

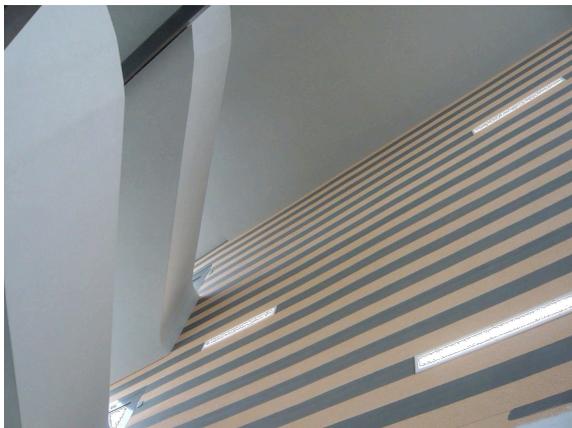
# WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS ARCHE HOHLSTRASSE 487-491 8048 ZÜRICH

## PROJEKTDOKUMENTATION

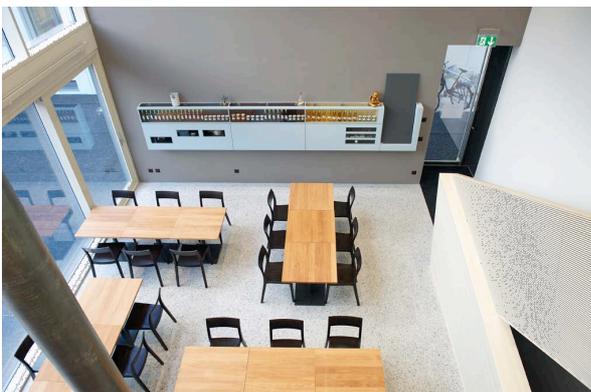
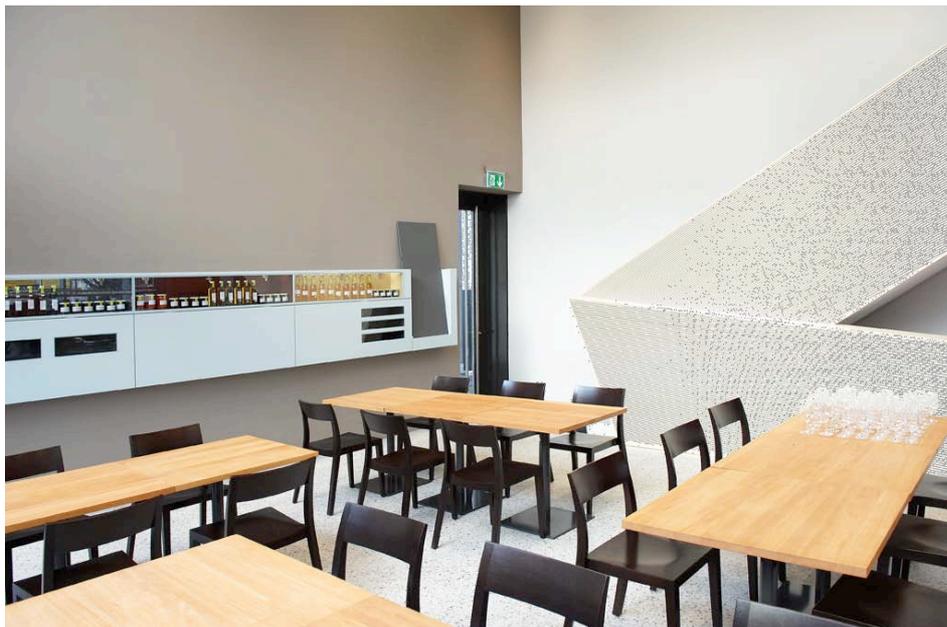
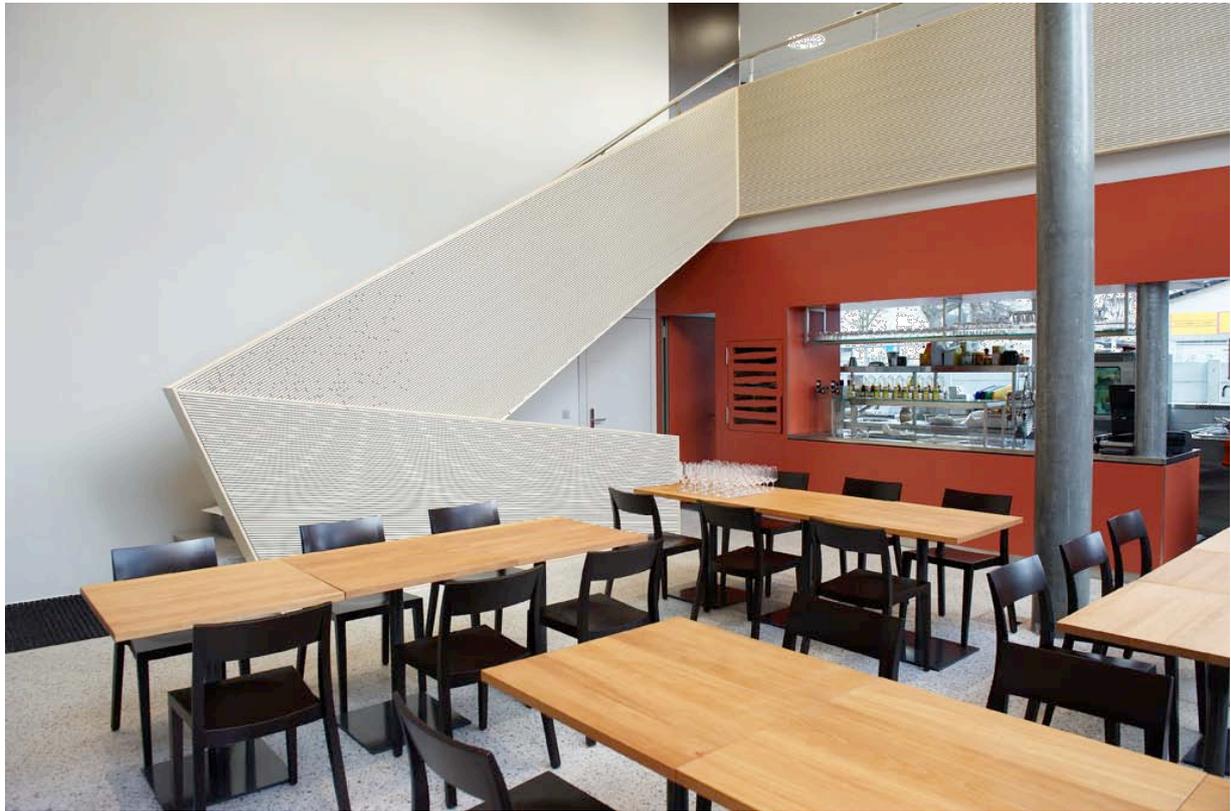
22.1.2010



