



PLANERWAHL BERICHT

Wohn-und Gewerbehaus Freiestrasse 56/58

Zürich-Hottingen

Planerwahl im selektiven Verfahren: BKP 298 Generalplaner,
W.7709.PW, 27600 BAV



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen

06. Juni 2023

Redaktionelle Bearbeitung
Anina Huber

Gestaltung
blink design, Zürich

Juli 2021
Vorlage_Bericht-Planerwahl-Architektur.indd
M-System 202

INHALT

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Perimeter	6
	Aufgabe	7
	Ziele	9
	Kosten	9
	Termine Projekt	9
	Pläne Bestand	10
	Fotos Bestand (Aussen)	15
	Fotos Bestand (Innen)	16
B	ZUGANG ZUR AUFGABE	18
C	BERICHT PLANERWAHLGREMIUM	20
	Auftraggeberin und Verfahren	20
	Planerwahlgremium	20
	Präqualifikation	21
	Zuschlag	21
	Würdigung	22
D	BEITRÄGE	25

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Das Wohn- und Gewerbehaus Freiestrasse 56 und 58 ist ein Zeuge der industriellen Vergangenheit Hottingens. Seit der Erstellung fanden immer Wohnen und Gewerbe Platz nebeneinander. Die Erzeugnisse des Hinterhauses wurden im Verkaufslokal des Vorderhauses präsentiert. Anfangs wurde der rückwärtige Teil als Klavierfabrik, später als Möbelfabrik genutzt. In den 1950er- Jahren zogen mit dem Kinder- und Jugendtheater Metzenthin und dem Konservatorium Zürich (heute Hochschule der Künste) pädagogisch-künstlerische Institute in den Gewerbeteil des Gebäudes ein. Seit 2012 werden die Räume des Konservatoriums durch die Kantonsschule Hottingen genutzt.

Die Liegenschaften sind in einem schlechten Allgemeinzustand und müssen umfassend instandgesetzt werden. Das Kinder- und Jugendtheater Metzenthin ist aktuell auf verschiedene Stellen im Gebäude verteilt und verfügt über mehrere Zugänge, sodass einige der Räume nicht ohne Verlassen des Gebäudes erreicht werden können. Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung soll die Raumdisposition der beiden Nutzenden des Gewerbetteils, Theater Metzenthin und Bildungsdirektion Kanton ZH optimiert und entflochten und deren Zugangssituation geklärt werden. Die Räumlichkeiten sollen an das neue Nutzungsszenario (Zentrum für Theater, Musik und Bildnerisches Gestalten) und den heutigen Anforderungen entsprechend angepasst werden. Das neue Nutzungsszenario stellt hohe Anforderungen an die Gebäudeakustik, was zu einer hohen Eingriffstiefe führt. Die Wohnungen der Freiestrasse 58, welche sich ebenfalls in renovierungsbedürftigem Zustand befinden, sollen sanft instandgestellt werden. Einige Grundrisse wurden im Bereich der Küche und der Nasszellen bereits verändert, befinden sich sonst aber noch im Originalzustand. Weitere Anpassungen an den Wohnungsgrundrissen sollen nur wo notwendig vorgenommen werden.

Die gebäudetechnischen Installationen befinden sich in sehr unterschiedlichem Alter und Zustand. Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung müssen sämtliche Installationen und Apparate ersetzt werden. Die Wärmeerzeugung, aktuell mit Gas betrieben, gilt es durch ein System mit erneuerbarer Energie zu ersetzen. Diverse Gebäudeelemente haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden. Die asbesthaltigen Materialien sind im Zuge der Gesamtinstandsetzung fachgerecht zu entfernen. Die Liegenschaften sollen gesamthaft in einer Etappe und in unbewohntem Zustand instandgesetzt werden.

Die beiden zusammengebauten Liegenschaften Freiestrasse 56 und 58 sind im Besitz von Liegenschaften Stadt Zürich und sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung eingetragen. Die Stadt Zürich untersteht der Selbstbindung bei

inventarisierten Objekten. Diese verpflichtet die Eigentümerin in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass das Schutzobjekt geschont und ungeschmälert erhalten bleibt. § 204 PBG

Die aus denkmalpflegerischer Sicht wesentlichen Merkmale der Liegenschaften werden in nachfolgendem Würdigungstext beschrieben. Ein detaillierter Schutzzumfang liegt nicht vor.

Denkmalpflege

Das Wohn- und Gewerbehause Freiestrasse 56, 56a und 58 wurde 1870/71 vom Ravensburger Architekten Theodor Geiger (1832–1882) für den Bauherrn August Martmer erstellt. Während der spätklassizistische Bau an der Freiestrasse als Wohnhaus erbaut wurde, diente das rückwärtige, als schlichter Nutzbau erstellte Gebäude mit dem bauzeitlichen Fachwerkanbau bis 1880 der Klavierfabrikation. Diese scheint bis Mitte der 1870er-Jahre für Zürich bedeutend gewesen zu sein, war jedoch wegen hoher Exportzölle schon bald dem Untergang geweiht. So gelangte die Anlage an der Freiestrasse 1881 an einen Möbelfabrikanten, der ganze Zimmereinrichtungen herstellte.

Im stadtnahen Hottingen widerspiegelt sich bei diesem Gebäude eine für kurze Zeit typische Entwicklung: Das Nebeneinander von gut bürgerlichen Wohnhäusern und Produktionsstätten. Das dreigeschossige Wohn- und Ladengebäude an der Freiestrasse mit einem flach ansteigenden Walmdach wirkt ausgeglichen: Die Fenster sind regelmässig gesetzt, im Parterre in Form und Grösse leicht abweichend von den sonst einheitlichen Fensterrahmen. 1908 wurde an der Nordecke eine markante Schaufensteranlage in Formen des Jugendstils eingebaut – ein Ladengeschäft an dieser Stelle bestand bereits im 19. Jahrhundert. Im rückwärtigen Fabrikgebäude sind die Dekorationselemente schlichter. So entsteht baulich eine feine Hierarchisierung der Gebäudeteile zugunsten des Wohnhauses an der Freiestrasse. Während in den Wohnbereichen im Inneren trotz stellenweisen baulichen Veränderungen noch viel originale Strukturen und Substanz erhalten ist, ist im Gewerbeteil nur noch wenig von der originalen Ausstattung vorhanden.

Studien

Im Rahmen der Vorbereitung dieses Verfahrens analysierte das Amt für Hochbauten im Jahr 2009 den Zustand des Gebäudes und untersuchte im Jahr 2017 (mit Ergänzungen im Jahr 2019) in einer Machbarkeitsstudie verschiedene Szenarien, welche Schulnutzungen im Gebäude realisiert, wie die Nutzungen im Gebäude verteilt und deren Zugangssituation geklärt werden kann. Das in der Studie von 2017 (mit Ergänzungen im Jahr 2019) erarbeitete Grundrisslayout für das zur Umsetzung bestimmte Nutzungsszenario (Zentrum für Theater, Musik und Bildnerisches Gestalten) wird sämtlichen Präqualifizierten abgegeben.

Perimeter

Die städtische Liegenschaft an der Freiestrasse 56/58 (Kat.-Nr. HO3002) liegt in unmittelbarer Nähe des Gemeindehauses von Hottingen. Diese Gegend, bekannt als der Hottinger Boden, zählt zu den ältesten Siedlungsorten von Hottingen. Die Grundstückfläche beträgt rund 1104 m² und liegt in der Quartiererhaltungszone II 4. Der Mindestwohnanteil beträgt 25%. Zusammen mit dem Haus an der Freiestrasse 62 bildet das Wohn- und Gewerbehaus ein letztes Überbleibsel der typisch lockeren Bebauungsstruktur dieses Gevierts. Das Geviert rund um die Freiestrasse 56/58 weist vergleichsweise viel gewerbliche Nutzung auf, die Liegenschaft fügt sich somit gut in diesen Kontext ein.



Luftbild Freiestrasse 56/58

Aufgabe

Das Wohn- und Gewerbehaus Freiestrasse 56/58 ist in einem schlechten Allgemeinzustand und soll gesamthaft instandgesetzt sowie an ein neues Nutzungsszenario des Gewerbetells angepasst werden.

Nach Gegenüberstellung der verschiedenen Nutzungsszenarien im Zuge der Machbarkeitsstudie sollen die Schulungs- und Theaterflächen für eine Kombination aus Musikunterricht, Bildnerischem Gestalten und Theater genutzt werden. Im Rahmen der Neuorganisation der Räumlichkeiten soll insbesondere die Zugangssituation mit getrennten Eingängen für Schule und Metzenthin geklärt und eine behindertengerechte Erschliessung (exkl. Wohnungen) sichergestellt werden. Eingriffe bei den Wohnungen erfolgen wo notwendig, die baulichen Massnahmen sind dabei möglichst gering zu halten.

Als besondere Anforderung an den Generalplaner gilt die Entwicklung von kostengünstigen, pragmatischen und einfachen Lösungen unter Berücksichtigung der Denkmalpflege und unter Einbezug aller Beteiligten.

Die erforderlichen Massnahmen sind hinsichtlich eines ausgewogenen Kosten-/Nutzenverhältnisses und unter Berücksichtigung der Sicherstellung des Betriebs für die Dauer von 30 Jahren zu projektieren.



Strassenansicht Freiestrasse 58 um 1943, Baugeschichtliches Archiv Zürich

Vorgesehene Massnahmen

Folgende Instandsetzungsmassnahmen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie umrissen und sind im Vorprojekt auszuarbeiten:

Allgemein

- Bauliche Massnahmen gemäss Nutzungsszenario Zentrum Theater, Musik & Bildnerisches Gestalten (Planstand 12.02.2019)
- Einbau Lift Haus Nr. 56
- Ertüchtigung Gebäudestatik inkl. Beurteilung Erdbebensicherheit
- Akustische Massnahmen
- Feuerpolizeiliche Massnahmen

Gebäudehülle

- Dämmung Kellerdecke und Dach
- Dämmen der Heizkörpernischen
- Fensterersatz in Absprache mit Denkmalpflege (denkmalpflegerisch wertvolle Fenster sind zu erhalten, können aber ertüchtigt werden)
- Dämmung Annexbau
- Schliessen der offenen Giebelfassade Annexbau
- Instandsetzung Fassade, neuer Anstrich, örtlicher Putzersatz
- Neuer Anstrich Sonnenschutz
- Instandsetzung Flachdach und Dachterrasse
- Instandsetzung Spenglerarbeiten

Gebäudetechnik

- Neuer Lift inkl. RWA-Anlage
- Ersatz Bad- und Kücheninstallationen inkl. Leitungen
- Neue Wärmeerzeugung auf Basis erneuerbarer Energie (Annahme KGS: Holzpellets-Heizung)
- Neue zentrale Warmwassererzeugung
- Komplettersatz Wärmeverteilung
- Komplettersatz Elektroinstallationen
- Einbau RWA-Anlagen Treppenhäuser
- Instandsetzung Kanalisation

Ausbau

- Renovation der inneren Oberflächen wo notwendig, falls möglich nur streichen (schutzwürdige Oberflächen wie Täfer, Parkett, historische Plattenböden, Stuck, Deckenmalerei etc. sind in Absprache mit der Denkmalpflege instand zu stellen)
- Teilweise Ersatz der Bodenbeläge, Abschleifen der Parkettböden
- Schadstoffsanierung

Option

- Einbau Wohnung in DG Haus Nr. 58 inkl. neuem Ausstieg auf Dachterrasse

Ziele

Gesellschaft

- Sorgfältiger Umgang mit der geschützten Bausubstanz
- Hohe Qualität der Massnahmen hinsichtlich Architektur
- Erhalt preisgünstigen Wohnraums
- Hohe betriebliche Funktionalität

Wirtschaft

- Effizienter Einsatz der finanziellen Mittel, geringe Betriebs- und Unterhaltskosten zur weiteren Gewährleistung preisgünstiger Wohnungen sowie Theater- und Schulungsräumen
- Optimales Kosten-/Nutzungsverhältnis für eine Nutzungsdauer von 30 Jahren

Umwelt

- Optimale Umsetzung der städtischen 7-Meilenschritte
- Bauökologisch sinnvolle Konstruktionssystem und Materialien
- Minimaler Energiebedarf und Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb im Sinne von Netto-Null.

