



Baudokumentation

In den Baumkronen der Bäckeranlage

Neubau Hohlstrasse 78 in Zürich-Aussersihl

Auszeichnung
für gute Bauten
der Stadt Zürich
2002–2005

«Lieber Pils-Bier als Shakespeare» stand über dem Eingang der alten «Schönau». Entsprechend hatte das Lokal nicht gerade das Renommee eines Kulturtempels. Ganz früher bekamen Arbeiter und Tagelöhner hier für wenig Geld eine füllende Mahlzeit, später erlangte das Restaurant den Ruf als «Alkitreff». Zusammen mit der Drogenszene in der Bäckeranlage gegenüber war für die Bevölkerung das Mass des Erträglichen übertoll. Besonders Familien zogen weg, die verbliebenen Quartierbewohner forderten von der Stadt Gegenmassnahmen. Heute wohnen in vier von sechs Etagen Familien, im Erdgeschoss befindet sich ein Quartierrestaurant.

Projektentwicklung

Odachlose übernachteten in den Gebüschern der Bäckeranlage, die Debatte um die Alkoholikerszene füllte die Spalten der Lokalpresse, und die «Schönau» gegenüber war eine zwielichtige Spelunke. Die breite Quartierbevölkerung litt unter dieser Situation und forderte Massnahmen.

Schliesslich konnte die Stiftung PWG das Grundstück mithilfe eines städtischen Abschreibungsbeitrages erwerben. Wir wollten dazu beitragen, die quartierpolitisch empfindliche Situation zu beruhigen. Ende März 2001, wenige Monate nach dem Erwerb, schlossen wir die «Schönau». Das Gebäude war nicht mehr zu retten, zu lange war der Unterhalt vernachlässigt worden. Ausserdem bestanden beträchtliche Ausnutzungsreserven. 2002 luden wir zu einem Architekturwettbewerb, den das Architekturbüro Peter Märkli in Zusammenarbeit mit Gody Kühnis gewann.

Nachdem ein Rekurs die erste Baubewilligung verhindert hatte, kam das Projekt mit einer Überarbeitung 2004 zur Ausführung. Wie bei all unseren Tätigkeiten war unser oberstes Ziel die Preisgünstigkeit. Entstanden ist ein hochwertiger Neubau an einzigartiger Lage, dessen Mietzinsniveau deutlich unter dem Marktschnitt vergleichbarer Objekte liegt.

Gebäude

Warum wirkt der Neubau mit seinen 21 Metern Höhe wie ein kleines Hochhaus? Die Geschosszahl kann es nicht sein, denn die sechs Etagen sind ortsüblich. Vielleicht trägt die Fassadengestaltung und -konstruktion als Vorhangfassade dazu bei. Hauptverantwortlich jedoch dürften die Gebäudeproportionen sein, ist der Bau doch viel höher als breit.

Die Fassade erinnert an Bürohäuser der 1970er-Jahre, mindestens auf den zwei Strassenseiten. Dort ist die vorgehängte Fassade bestimmt durch horizontale Bänder aus grau bemalten Wandzonen mit Kellenputz und Fensterbändern aus hochrechteckigen Flügelfenstern. In diese Formenwelt passen auch die Metallgeländer vor den Fenstern. Auf den strassenabgewandten Seiten dagegen sind die Fassaden durchgehend verputzt.

Im Kontrast zur Vorhangfassade stehen markante Auskragungen in den Obergeschossen. Die grosszügigen, wie Schublade aus dem Baukörper hervortretenden Balkone sind drei Meter tief und bohren sich weit in den Gebäudekörper hinein. Die Geländer sind nach vorne hin geschlossen und zu den Seiten durchlässig. Dies beschert den Bewohnenden sowohl Zurückgezogenheit als auch Aussicht.

Die Fassade erinnert an Bürohäuser der 1970er-Jahre. Im Erdgeschoss befindet sich aber ein Restaurant, darüber liegen neun Wohnungen.



Restaurant

Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurantbetrieb mit 60 Plätzen; vor dem Haus hat es Platz für weitere 50 Gäste. Der winkelförmige Gästebereich im Innern ist zweiseitig verglast, die anderen Wände überziehen aquarellhafte Bildmotive, die man auf den ersten Blick für die natürlichen Farbunterschiede des Sichtbetons hält. Bei genauerer Betrachtung geben sie sich als Stilleben mit kulinarischen Motiven zu erkennen. Die Raumhöhe von rund vier Metern sorgt für wohltuende Grosszügigkeit.



