



PLANERWAHL BERICHT

Wohnhaus Seestrasse 369

Zürich-Wollishofen

Planerwahl im Einladungsverfahren

W.6845.PW



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11

Zürich, 2017

Redaktionelle Bearbeitung
Ruth Wigger

Gestaltung
blink design, Zürich

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

INHALT

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Perimeter	4
	Aufgabe	6
	Ziele	7
	Kosten	7
	Termine Projekt	7
B	ZUGANG ZUR AUFGABE	8
C	BERICHT PLANERWAHLGREMIIUM	9
	Auftraggeberin und Verfahren	9
	Planerwahlgremium	9
	Zuschlag	10
	Würdigung	11
D	BEITRÄGE	13

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage



Das Gebäude an der Seestrasse 369 wurde im Jahr 1864 als Mehrfamilienhaus erstellt. Im erhöhten Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich zwei beinahe identische 4-Zimmerwohnungen. Im Dachgeschoss ist eine kleine 5-Zimmerwohnung mit einem Durchgangszimmer untergebracht. Die Küchen und Sanitärräume wurden im Verlaufe der Zeit mehrmals umgebaut. 1938 wurden die bestehenden Dachlukarnen vergrössert. Vom Dachgeschoss aus wird eine Dachterrasse mit Blick über den See erschlossen. Im Keller des Wohnhauses befinden sich die neuwertige Gasheizung, die Waschküche und die privaten Abstellräume der drei Wohnparteien. Die Liegenschaft verfügt über einen grosszügigen Umschwung, die Lärmimmissionen durch den angrenzenden Bahn- und Strassenverkehr sind allerdings beträchtlich. Seit mehreren Jahren ist die Stiftung JUWO Mieterin der Liegenschaft. Es ist vorgesehen, die drei Wohnungen nach den Instandsetzungsmassnahmen an Familien zu vermieten.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie und in Zusammenarbeit mit der Liegenschaftsverwaltung definierte das Amt für Hochbauten die notwendigen Instandsetzungsmassnahmen.



Perimeter

Das Grundstück befindet sich in Zürich-Wollishofen an der stark frequentierten Seestrasse. Im Osten wird das Grundstück von der Eisenbahnlinie begrenzt. Die Lärmemissionen von Strassen- und Schienenverkehr sind beachtlich; die bestehende Lärmschutzwand entlang dem Bahntrasse mildert die Lärmimmissionen etwas, insbesondere für die Bewohnenden des Erdgeschosses.

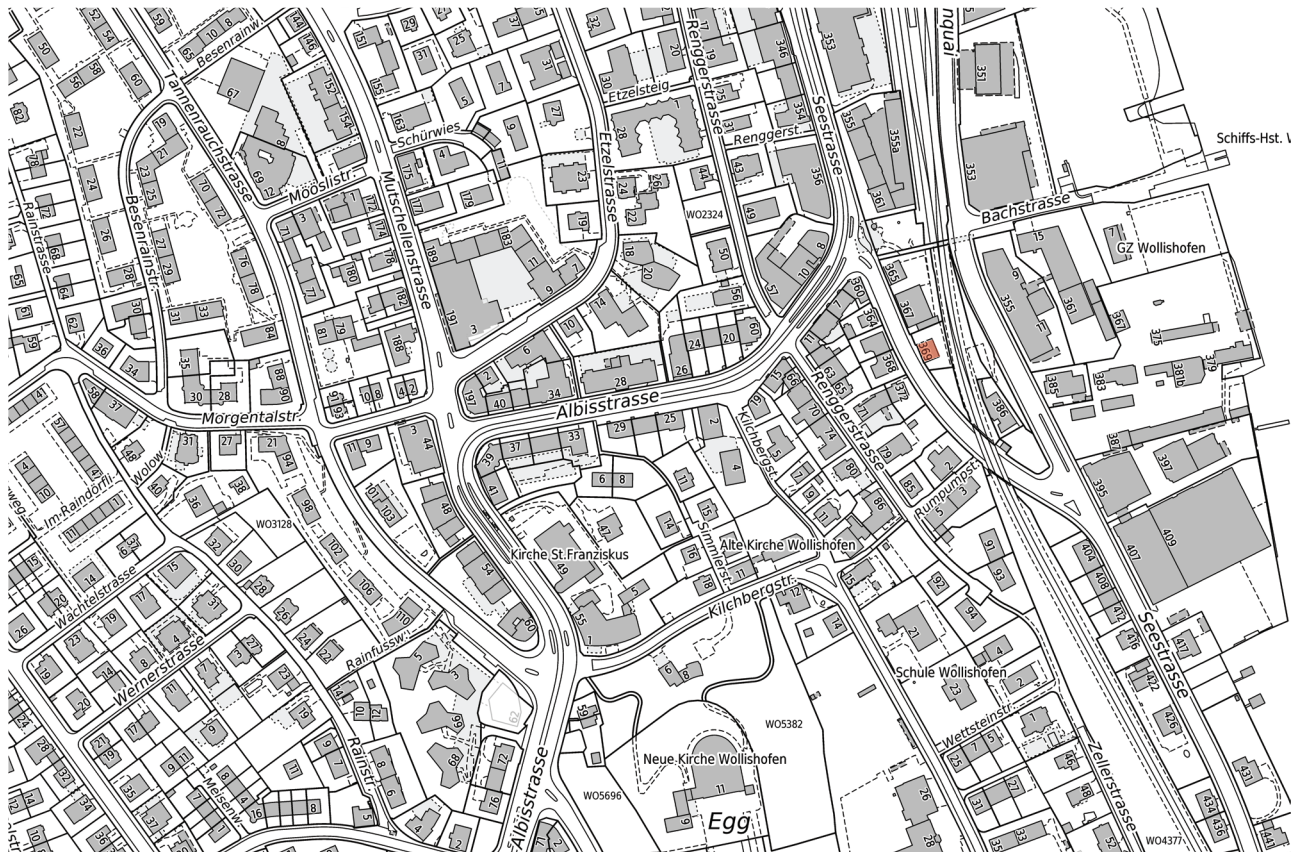
Im Süden befindet sich das ebenfalls städtische, unbebaute und fremdvermietete Grundstück WO6558, im Norden befindet sich eine Gewerbeliegenschaft.

