Schwarzplan - Blockrand in heterogener Umgebung

Zürich Utoplatz - urbane Dichte

Verträumter Hof

Manessestrasse 198 / 200 - mächtiges Volumen - Spiel mit der Symmetrie

Ortscharakter: Urbane Dichte

Unvermittelter und rauer als an anderen Orten in der Stadt treffen im Quartier um den heutigen Utoplatz Stücke der wechselvollen Zürcher Stadtgeschichte zusammen: Vor den alten Stadtmauern gelegen, siedelte sich ab 1836 die Papierfabrik an der Sihl an und wurde so zu einem frühen Boten der Industrialisierung. Dieser Entwicklung folgten später weitere Industriebetriebe und der Bau der Sihltalbahn sowie Korrekturen am Fluss. Einen Kontrast dazu bildeten die teils eleganten Bauten der Blockränder längs der Manessestrasse in Richtung Bahnhof Giesshübel und die gegenüber dem Fluss in einem grossen Park gelegene Villa Sihlberg sowieso.
Der Bau der 1974 eröffneten Sihlhochstrasse im Zug weiterer geplanter «Expressstrassen» durch die Stadt markiert den Niedergang des städtischen Raums und den Beginn der sich verstärkenden Suburbanisierung. Auch die Industrie wanderte langsam ab: Teile der Papierfabrik blieben zwar bis 1990 in Betrieb, aber die Produktion auf dem Areal war fortan stillgelegt. 1995 begannen kreative Zwischennutzungen auf dem Areal der früheren Papierfabrik. Planung und Umbau der einstigen Fabrik zur 2007 eröffneten Sihlcity – einem kommerziellen Stadtteil – war Teil einer zurückkehrenden Bevölkerung und Bewegung in die Stadt. Diese ist bis heute ungebrochen. In der Folge wurde die Stadt an allen Ecken und Enden verbessert, verschönert, lebenswerter gestaltet, und verdichtet. Urbanität wurde und wird in Zürich neu entdeckt. Selbst die Erscheinung der brachialen Sihlhochstrasse wird im Zug dieses Prozesses langsam positiv umgedeutet.

Die heutigen Gebäude auf dem Projektperimeter an der Manesse-, Ruhe- und Edenstrasse sind spürbar Relikte aus einer anderen Zeit. Sie liegen an einer Ecke der von Wiedikon ausufernden Blockrandbebauung zwischen diversen grossmassstäblicheren Strukturen. Für den Fussgänger und städtischen Flaneur wird der Ort aufgewertet, wenn die Edenstrasse bald zur Fussgängerzone als Sackgasse umgebaut wird.
An der Ecke wendet sich die Situation zum Utoplatz hin und liegt gleichzeitig exponiert gegen die verschiedenen Schneisen von Sihl, der Sihlhochstrasse, Manesse- und Giesshübel-/Bederstrasse. An dieser Schnittstelle städtischer Strukturen und Infrastrukturen soll das neue Gebäude zu einer Art Gelenk, einem markierenden städtischen Hochpunkt am Utoplatz werden, welches die Urbanität des Orts qualitativ verdichtet.

«Eine Art Gelenk, ein markierender städtischer Hochpunkt, welcher die Urbanität des Orts qualitativ verdichtet.»

Städtebau und Fassaden: Blockrand mit Akzenten

Das Projekt sieht anstelle eines Hochhauses eine weitgehende Schliessung des Blockrands mit einem Hochpunkt in der Ecke vor. Dieser Akzent orientiert sich gegen den Utoplatz, obwohl dieser – typisch zürcherisch – kein Platz im klassischen Sinne, aber doch ein sehr urbaner Knoten ist, an dem eine grosse Dichte entsteht, die dank des Neubaus noch gesteigert wird.
Der Baukörper reagiert in seiner Volumetrie vielschichtig auf die Stadträume und angrenzenden Gebäude der Nachbarschaft. Während das neue Gebäude an der Ruhestrasse direkt an den Bestand anbaut, bleibt der Durchgang gegenüber des schönen und wertvollen Gebäudes an der Edenstrasse in den Hof des Blockrands bestehen. Sowohl an der Eden- als auch an der Ruhestrasse setzt das Volumen auf den Traufhöhen der Nachbargebäude an. Durch die beiden dreieckigen erkerähnlichen Auskragungen an der Manessestrasse vom ersten bis zum vierten Obergeschoss erhält das Gebäude neben den Höhenentwicklungen in der Fassade ähnlich mächtige, breitgelagerte Proportionen und vollführt ein ähnliches Spiel mit der Symmetrie wie das danebenliegende, 1906 erbaute Haus. Es reiht sich so neben der platzseitigen Ausrichtung auch wirkungsvoll in diese Häuserreihe an der Strasse ein. In der Ecke gegen den Utoplatz wird die Frontwirkung dank eines feinen Ab- und Zudrehens ab dem ersten Obergeschoss gegen den Platz in ihrer Bedeutung gesteigert. Das anhand zahlreicher Varianten ausgelotete Volumen und die Dimensionen der Erhöhung in der Blockrandecke hat sich als die geschossflächenmässig optimierte, für das Quartier verträgliche Lösung erwiesen.

