

Im Tiergarten 7

Lebensraum queerAltern
Vorstudie, 06.07.2017

Folgende Unterlagen, von deren Richtigkeit Skop ausgeht, liegen als Basis für die Vorstudie vor:

- Grundbuchauszug Kat.-Nr. WD8719, Grundbuchamt Wiedikon-Zürich, 03.07.2013
- Katasterreport, Grundlageninformationen Planen und Bauen, Stadt Zürich, 09.06.2017
- Kataster, digitale AV-Daten, Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, 12.06.2017
- Vermietungspläne, Mobimo, 10.05.2017/07.06.2017
- digitale Gebäudepläne, Mobimo, Stand 20.03.2014
- Scans von Plänen (Fassaden, Schnitte, Details), Stücheli + Huggenberger Architekten, 1986-90

Die Liegenschaft wurde am 07.06.2017 durch Herrn Basil Spiess, Skop GmbH, besichtigt. Die Liegenschaft wurde innen und aussen visuell beurteilt. Abklärungen bautechnischer, baurechtlicher sowie anderer Art sind nicht erfolgt.



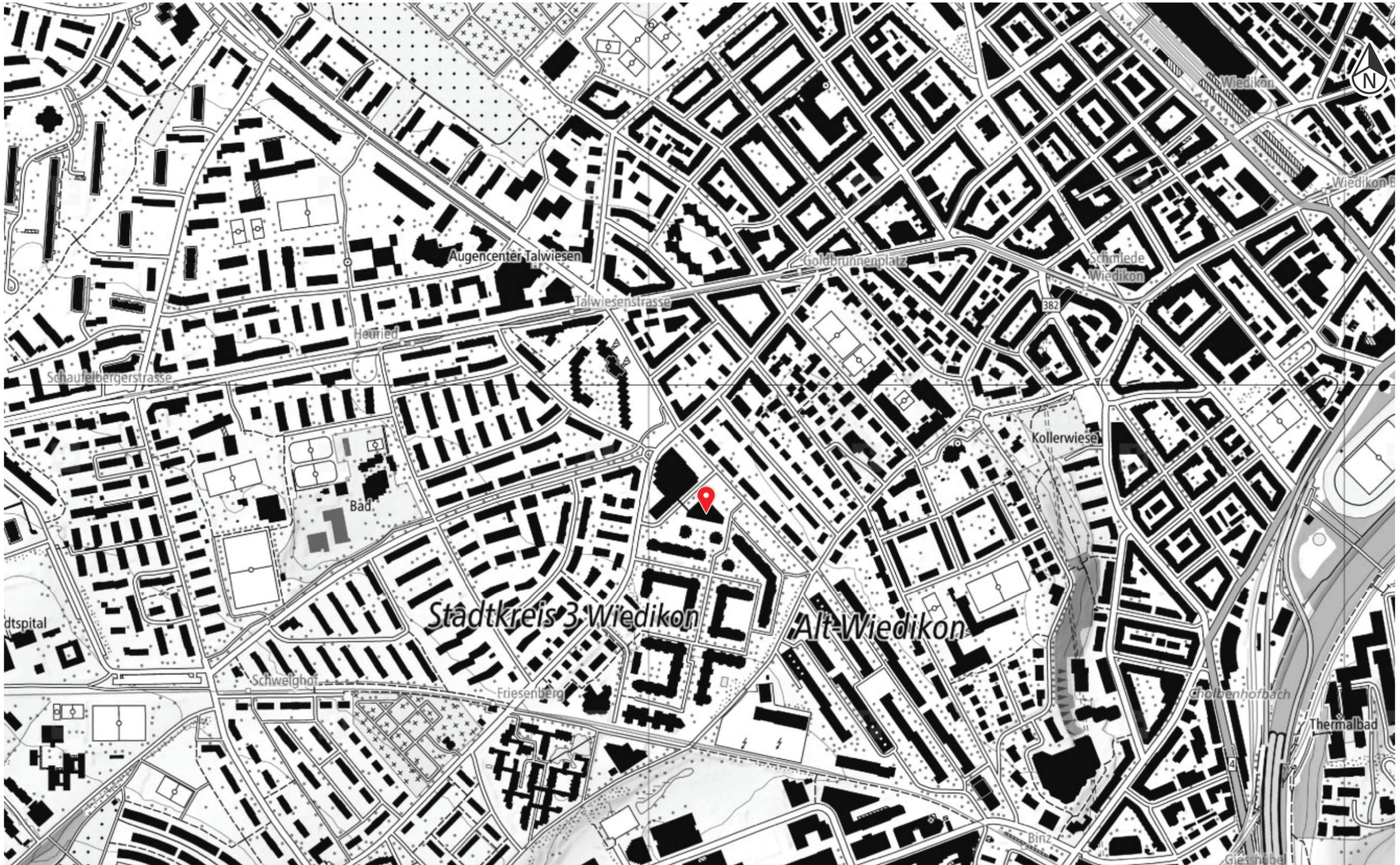
Quelle: www.geo.admin.ch



031 qA Im Tiergarten 7 Vorstudie 06.07.2017
© Skop

Grundlagen LAGE IN DER STADT ZÜRICH

M 1:10000
0 100 200 500 m



Quelle: www.geo.admin.ch



031 qA Im Tiergarten 7 Vorstudie 06.07.2017
© Skop

Grundlagen
UMGEBUNG

M 1:5000
0 50 100 200



Parzelle WD8719

Generelle Anmerkung

Die baurechtliche Situation ist aufgrund der Sonderbauvorschriften für das ganze Ziegeleiareal sehr komplex. Es gelten die SBV, das PBG und die BZO. Es handelt sich nicht um eine Arealüberbauung. Die Schnittmenge aller Vorschriften bestimmen die Möglichkeiten.

