



PLANERWAHL BERICHT
Quartierhof Höngg

Zürich-Höngg

Planerwahl im selektiven Verfahren, BKP 291
W.6504.PW



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11

September, 2017

Redaktionelle Bearbeitung
Dominik Keller

Gestaltung
blink design, Zürich

März 2017
Vorlage_Bericht-Planerwahl-Architektur.indd
M-System 202

INHALT

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

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Die Stadt Zürich, vertreten durch GSZ, besitzt an der Regensdorferstrasse 189 in Zürich-Höngg einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb. Das 1825 erbaute Wohnhaus wurde 1852 um eine Scheune mit Stall erweitert. Später folgten weitere Aus- und Umbauten. Das Wohnhaus wird heute durch das Jugendwohnnetz vermietet. Der Verein Quartierhof Höngg bewirtschaftet den Ökonomieteil.

Das Grundstück liegt in der Freihaltezone. Für eine Umnutzung bedingt dies die Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung und der Denkmalpflege.

Im Rahmen der Vorbereitung dieses Verfahrens wurde von den Architekten gimmivogt eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese Studie wurde sämtlichen Teilnehmenden abgegeben. Die Verfassenden waren ebenfalls zum Verfahren zugelassen.

Perimeter

Zürich-Höngg, Katasternummer HG8217, Fläche 11'138 m², Freihaltezone



Luftbild GIS



Wohnhaus, Ansicht Nord

Aufgabe

Nach der Übernahme der Liegenschaft im 2013 stellte Grün Stadt Zürich den Hof der Quartierbevölkerung zur Verfügung. Im Quartierhof können Kinder und Erwachsene bei der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse und bei der Pflege der verschiedenen Tiere mithelfen. Der Quartierbevölkerung soll eine möglichst breite Palette von landwirtschaftlichen Nutzungen geboten werden.

Der ehemalige Bauernhof ist im kommunalen Inventar der Denkmalpflege und ist Zeitzeuge der früheren bäuerlichen Besiedlung in Höngg.

Der Hof besteht aus einem Wohnhaus und aus einem Wirtschaftsteil. Das 1825 erbaute Wohnhaus wurde 1852 um eine Scheune mit Stall erweitert. 1896 erfolgte der Anbau der Remise, 1921 die südliche Vergrößerung der Scheune. 1932 wurde nordseits ein Pferdestall (heute Werkstatt) erbaut, inklusive der darüberliegenden Hocheinfahrt in die Scheune. 1937-38 wurde oberhalb der Ställe ein Maleratelier eingerichtet.

Das Wohnhaus hat ein gemauertes Bruchsteinfundament, die Tragstruktur ist ein ausgefachter Riegelbau mit Holzbalkendecke und einem liegenden Dachstuhl. Die Gebäudehülle muss Instandgesetzt werden und ein komplett Ersatz der Haustechnik im Inneren ist notwendig. Die Inneren Oberflächen sollen aufgefrischt werden.

Die Scheune und das Tenn sind als Holzbau ausgeführt und stehen auf einem Keller mit Hourdisdecke. Die Hülle bedarf gewisser Instandhaltungsmassnahmen. Bei der Tragkonstruktion sind Ergänzungen notwendig.

Für den Quartierhof sind ein Hofladen, ein Aufenthaltsraum, eine Küche, zwei Büros und ein Sitzungszimmer geplant. Die Stallungen im Ökonomiebereich sollen den heutigen Anforderungen der Tierhaltung angepasst werden. Bei der Umgebung sind Instandhaltungsmassnahmen der Grün- und Hartflächen geplant.

Die diversen Massnahmen benötigen eine Absprache mit der Denkmalpflege und den Amt für Raumentwicklung.



Scheune mit Tenn, Ansicht Nord

Ziele

Gesellschaft

Dem Verein "Quartierhof Höngg" soll eine Liegenschaft mit angemessener Infrastruktur zu Verfügung stehen, damit ein Quartierhof betrieben werden kann der sich zu einem attraktiven Element im Quartierleben entwickelt. Gleichzeitig soll ein würdiger Umgang mit der Substanz gefunden werden, der dem Hof als Zeitzeuge der früheren bäuerlichen Besiedlung in Höngg entspricht.

Wirtschaft

Erwartet wird ein Projekt das niedrige Instandsetzungskosten aufweist, sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt ermöglicht.

Umwelt

Das Projekt soll anhand der städtischen 7-Meilenstritte optimal umgesetzt werden.

Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von 2.6 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 3.0 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven I +5 % und II +10 %) aus.

Termine Projekt

Projektierungsbeginn	Oktober 2017
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	November 2017
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Februar 2018
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Juni 2018
Baubewilligung und Objektkredit	Juli 2018
Baubeginn	Januar 2019
Bezug	November 2019

B ZUGANG ZUR AUFGABE

Allgemein

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

Zugang zur Aufgabe

Gefordert war auf zwei A3-Blätter einen Vorschlag darzustellen, wie in würdigem Umgang mit der Gebäudesubstanz das Wohnhaus für den Quartierhof nutzbar gemacht werden kann und wie die inneren Oberflächen aufgefrischt werden können. Der Charakter des bäuerlichen Wohnhauses war zu erhalten. Die Auffrischung der inneren Oberflächen sollte anhand eines exemplarisch dafür gewählten Raumes aufgezeigt werden. Ein Hofladen, ein Aufenthaltsraum, zwei Büros, ein Sitzungszimmer sowie eine Küche für ca. 20 Personen waren vorzusehen. Ein minimales Raumprogramm wurde hierfür den Teilnehmern abgegeben. Für die Obergeschosse war aufgrund von feuerpolizeilichen Bestimmungen eine Fluchtweglösung zu finden. Priorität 1 war eine im Tenn liegende Treppe, Priorität 2 eine Aussentreppe.

Die Lösungsvorschläge und die Wahl des Raumes waren zu begründen. Die Aussagen konnten anhand von Referenzprojekten, Fotos, Skizzen, Text und Plänen gemacht werden.

C BERICHT PLANERWAHLGREMIIUM

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, hat im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens nach WTO-Übereinkommen Architekturbüros zur Einreichung von Berbungsunterlagen für das Bauvorhaben «Quartierhof Höngg» eingeladen.

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

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

Planerwahlgremium

- Felipe Rodriguez, Architekt (Vorsitz)
Co-Leiter Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Ivo Bertolo, Architekt
Projektleiter Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Sascha Fässler, Architekt
Projektleiter Bau, Amt für Hochbauten
- Stefan Pätzold, Architekt
Projektausschuss-Delegierter, Amt für Hochbauten
- Monika Isler
Projektleiterin Eigentümer, Grün Stadt Zürich
- Matthias Köhler
Projektleiter Denkmalpflege, Amt für Städtebau

Projektleitung

- Dominik Keller, Architekt
Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Rita Herzog (Stv. Projektleitung), Architektin
Projektleiterin Bau, Amt für Hochbauten

Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «Quartierhof Höngg» erfolgte am 24. März 2017. 34 Bewerbungen wurden vollständig und fristgerecht bis zum 19. April 2017 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 23. Mai 2017 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 24. März 2017 festgehaltenen Eignungskriterien wählte das Planerwahlgremium aus den 34 zugelassenen Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planerteams zur Teilnahme an der zweiten Phase des Planerwahlverfahrens aus.

- AEBERLI VEGA ZANGHI ARCHITEKTEN GmbH
Obmannamtsgasse 19, 8001 Zürich
- Fahrländer Scherrer Architekten GmbH
Feldstrasse 133, 8004 Zürich
- camponovo baumgartner architekten GmbH
Konradstrasse 30, 8005 Zürich
- gimmivogt architekten eth sia GmbH
Rötelstrasse 15, 8006 Zürich
- ARGE raumfalter dipl. Architekten USI SIA / HVDM Architects & Cityplanners
Austrasse 60, 8045 Zürich

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

Zuschlag

Das Planerwahlgremium traf sich am 29. August 2017. Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe und die Honorarofferte. Die im Programm vom 28. Juli 2017 festgehaltenen Zuschlagskriterien hat folgendes Architekturbüro am besten erfüllt:

- gimmivogt architekten eth sia GmbH
Rötelstrasse 15, 8006 Zürich

Würdigung

Die fünf eingereichten Beiträge zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit der Thematik einer Umnutzung eines inventarisierten Bauernhofs zu einem Quartierhof. Die Aufgabenstellung einen Hofladen, einen Aufenthaltsraum und drei Büros mit einem Besprechungszimmer im Wohnhausteil des Bauernhofs zu integrieren wurde von allen Teilnehmenden auf hohem Niveau gelöst. Die Auseinandersetzungen kreisten um die Fragen der Schaffung eines publikumsorientierten Erdgeschosses mit angemessener Zugänglichkeit, der Implementierung einer Büronutzung in die bestehende kleinteilige Kammerstruktur und der Lösung der Fluchtwege der Obergeschosse.

Nach eingehendem Studium der fünf Beiträge und intensiv geführter Diskussion kommen das Planerwahlgremium, die Nutzerschaft und die Denkmalpflege zu folgenden grundlegenden Erkenntnissen:

- Die Ausbildung eines neuen direkten Zugangs zum Hofladen/Küche stellt eine deutliche Steigerung des Gebrauchswerts des Erdgeschossgrundrisses dar, da Hofladen und Aufenthaltsraum sich einfacher betreiben lassen und der bereits zu enge Aufenthaltsraum nicht noch der Erschliessung des Hofladens dienen muss. Zusätzlich entlastet der zweite Hauseingang den bestehenden für eine öffentliche Nutzung zu beengte Hauseingang.
- Der Ausbau des Dachgeschosses ist aufgrund des vorgegebenen Raumprogramms nicht erforderlich, da dieses sich innerhalb der zwei vorhandenen Vollgeschosse gut unterbringen lässt. Die Baukosten des Ausbaus stehen nicht im Verhältnis zur geringen nutzbaren Fläche, um ohne Not den Ausbau des Dachgeschosses rechtfertigen zu können.

Der Vorschlag der Architekten Aeberli Vega Zanghi umfasst den Einbau eines dienenden Körpers im lichten Raum des Tenns, der zusätzlich dessen gesamte Tiefe einnimmt. Im dienenden Körper sind die Fluchttreppe aus den beiden Obergeschossen, die Kellertreppe, das Behinderten-WC und der Hofladen integriert. Mit dem Hofladen und der angebotenen Aufenthaltsmöglichkeit soll das Tenn zum zentralen Begegnungsort des Quartierhofs werden. Zusätzlich zum bereits grossen Anbau werden alle drei Geschosse im bestehenden Wohnhausteil ausgebaut.