Das Quartierzentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten ist in 5 Gehminuten erreichbar, ebenso das Kulturzentrum Rote Fabrik und der See.

Objektname	Wohnhaus
Adresse	Seestrasse 369, 8038 Zürich-Wollishofen
Baujahr	1864
Architekt	unbekannt
Eigentümer	LVZ
Inventarnummer	02225 01 00
Gebäudeversicherungs-Nummer	VS2800007
Kataster-Nummer	WO6557

Baugeschichte

1938	Umbau Lukarnen Dachgeschoss
1943	Fassadensanierung: Maurer- und Verputzarbeiten
1969	Einrichtung Ölfeuerung und Grundrissanpassungen Bad / WC
1978	Schaffung von Dienstwohnungen
1990	Einbau von Schallschutzfenstern
2010	Einbau einer Gasfeuerung



Aufgabe



Küche Dachgeschoss



Küche Obergeschoss



Küche Erdgeschoss

Die Instandsetzung soll die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes für die nächsten 25 bis 30 Jahre sicherstellen, ohne den Komfort grundsätzlich zu verändern. Die Grundrissdisposition ermöglicht den Ausbau zu drei komfortabel geschnittenen 4-Zimmer-Wohnungen von jeweils rund 90 m² Nutzfläche. Die Grundrisse sollen nur unwesentlich angepasst werden.

Es sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Prüfen des Ersatzes der Wärmeverteilung (müsste auf einen späteren neuen Energieträger mit Niedertemperaturverteilung ausgelegt werden)
- Ersatz der gesamten Elektroinstallationen
- Ersatz der sanitären Installationen (Küche / Bad, einschliesslich Leitungsnetz)
- Instandsetzung sämtlicher Oberflächen (mit Ausnahme der erhaltenswerten Elemente)
- Anstrich der Fassade
- neue Innendämmung in den Dachschrägen, Optimierung im Keller- und Estrichbereich
- Reparatur Dachterrasse
- Kanaluntersuchung und bei Bedarf Sanierung

Auf den Ersatz der Fenster, die sich in einem befriedigenden Zustand befinden, und auf die Führung der Küchenabluft über Dach wird aus Kostengründen verzichtet. Gemäss Umwelt- und Gesundheitsschutz ist ein Umluftsystem mit Aktivkohlefilter an der Seestrasse 369 geduldet. Weitere energetische Massnahmen sollen zusammen mit dem in voraussichtlich 10 bis 15 Jahren notwendigen Ersatz der Wärmeerzeugung untersucht werden. Dies betrifft aus heutiger Sicht vor allem die Fenster und allenfalls die Fassade.

