



Ansicht Betriebsgebäude Kanzleistrasse 112 und 118

Studienauftrag im selektiven Verfahren

Jurybericht vom 11. Juli 2018

Die gewählte männliche Schreibform gilt auch für weibliche Personalien

| | <i>Inhaltsverzeichnis:</i> | <i>Seite</i> |
|-----|--|---------------------|
| 1: | Auftraggeberin, Verfahren & qualifizierte Architekturbüros | 3 |
| 2: | Kurzportrait der AHZ Immobilien AG | 3 |
| 3: | Entscheid Neubebauung & Studienauftrag | 4 |
| 4: | Planungsperimeter & Situationsqualität | 5 |
| 5: | Ziele der Bauherrschaft | 6 |
| 6: | Aufgabenstellung und Raumprogramm | 7 |
| 7: | Präqualifikation | 7 |
| 8: | Jury | 8 |
| 9: | Entschädigung | 8 |
| 10: | Beurteilungskriterien Studienauftrag | 9 |
| 11: | Weiterbearbeitung | 9 |
| 12: | Termine | 9 |
| 13: | Veröffentlichung und Ausstellung | 10 |
| 14: | Baurechtliche Ausgangslage | 10 |
| 15: | Raumprogramm | 10 |
| 16: | Jurierung | 11 |
| 17: | Weiterbearbeitung | 13 |
| 18: | Veröffentlichung und Ausstellung | 13 |
| 19: | Die Projekte im Einzelnen | 14ff |
| 20: | Unterschriften | 25 |

1: Auftraggeberin und Verfahren & qualifizierte Architekturbüros

Die AHZ Immobilien AG mit Sitz in Zürich als Eigentümerin führte einen Studienauftrag mit 5 qualifizierten Architekturbüros zur Erlangung von Projektvorschlägen für eine Neubebauung der Liegenschaften Kanzleistrasse 118, Kanzleistrasse 112, Feldstrasse 55, Anwandstrasse 57 und Pflanzschulstrasse 56 durch. Die Liegenschaft Pflanzschulstrasse 56 sollte dabei in die Überlegungen einbezogen werden (heutige Hofeinfahrt und -ausfahrt, Anschluss Untergeschoss an Neubebauung), in ihrer Substanz jedoch erhalten werden.

Es wurden auf Grund einer Präqualifikation mit total 60 Bewerbungen die nachfolgenden 5 Büros zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen:

- Adrian Streich Architekten AG
- Hauenstein La Roche Schedler Architekten
- merkli degen architekten eth
- Oester Pfenninger Architekten AG
- Zita Cotti Architekten AG

2: Kurzportrait der AHZ Immobilien AG:

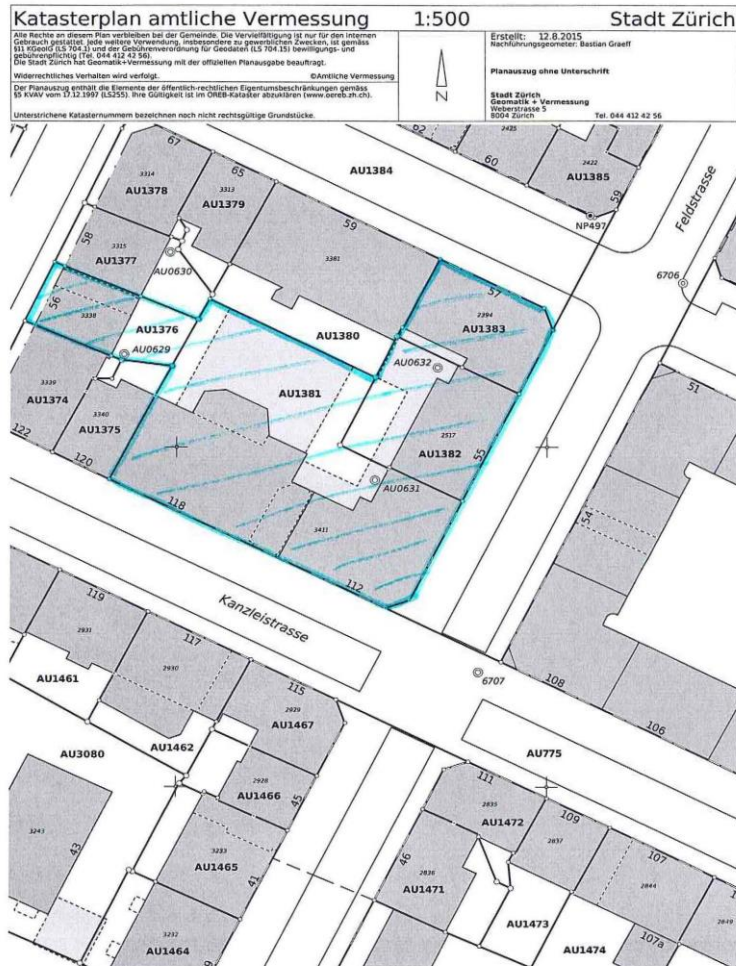
Die AHZ Immobilien AG ist Teil der Familienholding der Gebrüder Marc und Eric Hunziker – ihrerseits im zur Neubebauung vorgesehenen Areal seit drei Generationen im Malergewerbe tätig. Sämtliche Immobilien an der Kanzlei-, Anwand-, Feld- und Pflanzschulstrasse wurden im Zuge der Geschäftsentwicklung in den letzten 70 Jahren von drei Unternehmergenerationen erworben. Ein Teil der Liegenschaften beherbergt die Infrastrukturräume der Armin Hunziker AG. Heute bietet die Armin Hunziker AG unter operativer Leitung von Marc Hunziker Dienstleistungen in den Bereichen Malen, Beschriften, Spritzen und fugenlose Wand- und Bodenbeläge der Marke *Terrazzofino* an. Die Firma wurde 1933 an der Badenerstrasse in Zürich gegründet. 1949 erfolgte der Umzug an die Kanzleistrasse. 1957 richtete die Geschäftsleitung erstmalig und innovativ «fahrende Malerwerkstätten» ein – heute für Malerbetriebe nicht mehr wegzudenken. 1966 erwarb der Betrieb unter dem Namen *Maltech* den ersten Skyworker zur effizienten Arbeit ohne Gerüstung. 1968 erfolgte die Umwandlung der Einzelfirma in eine Aktiengesellschaft. 1988 trat der heutige CEO Marc Hunziker in den Betrieb ein. 2008 durfte die erfolgreiche Unternehmung ihr 75-Jahre Jubiläum feiern.