Während an den Strassen und Platzseiten mit dem Blockrand die Fluchten der Baulinien aufgenommen werden, reagiert das Gebäude gegen den Hof auf andersartige Weise. Um nach der Verdichtung des Blockrands die schwierige Situation an den Innenecken und die beengende Situation im Hof zu entschärfen, drehen sich die Raumstrukturen an der Fassade sichtbar um 45 Grad von der Manessestrasse ab.
Die zahnschnittartige Abtreppung der Hoffassade löst die beengende Situation an den Innenecken des Hofes mit den gewünschten kleinen Wohnungen unter Beibehaltung der Kontinuität in der Hofabwicklung und der städtebaulichen Setzung als Blockrand. Die lärmabgewandte Fassade im Hof wird auf diese Weise «verlängert» und löst die Lärmproblematik im höheren Teil des Gebäudes.
Im Hof des Blockrands entwickelt sich durch den Fassaden emporkletternde Pflanzen und Bäume, die treppenartigen Fassadenabkantungen und eine diese nachzeichnende Belagsgestaltung eine verträumte Welt mit eigenem spezifischem Charakter, die trotz ihrer Dichte einen dualen Gegensatz zur urbanen Strassenseite ausbildet. Sowohl in den Fassaden gegen die Strassen- und Platzräume, als auch in denjenigen gegen den Hof bleibt die Gebäudestruktur sichtbar.

«Im Hof des Blockrands entwickelt sich eine verträumte Welt mit eigenem spezifischem Charakter, die trotz ihrer Dichte einen dualen Gegensatz zur urbanen Strassenseite ausbildet.»

Wohnungen und Raumstruktur: Zwischen Strassen- und Hofwelt

Die Eingänge zu den vier strassenseitig gelegenen Treppenhäusern befinden sich über alle drei Strassenfassaden verteilt.
Der Autolift, welcher in die Tiefgarage führt, liegt an der Ruhestrasse.

Für den räumlichen Charakter sämtlicher Wohnungen entscheidend ist einerseits ihre Zweiseitigkeit, indem sie sowohl an der Strassen- als auch an der Hofseite partizipieren und andererseits die Drehung der Raumstruktur um 45 Grad gegen den Hof, welche auch innenräumlich prägend wirkt.
An sämtlichen Treppenhäuser liegen dadurch auf jedem Geschoss zwei Wohnungen.
Der Wohnungseintritt erfolgt jeweils zentral über eine Vorzone in den über die gesamte Gebäudetiefe durchgestossenen Wohn-, Küchen- und Essraum. Dieser wird durch den räumlichen Knick bereichert, welcher den Raum proportioniert und zoniert. Durch die Abdrehung ergeben sich klare Zugehörigkeiten der Raumzonen zum Hof und zur Strasse. Der sich ändernde Ausblick ist Teil des Lebensgefühls: Hat man eben noch mit Blick auf die flirrende Stadt das Essen gekocht und am Tisch gesessen, kann man von der urbanen Kulisse zurücktreten und sich in Richtung des grünumrankten Hofs zurückziehen. Die gestufte Hoffassade wirkt einer zu starken Frontalität im Hof entgegen und nimmt die Aussenräume der Wohnungen auf. Durch die Abdrehung erhalten am Hof alle Wohnungen Ausblicke nach Westen in Richtung Uetliberg und die Abendsonne, gegen oben mit zunehmendem Weitblick.
Alle weiteren Räume der Wohnungen werden seitlich an den Hauptraum angegliedert und von diesem erschlossen. Die kleinen Wohnungen werden als grosse zonierte Durchstossräume ausgebildet, die dadurch vollständig gegen den Hof gelüftet werden können. An der Manessestrasse wird die Frontalität zur Strasse durch die Abdrehung der Erkerseiten entschärft. Diese sind die einzigen Andeutungen der gekanteten Hoffassade auf der Strassenseite.