Kosten

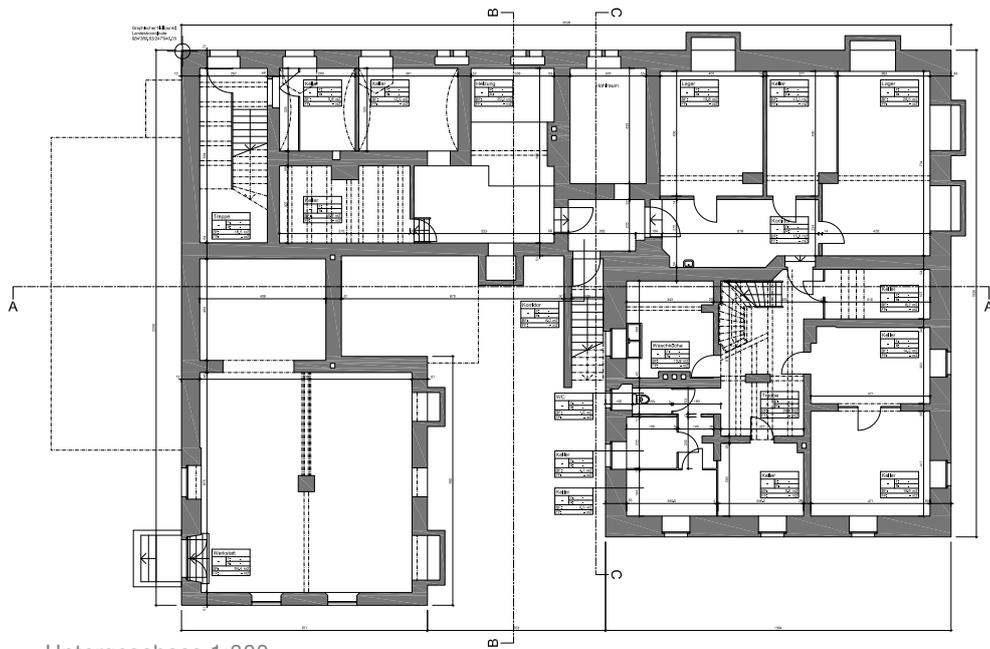
Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung ist von Erstellungskosten von 11.3 Mio. Franken (+/-25 %, inkl. MWST) inkl. Ausbau Dachwohnung auszugehen, wovon maximal rund 3.8 Mio. Franken für das Wohnen eingesetzt werden sollen.

Termine Projekt

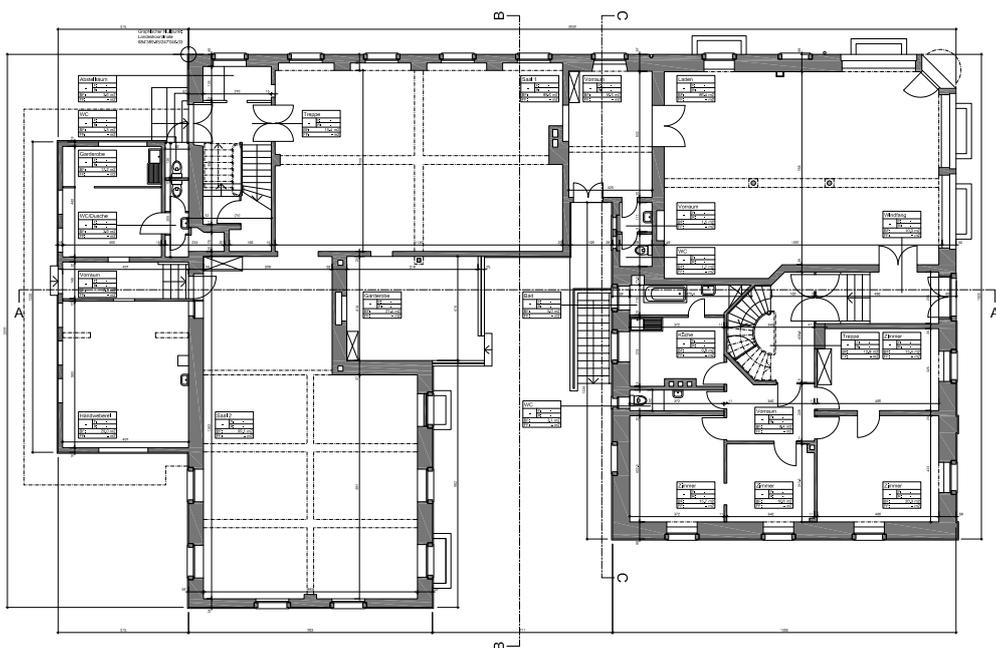
Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

Projektierungsbeginn	Juli 2023
Abgabe KGS (Kostengrobschätzung)	November 2023
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	März 2024
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Dezember 2024
Baubewilligung und Objektkredit	September 2025
Baubeginn	Juni 2026
Bezug	August 2027

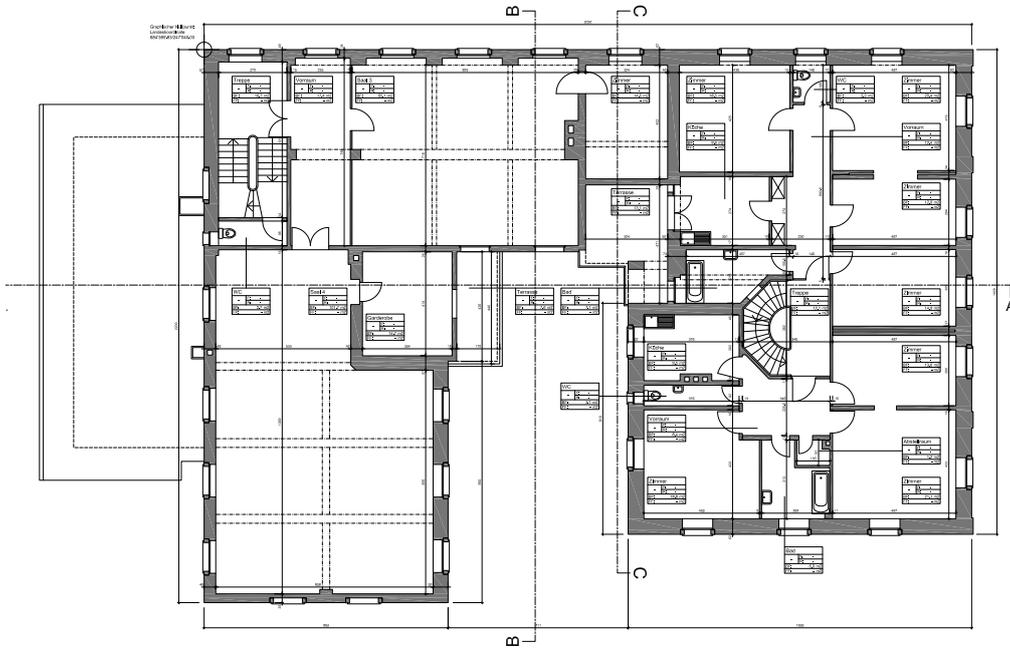
Pläne Bestand



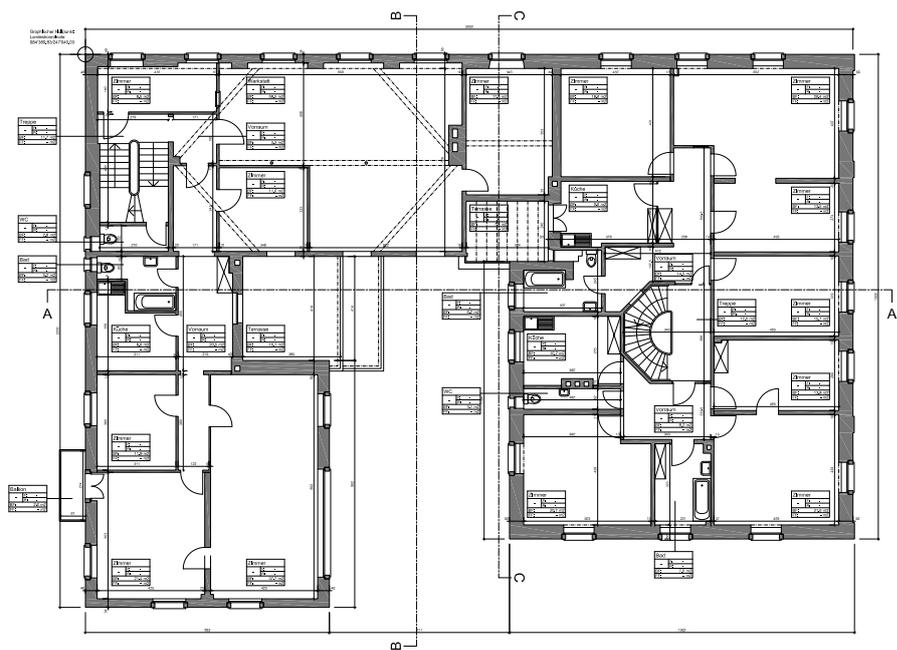
Untergeschoss 1:300



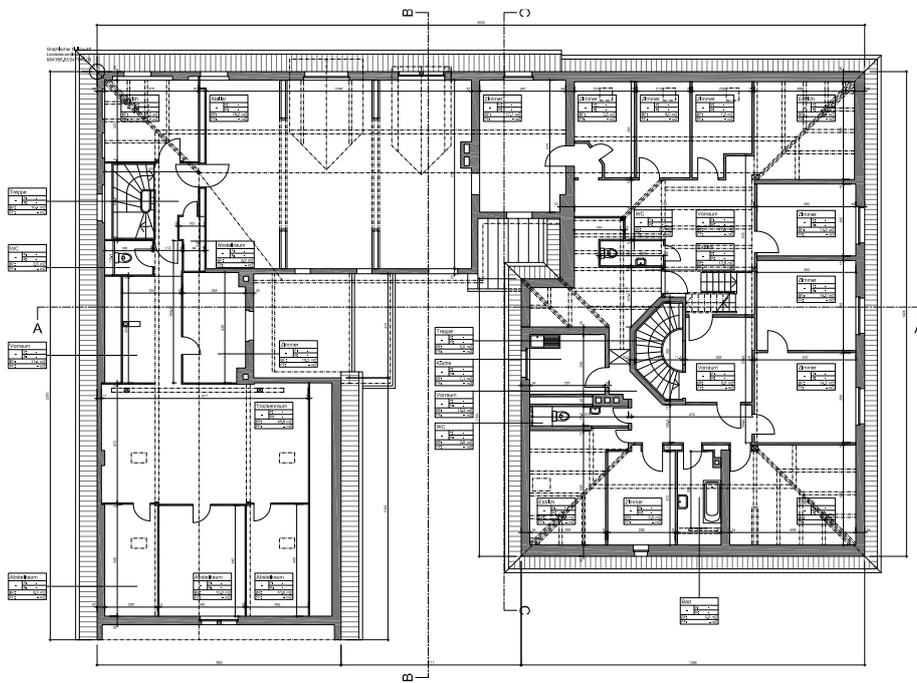
Erdgeschoss 1:300



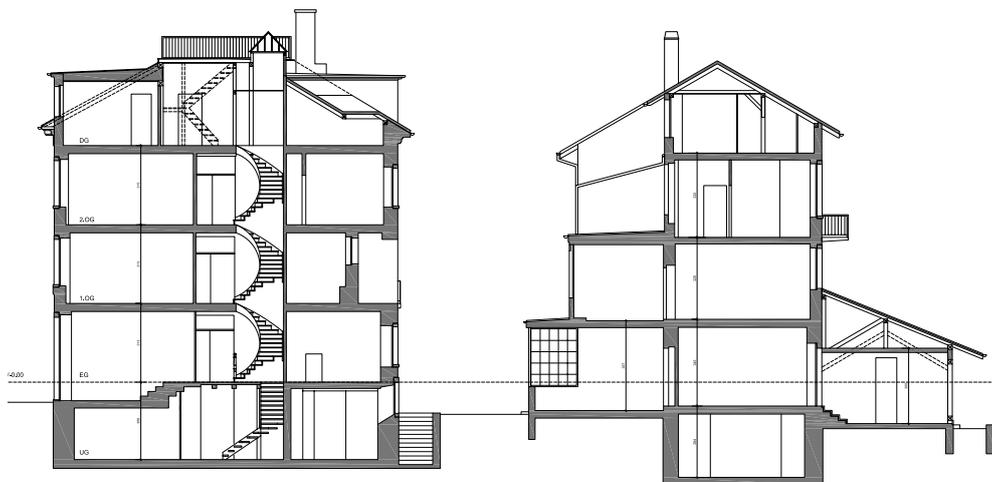
1. Obergeschoss 1:300



2. Obergeschoss 1:300



Dachgeschoss 1:300



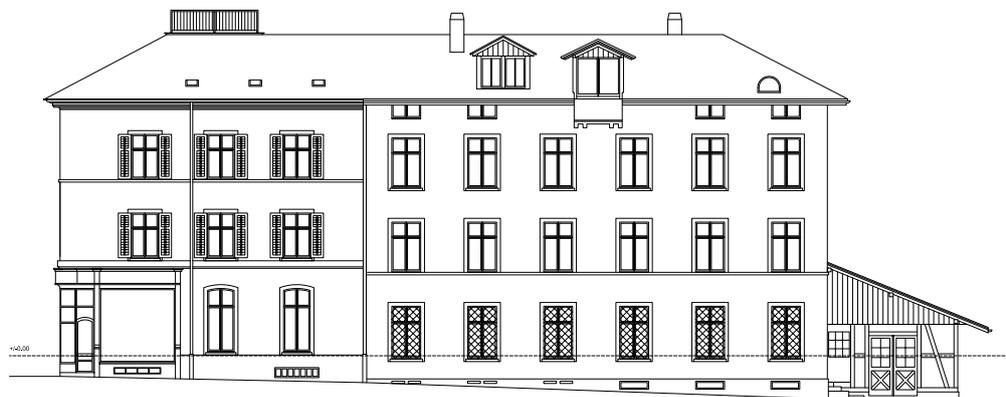
Schnitt A-A 1:300



Schnitt B-B 1:300



Nordostfassade 1:300



Nordwestfassade 1:300



Schnitt C-C 1:300



Südwestfassade 1:300



Südostfassade 1:300

Fotos Bestand (Aussen)



