



## Baudokumentation

# Zweites Leben für Jugendstilhäuser

Erneuerung Dolderstrasse 23, 25 in Zürich-Hottingen

Seit ihrer Erstellung waren die mehr als hundertjährigen Häuser nie umfassend renoviert worden. Vor allem die Gebäudeinstallationen hatten das Ende der Lebensdauer erreicht und mussten erneuert werden. Wie üblich bei der Stiftung PWG fanden wir das ausführende Architekturbüro Michael Meier und Marius Hug in einem Wettbewerb. Erneuert wurden vor allem die Küchen und Bäder einschliesslich sämtlicher Sanitär- und Elektroinstallationen. Ausserdem waren die schmucken Wohnungstüren den heutigen feuerpolizeilichen Normen anzupassen.

# Ziele

Nicht umsonst sind die Liegenschaften an der Dolderstrasse 23, 25 im Inventar der Denkmalpflege. Sie gehören zu den schönsten aus der Zeit der vorigen Jahrhundertwende im Bestand der Stiftung PWG. Besonders die Treppenhäuser galt es bei der Erneuerung möglichst zu erhalten, während in den Wohnungen grössere Eingriffe möglich waren. Solche waren auch nötig: Küchen, Bäder und technische Installationen waren am Ende ihrer Lebensdauer und riefen nach einer umfassenden Erneuerung.

Eine Knacknuss war das Treppenhaus, welches nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten an heutige feuerpolizeiliche Normen anzupassen war. Auch sollten die verschiedenen Mansardenzimmer den Dachwohnungen zugeschlagen werden, um mehr Wohnraum zu schaffen. Zum Projektwettbewerb wurden vier Architekturbüros geladen. Sie hatten die Jury unter der Leitung von Architekt Adrian Berger (Huggenbergerfries) mit einem umfassenden Erneuerungskonzept zu überzeugen.

# Küchen und Bäder

Michael Meier und Marius Hug Architekten fanden eine bestechende Lösung. Wenige gezielte Eingriffe und ein respektvoller Umgang mit der bestehenden Bausubstanz waren ihr Schlüssel zum Erfolg. Überzeugt von den vorhandenen räumlichen Qualitäten hielten die Architekten an der bestehenden Grundrissdisposition fest.

Sie hatten erkannt, dass die natürlich belichteten und belüfteten separaten Toiletten auf unspektakuläre, aber selbstverständliche Weise Wohnkomfort schaffen – gratis und franko. Solche Qualitäten gehen heute im Zug technischer Nach- und Aufrüstungen zu Unrecht oft vergessen. Auch widerstanden Meier Hug Architekten der Versuchung einer Badezimmervergrößerung. Das war kostengünstiger und das angrenzende Zimmer behielt so seine gut nutzbaren Dimensionen.

Zwar mussten die Apparaturen der Badezimmer und Küchen vollständig ersetzt werden. Aber auch hier gehorchte das Ausführungsprojekt dem Prinzip der Verhältnismässigkeit. Die neuen Küchen wurden als einfache Schreinerarbeiten ausgeführt; so harmonieren sie mit den vorhandenen Holztüren, Sockelleisten und Brusttäfeln. Um den Raum nicht zu überfrachten, verzichteten die Architekten zudem auf den Einbau (allzu) vieler Küchenelemente.

# Treppenhaus und Wohnungstüren

Lieber als für teure Grundrissveränderungen verwendeten die Architekten unser knappes Baubudget für die stilgerechte Renovation des Treppenhauses, besonders der Wohnungstüren. Mit ihren reich verzierten Glasfüllungen sind diese nämlich prägend für die Raum- und Lichtstimmung im denkmalgeschützten Treppenhaus und in den Wohnkorridoren. Die Holztüren wurden längs (!) in zwei Scheiben geschnitten, inwendig aufgedoppelt und wieder zusammengefügt – fertig waren die neuen Türen, die äusserlich nicht von den alten zu unterscheiden sind, aber der Brandschutzklasse EI 30 entsprechen.

