Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

Instandsetzung
Wohnhäuser Neufrankengasse

Zürich-Aussersihl
Bauzeit 2018 – 2019
Ein Objekt der Liegenschaften Stadt Zürich

Die zwei Gebäude von 1971 hat die Stadt Zürich für eine rund fünfzehnjährige Zwischennutzung bewohnbar gemacht. Dabei hat sie so wenig wie möglich in den Bestand eingegriffen und nur erneuert oder repariert wo absolut nötig. Die 74 Kleinwohnungen werden mit einfachstem Standard an Sozialhilfebeziehende vermietet, die auf dem Wohnungsmarkt kein Angebot finden, und an Menschen, die im beaufsichtigten Wohnangebot einen stabilisierenden Rahmen erhalten.

1

Vorübergehende Wohnsituation, zweckmässige Instandsetzung
Mit den beiden zweckmässig instand gesetzten Gebäuden erweitert das Sozialdepartement seine Wohnintegration auf Anspruchsgruppen, für die es bislang kein adäquates Angebot gab. Durch notwendige bauliche Massnahmen wurden in kurzer Zeit die Kleinwohnungen in einfachem Wohnstandard wieder gebrauchstauglich gemacht. Das Angebot richtet sich an Sozialhilfe beziehende Paare oder Einzelpersonen, bis sie innerhalb eines Jahres eine eigene Wohnung finden, und an mehrfachbelastete Klientinnen und Klienten, die hier in einer «Beaufsichtigten Wohnintegration» leben.

1 Eingangsbereich mit Fenster zur Eingangsloge

2 Flurbereich im 4. Obergeschoss

3 Eingangsloge mit Arbeitsbereich

2

3

Neu ein kontrollierter Eingang
Um der «Beaufsichtigten Wohnintegration» Rechnung zu tragen, ist an der Neufrankengasse 6 eine Eingangsloge eingerichtet worden. Deren zentrales Element bildet die abgetrennte Theke, von der aus man den Hauseingang überblickt und kontrolliert. Sie umfasst zudem zwei Arbeitsplätze, Besprechungstisch und Teeküche. In den Treppenhäusern beider Gebäude wurden Wendeltreppen aufgefrischt, Wände und Decken neu gestrichen sowie Bodenbeläge und Sockel ergänzt, wo sie beschädigt waren. In den Fluren zeigt eine rosa oder gelb bemalte Wand mit grossen Zahlen an, auf welchem Stockwerk man sich befindet.

4

Technik wieder intakt
Die Fassaden wurden punktuell instand gesetzt, und wo nötig wurden Fenster und Sonnenschutze ausgewechselt. Die maroden Flachdächer wurden erneuert, und die Brüstungen den aktuellen Normen angepasst. Auch die Haustechnik wurde saniert. Aufgrund der Zwischennutzung erfolgten diese baulichen Eingriffe jedoch moderat. Beide Gebäude wurden mit neuen Beleuchtungen sowie Klingel-, Briefkasten- und Liftanlagen, Videokameras und Brandmeldern ausgestattet. In den Wohnungen wurden defekte Steckdosen ausgewechselt und die Verkabelung instand gesetzt.

5

4 Haupttreppe mit neuem Bodenbelag und Anstrich

5 Einzimmerwohnung mit Kochnische und Bad

Mit wenigen Eingriffen wohnlich
Die Wohnungen wurden mit minimalem Aufwand wiederhergerichtet. Wo immer möglich wurden nur defekte Bauteile ersetzt. Die Oberflächen wurden sparsam aufgefrischt. Böden, Wandbeläge und Sockelleisten wurden repariert und gestrichen. Neue Wohnungstüren erfüllen die aktuellen Brandschutzvorschriften. Die Wohnungen wurden mit einem Standardmobiliar möbliert.
Mit wenigen Eingriffen sind die Räume für die nächsten rund 15 Jahre wieder bewohnbar, bis die Zukunft der Häuser im Zusammenhang mit der geplanten Tramlinie geklärt ist.

