



INSTANDSETZUNG

RAHMENVERTRAG ALTSTADTLIEGENSCHAFTEN

BKP 291 ARCHITEKTUR / BAUMANAGEMENT

Planerwahl im selektiven Verfahren
Bericht Planerwahl



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

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

Zürich 2023

Redaktionelle Bearbeitung
Ruth Wigger

Gestaltung
blink design, Zürich

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	3
A PROJEKTRAHMEN	4
Ausgangslage	4
Aufgabe	5
Ziele	5
Kosten	6
Termine	6
B Zugang zur Aufgabe	7
C Bericht Planerwahl	10
Auftraggeberin und Verfahren	10
Planerwahlgremium	10
Präqualifikation	11
Zuschlag	12
Würdigung	12

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) besitzt in der Altstadt zahlreiche Wohnungen und Geschäftsliegenschaften. Der Zweck des Immobilieneigentums von LSZ besteht im Erhalt und Ausbau des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums im Sinne der wohn- und sozialpolitischen Ziele der Stadt Zürich. Um günstige Mietzinse zu gewährleisten, besteht ein sehr hohes Interesse an preisgünstigen Instandsetzungen.

Für die kommenden Jahre wird ein hoher Instandsetzungsbedarf erwartet und das Amt für Hochbauten beabsichtigt mit der Ausschreibung eines Rahmenvertrags für Altstadtliegenschaften, diese kleineren Bauvorhaben effizient beauftragen zu können.

Die überwiegende Mehrzahl der Altstadtliegenschaften ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgeführt.

Liegenschaften Stadt Zürich betraut das Amt für Hochbauten mit Gesamt- oder Teilinstandsetzungen oder mit einer Erneuerung des Gebäudeinneren (im Rahmen der Kostenvorgaben und Priorisierung). Diese zahlreichen Bauaufgaben erfordern eine professionelle und fachkundige Begleitung. Auf einen kostenbewussten Umgang bei der Abwicklung der einzelnen Bauvorhaben wird grossen Wert gelegt. Das Amt für Hochbauten übernimmt als Bauherrenvertreterin die Federführung und beauftragt Architektinnen und Architekten zur Umsetzung.

Die vorliegende Rahmenvertragsausschreibung für Altstadtliegenschaften und vergleichbare Objekte dient der Ermittlung geeigneter Partner, mit deren Unterstützung die Eigentümerziele des kostengünstigen Bestandserhalts erreicht werden können. Es ist vorgesehen, maximal 3 Anbietende auszuwählen und diese parallel im Sinne eines Rahmenvertrags über 5 Jahre zu beauftragen. Angefangene Projekte können bis und mit Bauabrechnung / Garantiarbeiten betreut werden.

Die Bewerbenden sollen in der Lage sein, über sämtliche Projektphasen alle Leistungen wie Machbarkeitsstudien, Projektierung, Kostenplanung, Devisierung und Bauleitung möglichst aus einer Hand anzubieten und kleinere Projekte schnell und effizient abzuwickeln. Es ist auch denkbar, dass nur einzelne Projektphasen auszuführen sind. Die Projekte haben zum Teil hohe Dringlichkeit. Somit müssen die Verantwortlichen für Architektur / Baumanagement fähig sein, kurzfristig und schnell mit der Planung und der Realisierung der Projekte zu begin-

nen. Die Bauherrschaft behält sich vor, eine projektspezifische Teambildung mit vorhandenen Rahmenvertragsingenieurinnen und -ingenieuren (BKP 293, BKP 294 und BKP 295) vorzunehmen.

Die Projektabwicklung erfordert grosse Selbständigkeit, ein ausgeprägtes Kostenbewusstsein und eine kompetente treuhänderische Vertretung der Bauherrschaft.

Aufgabe

Der spezifische Projektrahmen wird jeweils zu Beginn des Auftrags definiert. Es handelt sich hauptsächlich um:

Instandsetzungsarbeiten wie zum Beispiel:

- Instandsetzungsmassnahmen (innen und aussen) mit und ohne Baubewilligung
- Ertüchtigung von technischen Gewerken
- Kleinere Anbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen
- Kleinere Anpassungen der Umgebungsgestaltung

Umsetzung von Massnahmen für die Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben und / oder von städtischen Zielen wie zum Beispiel:

- Absturzsicherungen
- Brandschutzmassnahmen
- Behindertengerechter Zugang zu Gebäuden
- Umsetzung von Massnahmen zur Hitzeminderung.

Baumassnahmen an Inventarobjekten werden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege entwickelt.

Ziele

- Die Massnahmen dienen der Verlängerung des Lebenszyklus¹ und der Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit für einen weiteren Zeitraum von 15 - 30 Jahren unter Beibehalt günstiger Mieten.
- Die Bauwerke behalten ihren gesellschaftlichen, funktionalen und wirtschaftlichen Wert.
- Durch eine kostenbewusste Planung und Realisierung können die Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten tief gehalten werden.

Kosten

Die Zielkosten der einzelnen Projekte werden jeweils zu Beginn des Auftrags definiert. Für die Erfüllung dieser Ziele können design-to-cost Vorgaben definiert werden.

Es ist pro Rahmenvertragspartner voraussichtlich mit einer jährlichen Bausumme bis maximal Fr. 5'000'000.- zu rechnen, welche sich auf 1 - 10 Aufträge verteilen.

Termine

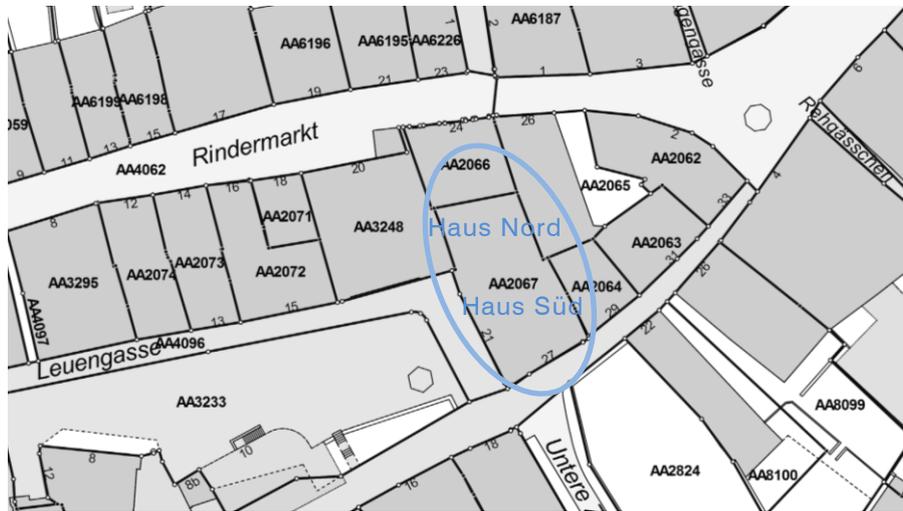
Die Termine sind abhängig vom Projektumfang. Es soll eine möglichst schlanke, schnelle und effiziente Projektabwicklung angestrebt werden. Die Aufträge können auch kurzfristig erfolgen.

Die Anbietenden nehmen den Projektrahmen mit ihrer Teilnahme am Verfahren zustimmend zur Kenntnis. Bei wesentlichen Abweichungen in der Beurteilung des Projektrahmens sind sie eingeladen, dies bei der Angebotsabgabe zu vermerken.

B ZUGANG ZUR AUFGABE

Ausgangslage

Die städtische Liegenschaft Leuengasse 21 / Spiegelgasse 27 weist Bauteile auf, die bis in die 2. Hälfte des 13. Jh. zurückreichen und ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Das „Wohnhaus zum Schneeberg“ geht aus mehreren Gebäudeteilen hervor und befindet sich in einem heterogenen Zustand. Im nördlichen Gebäudeteil (Haus Nord) wurde anfangs der 1990-er Jahre im 2. und 3. Obergeschoss eine Maisonette-Wohnung eingebaut und das Holzwerk verstärkt. Im südlichen Gebäudeteil (Haus Süd) sind im 2. und 3. Obergeschoss Wohnungen angeordnet und seit längerem keine Investitionen mehr getätigt worden.



Katasterplan



Luftbild

Im 1. Obergeschoss Haus Süd war in den letzten Jahren eine Kinderkrippe eingemietet. Die Räumlichkeiten werden z. Z. zwischengenutzt und sollen wieder der ursprünglichen Wohnnutzung zugeführt werden. Im Erd- und Untergeschoss sind teilweise ungenutzte (Lager-) Flächen vorhanden; sie sollen besser genutzt werden können.

Mit der Teilinstandsetzung und der Umnutzung von Lagerflächen in Gewerbeflächen mit geschätzten Erstellungskosten von etwa 2.8 Mio. Franken sind folgende Baumassnahmen vorgesehen:

- Instandstellung der Fassaden (Fensterersatz, voraussichtlich keine Dämmmassnahmen an den Aussenwänden)
- Dämmmassnahmen und Neueindeckung Blechdach
- Instandstellung der schadhafte Terrassenfläche
- 1. Obergeschoss Haus Süd: Umnutzung in Wohnen
- 1. Obergeschoss Haus Nord: Umnutzung Abstellraum in zumietbares Zimmer
- Einbau gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (Rohbau, Dämmmassnahmen Kellerdecke, kein Ausbau) mit Nebenräumen im Untergeschoss Haus Süd
- Neuorganisation der Nebenräume Wohnen im Erd- und Untergeschoss Haus Nord
- Erfüllen der brandschutztechnischen Vorschriften
- Anpassung und Erweiterung der Elektroanlagen
- Erweiterung der Wärmeerzeugung und -verteilung
- Einbau von Lüftungsanlagen im Untergeschoss und Erdgeschoss
- Erneuerung der Lüftungsanlage in der Wohnung im 1. Obergeschoss
- Ersatz der sanitären Apparate im Treppenhaus, Wohnung 1. Obergeschoss, neue sanitäre Apparate in Erd- und Untergeschoss

Die vertikalen Versorgungsleitungen befinden sich in gutem Zustand und die Wohnungen bleiben während der Baumassnahmen in Betrieb. Die Liegenschaft besetzt die ganze Parzelle AA2067 mit einer Grösse von 286 m², es gibt keine parzelleneigene Umgebungsfläche.

Aufgabe

Im Erdgeschoss der Liegenschaft befindet sich neben dem Verkaufslokal "SNE" eine kleine Einstellhalle mit einem Garagentor aus dem Jahre 1938. Das Kleidergeschäft mit Eingang an der Spiegelgasse soll erhalten bleiben, Anpassungen an diesem Gewerbeteil sind keine vorgesehen. Anstelle der Einstellhalle mit einer Fläche von etwa 75 m² soll weiteres Kleingewerbe Einzug halten können. Denkbar ist Verkauf (zum Beispiel Bücher, Schuhe, Wein), kombiniert mit einem kleinen Ausschank (vergleiche zum Beispiel das Kleingewerbe Marktlücke, Schipfe 24).

Die Räumlichkeiten werden im Edelrohbau an die zukünftigen Mietenden übergeben, der Ausbau inklusive dem Bodenbelag (Verschleiss-schicht) erfolgt durch die Langzeitmietenden.

Im denkmalgeschützten Gebäude soll nun im Bereich des heutigen Garagentors die Gebäudehülle der neuen Nutzung entsprechend angepasst und das Kleingewerbe sichtbar gemacht werden. Eingriffe in die historische Bausubstanz sind nicht zugelassen.

Wie gestalten Sie diesen Fassadenbereich mit Eingang und Schaufenster, um eine gewisse Öffentlichkeit der Nutzung anzuzeigen und die neu gestaltete Öffnung stimmig in die historische Fassade einzufügen?

Es wird ein einfacher und kostengünstiger Vorschlag erwartet, der auch eine Aussage zum sommerlichen Wärmeschutz macht.

Weiter erwarten wir

a) eine Aussage zur Baulogistik während des Bauablaufs an der Liegenschaft, die keine eigene Umgebungsfläche zur Verfügung hat: Materialumschlag, Entsorgung von Baumaterialien, Vertikalerschliessung für Baumaterial, sanitäre Einrichtungen für den Baustellenbetrieb.

b) eine Aussage zur Gewährleistung der Zugänglichkeit und Sicherheit für die Bewohnenden während der gesamten Instandsetzung.

Wie gehen Sie vor und was ist zu beachten, um diese Anforderungen zu erfüllen und einen reibungslosen, effizienten und kostenbewussten Bauablauf zu ermöglichen?

Hinweis

Bei fehlenden Informationen ist von Annahmen auszugehen. Die Annahmen sind zu begründen.

Darstellung

Auf zwei A3-Seiten soll Ihr Vorschlag vorwiegend in Planform mit geeignetem Massstab und mit dem notwendigen Text / Skizzen dargestellt werden. Es werden keine ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet.

Präsentation und Dialog

Anlässlich einer Präsentation (10') und anschliessendem Dialog (15') möchten wir Ihnen die Gelegenheit bieten, Ihren Vorschlag für den Auftritt des neuen Gewerbetils zu erläutern und Ihre Vorgehensweise betreffend Baulogistik und Zugänglichkeit/Sicherheit für die Bewohnenden darzulegen.

Als Grundlage für das Gespräch gelten die zwei abgegebenen A3-Seiten.

C BERICHT PLANERWAHL

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, hat im Rahmen eines selektiven Verfahrens nach WTO-Übereinkommen Architekturbüros zur Einreichung einer Bewerbung für einen Rahmenvertrag über maximal 5 Jahre Laufzeit für diverse kleinere Bauvorhaben im Bereich Instandsetzung von Gebäuden der Stadt Zürich eingeladen.

