



Baudokumentation

Wo einst Zigarren gerollt wurden

Umnutzung Nidelbadstrasse 6, 8 in Zürich-Wollishofen

Die ehemalige Zigarrenfabrik Weber in Wollishofen ist ein frühes Beispiel für die Umnutzung von Gewerberäumen zu Wohnungen in Zürich. Problemlos ging dies aber nicht. Ein Generalunternehmer musste den Umbau wegen Geldmangels einstellen. Der Wert der Liegenschaft war einst auf fast 15 Millionen Franken geschätzt worden. Nach dem Platzen der Immobilienblase der 1990er-Jahre kaufte sie die Stiftung PWG nach langen Verhandlungen für 3 Millionen von der Gläubigerbank. Heute wird in der einstigen Tabakfabrik gewohnt und gearbeitet. Die Stiftung PWG hat im reizvollen Bau aus den frühen 1930er-Jahren 23 besondere Wohnungen sowie Büros und Ateliers erstellt.

Projektentwicklung

Das Grundstück von 2'230 m² befindet sich an schöner und ruhiger Wohnlage im Neubühl-Quartier. Die Stiftung PWG beschloss, dort Wohnungen mit mindestens vier Zimmern anzubieten, denn es mangelte schon damals an familientauglichen Wohnungen. Aber auch Büros und Ateliers sollten Platz finden, um eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

Dazu veranstalteten wir einen Studienauftrag unter fünf Architekturbüros. Der beste Vorschlag kam von den Architekten Fahrländer + Fries (heute BKF Architektur AG). Als Einzige konnten sie in den Süd-West-Wohnungen einen Bereich ohne Dachschrägen und mit attraktiven Aussenräumen schaffen. Nach dem Ja des Stiftungsrates begannen Mitte 1998 die Abbrucharbeiten, nach elf Monaten waren die Wohn- und Arbeitsräume bezugsbereit – und im Nu vermietet.

An schöner und ruhiger Wohnlage im Neubühl-Quartier entstand aus einer Zigarrenfabrik preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum.

Umbaukonzept

Die «Zigarrenfabrik» besteht aus einem L-förmigen und einem quadratischen Baukörper. Ersterer diente einst der Fabrikation, letzterer als Lager. Die schlichte Industriearchitektur der 1931 erstellten Fabrik war im Laufe der Zeit durch verschiedene Anbauten verunklärt worden. Zudem beeinträchtigte ihr Schattenwurf die Wohnqualität.

Die Architekten brachen die störenden Annexe zugunsten von zwei neuen ab. Der Verbindungsbau und das zusätzliche Geschoss waren präzise auf die Umnutzung abgestimmt. Die Dachschräge des Lagerbaus minderte die Wohnraumqualität und wurde abgebrochen. Das neue Attikageschoss bildet nun mit dem Verbindungsbau eine Einheit.

Die Gebäudestruktur blieb beim Umbau weitgehend erhalten, ja wurde sogar betont: Bestehende Stützen, Träger und Betondecken blieben sichtbar. Das sorgt zusammen mit den teilweise über drei Meter hohen Räumen weiterhin für ein industrielles Ambiente. Passend dazu wurden die Neubauteile im Attikageschoss und im Zwischenbau auch als Stützen-Platten-Konstruktion ausgeführt.



Innenräume

Getreu unseren Zielsetzungen ist der Innenausbau schlicht, zurückhaltend und mit langlebigen, baubiologisch unbedenklichen Materialien ausgeführt. Auch die industrielle Vergangenheit des Bauwerks beeinflusste das Materialkonzept. Bestehende Materialien blieben, sofern ästhetisch und ökologisch überzeugend, erhalten, neue wurden dem Industriebau entlehnt. So wählten wir einen Hartbetonboden, einen Industrieparkett und einen Sumpfkalk-Wandabrieb, dessen raue Textur ebenfalls gut in die ehemaligen Fabrikräume passt.

Die Küchenkombinationen dagegen sind bewusst anders gestaltet und wie Möbelstücke in die Wohn-, Ess- und Kochbereiche der Wohnungen hineingestellt. Einzelne Komponenten der Küche kann der Mietende zudem nach Wunsch positionieren. Der Parkett zieht sich schwellenlos durch den gesamten Wohn- und Schlafbereich sowie den Korridor.

Alle Wohnungen verfügen über einen grosszügigen privaten Aussenraum, entweder einen Balkon oder eine Terrasse. Der Wohnungsspiegel weist Einheiten auf, die lediglich über ein WC und eine Dusche, aber keine Einbauküche verfügen. Diese 25 m² grossen Zimmer taugen als Wohnatelier oder für einen Jugendlichen vor dem endgültigen Wegzug aus dem Elternhaus; eine einfache mobile Kochgelegenheit lässt sich bei Bedarf selber schaffen.