Freiestrasse 58



Freiestrasse 56



Durchgang zu Haus Nr. 56



Innenhof



Zugang Haus Nr. 56



Schopf Haus Nr. 56

Fotos Bestand (Innen)



Saal Erdgeschoss Haus Nr. 56



Ehemaliges Ladenlokal Haus Nr. 58



Treppenhaus Haus Nr. 56



Treppenhaus Haus Nr. 58



Wohnung Dachgeschoss Haus Nr. 58



Loggia Haus Nr. 58



Lagerraum Metzenthin Haus Nr. 56



Waschküche Haus Nr. 58



Heizverteilung



Kaltwasserverteilung



Küche Haus Nr. 58



Gasheizung

B ZUGANG ZUR AUFGABE

Allgemein

Für die Beurteilung nach qualitativen Aspekten war ein planerischer Lösungsansatz – ein Zugang zur Aufgabe – erforderlich. Dieser besteht aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, welche den entwerferischen Umgang mit dem Bestand, den massvollen Eingriff in die Bausubstanz und eine passende Antwort auf funktionale Fragestellungen aufzeigen sollen. Beurteilt wurden die Beiträge anhand der qualitativen Zuschlagskriterien.

Zugang zur Aufgabe

Bei den beiden zusammengebauten, inventarisierten Liegenschaften sind die Umbau- und Instandsetzungsmassnahmen sorgfältig abzuwägen. Der Gewerbeteil der zusammengebauten Liegenschaften Freiestrasse 56 und 58 wird zukünftig als Zentrum für Theater, Musik und Bildnerisches Gestalten vom Theater Metzenthin und der Bildungsdirektion Kanton ZH genutzt. Im Rahmen der Neuorganisation der Räumlichkeiten gemäss des in der Machbarkeitsstudie 2017 erarbeiteten Grundrisslayouts (vgl. abgegebene Unterlagen) soll insbesondere die Zugangssituation mit getrennten Eingängen für Schule und Theater Metzenthin geklärt und eine behindertengerechte Erschliessung des Gewerbetells sichergestellt werden. Eingriffe bei den Wohnungen erfolgen wo notwendig, die baulichen Massnahmen sind dabei möglichst gering zu halten. Mit gezielten Massnahmen, unter Berücksichtigung der Denkmalpflege und unter Einbezug aller Beteiligten sollen die Gebäude an das neue Nutzungsszenario angepasst und für den nächsten Lebenszyklus instandgestellt werden. Die Einhaltung der Kosten sowie die Ausführung von kostengünstigen, pragmatischen und einfachen Lösungen haben oberste Priorität.

Spezifische Fragestellung

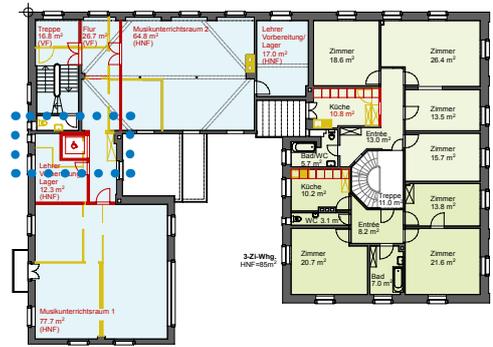
Zeigen Sie auf, wie die im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelte Position des Lifts für den Gewerbeteil mit einer sorgfältigen Dacheinbindung architektonisch und denkmalpflegerisch überzeugend gelöst werden kann. Die baulichen Massnahmen sollen in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen.

Spezifische Anforderungen

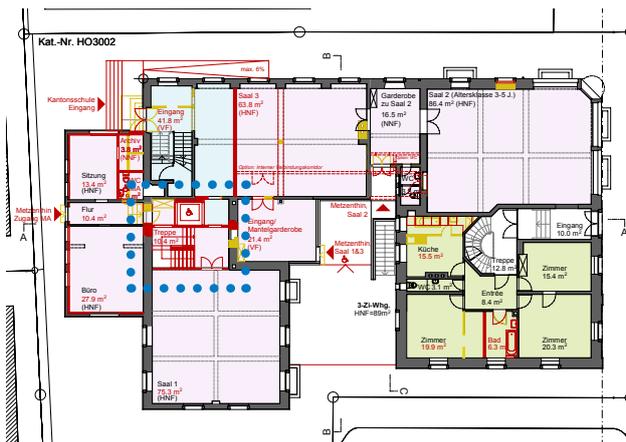
Erwartet werden Pläne, die die architektonische Ausformulierung und die Einbindung des Lifts in die bestehende inventarisierte Bausubstanz aufzeigen. Aussagen können weiter auch Anhand von Fotos, Skizzen, Collagen, Text und Diagrammen gemacht werden.



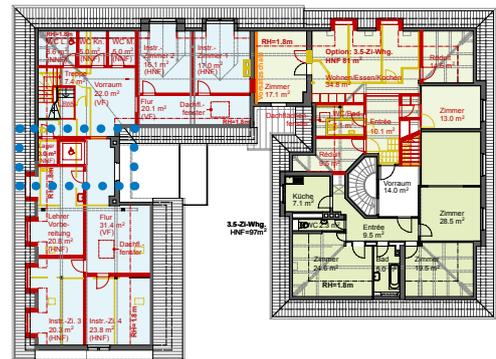
Untergeschoss 1:500



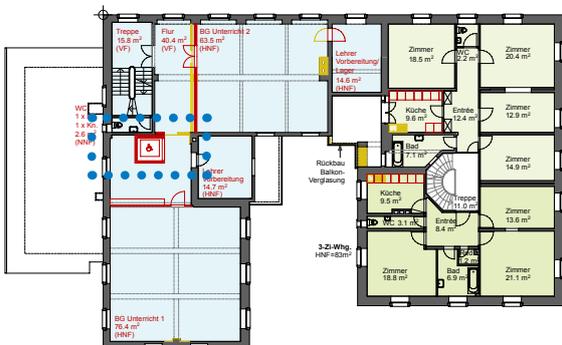
2. Obergeschoss 1:500



Erdgeschoss 1:500



Dachgeschoss 1:500



1. Obergeschoss 1:500



Süwestfassade 1:500



Perimeter Zugang zur Aufgabe

C BERICHT PLANERWAHLGREMIIUM

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, hat im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens nach WTO-Übereinkommen Generalplaner zur Einreichung von Bewerbungsunterlagen für das Bauvorhaben «Wohn- und Gewerbehaus Freiestrasse 56/58» eingeladen.

Es wurden Generalplanende gesucht, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen.

Die Bewertung der Unterlagen erfolgte in beiden Phasen durch das Planerwahlgremium der Fachstelle Planerwahl des Amtes für Hochbauten.

Planerwahlgremium

- Ursula Müller, Architektin (Vorsitz)
Co-Leiterin Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Katharina Franken, Architektin
Projektleiterin Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Natasa Radulovic, Architektin
Projektleiterin Projektmanagement, Amt für Hochbauten
- Sascha Fässler, Architekt
Projektausschuss-Delegierter, Amt für Hochbauten
- Roger Hartl, Projektleiter
Eigentümerversretung, Liegenschaften Stadt Zürich

Experten

- Rolf Christen, Bauberatung
Denkmalpflege, Amt für Städtebau

Projektleitung

- Anina Huber, Architektin
Projektentwicklung, Amt für Hochbauten

Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «Wohn- und Gewerbehause Freiestrasse 56/58» erfolgte am 28. Oktober 2022. 22 Bewerbungen wurden vollständig und fristgerecht bis zum 28. November 2022 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 17. Januar 2023 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 28. Oktober 2022 festgehaltenen Eignungskriterien wählte das Planerwahlgremium aus den 22 zugelassenen Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planerteams zur Teilnahme an der zweiten Phase des Planerwahlverfahrens aus.

- ARGE LA / MBAA
c/o Landolf Architekten GmbH, Schaffhauserstr. 120c, 8057 Zürich
- Schäublin Architekten AG
Neugasse 6, 8005 Zürich
- Ryf Partner Architekten AG
Langstrasse 64, 8004 Zürich
- ARGE GFA | BGS
c/o Gruppe für Architektur, Ankerstrasse 3, 8004 Zürich
- ARGE PST-TK
c/o Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG
Staubstrasse 15, 8038 Zürich

Allen Bewerbenden wurde nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Zuschlag

Das Planerwahlgremium traf sich am 09. Mai 2023. Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe und die Honorarofferte. Die im Programm vom 27. Februar 2023 festgehaltenen Zuschlagskriterien hat folgendes Generalplanerteam am besten erfüllt:

- ARGE LA / MBAA
c/o Landolf Architekten GmbH, Schaffhauserstr. 120c, 8057 Zürich

Würdigung

Die Konsequenzen der eingereichten Projektideen variieren stark: Während ein Team sich darauf konzentriert, wie an der von der Machbarkeitsstudie (MBS) vorgeschlagenen Position ein Speziallift einbaubar wäre, ohne die Dachhaut zu durchbrechen, loten zwei Teams aus, wie eine Liftplatzierung an anderer Stelle weitreichende betriebliche und raumwirksame Verbesserungen auslösen könnte. Mit Ausnahme des Speziallift- Lösungsansatzes sehen vier Projektideen vor, die Liftüberfahrt in eine Gaube einzubinden. Zentrale Aspekte für die Beurteilung waren, welches Team am meisten Sinn für ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis beweist, und ob die Projektidee funktional und räumlich überzeugend und denkmalgerecht ausgeführt werden kann.

Schäublin Architekten (2) übernehmen die in der MBS vorgeschlagene Liftposition. Anhand von Konstruktionsschnitten zeigt ihr Beitrag auf, wie ein Speziallift eingebaut werden könnte, der die Dachhaut nicht durchstösst. Ziel sei ein möglichst hoher Substanzerhalt. Die bestehende Treppe vom EG zum Annexbau würde abgebrochen und mit dem Liftschacht als selbsttragendes Element neu eingebaut, gestalterisch klar als Neubau ausgebildet. Im Text wird erwähnt, dass die Erschliessungen der zwei Nutzungen fortan getrennt würden: Der Eingang zur Kantonsschule bliebe auf der nordwestlichen Gebäudeseite, das Theater werde konsequent über den Hof erschlossen.