**3: Der Entscheid zur Neubebauung der Liegenschaften
Kanzleistrasse 118, Kanzleistrasse 112, Feldstrasse 55 und
Anwandstrasse 57 und zur Ausschreibung eines
Studienauftrages.**

Die Bauherrschaft befasste sich in den vergangenen Jahren intensiv mit der baulichen Bestandsstruktur ihrer Betriebs- und Renditeliegenschaften. Anhand durchgeführter Studien konnte schliesslich festgestellt werden, dass sowohl im haustechnischen Bereich wie auch organisatorisch und strukturell in allen Liegenschaften erhebliche Defizite bestehen. Wurden doch über die vergangenen Jahrzehnte im Wesentlichen Unterhaltsarbeiten ausgeführt, ist heute erkennbar, dass sich Erneuerungen kurz bis mittelfristig aufdrängen. Zusätzlich erfüllen die gewerblichen Räumlichkeiten der Malerei im Erd- und Untergeschoss die Anforderungen an einen modernen Betrieb nicht mehr. Themenbereiche wie Brandschutz, Invalidengerechtigkeit und Energieverbrauch trugen zum Entscheid einer generellen Neubaulösung bei.

Bereits mit den Vorstudien wurde erkannt, dass hier eine sehr anspruchsvolle Entwurfsarbeit zu leisten ist. Die Bauherrschaft fasste daher den Entschluss, mittels eines 2-stufigen Wettbewerbsverfahrens bestmögliche Architekturqualität zu erhalten. Aus total 60 grösstenteils hochkarätigen Bewerbungen wurden 5 Architektenteams zum Studienauftrag zugelassen. Die Fachjury wurde aus 4 erfahrenen Architektinnen und Architekten zusammengestellt. Die Stadt Zürich als Bewilligungsinstanz wurde durch eine Vertretung des Amtes für Städtebau zur Teilnahme in der Jury eingeladen.

Auf dem äusserst zentral und attraktiv gelegenen Stadtareal im trendigen Kreis 4 sollte eine architektonisch und städtebaulich hervorragende Neubebauung entstehen. Gewerbenutzungen im Erdgeschoss bzw. 1. Untergeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen und Dachgeschossen sollen zu einer weiteren Belegung des Quartiers führen. Vom Studienauftrag erwartet wurden Vorschläge mit flexiblen Grundrissstrukturen im Gewerbebereich, innovativen Konzepten und Grundrissen in den Wohngeschossen und intelligente flexible Konstruktionssysteme mit Möglichkeit späterer Anpassungen und Veränderungen.

4: Planungsperimeter und Situationsqualität:

Der Planungsperimeter umfasst folgende Grundstücke:

Kat. Nr.

- AU1376 196 m² (Bestand erhalten)
- AU1381 1101 m² (Neubau)
- AU1382 326 m² (Neubau)
- AU1383 231 m² (Neubau)

Totalfläche: 1854 m²

Die Liegenschaften im Besitz der AHZ Immobilien AG befinden sich in einem durch die Kanzleistrasse, die Feldstrasse, die Anwandstrasse und die Pflanzschulstrasse gefassten Blockrand der Jahrhundertwende des vorvergangenen Jahrhunderts. Der Kreis 4 im Allgemeinen und wie vorliegend speziell zwischen Stauffacherstrasse und Kanzleistrasse, zeichnet sich durch zahlreiche vergleichbare Blockrandbebauungen aus. Meist sind strassenbegleitende auf Baulinien stehende geschlossene Bauweisen anzutreffen. Die städtebauliche und architektonische Qualität dieses Quartiers zeigt sich in oftmals mit Fassadenschmuck versehenen zusammengebauten Gebäuden von 8 bis 15 Meter Fassadenbreite. Individuelle Detailgestaltungen und Farbgebungen, bei gering abweichenden Traufhöhen, machen den Reiz und die gestalterische Einheit der Strassenfluchten aus. Die Innenhöfe der Blockrandbebauungen mit 500-700 m² Flächen sind meist mit 2-geschossigen einfachen Gewerbebauten überstellt.

Alle neu zu bebauenden Liegenschaften der AHZ Immobilien AG befinden sich aktuell rechtskräftig in der Zone QI/5d (Quartiererhaltungszone I, 5-geschossig mit 80% Wohnanteil).

5: Ziele der Bauherrschaft

Die Wettbewerbsveranstalterin verfolgt nachfolgende übergeordnete Ziele:

- Auf dem zu beplanenden Areal sollte eine architektonisch und städtebaulich attraktive, funktionale und marktorientierte Neubebauung entstehen.
- Es wird bei ausgeschöpfter baurechtlicher Ausnutzung eine marktgerechte Rendite erwartet.
- Es wird über alle Nutzung eine hohe und flexible Grundrissqualität erwartet.
- Die für den Malerbetrieb der Armin Hunziker AG zu erstellenden Umschlags- und Gewerbeflächen sollten dereinst auch für andere Gewerbebetriebe optimale Nutzungsvoraussetzungen bieten.
- Es sollen in den Obergeschossen und in den beiden Dachgeschossen moderne und kompakte Stadtwohnungen zu attraktiven Mietzinsen angeboten werden können.
- Die Neubauten soll einem vorbildlichen ökologischen Energiekonzept unterstellt werden.

