



BAUVORHABEN

Ehemaliges Bauernhaus Tobelhofstrasse 231

Zürich-Hottingen

Planerwahl im Einladungsverfahren
Bericht Planerwahlgremium

W.6585.PW



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11

Februar 2017

Redaktionelle Bearbeitung
Ruth Wigger

Gestaltung
blink design, Zürich

September 2016
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
	Zuschlagskriterien	9
	Zuschlag	9
	Würdigung	10
D	BEITRÄGE	13

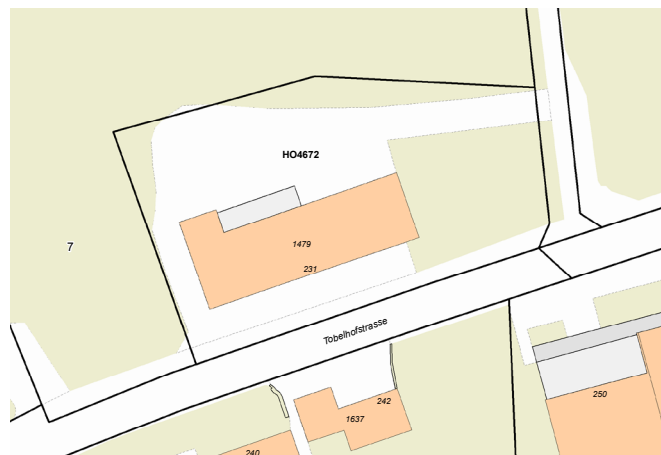
A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Das Gebäude an der Tobelhofstrasse 231 wurde im Jahr 1918 als Bauernhaus erstellt und ist seit 1976 im Eigentum der Stadt Zürich. Es steht direkt an der stark befahrenen Tobelhofstrasse am Stadtrand nahe dem Dorfeingang von Gockhausen und vereint unter einem grossen Satteldach ein Wohnhaus und eine Scheune. Das Wohnhaus ist zur Zeit an eine Wohngemeinschaft vermietet und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Die Scheune wird nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen genutzt und an Dritte vermietet.

Das Wohnhaus und die Scheune sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Die Umgebung ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen enthalten. Das Bauvorhaben wird deshalb in enger Absprache mit der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege ausgeführt.

Perimeter



Grundstück HO4672



Luftaufnahme

Aufgabe

Die Liegenschaftsverwaltung (Eigentümerversprecherin) hat das Amt für Hochbauten (Bauherrenvertreterin) mit der Instandsetzung des Wohnhauses und dem Umbau des Dachgeschosses beauftragt. Im Scheunenteil sind minimale Instandhaltungsmassnahmen vorgesehen.

Das Wohnhaus soll wieder an eine Wohngemeinschaft vermietet werden. Die Instandsetzungsmassnahmen werden in unbewohntem Zustand durchgeführt.

Instandsetzung Wohnhaus

- Reparatur der Dacheindeckung über dem Wohn- und Scheunenteil
- Ersatz der Fenster
- Wärmedämmung des Dachs, der Kellerdecke und der Fensterbrüstungen
- Ersatz der Warmwasser- und Wärmeerzeugung (Pellet-Heizung)
- Einbau der Wärmeverteilung
- Ersatz der gesamten Elektroinstallationen
- Ersatz der sanitären Installationen (Küche, Bad, inkl. Leitungsnetz)
- Instandsetzung sämtlicher Oberflächen (mit Ausnahme der erhaltenswerten Elemente)
- Rückbau nicht mehr bewilligungsfähiger und nicht mehr gebrauchstauglicher Elemente
- Prüfung der Statik auf Erdbbensicherheit und allfällige Ertüchtigung

Ausbau ehemalige Waschküche

- Prüfung Umbau ehemalige Waschküche in ein weiteres Zimmer

Umbau Dachgeschoss

- Grundrissanpassungen
- Erneuerung des Badezimmers und WCs
- Ersatz oder Anpassung der inneren Oberflächen
- Einbau von Dachflächenfenstern

Ein Protokollauszug der Unterschutzstellung durch den Stadtrat am 4. Juni 2014 mit Angaben zum Schutzzumfang ist den Unterlagen beigelegt.

Ziele

Gesellschaft

Angemessene Baumassnahmen für Wohnen in der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben von Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege.

Wirtschaft

Investitionskosten, Betriebs- und Unterhaltskosten, Nutzungsdauer

Umwelt

Energiebilanz, Bauökologie

Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von 1.65 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 1.90 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven I +5 % und II +10 %) aus.

Termine Projekt

Projektierungsbeginn	April 2017
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	Juli 2017
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Oktober 2017
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	April 2018
Baubewilligung und Objektkredit	Sommer 2018
Baubeginn	Herbst 2018
Bauvollendung	Ende 2019

B ZUGANG ZUR AUFGABE

Allgemein

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

Ausgangslage

Das Gebäude an der Tobelhofstrasse 231 vereint unter einem grossen Dach ein Wohnhaus mit einer Nutzfläche von etwa 195 m² und eine Scheune mit ehemaligem Stall. Im Erdgeschoss der Scheune, angrenzend an das Wohnhaus, befindet sich die "alte Wäscherei". Dieser Raum mit einer Nutzfläche von etwa 19 m² ist über das Wohnhaus oder durch einen Stichgang von der Tobelhofstrasse her erreichbar. Er wird nicht mehr als Waschküche genutzt, wurde mehrmals umgebaut und ihm fehlt räumlich wie funktionell eine klare Zuordnung und Identität.

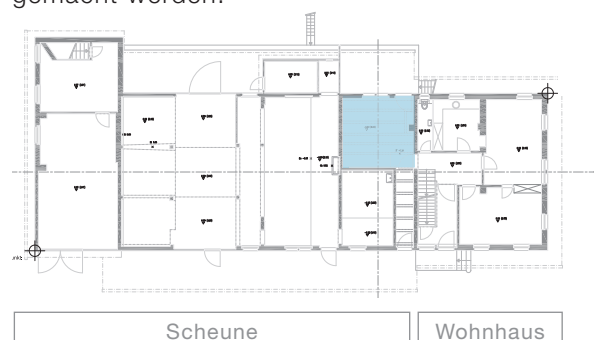
Zugang zur Aufgabe

Wir möchten gerne wissen, welche Haltung Sie gegenüber diesem Raum einnehmen und wie Sie diese entwickeln:

- Soll er in den Dämmperimeter einbezogen und zum Wohnraum ausgebildet werden?
- Soll er als Kaltraum und Teil der Scheune in seiner Lesbarkeit gestärkt werden? Welche Nutzung wird ihm dann zugewiesen?

Welche Massnahmen schlagen Sie zur Klärung vor und wie wird dabei der Bezug zum angrenzenden nördlichen Aussenraum geschaffen? Anpassungen an den bestehenden Fassadenöffnungen sind zulässig und die Trennwände zur Scheune sind nicht im Schutzzumfang enthalten. Wir erwarten einen im Bezug zu den Zielkosten angemessenen Lösungsansatz.

Die Aussagen können anhand von 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 Einladungsverfahrens drei Architekturbüros zur Einreichung von Bewerbungsunterlagen für das Bauvorhaben «Ehemaliges Bauernhaus Tobelhofstrasse 231» 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 durch das Planerwahlgremium der Fachstelle Planerwahl des Amts für Hochbauten.

