



STUDIENAUFTRAG LAGERSTRASSE 119/121 ZÜRICH – AUSSERSIHL

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS



Einleitung	5
Ausgangslage	6
Porträt Bauherrschaft	6
Aufgabe Studienauftrag	6
Perimeter	6
Auftraggeberin und Art des Verfahrens	6
Ziele Studienauftrag	7
Beurteilungskriterien	7
Teilnehmerinnen und Teilnehmer	8
Beurteilungsgremium	8
Vorprüfung	8
Beurteilung	9
Genehmigung	11
Projektverfassende	12
Schlussfolgerungen	14
Empfehlungen	15
Projekte zweite Stufe	17
Projekte erste Stufe	51

Impressum

Herausgeberin:

Stiftung St. Stephanus, Rüschlikon

Inhalt/ Redaktion:

Ina Schmid, planzeit GmbH

Tiago Matthes, planzeit GmbH

Isabel Cruz, planzeit GmbH

Fotos und Modellfotos:

planzeit GmbH

Zürich, 14. Juli 2022

Die Stiftung St. Stephanus beabsichtigt ihr ehemaliges Pflegeheim an der Lagerstrasse, an einem der belebtesten Orten Zürichs, zukünftig neu zu nutzen und mit einem zusätzlichen Hofgebäude zu ergänzen. Es soll ein experimentelles Haus für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten entstehen, welches auch Raum für Gastronomie, Gewerbeeinheiten und soziale Werke bietet.

Die Durchführung eines zweistufigen Studienauftrages auf Einladung mit sechs Teams hatte das Ziel, ein qualitatives und zeitgemässes Projekt auf den Weg zu bringen. Die Projekte zeigen unterschiedliche Haltungen zu den Möglichkeiten beim Erhalt mit Umgestaltung oder Ersatz der bestehenden Bausubstanz in der strassenbegleitenden Bebauung.

Der Bericht des Beurteilungsgremiums dokumentiert diesen spannenden Prozess bis hin zum ausgewählten Projekt, welches der Bauherrschaft zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen wurde.

Ausgangslage

Porträt Bauherrschaft

Die Stiftung St. Stephanus hilft als Sozialunternehmen unterstützungsbedürftigen Menschen sowie deren Angehörigen engagiert und ganzheitlich. Die Stiftung bezweckt die Wahrnehmung und Unterstützung von christlich-diakonischen Aufgaben durch Dienst am Menschen und richtet ihr Handeln danach aus. Die gemeinnützige Stiftung mit Sitz in Rüschlikon vereint alle Betriebe, die diakonischen Projekte und die Liegenschaften. Auf dem Areal in Rüschlikon betreibt die Stiftung ein Pflegezentrum und plant im Zuge der Arealentwicklung zurzeit dessen Ersatzneubau.

Aufgabe Studienauftrag

Es ist ein qualitativ hochstehender sowie wirtschaftlicher Ersatzneubau oder auch Umbau / Teilersatzneubau zu planen. Das neu genutzte Gebäude an der Lagerstrasse soll zukünftig ein innovatives Haus für eine diverse Gesellschaft werden. Das Haus soll neben unterschiedlichen Wohnangeboten auch Raum für gemeinschaftliches Arbeiten und soziale Werke bieten. Der Hof bietet Reserven um einen zweigeschossigen Neubau zu integrieren.

Perimeter

Der Perimeter in Zürich-Aussersihl umfasst die Parzellen (Erlenhof) Kat.-Nr. AU5048, (De Boni) Kat.-Nr. AU1094, (Hofparzelle mit Einstellhalle) Kat.-Nr. AU1088 sowie einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. Parzelle AU5890. Die Liegenschaften Lagerstrasse 119 und 121 liegen an einem der belebtesten Orten Zürichs. Auf dem Areal befinden sich zwei Bestandesbauten aus unterschiedlicher Entstehungszeit. Der bestehende «Erlenhof» wurde Ende der Siebziger-Jahre erbaut und in der Vergangenheit von der Diakonie Nidelbad als Alterszentrum genutzt. Das bestehende Gebäude «De Boni» wurde um die Jahrhundertwende erstellt. Zurzeit sind die beiden Gebäude auf dem Areal an Dritte vermietet und werden zwischengenutzt.



Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Das Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es wurden 6 Teams zu einem zweistufigen Studienauftrag eingeladen. Die zweite Stufe mit Zwischendialog wurde mit 4 Architektenteams durchgeführt. Für das Verfahren galt die Ordnung SIA 143.

Ziele Studienauftrag

Eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle, zeitgemässe Überbauung.

- Eine hohe Grundrissqualität, die das vorgeschlagene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzt.
- Die Immobilie bietet Raum für soziale Werke und generiert Finanzen zur diakonischen Verwendung.
- Es wird ein ökologisch nachhaltiges Gebäude entwickelt und betrieben.

Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung galten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.

Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Städtebau, Architektur, Freiraum

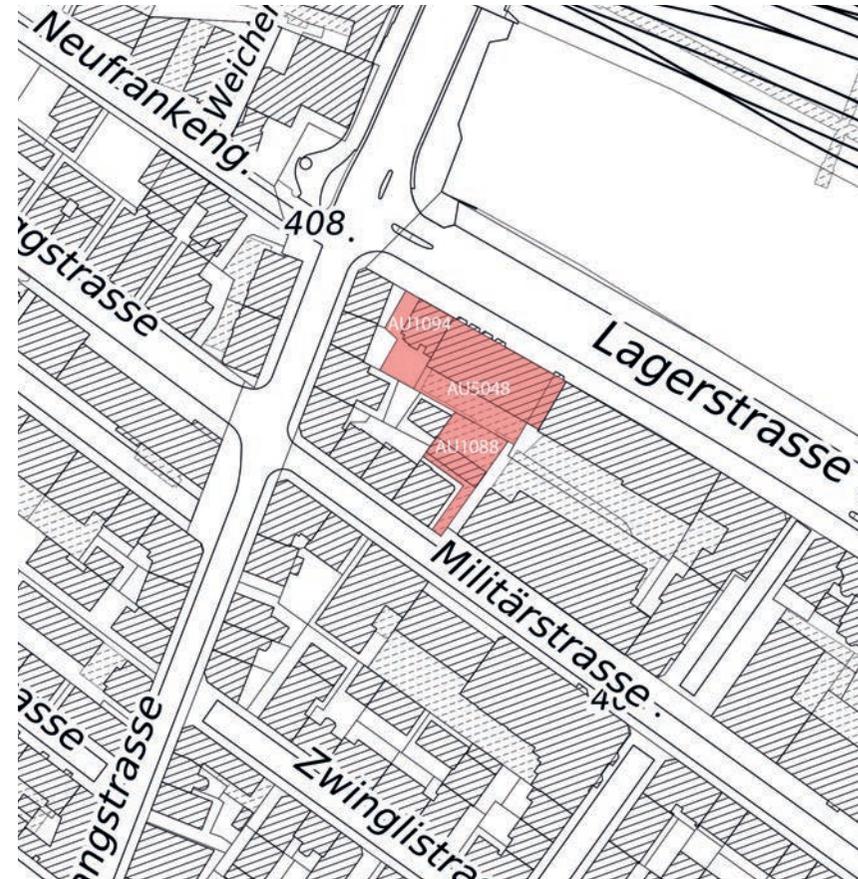
- Einbindung in den städtebaulichen und baulichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Struktureller Umgang mit Bestand
- Qualität und Nutzbarkeit der Hofräume
- Erschliessung, Bezug zum Quartier

Funktionalität

- Volle Ausnutzung; sinnvoller Mix von Wohnen und weiteren Nutzungsbereichen
- Nutzungsqualität
- Qualität der Grundrisse

Sozialräumliche Aspekte

- Identität
- Sicherheit
- Alltagstauglichkeit und Barrierefreiheit
- Mehrwert durch Nachbarschaft



Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Im Sinne der angestrebten Rentabilität wird eine hohe Flächeneffizienz erwartet
- Ressourcen- und klimaschonende Erstellung und Betrieb von Gebäuden und Umgebung

Teilnehmende, Beurteilungsgremium, Vorprüfung

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Teilnehmer*innen der zweite Stufe:

- Atelier Abraha Achermann
- Baubüro insitu
- Meier Hug Architekten
- pool Architekten

Zusätzliche Teilnehmer*innen der erste Stufe,
nicht zum Studienauftrag eingeladen:

- Camponovo Baumgartner Architekt:innen
- Darlington Meier Architekten

Beurteilungsgremium

Sachjury:

- Moritz Gautschi, Geschäftsführer
- Rebekka Gautschi, Stiftungsrätin
- Pascal Gregor, Stiftungsrat
- Jürg Kronenberg, Stiftungsrat
- Joachim Kult, Leiter Immobilien und Infrastruktur

Fachjury:

- Urs Birchmeier, BUR Architekten (Vorsitz)
- Pablo Donet, Donet Schäfer Reimer Architekten
- Evelyn Enzmann, Enzmann Fischer Architekten
- Matthias Bischoff, Bischoff Kopp Architekten
- Cyrill Bischof, Architekt, Stiftungsrat
- Aline Vuillomenet, AfS Amt für Städtebau Stadt Zürich

Expert*innen (ohne Stimmrecht):

- John Decker, Präsident Stiftungsrat (beratend an allen Jurysitzungen anwesend)
- Thomas Reich, Leiter Finanzen und HR, Stiftung St. Stephanus
- Lucio Schiavi, Schiavi + Partner; Statik

- Stefan Fleischhauer, PBK; Kosten
- Katrin Pfäffli, preisig:pfäffli; Nachhaltigkeit
- Valerie Bischofberger, BAKUS; Lärm
- Reto Waldmeier, BAKUS; Lärm (Ersatz)
- Cornelia Alb, albprojekte – raum mensch kultur; Wohn- und Siedlungssoziologie

Vorprüfung und Sekretariat:

- Ina Schmid, planzeit GmbH
- Tiago Matthes, planzeit GmbH

Vorprüfung

Die vier eingereichten Projekte wurden gemäss den Anforderungen des Programms beurteilt, folgende Punkte wurden bei der Vorprüfung berücksichtigt:

- Termingerechtigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Einhaltung Perimeter
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben, brandschutztechnische Vorschriften
- Erfüllung Raumprogramm und Funktionalität
- Betriebliche und funktionelle Qualitäten des Projekts
- Grobkostenvergleich
- Nachhaltigkeit
- Lärm an der Lagerstrasse

Die Vorprüfung beantragte beim Beurteilungsgremium, alle vier Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Beurteilung

Das Beurteilungsgremium kam am 25. März 2022 zu der Beurteilung der «ersten Stufe» zusammen. Es nahm vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis und liess sich die Entwurfsansätze von den Teams präsentieren. Im Anschluss wurden die Projekte hinsichtlich der Beurteilungskriterien diskutiert. Dabei schieden die Projekte von «Darlington Meier Architekten» sowie «Camponovo Baumgartner» aus.

Am 18. Mai 2022 fand ein Zwischendialog mit den Teams statt, mit anschliessendem schriftlichem Feedback des Beurteilungsgremiums.

Zur Beurteilung der «zweiten Stufe» kam das Beurteilungsgremium am 24. Juni 2022 zusammen. Es nahm vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis. Das Gremium las sich in Zweiergruppe in die zugeteilten Projekte ein und stellte dies im Anschluss ohne Wertung vor.

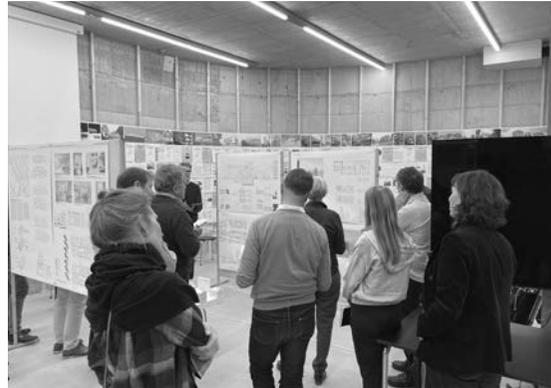
Im nachfolgenden ersten Wertungsrundgang wurden die Projekte hinsichtlich der Beurteilungskriterien diskutiert. Dabei scheiden die Projekte von «Baubüro insitu» sowie «pool Architekten» aus.

