



SCHIPPE 30, 32, 57

# WOLLENHOF

Zürich-Altstadt

Einbau von Wohnungen und Büros

April 2008

Wohnungen statt Lagerräume: An attraktiver Lage direkt an der Limmat schuf die Architektengemeinschaft Andrea Teuwen, Franz Staffelbach und Andreas Meier in historischen Gewerbebauten individuelle Wohnungen.

# WOLLENHOF

Zürich-Altstadt



Hart am Wasser und am Kopf der Rudolf Brun-Brücke gelegen, besetzt der imposante Gebäudekomplex des «Wollenhofs» eine wichtige Stelle im Gefüge der Altstadt. Vorgängerbauten gehörten im späten Mittelalter zum nahen Kloster Oetenbach. Nach der Reformation begannen Glaubensflüchtlinge aus Italien hier mit der Verarbeitung von Seide, um 1594 baute die Familie Werdmüller den Komplex aus, um darin Wolle zu verarbeiten. Bis ins 19. Jahrhundert wurde die Wasserkraft der Limmat im Wollenhof zur frühindustriellen Textilverarbeitung genutzt. 1878 erwarb die Stadt Zürich die Bauten im Hinblick auf die Anlage einer linksufrigen Quaistrasse, die vom Bahnhof entlang der Schipfe bis zum

See führen sollte. Im Zuge des Uraniadurchstichs 1904/05 und des Baus der Rudolf Brun-Brücke 1911 bis 1913 wurde der nördliche Teil des Wollenhofs abgebrochen, eine ehemalige Brandmauer wurde zur Fassade. Erst in den 1930er Jahren setzte sich die Überzeugung durch, die Schipfehäuser als Wahrzeichen der Stadt zu erhalten und auf den Bau des Quais zu verzichten. Es entspricht diesem Gesinnungswandel, dass 1939 das Schweizerische Heimatwerk, eine Unternehmung der Heimatschutz-Bewegung, hier seinen Hauptsitz einrichtete.

Der Wollenhof artikuliert seither mit seinem stattlichen Volumen die Schnittstelle zwischen der kleinteili-

gen Raumstruktur der Schipfe und den breiten, geradlinigen Verkehrsflächen von Brücke und Bahnhofquai. Seiner fast fensterlosen nördlichen Abschlusswand nehmen die 1939 geschaffenen Fassadenmalereien von Wilhelm Hartung ihre Härte. Laden, Büros und Lager des Heimatwerks sowie ein städtischer Kindergarten nahmen alle Räume in Anspruch, bis die Stadt Zürich 2003 eine intensivere Nutzung ins Auge fasste. Das Heimatwerk lagerte in der Folge seine Büro- und Lagerräume aus und die Häuser wurden für eine neue Nutzung frei. Erstmals in ihrer Geschichte sollten die Häuser des Wollenhofs vorwiegend dem Wohnen dienen. Dies setzte einen tief greifenden Umbau der Gebäude-Infrastrukturen



voraus. Wohnungsabschlüsse, Küchen und Nasszellen waren zu schaffen, eine neue Kanalisation zu erstellen und sämtliche Installationen von der Heizung bis zur Elektrizitätsversorgung vollständig zu erneuern.

Andrea Teuwen, Franz Staffelbach und Andreas Meier sind ein Architektenteam mit grosser Erfahrung im sorgsamem Umgang mit historischen Bauten. Im Wollenhof liessen sie Wohnungen und Arbeitsräume mit höchst unterschiedlichem Charakter entstehen: Jede von ihnen bezieht aus vorhandenen Raumstrukturen ihre je individuelle und einzigartige Qualität. Ein konsequent verfolgtes Farb- und Materialkonzept verbindet diese Diversität zu einer ruhigen

Ordnung: Flächige, grau gestrichene Türen und Wände, geöltes Riemenparkett, schlichte Küchenelemente und dunkelgrün schimmernde Mosaikbeläge in den Bädern wiederholen sich in unterschiedlichen Raumkonstellationen. Die Fassaden waren 1999 bis 2000 bereits erneuert worden. Nun wurden die Fenster ersetzt und die Dächer isoliert. Drei niedrige Schleppgauben durften in das tief gezogene Dach auf der Limmattseite eingefügt werden, die neuen, mit echten Sprossen geteilten Holzfenster entsprechen bezüglich der Isolationswerte den gesetzlichen Vorschriften.