Ziele

Gesellschaft

qualitätsvolle Familienwohnungen

Wirtschaft

angemessene Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten

Umwelt

neu eingebaute Materialien und Baustoffe gemäss den Richtlinien der ECO-BKP Merkblättern

Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Zielkosten in der Grössenordnung von 1.57 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) zu erwarten. Diese lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 1.8 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven I +5 % und II +10 %) aus.

Termine Projekt

Projektierungsbeginn	August 2017
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	Ende 2017
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Frühling 2018
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Sommer 2018
Baubewilligung und Objektkredit	Ende 2018
Baubeginn	Anfang 2019
Bezug	Ende 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

Die Eigentümerin, die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, möchte das Wohnhaus nach der Instandsetzung an Familien vermieten.

Wir würden gerne wissen, wie Sie die drei Küchen funktionstüchtig und kostengünstig organisieren. Erläutern Sie kurz das gewählte Farb- und Materialkonzept der wichtigsten Elemente und Oberflächen.

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 «Wohnhaus Seestrasse 369» 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

- Felipe Rodriguez, Architekt (Vorsitz)
Co-Leiter Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Benjamin Theiler, Architekt
Gruppenleiter Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Benjamin Kerland, Architekt
Projektleiter Bau, Amt für Hochbauten
- Silvia Küstahler, Architektin
Projektausschuss-Delegierte, Amt für Hochbauten
- Bruno Koch, Architekt
Mandatsleiter, Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich

Projektleitung

- Ruth Wigger, Architektin
Projektentwicklung, Amt für Hochbauten

Zuschlag

Die Ausgabe des Planerwahlverfahrens «Wohnhaus Seestrasse 369» erfolgte am 2. Mai 2017. Die drei Bewerbungen wurden vollständig und fristgerecht bis zum 31. Mai 2017 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Sitzung des Planerwahlgremiums vom 13. Juni 2017 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 2. Mai 2017 festgehaltenen Eignungs- und Zuschlagskriterien wurden die Bewerbungsunterlagen beurteilt. Das folgende Architekturbüro hat diese am besten erfüllt:

- BKF Architektur AG
Friedaustrasse 23, 8040 Zürich

Würdigung

Die 1864 erstellte Wohnliegenschaft an der Seestrasse liegt an attraktiver Lage nahe dem Quartierzentrum Wollishofen und dem See. Die Attraktivität wird jedoch durch die Lärmbelastung der stark frequentierten Seestrasse auf der einen und dem Schienenverkehr auf der anderen Seite des Grundstückes erheblich beeinträchtigt.

Die besondere Lage verbunden mit der Absicht, preisgünstige Familienwohnungen zu erstellen, erfordert Instandsetzungsstrategien mit einem optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnis.

In diesem Sinne umfasste der Zugang zur Aufgabe einen Vorschlag für drei neue, funktionstüchtige und kostengünstig organisierte Küchen. Die Aufgabe wurde von allen drei Büros sorgfältig und in sehr guter Qualität gelöst. Alle drei Büros kommen zum Schluss, die Dachgeschossküche zu verschieben, um damit bessere Bedingungen für die Leitungsführung und den Schallschutz zu schaffen.

KREISELMAYER Architekturbüro beabsichtigt eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse, indem die Beziehung zwischen Küche und Wohnzimmer räumlich gestärkt wird und die Erschliessung des nördlichen Eckzimmers neu über den Flur erfolgt. Die durchaus sinnvollen Verbesserungen werden jedoch zu einem hohen Preis erkaufte, da hierfür Wände und Kamine wie auch Schächte verschoben oder abgebrochen werden müssen. Durch den Umstand, dass die Wohnungen heute in sich bereits gut funktionieren, ergeben sich in der Gesamtsumme keine wesentlichen Vorteile, die die hohen Kosten des Vorschlags rechtfertigen.

BKF Architektur verfolgt die Strategie, die Eingriffe an der Struktur so minimal wie möglich zu halten und mit einem mietzinsrelevanten Angebot die Wohnung aufzuwerten.

In diesem Sinne bleibt die Struktur des Gebäudes konsequenterweise quasi unberührt. Zur Stützung der Strategie werden die Kücheneinbauten bewusst als additive und unabhängige Elemente verstanden. Das vereinfacht die Montage, und die originalen Einbauten können gut integriert werden. Als angenehmer positiver Nebeneffekt bleibt damit der ursprüngliche architektonische Charakter der Wohnungen weitgehend erhalten.

