



EXPRESS-PROJEKTE
WOHNUNGSUMBAU

Schipfe 31

Renovation einer Altbauwohnung

März 2007

Seit Mai 2005 besteht im Amt für Hochbauten eine besondere Abteilung für kleinere Bauaufträge: die Gruppe «Express-Projekte». Ihr Angebot ist bei Kundinnen und Kunden in der gesamten Stadtverwaltung äusserst erfolgreich. Dass auch Express-Projekte mit grosser architektonischer Sorgfalt ausgeführt werden, zeigt der Umbau einer Altstadtwohnung an der Schipfe.

WOHNUNGSUMBAU

Schiffle 31



1 2

Die Gruppe «Express-Projekte» 2005 wurde im Amt für Hochbauten die neue Gruppe «Express-Projekte» mit der Absicht gegründet, kleinere Umbauten- und Instandsetzungsarbeiten in eigener Regie rasch und flexibel auszuführen. Das Angebot umfasst wie in einem Architekturbüro alle Planungs- und Bauleistungen und steht für das gesamte städtische Portfolio zur Verfügung. Das Spektrum der Aufträge ist sehr vielfältig. Vom Einbauen einer Küche für einen Hort, Umbauen von WC- und Garderobenanlagen für Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und Friedhofanlagen, Brandschutzabschlüsse in Schulhäusern, Büro- und Wohnliegenschaften, bauliche

Anpassungen in Schulzahnkliniken, Deckenerneuerungen in Schulschwimmanlagen, diverse Velounterstände, Bau einer Kinderrutschbahn bis zur Instandsetzung eines unter Denkmalschutz stehenden Schulhauses für die Jugendmusikschule. Die Aufzählung ist bei weitem nicht abschliessend. Nach anfänglicher Zurückhaltung der Besteller wuchs die Nachfrage nach dieser neuen Dienstleistung durch die durchwegs positiven Echos der Kunden entsprechend.

Ein pragmatischer Wohnungsumbau
Die Häuser der Schiffle am Fuss des Lindenhofs gehören zu den meist fotografierten romantischen Winkeln

der Altstadt. Sie sind fast ausnahmslos im Besitz der Stadt Zürich, die sie einst zum Bau einer linksufrigen Quaistrasse erwarb, heute aber als wichtigen Teil des Stadtbilds und begehrte Wohnobjekte pflegt. Zur Schiffle gehört auch das verwinkelte und vielfach umgebaute Haus «zum Salmen» an der Schiffle 31, dessen gut erhaltene Bausubstanz auf das 13. Jahrhundert zurückgeht. Es enthält auf vier Geschossen Wohnungen, die vom Blick auf den Limmatraum profitieren. Die Wohnungen dieses Hauses besaßen – wie in vielen anderen gut erhaltenen Altstadthäusern – ursprünglich keine richtigen Abschlüsse, so dass man von einem Raum zum anderen und auch zum



WC über das offene Treppenhaus gehen musste. Bäder fehlten ebenso wie eine Zentralheizung. Im Lauf der Jahre wurden die meisten Wohnungen im Haus einzeln und auf unterschiedlichste Art modernisiert, nur die Wohnung im 3. Stock wies immer noch die alte Struktur auf.

Ein Mieterwechsel gab nun Anlass zu einem Wohnungsumbau, den Architekt Albin Hässig in der Gruppe «Express-Projekte» des Amts für Hochbauten plante und durchführte. Ein neuer Wohnungsabschluss, ein Bad und eine neue Küche standen auf dem Programm sowie der Ersatz der alten Öfenheizung. Die besondere Herausforderung bestand darin, auf äusserst begrenztem Raum, mit

wenig Geld und mit Respekt für die bestehende Substanz eine attraktive und zeitgemässe Kleinwohnung mit guter Lichtführung zu schaffen.

Zeitgemässer Wohnkomfort

Das Kunststück gelang, indem die Wohnung zulasten des Treppenhauses leicht vergrössert wurde. Der zuvor quadratische und helle, mit alten Tonfliesen ausgelegte Vorplatz wurde zur Hälfte vom Treppenhaus abgetrennt und der Wohnung zugeschlagen. Die Wohnung erhielt so einen normalen Abschluss. Das nach Süden gerichtete Fenster beleuchtet nun zur Hälfte die Treppe, zur anderen Bad und WC, die in

dem neu gewonnenen Raum entstanden. Eine Schiebetür aus Glas trennt das Bad vom Entrée und versorgt dieses mit Tageslicht. Weisse Mosaikplättchen und die grün lackierte Installationswand charakterisieren den zweiteiligen Nassraum. Eine Etagen-Zentralheizung mit Gastherme bedient alle Räume der Wohnung.

Während im Schlafzimmer ausser dem Heizkörper nichts verändert wurde, ist die Küche neu gestaltet. Ihre alte, dünne Holzwand und die Tür mit dem kleinen Fenster und dem alten Türgriff blieben erhalten. Eine Schreinerküche mit Fronten aus lackiertem Sperrholz und Chromstahlabdeckung gibt dem Raum Eleganz.



3 4

Ein hinterleuchtetes, offenes Regal ersetzt die Oberschränke, die in dem kleinen Raum zuviel Platz und Licht geschluckt hätten: Wandseitig verdeckt angebrachte FL-Röhren geben ihr Licht nach oben an die Decke und nach unten in den Arbeitsbereich ab. An der gegenüberliegenden Wand wurden neue Schränke für Heizung und Boiler sowie weitere Wand-schränke eingebaut. Sie sind alle weiss lackiert. Trotz der erforderlichen Einbauten wirkt die Küche hell und geräumig.