Der interessante aber kostenintensive Vorschlag sprengt leider den Umfang der gestellten Aufgabe. Der Anbau wirkt im Verhältnis zum geschützten Wohnhausteil überdimensioniert und stellt die Gebäudetyologie des Wohnhausteils durch die dominante Erschliessungsfigur zu fest in Frage. Hinzu kommt, dass das Nutzungskonzept in Konkurrenz und Widerspruch zu den im Tenn geplanten Tiernutzungen steht und die

Integration des teilweise mehr als 2.4 m breiten Anbaus Anpassungen am Tragwerk des Trens erfordert.

Das Büro Raumfalter schlägt einen Ausbau aller drei Geschosse vor. Im Erdgeschoss verbindet der Hofladen den Hauseingang mit der Küche, wodurch der Aufenthaltsraum deutlich entlastet wird. Der Versuch vom Eingang aus die Küche über den Hofladen zu erreichen widerspricht der vorgefundenen Raumstruktur und vermag zudem durch die räumlich sich einschneidende Treppe wenig zu überzeugen. Darüber hinaus wird die L-förmige Anordnung der Küche und des Ladens als eher unübersichtlich und im Betrieb aufwändig eingeschätzt. Feuerpolizeilich sorgfältig geplant sind die Bürökammern im 1. Obergeschoss. Der Grundriss respektiert bei geringer Eingriffstiefe die vorhandene Kammerstruktur. Die Qualität des Grundrisses wird zu einem relativen hohen Preis erworben, da dieser den Ausbau des Dachgeschosses zum Sitzungszimmer erfordert.

Der Vorschlag des Büros Fahrländer Scherrer zeichnet sich durch einen sorgfältigen Umgang mit der geschützten Bausubstanz aus. Mit präzisen, minimalen und in der Anmut stimmigen Massnahmen wird die Architektur des Gebäudes geklärt und die Voraussetzungen für ein kostengünstiges Bauprojekt geschaffen. Dem Ansatz folgend wird auf ein Ausbau des Dachgeschosses verzichtet und die Eingriffe auf wenige Bereiche beschränkt. Trotz den klar gesetzten Ansätzen muss der Kamin verschoben werden, um den nötigen Platz im 1. Obergeschoss für das Sitzungszimmer anbieten zu können.

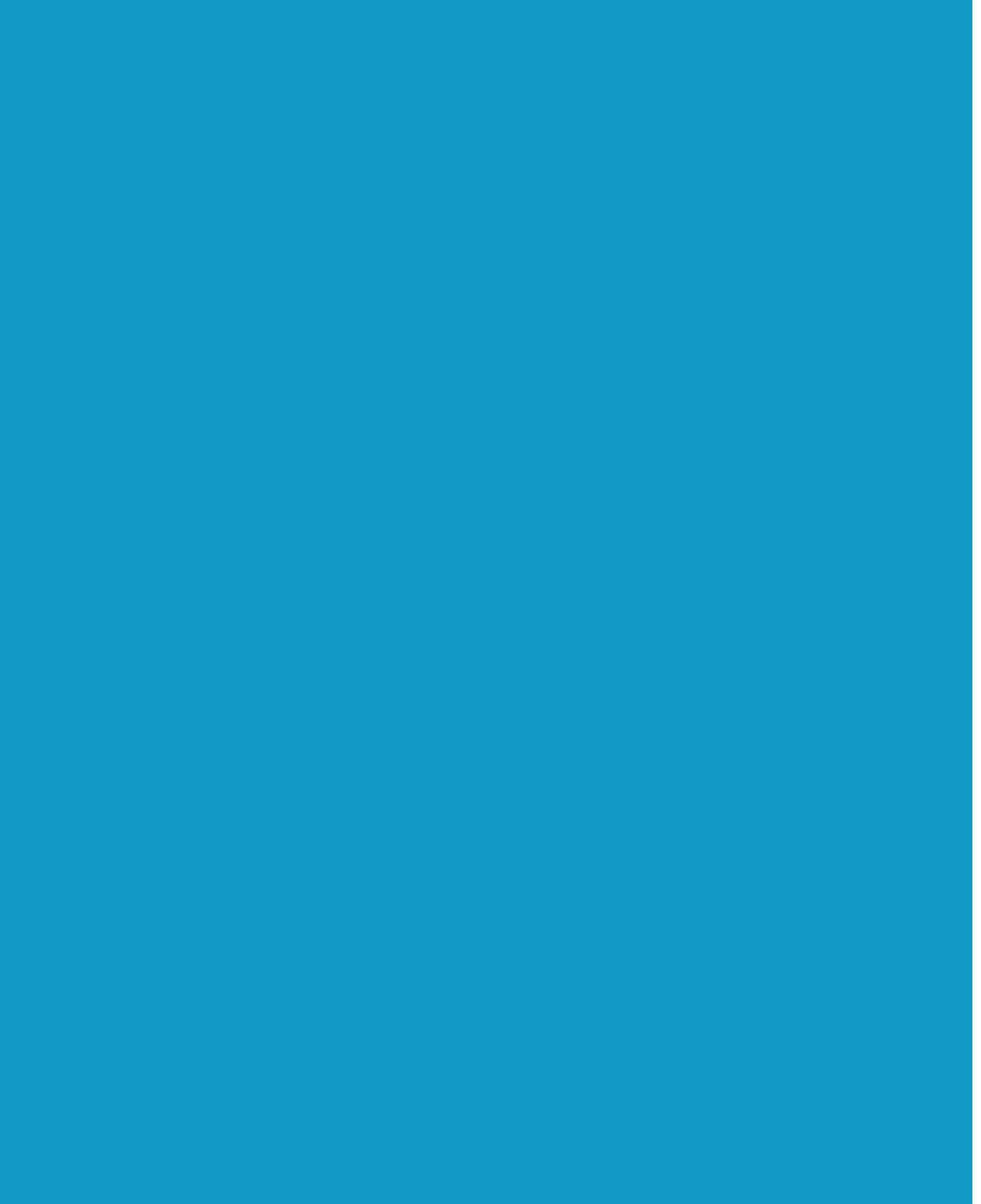
Der Vorschlag vermag bezüglich der Gebrauchstauglichkeit des Erdgeschosses hingegen deutlich weniger zu überzeugen. Der Versuch den Hofladen mit dem Aufenthaltsraum und mit der Erschliessung der Obergeschosse zu überlagern ist an sich ein guter strategischer Entscheid, er scheitert jedoch an den zu beengten räumlichen Verhältnissen.

Die Arbeiten der Architekturbüros Camponovo Baumgartner und gimivogt unterscheiden sich bis auf ein paar wenige Details kaum. Beide Arbeiten schlagen vor, das Programm im Wohngebäude innerhalb des Erd- und 1. Obergeschosses zu verorten. Die einzelnen Nutzungen werden dabei optimal auf die vorgefundene Kammerstruktur abgestimmt. Im Erdgeschoss schafft die Ausbildung eines direkten Eingangs zum Hofladen die Erschliessungssituation deutlich zu entspannen und zugleich die Nutzbarkeit der beengten Räume zu verbessern. Beide Büros schlagen zum einen vor, die Küchenzeile im Hofladen als Insel auszubilden um die Wände frei zu spielen und zum andern den Fluchtweg aus dem 1. Obergeschoss mit einer einläufigen Treppe bis auf den Vorplatz zu führen.

Die Unterschiede zwischen den beiden Vorschlägen liegen in der Breite des Anbaus bzw. Zugangs zum Hofladen und in der Grösse der festinstallierten Kochinsel. Das Planerwahlgremium ist der Meinung, dass der Vorschlag von gimmi-vogt aufgrund der etwas flexibleren Kochinsel und der grosszügigeren Eingangssituation angemessener auf die künftige Nutzung reagiert. Zusätzlich überzeugt der Vorschlag durch sein präzises Eingehen auf das bestehende Doppeltor und die Tagstruktur des Trens. Der an sich fast perfekte Vorschlag weist leider eine für die Büronutzung zu schmale Fluchttreppe auf. Dies wird zwar Anpassungen nach sich ziehen, die jedoch die aufgeführten Vorteile kaum tangieren werden.

In der gesamt Bewertung des Zugangs zur Aufgabe setzten sich die beiden letztgenannten Arbeiten genügend von den Übrigen ab. Der Zuschlag geht aufgrund gleichem Honorarangebot im oberen Bereich und geringfügigem Qualitätsunterschied zu Gunsten des Büros gimmi-vogt.

D BEITRÄGE



Quartierhof Höngg - das Tenn und der Hof als Begegnungsort für das Quartier

Ausgangslage
Der ehemalige Bauernhof, bestehend aus einem Wohnhaus und später angebautem Wirtschaftteil mit Stallverweiterung, stammt aus dem Jahr 1823/1852 und ist ein wichtiger Zeuge für die frühere bäuerliche Besiedlung in Höngg. Der Hof soll zukünftig der Quartierbevölkerung zur Verfügung stehen und gemeinsam soll auf aussergewöhnliche Art und Weise Landwirtschaft betrieben werden.

Projekziele
Die Bauten befinden sich heute in einem - in Teilen - schlechten Zustand und sollen in Vereinbarung mit den denkmalpflegerischen Anforderungen einer Gesamtinstandsetzung unterzogen werden. Das Wohnhaus soll zukünftig mit verschiedenen Nutzungen für den Quartierhof brauchbar gemacht werden. Büroräumlichkeiten, ein Hofladen, Aufenthaltsräume sowie eine grosse Küche sind darin vorgesehen.

Aufgabenstellung - Architektonisches Konzept und Ausdruck
Für ein Bauernhaus/hof charakteristisch, sind sämtliche Nutzungen unter einem Dach vereint. Orte des bäuerlichen Zusammenlebens im Sockelgeschoss des Wohnhauses stehen den eher privateren kleineren Schlafkammern in den oberen Geschossen gegenüber - es eine vertikale Verteilung unterschiedlicher Raum- und Nutzungsqualitäten. Dies soll auch zukünftig in dieser Art erhalten und erlebt werden. So stehen die Gemeinschaftsräume im Sockelgeschoss den eher stilleren Arbeits- und Besprechungsräumen in den oberen Geschossen gegenüber.

