



PLANERWAHL BERICHT  
**Wohnhäuser Breitensteinstr.**  
**Gesamtinstandsetzung**  
Zürich-Wipkingen

Planerwahl im selektiven Verfahren: BKP 298 Generalplanung  
W.7901PW, 27590 BAV



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

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

Zürich 2022

**Projektleitung und redaktionelle Bearbeitung**  
Ruth Wigger

**Gestaltung**  
blink design, Zürich

Juli 2021  
Vorlage\_Programm-Planerwahl-Architektur.indd  
M-System 204

# INHALT

<b>A</b>	<b>PROJEKTRAHMEN</b>	<b>4</b>
	Ausgangslage	4
	Perimeter	5
	Aufgabe	6
	Ziele	6
	Kosten	7
	Termine Projekt	7
<b>B</b>	<b>ZUGANG ZUR AUFGABE</b>	<b>8</b>
<b>C</b>	<b>BERICHT PLANERWAHLGREMUIUM</b>	<b>9</b>
	Auftraggeberin und Verfahren	9
	Planerwahlgremium	9
	Präqualifikation	10
	Zuschlag	10
	Würdigung	11
<b>D</b>	<b>BEITRÄGE</b>	<b>15</b>

## A PROJEKTRAHMEN

### Ausgangslage

Die Wohnhäuser an der Breitensteinstrasse mit Baujahr 1922 sind in die Jahre gekommen. Die beiden Doppelhäuser mit 24 Wohnungen und neun Mansarden befinden sich in einem stark abgenutzten Zustand. Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) ist Eigentümerin der Hausteile Breitensteinstrasse 9, 11 und 15. Der Hausteil Breitensteinstrasse 7 ist bis ins Jahr 2047 dem Jugendwohnnetz (Juwo) im Baurecht abgegeben. Die Wohnhäuser sollen im Rahmen eines gemeinsamen Projekts gesamthaft instand gesetzt werden.

Die Wohnhäuser sind nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgeführt.

In der Machbarkeitsstudie vom Februar 2021 wurden verschiedene Varianten untersucht: Instandhaltung mit Erneuerung der Wärmeerzeugung durch Fernwärme, Gesamtinstandsetzung und Neubau. Der Strategieentscheid der LSZ und der Juwo sieht eine Gesamtinstandsetzung vor, um günstigen Wohnraum im Bestand zu erhalten. Das gemeinsame Ziel ist es, ergebende Synergien in der zeitgleichen Planung und Umsetzung zu nutzen, jedoch klare Schnittstellen und Kostenteiler zu berücksichtigen.

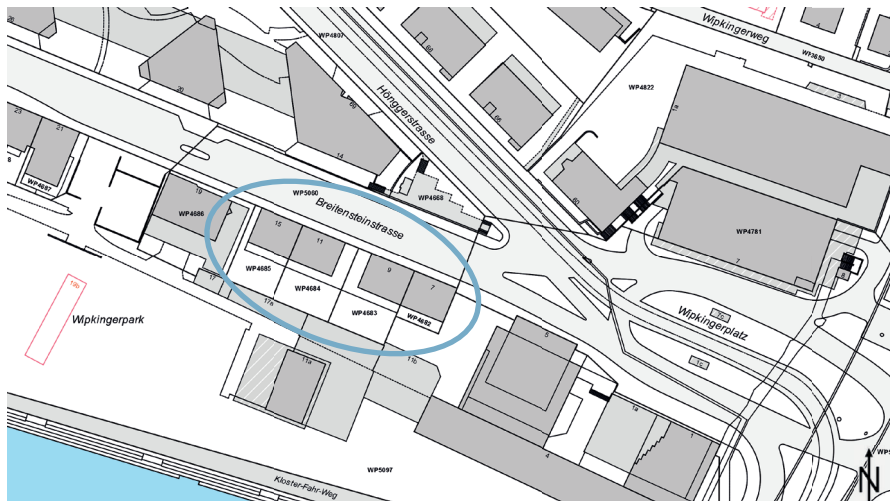
Die Liegenschaften sollen für die nächsten 30 Jahre instand gesetzt werden. Mit einer kostenbewussten Planung soll günstiger Wohnraum in seiner Substanz mit tiefem Ausbaustandard erhalten bleiben.

Die Machbarkeitsstudie Februar 2021 wurde von Peter Moor Architekten Zürich erarbeitet. Diese Studie sowie weitere Grundlagen im Zusammenhang mit der Studie werden sämtlichen Teilnehmenden der 2. Phase abgegeben. Die Verfassenden sind ebenfalls zum Verfahren zugelassen.

## Perimeter

Die Wohnhäuser an der Breitensteinstrasse befinden sich in der Nähe des Wipkingerplatzes und sind nach Süden gegen die Limmat hin orientiert. Jeder Hausteil ist abparzelliert und mit Ausnahme der Liegenschaft Breitensteinstrasse 7 (Juwo) sind den Wohnhäusern grosszügiger Aussenraum zugeordnet.

Objektname	Wohnhäuser Breitensteinstrasse
Adresse	Breitensteinstrasse 7, 9, 11 und 15, Zürich-Wipkingen
Baujahr	1922
Architekt	V. Lorenz
Eigentümer Breitensteinstrasse 9, 11 und 15	Stadt Zürich
Baurechthemer Breitensteinstrasse 7	Juwo
Kataster-Nummern	WP4682, WP4683, WP4684, WP4685



Katasterplan



Luftbild

## Aufgabe

Ziel der Massnahmen ist eine möglichst kostengünstige Gesamtinstandsetzung für eine weitere Nutzungsdauer von 30 Jahren. Angestrebt wird eine deutliche Reduktion der erforderlichen Betriebsenergie und das Erreichen der Vorgaben des Minergie-Standards.

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Gebäudehülle: Instandsetzung Dach inklusive Schadstoffanalyse und allfälliger Schadstoffsanierung, Dämmung des Dachraums und Erneuerung der Spenglerarbeiten, Aussendämmung der Fassaden, Sanierung der Kellerwände und Schutz vor Eindringen von Feuchtigkeit, Erneuerung der Fenster inklusive Einbau von Schallschutzfenstern entlang der Strasse, Reparatur und allfällige Anpassung oder Erneuerung des Sonnenschutzes.
- Gebäudeinneres: Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung der Oberflächen inklusive keramische Beläge von Nasszellen und Küchen, Einbau von neuen Wohnungs- und Kellertüren gemäss Brandschutzvorgaben.
- Gebäudetechnik: Anschluss an das Fernwärmenetz, Erneuerung der Wärmeverteilung, Erneuerung des Kanalisationsanschlusses, Komplettersatz der Elektroinstallationen sowie der Sanitärleitungen und Sanitärapparate, Installation bzw. Erneuerung der Abluftanlagen in Küche und Nasszellen, Einbau neuer Steigzonen gemäss Brandschutzvorgaben.
- Aussenraum: Erstellung von gedeckten Veloabstellplätzen an geeigneter Stelle, Instandsetzung der Umgebung inkl. ökologische Aufwertung der Grünflächen.

Die Bauarbeiten werden in unbewohntem Zustand durchgeführt, Etappen sind nicht vorgesehen.

## Ziele

### **Gesellschaft**

Kostengünstige Wohnungen für einkommensschwache Kleinfamilien, Paare oder Jugendliche

### **Wirtschaft**

Einfacher Standard, preiswerte Details und Materialien

### **Umwelt**

Aufwertung der Biodiversität in der Umgebung

## Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von 7.95 Mio. Franken (inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 9.54 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven +20 %) aus.

## Termine Projekt

Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

Projektierungsbeginn	November 2022
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	April 2023
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Oktober 2023
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Oktober 2024
Baubewilligung und Objektkredit	April 2025
Baubeginn	Sommer 2025
Bezug	Ende 2026

## B ZUGANG ZUR AUFGABE

### Allgemein

Für die Beurteilung nach qualitativen Aspekten ist ein planerischer Lösungsansatz – ein Zugang zur Aufgabe – erforderlich. Dieser besteht 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 sollen. Beurteilt werden die Beiträge anhand der qualitativen Zuschlagskriterien.

### Zugang zur Aufgabe

Die aktuellen Mietzinse der Mietshäuser sind tief. Durch den Einsatz der richtigen Mittel und Prioritäten sollen die geplanten baulichen Massnahmen einen wiederum tiefen Mietzins ermöglichen (Kostenmiete), das ist eines der Hauptziele der beiden Eigentümern LSZ und Juwo.

Die Apparate und Installationen von Küche und Bad haben ihre Lebensdauer erreicht und werden in allen 24 Wohnungen ersetzt.

Wie organisieren Sie Küche und Bad, um eine hohe Gebrauchstauglichkeit zu erreichen, auf die engen Raumverhältnisse adäquat zu reagieren und einen überzeugenden architektonischen Ausdruck zu erreichen? Worauf fokussieren Sie, um trotz bescheidenen Mitteln in den beiden Räumen eine wohnliche und freundliche Atmosphäre zu schaffen? (Für die Aufgabe darf angenommen werden, dass das Badezimmer und die Küche mit einer einfachen Abluftanlage über Dach ausgerüstet werden.)

Auf zwei A3 Seiten sollen Küche und Bad mit den vorgeschlagenen Einrichtungen in Planform und geeignetem Massstab dargestellt werden. Weiter erwarten wir einen Farb- und Materialbeschrieb für die Vermittlung der architektonischen Absicht und für eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten. Bewusst geben wir keinen Apparatokatalog ab, das Minimum von 4 1/2-Küchenelementen ist denkbar.



