



PLANERWAHL BERICHT

# Liegenschaft Zehntenhaus

Zürich-Affoltern

Planerwahl im selektiven Verfahren: BKP 298 Generalplaner  
W.8034.PW, 27578 BAV



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

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

Dezember, 2022

**Redaktionelle Bearbeitung**  
Oliver Bolli

**Gestaltung**  
blink design, Zürich

Juli 2021  
Vorlage\_Bericht-Planerwahl-Architektur.indd  
M-System 202

# INHALT

<b>A</b>	<b>PROJEKTRAHMEN</b>	<b>4</b>
	Ausgangslage	4
	Perimeter	4
	Aufgabe	6
	Ziele	8
	Kosten	8
	Termine Projekt	8
	Fotos Bestand	9
	Pläne Bestand	10
<b>B</b>	<b>ZUGANG ZUR AUFGABE</b>	<b>11</b>
<b>C</b>	<b>BERICHT PLANERWAHLGREMIUM</b>	<b>12</b>
	Auftraggeberin und Verfahren	12
	Planerwahlgremium	12
	Präqualifikation	13
	Zuschlag	13
	Würdigung	14
<b>D</b>	<b>BEITRÄGE</b>	<b>17</b>

## A PROJEKTRAHMEN

### Ausgangslage

Die Liegenschaft «Zehntenhaus» an der Zehntenhausstrasse 8 und 8a stammt aus dem ausgehenden 17. Jahrhundert, sie umfasst ein Wohn- und Gewerbehaus sowie einen Schopf. Die Liegenschaft wurde 2010 von der Stadt Zürich erworben mit dem Ziel, die Gewerberäumlichkeiten für einen Begegnungsort zugunsten der Quartierbevölkerung zu nutzen, wobei eine konkrete Umsetzungsvorstellung zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag. Seit 2013 haben verschiedene Personen und Organisationen aus dem Quartier unter dem Dach der IG Zehntenhaus, heute Verein Zehntenhaus, mit Unterstützung des Sozialdepartements einen soziokulturellen Quartiertreff etabliert. Dieser nutzt bis zur Gesamtinstandsetzung das gesamte Erdgeschoss des Hauptgebäudes. In den beiden Obergeschossen und im Dachgeschoss sind heute insgesamt 7 Wohnungen und eine Werkstatt angeordnet. Die Wohnungen sind aufgrund der ungenügenden Fluchtwegsituation stillgelegt, während die Werkstatt nach wie vor vermietet ist. Der Schopf dient aktuell hauptsächlich zu Lagerzwecken des Quartiertreffs, der Vorplatz beim Haupteingang wird vom Quartiertreff für Veranstaltungen im Freien und zu Anlieferzwecken genutzt. Der öffentlich zugängliche Zehntenhausgarten hinter dem Haus dient von der Öffentlichkeit als Wegverbindung vom Zehntenhausplatz Richtung In Böden und Einkaufszentrum. Die Liegenschaft ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung eingetragen.

### Perimeter

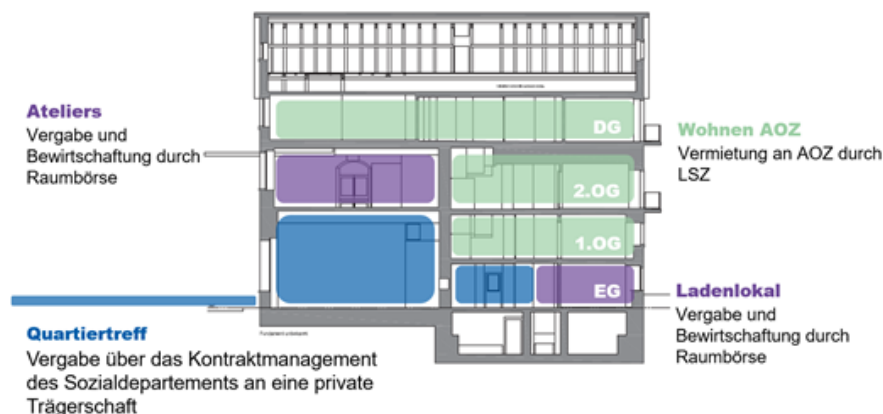
Das markante, im Volksmund als 'Zehntenhaus' bezeichnete Gebäude an der Zehntenhausstrasse 8, bildet zusammen mit den benachbarten Häusern Wehntalerstrasse 544 (altes Gasthaus Löwen) und Zehntenhausstrasse 1-11 eine wichtige Gebäudegruppe, die noch an das ehemalige Oberdorf der früheren Gemeinde Affoltern erinnert. Das 'Zehntenhaus' war im ausgehenden 17. und in den ersten Jahrzehnten des 18. Jahrhunderts ein stadtbürgerliches Landgut. Geringfügige Umbauten im Dachstuhl lassen sich auf den Zeitraum von 1675/80 datieren. Um 1739 wurde das Gut an den ortsansässigen Heinrich Pfister verkauft, es diente fortan der bäuerlichen Dorfaristokratie (Amtsrichter, Seckelmeister usw.) als Wohnsitz. Im Jahr 1911 wurde die frühere Stallscheune zu einem Magazin mit Wohnhaus ausgebaut, 1921 wurde ein Laden eingebaut. In den Nachkriegsjahren scheint das Gebäude Zehntenhausstrasse 8 während längerer Zeit zu einem Spekulationsobjekt geworden zu sein. 1961 wurde es von Schlossermeister Johann von Dach gekauft, der eine mechanische Bauschlosserei einrichtete.



## Aufgabe

### Umnutzung

Das vorgesehene Nutzungskonzept für das Zehntenhaus, das auf Basis des Leitbildszenarios Affoltern durch das Sozialdepartement entwickelt wurde, geht von einem Nutzungsmix unter Berücksichtigung der quartierspezifischen Ansprüche und Rahmenbedingungen aus. Für die Werkstatt mit Aussenraum und die Wirtschaftsräume im Erdgeschoss sieht es zukünftig eine Nutzung als Quartiertreff mit spezifischem Angebot für alle Bevölkerungskreise mit niederschwelligem Angebot vor. Der Quartiertreff soll die bestehenden Angebote und Leistungen sozial-kultureller Trägerschaften im näheren Umfeld gezielt ergänzen. In der Werkstatt und im heutigen Ladenlokal sollen sieben bis acht Ateliers und Kleingewerberäume mit einer Grösse von 12 bis ca. 40m<sup>2</sup> realisiert werden, die über die Raumbörse der Sozialen Dienste SOD an lokale Gewerbetreibende mit Quartierbezug und Quartiernutzen weitervermietet werden. Der Wohnteil soll von der Asyl-Organisation für den Kanton Zürich (AOZ) bei Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) angemietet und für die Unterbringung von Asylsuchenden mit Wohnsitz in der Stadt Zürich genutzt werden. Die Unterbringung erfolgt im Rahmen der Strategien und Nutzungskonzepte der AOZ. Sie soll vorwiegend Familien mit Kindern berücksichtigen.



### Gesamtinstandsetzung

Aufgrund der historischen Bedeutung des Hauses ist ein enger Kontakt zur Denkmalpflege zwingend. Das Gebäude weist einen erheblichen Instandsetzungsbedarf und feuerpolizeiliche Mängel auf. Die Fassaden zur Zehntenhausstrasse sind stark lärmbelastet. Durch die Gesamtinstandsetzung und den damit verbundenen baulichen Massnahmen soll das Zehntenhaus inklusive Schopf für weitere 30 Jahre gebrauchstauglich gemacht werden, die Ausführung erfolgt unbewohnt und in einer Etappe. Unter anderem sind folgende Massnahmen vorgesehen:

### Massnahmen Umnutzung / Strukturelle Massnahmen

- Werkstatt EG: Ausbau zu multifunktionalem Raum für öffentliche Quartieranlässe und private Veranstaltungen bis etwa 100 Personen, neue Sichtverbindung und Erschliessung des Quartiertreffs in Richtung Zehntenhausgarten, Einbau einer zweckmässigen Küche
- Wohnung im EG: Ausbau als Büro und Nebenräume Quartiertreff (Raum für Kühlschrank und Lebensmittellager, WC etc.)
- Ladenlokal: Ausbau als separat betreibbares, hindernisfreies Atelier
- Werkstatt 2. OG: Unterteilung und Ausbau zu Ateliers
- Zusammenschluss von Wohneinheiten im 1. und 2. OG sowie im DG, Grundrissanpassungen zur Anpassung an die Bedürfnisse der AOZ
- Einbau Waschküche für Mieterschaft AOZ-Wohnungen
- Statische Ertüchtigungsmassnahmen (inkl. zus. Erdbebennachweis)

### Innenausbau

- Instandsetzung der inneren Oberflächen
- Instandsetzung des bestehenden Treppenhauses (im Schutzzumfang) und Ertüchtigung als eigener Brandabschnitt (nicht als Fluchtweg)
- ggf. Schadstoffsanierung

### Gebäudehülle, Dach, energetische Massnahmen

- Instandsetzung Dach, Dachaufbauten und Spenglerarbeiten, Dämmung Dachstock unter Erhalt des Kehlbodens als Kaltraum
- Gesamtinstandsetzung Gebäudehülle mit Fensterersatz (resp. Ertüchtigung historisch wertvoller Fenster), Rekonstruktion Fensterläden, Instandsetzung und Teilersatz Balkone und Absturzsicherungen, Konzept zur energetischen Ertüchtigung unter Einbezug Denkmalpflege

### Gebäudetechnik

- Ersatz Wärmeerzeugung und -Verteilung
- Komplettersatz Elektroanlagen und Sanitärinstallationen
- Prüfung PV-Anlage auf Dach
- Instandsetzung Kanalisation, allenfalls Sicherheitsmassnahmen Holderbachkanal (Explosionsgefahr)

### Brandschutz

- Behebung der brandschutztechnischen Probleme, Erstellen einer neuen, aussenliegenden Fluchttreppe
- Erstellen von Brandabschnitten zwischen den Nutzungseinheiten und zum bestehenden Treppenhaus (nicht als Fluchtweg geeignet)

### Umgebung

- Erstellung Sitzplatz und Spielbereich für Kinder in Koordination mit dem Zehntenhausgarten (nicht Bestandteil der Planung) und Grün Stadt Zürich, Erstellung Zufahrt und Abstellplatz
- Schopf: Ersatz Vordach, Gesamtinstandsetzung der Gebäudehülle, Ersatz Fenster und Türen, Nutzung z. B. als gedeckter Unterstand, Lager, Abstellraum für Kinderwagen, Veloabstellplätze

### **Nachhaltiges Bauen**

- 7-Meilenschritte Stadt Zürich: [www.stadt-zuerich.ch/7-meilenschritte](http://www.stadt-zuerich.ch/7-meilenschritte)
- Fachplanung Hitzeminderung: [www.stadt-zuerich.ch/fachplanung-hitzeminderung](http://www.stadt-zuerich.ch/fachplanung-hitzeminderung)

## Ziele

### Gesellschaft

- Sorgfältiger Umgang mit der schützenswerten Bausubstanz
- Hohe Qualität der Massnahmen hinsichtlich Architektur, Städtebau und Umgebungsgestaltung
- Aufwertung Fassade zum Zehntenhausgarten

### Wirtschaft

- Effizienter Einsatz der finanziellen Mittel, geringe Betriebs- und Unterhaltskosten um jährliches Defizit möglichst gering zu halten
- Bauliche Massnahmen in zweckmässigem und bedarfsgerechtem Ausbaustandard und Materialisierung
- Nutzungsdauer von 30 Jahren

### Umwelt

- Optimale Umsetzung der städtischen 7-Meilenschritte
- Auf Minimum reduzierte Treibhausgasemissionen bei der Erstellung und im Betrieb
- Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas

## Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind maximale Erstellungskosten in der Grössenordnung von 8.5 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) vorgesehen. Ziel ist, mit der Planung die Erstellungskosten weiter zu optimieren. Die Erstellungskosten lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 10.2 Mio. Franken (inkl. MWST, Kreditreserven +20 %) aus.

