegt und mit einem Balkon aufgewertet werden. Der bestehende Küchenraum wird so zum kleinen, auf den unattraktiven Innenhof ausgerichteten Zimmer. Die Dachwohnung wird loftartig ausgebaut und mit einer privaten Dachterrasse

ausgestattet, die Estriche entfallen. Die Grundrissveränderungen bedingen den Einbau von drei Steigzonen, was sich negativ auf die Kosten auswirkt. Es ist unklar, wie der Balkonanbau statisch bewerkstelligt werden soll; Ohne die Balkone hätte die Verlegung der Wohnküche an die Strassenfassade jedoch keine qualitätssteigernde Wirkung. Die vorgeschlagenen Massnahmen erwecken den Eindruck, dass das Thema der Kostenminimierung bei dieser Konzeptidee nicht im Zentrum stand. Stattdessen sollen möglichst attraktive Familienwohnungen geschaffen werden, die aber kaum den Kostenvorgaben für das angestrebte Mietsegment entsprechen.

Als «Oldtimer» betrachten Kolev Architekten die Liegenschaft. Die Konzeptidee orientiert sich an den Baueingabeplänen aus dem 19. Jahrhundert und beabsichtigt, der maroden Bausubstanz wieder zu ihrer bauzeitlichen Würde zu verhelfen. Neu soll eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse die Wohnqualität aufwerten, neben einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss bietet der Vorschlag Wohnraum für 10 bis 15 Personen. Grösstmöglicher Substanzerhalt, fachgerechte Reparaturen und Aufputz-Montage von Leitungen sollen kostensenkend wirken. Als aufwertende Option schlagen Kolev Architekten den Anbau von Balkonen vor und beweisen mit ihrer Skizze Kenntnis der konstruktiven Grundvoraussetzungen des Bestandsgebäudes. Die angedachte Erstellung von neuen Fensterläden sowie der Komplettersatz der Kunststoffenster zeigen jedoch, dass nicht Kosteneinsparungen im Zentrum der Absichten stehen. Das Gremium würdigt die wertschätzende Grundhaltung, bevorzugt aber im Hinblick auf die angestrebte Verhältnismässigkeit eine pragmatischere Herangehensweise.

Atelier M Architekten überraschen mit einer interessanten Auslegeordnung. Sie unterbreiten drei Ansätze als Folge von unterschiedlichen Priorisierungen. Die Eingabe zeugt von einer fundierten, breit gefächerten Auseinandersetzung mit der Ausgangslage und weist einen grossen Gedankenreichtum auf. Die Ansätze «Sanft für Städter» und «Sozial für's Gemeinwohl» sehen zurückhaltende bauliche Massnahmen vor und sind von einer pragmatischen Herangehensweise geprägt. Der dritte Ansatz «Service für Individuen» verfolgt unter der Prämisse der Renditenmaximierung ein Ziel, das zwar nicht der Haltung der Bauherrschaft entspricht, aber als Beitrag zur Auslotung der Optionen gewürdigt wird. Die aufgezeigten Varianten schaffen Wohnraum für 15 bis 20 Personen und erreichen damit eine höhere Belegung als die übrigen Beiträge. «Sanft für Städter» schafft konventionelle Familienwohnungen und kommt damit dem Konzept von Kolev Architekten nahe, während «Sozial für's Gemeinwohl» die Idee eines Grosshaushalts aufnimmt, mit zusätzlichen Teeküchen auf jeder Etage aber dem Konzept des Clusterwohnens entspricht.

Der Beitrag von BKF Architektur schlägt ebenfalls vor, die Grundrissdisposition wieder nahe an das bewährte bauzeitliche Original zurückzuführen. Ein paar geschickte, einfache Eingriffe werden die Wohnungen unerwartet stark auf und schaffen willkommene Flexibilität. So verbessert die Aufhebung des Einzel-WCs am Ende des sich verbreiternden Korridors die Lichtverhältnisse und bietet einen attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Zusatzbereich, womit sich die vorgeschlagenen Etagenwohnungen sowohl für Familien als auch WGs eignen. Das Team beweist profunde konstruktive Kenntnisse und eine pragmatische, kostenbewusste Haltung: Der Estrich bleibt erhalten und ungedämmt, da sich ein Ausbau aufgrund der geringen Fläche nicht lohnt. Zur gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse gelangt man durch den bestehenden Dachausstieg, Überlegungen zu Brandschutz, Akustik, Erdbebensicherheit und Heizkörpern sind kompetent dargelegt. Obwohl der vorgeschlagene, verhältnismässig starke Eingriff in Küche und Bad noch zu überprüfen wäre, ist der Beitrag von BKF Architekten der einzige, der alle nötigen Installationen in nur einer Steigzone zusammenfasst. Insgesamt überzeugt der Vorschlag mit spezifischen, fundiert abgewägten Massnahmen, die Kostenbewusstsein und Qualität in ein vorteilhaftes Verhältnis bringen.

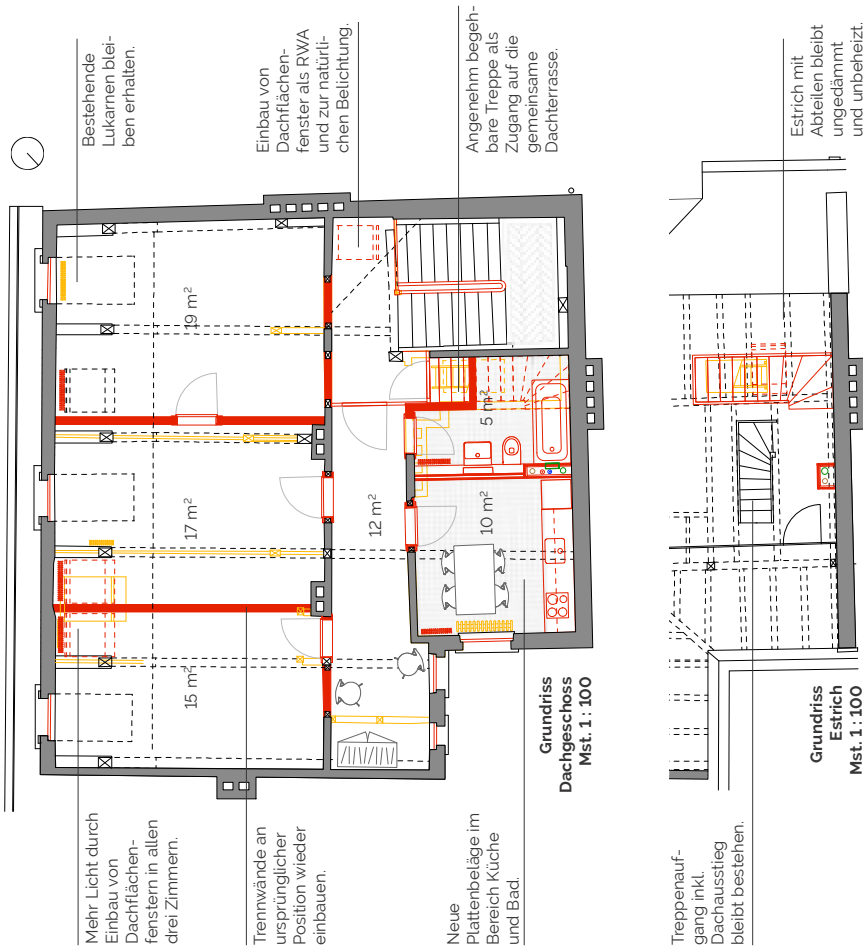
Nach einem Wertungsrundgang fokussiert das Gremium auf die Vorschläge von Atelier M Architekten und BKF Architektur. Würdigt das Gremium die ergebnisoffene, innovative Herangehensweise von Atelier M Architekten als äusserst wertvollen Diskussionsbeitrag, so zeugen die durchdachten und baukastenartigen Massnahmen von BKF Architektur von grossem Verständnis für die Ausgangslage und einer pragmatischen Grundhaltung. Nach intensiver Diskussion kommt das Gremium zum Schluss, dass sich die Liegenschaft unter Berücksichtigung des Kosten-Nutzenaspekts nicht für einen Grosshaushalt eignet und dass das Konzept für die Realisierung von Etagenwohnungen von BKF Architekten am überzeugendsten gelöst wurde. Unter Berücksichtigung der qualitativen Bewertung des Zugangs zur Aufgabe sowie der Honorarofferten geht der Zuschlag an BKF Architekten.

Das Gremium gratuliert BKF Architekten für ihren sowohl qualitäts- als auch kostenbewussten, konstruktiv fundierten Vorschlag und bedankt sich bei allen Teams für ihr geschätztes Engagement und die wertvollen Beiträge.

