



## Baudokumentation

# Einer für alle – Turmbau im «Bermudadreieck»

Erneuerung Hohlstrasse 9 in Zürich-Aussersihl

Die Mieterschaft, vorwiegend Wohngemeinschaften, fühlte sich in den äusserst preisgünstigen Wohnungen mit viel Charme wohl. Dass sich die Mietenden teilweise ein Badezimmer im Dachgeschoss oder Keller teilten, störte sie nicht. Vorderhand bestand also kein Grund, an den einfachen Altbauwohnungen etwas zu ändern. Im Laufe der Jahre hatten sich jedoch Mängel und Schäden angehäuft, die eine grundlegende Erneuerung schliesslich unumgänglich machten. Wen wundert's: Am Gebäude von 1893 im sogenannten «Bermuda-Dreieck» wurde seit 40 Jahren stets nur das Allernötigste repariert.

# Ausgangslage

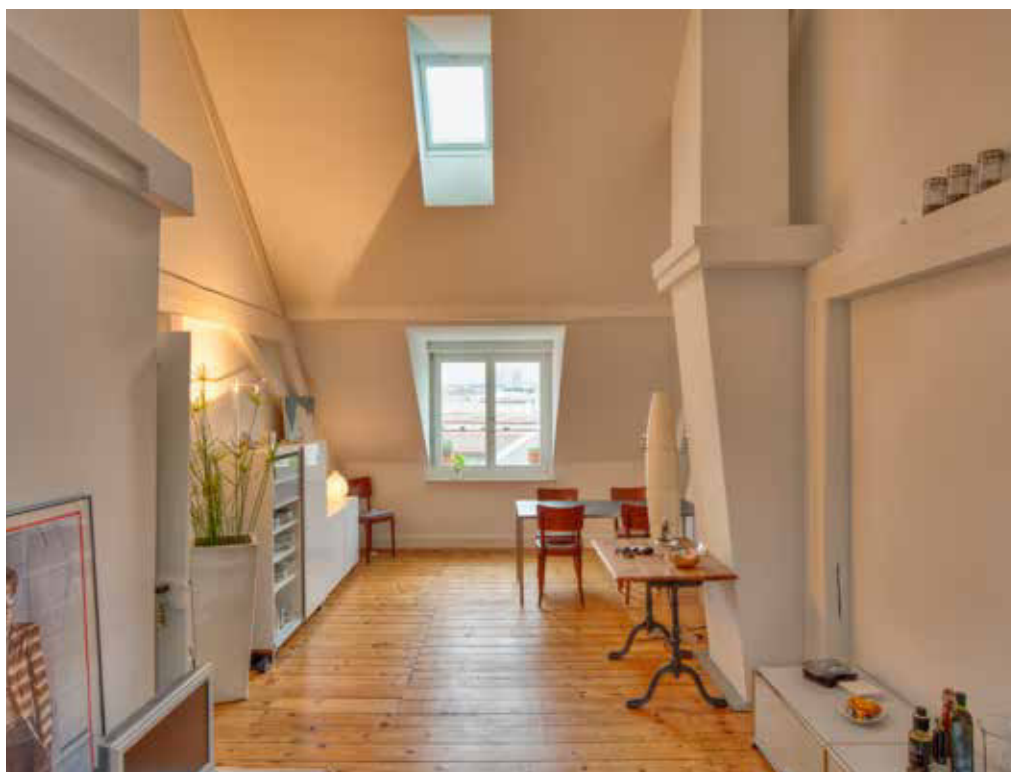
Die Hohlstrasse 9 im zentralen und lebendigen Kreis 4, wo sich elegante Shops und Dutzendware-Outlets, szenige Restaurants und schmutzige Imbissbuden aneinanderreihen, war eine der ersten Liegenschaften, welche die Stiftung PWG erwarb. Die neun 3-Zimmer-Wohnungen und zwei Gewerberäume hielten, was man sich von einem Altbau verspricht: Der Luxus bestand nicht in schicken Armaturen, cleanen Oberflächen oder technischen Extras, sondern in schmuckvoll verzierten Türgläsern, knarrenden Riemenböden, uralten Steintrögen und sehr tiefen Mietzinsen.