Die Projekte von «Atelier Abraha Achermann» sowie «Meier Hug Architekten» verblieben in der engeren Wahl. Nach intensiver vergleichender Diskussion empfahl das Beurteilungsgremium der Bauherrin das Projekt von «Meier Hug Architekten» einstimmig zu Weiterbearbeitung und Ausführung.

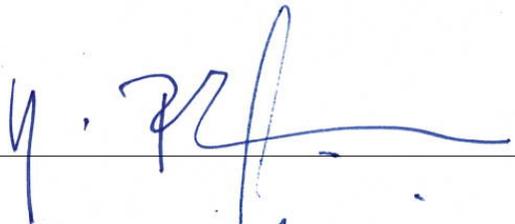
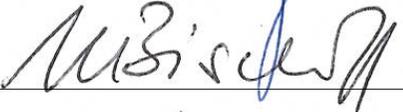
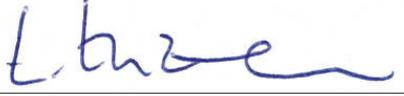
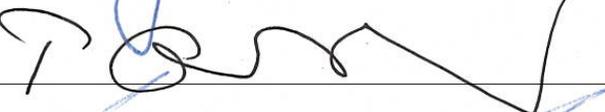
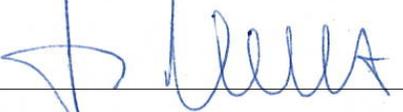
Alle teilnehmenden Teams wurden für die «ersten Stufe» mit je 10'000.— (exkl. MwSt.) entschädigt.

Die eingeladenen Teams der «zweiten Stufe» wurden mit je 32'000.— (exkl. MwSt.) entschädigt.

Impressionen Sitzungen Beurteilungsgremium



Rüschlikon, 24. Juni 2022 - Das Beurteilungsgremium

Urs Birchmeier (Vorsitz)	
Cyrill Bischof	
Matthias Bischoff	
Pablo Donet	
Evelyn Enzmann	
Moritz Gautschi	
Rebekka Gautschi	
Pascal Gregor	
Jürg Kronenberg	
Joachim Kult	
Aline Vuilliamenet	

Schlussfolgerungen

Schlussfolgerungen

Die Aufgabenstellung für den Projektwettbewerb an der Lagerstrasse 119/121 war ausserordentlich anspruchsvoll. Einerseits sollte ein wirtschaftliches Projekt entwickelt werden, andererseits ein experimentelles Haus mit gemeinschaftlichem Wohnen und Arbeiten mit qualitativ hochstehenden Wohnungen entstehen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Fassade zur Lagerstrasse stark vom Strassenlärm betroffen sind und die aktuelle Bewilligungspraxis die möglichen Grundrissdispositionen einschränken.

Die Vielfalt und das hohe Niveau der sorgfältig ausgearbeiteten Lösungsvorschläge ermöglichten innerhalb der Jurydiskussion einen qualitätsvollen Vergleich unterschiedlicher Entwurfshaltungen. Dabei standen insbesondere die Themen der Nutzungsdisposition, die Wohnungsqualitäten, der städtebaulicher Umgang mit der Strassenfassade und der Fassade zur Langstrasse sowie der Umgang mit dem Hofraum und der Vernetzung innerhalb der Quartierstruktur im Vordergrund.

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die interessanten Beiträge und die geleistete Arbeit. Sie ermöglichen eine umfassende und differenzierte Diskussion und eine gute Güterabwägung der verschiedenen Aspekte. Die nachfolgenden Themen wurden in der genannten Stufe im Beurteilungsgremium wie folgt diskutiert:

Erste Stufe

- Städtebau: Die Beiträge der ersten Stufe haben aufgezeigt, dass das Näherbaurecht zur Parzelle Langstrasse 138 dem Projekt keinen wesentlichen Vorteil verschafft. Städtebaulich erzeugt die Bebauung der Grenze zumindest vorübergehend eine enorme Nähe zum niedrigeren Nachbarhaus. Zudem sieht die Jury die quartiertypische Durchlässigkeit sowie die seitliche «Vorplatzsituation» auch als mögliches Potenzial für die Erdgeschossnutzung. Ausserdem kann das Näherbaurecht bzw. der Zusammenbau auch zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

- Umgang mit dem Bestand: Der Bestandesbau «Erlenhof» weist trotz sperriger Struktur, eine hohe Flexibilität auf und eignet sich gut für verschiedenste Nutzungsdispositionen und Grundrissstypologien. Die Eingriffstiefe in die Struktur ist dabei für die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit des Projektes von grosser Bedeutung und bedarf einer umsichtigen Abwägung. Ausserdem sind die im Programm formulierten Faktoren für die Eingriffsintensität im Umgang mit der «Bestandsschutz» zu beachten.
- Nutzungsdisposition: Die Entwürfe der ersten Stufe unterscheiden sich insbesondere durch deren Nutzungsdisposition. Die Verteilung sowie das Verhältnis zwischen den privaten Wohnungen und den gemeinschaftlichen Räumen bzw. der Büros sind die wesentlichen Faktoren für die gesellschaftliche Ausrichtung des Hauses. Dabei kommt insbesondere der Programmierung des Erdgeschosses und dem Hofraum eine wesentliche Bedeutung zu.
- Lärmschutz: Die eingereichten Beiträge zeigen verschiedene Möglichkeiten im Umgang mit dem Lärm für die Wohnnutzungen auf. Die Zuwendung des Hauses zur Lagerstrasse wurde in der Jury eingehend diskutiert und wird sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen als wichtig erachtet.

Zweite Stufe

- Städtebau: Die Ergänzung des Bestandesbau um einen neuen Baukörper wird als mögliche Ergänzung des «Erlenhof» an der Lagerstrasse geschätzt. Zusätzlich zu der neuen Länge des Baukörpers ist eine Eckbetonung in Richtung Langstrasse nicht zwingend baulich auszubilden. Es wurde ein hohes Potenzial im Ersatzneubau des Gebäudes „De Boni“ gesehen, eine Kopfsituation auszubilden.
- Umgang mit dem Bestand: Der Bestandesbau «De Boni» wurde von zwei Teams als Umbau vorgeschlagen sowie von zwei Teams als Ersatzneubauten. Die Abhängigkeit des «Bestandsschutz» zeigt beim Erhalt der Bausubstanz baurechtliche sowie strukturelle Nachteile auf. Gerade die hofseitige Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Umgang mit dem Hochparterre zeigen grosse Einschränkungen in der Nutzung auf.

- Lärmschutz: Die eingereichten Beiträge haben die Frage des baulichen Lärmschutzes weiter geschärft und die Grundrisse dementsprechend überarbeitet. Die Abwägung, welche Nutzung die Zuwendung des Hauses zur Lagerstrasse gewährleisten kann, wurde in der Jury diskutiert und mit der Frage nach der Bewilligungsfähigkeit abgewogen.

Das gewählte Verfahren mit Präsentationen und Zwischendialog erwies sich als sehr geeignet für die Aufgabenstellung. Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei allen Teams für ihr grosses Engagement und die hochwertigen Projekte. Das Beurteilungsgremium empfiehlt der St. Stephanus Stiftung das Projekt von «Meier Hug Architekten» einstimmig zu Weiterbearbeitung und Ausführung. Folgende Empfehlungen wurden für die weitere Projektentwicklung formuliert:

Empfehlungen

- Der Auftritt zur Lagerstrasse muss noch formuliert werden. Dies ist auch eine Fragestellung innerhalb der Stiftung.
- Die 1/3 Regelung bei Balkonen ist hofseitig einzuhalten.
- Die Volumetrie des Hofgebäudes ist zu überprüfen, evtl. Anbau an Bestand prüfen.
- Die Nutzung als Ateliers im Hofbau wird infrage gestellt.
- Für die Erkerzimmer ist der interne Grad an Transparenz, Lichtführung, mögliche Einsichten nochmals zu überprüfen.

Projekte zweite Stufe



Projekt 01	
	Empfehlung zur Weiterbearbeitung
	1.Preis / 1.Rang
Architektur	Meier Hug Architekten, Zürich
Landschaftsarchitektur	BÖE GmbH, Zürich

Die Verfasser*innen argumentieren aus quantitativen Gründen für den Erhalt des Erlenhofes und aus städtebaulichen Überlegungen für den Ersatz des «de Boni» Gebäudes. Ausschlaggebend für den Erhalt des Erlenhofes sind einerseits die tragfähige Raumstruktur des Gebäudes und andererseits der Anspruch an die Nachhaltigkeit sowie das Potential einer erhöhten Ausnutzung.

Das «de Boni» Gebäude wird rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt, welcher mit dem Erlenhof ein neues Ganzes bildet. Die urbane Präsenz der beiden Hausteile wird dadurch zur Lager-/Langstrasse auf überzeugende Weise gestärkt. Dieser Bezug wird zusätzlich durch den offenen und präsenten Ausdruck der Strassenfassade akzentuiert, so dass der Vierilüüteplatz zusammen mit den Gebäuden der Europaallee zu einem gefassten Raum wird.

Das Hofgebäude wird als Solitärbau in die Ausstülpung des Hofraumes gestellt. Dabei entstehen entlang der Hofmauer etwas beengte Raumnischen, welche vom Beurteilungsgremium kritisch diskutiert wurden.

Der Bau entlang der Strasse versteht sich als Vermittler zwischen der urban pulsierenden Lager-/Langstrassenseite und dem Quartier mit seinen ruhigen Höfen. Folgerichtig wandeln sich auch die Fassaden der Gebäude: Während die Strassenfassade eine lebendige, expressive Ausprägung hat, ist die Hofseite mit wenigen Elementen strukturiert. Durch die leichte Rückversetzung der Fassaden-ebene entsteht hofseitig eine Balkonschicht und ein raumhaltiger Filter, welcher eine wohnliche, attraktive Atmosphäre generiert.

Ein breiter Durchgang verbindet auf Erdgeschossesebene den lebendigen Strassenraum mit dem ruhigen Hofraum und ermöglicht eine regulierte Öffentlichkeit im Innern des Hofes. Hier befinden sich auch die Zugänge zu den einzelnen Nutzungen und schafft einen attraktiven Begegnungsraum für die Bewohner*innen

und Besucher*innen. Eine geeignete Ausformulierung des Durchgangs soll in der weiteren Bearbeitung vertieft werden und auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen abgestimmt werden.

Durch die Stellung des Hofhauses in der «Achse» des Durchgangs erhält insbesondere die Erdgeschossnutzung eine besondere Bedeutung.

Die Wohnungen im Erlenhof sind in der Mehrheit Kleinwohnungen, werden zum Hof orientiert und über eine eingezogene Aussenraumschicht nach Süden aufgewertet. Die Erschliessung erfolgt über einen asymmetrisch positionierten Mittelflur, der gleichzeitig eine Schicht von Büro-, Gewerbe-, oder Hobbyräumen erschliesst. Dies wird in der vorgeschlagenen Form als pragmatische Massnahme zum Schallschutz beurteilt. Die Jury erachtet jedoch diese Räume in erster Linie als ergänzende Nutzungen zu den Wohnungen und als Potenzial und Attraktivitätssteigerung der Wohneinheiten. Zudem könnte dadurch die anvisierte Transparenz zwischen der Strassen- und Hofseite gestärkt werden.

Im Ersatzneubau «de Boni» werden grosszügige 3-Zimmerwohnungen vorgeschlagen, mit dem Potential eines direkten Zugangs zu den Atelierräumen.

Das Projekt schlägt verschiedene über das Haus verteilte Flächen für die Gemeinschaft vor. Neben dem Hofraum ist auf dem 2. Obergeschoss eine Terrasse über dem Hofhaus vorgesehen, welche über eine Brücke mit dem Gemeinschaftsraum verbunden ist. Das reiche Angebot an Begegnungsräumen wird durch die Terrasse auf dem «de Boni» Gebäude abgerundet.

