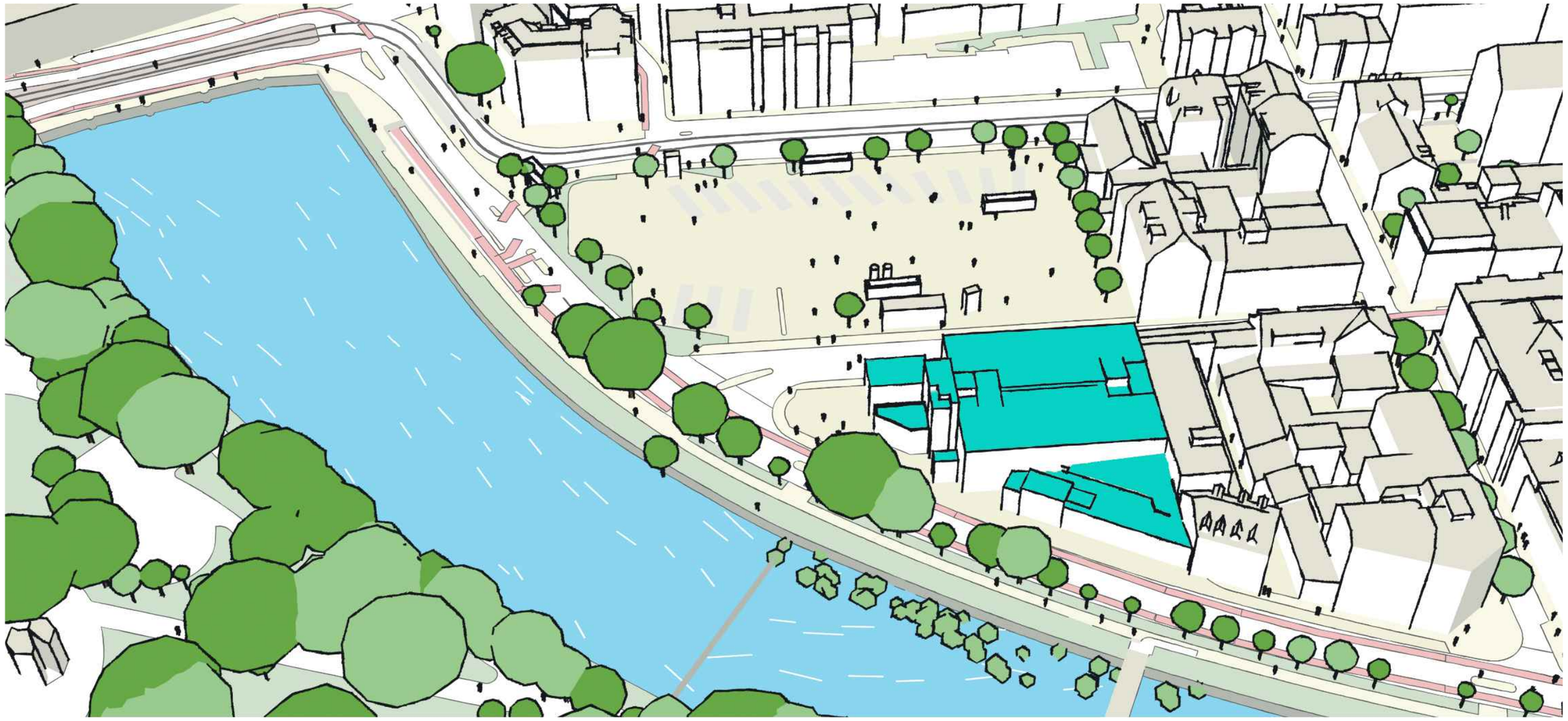


sihlquai 41.

DIPLOMARBEIT 2026
UMNUTZUNG PARKHAUS ZÜRICH HB
TECHNIKER HF BAUPLANUNG ARCHITEKTUR

SVEN HOFSTETTER

01. EINLEITUNG

MANAGEMENT SUMMARY

Rund um den Zürcher Hauptbahnhof sollen künftig weniger Autos fahren. Diese Diplomarbeit zeigt, was aus dem Parkhaus am Sihlquai 41 wird, wenn es seine 176 Parkplätze nicht mehr braucht: Ein Werkhaus für das Quartier, mit Gemeinschaftswerkstatt, Lager und Materialverkauf, Ateliers, einer Sandwichbar mit Galerie und Wohnungen.

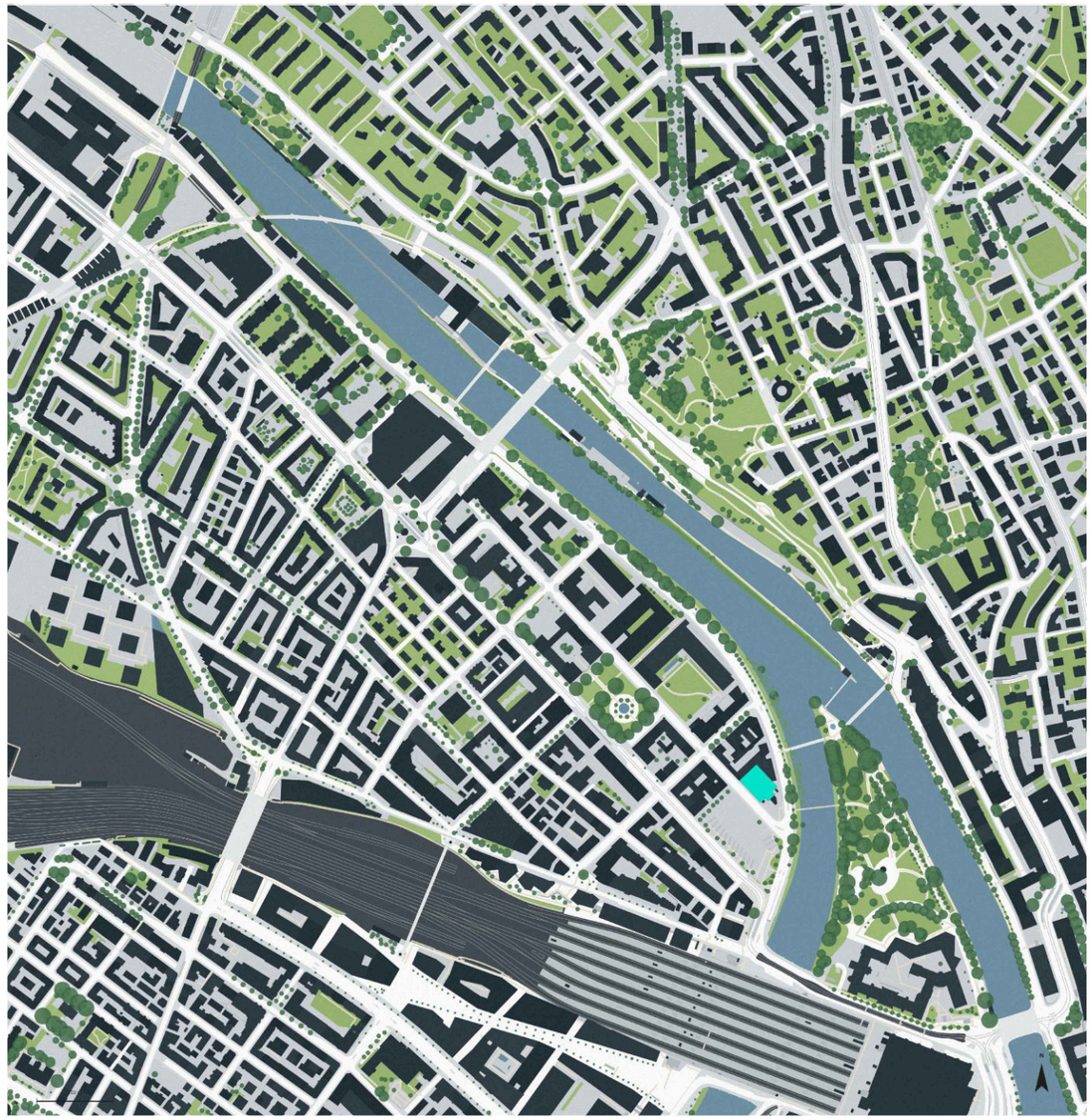
Leitgedanke ist die Kreislaufwirtschaft. Der Split-Level-Skelettbau bleibt bestehend. Je Halbseite wird eine Zwischendecke ausgebaut, so werden aus 2.11m lichter Höhe zwei Hallen mit rund 4.55m. Die ausgebauten Deckenelemente liegen danach umgedreht auf den Stahlträgern der zweigeschossigen Aufstockung und bilden die Decke über dem 3. OG. Wo heute Tankstelle und Waschanlage stehen, entsteht ein Holzneubau mit 16 Wohnungen und im EG eine Sandwichbar, die am Wochenende und in den Schulferien als Galerie für die Künstlerinnen und Künstler genutzt wird.

