



PLANERWAHL BERICHT

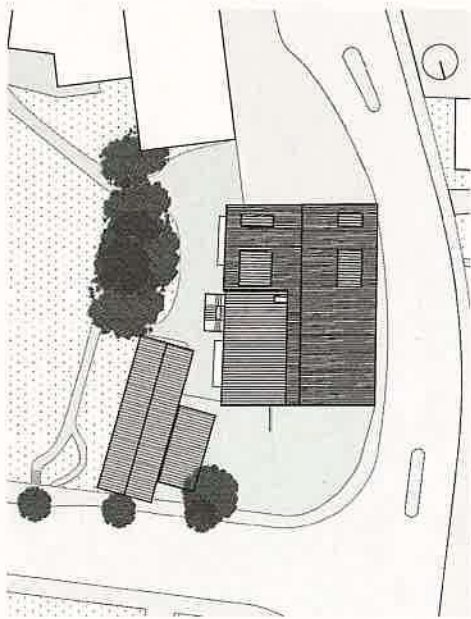
Liegenschaft Zehntenhaus

Zürich-Affoltern

Planerwahl im selektiven Verfahren: BKP 298 Generalplaner
W.8034.PW, 27578 BAV



Planerwahl Liegenschaft Zehntenhaus



Situation 1_500

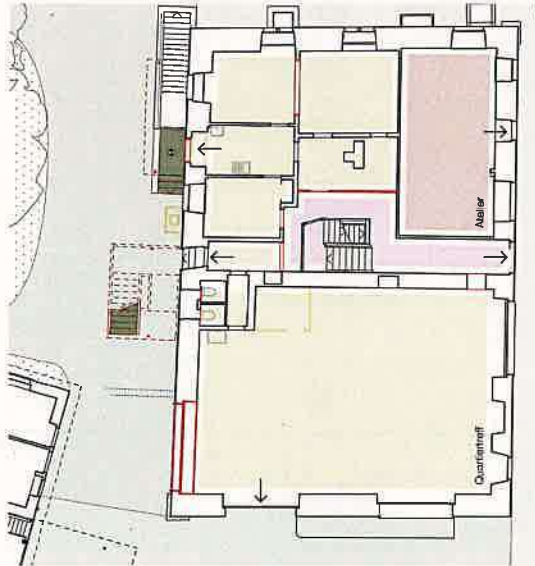
Zugang zur Aufgabe

Städtebauliche Situation
Dem aus dem 17. Jahrhundert stammenden «Zehntenhaus» kommt im historischen Dorf kern von Affoltern aufgrund seiner freigespielten Stellung eine besondere Bedeutung zu. Die südliche Stirnfassade hat eine ortsbildprägende Funktion. Der Gebäudeversatz zwischen den Häusern Zehntenhausstrasse 2 und 8 bindet den rückwärtigen Zehntenhausgarten direkt an den Strassenraum an und verschafft ihm so Präsenz im öffentlichen Raum.

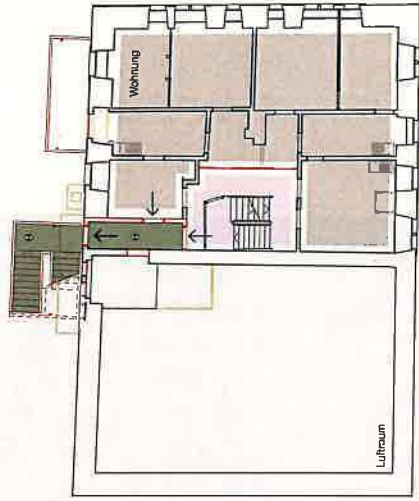
Historische Bausubstanz
Das Zehntenhaus gliedert sich in einen südlichen Wohn- und einen nördlichen Ökonomieteil. Das als massiver Steinbau konzipierte Gebäude hatte mit seinen verputzten Süd- und Westfassaden einen repräsentativen Charakter und hob sich damit von umliegenden Häusern ab. Die Nord- und Ostseite in sichtbarem Massivmauerwerk waren weniger repräsentativ gestaltet. Obschon im Bereich des Fassadenmauerwerks und des Dachstuhls noch viel originale Bausubstanz vorhanden ist, erfuhr das Haus im Laufe des 19. und 20. Jahrhunderts zahlreiche Änderungen, welche die klare Grundstruktur verunklärten. Insbesondere bei der Ostfassade ist durch Dachaufbauten, aussenliegenden Kamin und neu eingefügten Balkonplatten der Übergang

von Wohn- zu Ökonomieteil nicht mehr klar lesbar. Das über die Jahre zusammen gewachsene Gefüge von Bauteilen unterschiedlicher Zeitepochen führt zu einem verspielten Erscheinungsbild, das einen speziellen Charme ausstrahlt.