Es wurden Architekturbüros gesucht, die in der Lage sind, über sämtliche Projektphasen alle Leistungen der Projektierung, Kostenplanung und Bauleitung kurzfristig und in architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz abzuwickeln, unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben.

Aufgrund der Präqualifikation mit Selbstdeklaration (selektives Verfahren 1. Phase) wurden 6 Bewerbende, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, direkt zur Einreichung eines Angebots eingeladen (2. Phase). Die Bewertung der Unterlagen erfolgte in beiden Phasen durch die Fachstelle Planerwahl des Amts für Hochbauten. Es wurden 3 Büros ausgewählt, mit welchen ein Rahmenvertrag abgeschlossen wird.

Planerwahlgremium

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

- Ueli Lindt, Gruppenleiter Projektentwicklung AHB
Vorsitz, Co-Leitung der Fachstelle Planerwahl
- Lukas Walpen, Gruppenleiter Bau AHB
- Oliver Bolli, Projektleiter Projektentwicklung AHB
- Roger Hartl, Projektleiter LSZ
- Sabine Konstanzer, Bauberatung Denkmalpflege AFS

Projektleitung

- Ruth Wigger, Projektleiterin Projektentwicklung AHB

Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «Rahmenvertrag» erfolgte am 3. Juni 2022. Es wurden 27 Bewerbungen vollständig und fristgerecht bis zum 28. Juni 2022 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 21. Juli 2022 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 3. Juni 2022 festgehaltenen Eignungskriterien wurden aus den 27 Bewerbungen die 6 aufgeführten Planerteams zur Teilnahme an der 2. Phase des Planerwahlverfahrens zugelassen:

- Felder Architektur ETH SIA, 8004 Zürich
- Cubus Architektur GmbH, 8001 Zürich
- gimnivogt architekten eth sia, 8006 Zürich
- Lippuner Sabbadini Architekten GmbH, 8003 Zürich
- Kolev Architekten GmbH, 8032 Zürich
- markus jandl architekten, 8045 Zürich

Allen Bewerbenden wurde nach der Präqualifikation ein Schreiben mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Zuschlag

Nach der Vorprüfung der eingereichten Unterlagen vom 8. November 2022 wurden alle Bewerbenden zur Beurteilung zugelassen. Die Präsentationen vor dem Planerwahlgremium fanden am 24. November 2022 statt.

Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe inkl. Gespräch und die Honorarofferten. Die im Programm vom 20. September 2022 festgehaltenen Zuschlagskriterien haben folgende Architekturbüros am besten erfüllt:

- Felder Architektur ETH SIA, 8004 Zürich
- Cubus Architektur GmbH, 8001 Zürich
- Lippuner Sabbadini Architekten GmbH, 8003 Zürich

Würdigung

Der Zugang zur Aufgabe beinhaltete die Bearbeitung der Themen Projektanalyse und entwerferischer Ansatz einerseits und der Unterbreitung eines Vorgehensvorschlags zur Baulegistik andererseits.

Die eingereichten Honorarofferten wurden verglichen und wiesen eine Differenz von rund 14% zwischen dem günstigsten und dem teuersten Angebot auf.

Das Planerwahlgremium stellte beim Beurteilen des Zugangs zur Aufgabe vielfältige und grösstenteils sehr qualitätsvolle Lösungsvorschläge fest. Für den Auftritt des neuen Kleingewerbes an diesem Ort, der zwischen städtischem Kleinplatz und Hinterhof changiert, werden verschiedene Ansätze gewählt. Zwei Teams übernehmen die Geometrie des Garagentors und lenken die Aufmerksamkeit über andere architektonische Elemente auf das neue Gewerbe. Vier Teams überhöhen den bestehenden Fassadenausschnitt; zweimal mit einem Holzrahmen und zweimal mit einer Sandsteinverkleidung.

Der sommerliche Wärmeschutz erweist sich an dieser Westfassade, die nachmittags eine starke Sonneneinstrahlung aufweisen kann, als eine Herausforderung. Eine flächendeckende Verschattung ist schwer mit der erforderlichen Durchfahrts Höhe auf dem Vorplatz, respektive mit einem einsehbareren Schaufenster zu vereinen.

Das Zurückversetzen der Front generiert je nach Tiefe etwas Schatten, löst aber die Problematik der flachen Einstrahlung am späten Nachmittag nicht.

Die Frage zur Baulogistik wurde vielfältig beantwortet, zu den einzelnen Themen wie Umschlagplatz/Deponie, vertikale Erschliessung für Bauleute und Materialien gab es verschiedene Vorschläge. Die Überlegungen zur Sicherheit der Mietenden waren durchwegs gut. Besser bewertet wurden Teams, die das Potential von Lagerflächen im Gebäude und den damit verbundenen Wetter- und Vandalenschutz sahen (Erdgeschoss oder Terrasse), die kurze Wege zwischen Bau und Baustellenninstallation vorschlugen und eine möglichst klare Trennung von Bauleuten und Mieterschaft anstrebten.

Die Präsentation der einzelnen Beiträge konnte die Klarheit und Professionalität der verschiedenen Büros noch unterstreichen, die Antworten auf die gestellten Fragen gaben einen guten Einblick in die Priorisierung der verschiedenen Themen.

Das Team **Felder Architektur** schlägt eine gute Optimierung der Präsenz der neuen Gewerbeeinheit durch eine Vergrößerung des Schau Fensters mittels eines Blendrahmens aus Holz vor. Damit wird dem neuen Gewerbe ein angemessenes Gesicht und der Platzfassade ein offenerer Charakter verliehen. Die Architektur des Schau Fensters orientiert sich an der Architektur der Bauzeit, soll aber durch Proportion, Farbe und Material einen eigenständigen Charakter erhalten. Der Sockelbereich und die Fensterprofile sind in Metall ausgeführt.

Die städtebauliche Analyse ist sehr sorgfältig ausgearbeitet und der daraus abgeleitete Vorschlag überzeugt durch seinen eigenständigen architektonischen Ausdruck und die gewonnene Präsenz am Platz. Durch die zurückversetzte Eingangstüre um die gesamte Mauertiefe wird Plastizität und Witterungsschutz erzeugt. Die Aussagen zur konstruktiven Ausbildung sind in der Planform etwas vage, die Präsentation hingegen überzeugt und die Fragen werden kompetent beantwortet.

Die Baustelleneinrichtung wird kompakt dargestellt, das Potential der fast ungenutzten Räume im Erdgeschoss des Hauses A wird erkannt. Die Entflechtung Bauleute-Mieterschaft bis ins 3. OG überzeugt.

Das Team **Cubus Architektur** behält die bestehende Fassadenöffnung bei. Die Leibung wird mit einem Stahlblech ausgekleidet, die Tür und Fensterprofile sind ebenfalls in Stahl ausgeführt. Die Besonderheit liegt in den vier klappbaren Elementen als Holzgitterkonstruktion. Sie sollen in der Nacht die Nische schützen, die durch das zurückversetzte Schau Fenster entsteht und dienen auch als Sonnenschutz bei tiefem Sonnenstand.

Die Angemessenheit und die architektonische Qualität dieses Vorschlags werden im Gremium kontrovers diskutiert. Die pragmatische Übernahme der bestehenden Form der Öffnung und die damit verbundene Schlichtheit der Massnahme wird positiv bewertet, das aufwändige Gitterwerk mit eingeschriebenen Gucklöchern wird jedoch hinterfragt.

Die Baustelleninstallation ist durchdacht, Lagermöglichkeiten für leichte Materialien auf der Terrasse sind denkbar. Die Trennung Bauleute-Mietende ist nur bis ins 1. OG angedacht.

Auch das Team **gimmivogt architekten** übernimmt die heutige Öffnung als Anlehnung an die frühere Garage und erhöht die Präsenz des neuen Gewerbes mit einem drehbaren Gittertor als zusätzliches Feld. Die drei Felder, bestehend aus zurückversetztem Eingang, bodentiefe Schaufenster und Metallgitter, werden mit einem durchgehenden Sonnenschutz überspannt.

Auch hier ist die städtebauliche Analyse sehr sorgfältig ausgearbeitet. Der Vorschlag vermag zu überzeugen, obwohl das Gremium den Nutzen des Gitters nicht durchwegs nachvollziehen kann. Die beigelegten Referenzen verweisen auf einen sehr exquisiten Anspruch, den das Planerwahlgremium an diesem Ort teilweise für überinstrumentiert hält. Ebenso wird die Frage aufgeworfen, ob mit den zwar gut recherchierten, aber auch aufwändigen Massnahmen wie der Wiederherstellung der Horizontalfugen, andersfarbigen Pflastersteine zur Schaffung eines Vorbereichs oder der Beschriftung aus Metallettern die Verhältnismässigkeit des Eingriffs an diesem Ort gegeben ist.

Die Baustelleninstallation ist gut durchdacht, das bestehende Angebot von Lagerraum oder Toilette in der Umgebung wird erkannt. Ob die «just in time»-Anlieferung mit LKW-Kran in dieser zentralen Lage mit engen Wegen funktioniert, ist fraglich.

Das Team **Lippuner Sabbadini Architekten** orientiert sich an den bestehenden Sandsteingewänden im Erdgeschoss der Leuengasse und erhöht die Präsenz mit einer Sandsteinplattenverkleidung. Die Gestaltung des neuen Schaufensters orientiert sich an der Massstäblichkeit der Fassade. Schaufenster und Eingangstüre liegen auf der gleichen Ebene und folgen einem einfachen Rhythmus. Das Zurückversetzen um eine halbe Mauerstärke ermöglicht einen bedingten Wetterschutz und bei den Fenstern eine Sitznische, die einladend wirkt.

Der Vorschlag wirkt verblüffend selbstverständlich und für den Ort angemessen. Der architektonische Ausdruck ist in seiner Einfachheit gut

getroffen und gliedert sich gut in die Fassade ein, auch weil ganz bewusst auf eine Orientierung an bestehenden Fensterachsen verzichtet wurde. Die pragmatische und gleichzeitig subtile Vorgehensweise hat auch in der Präsentation überzeugt.

Die Baustelleneinrichtung ist gut durchdacht, der Installationsplatz etwas überdimensioniert und weit vom Bau entfernt.

Das Team **Kolev Architekten** setzt das Schaufenster an die Fassadenflucht und überhöht die filigrane und feinteilige Schreinerarbeit mit einem Blendrahmen. Die Türe ist um die ganze Mauerstärke zurückversetzt und erzeugt Witterungsschutz und Plastizität. Die holzumrahmten Öffnungen sind gut proportioniert und nehmen Bezug zu den Schaufenstern in der Altstadt.

Die Sorgfalt in der Herangehensweise, der architektonische Ausdruck und die gewählte Farbigkeit sind überzeugend. Die Frage bezüglich des Wetterschutzes für die stark exponierten Holzkassetten im Sockelbereich konnte hingegen nicht befriedigend beantwortet werden.

Die Baustelleneinrichtung mit dem weit entfernten Standort für die Mulde und das Bau-WC erscheint im Vergleich doch sehr aufwändig und kompliziert.

Das Team **markus jandl architekten** orientiert sich ebenfalls an den bestehenden Sandsteingewänden im Erdgeschoss der Leuengasse. Während seitlich Sandsteinplatten das Schaufenster rahmen, wird oberhalb des Sonnenschutzes ein profiliertes Sandsteinelement als Überdachung angebracht. Die ganze Schaufensterkonstruktion ist in Stahlprofilen ausgebildet, die Türe sitzt mittig und um eine halbe Mauerstärke zurückversetzt.

Die symmetrische Ausbildung von Schaufenster und mittiger Türe wirkt für das Planerwahlgremium an dieser Fassade fremd, auf das vorhandene Ungleichgewicht im Fassadenbild wird nicht adäquat reagiert. Grosse Sorgfalt zeigt der Konstruktionsschnitt, die Details sind gekonnt gelöst. Die Sandsteinüberdachung mit ihrer Ausformulierung wirkt additiv aufgesetzt und vermag nicht zu überzeugen.

Die Baustelleninstallation ist gut durchdacht und detailliert dargestellt. Ob es richtig ist, den Kleinbagger ins historische Haus einfahren zu lassen, wird allerdings bezweifelt.

Das Planerwahlgremium hat beim Zugang zur Aufgabe inklusive Baustelleninstallation die Teams Felder Architektur, gimmivogt architekten und Lippuner Sabbadini Architekten aufgrund ihrer gut strukturierten und schlüssigen Vorgehensvorschlägen am besten bewertet. Unter Berücksichtigung des Zuschlagskriteriums Honorarofferte konnte sich Cubus Architektur gegen gimmivogt architekten durchsetzen.

Das Planerwahlgremium hat die Teams Felder Architektur, Cubus Architektur und Lippuner Sabbadini Architekten unter Berücksichtigung sämtlicher Zuschlagskriterien am besten bewertet.

Mit den doch unterschiedlichen Ansätzen und Schwerpunkten in ihrer Arbeit können drei Büros verpflichtet werden, welche die unterschiedlichen Herausforderungen bei der Instandsetzung von Altstadtliegenschaften optimal zu meistern versprechen.

Das AHB bedankt sich bei allen Teilnehmenden bestens für ihre engagierte Teilnahme am Verfahren.