Die Eingriffe in den Bestand des «Erlenhofes» sind gezielt, werden aber vermutlich einen weitgehenden Rückbau auf den Rohbau auslösen. Dabei bleiben das statische Konzept und die Medienverteilung dank geschickt gesetzten Nass-



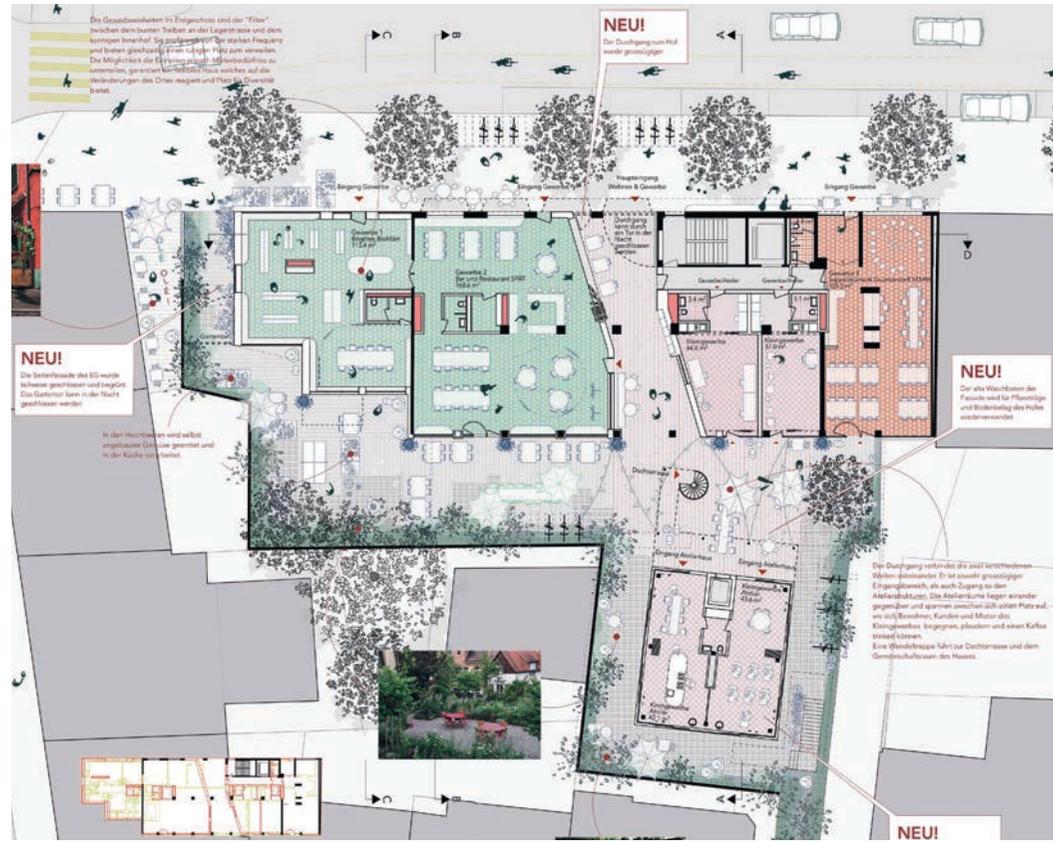
zellen grundsätzlich unverändert. Im Bereich Erstellung schlägt die ressourcenaufwendige neue Fassadenbekleidung zu Buche. Auch der ebenfalls ressourcenaufwendig materialisierte Ersatzneubau an der Lagerstrasse 121 treibt die Grauen Treibhausgasemissionen in die Höhe. Im Betrieb jedoch verhilft die neue und gut gedämmte Gebäudehülle zu einem stark reduzierten Heizwärmebedarf. Zudem lässt die grosszügige Ausstattung der Dach- und teilweise Fassadenflächen mit gut integrierten Photovoltaik-Modulen einen bedeutenden Ertrag erwarten. Für eine hohe Behaglichkeit in den Innenräumen – insbesondere in den Sommermonaten – scheint der Glasanteil an den Fassaden zu hoch. Weil zudem ein Grossteil der Wohnungen nicht quer gelüftet werden kann, besteht die Gefahr einer sommerlichen Überhitzung. Im Eingangs- und Küchenbereich der Wohnungen ist mit gezielten Massnahmen eine ausreichende Tageslichtnutzung zu gewährleisten.

Das Projekt überzeugt durch eine klare städtebauliche Haltung und eine angemessene Transformation des Erlenhofs mit dem Erweiterungsbau zu einem identitätsstiftenden Gebäude an einem urbanen Platz. Durch wenige und gezielte Eingriffe schaffen die Verfasser*innen vielfältige Wohnungen, ein attraktives Erdgeschoss sowie Begegnungsräume als Mehrwert für das Quartier als Basis für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten.