Der vorliegende Projektvorschlag hat zum Ziel das historische Bauernhaus in einer sanfteren, minimalinvasiven Sanierung wieder aufzufrischen. Der Fokus soll dabei auf dem Erhalt und der Klärung der kleinstmöglichen, jedoch charakteristischen Kammerung liegen.
Die ausdrucksstarke Kammerstruktur des Wohnhauses wird mit der zukünftigen Nutzungsintentionen bespielt und erlebbar gemacht werden. Mit der sanfteren Affizierung von Oberflächenverkleidungen, Täferungen, Böden und Bauelementen wird das Wohnhaus adäquat aufgewertet. Über einen ostseitigen, gedeckten Aussenraum betritt man das Wohnhaus im Erdgeschoss und gelangt zuerst in die Garderobe. Über die frühere Wohnkammer mit Öffnungsbau wird das Obergeschoss und die zum Tenn angrenzende grosse Küche erschlossen. Im oberem Geschoss sind die Büroräumlichkeiten in den einseitigen Schlafkammern angeordnet und im Dachgeschoss soll sich der grosse Besprechungsraum befinden.

Aufgabenstellung- Projektfokus
Charakteristisch verbindet das Tenn als Gebäudeteil den Wohn- und Wirtschaftsteil eines Hofes. Der Projektvorschlag macht diese Beziehung über die an der innerseitigen Giebelfassade des Wohnhauses angehängte Raum-schicht deutlich und erlebbar. Das lichte Tenn soll im zukünftigen Quartierhof Hang der zenitale Anknüpfung, Treff- und Ausgangspunkt für die Arbeiten auf dem Bauernhof darstellen.

Dem langfristigen Erhalt des Wohnhauses stehen gesetzliche Anforderungen aufgrund des neuen Nutzungsszenarios gegenüber. Damit die Obergeschosse des Wohnhauses zukünftig als Büroräumlichkeiten für den Quartierhof nutzbar gemacht werden können, muss eine sinnvolle Erschliessung und Entfluchtung angedacht werden.

Das Projekt schlägt daher einen dienenden Raumkörper im lichten Tenn vor - mit diesem Eingriff kann das Wohnhaus und die Wirtschaftsteile in ihrer Erscheinung weitgehend erhalten und das neue Nutzungsszenario auch effektiv umgesetzt werden. Der skulpturale zweiteilige Raumkörper dient der Entfluchtung, der Erschliessung, ist verbindendes Gelenk zum Wohnhaus, herbergt einen Teil eines Hofladens, Kellerabgang und in einer zukünftigen Nutzung könnte darin auch eine Nasszelle angedacht werden. Bereits an der Holzverschalung des Tennes macht sich der Raumkörper als Zugang zu den oberen Büro- und Besprechungsräumlichkeiten von Aussen dezent erkennbar. Betritt man das Tenn offenbart sich ein imposantes Raumerlebnis: ein freigeräumter überhöhter Raum mit einer volumetrischen Skulptur. Die Lagerflächen des Tennes werden teils rausgelöst, um die eindrückliche, halberne Tragwerkstruktur des Daches zu zeigen und Platz für die Intervention zu schaffen. Das Tenn ist zentraler Ort auf dem Quartierhof Höngg mit offenem Hofladen und Aufenthaltsmöglichkeiten. Über eine Verbindungstür gelangt man in die grosse Hofküche und weiter zum Aufenthaltsraum der früheren Wohnkammer oder sogar in die oberen Geschosse des Wohnhauses. In der Hofküche gemeinsam hergestellte Produkte werden im kleinen abschliessbaren Regalladen im Raumkörper präsentiert und ein grosser Teil wird im Tenn gelagert auch dort verkauft.

Fundstücke/ Bauelemente sanft Auffrischen



Fassadensanierung



Streichen, Instandsetzung Verschalung



Reparatur, Ergänzung Färbungen Wände/ Decken



Erhalt Tagwerk Besprechungsraum DG



Erhalt, Sanierung Türen



Tonplattenboden Neu in Küche, Nasszellen, Garderobe



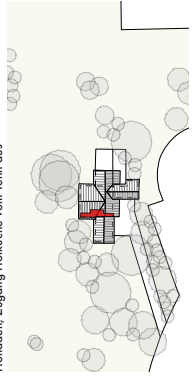
Erhalt, Sanierung Bretterböden



Tenn mit neuem „dienendem Raumkörper“ als verbindende Schicht zwischen ehemaligem Wohnhaus und Wirtschaftsteil



Hofladen, Zugang Hofküche vom Tenn aus



Eingriff im Kontext der Gesamtanlage

Quartierhof Höngg

Instandsetzung/ Umnutzung - 08. August 2017

Ausgangslage - Zielsetzung:

Das 1825 erbaute Wohnhaus und die Scheune von 1852 sind im Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung. In Zukunft wird das Wohnhaus dem Verein Quartierhof zur Verfügung gestellt. Das Wohnhaus soll eine angemessene Infrastruktur erhalten, die den Betrieb des Quartierhofes ermöglicht. Gleichzeitig soll ein würdiger Umgang mit der Bausubstanz gefunden werden, der den Bauernhof als Zeitzuge der bäuerlichen Besiedlung erhält.

Konzept:

Mit einer optimierten Anordnung der Nutzflächen und mit minimalen Eingriffen in die Bausubstanz wird einerseits dem Verein Quartierhof eine funktionierende Infrastruktur zur Verfügung gestellt, und andererseits wird dem Anspruch auf einen behutsamen Umgang mit der Bausubstanz Rechnung getragen. Diese Herangehensweise schafft die Voraussetzung für ein kostengünstiges Bauprojekt.

Quartierhof:

Der Ausbau aus dem Raumprogramm weist einen Bedarf von rund 100 m² auf. Die Nettogeschossfläche von Erd- und Obergeschoss umfasst inklusiv Erschliessungsfläche ebenfalls rund 100 m². Der Estrich ist nur beschränkt nutzbar. Der Bereich, der eine minimale Raumhöhe von 2,00 Metern aufweist, beschränkt sich auf 17 m² und ist nur 2,00 Meter breit. Wir erachten deshalb den Ausbau des Estrichs für nicht sinnvoll, da dieser bei relativ geringem Flächengewinn nur mit sehr grossem Aufwand realisierbar wäre.

Das Raumprogramm lässt bei den Nutzungen einen Spielraum offen, der einen genügsamen Umgang mit den Raumflächen ermöglicht. Zudem sehen wir die Möglichkeit einzelne Räume mit Mehrfachnutzungen zu belegen. So schlagen wir vor den Aufenthaltsraum gleichzeitig als Hofladen zu nutzen und einen Büroraum im Obergeschoss bei Bedarf als Sitzungszimmer zugebrauchen. Wir gehen davon aus, dass Sitzungen mit 20 Personen sehr selten statt finden. Dank dem haushälterischen Umgang und der Mehrfachnutzung sind wir überzeugt, die Bedürfnisse des Quartierhofes in den engen Raumverhältnissen des Wohnhauses unterbringen zu können.

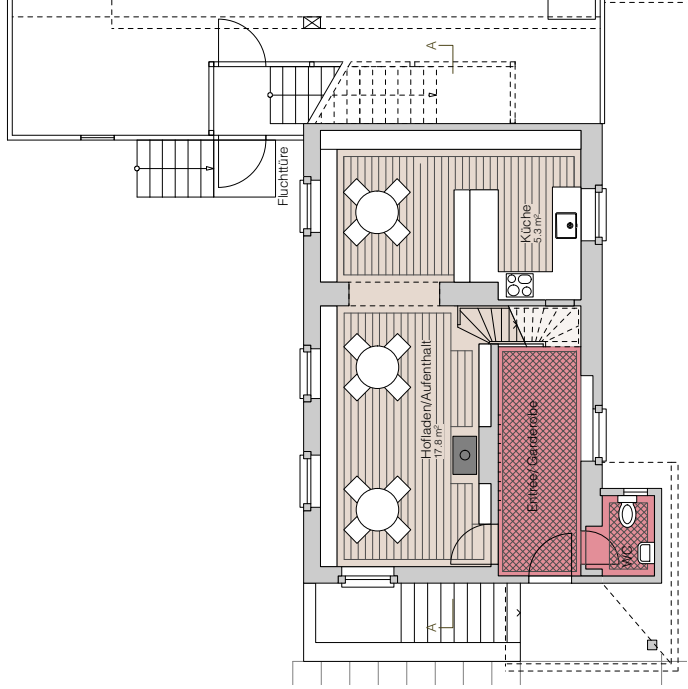
Im Erdgeschoss schlagen wir vor den Anbau von 1932 bis auf das separat WC und das Vordach zurückzubauen. Ebenso wird die später angefügte Verglasung beim Kellerabgang entfernt. Dies ermöglicht die volumetrische Gliederung des Hauses zu klären und schafft vor dem Haus einen angemessenen Vorplatz. Die heutige Küche wird zusammen mit dem Windfang neu als Erntehilfe mit Garderobe genutzt. Zwischen Wohnen und Zimmer wurde 1936 ein grösserer Mauerdurchbruch erstellt. Später wurden mit einer einfachen Breitenwand die Zimmer abgetrennt. Dieser provisorische Raumabschluss wird entfernt. Der Mauerdurchbruch wird soweit verkleinert, bis die ursprüngliche Raumkammer wieder lesbar wird. Die Küche befindet sich neu beim Standort der ehemaligen Speisekammer.



Hofladen/ Aufenthalt, Auffrischung der Oberflächen



Schmitt A, Hofladen/ Aufenthalt



Grundriss Erdgeschoss 1 | 100

Quartierhof Höngg

Instandsetzung | Umnutzung - 08. August 2017

Im Obergeschoss wird der Aufgang zum Estrich zum Estrich aufgehoben. Dieser wird neu über eine Aufzestreppe erschlossen. Im heutigen Bad befinden sich ein zusätzliches WC und ein kleiner Kopierbereich. Der Kaminzug im grossen Zimmer wird um 50 cm versetzt, damit genug Platz für einen von beiden Seiten bestuhlen Sitzungsstisch geschaffen werden kann.

Der Dachboden wird wieder ausschliesslich als Estrich genutzt. Er bleibt unbeheizt.

Aufräumen der Oberflächen:
Aus historischer Sicht war das Wohnzimmer das repräsentativste Zimmer im Bauernhaus. Der Bereich Hofladen/Aufenthalt bildet das neue Herzstück des Quartierhofs.

