Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

N° 06 | 2016

WOHNHAUS

LANGSTRASSE 200

Zürich-Industrie

Instandsetzung März 2015

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Langstrasse 200 legte bis zu seiner Instandsetzung 2015 eine lange Planungsgeschichte zurück: Nach einer Machbarkeitsstudie und einem offenen Wettbewerb für einen Ersatzneubau folgte die beispielhafte sanfte Sanierung für ein komfortables Gebäude mit bezahlbaren Wohnungen mit Altbauflair an urbaner Lage.

WOHNHAUS LANGSTRASSE 200

Zürich-Industrie

1 2

1958 erwarb die Stadt Zürich das «Wohn- und Geschäftshaus Langstrasse 200» an der nordwestlichen Ecke Langstrasse / Neugasse im Zürcher Kreis 5. Das 1895 erbaute, fünfgeschossige Gebäude ist Teil einer Blockrandbebauung und geprägt durch hohe Lärmbelastung und schlechte Belichtung aufgrund seiner Ausrichtung.

Ende der 1990er-Jahre bestand dringender Instandsetzungsbedarf: die Räumlichkeiten waren stark abgenutzt, die sanitären Installationen veraltet, eine Zentralheizung fehlte, und nur ein Teil der 3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen verfügten über ein Bad oder eine Dusche. Im Jahre 2000 wurde daher eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, aus der hervorging, dass eine Instandsetzung unverhältnismässig teuer zu stehen käme, weil tief eingegriffen werden müsste und damit ein Abbruch und Ersatzneubau wirtschaftlicher wären. Zudem erhoffte man sich durch einen Neubau positive Impulse für die Aufwertung (und Durchmischung) des Quartiers. Ein Neubau würde ausserdem die Möglichkeit bieten, die bestehende Hofdurchfahrt zu überbauen, was die Ausnützung erhöht und die Wirtschaftlichkeit verbessert. So wurde 2005 ein offener Projektwettbewerb für einen Ersatzneubau ausgeschrieben, an dem sich rund hundert Teams beteiligten. Das Raumprogramm forderte «mögliche Wohnformen für sich verändernde Gesellschaftsstrukturen»: Wohnen und Arbeiten sollte unter einem Dach möglich sein, flexible und nutzungsneutrale Räume entstehen. Aufgrund der Lärmschutzverordnung (durch die lärmexponierte Strassenecksituation) kamen hauptsächlich Kleinwohnungen mit offenen Grundrissen – die eine Querlüftung in den Innenhof ermöglichen – in Frage. Zita Cotti Architekten konnten den Wettbewerb für sich entscheiden und die Jury mit ihren innovativen Grundrissen überzeugen. Die Weiterbearbeitung des Projektes wurde aber erschwert: Zum einen waren die erwarteten Mietzinse für das Portefeuille der Liegenschaftenverwaltung sehr hoch, zum anderen gab es Differenzen mit der Nachbarschaft um eine bestehende

1 Hoffassade / Eingangsbereich

2 Ladenlokal im Erdgeschoss

3

4

Dienstbarkeit, nämlich die Hofdurchfahrt. So wurde 2011 vom Neubauprojekt abgesehen und beschlossen, das bestehende Gebäude zu sanieren, um es für die nächsten 30 Jahre wieder nutzbar zu machen.

Zita Cotti Architekten konnten nun zwar nicht neu bauen, erhielten jedoch den Auftrag für die Instandsetzung der Liegenschaft. Strukturell wurde das Innere des Hauses nicht gross verändert. Auf jedem Geschoss befinden sich weiterhin eine 4-Zimmer- und eine 3-Zimmer-Wohnung, wobei eine zusätzliche Wohnung im Dachgeschoss und eine gemeinschaftliche Dachterrasse geschaffen wurden. Im Erdgeschoss beleben zwei Ladenflächen das Quartier.

In den Wohnungen wurden Bad und Küche sinnvoller angeordnet und in den sanierten Küchen verbreiten unglasierte Keramikplatten Altbauflair. Aufgrund unterschiedlicher Ausbaustandards verfügten die Wohnungen teilweise über Kassettenparkett, Fischgratparkett und Terrazzoböden. Die restlichen Oberflächen wurden aufgefrischt und wo nötig erneuert.