Das Gebäude hatte aufgrund der starken Lärmeinwirkung vonseiten der Strassen eine schwierige Ausgangslage. Der Perimeter weist mit konventioneller Blockrandbebauung eine lange Strassen- und eine kurze Hofseite auf, insbesondere gegen die Manessestrasse. Dies wird durch die beiden nahe beieinanderliegenden Hofinnenecken verschärft. Die Gebäudeerhöhung in der Ecke gegen den Utoplatz ist zudem zusätzlich exponiert, da diese nicht mehr an der Hofsituation liegt.
Im Städtebau und den Grundrissen musste entsprechend auf diese Problematik Rücksicht genommen werden. Durch die Erschliessung der Wohnungen als «Zweispänner» und die strukturelle und räumliche Abdrehung gegen den Hof können die meisten Schwierigkeiten gelöst werden. Der bekannte Grundrisstypus bei lärmbelasteten Wohnungen mit durchgestossenem Hauptraum, der sich von der lärmabgewandten Seite lüften lässt, wird auf diese Weise weiterentwickelt und angereichert. Sowohl die Problematik der Lärmbelastung, als auch die engen Platzverhältnisse im Hof werden so in der spezifischen städtebaulichen Situation zu Qualitäten weiterentwickelt. Nur einzelne, strassenseitig angeordnete «rote Räume» bei den grösseren 3.5 Zimmerwohnungen benötigen so eine Ausnahmebewilligung.

«Der bekannte Grundrisstypus bei lärmbelasteten Wohnungen mit durchgestossenem Hauptraum, wird durch eine Abdrehung der Raumstruktur gegen den Hof weiterentwickelt und angereichert.»

Der Wohnungsspiegel beinhaltet einen Mix von 1.5, 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen. Die Zuordnung sieht vor, dass die insgesamt 50 Wohnungen in Bezug auf ihre Geschossfläche hälftig zwischen der Familie Räbsamen und der Bellerive-Immobilien AG aufgeteilt werden. Der Schwerpunkt der Wohnungen der Familie Räbsamen liegt auf 3.5 Zimmerwohnungen, derjenige der Bellerive-Immobilien auf kleinen Stadtwohnungen (1.5-Zimmerwohnungen).
Bei der angestrebten Aufteilung wird nur ein Treppenhaus von beiden Parteien genutzt. Dabei handelt es sich um dasjenige des hohen Hausteils in der Ecke. Beide Parteien haben so Teil an den im Hochpunkt gelegenen, attraktivsten Wohnungen.

Souterrain und Hochparterre: Bodenhaftung und Struktur

Im Erdgeschoss befinden sich auf Strassenniveau die Eingänge zu den Treppenhäusern und das Restaurant. Die «Wirtschaft zur Au» kommt wie bestehend in der prominenten Ecke gegen den Utoplatz zu liegen. Dessen Eingang liegt unter der Auskragung der volumetrisch betonten Stadtecke gegen den Platz und wird dadurch zusätzlich ausgezeichnet. Die übrigen Flächen werden als Hochparterre ausgebildet und reagieren so auch auf die rauhe Situation. An der Edenstrasse und der Ruhestrasse sind diese als Wohnungen, gegen die Manessestrasse als Praxen, Büros oder Ateliers angedacht.
Im Souterrain liegen die Veloabstellplätze, Waschsalons und Technikräume.

Das Untergeschoss nimmt die Kellerabteile und die minimal einzuplanenden Parkplätze auf. Die Ausbildung eines Souterrains und eines Hochparterres schafft genügend Raum für alle durch die hohe Dichte bedingten Nebenräume und bewahrt gleichzeitig einen genügend grossen Abstand des Untergeschosses zum Grundwasserpegel. Die für das Untergeschoss zusätzlich überbaubaren Flächen werden dabei in Anspruch genommen. Angesichts der zentralen Lage mit bester Anbindung an den öffentlichen Verkehr wäre ein Mobilitätskonzept (z.B. Mobility) mit einer Reduktion der Pflichtparkplätze um bis zu 50% zu überprüfen.

