



## **nutzungsstudie**

**eth**  
eidgenössische technische  
hochschule zürich

**gebäude weh**  
**weinbergstrasse 35**  
**8006 zürich**

30.01.2013

**ETH**

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich  
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

eth, gebäude weh  
weingartenstrasse 35, 8006 zürich  
nutzungsstudie

## ausgangslage und zielsetzung

### ausgangslage

das gebäude weinbergstr. 35, 8006 zürich (objekt 3018 weh) aus dem erstellungsjahr 1970 ist sanierungsbedürftig.

im februar 2005 dokumentierte das büro emch + berger ag eine vorstudie für die unterhaltsplanung. aus dem november 2007 ist eine zustandsanalyse der elektroanlagen durch das ingenieurbüro reto ghirardello dokumentiert.

die eth immobilien beauftragten im 2012 kellenberger & walti architekten ag, den sanierungsbedarf sowie eine mögliche nutzungsoptimierung auszuarbeiten.

### zielsetzung

die studie soll folgendes aufzeigen:

#### a) bedarf bestehendes gebäude

aufnahme zustand sowie bedarf für die nächsten 20 jahre mit separater betrachtung von gebäudehülle und raumnutzung (bürogeschosse).

#### b) gesamtsanierung mit nutzungsoptimierung

betrachtung der baurechtlichen möglichkeiten für anbau und/oder aufstockung mit berücksichtigung der allfälligen auflagen an wohnanteil.

#### c) projektentwicklung

komplettbetrachtung potenzial grundstück mit rückbau gebäude (evtl. teilweises belassen untergeschosse mit fernwärme-unterstation sowie schutzraum). baurechtliche abklärungen und vorschlag für optimale nutzung.

zürich, im januar 2013

eth, gebäude weh  
 weingartenstrasse 35, 8006 zürich  
 nutzungsstudie

**bestehende ausnützung**

weinbergstrasse 35  
 bestand

situation 1:500

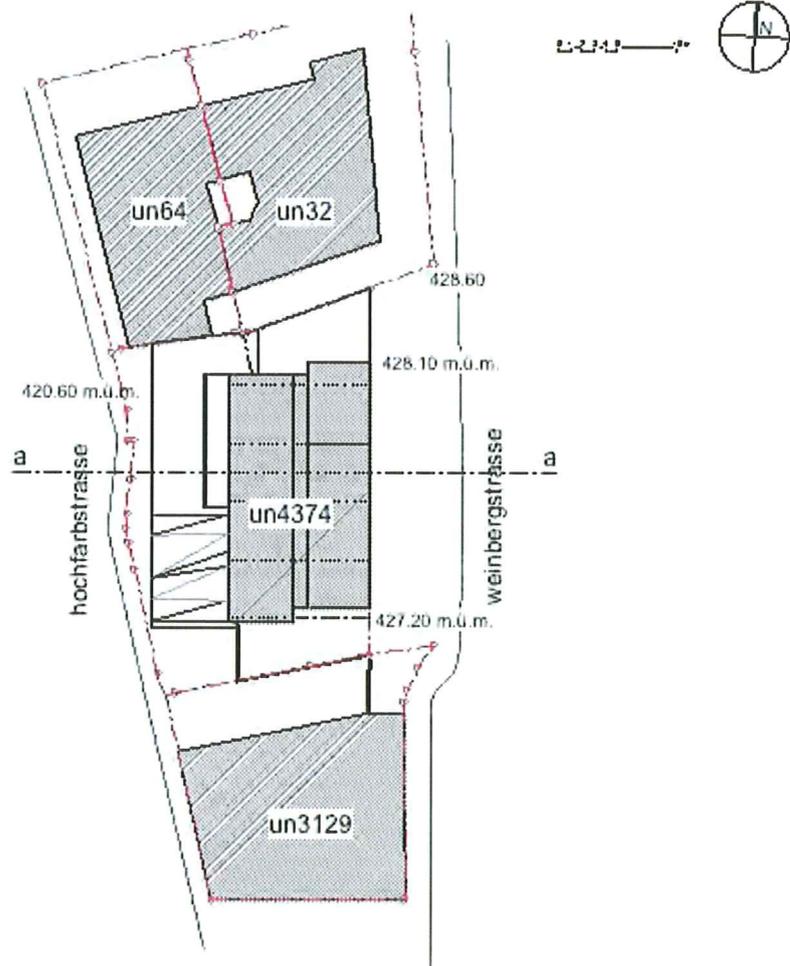
 best. gebäudevolumen

grundstückfläche 610m<sup>2</sup>  
 ausnützung total 2385m<sup>2</sup>

ausnützung bestand  
 total 1198m<sup>2</sup>

1.ug 178m<sup>2</sup> / 77m<sup>2</sup> lager  
 eg 255m<sup>2</sup>  
 1.og 255m<sup>2</sup>  
 2.og 255m<sup>2</sup>  
 3.og 255m<sup>2</sup>

ausnützungreserve  
 total 1187m<sup>2</sup>



**generell!!!**

bei entwicklung eines neubau ist angeraten, schon während dem stadium des konzeptes eng im kontakt mit der baubehörde zu bleiben, da diese stelle als neuralgischer punkt angesehen wird. es gibt auch probleme mit der erscheinungshöhe des 2.ug, welches nach baugesetz nur 1.5m in erscheinung treten darf!



