



Umbau/ Erweiterung Feldstrasse 40-42, 8004 Zürich
76 Wohnungen/ 11 Retailflächen

Auftragsart: Direktauftrag
Projektierung 2014-18/ Ausführung 04/2018 - 03/2020
Bauherrschaft: Schweizerische Mobiliar, Bern

Die Liegenschaft befindet sich im Quartier Aussersihl. Dessen Stadtraum ist durch eine beidseits der Strassen begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts geprägt. Räumlich klar gefasste Strassenräume und Innenhöfe bilden das charakteristische Gegenüber. Jedoch blieben an dessen Ränder immer wieder vereinzelt unfertige Blockrandfragmente stehen. So auch beim Blockrand an der Feld- Wengi- bzw. Kanzlei- und Schreinerstrasse.

Zunächst noch ganz im Zeichen der Gründerzeit wurde dieses Blockrandfragment durch einen leicht von der Feldstrasse abgerückten Industriebau mit Ziegelfassade ergänzt. Dieser diente ab 1902 der 'Vereinigten Zürcher Molkerei' als Büro- und Produktionsstätte. Eine Organisation, die 1887 von Dr. Niklaus Gerber gegründet wurde und noch heute unter dem Namen Gerber Instruments AG im Zürcherischen Effretikon tätig ist.

Ende der 1970 wurde der Betrieb der Molkerei an der Feldstrasse eingestellt und der Bauentwickler Heinrich Hatt-Haller AG konnte auf dem frei werdenden Areal ein Grossprojekt umsetzen. So entstand 1982 anstelle des Industriegebäudes ein rund 2-3 mal grösseres Verwaltungsgebäude, aufgeteilt in 2 Bauetappen: Wengistrasse 30 und Feldstrasse 40-42. Zur selben Zeit wurden südlich der Liegenschaft ähnliche Grossbauten als Verwaltungsgebäude bzw. Grosswohnsiedlungen erstellt.

Der Bruch zum gründerzeitlichen Blockrandquartier, bei welchem die städtische Grossform durch individuell gestaltete Einzelbauten überlagert wird, war eine der Folgen aus dieser Entwicklung.

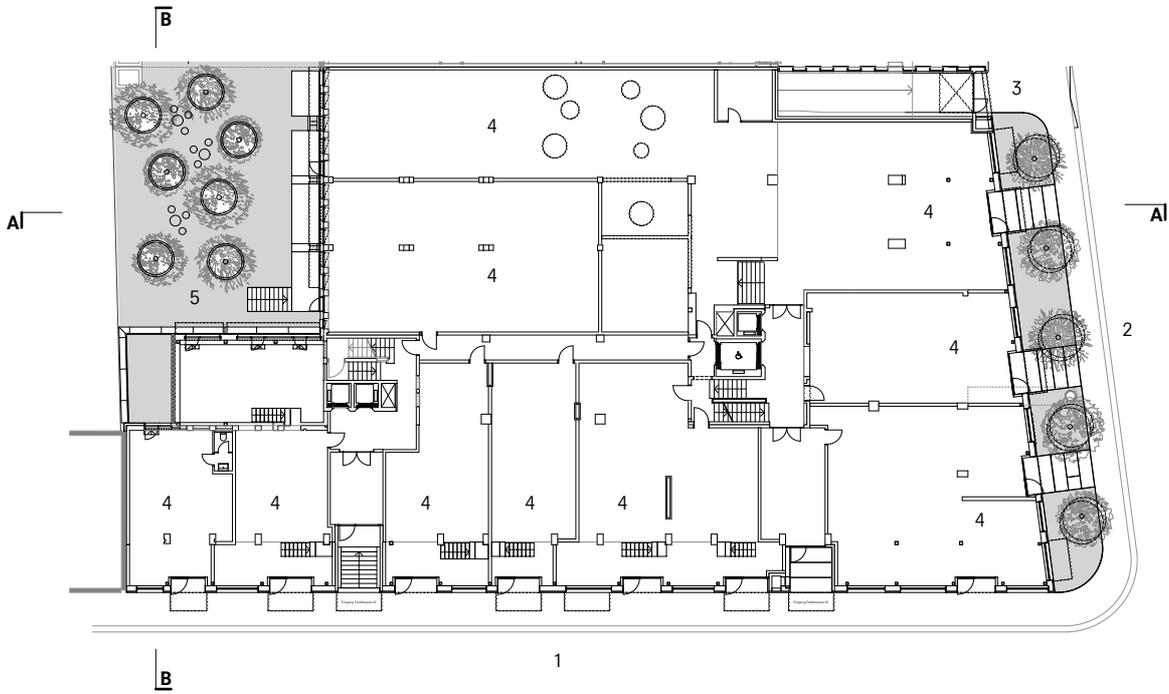
Auch waren diese neuen Strukturen aus den späten 1970-er bzw. frühen 1980-er Jahren rein monofunktional angelegt. Eine Sockelnutzung zur Belebung des Stadtraumes war nicht vorgesehen. Mit den Verkehrsbaulinien aus dem Gründerzeitquartier wurde zudem gebrochen und die Zäsur im Stadtraum dadurch betont.

Die Liegenschaft Feldstrasse 40-42 wurde als Rohbau durch die Autophon AG erworben. Der Innenausbau zu Einzel- und Doppelbüros erfolgte nach ihren Bedürfnissen. Dabei musste auf die Gebäudestruktur mit den 2 zentralen Erschliessungskernen, einem Rastersystem von 7.50 m Stützenabstand und 1.50 m breiten Fassadenelementen Rücksicht genommen werden. Ein für die damalige Zeit massgeschneiderter Bürobau entstand.

Dieser wurde zunächst durch die Eigentümerin selbst genutzt, jedoch bereits in den 1990-er Jahren erst teilweise, dann vollständig fremdvermietet. Zuletzt trat der Justizvollzug des Kantons Zürich als Hauptmieterin auf.

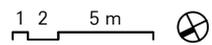
Im Jahre 2010 wurden wir von der Pensionskasse der zwischenzeitlich von Autophon in Ascom umbenannten Eigentümerin zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie, 2012 dann zur Projektierung einer energetischen Sanierung beauftragt.