## Termine Projekt

Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

Projektierungsbeginn	Januar 2023
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	Mai 2023
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	August 2023
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	März 2024
Baubewilligung und Objektkredit	Juli 2024
Baubeginn	März 2025
Bezug	August 2026



## Fotos Bestand



Ansicht von Norden, BAZ, 1991



Ansicht von Süden, BAZ, 1991



## 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

Beim inventarisierten Gebäude sind die Instandsetzungsmassnahmen sorgfältig abzuwägen. Die heute leerstehenden Wohnungen in den Obergeschossen sollen im Rahmen der Instandsetzung zu AOZ-Wohnungen umgenutzt werden. Sie sollen dabei zu grösseren Einheiten zusammengefasst werden. Im 1. und 2. Obergeschoss ist neu je eine Grosswohnung vorgesehen, das Dachgeschoss soll neu vollflächig als Wohnfläche genutzt werden und über zwei Wohneinheiten verfügen.

Die bestehende Treppenhauskonstruktion aus Holz ist Teil des Schutzzumfangs und muss erhalten werden. Die Konstruktion vermag die feuerpolizeilichen Anforderungen an einen Fluchtweg aufgrund der Geometrie und Konstruktionsweise nicht zu erfüllen. Für sämtliche oberen Geschosse muss ein neuer vertikaler Fluchtweg erstellt werden, aus Gründen der Flächeneffizienz kommt nur eine aussenliegende Lösung an der Ostfassade in Frage. Wegen der hohen Brandlast der bestehenden Treppenkonstruktion dürfen die Fluchtwege nicht durch das bestehende Treppenhaus geführt werden.

### Spezifische Fragestellung

Der Quartiertreff wird heute vom Vorplatz an der Zehntenhausstrasse erschlossen. Im Zuge der geplanten Aufwertung des Zehntenhausgartens soll der Bezug des Quartiertreffs zum Zehntenhausgarten gestärkt werden. Gesucht war ein Lösungsvorschlag, wie die bestehenden Balkone an der Ostfassade um eine neue Fluchttreppenanlage ergänzt werden können, mit Aufwertung ihrer Nutzbarkeit unter Berücksichtigung der neuen Fluchtwegbereiche. Zugleich sollte eine neue grosszügige Sichtverbindung und Erschliessung aus dem Quartiertreff zum Zehntenhausgarten geschaffen werden. Dabei sollte die Chance genutzt werden, durch die geplanten baulichen Massnahmen, den Auftritt des Gebäudes in Richtung Zehntenhausgarten neu zu definieren. Die baulichen Massnahmen sollten in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen.

### Spezifische Anforderungen

Erwartet wurden Pläne, die die neue Treppenanlage in Grundriss und Fassade aufzeigen, das Fluchtwegkonzept aus den Nutzungseinheiten sollte schematisch aufgezeigt werden. Erwartet wurde auch eine Aussage, wie die Trennung der möblierbaren Balkonbereiche von den Fluchtwegbereichen gelöst wird. Aussagen konnten weiter auch Anhand von Fotos, Skizzen, Collagen, Text und Diagrammen 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 Generalplaner zur Einreichung von Bewerbungsunterlagen für das Bauvorhaben «Zehntenhaus» eingeladen.

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

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

### Planerwahlgremium

- Felipe Rodriguez, Architekt (Vorsitz)  
Co-Leiter Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Stefan Bernoulli, Architekt  
Projektleiter Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Natasa Radulovic, Architektin  
Projektleiterin Projektmanagement, Amt für Hochbauten
- Ueli Lindt, Architekt  
Projektausschuss-Delegierter, Amt für Hochbauten
- Claudio Durisch  
Liegenschaften Stadt Zürich
- Sabine Konstanzer  
Archäologie & Denkmalpflege, Amt für Städtbau

#### **Experten**

- Armin Grieder  
Fachstelle Bauingenieurwesen, Amt für Hochbauten
- Ian Jenksinon  
Fachstelle Projektökonomie, Amt für Hochbauten

#### **Projektleitung**

- Oliver Bolli, Architekt  
Projektleiter Projektentwicklung, Amt für Hochbauten

## Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «Zehntenhaus» erfolgte am 08. April 2022. 20 Bewerbungen wurden vollständig und fristgerecht bis zum 05. Mai 2022 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 31. Mai 2022 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 31. März 2022 festgehaltenen Eignungskriterien wählte das Planerwahlgremium aus den 20 zugelassenen Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planerteams zur Teilnahme an der zweiten Phase des Planerwahlverfahrens aus.

- ARGE Salewski Nater Kretz / BGS  
Salewski Nater Kretz AG, Weststrasse 74, 8003 Zürich
- ARGE Kaden Architekten AG | Güntensperger Baumanagement AG  
Güntensperger Baumanagement AG, Nordstrasse 190, 8037 Zürich
- Armon Semadeni Architekten GmbH  
Grubenstrasse 40, 8045 Zürich
- Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH  
Feldstrasse 133, 8004 Zürich
- Schäublin Architekten AG  
Neugasse 6, 8005 Zürich

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

## Zuschlag

Das Planerwahlgremium traf sich am 08. November 2022. Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe und die Honorarofferte. Die im Programm vom 11. Juli 2022 festgehaltenen Zuschlagskriterien hat folgender Generalplaner am besten erfüllt:

- Fahrländer Scherrer Jack Architekten GmbH  
Feldstrasse 133, 8004 Zürich

## Würdigung

Die fünf präqualifizierten Teams hatten die Aufgabe, an der Ostfassade des inventarisierten Baus einen Vorschlag für einen neuen, aussenliegenden, vertikalen Fluchtweg zusammen mit einer Aufwertung der Nutzbarkeit der bestehenden Balkone vorzulegen. Zusätzlich war der Bezug des Quartiertreffs zum Zehntenhausgarten mittels einer grosszügigen Sichtverbindung und Erschliessung zu stärken. Im Zuge dieser baulichen Massnahmen war zudem der Auftritt des Gebäudes in Richtung Zehntenhausgarten neu zu definieren.

Die eingereichten Beiträge weisen eine hohe Bearbeitungsqualität auf und lassen sich in drei Lösungskategorien aufteilen:

Die Beiträge (1) der ARGE Salewski Nater Kretz / BGS und (5) des Architekturbüros Schäublin Architekten versuchen die Aufgabenstellung mit einer Treppenanlage in Massivbauweise zu lösen. Die Treppenanlage vereint die Balkone und das Fluchttreppenhaus zu einem baulichen Element, das sich über die gesamte Länge der Ostfassade erstreckt. Aufgrund der Grösse des Bauwerks und der aufwändigen Rückverankerungen der Kragplatten in den Bestand im Bereich der Balkone werden die beiden Vorschläge als kostenintensiv eingestuft. Mit der Intervention erhält die Ostfassade mit den durchlaufenden Deckenplatten und Geländern eine neue Raumschicht, die in Konkurrenz zur bestehenden Zweiteilung des Zehntenhauses in Vorder- und Hinterhaus tritt. Dem Beitrag (1) gelingt es, den Auftritt in Richtung Zehnhausegarten zu verbessern und die feuerpolizeilichen Anforderungen mit differenzierten architektonischen Mitteln zwischen Balkon und Fluchttreppenhaus gekonnt zu entflechten.

Zwei weitere Beiträge schlagen vor, die Balkone und das Treppenhaus als eigenständige Stahlkonstruktion vor die Fassade zu stellen. Sie bieten damit eine statisch selbsttragende Lösung an, welche die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Umsetzung zulässt. Mit der filigranen Konstruktion in Stahl gelingt es den Beiträgen, mit den Anbauten kaum in Konkurrenz zum Hauptgebäude zu treten. Der Beitrag (4) des Büros Fahrländer Scherrer Jack Architekten schafft es mit einfachen Mitteln und einer differenzierten, gut ausgedachten Balkonlösung, die Zweiteilung des Gebäudes überzeugend zu stärken. Während der Beitrag (2) der ARGE Kaden Architekten | Güntensperger Baumanagement mit einem kostenintensiven Umbau des Dachgeschosses zwar einen überzeugenden Auftritt in Richtung Zehnhausegarten schafft, mindert er mit dem Purifizieren des Gebäudes aus Sicht der Denkmalpflege den Wert des Gebäudes als Zeuge der Quartierentwicklungsgeschichte empfindlich. Zudem verunklären die durchlaufenden Dachgauben die Zweiteilung des Gebäudes und das vorgeschlagene

Dach bedingt eine umständliche und wenig überzeugende Erschliessung des Dachgeschosses.

Der Beitrag (4) des Büros Armon Semadeni Architekten GmbH bricht die aktuell vorhandenen Balkone an der Ostfassade ab und ersetzt diese zusammen mit der geforderten Fluchttreppe durch einen markant in Erscheinung tretenden neuen Laubenturm. Abgerückt vom Zehntenhaus besetzt dieser selbstbewusst den öffentlichen Aussenraum des künftigen Zehntenhausgartens. Der Vorschlag erfüllt die feuerpolizeilichen Auflagen mehrheitlich, wirkt aber in der Ausgestaltung weder leicht noch transparent und verstellt, trotz geschmeidig ovaler Form, unvorteilhaft die gewünschte Sichtbeziehung vom Quartiertreff zum Zehntenhausgarten. Die vorgeschlagene Materialwahl setzt sich konsequent vom geschützten Bestand ab und verdeutlicht die Eigenständigkeit der Intervention.

Bei der Beurteilung vergleicht das Gremium die Verhältnismässigkeit der vorgeschlagenen Eingriffe, die gestalterische Qualität und den Umgang mit dem geschützten Objekt.

Die ARGE Kaden Architekten | Güntensperger Baumanagement präsentiert eine eindrückliche Vision der Ostfassade, die jedoch aufgrund einer vermutlich falschen Einschätzung der erhaltenswerten Bausubstanz und einer hohen Eingriffstiefe, wenig Zustimmung im Gremium findet. Das Gremium begrüsst insgesamt den mutigen Vorschlag von Armon Semadeni Architekten, der im Ansatz das Potenzial aufzeigt, wie die Fassade von den Balkonen befreit werden könnte. Der grundsätzlich interessante Beitrag findet aber im Gremium infolge der Ausgestaltung und Materialisierung des Treppenturms als Ganzes zu wenig Zustimmung, als dass dieser die prominente Lage des Turms vor dem geschützten Objekt und im Übergang zum Zehntenhausgarten rechtfertigen könnte.

Die Vorschläge von Schäublin Architekten und der ARGE Salewski Nater Kretz / BGS überzeugen durch ihre gestalterische Sorgfalt, verunklären aber aus Sicht der Denkmalpflege die heute gut lesbare Zweiteilung des Gebäudes in Vorder- und Hinterhaus zu stark. Dem Beitrag der ARGE Salewski Nater Kretz / BGS gelingt es aber, einen überzeugenden Auftritt zum Zehntenhausgarten zu schaffen.