Auch die ARGE GFA | BGS (3) bestätigt den Liftstandort aus der MBS, skizziert jedoch die überraschende Idee, den Einbau des Liftschachts in Trockenbauweise vorzunehmen. Das Team argumentiert zugunsten eines Standardlifts und der Integration der Liftüberfahrt in eine Gaube, da die zu erstellende Entrauchungsöffnung für das Treppenhaus die bestehende Dachhaut sowieso verletzen würde. Eine Gaube ermöglicht auch diesbezüglich eine gestalterisch überzeugende Lösung und den Zugewinn eines attraktiven Arbeitsplatzes. Der neue Erschliessungskern wäre als eigenständige Figur aus stufenhohen, horizontal verlegten Standard-Blockelementen bzw. Holzbohlen ausgebildet, die Erschliessungen der beiden Nutzungen klar getrennt.

ARGE PST-TK (4) schlagen vor, den Lift an leicht anderer Stelle als in der MBS vorgesehen einzubauen: Das Team sieht die Bildung einer Sichtachse zum Hof als wichtigen Beitrag zur Orientierung und zur Identitätsstiftung. Die Treppe vom EG zum leicht tiefer liegenden Annexbau und weiter ins UG würde um den Lift herumgeführt. Die Einbindung der Lift-Überfahrt in eine Gaube wird auch bei dieser Projektidee dazu genutzt, einen attraktiven Arbeitsplatz zu schaffen. Rampen sorgen für die hindernisfreie Erschliessung des Schopfs sowie des Haupteingangs der Schule von aussen, und im Innenhof wird zusätzlich zur Rampenbil-

dung ein neues Dach vorgeschlagen, um eine gedeckte Erschliessung zu den Theatersälen anzubieten.

Ryf Partner Architekten AG (5) fokussieren in ihrem Beitrag auf die Klärung der Zugänge, betriebliche und räumliche Optimierungen und das Schaffen von adäquaten Adressierungen: Der Hauptzugang der Kantonsschule soll mit einem breiten Treppenaufgang und hindernisfreier Rampe gestärkt werden. Ein breiter Aufgang und ein neues Foyer im Hof verschaffen dem Theater einen grosszügigen Auftritt und schlüssige interne Verbindungen. Weiter werden der Einbau neuer Nasszellen zwischen zwei Theatersälen und die Erweiterung des Untergeschosses vorgeschlagen, wo das Theater weitere Nasszellen und Garderoben erhält, ein Kellerabgang entfallen würde und die beiden Lagerräume des Theaters im UG direkt erreichbar wären. Auch dieses Team übernimmt die Liftposition der MBS und sieht vor, die Liftüberfahrt in eine Schleppgaube zu integrieren.

ARGE LA / MBAA (1) identifizieren die Theatersäle als identitätsbildende Elemente des ursprünglichen Gewerbebaus. Ausgehend von der Idee, ihre bauzeitlichen Dimensionen wieder frei zu spielen, schlägt das Team eine neue Treppenhauslösung vor. Statt den zu engen Durchgang zulasten der Säle zu verbreitern, soll die bestehende Treppe abgebrochen und durch eine einläufige Treppe ersetzt werden. Auch der Lift kommt an einer anderen Position zu liegen, und die aktuell zugemauerten Fenster können reaktiviert werden, um das Treppenhaus zu belichten. Die Liftüberfahrt wäre nur vom Hof aus sichtbar. Zur Erschliessung der Büro-Räume im Schopf, soll nach dem Wegfall der halbgeschossigen Treppe dessen Boden angehoben werden.

Mit einer Ausnahme bewegen sich alle vorgeschlagenen Projektideen innerhalb des vorgesehenen Kostenrahmens: Der Lösungsansatz von Ryf Partner Architekten AG würde insbesondere aufgrund des Ausbaus unter Terrain etwas mehr zu Buche schlagen. Die Eigentümerversammlung hält noch einmal fest, dass der Umfang der vorgesehenen Instandsetzungsmassnahmen im Sinne von «so viel als nötig, so wenig wie möglich» geplant werden soll. Angesichts des hohen Personenaufkommens erscheinen die räumlichen Verhältnisse bei den Beiträgen, welche die Liftposition aus der MBS übernehmen, eher knapp.

Das Beurteilungsgremium erkennt im Beitrag von Schäublin Architekten AG (2) keine gestalterische oder räumlich wirksame Gesamtkonzeption – statt Potenzial aufzuzeigen, fokussiert die Projektidee sehr stark auf die technische Umsetzung des Lifteinbaus innerhalb der Dachhaut. Der Lösungsansatz der ARGE PST-TK scheint trotz der Schaffung einer Sichtachse keinen Flächengewinn für die Erschliessung hervorzubringen; die Eingriffstiefe wirkt angesichts der potenziellen Vorteile verhält-

nismässig hoch, in den Obergeschossen führt die Position des Lifts zu unvorteilhaft zerstückelten Räumen, und die skizzierten Gauben treten relativ massig in Erscheinung.

Der Beitrag von Ryf Partner Architekten AG (5) zeigt wesentliche Verbesserungen und attraktive Ideen für den Theaterbetrieb auf – ohne Zweifel würden ein zentrales Foyer, die zentrale Position der Nasszellen und grössere Lagerflächen sehr begrüsst. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird der Verlust von zwei gut erhaltenen Türen zu den Theatersälen bedauert. Das Beurteilungsgremium stellt infrage, ob dies das geeignete Partnerbüro auch für eine zurückhaltendere Lösung wäre, und ob die Projektidee auch ohne Foyer und Ausbau im UG vorteilhaft umsetzbar wäre. Der Beitrag präsentiert zwar eine bestechende räumliche Vision, überschreitet aber den vorgesehenen Kostenrahmen und beantwortet die Frage nach dem Lifteinbau nur am Rande.

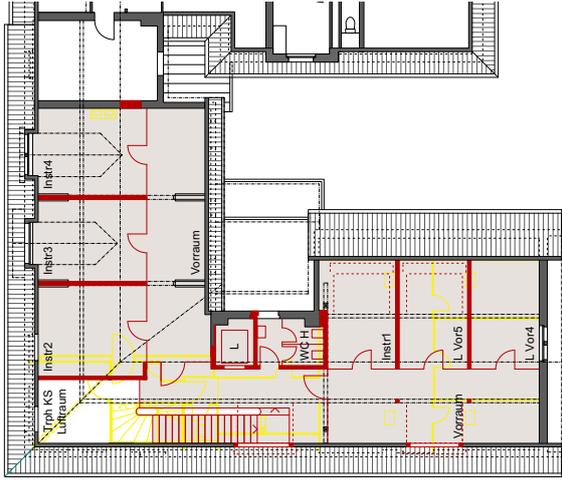
ARGE GFA | BGS (3) dokumentieren eine sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Gebäude. Ein Standard-Lifteinbau in Holzbauweise verspricht einige Vorteile wie eine Reduktion der Treibhausgasemissionen in der Erstellung, eine kurze Bauzeit und einen vereinfachten Bauablauf. Das Beurteilungsgremium äussert Zweifel auf gestalterischer Ebene: Die Referenzbeispiele evozieren einen sehr anderen Kontext und wirken wenig schlüssig; auch die skizzierte Farbwelt und die Blockbau-Optik scheinen nicht recht zum Objekt zu passen. Ausgeführt würde der Lift wohl nicht als eigenständiges Element im Gebäude wahrnehmbar sein. Die skizzierte Gaube überzeugt jedoch.

ARGE LA / MBAA schaffen mit ihrer Projektidee überraschende Klarheit und wesentlich mehr Nutzwert. Zwar würde mit der bestehenden Treppe ein funktionierendes Bauteil entfernt und Bausubstanz verlorengehen, aber es entstehen grosszügige Raumsituationen, die der Gebäudestruktur sehr gut entsprechen und die aktuell zu enge Erschliessungssituation entlasten. Durch das Freispielen des statischen Systems der Theatersäle kann eine Annäherung an die bauzeitliche Originalstruktur stattfinden, und die hofseitige Position des Lifts ist aus denkmalpflegerischer Sicht schlüssig. Noch nicht ideal gelöst scheint das Anheben des Bodens im Schopf, da die Raumhöhe unter den Balken knapp würde und auch die Fenster in eine seltsame Position im Rauminnen gebracht würden.

Das Beurteilungsgremium kommt zum Schluss, dass die ARGE LA / MBAA das Gebäude am besten verstanden haben. Mit dem konzentrierten Eingriff des Treppenwechsels entsteht ein überraschend einfaches Grundrisskonzept auf allen Geschossen. Der weitere Umgang mit der Bausubstanz kann gesamthaft schonend erfolgen, und es entsteht ein klarer Mehrwert für den Betrieb. Das Gremium gratuliert ARGE Landolf Architekten GmbH und MBAA zu ihrer klärenden Projektidee und bedankt sich bei allen teilnehmenden Teams für ihre sorgfältigen Beiträge.

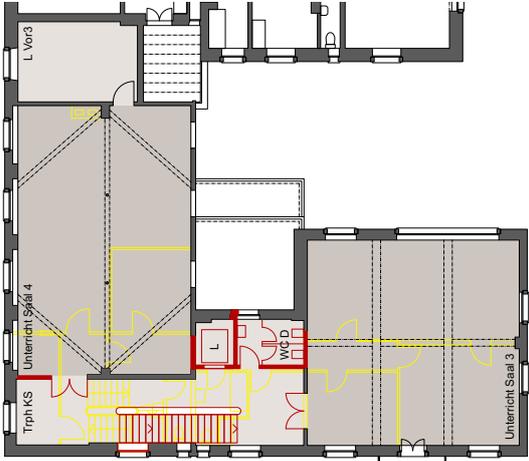
D BEITRÄGE





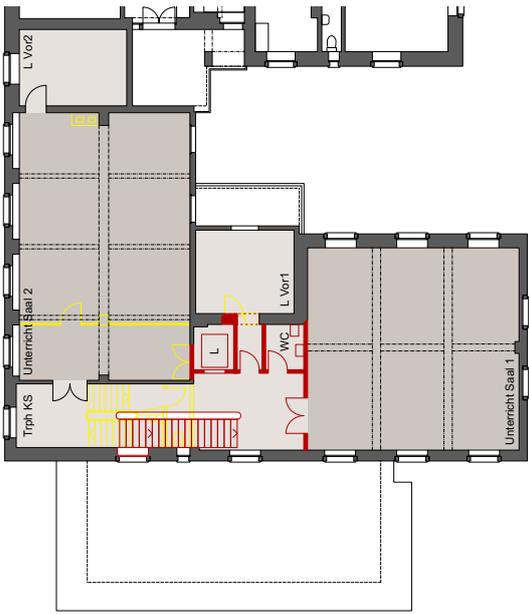
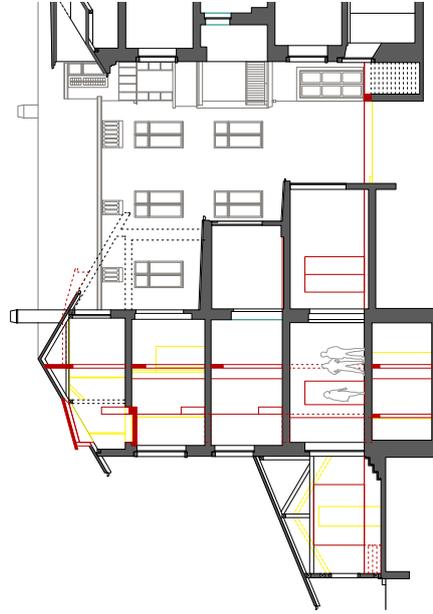
Grundriss Dachgeschoss