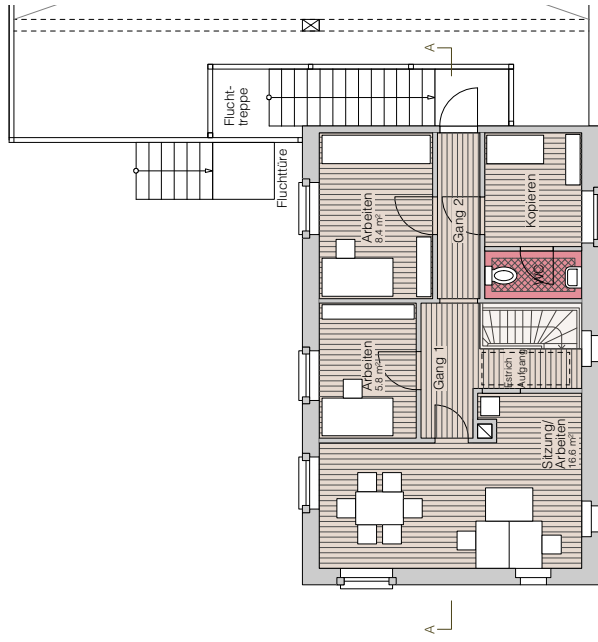
Das bestehende Wandlätzer weist eine Vielzahl unterschiedlicher Farbbausteine auf. Das Farbpalet wird soweit entfernt bis eine gute Haftung auf dem Untergrund gewährleistet ist. Das Wandlätzer wird anschliessend mit einer wasserlöslichen Öllarbe gestrichen, welche einen relativ geringen Glanzgrad aufweist. Fries und Füllungen weisen einen unterschiedlichen Farbton auf. Die neuen Gestelle für den Hofladen nehmen die Geometrie des Wandlätzers auf und passen sich der Farbgebung des Holzverkes an. Die definitive Farbgebung orientiert sich am Befund von vorgängig durchgeführten Farbuntersuchungen. Bei der Ausführung wird überprüft, ob der Hohlraum hinter dem Wandlätzer genug gross ist, um mit Zelluloseflocken ausgefüllt zu werden.

Der bestehende Riemenboden wird Instand gestellt und bei Bedarf erglänzt. Er wird anschliessend geschliffen und mit einem feillich auf das Wandlätzer abgestimmtem Naturöl behandelt.

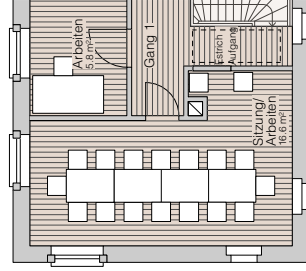
Aus den vorhandenen Planunterlagen und aus unseren Fotos der Begehung schliessen wir, dass die Holzlatendecke nachträglich eingebaut und um rund 20 bis 30 cm heruntergehängt wurde. Wir schlagen vor die Decke wieder zurückzubauen und eine neue Gipsdecke einzuziehen. Die ursprüngliche Raumhöhe von 2,30 Metern wird wieder hergestellt. Die originalen Türen werden geflickt und gerichtet. Sie erhalten die gleiche Oberflächenbehandlung wie das Wandlätzer. Bei den Fenstern gehen wir von einem Ersatz aus.

Entluchung des Obergeschosses:

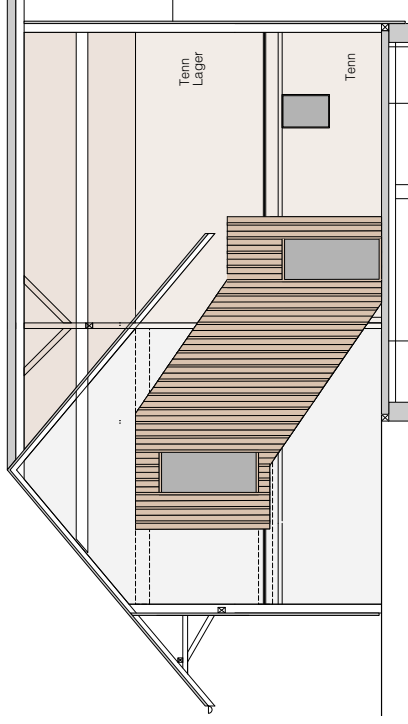
Im Tenn führt eine einläufige Fluchttreppe vom Gang des Obergeschosses ins Erdgeschoss. Eine neue Türe in der Bretterwand des Tennis führt den Fluchtweg nach Aussen. Die Fluchttreppe muss nach Angabe der Feuerwehr eine Breite von 1,20 Meter aufweisen. Die Verkleidungen aus nichtbrennbaren Werkstoffplatten weisen einen Brandwiderstand von EI 30 auf. Die Zu- und Ausgänge sind verglast und schaffen so einen Sichtbezug zum Tenn.



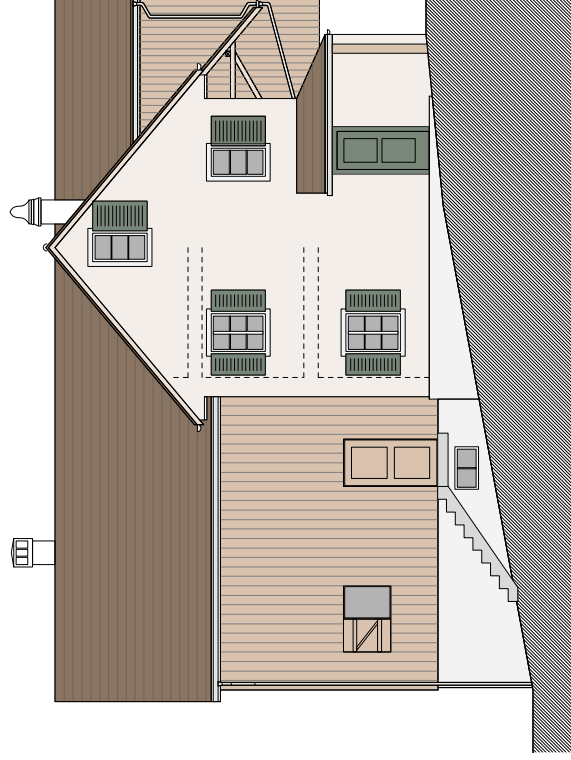
Grundriss Obergeschoss Variante Arbeiten 1 | 100



Obergeschoss Variante Sitzung



Schnitt durch das Tenn mit Fluchttreppe 1 | 100



Fassade Ost mit Fluchttreppe 1 | 100

Verfassende

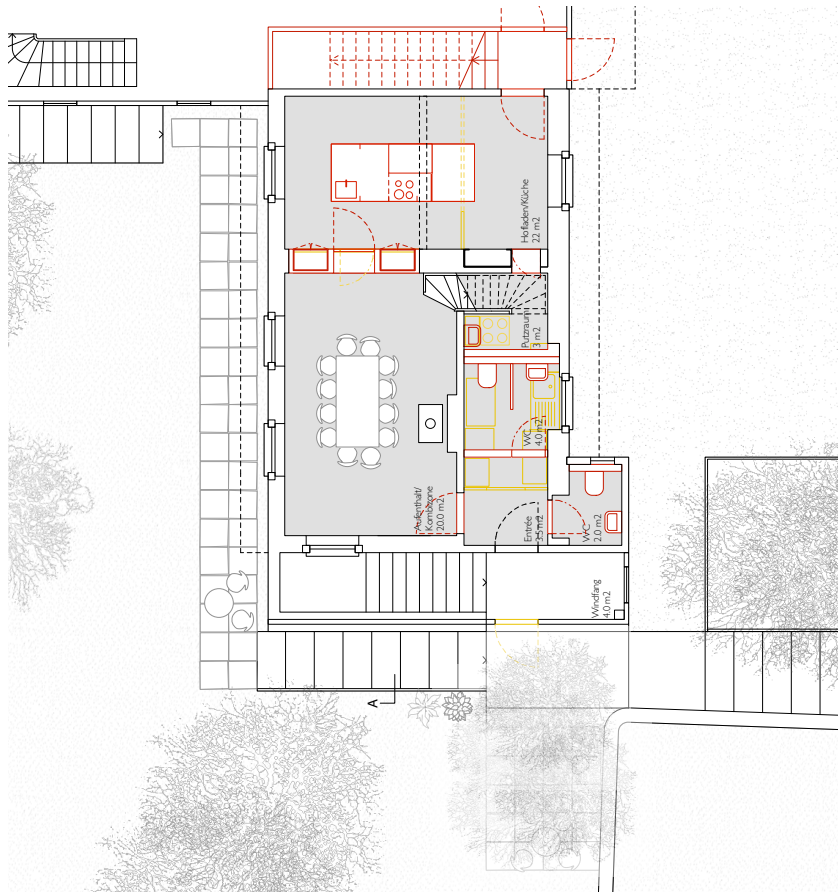
camponovo baumgartner architekten GmbH

Quartierhof Höngg

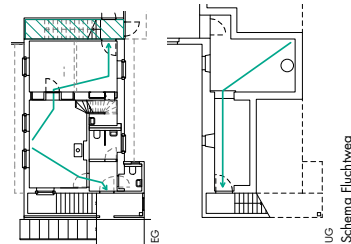
Das heutige Wohnhaus soll mit wenigen und möglichst behutsamen aber wirkungsvollen Eingriffen für die neue Nutzung bereit gestellt werden.

Die im Raumprogramm aufgeführten Nutzungen werden auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss verteilt. Der Zugang zum Quartierhof wird differenzierter und geräumiger gestaltet. Durch den äusseren Windfang wird ein grosszügiges Entrée betreten, in dem ausreichend Platz für die Garderobe vorhanden ist. Vom Entrée wird der Aufenthaltsraum mit der offenen Treppe in das Obergeschoss. Der Raum mit dem Ofen kann für kleinere Runden wie auch für grössere Gesellschaften benutzt werden. Sämtlich am Aufenthaltsraum liegt die Küche und der Hofladen mit dem Putzraum unter der Treppe und einem eigenen Zugang im Fein. Die beiden Hofläden werden direkt am Entrée angeordnet und sind von aussen wie von innen zentral erreichbar.

