



## Baudokumentation

# Einfach bauen? Geht doch!

Ersatzneubau Freihofstrasse 32, 34 in Zürich-Altstetten

Der schlechte Zustand der Häuser beschäftigte uns während Jahren immer wieder. Auch war das Grundstück stark unternutzt. Den günstigen Mieten zuliebe lancierten wir den Neubau jedoch erst als letztes Mittel. Wir wollten für eine Mieterschaft bauen, die wenig Wohnfläche beansprucht und kein eigenes Auto besitzt. Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, welche den Wettbewerb für sich entschieden, gelang eine Punktlandung. Sie entwickelten Grundrisse mit minimaler Fläche und maximaler Nutzungsmöglichkeit. Gegenüber dem Vorgänger bietet das neue Gebäude deutlich mehr Mietfläche. Den strengen Mietbedingungen zum Trotz war das Interesse an den Wohnungen riesig: Fast 500 Bewerbungen gingen ein, nur 33 konnten wir berücksichtigen.



Die ebenerdig wohnenden Mietparteien haben einen Sitzplatz. Der Garten steht der Hausgemeinschaft zur Verfügung. Der mächtige Kastanienbaum konnte erhalten werden. Neu gepflanzt wurden zwei Obstbäume und ein Bergahorn.

## Projektentwicklung

Besonders in den Siebziger- und Achtzigerjahren beanspruchten die Schweizerinnen und Schweizer Jahr für Jahr mehr Fläche zum Wohnen. In letzter Zeit setzte jedoch eine Trendwende ein, welche die gemeinnützigen Wohnbauträger eingeläutet hatten. In Genossenschafts- und kommunalen Wohnungen liegt der Flächenverbrauch seit 2008 konstant bei knapp 34 Quadratmetern pro Person, gegenüber 39 Quadratmetern im Gesamtmarkt. Der Ersatzneubau der Stiftung PWG an der Freihofstrasse hat den Flächenkonsum nun nochmals eingedämmt: auf weniger als 30 Quadratmeter pro Mieter.

Die Architekten hatten dafür im Wettbewerb ehrgeizige Vorgaben zu erfüllen. Eine 4.5-Zimmer-Wohnung durfte nur gerade 87 Quadratmeter messen, exklusive Abstellraum von 8 Quadratmetern. Unser Vorbild waren

die ähnlich grossen Gründerzeitwohnungen in Zürich, die auch nach über 100 Jahren noch sehr gefragt sind. Dank abgeschlossener Zimmer eignen sie sich für Familien, Wohngemeinschaften und andere Wohnformen. Diese Vielseitigkeit, gepaart mit geringer Mietfläche, die nicht zuletzt ein wirkungsvoller Hebel für preisgünstige Mieten ist, strebten wir beim Ersatzneubau an.

Zudem wollten wir auf eine Tiefgarage verzichten, die nicht nur teuer gewesen wäre, sondern auch teilweise leer stünde (rund die Hälfte der Zürcher Bevölkerung fährt kein eigenes Auto). Dank eines Mobilitätskonzepts für autoarme Nutzungen mussten schliesslich nur 5 statt 17 Pflichtparkplätze geplant werden. Dies waren die Wettbewerbsvorgaben für den Ersatzneubau, den wir den tiefen Mieten zuliebe seit 2002 immer wieder hinausgeschoben hatten. Die bestehenden Häuser von 1909 waren in schlechtem Zustand, boten 74 Prozent weniger Mietfläche und verbrauchten viel Heizenergie.





Vom schweren Vordach des Hauseingangs scheint – beschwert von einer Betonkugel – ein Leintuch zu hängen. Die augenzwinkernde Gestaltung stammt von Christian Hörlner.



## Ersatzneubau

Im Unterschied zu den früheren zwei Häusern besteht der Neubau aus einem einzigen, lang gestreckten Volumen. An der Freihofstrasse verläuft die Fassade gerade, rückseitig gibt es zwei Ausfaltungen, die eine effiziente Einteilung der Geschossflächen erlauben: Jeweils sechs Wohnungen und zwei Treppenhäuser sind pro Regelgeschoss vorhanden. Der Garten hinter dem Haus steht der Hausgemeinschaft zur Verfügung; das Gleiche gilt für die beiden Dachterrassen. Den Velofahrern stehen mehr als 100 Abstellplätze und weitere Einrichtungen zur Verfügung (Mobilitätskonzept).

Die Wohnungsgrundrisse kommen ohne Erschliessungsfläche aus und sind daher äusserst ökonomisch. Die nutzungsneutralen Individualräume von rund 13 Quadratmetern gruppieren sich um eine gut dimensionierte Wohnküche, die als Zentrum, Verteilhalle oder als Wohnraum funktioniert. Den strengen Flächenvorgaben zum Trotz gelang es den Architekten sogar, einen angenehmen Eingangsbereich zwischen Treppenhaus und Wohnküche anzubieten. Zusätzlich zu einem Kellerabteil gibt es in den Wohnungen ein Reduit, das als Vorratskammer, Ankleide oder Ähnliches genutzt werden kann.

Im Sinne der Einfachheit besannen sich die Architekten auf frühere Bauweisen. So kam der Haustechnikinstallateur erst ins Haus, als der Baumeister weg war. Alle Innen- und Aussenwände bestehen aus tragendem Backstein ohne zusätzliche Dämmschicht (Einsteinmauerwerk). Deshalb stehen die Wände auf den Etagen übereinander, und die dünnen Decken spannen über höchstens vier Meter. Statt der allgegenwärtigen Bodenheizung gibt es Radiatoren. Und die Elektroleitungen verlaufen nicht in eingefrästen Schlitzen, sondern auf Putz, geschmückt von fixen Wandleuchten.



Von der Wohnküche gelangt man in nutzungsneutrale Räume von rund 13 Quadratmetern. Die höhere Tür führt in ein etwas grösseres Zimmer, das sich als Wohnraum, aber zum Beispiel in einer WG auch einfach als Zimmer eignet.



# Pläne & Projektdaten

## Grundrisse



Erdgeschoss



1./2./3. Obergeschoss

10 m



Erwerb	1992	Mietzinse / m <sup>2</sup> und Jahr	ca. 218 Fr.
Wettbewerb	2015		
Bauarbeiten	2017–2019	Energiekennzahl / m <sup>2</sup> und Jahr	offen
Baukosten BKP 1–9	14'129'854 Fr.	Architektur und Bauleitung: Edelaar Mosayebi Inderbitzin	
Baukosten (BKP 1–9) / m <sup>2</sup> VMF	4891 Fr.	Architekten, Zürich	
Baukosten (BKP 1–9) / m <sup>3</sup>	1004 Fr.	Bauingenieur: WKP Bauingenieure, Zürich	
Anzahl Wohnungen	33	Haustechnikplanung: Ospelt Haustechnik, Vaduz	
Anzahl Gewerberäume / -fläche	1 / 23 m <sup>2</sup>	Bauphysik: Wichser Akustik & Bauphysik, Zürich	
Anzahl Nebenräume	1	Kunst-und-Bau: Christian Hörler, Wald AR	
Anzahl Veloabstellplätze im Freien / Innern	20 / 80	Bauherrenvertretung: Hämmerle Partner GmbH, Zürich	
Anzahl Parkplätze Auto / Motorrad	5 / 4	Projektleitung PWG: Alexandra Banz	

Stiftung PWG  
Werdstrasse 36  
Postfach  
8036 Zürich

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

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich | Pläne: Architekten/Stiftung PWG | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Korrektorat: Torat, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 8.12.2020