



Baudokumentation

Wo die Nacht am lautesten schreit

Erneuerung und Anbau Militärstrasse 115 in Zürich-Aussersihl

Auch an einer der krassesten Ecken der Stadt Zürich kann hochwertiger Wohn- und Gewerberaum entstehen. Dies zeigt der Umbau unserer Liegenschaft an der Militärstrasse 115. Wir hatten das Gebäude 2006 bereits in dürftigem Zustand erworben, sodass eine grundlegende Erneuerung unausweichlich war. Zudem konnte mit der Schliessung einer Baulücke neuer Wohn- und Gewerberaum geschaffen werden: eine aussergewöhnliche Clusterwohnung mit 17 Zimmern über drei Etagen sowie knapp 700 m² Verkaufs- und Gewerbefläche. Die Stadt unterstützte das Vorhaben mit einem Zuschuss aus dem Jugendwohnkredit.

Projektentwicklung

Kein Zweifel, die Kreuzung Militärstrasse / Langstrasse gehört zu den krasseren Ecken der Stadt. Es ist der Ort, wo die Nacht am lautesten schreit, wo Zuhälter und Drogenhändler mit den Polizeistreifen Katz und Maus spielen. Gerade aufgrund der Milieunähe ist es wichtig, dass hier auch andere gesellschaftliche Schichten wohnen und arbeiten. Stichwort: Durchmischung. Unser erster Beitrag dazu war der Erwerb der Militärstrasse 115 im Jahr 2006. So fiel die Liegenschaft nicht dem Milieu anheim.

Doch das Gebäude war nach jahrzehntelanger Vernachlässigung zusehends verlottert. Entsprechend war der Unterhalt- und Komfortstandard weit unterdurchschnittlich. Um die Gebäudestruktur und die Grundmauern noch retten zu können, war eine baldige Totalerneuerung der Liegenschaft unausweichlich. Gleichzeitig konnte zusätzliche Mietfläche geschaffen werden. Wir untersuchten mögliche Nutzungen und liessen unterschiedliche Varianten studieren (u.a. Abriss und Neubau). Der Entscheid fiel darauf, das Gebäude zu erneuern und die Baulücke zum Nachbargebäude zu schliessen. Dies ergab am meisten Wohn- und Gewerbefläche.

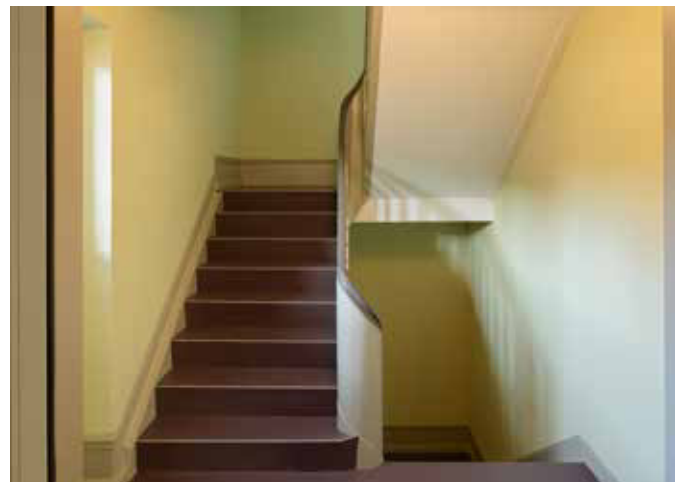
Das bestehende Gebäude wurde komplett erneuert und um einen Anbau (grau) erweitert. Dieser schloss eine Baulücke zum Nachbarhaus. Ein Hofgebäude ergänzt das Ensemble.



Wettbewerb

2009 schrieben wir einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb unter sieben Architekturbüros aus. Der Entwurf von Darlington Meier Architekten aus Zürich überzeugte die Jury unter der Leitung von Astrid Stauffer (Stauffer & Hasler Architekten). So geschickte der Entwurf den Anbau mit der bestehenden Bausubstanz verbindet, die vorhandenen Raum- und Platzverhältnisse führten notgedrungen zu grossen Wohnflächen – und einem entsprechend hohen Mietpreis.