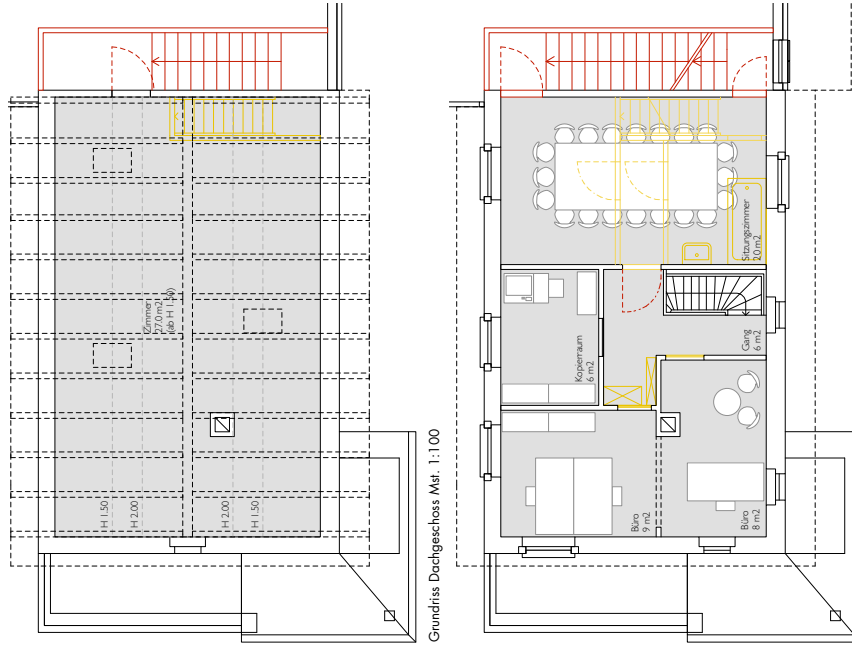
Im Obergeschoss befinden sich die Büros sowie der Sitzungsraum. Das Dachgeschoss wird ausgebaut. Es dient als Estrich und als Nutzungserweiterung für späteren Raumbedarf. Das Wohnhaus wird durch eine schmale Raumschicht mit zwei Treppen erweitert. Die untere dient als Fluchtweg wie auch als separater Eingang für den Hofladen und das Sturzgangzimmer. Die obere Treppe ersetzt den heutigen Ausgang ins Dachgeschoss. Der Zugang erfolgt über das geringfügig adaptierte Tor im Fein. Im Obergeschoss kann hinter dem bestehenden Hofladen ein Fenster eingebaut werden.



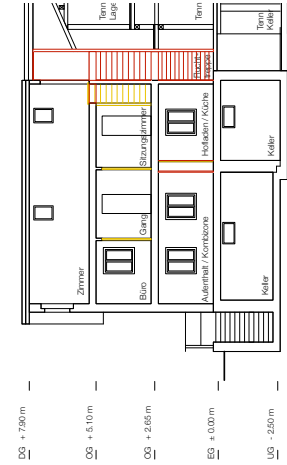
Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:100



UG Schema Fluchtweg



Grundriss Dachgeschoss Mst. 1:100



Schnitt Mst. 1:200

Brandschutz
Der Quartierhof wird als Büro und Gewerbe klassiert und benötigt einen vertikalen Fluchtweg mit einem Feuerwiderstand REI 30 - RT1 mit einer Mindestaufbreite von 1.2 m (Gebäudehöhe unter 11 m). Für die Entfluchtung wird im Fein eine Raumschicht mit zwei Treppen eingeteilt. Der Fluchtweg vom Dachgeschoss verläuft über den Sitzungsraum und durch das Fluchtstiegenhaus hinaus. Im Obergeschoss werden die Büros und der Korridor zueinander geöffnet. Von diesem Raum kann über das Sitzungszimmer das Fluchtstiegenhaus erreicht werden.



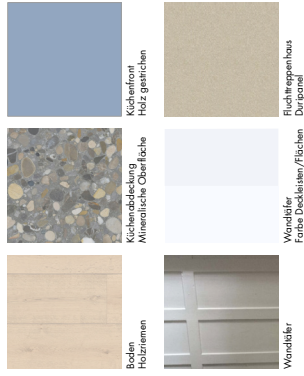
Quartierhof Höngg

Hofladen / Küche

Der Raum mit Hofladen und Küche fungiert als Scharnier zwischen verschiedenen Nutzungen und Nutzergruppen. Durch seine Anordnung und den neuen Zugang durch die Raumschicht im Tenn ermöglicht er unterschiedliche Bespielungen des Quartierhofs nach- und nebeneinander. Der Zugang für den Laden liegt unter dem grossen Vordach des Tenn. Nach dem kurzen Gang über die Schmutzschleuse im Zwischenraum wird der Laden betreten.

Die verbleibenden Fragmente der früheren Zwischenwand werden entfernt. Mithilfe im Raum und ohne Berührung an Wände und Decken wird ein Schreinermodell platziert. Es verfügt über die Kücheneinrichtungen wie auch über Regale, einen Kühler für die Frischprodukte sowie grosszügige Ablage- und Arbeitsflächen.

Die Breite des Elementes erlaubt die Anordnung der Früchte und des Gemüses in Harassen.



Materialien

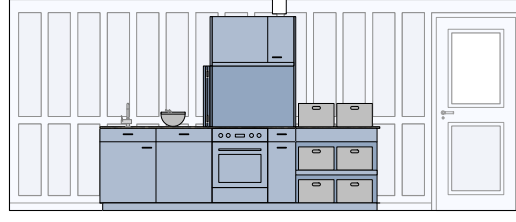
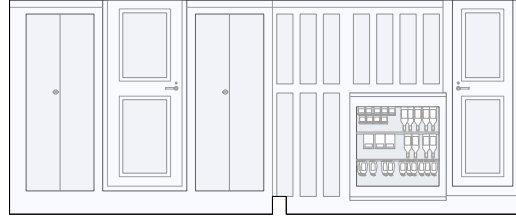
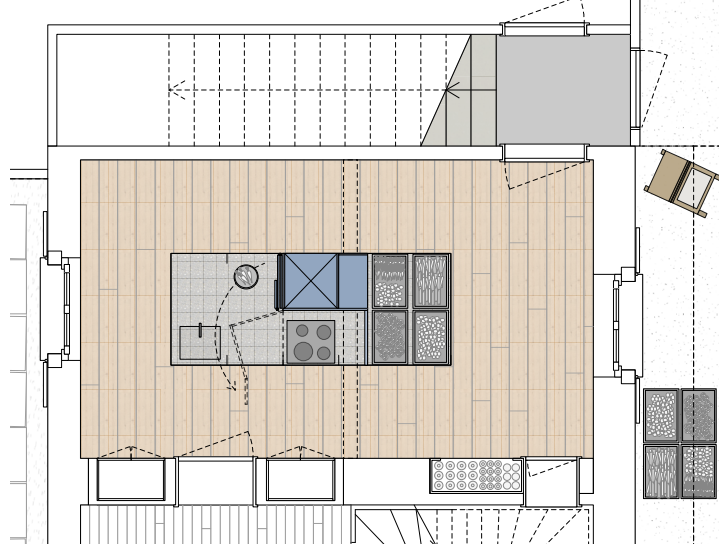
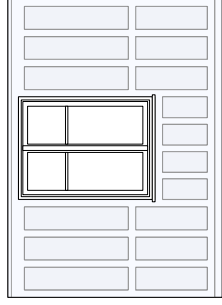


Ansicht Mst. 1:100

Tür bestehend neu aktiviert

Decke Gips
Die Gipsdecke wird mit Kasein Tempera neu gestrichen

Wände Täfer
Hinter dem Täfer wird, wo möglich, leicht mit Holzwohle gedämmt. Die Oberfläche wird abgeleugt und wo nötig geschliffen. Das Täfer wird mit dem Naturlack mit einem Anteil von mindestens 60% und im Regime (z.B. Bodenbelag) gestrichen, wobei die Flächen leicht dunkler sind als die Deckleiste.
Das bestehende Regal bleibt erhalten und wird in das neue Raumkonzept integriert.



Boden

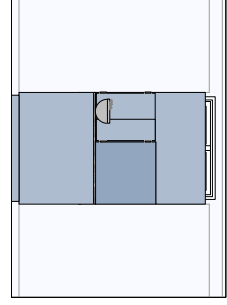
Die Rimen werden abgeleugt und mit Filz poliert, stellenweise nach Bedarf geschliffen. Je nach Belastung werden die Holzriemen danach gewachst oder geölt.

Boden zu Keller

Die Decke im Keller wird neu isoliert, z. B. mit Schichtex-Dämmplatten.

Wände Putz

Die verputzte Aussenwand wird innen mit einem Isolationsputz von mindestens 3 cm versehen.

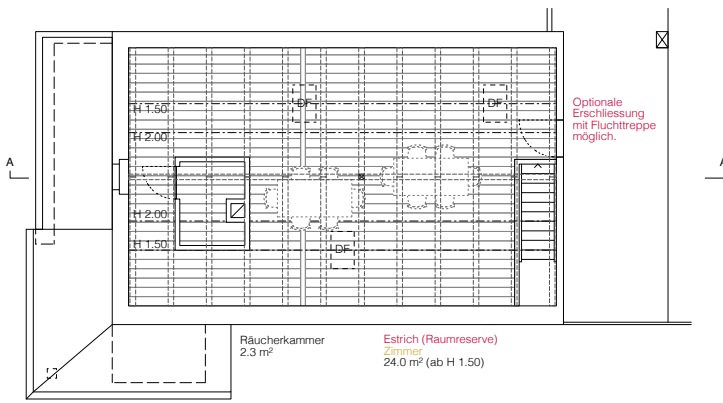


Elektroninstallationen und Beleuchtung
Wo möglich werden die Elektroinstallationen unter dem Täfer geführt.

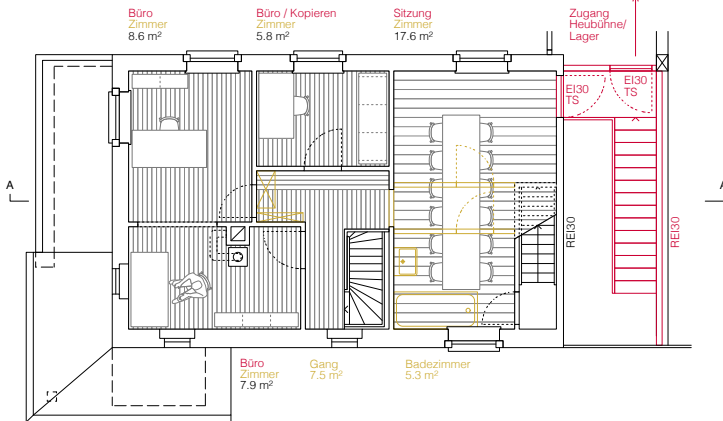
Heizung

Wird zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet.
Einen Ersatz des Ofens durch einen Durchbränden mit Nachbrandkammer für die Warmwasseraufbereitung sollte geprüft werden.