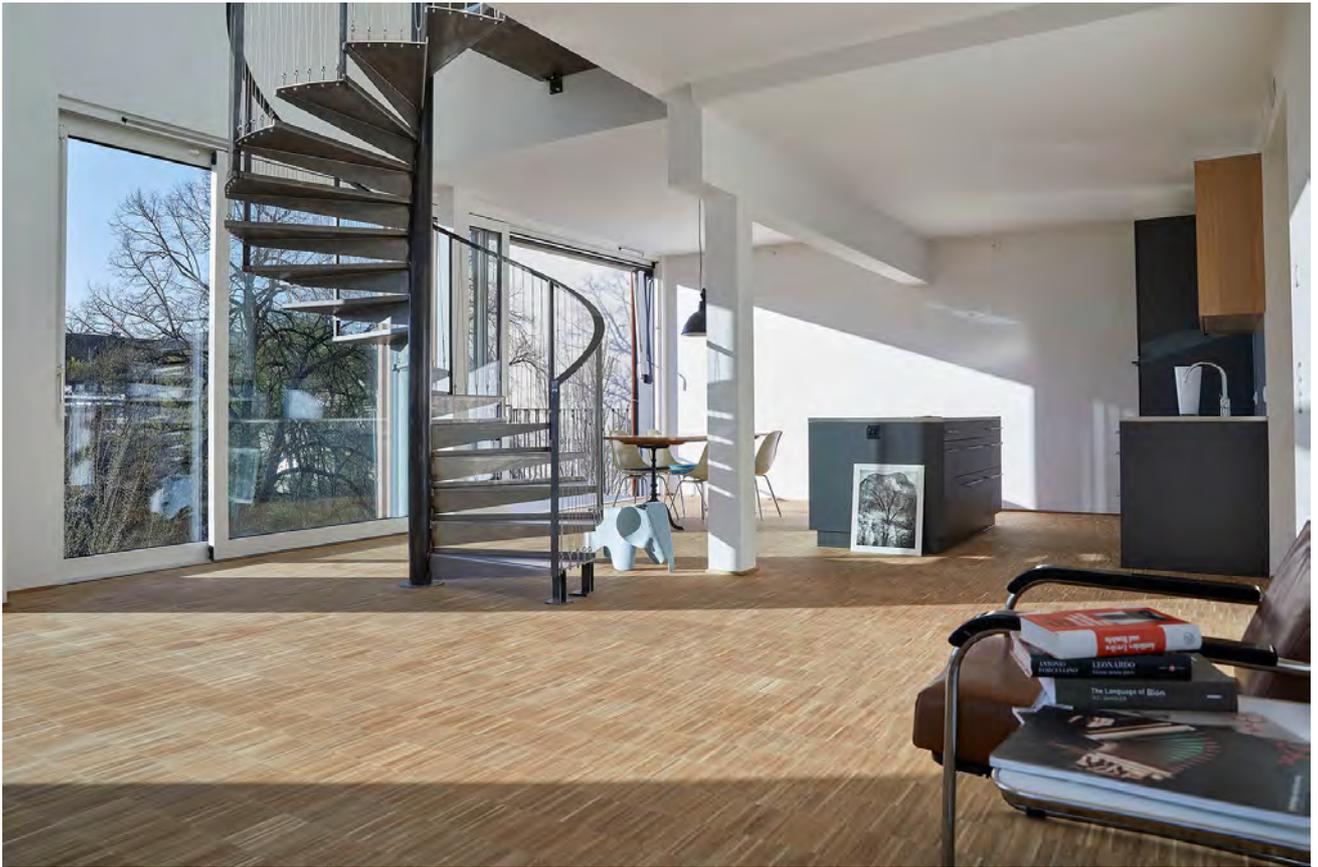
- 1 Feldstrasse
- 2 Wengistrasse
- 3 Kanzleistrasse
- 4 Schreinerstrasse



- 1 Feldstrasse
- 2 Wengistrasse
- 3 Garagenausfahrt
- 4 Retail
- 5 Innenhof

Erdgeschoss





Die Ankündigung des Auszuges der Hauptmieterin führte 2013 schliesslich dazu, dass die Eigentümerin sich zum Verkauf der Liegenschaft entschied: der massgeschneiderte Bau erfüllte die aktuellen Bedürfnisse für Büronutzungen nicht mehr. Gleichzeitig revidierte die Stadt Zürich den Baulinienplan von Aussersihl: auf städtebaulicher Ebene sollte die für den Stadtkörper schmerzliche Bruchstelle zwischen Gründerzeitquartier und der Quartiererweiterung aus den 1980-er Jahren gelindert werden. Für die Liegenschaft bedeutete dies eine erhebliche Steigerung der Nutzfläche. Unser Auftrag wandelte sich somit inhaltlich von der konkreten Projektierung einer energetischen Sanierung hin zur Schaffung einer strategischen Studie mit Aussagen zum Nachverdichtungs- und Umnutzungspotential.

Darauf aufbauend kam schliesslich die Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Mobiliar zustande, welche die Liegenschaft im selben Jahr erstand und uns 2014 den Auftrag zur Projektierung und baulichen Umsetzung des Gesamtumbaus der Liegenschaft erteilte.

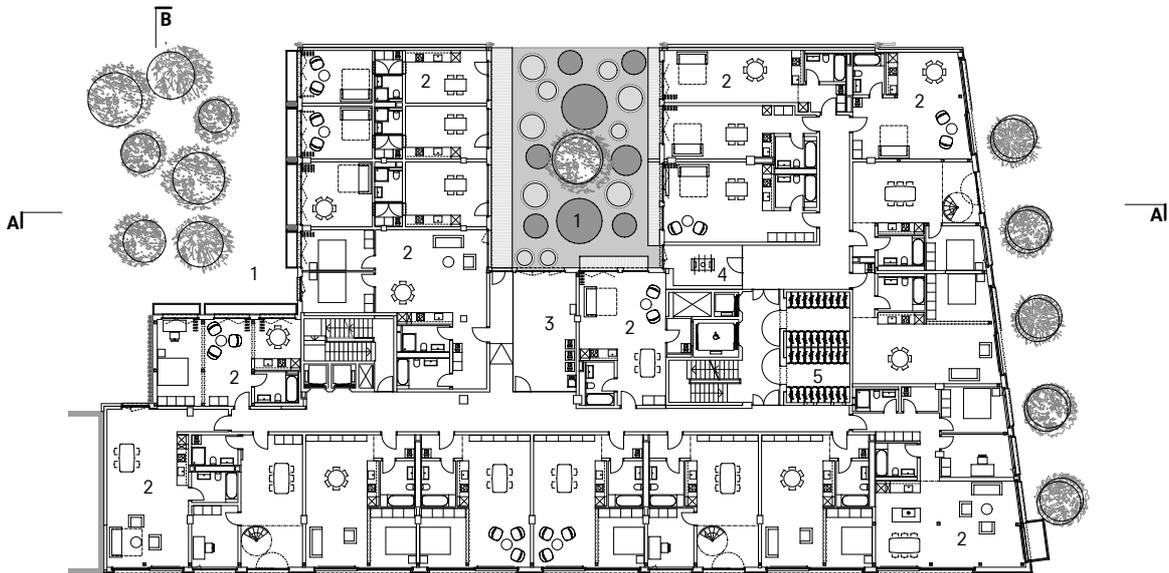
Von Beginn weg stand das Raumprogramm fest: Sockelnutzung mit Retailflächen und kleinere Wohnungen für Singles und Paare in den Obergeschossen. Die gute Bausubstanz, die robuste Gebäudestruktur und die Vorstellungen der Bauherrschaft ermöglichten den Umbau der Liegenschaft, ohne diese komplett abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Alle An- und Aufbauten erfolgten mittels einer leichten Hybridbauweise aus Stahl, Beton und Holz. So konnten Verstärkungen an den bestehenden Fundamenten vermieden werden. Der Umbau

punktete im Vergleich zum Ersatzneubau auch bezüglich Ressourcenschonung, verkürzter Bauzeit und damit einhergehend tieferen Emissionen für die Nachbarschaft.

Auch erlaubte er, das Gebäude mit seiner Geschichte erfassbar zu machen: die Gebäudeerweiterungen und die Erschliessungskerne bleiben sichtbar, im alten und leer geräumten Sanitärblock des Bürobaus werden nun neu die Fahrräder parkiert. Die Hauptnutzfläche konnte von 5000 m² auf 6500 m² gesteigert und die Büros in 11 Verkaufslöcher im Erdgeschoss und 76 Wohnungen in den Obergeschossen umgenutzt werden.