## C BERICHT PLANERWAHLGREMIIUM

### Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, hat im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens nach WTO-Übereinkommen Generalplaner zur Einreichung von Bewerbungsunterlagen für das Bauvorhaben «Gesamtinstandsetzung Breitensteinstrasse» eingeladen. Es wurden Generalplanerbüros 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

Die eingereichten Unterlagen wurden durch das Planerwahlgremium beurteilt und bewertet. Das Gremium setzte sich folgendermassen zusammen:

- Felipe Rodrigues, Architekt (Vorsitz)  
Co-Leiter Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Oliver Bolli, Architekt  
Projektleiter Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Luca Ramini, Architekt  
Projektleiter Projektmanagement, Amt für Hochbauten
- Lukas Walpen, Architekt  
Projektausschuss-Delegierter, Amt für Hochbauten
- Andreas Schmid  
Liegenschaften Stadt Zürich
- Patrik Suter  
Stiftung Jugendwohnnetz

#### **Experten**

- Jean-Paul Hartung, Bauingenieur (Vorprüfung)  
Fachstelle Ingenieurwesen, Amt für Hochbauten
- Stefan Fehlmann, Ingenieur (Vorprüfung)  
Fachstelle Energie- u. Gebäudetechnik, Amt für Hochbauten
- Ian Jenkinson, Ökonom und Architekt (Vorprüfung)  
Fachstelle Projektökonomie, Amt für Hochbauten

#### **Projektleitung**

- Ruth Wigger, Architektin  
Projektentwicklung, Amt für Hochbauten

## Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «Gesamtstandsetzung Breitensteinstrasse» erfolgte am 1. April 2022. 25 Bewerbungen wurden vollständig und fristgerecht bis zum 3. Mai 2022 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 17. Juni 2022 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 1. April 2022 festgehaltenen Eignungskriterien wählte das Planerwahlgremium aus den 25 zugelassenen Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planerteams zur Teilnahme an der zweiten Phase des Planerwahlverfahrens aus.

- Gut & Schoep Architekten GmbH, Quellenstrasse 27, 8005 Zürich
- Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH, Feldstrasse 133, 8004 Zürich
- ARGE toblermür Architekten GmbH und Thommen Katic Baumanagement AG, c/o toblermür Architekten GmbH, Röschibachstrasse 22, 8037 Zürich
- Vetter Schmid Architekten GmbH, Langstrasse 14, 8004 Zürich
- Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Färberstrasse 6, 8008 Zürich

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

Da Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG auf die Einreichung eines Angebots verzichtet haben, konnte die Schäublin Architekten AG, Neugasse 6, 8005 Zürich am Verfahren teilnehmen.

## Zuschlag

Das Planerwahlgremium traf sich am 30. August 2022. Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe und die Honorarofferte. Die im Programm vom 17. Juni 2022 festgehaltenen Zuschlagskriterien hat das Generalplanerbüro Vetter Schmid Architekten GmbH, Langstrasse 14, 8004 Zürich am besten erfüllt.

## Würdigung

Der Zugang zur Aufgabe bestand aus einem grundlegenden Aspekt der Gesamtinstandsetzung. Gesucht waren Ideen zur Erneuerung des heute auf kleinstem Raum organisierten Küchen- und Badbereichs, die den sehr begrenzten finanziellen Mitteln gerecht werden, eine überzeugende architektonische Gestaltung aufweisen und zugleich einen hohen Gebrauchswert aufzeigen. Das Planerwahlgremium nahm erfreut die hohe Qualität der eingereichten Beiträge zur Kenntnis, die trotz der sehr begrenzten Aufgabenstellung ein breitgefächertes Lösungsspektrum anboten.

Die fünf Teams zeigten einen bewussten Umgang mit den Rahmenbedingungen, gingen aber damit unterschiedlich um. Einige Teams versuchten den Bestand soweit wie möglich zu erhalten und mit einem elaborierten Farbkonzept aufzuwerten, während andere Teams zusätzlich Anpassungen am Grundriss vornahmen. So wurden nichttragende Wände teilweise entfernt und wiederaufgebaut, Türen umgebandet oder verschoben und nebst der geforderten Küchenzeile zusätzliche Einbauschänke vorgeschlagen, um den Gebrauchswert der Wohnungen weiter zu steigern. Entsprechend den unterschiedlichen Eingriffstiefen divergieren auch die zu erwartenden Erstellungskosten der einzelnen Beiträge. Weitere Unterschiede waren bei der Bearbeitungstiefe und -qualität der technischen Installationen festzustellen, diese fielen aber bei der Beurteilung weniger ins Gewicht.

Die Diskussion im Planerwahlgremium zeigte, dass sich die Massnahmen an den nichttragenden Wänden im Hinblick auf die gewünschten tiefen Mieten eher als problematisch erweisen, da diese gegenüber dem Bestand kaum einen signifikanten Mehrwert zu schaffen vermögen. Im Umgang mit der Küchenzeile versuchten einige Teams, mit einer plastischen Ausgestaltung die räumlichen Eigenheiten des Bestands zu wahren. Der an sich begrüssenswerte Ansatz ging bei einem Beitrag zu Lasten der Gebrauchstauglichkeit der sehr knapp dimensionierten Küchenzeile.

Mit einer raffinierten, raumbildenden Farbgestaltung gelingt es Vetter Schmid Architekten auf überraschende und überzeugende Weise, den Charakter des Gebäudes mit einer kräftigen Mehrfarbigkeit zu stärken. Die vorgeschlagenen Farbakzente ziehen sich durch die Bereiche Küche und Bad, Treppenhaus und Fassade, die Zimmer dagegen werden neutral gehalten.

Um die Kosten bewusst tief zu halten, werden die Eingriffe in den Bestand auf das Minimum reduziert. Durch das Vorrücken der Küchenelemente wird eine tiefere Arbeitsfläche geschaffen, die Küchenelemente bleiben aber Standard und kostengünstig. Mit einer geschickten Darstellung verweisen die Architekten auf das Potenzial mieterseitiger

Ausbauten oder Ergänzungen. Das Bad und die Küche sind gut organisiert und weisen einen funktionierenden Schacht auf. Eine pragmatische Umluft-Lösung für die Küche ist denkbar.

Fahrländer Scherrer Jack Architekten schlagen mit einem Verschieben der Küchentür und einem Umbanden der Badezimmertür vor, die Geometrie des Grundrisses zu bereinigen und zugleich den Nutzwert der Wohnung zu verbessern. Die sorgfältig und stimmig ausgearbeitete Küche sucht durch die horizontale Akzentuierung des Raumes und der plastischen Ausgestaltung der Küchenzeile geschickt den Bezug zum Bestand, ohne dabei die Funktionalität der Küchenzeile zu vernachlässigen. Mit gleicher Sorgfalt sind die Badezimmer und die Schächte der Gebäudetechnik organisiert. Es wird eine pragmatische Umluft-Lösung für die Küche vorgeschlagen.

Aufgrund der vorgesehenen Eingriffe in den Bestand liegen die zu erwartenden Erstellungskosten im Vergleich zu den anderen Beiträgen etwa im Durchschnitt.

Die ARGE toblergmür Architekten versucht mit ihrem Vorschlag den Wohnungen mehr Grosszügigkeit zu verleihen, indem die Türe zwischen dem Küchen- und Flurbereich entfernt wird und ein zusammenhängender Raum entsteht. Der Eingriff verschlechtert jedoch nicht nur die Lärmübertragung zu den benachbarten Zimmern, er schliesst zusätzlich auch den Einsatz eines Umluftgeräts in den Küchen aus. Die Küchenabluft könnte zu weiteren Problemen bei der nicht ganz plausiblen dargestellten Schachtlösung führen. Um zusätzlichen Stauraum in den Badezimmern zu schaffen, werden die Bade- durch Duschwannen ersetzt. Das sorgfältig vorgetragene Materialkonzept für Küche und Bad hebt sich durch die Einführung der Farben rosa und schwarz vom Bestand ab. Es steigert die Wohnlichkeit und unterstreicht die Intention, der Wohnung eine gewisse Grosszügigkeit zu verleihen. Im Vergleich zu den übrigen Beiträgen ist die Eingriffstiefe jedoch hoch, was höhere Erstellungskosten erwarten lässt.

Der Vorschlag von Schäublin Architekten AG zeichnet sich durch eine sehr zurückhaltende Instandsetzung aus, die auf einem sorgfältigen Studium des Gebäudes aufbaut. Bewusst wird die Eingriffstiefe minimal gehalten, farblich die Materialwahl auf den Bestand abgestimmt und sorgfältig dargestellt. Zwischen den Badezimmern wird die Zwischenwand entfernt und ein gemeinsamer Schacht gebildet; das könnte zu Lärmübertragungen führen. Der Beitrag ist kostenbewusst, vermisst wird bei der schlichten Instandsetzung jedoch der Charme der heutigen Wohnungen.

Der Beitrag der Architekten Gut & Schoep zeichnet sich durch einen hohen architektonischen Anspruch und eine sehr sorgfältige Analyse des Bestands aus. So werden die Qualität der Wohnungen und ihre Raumbeziehungen eindrucksvoll dargestellt. Mit gleicher Sorgfalt wie die Analyse wird eine plausible Organisation der Schächte vorgetragen. Bei der gekonnten Ausbildung der Küchenzeilen und mit den vorgeschlagenen Einbauschränken verfehlt der Vorschlag jedoch die funktionalen und wirtschaftlichen Zielsetzungen der Aufgabe. Im Vergleich zu den übrigen Beiträgen liegen die zu erwartenden Erstellungskosten etwa im Durchschnitt.

Nach eingehender Diskussion und einem ersten Wertungsrundgang fokussiert sich das Gremium auf drei Vorschläge, denen es gelingt, den atmosphärischen Charakter des Gebäudes auf überzeugende Art und Weise weiter zu tragen.