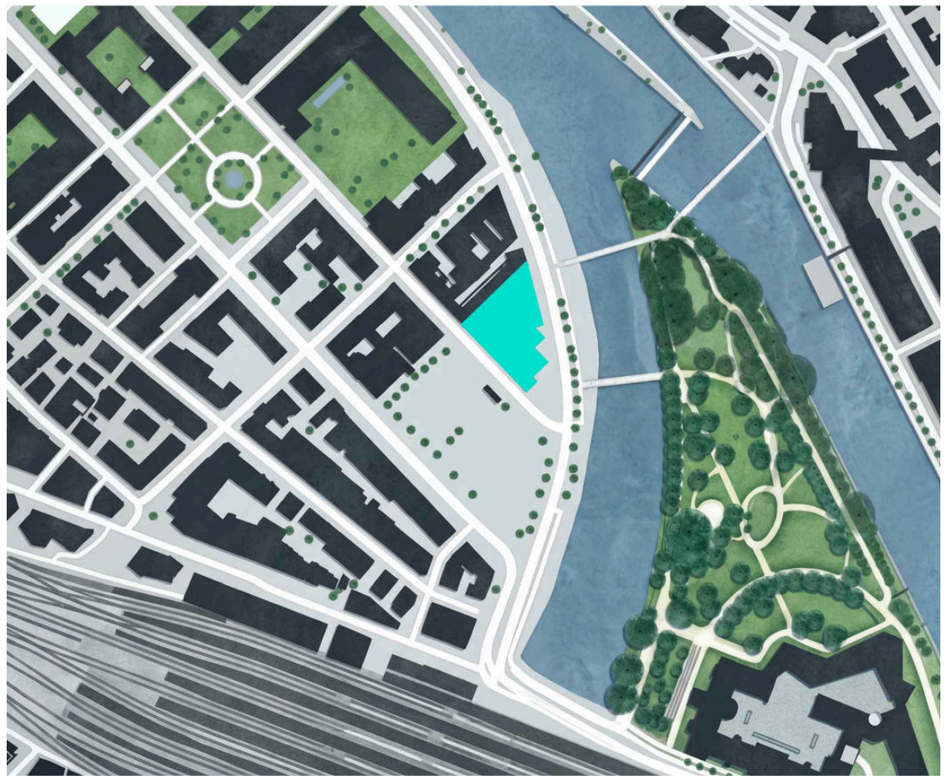
Erarbeitet wurden Marktanalyse, Nutzungskonzept, Entwurf, Tragwerk, Konstruktion, Bauphysik, Brandschutz, Haustechnik, Baulogistik, Kreislaufwirtschaft, Kosten, Wirtschaftlichkeit sowie Material und Farbe.

Das Projekt zählt 26 Ateliers, 16 Wohnungen, 23 Parkplätze, eine Gastronomiefläche mit 217m² vermietbarer Fläche sowie eine Gemeinschaftswerkstatt mit Lager auf 2'126m². Bezugsbereit ist das Objekt ab Juli 2034. Die Anlagekosten betragen CHF 38.21 Mio., davon sind CHF 18.03 Mio. für Land und bestehendes Parkhaus vorgegeben. Mit den angesetzten Mieten ergibt sich eine Nettorendite von 2.71 %, was ein Nettoertrag von CHF 1.04 Mio. pro Jahr ergibt.



ORTSANALYSE - KREIS 5





Lage: Quartier Gewerbeschule, Kreis 5

- 5'394 Wohnungen
- 16'288 Arbeitsplätze
- 42 % der Bevölkerung sind zwischen 20 und 39 Jahre alt
- 77 % der Haushalte leben ohne Auto

Kreis 5 gesamt: 15'954 Einwohnerinnen und Einwohner, 8'837 Wohnungen

NUTZERANALYSE - KUNST UND HANDWERK



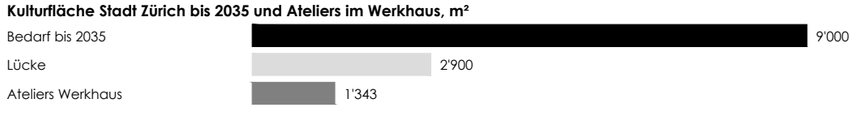


Künstlerinnen und Künstler – 26 Ateliers, 3. und 4. OG

Die Abteilung Kultur der Stadt Zürich beschreibt die Raumsituation der Kulturschaffenden als «prekär», sie werde sich mit steigenden Mieten noch verschärfen. Für die Bildende Kunst ist der Bedarf «besonders ausgeprägt». Auf 163 Gesuche für ein städtisches Atelier kamen 2022 nur 9 Zusagen. Die Raumbedarfsstrategie Kulturbauten beziffert den Bedarf bis 2035 auf 9'000 m², angerechnet sind 6'100 m², es fehlen 2'900 m². Rund die Hälfte des zusätzlichen Bedarfs liegt im Stadtzentrum, die Kreise 4 und 5 haben eine kulturelle Zentrumsfunktion.

Geld für solche Räume ist vorhanden. Für die Miete von Arbeitsräumen wie Ateliers hat die Stadt ab 2024 zusätzlich 900'000 Franken pro Jahr unbefristet eingestellt, bei subventionierten Ateliers zahlt sie die Differenz zur tatsächlichen Miete. Das Werkhaus bietet 26 Ateliers von 36 bis 58 m², zusammen 1'343 m², mitten im Kreis 5. Ihre Miete beträgt zusammen 255'170 Franken pro Jahr.

Kulturfläche Stadt Zürich bis 2035 und Ateliers im Werkhaus, m²





Handwerk und Gestaltung – Werkstatt 2. OG, Lager 1. OG

Die Abteilung Kultur hält fest, dass sich gerade für kurzfristig entwickelte Projekte «oft keine geeigneten räumlichen Lösungen» finden. Werkstätten gibt es im Quartier heute nur als Zwischennutzung. Die Schreinerei in der Alten Molkerei nennt fehlende Handwerksbetriebe und Baumärkte als grösste Lücke der Innenstadt.

Das Werkhaus stapelt, was zusammengehört. Unten liegt das Lager mit abschliessbaren Lattenverschlägen für Material und Werkstücke, darüber die hohe Werkstatt für Holz, Metall und Stein. Werkboxen bieten Platz für projektbezogene Arbeiten, genau dort, wo laut Stadt die Räume fehlen. Die Werkstatt dient den Ateliers im Haus ebenso wie Handwerkerinnen und Handwerkern aus dem Quartier. Die zusätzlichen Mittel der Stadt sind ausdrücklich auch für Arbeitsräume vorgesehen.

***Vertiefte Recherchearbeiten zur Nutzeranalyse sind im Arbeitsordner abgelegt.**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Aus zwei Parkdecks wird eine Halle.

Das Parkhaus bleibt, was es ist: ein Skelett aus zwei Hälften, die um ein halbes Geschoss gegeneinander versetzt sind. Verändert wird nur, was die neue Nutzung verlangt. In jeder Hälfte wird eine Zwischendecke herausgenommen, und aus zwei niedrigen Parkdecks entsteht eine Halle von rund 4.55 m Höhe. Über den Stützenreihen bleibt ein Betonband stehen. Es hält die Stützen und zeichnet die alte Decke im Raum nach.

Darunter ändert sich wenig. Die untersten Ebenen bleiben Parkplätze mit 23 Plätzen, darüber liegt das Lager mit den Abteilen für die Nutzerinnen und Nutzer der Werkstatt. Die Rampe West bleibt vom EG bis ins 2. OG bestehen. Die Rampe Ost wird geschlossen.

Was unten herauskommt, kommt oben wieder drauf.

Die ausgebauten Deckenstücke werden zur Zwischendecke im 4OG. Das Stahlskelett steht auf dem Raster der bestehenden Stützen. Die Ateliers liegen um einen Innenhof, der Licht in die Tiefe des Baukörpers bringt.

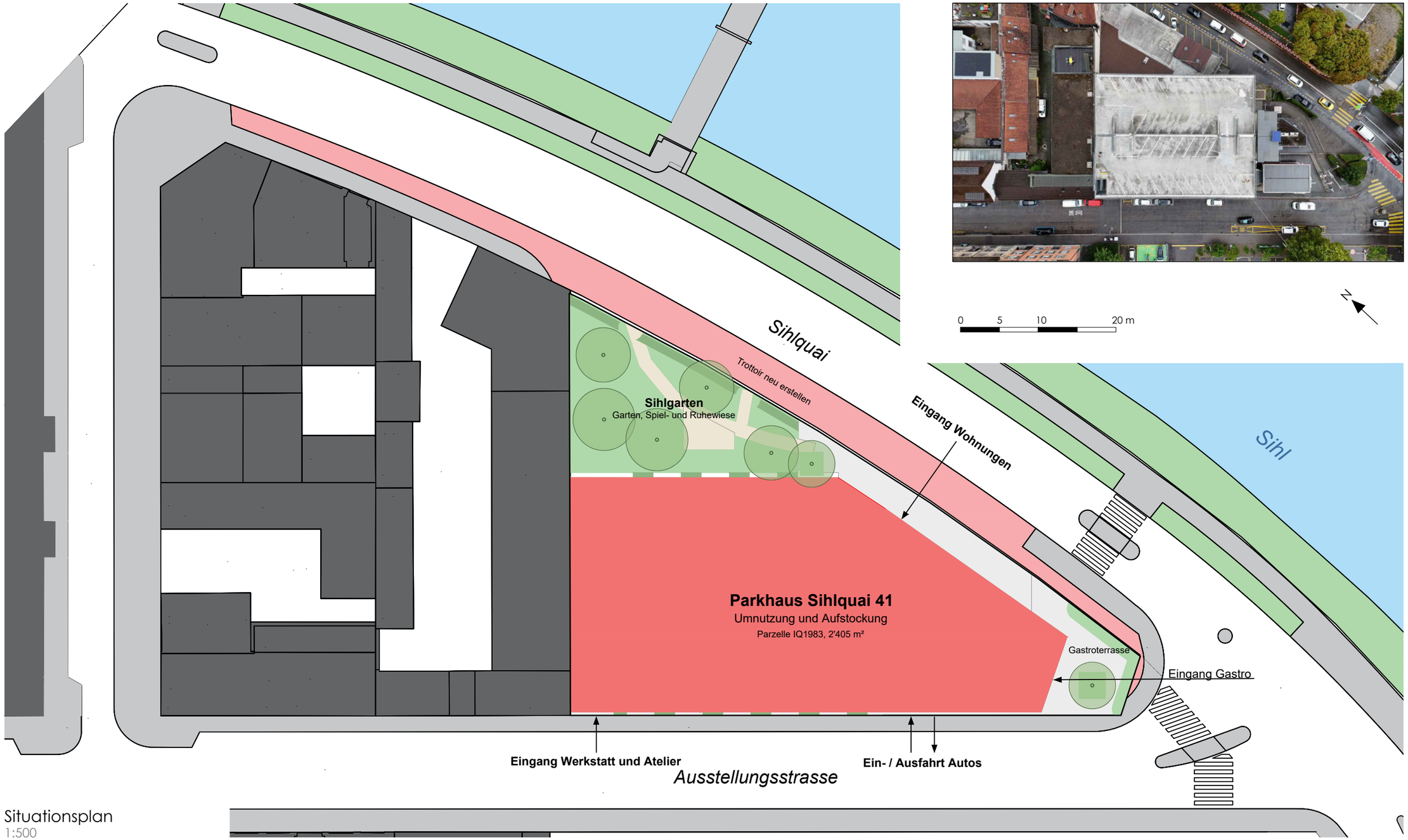
Nach aussen zeigt das Haus seine beiden Teile. Der Sockel mit Parking und Lager ist geschlossen und mit Klinker verkleidet – ein Bezug zum Industriequartier und des Nachbarhauses. Die Hallen darüber öffnen sich mit einem Pfosten-Riegel System, die auf einer Brüstung von 1.20 m steht.