Auch nachdem die Baukosten minimiert waren, stellten wir fest, dass die Mieten immer noch zu hoch waren. Jetzt mussten das Vermietungsmodell und die Grundrisse überdacht werden. So erfuhr das Projekt einen wesentlichen Wandel: Gefragt waren nun möglichst viele kompakte Zimmer, sodass der Mietpreis pro Kopf auf ein erschwingliches Niveau sinkt.



Bauprojekt

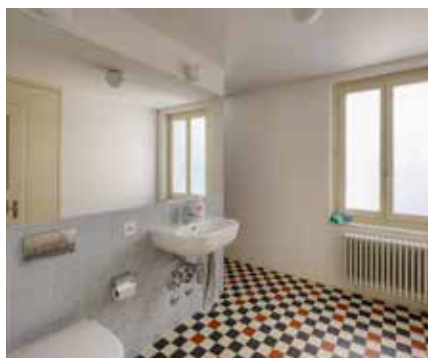
Anstatt Geschosswohnungen entstand in den oberen Stockwerken neu eine Gross-WG. Sie umfasst 17 Wohnzimmer und die zugehörigen Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume. Mit dem Jugendwohnnetz fanden wir eine passende Mieterin. Das Büro für Wohnbauförderung unterstützte das Vorhaben mit einem Zuschuss aus dem Jugendwohnkredit. Die Gewerbefläche im Untergeschoss, Parterre und 1. Obergeschoss konnte an Anbieter vermietet werden, welche das Quartier bereichern und angewiesen sind auf faire Mieten.

Das Um- und Anbauprojekt wurde so geplant, dass die Qualitäten des Bestandes optimal ausgenutzt und die notwendigen Ergänzungen im Neubau realisiert werden konnten. So waren im Altbau wenig strukturelle Veränderungen notwendig: Die Statik blieb erhalten, und die Sanitärzellen wurden am gleichen Ort durch neue ersetzt. Die bestehende Bausubstanz wurde erhalten und entsprechend ihrer Struktur als Zimmertrakt verwendet. Der Anbau enthält eine höhengestaffelte Raumabfolge mit Küche und grosszügigem Wohnzimmer respektive Zimmern in den obersten zwei Geschossen.



Bauarbeiten

Nicht nur die engen Platzverhältnisse auf der Baustelle forderten Handwerker, Bauleitung und Architekten heraus, auch erwies sich die alte Bausubstanz als wahre Wundertüte. Wände und Decken waren zum Teil nicht wie vermutet konstruiert, was zusätzliche Massnahmen zur Stabilisierung des Gebäudes erforderte und das Terminprogramm immer wieder durcheinanderbrachte. Trotzdem konnte, nach anfänglicher Verzögerung, die Clusterwohnung mit den 17 WG-Zimmern fristgerecht im Spätsommer 2013 bezogen werden. Wenig später folgten die Gewerbeflächen. Die Bauarbeiten dauerten von Mai 2012 bis Oktober 2013.