Im vorliegenden Grundbuchauszug vom 03.07.2013 sind diverse Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten eingetragen, welche im Rahmen dieser Vorstudie nicht alle geprüft wurden.

Fläche

6'380 m²

Zone

Wohnzone W4

Sonderbauvorschriften

SBV Ziegeleiareal Wiedikon, Teilgebiet Tiergarten 17.11.1982 mit Änderungen 22.01.1986

Ausnutzung des Teilgebietes

140% (Bruttogeschossfläche ca. 75 200 m², abzüglich Erschliessung). Als anrechenbar gilt die Fläche des Teilgebietes.

Anrechenbare Geschosse

Max. 5 Vollgeschosse. Es sind keine zusätzlichen UG oder DG mit anrechenbaren Flächen erlaubt.

Baubegrenzungslinie

Aufgrund der damals geplanten Uetlibergtangente beinhalten die SBV eine Baubegrenzungslinie.

Erker, Balkone

Nordostfassade: Nach SBV Art. 4, Abs. 3 möglich, dürfen max. 2m in den Abstandsbereich der Baubegrenzungslinie hineinragen, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Nordwestfassade: Aufgrund des gegenseitigen Näherbaurechts mit WD8549 möglich. Dienstbarkeit SP 2199.

Südwestfassade: Der Grenzabstand mit Mehrlängenzuschlag nach Art. 13 und 14 BZO wird nicht eingehalten. Nach Aussage des Kreisarchitekten sind deshalb ohne Näherbaurecht keine Gebäudevorsprünge möglich. Wohnhygienische Bedenken bestünden allerdings keine.

Fazit

Veränderungen betreffend baulicher Ausnutzung sind aufgrund der Baurechtslage nicht zu empfehlen. Das ganze Ziegeleiareal müsste miteinbezogen werden; Zeithorizont unbestimmt.

Das heutige Flächenangebot der Liegenschaft kann im Sinne des Lebensraumes querAltern umgenutzt werden.





Objekt

Beschrieb Bestand

Die Liegenschaft Im Tiergarten 7, 8055 Zürich, wurde 1991 als Büro-/ Laborgebäude erstellt und umfasst drei Untergeschosse mit Parking, ein Erdgeschoss, 4 Obergeschosse und ein Technikgeschoss auf dem Dach. Im dritten Untergeschoss befindet sich ein Schutzraum.¹ Das Gebäude wurde als Stahlbetonbau mit tragender Fassade und massiven Kernen erstellt. Ein paar wenige, zusätzliche Stützen fangen die grösseren Spannweiten ab. Die Geschosse sind angenehm hoch: 3.63m von OK Rohboden zu OK Rohboden im EG und 3.30m im OG, bei 30cm dicken Betondeckenplatten.

Die Gebäudehülle ist aussen gedämmt und mit Kassetten verkleidet. Die Aluminiumfenster haben eine Doppelverglasung und Lamellenstoren als aussenliegenden Sonnenschutz. Bei den Fenstern an der Südfassade ist zusätzlich eine aussenliegende Lamellenkonstruktion (Brise Soleil) als zusätzliche Beschattung montiert.

Das Gebäude ist mit einer mechanischen Lüftung entlang der Fassade ausgerüstet.

Umnutzungsmassnahmen

Agrund der wenigen, tragenden Elemente und komfortablen Raumhöhen lassen sich die Geschosse problemlos umbauen.

Wir empfehlen, die Mietflächen des Lebensraums quer-Altern komplett auf Core & Shell zurückzubauen und anschliessend den Innenausbau neu zu erstellen.

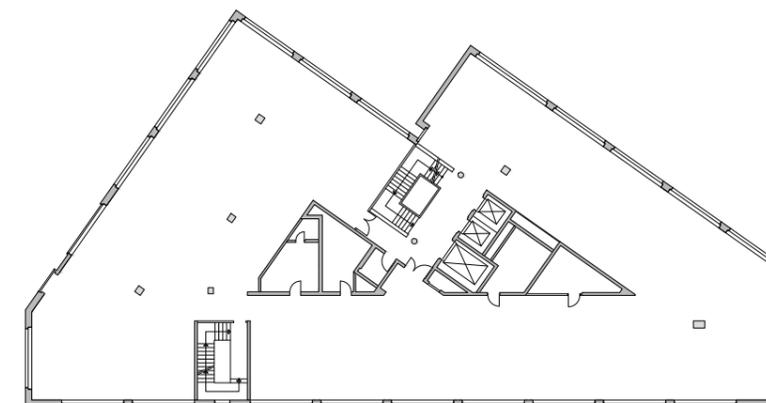
Im Interesse der Wirtschaftlichkeit des Projektes wird angestrebt, Anpassungen der Fassade auf Bereiche von zu vergrössernden Öffnungen zu reduzieren: Zusätzliche gestalterische Massnahmen, welche einen wohnlichen Charakter herbeiführen sollen, beschränken sich auf neue Balkone/Terrassen sowie Oberflächenbehandlungen (wie z.B. neue Farbanstriche). Inwieweit im Rahmen einer Umnutzung auch energetische Ertüchtigungen nötig werden (Baubewilligungsverfahren), wurde anlässlich vorliegender Studie nicht geprüft.