Im Neubau ersetzt ein neuer Betonkern das alte Treppenhaus. Er steift das Haus aus und verbindet Parkhaus und Neubau. Im Westen wird der bestehende Treppenhauskern bis aufs Dach hochgeführt.

Wo heute Tankstelle und Waschanlage stehen, schliesst ein Neubau die Zeile am Sihlquai. Im Erdgeschoss liegt die Sandwichbar mit Galerie, sichtbar für alle, die zwischen Bahnhof und Quartier unterwegs sind. Darüber folgen vier Wohngeschosse mit je vier Wohnungen. Der Neubau ist ein Holzbau mit Betonkern.

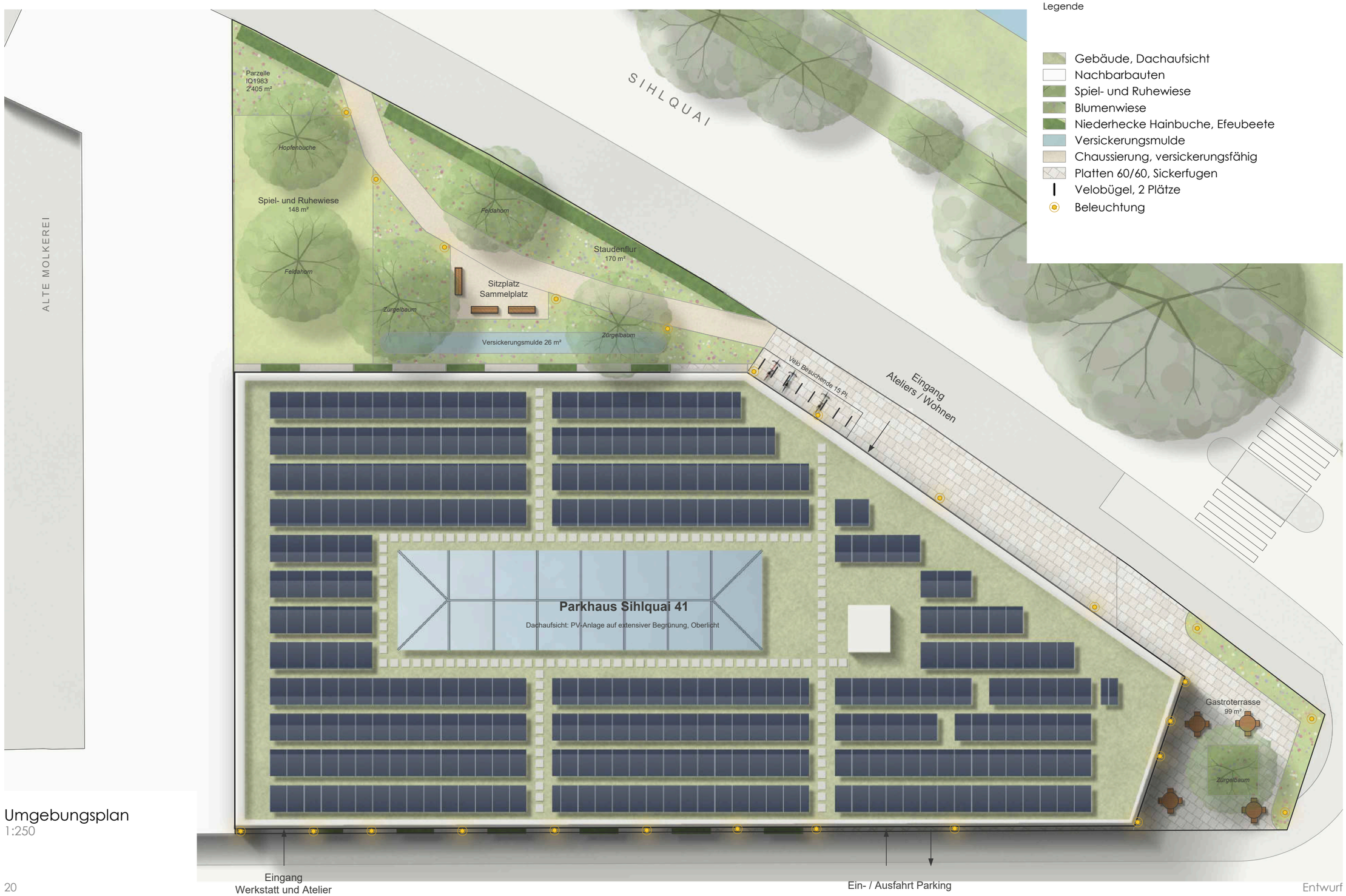
Die Nutzungen sind geschossweise geschichtet: im EG Parking und Sandwichbar, im 1. OG das Lager, im 2. OG die Gemeinschaftswerkstatt, im 3. und 4. OG die 26 Ateliers. Die 16 Wohnungen liegen im Neubau. Die freie Fläche wird zum Sihlgarten.