D BEITRÄGE

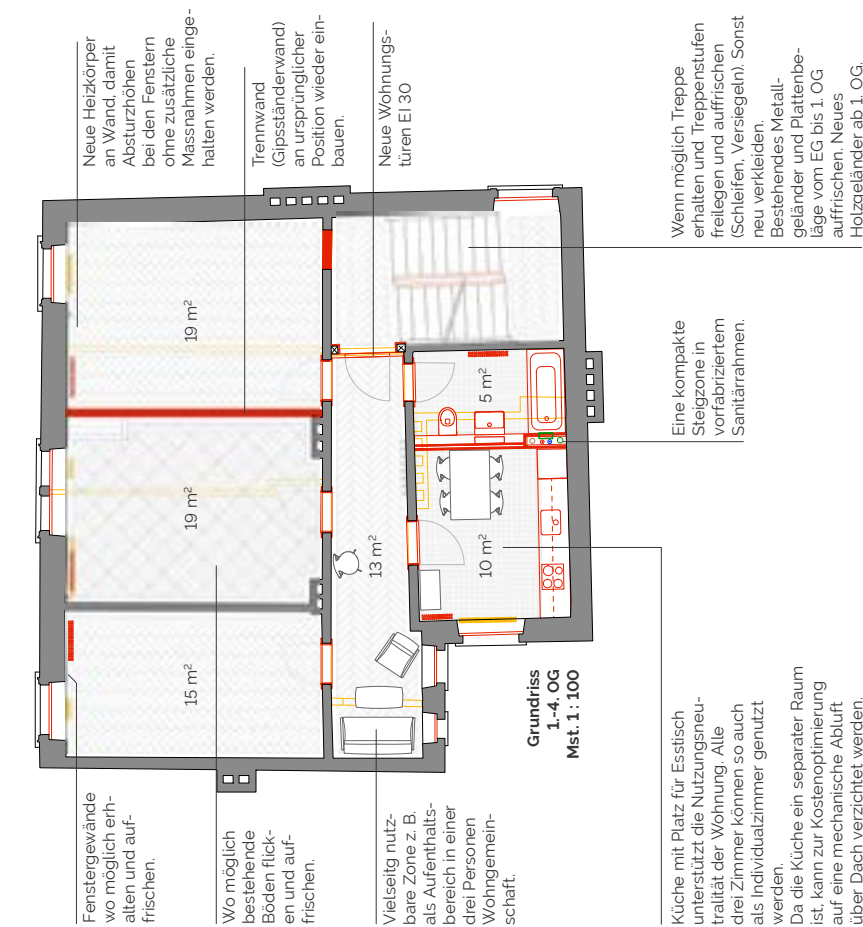


Instandsetzung Wohnhaus Magnusstrasse 27



Grundriss Dachgeschoss
Mst. 1 : 100

Grundriss Estrich
Mst. 1 : 100



Grundriss 1.-4. OG
Mst. 1 : 100

Zugang zur Aufgabe

Die Liegenschaft, wies in der ursprünglichen Struktur von 1894 einen effizienten, guten Grundriss für 3 1/2 Zimmerwohnungen auf.

Unser Vorschlag besteht primär in der Rückführung zur ursprünglichen Grundrissstruktur und der Instandstellung der noch bestehenden brauchbaren Bausubstanz.

Mit dieser Strategie können attraktive Wohnungen mit entsprechendem «Altbaucharme» wieder hergestellt werden.

Das Potenzial einer kostengünstigen Instandsetzung sehen wir in der Strategie, konsequent möglichst viele originale Bauteile zu erhalten, konsequent möglichst weitestgehend bestehen.

auch die Dachkonstruktion inklusive den Dachlukarnen, erhalten. Die Spenglerarbeiten der Dachzimmne und der Lukarnen werden geprüft und wenn möglich nur punktuell geflickt.

Das Ziegeldach wird mit einem Unterdach und einer Hinterlüftungsschicht versehen, aber nur im Bereich der Dachwohnung gedämmt. Der Estrich bleibt kalt.

Die bestehenden Öffnungen der Fassade bleiben erhalten. Der schadhafte Putz wird abgeschlagen und örtlich geflickt. Mit einem neuen mineralischen Farbanstrich wird dem Haus wieder ein frisches Aussehen gegeben.

Die energetischen Optimierungen beschränken sich auf die mit wenig Aufwand umzusetzenden aber effektiven Massnahmen wie die Dämmung des Estrichbodens und

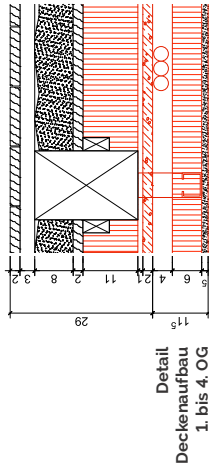
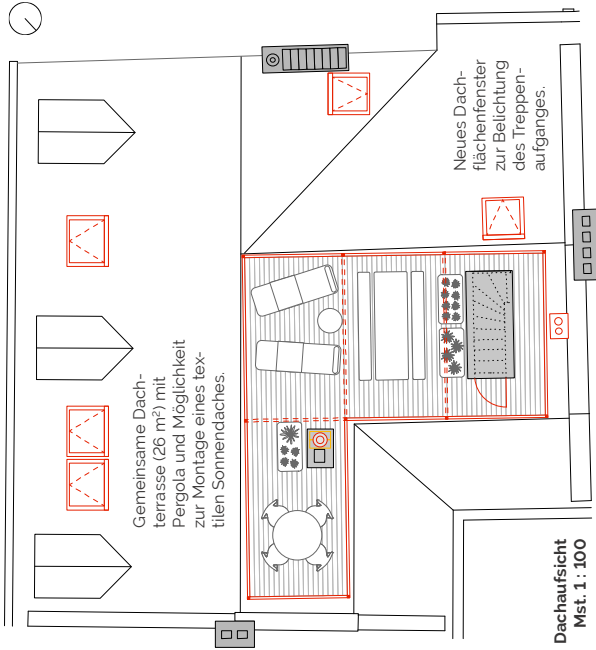
Parkettböden die Geschosdecken den Anforderungen wie Brandschutz und Schallschutz genügen, werden die Deckenunterseiten entsprechend aufgerüstet. Eine erste Gipsverkleidung erfüllt den Brandschutz (EI 30) und eine zweite an Federbügel abehängte und gedämmte Gipsdecke verbessert den Schallschutz. Gleichzeitig ist damit eine Ebene für die horizontale Verteilung der Elektrorohre gegeben. (Die vertikale Elektroverteilung in den Zimmern wird aufputz installiert)

Allfällig erforderliche Massnahmen zur Erdbenenertüchtigung mittels Aussteifung der Decken könnten mit wenig Mehraufwand ebenfalls von unten durch eine zusätzliche Verschraubung der Balkenlage mit Holzplatten erfolgen.

Da kein oder nur sehr begrenzter zusätzlicher Volumengewinn im Dachbereich baurechtlich möglich ist, wird



Instandsetzung Wohnhaus Magnusstrasse 27



Parkett best.
Unterkonstruktion best.
Blindboden best.
Balkenlage mit
Hohlraumdämmung
neue Gipsdecke EI 30
Installationsraum Elektro
entkoppelt
Schallschutzdecke

der Kellerdecke. Weitergehende Massnahmen wie ein Fensterersatz oder eine Dämmung der Aussenwände (Dämmputz) können bei der Weiterplanung evaluiert werden. Auch das Konzept für die Heizung und eine allfällige Nutzung von erneuerbaren Energien sind noch offene Fragen.

Wir schlagen vor, an dieser begehrten Lage wieder ein Wohnhaus mit attraktiven, rund 80 m² grossen 3 1/2 Zimmerwohnungen anzubieten, die optimal an Dreipersonenhaushalte wie Familien oder Wohnungsgemeinschaften vermietet werden können. Die im Jahr 2011 eingebaute Trennwand werden entfernt und eine Gipsständerwand an der ursprünglichen Position wieder eingebaut. So entstehen drei separat vom Korridor erschlossene und gut dimensionierte Zimmer.

Bestehender Parkettboden schleifen und versiegeln.

Bestehende alte Gewände und Sims erhalten und auffrischen. Heizkörper an Wand damit Absturzhöhen beim Fenster nicht zusätzliche Massnahmen erfordern.

Wo die alten Gewände nicht erhalten werden können oder nicht mehr vorhanden sind, werden einfache und kostengünstige Details umgesetzt.

Das kleine WC am Ende des sich ausweitenden Korridors wird zugunsten einer natürlich belichteten, flexibel nutzbaren Zone (Auffenthaltbereich, Spielecke, Arbeitszone) aufgehoben. Das ermöglicht, dass die drei Zimmer, z. B. bei einer Wohnungseinschaffung, alle als Individualzimmer genutzt werden können und die Wohnung so für unterschiedliche Wohnkonzepte geeignet ist.