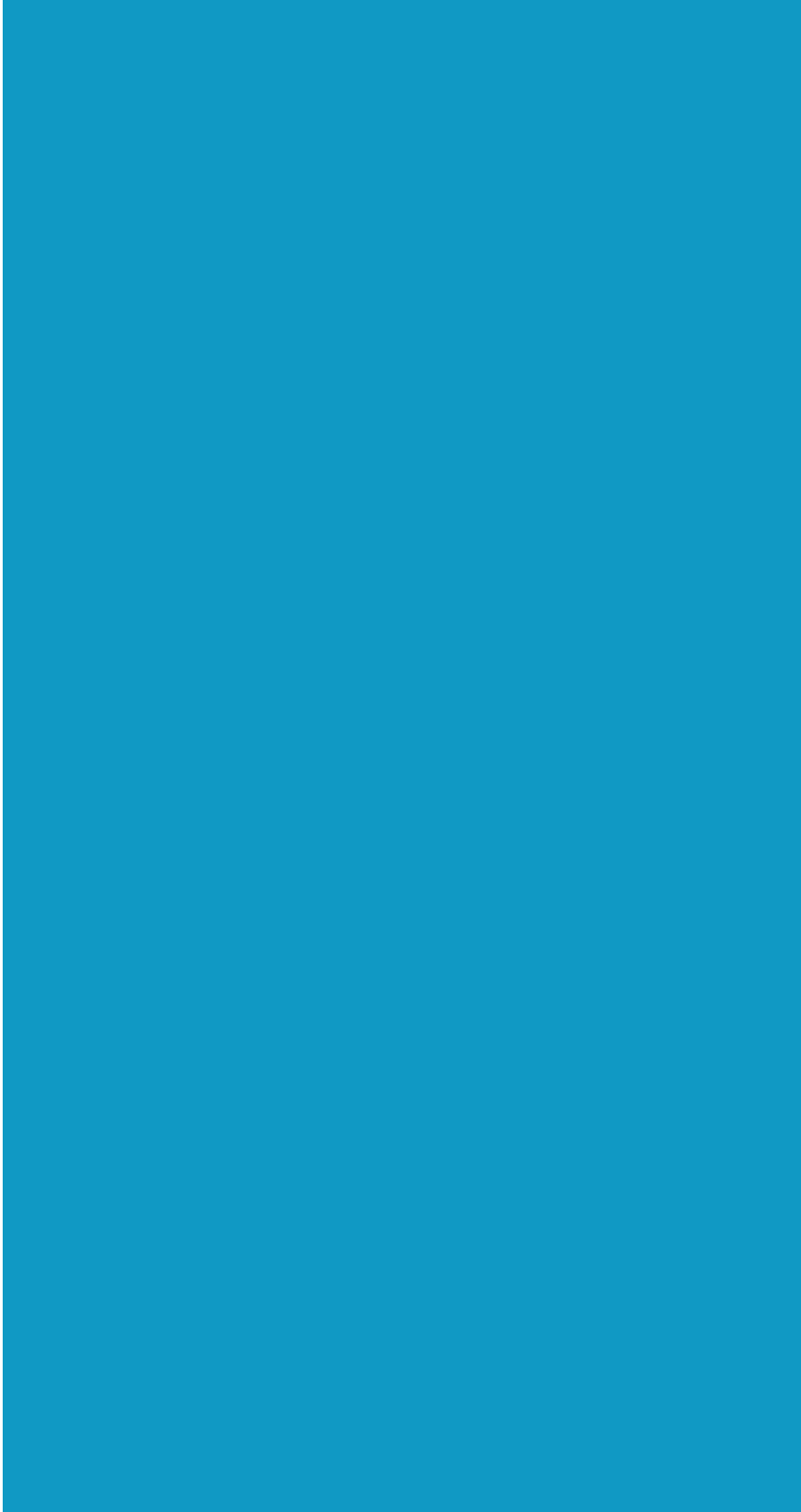
Die Beiträge der Architekten Fahrländer Scherrer Jack und Gut & Schoep werden für ihren architektonisch überzeugenden und sorgfältigen Umgang mit dem Bestand gewürdigt. Beide Vorschläge vermögen jedoch entweder aufgrund der relativ hohen Eingriffstiefe ohne deutlichen Mehrwert oder aufgrund der funktionalen Einschränkung leider nicht vollends zu überzeugen.

Mit einer Minimierung der Eingriffstiefe, gekoppelt an ein raffiniertes Farbkonzept, gelingt es Vetter Schmid Architekten, das Gremium mit einem gekonnten Spagat zwischen engem Kostenrahmen und hohem gestalterischem Anspruch am meisten zu überzeugen. Der Vorschlag wirkt unangestrengt, ist flexibel und verspricht zugleich eine Umsetzung im Kostenrahmen.

Das Gremium gratuliert Vetter Schmid Architekten für ihre sehr stimmige und verblüffend pragmatische Projektidee und bedankt sich bei allen Teams für ihre wertvollen Beiträge.



## D BEITRÄGE

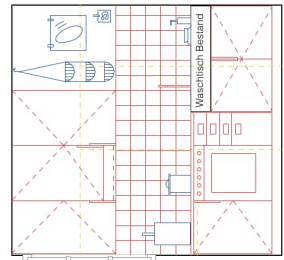
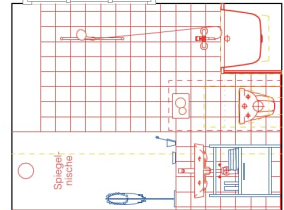
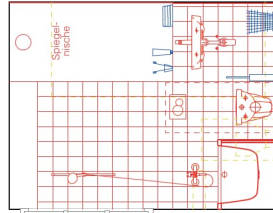


# Gesamtinstandsetzung Breitensteinstrasse

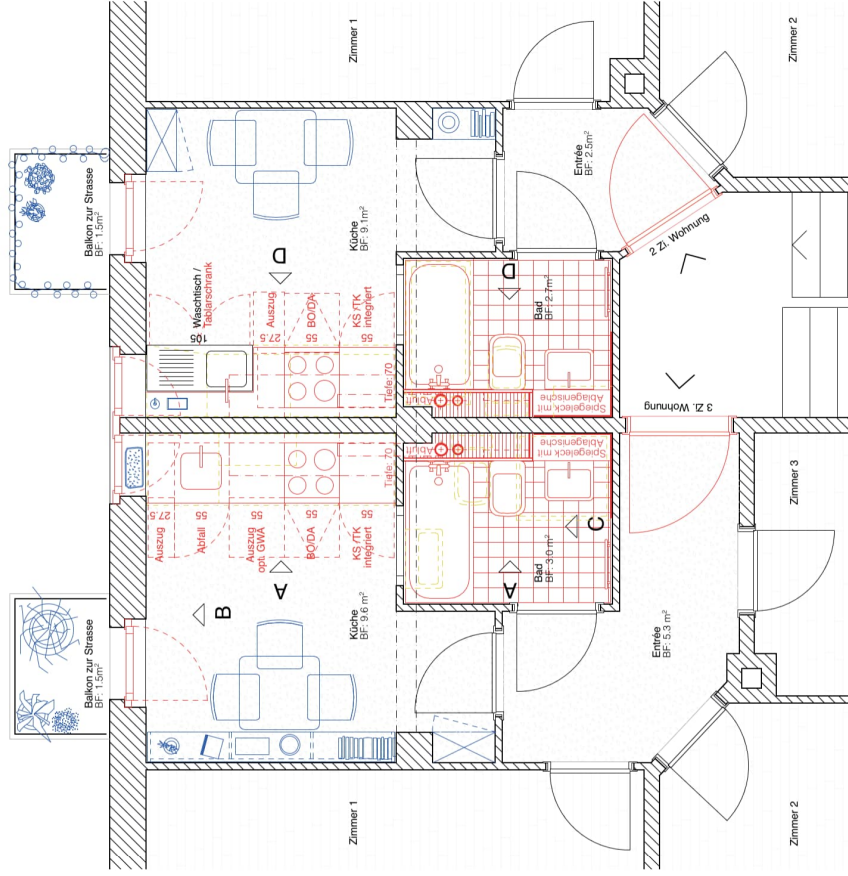
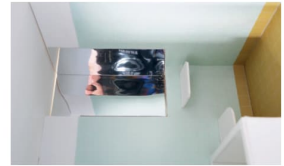
Verfassende  
Vetter Schmid Architekten



Ansicht A Küche und Bad  
1:50



Ansicht D Küche und Bad mit bestehendem Spültisch  
1:50



Grundriss Küche und Bad  
1:50

Zwischen Wipkingplatz und der Limmat, am damaligen Stadtrand, fügten sich im Jahr 1922 die zwei einfachen gebauten Doppelhäuser geissen in ein locker besiedeltes Gebiet ein. Heute liegen sie inmitten des pulsierenden und dicht umbauten Zentrums der gewachsenen Stadt. Die Häuser bieten in 24 Wohnungen und 9 Mansarden günstigen Wohnraum für Kleinfamilien, Paare und Jugendliche, die hier ein sichtbar gemeinschaftliches Leben führen, indem sie den Innen- und Aussenraum der Liegenschaften gemeinsam nutzen, pflegen und beleben.

Nach hundert Jahren und nur partiell durchgeführten Sanierungsarbeiten, soll nun eine Gesamtinstandsetzung für die nächsten 30 Jahren erfolgen. Dabei gilt als oberste Priorität der Erhalt von möglichst günstigen Mietern.

## Küche / Bad

Der vorliegende Projektvorschlag baut konzeptionell auf der Prämisse der günstigen Mietern auf. Er versucht, durch reduzierte Eingriffe vorhandene Qualitäten zu erhalten und in einer sensiblen Symbiose mit dem Bestand neue Qualitäten zu ergänzen.

In der Küche wird der Belüftungsschacht zwischen Fassade und Bad abgebrochen, die Entlüftung des Badezimmers soll künftig

mechanisch erfolgen. Somit wird der Raum grosszügiger und der Einbau einer standardisierten Küchenzeile mit 4 1/2 Elementen entlang der Wohnungswand möglich. Dank einer Tiefe der Arbeitsfläche von 70 cm und den bis zur Decke geführten Ober- und Unterschränken, bietet die Küchenausstattung trotz Kompaktheit eine hohe Gebrauchstauglichkeit. Falls die teilweise noch vorhandenen, bauzeitlichen Spültische erhalten werden können, sollen diese in die neue Küchenzeile integriert werden. Das ehemalige Belüftungsfenster von Speiseschrank und Bad dient künftig der Belichtung der neu geschaffenen Arbeitsfläche.

Im Badezimmer wird eine neue Steigzone für Küche und Bad etabliert. Die Qualität des Tageslichteinfalls durch die Verglasung zwischen Küche und Bad soll erhalten bleiben. Der Anteil des Tageslichts im Bad wird zudem durch eine Spiegelfrische mit Ablagefläche in der Vorwand unterstützt. Die neuen Badezimmer werden aufgrund der seitens Mieter:innen geschätzten Nutzungsflexibilität wieder mit Sitzbadewannen ausgestattet.