Situationsplan



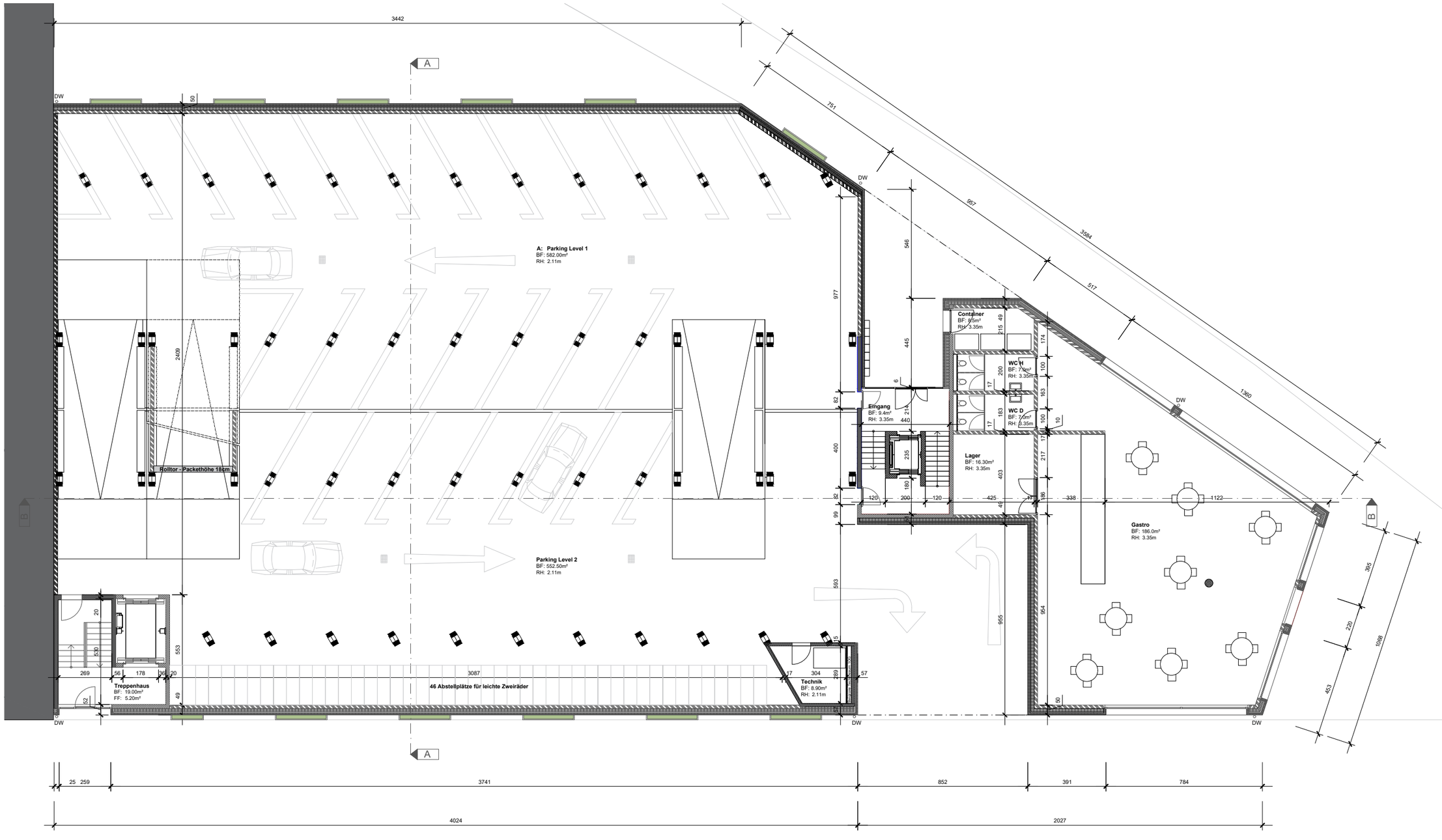
Situationsplan
1:500

Umgebungsplan



Umgebungsplan
1:250

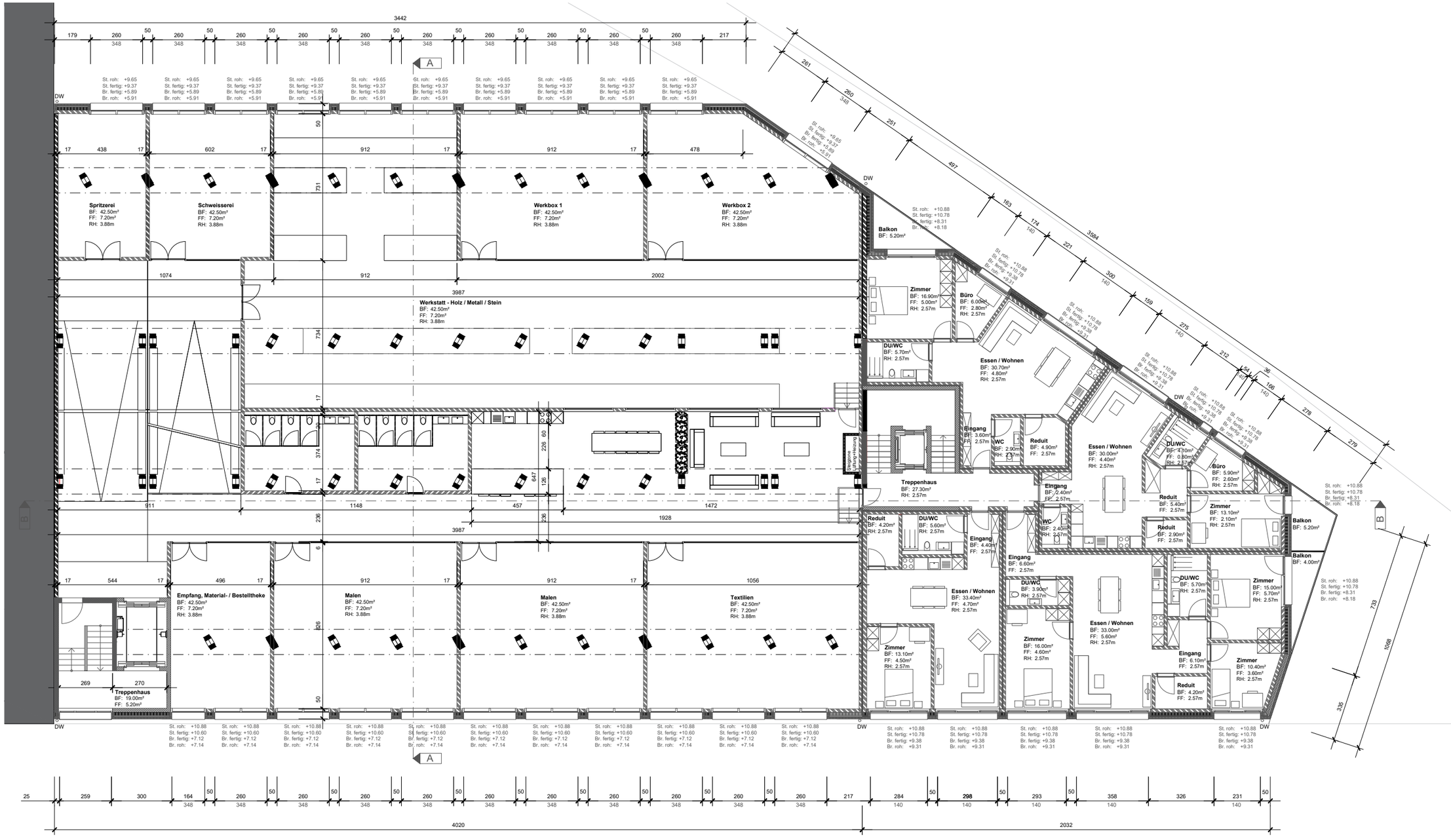
Projektpläne - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss
1:200