Fassade Südwest



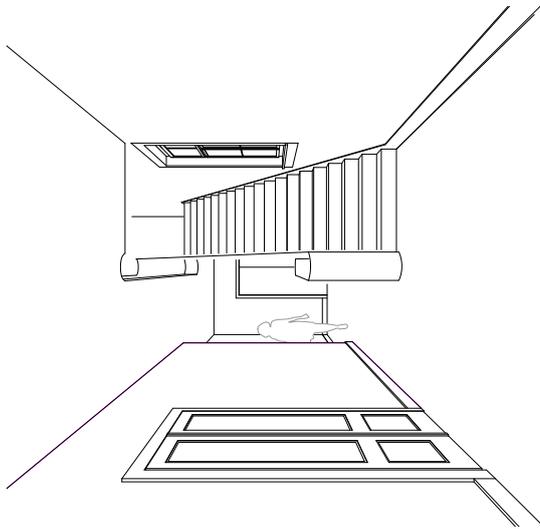
Grundriss 2. Obergeschoss

Schnitt Quer



Grundriss 1. Obergeschoss

Perspektive Treppenthaus



Planewahl

Wohn und Gewerbehaus Freiestrass 56/58

8032 Zürich-Hottingen

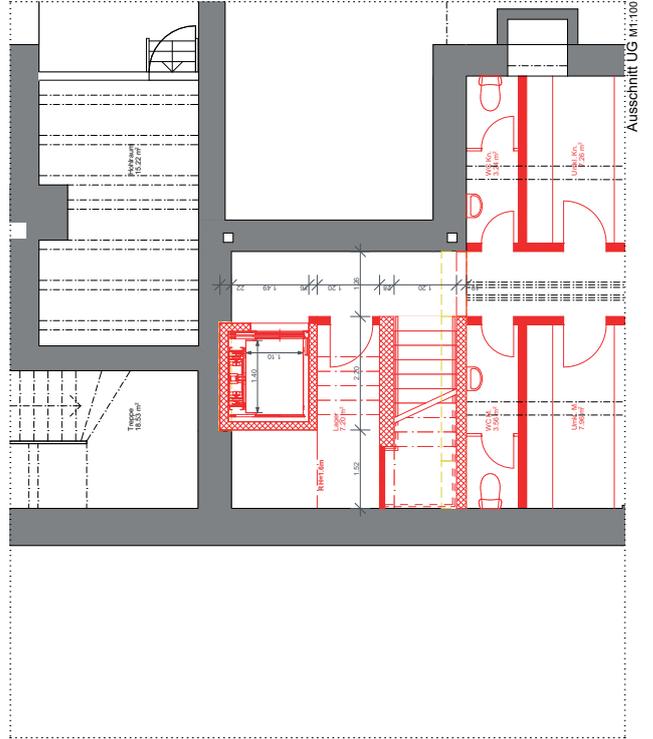
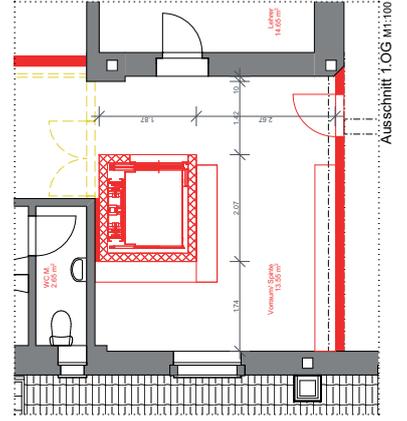
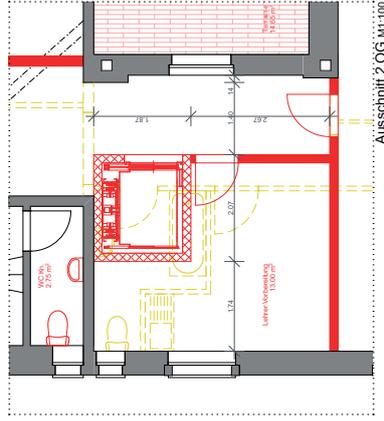
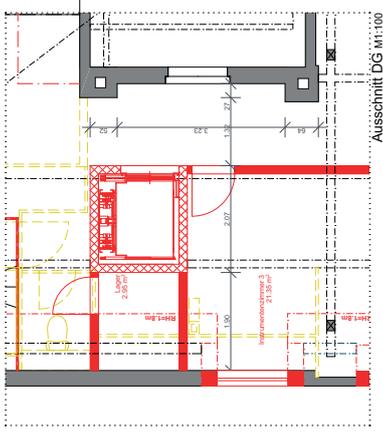
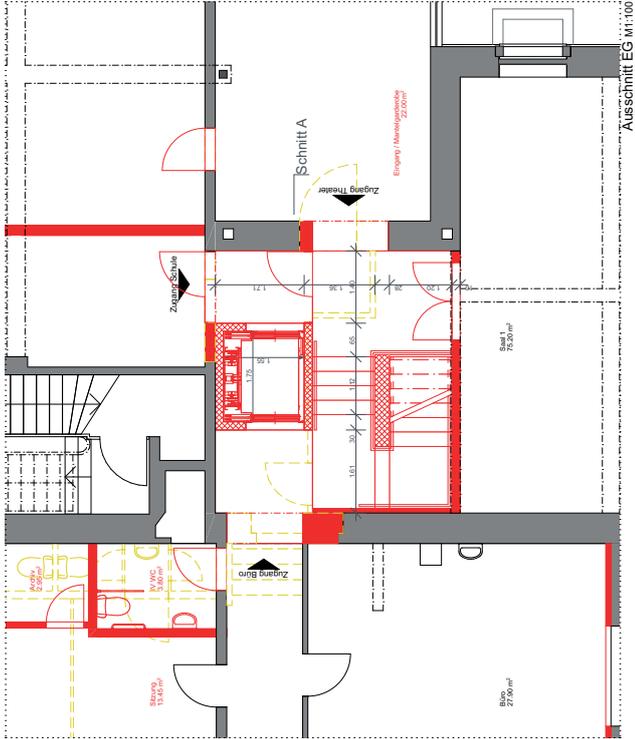
Architektur, Umgang mit inventarisierter Bausubstanz

Nach der Begehung und dem Studium der ausgegebenen Materialien war für uns schnell klar, dass dem Erhalt der Bausubstanz einen sehr hohen Stellenwert zuteil wird. In mehreren Studien zu alternativen Liftpositionen sind wir zum Erkenntnis gelangt, dass der gewählte Standort aus der Machbarkeitsstudie der Jahre 2017 und 2019 zur optimalen Lösung führt. Die Anbindung des Liftes an die beiden Nutzungen, als auch die interne Erschliessung zwischen Kindertheater und Kindertheater-Büroräume, ist hierdurch mit dem geringsten Eingriff gegeben. Zudem führt die Liftposition, als auch die neu zu erstellende Treppe des Kindertheaters zu einer Entflechtung der jetzigen Erschliessungsweg. Der Lift-Vorraum im Erdgeschoss soll möglichst durchlässig ausgeführt werden, um hier als Verbindungspunkt zwischen Kindertheater und Kantonschule zu wirken, in alle anderen Etagen ist eine strikte Trennung gegeben.

Durch die Expertise seitens eines Lifthefters konnten wir mit einem vollwertigen Lift planen, der möglichst klein gehalten, aber alle Stockwerke inklusive des Dachs und Untergeschosses, verbindet. Durch seine geringe Überläng durchlässt er die Dachtrauf nicht und mit einer verhältnismässigen Unterfahrräder werden die Erdarbeiten auf ein Minimum beschränkt sind. Der Lift ist so positioniert, dass eine angenehme und ausreichende Durchgangsbreite vor dem Lift ermöglicht wird und die Räumlichkeiten um den Lift herum gut nutzbar werden. In den meisten Stockwerken werden nur die Decken berührt, weitere statische Elemente bleiben erhalten. Einzig die Decke zwischen Erdgeschoss und Untergeschoss (im Bereich des Liftes) wird komplett abgebrochen, da durch die neue Treppe, als auch die ebenerdige Anbindung an den Annex-Bau, einen Bestandserhalt nicht mehr sinnvoll erscheint. Die Treppe selbst wird mit einem massivem Treppenauge ausgebildet, welches als statisches Element dient und die Treppe selbsttragend macht und keine Anbindung ans Bestandsmauerwerk nötig ist.

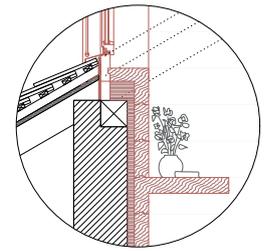
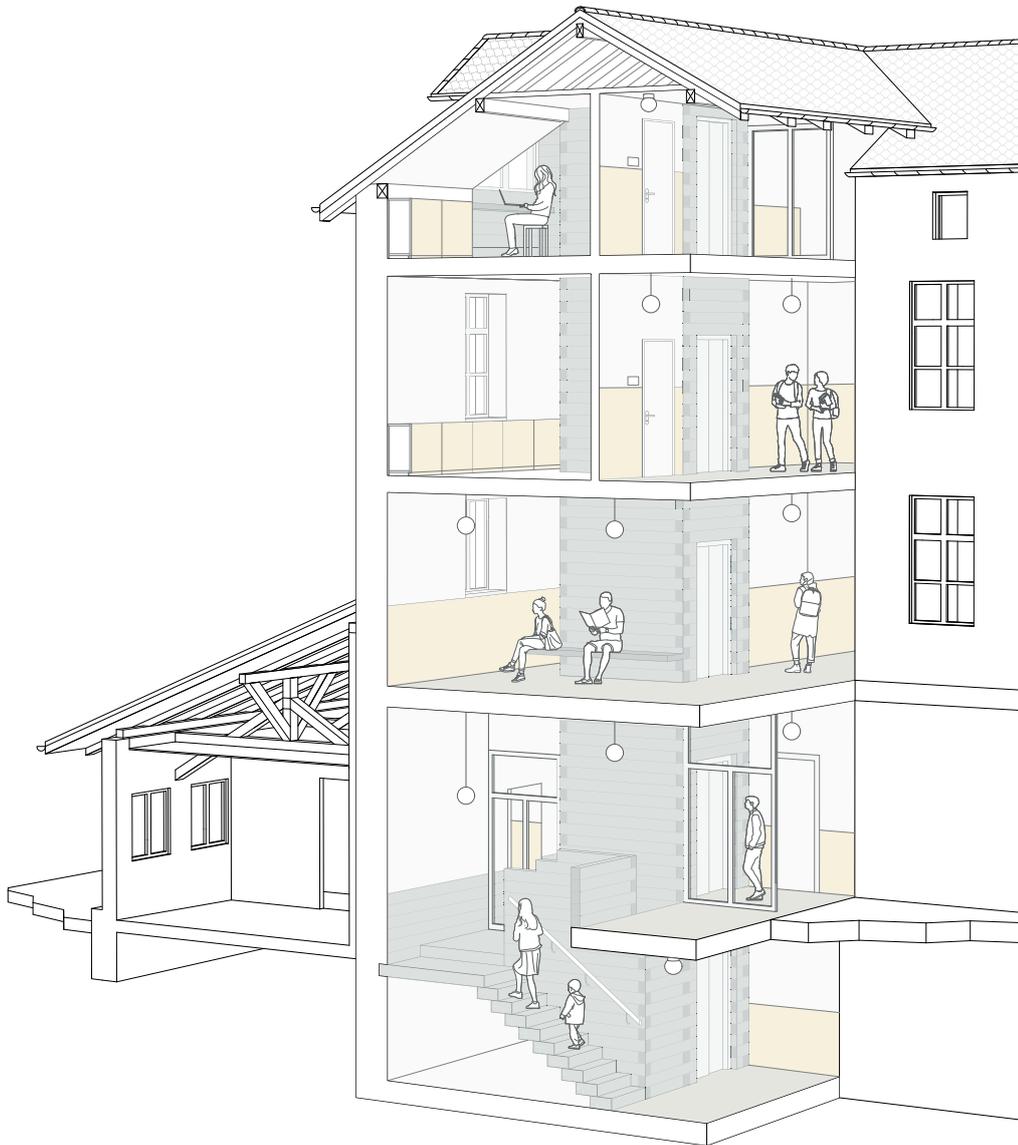
Die Einfügung des Liftes, wie auch der Treppe zwischen Erdgeschoss und Untergeschoss, soll ablesbar bleiben und als monolithische Elemente mit tonaler Abhebung dem Bestand hinzugefügt werden, ohne sich diesem anzubiedern.

Mithels Sperrung lassen sich die Bestandsdecken durch Stahlstrukturen an den Liftschacht anbinden und müssen somit nur im Bereich des Liftschachtes zurückgebaut werden. Allfällige geringfügigen Anpassungen an den Dachstuhl sind ebenso im gleichen Verfahren mit hohem Bestandserhalt möglich. Hier gilt es eine genau Dachstuhl-Analyse zu tätigen, um die Positionierungen einzelner statischer Dachelemente genau zu ermitteln. Eine weitere Analyse durch einen Experten wird hier auch für die Erdbbensicherheit nötig sein.

