



Baudokumentation

Belebung macht Dealern Beine

Aufwertung Hof Josefstrasse 18 und Ladenzeile Konradstrasse 51–55 im
Zürcher Kreis 5

Zu lange hatte der Hof zwischen Konrad-, Hafner- und Josefstrasse als Schlupfwinkel für den Drogenhandel und -konsum gedient. Als Mehrheitseignerin beschloss die Stiftung PWG, den Hof aufzuwerten, um ihn für die Anwohner attraktiv zu machen. Das Milieu hatte auch die Konradstrasse lange Jahre fest im Griff, sodass sie als Verkaufsort für Marihuana berüchtigt wurde. Dem zweifelhaften Ruf sollte eine geeignete Erdgeschossnutzung in der langen Gebäudezeile der Stiftung PWG entgegenwirken, so unsere Strategie. Um es vorwegzunehmen: Das Vorhaben zeigt Wirkung.

Projektentwicklung

Die Hofzugänge gegen ungebetene Gäste einfach zu versperren, kam für uns nicht infrage. Vielmehr sollte eine attraktive Aussenraumgestaltung Anwohner und Besucher in den Hof locken und so Dealer und Junkies fernhalten. Den 2006 durchgeführten Studienauftrag, zu dem drei Teams, je bestehend aus Hochbau- und Landschaftsarchitekten, eingeladen wurden, entschied die Arbeitsgemeinschaft Architektick und Raderschall Partner für sich.

Auch an der Konradstrasse sollte eine Belebung des Ortes die gewünschte Veränderung herbeiführen. Die rund 60 Meter lange Gebäudezeile der Stiftung PWG konnte dazu mindestens einen Anstoss geben. 2003 unternahmen wir dazu einen ersten Schritt, als wir an der Konradstrasse 49 Gewerberäume in einen publikumswirksamen Laden und Gastrobetrieb umwandelte (Bar «Hidmona» und Laden für afrikanische Kosmetik und Pflegeprodukte).

Mit dem Wegzug der früheren Mietenden konnten wir 2008 die Vision umsetzen und weitere belebende Erdgeschossnutzungen an der Konradstrasse ansiedeln. In den Räumen eines Vereinslokales und einer früheren Druckerei sowie eines Eisenwarenhandels, die ausserhalb der Stadt besser geeignete Geschäftsräume gefunden hatten, bedienen heute die Läden «Spilag», «Mootes» und «Bar-ré Zürich» sowie das Telekommunikationsunternehmen «GGA Maur» ihre Kundschaft.

Auch die weiteren, ebenfalls in Liegenschaften der Stiftung PWG untergebrachten Läden im Häusergeviert aktivieren die Sockelzone. An der Josefstrasse 10, 12 bieten «Beige» und «Swallow-d by Tamara Rist» Mode und Accessoires feil. Im Hof der Josefstrasse 18 hat sich «Lilli Tulipan» einen Namen für schrille Plastikblumen und anderen kitschigen Krimskrams geschaffen.



«La Linea», ein lang gezogenes, gefaltetes Betonband auf der Rückseite der Liegenschaft Konradstrasse, dient als Vordach sowie als Velo- und Containerüberdachung.



Ein durchgehender Kiesbelag stärkt die Einheit des Aussenraums. Zwei massive Holzbalken verhindern, dass Autos in den inneren Hofbereich fahren können. Jetzt nutzen die Anwohner den Hof rege.



Hof

Das siegreiche Projekt zur Hofgestaltung hob bestehende Zäune auf, welche den Hof zergliederten. Ein durchgehender Kiesbelag stärkt die Einheit des Aussenraums. Zwei zusätzliche Blütenbäume und leichte Rankkonstruktionen für Kletterpflanzen zaubern südländisches Ambiente in den Hof. «La Linea», ein lang gezogenes, gefaltetes Betonband auf der Rückseite der Liegenschaft Konradstrasse, dient als Vordach sowie als Velo- und Containerüberdachung.