Situation 1:2000





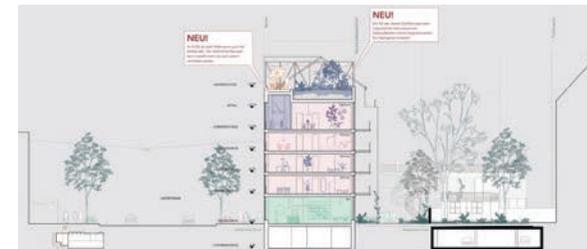
Erdgeschoss 1:500



Ansicht Lagerstrasse 1:1000



Ansicht Hofseite 1:1000



Schnitt D-D 1:1000



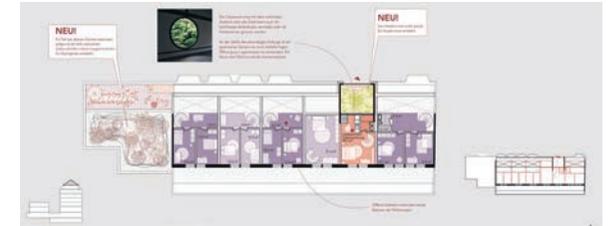
1. Obergeschoss 1:500



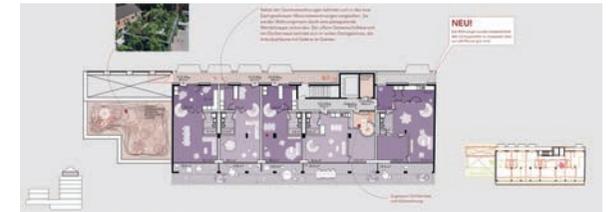
Schnitt A-A 1:1000



Schnitt C-C 1:1000



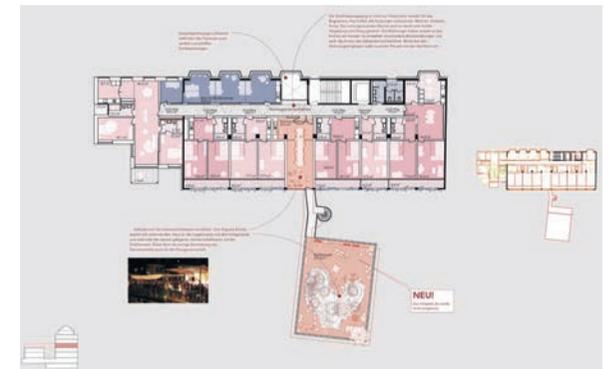
Dachgeschoss 1:1000



Attikageschoss 1:1000



4. Obergeschoss 1:1000



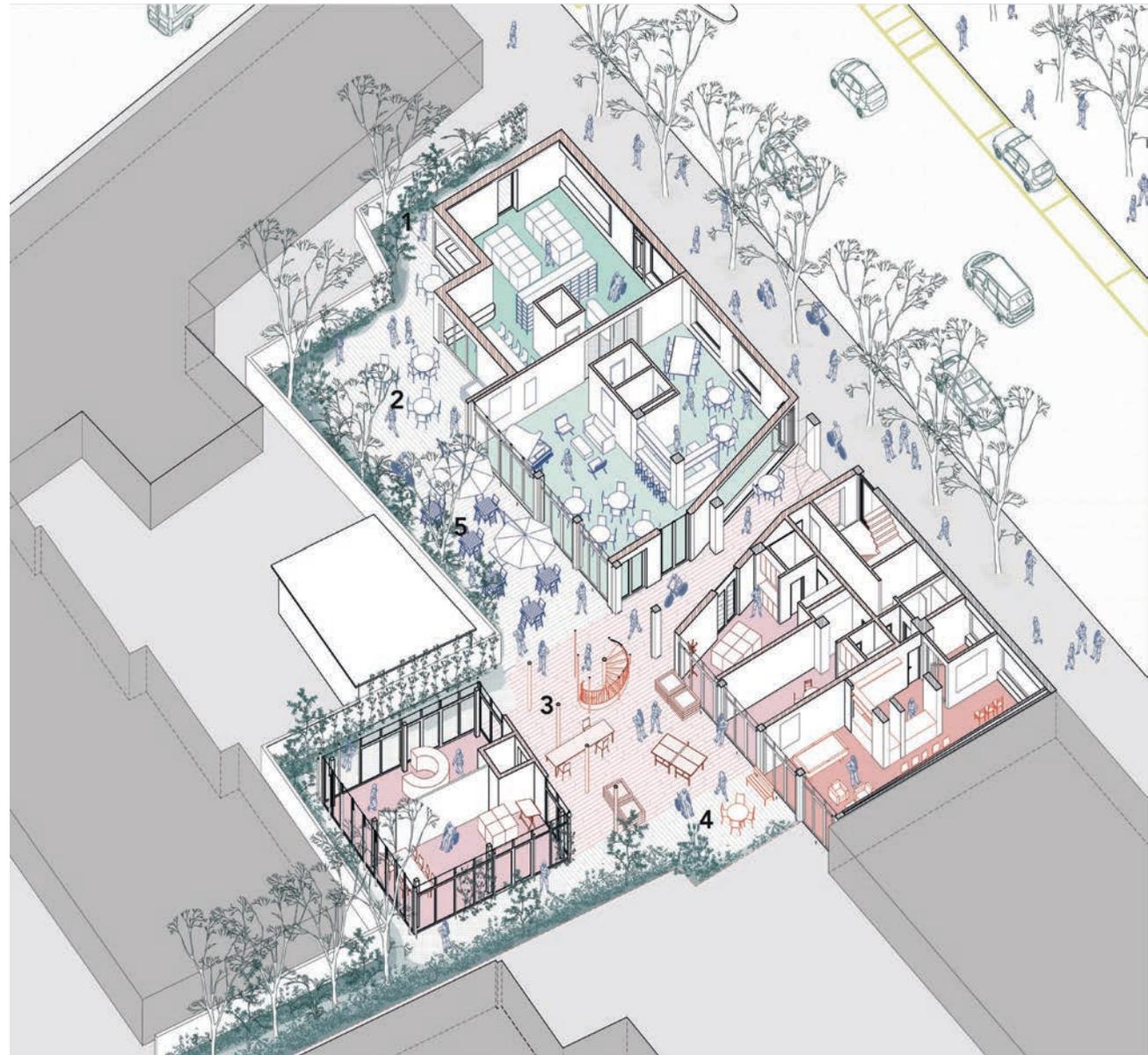
2. Obergeschoss 1:500



1. Untergeschoss 1:1000



2. Untergeschoss 1:1000



Axonometrie Erdgeschoss

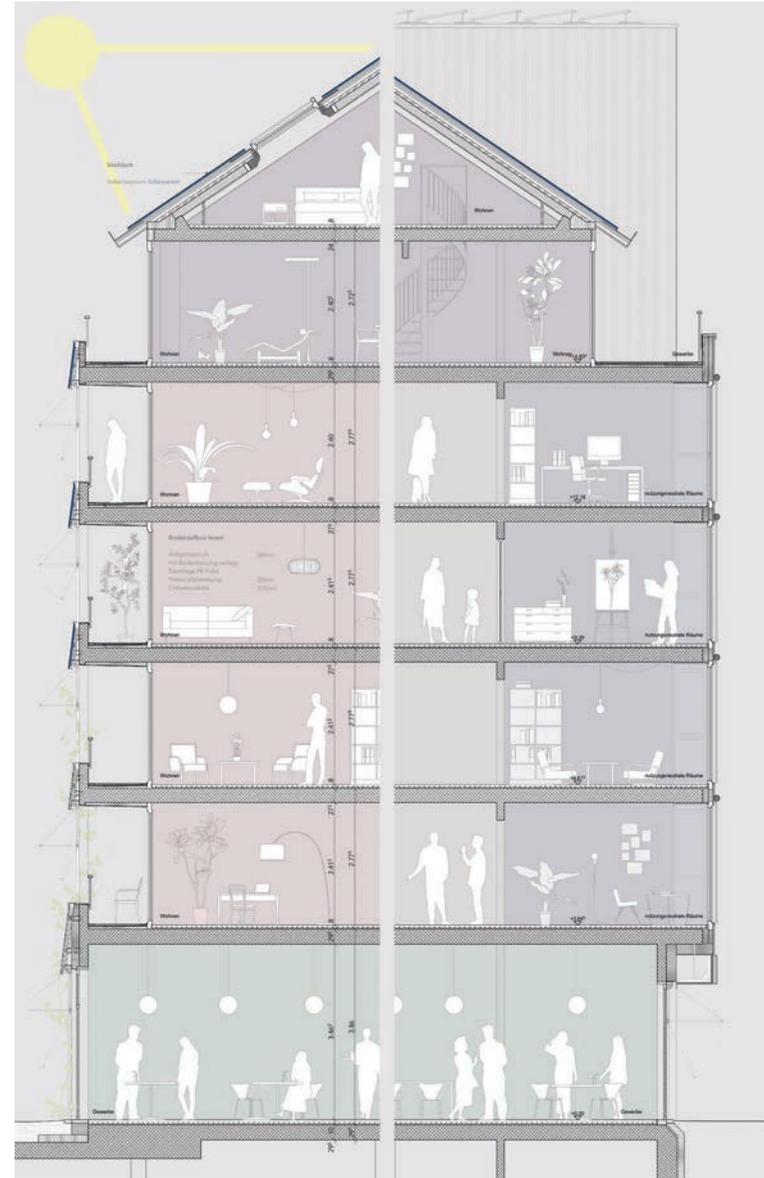


Wohnungstypen 1:200





Detailschnitt Fassade 1:150



Die Verfasser schlagen den Erhalt des «Erlenhofes», den Ersatz des «de Boni»-Gebäudes und ein neues Hofgebäude vor. Das Projekt zielt dabei auf die maximale Ausnutzung des Bestandes mit Wohnungen und wohnungsergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen. Die öffentlicheren Nutzungen konzentrieren sich im Erdgeschoss und werden durch Arbeitsräume im Hofgebäude ergänzt.

Die selbstverständliche räumliche Organisation des Erdgeschosses und der offene Charakter der Strassenfassade wirken überzeugend, ebenso wie die Anordnung des Hofgebäudes, die dadurch entstehenden Freiräume im Hof und die offene aber diskrete Zuwegung im Zwischenraum zum Nachbargebäude.

Der architektonische Ausdruck, geprägt durch den Erhalt der Waschbetonfassade und den Ersatz der Fenster und Storen, wird als konzeptionell kohärent und in seiner «Unaufgeregtheit» zwar als angemessen empfunden, es bestand aber auch die Unsicherheit, ob die Massnahmen ausreichen, um den Charakter des Gebäudes aufzufrischen. Es war aufgrund der Darstellungen nicht abschliessend zu beurteilen. Der Neubauteil «de Boni» bildet mit dem Bestand durch Anlehnung in der Architektursprache ein ausgewogenes Ensemble.

Die Eigenständigkeit des Projekts zeigt sich aber vor allem in den Wohnungen und der weitreichenden Auseinandersetzung mit der Umnutzung eines Pflegeheims zu Wohnraum an lärmexponierter Lage. Mittels Duplexwohnungen und zweigeschossiger Küchen hinter den bestehenden Erkern, einer «Rue Interieur» und Geschosswohnungen in jedem zweiten Geschoss wird die Transformation des tiefen Volumens mit nur einem einzigen Kern bewältigt.

Die auf Hof- und Strassenseite unterschiedlichen Fassadenraster werden dazu genutzt, die durchgesteckten Wohnungen räumlich zu zonieren. Zwar führt dieser Umgang mit dem Bestand aufgrund der vielen Deckendurchbrüche in den Duplexwohnungen zu grösseren Eingriffen in den Rohbau, die Umsetzbarkeit wird aber konzeptionell nachgewiesen.

Auch die einseitig orientierten Wohnungen zum Hof versprechen auf ihrer klei-

nen Grundfläche dank der Rundläufe durch die Kerne eine grosszügige Raumwirkung.

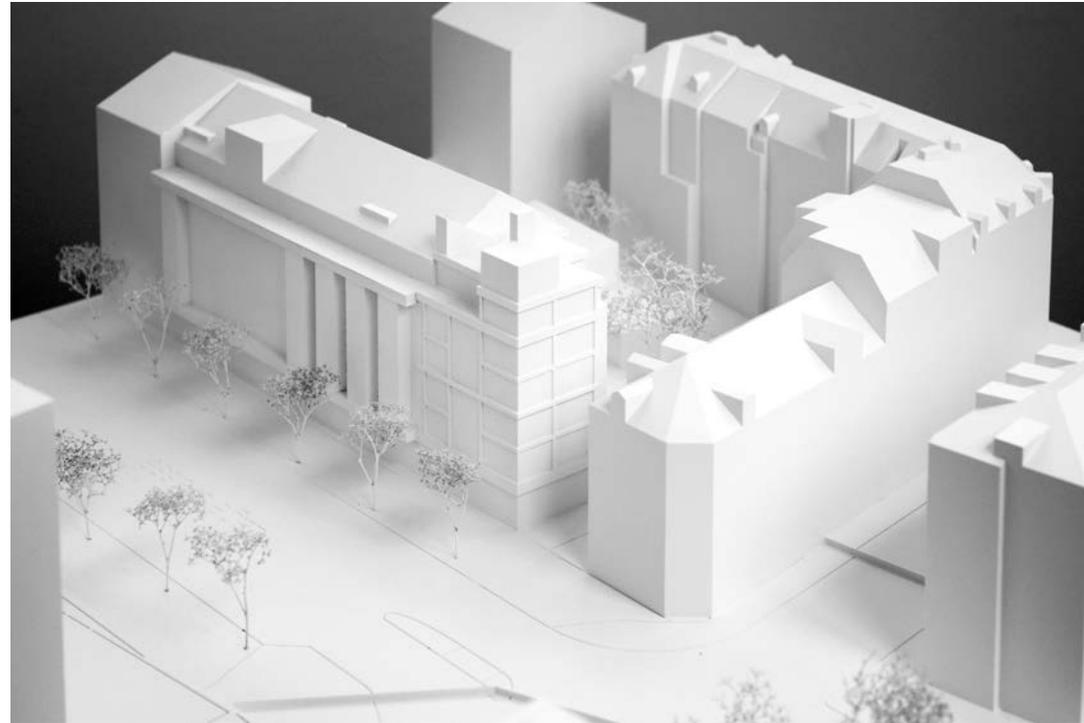
Die fehlenden individuellen Aussenräume werden zum Teil bemängelt, jedoch werden überzeugende gemeinschaftliche Aussenräume im Hof, auf dem Dach und am Ende der Rue Interieur im «de Boni»-Ersatz als Kompensation aufgezeigt. Letzterer bereichert kombiniert mit dem Treppenhaus auch die Erschliessungsfigur durch das Gebäudekonglomerat.

Die Eingriffe in den Bestand des «Erlenhofes» bedingen einen Rückbau auf den Rohbau. Partiiell wird das statische Konzept verändert. Die gesamte Medienverteilung wird neu und recht aufwendig geplant, so dass eine Vielzahl von neuen Steigzonen zu erstellen ist. Die entsprechend zahlreichen Eingriffe fordern ihren Tribut bei der Erstellung: Die Grauen Treibhausgasemissionen sind vergleichsweise hoch. An der Lagerstrasse 121 wird das Bestandsgebäude durch einen kleinteiligen und wenig kompakten Ersatzneubau ersetzt. Nicht nachvollziehbar ist dabei der Umgang mit dem bestehenden Untergeschoss.

Im Betrieb verhilft die vorgeschlagene Innenwärmedämmung beim Erlenhof zu einem stark reduzierten Heizwärmebedarf. Der Vorschlag müsste aus bauphysikalischen Gründen und aufgrund der abgekoppelten Masse allerdings sehr sorgfältig geprüft werden. Eine Aussage zu einer möglichen Eigenproduktion von Wärme oder Strom fehlt.

Sämtliche Wohnungen profitieren von einer guten Tageslichtnutzung. Sie können gut gelüftet werden und dürften eine hohe Behaglichkeit in den Sommer- wie Wintermonaten erreichen.

Der wichtige Beitrag des Projekts, neben der grundrisstypologischen Durcharbeitung und der angebotenen räumlichen Vielfalt, ist die Inszenierung des Wohnens bis an die lärmbelastete Lagerstrasse. Die zweigeschossige Küche, als



«Arbeitsküche» ohne ständigen Aufenthalt deklariert, wäre lärmunempfindlich, und würde trotzdem Aufenthaltsqualitäten bieten.

Leider stünde diese Interpretation im Widerspruch zu den Forderungen zur Barrierefreiheit der SIA-500 Norm, die genau hier im Eingangsgeschoss der Maisonette-Wohnung einen Aufenthaltsraum fordert. Dieser würde dann wiederum in der Lärmbetrachtung als rot bewertet und als nicht bewilligungsfähig eingestuft werden. Dieser Zielkonflikt verstärkte das anfängliche Unbehagen der Auftraggeberin, als Stiftung mit einem Hintergrund für altersgerechtes Wohnen, in einer Vielzahl Duplexwohnungen anzubieten. Schliesslich gaben diese beiden Aspekte den Ausschlag gegen die Weiterbearbeitung des ansonsten ausgezeichneten Projekts.