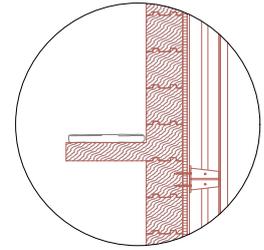


Verfassende

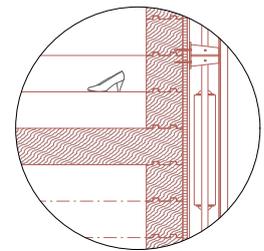
Schäublin Architekten AG



Detail Arbeitsnische 1:25

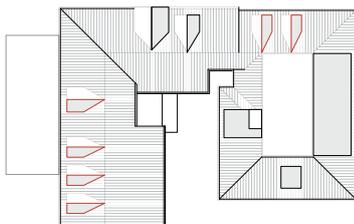


Detail Sitzbank 1:25

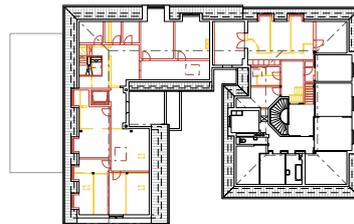


Detail Treppe 1:25

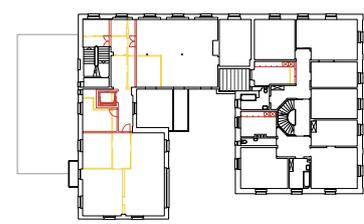
Axonometrische Darstellung



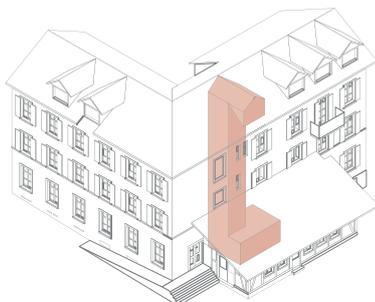
Dachaufsicht 1:500



Dachgeschoss 1:500



2. Obergeschoss 1:500



Konzept

Mit unserem «Zugang zur Aufgabe» schlagen wir für den geforderten Lifteinbau eine Lösung vor, welche folgende Kriterien zu erfüllen vermag:

- **Standardlift anstelle einer teuren Speziallösung**
- **CO²-arme Trockenbauweise für die Erstellung des Lifteinbaus**
- **gemeinsam genutzter Lift als verbindendes Element und Gelenk von Schule und Theater**

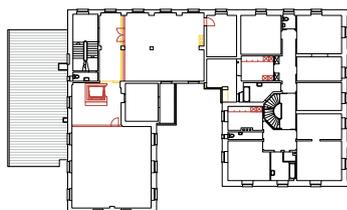
Auch wenn es unter Umständen lifttechnische Speziallösungen gäbe, welche die Integration des Lichtschachtkopfes in die bestehende Dachgeometrie ermöglichen würden, müsste aber letztlich eine Klappe für die Entrauchung des Liftschachtes in das Dach integriert werden. Diese würde neben der ebenso notwendigen und in der Machbarkeitsstudie (MBS) eingezeichneten Öffnung für die Entrauchung des Treppenhauses die Erscheinung der Dachlandschaft an dieser gestalterisch sensiblen und gut einsehbaren Stelle ums Eck empfindlich stören. Wir schlagen deshalb vor, eine der

in der MBS vorgesehenen Gauben leicht aus dem Rhythmus vor den Liftschacht zu verschieben, um so die massichen Probleme der Überfahrt von handelsüblichen Liftanlagen zu lösen. Zudem kann mit dieser Lösung die Entrauchung des Liftschachtes über eine optisch versteckte Klappe im Giebfeld der Gaube gestalterisch einwandfrei gewährleistet werden. Der Wechsel von der reinen Vierergruppe an Gauben gemäss MBS zu einer Dreiergruppe plus einer leicht abgesetzten Gaube schafft im Zusammenspiel mit der bestehenden, gestalterisch eigenwilligen Gauben-Anordnung in der anschließenden Dachfläche eine harmonische Gesamtwirkung. Auch innenräumlich erzeugt die Verschiebung der Gaube gestalterischen Mehrwert. Es entsteht einerseits eine attraktive Arbeitsnische und darüber hinaus eine schöne Tageslichtsituation für den betreffenden Raum der Lehrpersonenvorbereitung. Der Raum wird damit funktional sowie optisch grösser und dadurch attraktiver.

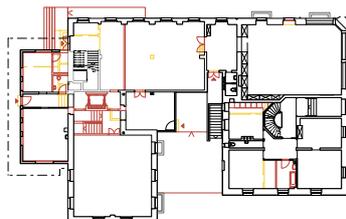
Wir interpretieren architektonisch die neue Massnahme des Ein-



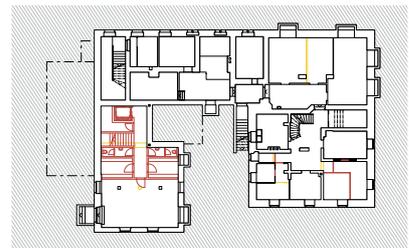
Querschnitt 1:75



1.Obergeschoss 1:500



Erdgeschoss 1:500



Untergeschoss 1:500

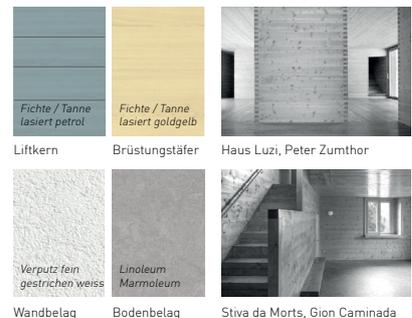
baus eines Lifts, der den beiden eingemieteten und in ihrem Wesen verwandten Institutionen dient, als eine das Gebäude im Innern verbindende Massnahme – und dies nicht nur im vertikalen, sondern auch im horizontalen und übertragenen Sinne: Der Liftschacht bekommt am oberen Ende über die neue Position der vorderen Gaube der Lehrpersonenvorbereitung eine räumlich wirksame Erweiterung für die Schule und an seinem unteren Ende über die architektonische Integration des neuen Treppengangs eine räumlich wirksame Erweiterung für das Theater.

Die vorgeschlagene Materialisierung des gesamten Einbaus aus Holzbohlen macht die räumliche Verbindung ablesbar – Liftkörper, Gaube und Treppe erscheinen über die einheitliche Konstruktion und Erscheinung wie aus einem Guss.

Die verwendeten Holzbohlen bestehen dabei aus einfachstem Schnittholz aus den städtischen Wäldern, welche in Nut und Kamm aufeinandergeschichtet und einheitlich lasierend gestrichen werden. Der Einbau des Liftkerns im Trockenbau mit

standardisierten Schnittholz-Profilen ist bautechnisch einfacher und in kürzerer Zeit realisierbar als ein üblicher Betonkern und bringt auch weniger Lasten auf die bestehenden Fundamente. Der Lift in Holzkonstruktion ist eine Standardlösung (z.B. Schindler 3000). Für das Farbkonzept schlagen wir vor, auf dem Bestand aufzubauen und nur einzelne Elemente farblich besonders hervorzuheben. Ausgehend von der Eingangshalle des Theaters könnten z.B. der neue Lift und andere ergänzende Massnahmen mit den beiden Farben Petrol und Gelb ausgezeichnet werden: Petrol für die Schnittholzarbeiten am Liftschacht-Körper und Gelb für die Gestaltung der Korridor- und Schulräume als fein lasierte Brüstungstäfer.

Ziel ist es dabei, alle notwendigen Ergänzungen soweit sinnvoll möglich und finanziell tragbar aus städtischem Holz und in Erinnerung an die hohe Handwerkskunst, welche zu Beginn in diesem Haus geherrscht hat, sowohl im direkten als auch im übergeordnet gesellschaftlichen Sinn nachhaltig umzusetzen.



Zugang zur Aufgabe - Analyse und Erläuterungen



Übersichtspl. Gemeinde Hottingen 1883



Auslastung des Gleichgewichts von historischem Bestand und Interventionen der Gegenwart

Unabhängige Vorarbeiten sind die Recherche und Analyse des geschützten Gebäudes und dessen Geschichte. Sie beeinflussen und inspirieren den anstehenden Entwurfsprozess, der von der Suche nach der Reversibilität und Minimalisierung der Eingriffe wie auch nach der Sicherung der Wahrnehmbarkeit und Atmosphäre des historischen Raumes gekennzeichnet ist. Gleichzeitig wird die Zukunftsfähigkeit der Räume und des Gebäudes als Ganzes fokussiert.

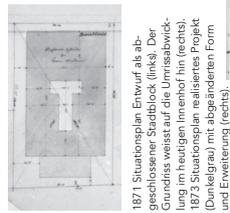
Priorisierung der Eingriffe mit maximalem Substanzerhalt

Mit sorgfältigster Gestaltung, welche die historische Wertigkeit der Bauten spiegelt, und mit innovativen Lösungen werden insbesondere komplexe, haustechnische Strukturen, statische und energetische Massnahmen in die historische Substanz integriert.

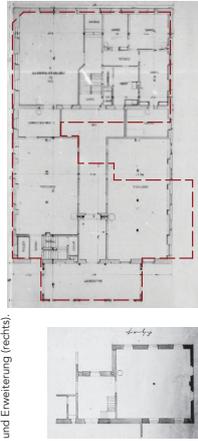
Fokussierung auf Suffizienz und geringe graue Energie

Ein 150-jähriges Gebäude ist aufgrund seiner langen Existenz und Nutzbarkeit sehr nachhaltig. Es bedarf eine umfassende Sparsamkeit in allen Entwurfs- und Prozessentscheidungen, um dem Gebäude einen adäquaten neuen Lebenszyklus zu ermöglichen.

Baugeschichte



1871 Situationsskizze als abgeschlossener Stadblock (links). Der Grundriss weist auf die Umrissbegrenzung im heutigen Innenhof hin (rechts). 1873 Situationsskizze des realisierten Projekts (unten links) mit abgegrenztem Form und Erweiterung (rechts).



links: Erdgeschoss mit Treppe 1873 - vergl. Vorstichling; rechts: Umrissbegrenzung Erdgeschoss erster Entwurf 1871 (grau) und heute (rot).

Wohn- und Gewerbehäuser Freiestrasse 56/58

Weiterbauen mit der historischer Bausubstanz

Gebäudemerkmale:
Zwei 150-jährige, zusammengebaute, dreigeschossige, klassizistische Gebäude mit Dach-/Kellergeschoss, eingeschossiger, ursprünglich gewerblicher Anbau, historisch gewachsene Erschliessung ohne Lift, ehemals der Gemeinde Hottingen zugehörig.

Synthese von Bestand und Bedürfnissen

Der historische Annexbau wie auch sein Eingang sind markant und identitätsstiftend. Ein zusätzliches Treppenhaus mit Lift macht die Schulen und die Büros behindertengängig und entlastet die Personennflüsse der Nutzer (Kantonschule / Tanzschule Publikum und Betreiber). Die Hochparterre-Treppe wird nach innen verschoben und Teil des neuen Treppenhauses.

Der Durchblick bis zur Hofassade und damit die Orientierung bleiben erhalten (siehe Bild Eingang Annexbau).

Gedeckter Eingang Innenhof

Ein zusätzliches Dach im Innenhof sichert trockene Verbindungen im Erdgeschoss; sie flexibilisieren die Erschliessung und vereinfachen den Betrieb (siehe Bild Eingänge Innenhof und Ansicht Südost Blatt 2).

Elemente der Behindertengängigkeit behutsam integrieren

An der Südwestecke des Gebäudes passen sich die historische Bausubstanz und der neue behindertengängige Eingang zur Kantonschule gegenseitig an:

Die historische Doppelflügeltüre an der charakterstarken Seitenfassade des Annexbaus wird verschoben und sorgfältig restauriert, die neue Treppe und das Podest erhalten bewilligungsfähige Masse und eine entsprechende Form (Siehe Grundriss EG und Bild Eingang Kantonschule Nordwest).

Die Fassade und die Funktionalität der Doppeltüre und damit das denkmalpflegerisch massgebendes Element, welches die einstmalige Gewerbenutzung bezeugt, bleiben erhalten (siehe Ansicht Nordwest Blatt 2).



Eingang Kantonschule Nordwest

Evaluation der Liftposition – ein anspruchsvolles Thema

Was selbstverständlich wirkt, sind komplexe, minimale Eingriffe am richtigen Ort. Die Kriterien sind vielschichtig:

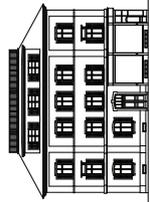
- Die Platzierung sollte möglichst in der Gebäudemitte mit maximaler Dachgeschosshöhe sein.
- Minimale bis keine Dachdurchdringung des Schachtes erzeugen
- Minimale Zerstörung historischer Bausubstanz
- Gewährleistung der Funktionalität der Räume auf allen Geschossen
- Das Treppenhaus soll räumlich attraktiv sein

Neue Dachaufbauten für Licht und Liftschachtintegration

Die bestehenden Gauben an der Freie Strasse-Fassade mit liegenden Proportionen und Schlagläden werden typologisch, materialmässig und farblich übernommen und in das Gesamtbild der Fassaden und deren Rhythmik angemessen integriert.