D BEITRÄGE



Doppelhaus mit Geschichte

Baugeschichte

1297 hiess die heutige Leuengasse noch Salzgasse nach Reformation, Gessli, so man zur elenden Herberg gat' 1589 „Löwengässlein“ 1637 „Am kleynen Salzmerki, genant das Löwengässlein“ 1937/38 Abruch Häusergeviert zwischen Leuengasse und Spiegelfassade zwecks „Altstadtsanierung“ 1958/59 Neugestaltung „ungeordnete Platzfläche“ inklusive Platzierung Brunnen der Pelikan-Häuser

Haus Leuengasse 21, seit 18. Jahrhundert, zum Schneebürg Kernbau erbaut 2. Hälfte 13. Jahrhundert 1300 mutmasslich im Besitz Bürüsserklöster danach Wohnhaus mit wechselnden wohlhabenden Eigentümern 1570-74 bedeutende bauliche Massnahmen 1576 Stadtprospekt von Jos Murar (Murerplan), mit Tor zum Hof 1883 Städteliger dreigeschossiger Neubau (Spiegelfassade 27) 1989-90 Renovation und teilweiser Innenumbau

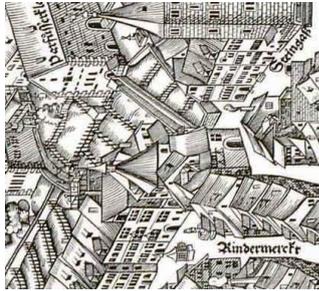
Neugestaltung Fassade zum Leuenplatz

Fenster zum Platz

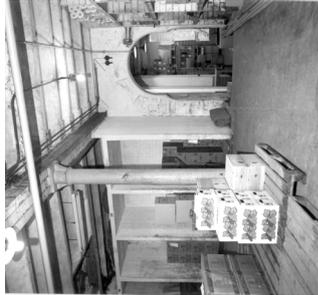
Das 1883 erbaute Haus Spiegelfassade 27, zeigt bis heute eine auf-fallend geschlossene Seitenfassade zur ehemals engen Gasse, welche seit dem Abruch des vorgelagerten Häusergevierts eher beifremdend wirkt. Mit dem neuen Schaufenster zum Leuenplatz, erhält das Haus Spiegelfassade 27 nun ein angemessen prominentes Gesicht zum öffentlichen Platz. Als geschichtliche Referenz zwinkert das auf dem Murerplan ersichtliche Rundbogentor zum ehemaligen Hof.

Die Architektur des Schaufensters, orientiert sich dezant an der klassizistischen Sprache des 1883 errichteten Gebäudes - wie übrigens etliche andere „Schaufensterarchitekturen“ in der näheren Umgebung -, und versucht diese, über eine abstraktere Lesart von Proportion, Material und Farbe, neu zu interpretieren.

Ein aufgesetzter Blendrahmen in bemaltem Holzwerk, vergrössert die heutige gedrungene Öffnung des Garagentores, zugunsten einer prominenteren Erscheinung. Die Anordnung, von fassadenbündigem, eingemittelt unter die Fensterarche gesetzten Schaukasten und zurückversetzter Tür, verhilft der Fassade zu einem ausgegorenen Gesamtbild. Optional würde ein zusätzliches - heute fehlendes - Fenster im 1. Obergeschoss auf der rechten Seite des noch



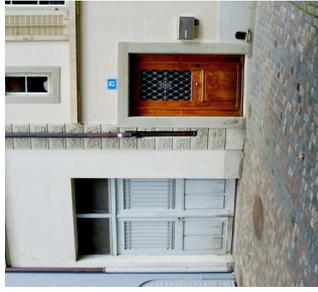
Murerplan 1576 (Ausschnitt) mit Tor zum Hof



Kellergeschoss mit Zugang zum Weinkeller



Quartiertypische Schaufensterarchitektur



Aktuelles Erdgeschoss Haus Nord und Süd



Bessere Nutzung brachliegender Räume

Räume mit Potential

Im Haus Leuengasse 21 (Haus Nord) Kellerraum ehemaliger Weinkeller; ursprünglich über Aussenstiepe im Hof durch Rundbogenportal in der Südfassade erschlossen (bis Erstellung städtegr. Neubau von 1883); Raum im Erdgeschoss; mit (neuzzeitlichem) Abgang ins Kellergeschoss; ohne Treppe ins Obergeschoss. Raum im 1. Obergeschoss; auch heute nur „von aussen“ über Treppe im Haus Spiegelfassade 27 (Haus Süd) erschlossen; Hinweis auf ehemalige Erschliessung durch einen Hochengang über Aussenstiepe vom Hof aus.

Die gewünschte gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss Haus Süd, wirft die Frage nach der künftigen Nutzung der oben genannten Räume auf. Je nach Zuordnung der Räume zur Gewerbe- oder zur Wohnnutzung, wird eine neue, zusätzliche Erschliessung des Kellergeschosses notwendig. Die im Projekt dargestellte Erschliessung - mit offener Wendeltreppe im Ladenlokal, sowie Ersatz oder Ergänzung der heutigen einläufigen Treppe zum Weinkeller und den Nebenräumen - macht bei einer teilweisen oder vollständigen Zuordnung beider Kellerräume (Haus Nord und Haus Süd) zur Gewerbenutzung Sinn. Die optimale Ausformulierung muss in der weiteren Gesamtbearbeitung - Nebenräume Wohnraum; Nutzung Erdgeschoss Leuengasse 21; Fluchtwegkonzept ganze Liegenschaft- diskutiert und entschieden werden.

Bauen in der Altstadt

Baulogistik

Zugang, Umschlagplatz und Baustelleneinrichtung

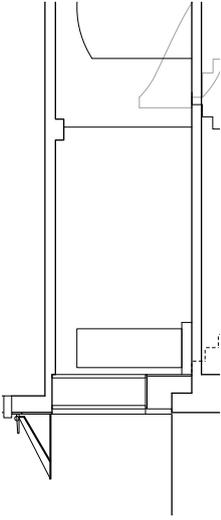
Wegen der fehlenden eigenen Umgebungsfäche, soll mindestens ein Teil der Installationsfläche in zur Verfügung stehenden Räumen im Haus umgebracht werden. Im Erdgeschoss Einrichtung kompakter Vorbereich entlang Fassade zum Leuenplatz (Durchfahrt gewöhnlich mit Zugängen, Gerüst mit Lastzug, Müllstandplatz bzw. Umładfläche auf Kleinlastwagen und sanitären Einrichtungen, sowie Teilbereich Innenraum Haus Nord mit Aulenthalls- und Lagerbereich. Im 3. Obergeschoss Beanspruchung Teilbereich Terrasse als Umschlagplatz und Zugang in die Obergeschosse.

Bauen in bewohntem Zustand

Der Zugang vom Leuenplatz in die bewohnten Obergeschosse ist während der ganzen Bauzeit ohne Einschränkung über die gewöhnliche Erschliessung gewährleistet. Der Ladezugang an der Spiegelfassade ist nicht betroffen. Die Arbeiten im Erd- und Untergeschoss, sowie am Dach und der Terrasse, sind unabhängig von den Obergeschossen durchführbar. Die Arbeiten in den bewohnten Teilen des Hauses, werden pro Etage in möglichst einer Etappe ohne Unterbrechung durchgeführt. Die haustechnische Versorgung sämtlicher bewohnten Räume, wird mittels entsprechender Provisorien durchgehend gewährleistet.

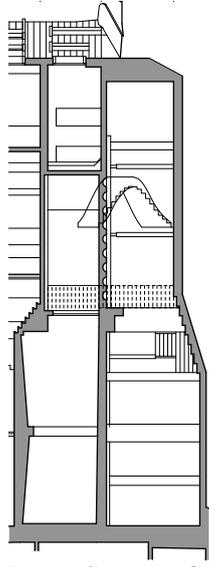


Fenster zum Platz

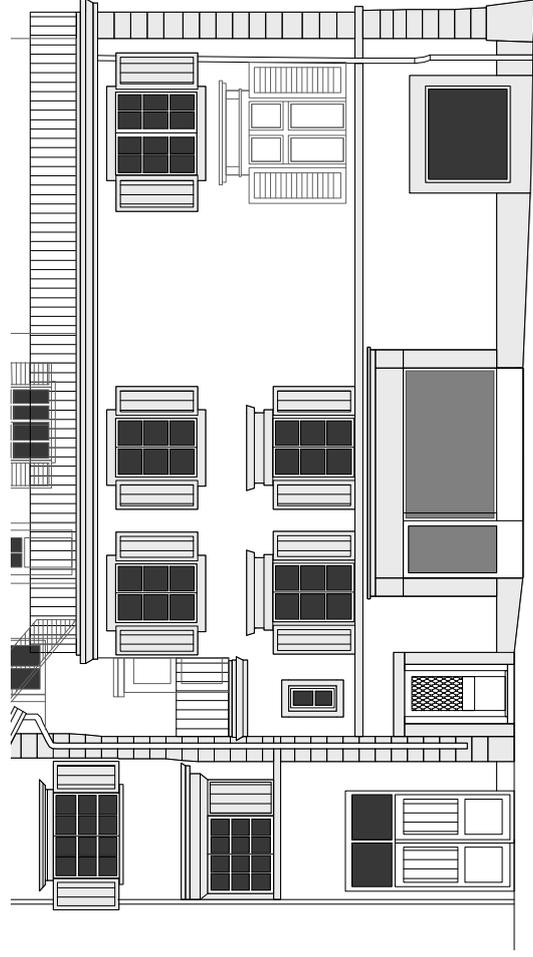


Schnitt Schaufenster Mst. 1:100

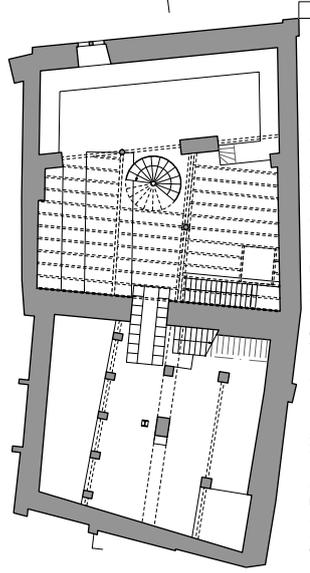
Räume mit Potential



Ansicht Spiegelgasse Mst. 1:250

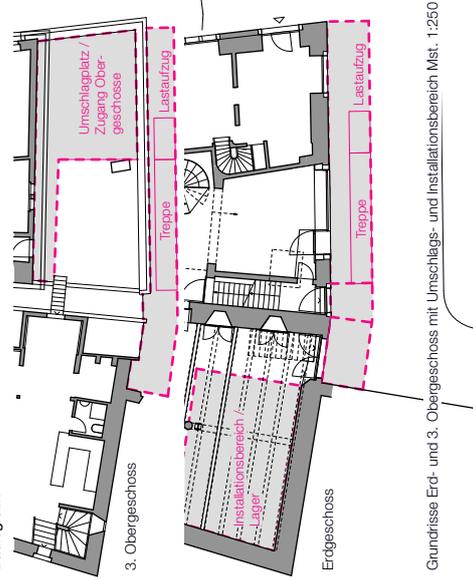


Ansicht Leuengasse Mst. 1:100

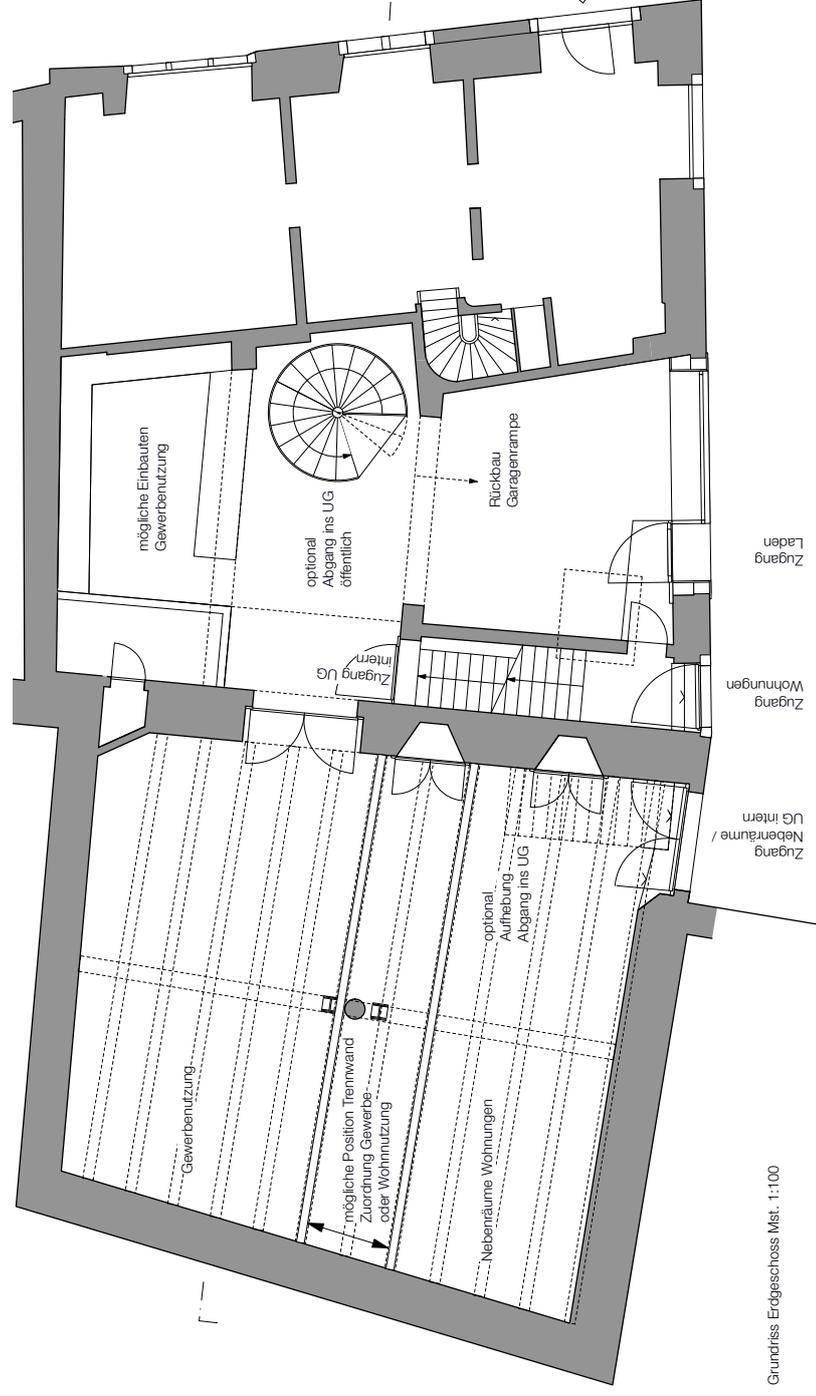


Schnitt Erd- und Untergeschoss / Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:250