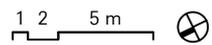
Die Tragstruktur des kompletten Neubauvolumens wurde in Stahlbauweise erstellt, die Geschossdecken und Dächer in Leichtbauweise aus Stahlblech mit Verbundbeton. Die komplette Fassade besteht aus vorfabrizierten Holzelementen, welche zur Strasse hin mit hinterlüfteten Terrakotta-Platten und zum Hof mit vollmineralisch verputzten Steinwolldämmplatten verkleidet wurden.

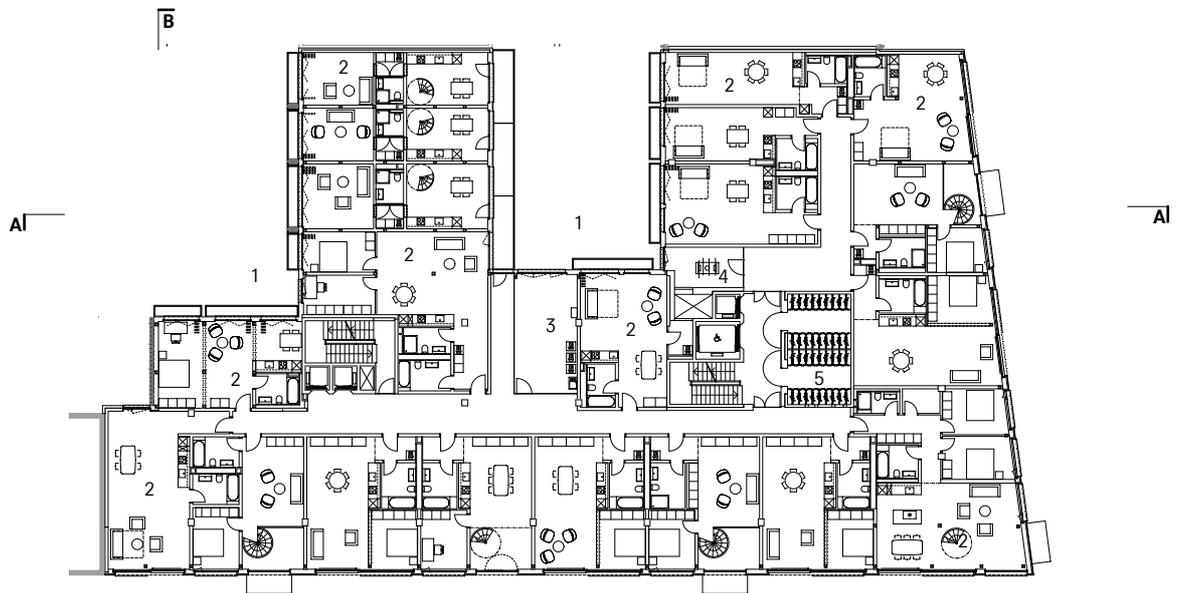
Die Strassenfassade gliedert sich in Anlehnung an den historischen Kontext des Quartiers in Sockel (Erdgeschoss), Hauptgeschoss (1.-3. Obergeschoss) und Attika (4. Ober-/Attikageschoss). Der Bereich mit den Hauptgeschossen wird durch einzelne Fassadenöffnungen über zwei Geschosse sowie durch Balkone mit den für das Gründerzeitquartier typischen Abmessungen gegliedert. Grossformatige Schiebefenster unterstützen deren Nutzung und öffnen die Wohnungen unmittelbar zum Strassenraum. Terrassenflächen nach Süden bzw. Westen ergänzen die Wohnungen des 4. Ober- und des Attikageschosses.



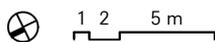
- 1 Innenhof
- 2 Wohnungen
- 3 Waschsalon
- 4 Spielzimmer
- 5 Fahrradraum

1. Obergeschoss





2. Obergeschoss



- 1 Innenhof
- 2 Wohnungen
- 3 Waschsalon
- 4 Spielzimmer
- 5 Fahrradraum



Die zum Hof orientierten Wohnungen weisen umlaufende Balkone von geringer Tiefe auf. Glasfaltwände erlauben hier ein grosszügiges Verbinden von Innen- und Aussenraum und wandeln bei grossflächigem Öffnen den Innen- zum Aussenraum. Die vorgelagerten Balkone und die Aussenvorhänge dienen dann auch zur Regelung der Privatsphäre innerhalb der Wohnung.

Die Liegenschaft weist mehrheitlich kleinere Wohnstudios auf. Eine Struktur, die aber immer wieder durch grössere Wohneinheiten, die teilweise als Duplex bzw. sogar als Triplex-Wohnungen über mehrere Geschosse organisiert sind, angereichert wird. Dadurch soll ein breiterer Mix an Bewohnenden angesprochen werden und die Nutzungsattraktivität der Wohnungen aber auch der Ladenflächen langfristig gesichert werden.

Die Wohnungen werden über innere Korridore und die beiden bestehenden Treppenhaus- bzw. Aufzugskerne erschlossen. Diese z.T. natürlich belichtete innere Erschliessungszone wird durch Terrazzobodenbeläge, Blockfünftüren aus massiver Eiche, exklusiven Pendelleuchten aber auch durch die diversen angegliederten Gemeinschaftsräume, wie Waschsalons, Gemeinschaftsküchen, Gemeinschaftsterrassen, Spiel- und Studierzimmer sowie grosszügige Fahrradabstellräume aufgewertet.

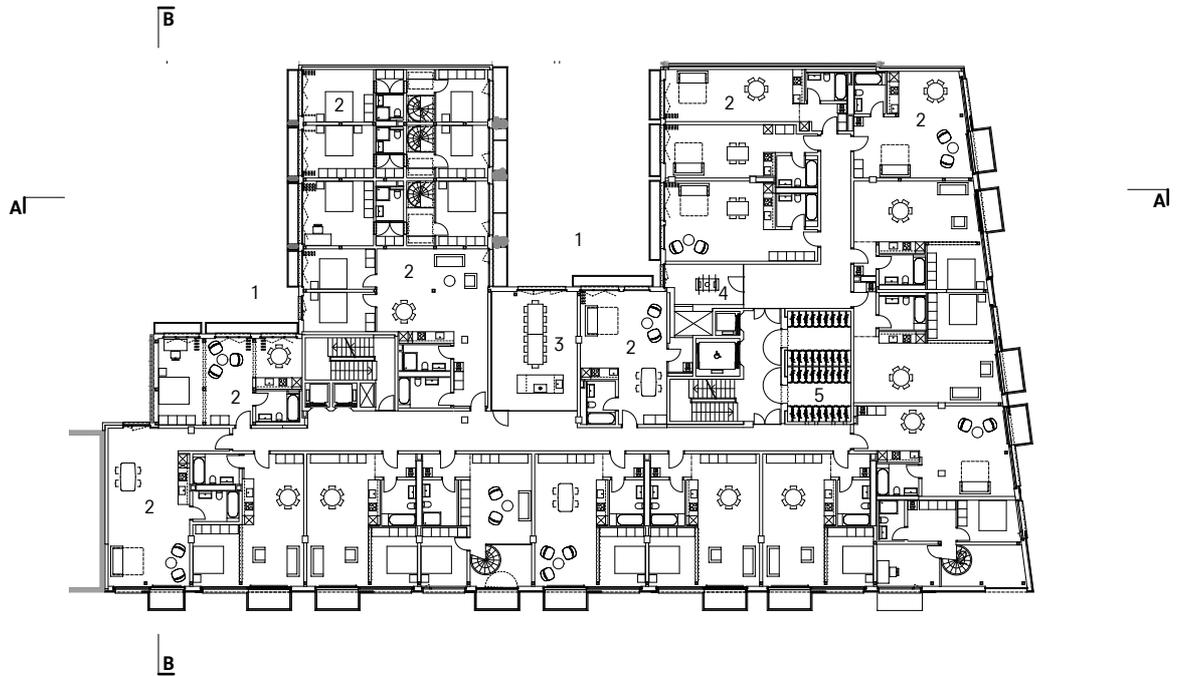
Mit den Bauarbeiten wurde im April 2018 gestartet. Die Erdgeschossräume konnten im Oktober 2019 zum mieterseitigen Innenausbau übergeben werden, die Wohnungen wurden ab März 2020 von den neuen Bewohnern bezogen.