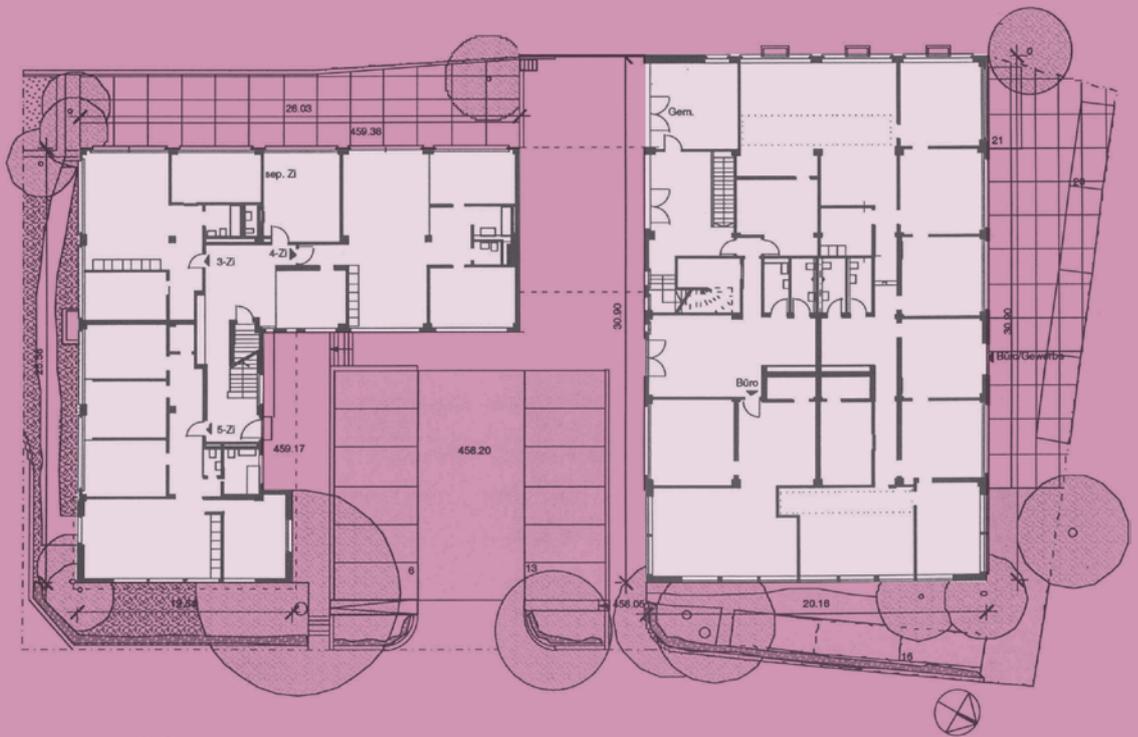


Der Innenausbau ist schlicht, zurückhaltend und mit langlebigen, baubiologisch unbedenklichen Materialien ausgeführt.

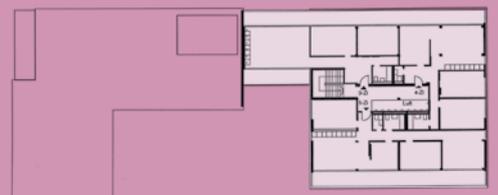
Weitere Infos: pwg.ch

Pläne & Projektdaten

Situation



Grundriss 1./2. OG und 3. OG



Erwerb	1997
Bauzeit	1998–1999
Baukosten BKP 1–5	6'011'633 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	2'377 m ²
Baukosten (BKP 1–5) / m ² HNF	2'529 Fr.
Anzahl Wohnungen	23
Anzahl Gewerberäume / -fläche	2 / 481 m ²
Anzahl Nebenräume	0
Anzahl Parkplätze	21

Mietzinseinnahmen Total / Jahr	508'572 Fr.
Mietzinse Wohnen / m ² und Jahr	196 Fr.
Mietzinse Gewerbe / m ² und Jahr	260 Fr.

Energiekennzahl / m ² und Jahr	236 MJ
---	--------

Architektur: BKF Architektur AG, Zürich
 Bauingenieur: Martin Grether, Zürich
 Heizungs- und Sanitärplaner: B+G Ingenieure AG, Zürich
 Bauführung: Aebi Bauleitungen, Zürich
 Projektleitung PWG: Emil Seliner + Partner, Zürich

Stiftung PWG
 Werdstrasse 36
 Postfach
 8036 Zürich

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

Impressum | Fotografie aussen: Ralph Hut, Zürich; innen: Georg Sidler, Schwyz; Fahrländer + Fries Architekten, Zürich | Pläne: Fahrländer + Fries Architekten, Zürich | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 5.7.2018