Baugestalt



Grundrisse Erd- und 3. Obergeschoss mit Umschlags- und Installationsbereich Mst. 1:250



Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:100

Zugang
Nebenträume
UG Intern

Zugang
Wohnungen

Zugang
Laden

mögliche Einbauten
Gewerbenutzung

optional
Abgang ins UG
öffentlich

Rückbau
Garagenrampe

Zugang UG
Intern

Gewerbenutzung

mögliche Position Trennwand
Zuordnung Gewerbe-
oder Wohnnutzung

Nebenträume Wohnungen

optional
Aufhebung
Abgang ins UG



Impression offen

Der vordere Abschluss ist ganz offen, die Elemente befinden sich zusammengefasst rechts und links in der Leibung. Die runden Gucklöcher in den Elementen liegen präzise übereinander und vor den „eyecatcher“ Ausschnitten in den Leibungsblechen, somit bleiben diese sichtbar bei offener Situation.

Das Verkaufsgeschäft ist geöffnet und präsentiert Waren im weitergeschützten Rücksprung, der zu seiner nutzbaren Aussenfläche zählt. Dort kann auch ein kleiner Tisch mit Sitzgelegenheit stehen. Die mobile Holzbank dient als erweiterte Auslagefläche sowie auch als Sitzgelegenheit. Durch die übernommene Bodenmaterialisierung soll der Aussenraum in das Gebäude hineinfließen, bis zum rückversetzten Schaufenster und die vorübergehenden Passanten in das Geschäft hineinlocken.



Impression geschlossen

Die meiste Zeit vergeht still und ohne Betrieb. Es ist Nacht, Frühmorgens, wir haben Sonn- oder einen Feiertag. Die Geschäfte sind geschlossen, die Altstadt gehört den Bewohnern. Nur vereinzelt sind Passanten unterwegs.

Durch die Transparenz in der geschlossenen Holzgitterkonstruktion und den 4 runden Gucklöchern auf Augenhöhe hat man Einsicht in den rückspringenden Raum und das dahinterliegende Schaufenster des Verkaufsgeschäfts. In der Material- und Farbwahl übernehmen wir Elemente vom bestehenden Haus.

Als Werbung für das Geschäft sehen wir eine dezente Beschriftung oberhalb des Zugangs, möglichst in der Breite der Öffnung (nur in dieser Fotomontage dargestellt).

Das bestehende Garagentor wirkt rein durch seine Grösse als fremde Öffnung am Gebäude. Die Breite von 4 m bedurfte statischer Massnahmen in Stahl der neueren Zeit. Zusammen mit dem überhöhten Zugang, links neben dem Hauptzugang, sind es die beiden einzigen Öffnungen am Haus ohne Natursteineinfassungen.

Das Tor wurde als möglichst breiten Zugang für Anlieferungen in die Lagerräume im UG erstellt. Heute wird diese Funktion nicht mehr genutzt und der Raum dient als Einstellgarage, besitzt aber noch eine offene Verbindung in das UG.

Eingriff - Idee

Die künftige Gewerfläche hat, ausser der hier bearbeiteten Öffnung, keinen weiteren Kontakt zur belichteten Aussenhülle und verläuft etwa 12 m tief ins Haus hinein. Eine Verkleinerung dieser Öffnung wäre aus unserer Sicht ein Nachteil für das zweite Gewerbe im Erdgeschoss.

Wir fassen den Ausschnitt mit einem dünnen Stahlblech ein und setzen den thermischen Schaufensterabschluss nach hinten. So schaffen wir eine Aussenutzfläche, die sich durch den Bodenbelag optisch mit dem Aussenraum verbindet aber als Nische klar definiert bleibt. Nutzbar als erweitertes Schaufenster mit Auslagen- und/oder mit Sitzgelegenheiten für die Kundschaft. Dieser wird somit ein geschützter Bereich angeboten, vor Wetter und Durchgangsverkehr. Durch den Rückversatz ist das Schaufenster vor direkter Sonneneinstrahlung nur noch wenig betroffen, auf einen eigentlichen Sonnenschutz, verzichten wir.

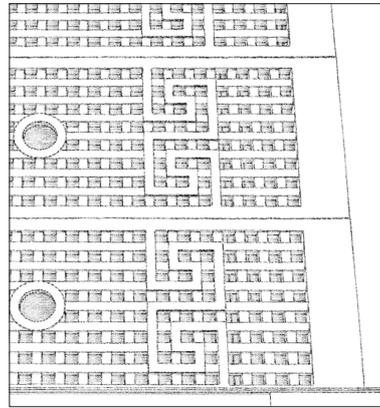
Ganz offen lassen wollen wir die Nische nicht, sie würde nur Gelegenheit bieten für ungewollte Verunreinigungen und Nutzungen aller Arten. Mit einem flexiblen, transparenten Holzabschluss bieten wir den künftigen Betreibern an, die Nische ganz offen - halb geschlossen - oder nach Geschäftsabschluss - ganz abtrennen zu können. Auslagen und Mobiliar können so auch über Nacht belassen werden.

Die verbleibende, innere Fläche links neben der Öffnung schlagen wir dem allgemeinen Treppenhaus zu, für Ablage/Briefkästen und mehr Bewegungsraum für die Bewohner der oberen Geschosse im Zugangsbereich. Wir sehen den Nutzen dort sinnvoller eingesetzt als bei der neuen Gewerfläche.



Impression halb offen

Wir haben Sommer, die Sonne brennt und es ist sehr heiss. Als Sonnenschutz ist der vordere Abschluss halb geschlossen. Der Raum im Rücksprung ist immer noch zugänglich und nutzbar für das Geschäft und deren Kundschaft. Das zweite Element liegt zusammengelockt in der rechten Leibung der Vertiefung.



Überlegungen zu Form und Material

In der Materialwahl nehmen wir Bezug zu bestehenden Bauteilen am Gebäude. Das Holz der Zugängstüre nehmen wir mit unseren Elementen wieder auf, sehen den neuen Abschluss auch in derselben Fassadenflucht. In der gitterartigen Konstruktion würden wir dezent ein fließendes Mäander-Ornament ausbilden, wie es auch beim bestehenden Zugang zu finden ist. Schaufenster und Einlassungszargen konstruieren wir in Metall/Glas, in der Oberflächenerscheinung wie beim Nachbargeschäft EG. Für den Bodenbelag übernehmen wir das Kopfsteinpflaster vom Aussenraum und führen dieses in die Nische bis zum neuen Abschluss.



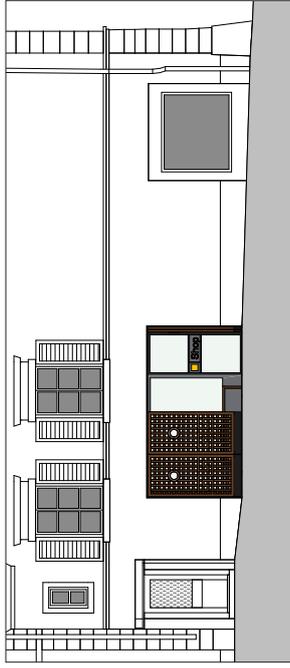
Impression Ladenschluss

Die Geschäfte schliessen, so wird auch der vordere Holzabschluss geschlossen. Es sind noch viele Personen unterwegs. Es ist bereits- oder wird bald dunkel, die Schaufenster beginnen zu leuchten.

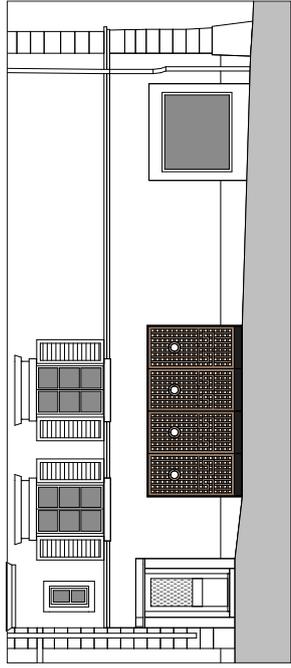
Die Verkaufsfläche und der rückspringende Raum sind zeitgesteuert mit LED beleuchtet und sind sicht- und spürbar durch die Öffnungen im vorderen Abschluss.



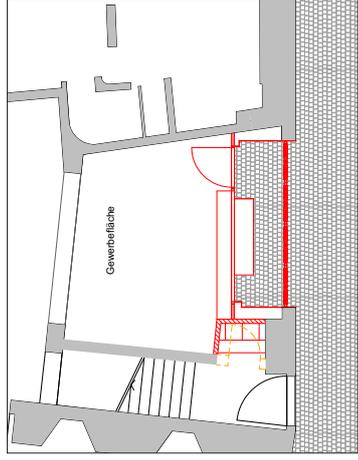
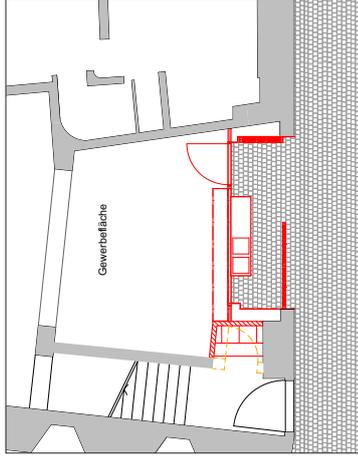
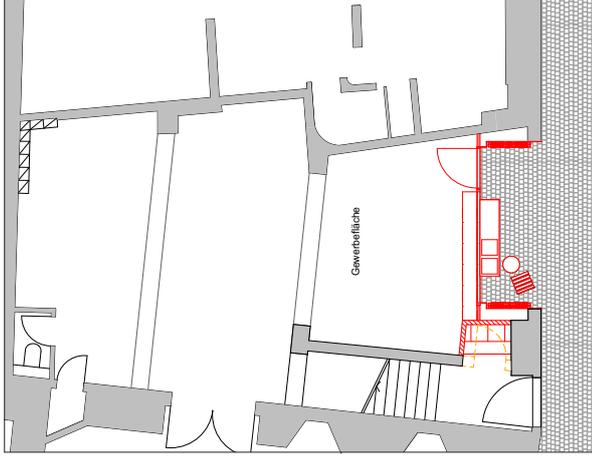
Ganz offen nutzt das Geschäft den klar definierten Aussenraum für seine Bedürfnisse. Als erweitertes Schaufenster und/oder noch mit einer Sitzgelegenheit für Kunden. Der Aussenabschluss befindet sich zusammengesetzt beidseitig in den Leibungen.



Bei halb offener Situation bleibt der Aussenbereich des Geschäfts trotzdem zugänglich, es entsteht ein geschützter Bereich. Der transparente Abschluss bietet zudem Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung oder bei nasser Witterung.



In geschlossener Situation soll der gitterartig konstruierte Holzabschluss, mit seiner Transparenz und den Gucklöchern, die Neugierde der vorübergehenden Passanten wecken. Der Sockelbereich der Holzverkleidung ist mit einem Metallblech geschützt.



Umsetzung im Detail
Stahlblecheinlassungen, in der belassenen Grösse der Öffnung, definieren den Ausschnitt präzise und nehmen Unebenheiten und Sockelvorsprünge der Fassade auf. In den Leibungen wird dieses Blech bis zum zurückversetzten Abschluss geführt. Das Schaufenster ist eine Metall-Glaskonstruktion. Alle Metalloberflächen sind gleich behandelt in dunklem Antrazit-Farbtönen mit Bezug zum bestehenden Nachbargeschäft im EG und dem Gussseingitter des Hauptzuganges.

Als Bodenbelag wird das Kopfsteinpflaster vom öffentlichen Raum in die neue Nische gezogen, mit leichtem Gefälle nach aussen.

Die Deckenfläche des Einschnitts wird gedämmt, feinkörnig verputzt und im selben Farbton gestrichen wie die Fassade des Gebäudes.

Die gitterartigen 4 Holzabschlussselemente sind naturbelassen und werden in der Materialoberfläche möglichst nahe dem Holz des Hauptzuganges erstellt.

Sommerlicher Wärmeschutz

Wir setzen den Schaufensterabschluss 145 m von der Fassadenflucht zurück ins Gebäudeinnere. Der untere Bereich ist, bis auf Sitz- und Auslagenhöhe von 45 cm, geschlossen. Somit sind die eigentlichen Glasflächen nur noch geringfügig von direkter Sonneneinstrahlung betroffen und vor Verschmutzung geschützt. Dargestellt im Sockel-Detailanschnitt rechts unten.