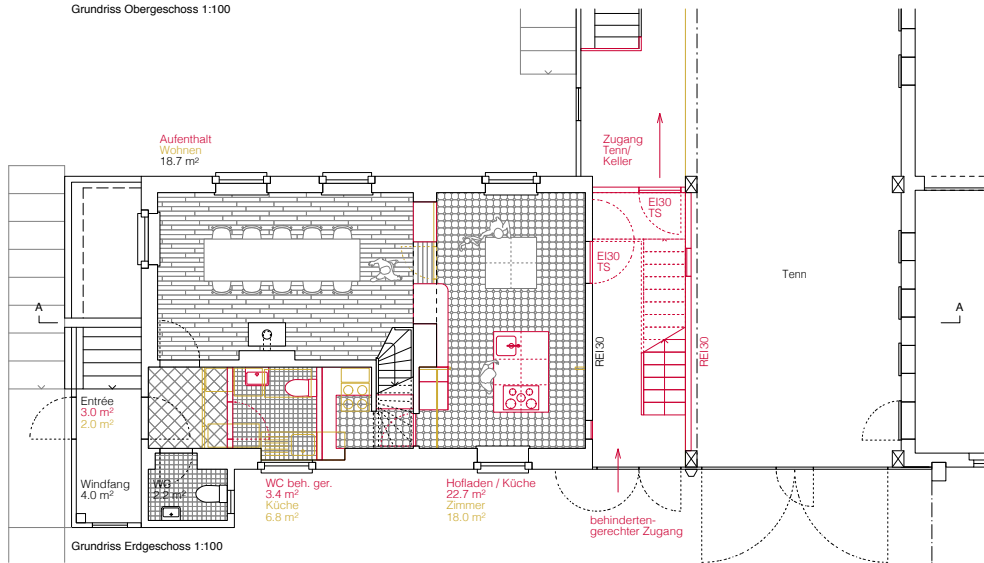
Quartierhof Höngg



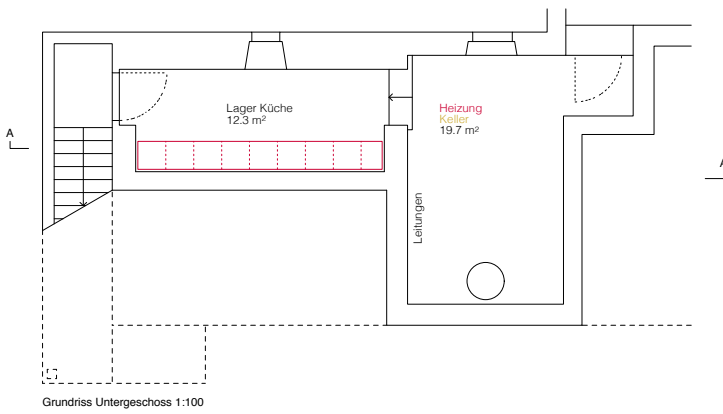
Grundriss Dachgeschoss 1:100



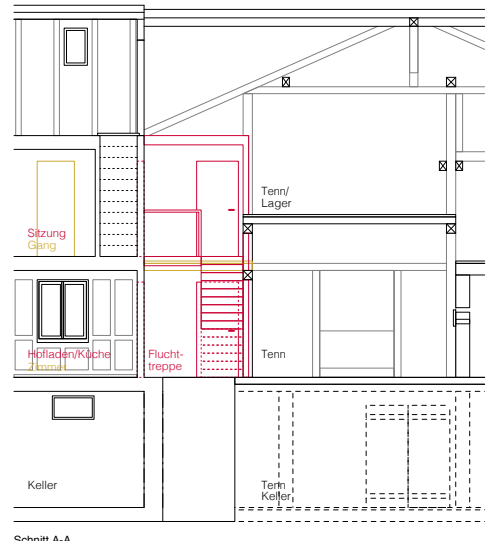
Grundriss Obergeschoss 1:100



Grundriss Erdgeschoss 1:100



Grundriss Untergeschoss 1:100



Schnitt A-A

Weiternutzen, Weiterbauen

Wenn ein fast 200-jähriger Bauernhof aufgrund seiner geringen Grösse heute nicht mehr als Landwirtschaftsbetrieb geführt werden kann, jedoch eine Zukunft als Quartierhof vor sich hat, so ist das eine gute Ausgangslage.

Bei der Umnutzung des Wohnhauses zum Zentrum des Quartierhofs steht dabei das Suchen der richtigen Nutzung für die bestehenden Räume im Vordergrund, vor einer Anpassung der geschützten Baustruktur.

Pragmatische Zuordnung des Raumprogramms

Zum ersten werden die Räume auf möglichst gleiche Weise wie bisher genutzt, was Eingriffe erbringt: Der Wohnraum wird zum Aufenthaltsraum, Zimmer zu Büro, das WC bleibt WC.

Zum zweiten erfolgen die dennoch notwendigen Eingriffe in einem Bereich des Hauses, der aufgrund verschiedener Indizien wie Bodenabsätze, Raumeinteilung, Fenstergewände und Mauerstärken vermutlich später ausgebaut und bereits mehrfach ausgebaut worden ist.

Zum dritten wird die notwendige Fluchttreppe im lichten Raum des Tennis angeordnet, ohne die bestehende Baustruktur zu verletzen. Zum Hof hin ist neben dem bestehenden kleineren Tor des Tennis kein zusätzlicher Abschluss notwendig; dieses wird zum Eingang für den Holladen.

Nutzungs-Layout

Der Holladen mit Küche sowie das Sitzungszimmer sind Nutzungen, welche in der bestehenden Baustruktur flächenbedingt keine Entsprechung finden und bauliche Anpassungen erfordern; diese werden im Westteil angeordnet.

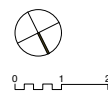
Aufgrund der feuerpolizeilichen Auflage, dass der Fluchtweg aus jedem Raum höchstens über einen zweiten bis ins Freie oder zur Treppe führen darf, müssen im Obergeschoss die Wände beim in den 1970ern eingebauten Bad und dem Zimmer entfernt werden. Der so vergrösserte Raum dient als Sitzungszimmer, mit direktem Zugang über die Fluchttreppe vom Hof her.

Der Laden im Erdgeschoss profitiert ebenso von der feuerpolizeilich notwendigen Massnahme: er erhält einen behindertengerechten Zugang direkt aus dem Hof. Die offenstehenden Torflügel zeigen jeweils an, dass der Laden geöffnet ist.

Der ungedämmte Estrich im Dachgeschoss bleibt als Raumreserve bestehen (kein Eingriff notwendig). Kosteneinsparung, Denkmalpflege; als Option kann der Raum zum Sitzungszimmer ausgebaut werden. Die bestehende Treppe darf genutzt werden, die Fluchtwegbedingung ist eingehalten. Realisierbar wäre auch ein direkter Zugang von aussen über die Erweiterung der Fluchttreppe. Zu beachten sind die Einschränkungen des Dachraums durch die bestehende Räucherammer, den Mittelposten und die geringe Kopf-Höhe.

Vorgehen

- 1 Mittels Bestandaufnahmen, Sondagen sowie gezielten restauratorischen Untersuchungen (Farbschichten auf Täter) entsteht ein umfassendes Bild des Gebäudes.
- 2 Zusammen mit Denkmalpflege, Auftraggeber und Spezialisten (Bauphysik, Restaurator) werden die Ziele der Instandsetzung und der Rahmen der Massnahmen definiert.
- 3 Unter Einbezug von Auftraggeber und Nutzer erfolgt die Projektbearbeitung.



Quartierhof Höngg



Schnitt/Ansicht 1:33

Raumauswahl

Als Beispiel für den Umgang mit der Bausubstanz haben wir den Hofladen mit der Küche gewählt. Er funktioniert zum einen als Bindeglied zwischen Wohnhaus und Wirtschaftsteil, zum andern können hier sowohl restauratorische wie ergänzende Eingriffe diskutiert werden.

Massnahmen

Decke: Wir vermuten, dass die Decke im Bereich des heutigen Badezimmer heruntergehängt wurde (Deckenabsatz). Sie soll wenn möglich entfernt werden; desgleichen die Deckenriemen im Aufenthaltsraum, unter denen die Tafelfeiler der ursprünglichen Decke zu finden sein sollten.

Die bestehende Gipsdecke wird nur ausgebessert und mit Leimfarbe gestrichen.

Heizung: Säulenradiatoren, Leitungsführung offen vor Wand.

Ersatz der Fenster aus den 1970er Jahren durch neue Holzfenster: IV plus DV, äussere Glasscheiben gekittet, Sprossung.

Wandtäfer je nach Befund der Untersuchung ab- oder anlaugen und mit Ölfarbe streichen; Farbton nach Befund, in Absprachen mit der Denkmalpflege. Annahme: aufgrund der Bestandegarantie keine Wärmedämmung gefordert. Ansonsten Innendämmung hinter dem Täfer vorsehen und Täfer anpassen.