Darüber hinaus schlagen die Verfasser vor, die Küchen als Zentrum der Wohnung mit einem Balkon aufzuwerten. Das Planerwahlgremium steht dem Vorschlag allerdings skeptisch gegenüber, weil der Gebrauchswert aufgrund der Lärmbelastung als gering eingestuft wird und die Balkone architektonisch nicht ganz überzeugen. Zudem ist heute der Dachwohnung bereits eine Dachterrasse zugewiesen und für die Erdgeschosswohnung der umliegende Grünraum einfach erreichbar. Insgesamt

resultiert aus dem Balkonvorschlag nur ein bescheidener Vorteil für die Wohnungen.

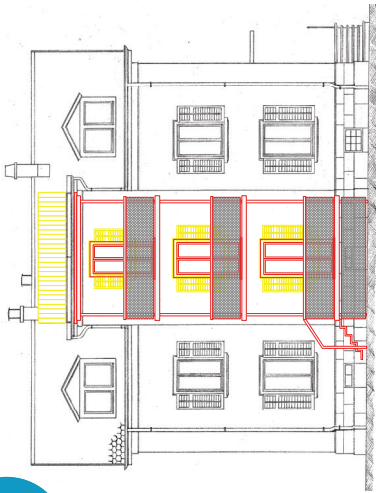
gimmivogt architekten beabsichtigen, die Küche als Mittelpunkt der Wohnung für verschiedene Tätigkeiten attraktiv zu machen. Der Schwerpunkt des Vorschlags liegt in der Ausarbeitung einer passgenauen Küchenzeile mit dem Ziel, platzsparend genügend Elemente in den Küchen anbieten zu können. Dazu werden Türen zur Küche verschoben und Teile des stillgelegten Kamins ab- oder aufgebrochen, um Platz zu schaffen oder als Technikschränke nutzen zu können. Der relativ hohe Eingriff kombiniert mit den aufwändigen Einbauarbeiten steht auch hier einem geringen funktionalen Mehrwert gegenüber. Die Arbeit zeichnet sich zwar durch eine sorgfältige Materialwahl aus, die Ausgestaltung des Massivholz-Elements als Ersatz für den heutigen Wandschrank hingegen überzeugt durch die Vielzahl der Materialwechsel wenig.

In der Gesamtbewertung kommt das Planerwahlgremium zum Schluss, dass die Herangehensweise von BKF Architektur am meisten überzeugt. Die Strategie der Zurückhaltung überzeugt architektonisch, funktional und ökonomisch und lässt eine gute Vereinbarkeit der Zielvorgaben mit den situativen Gegebenheiten vermuten.

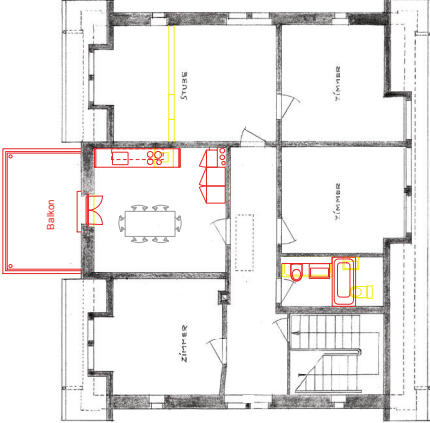
Die Honorarangebote der drei Architektenteams liegen sehr nahe beieinander, wodurch diesen bei der Gesamtbewertung keine gewichtige Rolle zukam.

