

**Auftraggeberin**



**Baugenossenschaft Rotach Zürich**

**Gertrudstrasse 69**

**8003 Zürich**

**Überbauungen Hard West / Hard Ost  
Bullinger-, Hard- und Hirzelstrasse  
8004 Zürich**

**Machbarkeitsstudie Ersatzbauten  
Ausnutzungsrelevante Abklärungen  
für Neubauten**

**Kellenberger & Walti Architekten  
AG für Architektur und Baumanagement  
Stauffacherstrasse 106  
8026 Zürich**

Zürich, im November 2010

Baugenossenschaft Rotach Zürich  
Überbauungen Hard West, Hard Ost,  
Bullinger-, Hard- und Hirzelstrasse, 8004 Zürich  
Machbarkeitsstudie Ersatzbauten; Ausnutzungsrelevante Abklärungen für Neubauten

## 1. Ausgangslage

Die beiden bestehenden Blockrandbebauungen an der Hard- und der Bullingerstrasse sollen saniert werden. Die Überbauung Hard West an der Bullinger- und Hardstrasse unterliegt dem Ortsbildschutz der Denkmalpflege.

Die Überbauung Hard Ost an der Bullinger-, Hard- und Hirzelstrasse befindet sich im Inventar der schützenswerten Bauten der Denkmalpflege.

Neben der Kostenermittlung für die Sanierung der Gebäude soll eine Machbarkeitsstudie Auskunft geben, was im Falle einer Neuerstellung von Gebäuden realisiert werden könnte. Mit der Kostenermittlung über den m<sup>3</sup> soll eine Grösse angegeben werden, die einen direkten Vergleich zu den Kosten der Sanierung zulässt.

Ebenso soll ein Vergleich aufzeigen, wie sich die beiden Wohnungsspiegel zueinander verhalten. Dem Alter der Liegenschaft entsprechend, sind heute primär 2, 3 und 4-Zimmer Wohnungen vorhanden. Neu wird den heutigen Ansprüchen Rechnung getragen, und die Wohnungstypen vergrössern sich um jeweils ein halbes Zimmer auf 2 ½, 3 ½ und 4 ½-Zi.-Wohnungen.

Behördenabklärungen sind explizit vom Auftraggeber ausgeklammert worden.

## 2. Grundlagen

Dokumente	Ausschnitt Katasterplan der Stadt Zürich	
Bauherr	Überbauung Hard West, Hardstrasse	Kataster- Nr. AU 4322
	Überbauung Hard Ost, Bullinger- und Hirzelstrasse	Kataster- Nr. AU 3812
		Kataster- Nr. AU 4241

Grundbuchauszüge beider Liegenschaften  
Fotos Liegenschaft Bullingerstrasse  
Fotos Liegenschaft Hardstrasse  
Wohnungsspiegel der Gesamtüberbauung

Dokumente	Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich BZO
Behörden	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich PBG
	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich ABV

Annahme	Nutzungsrelevante Fläche aufgeteilt in
Wohnungsmix	50% 3 ½ Zi.-Wohnungen
	25% 2 ½ Zi.-Wohnungen
	25% 4 ½ Zi.-Wohnungen

## **4. Situation**

### **4.1 Situation bestehend**

Die bestehende Situation laut den Katasterplänen zeigt die für die damalige Zeit typischen Blockrandbebauungen.

Diese Bebauungen zeichnen sich dadurch aus, dass die Bauzeilen entlang den Verkehrsachsen geschlossen wurden, um einen entsprechenden Innenhof-Bereich zu artikulieren. Die meist kompakten Baukörper weisen als Eingangsgeschoss ein Hochparterre aus, damit die unten liegenden Keller- und Waschräume mit Tageslicht versorgt werden konnten. Diese Hochparterre-Geschosse wurden gestalterisch als Sockelgeschosse ausgebildet. Meistens sind die Obergeschosse mittels eines Kunststeinfrieses abgesetzt worden.

Die Fassaden sind strukturiert aufgebaut. Die Fenster weisen Kunststeingewände und als typisches Merkmal die dazugehörigen Klapp- und Jalousieläden auf. Kleine Balkone sowohl im Strassen- als auch im Innenhof prägen die Fassade; oft wurden auch Loggias realisiert.

Die Dachgeschosse sind typische Estrichgeschosse, welche Dachneigungen um die 40° aufweisen und sich mit kleinen Ochsenaugen (kleine, halbrunde Dachgaube) zur minimalen Belichtung äussern.

Häufig sind die Eckgebäude mit Erkern betont worden, oder im Bereich des Erdgeschosses prägen Läden die Gestaltung.

### **4.2 Situation neu**

Die neue Situation laut Machbarkeitsstudie resp. nach der heutigen Gesetzgebung zeigt unterschiedliche Charakterzüge.

Im Bereich der Überbauung Hard West an der Hardstrasse AU 4322 definiert die Bauzone W4 maximal 4-geschossige Baukörper mit einer Gebäudelänge von max. 12.0 m Länge. Projektiert man längere Baukörper, vergrössert sich der Grenzabstand entsprechend. Dies führt dazu, dass sich aufgrund der bestehenden Grundstückstiefen die Gebäudezeilen nicht unbegrenzt weiter führen lassen.