6

7

Minimale Küchen und Bäder
Die Einbauküchen waren nur noch in Bruchstücken vorhanden. Sie wurden durch einfache Kochnischen ersetzt, die mit einer Arbeitsfläche mit Spülbecken, einem freistehenden Kühlschrank und Doppelkochplatten ausgestattet sind, damit die Bewohnerinnen und Bewohner hier selber kochen können. Die Abluftanlage wurde verschlossen, weil sie für freistehende elektrische Kochplatten nicht nötig ist. Auf einer Ablage haben die wichtigsten Dinge Platz. Bäder und Toiletten wurden ebenfalls wieder funktionstüchtig gemacht. Wo nötig wurden Lavabos, Badewannen und Duschen repariert. Die Spiegelschränke über den Waschbecken wurden ersetzt.

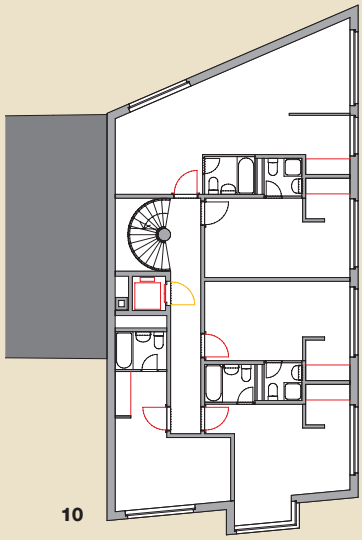
Texte: Andres Herzog
Fotos: Goran Basic (Titelbild, 1 – 7), Marcel Keller (8, 9)

6 Kochnische

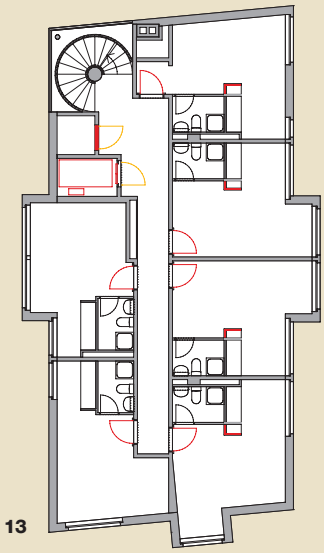
7 Sitzplatz mit Kochnische und Bad

10–12 Neufrankengasse Nr. 14:
Grundrisse EG, 1. und 3. OG

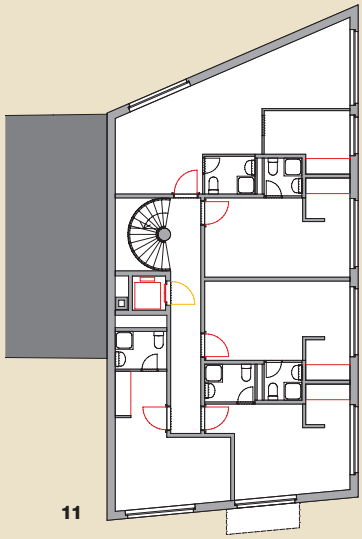
13–15 Neufrankengasse Nr. 6:
Grundrisse EG, 1. und 2. OG
Mst 1:300