Das war 1991, kurz nachdem unsere Geschäftsstelle in dieser Liegenschaft ihren Betrieb aufgenommen hatte – und sollte noch etliche Jahre so bleiben. Denn die Mieterschaft fühlte sich im Altbau wohl und wollte möglichst keine Veränderung. Doch der Zahn der Zeit nagte an der Bausubstanz, den Bädern und Küchen. Schliesslich waren auch die Fallstränge und die Elektroinstallationen sanierungsbedürftig, und die Ökobilanz der Holz- und Ölöfen in den Wohnungen verlangte, beide Augen zuzudrücken. Ausserdem war der Kellerraum unter dem Hof einsturzgefährdet.

Im Hof schenkten die Architekten der Bewohnerschaft mit einem Balkonturm, was sie brauchte: gemeinsamen Aussenraum, privaten hatten sie nämlich bereits.

# Wettbewerb

Grundlegend für die Renovation waren verschiedene Expertisen und ein Architekturwettbewerb. 2009 stellte die Stiftung PWG vier Architekturbüros die Aufgabe, die Küchen und Bäder sowie die technischen Installationen zu erneuern und die Mansardenzimmer zu einer Dachwohnung umzubauen. Ausserdem bestand die Möglichkeit, Südbalkone vorzusehen. Den anonymen Projektwettbewerb auf Einladung entschieden Joos & Mathys Architekten ETH/SIA aus Zürich für sich. Die Jury unter der Leitung von Architektin Pascale Guignard überzeugte der ausgenommen respektvolle Umgang mit der bestehenden Bausubstanz.



Im Dachgeschoss entstand aus den Mansarden eine vollwertige Wohnung. Im Bereich des Wohnzimmers konnte der Estrichboden entfernt werden, sodass es eine Überhöhe aufweist.

# Wohnungen

Joos & Mathys Architekten richteten ihr Projekt ganz nach den von der Stiftung PWG gesetzten Eingriffs- und Kostenzielen aus. Ersetzt wurde nur, was nicht mehr taugte oder nicht repariert werden konnte. In den Küchen blieben so die reizvollen Steintröge erhalten, und anstatt einer teureren Einbauküche sahen die Architekten wiederum einen frei stehenden Herd und Kühlschrank vor. Die vorhandenen Oberflächen und Materialien wurden grösstenteils übernommen und, wo nötig, aufgefrischt. Den einsturzgefährdeten Kellerraum unter dem Hof liessen wir auffüllen, weil eine Sanierung zu kostspielig gewesen wäre.

Die bestehenden Installationen wurden fast vollständig ersetzt, weil sie am Ende ihrer Lebensdauer waren. Die Elektroleitungen sind nun unter Putz gesetzt oder unter der Staubleiste der Lamperie geführt. Anstelle der ineffizienten Holz- und Ölöfen sahen die Architekten direkt neben den Kaminzügen, in denen neu die Steigleitungen verlaufen, Röhrenradiatoren vor. Kurzum: Das siegreiche Projekt sicherte die vorhandenen Qualitäten der Liegenschaft und verstand es, ihr dennoch neues Leben einzuhauchen.

Dass diese sanfte Erneuerung überhaupt möglich war, ist der sorgfältigen und nachhaltigen Materialwahl der Erbauer des Mehrfamilienhauses zu verdanken. Dies erkannten die Architekten: «Der Charme der Altbauwohnungen sollte auch nach der Renovation bewahrt bleiben und nicht in einer überzogenen Renovation ersticken.»



Anstatt einer teureren Einbauküche sahen die Architekten wiederum einen frei stehenden Herd und Kühlschrank vor.

# Balkonturm

Den von uns im Wettbewerbsprogramm angeregten Balkonen auf der Hofseite hielten Joos & Mathys einen verblüffenden Gegenvorschlag entgegen. Anstatt den Mietenden mehr von jenem privaten Aussenraum zu geben, den sie auf der Strassenseite ohnehin schon besaßen, schenkten sie ihnen, was sie wirklich brauchten: gemeinsamen Aussenraum. Wo? Nein, nicht wie üblich auf einer Terrasse auf dem Dach – dazu war dieses ungeeignet –, sondern in einem turmartigen Anbau im Hof.