6: Aufgabenstellung und Raumprogramm*Architektonische Qualität:*

- Erwartet wird eine Neubebauung der Liegenschaften in hoher architektonischer Qualität.
- Die zu erstellenden Gewerbeflächen sollen über die notwendige natürliche Belichtung für dauernde Arbeitsplätze verfügen.
- Die vorgeschlagenen Büroflächen bzw. Flächen für stilles Gewerbe sollen flexibel unterteilbar und in Teilflächen vermietbar sein.
- Die vorgeschlagenen Wohnungen sollen gut möblierbar sein. Auf ein ausgewogenes Verhältnis von Fensterflächen und geschlossenen Partien soll geachtet werden.
- An die energetischen Projektkennwerte des Bebauungsvorschlages werden hohe Anforderungen gestellt.
- Es sollen sowohl konventionelle Konstruktionssysteme wie auch moderne Holz- und Hybridbauweisen möglich sein.
- Es wird grundsätzlich die Ausschöpfung der ganzen baurechtlich möglichen Nutzfläche erwartet.
- Alle zu erstellenden Nutzflächen sollen die Anforderungen an behindertengerechtes Bauen erfüllen.
- Das Bebauungskonzept soll baurechtlich ohne Ausnahmegenehmigungen bewilligungsfähig sein.

7: Präqualifikation:

Die Publikation des Verfahrens erfolgte am 26.01.2018 im TEC 21 und auf Konkurado.

Von den Bewerbern wurden folgende Bewerbungsunterlagen verlangt:

- Drei A3-Seiten mit Referenzen von realisierten Wohn- bzw. Mischbauten (Wohnen und Gewerbe) im städtischen Kontext. Die Referenzobjekte durften nicht älter als 10 Jahre sein (Bezugsdatum) und sollten bezüglich städtebaulicher und architektonischer Komplexität sowie Umfang mit der ausgeschriebenen Aufgabe vergleichbar sein.
- Selbstdeklaration.
- Motivationsschreiben.

Nachfolgende Eignungskriterien sollten für die Jury zur Bestimmung von 5 Teilnehmern zum Studienauftrag massgeblich sein:

- Erfahrung der Architekten in der Planung und Realisierung von anspruchsvollen Wohnbauprojekten bzw. Bauvorhaben mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) in städtischem Kontext.
- Erfahrung in der Planung im Kontext historischer Bausubstanz bzw. innerstädtischen Quartiererhaltungszonen.
- Erfahrung der Architekten im Bereich adaptierbarer Nutzungsstrukturen und innerstädtischer Mietwohnungen.
- Allgemeine Projektierungs- und Ausführungskompetenz.
- Erfahrung der Architekten in Planung und Bau von energetisch anspruchsvollen Wohnungsbauten. Einer hohen Energieeffizienz und dem Einsatz ökologischer Baumaterialien wird Bedeutung zugemessen.
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement.

8: Jury:

Die Jury setzte sich wie folgt zusammen:

Sachjury:

- Marc Hunziker, VR Präs. AHZ Immobilien AG, Vorsitz
- Eric Hunziker, VR AHZ Immobilien AG
- Peter Schuppli, VR AHZ Immobilien AG
- Otto Baumann, VR AHZ Immobilien AG

Fachjury:

- Anita Emele, dipl. Architektin ETH/SIA (Amt für Städtebau Zürich)
- Vera Gloor, dipl. Architektin ETH/SIA
- Patrick Gmür, dipl. Architekt ETH/BSA/SIA
- Claude Reinhardt, dipl. Architekt ETH/SIA

Als Experte im Bereich der Kostenplanung wurde Herr Leonard Hoefter der Stabilis AG, Zürich, zugezogen.

9: Entschädigung:

Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wurde keine Entschädigung ausgerichtet. Jedem der 5 am Studienauftrag teilnehmenden Architektenteams wird eine fixe Entschädigung von Fr. 20'000.- exkl. MwSt. ausgerichtet.

10: Beurteilungskriterien Studienauftrag:

Nachfolgende Qualitätsmerkmale sollten Grundlage der Jurierung sein:

- Städtebauliche Eingliederung, architektonisches Konzept und Aussenraumgestaltung.
- Effizienz von Erschliessung und Parkierung.
- Effizienz von Ver- und Entsorgung der Gewerbenutzungen.
- Systematik und Flexibilität des vorgeschlagenen statischen Konzeptes und der haustechnischen Erschliessung.
- Umsetzung des Raumprogramms.
- Funktionalität des Vorschlages
- Wirtschaftlichkeit des Projektvorschlages

11: Weiterbildung:

Die Auftraggeberin beabsichtigt die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung der Jury zu vergeben. Die Auftraggeberin behält sich vor, für die Realisierung des Bauvorhabens eine Baumanagementfirma zu beauftragen. Die Beauftragung der obsiegenden Architekten erfolgt in den Teilleistungsphasen Vorprojekt, Bauprojekt, Vorbereitung Ausführung/Ausführung auf Basis eines Stufenvertrages. Die Erste Stufe beinhaltet die Leistungen des Vorprojektes SIA 31.

12: Termine:

Nachfolgender Terminplan bildete die Grundlage für das Studienauftragsverfahren:

- | | |
|--|----------|
| • Ausschreibung Präqualifikation TEC: | 26.01.18 |
| • Unterlagenbezug bis spätestens: | 09.02.18 |
| • Einreichung Präqualifikation: | 15.02.18 |
| • Bekanntgabe Qualifikation: | 09.03.18 |
| • Start Studienauftrag/Begehung Areal: | 13.03.18 |
| • Eingabe Fragenkatalog: | 06.04.18 |
| • Fragenbeantwortung: | 20.04.18 |
| • Zwischenbesprechungen: | 08.05.18 |
| • Abgabe Studienauftrag: | 15.06.18 |
| • Präsentation und Jurierung | 26.06.18 |
| • Bekanntgabe Resultat Jurierung | 10.07.18 |
| • Ausstellung und Teilnehmerehrung | 11.07.18 |

13: Veröffentlichung und Ausstellung:

Der Bericht der Jury wurde den teilnehmenden Architektenteams abgegeben. Der Veranstalter behält sich, nach entsprechender Voranfrage, eine spätere öffentliche Publikation des obsiegenden Studienauftrages vor.