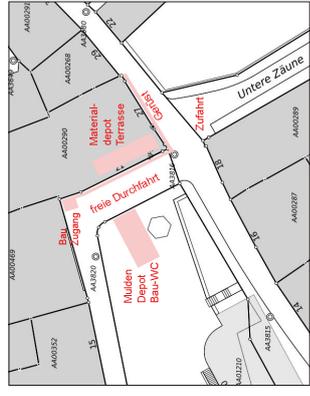
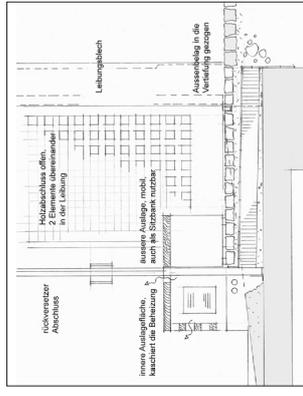
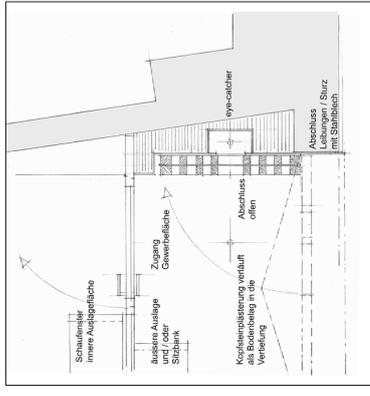
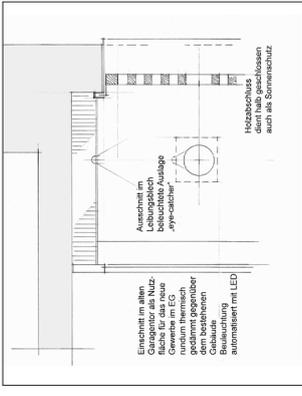
Mit der Möglichkeit, die linken Holzelemente auch bei offenem Geschäftsbetrieb zu schliessen, dürfte ein ausreichender Sonnenschutz gewährleistet sein.

Baulogistik - Organisation - Gesamtinstandstellung

Mit den zuständigen Amtsteilen ist eine vorgängige Besprechung vor Ort zwingend durchzuführen. Sie entscheiden, was auf dem öffentlichen Grund machbar ist. Beim Fassadengerüst bleiben die Zugänge und Schaufenster im EG ausgespart, zwingend sehen wir eine untere Holzverkleidung, um ein Hochklettern am Gerüst zu verhindern. Ein abschliessbarer Zugang über das Gerüst auf die kleine Terrasse im 1.OG und dann ins Gebäude, als Handwerkerzugang. Eine Trennung der Zugänge im EG für Mieter/Handwerker ist anzustreben.

Ein Installationsplatz (Materialdepot) auf der Terrasse im 2.OG mit einfachem Elektrolaufzug und eine abgetrennte Fläche auf dem Platz neben dem Brunnen für Mulden und Bau-WC, sollten umsetzbar sein. Lastwagen, wenn nötig mit Krahm, können rückwärts über die Untere Zäune bis an das Gebäude zufahren. Auf jeden Fall würden wir vorschlagen, dass die jetzige Garage für den Umbaueinsatz benutzt werden soll und erst gegen Ende der Instandstellung ausgebaut wird. Ein breites Tor, das später demontiert wird sowie die grosse EG-Fläche sind dafür ideal geeignet.

Eine tägliche Bauleitungskontrolle erachten wir als wichtig und können diese durch unser Büro in der Altstadt garantieren. Die speziellen Gegebenheiten zum Baubetrieb sind in Ausschreibungen und Werkverträgen für die Handwerksbetriebe explizit festzuhalten.



Rahmenvertrag Altstadtliegenschaften

Eine Ladenfront am Kopfende des Platzes

Das Geviert des heutigen Platzes zwischen Leuengasse und Spiegelgasse war bis Anfangs des 20. Jahrhunderts überbaut. 1938 wurden die Wohnhäuser abgebrochen; die freie Fläche diente zunächst als Garten. 1958 erhielt die Anlage mit dem Brunnen aus dem Hof Peikanstrasse 31-35 ihre aktuelle Gestaltung.

Der geplante Laden liegt heute prominent am Kopfende des Platzes. Eine publikumsorientierte Nutzung, kombiniert mit einem Ausschank, bietet die Chance, den wunderbaren Aussenraum mit einzubinden. Gartentische und -stühle neben dem Brunnen und auf der chaussierten Flächen schaffen eine attraktive Verbindung zum neuen Laden, unter Einhaltung der behördlichen Vorschriften und Berücksichtigung der Anliegen der Nachbarschaft.

Wünschenswert ist es, direkt vor Laden und Hauseingängen einen Vorbereich zu schaffen, markiert beispielsweise mit einer Reihe andersfarbiger Pflastersteine. Das bietet Platz für eine Schiefertafel, eine Bücherauslage oder zum Aufstellen von Blumentöpfen. Die nötige Durchfahrtsbreite für Anwohner, Anlieferung und Feuerwehr bleibt gewährleistet, da die Leuengasse an dieser Stelle 5 m breit ist.

Strategien zur Gestaltung einer Ladenfront

Protagonist mit Sidekicks: Vergrössern der Ladenfront, seitlich oder gegen oben, mit Vitrinen oder Beschriftungen, einheitliche Gestaltung, zur Erhöhung der Sichtbarkeit.

Beschriftung: Oberhalb, seitlich von oder auf Schaufenster. Schild rechtwinklig zur Fassade.

Eingang: Zurückversetzt als Witterungsschutz, Tiefenwirkung.

Schaufenster: Bodenbündig oder auf Fassadensockel, je nach Gebäude und Ausstellungsgut. Vitrine mit Vorhang oder direkter Blick in den Laden wie durch eine Kamera-Linse.



Situation 1:250



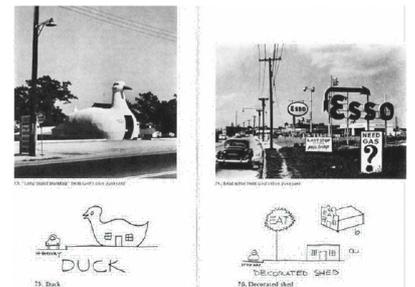
Foto BAZ 1959



Foto BAZ 1937



Galli Uhren, Bahnhofstrasse Zürich 1936



Venturi, Scott Brown, Izenour, Learning from Las Vegas 1972

Baulegistik

Bei den beengten Platzverhältnissen in der Altstadt ist es das Ziel, die benötigten Räume in der Liegenschaft selber unterzubringen und die externen Flächen möglichst knapp zu halten. Dies vermindert gleichzeitig die Lärm- und Staubbelastung für die Anwohnenden. Aus diesen Gründen wird auf ein Schuttröhre und einen Gerüstlift verzichtet. Lieferungen erfolgen "just in time" mit LKW-Kran.

Der Zugang der Handwerker ins OG erfolgt in der Rohbauphase über Gerüsttreppe und Fenster, mit provisorischem Abschluss.

Fassadengerüst für normale Belastung (kein Ersatz Steingewände)

Ein Treppenaufgang

Schutzläden über Eingängen

Konsolabstützung in Ecke (Manövriertfläche LKW)

Baumagazine im UG 180 m²

Magazin unter Treppe

Materialumschlag 24 m²

Aussen-Umschlag / Lager 15 m²

vis-à-vis Garagen-/Baustellenzugang

Kleinmulde 1,8 m³ wird seitlich ab LKW gehoben

Steinpoller bleiben

Brunnen mit Holzwänden geschützt

3,80

Washplatz bei Hydrant

Korridor

Abstellraum Mieterschaft

Eingang Keller

Eingang Wohnungen

Zugang Handwerker

Eingang Laden

Aufenthaltsraum Baupersonal 16 m²

Bau-WC bestehendes WC so lange wie möglich

Materiallager 28 m²

3,80

Washplatz bei Hydrant

3,80

3,80

3,80

3,80

3,80

3,80

3,80

3,80

3,80

Baustelleninstallation 1:250



Carlo Scarpa, Olivetti Showroom, Venezia 1958



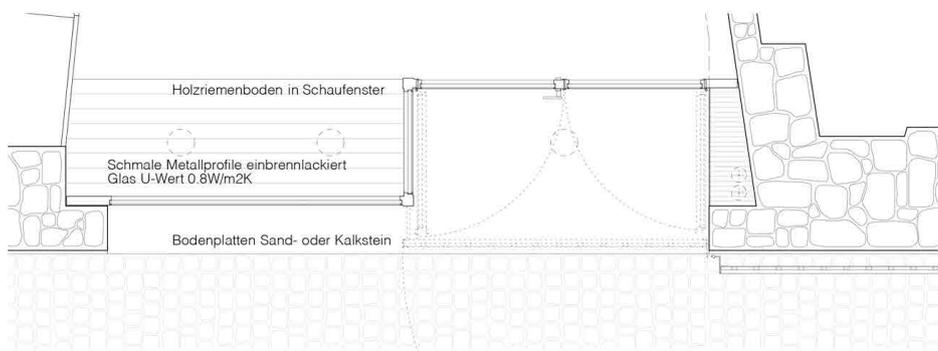
Hans Hollein, Kerzengeschäft Retti, Wien 1965



Steven Holl, Storefront for Art and Architecture, New York 1993

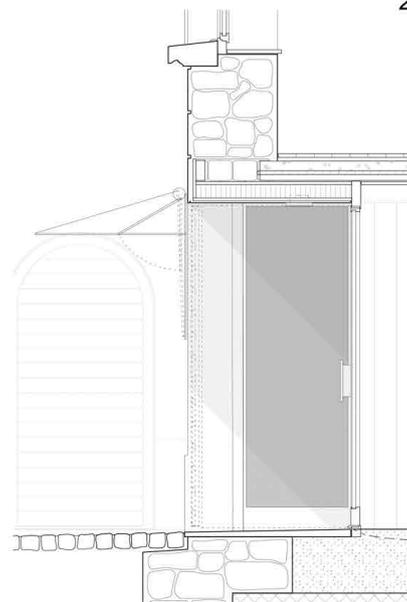


Ansicht und Schnitt Ladenfront 1:33



Grundriss Ladenfront 1:33

Vor der Gestaltung der Farbe und der Bestimmung des Putzes ist ein Untersuch der vorhandenen Schichtaufbauten vorgesehen.



Elemente der Umsetzung

Das Bild der früheren Garage darf und soll in der Gestaltung der Ladenfront präsent sein. Ausgangspunkt bilden Fotos des BAZ aus den Jahren 1972, 1958 und 1938, die ein zweiflügeliges Garagentor, einen Sockelputz mit horizontalen Fugen und eine Beschriftung direkt auf der Wand zeigen.

Sockelfassade

Wir schlagen vor, im Rahmen der Fassadensanierung die Horizontalfugen im Sockelputz wiederherzustellen.

Schaufenster

Das bodentiefe Fenster und die mittige Teilung der Front verweisen auf das einstige Garagentor. Das Schaufenster wird an der bestehenden Leibung angeschlagen. Die Glasfront an oder über die Fassadenflucht hinausziehen, erscheint uns im Kontext der anderen Öffnungen nicht adäquat.

Eingang

Der zurückversetzte Eingang bietet einen guten Witterungsschutz und vermittelt zum Aussenraum. Die Eingangstüre mit Beistoss in gleicher Breite ermöglicht das problemlose Einbringen von grösseren Gegenständen.

Gittertor

Das seitliche Gittertor (handelsübliches Rollgitter in einem Stahlrahmen, verzinkt oder einbrennlackiert) kann als Schmuckelement gelesen werden. Es vergrössert den optischen Auftritt der Ladenfront, ohne im historischen Kontext fremd zu sein; bei Bedarf schliesst es den zurückversetzten Eingangsbereich ab. Das seitliche Gitter bietet dem Mieter variable Gestaltungsmöglichkeiten, von der Beschriftung über das Behängen mit Pflanzen bis zur Dekoration für spezielle Anlässe.

Beschriftung

Auf den historischen Fotos zielt eine grossformatige Beschriftung «Weinhandlung von Caspar Widerkehr» die Fassadenfläche. So verlockend eine solche Fassadenschrift für den neuen Laden wäre, erscheint sie im neuen Kontext übertrieben, ganz abgesehen vom notwendigen Neuanstrich der Fassade bei einem Mieterwechsel. Wir schlagen eine Beschriftung oberhalb des Schaufensters vor: Lettern aus Metall, mit Flachstahl präzise in einer Horizontalfuge verankert. Nachts ist eine Ausleuchtung des Hintergrunds denkbar. Als dritte Möglichkeit für die Platzierung der Beschriftung bietet sich das seitliche Gittertor an.