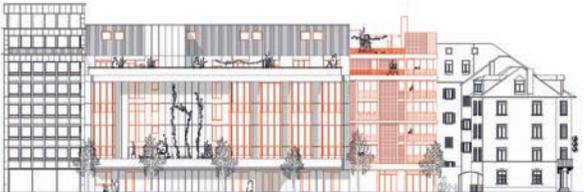


Situation 1:2000





Erdgeschoss 1:500



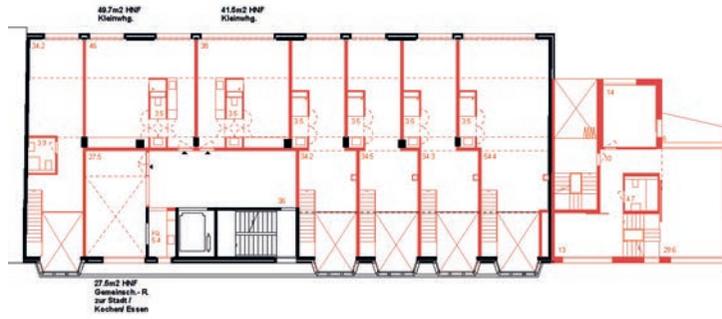
Ansicht Lagerstrasse 1:1000



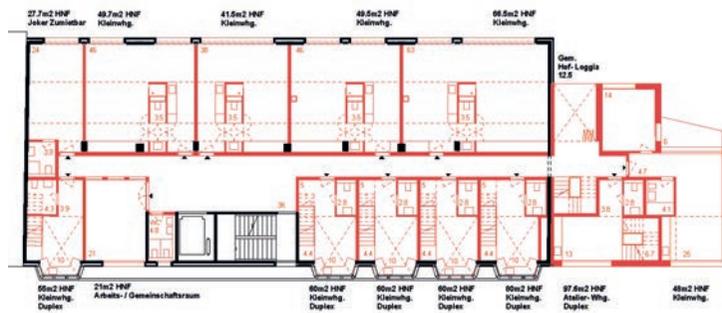
Ansicht Hofseite 1:1000



Ansicht Stirnseite 1:1000



2.Obergeschoss 1:500



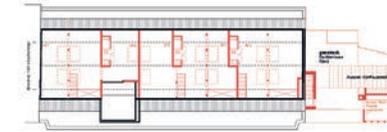
1.Obergeschoss 1:500



Schnitt A-A 1:1000



Schnitt B-B 1:1000



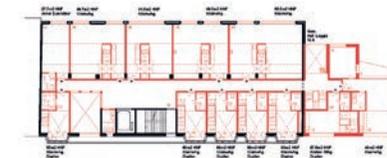
Dachgeschoss 1:1000



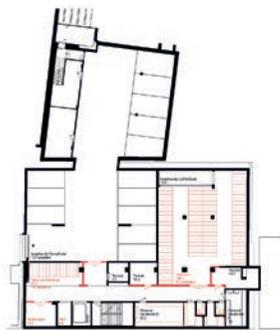
5.Obergeschoss 1:1000



4.Obergeschoss 1:1000



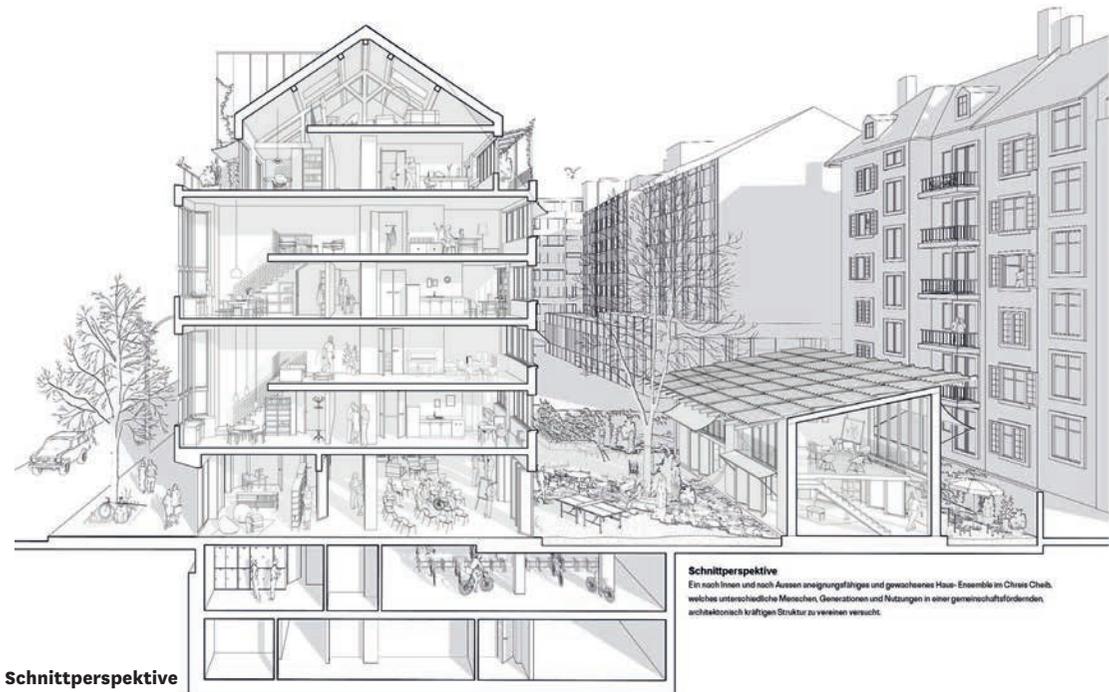
3.Obergeschoss 1:1000



1. Untergeschoss 1:1000

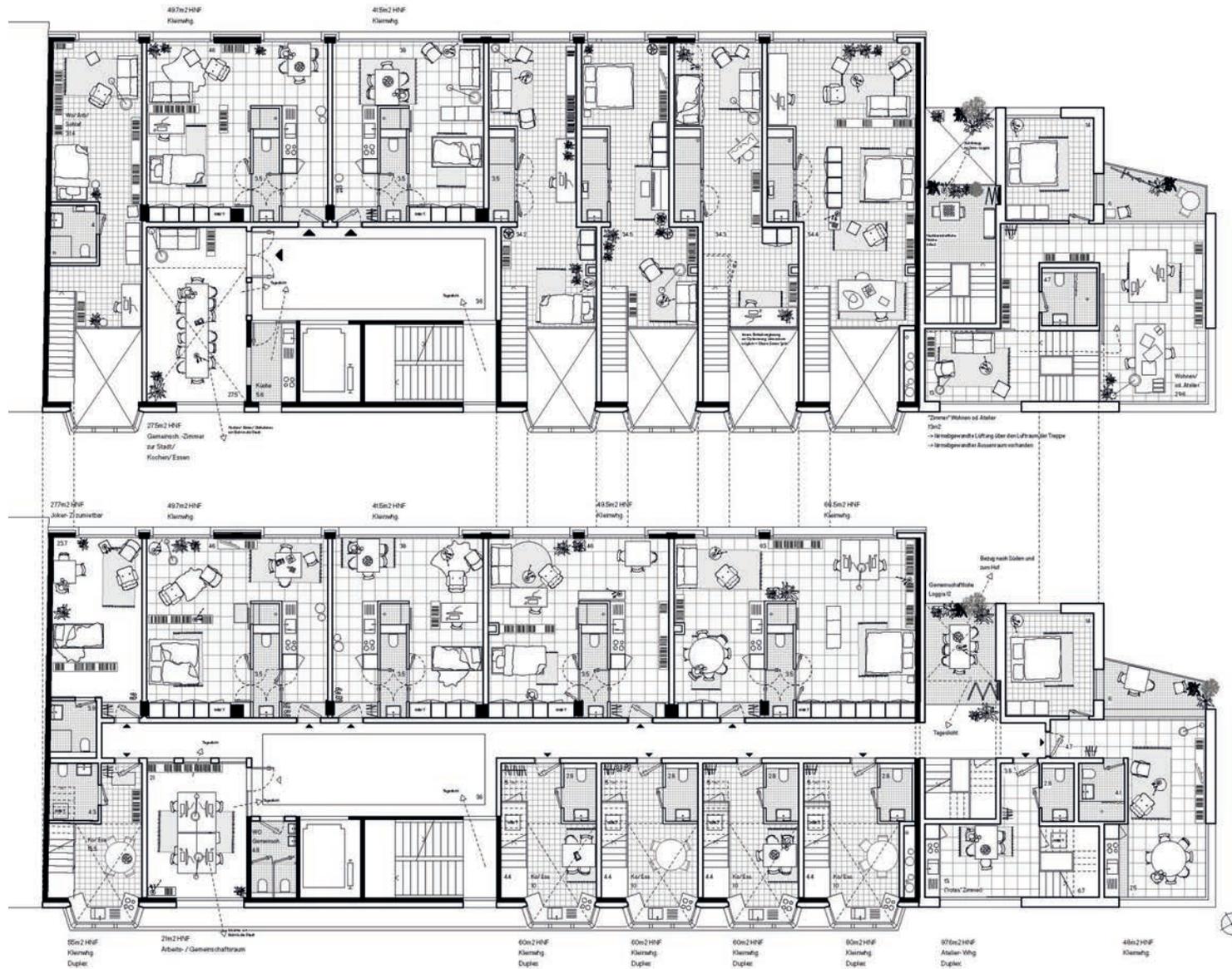


2. Untergeschoss 1:1000

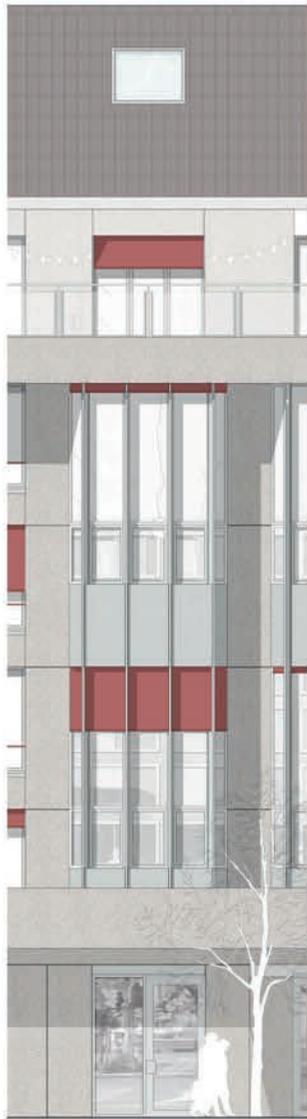


Schnittperspektive

Schnittperspektive
 Ein nach Innen und nach Aussen anregungsfähiges und gewachsenes Haus- Ensemble im Chrisis Chelti, welches unterschiedliche Menschen, Generationen und Nutzungen in einer gemeinschaftsfördernden, architektonisch kräftigen Struktur zu vereinen versucht.



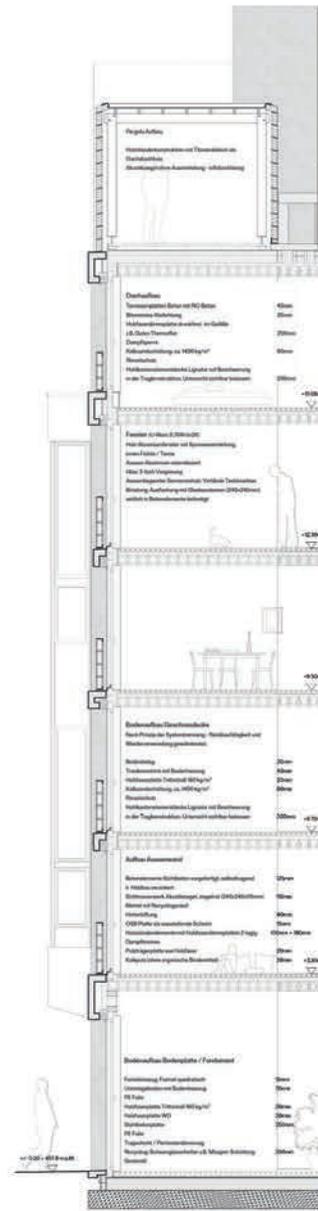
Wohnungstypen 1:250



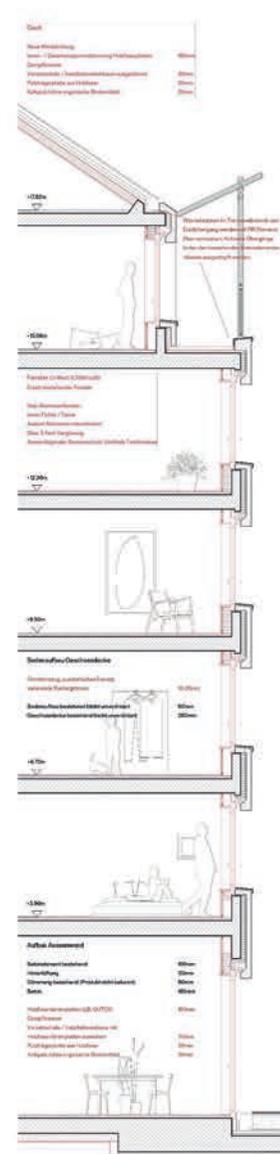
Detailansicht Lagerstrasse 119/ Bestand



Detailansicht Lagerstrasse 121/ Erweiterung



Detailanschnitt Lagerstrasse 121/ Erweiterung



Detailanschnitt Lagerstrasse 119/ Bestand



Detailansicht Lagerstrasse 119/ Bestand Hofseite

Projekt 03

Architektur

Baubüro Insitu, Zürich

Der Entwurf geht von der Erhaltung der bestehenden Bausubstanz aus und will im Ankunftsquartier von Zürich Wohn- & Arbeitsraum für «digitals nomads» schaffen. Das «de Boni» Haus wird mit einem Holzständerbau aufgestockt und in seiner Eigenständigkeit erhalten, neu jedoch in den oberen Geschossen über den Erlenhof erschlossen. Die Aufstockung überschreitet im strassenabgewandten Bereich den Gebäudeabstand. Pro Geschoss werden sieben Wohnungen (1-3.5 Zimmer-Wohnungen) vom bestehenden Treppenhaus her erschlossen. Möglich wird dies durch die Schaffung eines Laubenganges entlang der Nordfassade als Ersatz für die drei Erkerbauten. Im Attikageschoss werden die Wohnungen über einen gedeckten Laubengang erschlossen, dessen Überdachung in dieser Form baurechtlich nicht zulässig wäre. Die Wohnungen lösen die hohe Lärmbelastung dadurch, dass sie hofseitig belüftet werden können. Ausnahmen bilden die Jokerräume, die mit einer Wohnnutzung so nicht bewilligt werden könnten. Im deBoni-Haus müssten auch die strassenseitigen Zimmer von der Hoffassade belüftet werden.