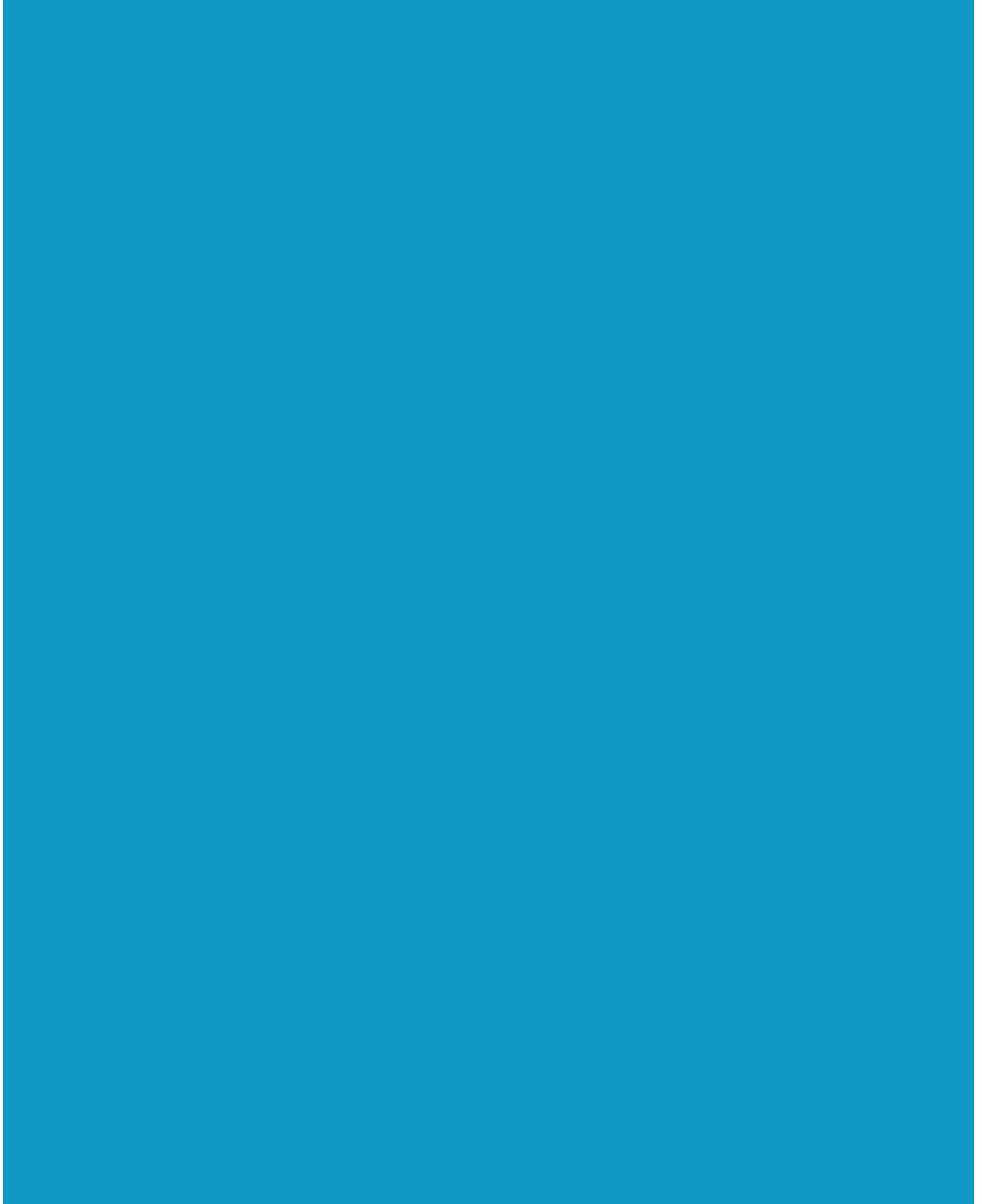
Der Beitrag der Architekten Fahrländer Scherrer Jack überzeugt das Gremium am meisten. Dem Team gelingt es mit wenigen baulichen Mitteln sowie einer gekonnten Anordnung der Balkone und des Treppenhauses, das Erscheinungsbild des Gebäudes zu stärken, ohne dabei in Konkurrenz zum geschützten Bestand zu treten. Der Auftritt und die

Beziehung zum Zehntenhausgarten könnten jedoch insgesamt noch verbessert und sorgfältiger ausformuliert werden. In der Gesamtbewertung und unter Berücksichtigung des Honorarangebots setzt sich der Beitrag deutlich durch.

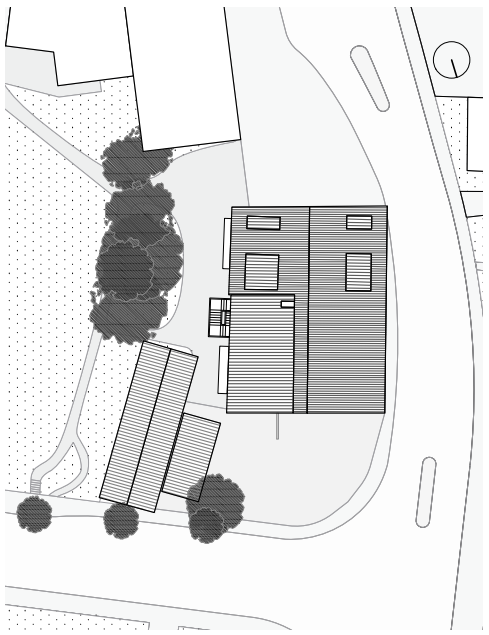
Das Gremium gratuliert Fahrländer Scherrer Jack Architekten zu ihrem geglückten Vorschlag und dankt allen Teams für ihre sorgfältig erarbeiteten, überraschenden und inspirierenden Beiträge.



## D BEITRÄGE



## Planerwahl Liegenschaft Zehntenhaus



Situation 1\_500

### Zugang zur Aufgabe

Städtebauliche Situation  
 Dem aus dem 17. Jahrhundert stammenden «Zehntenhaus» kommt im historischen Dorfkern von Affoltern aufgrund seiner freigespielten Stellung eine besondere Bedeutung zu. Die südliche Stirnfassade hat eine ortsbildprägende Funktion. Der Gebäudeversatz zwischen den Häusern Zehntenhausstrasse 2 und 8 bindet den rückwärtigen Zehntenhausgarten direkt an den Strassenraum an und verschafft ihm so Präsenz im öffentlichen Raum.

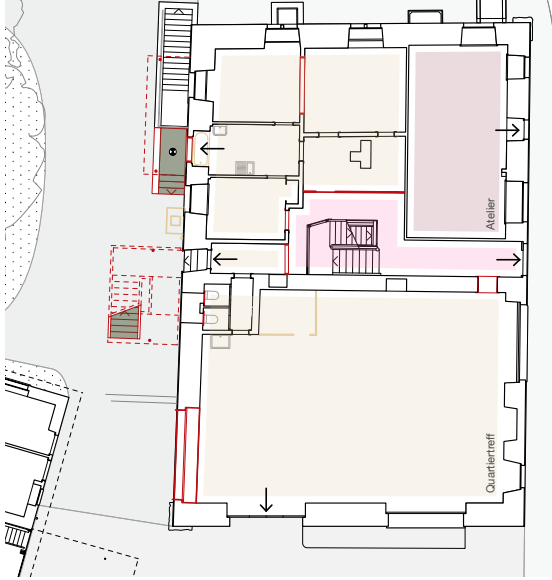
Historische Bausubstanz  
 Das Zehntenhaus gliedert sich in einen südlichen Wohn- und einen nördlichen Ökonomieteil. Das als massiver Steinbau konzipierte Gebäude hatte mit seinen verputzten Süd- und Westfassaden einen repräsentativen Charakter und hob sich damit von umliegenden Häusern ab. Die Nord- und Ostseite in sichtbareren Massivmauerwerk waren weniger repräsentativ gestaltet. Obschon im Bereich des Fassadenmauerwerks und des Dachstuhls noch viel originale Bausubstanz vorhanden ist, erfuhr das Haus im Laufe des 19. und 20. Jahrhunderts zahlreiche Änderungen, welche die klare Grundstruktur verunklärten. Insbesondere bei der Ostfassade ist durch Dachaufbauten, ausseilenden Kamin und neu eingetragenen Balkonplättchen der Übergang

von Wohn- zu Ökonomie teil nicht mehr klar lesbar. Das über die Jahre zusammengewachsene Gefüge von Bauteilen unterschiedlicher Zeitepochen führt zu einem verspielten Erscheinungsbild, das einen speziellen Charme ausstrahlt.

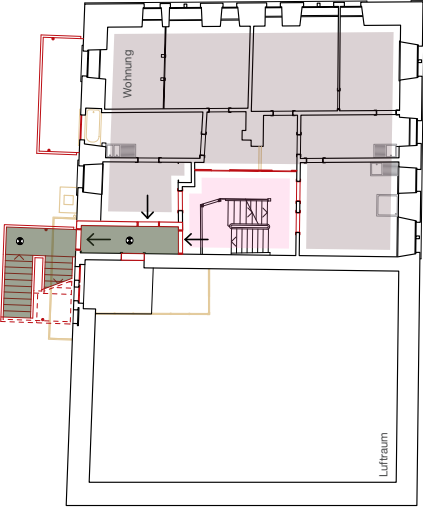
Herleitung bauliche Massnahmen Aussen  
 • Damit die städtebauliche Setzung nicht beeinträchtigt wird, soll die bauzeitliche Gebäudeabmessung rückwärtig nicht vergrössert werden. > Es wird auf eine zusammenhängende Balkon- und Er-schliessungsschicht verzichtet.

• Das über die Jahre gewachsene, verspielte, ortsbildprägende Erscheinungsbild des Zehntenhaus soll erhalten bleiben. > Die rückwärtige Ostfassade zum Zehntenhausgarten wird punktuell ergänzt. Die transparente Gestaltung der Balkone und des Treppenturmes führen zu einer Überlagerung der historischen Fassadengestaltung mit den neu angefügten Elementen.

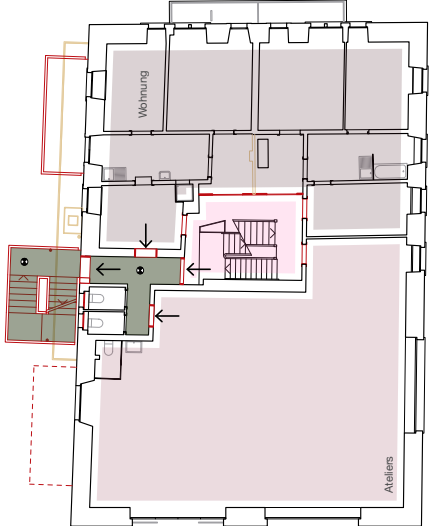
• Die rückwärtige Ostfassade soll im Verhältnis zur Süd- und Westfassade wie zu früheren Zeiten weniger repräsentativ gestaltet sein. > Die neuen Balkone und der Treppenturm fügen sich mit ihrer auf den Bestand abgestimmten Materialisierung (Beton und Stahl) auf selbstverständliche Weise ins Gesamtbild der Ostfassade ein. Die konstruktive Gestaltung spricht eine einfache aber präzise Formensprache.



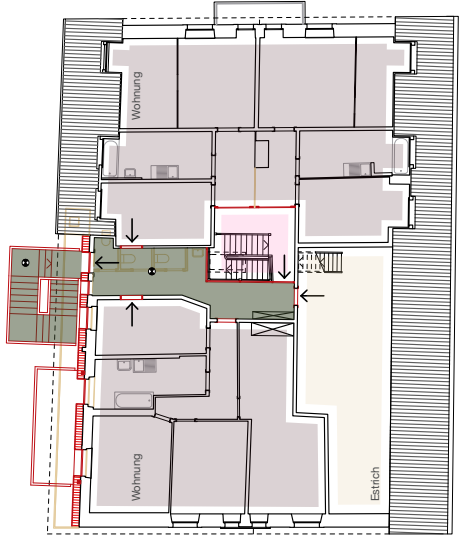
EG 1\_200



1.OG 1\_200



2.OG 1\_200



1.OG 1\_200



- Originale Bausubstanz erhalten und verloren gegangene Qualitäten stärken. > Die originalen Fensteröffnungen beim Wohnhaus und das grosse Fenster im Ökonometeil werden erhalten bzw. freigespielt. Die durchlaufenden Balkenplatten, der aussenliegende Kaminzug und die aneinander gebauten Gauben werden zurückgebaut bzw. so angepasst, dass die bauzeitliche Gebäudestruktur mit Wohn- und Ökonometeil wieder lesbar wird.