Der Projektvorschlag umfasst in den Küchen und Bädern somit bewusst nur eine Basisausstattung, die von den Mieter:innen mit ihrer Einrichtung individuell ergänzt werden soll. Dadurch wird den Mieter:innen der Freiraum gegeben zu partizipieren und den Raum nach Belieben „weiterzubauen“.





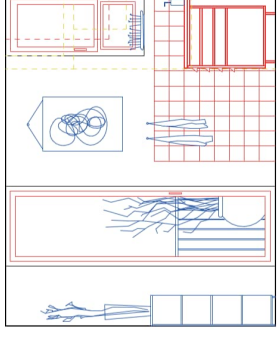
# Gesamtinstandsetzung Breitensteinstrasse



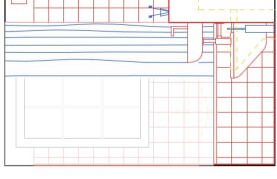
Colorful Architecture  
Paul Klee, 1917



Onkel Toms Hütte  
Bruno Taut, Berlin 1926 - 1931



Ansicht B Küche  
1:50



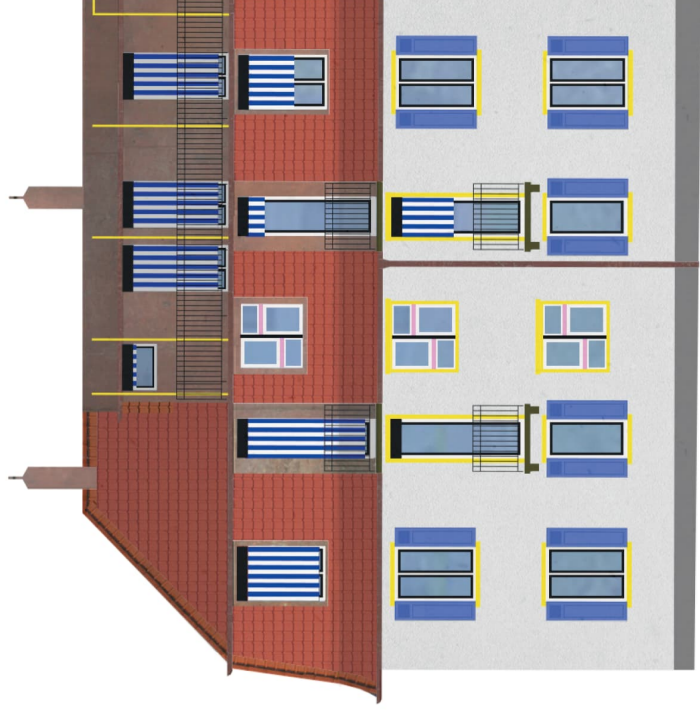
Ansicht C Bad  
1:50

**Farbe / Material** Die bestehenden, zeit-typischen Materialien zeigen einen für die damalige Zeit einfachen Ausbaustandard. Aus heutiger Sicht sind diese einst „einfachen“ Handwerksarbeiten und Materialien wie beispielsweise der Terrazzoboden, das Massivholz-Flempenparkett oder die gestemmtten Türen jedoch wertvolle, erhaltenswerte Bauteile. Gleichzeitig zeigt der Bestand eine grosse Bandbreite an durch Anstriche eingesetzter Farbigkeit, welche die heitere Atmosphäre im Innen- und Aussenraum unterstützt.

Die kräftige Mehrfarbigkeit ist eine bauzeittypische Strategie, wie etwa bei Bruno Taut im damaligen Berlin. Die damals von Taut postulierte Farbigkeit als „Ornament des einfachen Mannes“ oder als „Ausdruck heiterer Lebensfreude“ soll für die Sanierung der Breitensteinstrasse als Ausgangspunkt dienen, um die vorhandene positive Stimmung einzufangen und im Sinne der Einfachheit weiterzuentwickeln. Die Farbe wird als ästhetisches Material mit einer dezidiert raumbildenden Funktion verstanden, wodurch in den einfachen Häusern Reichhaltig-

keit und Grosszügigkeit entstehen kann. Die Zimmer der Wohnungen werden neutral gehalten. Die Fassaden, Küchen, Bäder und Treppenhäuser erhalten farbige Akzente. Beschiedene Raumverhältnisse und einfache Materialien verschliessen somit keineswegs den Weg zu einer qualitativ hochwertig gestalteten Architektur für die Bewohner.

Mit „Colourful Architecture“ malte Paul Klee im Jahr 1917 eine kindlich naive Vorstellung einer heiteren Stadtvision als Flucht aus der Realität in Zeiten des ersten Weltkriegs. Der Farbraum dieses Bildes dient als Grundlage für das vorgeschlagenen Farbkonzept. Wie damals Taut, betrachten auch wir den Innen- und Aussenbereich als gestalterische Einheit. Deshalb enthält die Abgabe bereits einen Ausblick auf das Farb- und Gestaltungskonzept der Fassade. Der Ausblick zeigt das Bestreben, die Strassenfassade zu öffnen und die heitere, freundliche Atmosphäre, welche die Häuser und ihre Bewohner heute auf der Gartenseite und im Innenraum erschaffen, nach Aussen in den Stadtraum zu transportieren.



Ausblick auf das Farb-/ Gestaltungskonzept der Fassade  
1:100

Wand- und Decken-	
Strukturglas	
Terrazzoboden	
Sockelplatten Küche	
15x15cm	
Küchenunterbauten	
und Hochschrank	
15x15cm	
Spitzschutz Küche	
Keramische Platten glasiert	
Kuchenabdeckung	
Chromstahl	
15x15cm	
Bodenplatten Bad	
Keramische Platten matt	
15x15cm	
Wandplatten Bad	
Keramische Platten glasiert	
15x15cm	

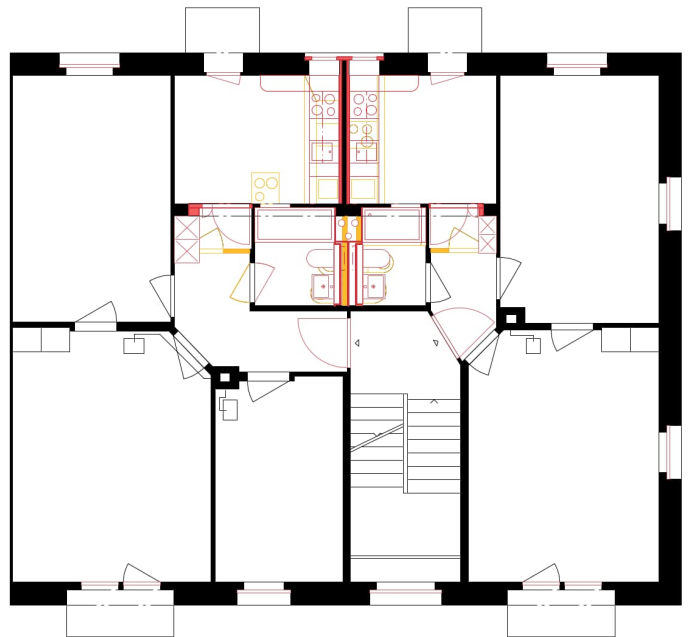
**Zugang zur Aufgabe**

Die beiden Doppelwohnhäuser an der Breitensteinstrasse weisen mit ihren 2- und 3-Zimmer-Wohnungen effiziente Grundrisse auf, welche für diverse Lebenssituationen passend sind. Durch die Organisation und Bescheidenheit bestehen die Grundrisse auch im aktuellen Diskurs um Wohnungsknappheit und Flächenbedarf pro Person (Suffizienz), weshalb es keiner grösseren Anpassungen der Raumaufteilungen bedarf. Die Gesamtinstandsetzung, welche den Erhalt des günstigen Wohnraumes ins Zentrum stellt, soll die Wohnungen modernisieren und durch eine geringe Eingriffstiefe kostengünstig und ökologisch sein. Durch präzise Eingriffe können die Wohnungen in ihrer Art belassen und doch deutlich optimiert werden. Die Erneuerung der Küche und des Bades sowie der Ersatz sämtlicher haustechnischer Installationen bildet den Rahmen der Eingriffstiefe. Frühere Teilanierungen haben zu einer recht heterogenen Situation mit unterschiedlichen Ausbaustandards geführt. Grundsätzlich sollen die Struktur und die stilprägenden Elemente (Zimmertüren,

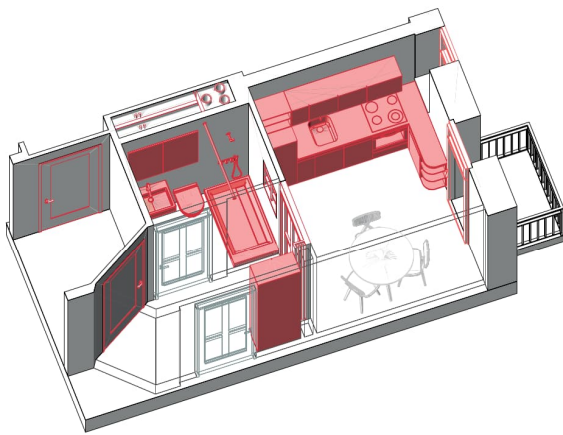
Terrazzoboden, Wandtäfer) erhalten und aufgefrischt werden. Die modernisierenden Eingriffe bestehen aus einfachen Lösungen und langlebigen Materialien, welche zusammen mit dem Bestand ein atmosphärisch und gebrauchstauglich überzeugendes Ganzes bilden.

**Grundriss**

Die Küche soll weiterhin als selbstständig nutzbarer und akustisch trennbarer Raum funktionieren. Flexible Wandelemente zwischen Küche und Nachbarraum wurden aufgrund des hohen Aufwandes nicht weiterverfolgt. Die Flächen beim Kücheneingang werden durch Versetzen der Leichtbauwand geklärt und dem engen Flur mehr Raum zugespielt. Ein Wechsel der Türanschlagsseite ermöglicht Einbauschränke als Erweiterung der Küche oder als Garderobe. Die zweiflügelige Türe lässt eine zeitgleiche Nutzung von Schränken und Durchgangszonen zu. Durch die Glaseinsätze in der Türe wird der Flur natürlich belichtet und wirkt grosszügiger. Sowohl im Flur wie auch in der Küche wird der Terrazzo gereinigt und neu versiegelt.