D BEITRÄGE

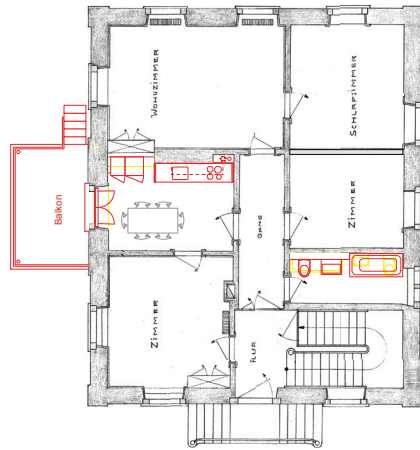




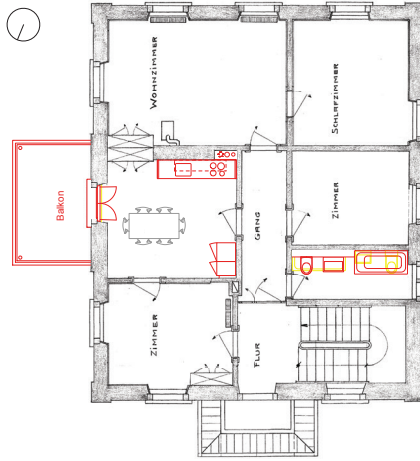
Ostfassade



Grundriss Dachstock



Grundriss Erdgeschoss



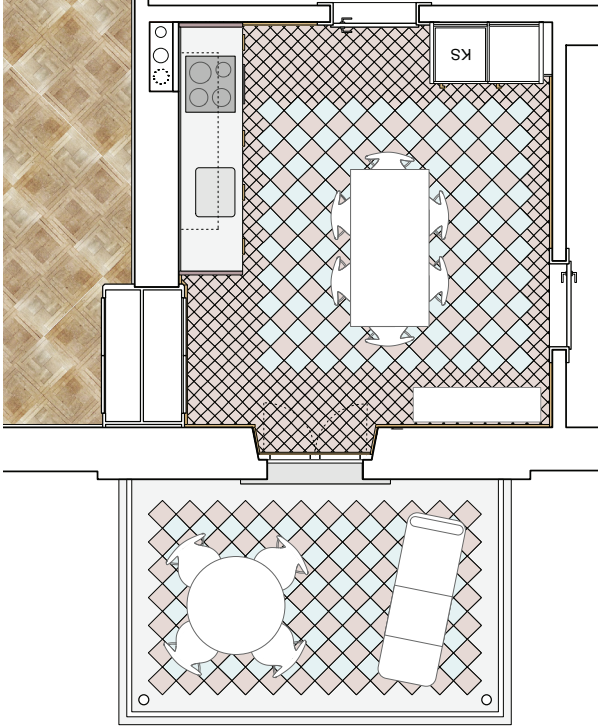
Grundriss Übergeschoss

Herangehensweise, Zugang zur Aufgabe
 Die Analyse der Grundrisse zeigt, dass mit der bestehenden Raumaufteilung der Wohnungen die Individualzimmer teilweise über gemeinschaftlich genutzte Räume (Wohnen oder Küche) erschlossen sind. Damit alle Zimmer vom Korridor erschlossen wären, müssten weitergehende Eingriffe getätigt werden und hätte aus unserer Sicht keine wesentlichen Vorteile. Die Eingriffe in die Substanz können ohne den Anspruch auf eine Erschließung der Zimmer direkt vom Korridor auf ein Minimum reduziert werden. Die Grundrisse mit den grosszügigen Essküchen sind für Familien attraktiv und ermöglichen eine grosse Nutzungsflexibilität der Räume. Einzig im Dachgeschoss schlagen wir vor, die Küche zu verschieben und neu in dem im Dach

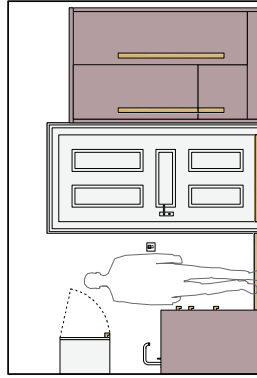
erhöhen und die Traufe durchbrechenden Mittelrisalit über den anderen Küchen anzuordnen. Auf diese Weise werden Grundrisslayout, Leitungsführung und interne Schallsituation optimiert.
 Die Zurückhaltung in Bezug auf die Eingriffe im Innern erlaubt aus unserer Sicht und auch aus finanziellen Überlegungen das neue Angebot eines privaten Ausseraumes, welcher eine wesentliche Steigerung der Wohnqualität aller Wohnungen bewirkt. Wir schlagen vor, in allen Geschossen gartenseitig vor der Küche im Bereich des Mittelrisalites Balkone anzubauen. Der Garten bleibt für die gemeinsame Nutzung.

Konzept Küchen

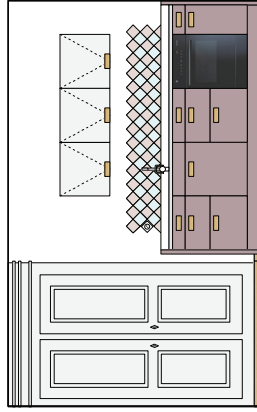
Die Küchen mit dem Essplatz sind das Zentrum der