Gebäudetypografie/ Signaletik
Studio Eusebio GmbH, Zürich

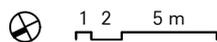
Fotografie
Beda Schmid, Zürich

Mitarbeit Büro Bräuninger
**Rémy Hofer, Irene Bremi, Sihem Gomri,
 Hans-Rudolf Soppelsa, Peter Gerschweiler,
 Daniel Bräuninger**

Leistungsphase Büro Bräuninger
**Vorprojekt, Bauprojekt, Ausschreibung,
 Ausführung, Abschluss**

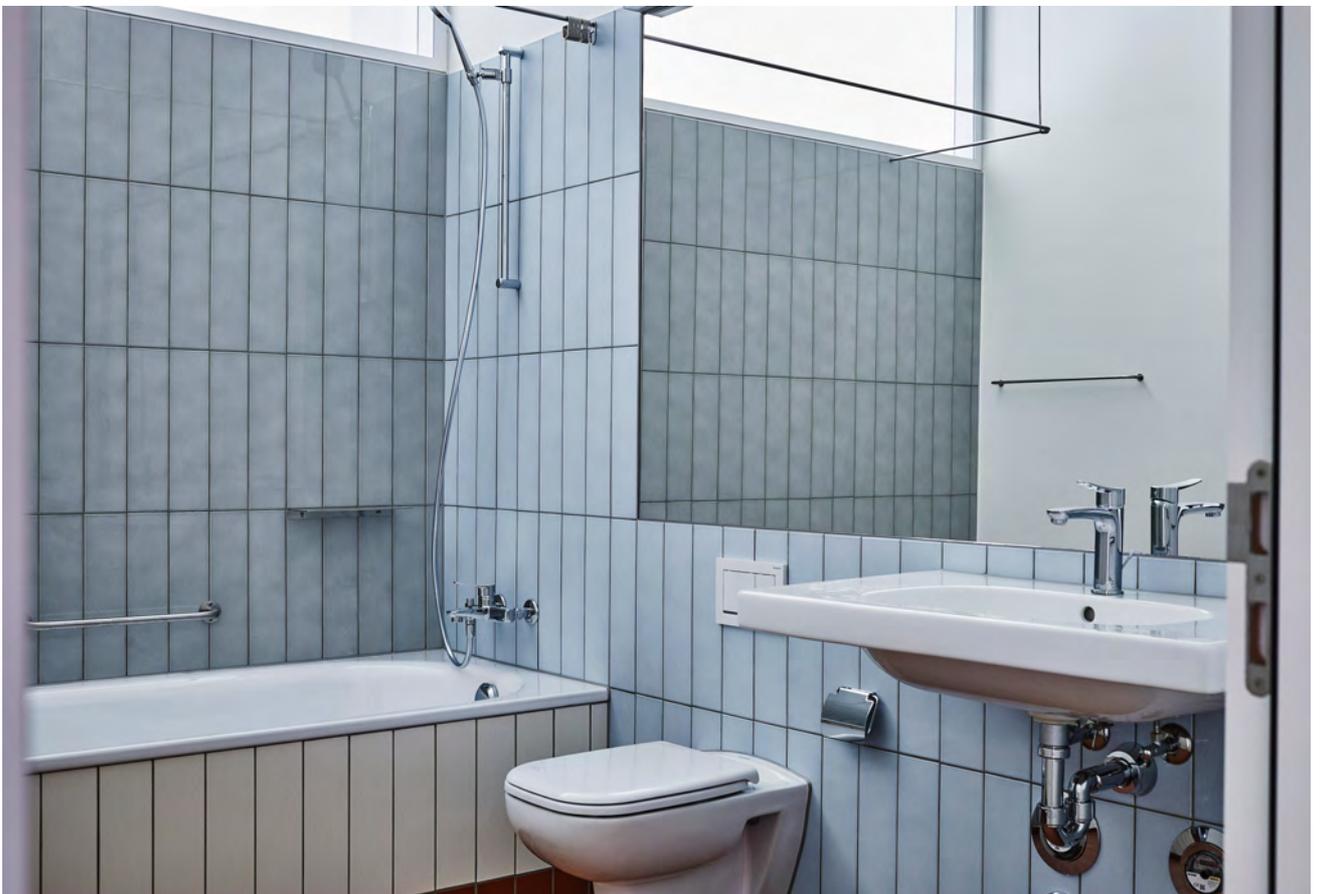


3. Obergeschoss



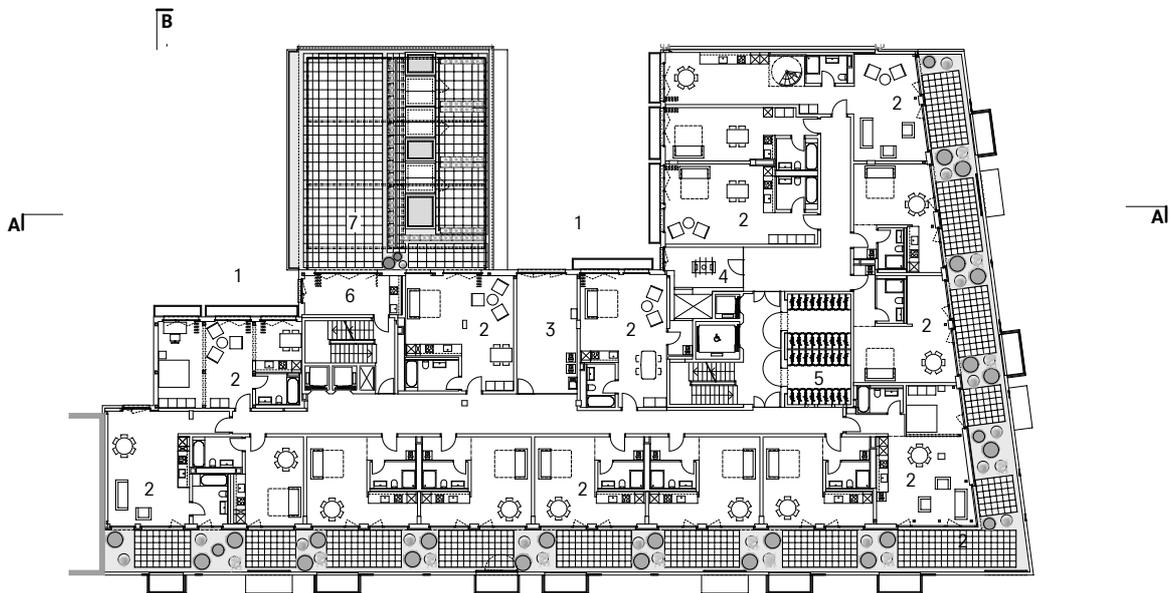
- 1 Innenhof
- 2 Wohnungen
- 3 Gemeinschaftsküche
- 4 Spielzimmer
- 5 Fahrradraum