Die bestehenden Lüftungskanäle entlang der Fassade sind für die angestrebte Wohnnutzung ungünstig; sie verhindern einen schwellenlosen Balkonaustritt oder französische Fenster. Insofern sollte ein Teil-Abbruch/-Umbau der Lüftungsanlage erwogen werden.

Generell

Im Rahmen dieser Vorstudie wurde lediglich eine grobe Sichtbeurteilung gemacht. Eine eingehende Analyse des Bestandesbaus (Statik inkl. Erbebensicherheit, Schadstoffe, Haustechnik, Bauphysik etc.) und weiterführende Projektierungen mit Fachplanern sind unumgänglich, um verlässliche Aussagen zur nötigen Eingriffstiefe machen zu können.

¹Die Schutzraumspflicht wurde innerhalb dieser Studie nicht geprüft.



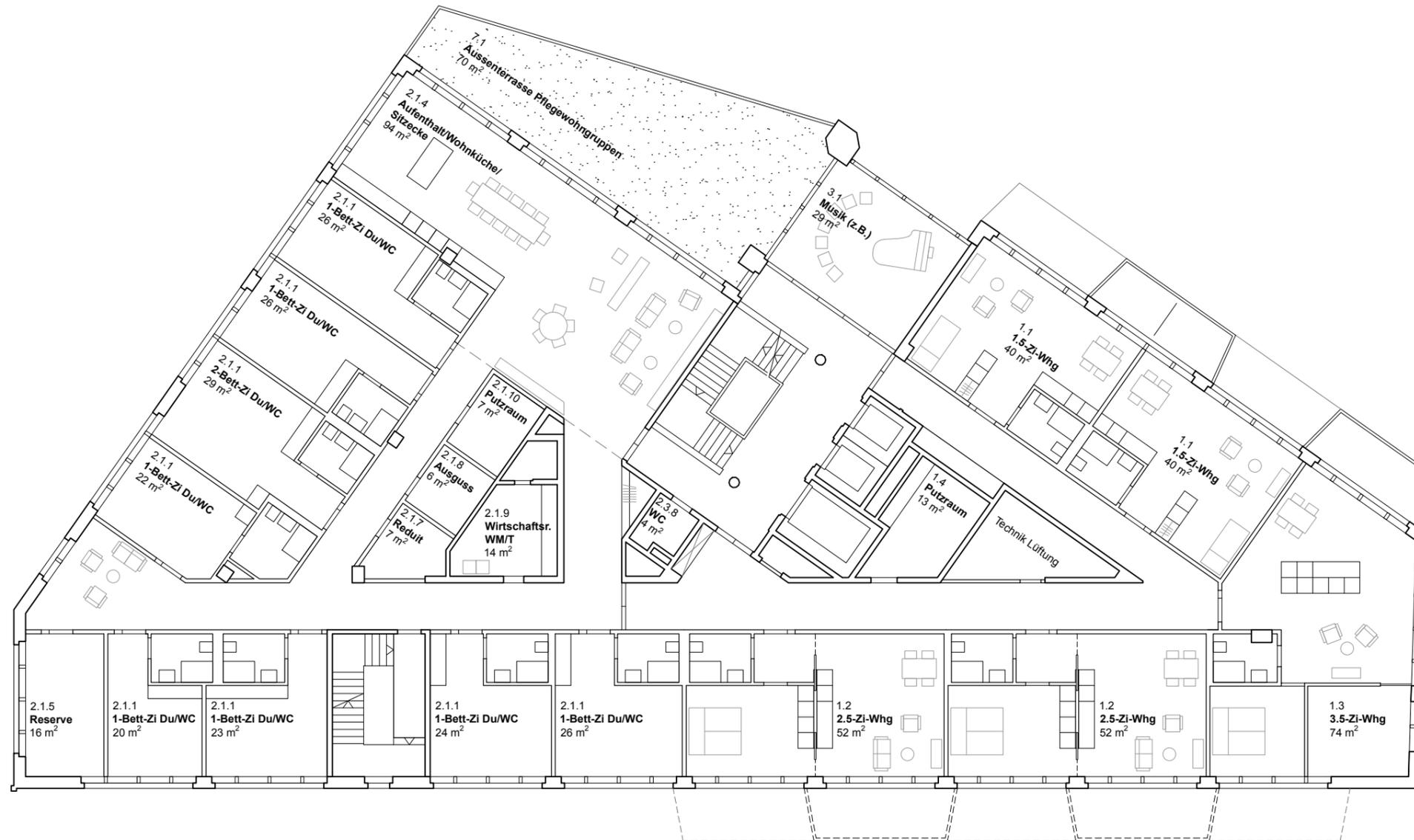
tragende Elemente

Projektskizze

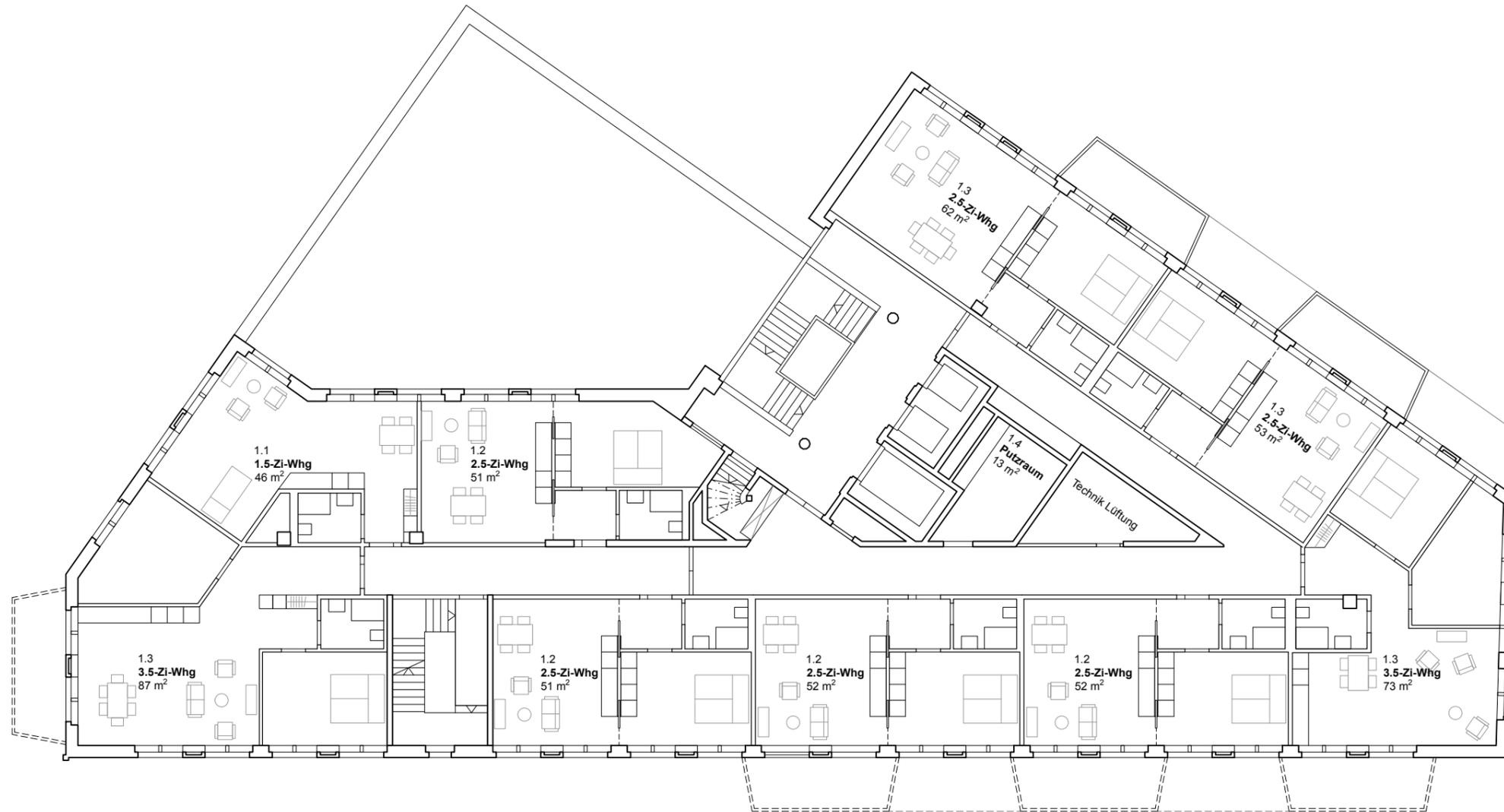


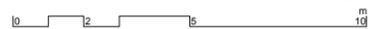
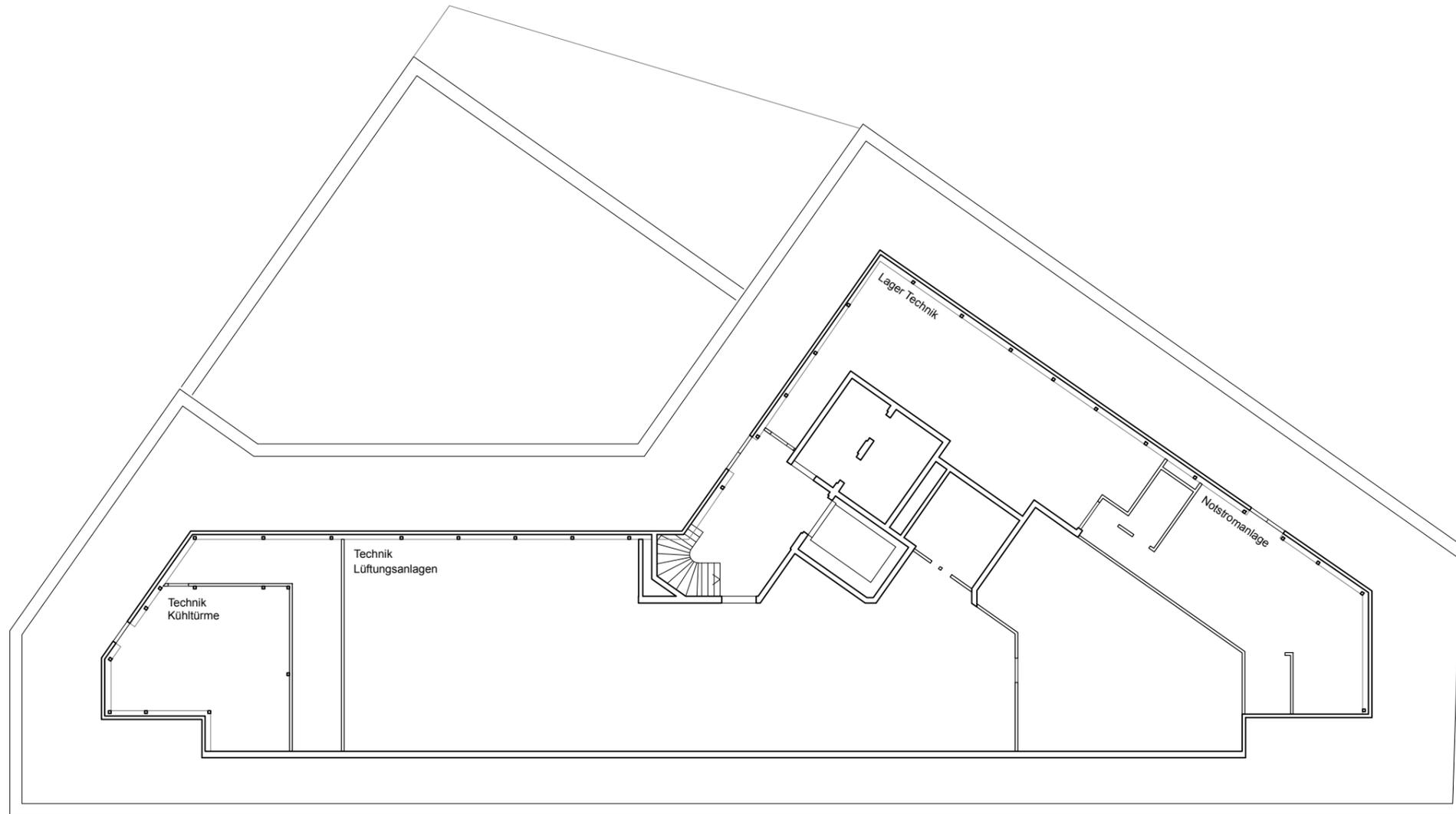
Projektskizze
VISUALISIERUNG