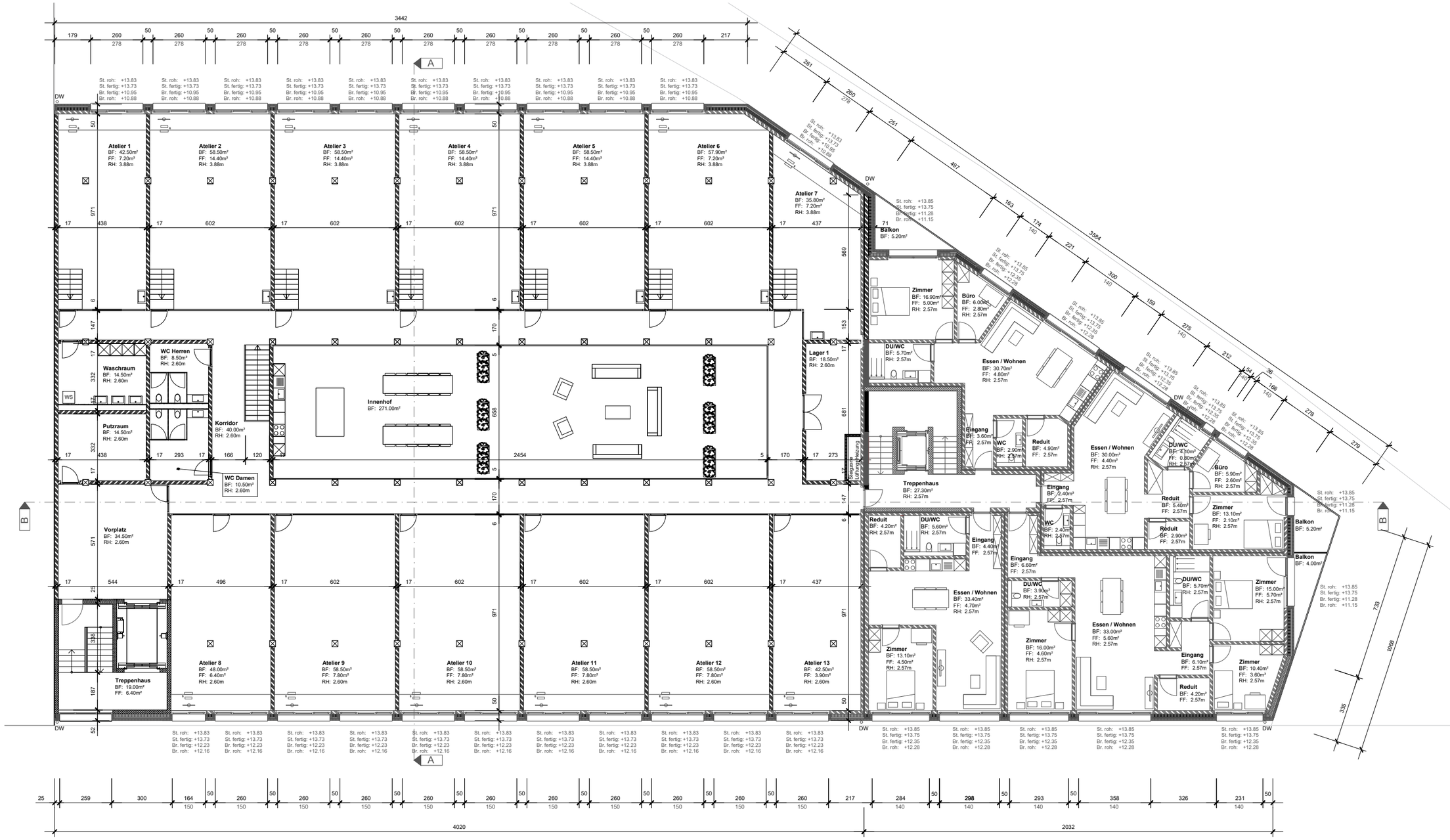
0 5 10 m

Projektpläne - Grundrisse



Grundriss 2. Obergeschoss
1:200

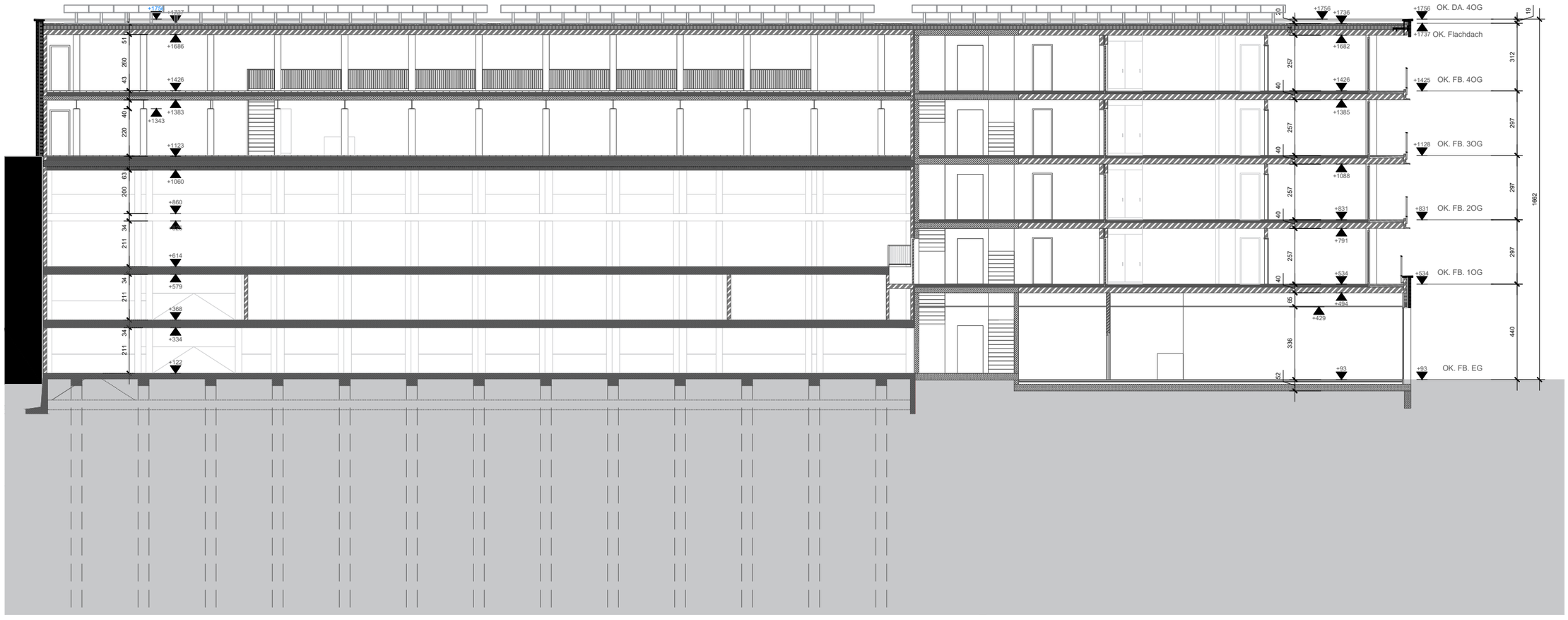
Projektpläne - Grundrisse



Grundriss 3. Obergeschoss
1:200

0 5 10 m

Projektpläne - Schnitt



Schnitt B-B
1:200

0 5 10 m

Projektpläne - Fassade

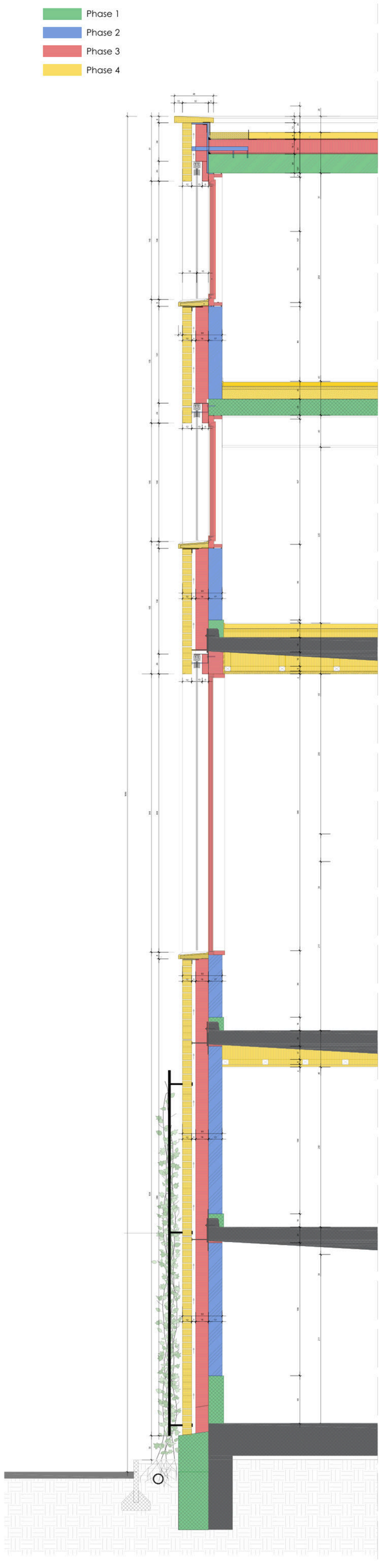


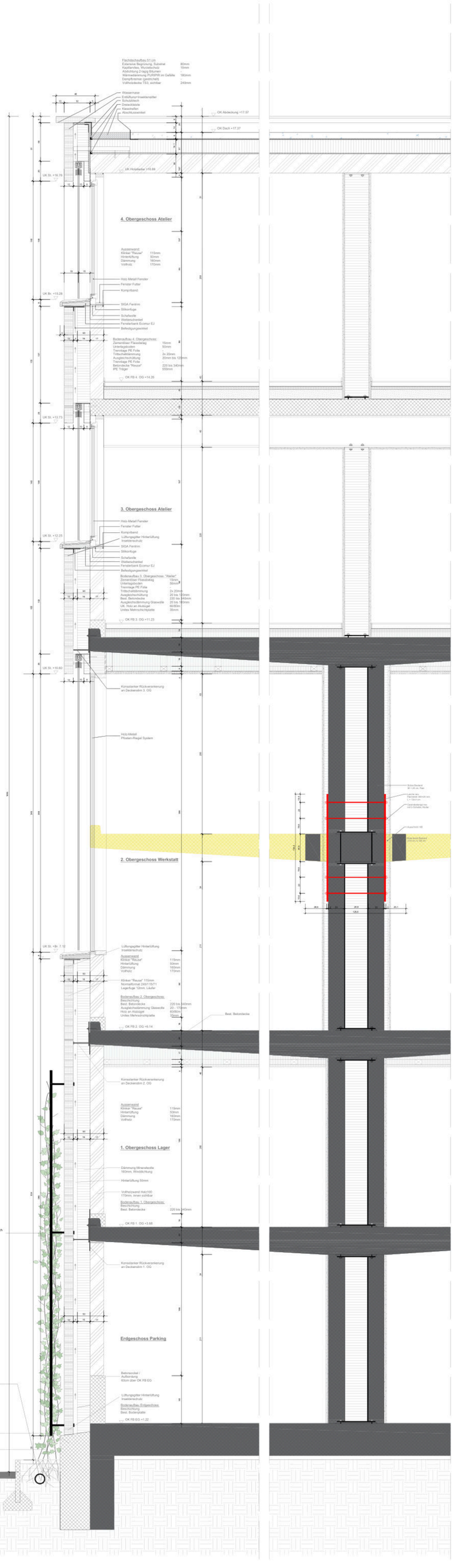
Fassade Süd-West
1:200

0 5 10 m

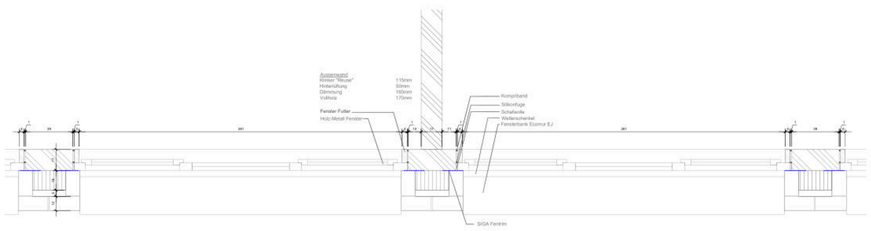
Fassadenschnitt 1:20

Phase 1
Phase 2
Phase 3
Phase 4

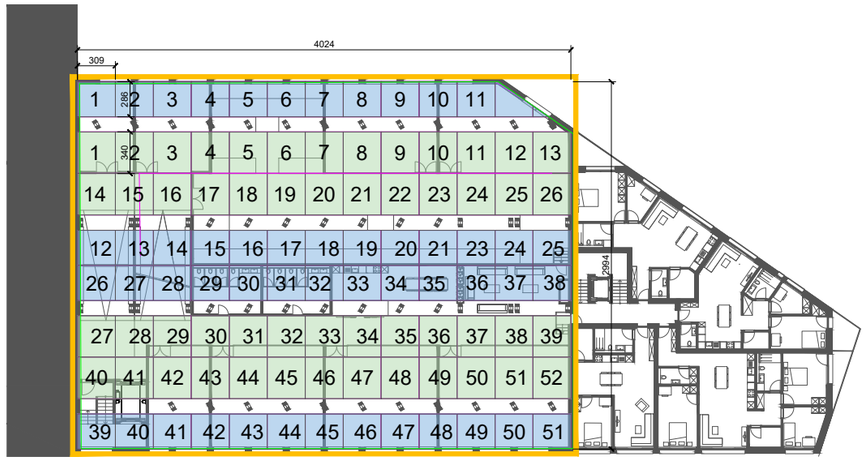








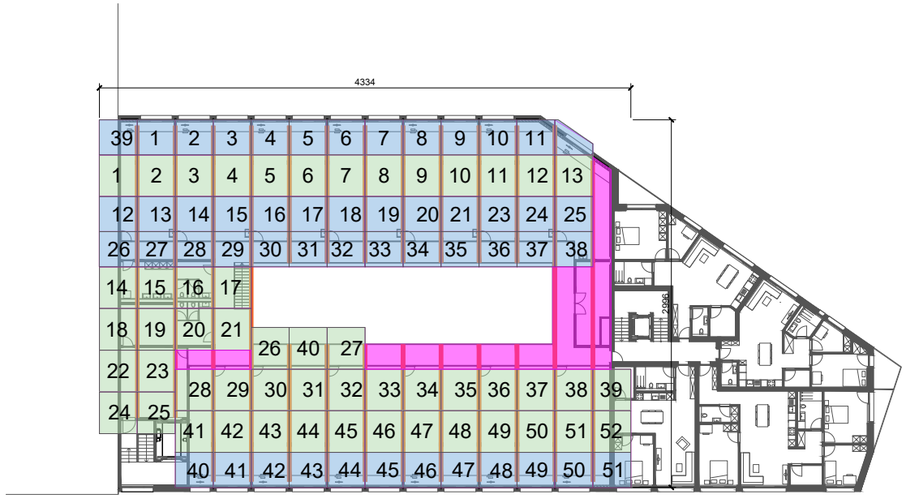
Reuse - Betondecke Parkdeck

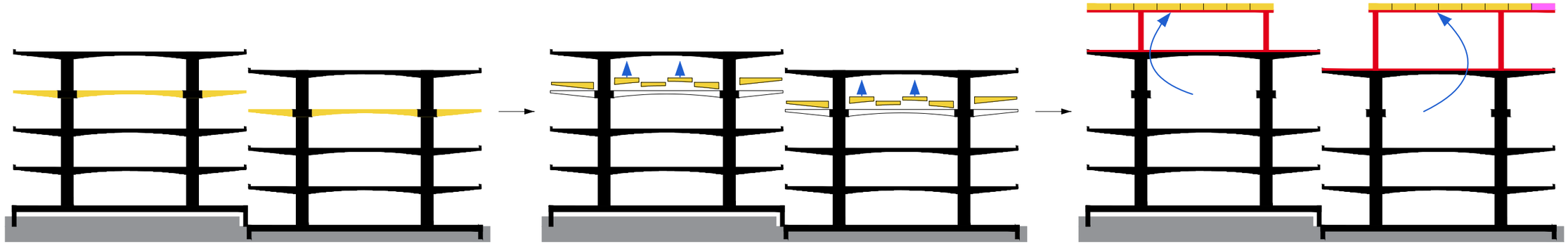


Serie	Nr.	Anz.	Format cm
	1-51		310 × 286 × 28
	1-52		310 × 340 × 28
	Ortbeton neu		93.5m²

R1

Rückbau
Einbau





1 Bestand

Das Parkhaus liegt in zwei um ein halbes Geschoss versetzten Hälften. Die Zwischendecke im Parkdeck 2. OG (gelb) ist die Herkunft der Reuse-Decke.