**ELSOHN.FREI** ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.GESTALTUNG  
BREMIGARTNERSTRASSE 62 8003 ZÜRICH  
T 044 461 29 29 F 044 461 29 60  
KONTAKT@ELSOHN-FREI.CH WWW.ELSOHN-FREI.CH







## BAUHERRSCHAFT

### Unternehmen

Die Arche Zürich ist ein soziales Unternehmen. Sie fördert die berufliche und soziale Integration von Erwachsenen bei Problemen mit suchts, psychischen Krankheiten und Arbeitslosigkeit. Sie unterstützt und begleitet Kinder und Jugendliche mit Sprach-, Schul- und Integrationsproblemen.

Die Arche Zürich ist ein privater gemeinnütziger Verein und arbeitet konfessionell und politisch unabhängig.

### Die Produkte und Märkte der Arche Zürich

Die Kernkompetenz der Arche Zürich ist die Beratung, Betreuung und Beschäftigung der Zielgruppen. Dazu führt sie verschiedene Betriebe in den Bereichen Prävention, Beratung, Therapie, Wohnen und Arbeiten im geschützten Rahmen.

Das Arche Brockenhaus - einer der Betriebe der Arche - ist eine Sozialfirma und bietet Arbeitsplätze zur beruflichen und sozialen Integration an. Durch den Verkauf von Secondhand-Waren, einen Reparatur-Service für elektrische Geräte und Entsorgungen dient das Arche Brockenhaus auch ökologischen Zwecken.

### Strategische Grundsätze für Bau und Sanierung von Liegenschaften

Liegenschaften werden optimal ausgerüstet für ihren Nutzungszweck. Nutzungsänderungen müssen möglich sein. Beim Bau und bei Sanierungen werden langlebige, recycelbare, möglichst regional produzierte Materialien eingesetzt. Energieoptimierungsmassnahmen werden gefördert.