14: Baurechtliche Ausgangslage.

Mit Inkrafttreten der BZO-Teilrevision 2014 wird sich an der heutigen Zonenzuteilung nichts ändern. Es gelten die nachfolgenden baurechtlichen Grundparameter:

- maximal 5 Vollgeschosse
- zusätzlich 1 anrechenbares Untergeschoss
- zusätzlich 2 anrechenbare Dachgeschosse
- Gebäudehöhe strassenseitig gemäss PBG Art. 279 Abs. 2 maximal ca. 16.60 Meter
- Firsthöhe maximal 5 Meter
- Bei Neubebauung darf bis zu einer Bautiefe von maximal 12 Meter ab Verkehrsbaulinie gebaut werden.
- Wohnanteil 80% (Massgeblich alle Vollgeschosse).
- Die Dachgeschosse müssen zu 100% der Wohnnutzung dienen
- Für alle Liegenschaften gilt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe III
- Die Gestaltungsvorschriften werden im Erläuterungsbericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich BZO 2014 (7.7 Quartiererhaltungszonen (Art. 24b-24Q)) beschrieben.

15: Raumprogramm

Das Raumprogramm gliedert sich grundsätzlich in vier wesentliche Nutzungsgruppen:

- 1: Malerbetrieb der Armin Hunziker AG
- 2: Weitere Büroräumlichkeiten zur Vermietung in flexiblen Teilflächen
- 3: Mietwohnungen mit 50 – 100 m² BWF in allen Ober- und Dachgeschossen.

- 4: Garagierung nach Anforderung für alle Nutzungsbereiche, Nebenräume, Keller und Technikräume.

Den Teilnehmern wurden detaillierte Anforderungskataloge zur Verfügung gestellt.

16: Jurierung

Die Jury tagte in vollständiger Besetzung am 26. Juni und 9. Juli 2018. Die am Verfahren teilnehmenden Architekturbüros hatten am 26. Juni Gelegenheit, Ihre Arbeit persönlich vorzustellen und Verständnisfragen der Jury zu beantworten.

Im Anschluss an die individuellen Präsentationen wurden die Projektkennzahlen und zu erwartenden wirtschaftlichen Aspekte der 5 Beiträge in einem Quervergleich vom beigezogenen Experten für Kostenkalkulation präsentiert. Damit bestand die ausreichende Voraussetzung für die Jurierung der Arbeiten.

Es konnte festgestellt werden, dass sämtliche Arbeiten fristgerecht und vollständig eingereicht worden waren. Damit konnten alle 5 Studienaufträge zur Jurierung zugelassen werden.

Juryrundgänge und Prämierung:

Die Jury befasste sich einleitend noch einmal intensiv mit den Zielsetzungen der Bauherrschaft und den vorgegebenen Beurteilungskriterien des Studienauftrages. Dabei konnte festgestellt werden, dass alle Kriterien dem übergeordneten «Spirit» einer **HUNZIKEREI als Ort der langfristigen Dauer** zu dienen hatten. Auch hatten alle Faktoren dem «*Bauen in der Quartiererhaltungszone der Stadt Zürich*» gerecht zu werden.

Die Jurierung erfolgte in drei Rundgängen und einem Kontrollrundgang. Nach intensiven Diskussionen, Gegenüberstellungen und Abwägungen erfolgte der einstimmige Juryentscheid zur Auszeichnung des Studienauftrages der

- Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich

mit dem 1. Rang.

Rangierung:

Die Jury beschloss, unter Berücksichtigung des gesamten Jurierungsprozesses, auf eine weitere Rangierung der verbleibenden 4 Studienaufträge zu verzichten.

Würdigung:

Die Jury stellt fest, dass alle 5 eingereichten Arbeiten ein sehr hohes Qualitätsniveau ausweisen. Die Gesamtheit der Vorschläge ermöglichte es der Jury, die entscheidenden Argumente gegenüberzustellen, abzuwägen und zu gewichten. Die Jury bedankt sich an dieser Stelle bei allen Teilnehmern für die engagierte Arbeit.

17: Weiterbearbeitung:

Die Jury beantragt der AHZ Immobilien AG einstimmig die Weiterbearbeitung des Bauvorhabens mit der Oester Pfenninger Architekten AG anzugehen.

18: Veröffentlichung und Ausstellung:

Der vorliegende Jurybericht wird den Teilnehmern anlässlich der Siegerehrung abgegeben. Die Siegerehrung in Anwesenheit der Jury findet am 11. Juli 2018 um 17.30 im Musiksaal der Armin Hunziker AG, Kanzleistrasse 112, 8004 Zürich statt.

19: Die Projekte im Einzelnen:

Nachfolgend werden die 5 Projekte in alphabetischer Reihenfolge vorgestellt:

Adrian Streich Architekten

Die Blockrandbebauungen des späten 19. Jahrhunderts bilden noch heute die Grundstruktur für eine urbane Stadt, in der sowohl gewohnt als auch gearbeitet werden kann. Aus dieser Erkenntnis und mit der tiefen Kenntnis der baurechtlichen Bedingungen der Quartiererhaltungszone entwickeln die Projektverfassenden ihren sorgfältig erarbeiteten Entwurf. Auch leiten sie mit diesem Wissen ihre Haltung ab, dass sich ihr Projekt in die gewachsene Struktur des Quartiers einfügen soll.

Die Strassenfluchten werden übernommen, die Traufkante ist durchgehend, das die Nachbarschaft prägende Sockelgeschoss wird weitergeführt und auch der Materialisierungsvorschlag mit dem bewährten Sichtmauerwerk bezieht sich auf Bauten in der unmittelbaren Umgebung. Der gezeichnete Fassadenschnitt und die ebenfalls sorgfältig detaillierte Ansicht zeigen aber zusätzlich, wie diese bewährten Quartierregeln mit zeitgemässen Elementen wie eleganten Sonnenstoren, feinen Metallbauarbeiten oder mit in ihrer Architektursprache modernen Dachgauben ergänzt werden. Mit diesem Beitrag wird der heutige Standort der Armin Hunziker AG mit einem Neubau besetzt, der sich zwar gut in die Nachbarschaft eingliedert, der es aber gleichzeitig verpasst, ein Bekenntnis zur Zukunft zu machen.