2 Teilabbruch

Die Decke wird zwischen den Stützenreihen in 102 Felder gesägt und als ganze Elemente mit dem Kran gehoben. Über den Stützenreihen bleibt das Betonband stehen und hält die Stützen.

3 Aufstockung und Einbau Reuse-Decke

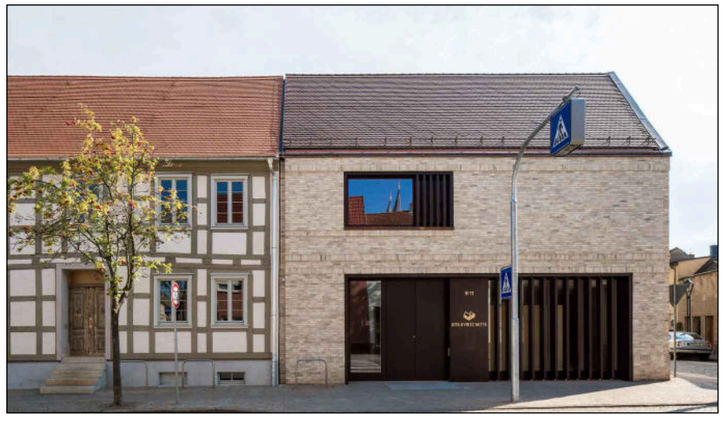
Auf das Dachdeck kommt das Stahlskelett der Aufstockung (rot). Die Elemente werden umgedreht auf die Stahlträger IPE 550 gelegt, die glatte Seite bleibt als Untersicht im 3. OG sichtbar. Sie bilden die Decke über dem 3. OG bis zur Aussenkante. Der Rest von 93.5 m² wird neu betoniert (pink).

R1 Betondecke
1:300

Fassadenkonzept



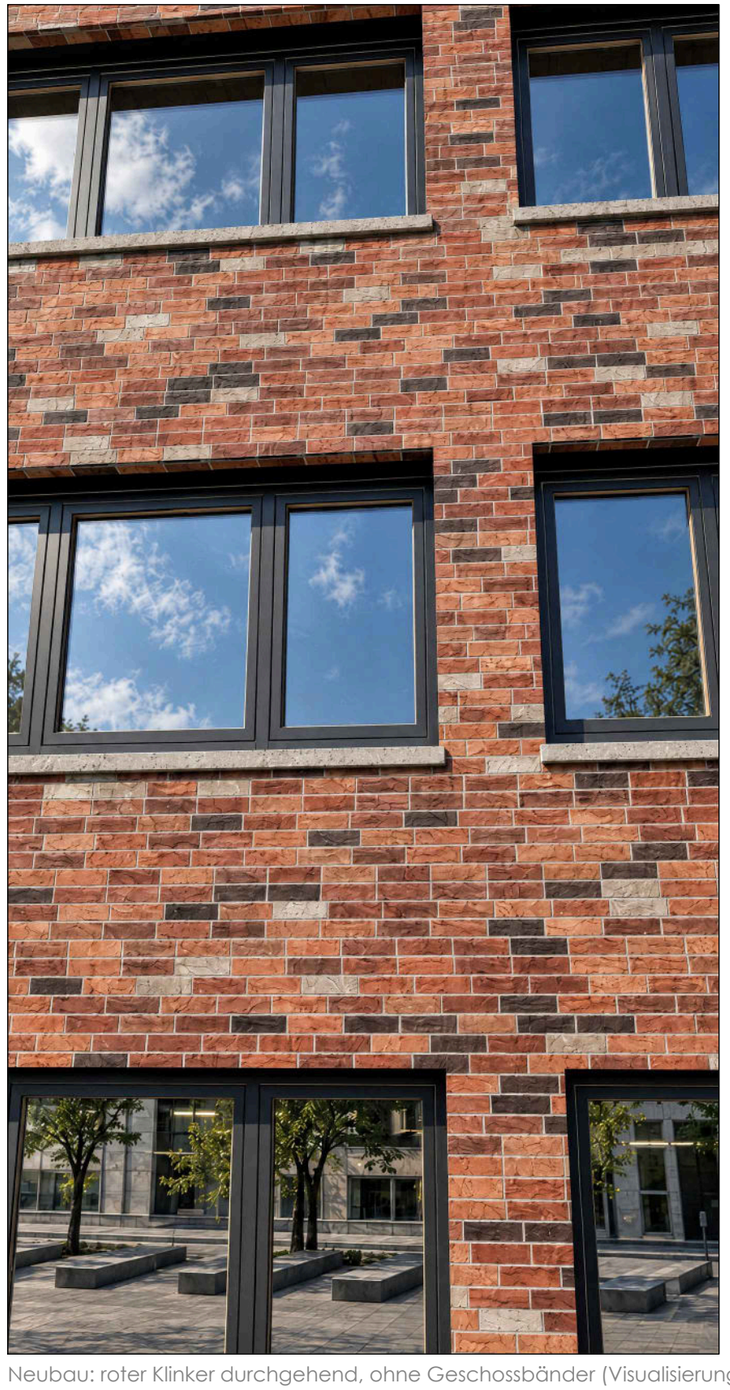
Referenz: Klinker Neubau



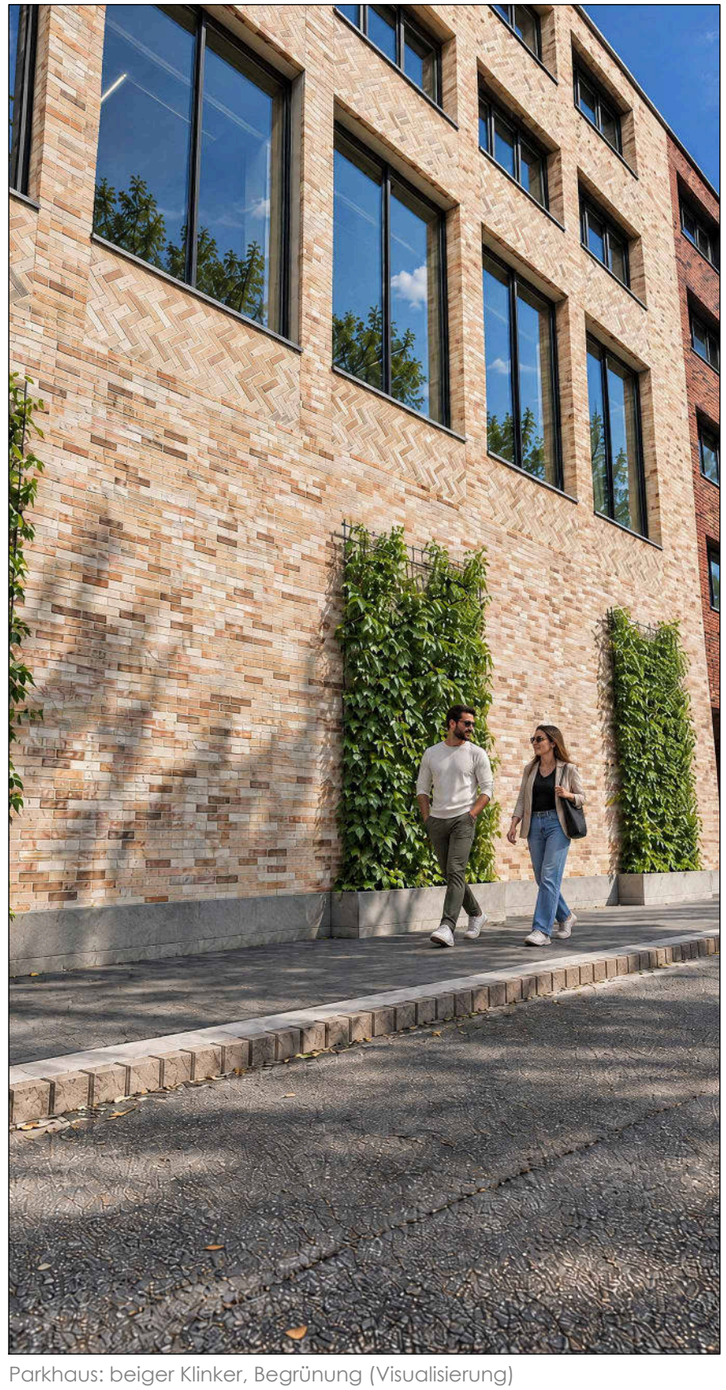
Referenz: Klinker Parkhaus



Referenz: Übergang Parkhaus – Neubau



Neubau: roter Klinker durchgehend, ohne Geschossbänder (Visualisierung)



Parkhaus: beiger Klinker, Begrünung (Visualisierung)

Inneres Konzept - Werkstatt & Atelier



Atelier 3. OG – Holzwände, Stahlstütze und Querträger (Visualisierung)



Werkstattgeschoss 2. OG – Treffpunkt an der Werkgasse (Visualisierung)