Durch das Weglassen des Hofgebäudes weist das Projekt die kleinste Nutzfläche aus, was sich negativ auf die Rentabilität auswirkt.

Die zentrale Nutzung des Erdgeschosses bildet die Quartierstube, die sowohl für die Bewohner*Innen als auch die Quartierbewohner*Innen offensteht. Angegliedert wird ein Co-working Raum, der über eine Treppe direkt von den Wohnungen erschlossen wird. Das erhöhte Erdgeschoss des «de Boni»-Hauses beinhaltet wie bis anhin eine Gewerbe- oder Ladennutzung. Die Hoffläche wird nicht überbaut und mit einem Niveausprung in eine Gartenfläche für die Bewohner*Innen und einen Aussenplatz für die Quartierstube sowie das Gewerbe unterteilt. Ein Schleichweg verbindet die Militär- und die Lagerstrasse am Rande der Parzelle und bietet seitlich gut situiert Abstellräume für Velos. Die Hoffläche wird eher als privater Aussenraum gesehen und könnte bei Bedarf auch abgeschlossen werden.

Das Erscheinungsbild des Gebäudes verändert sich vorwiegend im Dachbereich mit der Aufstockung des «de Boni»-Hauses sowie Entfernung der Erker und Ausbildung eines Laubenganges. Auf der Strassenseite wird zudem das Vordach verstärkt und bildet einen gedeckten Vorbereich.

Eine der Fassade vorgelagerte Struktur, die in der Dachgeschoss-Perogla Ihren Abschluss findet und die Farbe der heutigen Fenster übernimmt, verleiht dem Äusseren ein neues Antlitz. Der Beitrag geht stark ins bauliche Detail, erläutert die Tiefe der Erhaltung der Bausubstanz, die Ertüchtigung der Fassade, und liegt demzufolge bei der Nachhaltigkeit und dem Kostenvergleich an 1. Stelle. Viele vorgeschlagene Entscheide lassen sich im momentanen Stand der Planung nicht überprüfen, wobei sicher alternative Lösungen gefunden werden können. Kontrovers wurde vor allem die Machbarkeit der Fassadenertüchtigung diskutiert. Das Projekt lebt vom Credo des baubüros Insitu und widerspiegelt eindrücklich dessen Ideologie.

«Unsere Projekte entwickeln sich aus den Begegnungen. Im Gespräch wachsen wir und unsere Ideen gemeinsam mit den Nutzerinnen und Nutzern.»

«Statt abzureissen und bei Null anzufangen, bauen wir auf Bestehendem auf. In sorgfältigen Adaptionen passen wir historische Bauten für aktuelle und zukünftige Nutzungen an.»

Demzufolge beginnt der Bauprozess mit dem Bauprojekt und Entscheidungen werden im Bauprozess getroffen und Re-use-Bauteile dann bestimmt.



Die Eingriffe in den Bestand des «Erlenhofs» und auch des «de Boni»-Gebäudes sind gezielt und zurückhaltend. Ein Rückbau auf den Rohbau kann mit diesem Ansatz verhindert werden – Statik und Medienführung der aktuellen Bauten werden respektiert. Nicht ganz nachvollziehbar erscheint bei dieser Grundhaltung der ersatzlose Rückbau der Erker inklusive deren Bodenplatten. Der Vorschlag, die bestehenden Waschbetonelemente an den Fassaden des «Erlenhofs» zu demontieren, neu auszurüsten und andernorts wieder zu montieren ist grundsätzlich interessant. Die Machbarkeit und Verhältnismässigkeit der notwendigen Anpassungsarbeiten müssten aber geprüft werden. Insgesamt punktet dieser Projektvorschlag durch die tiefsten Treibhausgasemissionen in der Erstellung. Im Betrieb reduziert die aufgerüstete Gebäudehülle den Heizwärmebedarf deutlich. Photovoltaik-Module auf der südseitigen Dachfläche produzieren Strom und decken einen Teil des Eigenbedarfs. Die Tageslicht-

nutzung ist in den tiefen und durch den Laubengang zusätzlich verschatteten Grundrissen wohl nicht überall ideal und müsste durch zusätzliche Massnahmen verbessert werden.

Der Entwurf stellt einen interessanten Beitrag zur Umnutzung innerstädtischer Liegenschaften dar, wobei sich der Entwurfsgedanke an der Bestandessubstanz orientiert und sich dieser unterordnet.