Grundriss Regelgeschoss, Eingriffstiefe | 1:100



Axonometrie 2-Zi-Whg

**Küche**

Durch das Entfernen der Licht- und Luftschächte zu den Bädern erfährt die Küche einen markanten Raumgewinn. Die vergrösserte Fensterfläche verbessert die Arbeitsqualität sowie die Raumstimmung deutlich, was den Raum als vielfach nutzbares Wohnungszentrum stärkt.

Die Küche wird einseitig am bauzeitlichen Standort platziert. Zur Optimierung der Anteile an Arbeitsflächen und Geräten werden differenzierte Standardelementbreiten eingesetzt. Optional kann eine Geschirrspülmaschine eingebaut werden. Die Verlängerung durch das kurze L-Stück verbindet die Küchenzeile mit dem Raum und schafft eine formale Einheit. Der zusätzliche Stauraum und

die vergrösserte Ablage-/Arbeitsfläche ermöglicht parallele Küchennutzungen. Abgesetzte Oberschränke begünstigen die natürliche Belichtung und lassen den Raum grosszügig wirken. Sie hängen über dem Horizont aus Kühlschrank, Küchenrückwand und farblicher Raunteilung, integrieren das Umluftgerät und bieten zusätzlichen Stauraum. Die freien Wandflächen bieten Raum zur individuellen Möblierung je nach Wohnform und Platzbedarf.

Die Farbgebung und Materialisierung orientiert sich am Bestand und an Referenzfarben aus dem Treppenhaus. Die horizontale Akzentuierung verweist auf die Holztafelung des Wohnzimmers. Das bestehende Fenster zwischen Küche und Bad bleibt erhalten und ermöglicht die indirekten natürlichen Belichtung.



Visualisierung Küche 3-Zi-Whg



Materialkonzept Küche

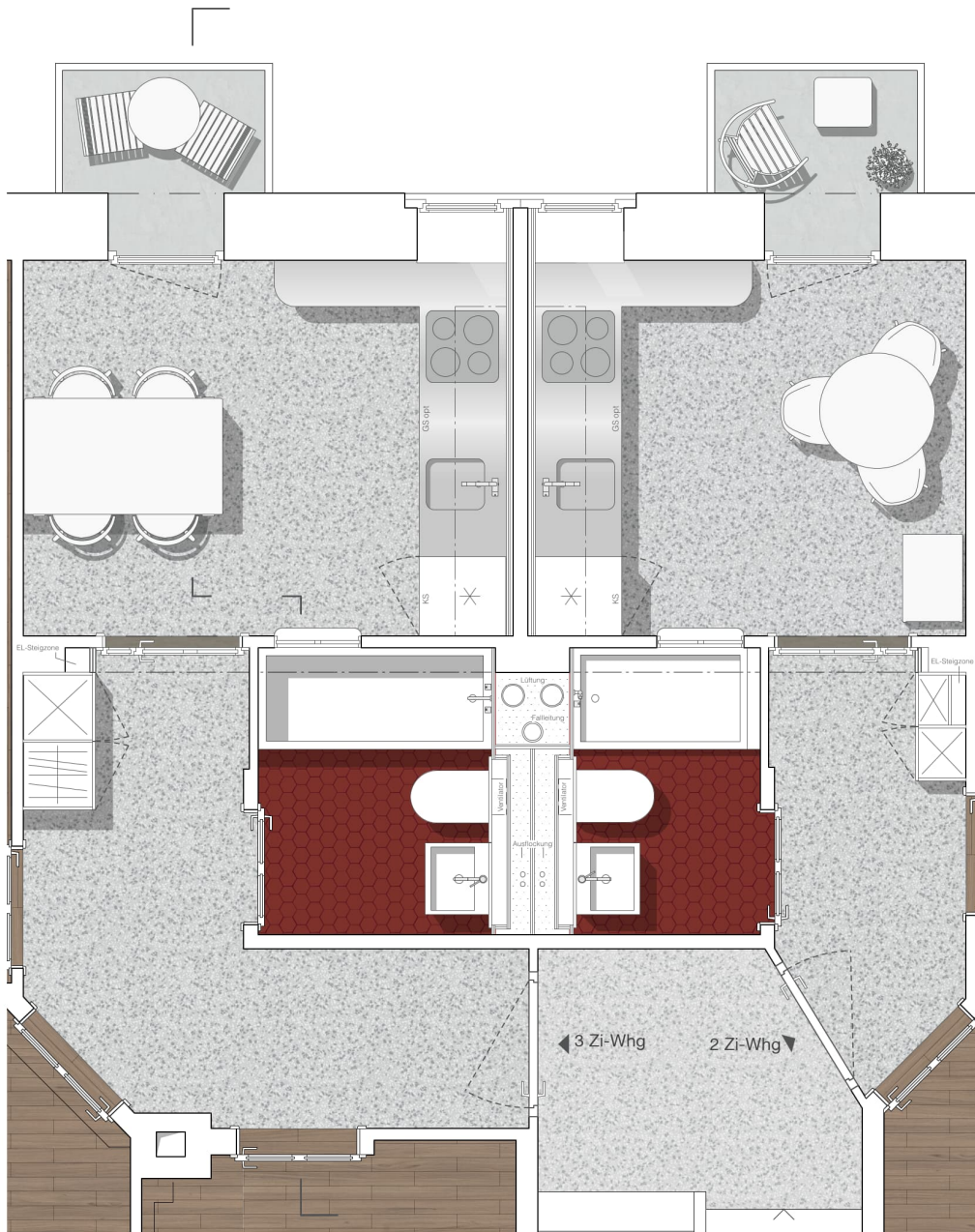


Bestand Küche

**Verfassende**

Fahrländer Scherrer Jack Architekten





Grundriss Küche, Bad & Flur | 1:33

**Bad**

Um die Wohnungen brandschutz- und schallschutztechnisch klar zu trennen, wird der Schacht zwischen den Badezimmern vergrössert und segmentiert. Neben der Leitungsführung werden die Schächte durch integrierte Spiegelschränke maximal ausgenutzt. Während die kleineren Wohnungen grosszügige Duschwannen erhalten, werden die grösseren mit einer Badewanne bestückt. Um den Flur der 3-Zimmer-Wohnung zu entlasten, wird die Badezimmertür nach innen gedreht.

Die Bäder erfahren die grösste Eingriffstiefe, da neben allen Installationen auch sämtliche Wand- und Bodenverkleidung ersetzt werden. Wie in der Küche wird auch im Bad mittels eines Horizontes eine grosszügige Raumwirkung geschaffen. Die warmen Farbtöne sowie das natürliche Licht schaffen ein atmosphärisches Ambiente.

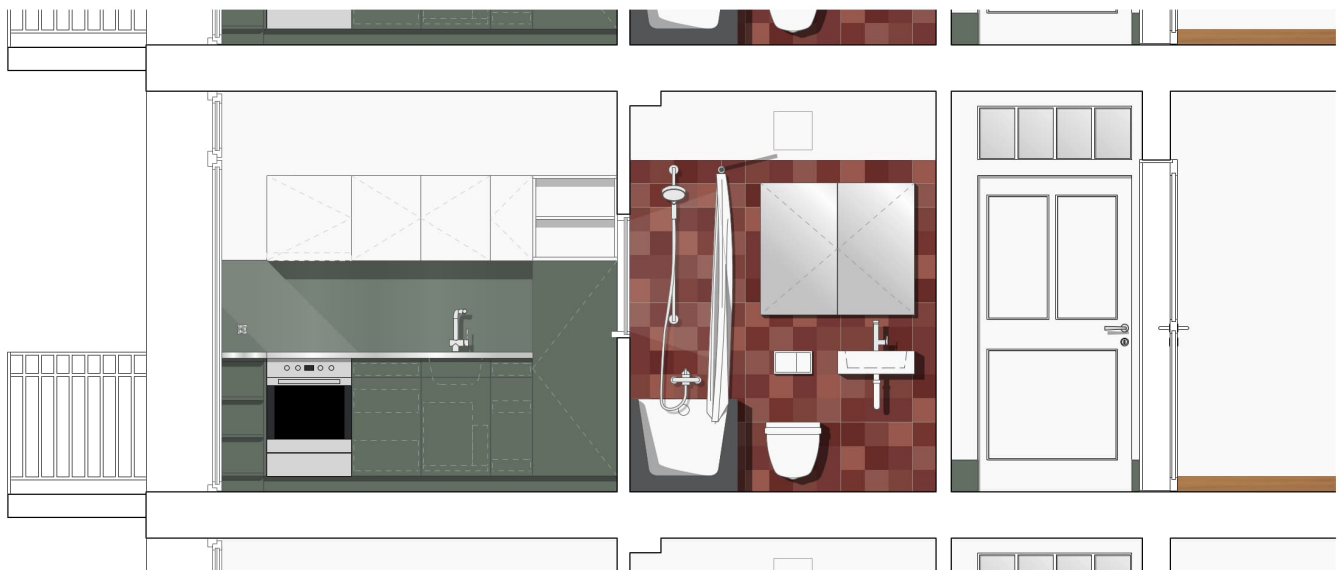
**Haustechnik**

Durch die Vergrösserung des Schachtes finden zwei Lüftungsrohre für die jeweils übereinanderliegenden Wohnungen Platz. Ein gemeinsamer Fallstrang erfüllt durch die Wahl eines zertifizierten Systems sowie einer entsprechenden Dämmung die geforderten Vorgaben.

Die Elektrosteigzonen lassen sich bei den Schrankkombinationen in den Fluren unterbringen, wodurch sie optisch versteckt und dennoch gut zugänglich sind.