Im lärmexponierten Kopfbau an der Brücke (Schipfe 32) sind auf drei Geschossen weiterhin Büros untergebracht. Dies kommt der Gebäudestruktur entgegen, denn die Treppe trennt die flusseitigen Arbeitsräume von einem landseitigen Anbau, wo neben den Toiletten helle Teeküchen unterkamen. Die Büroräume dagegen blieben in ihrem Charakter unverändert. Täferungen und Wandschränke blieben bestehen, wertvolle Parkettböden aus dem 19. Jahrhundert wurden nach Einbringen einer Schallschutzeinlage wieder eingebracht. Der alte Sandsteinboden im ersten Obergeschoss wurde erhalten und wo nötig ergänzt. Im Dach entstand aus kleinen Abstellkammern ein heller, loftartiger Atelierraum.

3 Wohnküche einer Maisonette,  
Schipfe 30.

4 Spätgotische Fenstersäule,  
Schipfe 32



Auf stützenartigen Kraghölzern ragt der niedrigen Gebäudeteil Schipfe 30 in den Flussraum der Limmat. Aus den ehemaligen Lagerräumen wurden zwei Maisonettewohnungen geschaffen. Fugenlose Bodenbeläge aus grauem Polyurethan betonen die räumliche Einheit der einzelnen Geschosse, ihnen antworten die abgestuften Grautöne von Wänden und Türen. Grosse Wohn- und Essräume mit frei stehenden Küchen finden sich im Erdgeschoss, im Obergeschoss reichen die kleineren Individualzimmer bis ins Dach, was ihnen einen besonderen, überhohen Charakter verleiht.

Das hangseitig angrenzende Haus Nr. 57 überragt mit seinem (auf 1594 datierbaren) hohen Dach den gesamten Gebäudekomplex. Die Wohnung im 1. Geschoss besitzt direkten Zugang zum Garten. Sie diente jahrzehntelang als städtischer Kindergarten und bestand aus einem einzigen, grossen Raum. Die neu geschaffenen Wohnräume sind durch einen Rundlauf rund um die Küche verbunden und lassen sich mit Schiebetüren abschliessen. Im oberen Geschoss überraschen die kräftigen grau-violetten und grünen Farben einzelner Wohnräume, die auf historische Befunde zurückgehen. Im Dach kam auf zwei Geschossen eine grosszügige Loftwohnung unter: Ihre zwei Räume sind grossflächig und

ungeteilt, die sichtbare Holzkonstruktion des alten Dachstuhl prägt die Stimmung.

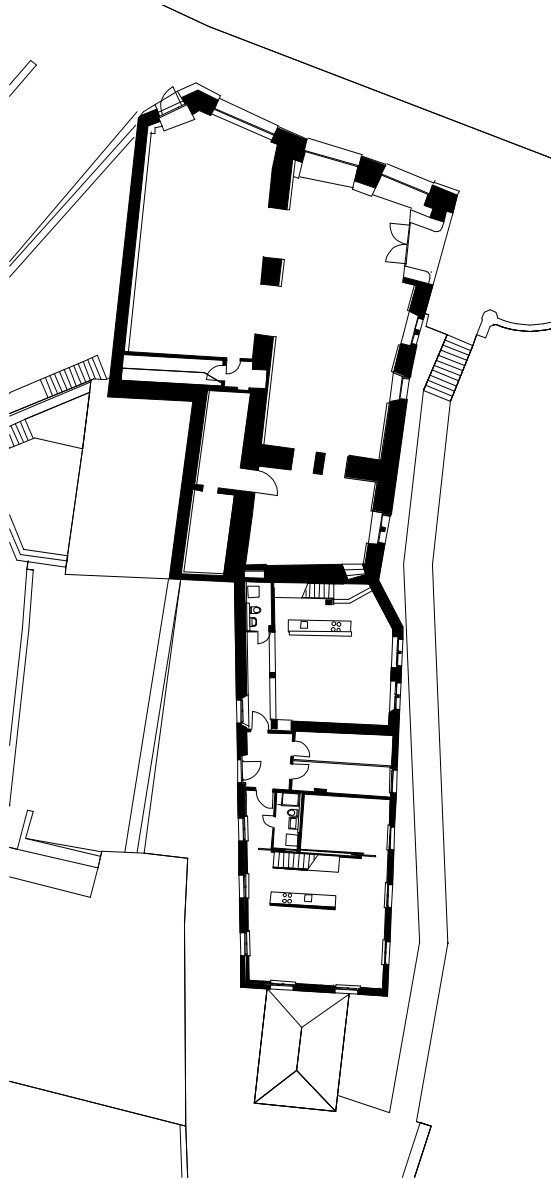
Mit dem Umbau des Wollenhofs entstanden im Herzen der von Entvölkerung bedrohten Altstadt fünf neue Wohnstätten für Familien und Paare, die zum Quartierleben beitragen werden. Trotz der erheblichen Eingriffstiefe blieb der historische Charakter der Bauten uneinträchtigt und lassen sich die Wohnungen kostendeckend vermieten.