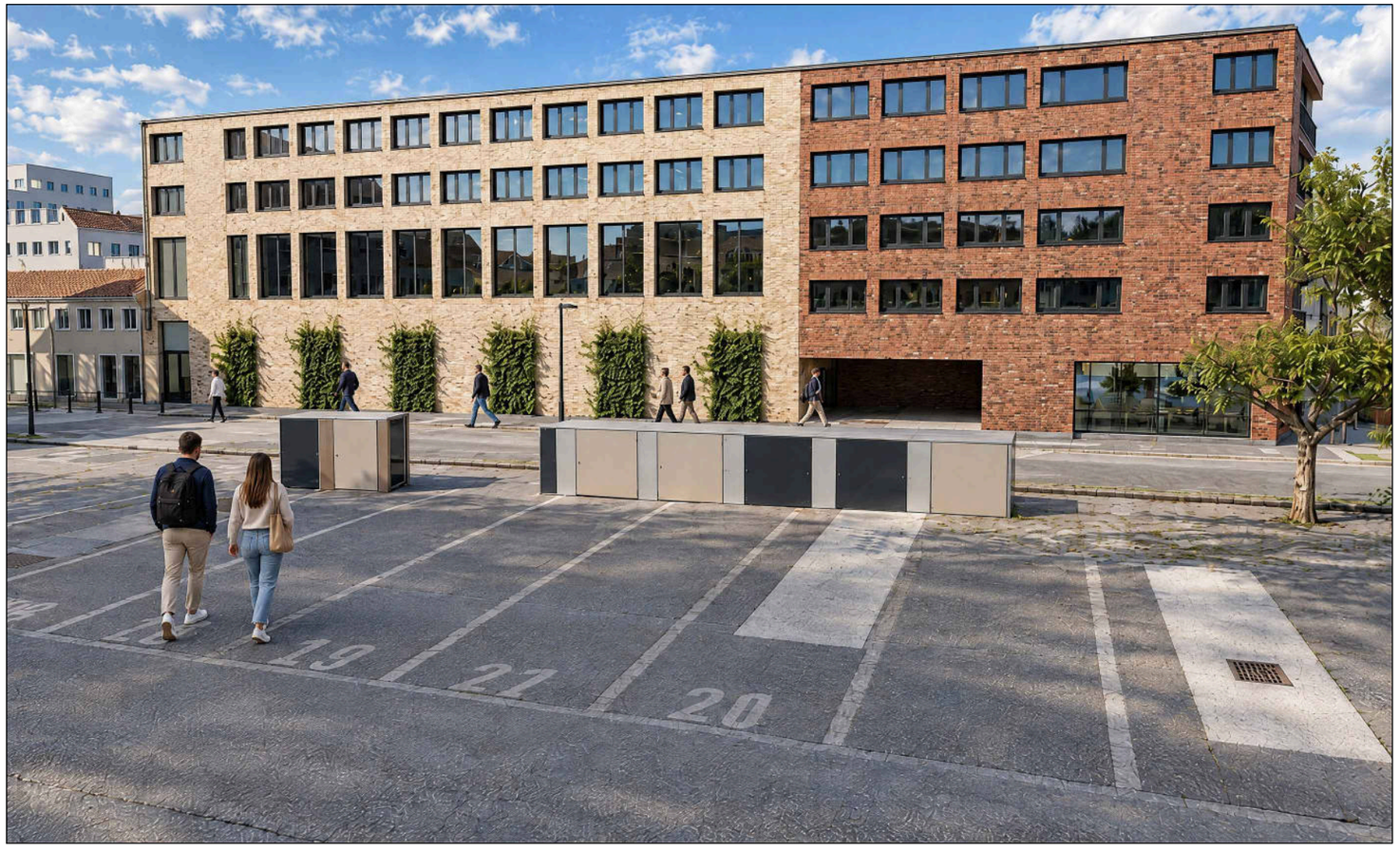


Zugang über den Laubengang am Innenhof (Visualisierung)

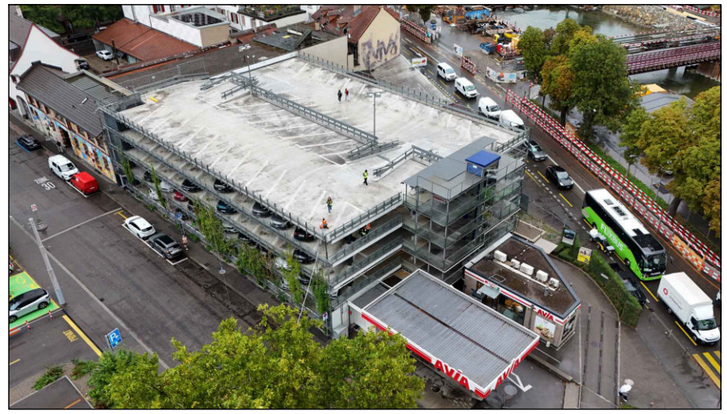


Galerie 4. OG mit Blick in den Innenhof (Visualisierung)

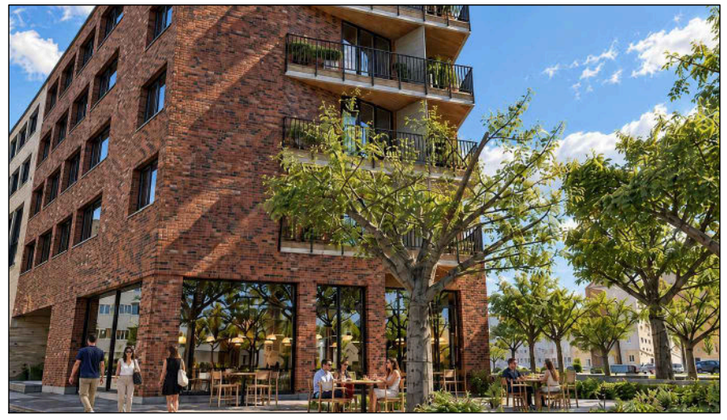
Aussendarstellung



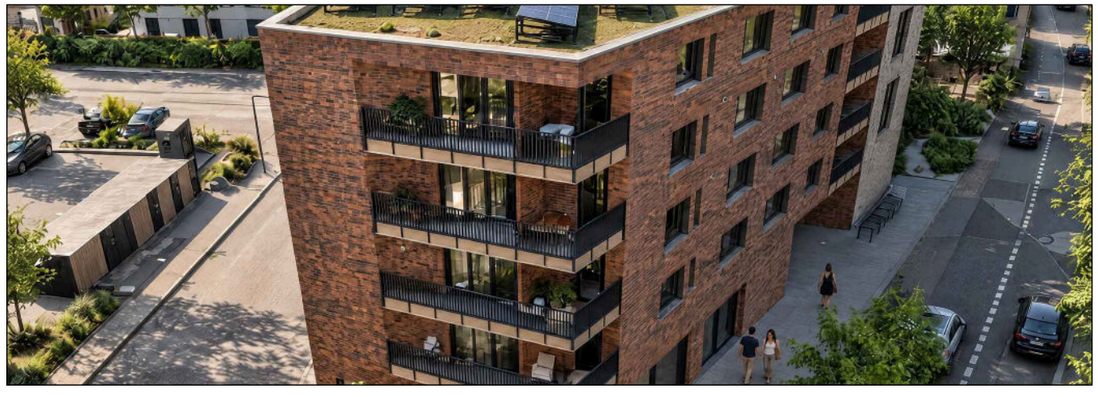
Südfassade vom Parkplatz (Visualisierung)



Vorher



Ecke Ost mit Gastro (Visualisierung)



Neubau Ost mit Dachgarten (Visualisierung)

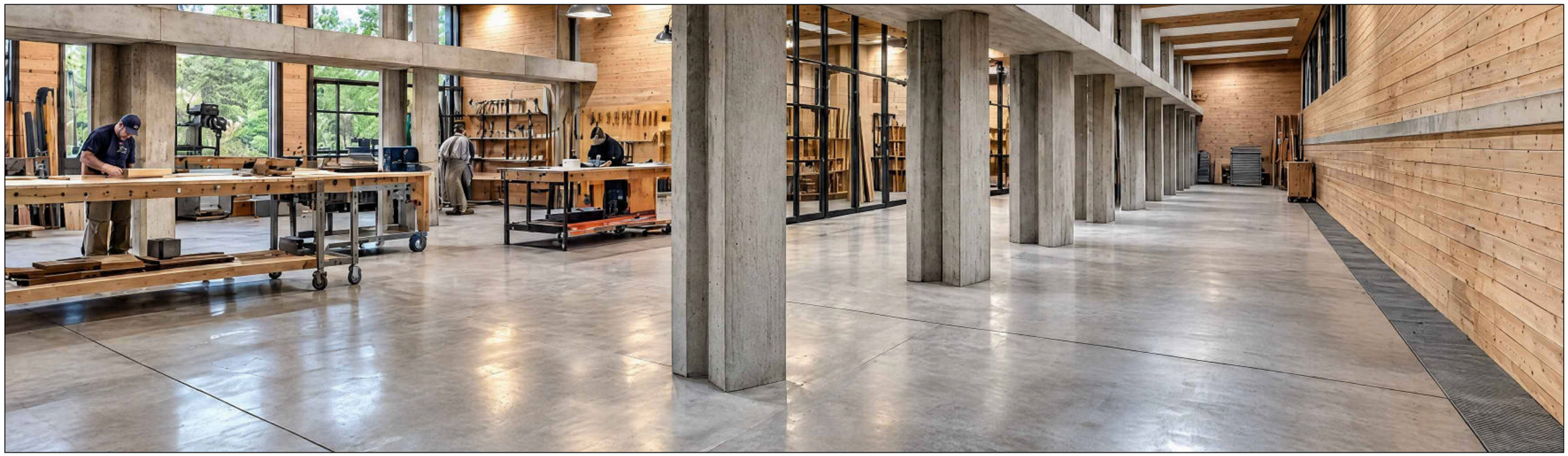


Vogelblick am Abend (Visualisierung)

Atelier & Werkstatt



Atelier 3. OG – Holzwände, Stahlstütze und Querträger (Visualisierung)