Planerwahlgremium

- Ursula Müller, Architektin (Vorsitz)
Leiterin Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Benjamin Theiler, Architekt
Gruppenleiter Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Moritz Marti, Architekt
Projektleiter Bau, Amt für Hochbauten
- Silvia Küstahler, Architektin
Projektausschuss-Delegierte, Amt für Hochbauten
- Bruno Koch, Mandatsleiter
Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich

Experten

- Anke Köth
Denkmalpflegerin, Amt für Städtebau

Projektleitung

- Ruth Wigger, Architektin
Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Susanne Pfeifer, Architektin
Projektleiterin Bau, Amt für Hochbauten

Zuschlagskriterien

Qualität

- Architektur / Denkmalpflege
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

Honorar

- Honorarofferte

Zuschlag

Die Ausgabe der Unterlagen im Planerwahlverfahrens «Ehemaliges Bauernhaus Tobelhofstrasse 231» erfolgte am 22. November 2016. Drei Bewerbungen wurden vollständig und fristgerecht bis zum 21. Januar 2017 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Sitzung des Planerwahlgremiums vom 31. Januar 2017 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 22. November 2016 festgehaltenen Eignungs- und Zuschlagskriterien wurden die Bewerbungsunterlagen beurteilt. Das folgende Architekturbüro hat diese am besten erfüllt:

- raumfalter dipl. Architekten USI SIA
Austrasse 60, 8045 Zürich

Würdigung

Der Zugang zur Aufgabe beinhaltete den Vorschlag für die zukünftige Nutzung der ehemaligen Wäscherei in der Scheune und deren Ausgestaltung in Einklang mit dem Schutzzumfang, in sinnvoller konstruktiv und bauphysikalischer Ausbildung und in optimaler Abwägung des Kosten- / Mitteleinsatzes mit tiefen Mietzinsen für die Wohngemeinschaft. Insbesondere beschäftigte die Frage, welche Haltung einzunehmen sei bezogen auf die Kalt- oder Warmnutzung und die typologische Zuordnung zum Haupthaus und der Scheune.

Die Aufgabe wurde von allen 3 Büros in guter Qualität und sorgfältig gelöst, wobei die Lösungsbearbeitung weit über die kleine Aufgabenstellung hinausging. Die Lösungsansätze ausserhalb der gestellten Aufgabe wurden vom Planerwahlgremium nicht beurteilt und sind Teil der weiteren Projektentwicklung.

Das Gremium diskutierte intensiv die Position der Wohnküche und den Wohnwert des gemeinsamen Aufenthaltsbereichs der WG in diesem unter Schutz gestellten Haus.

Zwei Vorschläge (Peter Moor Architekten und raumfalter Architekten) bauen die ehemalige Waschküche zur Wohnküche aus mit direkter Anbindung zur nördlichen Terrasse und entspannen damit das Wohnhaus mit den privaten WG-Zimmern von dem emsig gebrauchten öffentlichen Küchenraum. Die ehemalige Küche wird entweder zu einem grossen Bad oder einem kleinen Zimmer umgenutzt.

Der dritte Vorschlag (Ryf Architekten) erhält die heutige Wohnhauskubatur für die WG-Nutzung und belässt die Wohnküche, grosszügig um den früheren WC-Raum erweitert, am bestehenden Ort. Die alte Waschküche wird als informeller Atelier- und Musikraum mit Anbindung zur Terrasse vorgeschlagen.

Auch wenn der Schutzzumfang des Gebäudes durch die Denkmalpflege klar und umfassend festgelegt wurde, sind beide Lesarten für die Denkmalpflege möglich.

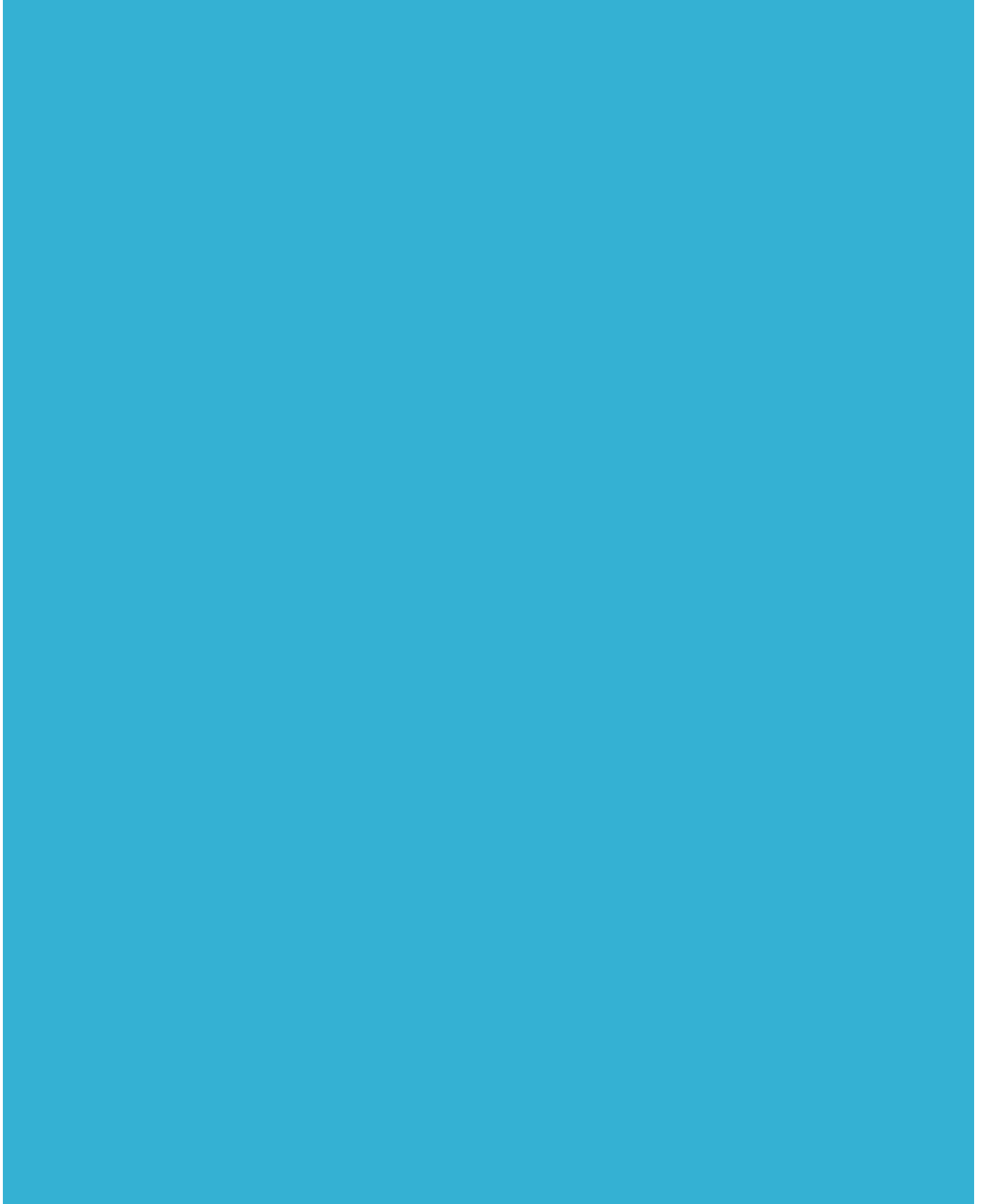
Der Vorschlag von raumfalter Architekten mit der einfach gestalteten, aber flächenmässig recht grosszügigen Wohnküche anstelle der Waschküche überzeugte das Gremium schliesslich am meisten. Das zusätzliche Flächenangebot für die Gemeinschaft ist grösser als die bestehende Küche und kann das WG-Haus wirtschaftlich interessant erweitern. Der öffentlichste und umtriebige Raum kann separat erschlossen werden und stört die private Zimmernutzung wenig. Die alte Küche kann für eine Nasszelle oder ein weiteres Zimmer gut umgenutzt werden.