*Daniel Kurz*

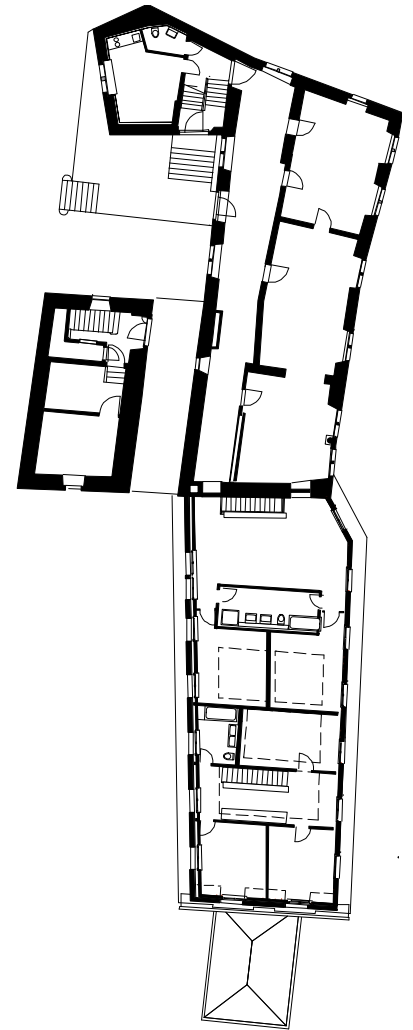
5 Erdgeschoss, 1:400  
Schipfe 30, 32

7 Querschnitt, 1:400  
Schipfe 30

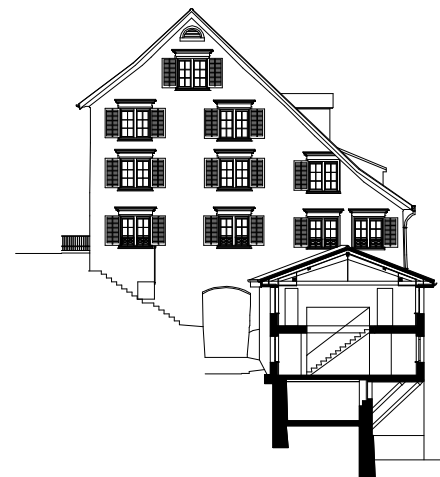
6 1. Obergeschoss, 1:400  
Schipfe 30, 32