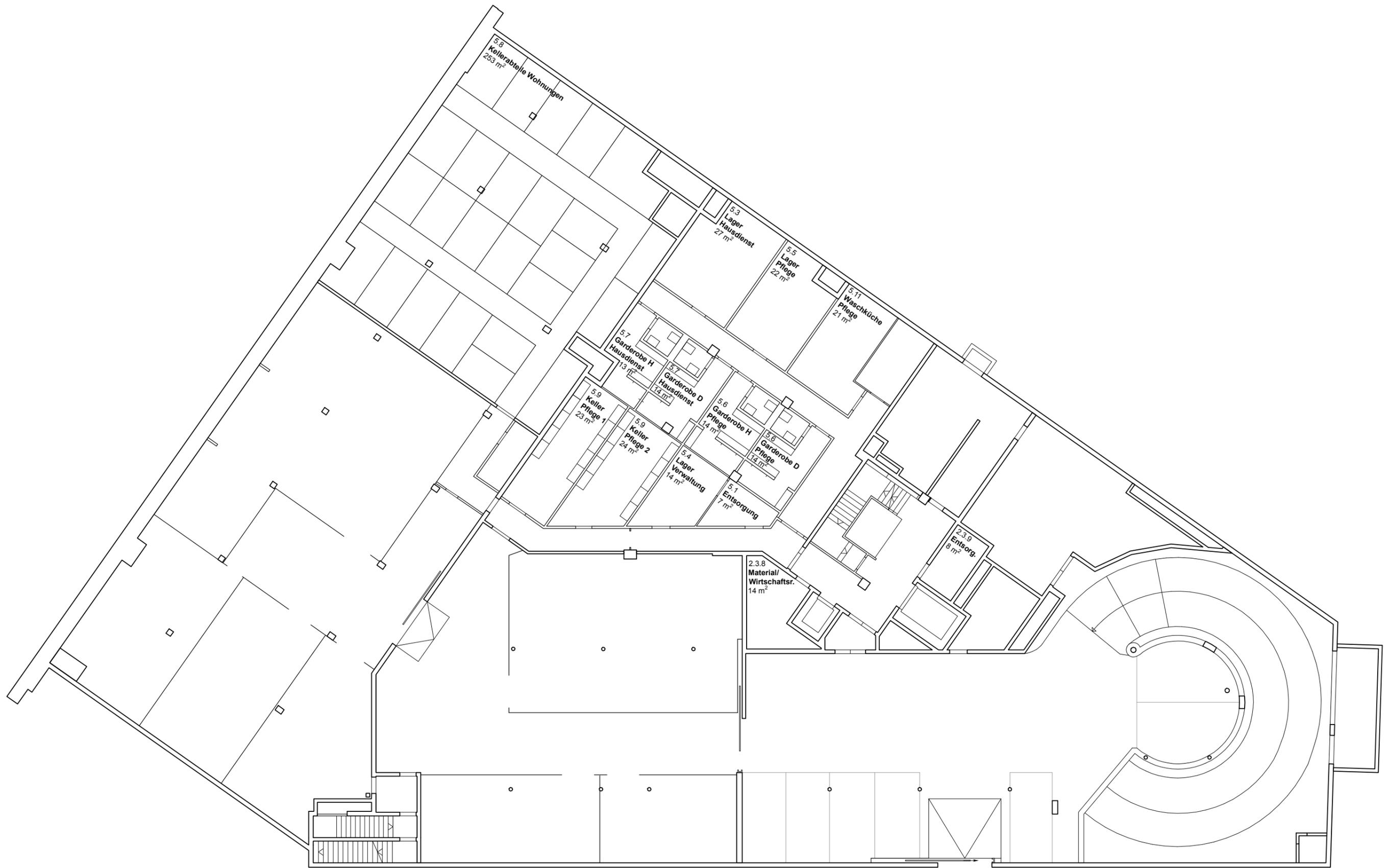


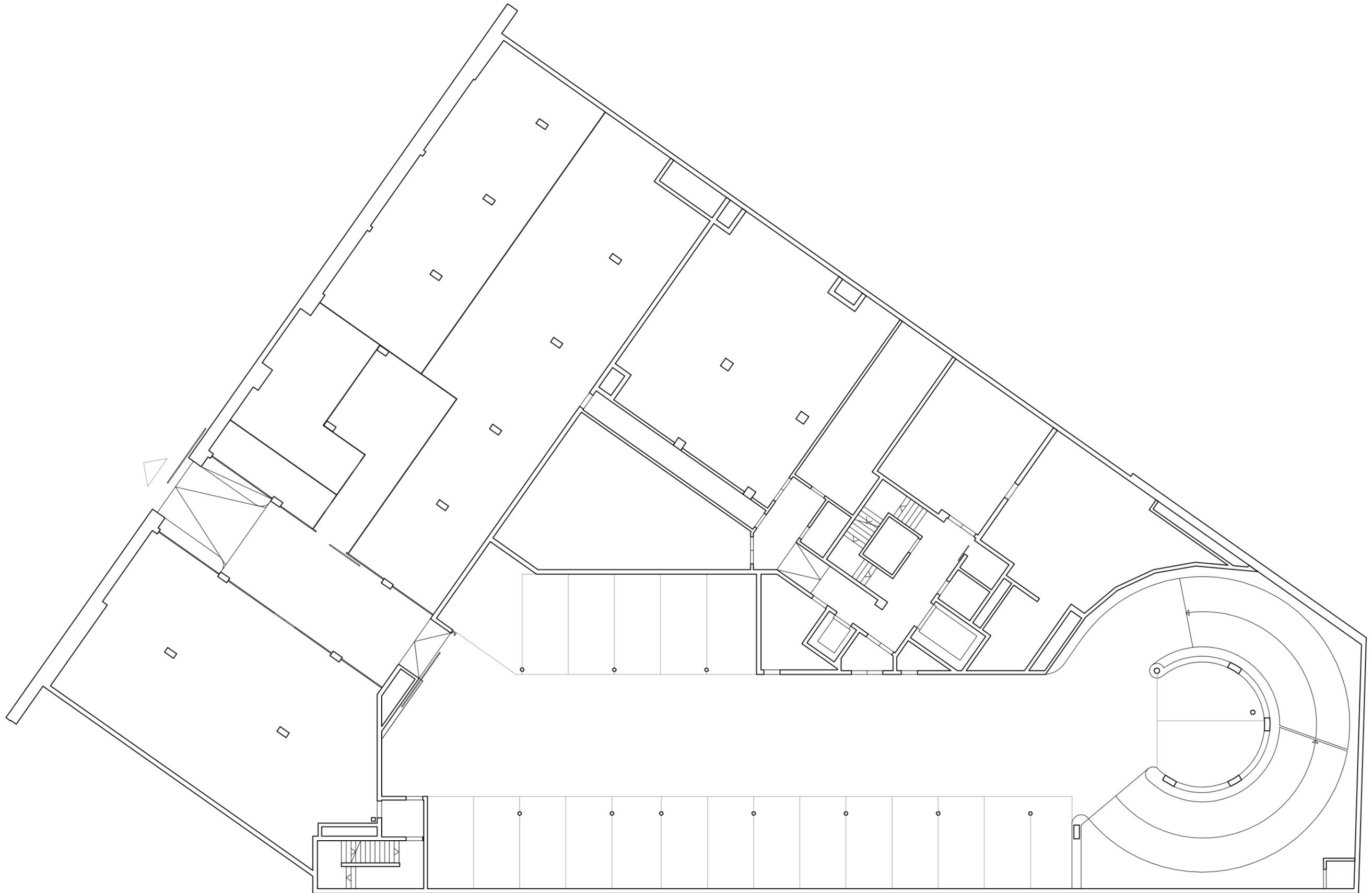


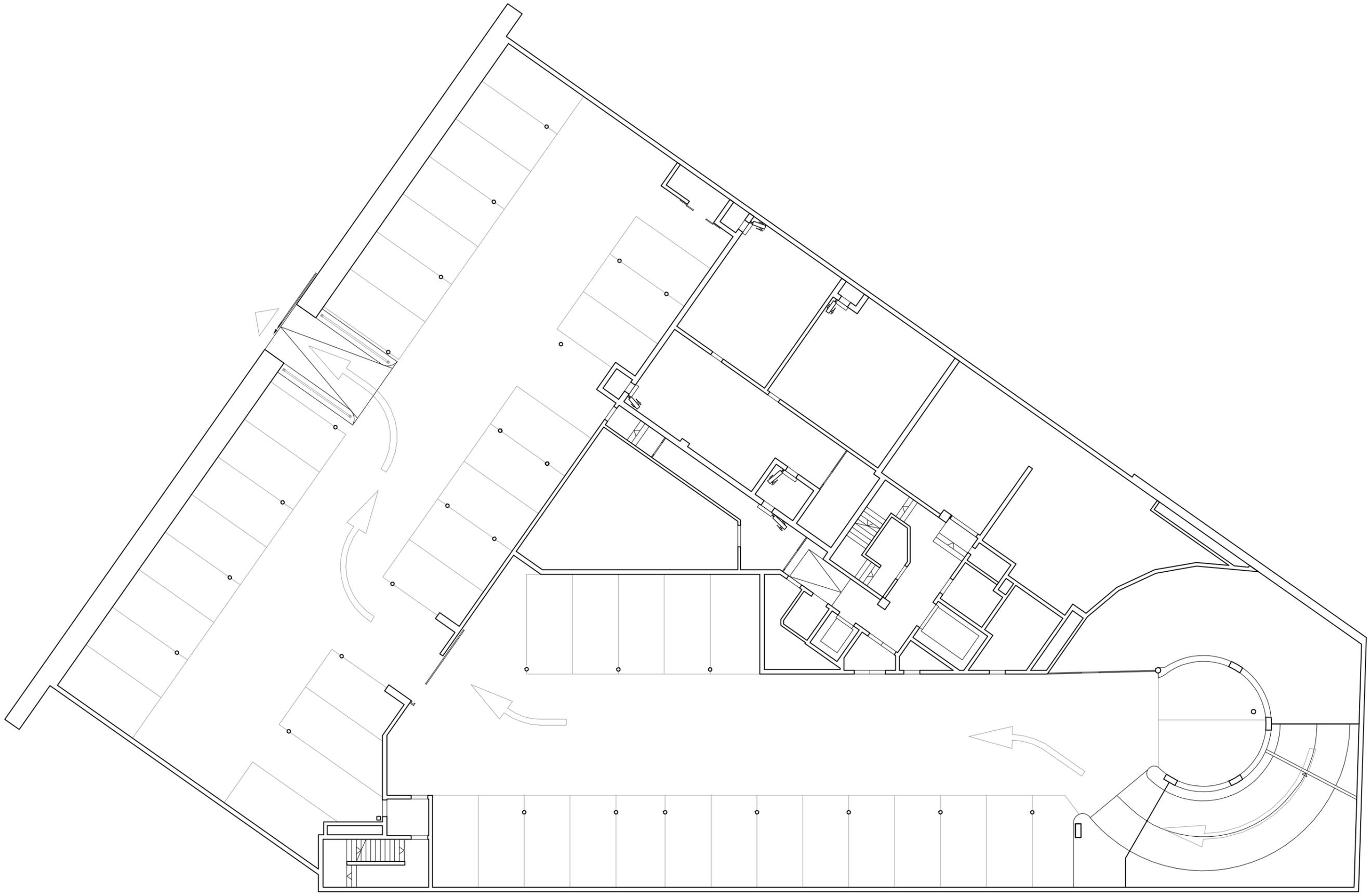