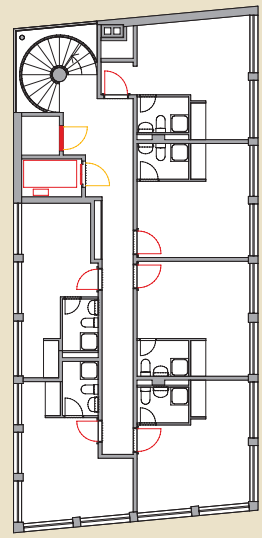
10



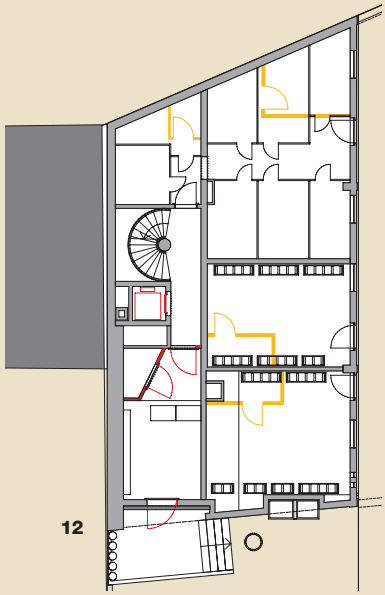
13



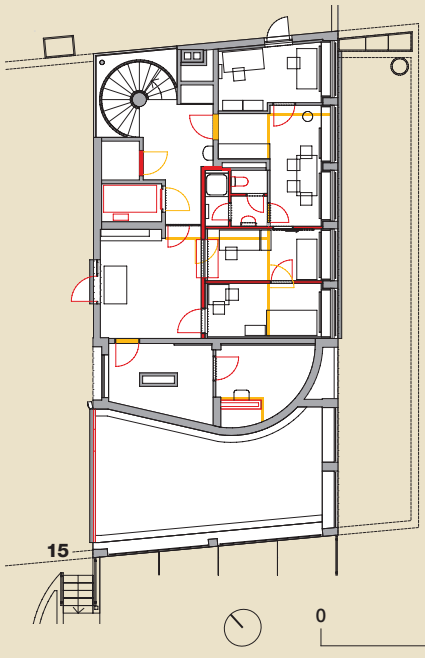
11



14



12



15

0 5 10m

Vom «Platzspitz in vier Wänden» zum unaufschiebbaren Kauf
Wegen des desolaten Zustands beider Liegenschaften war in den Medien vom «Platzspitz in vier Wänden» die Rede. Der Stadtrat berief sich auf die Dringlichkeitsklausel, als er die vernachlässigten Gebäude an der Neufrankengasse und an der Magnusstrasse in eigener Kompetenz erwarb und den Kauf nicht durch den Gemeinderat genehmigen liess. Die darauffolgende Stimmrechtsbeschwerde und das entsprechende Urteil des Verwaltungsgerichts führten schliesslich zu einer Neuregelung der Finanzkompetenzen für den Erwerb von Liegenschaften. Im Jahr 2020 stimmte die Zürcher Bevölkerung dafür, dass der Stadtrat alle Finanzliegenschaften in eigener Kompetenz kaufen kann, auch wenn diese mehr als zwei Millionen Franken kosten und der Kauf nicht dringend ist. Seither hat er auf dem Immobilienmarkt die gleichen Chancen wie die privaten Akteurinnen und Akteure.

8

9

Die «Gammelhäuser» von Zürich
Die beiden ursprünglich privaten Häuser an der Neufrankengasse waren als «Gammelhäuser» stadtbekannt und sorgten über Jahre hinweg für Schlagzeilen: Zeitungen berichteten über Drogenhandel, überhöhte Mietpreise und vernachlässigten Unterhalt. Die Räume waren mit Abfall, Unrat und körperlichen Ausscheidungen verschmutzt. Diverse Aufforderungen der Behörden zur Behebung von Sicherheitsmängeln blieben unbeachtet. Zudem wurden Wohnungen illegal genutzt und unterteilt, sogar Kellerräume und ein Club eingebaut. Beide Gebäude waren heruntergekommen. Bei einem Flachdach trat Wasser ein, was zu gravierenden Schäden und Pilzbefall führte. Der Zustand der sichtbaren Bauteile war zum Teil desolat, Oberflächen waren verschmutzt, abgenutzt und teilweise stark beschädigt. Mit dem Kauf der Häuser konnte die angespannte Situation im Quartier beruhigt werden. Das Amt für Hochbauten begann zunächst mit den dringendsten Massnahmen und sicherte die Gebäude, um Unfälle und Zutritte Unbefugter zu vermeiden. Anschliessend wurde Abfall entsorgt, wurden Böden und Wände gereinigt, Schädlinge bekämpft und illegale Einbauten entfernt. Danach konnte mit den Instandsetzungsarbeiten begonnen werden.

8 Eingangsbereich

9 Flurbereich

Objekt

Wohnhäuser Neufrankengasse
Neufrankengasse 6 und 14, 8004 Zürich

Projektorganisation

Eigentümerin	Stadt Zürich
Eigentümervertretung	Liegenschaften Stadt Zürich Immobilien Stadt Zürich
Bauherrenvertretung	Stadt Zürich, Amt für Hochbauten Jovanka Rakic
Architektur	Ernst & Humbel, dipl. Architekten ETH/SIA, Zürich
Bauingenieure	Ingenieurbureau Heierli AG, Zürich
Elektroingenieure	Boess + Partner AG, Zürich
HLKS-Ingenieure	HLS Engineering GmbH, Zürich