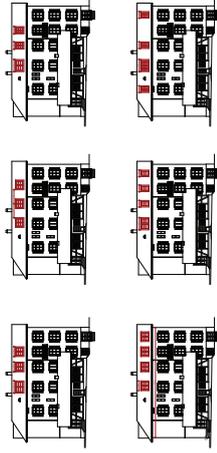


1871 Ansicht Nordwest



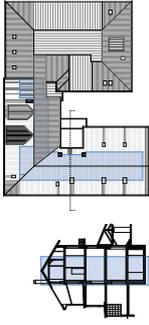
2023 Ansicht Nordost, Bestand

- Doppelfunktion einer Dachgaube: Sollte der Liftschacht samt Dämmung die Dachhaut durchdringen – dies bewahrt sich erfahrungsgemäss erst auf der Baustelle – so lässt sich der Überstand in die Gaube integrieren; gleichzeitig belichtet die Dachgaube die Raumnutzung.
- Die Summe der neuen Dachgauben an der Südwestfassade beträgt ein Drittel der Fassadenlänge, sodass die einschlägigen Vorschriften eingehalten werden. Ebenso eingehalten wird das Arbeitgesetz (Fensterbrüstung kleiner 1,20m, Verhältnis Fenster- zu Bodenfläche).
- Die eher grösseren Dimensionen gegenüber kleineren Varianten (siehe Studie) verleihen dem Dachgeschoss mehr Flexibilität und den Fassaden mehr Klarheit.



Dachaufbauten Ansicht Südwest - Studie

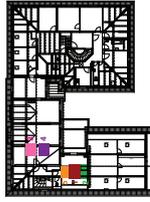
Liftposition - Studie



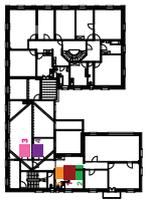
Schemaschnitt

Schema Dachaufsicht

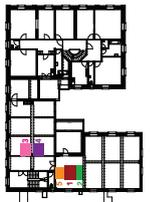
Idealposition Liftschacht im Bereich der maximalen Dachgeschosshöhe



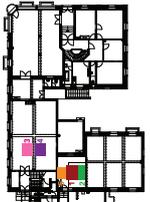
DG



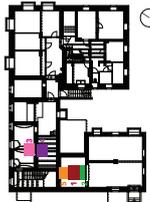
2.OG



1.OG



EG

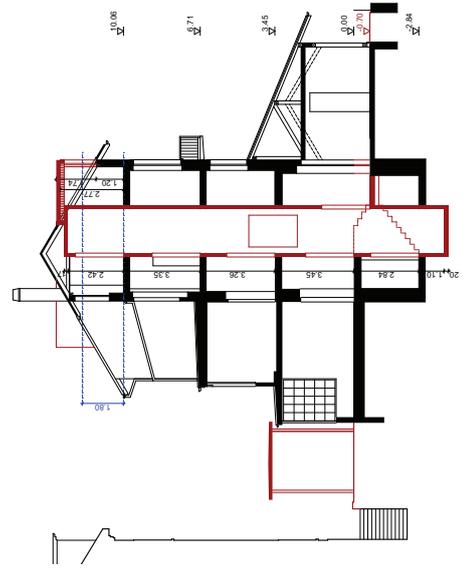
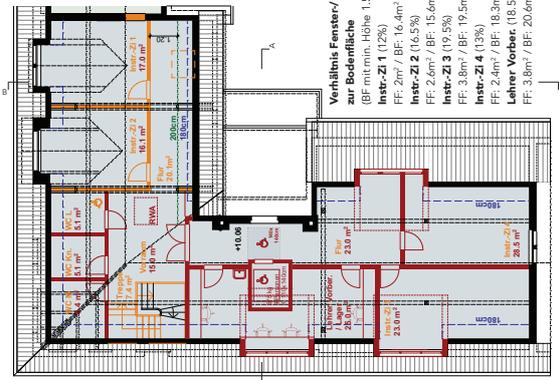
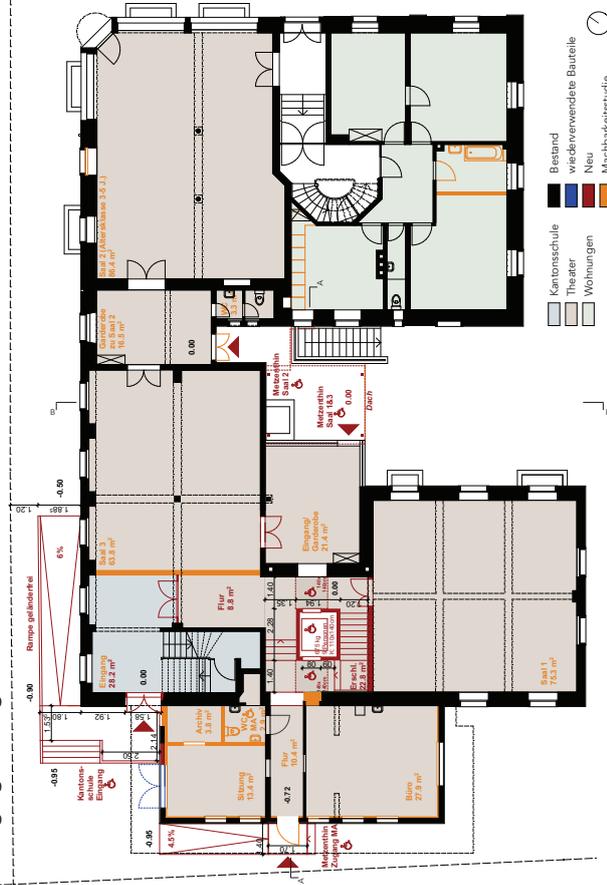


UG

Kriterien	Pos. 1	Pos. 2	Pos. 3	Pos. 4	Pos. 5
Funktionalität	✓	0	0	0	0
Raumqualität	✓	0	0	0	0
Dachaufsicht	✓	0	0	0	0
Stark	✓	0	0	0	0
Ökologie	✓	0	0	0	0
Kosten	✓	0	0	0	0
Weg, Liftposition	✓	0	0	0	0

Bewertung Liftpositionen

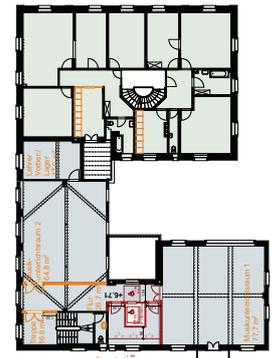
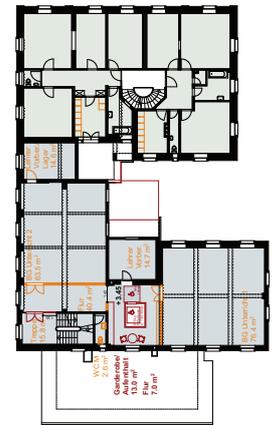
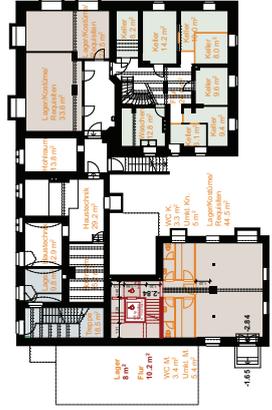
Zugang zur Aufgabe - Grundrisse, Schnitte und Fassaden



EG 1:200

DG 1:200 (Bodenfläche bis zur Aussenwand gemäss Machbarkeitsstudie)

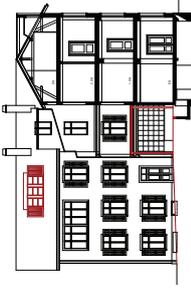
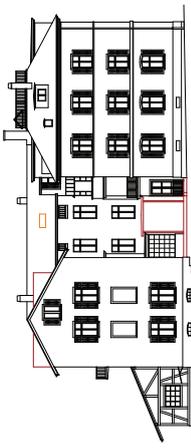
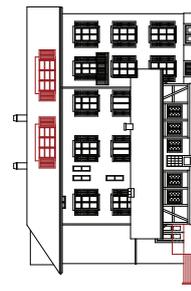
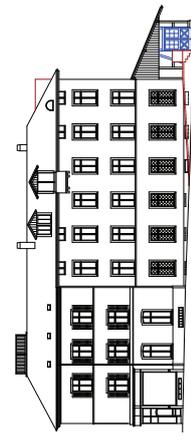
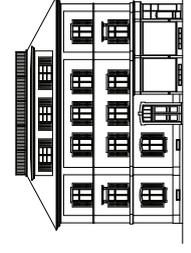
Schnitt A-A 1:200



1.OG 1:400

2.OG 1:400

Dachaufsicht 1:400



Ansicht Nordwest 1:400

Ansicht Südwest 1:400

Ansicht Südost 1:400

Ansicht Südost 1:400

Schnitt B-B 1:400

Planerwahl Wohn- und Gewerbehau Freiestrasse 56/58

Zürich | Hottingen



Hof mit neuem Theaterfoyer

Ausgangslage

Das Wohn- und Gewerbehau Freiestrasse 56/58 wurde vor 153 Jahren erbaut und funktioniert noch heute als solches. Durch veränderte Nutzungsansprüche des Gewerbetriebs hat das Gebäude über die Jahre diverse Adressatengruppen erhalten. Aktuell wird das Gebäude-Ensemble von drei unterschiedlichen Nutzergruppen – Bewohnern, Theaterleute und KantonschülerInnen – genutzt und bespielt. Um den heutigen sowie zukünftigen räumlichen, funktionellen und gebäudetechnischen Anforderungen gerecht zu werden, steht eine gesamthafte Instandsetzung an.

Zugangssituation

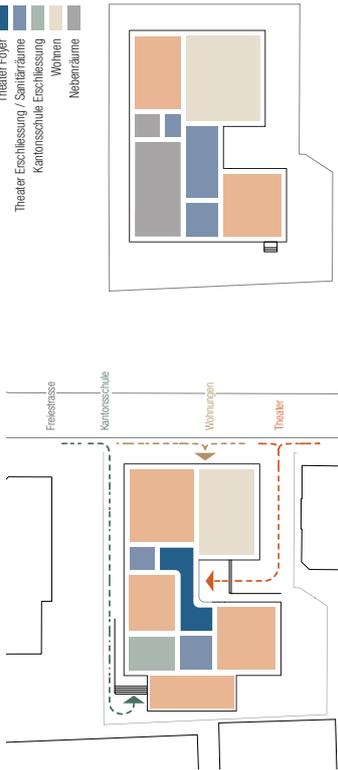
Das Gebäude ist für alle drei Nutzergruppen von der Seite Freiestrasse – über individuelle Hausgänge – erschlossen. Der Eingang der Wohnungen ist direkt an der Freiestrasse situiert. Der Zugang zu den Schülräumlichkeiten erfolgt heute wie zukünftig über einen Hauseingang in der Westecke des Gebäudes. Dieser wird neu mit einer grosszügigen Treppen-/Rampenanlage versehen, welche den strassenabgewandten Eingang aufwertet und einen schwellenlosen Zugang erlaubt. Die dritte Nutzergruppe, die Besuchenden des Kinder- und Jugendtheaters Metzenthins, erreichen ihre Theaterräume bisher über mehrere Zugänge. Das Projekt schlägt eine klare Adressierung vor, mit einem neuen zentralen Theater-Hauptzugang im vorderen Hof. Durch die Klärung der Zugangssituation werden die Nutzergruppen entflochten und die Räumlichkeiten klar zugeordnet. So können für das neue Nutzungsszenario des Gebäudeensembles – das Zentrum für Theater, Musik und Bläserischen Gestalten des Theaters Metzenthin und der Bildungsaktion des Kantons Zürich – adäquate Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Theater Metzenthin

Den durch das Theater genutzten Räumlichkeiten fehlt heute eine schlüssige innere Verbindung, teils sind die Räume nur via Aussenraum zugänglich. Das Projekt implementiert im Hof ein neues Foyer. Dieses heisst die Besuchenden sowie Mitarbeitenden des Theaters Metzenthin im Herzen des Gebäudes willkommen. Die neue Raumschicht dient als Garderobe und erlaubt eine direkte innere Verbindung der drei Erdgeschossig gelegenen Theatersäle