Grundriss Küche Übergeschoss 1.50



Ansicht Küche Übergeschoss 1.50



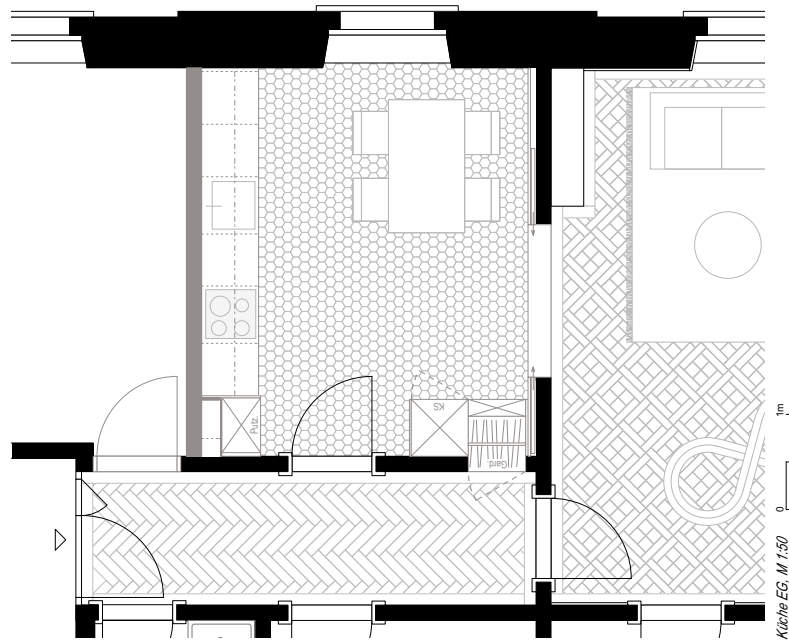
Ansicht Küche Übergeschoss 1.50

Wohnungen und erhalten mit dem direkten Bezug zu den neuen Balkonen eine zusätzliche Qualität. Damit möglichst viele originale Einbauelemente wie Wandverkleidungen, Schränke, Türen etc. erhalten bleiben, bestehen die neuen Küchen aus mehreren unabhängigen Elementen wie Herd mit Arbeitsflächen und separaten Hochschrankmöbeln mit integriertem Kühlschrank. Dieses Küchenkonzept erinnert an Küchen aus der Zeit der Erstellung des Hauses und kann optimal auf die bestehende Bausubstanz und die bestehenden Einbauten eingehen. Gleichzeitig erlaubt es eine schnelle Montage weitgehend ohne Anpassungsarbeiten. Die neue Leitungsführung in der bestehenden Wandrisse ermöglicht eine effiziente Installation auch für eine Dampfabzugslösung mit Abluft über Dach. In

Zusammenhang mit der vorherrschenden Lärmbelastung empfehlen wir, diese moderaten Mehrkosten für die Küchenabluft von gesamthaft ca. 10'000.- in Kauf zu nehmen.

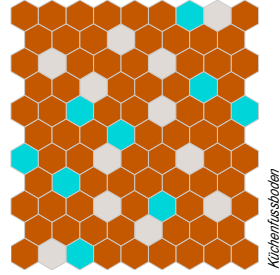
Materialisierung

Böden: Steinzeugplatten mit Muster, farbig.
 Einbauten: einfache, robuste und günstige Normküchenelemente (Stahl oder Kunstharz); mit Spezialelementen (z.B. Griffe aus Massivholz oder Keramik) kann diesen Standardküchen mit wenig Aufwand einen wertigen und individuellen Ausdruck verliehen werden. Arbeitsflächen: Chromstahl mit Aufbordung.
 Spritzblenden: Plattenschild.



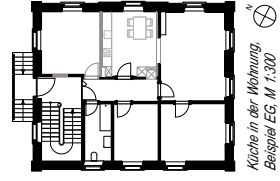
Konzept
 Die Küche bildet das Zentrum der Wohnung. Von hier soll sich das Leben ausbreiten und entfalten können. Die Küche wird über eine Schiebetüre mit dem Wohnzimmer verbunden. Das Wohnzimmer liegt in der südöstlichen Ecke zum Garten. Die Qualität der einseitigen Orientierung der Wohnung wird durch die Öffnung zum Wohnzimmer in der Küche erlebbar.

Die Küche ist als Essküche vorgesehen. Die Arbeitsfläche ist grosszügig angelegt. Genügend Stauraum ist vorhanden, auch Garderobe und Putzschrank sind eingeplant. Die Oberschränke sind minimiert und werden filigran ausgebildet. Die Begrenzung der Küche wird mit der neuen Rückwand festgelegt. Die Küche wird ausreichend gross und das benachbarte Nordost-Zimmer kann von der Wohnung aus über den Gang betreten werden. Dieses Grundriss-Prinzip lässt sich in allen drei Wohnungen anwenden.



Materialisierung:
 Die Materialisierung der Küche wird behutsam gewählt. Auf das Zusammenspiel mit dem Bestand wird hohen Wert gelegt.