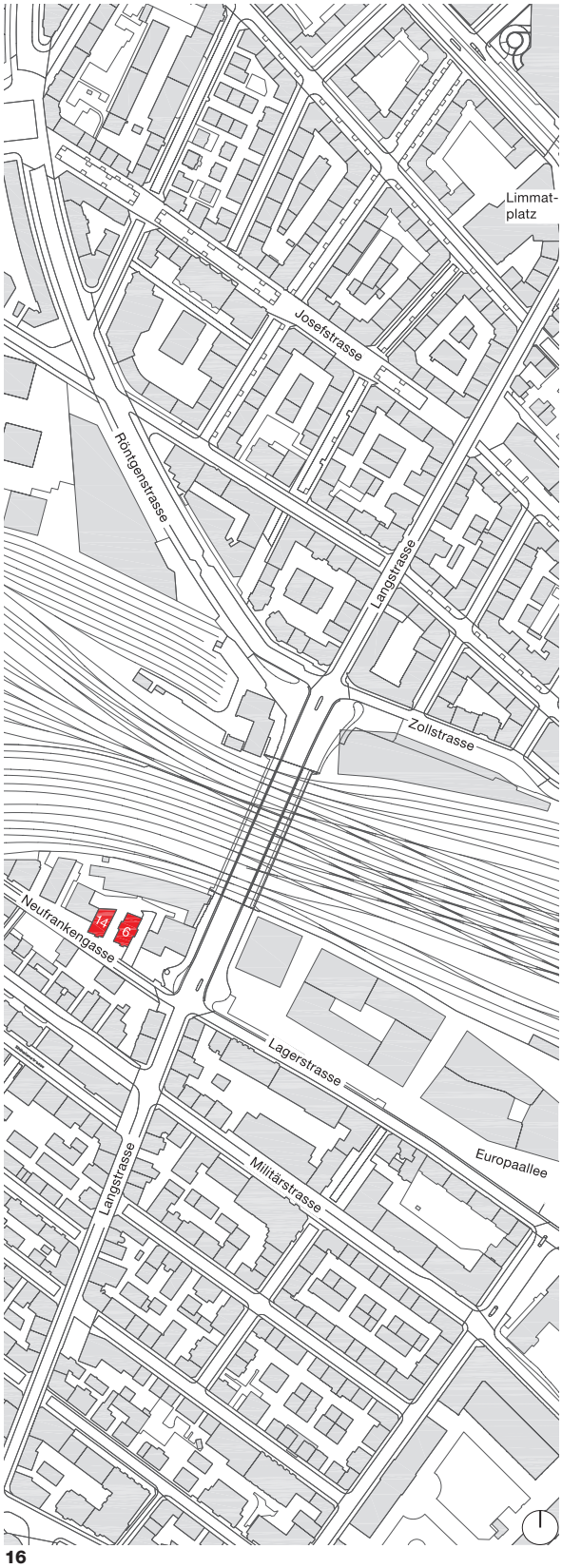
Termine

Schliessung	Dezember 2016
Erwerb/Kauf	Februar 2017
Gemeinderatsbeschluss	April 2018
Baubeginn	November 2018
Bezug	Juli 2019

		Neufranken-gasse 6	Neufranken-gasse 14
Raumprogramm			
Wohnungen		43	30
1-Zimmer-Wohnungen		43	26
2-Zimmer-Wohnungen			4
Mansardenzimmer		1	
Loge		1	
Gemeinsames UG			
Funktionale Einheit	FE	45	30
Grundmengen nach SIA 416 (2003), SN 504 416			
Grundstücksfläche	m^2	620	222
Gebäudevolumen	m^3	6 915	4 725
Geschossfläche	m^2	2 544	1 725
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	m^2	1 039	850
Erstellungskosten BKP 1–9 inkl. MwSt.			
Erstellungskosten	CHF	3 148 000	2 563 000
Kostenkennwerte BKP 1–9 inkl. MwSt.			
Erstellungskosten/Gebäudevolumen	CHF/m^3	455	540
Erstellungskosten/Geschossfläche	CHF/m^2	1 237	1 486
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	CHF/m^2	3 030	3 015
Erstellungskosten/FE 1 (Wohnungen)	CHF	69 956	85 433

Kostenstand

Kostenstand	01.04.2019
Datum der Prognose	18.03.2020



16

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
stadt-zuerich.ch/hochbau
Instagram@zuerichbaut
Nr. 2/2021

Titelbild

Ansicht von der Neufrankengasse auf Gebäude mit der Nr. 6 (Klinkerfassade) und der Nr. 14 (Putzfassade)

16 Situationsplan, Mst. 1:4500