Die Wände der unteren Geschosse in Ortbeton fungieren zusammen mit den Geschossdecken als räumlich tragende steife Wabenstruktur. Durch diese Massnahme kann sich die Decke über der Tiefgarage am Tragwerk der oberen Geschosse aufhängen. Auf die Ausbildung einer Abfangdecke kann so verzichtet werden. Es werden wirtschaftliche Abmessungen und gleichzeitig eine maximale Flexibilität und Stützenfreiheit im Untergeschoss erzielt. Für eine üppige Bepflanzung im Hof wird gleichzeitig eine genügende Erdüberdeckung erreicht. Die tragenden Wände der oberen Geschosse können in Mauerwerk oder auch als Holzbau ausgeführt werden. Die Treppenhauskerne dienen der horizontalen Aussteifung. Durch die Optimierung der Bauteilstärken und dem Einsatz von Recycling-Beton für einen Grossteil der Tragwerksteile kann das neue Gebäude wirtschaftlich und unter Minimierung des Grauenergiebedarfs erstellt werden.

Abendlicht vom Uetliberg

3 2.5 Zi - Wohnung
3 3.5 Zi - Wohnung

Grundriss 7. - 9. Obergeschoss, Mst. 1:500

3 2.5 Zi - Wohnung
1 3.5 Zi - Wohnung

Grundriss 6. Obergeschoss, Mst. 1:500

4 1.5 Zi - Wohnung
1 2.5 Zi - Wohnung
1 3.5 Zi - Wohnung

Grundriss 5. Obergeschoss, Mst. 1:500

16 1.5 Zi - Wohnung
16 3.5 Zi - Wohnung

Grundriss 1.- 4. Obergeschoss, Mst. 1:500

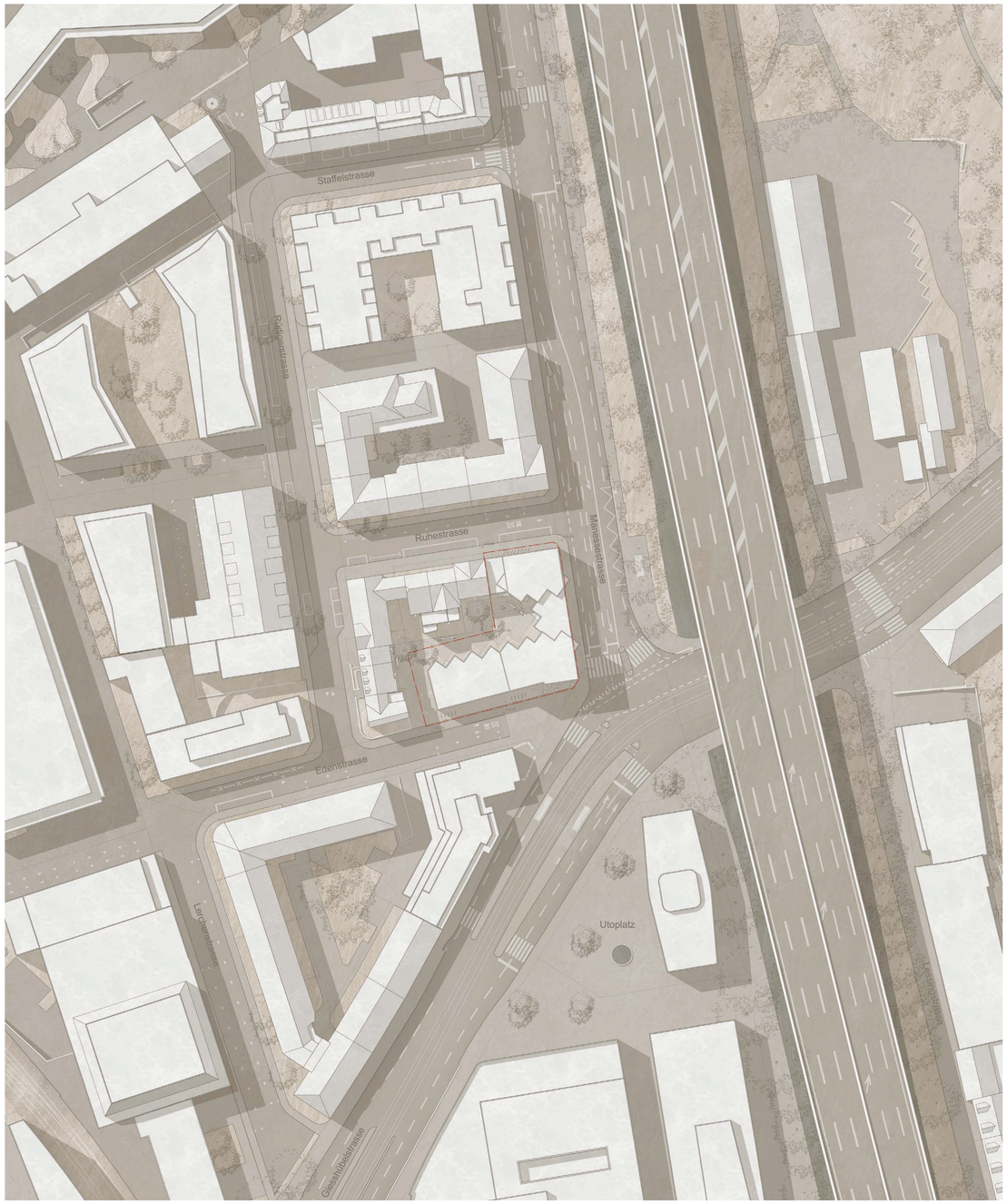
Grundriss 7. - 9. Obergeschoss, Mst. 1:200