Von einer Wertschätzung für die Bautradition zeugt auch der sorgfältige Umgang mit Materialien. Wenn möglich blieben sie erhalten. Wo neue nötig waren, orientieren sie sich am Vorhandenen und vermitteln dennoch einen zeitgemässen Eindruck. Die teilweise verborgenen Parkett- und Terrazzobodenbeläge wurden freigelegt und ausgebessert. Ähnlich verfahren die Architekten bei den Wandoberflächen, die je nach Zustand aufgefrischt oder belassen wurden. Nun sind die Wohnungen wieder in einem Topzustand und haben ein zweites Leben erhalten.



# Wohnungen im Dachgeschoss

Im Dachgeschoss Dolderstrasse 23 wurden zwei kleine Mansarden zu einem Zimmer zusammengefasst und der bestehenden Dachwohnung zugeschlagen. So entstand, wie in den darunterliegenden Geschossen, eine vollwertige 4-Zimmer-Wohnung. Anders im Dachgeschoss Dolderstrasse 25. Hier können wir neu eine 6.5-Zimmer-Wohnung für eine Grossfamilie oder eine WG anbieten. Möglich wurde dies auch hier, indem verschiedene Mansardenzimmer aufgehoben und einer bestehenden Wohnung zugeteilt wurden. Herzstück dieser Wohnung ist eine überhohe Wohnküche mit Dachfenster, das für eine ebenso günstige wie reizvolle Belichtung sorgt. Dieser Koch-Ess-Bereich geht nahtlos ins Wohnzimmer über; ein grosszügiger durchgehender Raum über die gesamte Gebäudetiefe ist entstanden.



Lieber als für teure Grundrissveränderungen verwendeten die Architekten die knappen Mittel für die Renovation des Treppenhauses.



Die Architekten widerstanden der Versuchung, das Badezimmer zu vergrössern. Das war unter anderem kostengünstiger.



Herzstück der Dachwohnung Dolderstrasse 25 ist eine überhohe Wohnküche mit Dachfenster, das für eine ebenso günstige wie reizvolle Belichtung sorgt.

Die neuen Küchen wurden als einfache Schreinerarbeiten ausgeführt und die Küchenelemente bewusst reduziert.



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

# Pläne & Projektdaten

## Grundriss 1. bis 3. Obergeschoss



## Grundriss Dachgeschoss



Erwerb	1999	Mietzinseinnahmen/Jahr	261'720 Fr.
Wettbewerb	2008	Mietzinse/m <sup>2</sup> und Jahr	230 Fr.
Erneuerung	2009	Energiekennzahl/m <sup>2</sup> und Jahr	305 MJ
Baukosten BKP 1-5	2'924'860 Fr.	Architektur: Michael Meier und Marius Hug	
Hauptnutzfläche SIA 416	1'139 m <sup>2</sup>	Architekten AG, Zürich	
Baukosten (BKP 1-5)/m <sup>2</sup> HNF	2'568 Fr.	Bauplanung: Thomas Melliger, Zürich	
Volumen SIA 416	2'562 m <sup>3</sup>	Restaurator: Kurt Gerber, Zürich	
Baukosten (BKP 1-5)/m <sup>3</sup>	1'142 Fr.	Bauphysik: BWS Bauphysik AG, Winterthur	
Anzahl Wohnungen	14	Bauingenieur: Bona & Fischer, Winterthur	
Anzahl Gewerberäume /-fläche	0	Elektroplanung: Elektro Christoffel, Uitikon	
Anzahl Nebenräume	0	HLK-Ingenieur: Müller Bucher Ingenieure, Zürich	
Anzahl Parkplätze	0	Bauherrenvertretung: Urs Christen Architekt HTL, Zürich	

Stiftung PWG  
Werdstrasse 36  
Postfach  
8036 Zürich

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

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich; Roman Keller, Zürich | Pläne: Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 3.7.2018