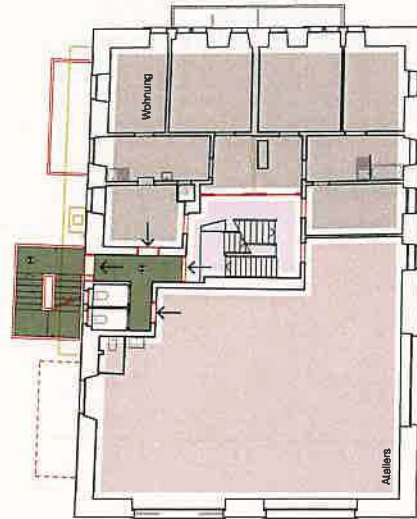
Herleitung bauliche Massnahmen Aussen
• Damit die städtebauliche Seizung nicht beeinträchtigt wird, soll die bauzeitliche Gebäudeabmessung rückwärtig nicht vergrössert werden. > Es wird auf eine zusammenhängende Balkon- und Erschliessungsschicht verzichtet.
• Das über die Jahre gewachsene, verspielte, ortsbildprägende Erscheinungsbild des Zehntenhaus soll erhalten bleiben. > Die rückwärtige Ostfassade zum Zehntenhausgarten wird punktuell ergänzt. Die transparente Gestaltung der Balkone und des Treppenturmes führen zu einer Überlagerung der historischen Fassadengestaltung mit den neu angefügten Elementen.
• Die rückwärtige Ostfassade soll im Verhältnis zur Süd- und Westfassade wie zu früheren Zeiten weniger repräsentativ gestaltet sein. > Die neuen Balkone und der Treppenturm fügen sich mit ihrer auf den Bestand abgestimmten Materialisierung (Beton und Stahl) auf selbstverständliche Weise ins Gesamtbild der Ostfassade ein. Die konstruktive Gestaltung spricht eine einfache aber präzise Formensprache.



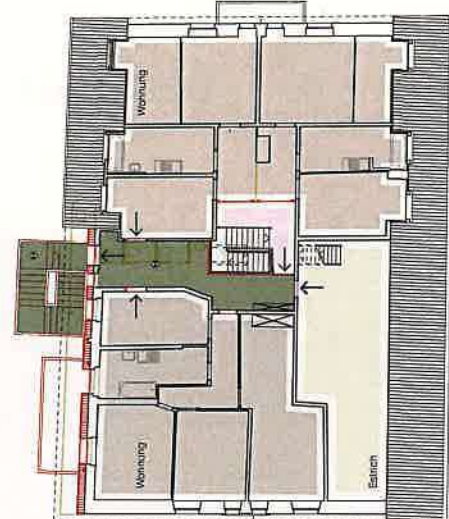
EG 1_200



1.OG 1_200



2.OG 1_200



1.DG 1_200



- Originale Bausubstanz erhalten und verloren gegangene Qualitäten stärken. > Die originalen Fensteröffnungen beim Wohnhaus und das grosse Fenster im Ökonometeil werden erhalten bzw. freigespielt. Die durchlaufenden Balkone, der aussenliegende Kaminzug und die aneinander gebauten Gåuben werden zurûckgebaut bzw. so angepasst, dass die bauzeitliche Gebåudestruktur mit Wohn- und Ökonometeil wieder lesbar wird.

- Sofern keine originale Bausubstanz betroffen ist, ist auch eine grössere Eingriffstiefe möglich. > Im Quartiertreff wird eine grössere Fensteröffnung zum Zehntenhausgarten hin eingebaut. Der Dachaufbau im Okonomiebereich erhålt eine neue Dämmung, in der auch die Konstruktion für den auskragenden Balkon untergebracht ist.

- Bauliche Anpassungen sollen so konstruiert sein, dass sie reversibel sind. > Die neu angelegten Balkone und der Treppenturm sind aussen abgestützt und sind nur über eine Verankerung mit der Fassade verbunden. Die geringe Eingriffstiefe ermöglicht es, kostengünstige Lösungen umzusetzen.