Peter Moor Architekten schlagen ebenfalls eine grosszügige Wohnküche vor, zudem wissen sie den zusätzlichen Flur zu diesem Gemeinschafts-

raum geschickt zu nutzen. Die Neugestaltung des Fensters in der neuen Wohnküche überzeugte hingegen architektonisch nicht. Auch wurde der Eingriff einer neuen Türe zwischen Haupteingang und Flur durch die Aussenwand des Wohnhauses zur Scheune von der Denkmalpflege als typologisch verunklarend gewertet.

Beim Vorschlag von Ryf Architekten bleibt der gemeinschaftliche Raum der Küche etwas kleiner und die schöne Idee des zusätzlichen Wohnzimmers im Dachgeschoss mit grosser Lukarne scheitert aus denkmalpflegerischen Gründen, da die Dachfläche in ihrer Gestalt geschützt ist. Der Vorschlag von raumfalter Architekten ist etwas näher am denkmalpflegerischen Schutzzumfang und der originalen Gebäudesubstanz und überzeugte insgesamt am meisten - den kalten Waschraum in eine Wohnküche für die Wohngemeinschaft zu transformieren wurde aus denkmalpflegerischer Sicht als möglich und bezüglich Wohnwert als adäquat beurteilt. Der Vorschlag wirkt sparsam, hat die günstigste Honorarofferte und erfüllt damit die Aufgabenstellung sehr gut.

D BEITRÄGE



«Tobelhofstrasse 231»

Ausgangslage:

Die Aufgabe, die unter Denkmalschutz stehende Liegenschaft Tobelhofstrasse 231 in Zürich-Hottingen instanzzusetzen, sodass sie auch unter den heutigen Komfortansprüchen gut bewohnbar bleibt, setzt einen sorgfältigen und gezielten Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz voraus.

Konzept:

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

- Einbezug der ehemaligen Waschküche zum Wohnhaus neu als gemeinschaftlich genutzte und grosszügige Wohnküche mit eigenem Zugang, eigenem WC und direkten Bezug zur Terrasse.
- Beibehaltung von sechs vermietbaren WG-Zimmern
- Strikte Entflechtung der privaten WG-Zimmer von den gemeinschaftlich genutzten Räumen wie Treppenhaus und Wohnküche. Dabei teilen sich in den zwei Hauptetagen jeweils zwei Zimmer ein grosszügiges Badzimmer mit einer privaten Vorzone
- Die charakteristische Raumkammerung wird beibehalten und wo sinnvoll ergänzt. Die Einbauten sind selbstverständlich und reversibel
- Die zwei WG-Zimmer im Dachgeschoss erhalten eine eigene kleine Dachlounge als Ergänzung zu ihren weniger gut möblierbaren Grundrissen.

Bauphysik:

Die Gebäudehülle wird durch gezielte Massnahmen nach denkmalpflegerischen Kriterien an den wichtigsten Bauteilen verbessert

- Die ehemalige Waschküche wird durch eine Innendämmung dem Wohnhaus zugeschlagen.
- Alle bestehenden Fenster werden aufgefrischt und durch eine zusätzliche Isolierverglasung sowie mit neuen Dichtungen aufgewertet (nicht unbedingt nötig in den Nassräumen, da dadurch besserer Luftaustausch).
- Die Kellerdecke wird nach Oben gedämmt.
- Der Dachstuhl wird nach den äusseren Reparaturen nach Innen gedämmt.

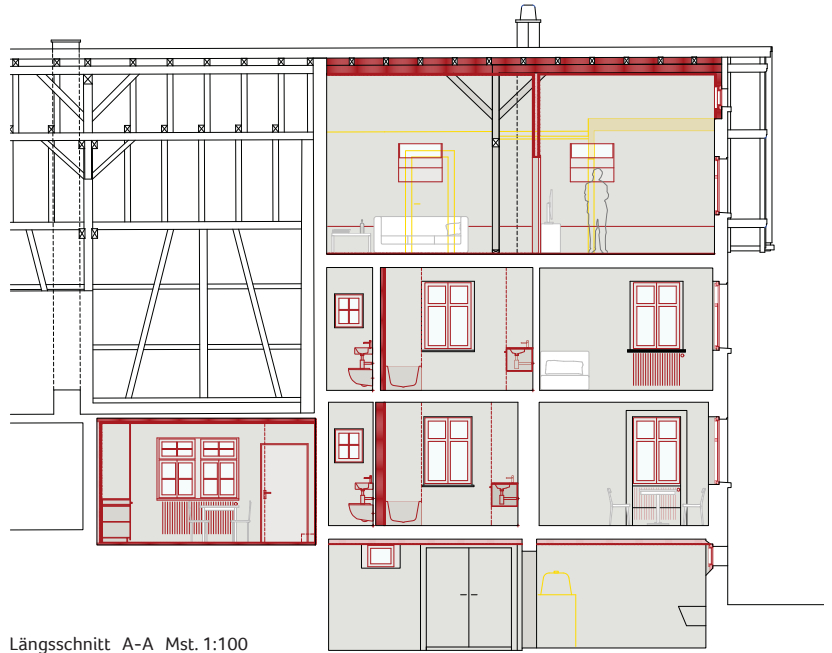
Haustechnik:

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

- Durch den Einbau einer automatischen Holzpellets-Heizung ist die relativ sanfte Verbesserung der Gebäudehülle ökologisch vertretbar.
 - Das neue Wärmeverteilsystem erfolgt einfach durch Radiatoren unter den Fenstern.
 - Die Bäder sind so angeordnet, dass sie mit einem gemeinsamen Steigstrang sehr effizient erschlossen werden. Aus Schalltechnischen und denkmalpflegerischen Gründen sind die Apparate wo möglich in eine Leichtbaukonstruktion integriert.
- Die Elektroinstallationen erfolgen aus denkmalpflegerischen Gründen Aufputz.

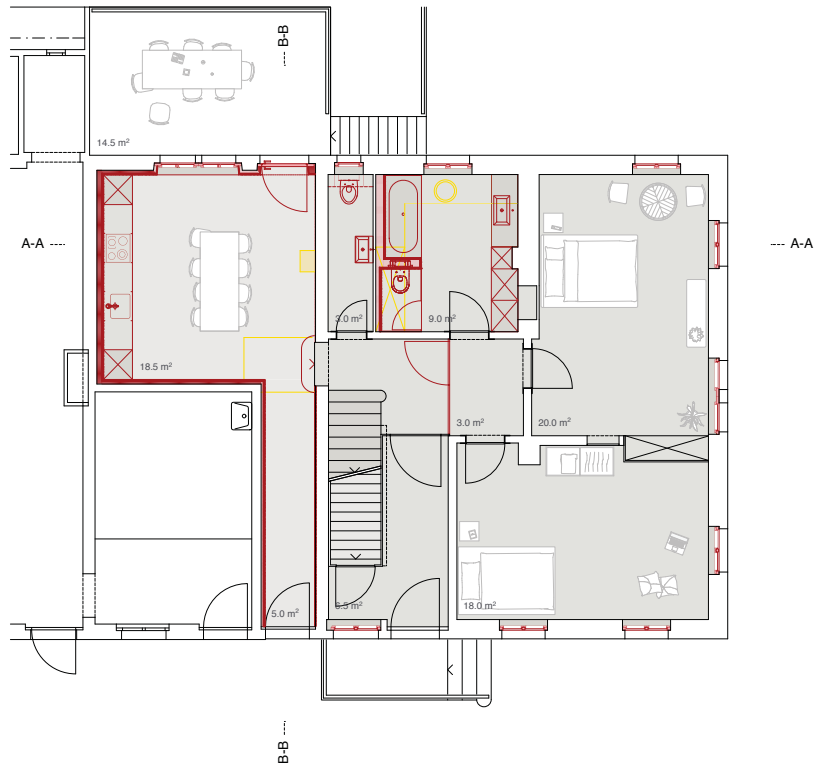
Oberflächen:

Bei den Oberflächen wird anhand von Sondagen und Bemusterung jeweils in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege vorgegangen.