Situation 1:2000



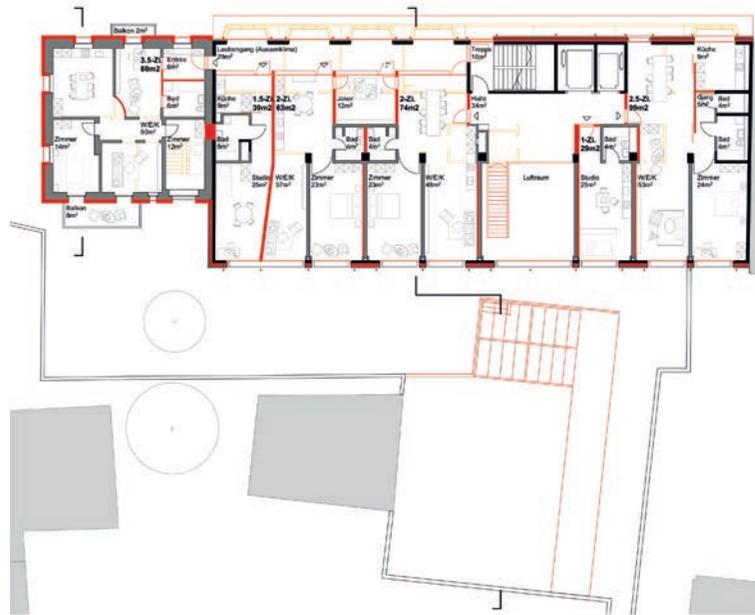
Erdgeschoss 1:500



Ansicht Lagerstrasse 1:1000



Ansicht Hofseite 1:1000

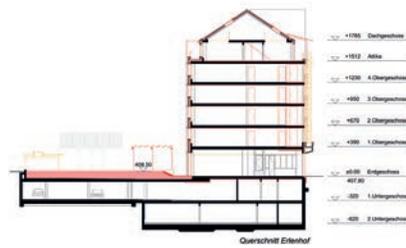


1.Obergeschoss 1:500



Querschnitt De Box

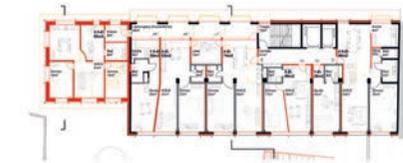
Querschnitte 1:1000



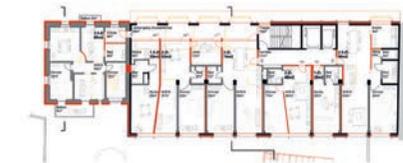
Querschnitt Einzelhof



5.Obergeschoss 1:1000



4.Obergeschoss 1:1000



3.Obergeschoss 1:1000



2.Obergeschoss 1:1000

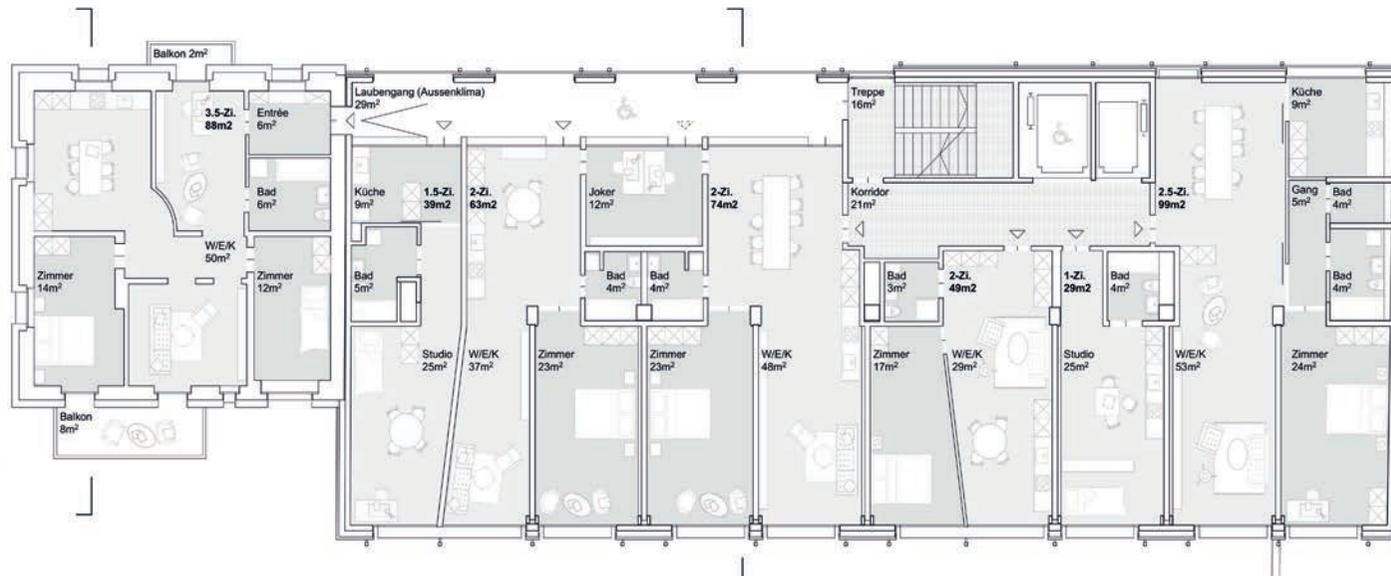


1. Untergeschoss 1:1000



2. Untergeschoss 1:1000

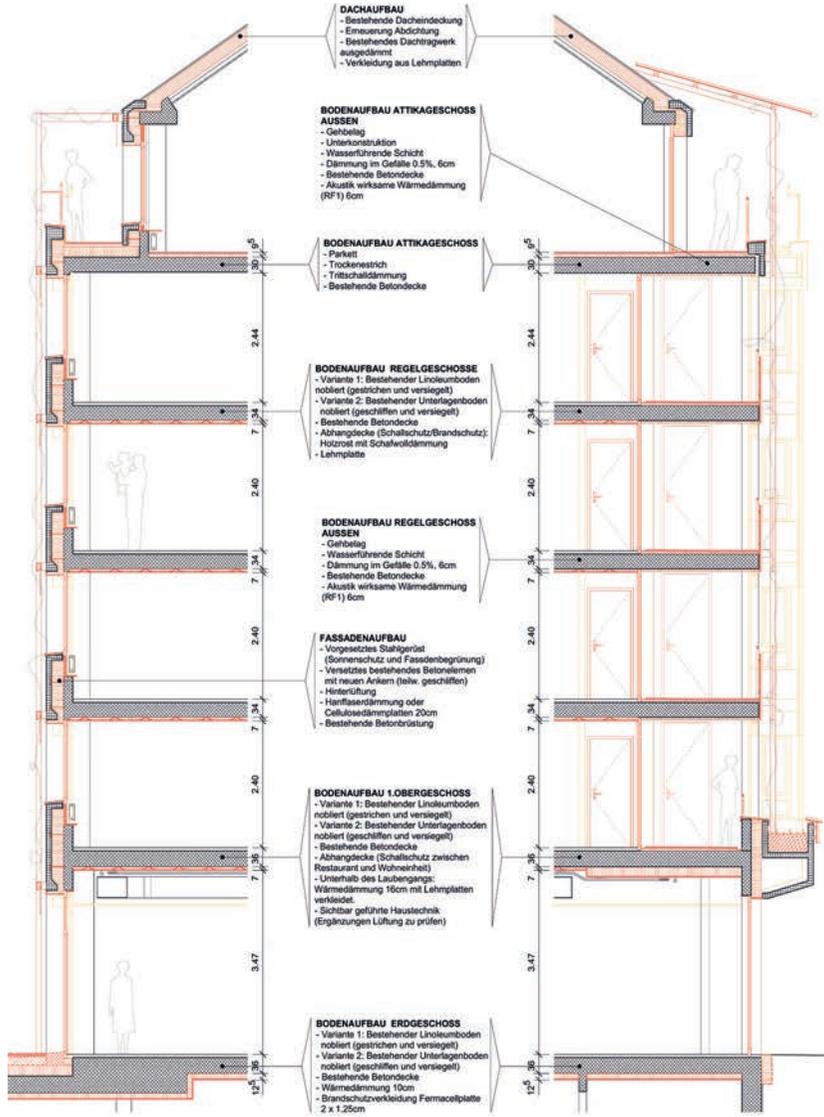




Wohnungstypen 1:200



Schnittperspektive

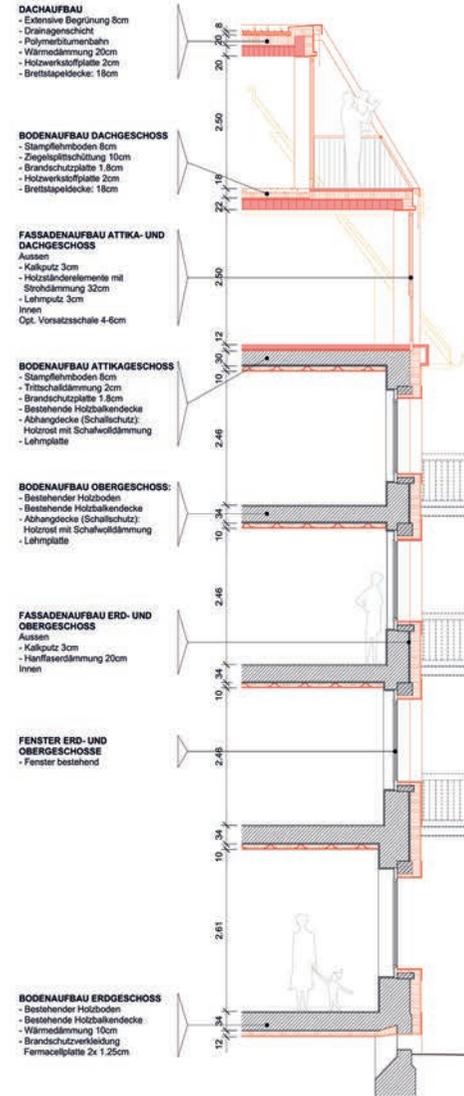


Fassadenschnitt Südfassade Erlenhof

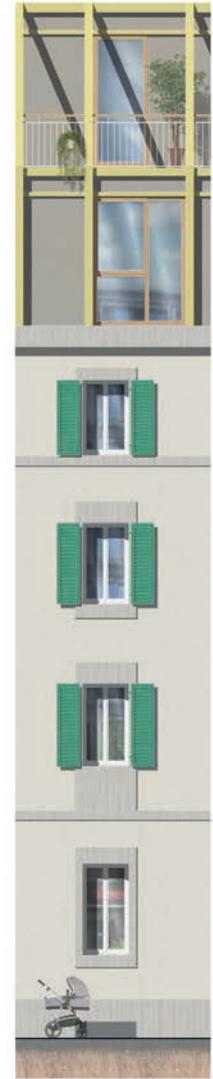
Fassadenschnitt Nordfassade Erlenhof



Nordfassade Erlenhof



Fassadenschnitt Nordfassade De Boni



Nordfassade De Boni

Projekt 04	
Architektur	pool Architekten, Zürich
Landschaft	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur u. Städtebau, Zürich

Der «Erlenhof» und das «de Boni»-Haus sind nicht nur Teil der südlichen Zeile des Blockrandes, sie stehen auch gemeinsam an einem neu entstandenen Platz, der sich vom Hotel bis zum Kulturbau Kosmos erstreckt. Dieser Situation trägt das Projekt von pool Rechnung, indem die Häuser zu einem zusammengefasst sind und sogar Erker von einem zum anderen verschoben werden.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird die bestehende Struktur des «de Boni»-Hauses übernommen und geschickt mit dem Nachbarn so ertüchtigt und verwoben, dass man bis auf das Hochparterre nicht sieht, dass es einmal zwei Gebäude waren. Die ruhige Dachfläche zum Platz hin trägt hingegen, verlangt das Baugesetz doch eine 45°-Abschrägung auf einer tieferen Höhe, als die Verfassenden, das angenommen haben; die neue Firsthöhe des «de Boni»-Hauses wäre also niedriger als diejenige des Erlenhofes. Viele Bauteile werden identitätsunterstützend wiederverwertet und an anderen Orten eingesetzt, beispielsweise fungieren die Dachziegel als Fassade des Hofhauses.

Mit der homogenen Keramikverkleidung und den wiederverwendeten Betonelementen im Sockelbereich ist der architektonische Ausdruck zwar zeitgemäss und zurückhaltend, ein wenig kraftvoller wäre dennoch wünschenswert gewesen. Die Hoffassade wird von den zwei grossen, doppelgeschossigen Loggias dominiert, welche einerseits der Belichtung und Belüftung der angrenzenden Geschosswohnungen dienen, andererseits als Aussenraum mit Cheminée gemeinsam genutzt werden können. Im bestehenden Hochparterre des De «de Boni»-Hauses wird ein Gastrobetrieb vorgeschlagen, die dazugehörige Gartenwirtschaft ist primär über den Hauptraum erschlossen, also gegenüber dem restlichen Hofbereich etwas erhöht. Der Hof mit dem zweistöckigen Gebäude, in dem vier Maisonettewohnungen untergebracht sind, erhält auch dank der Wendeltreppe, welche die beiden Loggien daran anbindet, eine sehr wohnliche Atmosphäre. Eine Quartierverbindung wäre zwar möglich, aber ange-

sichts der privaten Aussenräume an diesem Ort störend, demzufolge findet die Anbindung ans Quartier fast ausschliesslich auf der Seite der Lagerstrasse statt. Mit dem freistehenden Gebäude wirkt der Hofbereich stark besetzt und eher beengt. Zwar sind die Freiflächen bestimmten halböffentlichen und privaten Nutzungen zugeordnet, dennoch entsteht recht viel Restraum.

Für eine optimierte Erschliessung der Wohnungen wird das bestehende Treppenhhaus des «de Boni»-Hauses durch ein zweites im «Erlenhof» ersetzt. Somit gibt es im Erdgeschoss zwei Eingänge zu den Eingangshallen für die Bewohner und einen Haupteingang für die unterteilbaren Gemeinschaftsräume im EG sowie einen für den strassenseitig erschlossenen Gewerberaum.

Der Zugang zum Hof erfolgt über eine Orangerie. Diese Nutzungsaufteilung ist vernünftig und entwicklungsfähig, gleichzeitig ist die Orangerie eine reizvolle Idee, kollektive Interessen zu fördern, energetisch läge sie jedoch besser unter den ebenfalls nicht gedämmten Loggien, denn die eher grosse Abwicklung des Wärmedämmperimeters ist ein Schwachpunkt des Projektes. Die beiden, doppelgeschossigen Aussenräume stellen grosse Eingriffe in die Struktur dar und vermögen trotz der zentralen Lage nicht genügend zu leisten, profitieren doch nur jeweils zwei Wohnungen von den Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten.

Auch die gemeinsame Nutzung ist wegen ihrer Lage – «kontrolliert» von den unmittelbaren Nachbarwohnungen – weniger attraktiv. Immerhin ermöglichen sie, dass vier Geschosswohnungen zusätzlich zu denjenigen im de-Boni-Haus und denen im Dachgeschoss zweiseitig orientiert sind und die Fassade der Lagerstrasse zusätzlich beleben. Der Aufwand dafür scheint trotzdem zu gross. In den Wohnungen sorgen transparent gestaltete Zimmerwände dafür, dass die Küchenzonen in der Mitte der tiefen Grundrisse belichtet sind.



Im Eckzimmer des «de Boni»-Hauses werden die Lärmgrenzwerte beim dreieckigen Erkerfenster überschritten.

«Erlenhof» und «de Boni» bleiben grundsätzlich erhalten, werden weiter genutzt und helfen so graue Treibhausgasemissionen einzusparen. Die Eingriffe in den Bestand des Erlenhofs sind aber beträchtlich. Das neu eingestanzte Treppenhaus, die zu Aussenräumen umfunktionieren zweigeschossigen Gemeinschaftsterrassen sowie die umfassend neuen Fassadenbekleidungen und Dachaufbauten führen zu – vergleichsweise – hohen Werten in der Erstellung.

Im Betrieb verhilft die neue Gebäudehülle zu einem guten Dämmstandard und einem niedrigen Heizwärmebedarf, wengleich die Gebäudehüllzahl vergleichsweise hoch ausfällt. Photovoltaik-Module auf der südseitigen Dachfläche produ-

zieren Strom und decken einen Teil des Eigenbedarfs. Die klimatischen Bedingungen in der Orangerie sind unklar. Zur Medienführung werden die bestehenden Steigzonen genutzt. Die Tageslichtnutzung dürfte in den durchschliessenden Wohnungen mittig etwas eingeschränkt sein. Eine hohe thermische Behaglichkeit kann mit diesem Vorschlag aber wohl in allen Jahreszeiten gewährleistet werden.

Obwohl sich das Projekt gut weiterentwickelt hat, vermögen seine prägenden Aussagen nicht ganz zu überzeugen. Der Fassadenausdruck an der Lagerstrasse wirkt unschlüssig, bei den Loggien fällt die Abwägung Kosten zu Nutzen eher negativ aus und der Hofraum mutet zwar lauschig an, wirkt aber auch beengend.