Materialkonzept Badezimmer



Schnitt | 1:33



# Gesamtinstandsetzung Breitensteinstrasse

Planerwahl Amt für Hochbauten Stadt Zürich

## Gestaltungskonzept Küche und Bad

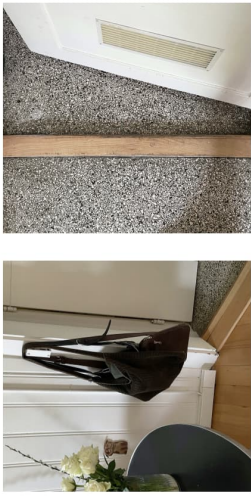
Die kompakten Grundrisse aus dem Jahr 1922 funktionieren für Paare, Wohngemeinschaften und kleine Familien gut und werden von den derzeitigen Bewohnern sehr geschätzt.

Durch die Strategie der minimalen Eingriffe können die kostengünstigen Wohnungen erhalten und die Bausubstanz auf ein Minimum beschränkt werden. Dafür wird an der räumlichen Aufteilung und Anordnung festgehalten. Um statische Eingriffe an der bestehenden Decke zu vermeiden, wird die Steigzone an der bisherigen Position neu erstellt. Die gemeinsame, nicht-tragende Rückwand der Küchen wird ersetzt, somit können die Wohnungen bauphysikalisch bestmöglich voneinander getrennt werden. Durch das Entfernen der Küchentüre bildet die Küche zusammen mit dem Eingangsbereich eine neue Einheit und vergrössert den zentralen Raum der Wohnung, von welchem alle Räume direkt erschlossen sind.

Die Küche bietet mit den vorgeschlagenen 4,5-Standardelementen Platz für einen Kühlschrank, einen Kochherd mit Backofen und eine Spüle. Auf eine Spülmaschine wird zugunsten von Stauraum verzichtet. Die Oberschränke werden als offenes Regal bis unter die Decke ausgeführt.

Die bestehenden Fensteröffnungen werden erhalten und bringen natürliches Licht in die Küche und auf den Arbeitsbereich. Der relativ knapp vorhandene Stauraum wird durch den offenen (optionalen) Einbauschränk beim Küchenzugang erweitert. Dieser Schrank kann als Garderobe wie auch als Geschirrspül- oder Vorratsschrank genutzt werden. Durch den Verzicht auf Hochschranke wirkt die Küche hell und wohnlich. Gleichzeitig ist die Küche durch die lineare Anordnung der Elemente optimal mobilierbar und sowohl die kleinere als auch die etwas grössere Küche bieten genügend Platz für einen Esstisch für vier Personen.

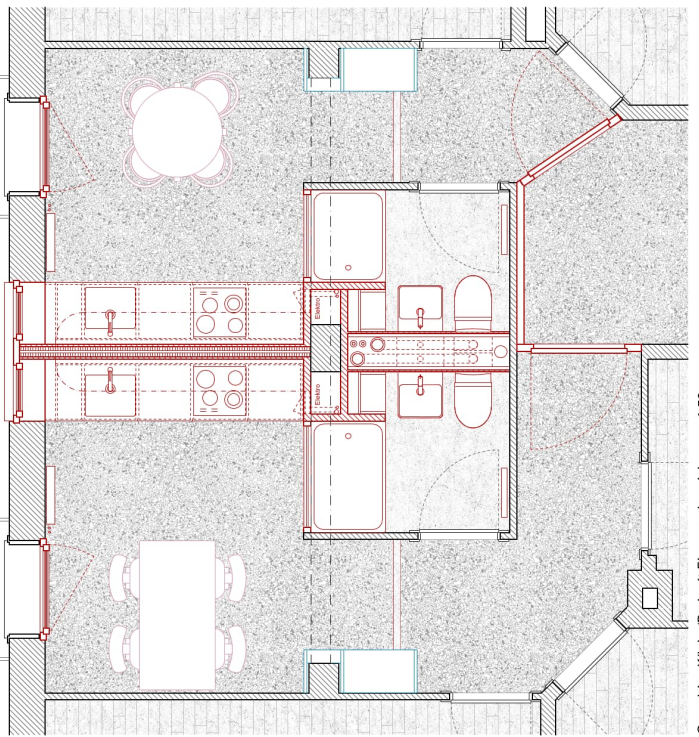
Die Anordnung von Lavabo, WC und Dusche im Bad ist durch die Steigzone definiert. Sämtliche Nasszellen werden mit einer Dusche ausgestattet, dies ermöglicht auch hier zusätzlichen Stauraum. Ein raumhohes, offenes Gestell sowie ein grosser Spiegel lassen den kleinen Raum grosszügig erscheinen. Durch das Fenster oberhalb der Dusche fällt natürliches Licht aus der Küche ins Badezimmer und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Beide Nasszellen sind nun gross genug um die Türen nach innen öffnend anzubringen.



**Materialisierung**  
Die bestehenden Bodenbeläge sind sehr hochwertig und prägen das innere Erscheinungsbild. Die Terrazzo- und Parkettbeläge werden aufgefärscht, neue Beläge werden mit Linoleum in passender Farbe erstellt. Die neuen Einbauten inkl. Küche erhalten einen warmen Farbton, welcher die erlogten Eingriffe bewusst hervorhebt und gezielte Akzente setzt. Die Küchenablage wird passend zur Rückwand in Chromstahl erstellt. Die Küchenarmaturen in Chromstahl wie die Einbauten unterstreicht den wohnlichen Charakter. Stark beanspruchte Oberflächen im Bad werden keramisch belegt, das raumhohe Gestell und die Rückwand bilden auch hier farbliche Akzente.

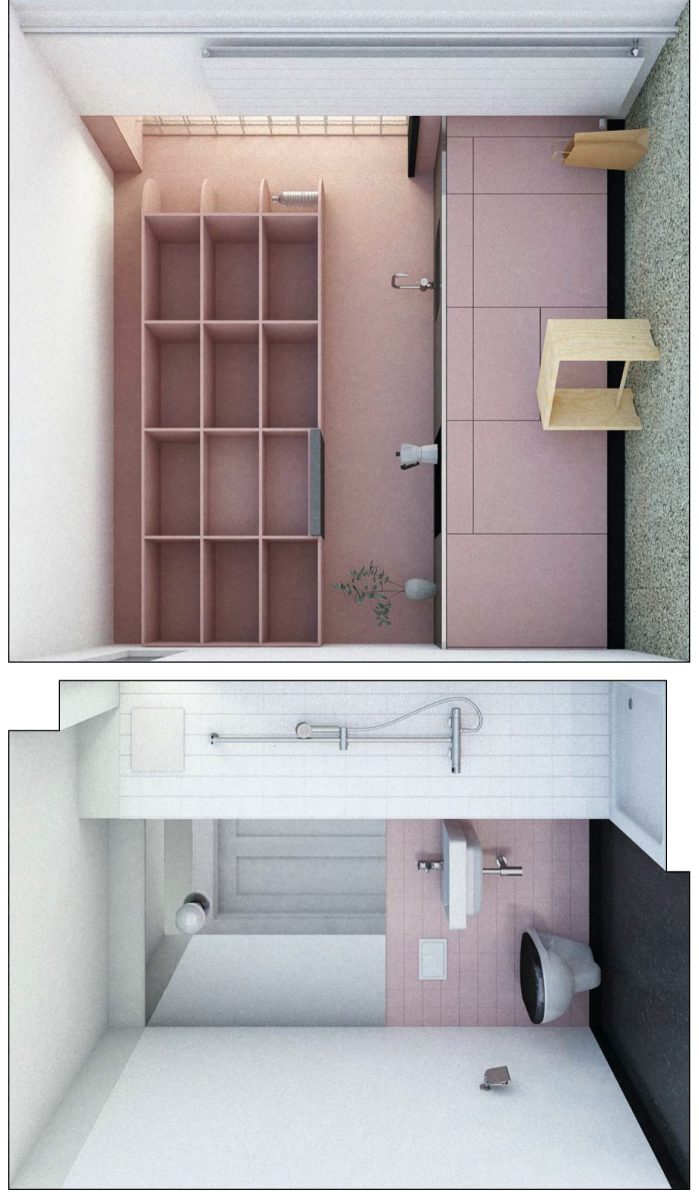


<b>Boden</b> Bestand	<b>Einbauten</b> Neu	<b>Wände / Decken</b> Bestand	<b>Küchenabdeckung</b> Neu	<b>Boden</b> Neu	<b>Wände</b> Neu	<b>Armaturen</b> Neu
Terrazzo	Holzfronten gestrichen	z.T. neu verputzen	Chromstahl	Linoleum	Keramische Platten	verchromt



Grundriss Küche/Bad mit Eingangsbereich

1:50





# Gesamtinstandsetzung Breitensteinstrasse

Planerwahl Amt für Hochbauten Stadt Zürich

## Konzept Gesamtinstandsetzung

Die Gesamtinstandsetzung soll den Ausdruck und den Charakter der beiden Wohnhäuser an der Breitensteinstrasse möglichst geringfügig verändern. Durch die Dämmung der Kellerdecke, der Erneuerung des Daches und neuen Fenstern kann bereits ca. 75% der Gebäudehülle optimal isoliert werden. Die Anforderungen des Wmrigie-Standards können mit diesen Massnahmen durch einen Systemnachweis voraussichtlich erfüllt werden, ein Dämmputz anstelle des bestehenden Putzes würde die Werte zusätzlich erhöhen. Der Verzicht auf eine Aussendämmung erlaubt es die bestehenden Fensterfassungen, Sonnenschutz und Balkone in ihrer Form zu erhalten und bei Bedarf aufzurüsten. Auch wird das ohnehin schon sehr schmale Trottoir nicht noch zusätzlich verengt.

## Erneuerung Haustechnik

Durch die Nutzung der bestehenden Steigzonen wird die Eingriffstiefe für die neue Haustechnik auf ein Minimum reduziert und durch die konzentrierte Anordnung kann die gesamte Wohnung effizient erschlossen werden. Die Wärmeerzeugung erfolgt zukünftig mittels Fernwärme, welche über eine Leitungsführung im UG direkt zu den bestehenden Heizkörpern geführt wird.

Die geplante Erdbenenanalyse wird zeigen, ob und welche Tragwerksverstärkungen notwendig sind. Die Holzbalkendecken des Bestandes werden mit grosser Wehrscheinlichkeit mittels Holzbalken zu wirksamen Deckenscheiben mit Streichbalken zur Verbindung mit den tragenden Wänden verstärkt werden. Mit einem internen, strängweisen Bauvorhaben kann ein ordentlicher und jederzeit kontrollierter Ablauf mit optimalem Resultat sichergestellt werden.