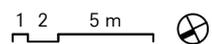


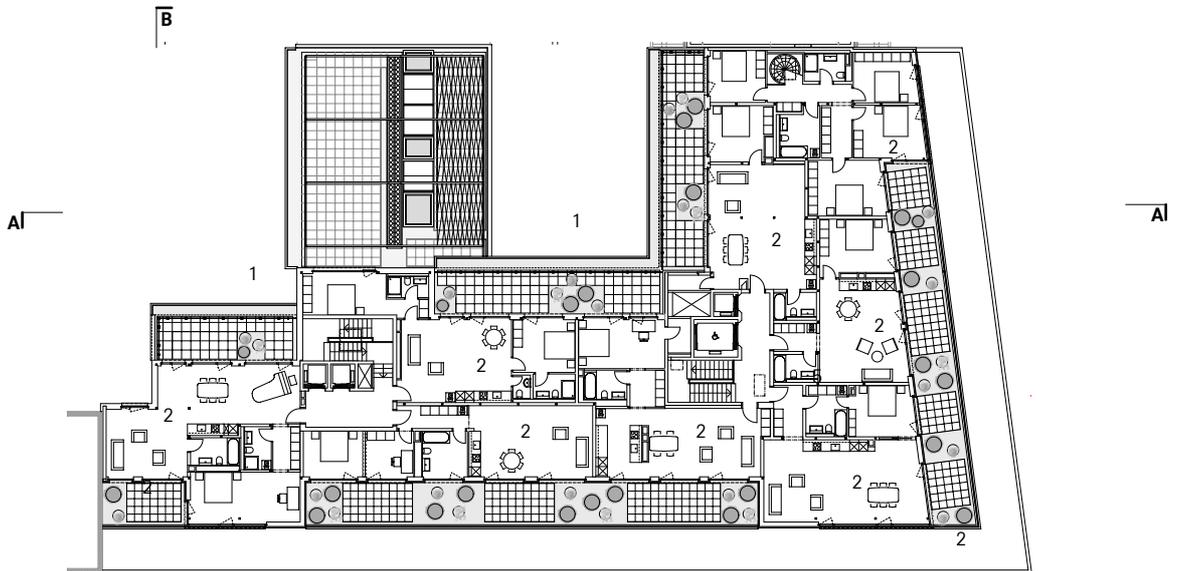




- 1 Innenhof
- 2 Wohnungen
- 3 Waschsalon
- 4 Spielzimmer
- 5 Fahrradraum
- 6 Gemeinschaftküche
- 7 Gemeinschaftsterrasse

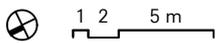
4. Obergeschoss





Attikageschoss

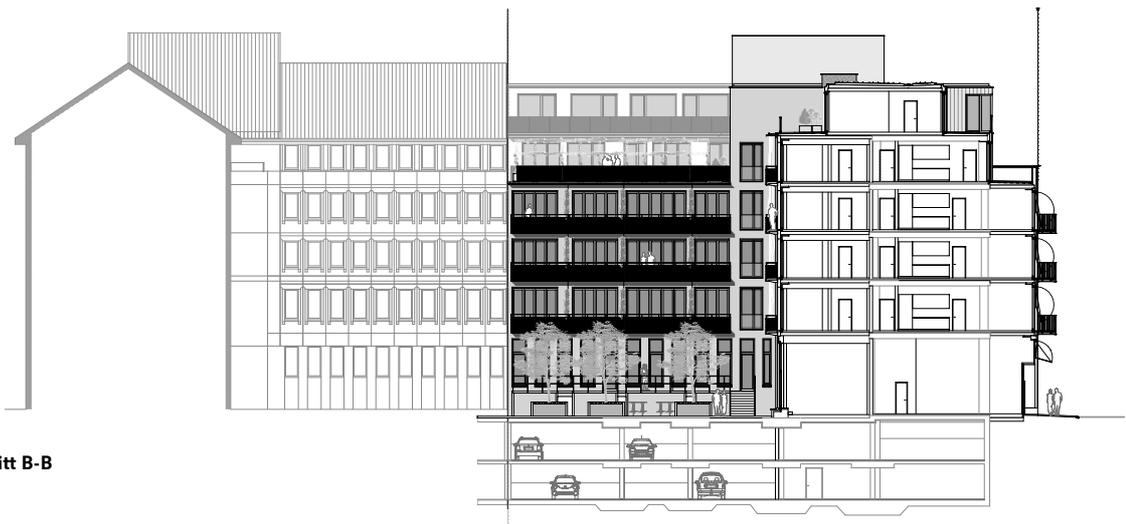
1 Innenhof
2 Wohnungen







Schnitt A-A



Schnitt B-B



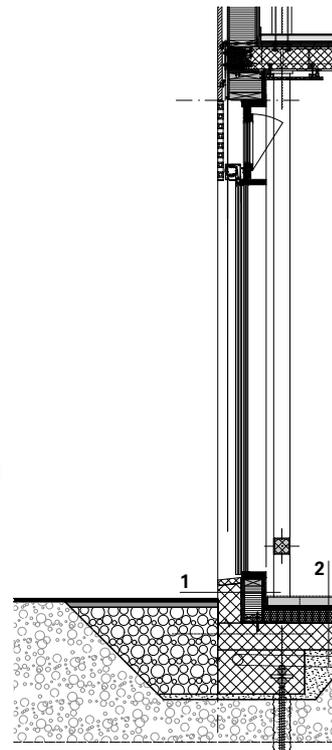
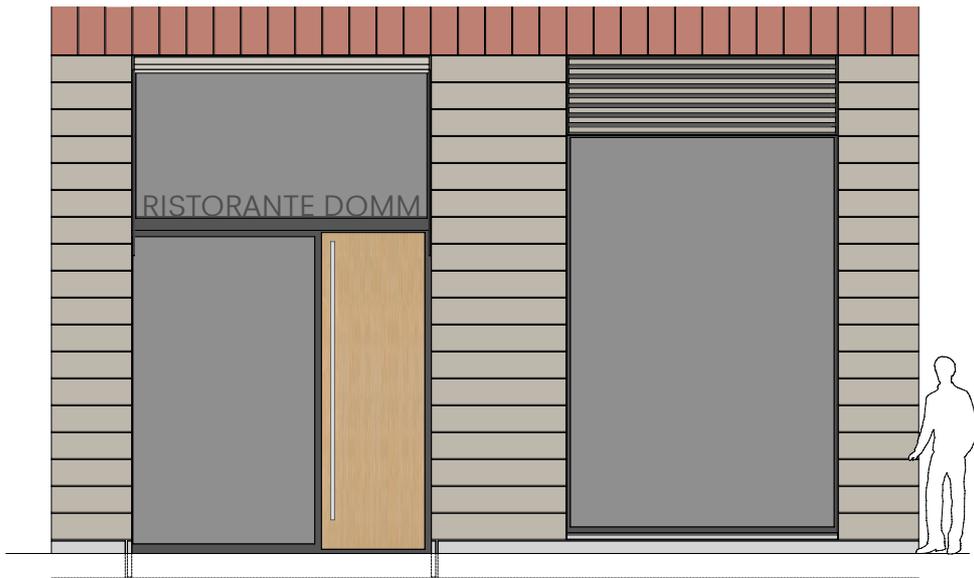
Ansicht Feldstrasse