alle masse sind ca. -masse!  
 In diesem stand der vorabklärung wurde nur mit angaben aus generell erhältlichen dokumenten gearbeitet.  
 s. beilagen

eth, gebäude weh  
 weingartenstrasse 35, 8006 zürich  
 nutzungsstudie

**maximale ausnützung**  
 weinbergstrasse 35  
 konzept neubau

situation 1:500

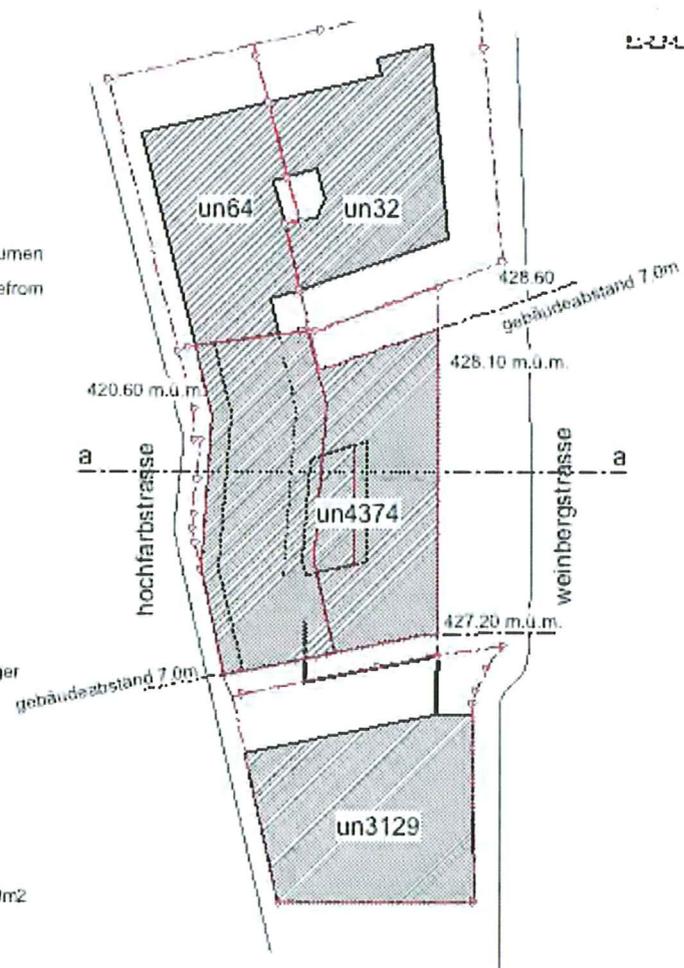
-  best. gebäudevolumen
-  mögliche gebäudeform
-  grenzen

grundstückfläche 610m<sup>2</sup>  
 ausnützung total 2385m<sup>2</sup>

ausnützung	
total	1955m <sup>2</sup>
1.ug	270m <sup>2</sup> / 285m <sup>2</sup> lager
eg	475m <sup>2</sup>
1.og	372m <sup>2</sup>
2.og	372m <sup>2</sup>
3.oi	300m <sup>2</sup>
dg	163m <sup>2</sup>

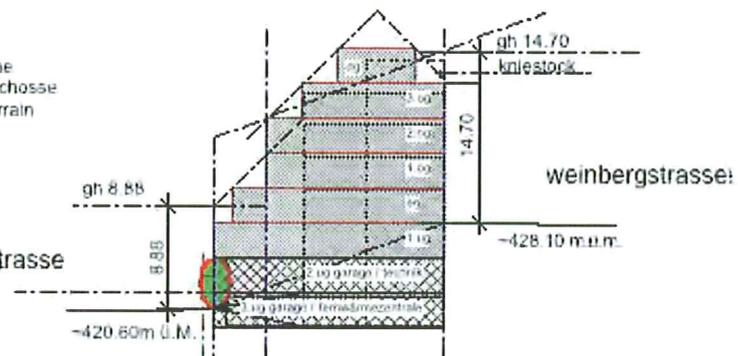
ausnützungsreserve  
 total 425m<sup>2</sup>

total mehrausnutzung -750m<sup>2</sup>  
 gegenüber bestand

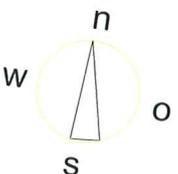


-  konflikt-zone:  
 max erscheinungshöhe  
 nicht ausbaubare geschosse  
 + 1.50m über best. terrain

schema-querschnitt



alle masse sind ca. -masse!  
 in diesem stand der vorabklärung wurde nur mit angaben aus generell erhältlichen dokumenten gearbeitet.  
 s. beilagen



■ geschossflächen best. 250 m<sup>2</sup>  
■ geschossflächen neu 180 m<sup>2</sup>