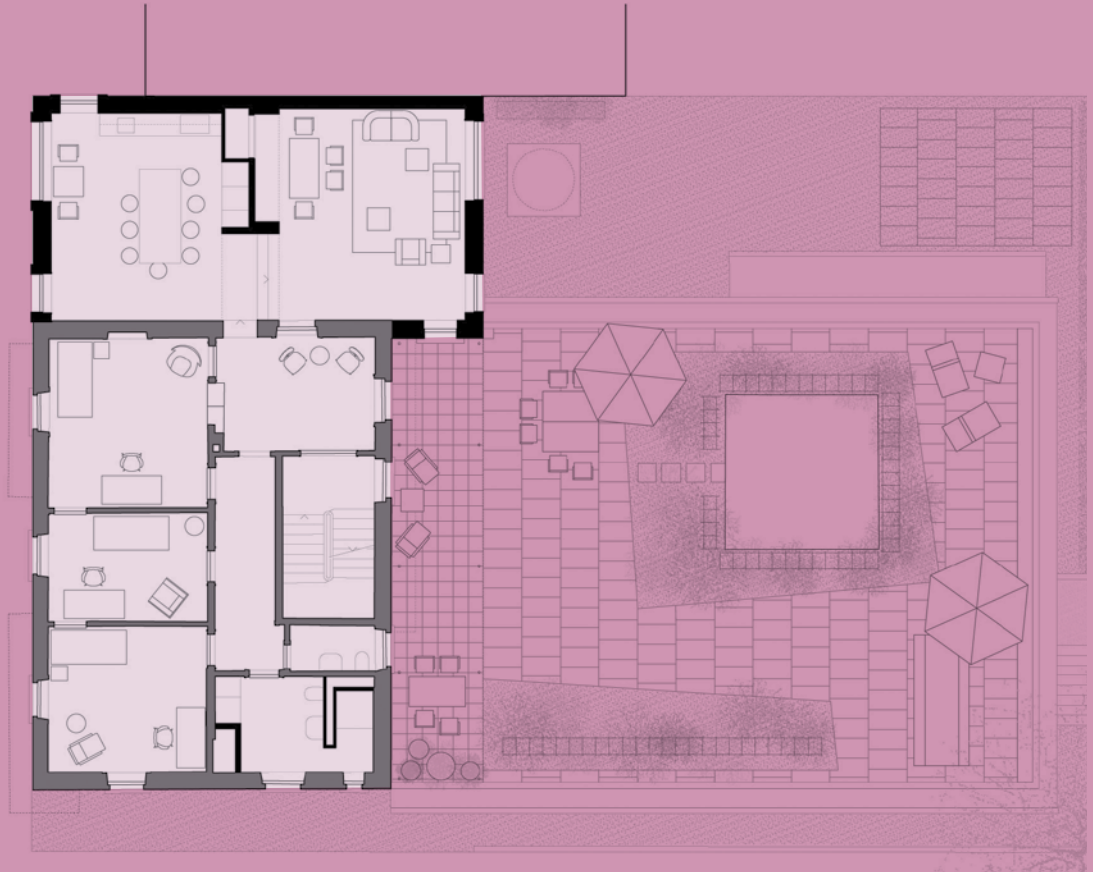


Im Erdgeschoss finden sich zwei Läden – im Bild oben jener im Neubau. In den oberen Geschossen befindet sich eine Grosswohnung für nicht weniger als 17 Bewohnerinnen und Bewohner.

Weitere Infos: pwg.ch

Pläne & Projektdaten

Grundriss 2. OG



| | |
|-----------|-----------|
| Erwerb | 2006 |
| Umbauzeit | 2012–2013 |

| | |
|--|----------------------|
| Baukosten BKP 1–9 | 5'333'467 Fr. |
| Hauptnutzfläche SIA 416 | 1'195 m ² |
| Baukosten (BKP 1–9) / m ² HNF | 4'463 Fr. |

| | |
|--|------------------------|
| Anzahl Wohnungen / Zimmer (Clusterwohnung) | 1 / 17 |
| Anzahl Gewerberäume / -fläche | 5 / 698 m ² |
| Anzahl Nebenräume | 3 |
| Anzahl Parkplätze | 5 |

| | |
|--|-----------------|
| Mietzinseinnahmen gesamt / Jahr | ca. 275'000 Fr. |
| Mietzinse Wohnen / m ² und Jahr | ca. 154 Fr. |

| | |
|---|--------|
| Energiekennzahl / m ² und Jahr | 227 MJ |
|---|--------|

Architektur: Darlington Meier Architekten AG, Zürich

Bauleitung: Reichelt Bauleitung, Zürich

Bauingenieur: Schnetzer Puskas Ingenieure, Zürich

HLS-Planung: EN / ES / TE AG, Zürich

Bauherrentreuhand: Hämmerle + Partner, Zürich

Projektleitung PWG: Claudio Fetz / Jürg Steiner

Stiftung PWG
Werdstrasse 36
Postfach
8036 Zürich

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

Impressum | Fotografie aussen: Ralph Hut, Zürich | Pläne: Darlington Meier Architekten AG, Zürich | Grafik: Raphael Schenker, Zürich | Text und Layout: Stiftung PWG, KR | 3.7.2018