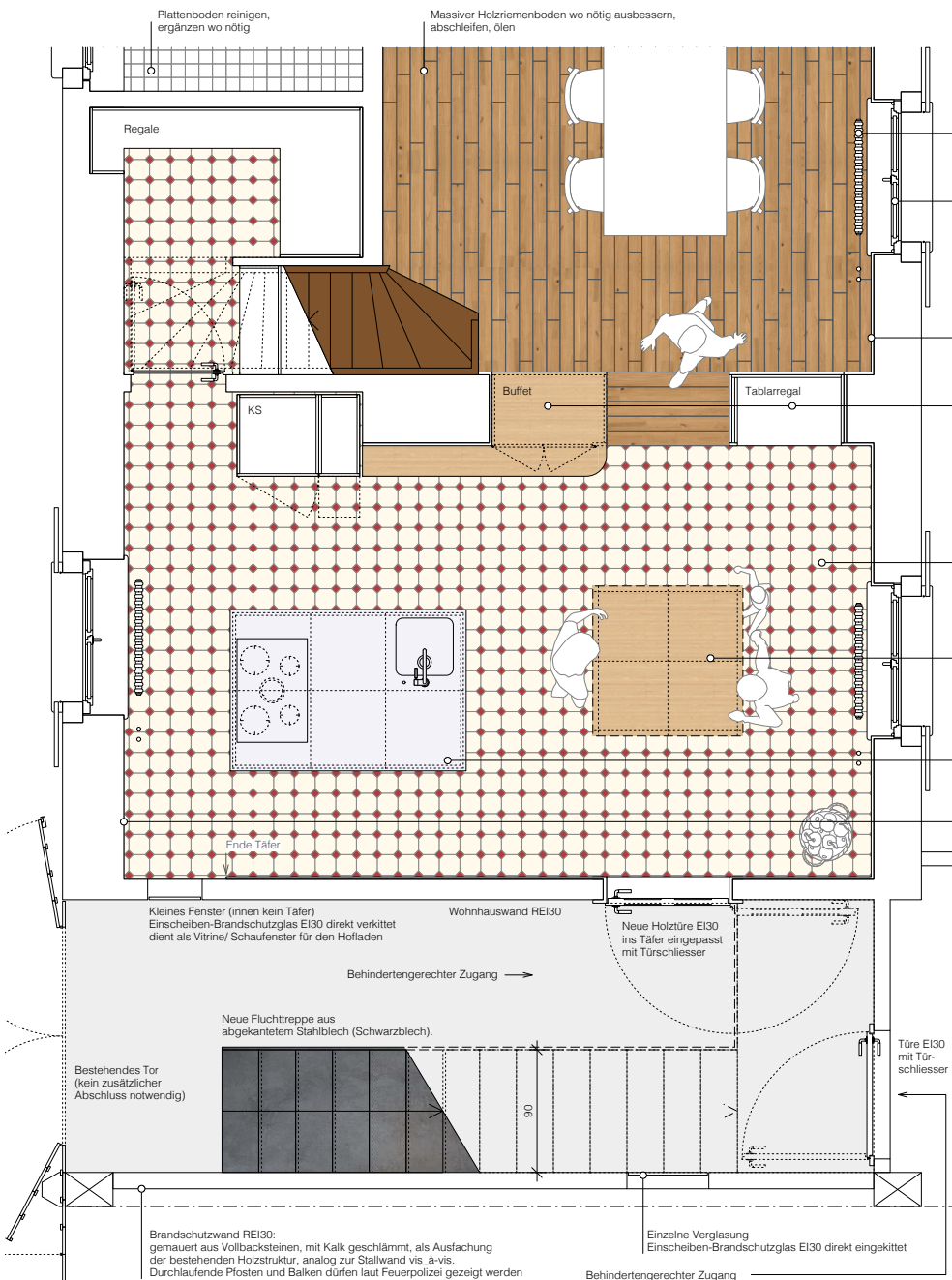
Einbauen: Tablarregal und Theke als Trennung von Aufenthaltsraum und Hofladen; der Einbau schliesst ans bestehende Täfer an.

Boden Hofladen: Anders als bei den übrigen Räumen, bei denen die Holzböden gezeigt werden, schlagen wir hier vor, den bestehenden Riemenboden mit einer Folie und einem Verlegeboden zu schützen und darauf einen Steinzeugboden zu verlegen. Dadurch kann der bestehende Bodenabsatz ausgeglichen werden, was einen schwellenlosen Zugang zu Hofladen und Aufenthaltsraum ermöglicht. Zudem ist der Boden robuster. Denkbar ist aber auch, den Riemenboden in Absprache mit Denkmalpflege und Auftraggeber auch in diesem Raum zu zeigen.

Tisch (Massivholz, Untergestell Holz oder CNS) für die Auslage des Hofladens oder zum Arbeiten, mobil, je nach Bedürfnis verschieden einsetzbar.

Herd und Spüle stehen als freistehendes Element zentral im Raum, wie bei früheren Küchen, zugänglich von allen Seiten. Das Wandtäfer wird nicht tangiert. Dunstabzug falls notwendig in Herd integriert, Leitungsführungen an der Kellerdecke.

Wände zum Hof: Ausbessern des Putzes, Anstrich mit Kalk oder Ölfarbe.



Grundriss 1:33

0 50 100 200



Planerwahl im selektiven Verfahren, BKP 291 «Quartierhof Höngg»

Ausgangslage:

Die Aufgabe setzt unter den gestellten Vorgaben einen sorgfältigen und gezielten Umgang mit der vorhandenen Bau- substanz voraus. Die unter «provisorischem Schutzzumfang» stehende Liegenschaft Regensdorferstrasse 189 in Zürich-Höngg soll so instandgesetzt werden, dass sie neu als «Quartierhof Höngg» unter heutigen Komfortansprüchen umgenutzt werden kann.

Konzept:

Unser Vorschlag verfolgt sinnvolle Grundrissanpassungen unter minimaler Veränderung des Bestandes. Dabei bleibt die Balance zwischen Ökonomie und Nutzwert stets im Mittelpunkt. Dies erreichen wir mit folgenden Mitteln:

- Die verschiedenen Nutzungen werden in die dafür geeignetsten Geschossen platziert. Im EG befindet sich der Hofladen mit Küche und der Aufenthaltsraum. Die Büros liegen im kleinzelligen 1.OG. So bleibt die charakteristische Raumkammerung erhalten. Im bis auf die Struktur herausgeschälten Dachstock findet man schliesslich das Sitzungszimmer.
- Wo es sinnvoll ist und ein Mehrwert entsteht, rekonstruieren wir den historischen Bestand. So wird z.B. das Fenster im EG zum Vorplatz hin rekonstruiert. Auch der Eingang wird wieder auf den ursprünglichen Zustand zurückgebaut. Beide Interventionen verbessern die Lesbarkeit der Eingangssituation.
- Alle Einbauten sind selbstverständlich und reversibel. Die pass- genauen Gestelle im Hofladen sind freistehend.
- Es entstehen sinnvolle und raumerfahrende Rundgänge, welche die öffentlichen und privaten Nutzungen entflechten.
- Durch die neuen Anforderungen des Brandschutzes entsteht eine neue Erschliessung vom 1.OG durch das Tenn zur Gartenseite.

Bauphysik:

Die Gebäudehülle wird durch gezielte Massnahmen, wenn möglich nach denkmalpflegerischen Kriterien, an den wichtigsten Bauteilen verbessert.

- Der Aussenputz wird nicht gedämmt (da nur minimale wärme- technische Verbesserung), jedoch fachmännisch restauriert.
- Sofern vorhanden werden die originalen Fenster und Türen restauriert und durch eine zusätzliche Isolierverglasung auf- gewertet. Alle nicht originalen Fenster werden, dem historischen Vorbild folgend (Sprossung), ersetzt.
- Die Kellerdecke wird nach oben gedämmt.
- Der Dachstuhl wird nach den äusseren Reparaturen nach innen gedämmt.

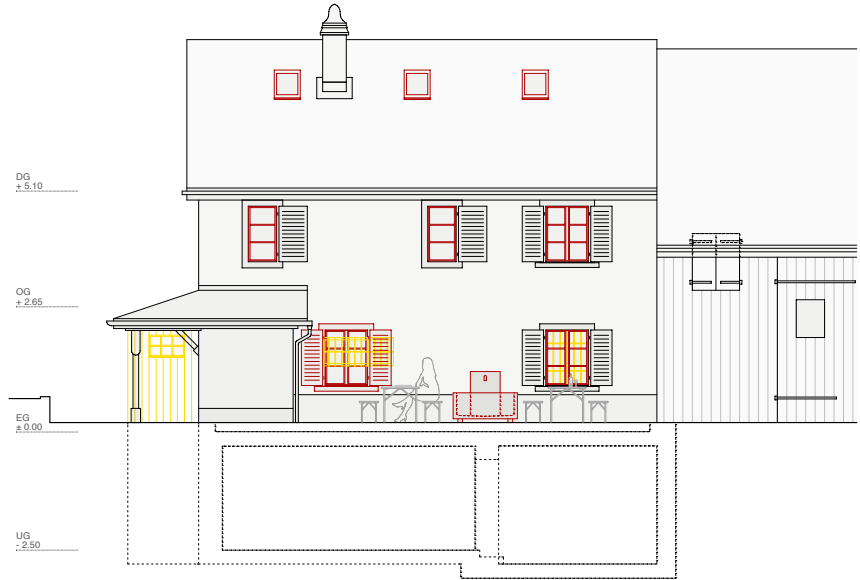
Haustechnik:

Die haustechnischen Eingriffe sind technisch einfach und der alten Bausubstanz angemessen, sodass sie die bestehende Struktur nur minimal verletzen (Aufputzleitungen).

- Durch den Einbau einer Erdsondenwärmepumpe (diese braucht keine Kaminanpassungen!) ist die relativ sanfte Verbesserung der Gebäudehülle ökologisch vertretbar.
- Das neue Wärmeverteilsystem erfolgt einfach durch Radiatoren unter den Fenstern.

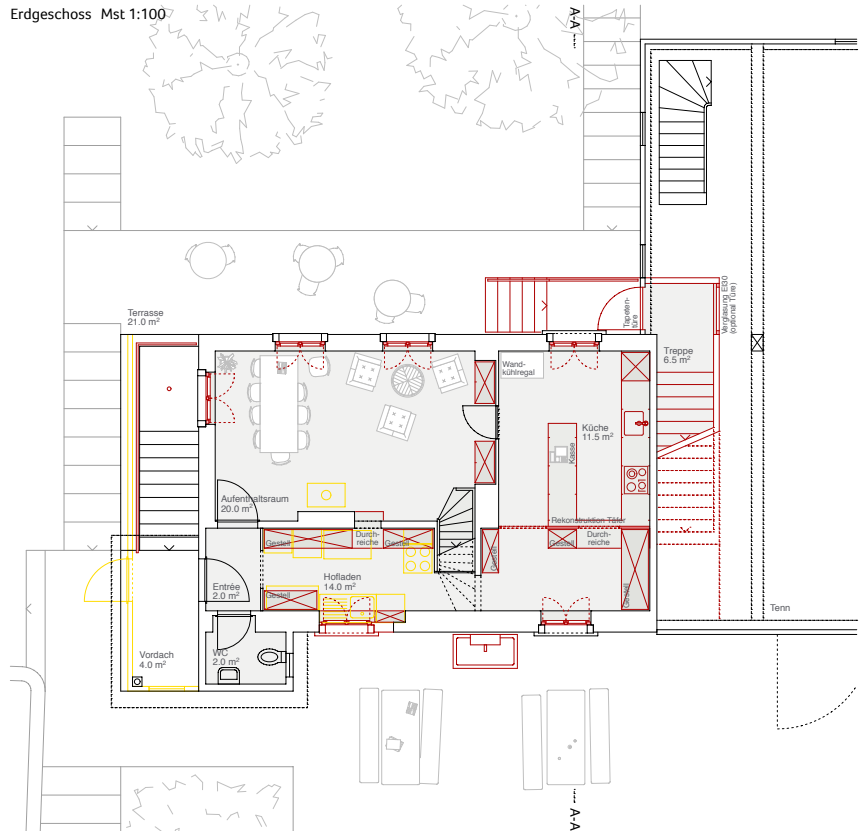
Brandschutz

Das OG und das DG wird neu als eine Nutzungseinheit / Brandabschnitt betrachtet. Dadurch ist die Entfluchtung ab 1.OG durch den Tenn nach draussen möglich. (vorbesprochen mit Herr Roger Andres, Stadt Zürich, Feuerpolizei, Projektleiter / TL Stv. für Höngg & Wipkingen)