- Sofern keine originale Bausubstanz betroffen ist, ist auch eine grössere Eingriffstiefe möglich.
- > Im Quartier wird eine grössere Fensteröffnung zum Zehntenhausgarten hin eingebaut. Der Dachaufbau im Ökonometeil erhält eine neue Dämmung, in der auch die Konstruktion für den auskragenden Balkon untergebracht ist.

- Bauliche Anpassungen sollen so konstruiert sein, dass sie reversibel sind. > Die neu angefügten Balkone und der Treppenturm sind aussen abgestützt und sind nur über eine Verankerung mit der Fassade verbunden. Die geringe Eingriffstiefe ermöglicht es, kostengünstige Lösungen umzusetzen.

#### Herleitung bauliche Massnahmen Innen

- Die für eine brandschutztechnische Ertüchtigung erforderlichen baulichen Massnahmen sollen eine möglichst geringe Eingriffstiefe bewirken. > Bei den baulichen Eingriffen in die Bausubstanz handelt es sich im Wesentlichen um das Erstellen von Türdurchbrüchen, um die Entfluchtung der einzelnen Brandabschnitte zu gewährleisten.

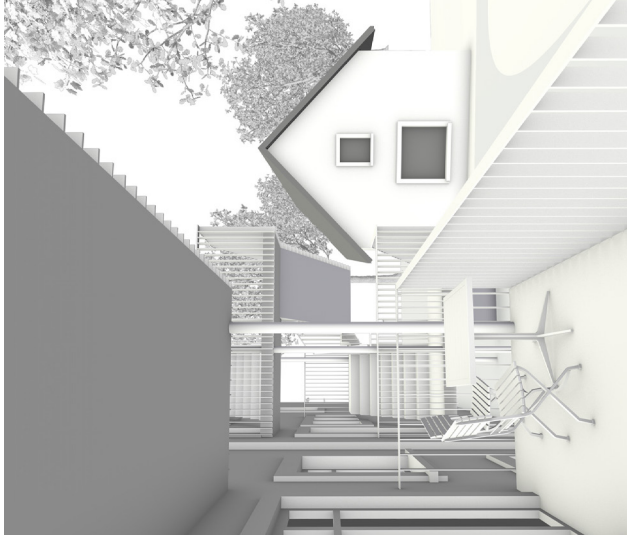
- Tiefergehende Eingriffe beschränken sich auf Bereiche, in denen bereits früher bauliche Veränderungen stattgefunden haben. > Durch den Rückbau nachträglich eingebauter WC-Anlagen, kann ein horizontaler Fluchtbereich für die beiden Wohnungen im Dachgeschoss geschaffen werden.

- Neue Einbauten sind als additive Elemente in die bestehende Grundrisstruktur eingefügt.

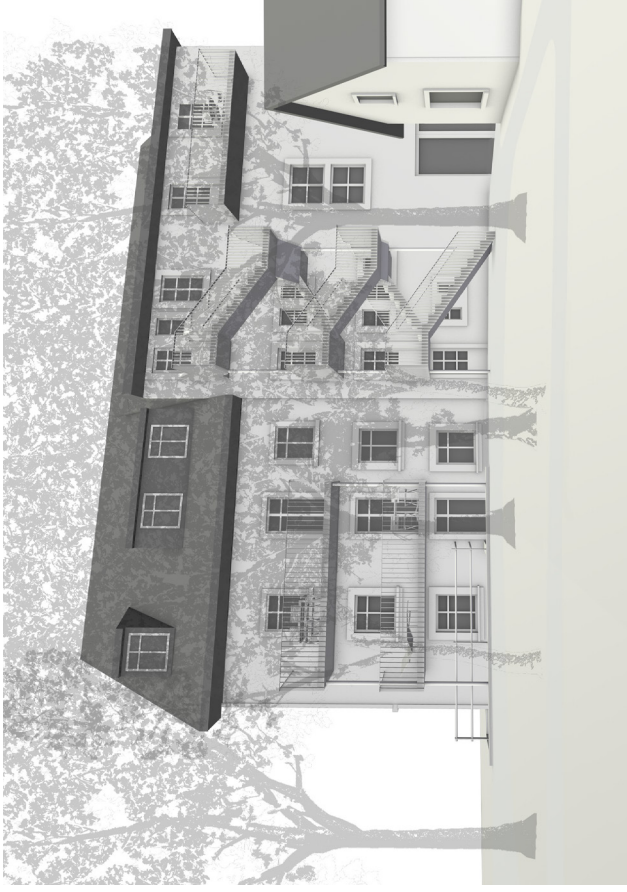
- > Um die erforderlichen Brandabschnitte zu erstellen, werden einzelne neue Wände eingezeichnet, die wieder zurückgebaut werden können.

#### Brandschutzkonzept

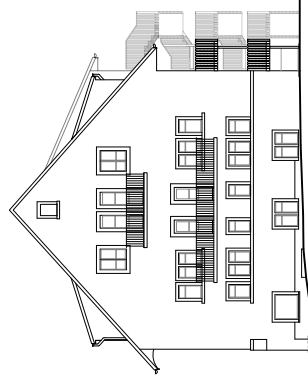
Das bestehende Treppenhaus, das weiterhin benutzt werden kann, wird über alle Geschosse mit Brandabschnitt bildenden Abschlüssen umgeben. Die einzelnen Nutzungseinheiten werden separat entfluchtet. Im Erdgeschoss erfolgt die Entfluchtung der Büros und der Lagerräume über einen zusätzlichen Ausgang unter den neuen Balkonen. Der Quartiertriffl und das Atelier verfügen bereits heute über eigene Ausgänge. Bei der Wohnung im 1. OG erreicht man über einen bestehenden Korridor die neue Ausstentreppe. Im 2. OG und 1. DG werden über horizontale Fluchtwege je zwei Nutzungseinheiten erschlossen.



Balkon 1.OG



Ostfassade



Sudfassade 1\_200



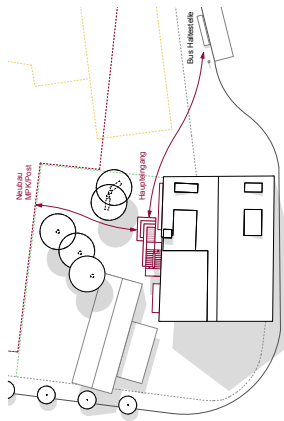
Ostfassade 1\_200



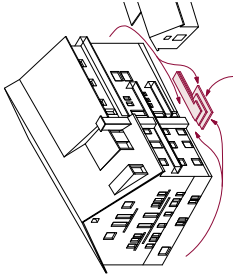
Nordfassade 1\_200

Planerwahlverfahren Zehntenhaus Zürich-Altflorn

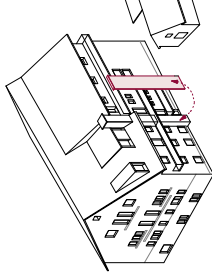
**Konzept**



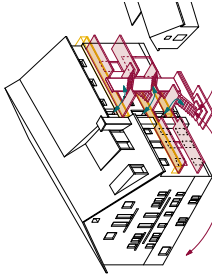
Situationsplan:1:500



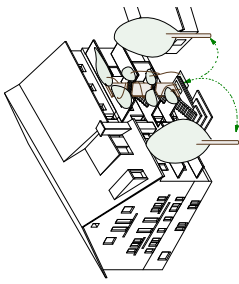
Neuer Treffpunkt im Garten:  
Treppenbank für Sitz- und Spielmöglichkeiten



Die vertikale Tragscheibe sorgt vor den Eingängen für Privatsphäre und tritt mit dem Kamin in einen Dialog



(Neu)Anbindung der Balkone samt Antritt als sozialer Schwellenraum



Balkongrünung als Beitrag für die Biodiversität und als Raumgeste zum Zehntenhausgarten

**Zehntenhaus und Garten**

Das städtebauliche Leitbild eröffnet die Chance, den Raum zwischen Zehntenhaus, Ökonomiegebäude und dem MPK-/Postneubau als Garten zu qualifizieren. Das Zehntenhaus leistet diesbezüglich seinen Beitrag, indem der neue primäre Hauszugang für die Wohnungen und Ateliers just am lärmabgewandten Garten zu liegen kommt. Das Projekt kombiniert diesen attraktiven Hauszugang mit einer grünen gartenabschliessenden Raumschicht, die zudem die gartenseitigen Balkone und die Fluchttreppe umfasst.

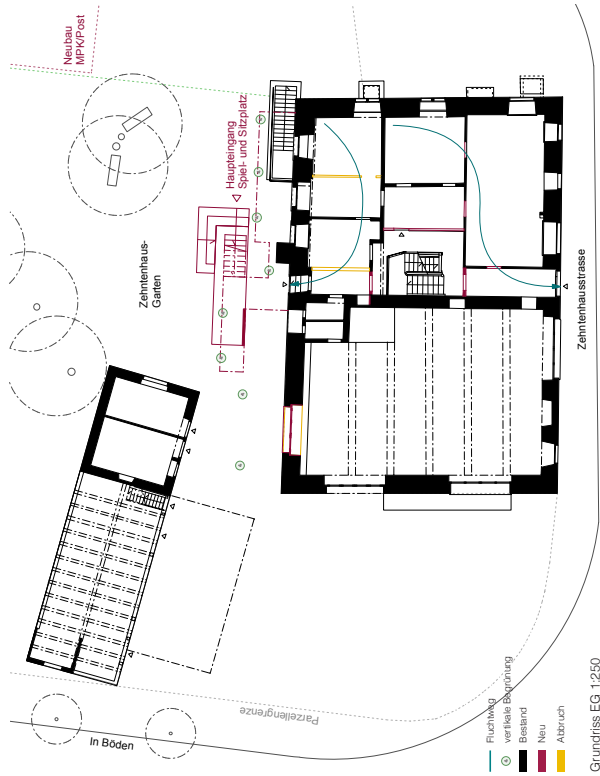
**Gartenseitige Raumschicht als Schwellenraum**

Die gartenseitige Raumschicht fusst auf einer Sitz- und Spielbank, unter anderem ideal als kleine Bühne für Kinder. Der Treppenantritt ist gartenseitig und etwas theatralisch angelegt, so dass das Eintreten in den Garten erlebbar und sozialer Austausch gefördert wird. Die Wohnungseingänge erhalten durch die vertikale Tragstruktur visuelle Privatsphäre, während die horizontal verlaufenden Balkone durch den vertikal markanten Kamin und die horizontalen Versprünge der Balkonschicht feuerpolzeilich von den Fluchtwegen räumlich getrennt werden.

Durch diese feine Abstufung vom Antritt zu den Balkonen entsteht ein neuer dreidimensionaler Schwellenraum, der gestalterisch als weiterführende Interpretation der bestehenden skulpturalen Fassade (u.a. mit Balkonen und Kamin) konzipiert ist, und der gleichzeitig auf die jeweils spezifischen sozialräumlichen Situationen (re)agiert. Eine zusätzliche, grössere Öffnung im Bereich des Quartiertreffs und der Ateliers im 1.OG verknüpft die Nutzungen mit dem Zehntenhausgarten und regt den sozialen Austausch an.