Eine Umsetzung der Baute unter bewohnten Verhältnissen wäre grundsätzlich denkbar und würde in Bezug auf die Kosten wesentliche Ersparnisse ermöglichen, indem die baureisenseitigen Aufwendungen für Mieterenschädigungen, Mietzinsausfall u.dgl. optimiert werden könnten.

## Gestaltung Aussenraum

Der auf der Zugangsseite der Häuser gelegene Aussenraum weist eine sehr hohe Qualität auf, die Grundflächen werden ökologische aufgewertet. Gedeckte Veloabstellplätze können zwischen den beiden Häusern angeordnet werden.

In den Nasszellen wird eine einfache, bedarfsgesteuerte Abluftanlage eingeplant, die Nachströmung wird per Infiltration über die Aussenwände sichergestellt. Von der neuen Verteilbatterie im UG werden die Kalt- und Warmwasserleitungen vertikal in der Steigzone zu allen Abnahmestellen geführt. Die neuen Schmutzwasserleitungen können ideal positioniert und einfach bis über Dach entlüftet werden. Allenfalls braucht es in den Wäschküchen noch neue Wäschtürme für die Bewohner.

Die gesamte Elektroinstallation wird auf den neusten Stand der Technik gebracht. Da es sich um kleine Wohnungseinheiten handelt, muss keine Multi-mediateilung erstellt werden. Der Glasfaserschluss wird direkt im Wohnraum installiert. Alte, nicht mehr benötigte Installationen werden zurückgebaut, im neuen Elektroverteiler bei der Küche werden FI-Schutzschalter verbaut.

## Dach

Schadstoffanalyse und Instandsetzung  
Zwischensparrendämmung mit minimalem Raumverlust  
Erneuerung Spenglerarbeiten

## Wände / Decken

Instandsetzung

## Böden

Instandsetzung

## Sonnenschutz

Instandsetzung

## Fenster

Ersatz durch Holzfenster  
3-fach Isolierverglasung  
Hoher Schallschutz zur Breitensteinstrasse

## Fensterfassung mit Fensterbank

Instandsetzung

## Fassade

Instandsetzung  
Je nach Anforderung Dämmputz

## Balkon

Instandsetzung Metallbau

## Heizkörper

Wo vorhanden Instandsetzung  
z. T. Neu

## Kellerdecke

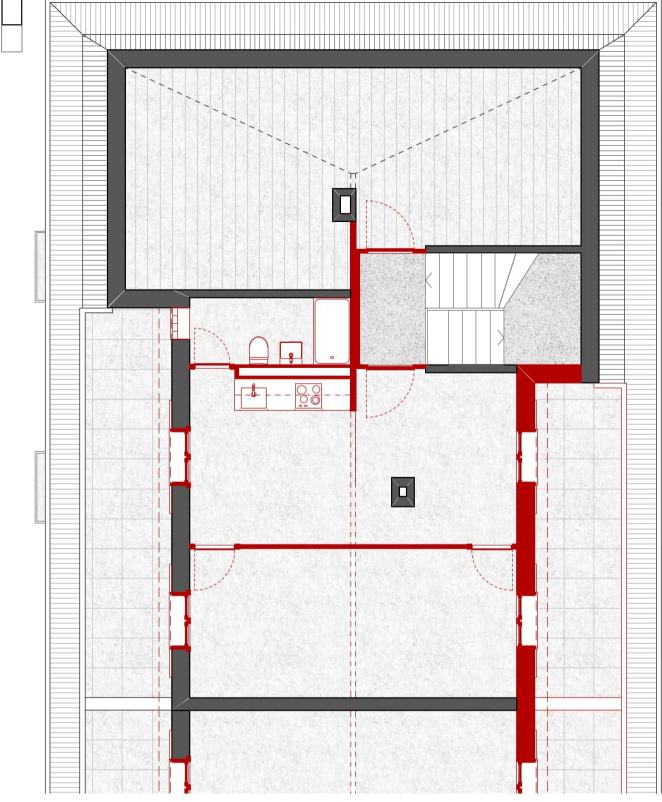
Deckendämmung

## Leitungsführung an Decke UG

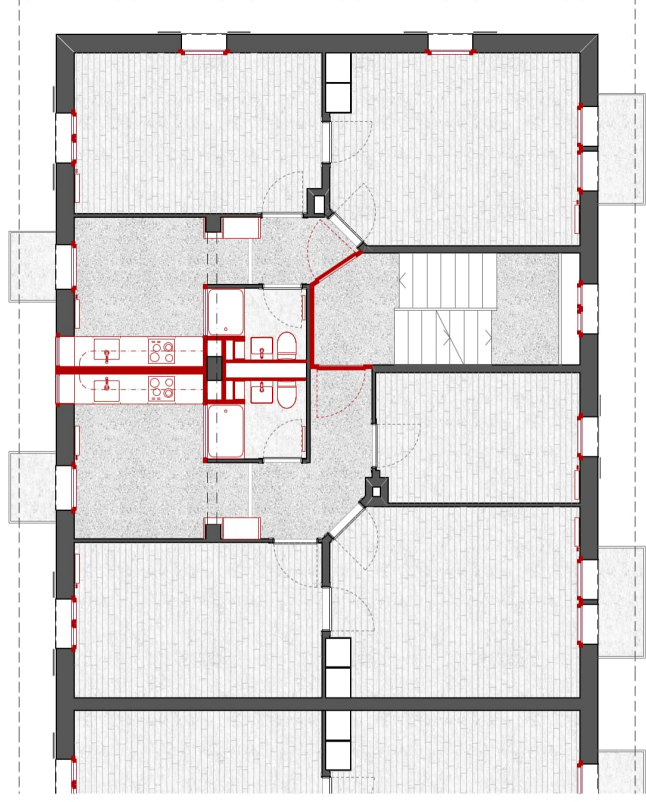
neue Wärmeverteilung  
Vertikalerschliessung entlang Fassade

## Kellerwände

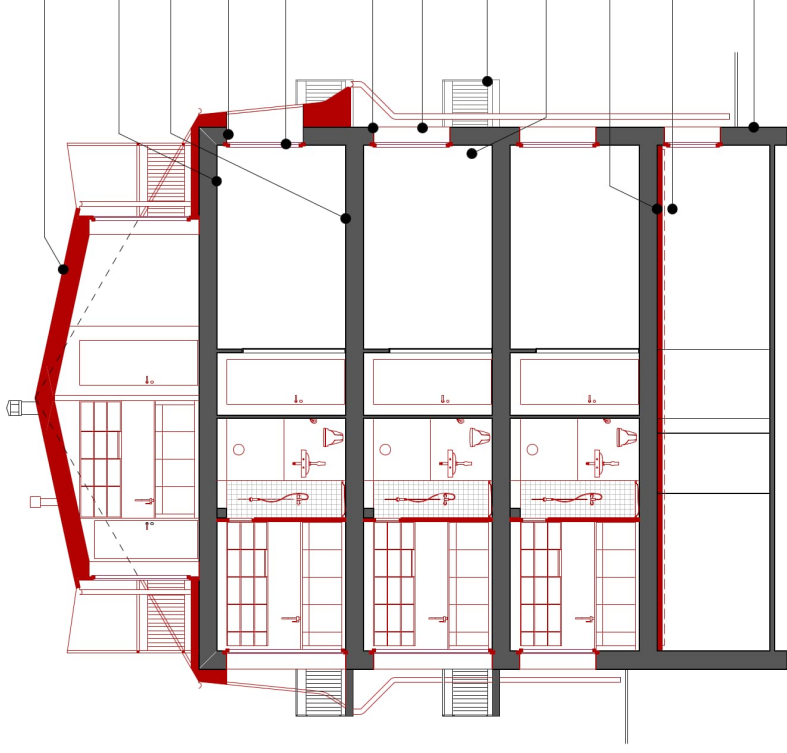
Sanierung und Schutz vor Feuchtigkeit



Grundriss Mansarde 1:100



Grundriss Regelgeschoss 1:100



Schnitt 1:100





**GESAMTINSTANDSETZUNG BREITENSTEINSTRASSE**  
ZÜRICH - WIPKINGEN

Die Küchenrückwand wird zwischen Unter- und Oberschrank mit Keramikplatten belegt. Dabei wird eine blau/grüne Wandplatte mit dem Format 10/10 cm eingesetzt.

Die Wände und die Decke, erhalten einen Glattputz und werden weiss gestrichen. Der Wandbereich der Küche, bis zur Unterkante der Oberschränke, wird in einem beige Farbton gestrichen.

Fensterrahmen, Sockelleisten und Türen werden in einem hellen Grau gestrichen und differenzieren sich so leicht von den Wänden.

Die Küchenmöbellfronten bestehen aus Holzwerkstoffplatten mit Kunstharzbelegung. Die Küchenarbeitsflächen werden mit Metallblechen in CNS ausgeführt.

**Bad**  
Die bestehenden Bäder sind wie die Küchen noch einheitlich. Vereinzelte Nasszellen verfügen nicht über viele Originale Elemente andere sind stark umgebaut. Auf Grund der Türposition sind die Optionen für das Layout des Badezimmers stark eingegrenzt.

Die Steigzone liegt zwischen zwei Badezimmern, an derselben Wohnungstrennwand wie die Küchen. Die Steigzonen sollen in ihrer Position beibehalten werden. Um die Steigzonen möglichst kompakt zu halten, wechselt in den aneinander liegenden Nasszellen die Position von WC und Lavabo. Wie im „Zugang zur Aufgabe“ umschrieben, nehmen wir an, dass die Badezimmer mit einer einfachen Abluftanlage über Dach ausgerüstet werden. Bei der Konzeption der Nasszellen ist es entscheidend, dass alle Apparate an derselben Rückwand, sprich direkt an der Steigzone liegen. So ist eine effiziente Erschliessung der Badezimmer gewährleistet und auch das Abführen des Abwassers über die Fallleitungen kann so einfach gewährleistet werden. Die Position der Badewanne bleibt dieselbe wie im Bestand.