1 2 5 m

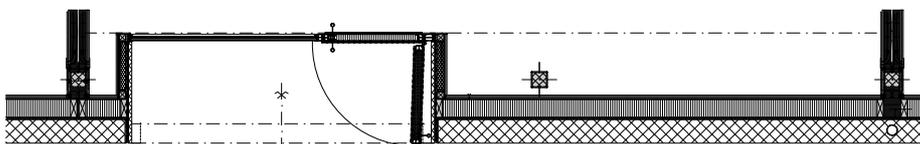


- 1** Wandaufbau Sockel
 Bauplatte Knauf GKB 2 x 12,5 mm
 EVA-3.5-tp Elastomerbitumen Klebefolie
 OSB-Platte, 12 mm
 Holzständer/ Mineralwolldämmung, 200 mm
 Toleranzdämmung ca. 21 mm
 Feuchtigkeitsabdichtung bituminös
 Stahlbeton, 185 mm

- 2** Bodenaufbau
 Fertigbelag Mieter, 10 mm
 Unterlagsboden zementös, 80 mm
 Trittschalldämmung EPS-T PE-Plus, 40 mm
 Wärmedämmung PUR Alu (raumseitig), 120 mm
 Feuchtigkeitsabdichtung bituminös
 Stahlbeton, wasserdicht, 250 mm



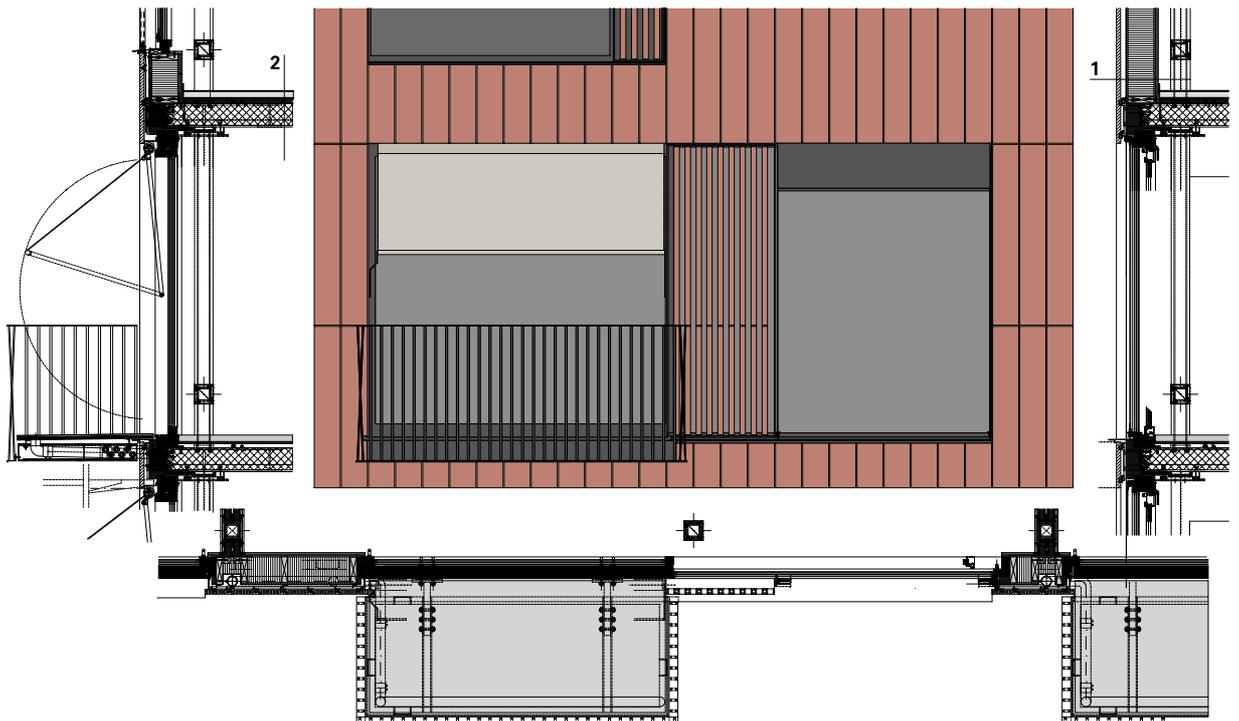
Detailschnitt Sockel





- 1** Wandaufbau Strassenfassade
 Gipsbauplatte GKB Knauf (am Bau) 2 x 12.5 mm
 OSB-Platte 15 mm
 Holzständer/ Mineralwolldämmung 240 mm
 Gipsfaserplatte 15 mm
 Windpapier
 Unterkonstruktion Alu 70 mm
 Terrakottaziegelplatten 25 mm

- 2** Deckenaufbau
 Industrieparkett Eiche, geölt + Kleber 10 mm
 Anhydrit-Heizestrich 55 mm
 Isoroll PS 81 Typ 4 Rastergewebe (Zisola/ Brumma), 15/12 mm
 Wärmeisolation/ Bodenschüttung, 40 mm
 HEB 220 (quer zur Fassade)/ UNP 220 (längs Fassade)
 Pumpbeton armiert, 204 mm
 Profilblech Superholorib (SHR 51, t=1.25 mm), Farbe DU 9010