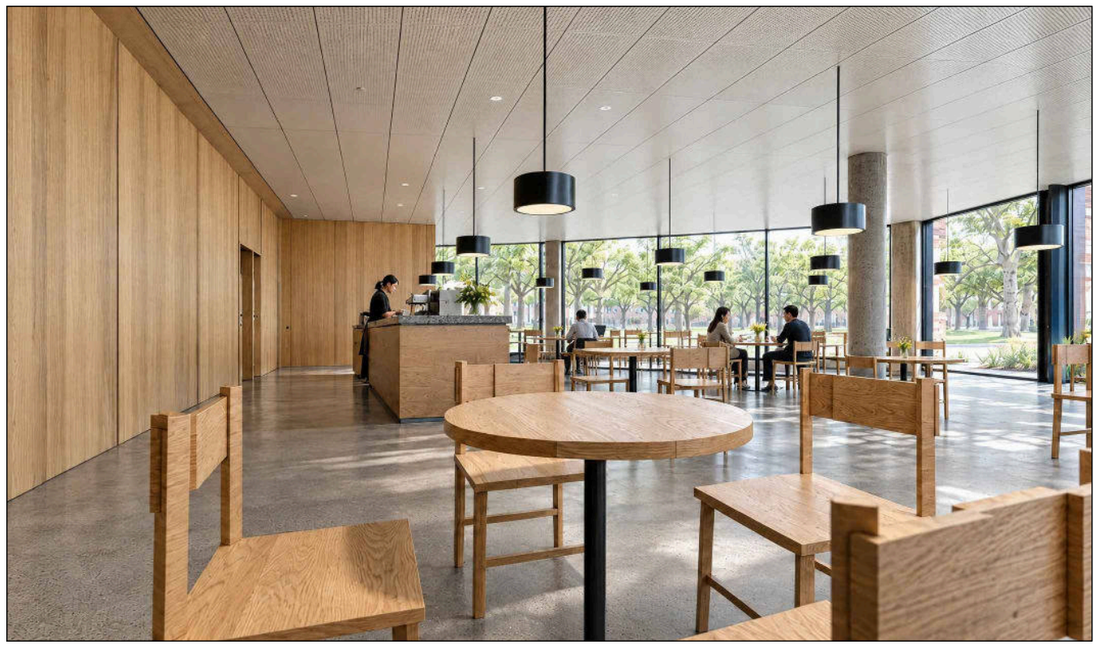


Werkstatt 2. OG – Werkbänke, Werkboxen hinter Glas (Visualisierung)

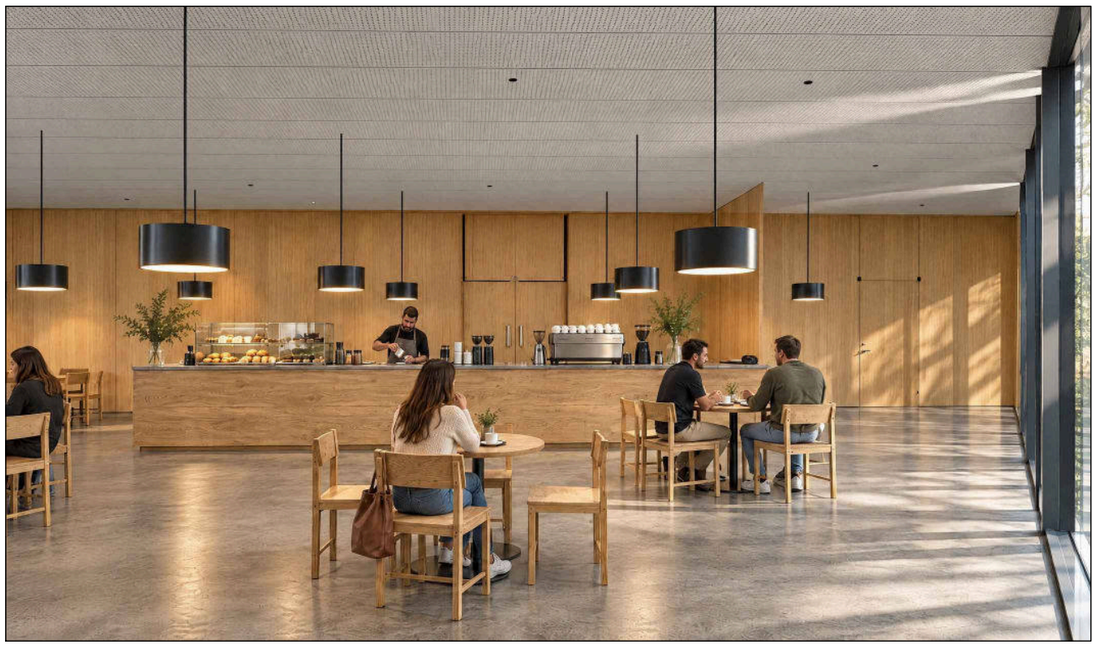
Gastronomie



Gastroterrasse an der Ecke Ost (Visualisierung)



Gastronomie Erdgeschoss mit Blick zur Sihl (Visualisierung)

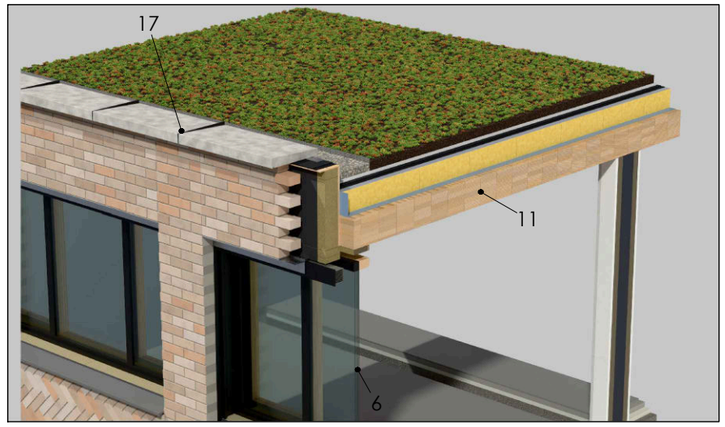


Theke (Visualisierung)

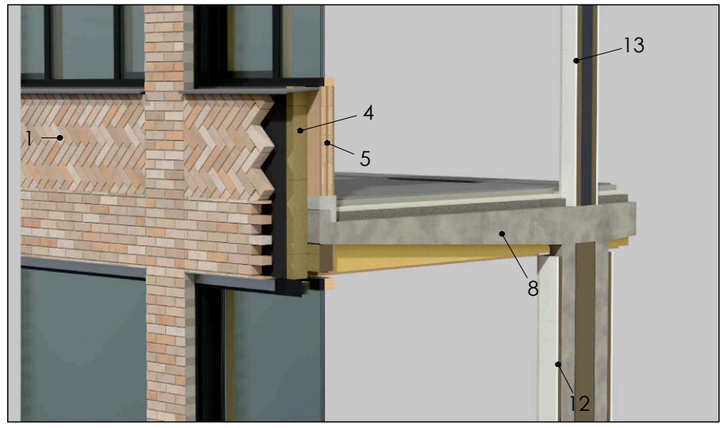
Fassadenschnitt in 3D



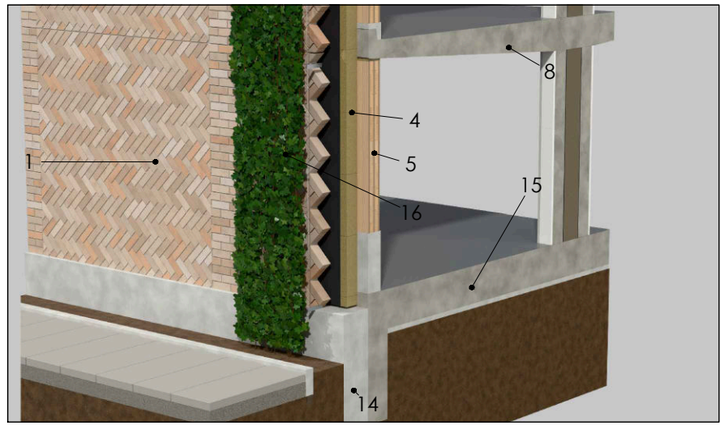
Schnitt über alle Geschosse



Dachrand



Deckenstirn 3. OG



Sockel EG mit Efeu, Bodenplatte und Fundament

Aussenwand 49.5 cm

1	Klinker «Reuse»	115 mm
2	Hinterlüftung	50 mm
4	Dämmung Mineralwolle	160 mm
5	Vollholzwand, innen sichtbar	170 mm

Fenster

6	Holz-Metall-Fenster	
7	Pfosten-Riegel Werkstatt 2. OG	

Böden und Decken

8	Betondecke Bestand	22-34 cm
9	Betondecke «Reuse» auf IPE 550	20 cm
10	Unitex 35 mm	
11	Vollholzdecke	24 cm

Tragwerk

12	Stützenpaar Bestand
13	Stütze neu

Sockel und Dachrand

14	Betonsockel / Fundament neu	
15	Bodenplatte Bestand	
16	Efeu an Seilnetz, Pflanzbeet	
17	Brüstungsabdeckung, Gefälle 5 %	80 mm

12. SCHLUSSWORT

SCHLUSSFOLGERUNG

Das Parkhaus kann bleiben.

Das Parkhaus am Sihlquai muss nicht abgebrochen werden. Für die Hallen wird je eine Zwischendecke ausgebaut; ihre Elemente werden in der Aufstockung wieder zur Decke. Aufgestockt werden zwei Geschosse, dazu kommt ein Neubau aus Holz. Neu finden im Haus Platz: eine Gemeinschaftswerkstatt mit Lager, 26 Ateliers, eine Sandwichbar mit Galerie und im Neubau 16 Wohnungen.

Kreislaufwirtschaft

Abgebrochen wird so wenig wie möglich. Dabei steht der beste Nutzen in Konkurrenz zur Kreislaufwirtschaft: Liesse man fast alles, wie es ist, litte die Qualität des Projekts, und es würde dem Anspruch nicht gerecht, den dieser Standort ökologisch und gesellschaftlich verdient. Grössere Abbrüche wie das ganze Treppenhaus sind deshalb nötig. Die südlichen Rampen zum Neubau werden umgebaut statt abgebrochen und dienen weiter als Bodenfläche. Vieles wird wiederverwendet, die Materialien sind langlebig. Fassade, Vollholzwände und Decken bestehen aus Fertigelementen. Ändert sich die Nutzung eines Tages, lassen sich viele Elemente ausbauen und im Haus oder anderswo wiederverwenden.

Wirtschaftlichkeit

Die Anlagekosten betragen CHF 38.21 Mio., davon sind CHF 18.03 Mio. für Land und Bestand vorgegeben. Mit einem Nettoertrag von CHF 1.04 Mio. pro Jahr ergibt sich eine Nettorendite von 2.71 %.