Der winkelförmige Gästebereich des Restaurants ist zweiseitig verglast, die anderen Wände überziehen aquarellhafte Bildmotive.

Die 4.5-Zimmer-Attikawohnung verfügt über eine überhohe Wohnhalle. Dies erhöht die Grosszügigkeit gegenüber der Bäckerei noch.



Wohnungen

Die Wohnungen sind von der Hellmutstrasse her erschlossen. Ein pigmentierter Lack lässt das ganz in Sichtbeton gehaltene Treppenhaus im einfallenden Licht glänzen. Die Architekten haben auf der knappen Grundstücksfläche maximale Grosszügigkeit erzeugt. Jeweils eine 5.5- und eine 2-Zimmer-Wohnung ist auf den vier Obergeschossen untergebracht. Sehr schön ist die innere Erschliessung der Wohnungen in Form eines Rundganges um den Badezimmer-Abstellraum-Kern. Ausserdem entstehen dadurch reizvolle Sichtbezüge.

Die Studiowohnungen orientieren sich zur Hellmutstrasse, die grösseren Wohnungen mit Küche, Wohnzimmer und einem Separée zur «Bäcki». Grosse Fensterfronten öffnen sich ebenfalls zum Park, sodass sich die Bewohnenden vorkommen müssen, als lebten sie in den Baumkronen der Bäckereianlage. Kein Wunder spricht eine Mieterin von einer «Wohnung am Central Park».

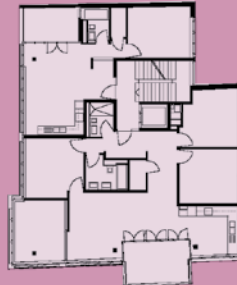
In der Attikawohnung mit 4.5 Zimmern wird dieser Vergleich noch treffender. Sie verfügt über eine überhohe Wohnhalle, welche die Grosszügigkeit der Wohnung und den Bezug zur Bäckereianlage maximiert. Das Dachgeschoss bietet eine allen Hausbewohnenden zugängliche Terrasse.

Pläne & Projektdaten

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschosse

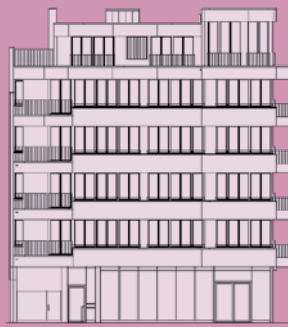


Dachgeschoss

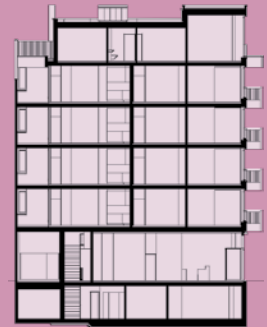
Ansichten / Schnitt



Ansicht Hohlstrasse



Ansicht Hellmutstrasse



Querschnitt

Erwerb	2000
Bauzeit	2004–2005

Baukosten BKP 1–9	5'963'452 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	1'201 m ²
Baukosten (BKP 1–9) / m ² HNF	4'965 Fr.

Anzahl Wohnungen	9
Anzahl Gewerberäume / -fläche	1
Anzahl Nebenräume	2
Anzahl Parkplätze	5

Mietzinseinnahmen / Jahr	ca. 297'000 Fr.
Mietzinse Wohnen / m ² und Jahr	ca. 294 Fr.

Energiekennzahl / m ² und Jahr	275 MJ
---	--------

Architektur: Peter Märkli Architekt, Zürich
 Bauingenieur: Walt und Galmarini AG, Zürich
 HLS-Planer: Gruenberg+Partner AG, Zürich
 Elektroplaner: Jakob Kowner AG, Zürich
 Bauphysik: Stadlin Bautechnologie, Buchs (SG)
 Projektleitung PWG: Emil Seliner & Partner, Zürich

Stiftung PWG
 Werdstrasse 36
 Postfach
 8036 Zürich

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

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich; Roger Frei, Zürich | Pläne: Peter Märkli Architekt, Zürich | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 3.7.2018