**Arche Zürich**  
Geschäftsstelle  
Hohlstrasse 489  
8048 Zürich

Tel. 043 336 30 10  
Fax 043 336 30 05

verein@archezuerich.ch  
www.archezuerich.ch

PC 80-23020-4

Zewo-anerkannt 

Arche Biohof

Arche Brockenhaus

Arche Therapie Bülach

Arche Beratung und  
Gassenarbeit

Arche Wohnen

Arche Fachstelle  
für Integration

Arche Beratung  
für Familien

Arche Kinderbegleitung

Arche Kinder- und  
Jugendtreffs

## Ausgangslage

Auf dem Areal standen drei Gebäude: Bürohaus, Brockenhaushalle und das Take Away

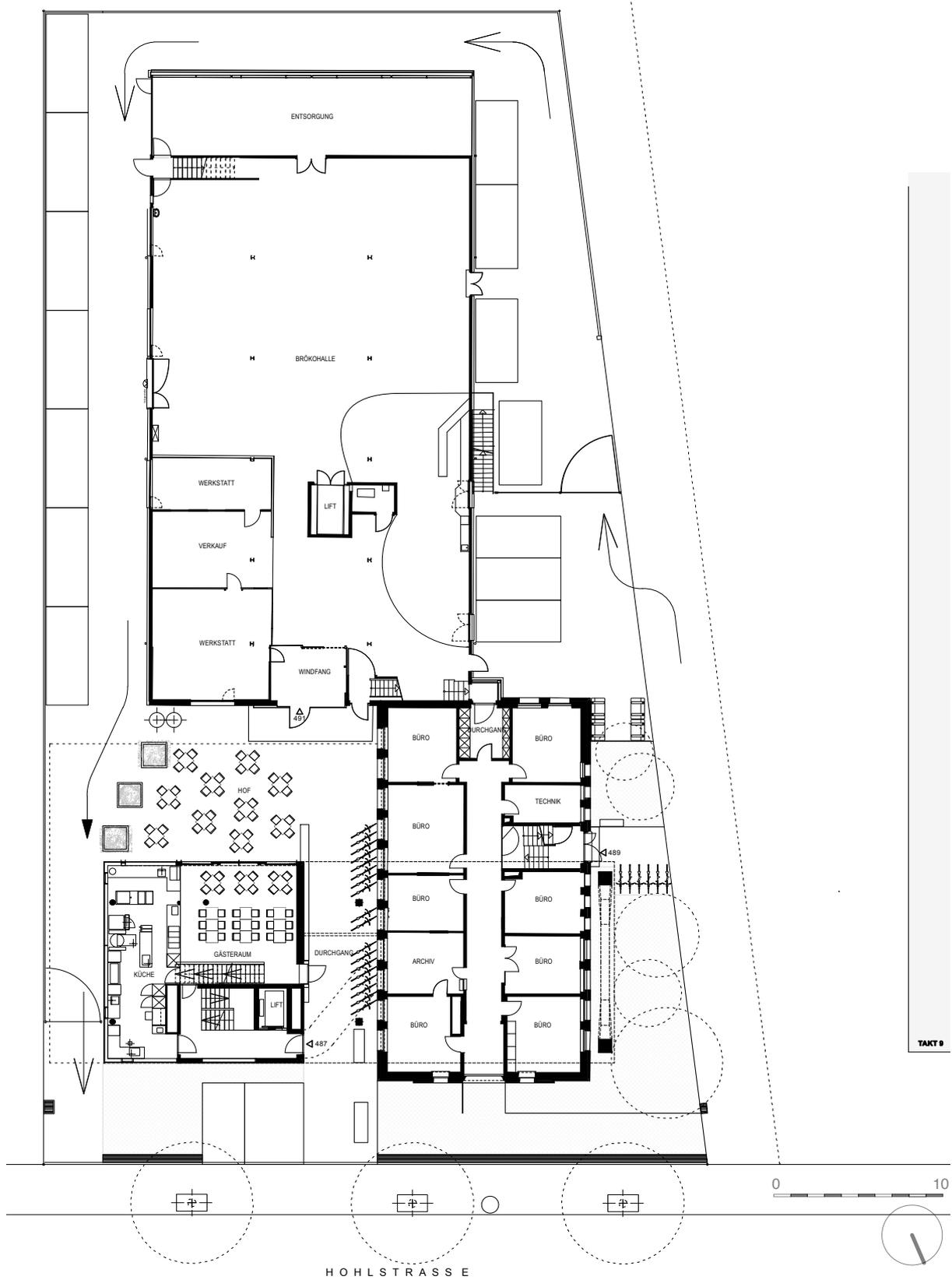
Im Bürohaus waren verschiedene interne und externe Betriebe, sowie eine Wohnung beheimatet. Die Bröko - Halle dient als Brökozentrum mit Schwergewicht auf Recycling und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Im Take away wurden einfache Mahlzeiten zubereitet, die „über die Gasse“ verkauft wurden.

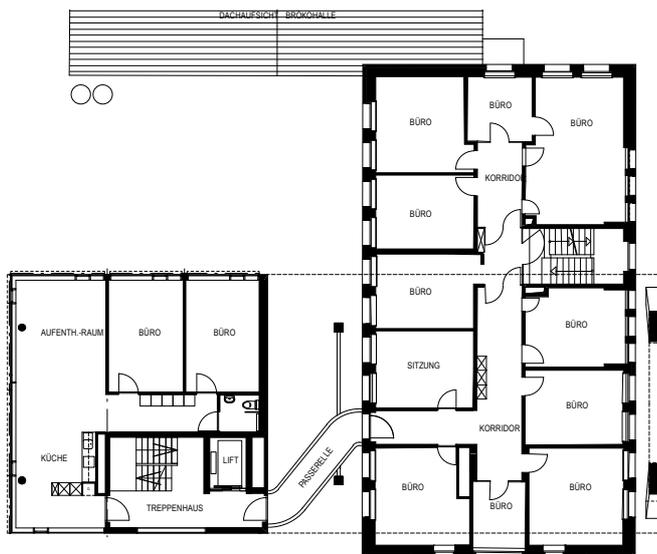
Alle drei Gebäudeteile waren – in unterschiedlichem Masse – erneuerungsbedürftig.

Das Areal verfügt über eine grosse Ausbaureserve. Diese wird durch das vorliegende Projekt bei weitem nicht ausgeschöpft – es bleiben also genügend Ressourcen für spätere Entwicklungen.