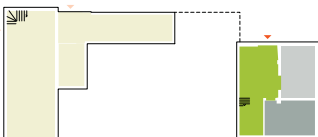


Längsschnitt A-A Mst. 1:100

Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:100

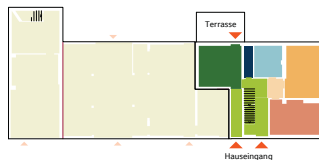


Nutzungen/Raumprogramm



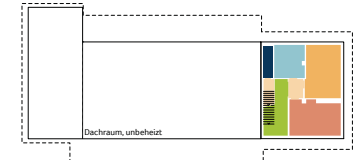
UG:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Stall/Anbau : Keller Drittnutzung | Wohnhaus: Erschliessung |
| | Waschküche/Boiler |
| | Holzpellets-Heizung und Tank |



EG:

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| Stall/Anbau : Drittnutzung | Wohnhaus: Wohnküche |
| | Gemeinsame Erschliessung |
| | WC Wohnküche |
| | WG-Zimmer 1 |
| | WG-Zimmer 2 |
| | WG-Bad |
| | Vorzone WG-Zimmer |



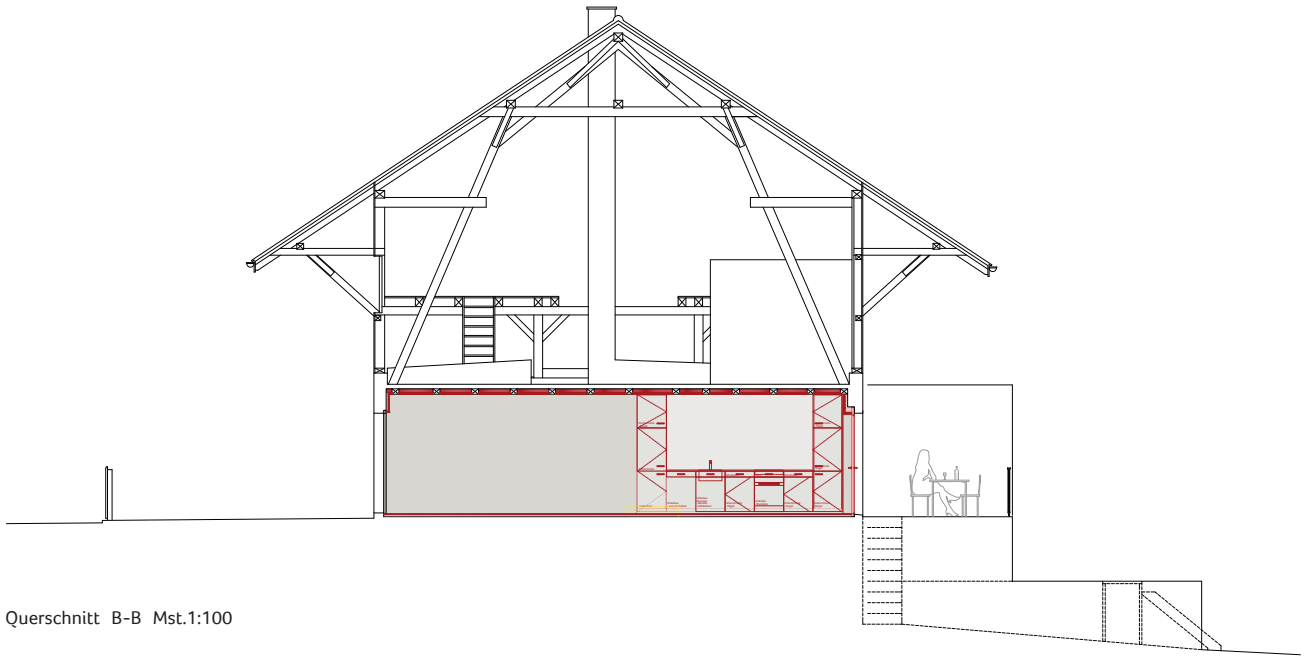
1.OG:

- | | |
|------------------------|------------------------------------|
| Stall/Anbau : Luftraum | Wohnhaus: Gemeinsame Erschliessung |
| | WG-Zimmer 3 |
| | WG-Zimmer 4 |
| | WG-Bad |
| | Vorzone WG-Zimmer |
| | WC/DU Dachgeschoss |



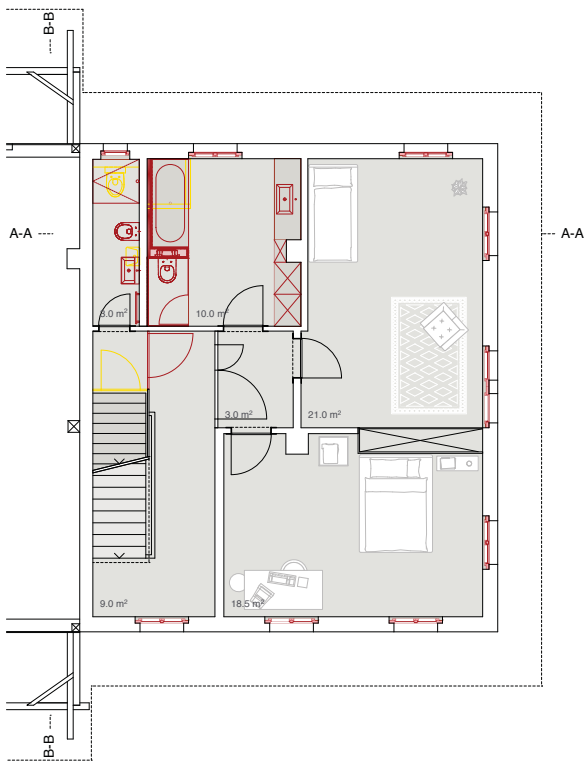
Verfassende

raumfalter dipl. Architekten USI SIA, Zürich

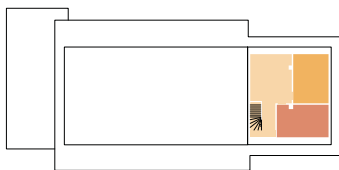
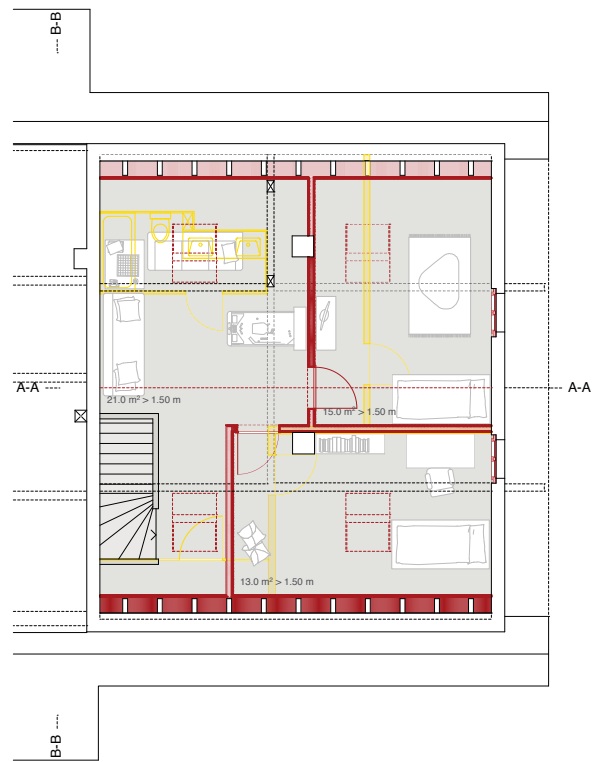