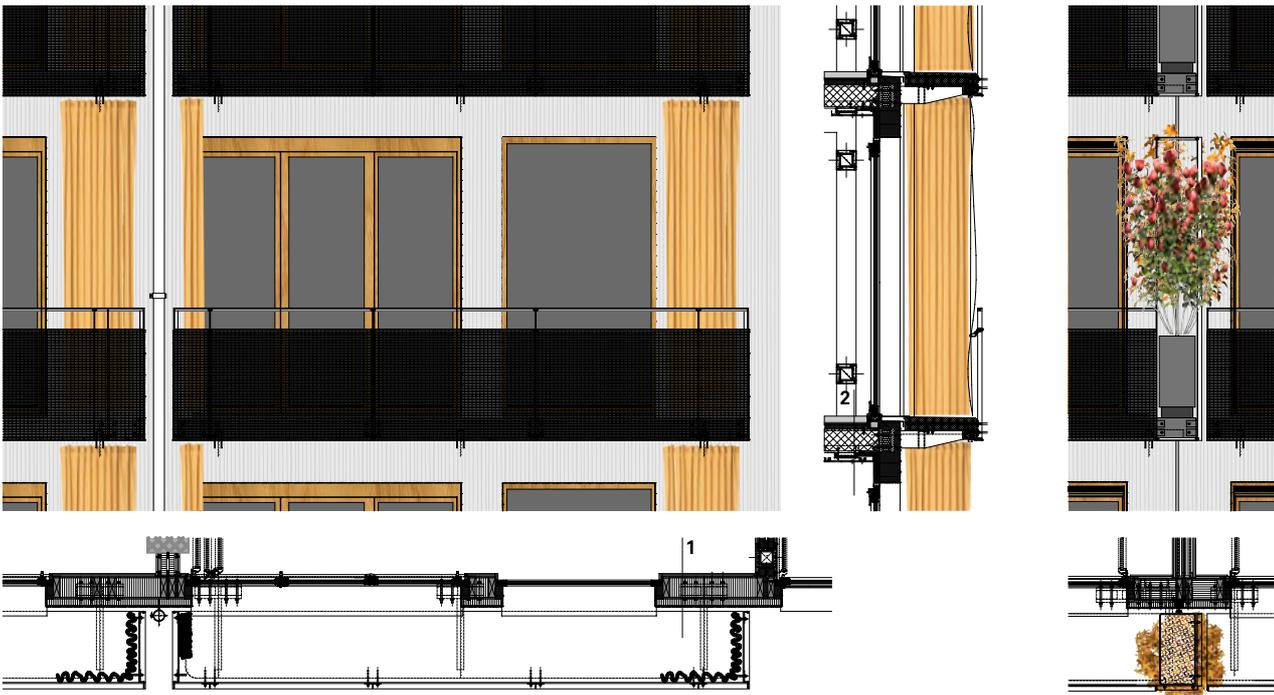


Detailschnitt Strassenfassade



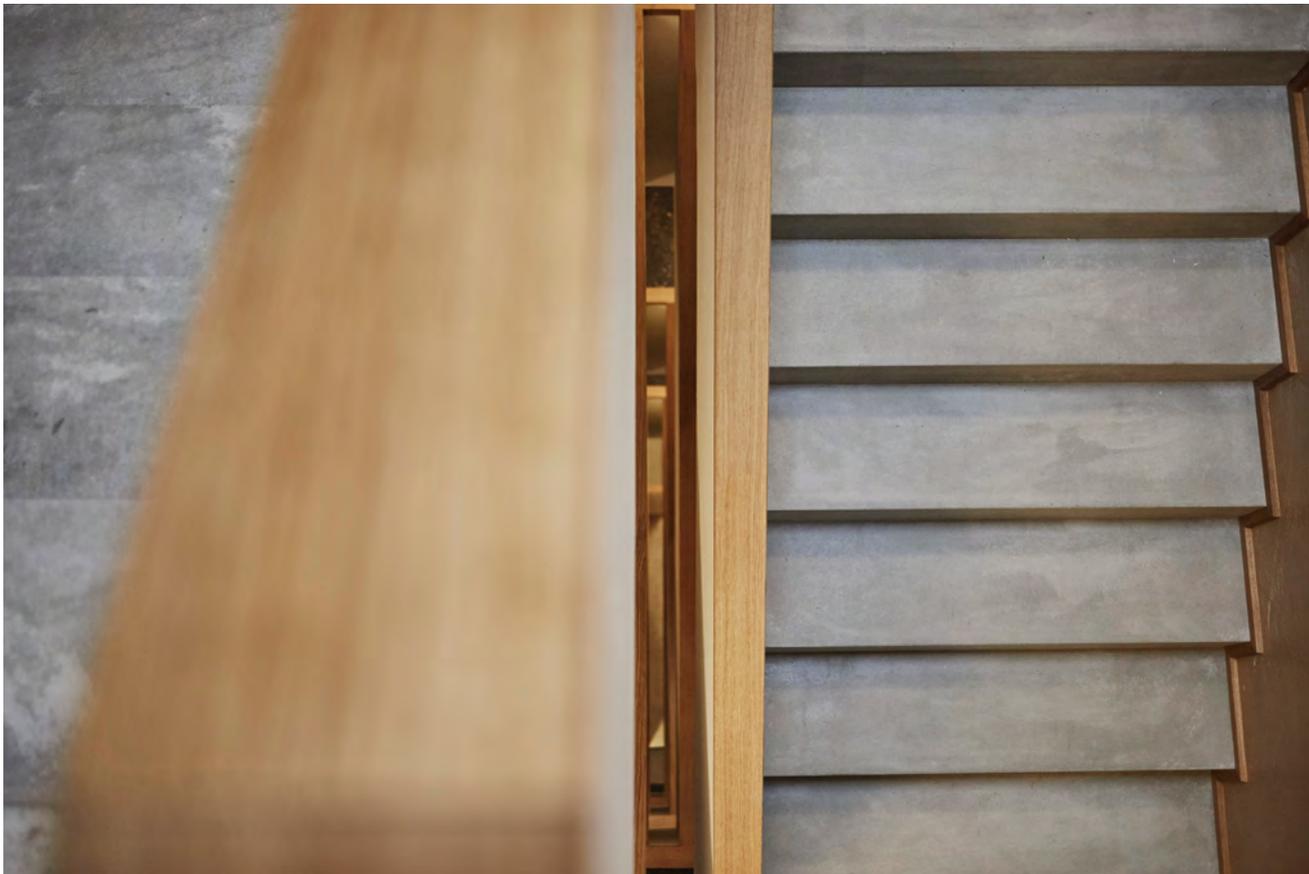
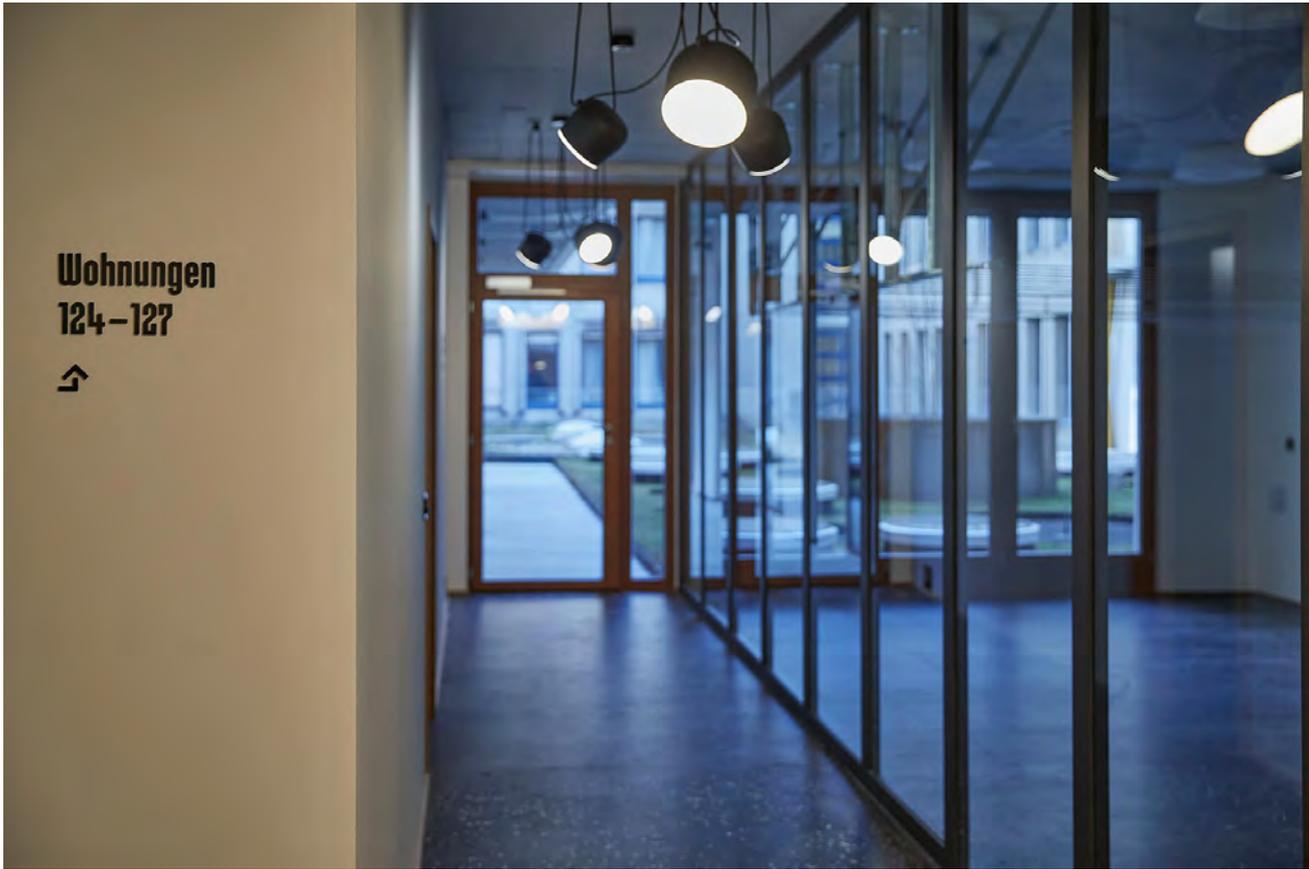
1 Wandaufbau Hoffassade
 Bauplatte GKB Knauf 2 x 12,5 mm (Montage am Bau)
 OSB-Platte, 15 mm
 Holzständer/ Mineralwolldämmung, 180 mm
 DWD Platte, 16 mm
 Wärmedämmung Steinwolle Putzträgerplatte, 60 mm
 Struktur-Deckputz PURA Edelputz 402 naturweiss (RF1)
 Aussenanstrich: PURA Silikatfarbe