Das Blockrandinnere bleibt richtigerweise als Gewerbehof erhalten. Dieser dient dem Güterumschlag und bedient zusätzlich die Gewerbeflächen der Armin Hunziker AG. Nicht zu überzeugen vermag der Vorschlag in Bezug auf die Umsetzung der gesetzlich geforderten Vorgabe des fünfzigprozentigen Grünanteils. Die Idee, dort einen Aussenraum von hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, ist sicher löblich. Der normale Alltag mit dem Anspruch, diese Flächen vor allem für die Arbeit zu nutzen, widerspricht dieser Idee jedoch.

Auch die Organisation der Gewerbeflächen überzeugt nicht ganz. Insbesondere schränkt die zusätzliche Treppenanlage mit dem damit gekoppelten Warenlift die geforderte zukünftige Flexibilität ein. Und die im Untergeschoss untergebrachten Besprechungsräume vermögen trotz Oberlichter ebenso wenig zu überzeugen wie das eine Treppenhaus, bei dem auf das zweite Untergeschoss und damit auf die direkte Zugänglichkeit der baurechtlich geforderten Kellerabteile verzichtet wird.

Richtigerweise werden alle Wohnungen von den Strassen über grosszügige Eingangshallen und drei gekonnt im Grundriss situierten Treppenhäuser erschlossen. Um diese natürlich belichteten Kerne sind zusätzlich sehr kompakt alle dienenden Räume der Wohnungen angeordnet. Dieser Ansatz verspricht, dank der Konzentration der

Nasszellen, einerseits wirtschaftliche Erstellungskosten, andererseits ermöglicht dieser die im Wettbewerbsprogramm geforderte anpassungs- und zukunftsfähige Flexibilität der Wohnungsgrundrisse. Auch die Organisation der Wohnungen im Dachgeschoss mit der Zuordnung einer eigenen Zinne und die Wohnungsgrundrisse selbst überzeugen durch die zweckmässige Anordnung der gut möblierbaren Räume.

Insgesamt handelt es sich um eine in ihrer gesamtheitlichen Durcharbeitungstiefe überzeugende Arbeit, die in der Organisation der Gewerbeflächen aber noch Optimierungspotenzial hat. Der architektonische Ausdruck des Entwurfs bezieht sich auf die definierten Vorgaben der Quartiererhaltungszone. Damit wird aber gleichzeitig die Chance verpasst, sowohl dem Ort, aber auch der Armin Hunziker AG ein aufgefrischtes Gesicht zu geben.

Autorenverzeichnis:

Adrian Streich Architekten AG

Adrian Streich

Roman Brantschen

Ursina Götz

Christophe Waber

Beat Lüdi

Andreas Zahn

Annemarie Stähli

Greta Kochhäuser

merkli degen architekten eth

Der Entwurf orientiert sich an den klaren Rahmenbedingungen des Quartiers und den Anforderungen an das Bauen in der Quartiererhaltungszone. Sockelgeschoss, Vollgeschosse und Dachgeschosse finden denn auch eine eigenständige Akzentuierung und ergeben im Gesamteindruck ein wohlproportioniertes Fassadenbild. Dabei wird die Strassenfassade in Anlehnung an die heutigen oft 4-6-«fensterachsigen» Parzellenbreiten keinem regelmässigen Raster unterstellt. Vielmehr bleiben einzelne Fassadenabschnitte lesbar, ohne dabei das ruhige Gesamtbild zu verklären.

Die strassenseitigen Zugänge zu den drei Mietertreppenhäusern liegen leicht zurückversetzt und verstärken damit die kräftige Erscheinung des in Beton «gegossenen» Sockels. Ebenfalls richtig liegen in den Ecksituationen die Eingänge in die gewerblich genutzten Flächen. Es entstehen klare Adressbildungen. Auch die zusätzlichen direkten Fassadenzugänge sind attraktiv. Dass die *Hauptadresse* des Malbetriebes nach so langer Zeit nicht mehr an der Kanzleistrasse liegt, ist ungeschickt.

Die gewollt pragmatisch anmutende Hoffassade mit auskragenden Balkon-Wohnraumbereichen und Lochfassadencharakter vermag nicht ganz zu überzeugen. Insbesondere die formal identischen Erkerbereiche – mal in Form von Balkonen, mal von Wohnraumerweiterungen, aber auch deren obere Abschlüsse zur Traufe - erweisen sich in dieser Form als ungewohnte Architekturelemente.

Die leichte Verschiebung der Hofzufahrt nach Westen führt zu einer vergrösserten zusammenhängenden Gewerbefläche. Die Ausfahrt in die Pflanzschulstrasse wird richtigerweise beibehalten, konsumiert jedoch mit den beiden Längs-PP viel Gewerbe-Hoffläche. Anlieferung, Ver- und Entsorgung und entsprechende Fahrzeugmanövrierflächen wirken eher beengt. Die vorgeschlagene durchgehende um 40 cm erhöhte Rampe ist eher einschränkend. Die Disposition der Gewerbebereiche im 1. Untergeschoss im Sinne eines «2. Hofes» ist funktional nicht optimal. Insbesondere die Rangierverhältnisse im hinteren Bereich der Einstellhalle sowie die Notwendigkeit der Garagendurchfahrt zur Gewerbenutzung erweisen sich als schwierig.

Die flexible Organisation der Gewerbe-Räumlichkeiten im EG ist nachgewiesen. Die Anordnung deren Büros im 1.OG im Raster der Wohnungen ist flexibel und umnutzbar.