Auf Streifenfundamenten wurde ein Balkonturm bestehend aus vorgefertigten Stahlelementen und Betondecken errichtet. Der Vorbau wirkt leicht wie eine Voliere und ist das einzige äusserlich sichtbare Zeichen der Erneuerung, ein zurückhaltender Eyecatcher im Hof. Nun stehen den Bewohnenden Loggien auf drei Niveaus offen. Sie werden über das Treppenhaus betreten. Klapppläden sorgen bei Bedarf für Privatheit.



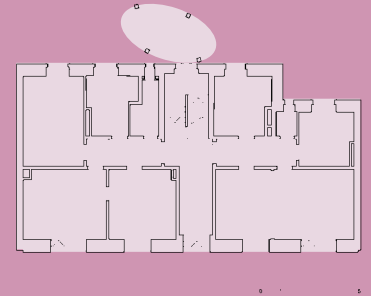
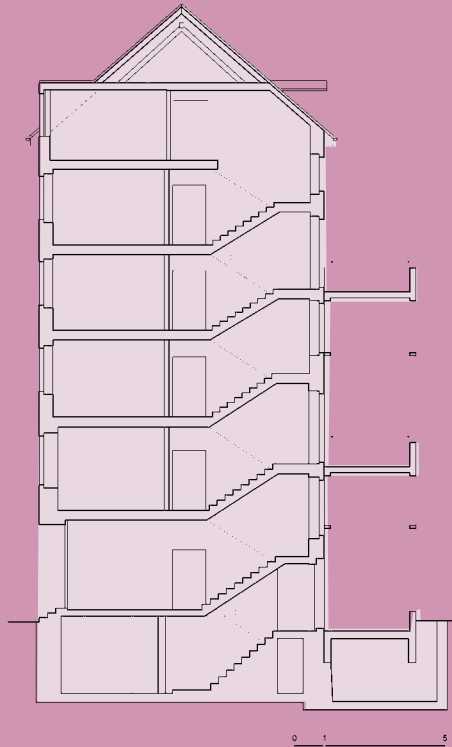
Ersetzt wurde nur, was nicht mehr taugte oder nicht repariert werden konnte. In den Küchen blieben so die reizvollen Steintröge erhalten.



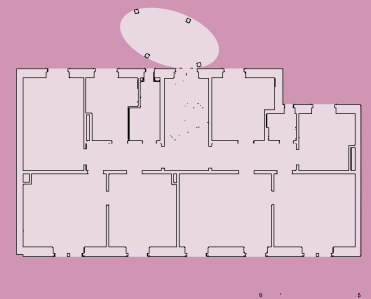
Weitere Infos: [pwg.ch](http://pwg.ch)

# Pläne & Projektdaten

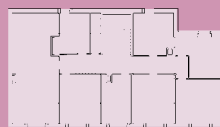
Situation



Erdgeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Erwerb	1991
Umbauzeit	Juli 2010–April 2011
Baukosten BKP 1–9	2'295'548 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	685 m <sup>2</sup>
Baukosten (BKP 1–5) / m <sup>2</sup> HNF	3'351 Fr.
Anzahl Wohnungen	10
Anzahl Gewerberäume / -fläche	2 / 103 m <sup>2</sup>
Anzahl Nebenräume	0
Anzahl Parkplätze	0

Mietzinseinnahmen / Jahr	ca. 196'000 Fr.
Mietzinse Wohnen / m <sup>2</sup> und Jahr	ca. 295 Fr.
Mietzinse Gewerbe / m <sup>2</sup> und Jahr	ca. 235 Fr.

Energiekennzahl / m <sup>2</sup> und Jahr	341 MJ
---	--------

Architektur: Joos & Mathys Architekten ETH/SIA, Zürich  
Bauingenieur: Urech Bärtschi Maurer AG, Zürich  
Stahlbau: Josef Oetterli AG, Dällikon  
HLS-Planer: Heiling AG, Zürich  
Projektleitung PWG: Urs Christen, Zürich

Stiftung PWG  
Werdstrasse 36  
Postfach  
8036 Zürich

043 322 14 14  
info@pwg.ch  
pwg.ch

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich | Pläne: Joos & Mathys Architekten ETH/SIA, Zürich | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 3.7.2018