Materialisierungsvorschlag:
 Unter- und Hochschränke: neutraler heller Farbton
 Abdeckung: Stein (Kunststein, erdig-grau)
 Oberschränke: filigrane Oberschränke für Geschirr
 Boden: Feinsteinzeug klassisch robust, in neuen Kombinationen
 Wände und Decke: verputzt und weiss gestrichen
 Holzwerk alt und neu: helles grau, gestrichen
 Elektro: Fehler Standard
 Parkett in den Zimmern: aufgefrischt und geflickt, wo nötig



Arbeitsmodell

Mittelpunkt

Die Küche ist der wichtigste Raum, der Dreh- und Angelpunkt der Familienwohnung.

Farbige Steinzeugfliesen markieren diese Mitte wie ein Teppich für den grossen Tisch, an dem nicht nur gegessen, sondern Aufgaben gelöst, ein Buch gelesen, Tee getrunken, telefoniert und diskutiert wird.

Die Küche im Wohnhaus aus dem Jahr 1864 soll anders aussehen als eine Küche in einem Neubau. Geplant ist ein heller, freundlicher Raum, mit Reminiszenzen an Bilder aus früherer Zeit.

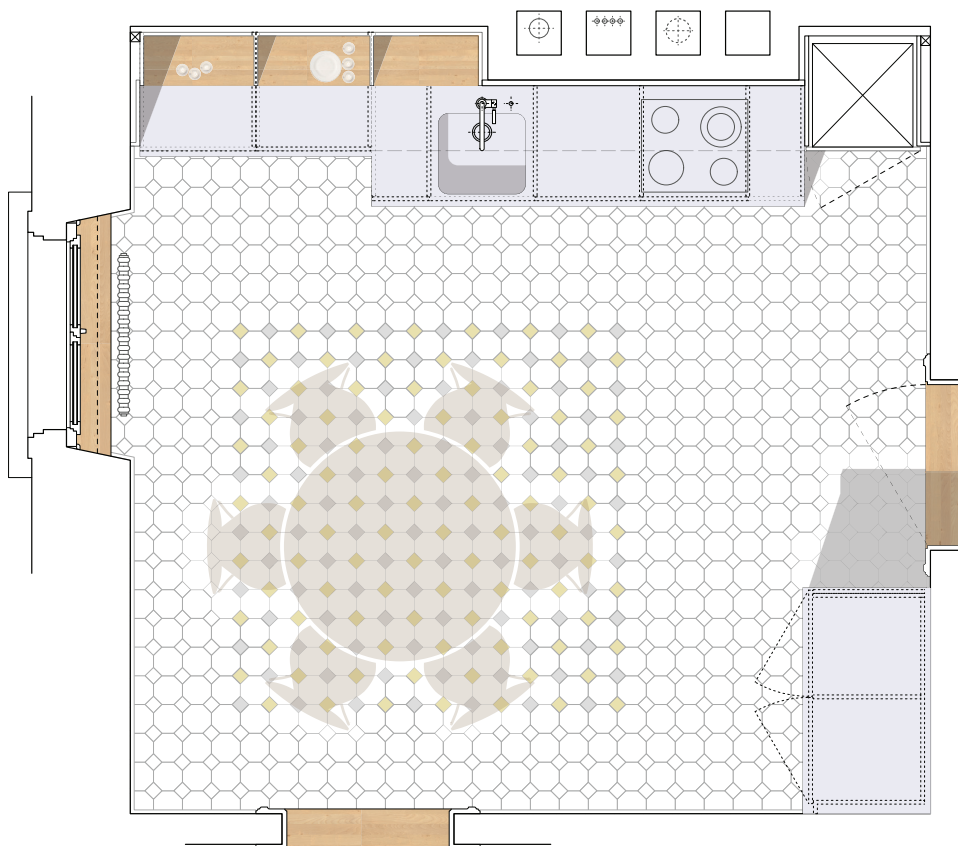
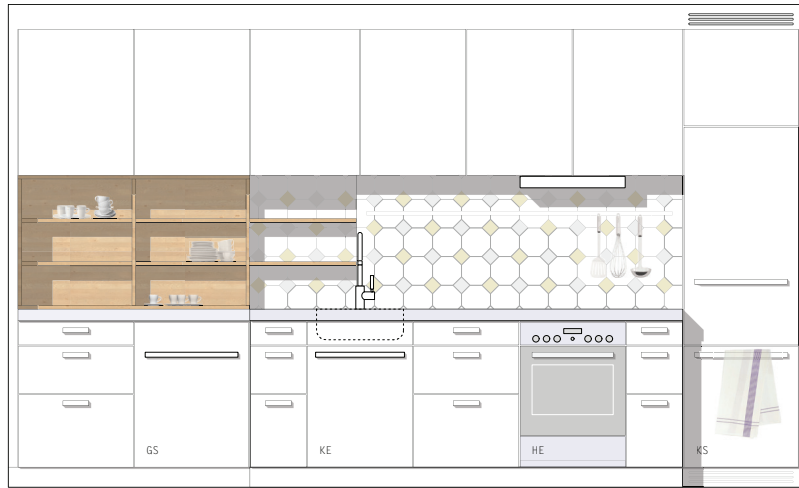
Herd und Spüle stehen leicht vorgerückt vor den ehemaligen Kaminzügen. An der Stelle des heutigen Schrankes (dessen Erhalt diskutiert wurde) bietet ein Massivholz-Element Platz für die kleinen Dinge des täglichen Gebrauchs oder die Kaffeemaschine samt Tassen.