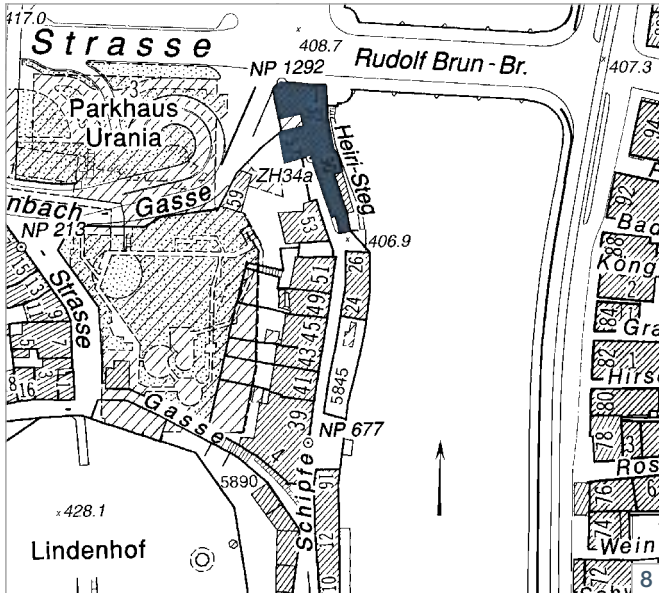
5



6



7

**Objekt**

Wohn- und Geschäftshaus «Wollenhof»  
Schipfe 30, 32, 57, 8001 Zürich

**Projektorganisation**

Eigentümerin vertreten durch	Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung Amt für Hochbauten Volker Götz, Ruedi Schmid
Architektur	ARGE Teuwen/ Staffelbach
Bauleitung	Andreas Meier, Zürich
Bauingenieure	Henauer Gugler AG, Zürich
Elektroingenieure	Gutknecht Elektroplanung AG, Au
HLKS-Ingenieure	Neukom Engineering AG, Adliswil
Bauphysik	Bauphysik Meier AG, Dällikon

**Chronologie**

Planerwahl	September 2004
Planungsbeginn	Dezember 2004
Baubeginn	Oktober 2006
Bezug	April 2008

**Raumprogramm**

Schipfe 30	
5 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung	140 m <sup>2</sup>
3 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung	136 m <sup>2</sup>
Schipfe 32	
Büro/Atelier, 3.OG,	95 m <sup>2</sup>
Büroräume, 2.OG,	94 m <sup>2</sup>
Büroräume, 1.OG,	157 m <sup>2</sup>
Schipfe 57	
2 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung	127 m <sup>2</sup>
3 1/2-Zimmer-Wohnung	93 m <sup>2</sup>
3 1/2-Zimmer-Wohnung	120 m <sup>2</sup>

**Impressum:** Amt für Hochbauten der Stadt Zürich | Redaktion: Daniel Kurz (AHB) | Fotos: Theodor Stalder, Zürich  
Gestaltungskonzept: blink design, Zürich | Layout: Andreas Gulrich (AHB) | Druck: LITHOP ELECTRONIC MEDIA AG, Zürich  
Bezugsquelle: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, Postfach, 8021 Zürich, ahb@zuerich.ch | Zürich, Juni 2008

**Grundmengen** nach SIA 416, SN 504 416

Grundstücksfläche	GSF	m <sup>2</sup>	900
Gebäudegrundfläche	GGF	m <sup>2</sup>	600
Umgebungsfläche	UF	m <sup>2</sup>	300
Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	m <sup>2</sup>	300
Gebäudevolumen	GV	m <sup>3</sup>	7 670
Geschossfläche	GF	m <sup>2</sup>	1 905
Hauptnutzfläche	HNF	m <sup>2</sup>	1 340

**Gebäudekosten BKP 2** inkl. MwSt.

21 Rohbau 1	CHF	725 000.–
22 Rohbau 2	CHF	520 000.–
23 Elektroanlagen	CHF	220 000.–
24 HLK-Anlagen	CHF	290 000.–
25 Sanitäranlagen	CHF	410 000.–
27 Ausbau 1	CHF	675 000.–
28 Ausbau 2	CHF	665 000.–
29 Honorare	CHF	695 000.–
Gebäudekosten Total	CHF	4 200 000.–

**Anlagekosten BKP 1–9** inkl. MwSt.

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	150 000.–
2 Gebäude	CHF	4 200 000.–
4 Umgebung	CHF	30 000.–
5 Nebenkosten	CHF	600 000.–
Anlagekosten Total	CHF	4 980 000.–

**Kennwerte**

Anlagekosten/ Gebäudevolumen	CHF/m <sup>3</sup>	649.–
Anlagekosten/ Geschossfläche	CHF/m <sup>2</sup>	2 614.–
Anlagekosten/ Hauptnutzfläche	CHF/m <sup>2</sup>	3 716.–
Gebäudekosten/ Gebäudevolumen	CHF/m <sup>3</sup>	548.–
Gebäudekosten/ Geschossfläche	CHF/m <sup>2</sup>	2 205.–
Gebäudekosten/ Hauptnutzfläche	CHF/m <sup>2</sup>	3 134.–

**Kostenstand**

Zürcher Baukostenindex	1999 =	100 Pkt.
1. April 2007 (Prognose)	106.2	Punkte