Die Wohnungsgrundrisse der Obergeschosse sind grösstenteils durchgesteckt und damit ganztätig gut besonnt. Sie funktionieren grundsätzlich mit einem «Zentralraum» (Wohn-/Essbereich) und daran

angeschlossenen Individualräumen. Dieses Wohnverständnis ist möglich und durchaus attraktiv, orientiert sich jedoch eher an «gemeinschaftlichen» Wohnformen. Gleichzeitig wird durch diese starre Disposition die langfristige Flexibilität und Veränderbarkeit eingeschränkt. Auch die mit diesem Konzept verbundene aufgetrennte Anordnung von Nasszellen und Steigzonen ist kostentreibend und grundrisslich vorbestimmend. Die Zuordnung von Balkonen in den Hofbereich ist bezüglich Besonnung verständlich, im vorliegenden Kontext mit weitgehender Ost-West-Ausrichtung der Strassenräume jedoch zu hinterfragen. Attraktiv zugeschnitten sind die Dachmansionetten. Die 2-geschossigen Wohnraumbereiche lassen schöne Belichtungssituationen erwarten.

Insgesamt handelt es sich um einen sehr sorgfältig erarbeiteten Entwurf. Das Fassadenbild trägt der Quartiererhaltungszone Rechnung – ohne auf die Modernisierung der klassischen «Lochfassade» zu verzichten. Die Organisation der erd- und untergeschossigen Gewerbeflächen ist grundsätzlich richtig gelöst und weiterentwickelbar. Im Bereich des Wohnungsangebotes wird mit einer eher starren Struktur die langfristige Flexibilität vergeben.

Autorenverzeichnis:

merkli degen architekten eth

Alain Merkli

Ueli Degen

Oscar Carnicero

Jorge Velasco

Francesco Topazio

Sara Cezòn Nieto

Visualisierungen aussen

Indievisual GmbH, Zürich

Beratung Statik

STB Schnyder+Tobler, Zürich; Jürg Schnyder

Oester Pfenninger Architekten AG

Normalerweise gliedert sich ein Entwurf in die folgenden Entwurfsschritte: Mit verschiedenen Volumenstudien wird eine Situationslösung gesucht, in der das vorgegebene Raumprogramm abgefüllt wird; erst dann werden die Fassaden entworfen und das Haus mit den entsprechenden Materialien konzipiert. Überraschenderweise wählt das Team der Oester Pfenninger Architekten den umgekehrten Weg: Aus der Konstruktion wird ein spezifisches Haus für den vorgegebenen Ort und dessen Nutzung entwickelt.

Aus den Forderungen des Wettbewerbsprogramms nach flexibel nutzbaren Gewerbeflächen und Wohnungsgrundrissen, die sich auch zukünftigen Bedürfnissen anpassen können, entwickeln die Projektverfassenden ihren stimmigen Vorschlag. Eine einfache und reduzierte Tragstruktur bildet zusammen mit einer möglichst vorfabrizierten Bauweise und den entsprechenden konstruktiven Detaillösungen die Grundlage für einen innovativen Entwurfsansatz. Gestärkt wird dieser mit einer nachhaltigen Haustechnik, die es erlaubt, das Gebäude nur mit erneuerbarer Energie zu heizen.

Im Erdgeschoss befinden sich die beliebig unterteilbaren Gewerbeflächen, die sowohl über den Hof als auch über verglaste, offenbare Faltwände direkt von der Strasse erschlossen werden. Dieser Vorschlag ist für eine zukünftige, heute noch unbekannte Nutzung äusserst interessant. Auch die Büroflächen im 1. Obergeschoss zeichnen sich durch Flexibilität aus. Die Untergeschosse folgen der einfachen Grundstruktur und sind sehr ökonomisch organisiert.

Über drei Treppenanlagen werden alle Wohnungen erschlossen. Weil die Treppenläufe im ersten Geschoss ihre Richtung ändern, müssen die Treppenhäuser aus feuerpolizeilichen Gründen offen und somit unbeheizt bleiben. Der vorgeschlagene Lösungsansatz überzeugt aber noch nicht. Kälte, Schnee und Regen beeinträchtigen die Nutzung der direkt an diese Podeste angeordneten Wohnungseingänge. Die Wohnungen selbst überzeugen durch ihre vielfältige Möblierbarkeit und ihren zeitgemässen und loftartigen Zuschnitt. Interessant ist der Lösungsvorschlag der Nasszellen, die dank ihren zwei Türen je nach Bedürfnissen genutzt werden können. Leider wird die Behindertengerechtigkeit nicht in allen Wohnungen erfüllt.

Folgerichtig werden aus dem konstruktiven Aufbau des Hauses auch die Fassaden und deren Materialisierung entwickelt. Das Volumen entspricht richtigerweise den Vorgaben der Quartiererhaltungszone. Mit den vorfabrizierten Betonelementen und den sich aus der Tragstruktur ergebenden grossformatigen Fensteröffnungen ergibt sich ein zeitgemässer architektonischer Ausdruck der Ansichten, wobei der

Übergang Fassaden Dach noch überarbeitet werden muss. Den Projektverfassenden gelingt es, der übergeordneten Entwurfsidee - Wohnen im Gewerbehaus – ein Gesicht zu geben und den Ort zu prägen.

Insgesamt überzeugt der Entwurf durch seinen kongruent aus den Bedingungen der Aufgabenstellung entwickelten Entwurf. Tragstruktur, Konstruktion, Haustechnik und Materialisierung werden innovativ in einem neuen Gebäude zusammengeführt. Gleichzeitig verweist er vorbildlich darauf, wie in der Quartiererhaltungszone zeitgemäss weitergebaut werden kann. Und zu guter Letzt: Die HUNZIKEREI – Wohnen und Arbeiten in Züri 4 – erhält mit diesem Lösungsvorschlag eine eigene zukunftsorientierte Identität.