Sommerlicher Wärmeschutz

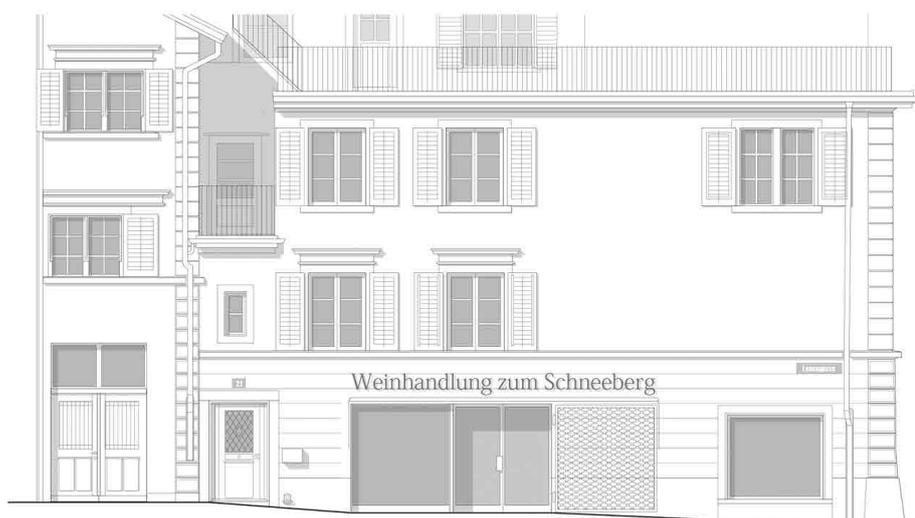
Das eingezogene Schaufenster und bietet einen ersten Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung. Als zweite Massnahme kann bei Bedarf eine Fallarm- oder Ausstellmarkise oberhalb des Sturzes montiert werden. Die Ausladung von einem Meter über den geplanten Vorbereich vor der Fassade berücksichtigt das benötigte Verkehrs-Lichtraumprofil.



Selfridges London



Rollgitter Spiegelgasse 26

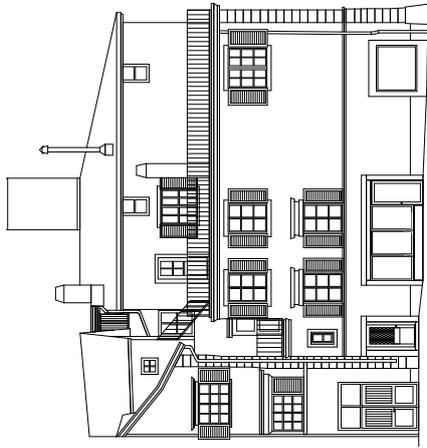


Ansicht Westfassade 1:100

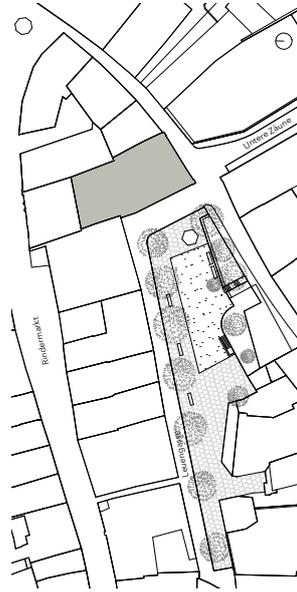


Foto BAZ 1972

Rahmenvertrag Altstadtliegenschaften



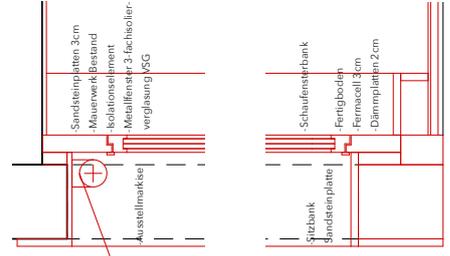
Ansicht 1:200



Situation 1:1000



Material & Farben



Schnitt 1:20

Ausgangslage

Das „Wohnhaus zum Schneeberg“ an der Leuengasse 21 und Spiegelgasse 27 ist geprägt durch mehrere Gebäudeteile aus verschiedenen Zeitepochen, die bis ins 13. Jahrhundert zurückreichen. Es wurden seit längerem keine Investitionen mehr getätigt. Daher sind verschiedene bauliche Massnahmen vorgesehen, um das Gebäude für die nächsten Jahre kostengünstig zu entrichten und die Lagerflächen in gewerblich nutzbare Flächen umzunutzen. Die kleine Einstellhalle mit dem Garagentor Richtung Leuengassenpark soll zukünftig einem Kleingewerbe Platz bieten. Zu begrüssen wäre der Einzug eines Verkaufladens kombiniert mit einem kleinen Ausschank. Der Standort liegt inmitten einer bunten Vielfalt von Kleingewerben mit schönem Kunsthandwerk und erlesenen Produkten. Die Lage am kleinen Park stellt eine zusätzliche Qualität dar.

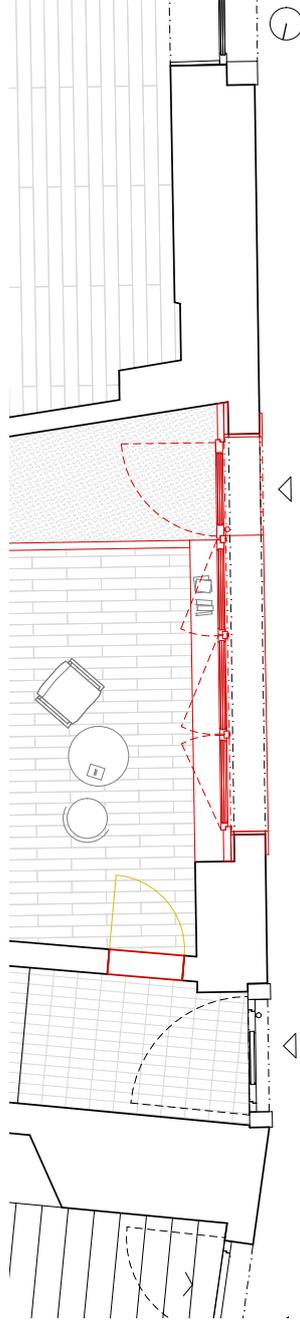
Gebäude Analyse Zugang

Die Zweitigkeit des Gebäudes bestehend aus dem Hausteil Nord und Süd lässt sich gut an der Gebäudestruktur ablesen und bildet sich in einer heterogenen Fassadengestaltung ab. Insbesondere im Sockelbereich mit der Eingangstüre zu den Wohnungen, dem Garagentor und dem seitlichen Schaufenster des eingemieteten Kleidergeschäftes an der Spiegelgasse, zeigt sich ein uneinheitliches Fassadenbild. Die bestehende Fassadenöffnung des Garagentors soll beibehalten und nicht negiert werden. Durch den Einbau des neuen Schaufensters und des Zugangs zu dem neuen Lokal soll der Fassade die entsprechende gestalterische und inhaltlich adäquate Bedeutung zugewiesen werden. Die Gestaltung des neuen Schaufensters nimmt die Massstäblichkeit der Fassade, sowie die Ausdrucksform und gestalterische Elemente der umgebenden Kleingewerbefronten auf.

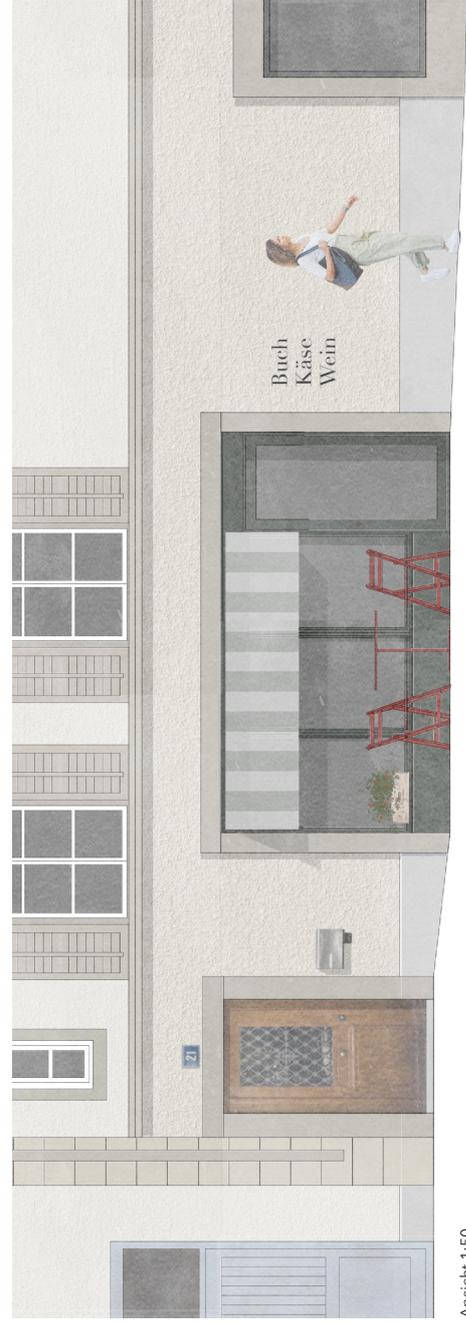
Kleingewerbe Material und Farbe

Die bestehenden Öffnungen im Sockelbereich sind beim Haus Süd durch Sandsteingewände gerahmt, wie es bauzeitlich üblich war. Der grossen Öffnung wird dieses Gewände in Form einer Sandsteintafelverkleidung wieder eingeschrieben, um die Eingangs-türe und das Schaufenster gleichermaßen zu rahmen respektive zu schmücken. Die um Stützbanktiefe zurückversetzte dreiteilige Fensterfront mit der verglasten Ladentüre, welche dem Rhythmus der Fenster folgt, lässt die Schaufensterfront weniger gedungen und somit eleganter erscheinen. Die Zurücksetzung der Fensterreihe ermöglicht einerseits einen minimalen Witterungsschutz, und betont andererseits das Schaufenster etwas stärker. Das Schaufenster ist kleinteilig mit dunklen, graugrünen filigranen Metallfensterprofilen konstruiert und nimmt damit die Formensprache von bauzeitlichen Schaufenstern

auf. Die hell gestreifte Ausfallmarkise, welche am Sturz befestigt ist, bietet einen angenehmen und angemessenen Sonnenschutz. Gleichzeitig markiert sie in den Sommermonaten zusätzlich die Präsenz des Kleingewerbes.



Grundriss 1:50



Ansicht 1:50

Baumassnahmen

Gebäudehülle - Instandstellung der Fassade mit Fenstersatz. Dämmmassnahmen und Neueindeckung Blechdach.

Instandstellung der schadhaften Terrassenfläche.

Diese Bauarbeiten können grösstenteils von aussen ausgeführt werden. Der Fenstersatz muss in einem engen Zeitfenster von innen erfolgen.

Umbau 1. Obergeschoss - Anpassungen und Umnutzung des Geschosses mit kleineren Bauarbeiten. Diese Bauarbeiten können eng getaktet und mehr oder weniger frei im Gesamtbauprogramm durchgeführt werden.

Umbauten EG und UG - Umfassen dere Umbauarbeiten, mit Abbrucharbeiten. Hauptbaustelle innen.

Ganzes Gebäude - HLKS und Brandschutz Umsetzen von brandschutztechnischen Mass-

nahmen. Anpassung und Erweiterung der Elektroanlagen, ebenso der Wärmeerzeugung und -verteilung. Einbau von Lüftungsanlagen. Ersatz von sanitären Apparaten und neue sanitäre Installationen. Diese Bauarbeiten sind mit den jeweiligen Geschossbauteilen zu koordinieren, und in das Bauprogramm zu integrieren.

Baulogistik

Materialumschlag - Ein Umschlagplatz mit fester Bauwand kann im hinteren Teil des Leuengassparks eingerichtet werden. Materiallager und Container für Personal.

Entsorgung - Bei Abbrucharbeiten werden die Bauabfälle täglich direkt durch den Unternehmer abgeführt. Nach Absprache können

Minimulden mit Sortentrennung im Bereich Umschlagplatz platziert werden. Optional kann ein separater, umzäunter Muldenstellplatz bei der Leuengasse Nr. 6 eingerichtet werden, der gut mit dem Muldenkipper bedient werden kann.

Vertikalschliessung - An der Leuengasse kann die Vertikalschliessung erfolgen. Für die Bauteile wird ein Treppenaufgang am Gerüst erstellt. Für den Materialtransport in das 1. und 2. OG wird ein Materiallift gestellt. Zudem werden kleine Materiallagerpodeste für die kurzfristige Zwischenlagerung der Materialien eingerichtet.

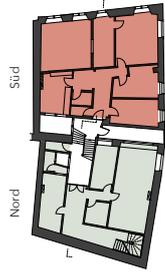
Bewohner

Zugänglichkeit der Bewohner - Die Bewohner des 2. und 3. OG können die Wohnungen wie gewohnt über das Treppenhaus erreichen. Alle Arbeiten im Zusammenhang mit der Instandsetzung Dach und Fassade können von aussen ausgeführt werden. Die Umbauzone im 1. OG erfolgt für die Bauarbeiter über das Gerüst via provisorischem Zugang. Die Umbauzone im EG und im UG kann direkt von aussen erschlossen werden. Bewohnerwege und Bauarbeiter- bzw. Materialwege sollen entflochten werden, um die Unfallgefahr zu minimieren.

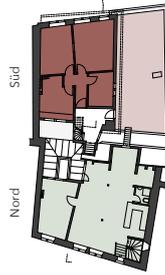
Sicherheit Bewohner - Das Gerüst wird mit den vorgeschriebenen Sicherheitsstandards ausgeführt: Gerüstverkleidung und Splitterschutz sind vorgesehen, ebenso eine feste Bauwand bis auf 2 Meter Höhe, mit Ausnahme der Bereiche, die einen Zugang erfordern. Der Zugang zum Haus wird mit einem statisch geprüften Schutzdach ausgeführt.