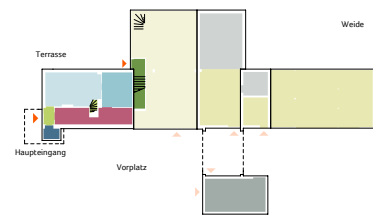


Nordansicht Mst 1:100

Erdeggesch Mst 1:100

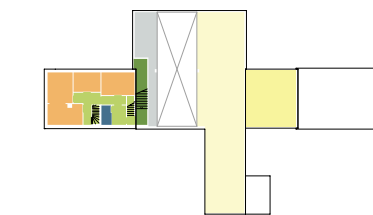


Nutzungen / Raumprogramm



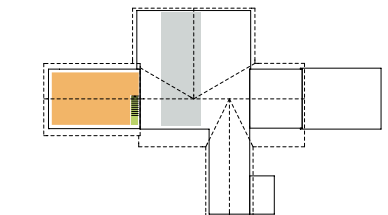
EG:

- | | |
|-------------------|--------------------------|
| Wohnhaus: | Tenn / Stall: |
| ■ Erschliessung | ■ Entfluchtung Büroräume |
| ■ Hofladen | ■ Gehege |
| ■ Aufenthaltsraum | ■ Stallungen |
| ■ Küche | ■ Lager |
| ■ WC | ■ Werkstatt |



OG:

- | | |
|------------------|--------------------------|
| Wohnhaus: | Tenn / Stall: |
| ■ Erschliessung | ■ Entfluchtung Büroräume |
| ■ Büros | ■ Heuboden |
| ■ WC | ■ Heuboden / Lager |
| | ■ Lager |
| | ■ Luftraum |

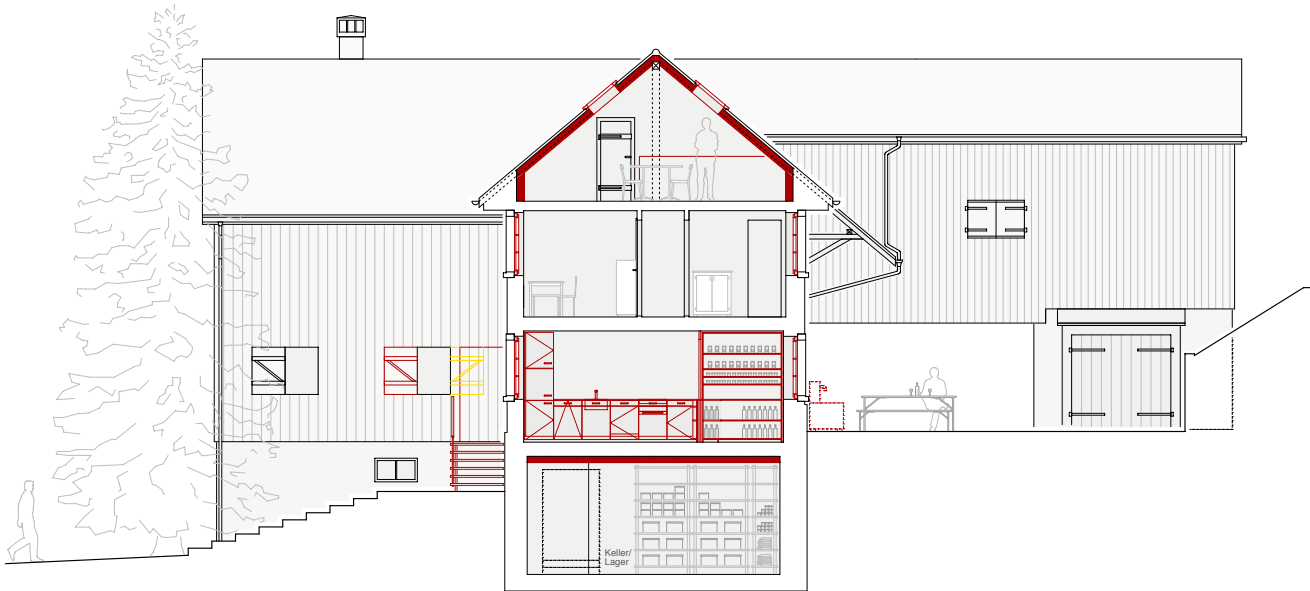


DG:

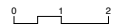
- | | |
|------------------|----------------------|
| Wohnhaus: | Tenn / Stall: |
| ■ Erschliessung | ■ Lager |
| ■ Sitzungszimmer | |

Verfassende

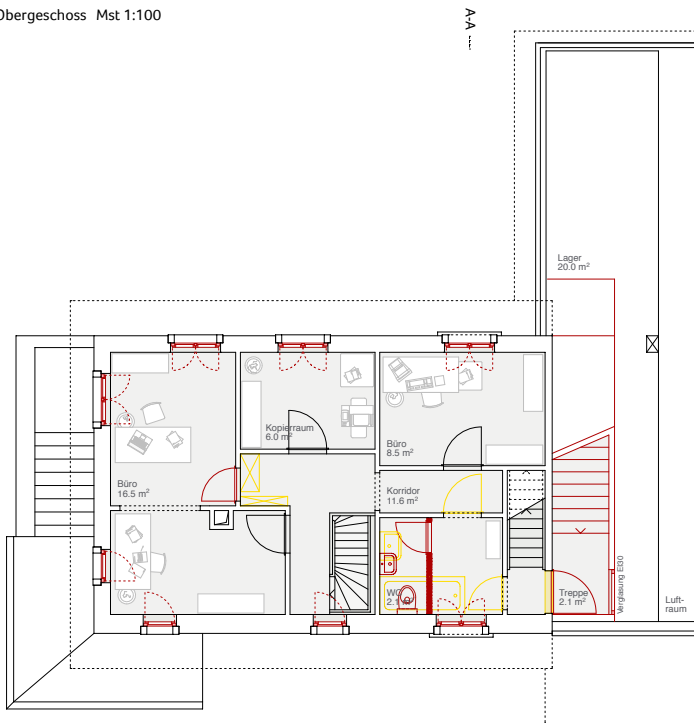
ARGE raumfalter dipl. Architekten USI SIA / HVDM Architects & Cityplanners



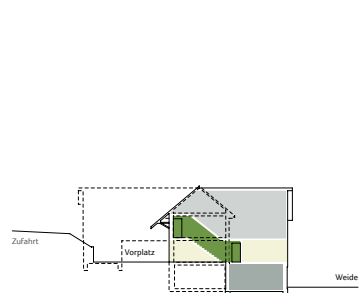
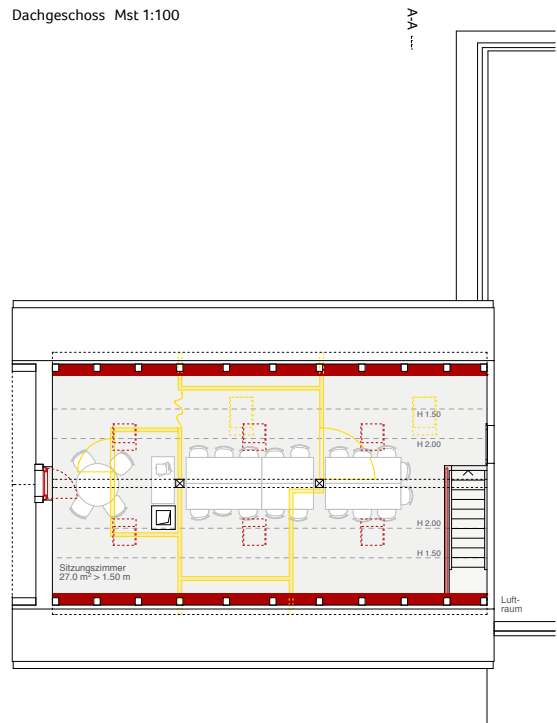
Schnitt A-A Mst 1:100



Obergeschoss Mst 1:100



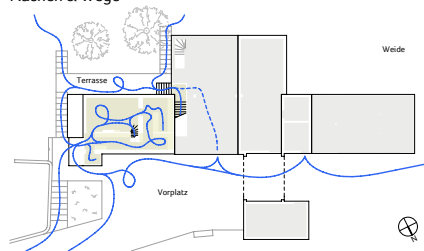
Dachgeschoss Mst 1:100



Schnitt:

- Tenn:
- Entfluchtung Büroräume
 - Gehege
 - Lager
 - Keller

Flächen & Wege



- Gehöft:
- Nutzflächen Wohnhaus
 - Bewegungsflächen Wohnhaus
 - Nutzflächen Tenn & Stallungen
 - mögliche Wege

Oberflächen - Geschichte - Ausblick:

Bei allen Oberflächen wird anhand von Sondagen Aussen und Innen der Schichtaufbau der verschiedenen Fassungen oder Tapetenschichten freigelegt. Je nach Aufbau wird das weitere technische Vorgehen bestimmt. Oft wurde in der nahen Vergangenheit aus Unwissenheit mineralische Dispersionsfarbe aufgetragen, welche wenn immer möglich entfernt werden sollte. Danach wird anhand von Bemusterungen jeweils in Zusammenarbeit mit der Stadt und der Denkmalpflege die neuen Fassungen bestimmt. Uns ist es wichtig, dass Verunklärunen, welche von der Essenz der Entstehungsgeschichte des Bauernhofs Höngg weggeführt haben, wiederhergestellt werden. Neue Teile wie z.B. die Fluchttreppe bleiben in der Erscheinung bescheiden und selbstverständlich. Dieser Ansatz hilft auf sensible Weise die neue Nutzung zu stärken, ohne aber den klaren Bezug zum geschichtlichen Erbe zu vernachlässigen.