Situation 1:2000





Erdgeschoss 1:500



Ansicht Lagerstrasse 1:1000



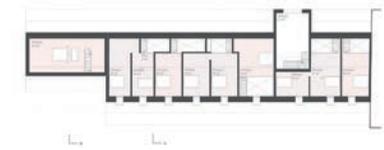
Ansicht Hofseite 1:1000



Schnitt B-B 1:1000



1.Obergeschoss 1:500



2.Dachgeschoss 1:1000



1.Dachgeschoss 1:1000



4.Obergeschoss 1:1000



3.Obergeschoss 1:1000



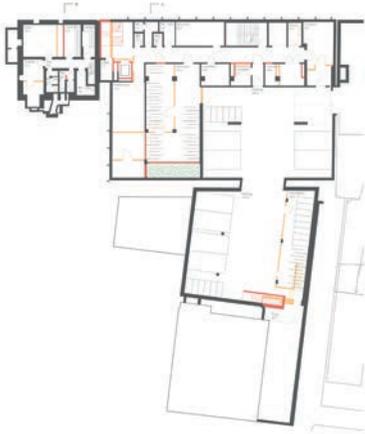
2.Obergeschoss 1:1000



Konzept Querschnitt 1:1000



Schnitt A-A 1:1000



1. Untergeschoss 1:1000



2. Untergeschoss 1:1000

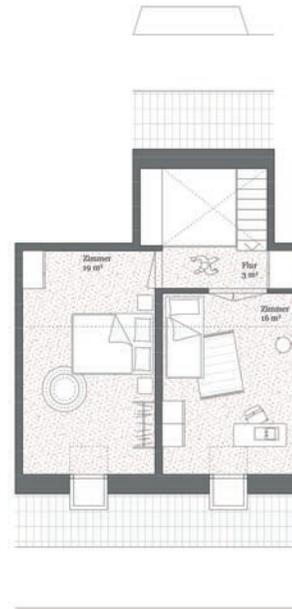




Wohungstyp 1:100
3.5 Zi-Wohnung, 98m²
2,4.OG



Wohungstyp 1:100
Maisonette, 3.5 Zi-Wohnung, 74m²
DG



2.5 Zi-Wohnung, 70m²
2,4.OG

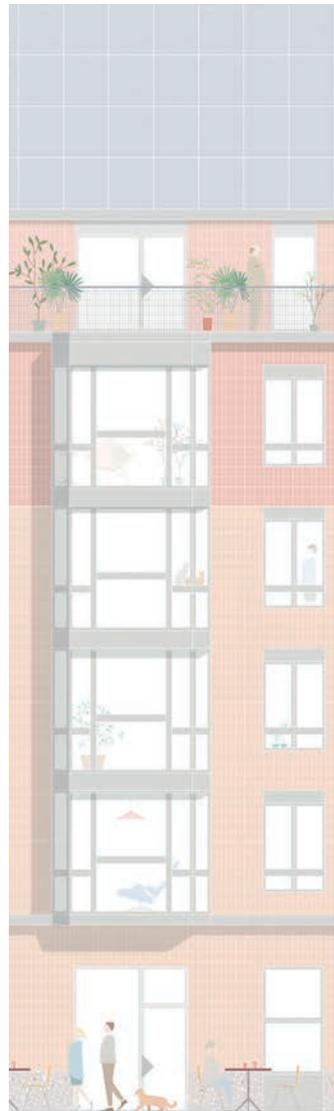


2.5 Zi-Wohnung, 53m²
2,4.OG

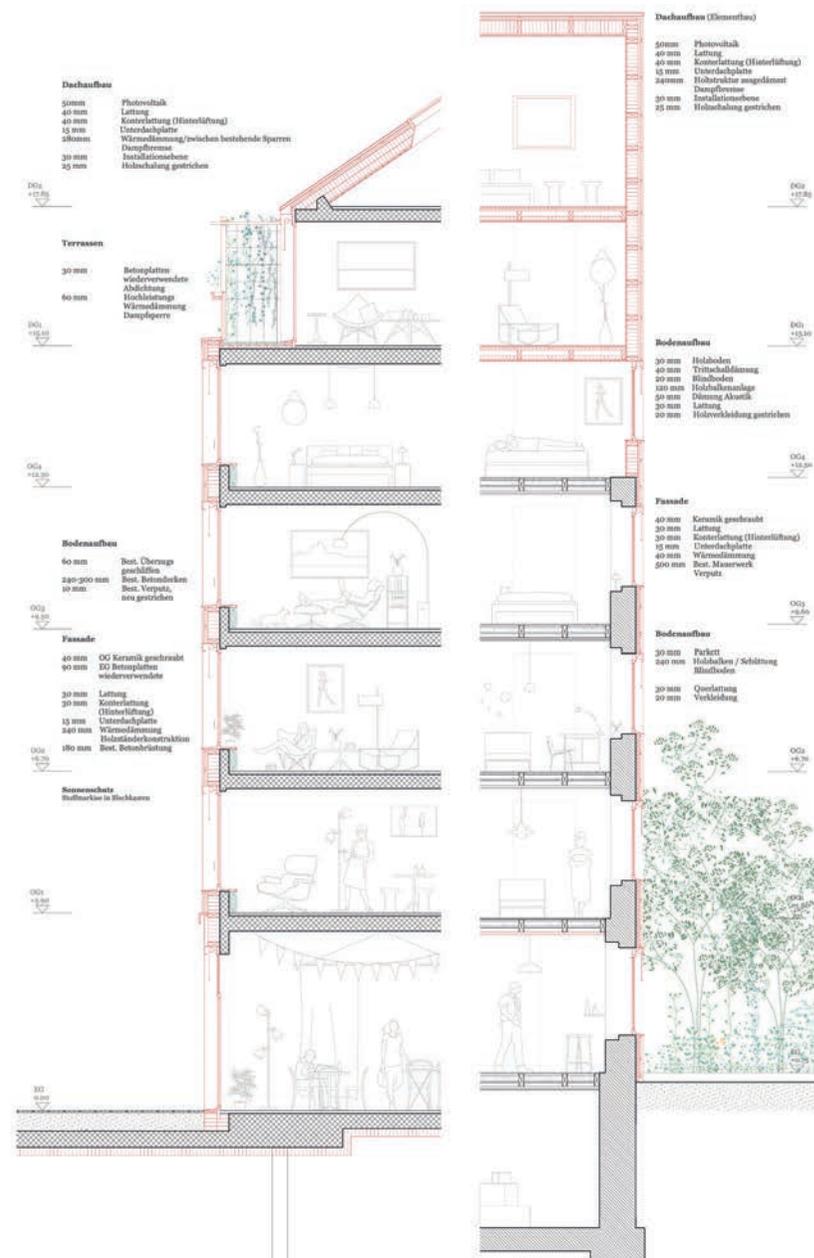
Wohnungsgrundrisse 1:200



4.5 Zi-Wohnung, 92m²
1-3.OG



Detailschnitt Fassade 1:150





Projekt 05

Architektur

Camponovo Baumgartner Architekt:innen, Zürich

Es ist den Verfassenden ein Anliegen die Geschichte des «Erlenhofs» auf verschiedenen Ebenen weiterzuschreiben. Entsprechend wird die Bausubstanz des Erlenhofes bis auf die beiden Dachgeschosse beibehalten und in grösstenteils hofseitig organisierte Kleinwohnungen aufgeteilt.

Mit der grossmasstäblichen Bebauung vis-à-vis hat ihrer Ansicht nach der heutige Hofzugang zwischen De Boni Haus und OléOlé-Bar an Relevanz verloren, deshalb schlagen sie als Ersatz für das unternutzte «de Boni»-Haus ein Anbau an den «Erlenhof» vor, der die Lücke bis zur Parzellengrenze ausfüllt. Somit geben sie dem Nachbarn eine Anschlussmöglichkeit um den Blockrand irgendwann einmal zu schliessen.

Nach langer Diskussion kommt die Jury zum Schluss, dass sie aus städtebaulichen und historischen Gründen an dem Abstand festhalten und eine breitere Durchwegung des Blockrandes aufrechterhalten möchte.

Um dem Gebäudeverbund an der Lagerstrasse mehr Prägnanz zu verleihen, rücken die Verfassenden die beiden neuen Attikageschosse in die Fassadenflucht. Diese Massnahme ist nicht ganz nachvollziehbar und zudem rechtlich umstritten, könnte doch die Bestandesgarantie für den baurechtswidrigen Erlenhof samt seiner Mehrausnutzung verloren gehen.

Im Erdgeschoss wird eine graduelle Abstufung an Öffentlichkeit angeboten: die Kantine im Erdgeschoss mit grossen Öffnungen verbindet den Hof mit dem Trottoirbereich und funktioniert als Treffpunkt für Haus- und Quartierbewohnerschaft sehr gut.

Ebenfalls gut vorstellen kann man sich den zweistöckigen Hofpavillon mit Gewerbenutzung, als Ergänzung zur Hofkantine.

Ein neuer Hofzugang verbindet die Lagerstrasse mit der Militärstrasse und sorgt für die erwünschte Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers.

Nur der Bewohnerschaft vorbehalten ist hingegen ein Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss mit Terrasse.

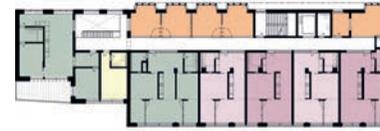
Die Grundrisse sind dreischichtig aufgebaut, indem eine innere Gasse und eine Pufferschicht die Wohnungen von der lärmigen Seite abtrennen; ebenso sind die meisten Wohnungen in drei Schichten eingeteilt, wobei im mittleren Bereich die Schlafräume mit einer vorgelagerten Loggia liegen, eine aus energetischer Sicht ungünstige Anordnung.

Im engen Korsett der Rahmenbedingungen können selbst kleine Massnahmen entscheidend sein, das Projekt nicht weiterzuverfolgen.

Der mögliche Verlust des Bestandesschutzes und die vielen einseitig ausgerichteten Wohnungen mit den thermisch nur schwer abtrennbaren Loggien haben schliesslich den Ausschlag gegeben.



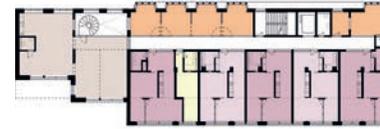
Erdgeschoss 1:1000



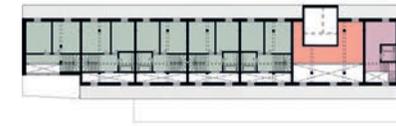
3.Obergeschoss 1:1000



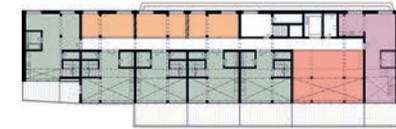
2.Obergeschoss 1:1000



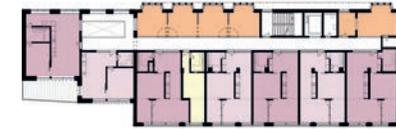
1.Obergeschoss 1:1000



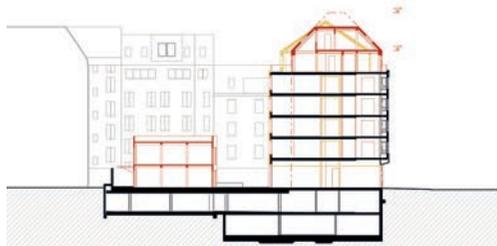
Dachgeschoss 1:1000



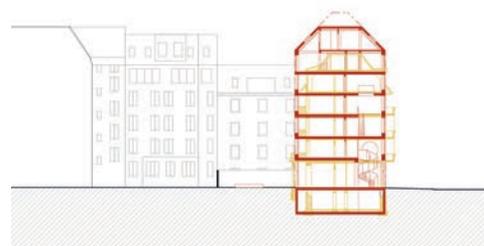
5.Obergeschoss 1:1000



4.Obergeschoss 1:1000



Schnitt AA 1:1000



Schnitt BB 1:1000

Projekt 06

Architektur

Darlington Meier Architekten, Zürich

Das Projekt geht von der Erhaltung des «Erlenhofs» mit einem anschliessenden Ersatzneubau anstelle des «de Boni»-Gebäude sowie einem grossen Hofgebäude, das an die bestehende Bausubstanz anschliesst, aus.

Fernziel ist eine Schliessung des Blockrandes an der Ecke Lager-/Langstrasse und eine Stärkung der Ecksituation als Auftakt sowohl zur Lager- als auch zur Langstrasse, was als starkes Zeichen zu überzeugen mag .

Zwischenzeitlich wird eine offene Hofdurchfahrt und eine geschlossene Brandmauer den Abschluss zum Eckgebäude mit der OléOlé- Bar bilden.

Der Erdgeschossgrundriss zeigt mit seinen vielen Eingängen und verschiedenen Abtrennungsmöglichkeiten eine interessante Nutzungsvielfalt mit öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen auf.

Das neue Hofgebäude wird mit dem Erlenhof im Erdgeschoss verbunden und trägt zum Nutzungsmix bei.

Das Obergeschoss des Hofgebäudes weist mehr Privatheit auf und wird entweder über eine der Aussentreppen oder vom «Wohnhaus» her erschlossen.

Die Dachterrasse bildet den Aussenraum der Wohnungen und kann von einer angrenzenden Gemeinschaftsküche bedient werden.

Ab dem 1. Obergeschoss beginnt die privatere Sphäre mit Co-working spaces, Gemeinschaftsküchen und Wohnungen, die um eine grosse, geschossübergreifende Gemeinschaftszone angeordnet sind. Die Qualität dieser durchgrünten Begegnungszone vermag nicht zu überzeugen, da sie einen grossen Flächenanteil einnimmt und schlecht nutzbar ist.

Die Wohnungsgrössen sind knapp bemessen, die Wohnungen nur schwer möblierbar.

Das Angebot an 2.5 Zimmer-Wohnungen macht richtigerweise den grössten Anteil aus .

Die Verschiebung der Nasszellen sowie die Deckeneinschnitte im Korridorbereich stellen starke Eingriffe in die Tragstruktur dar, die sich auf die Wirtschaftlichkeit auswirken.



Erdgeschoss 1:1000



1.Obergeschoss 1:1000



Regelgeschoss 1:1000



Dachgeschoss 1:1000



Ansicht Lagerstrasse 1:1000



Querschnitt 1:1000

plan

zeit

planzeit GmbH

Bauherrenberatung
Projektentwicklung
Baukommunikation

Rosengartenstrasse 1
CH-8037 Zürich
Telefon 044 201 37 70

www.planzeit.ch