Als wenig einladend empfanden die Architekten und wir nicht zuletzt die «wild» abgestellten Velos und Autos. Deshalb gibt es für die Zweiräder jetzt einen gedeckten Abstellplatz und für die Autos klar zugeordnete Parkfelder. Zwei massive Holzbalken verhindern ausserdem deren Einfahrt in den inneren Hofbereich.

Sei es zum Spielen, für die Kaffeepause oder ein Nickerchen in der Hängematte, nun nutzen die Anwohner den Hof rege. Wie die Büromenschen aus der Nachbarschaft über die Mittagszeit lassen sie sich nicht stören von Passanten, welche den Hof als Abkürzung zwischen der Josef- und der Konradstrasse wählen – seiner Offenheit sei Dank.



Ladenzeile

Grosse Schaufenster ziehen die Blicke und damit Kunden an. – Die Strategie war klar, die bauliche Umsetzung aber gar nicht so leicht. Denn die Fenster der Hochparterre-Räume lagen für Läden zu hoch und mussten seitlich und nach unten vergrössert werden. Aufwendige Bauarbeiten waren notwendig.

Mit einer schweren Betonfräse vergrösserten die Arbeiter die bestehenden Öffnungen nach unten und mussten dabei auf die Stabilität der Fassade achten. Bevor neue Betonstürze eingefügt wurden, ruhte das gesamte Gewicht der Hausfassade auf massiven Holzpfählen. Nun hat jeder Laden ein grosses Schaufenster mit einem Bereich für die Auslage.

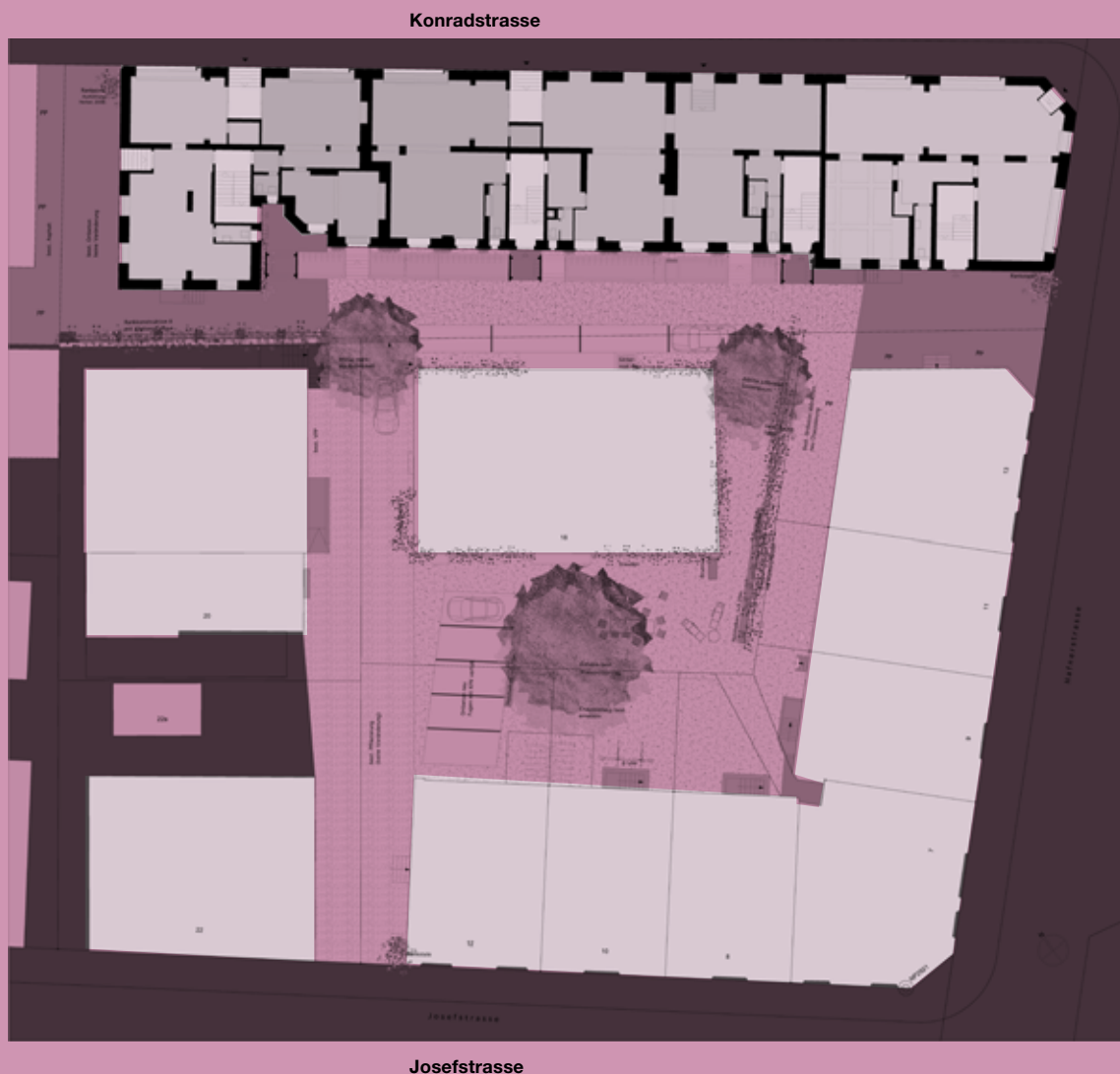
Auch mussten direkte Zugänge von der Strasse geschaffen werden. Wie üblich im Quartier sahen die Architekten dazu eingezogene Eingänge vor. Das Sockelgeschoss wurde mit einem dunkelfarbenen, strukturierten Deckputz ausgezeichnet. Dieser Aussenputz ist ebenfalls typisch für den Ort. Feldartig aufgeteilt rhythmisiert er im Zusammenspiel mit den Schaufenstern das Fassadenbild.