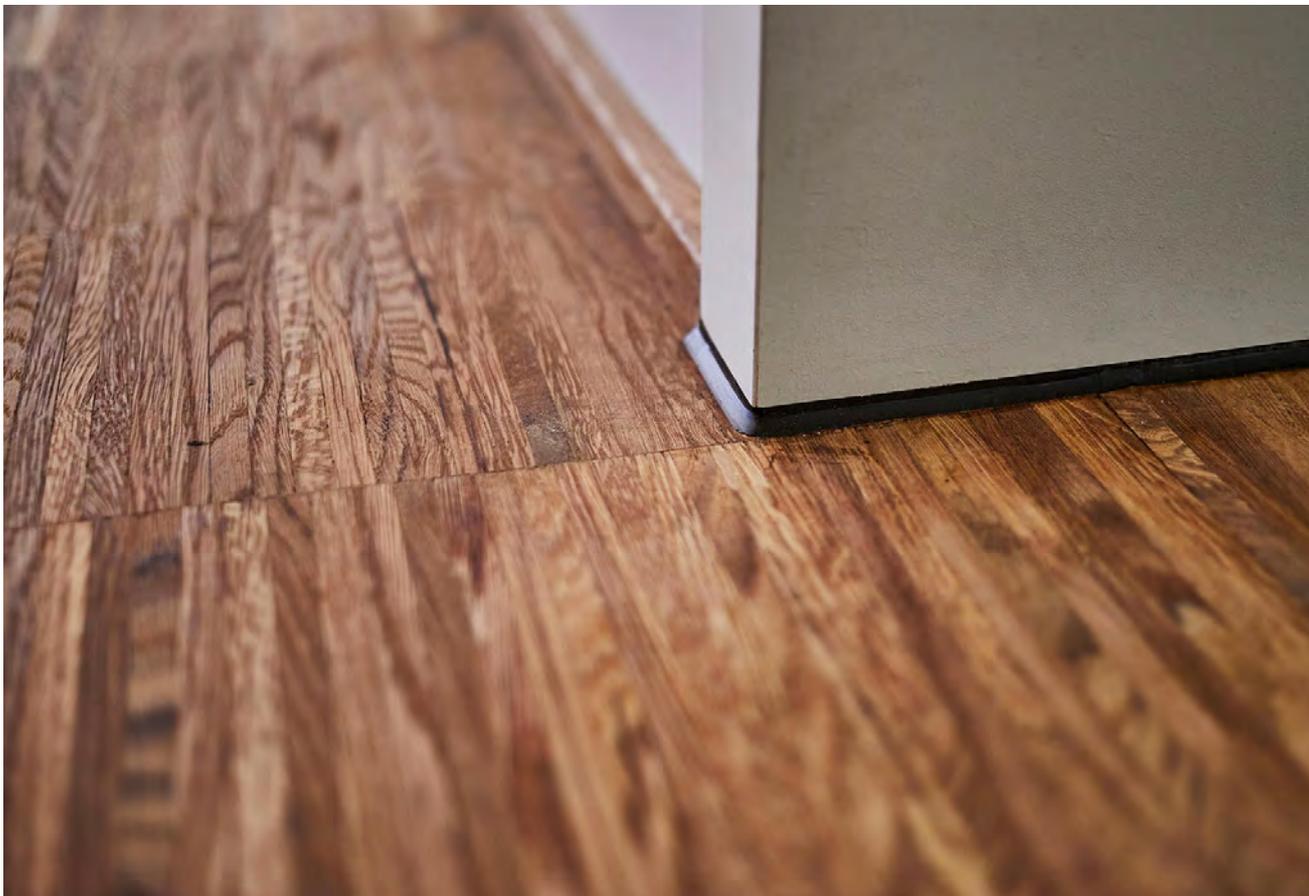
2 Deckenaufbau
 Industrieparkett Eiche, geölt + Kleber 10 mm
 Anhydrit-Heizestrich 55 mm
 Isoroll PS 81 Typ 4 Rastergewebe (Zisola/ Brumma), 15/12 mm
 Wärmeisolation/ Bodenschüttung, 40 mm
 HEB 220 (quer zur Fassade)/ UNP 220 (längs Fassade)
 Pumpbeton armiert, 204 mm
 Profilblech Superholorib (SHR 51, t=1.25 mm), Farbe DU 9010



Detailschnitt Hoffassade









5	Wohnungen 506 – 509
4	Wohnungen 401 – 422 ✳ Gemeinschaftsterrasse 🚲 Veloraum
3	Wohnungen 301 – 325 🍷 Gemeinschaftsküche 🚲 Veloraum
2	Wohnungen 201 – 227 🚲 Veloraum
1	Wohnungen 101 – 127 🚲 Veloraum
0	Lift Warenlift
-1	🚻 WC Kellerabteile U101 – U130 🚗 Tiefgarage
-2	Kellerabteile U201 – U246 🚗 Tiefgarage