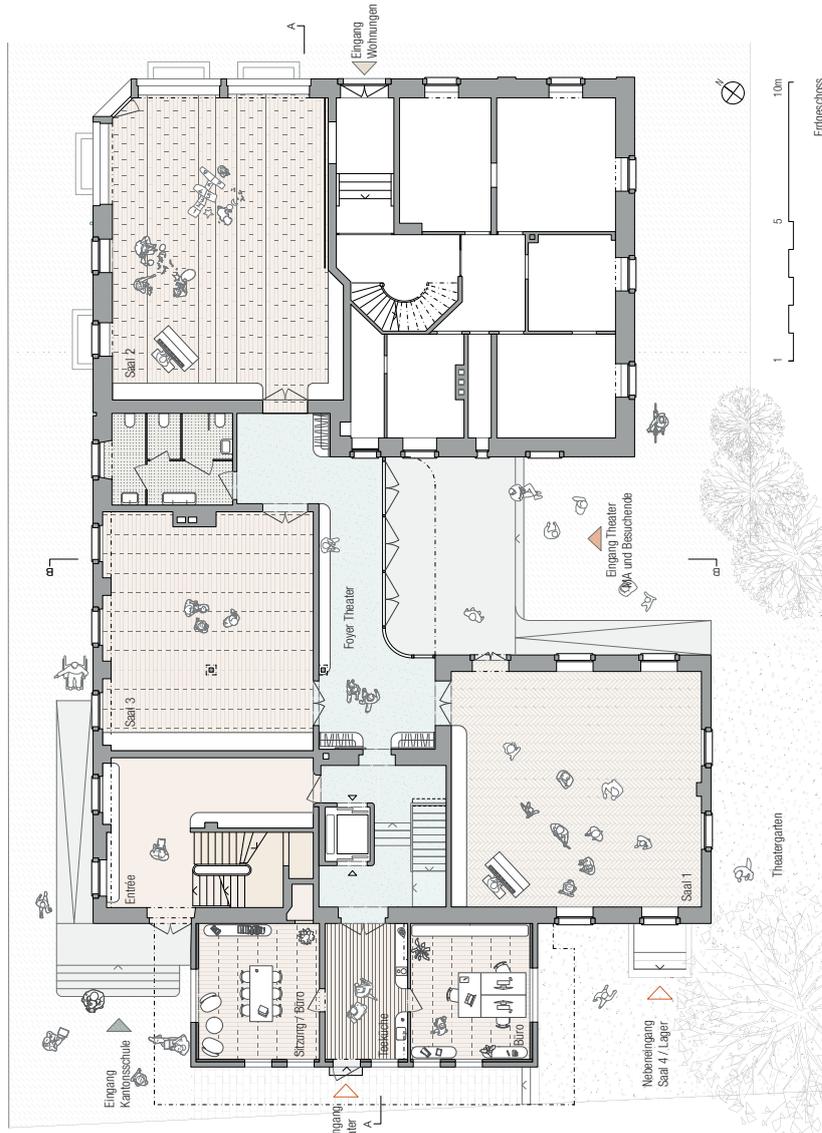


- Theaterräume
- Theater Foyer
- Theater Esschliessung / Sanitäräume
- Kantonschule Esschliessung
- Wohnen
- Nebenräume



EG | Entflechtung der Zugangssituation

UG | Neue Nutzungsmöglichkeiten



10m
5
1
Erdgeschoss

Planerwahl Wohn- und Gewerbehäus Freiestrasse 56/58 Zürich | Hottingen

1, 2 und 3 mit den jeweils einladend grossen, sich gegenüberstehenden Saal-Eingängen. Die in den Aussenraum greifende Plattform kreiert einen Vorbereich, welcher bei geföffneter raumhoher Verglasung fluessend in den Aussenraum übergeht und für Apeiros etc. genutzt werden kann. Volumetrisch und architektonisch entwickelt sich der Foyer-Anbau aus dem bestehenden, industriell anmutenden, eingeschossigen Anbau. Das Untergeschoss wird um den gleichen Raumperimeter erweitert und gewährleistet die interne Horizontalverbindung, wodurch die bisherige Aussenrampe ins nördliche Lager hinfällig wird. An die horizontale Erschliessung angelagert liegen Garderoben des Theaterbetriebes, womit der im Theaterpark liegende Raum in der Sidecke freigespielt und als zusätzlicher Saal 4, oder als grosszügiges, ebenerdig an den Lift angeschlossenes Kostümlager nutzbar wird. Der vorhandene Bezug zum Theatergarten verbindet den Raum mit dem Aussenraum und eröffnet vielfältige Nutzungsszenarien.



Foyer



Verglasung Foyer



Erschliessungsräume



Einbauten

Positionierung Lift

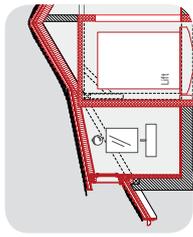
Im Rahmen der Instanzsetzung des Gebäudes ist für die Schulnutzung und Theaterbetrieb ein Lift einzubauen. Der in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Standort an der Schnittstelle zwischen Schule und Theater wird als sinnvoll erachtet und erlaubt eine Liftnutzung durch beide Parteien. Ebenso ist die hindernisfreie Anbindung des eingeschossigen Fachwerkbauausbaus Hauptbaus gewährleistet. Eine neue Treppe neben dem Lift verbindet die Theaternutzungen im Erd- und Untergeschoss auf direkte Weise. In den Obergeschossen werden um den Lift die Sanitäräume gruppiert und erlaubt so eine effiziente Bündelung der Steigungen. Der Lift ist mit minimaler Unter- und Überfahrt gewählt, um die Eingriffe in die Bausubstanz zu minimieren. Die Einbindung ins Dach wird mit einer einfachen Schlepplage gelöst, welche in analoger Ausführung für die Belichtung der Musikzimmer im Dachgeschoss eingesetzt wird.

Umgang mit der schützenswerten Bausubstanz

Die vorgesehenen baulichen Eingriffe erfolgen unter der Prämisse, die schützenswerte Bausubstanz des Gebäude-Ensembles zu schonen und deren Charakteristiken zu stärken. Später addierte kleinteilige Raumtrennungen werden gezielt rückgebaut und ehemals gut proportionierte Räume wieder hergestellt. Bauliche Öffnungen im Bestand werden respektiert, reaktiviert und für neue Verbindungen und Sichtbezüge genutzt. Invasivere bauliche Massnahmen beschränken sich auf den neuen Erschliessungs-/Foyeranbau und die vertikale Schicht mit den Sanitärräumen um den neuen Liftanbau.

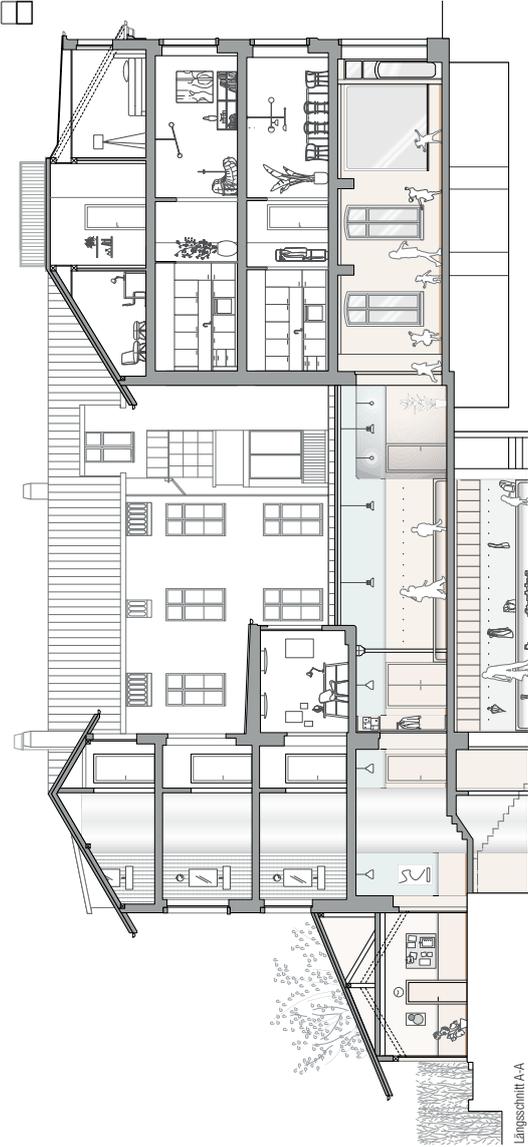
Wirtschaftlichkeit

Neben denkmalpflegerischen Überlegungen sind es auch wirtschaftliche Aspekte, die einen ressourcenschonenden und nachhaltigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz verlangen. Die vorgeschlagenen Eingriffe in der Aussenhülle sind marginal und im Wesentlichen durch energetische Massnahmen Dämmung Dach, Fenstersatz in Absprache mit der Denkmalpflege) begründet. Die beiden Haupteingriffe im Innern – der Liftanbau und das neue Foyer mit dazu gehörendem Untergeschoss – sind durch betriebliche Überlegungen entstanden. Die daraus resultierenden Vorteile, die Entflechtung der Nutzungseinheiten und die Klärung der räumlichen Bezüge untereinander wirken sich direkt auf zukünftige Betriebs- und Unterhaltskosten aus.

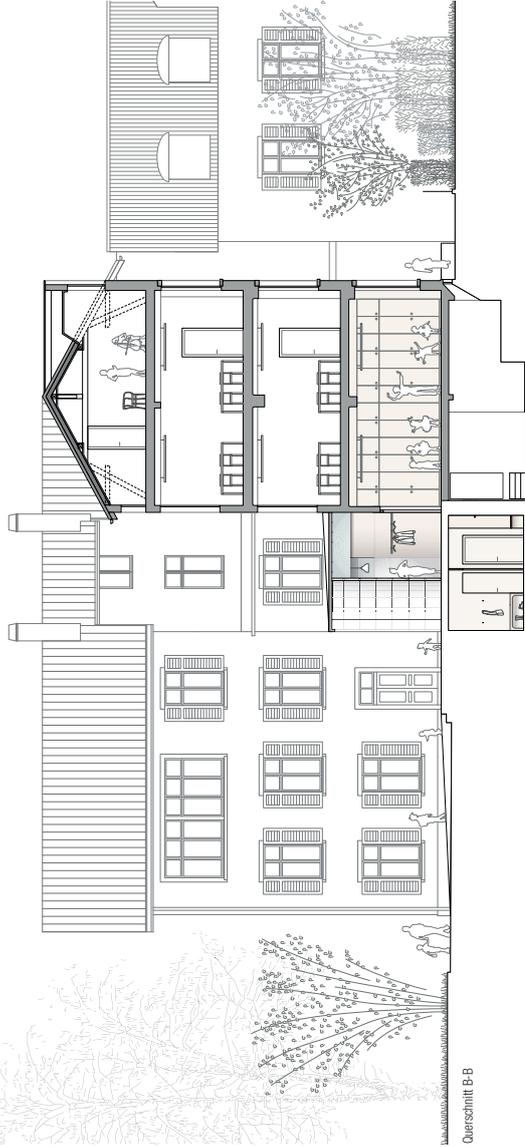


Einbindung Lift in Dach

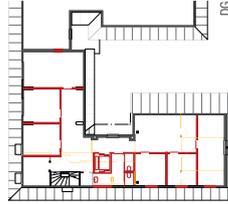
Bestand
Abbruch
Neu



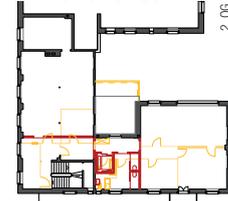
Längsschnitt A-A



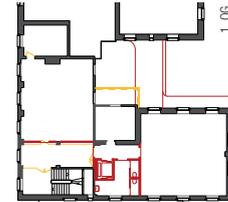
Querschnitt B-B



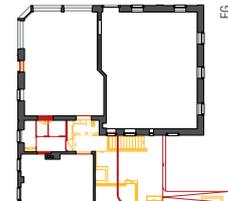
DG



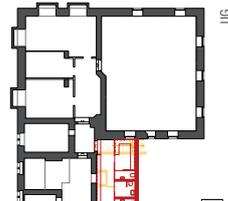
2.OG



1.OG



EG



UG