Querschnitt B-B Mst.1:100

Grundriss 1. Obergeschoss Mst. 1:100

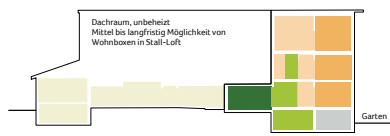


Grundriss Dachgeschoss Mst.1:100



DG:

- Stall/Anbau:
 - Luftraum
- Wohnhaus:
 - WG-Zimmer 5
 - WG-Zimmer 6
 - Kleine Dachlounge/Erschliessung



LS:

- Stall/Anbau:
 - Drittnutzung
 - Luftraum
- Wohnhaus:
 - Wohnküche
 - Gemeinsame Erschliessung
 - WG-Zimmer 1/3/5
 - Vorzone WG-Zimmer
 - Waschküche/Boiler

Ausblick Nutzungen/Raumprogramm:

Mittel- bis langfristig bietet sich im gegenwärtigen Luftraum des Stalls ein loftartiger Einbau von weiteren Wohnboxen an. Die jetzt gewählte Lage der gemeinsam genutzten Wohnküche liegt für diese Option optimal zwischen den privaten Wohneinheiten und kann gut bis zu sechs weiteren Personen aufnehmen.

Ehemaliges Bauernhaus Tobelhofstrasse 231 | Blatt 1

Instandsetzung | Planerwahl im Einladungsverfahren

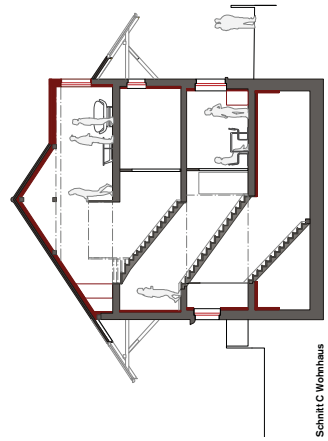
Ausgangslage

Das Gebäude an der Tobelhofstrasse 231 wurde 1918 als Bauernhaus gebaut und sollte damit die Stielingstättenscheune mit dem Hof und Weiler fort. Der Hof liegt direkt an der Tobelhofstrasse und sollte sowohl gute Anbindung als auch Repräsentation. Die Gestalt des Baus entspricht im Wesentlichen einem frühzeitlichen Mehrzweckbauernhaus, bestehend aus einem zweigeschossigen Wohnhaus mit westseitig angebauter höherer Scheune und über beide Gebäudeflügel verlaufendem Satteldach ohne Dachreihen. Östseitig sind im Wohnhaus zwei in der Dacheinbauebene des Wohnhauses sichtbar, das Gefälle angepasste Kellerstiege, rückt das Erdgeschoss vom Boden ab, grosse, regelmässig angeordnete Einzelsteine gliedern die Fassaden, im Innern orientiert sich der Bau mit höheren Wohnräumen und vornehmen Raumausstattungen (Terrazzofliesen, Wandtäferlam, birgelfichen Wohnhaus). Hundert Jahre später soll das Wohnhaus eine gesamtheitliche Instandsetzung erfahren und für einen längeren Zeithorizont gebrauchstauglich gemacht werden. Die bisherige Nutzung als Wohnraum für eine Wohngemeinschaft soll beibehalten und deren räumliche Disposition über alle Geschosse mit/ohne Nutzung der alten Wäscherei geklärt werden. Für die Scheune sind zur Zeit nur minimale Instandsetzungsarbeiten geplant.



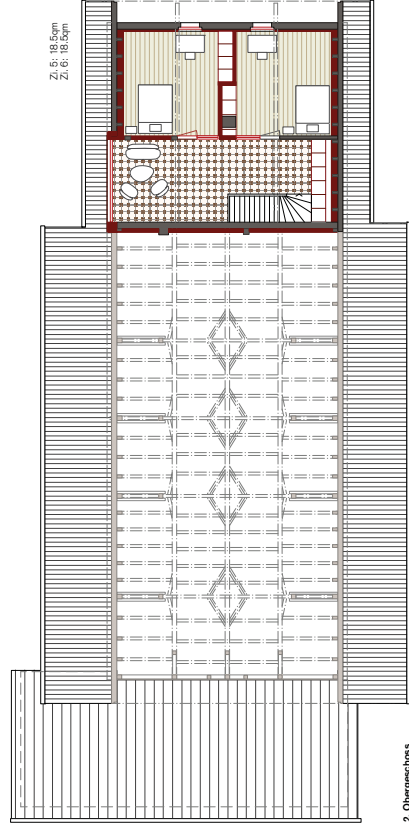
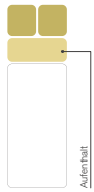
Instandsetzung Wohnhaus | Räumliches Konzept

Wichtiges Licht im Raum, Sanierung an die im Ursprung angelegte Unterteilung in Wohnhaus und Scheunenbau zu halten und deren Volumen/Nutzung nicht zu vermischen. Daraus folgend soll nur die Hülle des Wohnhauses gedämmt und beheizt werden und die Räume der Scheune bis zu einer allfälligen zukünftigen Umnutzung 'low' genutzt und als Kalträume bestehen bleiben. Im Wohnhaus wird die für das 19./frühe 20. Jahrhundert typische, klassische Grundrisseinteilung im EG und OG beibehalten und im Dachgeschoss adaptiert. Ergänzend neu (um das beheizte WC) vergrösserten Wohnkitchen im EG wird ein qualitativ hochwertiger Außenbalkon im strukturell bereinigten Dachgeschoss angeboten. Obere neue, subtil in die Schnittstelle von Wohnhausdach und ausladendem Scheunendach eingetragene Dachterasse, erhält dieser Raum viel Licht und eine schöne Sicht ins Glättal. So liegt der neue Raum, der als geräumiger, hell erleuchteter Aufenthaltsraum, in dessen individuellen Rückzugsort im DG, ein Bad, ein Schlafzimmer, ein historisch, aber nicht mehr erreichbar - zwei gleichwertige Nasszellen vor. Als Aussenraum für die WG wird der zum Wohnhaus gehörende ehemalige Bauergarten wieder urbar gemacht und könnte mit einem atmosphärischen Stützreiß unter Bäumen (ergänzt mit einem leichten Gartenpatillon) aufgewertet werden. Die 'alle Wäscheküche' kann als einfacher Durchgang via Scheune - Türen Zugang zur bestehenden nordseitigen Terrasse beibehalten werden. Ebenso steht dieser Raum den WG-Bewohnern als informeller Party-/Musik-/Alteilerium weiterhin als niederschwelliges Raumangebot zur Verfügung

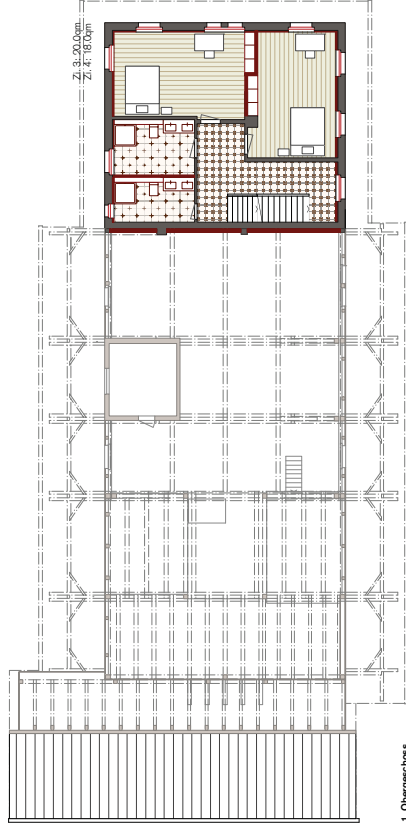
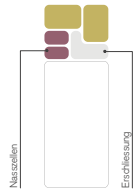