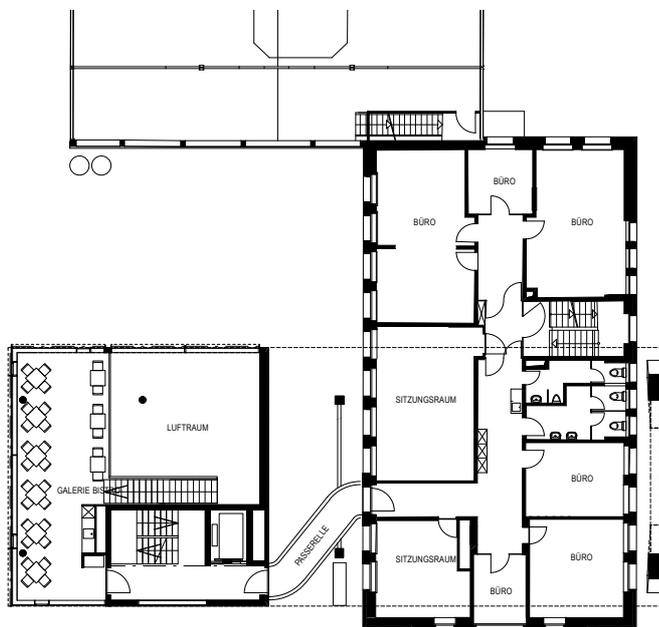
Städtebauliche Überlegungen	<p>Städtebaulich ist das Quartier im Umbruch – und dies soll durchaus auch später ablesbar bleiben. In diesem Sinne wird die Spannung zwischen Neu und Alt; Wohnen und Arbeiten, zwischen Verkehrsraum und Wohnraum betont.</p> <p>Die Hohlstrasse wird ihren Charakter als reiner Auto - Zubringer verändern. Durch den Bau einer grossen Anzahl Wohnungen, Läden und Büros, sowie der (langfristig) geplanten Tramlinie Nr. 1 wird die Strasse einen belebteren, urbaneren Charakter erhalten.</p> <p>Trotzdem ist davon auszugehen, dass die Strasse laut und emissionsreich bleiben wird. Das Arche-Areal befindet sich auf der Südseite der Strasse. Durch den schichtartig aufgebauten Grundriss parallel zur Strasse können fast alle Wohnräume auf die sonnige und ruhige Südseite orientiert werden. Die Nebenräume wie Laubengang, WC-Anlagen, Treppenhaus, etc. bilden einen Schallriegel gegen die laute Strasse. Sie sind auf die schattigere Nordseite orientiert.</p>
Architektur	<p>Angesichts der Aufgabe drängte sich zuerst einmal der Abbruch der bestehenden Liegenschaften und die Errichtung eines oder mehrerer Ersatzneubauten auf. Diese Haltung widerspricht jedoch fundamental dem „Firmenzweck“ des Bauherrn. Der Erhalt von noch Brauchbarem (Brockenhaus) und der sorgsame und nachhaltige Umgang mit den personellen und materiellen Ressourcen sind zentrale Anliegen des Vereins Arche Zürich.</p> <p>Deshalb wurde eine Lösung gesucht, die auf dem Verzicht des Abbruchs der Bestehenden Liegenschaften (Bürohaus und Brockenhalle) aufbaut, da diese eine gute Substanz aufwiesen und die Gebrauchstauglichkeit mit einfachen Mitteln sichergestellt werden konnte. Das Take away befand sich in schlechtem Zustand, so dass dieses kleine Gebäude problemlos einem Neubau geopfert werden konnte.</p>
Bürohaus	<p>Die Gebäudehülle des Bürohauses wird umfassend und nachhaltig saniert (Aussenwärmedämmung, neue Fenster, Flachdach extens. begrünt). Ebenso die Haustechnik-Anlagen. Die vorhandenen Nutzungen werden optimiert und Artfremde Nutzungen (Wohnen) ausgegliedert.</p>
Bröko-Halle	<p>Die Brökohalle stellt langfristig eine Ausbaureserve dar. Deshalb wurden lediglich Instandstellungs - Massnahmen ausgeführt, um die Gebrauchstauglichkeit auf weitere 10 bis 15 Jahre sicherzustellen: Erneuerung der Gebäudehülle, Erfüllung von feuerpol. Auflagen.</p>
Neubau (Wohnen)	<p>Der Neubau steht direkt auf der Baulinie. Er umfasst 7 Geschosse (plus Keller) und nutzt somit die in diesem Bereich des Areals gesetzlichen Möglichkeiten vollumfänglich aus. Stadtseitig wird ein „Sockel“ mit 3 Geschossen erstellt; darüber ein 4-geschossiger „Wohnriegel“, der quer über Sockel und bestehendem Bürogebäude liegt.</p> <p>Statisch wird der Neubau im Bereich des Bürohauses seitlich abgestützt und fundiert, so dass keine Lasten auf den Altbau abgegeben werden.</p> <p>Die 4 Wohngeschosse (3. - 6. OG) beinhalten 15 Wohnungen (betreutes Wohnen): Im 2. OG befindet sich der Aufenthaltsraum (für das Wohnprojekt), sowie 2 Büroräume. Der gesamte Neubau ist rollstuhlgängig und behindertengerecht.</p>
Neubau (Bistro)	<p>Das zweigeschossige Bistro (EG und Galerie im 1. OG) bildet die „Kommunikationsdrehscheibe“ des Areals. Es ist öffentlich zugänglich und gleichzeitig interner Treffpunkt. Es bietet im EG und auf der Galerie Platz für ca. 60 Gäste. Der zweigeschossige Raum, kann auch für Kultur-Events genutzt werden.</p>
Minergie	<p>Sowohl der Neubau wie das Bürohaus entsprechen dem Minergie-Standard. Eine 30 m<sup>2</sup>-Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung, die kontrollierte Lüftung in den Wohnungen hilft die Lüftungsverluste zu minimieren. Grossen Wert wurde beim Bau auf eine gute Dämmung der Gebäudehülle und grosse Dichtheit gelegt.</p>