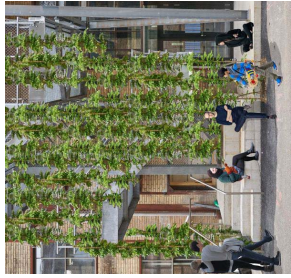
Ansicht Zehntenhausgarten und Hauptzugang



Grundriss EG 1:250

Planerwahlverfahren Zehntenhaus Zürich-Affoltern

**Gestalt**



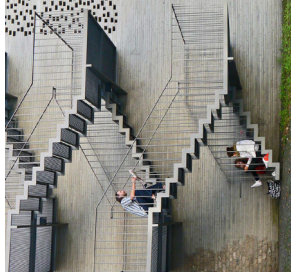
Referenz Lagerplatz, Winterthur



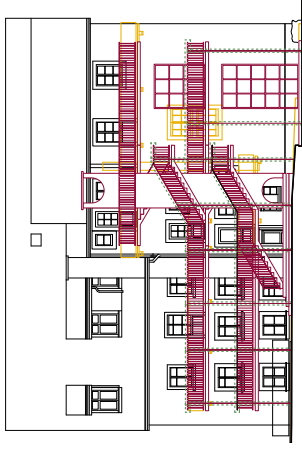
Referenz Lagerplatz, Winterthur



Referenz Via Como, Milano



Referenz Kolumba Museum, Köln



Gartenfassade

**Fassadenbegrünung**

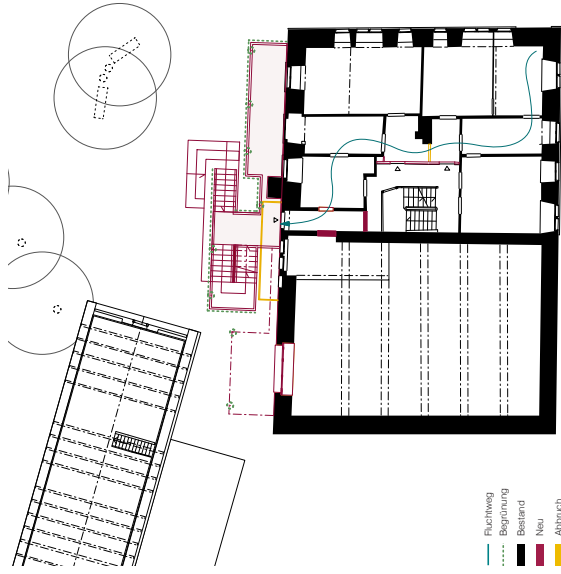
Die Treppe bildet das Gerüst für Rankpflanzen, die im Boden wurzeln und sich um die tragende Vertikalstruktur hochwinden. Entlang der filigranen Balkongeländer wachsen sie in den Obergeschossen in die Horizontale und bilden so gemeinsam mit der verputzten Fassade des Zehntenhauses den saisonal changierenden Fassadenschmuck, als Hintergrund und Abschluss zum geplanten Zehntenhausgarten.

**Fluchtwegkonzept**

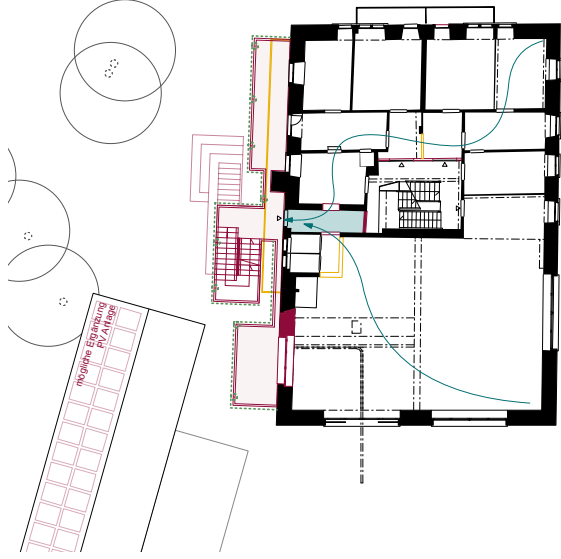
Der Fluchtweg aus den Wohnungen erfolgt im 1. OG direkt auf die aussenliegende Treppe, im 2. OG und im DG, wo pro Geschoss zwei Nutzungseinheiten geplant sind, wird der Raum zwischen den Einheiten zum horizontalen Fluchtweg. Das zu erhaltende bestehende Treppenhaus wird durch einen ergänzenden Abschluss von den neuen Fluchtwegen getrennt. Die Fluchttreppe ist so angelegt, dass sie zwar gestalterisch, nicht aber räumlich mit den neuen Balkonen verbunden ist. Die Trennung der möblierbaren

Bereiche und des Fluchtwegs ist somit gewährleistet. Auch die aufgrund des Brandschutzes notwendige Distanz zwischen Balkonen und Fluchttreppe wird dabei eingehalten.

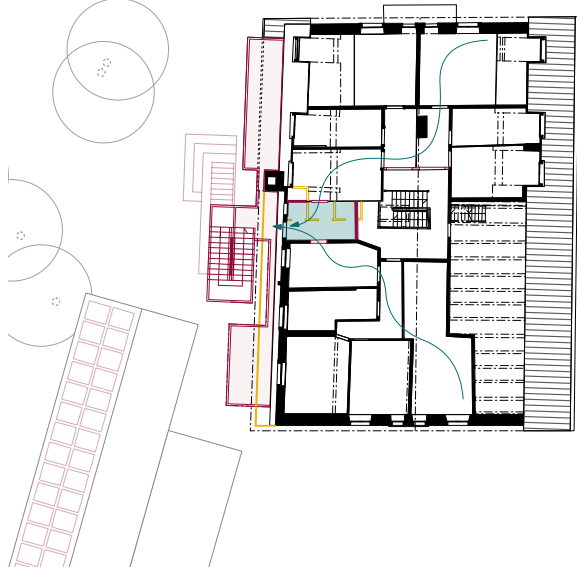
Aus brandschutztechnischen Gründen sind Fluchtweg und Balkone massiv - aus Recyclingbeton - und somit nicht brennbar angebracht.



Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



Grundriss DG

- Fluchtweg
- ..... Begrünung
- Bestand
- Neu
- Abbruch

## ZEHNTENHAUS

### SITUATION - EIN SOLITÄR IM ZENTRUM VON OBERAFFOLTERN

Das Zehntenhaus in Zürich-Oberaffoltern ist ein Zeitzeuge im ursprünglichen Dorfkern um den Zehntenhausplatz, der während des ersten Baubooms zwischen 1940-1962 baulich stark verändert wurde. Die Kreuzung ist zu einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im Quartier geworden, der mit dem zweiten Bauboom sowie dem Tramprojekt an der Weinleerstrasse zusätzliche Wichtigkeit erlangt. Zusammen mit dem Gasthof Löwen und weiteren Wohnhäusern, Scheunenbauten und Vorgärten definiert das Zehntenhaus als Solitär das historisch-dörfliche Zentrum innerhalb der heiligen Zentrumszone Oberaffoltern. Südlich des Zehntenhaus erinnert ein vorbereitertes Trottoir an den vormalig vorgelagerten Zehntenhausplatz, der heute von der weiter südlich und versetzt gelegenen, kammarartigen Überbauung zu einem beträchtlichen Teil beansprucht wird. Die Überbauung definiert auch massgeblich den Aussenraum des Zehntenhausgartens.

Die umliegenden Aussenräume werden in naher Zukunft zusammen mit einem neuen Zentrumprojekt entwickelt. Im Perimeter der Aufgabenstellung schlagen wir zur Stärkung des Solitars vor, das Gelände ostseitig leicht abzusenken und die bestehende Kellerterrasse an der neuartigen Gebäudecke zum Zehntenhausplatz zu versetzen, um das Haus besser in den Stadtraum zu integrieren und den Zugang zum Zehntenhausgarten zu vereinfachen.



### MORPHOLOGIE - BALLAST ABWERFEN, NEUES VORLAGERN, TIEF FLEGEN

Das traufseitig zum ehemaligen Dorfkern ausgerichtete Zehntenhaus ist von statischer Grösse. Die rechteckige Kubatur mit dem 45° Giebel zeigt die ursprüngliche Wichtigkeit des Baus. Seine städtebauliche Prägnanz erlangt der Bau auch heute noch durch seine massive Erscheinung, wobei die Giebelseite ikonenhaft für die ursprüngliche Hausform steht. Das Haus hat drei Ober- und zwei Dachgeschosse, zudem ein halbes Untergeschoss. Die Dachaufstockung aus den 1940er Jahren verunkelt die ursprüngliche Gestalt des Zehntenhaus und soll zurückgebaut werden. Die Schieppaggen werden entfernt und auf der Ostseite durch Satteldachgäuben ersetzt. Die angehängten Balkone auf der Ostseite sind marode; eine Sanierung macht unter Berücksichtigung ihrer Lage, Geometrie, Konstruktion und Zustand keinen Sinn. Die Balkone auf der Giebelseite weisen zwar ungenügende Tiefen auf und sind stark lärmpolliert, aber im besseren Zustand und sollen instandgesetzt werden.

Die neuen Balkone und die Aussenstiege auf der Ostseite werden als zwei eigenständige, offene Körper vor die Fassade gestellt. Der brandschutztechnische Schutzabstand zwischen der Aussenstiege und den Balkonen ermöglicht eine klare Trennung der Funktionen und Nutzungen und nimmt Bezug auf die ursprüngliche Zweiteiligkeit mit dem Wohn- und Ökonomieziel. Mit der angestrebten Wiederherstellung der ursprünglichen Dachform wird beim Balkon-Vorbau auf eine Überschneidung der Traufhöhe verzichtet. Der Vorbau ist von der wichtigen Hausecke abgesetzt und grosszügig bemessen. Die Aussenstiege endet in einem Treppenberg und schliesst an das mudeinheitlich herabgesetzte Terrain unter den Balkonen an. Für die zwei Wohnungen im Dachgeschoss wird an den Giebelseiten eine Balkon-Lösung mit anschliessenden Loggien vorgeschlagen.

### FASSADEN - ZWEI GESICHTER, GLATT UND RAUH

Die funktionale Teilung des Hauses in einen Wohn- und Ökonomieziel war ursprünglich an den Fassaden über die unterschiedliche Öffnungsarten ablesbar. Die Bruchsteinmauern waren zur Strasse und zum Platz hin verputzt, im rückwärtigen Bereich unverputzt. Die älteren Fenster sind in Sandstein gefasst. Die grossen Öffnungen im Werkstatbereich machen die Verwendung von Beton und Stahl beim letzten grossen Umbau in den 1940er Jahren sichtbar.

Die bestehenden Öffnungen an der Ostfassade werden subtil an die neuen Bedürfnisse angepasst. Im Wohnteil wird im 1. Obergeschoss ein Fenster zu einer Balkonvergrössert. Die kleinen Öffnungen im Erd- und 1. Obergeschoss bei der neuen Treppe werden geschlossen, um das Öffnungsverhalten zu beruhigen und den Ökonomieziel besser vom Wohnteil abzuhängen. Das Fenster auf dem Atelegeschoss wird in seine ursprüngliche Form mit Stichbogen zurückgeführt. Für das Quartierneffekt im Erdgeschoss ist eine neue grosse Öffnung mit Bezug zum Zehntenhausgarten vorgesehen. Der Aussenputz soll an der Ost- und Nordfassade abgeschlagen werden und das Bruchsteinmauerwerk und die Eingriffe in Ortbeton aus den 40er Jahren zu zeigen.



