



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

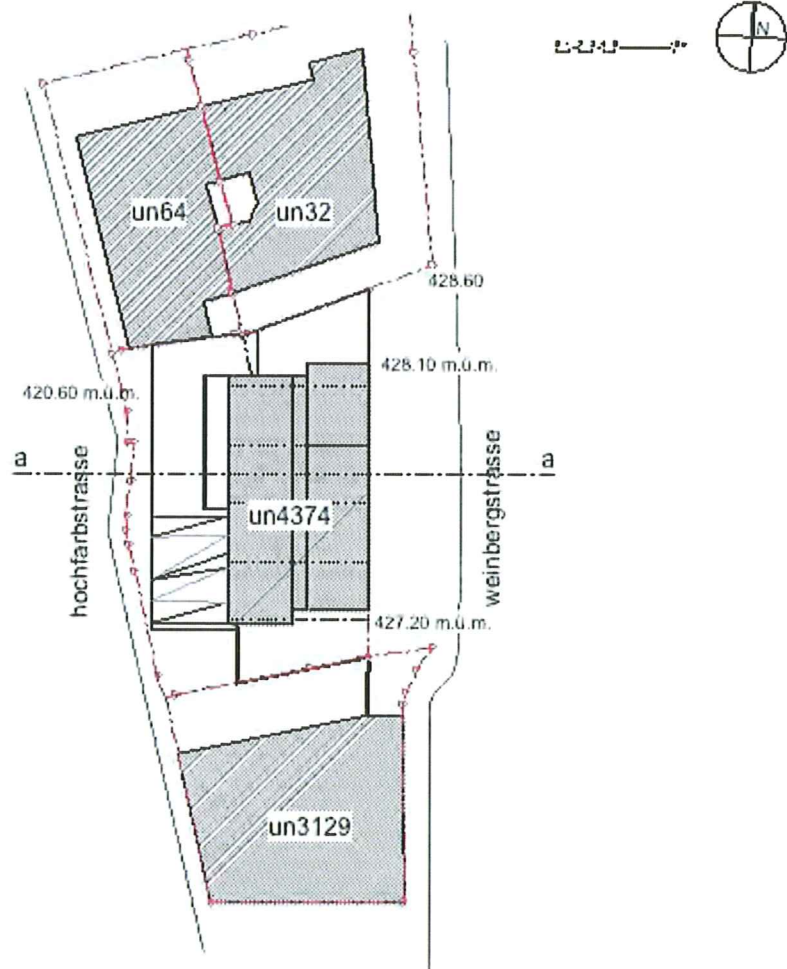
 best. gebäudevolumen

grundstückfläche 610m²
 ausnützung total 2385m²

ausnützung bestand
 total 1198m²

1.ug 178m² / 77m² lager
 eg 255m²
 1.og 255m²
 2.og 255m²
 3.og 255m²

ausnützungreserve
 total 1187m²



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

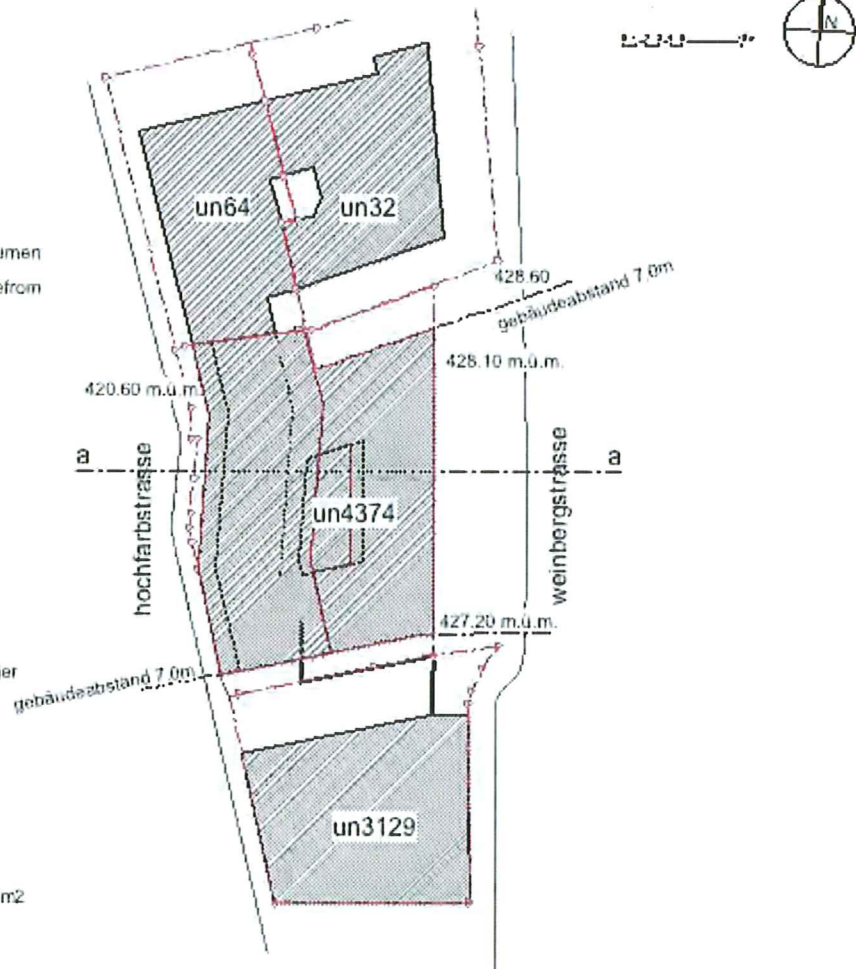
-  best. gebäudevolumen
-  mögliche gebäudeform
-  grenzen

grundstückfläche 610m²
 ausnützung total 2385m²

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

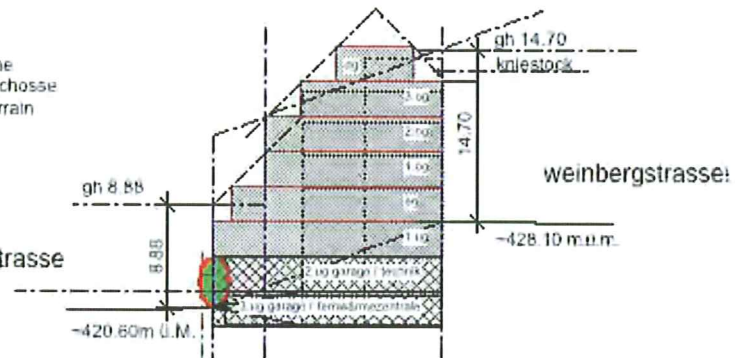
ausnützungsreserve
 total 425m²

total mehrausnutzung -760m²
 gegenüber bestand



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

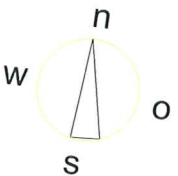
schema-querschnitt



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

weinbergstrasse 35, 8092 zürich
erdgeschoss

weh
gebäude Lz: 4150
massstab: 1 : 100
plan nr.:
datum: 16.01.2013



geschossflächen best. 250 m²
 geschossflächen neu 180 m²