Juryempfehlungen in der Weiterbearbeitung:

Als Leitgedanke für die Überarbeitung und Weiterentwicklung des Studienauftrages dient die Thematik «*Wohnen im Gewerbehaus HUNZIKEREI*»

- Die vorgeschlagene Ausformulierung der Dachtraufe als gleitender Übergang zwischen Fassade und Dach ist nicht gelöst bzw. fremd in der Quartiererhaltungszone.
- Der Zugang zu den Wohnungen über der Witterung ausgesetzte Treppenhäuser wird nicht gewünscht.
- Verbesserte Entreesituationen in den Wohnungen sind nachzuweisen.
- Die Untergeschosse sind funktional zu überarbeiten und im Flächenangebot (2.UG) zu erweitern.

Autorenverzeichnis:

Oester Pfenninger Architekten AG

Hanspeter Oester

Reto Pfenninger

Denise Ulrich

Michel Baumann

Christoph Morgenthaler

Andreas Weiz

Tragwerk: Büro Thomas Boyle+Partner AG

Thomas Boyle

Haustechnik: Sustainable System Solutions GmbH

Rafael Burri

Alexandra Kuhn

Hauenstein La Roche Schedler Architekten AG

Der Entwurf ergänzt den Blockrand im Sinn der Quartiererhaltungszone und gliedert das Bauvolumen analog in Sockelbereich, Mezzanin, Ober- und Dachgeschosse. Der architektonische Ausdruck mit strassenseitigen Balkonen, markanter Traufe und eng gesetzten Lukarnen orientiert sich bewusst an der historischen Umgebung. Der Schnitt schöpft das baurechtliche Potential geschickt aus und vermittelt zwischen der strassenseitig reduzierten und hofseitig maximalen Gebäudehöhe gemäss Zonenplan mit Kniestock und Mansardendach.

Die Adressierung des Gewerbebetriebs an der Blockrand-Ecke mit Empfang im EG und Sitzung im 1. OG erscheint sinnvoll und könnte auch an die Ecke Kanzleistrasse gespiegelt werden.

Der Gewerbehof wird über zwei periferen Zufahrten (Durchfahrt und Autolift) erschlossen und schafft so eine zusammenhängende, winkelförmige Nutzfläche im Erdgeschoss, die flexibel unterteilt werden kann.

Der knappen Hoffläche (50% Nutzung) wird mit einem 2. Hof im Untergeschoss und Erschliessung über einen zweiseitigen Autolift an der Anwandstrasse begegnet, wobei Lagernutzung und Parkierung räumlich getrennt werden müssen (Brandschutz). Die Problematik der einseitigen Zu- und Wegfahrt mit Wendeplatz kann mit der Ausfahrt durch den Autolift kaum entschärft werden. Das Raumprogramm für das Gewerbe wird eingehalten, Anlieferung und Güterumschlag sind funktional gelöst, die Praktikabilität des Konzepts mit 2 Höfen und Autolift für Gewerbe und Mieter wird jedoch in Frage gestellt.

Die Wohnungen werden über 3 Hauszugänge von der Strasse erschlossen, mit Stichgängen zu den Treppenhäusern, welche im 1. OG an die Hoffassade versetzt werden, um das durchgehende Erdgeschoss nicht zu unterbrechen. Die Lastabtragung und Aussteifung über die wechselnden Treppenhauskerne (Erdbebensicherheit) müssen überprüft werden, ebenso die Brandschutzanforderungen an einen Richtungswechsel im Fluchtweg.

Die Gebäudestruktur wird als systematischer Holzskelettbau auf einem massiven Untergeschoss mit variierendem Raster präsentiert; ein zukunftsweisendes Statement im Interesse der Nachhaltigkeit, Flexibilität und Effizienz. Struktur und Materialität kommen auch als gestalterisches Element im Inneren und Äusseren zum Tragen.

In der Strassenfassade wird die Holz-Struktur des Gebäudes mit verschiedenen interpretierbaren Füllungen konstruktiv abgebildet.

Die komplementäre Idee von bedruckten Tafeln wird als Referenz an die ornamentale Gestaltung der historischen Umgebung formuliert. Das Erscheinungsbild vermag jedoch aufgrund der Proportionalität und verspielten Interpretation nicht zu überzeugen.

Der frei wählbare Fensteranteil nähert sich dem quartiertypischen Verhältnis. Das Mezzaningeschoss beabsichtigt mit einem erhöhten Fensteranteil eine Panoramawirkung, was allerdings nicht als adäquat erscheint, da räumlich nicht mit dem Erdgeschoss verbunden.

Die Aussenhülle wird als unabhängige Schicht über die ganze Gebäudehöhe als raumhaltige Zone interpretiert. Die vielfältigen Schnittideen mit den entsprechenden Konsequenzen in der Fassade vermögen jedoch im Einzelnen und als Ganzes nicht zu überzeugen.

Der strukturelle Ansatz der Konstruktion wird in den Grundrissen konsequent weiterverfolgt.

Der Rhythmus der Tragscheiben wird in den Wohnungen vielfältig interpretiert und kann dem geforderten Mix gut entsprechen. Das Prinzip des zentralen Erschliessungskorridors mit durchgestecktem Wohnraum ergibt eine effiziente Zirkulation, wobei Entree und Nasszellen knapp erscheinen. Der konsequente Entscheid für innenliegende Nasszellen wird in Frage gestellt, obwohl dadurch mehr Wohnräume hofseitig belichtet werden können. Langfristig vermag die Struktur den Anforderungen an sich wandelnde Wohnformen zu entsprechen, in dem verschiedene Aufteilungen und Verbindungen möglich sind, jedoch wird die Systematik auf Kosten der Raumqualität in Frage gestellt.

Das Mansardendach ermöglicht relativ grosszügige Maisonettewohnungen im Dachbereich mit privater Zinnen-Nutzung, die sowohl von räumlicher Qualität als auch präzisen Dachöffnungen profitieren.

Mit der gewählten Konstruktionsweise und systematischen Grundrisskonzeption wird das Verhältnis von Nutzfläche zu Bauvolumen und Gebäudehülle optimiert, was die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit positiv unterstützt.