Die Küche mit Platz für einen Essstisch wird an der ursprünglichen Stelle mit Bezug zum Innenhof angeordnet und angrenzend das neue grosszügige Bad mit Badewanne und Ablagemöglichkeit. Das ermöglicht sämtliche Installationen optimal und kompakt in einem Installationsstrang zu führen. Zugunsten einer grösseren Essküche könnte das Bad verkleinert und anstelle der Badewanne eine Dusche eingebaut werden.

Mit den Rückbau der alten ungenutzten und im Estrich



Beispiel neuer Plattenbelag im Bereich Küche und Bad. Angelehnt an die historische Bausubstanz.

Neue Elektroleitungen aufputz installieren. Die horizontale Verteilung erfolgt in der abgehängten Decke.

Wenn möglich bestehende Treppenritte wieder freilegen, punktuell flicken, schleifen und versiegeln.

Textiler Sonnenschutz bei allfälliger Fensterersatz. Fensterlicht im Sturz wird so nur geringfügig verkleinert.

bereits nicht mehr vorhandenen Kaminzüge wird mit einem geringen Aufwand für die Küche wertvoller Raum gewonnen.

Die abschliessbare Essküche kann über das bestehende Fenster gelüftet werden, so dass kostensparend auf eine mechanische Abluft über Dach verzichtet werden kann. Die Dachwohnung ist analog den unteren Wohnungen organisiert, jedoch mit dem «gefangenen» Zimmer nur begrenzt für einen Dreipersonenhaushalt geeignet. Aufgrund der Lage im belebten Trendquartier und der angestrebten sozialen Nachhaltigkeit empfehlen wir im EG eher eine Gewerbenutzung. Die Hochparterresituation würde jedoch auch eine Wohnnutzung zulassen.

Dem Mangel an privaten Aussenräumen kann mit wenig Aufwand durch das Aktivieren einer Gemeinschaftlich

genutzten Dachzimme begegnet werden. Über die neue komfortable Treppe im 5. OG und über die Treppe im Estrich mit dem bestehenden Dachausstieg gelangt man auf die Dachzimme mit Aussicht über die Stadt.

Eine auf die bestehende Zinne gestellte (keine Dachdurchdringung) Metallkonstruktion mit Holzrost, Geländer und Pergola dient als gemeinschaftlichen und vielseitig nutzbaren Aussenraum.

Durch den Erhalt des allgemein zugänglichen und unbeheizten Estriches wird ein grosser Teil des geforderten Stauraumes von 8 m² pro Wohnung zur Verfügung gestellt. Im Keller genügen dadurch kleinere Kellerabteile (4 m²), so dass neben dem Technikraum und der Waschküche noch ein allgemeiner Raum z. B. ein Voloraum angeboten werden kann.

März 2021



Ausgangslage

Das Wohnhaus Magnusstrasse 27 wurde als Teil einer geschlossenen Blockrand-Überbauung im Jahre 1894 erbaut. Bis Anfang der 60er Jahre war es vermutlich im Originalzustand, erfuhr jedoch danach mehrere Umbauten/Umnutzungen.

Zugang zur Aufgabe/Entwurfansatz

Bei der Analyse der Liegenschaft wurde vor allem der ursprüngliche Entwurf genauer betrachtet. Obwohl aufgrund seiner Höhe kein typischer Vertreter der Zürcher Baumeisterhäuser, weist das Haus viele charakteristische Merkmale der damaligen Zeit auf - sowohl in der Materialität und Bauweise als auch mit seinem pragmatischen Grundriss. Die (ursprünglichen) drei Zimmer haben angenehme Proportionen und sind durch Türen miteinander verbunden. Das WC und die später dazugekommene Nasszelle sind separiert, der Gang belichtet. So bietet der Ur-Grundriss eine in ihrer Nutzung sehr flexible beispielbare Wohnung, welche bis in die heutige Zeit verschiedene Nutzungsformen ermöglicht - Studenten-WG, Paar-Wohnung oder eine 2-Kind Familie.

Einzig die fehlenden Aussenräume und der sehr kleine, schachtartige Innenhof, der die Belichtung der rückwärtigen Räume stark beeinträchtigt, stellen aus heutiger Sicht grössere Nachteile dar. Wir betrachten das Haus - um es bildhaft auszudrücken - als einen "Oldtimer", den es zu restaurieren sich lohnt. Unser Entwurzziel ist es, die mit der Zeit verblassten Qualitäten wiederherzustellen und sie für die heutige Nutzung so gut wie möglich zu verstärken. Dabei sollen ebenfalls die nachteiligen Aspekte der Liegenschaft verbessert werden. Wir suchen eine stimmige Gesamtlösung, welche nah am Original ist und qualitätvolle Wohnungen schafft.

Eingriffe

In den vier Wohnungen der Regelgeschosse (1. - 4. OG) sollen die drei Zimmer wiederhergestellt werden. Durch einen sparsamen Eingriff an der Trennwand zwischen Küche und Bad wird Platz für eine Badewanne geschaffen. Ein inneres Fenster zur Küche leitet Tageslicht ins Bad und vergrössert es so optisch. Die durch den Eingriff entstandene küchenseitige Nische bietet Platz für die hohen Elemente (Vorräte, Putzschrank, Kühlschrank). Durch die Minimierung der Küchengrundfläche auf unter 12 m² können die Kochstellen nur mit einer Umluft-Dunstabzugshaube ausgestattet werden.

Die vorhandenen Oberflächen - die noch vorhandenen Holztafer und Lambrien, aber vor allem die Bodenbeläge werden nach Möglichkeit erhalten. Einige Spuren der Vergangenheit sollen bewusst belassen werden. In den Küchen und Sanitäräumen werden dagegen alle Oberflächen erneuert.

Für das Erdgeschoss wird eine Nutzung als Gewerbe vorgeschlagen. Durch den Rückbau einer Trennwand und die Wiederherstellung des strassenseitigen Zugangs entsteht ein grösserer Raum, der vielfältig genutzt werden kann.

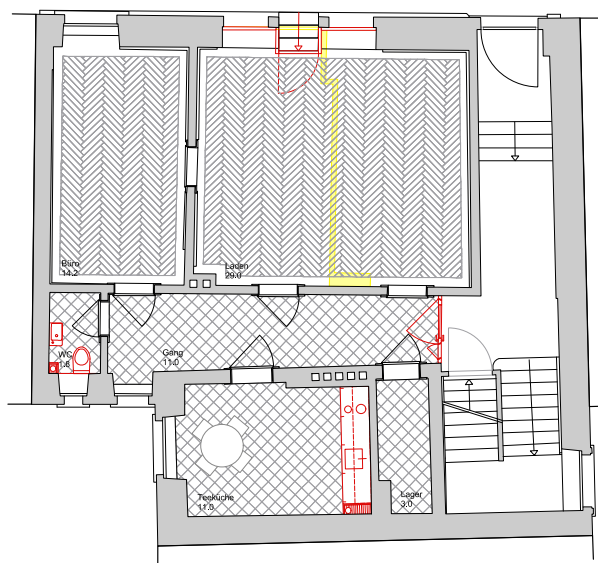
Im Dachgeschoss wird die Raumaufteilung der Regelgeschosse angestrebt. Die Küche fällt hier etwas kleiner aus, es werden jedoch andernorts Vorrat- und Abstellränke angeboten. Es wird vorgeschlagen die Anzahl der Dachflächenfenster zugunsten einer besseren Belichtung der Zimmer und deren Einteilung von zwei auf vier zu erhöhen.

Treppenhaus

Die stark beschädigte Treppe wird nach den Auflagen der Feuerpolizei instand gesetzt. Es soll möglichst viel Substanz mit Bestandesgarantie erhalten werden. Die Holzstaketen und Handlauf des Geländers werden erneuert und den heutigen Anforderungen angepasst. Der Aufgang ins 2. DG wird neu als fest eingebaute Treppe vorgeschlagen. Zusammen mit dem Aufgang zum Dach soll er das Treppenhaus als Brandabschnitt bis zur Dachzinne erweitern.



Strassenansicht
M 1:100



Grundriss EG
M 1:100



Verfassende

Kolev Architekten

Untergeschoss

Im Untergeschoss finden alle erforderlichen Abstellräume Platz. Die Waschküche wird durch eine Trennwand in einen Wasch- und einen Trocknungsraum aufgeteilt. Der Heizungsraum bleibt am gleichen Ort. Die Dämmung der Kellerdecke wird vorgeschlagen.

Dach/Fassaden

Im Rahmen der Gesamtanierung soll das ganze Dach isoliert und eine Hinterlüftungsebene inkl. Unterdach eingebaut werden.

Die Fassaden sind typisch für ein Haus aus der Zeit - massive, beidseitig verputzte Wände, die Fensteröffnungen mit Kunst- oder Natursteingewände. Das Erdgeschoss tritt als Sockelgeschoss in Erscheinung mit entsprechender Gestaltung des Verputzes. Zwei horizontale Simse gliedern die Fassade in der Vertikalen. Das stimmige Erscheinungsbild soll erhalten werden, beschädigte Stellen neu verputzt resp. reprofiliert werden.