ANSICHT SÜD-OST AUS DEM ZEHNTENGARTEN (Sonnenstand: 20. Juni, 11:00 Uhr)

### KONSTRUKTION - SCHLANK UND ATMOSPHERISCH

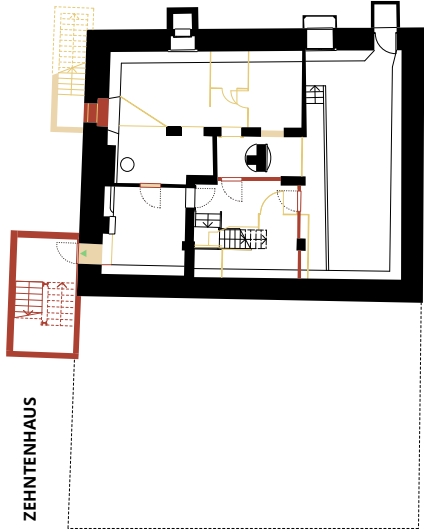
Die Balkone und die Aussenstiege sind vom Haus abgesetzte, eigenständige, aber selbstähnliche Strukturen in Skelettbauweise aus Korstenstahl (RF). Das schlanke und offene Tragwerk setzt sich vom massiven Haus ab. Die Strukturen kommen mit einer zentralen Reihe von eingesparrten Stützen aus, an welche die horizontalen Podeste als Rahmen anschliessen. Punktuell werden die Rahmen zur horizontalen Stabilisierung an der Bruchsteinfassade mit Zugstangen verankert. Trapezbleche dienen als sekundäre horizontale Elemente. Das Staketengeränder ist wie das Tragwerk aus Korstenstahl. Die braunliche Färbung des Korstenstahl patiniert durch Bewitterung und passt sich im Verlaufe der Zeit immer besser an den Bestandesbau an. Die Ausführung in Stahl nimmt auch Bezug zur letzten gewichtigen baulichen Veränderung des Ökonomieziels in eine Werkstat. Die Bodenbeläge der Balkone und der Treppensockel sind aus Kalkstein, die Treppensockel mit Gitterrost aus verzinktem Stahl. Nach lichtrechter Ausbesserung schichthaften Mauerwerks und sanfter Erüchtigung der Hochbalkendecken kann ein normiertes Erdbeseitigungsverfahren des Gebäudes realisiert werden.



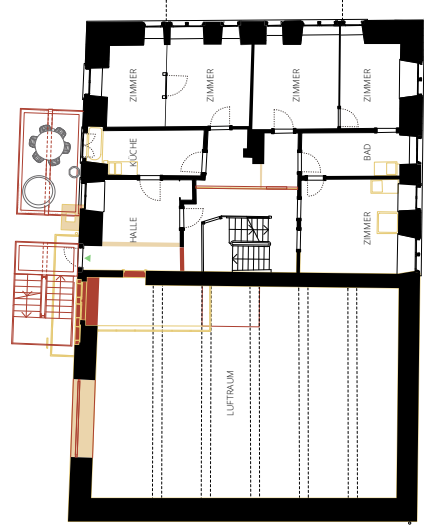
### WIRTSCHAFTLICHKEIT, NACHHALTIGKEIT - FUNKTIONAL UND ZIRKULÄR

Das architektonische Konzept der Klärung, Verschlinkung und Trennung bietet einen ausstärkeren Lösungsansatz im Spannungsfeld breit ausgelegter Bedürfnisse: Dabei werden die verschiedenen Aspekte wie der Umgang mit der Substanz, Funktionalität sowie Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit bestmöglich integriert. Durch den Rückbau der Dachaufbauten reduziert sich das Bauvolumen ohne Verlust an Nutzungsflexibilität. Die Ausführung der Balkone und der Aussenstiege in Recycling-Korstenstahl erlaubt eine robuste, funktionale, zirkuläre und unterhaltsame Lösung in einer passenden Farbgebung und Beschaffenheit, die ohne zusätzliche Oberflächenbehandlung auskommt. Die Verwendung von Kalkstein anstelle von Beton reduziert die graue Energie und verbessert die CO<sub>2</sub>-Bilanz. Die Balkone im Dachgeschoss mit den Loggien mit der innen liegenden Entlüftung aus dem Dachgeschoss sind gegenüber aussen liegenden Lösungen eher unwirtschaftlicher, jedoch dem historischen Wert des Hauses und seiner dörflichen Umgebung geschuldet. Für das Dämmkonzept sind zusammen mit der Denkmalpflege Konzepte für den Einbau von innen liegenden Dämmungen zu entwickeln. Der Schluppen birgt ein Potential für zusätzliche, schwellenlos erreichbare Ateliers, welches zur weiteren Belebung des hinteren Platzes beitragen und die knappen Platzverhältnisse im Atelegeschoss entspannen würde.

**ZEHNTENHAUS**



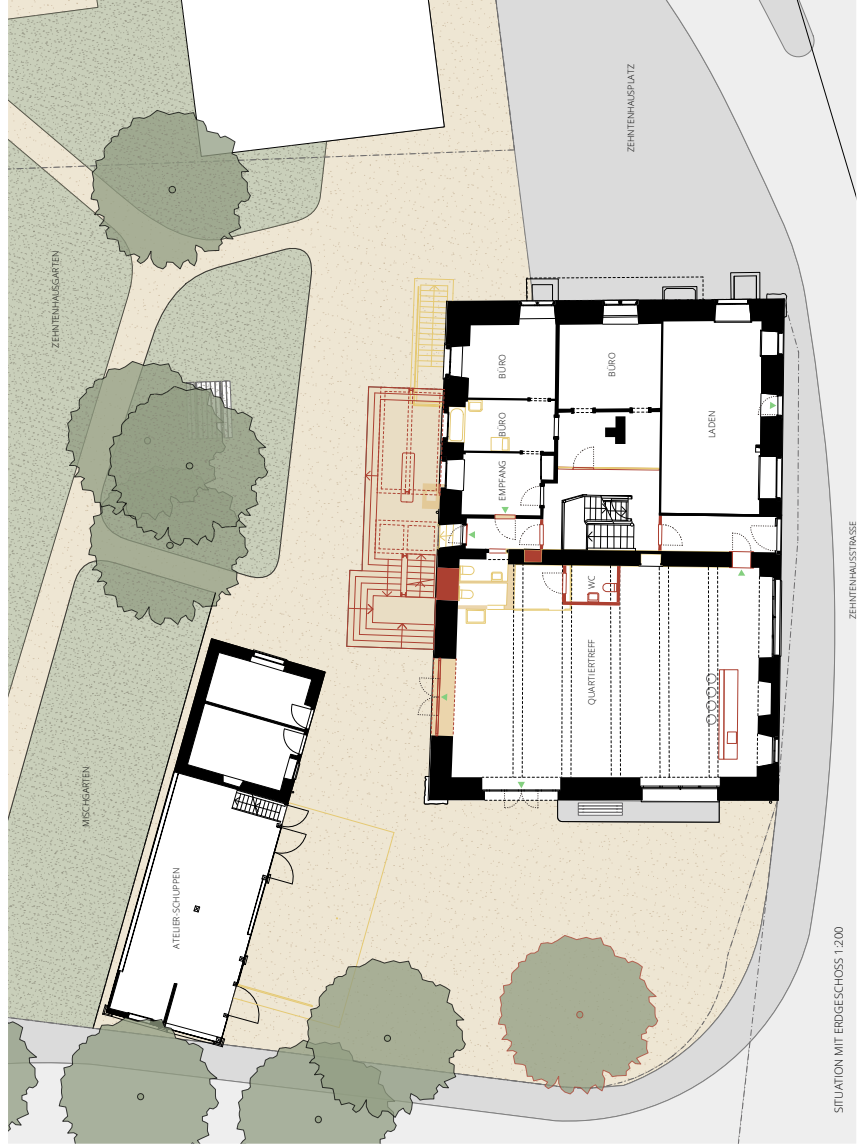
UNTERGESCHOSS 1:200



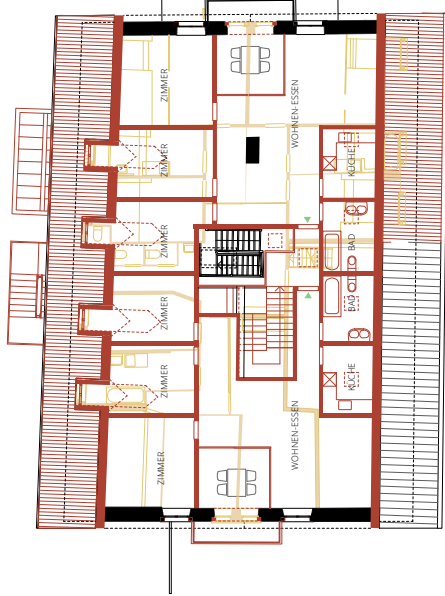
1. OBERGESCHOSS 1:200



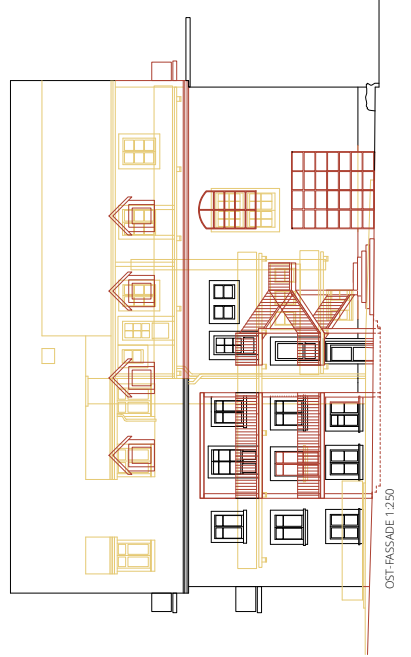
2. OBERGESCHOSS 1:200



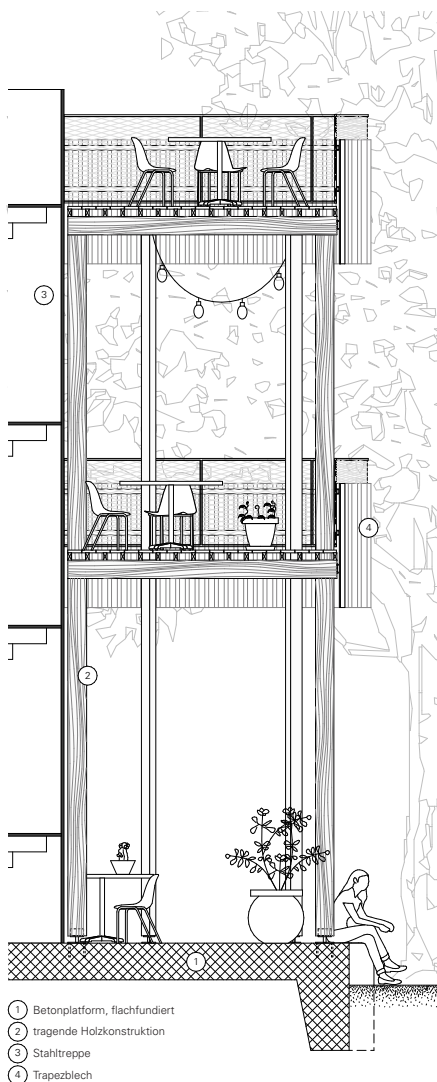
SITUATION MIT ERDGESCHOSS 1:200



1. DACHGESCHOSS 1:200



OST-FASSADE 1:250



- 1 Betonplattform, flachfundiert
- 2 tragende Holzkonstruktion
- 3 Stahltreppe
- 4 Trapezblech