Schnitt C Wohnhaus

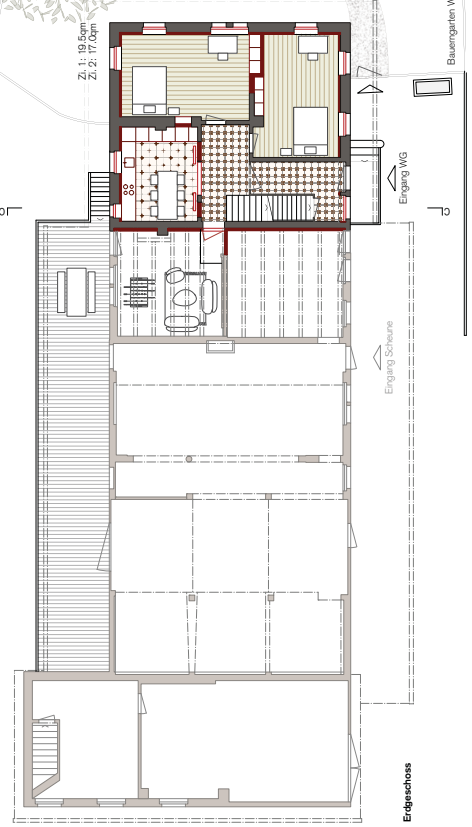
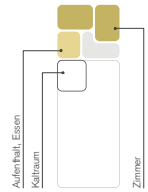
Instandsetzung Wohnhaus



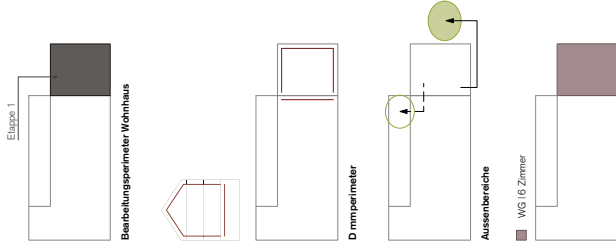
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Ehemaliges Bauernhaus Tobelhofstrasse 231 | Blatt 2

Instandsetzung | Planerwahl im Einladungsverfahren

Instandsetzung Wohnhaus | Konstruktive Umsetzung

Im Zuge der energietechnischen Verbesserung der Gebäudehülle (Wohnhaus) soll der historische Ausdruck des gesamten Bauensembles mit den entsprechenden bauzeitlichen Elementen grundsätzlich erhalten bleiben. Auf dieser Basis schlagen wir im Bereich der Außenwände des Wohnhauses eine Innendämmung von 5-8cm vor; die Wand gegen die Scheune wird aus ökologischen und Platzgründen (Treppe) auf der Scheunenseite gedämmt. Im Fensterbereich werden die originalen Holzfenster erhalten und durch neue, demmalträgere Fenster ersetzt. Das Wohnhaus wird energetisch optimiert und ausgerichtet, gegen die Außenwände in einer zeitgemäßen Detaillierung ergänzt.

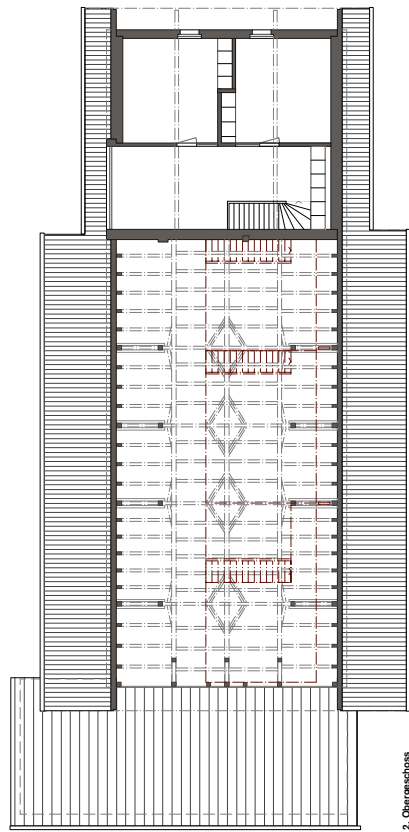
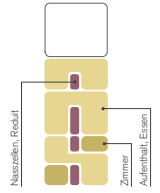
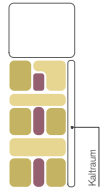
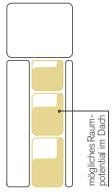
Das Dach wird zur Erhaltung der durchgehenden Dachfläche in der Ebene der Sparren sowie ergänzend dazu darunter, optimal gedämmt. Ebenfalls maximal gedämmt wird die Kellerdecke gegen das unbeheizte Untergeschoss.

Die inneren historischen Oberflächen (Terrazzofliesen in Küche und Eingang, ev. Parkettböden in den Zimmern), die hölzerne Treppe sowie die bestehenden Futterlücken sollen wo möglich erhalten bleiben und aufgearbeitet werden.

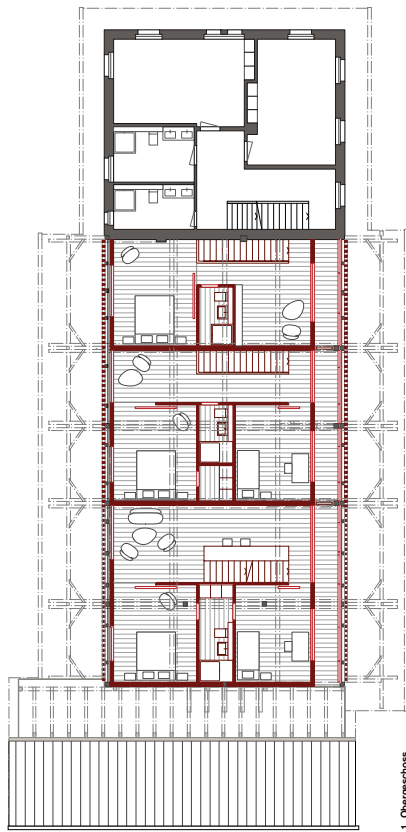


Umnutzung Scheune

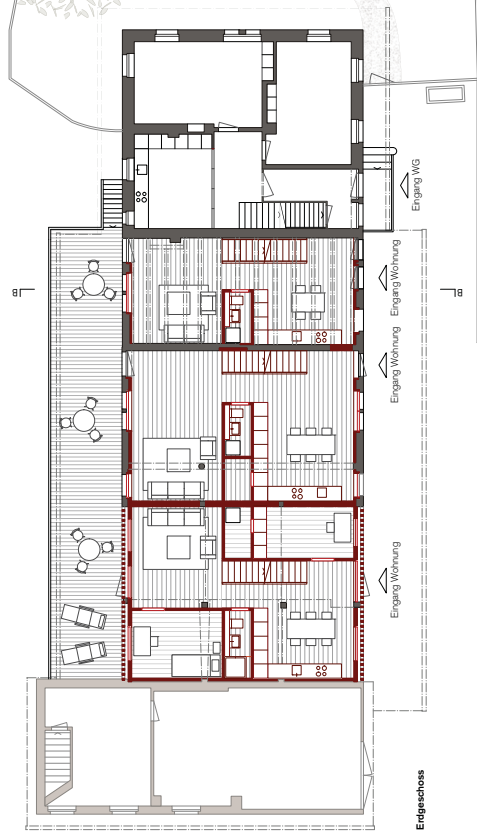
Im Sinne einer inneren Verdichtung der erschlossenen und bereits bebauten Wohngebiete wird der Nutzung der Scheune als Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen vorzuzug sehen überprüfbar. Die dafür verfügbare Ausnutzungsreserve Als Vorschlag sehen wir eine „Reihenhaus“-Maisonette-Struktur, welche vom Sonnenlicht im Süden und der lärmabgewandten Ausichtsseite im Norden profitiert und sich hinter dem hölzernen Scheunenkleid (bestehend und neu) verbirgt und den historischen Scheunencharakter bewahrt. Die bestehende aussichtsreiche Terrasse gegen das Gattal bietet sich als hochwertigen Ausseeraum an. Im darunterliegenden Sockel könnte die Parkierung gelöst werden. Der weitaussteig an die Scheune angebaute, nicht unter Denkmalschutz stehende Schuppen könnte weiterhin als ungeheizter Abstellraum genutzt oder in Sinne einer strukturellen Bereinigung abgetrennt werden.