Die Fenster sind zwar relativ neu (ca. 10 jährig), sind jedoch aus Kunststoff und bereits teilweise schadhafte. Aus ökologischer Sicht empfehlen wir ihren Total-Ersatz durch Holz- oder Holz-Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung und zur Strasse hin zusätzlich mit besserem Schallschutz, im EG einbruchhemmend.

Bei der Liegenschaft sehen wir die Möglichkeit im mittleren Zimmer der Regelgeschosse neue Balkone von max. 5.5 m² zu erstellen (Umriss im Plan gepunktet) und so die Liegenschaft noch mehr aufzuwerten. Die Anbindung dieser Balkone an die Balkenlage ist jedoch ein Eingriff, der erst nach der Beurteilung der Bausubstanz im Rahmen des Vorprojektes auf sein Kosten-Nutzen-Verhältnis beurteilt werden kann.

Auf dem Dach schlagen wir eine gemeinsam genutzte Dachzinne vor.



Haustechnik

Die Erneuerung der gesamten haustechnischen Installation soll pragmatisch erfolgen. Die Ergänzung der bestehenden Heizung um eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung wird geprüft. Die neuen Steigzonen folgen weitestgehend den jetzigen Verläufen. Die Wärmeverteilung wird mit klassischen Röhrenradiatoren vorgeschlagen. Bei der elektrischen Installation werden die Wohnungen über die Steigzonen erschlossen und in einer abgehängten Decke im Gang in alle Räume verteilt. In den Zimmern selbst werden die Leitungen Aufputz geführt, da die Wandkonstruktion (ausgefächertes Holzständerwerk) je nach Material keine UP Installation (Schlitzarbeiten) verträgt.

Materialisierung

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

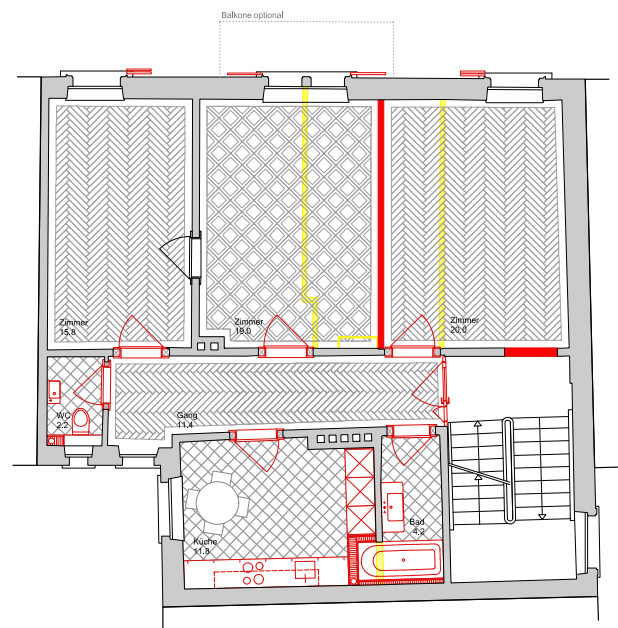
Diese sind exemplarisch:

- 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, fischgrat- oder englisch verlegt

Organisation/Baustellenbetrieb

In der Planung soll früh das Gespräch mit den städtischen Fachstellen gesucht werden, um Ermessensspielräume auszuloten. Auch schlagen wir vor, die Materialisierung/Ausstattung möglichst früh festzulegen und durch eine frühe Ausschreibungsphase kostensparend zu vergeben. Die Baustelleninstallation inkl. Warenumschiagsplatz wird auf dem Trottoir & blauer Zone vor dem Haus vorgesehen.

Im Hinblick auf die heutige Pandemie- Problematik ist die räumliche und zeitliche Entflechtung der Bauarbeiten die grösste Herausforderung. Jedem Unternehmer sollen eigene Pausenräume zugewiesen, sowie WCs und Waschmöglichkeiten in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Ferner soll die Zahl gleichzeitig arbeitender Menschen nicht unnötig erhöht werden.



Grundriss 1. - 4. OG
M 1:100



Grundriss DG
M 1:100



Leitbild

Zugang zur Aufgabe

Die offene Aufgabenstellung animierte uns, der Stadt Zürich eine Matrix mit drei Strategien aufzuzeigen. Für jede Strategie haben wir uns einen anderen "Hut" aufgesetzt und betrachten die Aufgabe unter der Priorität, die im Gehirn unter diesem Hut dominiert. Einmal ist es die präferierte Sicht des Architekten, einmal die bevorzugte einer sozialen Institution und zuletzt stellen wir den Favoriten eines Investors vor.

In allen Varianten schlagen wir eine Haltung im Umgang mit dem Bestand vor, die in der Umsetzung eine möglichst kostengünstige Ausführung erlaubt. Dennoch resultieren grosse Kostenunterschiede zwischen den Varianten, weshalb wir der Eingriffstiefe hypothetisch eine mögliche Rendite gegenüberstellen. Auf dieser Basis kann die Stadt Zürich über die Zukunft der Magnusstrasse einen zukunftsweisenden Entscheid fällen.

Ausbau und Oberflächen

Haltung zu kostengünstigem Bauen

Das kostengünstige Bauen wird in der Aufgabenstellung vielfach gewünscht, bei gleichzeitig qualitativ ansprechender Architektur.

Im Kontext der heutigen Ressourcenknappheit heisst günstig für uns in erster Linie langlebig und unterhaltsarm. Diese "Günstigkeit" ist aber nicht immer mit der minimalen Investitionssumme zu erhalten. Architektur muss aus unserer Sicht heute nicht nur gut gestaltet sein, sie muss auch ressourcenschonend und mit gesunden Materialien geplant und gebaut werden können, um "ansprechend" zu sein. Dabei sollten die Werkstoffe möglichst in einem Kreislauf stehen, um nach Ablauf ihres Lebenszyklus in einen Wiederverwendungszyklus gebracht werden zu können. Vor Ablauf ihrer "Lebenszeit" sollten sie so lange wie möglich gepflegt, aufgefrischt und unterhalten werden.

Neben den Werkstoffen spielen die Betriebskosten eine ebenso wichtige Rolle für die Kostengünstigkeit. In unseren Projekten sind wir bestrebt die technische Ausrüstung auf das absolut nötige Minimum zu reduzieren

und zum Beispiel Nasszellen wenn möglich natürlich zu belüften. Im folgenden listen wir auf, welche Aspekte einen relevanten Einfluss auf Erstellungs- oder Betriebskosten ausmachen und daher ein besonderes Augenmerk verdienen:

- Bauzeit verkürzen mit Vorfabrikation
- Bauzeit verkürzen mit Trockenbau
- Wenig, dafür intelligente Technik
- Wenig Installationen, natürlich Lüften
- Pflegen, unterhalten anstatt ersetzen
- Tiefer Installationsstandard (Elektro)
- Auf- anstatt Unterputz Installationen
- Wenig Gewerke und Arbeitsschritte

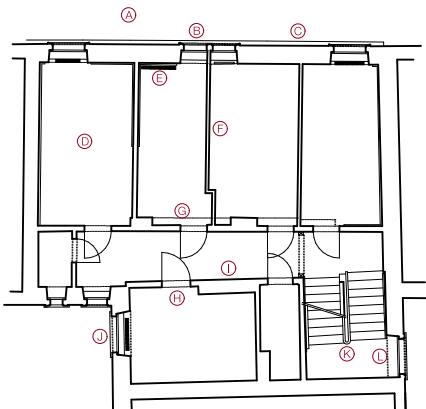
An den nachfolgenden Bauteilen illustrieren wir in Stichworten für jeden Lösungsansatz die unterschiedlichen Instandsetzungs- oder Ersatzmassnahmen: Fenster, Türen, Steigzone, Nasszelle, Boden, Wand, Täfer und Decke.

"Es ist günstiger, die Geschichte eines Gebäudes weiterzuerzählen. . . . Der Bestand ist das Projekt."

Zitat Eric Honegger, zusammen mit Barbara Buser MOP Preisträger 2020

Nutzung

Fragestellungen zum Bestand, Sparpotential



- | | | |
|--|---|--|
| Ⓐ Miete öffentlicher Grund
Kurze Bauzeit | Ⓔ Radiatoren, revidieren, Fläche minimieren mit dyn. Berechnung | Ⓛ Kamin nutzen
keine neue Steigzone |
| Ⓑ Einbruchschutz prüfen
Verzicht | Ⓜ Rückbau Innentrennwand
Montagespuren akzeptieren | Ⓜ Absturzsicherung
Öffnungsbegrenzer |
| Ⓒ Gebäudehülle ertüchtigen
Entfällt bei CO ₂ neut. Heizung | Ⓝ Statik / Konstruktion prüfen
Keine Rohbaueingriffe | Ⓝ Geländer prüfen
Werkeigentümergehaltung |
| Ⓓ Oberflächen Bo/Wa/De
Pflegen, örtlich instand stellen | Ⓗ Ertüchtigung Türen prüfen
Richten, Minimalstandard | Ⓛ SIGAB
Werkeigentümergehaltung |

Kosten und Ertrag

Mit den verschiedenen Wohnformen können auch mit der Kostenmiete unterschiedliche Erträge erwirtschaftet werden. Mehr Ertrag rechtfertigt höhere Investitionen. Mit einer einfachen Renditerechnung zeigen wir den Spielraum bei den Investitionen.