Zusammenfassung

Der Projektvorschlag überzeugt in seiner städtebaulichen Setzung, die Fassade erscheint jedoch zu divers. Die Systematik der Struktur, welche sowohl im gewerblichen Erdgeschoss als auch in den Wohnungsgrundrissen zum Ausdruck kommt, schafft langfristige Flexibilität und Variabilität, wobei der Entscheid für innenliegende Nasszellen nicht begrüsst wird. Für den Gewerbeteil ist das Konzept mit doppeltem Hof und Autolift- Erschliessung nicht praktikabel.

Autorenverzeichnis:

Hauenstein La Roche Schedler Architekten AG

Daniel Schedler

Friederike Wisler

Raul Gomez

Beratung Holzbau: Timbatec AG

Andreas Burgherr

Zita Cotti Architekten AG

In der städtebaulichen Setzung übernimmt das Projekt die quartiertypische Bebauungstypologie und vervollständigt den homogenen Blockrand. In der Gebäudevolumetrie wird ein Walmdach mit begehbare Dachrinne ausgebildet. Die Strassenfassade übernimmt die im Strassenbild vorkommenden Balkone. Damit diese eine nutzbare Grösse aufweisen, werden sie halb eingezogen halb auskragend geplant. Die Jury bewertet die städtebauliche Einordnung mit der Übernahme der quartiertypischen Merkmale positiv. Die einzelnen Fassadengliederungselemente werden in einer sorgfältigen Art und Weise im Sinne der heutigen Wohnbedürfnisse modifiziert.

Die Hauptadresse der Firma Armin Hunziker AG markiert richtigerweise die Ecke Kanzlei – Feldstrasse. In prominenter Ecklage repräsentieren sich Empfang und direkt verbunden im ersten Obergeschoss die zugehörigen Büroräumlichkeiten. Die Wohnungseingänge sind vom Trottoir leicht zurückversetzt auf alle drei Strassenseiten adressiert.

Die Gewerbenutzung präsentiert sich zum Strassenraum sichtbar im Erd- und teilweise im ersten Untergeschoss. Der Bezug Gewerberäume – Strassenraum stärkt die Firmenpräsenz und verankert die Hunziker AG im Quartier. Der grundstückseigene Hof wird durch die Gewerbenutzung geprägt. Zum optimalen Be- und Entladen der Fahrzeuge wird ein 4m tiefer Vordachbereich mit Aussenlagerflächen angeboten. Der überdachte Bereich kann als gedeckter Arbeitsbereich genutzt werden, was sich im Tagesbetrieb als sehr wertvoll erweist. Die Durchfahrten zum Hof werden an der heutigen Lage belassen und funktionieren selbst mit der vorgeschlagenen begrünter Hoffläche gut. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt von der Anwandstrasse und ist damit nicht ganz optimal, da die privaten Parkplätze über die Gewerbezone erschlossen sind. Eine Abtrennung des Gewerbebereichs im Untergeschoss wird dadurch nicht möglich.

Die Wohnungen in den Obergeschossen funktionieren nach der klassisch bewährten Kammerungstypologie der Gründerzeit. Alle Wohnungen haben eine zweiseitige Ausrichtung und natürlich belichtete Bäder. Über das Entrée mit Garderobe betritt man einen zentralen Raum, über den alle Zimmer erschlossen werden. Mit dieser Massnahme kann auf wohnungsinterne Korridore verzichtet werden. Ausnahmen bilden die Eckwohnungen und die zweigeschossigen, geräumigen Dachwohnungen. Die Möblierbarkeit der Wohnküchen wird von der Jury in Frage gestellt. Alle Wohnungen bieten ein bis zwei Balkone, die Dachwohnungen sogar wohnungseigene Dachterrassen. Den Bewohnern wird damit eine hohe Wohnqualität geboten, denn die strassenseitigen Balkone zeigen sich

grosszügig zum Stadtraum gerichtet, die hofseitigen Loggien introvertierter und privater. Dieses Prinzip wird über alle Wohnungen durchdekliniert.

Die gewählte Grundrisstypologie bedingt zusammen mit den korridorfreien Wohnungen vier Erschliessungskerne mit Treppenhaus und Aufzug. Diese sind nach Wohn- und Gewerbenutzung getrennt, infolge der Anzahl jedoch eher unökonomisch, zerteilen den Gewerbegrundriss und verhindern daher die uneingeschränkte Flexibilität.

Die Fassade zeigt sich quartiertypisch gegliedert in Sockel, Hauptfassade, Dachgeschoss und Dach. Der hohe Sockel wird in robustem langlebigem Beton, die Obergeschosse in Klinkerbauweise mit Fassadengliedernden vertikalen Betonelementen vorgeschlagen. Dem Stahlbetongebäude in Massivbauweise wird eine Dachkonstruktion in Holz aufgesetzt. Diese wird mit Eternitplatten eingedeckt und integriert die gleich materialisierten Dachgauben gut in die Dachlandschaft. In der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit wirkt sich die Kompaktheit positiv aus. Zudem wird ein ausgewogenes Verhältnis von offenen und geschlossenen Fassadenteilen vorgeschlagen.

Der sehr sorgfältig ausgearbeitete Projektvorschlag führt die vorhandene Gebäudetypologie des Randgebäudes mit den quartiertypischen Merkmalen weiter und interpretiert die verschiedenen Gebäudegliederungselemente sehr subtil.

Die Wiederaufnahme der Wohnungsgrundrisse der Gründerzeit wird von der Jury als eine verpasste Chance wahrgenommen, der Hunzikerei – dem Wohnhaus mit Gewerbe – eine eigene Identität zu schenken.

Autorenverzeichnis:

Zita Cotti Architekten AG

Zita Cotti

Pierre Thielen

Julian Ganz

Eveline Martens

Christophe Karl

20: Unterschriften:

Mit deren Unterschrift bestätigen die Jurymitglieder die Genehmigung des vorliegenden Juryberichtes.

Marc Hunziker



Eric Hunziker



Peter Schuppli

Otto Baumann



Anita Emele



Vera Gloor



Patrick Gmür



Claude Reinhardt