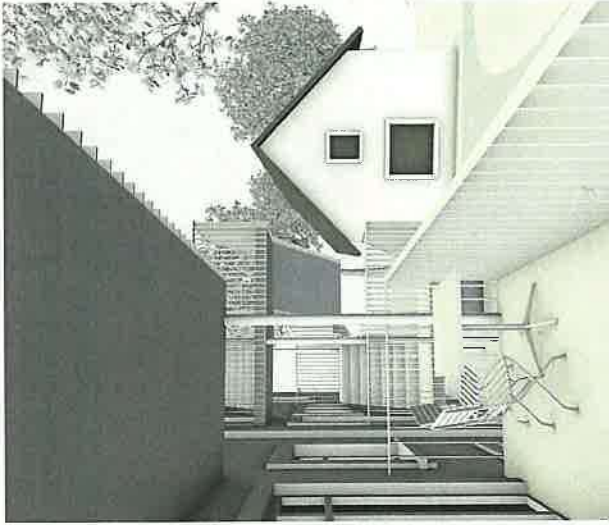
- Herleitung bauliche Massnahmen innen
- Die für eine brandschutztechnische Ertüchtigung erforderlichen baulichen Massnahmen sollen eine möglichst geringe Eingriffstiefe bewirken. > Bei den baulichen Eingriffen in die Bausubstanz handelt es sich im Wesentlichen um das Erstellen von Trurchbrchen, um die Entfluchtung der einzelnen Brandabschnitte zu gewährleisten.

- Tiefergehende Eingriffe beschränken sich auf Bereiche, in denen bereits früher bauliche Veränderungen stattgefunden haben. > Durch den Rückbau nachträglich eingebauter WC-Anlagen, kann ein horizontaler Fluchtbereich für die beiden Wohnungen im Dachgeschoss geschaffen werden.

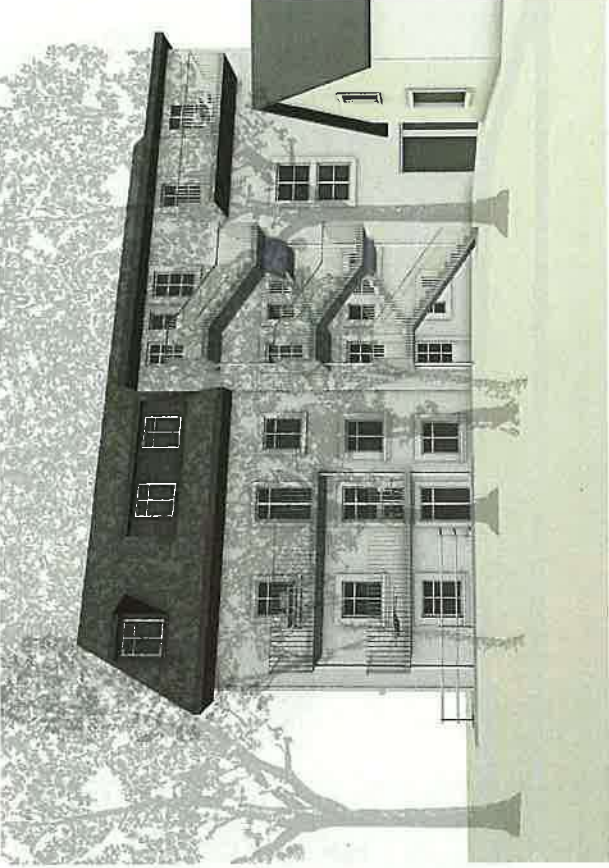
- Neue Einbauten sind als additive Elemente in die bestehende Grundrissstruktur eingefügt.
- > Um die erforderlichen Brandabschnitte zu erstellen, werden einzelne neue Wände eingezo-gen, die wieder zurckgebaut werden können.

Brandschutzkonzept

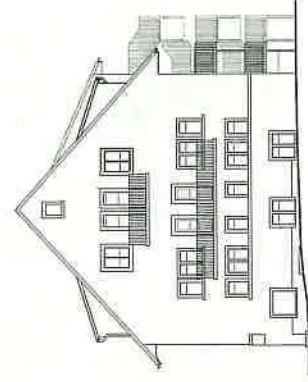
Das bestehende Treppenhaus, das weiterhin benutzt werden kann, wird über alle Geschosse mit Brandabschnitt bildenden Abschlüssen umgeben. Die einzelnen Nutzungseinheiten werden separat entfluchtet. Im Erdgeschoss erfolgt die Entfluchtung der Büros und der Lagerräume über einen zusätzlichen Ausgang unter den neuen Balkonen. Der Quartiertreff und das Atelier verfügen bereits heute über eigene Ausgänge. Bei der Wohnung im 1. OG erreicht man über einen bestehenden Korridor die neue Aussenrepppe. Im 2. OG und 1. DG werden über horizontale Fluchtwegge je zwei Nutzungseinheiten erschlossen.



Balkon 1.OG



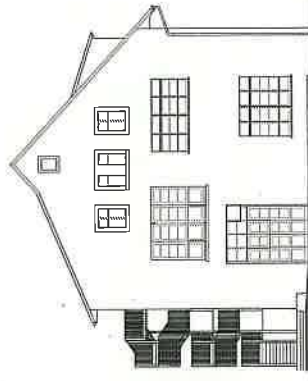
Ostfassade



Sdfassade 1_200



Ostfassade 1_200



Nordfassade 1_200