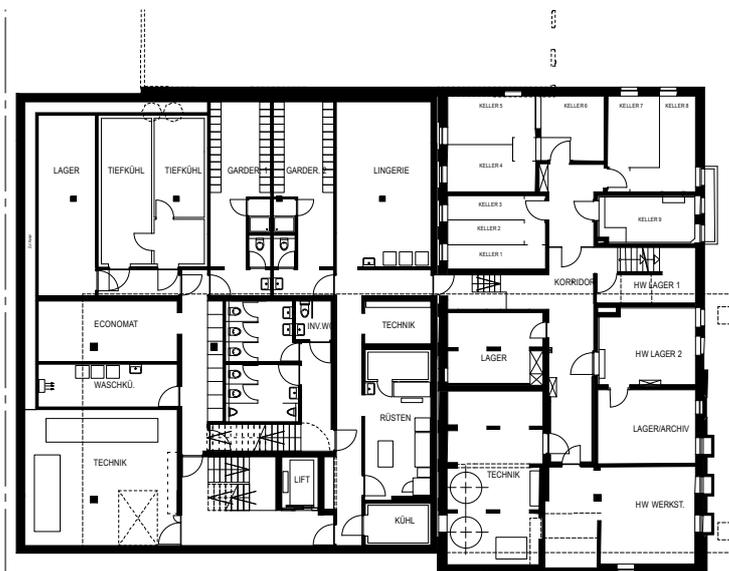
GRUNDRISS 2.OG



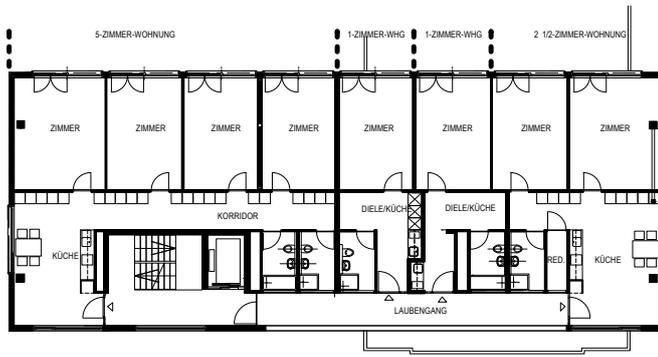
GRUNDRISS 1.OG



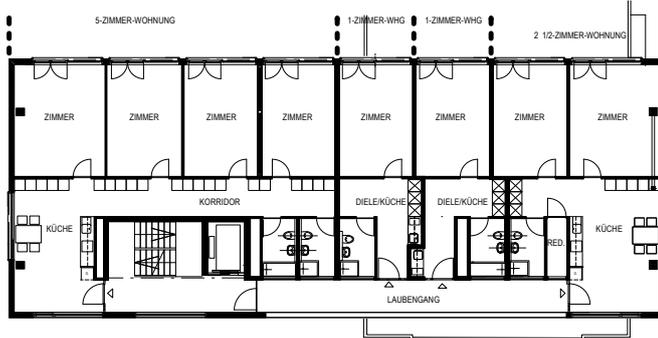
GRUNDRISS UG



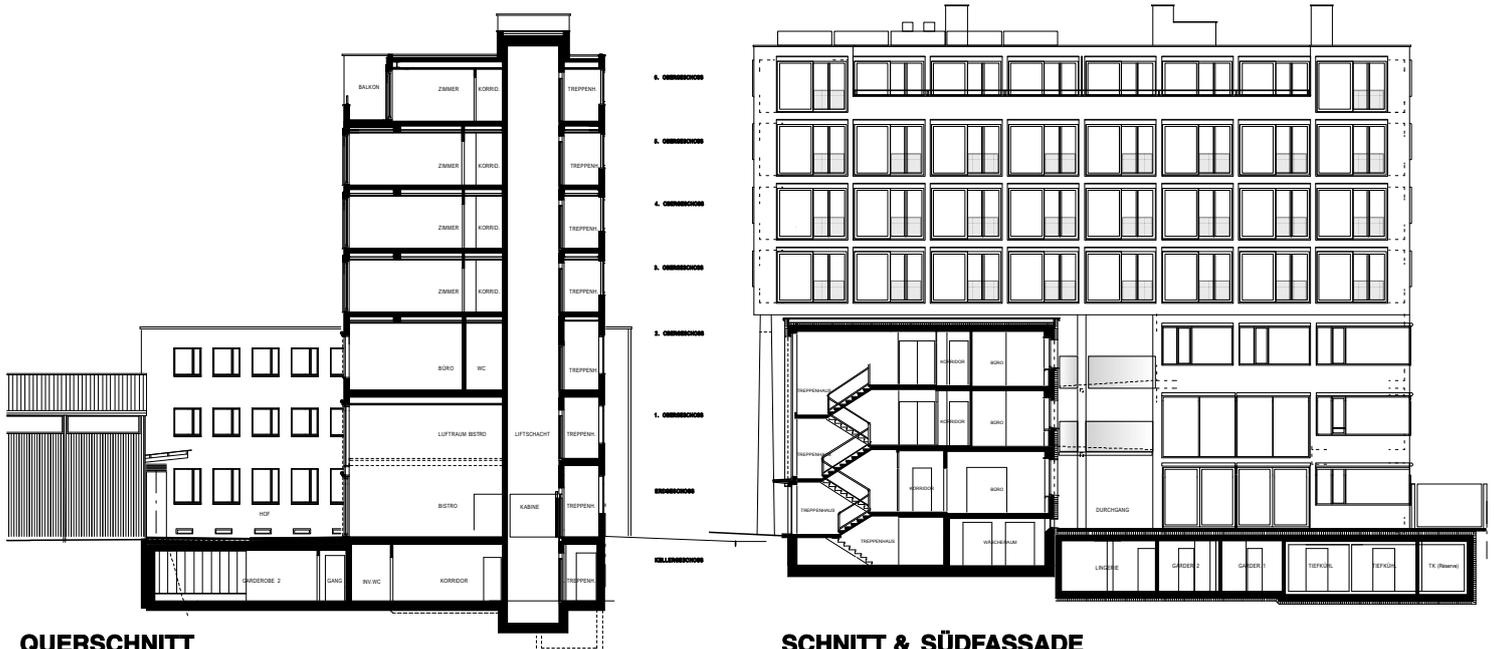
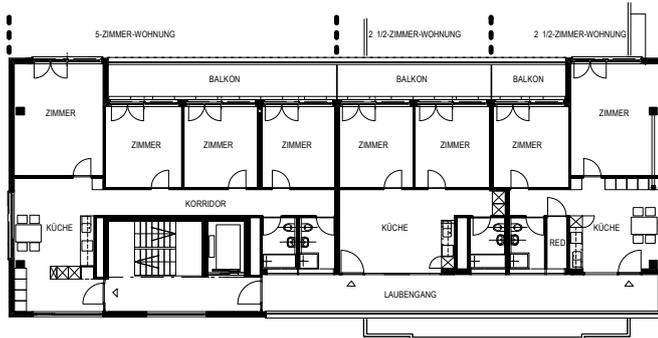
**GRUNDRISS 3.OG**