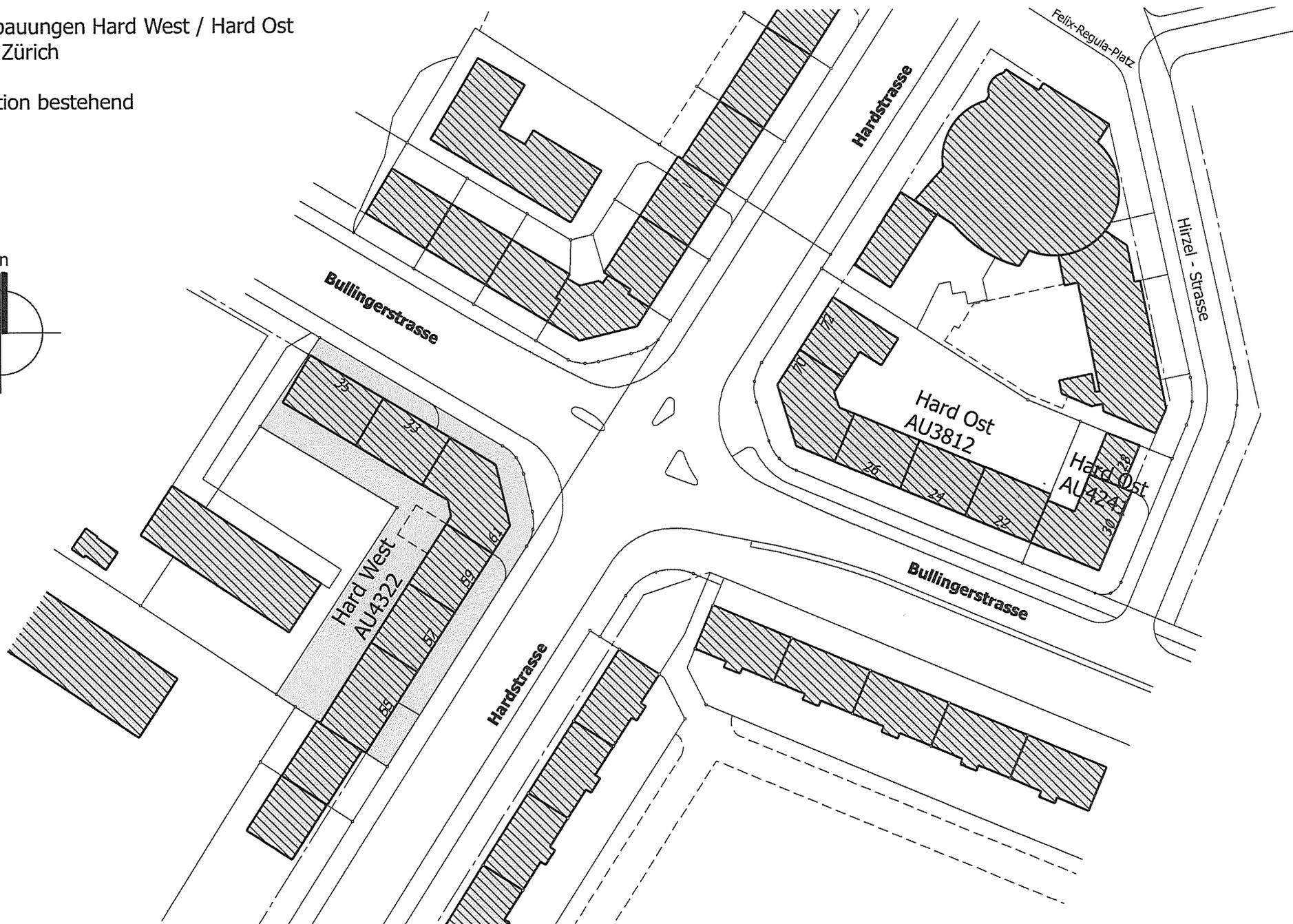
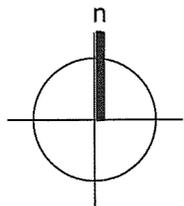
Kürzere Baukörper sind die Folge, die Quartiere öffnen sich und lösen die ehemaligen Blockrandbebauungen auf.

Die Überbauung Hard Ost an der Bullinger- und Hirzelstrasse befindet sich in der Quartierzone 1, welche aufgrund der Zonenvorschriften eher auf die bestehende Bausubstanz eingeht. Betreffend Länge von Baukörpern bestehen keine Einschränkungen; die Grundzüge der Blockrandbebauung können übernommen werden. Die Zonenvorschriften kennen keine Ausnutzungsziffer, sodass mit den vorgegebenen Grundmassen die Volumen der bestehenden oder ehemaligen Baukörper ungefähr wiederhergestellt werden.

Die Quartiere ändern sich – mit Ausnahme der zeitgemässen Architektursprache – wenig.

Überbauungen Hard West / Hard Ost  
8004 Zürich

Situation bestehend



Überbauungen Hard West / Hard Ost  
8004 Zürich

Situation neu