Bewertung - Vergleich

- a. Eingriffstiefe
 - b. Belegung
 - c. Kosten
 - d. Rendite
 - e. Bauzeit
- hoch -1-2-3-4-5-6- gering

Wirtschaftlichkeit

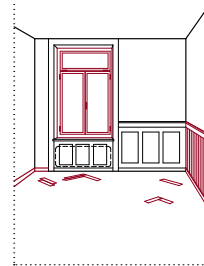
Familien, Wohngemeinschaften, Paare

Die Wohnungen werden sanft zu ihrem Ursprung zurückgeführt. Stadtwohnungen aus der Gründerzeit eignen sich hervorragend für ganz unterschiedliche Lebenskonzepte. Die Räume wurden nutzungsneutral ausgelegt und können genauso als Homeoffice, Schlaf- oder Esszimmer. Die Grundrisse wurden äusserst flächeneffizient entwickelt und tragen so bei guter Belegung zur Reduktion des Flächenverbrauchs pro Person bei.

Die Gebrauchstauglichkeit der Substanz wird geprüft. Brauchbares wird erhalten, indem es sanft instand gestellt wird. Fehlendes oder kaputtes wird durch einfach detaillierte Adaptionen kostengünstig ergänzt, falls die Elemente für die Räume wichtig sind, andernfalls werden sie entfernt. Die Oberflächen werden wo möglich aufgefrischt oder erneuert. Wenig Installationen und dauerhafte Materialien sichern einen tiefen Unterhalt.



Zimmer WH Magnusstrasse



Konzept Eingriffe Magnusstrasse



Referenz Wand Tapete - Verputzt

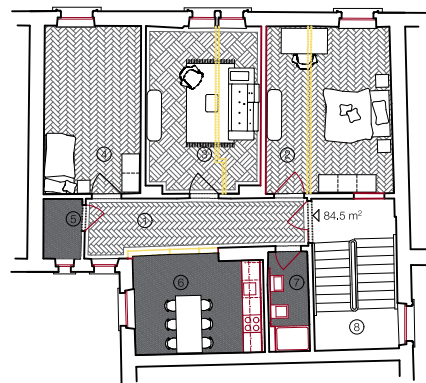
Konkrete Massnahmen

- Fenster: Ersatz mit bauzeittypischen Fenstern (ein Kippflügel über einem Kämpfer) ist zu prüfen
- Türen: bestehende Zimmertüren in einzelnen Wohnungen sammeln, fehlende durch einfache, mit gefrästem Rahmenfries ersetzen, Wohnungstüre mit Glaskicht (spart Strom)
- Steigzone: Nur ein Strang für Küche (DA-Umluft) und Bad
- Nasszelle: Ein kompaktes Bad mit Dusche und Lavabo
- Boden: Bestehende Holzböden ergänzen, schleifen, ölen
- Wand: Glatte Sanierungsputz mineralisch, 1 Arbeitsschritt
- Täfer: Abstrahierte Ergänzung in Holz mit Abschlussstab
- Decke: Textilflies in den Zimmern, Leuchtenanschlüsse Aufputz gestrichen, minimal abgehängte Decke für Bad, Küche, Korridor und Reduit für die Elektroverteilung

EG: 2-1/2-Zimmer Wohnung



Regelgeschoss: 3 1/2-Zimmerwohnung



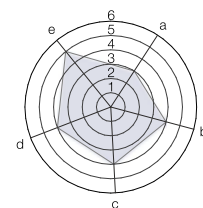
Personenbelegung

DG	2,5
04	2,5
03	2,5
02	2,5
01	2,5
EG	2,5
	15

① Entrée	12,5 m ²	④ Individualzimmer 2	16,0 m ²	⑦ Dusche/WC	3,5 m ²
② Individualzimmer 1	20,5 m ²	⑤ Réduit	2,0 m ²		
③ Wohnzimmer	18,5 m ²	⑥ Kochen/Essen	11,5 m ²	⑧ Treppenhaus	

Renditebarometer und Bewertungsvergleich

CHF pro m² HNF 5'500.-
 Kosten BKP 1-5 inkl. MWST 2'530'000.-
 Bruttomieteinnahmen pro Whg 2'100.-
 Nettomieteertrag pro Jahr 140'000.-
 "Bruttorendite" ca. 5.5 %
 (ohne Grundstück)



Sozial fürs Gemeinwohl

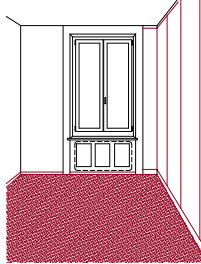
Studenten, Multilokale, Asylbewerber

Aus dem Haus wird eine Gemeinschaft mit hoher Belegungsdichte. Im Hochparterre wird eine Gemeinschaftsküche mit Aufenthaltsraum eingerichtet, auf dem Dach eine gemeinsame Dachterrasse. Die Korridore sind zum Treppenhhaus offen und werden als Begegnungsraum genutzt. Die Zimmer können einzeln oder an Gruppen vermietet werden. Mit günstigen Mietzinsen kann die Stadt der laufenden Gentrifizierung entgegensteuern.

Die Vermietung einzelner Zimmer ermöglicht eine örtlich unterschiedliche Eingriffstiefe. In jedem Raum wird lokal entschieden, welche Elemente ertüchtigt, ersetzt oder entfernt werden, was eine hohe Flexibilität bei den Kostenstellen ermöglicht. Ausbau und Oberflächen genügen einem sehr einfachen Standard mit einem hohen Grad an Pflegeleichtigkeit und Dauerhaftigkeit. Problematisch bewerten wir die ungenügende innere Schallsituation.



Zimmer WH Magnusstrasse



Konzept Eingriffe Magnusstrasse

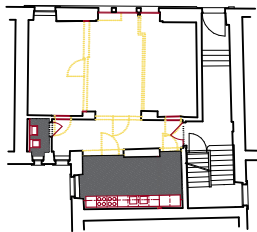


Referenz Boden Holzwerkstoff

Konkrete Massnahmen

- Fenster: Evtl. Teilersatz beschädigter Fenster mit baugleichen Fenstern wie Bestand, Unterhalt an intakten Fenstern
- Türen: Lokaler Ersatz beschädigter Türen durch einfache, glatte Zimmertüren mit einfachen Beschlägen
- Steigzone: Zwei Stränge, einen für das separat WC/ Teeküche und einen für Dusche Lavabo
- Nasszelle: Separat WC Lavabo und Dusche Lavabo
- Boden: Günstiges Overlay mit Grossformatfertiglplatten
- Wand: Abrieb lokal flicken in einem Arbeitsgang
- Täfer: Keine Ergänzung, Fehlstellen mit Fertigplatte abdcken und streichen, Schattennut Decke, Fussleiste Boden
- Decke: Nur Korridor minimal abgehängt, alle anderen Installationen Aufputz

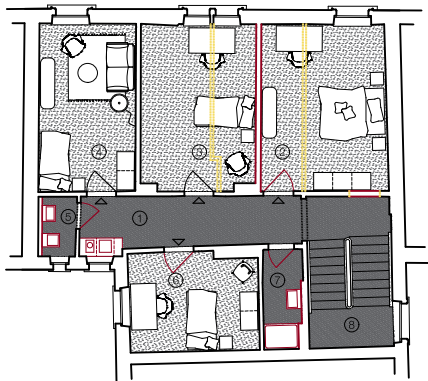
EG: Gemeinschaftsraum / -küche



Regelgeschoss: Vier Individualzimmer

Personenbelegung

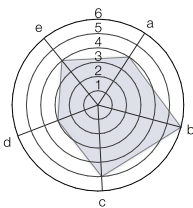
DG	4,0
04	4,0
03	4,0
02	4,0
01	4,0
EG	-
	20



- | | | | | | |
|------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|--------------------|
| ① Verteiler / Teeküche | 11,5 m ² | ④ Zimmer Nr. 3 | 16,0 m ² | ⑦ Dusche | 3,5 m ² |
| ② Zimmer Nr. 1 | 20,5 m ² | ⑤ WC | 2,0 m ² | | |
| ③ Zimmer Nr. 2 | 18,5 m ² | ⑥ Zimmer Nr. 4 | 12,5 m ² | ⑧ Treppenhhaus | |

Renditebarometer und Bewertungsvergleich

CHF pro m² HNF 4'800.-
 Kosten BKP 1-5 inkl. MWST 2'221'000.-
 Bruttomieteinnahmen pro Zi 500.-
 Nettomiettertrag pro Jahr 110'000.-
 "Bruttorendite" ca. 5,0 %
 (ohne Grundstück)



Service für Individuen

Geschäftsleute, Suffiziente, Eremiten

Die marode Bausubstanz wird entkernt und durch einen Holzeinbau mit Betonkern ersetzt. Die Fassade bleibt bestehen. Das Dach wird ersetzt. Mit dem Durchlader-Aufzug im Kern wird das Haus schwellenlos zugänglich gemacht. Die drei Apartments pro Geschoss sind mit einer Nasszelle und einer kleinen Küche minimal aber voll ausgestattet. Je nach Belegung der Apartments wird eine hohe bis sehr hohe Belegung erreicht.