2. Obergeschoss

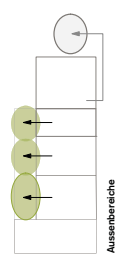
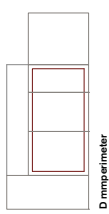
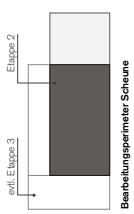


1. Obergeschoss

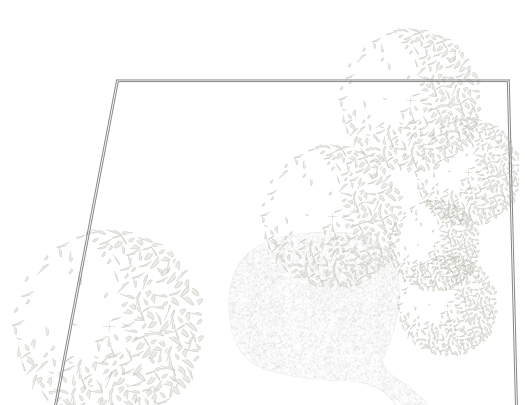
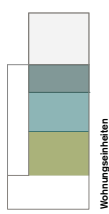


Erdgeschoss

Umnutzung Scheune



- 25 Z1-Maisonette 188 m²
- 35 Z1-Maisonette 199 m²
- 55 Z1-Maisonette 1114 m²



Schnitt C Scheune

"MAN TRIFFT SICH IN DER KÜCHE"

Ausgangslage: Das Bauernhaus an der Tobelhofstrasse aus dem Jahre 1918 wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die typische Trennung in Wohnteil und Stall lässt unabhängige Nutzergruppen zu, so wird heute die Scheune als Hobby-Werkstatt genutzt und der Wohnteil von einer Wohngemeinschaft bewohnt. Diese Nutzung soll erhalten bleiben. Strukturell weist das relativ junge Bauernhaus eine nuancierte Besonderheit auf: Der StICKkorridor, welcher klassischerweise die Wohnräume vom Tenn und vom Stall trennt verläuft als additive Erschliessung angrenzend an den Wohnteil, welcher seinerseits nochmals eine eigene Erschliessung mit Korridor und Treppe aufweist. Dieser „zusätzliche“ Korridor mündet in der ehemaligen Waschküche, nochmals einer „modernen“ Besonderheit. Die beiden Räume (Korridor und Waschküche) gehören durch ihre Lage strukturell eigentlich mehr zum Stall als zum Wohnhaus. Mit ihrer Lage im Erdgeschoss leisten sie aber an entscheidender Stelle genau eine willkommene Erweiterung der Regel-Wohnfläche.

Zugang zur Aufgabe: Das Bauernhaus mit seiner äusserlich intakten Erscheinung soll im Innern mit einer sanften Sanierung für die gewünschte Wohnnutzung optimiert werden. Grundsätzlich erachten wir es als denkmalpflegerisch sinnvoll und auch gestalterisch anstrengenswert möglichst viel der noch vorhandenen Originalsubstanz in das Umbauprojekt miteinzubeziehen. Originale Böden bzw. Schreinerarbeiten sind historisch wertvoll und haben auch atmosphärisch überzeugende Qualitäten. Die vorhandene Raumstruktur ist zwar in einigen Bereichen umgebaut, lässt sich aber sanft zurückkorrigieren und stellenweise auch uninterpretieren. Das Ziel ist es eine stimmige Lösung zu finden, welche nahe am Originalzustand liegt und einfache, qualitativ hochwertige Wohnräume schafft. Die besondere Situation mit den Zusatzräumen Waschküche und Korridor ist für die WG-Nutzung ein Glücksfall, stellen sie doch im intensiver genutzten Erdgeschoss die ideale Ausnahme von der Regel dar. Die ehemalige Waschküche wird zur geräumigen Küche. Der StICKkorridor wird zur Grossgarderobe, durchaus eine Notwendigkeit für eine WG mit 6-8 Personen.

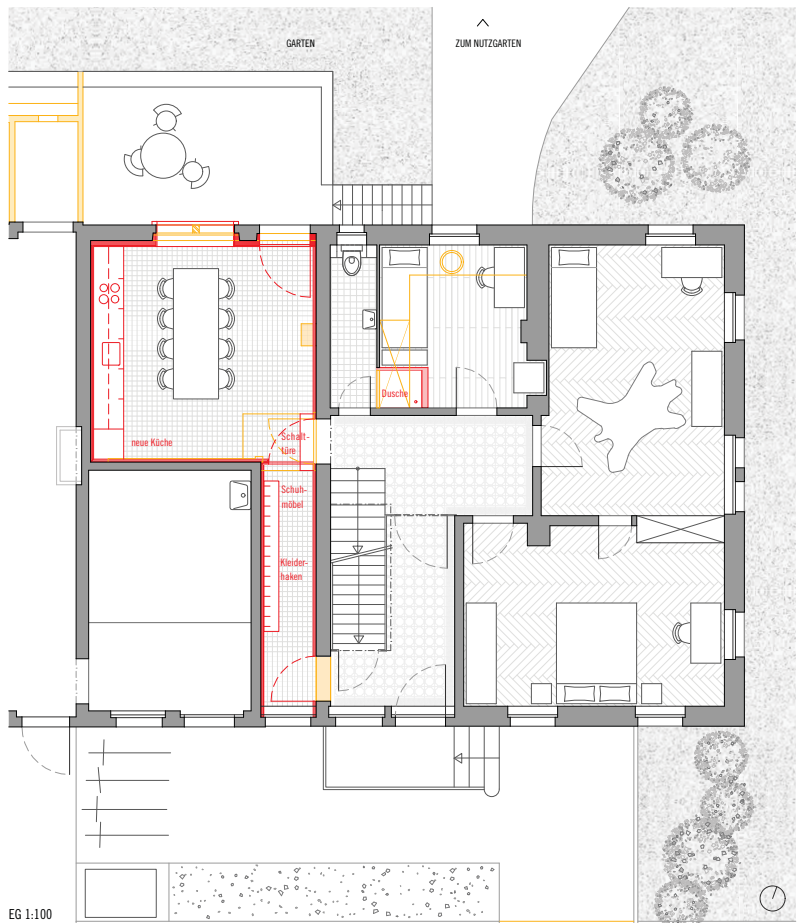
Erdgeschoss: Der gepflegte Haupteingang zum Wohnteil wird als Adresse für die Wohnnutzung belassen. Die Türe zum StICKkorridor wird belassen, aber zur Stärkung des Haupteinganges zwischenzeitlich ausser Betrieb genommen. Ab dem Entrée wird mit einem neuen Wanddurchbruch in den StICKkorridor die neue Grossgarderobe erschlossen. Wahlweise geht man direkt in die Wohn-Küche oder man nimmt den direkten Weg via Wohnteil/Treppe in das eigene Zimmer. Die bestehende kleine Küche wird zu einem normalen Zimmer, was auch bezüglich Brüstungshöhe möglich ist. Das angrenzende typisch lange WC wird um eine Dusche ergänzt und leistet somit auf einfache Weise eine vollumfängliche Nasszellenfunktion; so auch im OG1. Die neue Küche anstelle der Waschküche weist für die WG-Nutzung die ideale Grösse auf und liegt mit dem Aussenzugang auf die Terrasse an der richtigen Stelle. Nicht zuletzt akustisch ist die additive Position ausserhalb des eigentlichen Wohnteiles von Vorteil, dass die Lärmbelästigung WG-intern im Rahmen bleibt. Insgesamt gliedert dieser Umbauschritt den Wohnteil in einen Regelbereich (EG-DG) mit einer maximalen Zahl an Zimmern und übereinander angeordneten Nasszellen und als Besonderheit im Erdgeschoss additiv dazu noch eine neue Wohnküche inkl. grosser Garderobe.