Konstruktionsschnitt 1:50



Garten mit Laube für das Quartier und die Bewohnerinnen



Vorplatz zur Zehntenhausstrasse mit Vordach

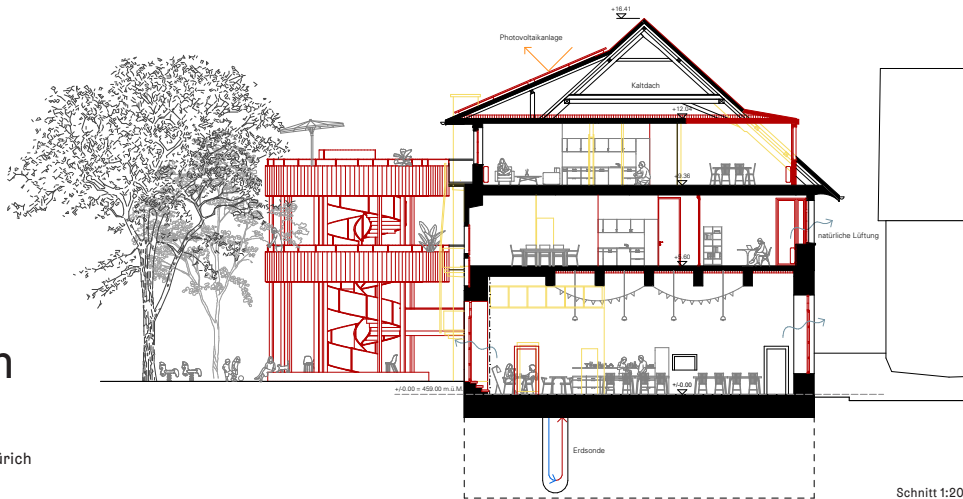
**Städtebau & Architektur**

Über zwei städtische Freiräume (Vorplatz & Gartenraum) verknüpft sich das zukünftige Zehntenhaus mit Quartiertreff, Atelierräumen und Grosswohnungen mit seiner neuen Umgebung im Zentrum von Affoltern. Durch die städtebauliche Präsenz des Laubenturms auf der Gartenseite wird das Zehntenhaus in einem dynamischen städtebaulichen Umfeld markant positioniert, wobei gleichzeitig die unterschiedlichen Zeitschichten des Baudenkmals klar voneinander ablesbar bleiben.

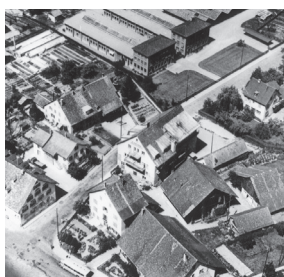
Der neue Laubenturm mit Fluchttreppenhaus zum Gartenraum und das frisch restaurierte Vordach zum Vorplatz übernehmen dabei eine vermittelnde Funktion und stellen den zukünftigen Nutzerinnen und Bewohnerinnen eine einfache, aber zweckdienliche Infrastruktur zur Verfügung. Dank des neuen Fluchtweges über den Laubenturm kann das denkmalgeschützte Treppenhaus mit einfachen Verglasungen in die räumliche Abfolge der Grosswohnungen einbezogen werden und diese visuell vergrössern. Die soziale Funktion des zentralen Treppenhauses wird dadurch gestärkt und analog zu den gemeinsamen Aussenräumen der Privatwohnungen zur inneren Kommunikationsplattform.

# Zehntenhaus, Zürich Affoltern

Instandsetzung  
Planerwahlverfahren, Bauherrschaft Stadt Zürich  
2022



Schnitt 1:200



alte Luftaufnahme Zehntenhaus



neue Laube mit Blick in den Zehntengarten

**Konstruktion**

Im Rahmen des geplanten Projekts ist vorgesehen die Erschliessung, welche gleichzeitig als Fluchtweg und Balkon dient, mit einem aussenliegenden, kreisförmigen Treppenturm in Stahl zu gewährleisten. Der Treppenturm wird flachfundiert. Die an die Stahltreppe angrenzende Holzkonstruktion wird nicht sichtbar mit Schlitzblechanschlüssen kraftschlüssig an den Kern angebunden. Im Querschnitt wird die Balkonkonstruktion in Holz über einen gestützten Holzrahmen auf der Ort betonbodenplatte fundiert. Im Innenbereich wird die bestehende Tragkonstruktion sofern erforderlich für die weitere Nutzung zweckmässig ertüchtigt.

**Nachhaltigkeit & Bauphysik**

Der übergeordnete konzeptuelle Ansatz verfolgt eine möglichst minimal einzusetzende Haustechnik zur Erreichung sämtlicher Komfort- und Energieziele. Durch den Ersatz der Wärmeerzeugung kombiniert mit dem Einsatz einer hauseigenen PV Anlage auf dem Erkerdach wird die Energieerzeugung nachhaltig ausgebaut. Die Gebäudehülle bleibt ungedämmt, über einen Glasersatz und Fensterersatz in Kombination mit der Dämmung der Dachebene kann deren energetische ertüchtigung kostengünstig und ohne zu tiefe architektonische Eingriffe gewährleistet werden. Über den Einsatz eines Wärmedämmputzes von 25-30mm könnte im weiteren Projektverlauf eine weitere Optimierung erreicht werden.

<<Zehntenhaus>>

**Verfassende**

Armon Semadeni Architekten GmbH

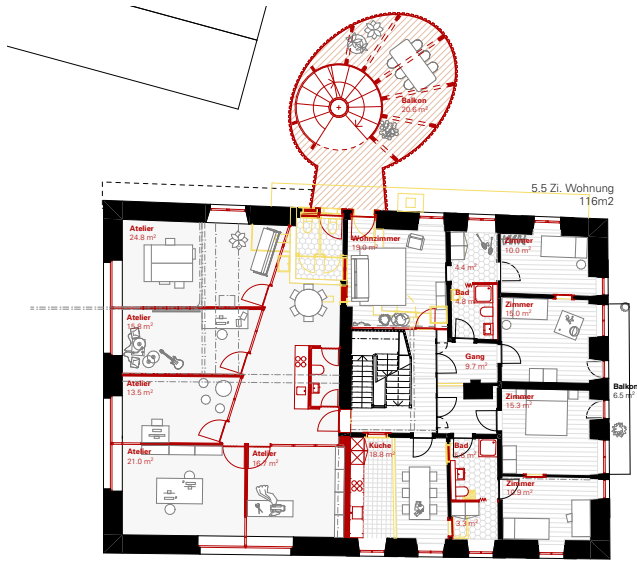




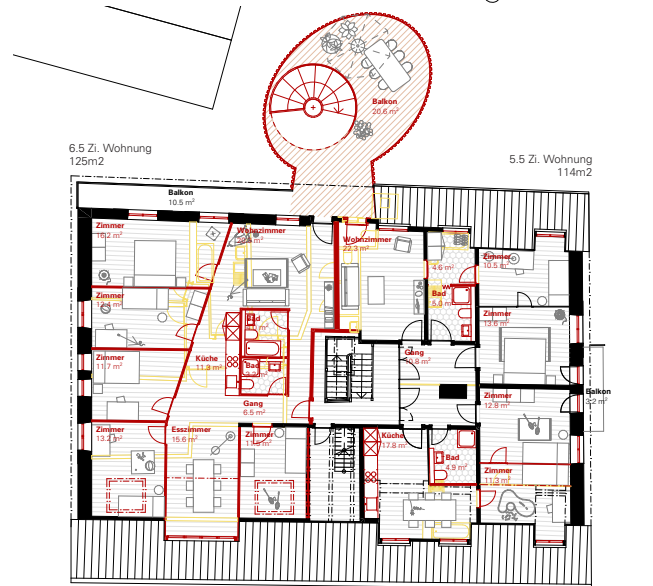
Erdgeschoss 1:200

1. Untergeschoss 1:400

1. Obergeschoss 1:400



2. Obergeschoss 1:200



Dachgeschoss 1:200



geschützte Treppenanlage



Wohnung mit Blick ins Treppenhaus

**Brandschutz**

Zur Gewährleistung der Personensicherheit wird eine neue Aussentreppe als vertikaler Fluchtweg erstellt. Dementsprechend wird die Mindestanzahl vertikaler Fluchtwege für eine Geschossfläche von weniger als 900 m2 erfüllt. Die sichere Begehbarkeit dieses Flucht- und Rettungsweges wird durch die Ausbildung einer Schirmwand mit einem Feuervierstand von mindestens 60 Minuten gegenüber dem Balkon gewährleistet.

Wie auch die verschiedenen Nutzungseinheiten innerhalb des Gebäudes wird das bestehende Treppenhaus (nur Erschliessung) als separater Brandabschnitt (EI 30) ausgebildet.

**Haustechnik**

Die bestehende Heizung soll durch eine Wärmepumpenanlage ersetzt werden. Als Wärmequelle dient das Erdreich, es sind Erdwärmesonden Bohrungen bis zu einer Tiefe von 139m realisierbar. Die Wärmeabgabe soll bevorzugt mit Flächenheizungen erfolgen. Alternativ können auch entsprechend gross dimensionierte Radiatoren vor den Fensterbrüstungen umgesetzt werden.

Für die Belüftung der wenigen gefangenen WC-Räume, ohne Fenster, sind Absauganlagen mit einzelnen Einbauventilatoren angedacht. Die Küchenzeilen sollen mit Abluft-Dunstabzugshauben bestückt werden. Das gleiche Prinzip soll auch in der Küche vom Quartiertreff angewendet werden.



Ansicht Ost, 1:200



Ansicht Nord, 1:200



**Ausgangslage**

Das Zehntenhaus ist eines der ältesten, bedeutendsten und wenigen historischen Gebäude in Zürich Affoltern, welche die radikalen städtebaulichen Veränderungen des Quartiers in der 2. Hälfte des 20. Jh. überdauert haben. Das auf kommunaler Ebene denkmalgeschützte Gebäude wurde aus entwicklungsstrategischen Gründen vor 10 Jahren von der Stadt Zürich erworben. Damit es seiner künftigen Rolle als Quartierzentrum von Affoltern, als Ateliergebäude und als Wohnstätte für Asylsuchende gerecht werden kann, muss es ertüchtigt und für die neuen Nutzungen baulich und technisch angepasst werden. Um den planerischen Zugang zur Aufgabe beispielhaft darzustellen, ist eine architektonische Lösung für eine aussenliegende vertikale Entfluchtung des denkmalgeschützten Gebäudes mit damit einhergehender Aufwertung der Balkonbereiche und eine visuelle Verbindung vom Veranstaltungsraum des Quartierzentrums zum Innenhof (öffentlicher Zehntenhausgarten) aufzuzeigen.

**Architektonischer Vorschlag**

- Die vertikale Entfluchtung erfolgt über den Balkonbereich und über eine dreiläufige Aussenstreppe mit Viertelpodesten.
- Die höfseitige Balkonschicht wird verbreitert (Fluchtwegbreite, bessere Möblierbarkeit) und im 1.OG mit einem zusätzlichen Balkonelement ergänzt.
- Der Veranstaltungsraum des Quartiertreffs erhält eine zusätzliche Fenster- und Türöffnung mit direktem Sichtbezug zum Zehntenhausgarten.
- Vor der ostseitigen Fassade wird das Terrain auf Zugangsniveau abgesenkt (Vorbereich, schwellenfreier Zugang).