Ebenso wird besonderes Augenmerk auf den betrieblichen Brandschutz während der Bauarbeiten gelegt. Fluchwege müssen immer frei sein. Materialdepots sind innerhalb des Gebäudes verboten. Vor Bauteilenbeginn wird in Zusammenarbeit mit einem Sicherheitsexperten ein einfaches und durchführbares Sicherheitskonzept erstellt und anschliessend umgesetzt.

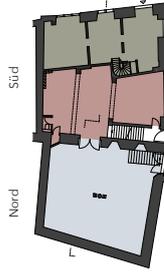
2. Obergeschoss



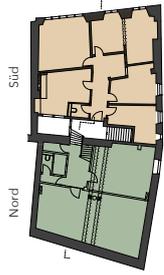
3. Obergeschoss



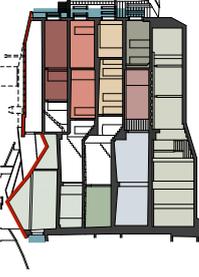
Erdgeschoss



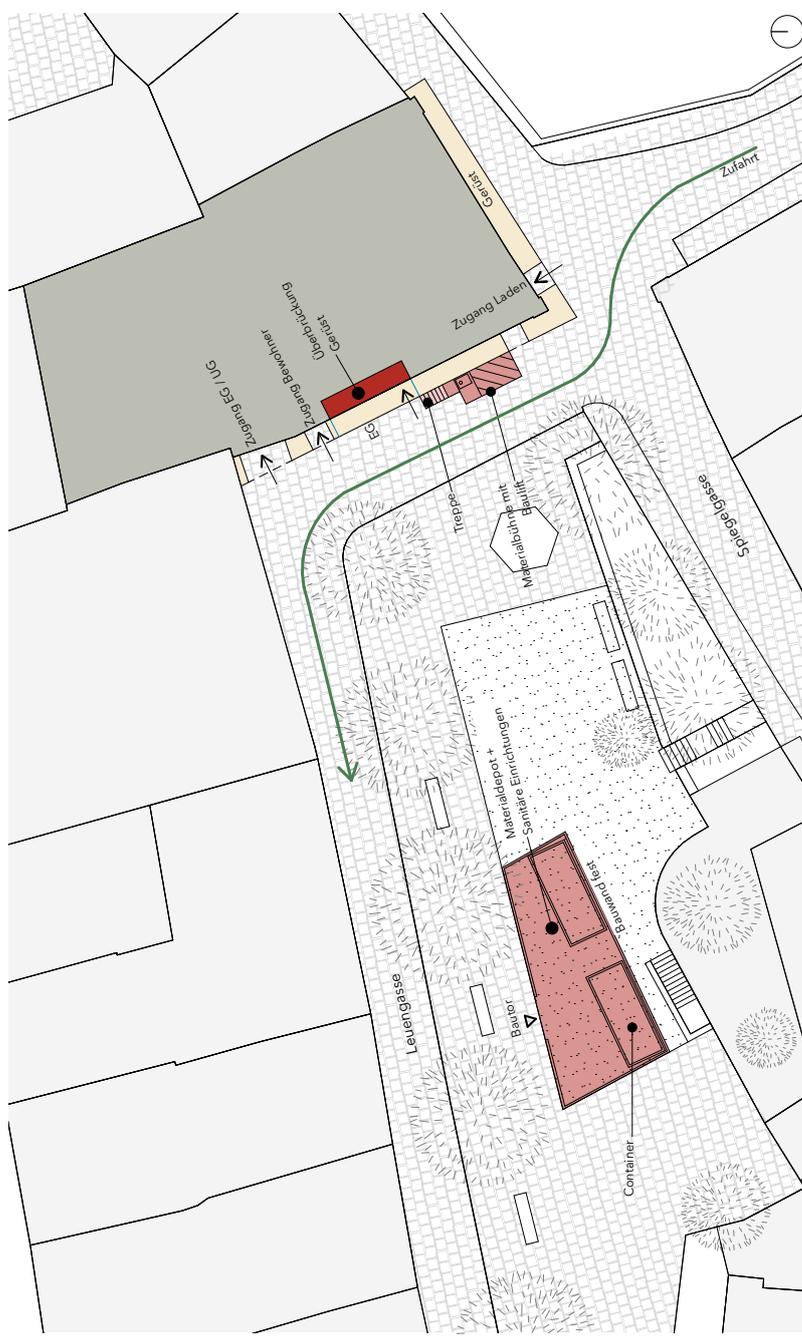
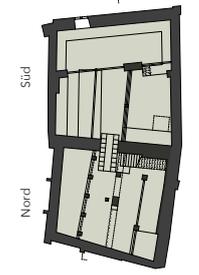
1. Obergeschoss



Längsschnitt



Untergeschoss



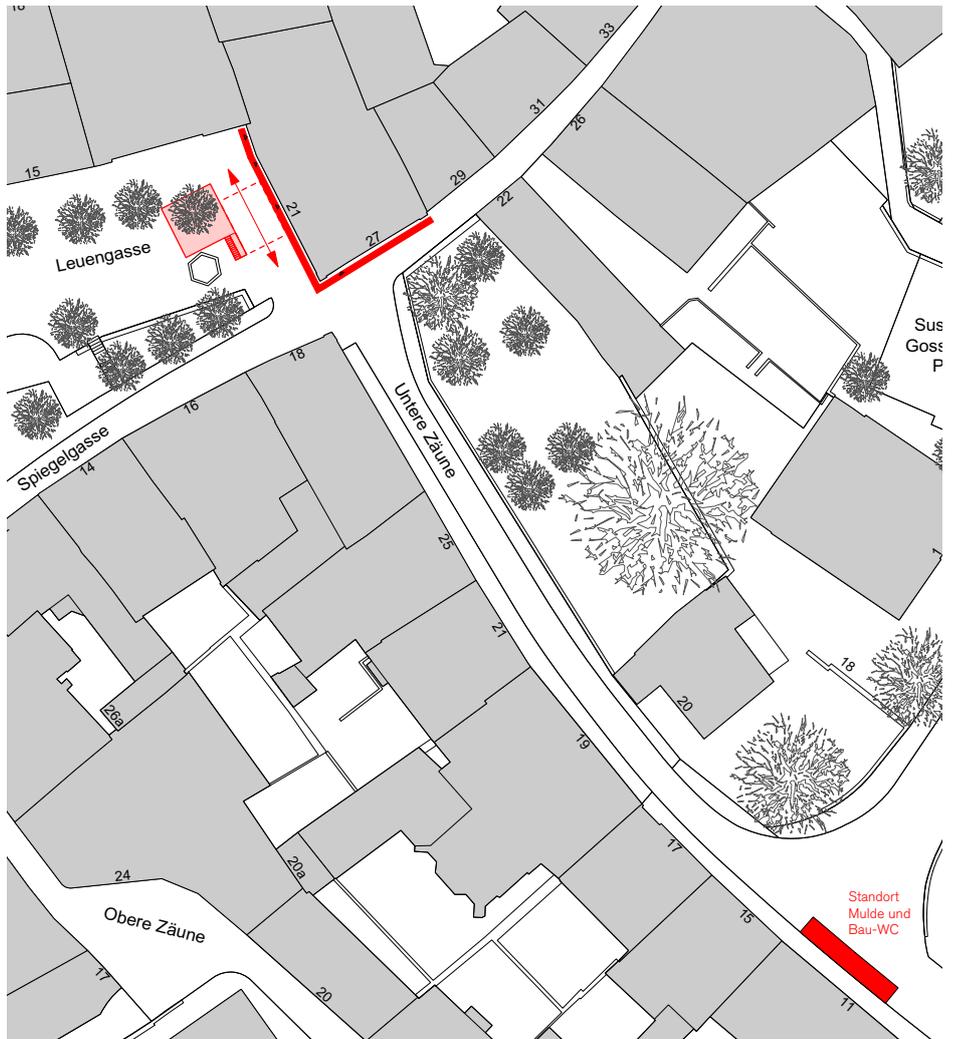
Baustelleninstallation 1:250

Bestand und Aufgabe

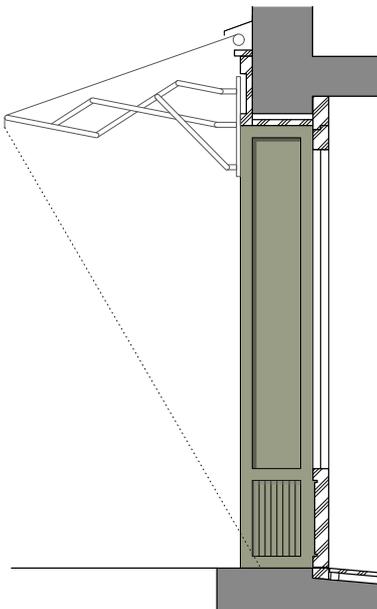
Die im kommunalen Inventar kultur- und kunsthistorischer Schutzobjekte aufgeführte Liegenschaft Leuengasse 21 / Spiegelgasse 27 stammt zum Teil noch aus dem 13 Jh. Die Bausubstanz der unterschiedlichen Gebäude- teile befindet sich in einem heterogenen Zustand. In naher Zukunft sollen im Rahmen einer Teilinstandsetzung diverse Erneuerungs- massnahmen durchgeführt werden, u.a. die Rückführung der Büroräume im 1.OG in deren ursprünglichen Nutzung (Wohnen), Sanierung grosser Teile der Gebäudehülle sowie Neuorgani- sation der Räume des EG und des UG. Dabei soll die jetzige, gegen den Platz sich öffnende Einstellhalle zu einer kleinen Gewerbeeinheit mit neuer Fensterfront umgenutzt werden.

Neue Fensterfront

Das Garagentor stellt die grösste Öffnung der Westfassade, des ganzen Hauses dar. Entsprechend erfordert die geplante Umnut- zung der Einstellhalle die sorgfältige Gestalt- ung der Fensterfront unter Beachtung des architek- tonischen Gesamtbildes. Die neue Ladenfront passt sich wie ein Futterall in die Öffnung ein und wertet deren Erscheinungsbild, sich den anderen Fassadenöffnungen annähernd auf. Die Holzverkleidung mit feinteiliger Holzkasset- tierung gliedert das Element und nimmt Bezug auf die in der Altstadt zum Strassenbild gehö- renden holzgerahmten Schaufenster kleiner Ladenlokale auf. Der exzentrisch angeordnete und zurückversetzte Eingang nimmt eine vorhandene Fensterachse auf und gibt dem Ganzen noch die nötige Plastizität. Eine auf das minimale Mass geplante Scherenarmmarkise, welche hauptsächlich in der neuen Schaufen- sterfront verankert ist, übernimmt den sommer- lichen Wärmeschutz ohne zu modern zu wirken.



Situationsplan M1:500



Schnitt und Ansicht neue Fensterfront M1:50



Zugänglichkeit und Sicherheit

Die vorgesehenen Baumassnahmen erfordern die Installation eines Fassadengerüsts und die Errichtung einer Bauinstallationsfläche. Dabei sollen die Hauszugänge mittels entsprechender Massnahmen (Überbrückungen etc.) beim Gerüstbau voll zugänglich bleiben. Gerüstaufgänge sollen mittels abschliessbare Tore gegen unbefugten Zugriff gesichert werden. Mittels Etappierung der Arbeiten im EG können die Abstellräume für die Mieter abwechselnd am jetzigen Standort oder in der neuen Gewerbeinheit bereitgestellt werden, während der jeweils andere Raum saniert wird.

Baustelleninstallation / Baulogistik

Folgende Massnahmen halten wir im Baustellenbetrieb für relevant und für den reibungslosen Bauablauf für entscheidend:

- zweiseitiges Fassadengerüst nach SUVA Richtlinien mit vorgelagertem Materialpodest auf ca. 4.0m Höhe (Feuerwehr-Durchfahrt) und frei gehaltenen Hauszugängen.
- Auf zwei Standorte organisierte Baustelleninstallation mit Muldenumschlag und Bau-WC auf gemietetem Parkplatz an der "Unteren Zäune" mit gantztägig erlaubter Zufahrt sowie Materiallager direkt bei der Liegenschaft. Beide Standorte sind ca. 80 m voneinander entfernt.
- Installationstandort direkt bei der Liegenschaft mit fester Bauwand mind 2.0m hoch abgegrenzt, darin Baustellenzugang und Treppenaufgang aufs Materialpodest und zum Gerüst.
- Vertikaler Materialtransport über Seil-Lift, welches alle vier Ebenen (Platz, Materialpodest, Dachterrasse und Blechdach) bedient. Kein Personentransport vorgesehen.

Zusammenarbeit Architekt - AHB

Folgende Punkte sichern die reibungslose Zusammenarbeit zwischen Bauherr und Architekt:

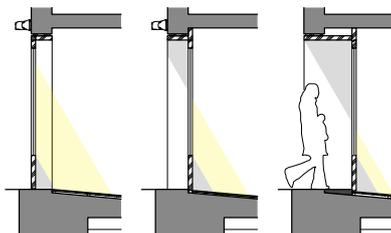
- Bildung eines effizienten, der Projektgrösse angepassten Planungsteams.
- Entscheidungsfindung für die Bauherrschaft vereinfachen, z.B. anhand sorgfältig ausgearbeiteter Varianten.
- Büroinhaber mit 17 Jahren Erfahrung im Bereich Umbauten und Sanierungen, Architektur und Bauleitung aus einer Hand.
- Netzwerk von Partnerbüros stellt im Falle von personellem Ausfall die Kontinuität der Projektarbeit sicher.



Vorschlag
Raumorganisation EG, o. M.