Die Instandsetzung durfte den Kostenrahmen von 3.95 Millionen Franken nicht überschreiten, und die Architekten erneuerten – wie bei solchen Bauvorhaben üblich – viel Unsichtbares, darunter die gesamte Gebäudetechnik. Alle Elektro- und Sanitärleitungen wurden erneuert, die alten Zimmeröfen wurden durch eine Gaszentralheizung ersetzt, eine Komfortlüftungsanlage installiert sowie Schallschutzfenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Zusätzlich zu den neuen Fenstern wird mit der Aussendämmung der Hoffassade, der Kellerdecken, des Dachs und des Estrichbodens der Heizwärmebedarf deutlich gesenkt. Auf eine durchgehende Dämmung der Fassaden wurde verzichtet. Dies hätte den architektonischen Ausdruck des Eckgebäudes erheblich verändert. Sichtbar neu ist ein Metalltor in den Hof, das den Abschluss zum Strassenraum bildet.

Mit der 2015 fertiggestellten Instandsetzung ist dennoch eine neue Vielfalt in den herkömmlichen Grundrissen

3 Treppenhaus

4 Flurbereich einer 4-Zimmer-Wohnung

5 Dachterrasse

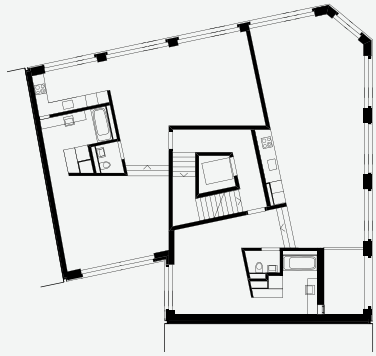
entstanden – dies als Reminiszenz zum nicht verwirklichten Wettbewerbsprojekt: So bewohnt nun eine Jungfamilie eine Dreizimmerwohnung und in der Vierzimmerwohnung darüber wird das Esszimmer zum Arbeitszimmer umfunktioniert. Aus einem sanierungsbedürftigen Gebäude ist ein komfortables Haus mit bezahlbaren Wohnungen mit Altbau-Charme an urbaner Lage geworden, das beispielhaft für eine sanfte Erneuerung steht.

Text: Jenny Keller, Zürich
Fotos: Seraina Wirz, Zürich

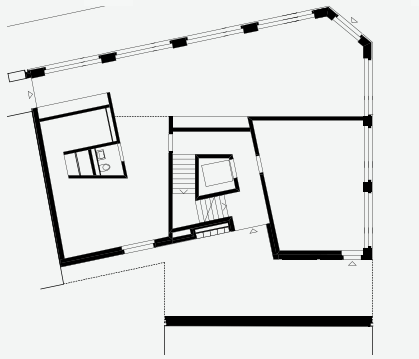
6, 7, 8, 9 Nicht realisiertes Siegerprojekt «boletus» des Wettbewerbs «Ersatzneubau Wohnhaus Langstrasse 200», Zita Cotti Architekten AG, 2005. Modellbild, 3. OG, EG und Schnitt Mst 1:400

10, 11, 12, 13 Instandsetzung, Zita Cotti Architekten AG, 2015. DG, 1. OG, EG, Schnitt Mst 1:400