Der Spiegelschrank mit integrierter Leuchte, wird an der Rückwand der Nasszelle oberhalb des Lavabos aufgesetzt montiert.

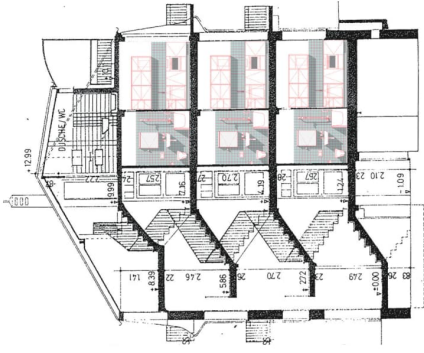
Das Badezimmer wird an zwei Wänden und am Boden mit Keramikplatten belegt. An der Rückwand des Badezimmers wird eine blau/grüne Wandplatte mit dem Format 10/10 cm eingesetzt. An der Seitenwand und am Boden wird eine beige Platte verlegt, das Format der Wandplatte beträgt 10/10 cm das Format der am Boden verlegten Platten 20/20 cm. Die Wände weiche nicht mit Platten belegt sind und die Decke, erhalten einen Glattputz und werden weiss gestrichen.

Die Sanitärapparate werden in einem schlichten Weiss gehalten. Zwischen Badezimmer und Küche gibt es in den meisten Wohnungen ein verbindendes Fenster. Dies bringt etwas Tageslicht ins Badezimmer. Wo dieses „Element“ vorhanden ist, soll es beibehalten werden. Der Fensterrahmen wird in einem hellen Grau gestrichen und differenzieren sich so leicht von den Wänden.

**Erschliessung**

Im gesamt Schnitt wird schnell ersichtlich, dass die Nasszellen erschliessungstechnisch optimal platziert sind. Sie liegen übereinander und können so durch eine Steigzone problemlos erschlossen werden, im Untergeschoss liegen die Hausanschlüsse, von welchen ohne grossen Aufwand über die Kellerdecke in die Steigzone gefahren werden kann.

Die Abluftanlage zur Belüftung der Nasszellen kann gut über Dach geführt werden. Auch die Fallleitungen können so wie bis anhin über Dach entlüftet werden.



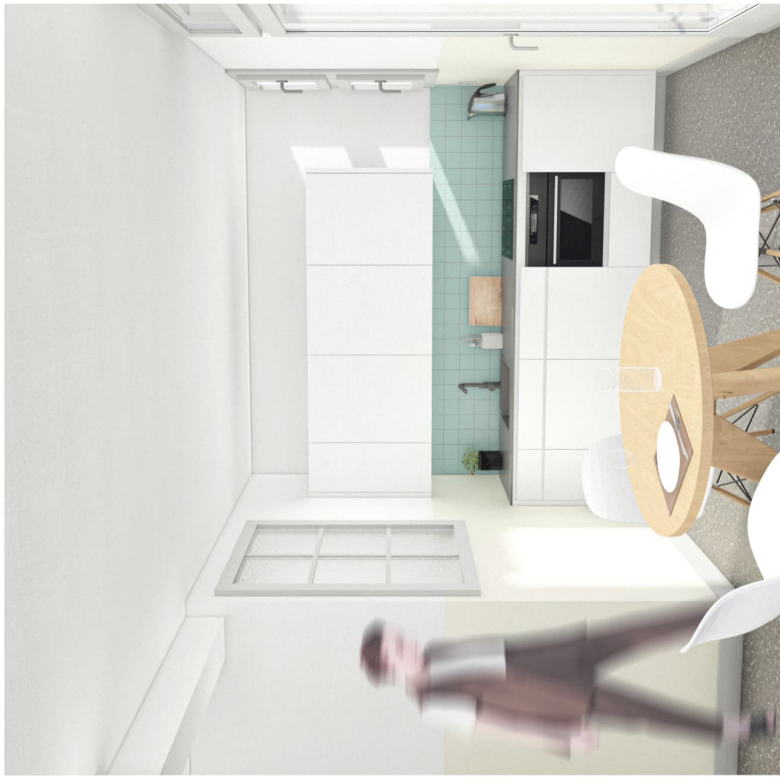
Schnitt, Übersicht

**Übersicht**

In den meisten Wohnungen sind die Nasszellen gleich gross. Einzig bei der 2.5 Zimmer Wohnung an der Ost Fassade ist die Nasszelle um einiges kleiner. Bei diesem Wohnungstyp verzichten wir jeweils auf die Badewanne und planen stattdessen mit einer Dusche. Die Küche kann nach dem heutigen Wissensstand überall gleich konzipiert werden. Die Situation im Dachgeschoss muss in der Projektierungsphase genauer betrachtet werden.



Grundriss, Übersicht





### Analyse Bestand

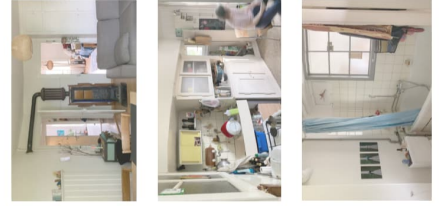
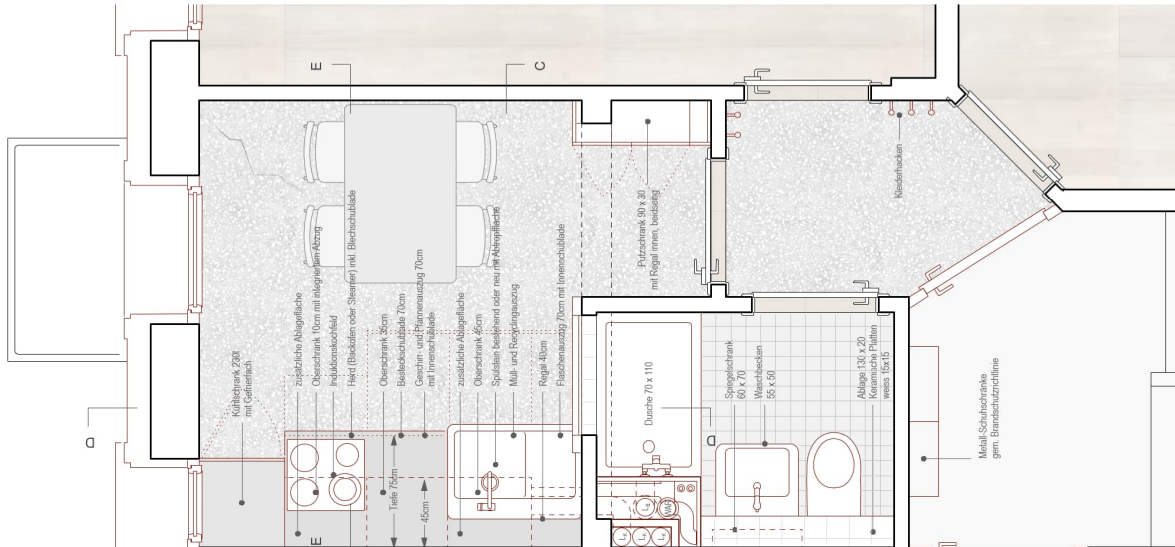
Die Wohnhäuser von V. Lorenz aus den 20er-Jahren begeistern durch eine mit bescheiden Mitteln erzeugte architektonische Qualität, einer hohen Funktionalität und überaus sympathischen Wohnlichkeit! Die wichtigsten Punkte:

- **Sichtachsen - Räumliche Bezüge:** Die überaus kompakte organisierten Wohnungen weisen aufgrund von vielfältigen räumlichen Bezügen eine überraschende Grosszügigkeit auf. Die Anordnung von Türen, Oblichter und wohnungsbinnen Fenster erlaubt eine Vielzahl von Bezügen und sorgt für Belichtung in die Tiefe.
- **Beidseitige Balkone:** Die Wohnungen haben an beiden Fassaden je ein französisches Fenster und kleinen Balkon. Diese liegen in der Verlängerung der oben beschriebenen Sichtachsen und verstärken dadurch die horizontale Transparenz.
- **Abschattung einzelner Türverbindungen:** Der kompakte Grundriss wird u.a. durch abgeschattete Türverbindungen möglich. Weil die abgeschatteten Ecken immer mit Türen versehen sind, fällt sie räumlich erstaunlich wenig ins Gewicht.
- **Belichtung Bad:** Das Badzimmer ist über die Küche mittels eines transluzenten Fensters belichtet. Der Effekt ist erstaunlich. Im Bad entsteht fast der Eindruck, als wäre die Nasszelle an der Fassade.
- **Belüftung Bad:** Das Badzimmer wird über einen „Lüftungsschacht“ an die Fassade angeschlossen. Aufgrund des abgedachten Lüftungskonzepts wird dieser aber nicht weiter benötigt.
- **Kleinrentige wohnliche Küchenmoblierung:** Die originalen Küchen sind (wie in der Epoche üblich) formal nicht als Zeilenküchen ausgebildet (obwohl die räumliche Anordnung der meisten Elemente entlang einer Wand ist). Die Anordnung der Möbel hat vielmehr einen additiven Charakter. Der Lüftungsschacht des Bads sorgt für einen Massstabspung innerhalb der Küche. Dies und die Kleinrentigkeit der Möbel generiert eine adäquate Wohnlichkeit.
- **Kompaktierte innere Tragstruktur:** Die innere tragende Struktur beschränkt sich im Bereich Bad-Küche platzsparend auf zwei Stützen und einen Unterzug.

3 - Zimmerwohnung



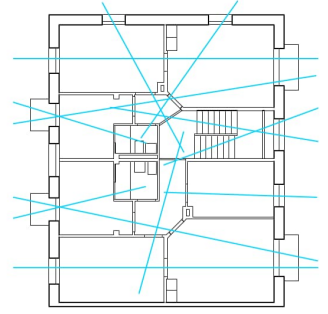
2 - Zimmerwohnung



Durchsicht dank Sichtachsen

Kleinrentige wohnliche Küchenmoblierung

Belichtung Bad



Vielfältige Sichtachsen und räumliche Bezüge