**GRUNDRISS 4. & 5.OG**



**GRUNDRISS 6.OG**



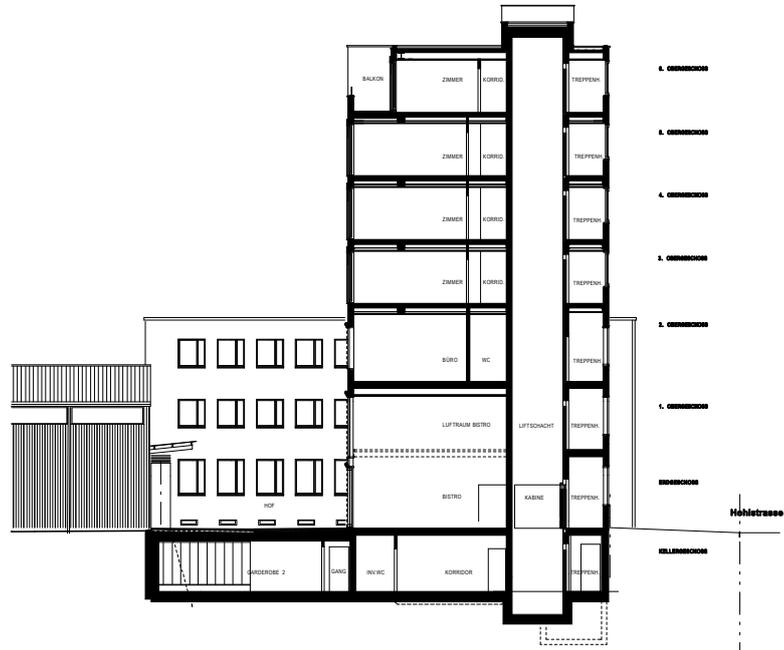
**QUERSCHNITT**

**SCHNITT & SÜDFASSADE**

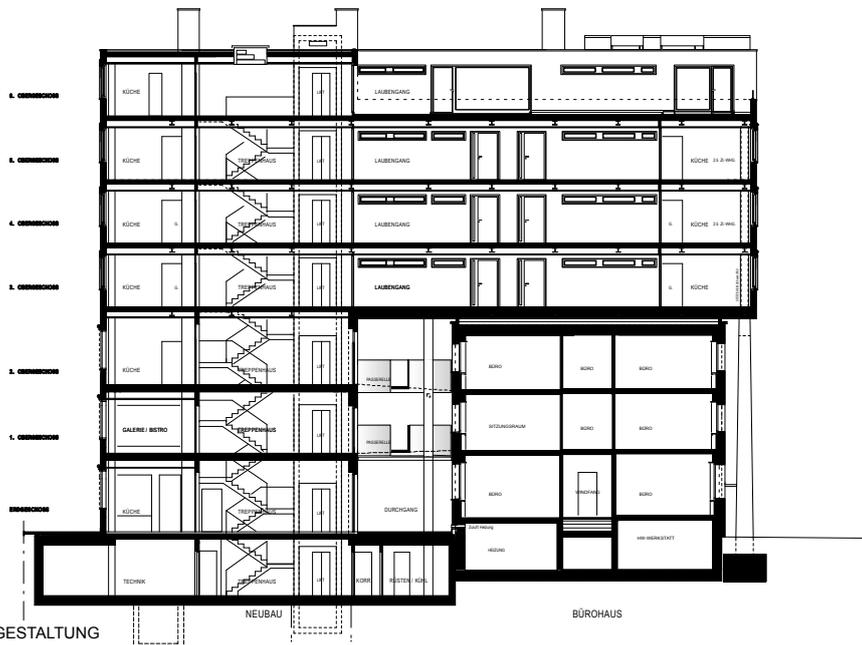
SCHNITT 1



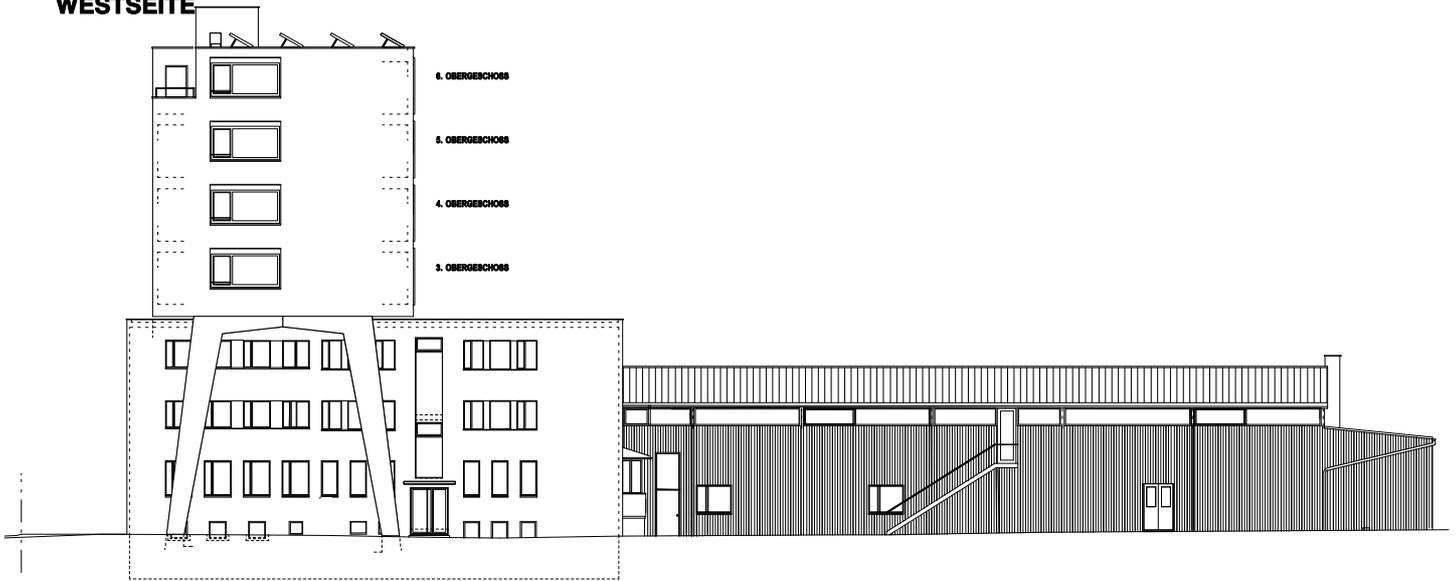
SCHNITT 2



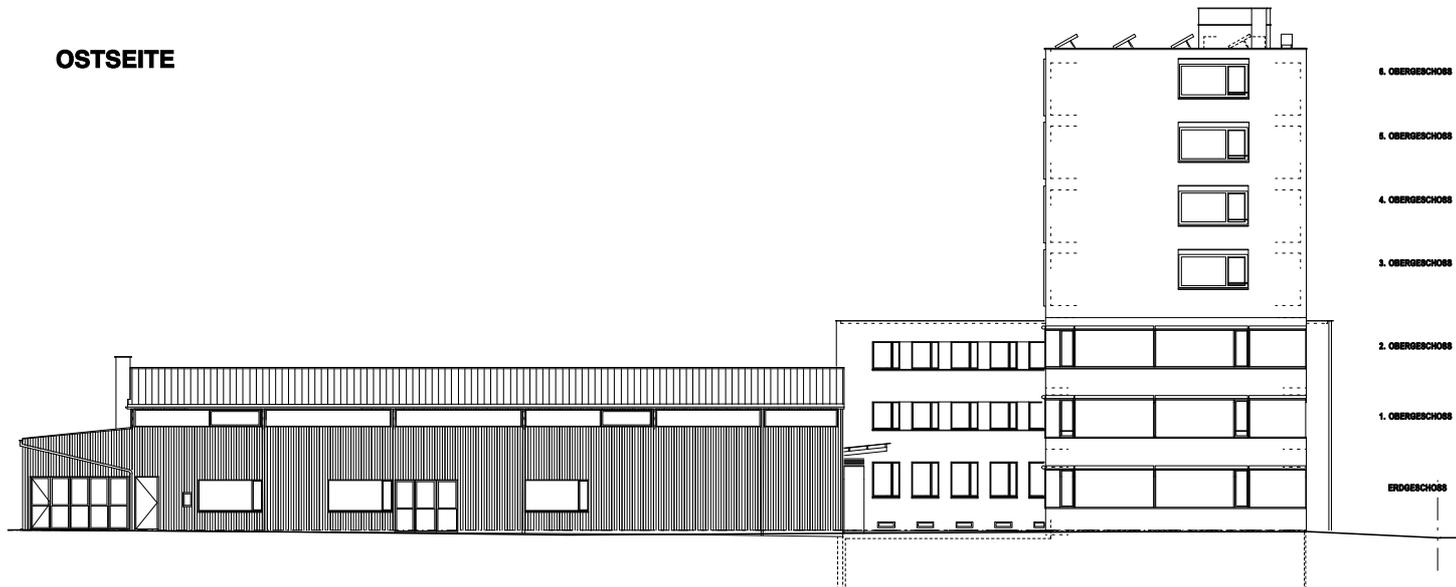
SCHNITT 3



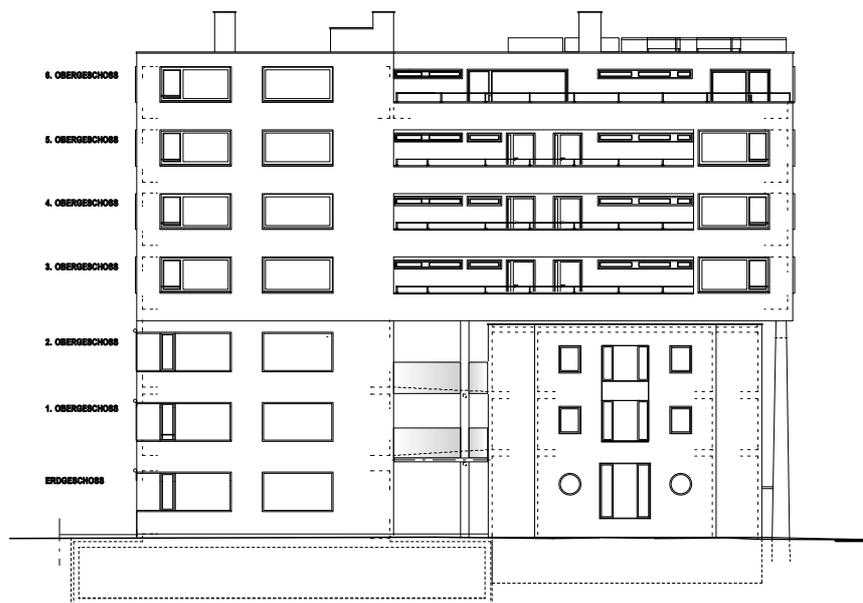
WESTSEITE



OSTSEITE



NORDSEITE



**DATENBLATT**

Objekt	Wohn- und Geschäftshaus Hohlstrasse 487 – 491 8048 Zürich		