Ein separates Küchenelement mit Ablage steht zur Ergänzung an der Wand zum Korridor. Im Erdgeschoss wird die Tür zur Fensterarche hin versetzt; allenfalls auch im Dachgeschoss, um den Konflikt mit der Estrichtreppe - dem Zugang zur Dachterrasse - zu entschärfen.

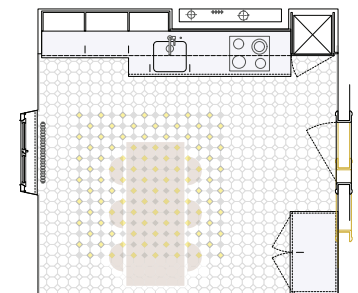
Die Leitungsführung erfolgt - kostengünstig - über die nicht mehr gebrauchten Kaminzüge direkt aus dem Heizraum. Im Dachgeschoss wird die Küche im selben Raum angeordnet wie in Erd- und Obergeschoss. Die Einbauten sind auf allen drei Geschossen identisch.

Die Mieter können sich den Raum individuell aneignen: verschiedene Tischformate und -anordnungen sind möglich, die Wände bieten Platz für mieterseitige Möbel.

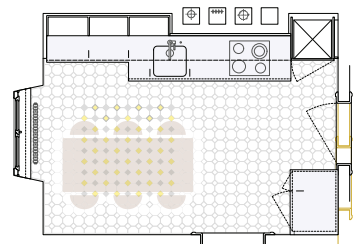
Andere Dispositionen der Küche - z.B. eine einzige Steigzone zusammen mit dem Bad - wurden untersucht, aber verworfen, da weder ein räumlicher noch ein kostenrelevanter Vorteil resultiert.



Grundriss und Ansicht Küche OG 1:25 0 50 100



Grundriss Küche DG 1:67 0 50 100



Grundriss Küche EG 1:67 0 50 100

Boden

Unglasierte Steinzeugplatten achteckig 150 x 150 x 9 mm quadratisch 50 x 50 x 9 mm cremeweiss/grau/gelb (Winckelmans SA)

Arbeitsplatte

CNS werks- oder bandgeschliffen Sichtkante 60 mm (robust, nachhaltig, reinigungsfreundlich)

Fronten

Holzwerkstoffplatte kunstharzbelegt weiss oder hellgrau Kanten 2 mm, gerundet

Griffe

Bügelgriffe Edelstahl matt gebürstet L134 / H 30 / T 36 mm OPO 41.251.01

L 480 bei Geschirrspüler, Kehrrietauszug und Kühlschrank, als Küchentuchhalter

"Buffet"

Tablelement aus Massivholz, separat schleif- und auswechselbar

Geräte

Herd in CNS, mit Glaskeramik-Kochfeld, flächenbündig eingebaut

Dunstabzug unter Oberschrank in CNS (Um- oder Abluft möglich)

Kühl-/Gefrierkombination in Hochschrank

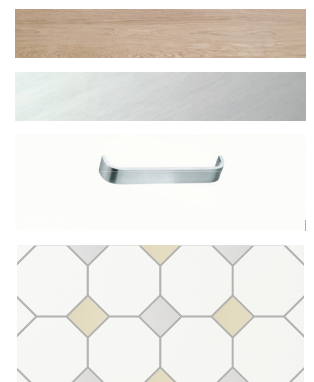
Geschirrspüler neben Hauptarbeitsfläche angeordnet > stört nicht, wenn Tür zum Trocknen offen steht

Rückwand

Gleiche Steinzeugplatten wie Boden

Leuchten

Beleuchtung für Arbeitsfläche in Oberschränken integriert, Anschlüsse für Deckenleuchten



Verfassende

gimmivogt architekten eth sia gmbh