Grundriss 1. - 4. Obergeschoss, Mst. 1:200

0 5 10

Verteilung der Geschossflächen / Vorschlag Neuparzellierung

	Parzelle	Ausnützung GF (oberirdisch)		Wohnungsspiegel	
Bellrive Immobilien	508 m2	2470 m2	54%	20 x 1.5 Zi - Stadtwohnungen	64%
				7 x 2.5 Zi - Wohnungen	23%
				4 x 3.5 Zi - Wohnungen	13%
				31	100%
Räbsamen	648 m2	2108 m2	46%	1 x 2.5 Zi - Wohnungen	5%
				18 x 3.5 Zi - Wohnungen	95%
				19	100%
Total	1156 m2	4578 m2	100%	50	
Vergleichsprojekt		5344 m2			
Vergleichsprojekt ohne UG		4473 m2			



Situationsplan / Gesamtkonzept , Mst. 1:500

- Wirtschaft zur Au
- 3 Atelier / Büro
- 2 2.5 Zi - Hochparterre - Wohnungen
- 1 3.5 Zi - Hochparterre - Wohnung
- 36 Velos
- 1 Auto

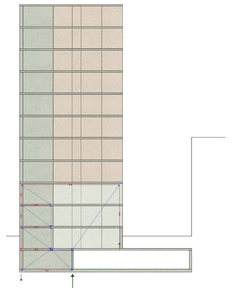
Grundriss Erdgeschoss, Mst. 1:500

- 60 Velos
- 2 Waschsalons mit Trockenräumen
- Lager und WC der Wirtschaft zur Au
- Technik mit Anschluss ans Treppenhaus

Grundriss Soutterrain, Veloparkplätze und Waschküchen, Mst. 1:500

- 52 Kellerabteile (Schutzräume)
- 23 Autos
- 6 Motorräder

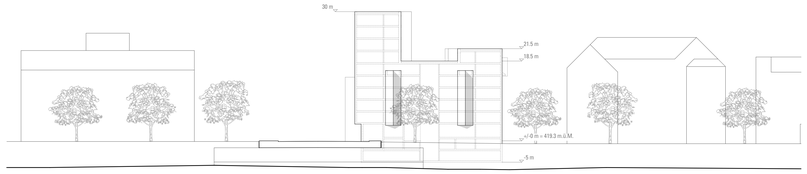
Grundriss Untergeschoss, Parkierung und Keller, Mst. 1:500



Statikkonzept - schlanke Dimensionen und stützenfreie Tiefgarage

Grundriss Erdgeschoss / Umgebung, Mst. 1:200

Ruhiger Hof mit grünen Wänden



Ansicht Manessestrasse, Mst. 1:500

Ansicht Utoplatz, Mst. 1:500

Querschnitt, Mst. 1:500