Die Vermietung der Apartments generiert höhere Einnahmen, was die höheren Investitionen rechtfertigt. Der Holzeinbau wird als Haus in Haus konzipiert und kann in Trockenbauweise mit kreuzverleimten Schichtholzplatten als Holzmassivbau in kurzer Bauzeit realisiert werden. Die Holzbauteile weisen dank den kurzen Spannweiten geringe Wand- und Deckenquerschnitte aus, was eine Optimierung der Raumflächen und -höhen ermöglicht.



Treppenhhaus WH Magnusstrasse



Entrée WH Magnusstrasse

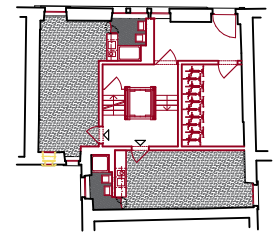


Küche WH Magnusstrasse

Konkrete Massnahmen

- Fenster: Komplettersatz mit einfachen Holzfenstern, teilweise Fensteraufhebung (weniger Fenster)
- Türen: Einfache, glatte Wohnungstüren mit Spion
- Steigzone: Zwei Stränge für drei Duschen mit WC Lavabo mit angegliederter Teeküche
- Nasszelle: 3 Stück pro Geschoss, serielle Produktion
- Boden: Recyclingteppich auf UB-Platte, CLT Konstruktion
- Wand: Werkseitige Fertigoberfläche der Holzbauplatte
- Decke: Lasierete Fertigoberfläche der Holzbauplatte
- Konstruktion: Wand und Decke in kreuzverleimten Schichtholzplatten, Wohnungstrennwand zweischalig 18 cm

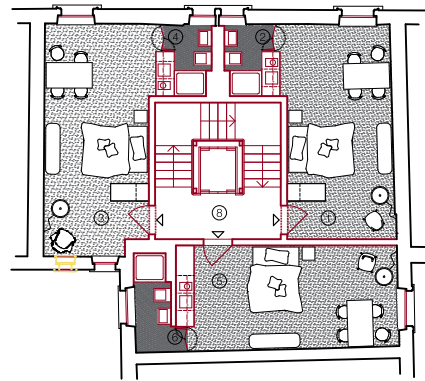
EG: 2 Apartments / Veloraum



Regelgeschoss: Drei Apartments

Personenbelegung *

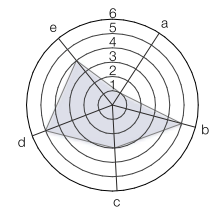
DG	3,0
04	3,0
03	3,0
02	3,0
01	3,0
EG	2,0
	17



- | | | | | | |
|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| ① Apartment A | 26,5 m ² | ③ Apartment B | 28,0 m ² | ⑤ Apartment C | 25,5 m ² |
| ② Kleinküche + Nasszelle | | ④ Kleinküche + Nasszelle | | ⑥ Kleinküche + Nasszelle | |
| | | | | ⑧ Treppenhhaus + Aufzug | |

Renditebarometer und Bewertungsvergleich

CHF pro m² HNF 6'400.-
 Kosten BKP 1-5 inkl. MWST 2'940'000.-
 Bruttomieteinnahmen pro Whg 1'200.-
 Nettomiettertrag pro Jahr 220'000.-
 "Bruttorendite" ca. 7,5 %
 (ohne Grundstück)



Planerwahl im selektiven Verfahren
«Instandsetzung Wohnhaus Magnusstrasse 27»

AUSGANGSLAGE und PROJEKTZIEL

Die Aufgabe besteht in der Schaffung von qualitativem und kostengünstigem Wohnraum im aufstrebenden und lebhaften Quartier um den Schöneggplatz. Die Liegenschaft ist Teil eines gesamtheitlich geplanten Gevierts, angeordnet um einen eher beengenden Innenhof. Die Wohnlage ist urban und attraktiv - Schulen und grüne Parkflächen sind nah. Der Bestand befindet sich in einem desolaten Rohbaustand, während die Grundsatzsubstanz solide zu sein scheint. Die ehemals grosszügige Struktur von städtischen 3-Zi-Wohnungen mit Küchen zum Hof wurde vom letzten Besitzer durch ein profitorientiertes Hineinzwängen einer maximalen Zimmeranzahl richtiggehend vergewaltigt.

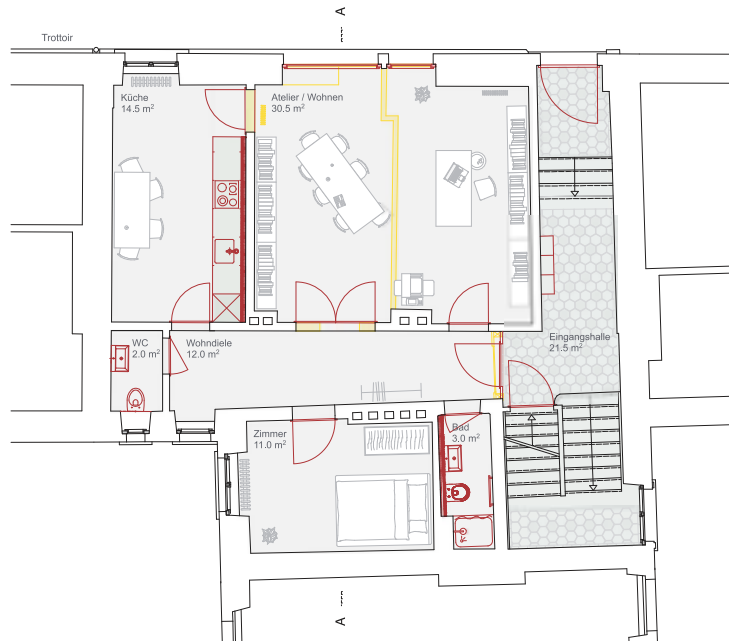
HALTUNG und WOHNUNGSKONZEPT

Unser Vorschlag verfolgt die Strategie, mit möglichst ökonomischen Mitteln attraktiven und zeitgemässen Wohnraum an dieser privilegierten städtischen Lage zu schaffen und den Bestand von gemeinnützigen Wohnungen im Quartier zu erhöhen. Wir suchen daher eine massgeschneiderte Lösung, welche auf die vorgefundenen strukturellen, bautechnischen und baugeschichtlichen Gegebenheiten angemessen eingeht. Dies erreichen wir mit folgenden Mitteln:

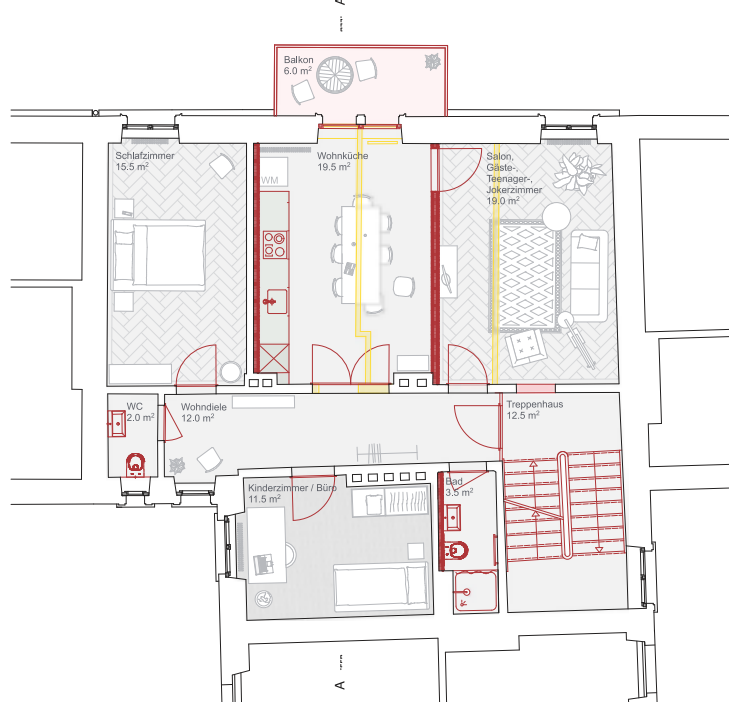
- Das Treppenhaus bleibt aus logistischen und ökonomischen Gründen an der gleichen Stelle und wird komplett instandgesetzt.
- Im erhöhten Erdgeschoss bietet sich die Schaffung eines Wohnateliers mit möglicher Kleingewerbe oder Start-Up Dienstleistungsnutzung an.
- Wir schlagen einen Regelwohnungstyp vor, welcher einerseits die alte Hausstruktur respektiert, sich andererseits jedoch an den vielfältigen Lebens- und Wohnbedürfnissen von heute orientiert. Dies erreichen wir durch die Schaffung einer neuen Mitte in Form einer Wohnküche mit direktem Bezug zum neuen Balkon und nach innen zur schön belichteten Wohndiele. Die einstige Küche wird neu zum ruhigen Schlaf- oder Kinderzimmer zum Hof. Diese funktionale Rochade der ehemaligen Küche ins besser belichtete Zentrum der Wohnung erlaubt es uns, die anderen Zimmer auf selbstverständliche Weise um deren Mitte anzuordnen. Dabei erhält jedes dieser Zimmer eigene Qualitäten. Damit gelingt uns auch, aus der ehemaligen 3-Zi-Wohnung mindestens eine 3½- oder je nach Aneignung sogar eine 4-Zi-Wohnung zu schaffen. Die bereits gut positionierten Nasszellen bleiben wo sie sind und befinden sich damit auch weiterhin ökonomisch sinnvoll übereinander.
- Im Dachgeschoss etablieren wir eine Wohnung mit einer zum loftartigen Wohnraum offenen Galerie und eigener Dachterrasse. Auch hier folgen alle Nasszellen und Fallstränge der vertikalen Logik der Regelgeschosse. Durch die präzise gesetzte Treppe wird der Dachraum erschlossen und räumlich erlebbar gemacht. Neben den räumlichen Qualitäten bietet die Galerie aber auch wertvollen informellen Lebens- sowie grosszügigen Stauraum. Als einzige Wohnung erhält die Dachwohnung eine eigene Wasch- und Tumblereinheit, da der Weg in den Keller ohne Lift an der Grenze des zumutbaren ist. Die Regelgeschosse erhalten in deren Wohnküche zwar einen Waschmaschinenanschluss aber kein Gerät.

KONSTRUKTION und BAUPHYSIK

Zu Beginn wird eine Altlastenuntersuchung und anschliessend eine allfällige Sanierung vorgenommen. Grundsätzlich berücksichtigen die Eingriffe die Logik der bestehenden Konstruktion, um Unvorhergesehenes möglichst zu minimieren. Dieses Prinzip wenden wir konsequent vom Kellergeschoss bis zur Dachterrasse an. Da das Gebäude jeweils dreiseitig an ein Nachbargebäude angebaut ist und gleichzeitig dicke Mauern aufweist, empfehlen wir von einer Fassadendämmung abzusehen. Der wärmetechnische Gewinn ist gemessen am Wiederherstellungsaufwand einer städtebaulich akzeptablen Fassade zu gering. Wir schlagen jedoch eine Sanierung des Deck- und Grundputzes mit einem mineralischen Aufbau vor. Zusätzlich wird die Kellerdecke nach oben und der gesamte Dachstock nach aussen neu gedämmt. Um die Akustik zwischen den einzelnen Wohnungen zumindest teilweise zu verbessern, schlagen wir entkoppelte und minimal heruntergehängte Decken in den hohen Räumen vor. Gleichzeitig kann dieser Hohlraum auch für Elektroleitungen genutzt werden. Grundsätzlich werden die erst 10-jährigen und intakten Fenster erst beim nächsten Sanierungszyklus ersetzt und damit in einer ersten Phase erhalten. Allenfalls kann abhängig vom Sanierungsverlauf über ein Komplettersatz im Projektteam diskutiert werden. Der Sonnenschutz erfolgt durch transluzente Markisen.



Erdgeschoss Mst. 1:100
Wohnatelier



Regelgeschoss Mst. 1:100
3.5 - 4 Zimmer-Wohnung

Nutzungen / Raumprogramm



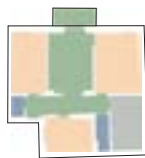
Untergeschoss

- Keller:
- Waschküche
 - Heizungsraum
 - Kellerabteile (1-5)
 - Erschliessung



Erdgeschoss

- Wohnatelier:
- Wohndiele und Küche
 - Atelier
 - Zimmer
 - Nasszellen
 - Erschliessung



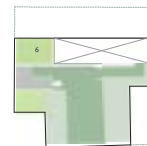
Regelgeschoss (1./2./3./4. OG)

- 3½ - 4 Zimmer-Wohnung:
- Wohnzentrum
 - Zimmer
 - Nasszellen
 - Erschliessung



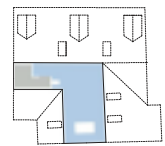
Dachgeschoss

- Dachgeschoss:
- Loftwohnen
 - Zimmer
 - Nasszellen
 - Erschliessung



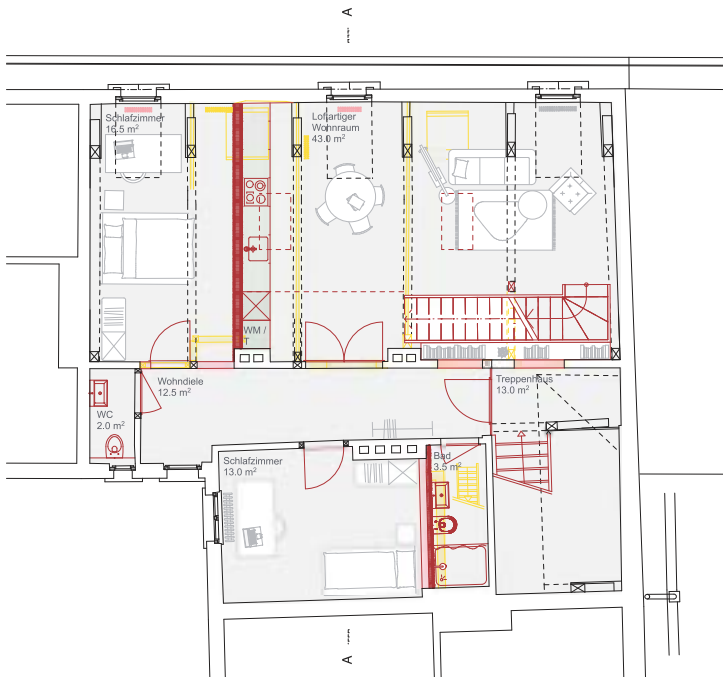
Galeriegeschoss

- Dachgeschoss:
- Galerieraum ±2m
 - Galerieraum <2m
 - Lagerraum 6
 - Erschliessung
 - Luftaum

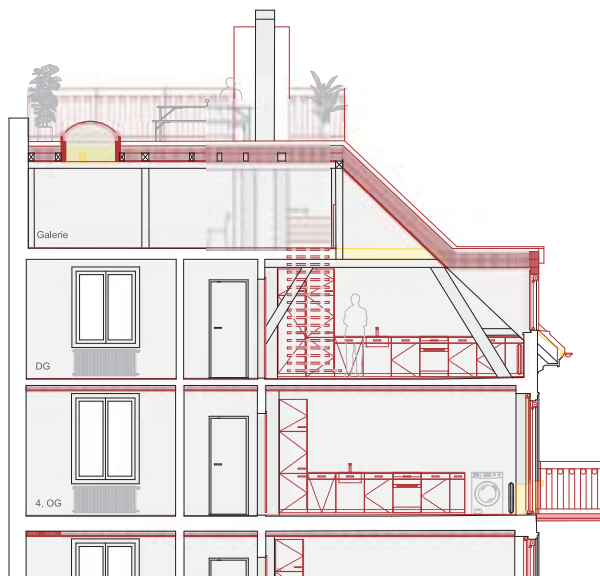


Dachterrasse

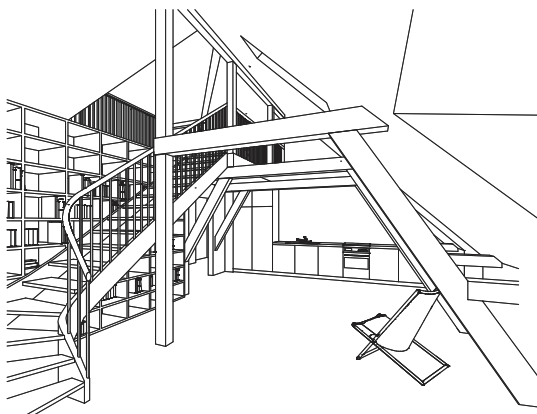
- Dachterrasse:
- Terrasse
 - Erschliessung