Zur Vergrösserung der Schaufenster waren aufwendige Bauarbeiten nötig. Bevor neue Betonstürze eingefügt werden konnten, ruhte das gesamte Gewicht der Hausfassade auf massiven Holzpfählen.

Pläne & Projektdaten

Situation



Erwerb	1999/2001
Bauzeit	2007–2009
Baukosten Hofgestaltung BKP 1–9	302'705 Fr.
Baukosten L-Zeile BKP 1–9 (inkl. Mieterausb.)	1'934'516 Fr.
Hauptnutzfläche SIA 416	756 m ²
Baukosten (BKP 1–5) / m ² HNF	2'528 Fr.
Volumen SIA 416	3'809 m ³
Baukosten (BKP 1–5) / m ³	508 Fr.
Anzahl Wohnungen	17
Anzahl Gewerberäume / -fläche	0
Anzahl Nebenräume	1
Anzahl Parkplätze	10

Mietzinseinnahmen Total / Jahr	692'304 Fr.
Mietzinse Wohnen / m ² und Jahr	163 Fr.
Mietzinse Gewerbe / m ² und Jahr	266 Fr.

Energiekennzahl / m² und Jahr –

Architektur: Architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann, Zürich
 Landschaftsarchitektur: Raderschallpartner AG, Meilen
 Bauingenieur: APT Ingenieure GmbH, Zürich
 Gartenbau: GGZ Gartenbau-Genossenschaft, Zürich
 Schaufenster: Lenzlinger Söhne AG, Nänikon
 Bauleitung: Architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann, ZH
 Projektleitung PWG: Pierino Cerliani, Zürich

Stiftung PWG
 Werdstrasse 36
 Postfach
 8036 Zürich
 043 322 14 14
 info@pwg.ch
 pwg.ch

Impressum | Fotografie: Ralph Hut, Zürich | Pläne: Architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann, Zürich | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 6.7.2018