Küche: Die Erweiterung des Dämmperimeters geht mit der Neugestaltung der Küche einher. Das klassische Motiv der ausgetafelten Stube wird aufgegriffen und dient der Wohnküche als stimmungsvolle Materialisierung, zugleich wirkt die Holzverkleidung als isolierte Vorsatzschale, welche nebst der Wärmedämmung auch Installationen aufnimmt. Die einseitig positionierte Küchenfront weist genügend Arbeitsfläche auf, dass die Bedürfnisse einer Gross-WG abgedeckt werden können. Mit dem gemühtlichen Sitzfenster und der hölzernen Erscheinung bleibt der Raum aber auch für einzelne Nutzer ein wohnlicher Leberaum. Das Sitzfenster erlaubt sich die bestehende Fensterfassung etwas zu korrigieren. Auf diese Weise entsteht ein ca. 50cm tiefes Sitzfenster, welches an aussichtsreicher Lage einlädt zu einem warmen Tee. Nebst der Holzverkleidung der Wände wird mit dem klassischen 10/10cm enfügenen, matten Plättlilboden ein für die damalige Zeit typisches Material eingesetzt. Die bestehende Balkendecke wird zwischen den Balken isoliert. So bleibt die Holzbalkenlage lesbar. Die Terrassentüre bleibt in ihrer Position bestehen; sie wird hinsichtlich Materialität und Anschlagposition an die Wandverkleidung angenähert und mit einer neuen wärmegeämmten Türe ausgeführt. Von aussen bleibt ihre Erscheinung ganz im Sinne der Denkmalpflege wie gehabt.

Wirtschaftlichkeit/ Nachhaltigkeit: Der strukturell einfache Eingriff schafft eine maximale Zahl an selbstverständlichen Wohneinheiten, welche flexibel bespielbar sind. Mit den geschossweisen Nasszellen und der akustisch entkoppelten Küche lassen sich WG-intern Zuständigkeiten klar regeln, die wohl nachhaltigste Setzung für die Eintracht in der Wohngemeinschaft. Letztlich ist der Eingriff flexibel genug, dass einzelne Zimmer im EG auch als Wohn- oder TV-Zimmer genutzt werden können oder das Haus auch wieder klassisch an eine Familie vermietet werden könnte oder aber gänzlich anders z.B. als Atelierhaus benutzt werden könnte. Im Prinzip lässt sich die Eindringtiefe der Sanierung auch noch stufenweise regulieren. Während die Investition in die neue Küche zugleich auch ein Raumgewinn darstellt, ist das nahezu gänzliche Belassen des Wohnteiles ein Hebel, welcher anlässlich der Kostenschätzung auch viel Einsparpotenzial hat.



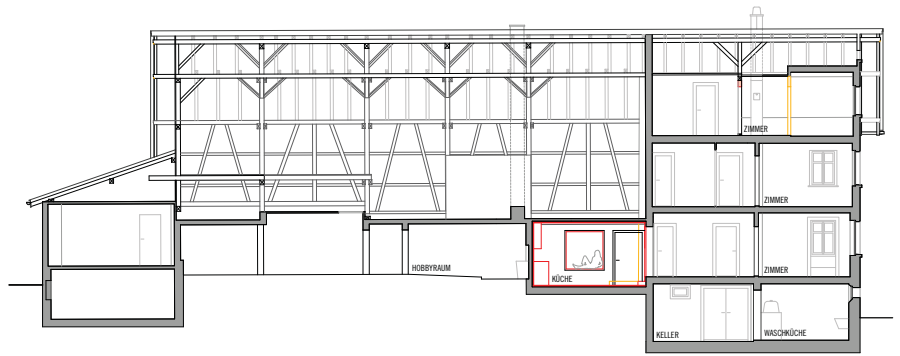
Die neue Küche greift das klassische Motiv der getafelten Stube auf. Ein gemühtliches Sitzfenster lädt an aussichtsreicher Lage ein zu einem warmen Tee.



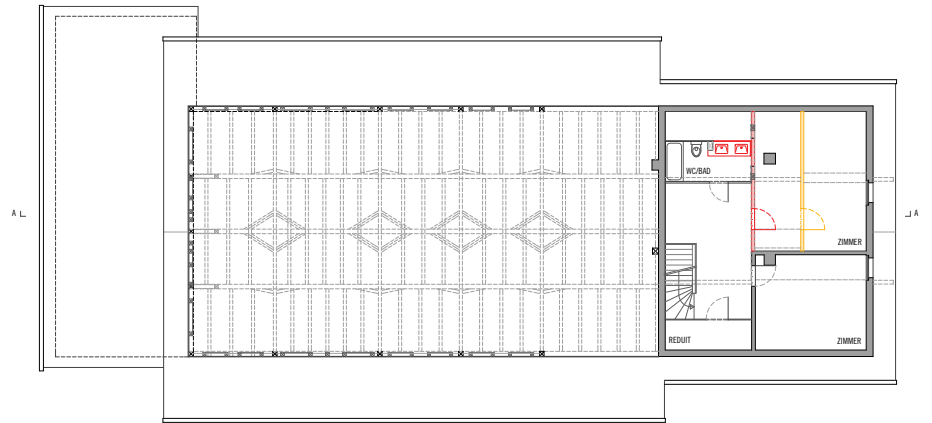
Verfassende

Peter Moor GmbH, Zürich

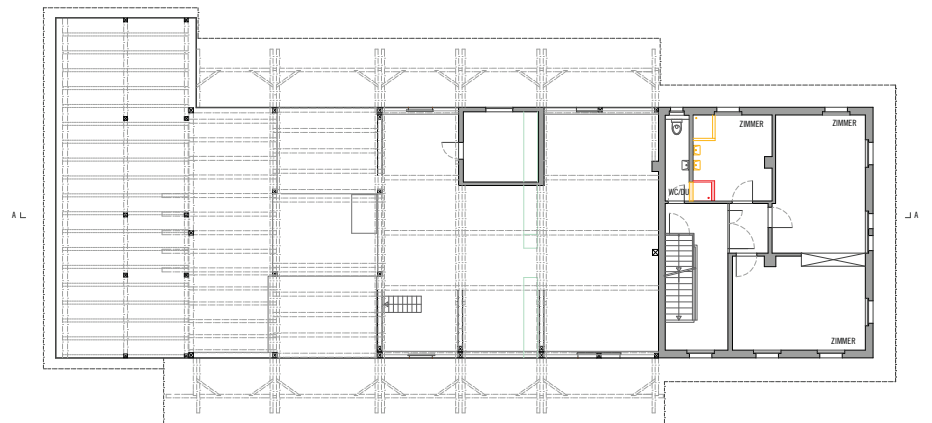
Schnitt A - A 1:200



2. Obergeschoss 1:200



1. Obergeschoss 1:200



Erdgeschoss 1:200