Bauerschaft	Verein Arche Zürich Hohlstrasse 489 8048 Zürich		
Planer	Architekt	ELSOHN.FREI Architektur.Innenarchitektur.Gestaltung 8003 Zürich	
	Bauleitung	Jaeger Baumanagement GmbH 8032 Zürich	
	Bauingenieur	Bosshard, Hauser, Kocher Bauingenieure AG 8600 Dübendorf	
	Elektroplanung	Wobmann 2 8045 Zürich	
	HLKS-Planung	B & G Ingenieure AG 8003 Zürich	
	Gastroplanung	B. Steingruber 8400 Winterthur	
	Bauphysik	Bakus GmbH 8045 Zürich	
Termine	Baubeginn	September 2008	
	Bezug Wohnungen	Januar 2010	
	Eröffnung Bistro	Februar 2010	
Grundstückfläche	2'406 m2		
Geschossflächen	Neubau	2'237 m2	
	Bürohaus	1'153 m2	
	Brökohalle	1'336 m2	Total 4'726 m2
Energiebezugsflächen	Neubau	2'022 m2	
	Bürohaus	833 m2	
	Brökohalle	1'209 m2	Total 4'064 m2
Gebäudevolumen	Neubau	7'025 m3	
	Bürohaus	3'398 m3	
	Brökohalle	4'865 m3	Total 15'288 m3
Fotos in der Doku	Katharina Wernli Photography und Elsohn.Frei		