Schemaschnitt/Ansicht Süd mit Baustelleninattallation M1:100



Schattenstudien Fensterfront



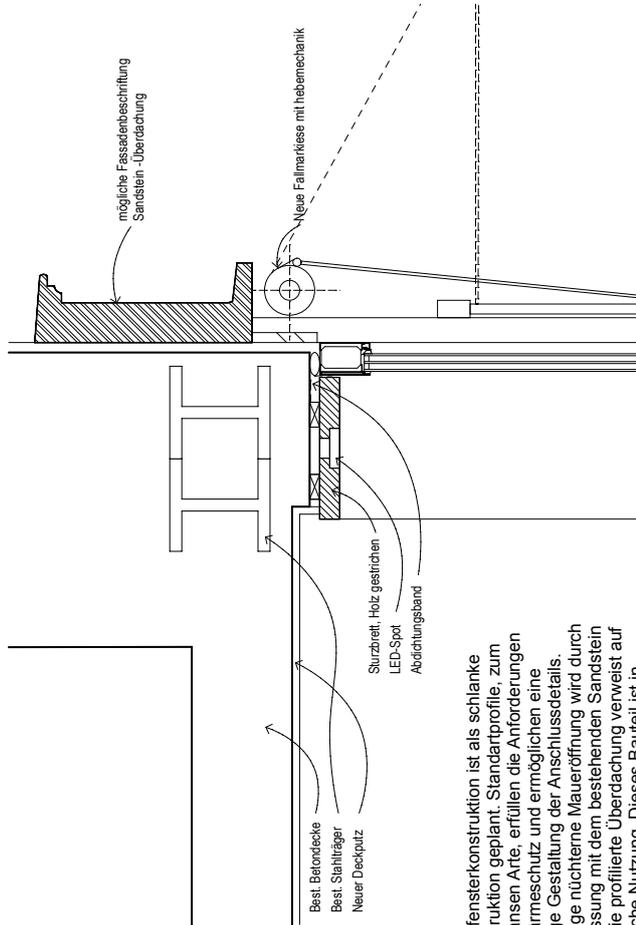
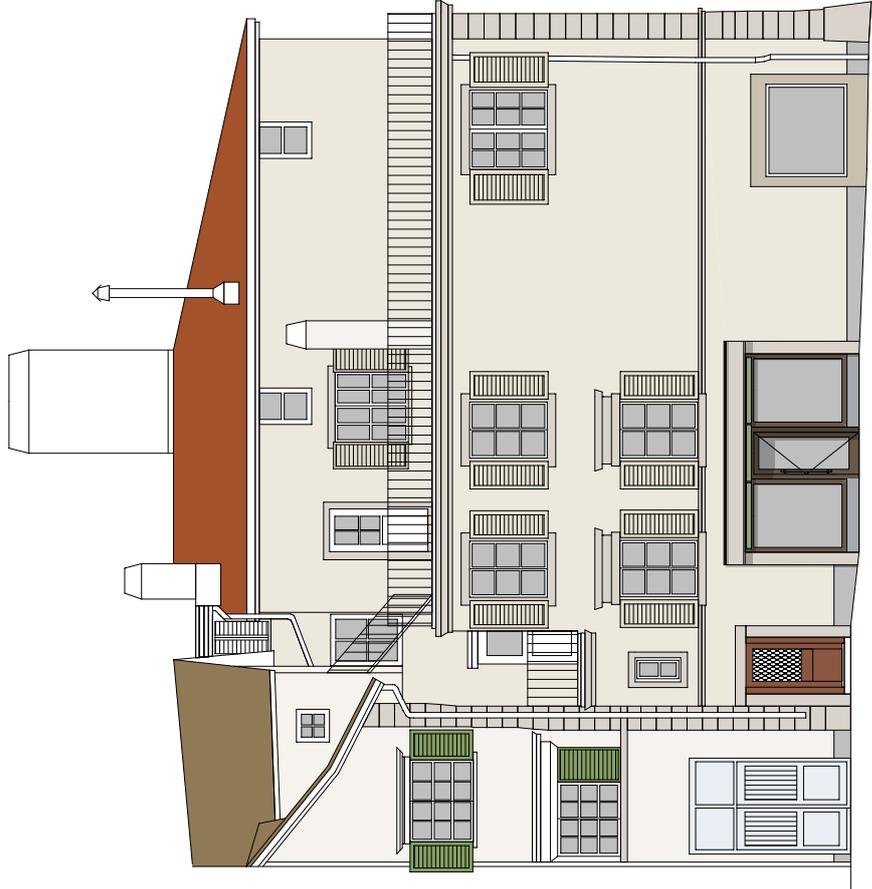
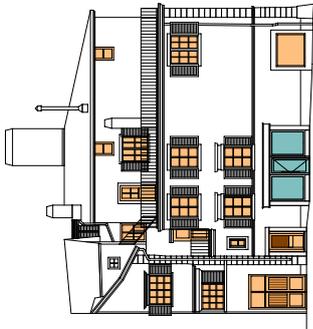
Ansicht West M1:100



PLANERWAHL RAHMENVERTRAG ALTSTADTLIEGENSCHAFTEN

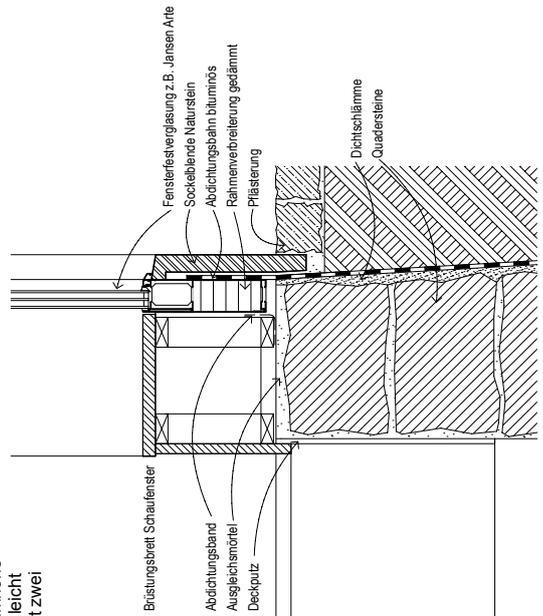
Das bestehende Garagentor wirkt in der Gesamtfassade fremd. Auf historischen Karten ist eine Baulücke zu sehen, die bis 1860 einen Innenhof umschloss. Die Maueröffnung der Garage liegt als liegendes Rechteck etwas quer in der Fassade. Wie meist bei Altstadthäusern prägen stehende Fensteröffnungen die Fassadengestaltung.

Die symmetrischen Teilung der neuen Ladenfront ordnet sich diesem Grundmuster unter. Die Ladenfront übernimmt in der Materialisierung (Stahl und Naturstein) und Detailgestaltung (Überdachung und Sockel) die vorhandenen Elemente, verzichtet aber auf eine historisierende Formensprache. So bleibt die Ladenfront als Eingriff der Neuzeit erkennbar. In der Massstäblichkeit fügt er sich in das Ganze ein.



Die Schaufensterkonstruktion ist als schlanke Stahlkonstruktion geplant. Standardprofile, zum Beispiel Jansen Arte, erfüllen die Anforderungen an den Wärmeschutz und ermöglichen eine feingliedrige Gestaltung der Anschlussdetails. Die bisherige nüchterne Maueröffnung wird durch eine Einfassung mit dem bestehenden Sandstein ergänzt. Die profilierte Überdachung verweist auf die öffentliche Nutzung. Dieses Bauteil ist in vielfältiger Art an der Fassade zu finden. Die Überdachung dient zudem als Witterungsschutz für die offen liegende Klappmarkise. Diese weist eine kleine, horizontale Ausladung auf, um die steil einfallende Sonne abzuhalten.

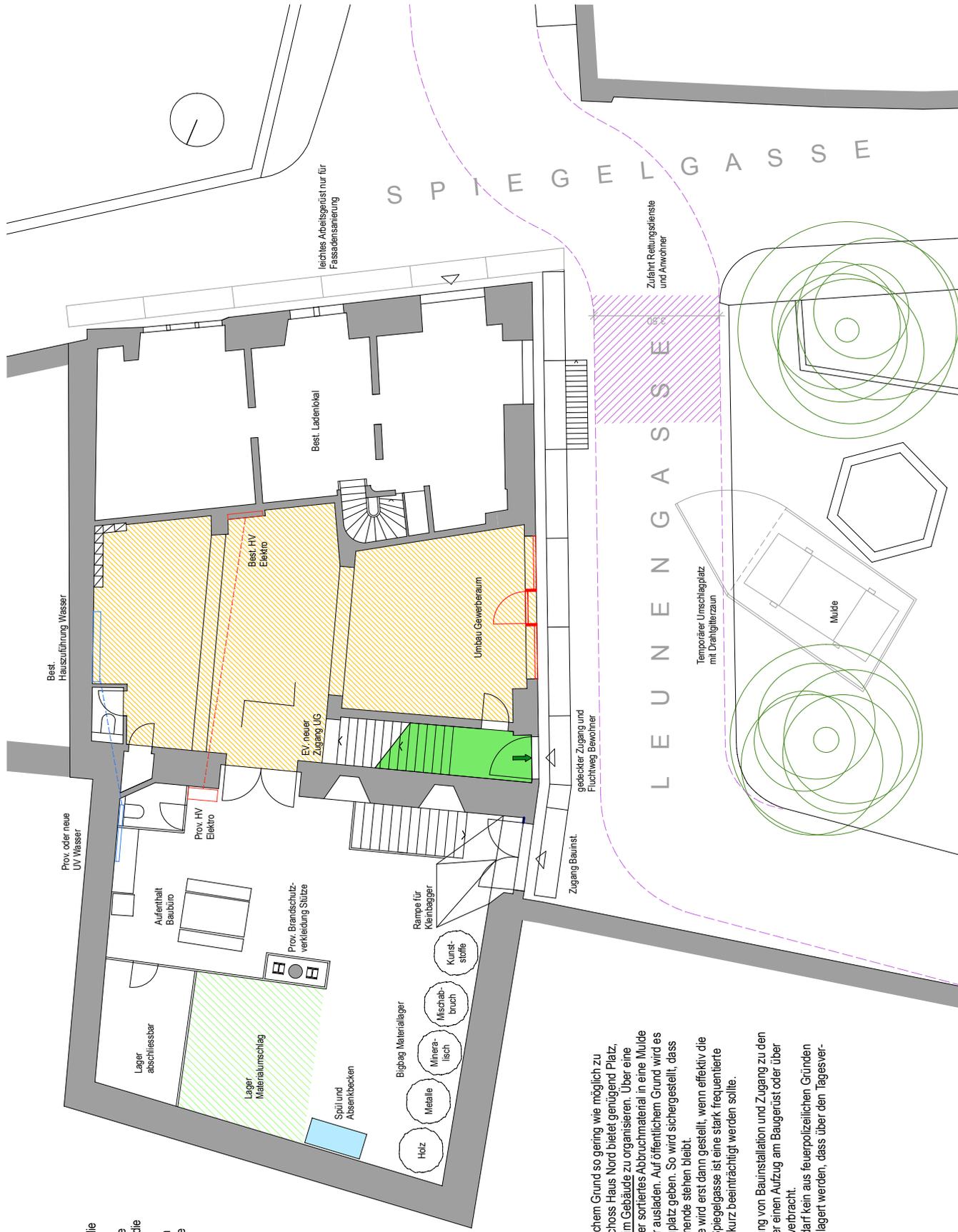
Die innenliegende Garagenrampe wird zurückgebaut. Dadurch entsteht mehr Raumhöhe direkt an der Fassade innen. Der Zugang, leicht erhöht gegenüber der Pflasterung, wird mit zwei Trittstufen überwunden.



PLANERWAHL RAHMENVERTRAG ALTSTADTLIEGENSCHAFTEN

Baulogistik

Die generell grössten Anforderungen an die Baulogistik in der Altstadt, sind die stark eingeschränkte Zufahrsmöglichkeiten, die Verfügbarkeit von Installationsfläche und die Gefahr durch Vandalismus. Der Fahrerbereich der Leuengasse vor dem Gebäude muss für Rettungsfahrzeuge wie auch für die Zufahrt der Anwohner durchgehend frei bleiben.



Das Ziel ist die Bauinstallation auf öffentlichem Grund so gering wie möglich zu halten. Der grosse Lagerraum im Erdgeschoss Haus Nord bietet genügend Platz, um die grundlegenden Bauinstallationen im Gebäude zu organisieren. Über eine provisorische Rampe kann ein Kleinbagger sortiertes Abbruchmaterial in eine Mulde entsorgen oder auf einen Kleintransporter ausladen. Auf öffentlichem Grund wird es lediglich ein zeitlich begrenzter Umschlagplatz geben. So wird sichergestellt, dass keine Mulde über Nacht oder das Wochenende stehen bleibt. Das Fassadengerüst an der Südwestseite wird erst dann gestellt, wenn effektiv die Arbeiten an der Fassade anstehen. Die Spiegelgasse ist eine stark frequentierte Verbindungssachse, die zeitlich möglichst kurz beeinträchtigt werden sollte.

Das Konzept beinhaltet eine klare Trennung von Bauinstallation und Zugang zu den Wohnungen. Neues Baumaterial wird über einen Aufzug am Baugerüst oder über die inneren Treppen ins Obergeschoss verbracht. Wenn die Wohnungen bewohnt bleiben, darf kein aus feuerpolizeilichen Gründen Baumaterial im Treppenhaus zwischengelagert werden, dass über den Tagesverbrauch hinausgeht.