Harmonie der Farben

Das nach Norden gerichtete Wohnzimmer und sein Nebenraum besitzen noch die ursprüngliche Täferung

an Wänden und Decke. Sie sind in verschiedenen, mit Ölfarbe pastellartig aufgetragenen Grüntönen gestrichen. Die klug abgestimmten Farben geben in der kleinen Wohnung jedem Raum sein eigenes Gepräge und verbinden gleichzeitig alle Räume zu einer harmonischen Farbenlandschaft, die mit der alten Bausubstanz im Einklang steht. Ein Wohnungsumbau dieser Art erlaubt keine Standardlösungen. Die knappen Raumverhältnisse erfordern hohe Sorgfalt im Umgang mit Raum und Licht und auch der Einbau der benötigten Installationen stellt wegen der geringen Raumhöhen besondere Probleme. Im «Haus zum Salmen» sind diese

Herausforderungen ebenso sensibel wie pragmatisch gemeistert worden.

Daniel Kurz



5

Objekt

Wohnungsumbau im 3. Obergeschoss

Schipfe 31, 8001 Zürich

Eigentümerin

Stadt Zürich, Liegenschafts-
verwaltung

Vertreten durch

Amt für Hochbauten, Albin Hässig

Projektorganisation

Architektur und Bauleitung

Amt für Hochbauten, Albin Hässig

HLK-Ingenieure

Lehmann + Hug AG, Daniel Müller

Termine

Baubeginn

Dezember 2006

Bezug

März 2007

Programm / Raumprogramm

3 Zimmer, Entrée, Küche, Dusche/WC, Abstellraum

Grundmengen

nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Geschossfläche

GF

m²

93

Hauptnutzfläche

HNF

m²

61

Anlagekosten

inkl. MwSt.

2 Gebäude

Fr.

185 000.-

5 Nebenkosten

Fr.

20 000.-

Anlagekosten total

Fr.

205 000.-

Gebäudekosten BKP 2

inkl. MwSt.

20 Baugrube

Fr.

21 Rohbau 1

Fr.

22 Rohbau 2

Fr.

1 000.-

23 Elektroanlagen

Fr.

7 000.-

24 HLK-Anlagen

Fr.

27 000.-

25 Sanitäranlagen

Fr.

47 000.-

27 Ausbau 1

Fr.

14 000.-

28 Ausbau 2

Fr.

56 000.-

29 Honorare

Fr.

33 000.-

Gebäudekosten total

Fr.

185 000.-

Kostenkennwerte

Anlagekosten / Geschossfläche

BKP 1-9 / GF Fr. / m² 2 204.-

Anlagekosten / Hauptnutzfläche

BKP 1-9 / HNF Fr. / m² 3 361.-

Gebäudekosten / Geschossfläche

BKP 2 / GF Fr. / m² 1 989.-

Gebäudekosten / Hauptnutzfläche

BKP 2 / HNF Fr. / m² 3 033.-

Kostenstand

Datum

Punkte

Zürcher Baukostenindex

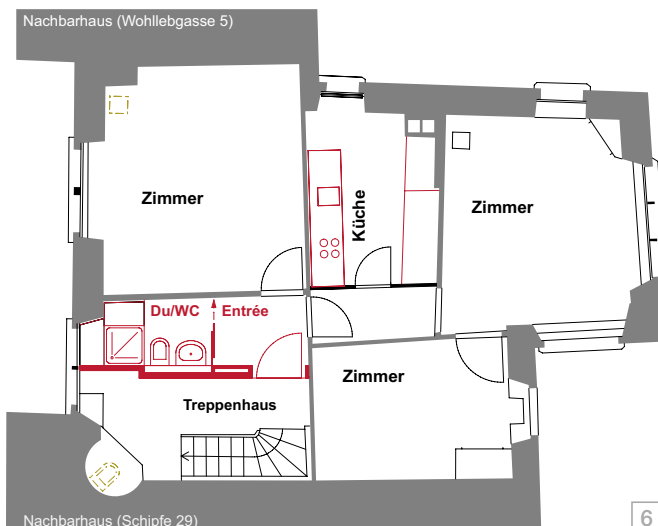
1. 4. 2006

110.6

(1999 = 100,0 Punkte)

Kostenstand

abgerechnet



6

Vier weitere Instandsetzungen der Gruppe «Express-Projekte»



Was macht die Gruppe «Express-Projekte»?

Die Gruppe «Express-Projekte» im Amt für Hochbauten projiziert und realisiert kleinere und eilige Bauaufträge direkt mit ihren eigenen, erfahrenen Architekten. Aufträge können ohne Beizug von privaten Architekturbüros schlank und in relativ kurzer Frist ausgeführt werden. Die Beispiele auf dieser Seite zeigen, wie breit das Spektrum der angebotenen Leistungen bereits heute ist.

- 7 Wohnhaus (begleitetes Wohnen), Badenerstrasse 441, 8003 Zürich. Aussen- und Inneninstandsetzung.
Bausumme: Fr. 395 000.–
- 8 Kommissariat, Sihlfeldstrasse 88, 8004 Zürich.
Umbau und Instandsetzung.
Bausumme: Fr. 950 000.–
- 9 Schulhaus Triemli A, Triemlistrasse 45, 8047 Zürich.
Umbau und Instandsetzung für die Jugendmusikschule.
Bausumme: Fr. 900 000.–
- 10 Städtische Siedlung Heiligfeld 1, Haus Brahmsstrasse 65, 8003 Zürich. Umbau einer Wohnung zum Kinderhort.
Bausumme: Fr. 78 000.–