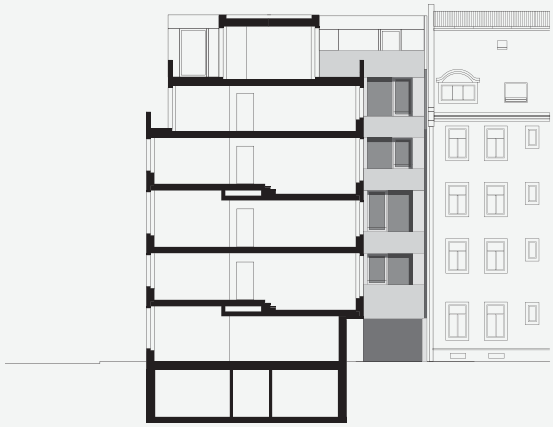
6



7



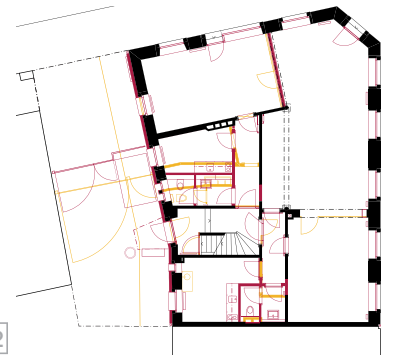
8



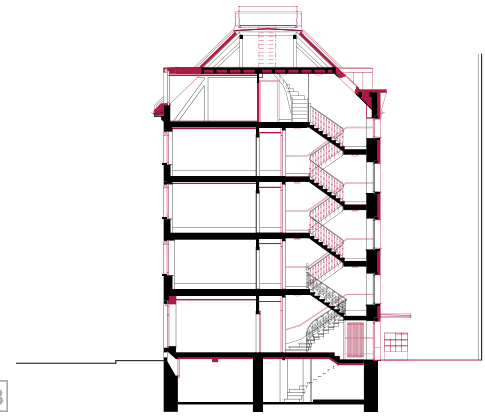
9

10

11



12



13

0 5 10 15 m

Neu
Abbruch
Bestehend

14 Nordfassade,
Baugeschichtliches Archiv, 1910

15 Situationsplan

Titelbild: Ansicht Langstrasse,
Ecke Neugasse

14

15

Objekt

Wohn- und Geschäftshaus	Langstrasse 200, 8005 Zürich

Projektorganisation

Eigentümerin	Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung, Roger Hartl
Vertreten durch	Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Sonja Anders, Volker Götz
Architektur	Zita Cotti Architekten AG, Zürich
Bauleitung	Jaeger Baumanagement AG, Zürich
Bauingenieure	WKP Bauingenieure AG, Zürich
Elektroingenieure	Gutknecht Elektroplanung AG, Au
HLKS-Ingenieure	HLS Engineering GmbH, Zürich
Bauphysik	BWS Bauphysik AG, Winterthur

Termine

Wettbewerb	Dezember 2005
Projektbeginn	März 2012
Stadtratsbeschluss	April 2013
Baubeginn	April 2014
Bezug	März 2015

Raumprogramm

8 Wohnungen mit 3 bis 4-Zimmern, 2 Gewerberäume

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstücksfläche	m²	265
Gebäudegrundfläche	m²	189
Umgebungsfläche	m²	76
Bearbeitete Umgebungsfläche	m²	76
Funktionale Einheiten	FE	10
Gebäudevolumen	m³	3 523
Geschossfläche	m²	1 269
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	m²	759

Erstellungskosten BKP 1-9 inkl. MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	160 000
2	Gebäude	CHF	3 276 132
4	Umgebung	CHF	42 858
5	Nebenkosten	CHF	231 590
	Erstellungskosten BKP 1-9	**CHF**	**3 710 580**

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

21	Rohbau 1	CHF	251 700
22	Rohbau 2	CHF	525 359
23	Elektroanlagen	CHF	202 930
24	Wärmeerzeugung	CHF	43 352
	Wärmeverteilung	CHF	100 000
	Lüftungsanlage	CHF	132 243
25	Sanitäranlagen	CHF	131 643
	Kücheneinrichtung	CHF	129 452
27	Ausbau 1	CHF	733 933
28	Ausbau 2	CHF	357 915
29	Honorare (nur für BKP 2)	CHF	667 605
	Gebäudekosten	**CHF**	**3 276 132**

Kostenkennwerte inkl. MwSt.

BKP 1-9

Erstellungskosten / Gebäudevolumen	CHF / m³	1 053
Erstellungskosten / Geschossfläche	CHF / m²	2 924
Erstellungskosten / Hauptnutzfläche	CHF / m²	4 889
Erstellungskosten / FE	CHF	371 058

BKP 2

Gebäudekosten / Gebäudevolumen	CHF / m³	930
Gebäudekosten / Geschossfläche	CHF / m²	2 582
Gebäudekosten / Hauptnutzfläche	CHF / m²	4 316
Gebäudekosten / FE	CHF	327 613

Energiekennwerte nach SIA 380/1 SN 520380/1

Energiebezugsfläche	m²	952
Gebäudehüllzahl		1.1
Heizwärmebedarf	kWh/m²a	39.7
Wärmebedarf Warmwasser	kWh/m²a	ca. 60
Wärmeerzeugung:	Gaskessel	

Kostenstand	Datum
Kostenstand	1.4.2015
Datum der Prognose	21.10.2015

Herausgeberin: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten | Redaktion: Franziska Martin, Anette Höller (AHB) | Layout: Lada Blazevic (AHB)
Gestaltungskonzept: blink design, Zürich | Druck: LITHOP Electronic Media AG, Zürich | Auflage: 500 Exemplare gedruckt auf Munken Lynx, FSC
Bezugsquelle: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8021 Zürich, www.stadt-zuerich.ch | Zürich, November 2016