**Denkmalpflegerischer Zugang**

- Um der historischen Bedeutung und dem entsprechend umfassenden Schutzzumfang des Gebäudes gerecht zu werden, werden Lösungen mit möglichst minimaler Eingriffe angestrebt.
- **Erstellung Brandabschnitt Treppenhaus:** Die Erstellung des Brandabschnittes erfolgt über sorgfältige Anpassungen der geschützten Bauteile. Die Eingriffe erfolgen auf den dem Treppenhaus abgewandten Oberflächen (Türen, Wände).
- **Anpassungen an Nordfassade:** Der Vorschlag kommt ohne bauliche Veränderungen der vorhandenen Fassadenöffnungen aus. Die neue Fassadenöffnung zum Innenhof wird in Analogie mit den bestehenden Fenstertypen vorgeschlagen (Einbau Werkstätten ca. 1911).
- **Balkone:** Die bestehenden Balkone sind neueren Datums und gemäss Rücksprache mit der Denkmalpflege nicht im Schutzzumfang enthalten. Dennoch verleihen sie der Ostfassade einen wohlhellen und eigenständigen Charakter. Deshalb werden sie positionsgetreu beibehalten, minimal verbreitert, statisch verstärkt (+40cm; Möblierbarkeit, vertikaler Fluchtweg) und ergänzt (1.OG, linke Haushälfte).
- **Abbruch des aussenliegenden Kamins:** Angrenzend an den öffentlich genutzten Zehntenhausgarten erhält die Hoffassade eine repräsentative Bedeutung. Um der neuen Situation gerecht zu werden, wird sie von sekundären, nicht geschützten Bauelementen befreit (Kamin). Die verbreiterte und ergänzte Balkonschicht wertet die Fassade zur vollwertigen Wohnseite auf und erzeugt gleichzeitig mehr Intimität für die dahinterliegenden Innenräume. Die Entfernung des Kamins legt die zugestellten Fensteröffnungen frei und macht die ursprüngliche Fassadengliederung sichtbar und lesbar.

**Balkone und Treppenturm**

Die verbreiterten Balkonplatten und die verstärkten Kragarme werden in Ortbeton hergestellt. Treppenläufe und Podeste werden als vorgefertigte Betonelemente gedacht, an den Balkonplatten angehängt und über zwei schlanke Betonstützen im Treppenaug stabilisiert. Die neuen Geländer für Balkone und Treppen orientieren sich, in stilistisch reduzierter Abstraktion, an der Formgebung des ältesten noch vorhandenen Schmuckgeländers (Balkon 1.DG, Südfassade).

**Aussenbereich**

Zugunsten einer angemessenen Vorzone und einer durchgehend schwellenfreien Hauserschliessung wird der höfseitige Terrainverlauf bis zur Aussenstreppe des Kellergeschosses auf das Niveau des Erdgeschosses abgesenkt. Über die bestehende Rampeverbindung und parallel zum Gebäude verlaufende Stufen und Sitzstufen wird der kontinuierliche Niveauanstieg zum Zehntenhausgarten ausgestaltet (ca. +73cm).



**Brandschutz und Entfluchtung**

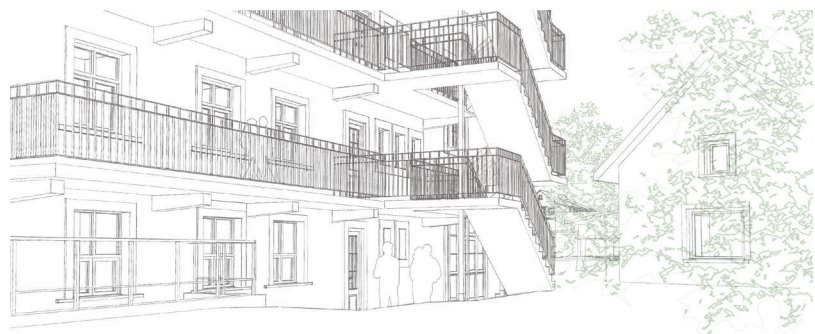
- Das Gebäude wird als Gebäude mittl. Höhe eingestuft (QSS 2).
- Die Geschosdecken, das Untergeschoss und das Tragwerk allgemein müssen die Anforderung R60 resp. R160/ E160 erfüllen, die Laubgänge im Fluchtwegbereich die Anforderung E130. Die Fassadenbekleidung (Putz) und die Aussenstreppe ist in der Brandschutzklasse FF1 auszuführen.
- Das geschützte Treppenhaus wird auf allen Geschossen als separater Brandabschnitt von sämtlichen Nutzungseinheiten abgetrennt (kein Fluchtweg). Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche (Gewerbe/ Wohnen) und das Kellergeschoss werden als separate Brandabschnitte ausgebildet.
- Der horizontale Fluchtweg wird für sämtliche Nutzungseinheiten geschosswise über den ostseitigen Verbindungskorridor zur Fassade geführt. Über unmittelbar daran anknüpfende Türverbindungen können sämtliche Nutzungseinheiten sicher entfluchtet werden, ohne dass das Treppenhaus durchquert werden muss.
- Aus dem 2.DG (Estrich) darf nicht über das Treppenhaus geflüchtet werden. Es wird über einen direkten Wohnungszugang an den gesicherten Fluchtweg angebunden (max. Distanz >=35m).
- Die aussenliegende Fluchttreppe wird an die verbreiterten Balkonplatten ange dockt. Die Balkonzonen werden mit Geländer- und Torelementen vom Fluchtbereich abgetrennt.
- Der Quartierraum im EG wird direkt ins Freie über den bestehenden und einen zusätzlichen Ausgang Richtung Zehntenhausgarten entleert (Kap. max. 100P).
- Im Kellergeschoss wird der bestehende Aussenzugang als Fluchtweg ausgebildet.

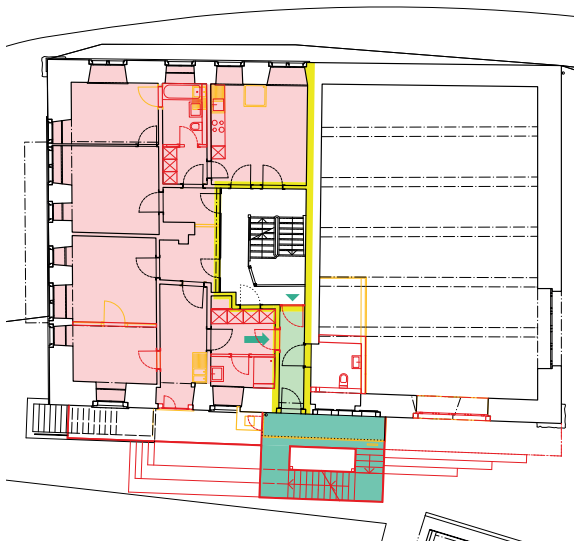
ten entleert (Kap. max. 100P).

- Im Kellergeschoss wird der bestehende Aussenzugang als Fluchtweg ausgebildet.

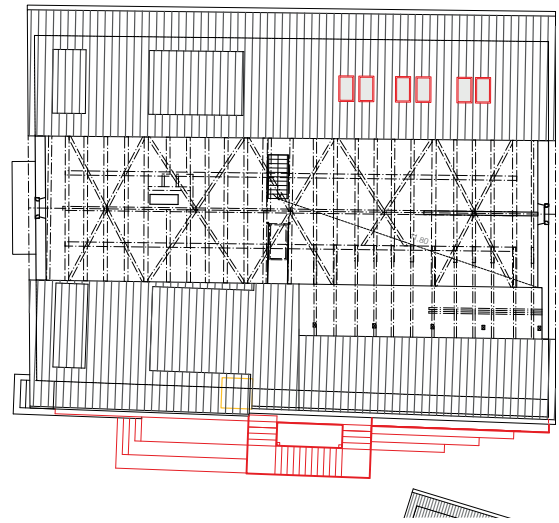
**Grundrissorganisation**

- Aus Sicht des Anbietenden ist es für die Entwicklung und Überprüfung des vorzuschlagenden Brandschutzkonzeptes unerlässlich, eine mögliche Grundrissorganisation des gesamten Gebäudes mitzudenken.
- **Quartiertreff:** Die über Eck angeordnete grossflächige Fassadenöffnung mit doppelflügeliger Aussenstreppe verknüpft den beliebten Veranstaltungsort strukturell und visuell mit dem aufgewerteten Hofbereich. Das erforderliche Angebot an Nasszellen wird platzsparend auf verschiedene Geschosse verteilt und dient ebenso dem Atelierbereich im 2.OG.
- **Wohnungen (AOZ):** Ohne grossen baulichen Aufwand lassen sich die Wohnungen zu grösseren Nutzungseinheiten zusammenfassen. Jede Wohnung verfügt über zwei Nasszellen und einen über den Verbindungskorridor erschlossenen Balkonbereich. Im 1.DG teilen sich zwei Wohneinheiten den grösseren Aussenbereich.
- **Ateliers:** Das Atelier im Erdgeschoss (ehem. Laden) verfügt über einen autonomen Aussenzugang. Die Ateliergemeinschaft mit 6 unterschiedlich grossen Arbeitsräumen im 2.OG verfügen über einen gemeinsamen Aufenthaltsbereich mit Teeküche und Lager.





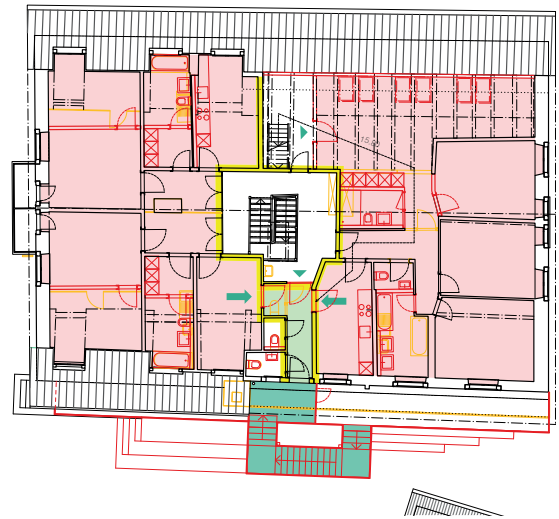
Grundriss 1 OG, 1:200



Grundriss 2 DG, 1:200



Grundriss EG, 1:200



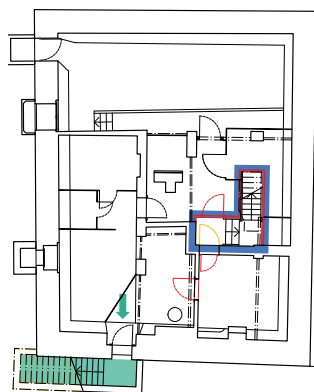
Grundriss 1 DG, 1:200

Brandschutz:

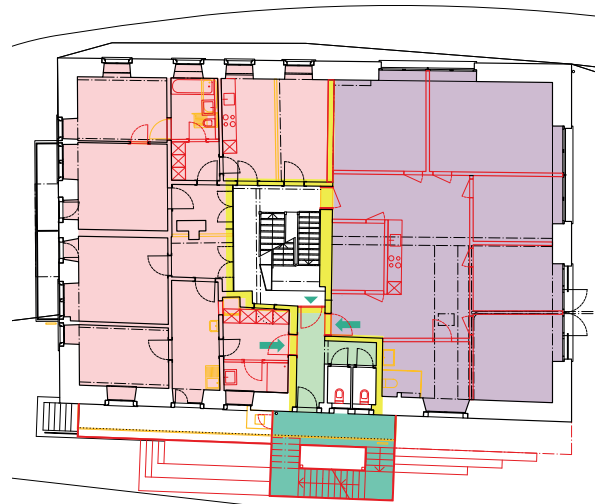
- Brandabschnittsbildung EI30
- Brandabschnittsbildung EI60
- Entfluchtung
- Horizontaler Fluchtwegbereich
- Vertikaler Fluchtwegbereich

Nutzungsverteilung:

- Quartiertreff
- Ateliers
- Wohnungen



Grundriss UG, 1:200



Grundriss 2 OG, 1:200