Dachgeschoss Mst. 1:100
Loftwohnung mit Galerie



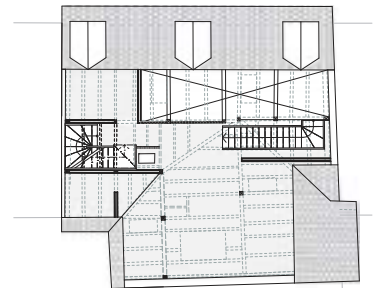
Schnitt A-A Loftwohnung mit Galerie und Regelgeschoss Mst. 1:100



Loftwohnung mit Galerie (Visualisierungsskizze)



Strassenfassade Mst. 1:200



Galeriegeschoss Mst. 1:200
Loftwohnung mit Galerie



Aufsicht Dachterrasse Mst. 1:200
Loftwohnung mit Galerie

HAUSTECHNIK und BRANDSCHUTZ

Die haustechnischen Eingriffe sind einfach und der vertikalen Logik verpflichtet, sodass sie die bestehende Struktur nur minimal verletzen. Es ist ein späterer Anschluss des Gebäudes an den Fernwärmeverbund vorzusehen. Als ökonomische Übergangslösung bietet sich bis dann eine Gasheizung in Kombination mit Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung an. Das Wärmeverteilsystem soll weiterhin einfach durch Radiatoren erfolgen. Die gesamten Elektroanlagen werden totalerneuert und an die aktuellen Normen und Bedürfnisse angepasst. Das Gebäude wird an die geltenden Brandschutznormen angepasst (Geschossdecken EI60, Wohnungstüren EI30, Haustechnikabschlüsse etc.).

OBERFLÄCHEN und MATERIAL

Das Material- und Farbkonzept ist Gegenstand einer allfälligen Weiterentwicklung in der Bauprojektphase. Wir schlagen aber strategisch ein Vorgehen vor, welches situativ auf den Bestand Rücksicht nimmt und wertvolle Bauteile in das Konzept zu integrieren weiss. Bei der kurzen Besichtigung war es nicht abschliessend möglich den wirklichen Zustand der Holzböden oder der Wandtäfer zu beurteilen. Wertvolle Oberflächen sollen aber wenn immer möglich und ökonomisch sinnvoll saniert und erhalten werden.

Die gemeinschaftliche Wohnform ist Grundlage für Verdichtung, wirtschaftliches und kostengünstiges Bauen im städtischen Raum.



Wohnform & Kostengünstiges Bauen

Die gemeinschaftliche Wohnform (Grossfamilie) reduziert die Anforderungen an das Gebäude sowohl hinsichtlich der Nutzung, des Ausbaustandards als auch den gesetzlichen Vorgaben und Normen.

Die 130-jährige Gebäudestruktur wird beibehalten und zur Grundlage einer attraktiven Wohnform. Minimalste Eingriffe an der Struktur des Gebäudes, einfachste Ausbauten und eine sparsame Wiederherstellung der Oberflächen halten die baulichen Kosten tief.

Die Massnahmen werden auf die notwendige Instand- und Wiederherstellung der bestehenden Strukturen sowie auf den Ausbau der Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschoss mit Gemeinschaftsraum, Laundry und Fitness/Sauna sowie auf das Dachgeschoss mit WG-Küche, Bad und Dachzinne konzentriert. Einfache Masszellen und Kleinküchen machen aus den Wohngeschossen «WG-Minicluster» welche eine vielseitige Durchmischung der Bewohner und eine individuelle Ausgestaltung des Alltags und des Zusammenlebens in der WG ermöglichen.

Wirtschaftlichkeit & Nachhaltigkeit

Die Anwendung von simplen, rückbaufähigen Konstruktionen sowie robusten, patinafähigen Materialien tragen langfristig dazu bei, die Unterhalts- und Erneuerungskosten tief zu halten.

Bestehende Oberflächen werden roh belassen, gereinigt und fixiert sowie mit mineralischer Farbe überstrichen und optisch zusammengefasst wobei neben neutralen auch chromatische Farbtöne zum Einsatz kommen. Böden, Decken und Brandschutzelemente werden neu erstellt.

Architektur

Das Zusammenspiel von «neu-perfekt» mit «roh-geflickt-gestrichen» verleiht der Wohnform ihren eigenen Charme und architektonische Identität.

Planungs- & Bauprozess

Vor Planungsbeginn sind die Projektrisiken zu definieren und die strukturellen Schwächen des Gebäudes hinsichtlich Bauphysik, Statik und Brandschutz zu ermitteln/sondieren.

Die Nutzungsanforderungen und Ausbaustandards sind frühzeitig zu definieren und in der Nutzungsvereinbarung festzuhalten.

Eine umfassende, detaillierte und kreative Planung und Bauvorbereitung ist die Voraussetzung für das Gelingen einer kostengünstigen Bauweise.

MATERIALISIERUNG

Die Anwendung von robusten, patinafähigen Materialien trägt dazu bei, die Unterhalts- und die Erneuerungskosten langfristig zu halten.



A Holzwerkstoff gestrichen
B Mauerwerk geschlämmt
C Linoleum

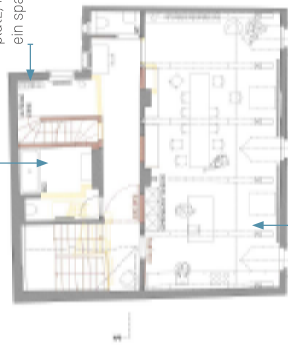
GRUNDRISSSE 1:200



U6
Ein sicherer und trockener Platz für mein Ein und Alles Mountainbike mit 180mm Federweg.

Dies nennen wir unseren Wellnessbereich, eine Badewanne für entspannte Stunden, Ökologisch macht es total Sinn, das Baden als nicht alltäglichen Luxus geniessen zu können.

Unser Bücherumtauschplatz, hier finde ich immer ein spannendes Buch.



D6
Die grosse Küche ist das Herz unserer WG, ich liebe den Austausch mit den Anderen, das gemeinsame Kochen und Essen. Mit dem Konzept der «all-over»-Farbanwendung haben die Architekten eine tolle Stimmung geschaffen, die Spuren der Zeit, die Patina ist noch vorhanden.



EG
Ich freue mich schon auf die nächste Fussball-WM in unserer coolen Lounge und auch jetzt geniessen ich die chillige Stimmung mit meinem Gspännli.

Der WG-Waschsalon, hier haben bereits die besten Philosophie-Debatten stattgefunden!

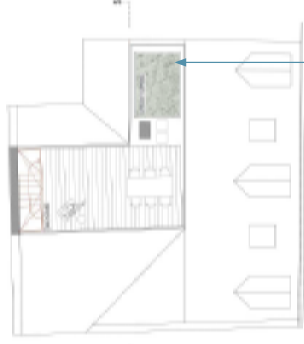
Diese kleine Küche ist Gold wert. Am Morgen möchte ich jeweils meine Ruhe und ein Tüte-à-Tüte ist möglich.



1.-4.06
Zweif gleich grosse und gleichwertige Zimmer, das ist super fair. Wenn mein Freund zu mir zieht, nehmen wir zwei Zimmer mit Verbindungstür.



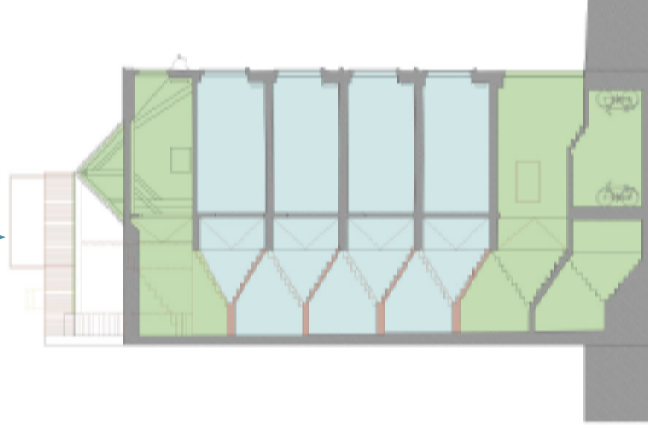
Estrich
Stauraum ist wichtig, aber nur für das, was ich wirklich noch brauche. Less is More - nicht nur die Architekten haben dieses Credo für sich entdeckt!



Zinne
Urban Farming ist in aller Munde und sicher gesellschaftsverträglicher als Bitcoin Mining! Die Fläche ist zwar klein, aber die eigenen Tomaten sind so etwas von super-califragilisticexpialidocious!

SCHNITT 1:200

«Nieder mit den Alpen, freie Sicht auf's Mittelmeer!»; jeder Generation ihren Slogan, ich finde den Blick über die Dächer auf die Berge ist absolut atemberaubend, der Hammer - zum Glück sind die Alpen noch da!



■ Gemeinschaftsbereiche
■ Wohnbereiche (Mini-Cluster)