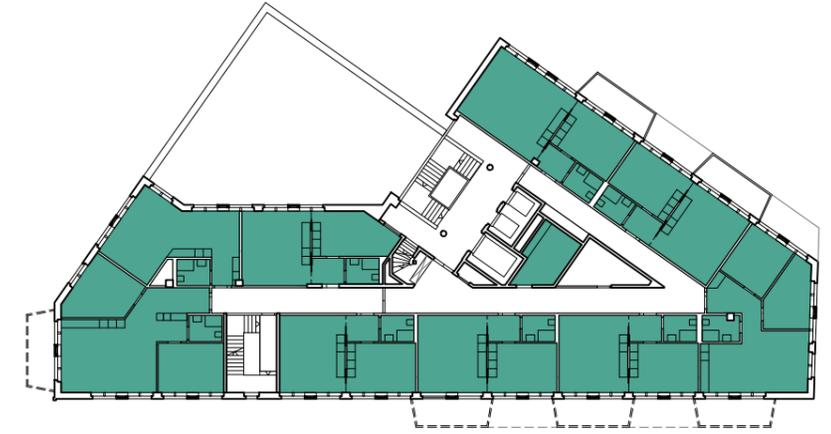




EG



2. OG



4. OG



1. UG



1. OG



3. OG

Farblegende

- | | |
|--|---|
|  Wohnungen |  Verwaltung |
|  Pflegewohngruppen |  Nebenräume |
|  Gemeinschaft |  Externe / kommerzielle Bereiche |

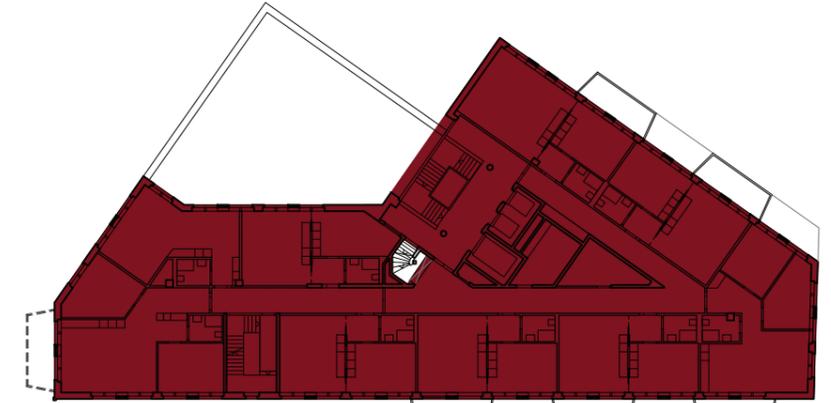




EG



2. OG



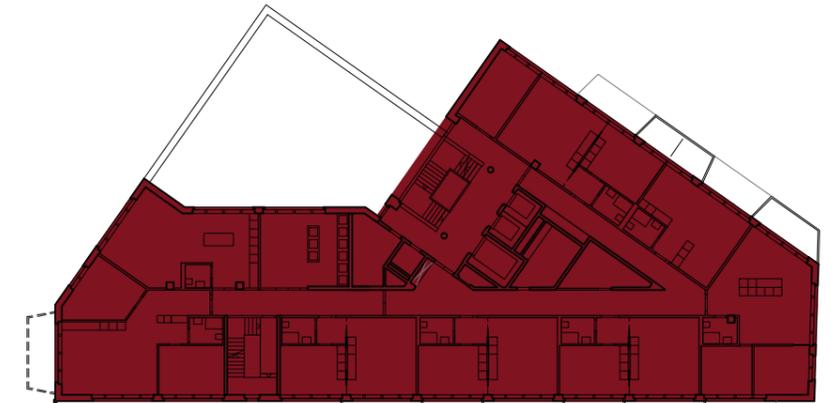
4. OG



1. UG

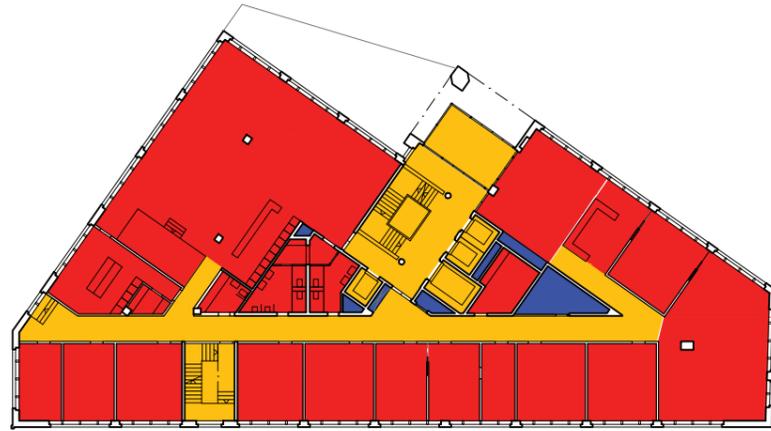


1. OG



3. OG

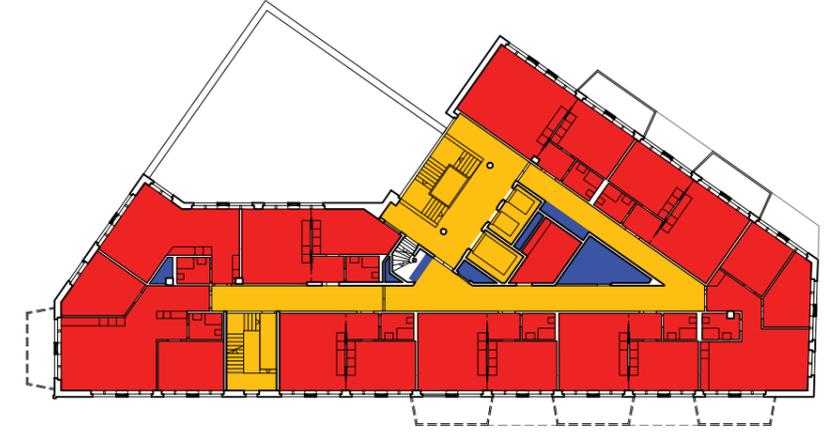




EG



2. OG



4. OG



1. UG



1. OG



3. OG

Farblegende

- Nutzfläche NF
- Verkehrsfläche VF
- Funktionsfläche FF



Projektskizze
GLIEDERUNG NETTOGESCHOSSFLÄCHE

Kennzahlen nach SIA 416

Die Tabelle bildet nicht die ganze Liegenschaft ab, sondern nur den Bereich für die Projektskizze queerAlten (Umnutzung).

Die Kennzahlen machen keine Unterscheidung zwischen Core&Shell und Mietflächen; sie dürfen nicht zur Bestimmung der vermietbaren Flächen des Eigentümers herangezogen werden.

	GF (m ²)	H (m)	GV (m ³)		NGF (m ²)	NF (m ²)	VF (m ²)	FF (m ²)	KF (m ²)
4. OG	859	3.15	2'706		743	541	180	22	116
3. OG	863	3.30	2'848		748	547	180	21	115
2. OG	1'042	3.30	3'439		910	654	234	22	132
1. OG	1'034	3.30	3'412		905	649	234	22	129
EG	1'024	3.63	3'717		911	670	220	21	113
1. UG	651	3.48	2'265		586	408	176	2	65
Total	5'473	20.16	18'387		4'803	3'469	1'224	110	670

GF: Geschossfläche
H: Geschosshöhe OKFB-OKFB
GV: Gebäudevolumen
NGF: Nettogeschossfläche = GF minus Konstruktionsfläche
NF: Nutzfläche = NGF minus Verkehrs- und Funktionsfläche
VF: Verkehrsfläche
FF: Funktionsfläche
KF: Konstruktionsfläche

Alle Berechnungen entsprechen dem jeweiligen Planstand.
Es besteht keine Erstellungsgarantie auf die theoretischen, maximalen Werte.

