

Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse

Baugenossenschaft Oberstrass
Winterthurerstrasse 123 · 8006 Zürich
Vorprojekt · Stand Juni 2018



Inhalt

Projektbeschreibung	1
Das Projekt in Zahlen	2
Grundrisse Gebäude	3
Grundrisse Wohnungstypen	7
Ansichten und Schnitte	9
Modellfotos der Innenräume	11

Projektbeschreibung

Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse, Zürich

Ein Jahr nach der Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes stellen die Planer das ausgearbeitete Vorprojekt vor.

Projektkurzbeschreibung

In zwei langen, schmalen Ersatzneubauten werden 127 Wohnungen für rund 300 Bewohner sowie die Geschäftsstelle der BGO, ein Gastronomiebetrieb, eine Kindertagesstätte und Räumlichkeiten für Kleingewerbe geplant. Die öffentlichen Nutzungen sind im Erdgeschoss zur Strasse hin angebracht. Dahinter zur Hofseite werden vier Gästezimmer zur flexiblen Nutzung angeboten. Je nach Nachfrage können diese Zimmer flexibel auch als kleine Studios für Einpersonenhaushalte vermietet werden. Ein Stockwerk tiefer im Gartengeschoss befinden sich Waschräume, Kinderwagen- und Veloräume sowie ein Teil der Kellerabteile. Das unterste Geschoss umfasst eine unter beiden Häusern durchgehende Tiefgarage mit 68 Einstellplätzen sowie weitere Keller- und Technikräume. Die Dachterrasse mit angrenzendem Gemeinschaftsraum im 5. Obergeschoss bietet neben einem grossartigen Blick auf die Stadt auch grosszügige Flächen für Siedlungsanlässe jeglicher Art. Beide Gebäude sind dank der Personenaufzüge pro Treppenhaus durchwegs rollstuhlgerecht nutzbar.

Umgebungsgestaltung

Die Zweiseitigkeit des Grundstücks – die Vorzone zur Winterthurerstrasse und der geschützte Gartenbereich – wird im Konzept der Aussenraumgestaltung aufgenommen. Entlang der Strasse wird eine städtische Vorgartenzone mit einem Muster aus grossformatigen Betonplatten, Strassenbäumen, Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Veloabstellplätzen eingerichtet. Vom Langmauerplatz mit Quartier-Café unter den bestehenden Kastanien bis zur Geschäftsstelle der BGO am anderen Gebäudeende werden alle zwölf Hauszugänge über den Plattenbelag erschlossen. Auch die KiTa, Gewerbeflächen und andere gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen profitieren von der guten Sichtbarkeit entlang des öffentlichen Vorgartens. Der lärmabgewandte Gartenbereich liegt ein Geschoss tiefer. Offene Kiesbeläge, naturnahe Wiesen und heimische Strauchgehölze bilden ein reich strukturiertes und vielseitig nutzbares Aussenraumgerüst. Raumbildende Strauchpflanzungen, Stauden und Rankhilfen gliedern den schmalen Gartenstreifen in der Vertikalen. Private Sitzplätze, Nischen und offene Bereiche finden auf kleinstem Raum nebeneinander Platz. Die Zugänge zu den Gartenwohnungen, Treppenhäusern, Veloräumen, sowie der gemeinschaftlichen Dachterrasse werden durch sickerfähige Plattenbeläge gekennzeichnet. Der Spielplatz auf der städtischen Parzelle funktioniert als hofübergreifender Treffpunkt. Durch punktuelle Ergänzungen des Angebots wird die Attraktivität zusätzlich gesteigert. Auf grössere Eingriffe wird zugunsten des

charakteristischen Baumbestandes verzichtet. An der Ecke Langmauerstrasse liegt die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage. Veloräume sind jeweils an den beiden Gebäudeenden im Gartengeschoss angeordnet und werden bequem über den Zanggerweg erreicht.

Fassadenausdruck und Materialisierung

Die neuen Häuser werden ähnlich wie der Bestand in mineralischen Rottönen erstrahlen und somit auch farblich Teil der bestehenden Siedlung sein. Stadteinwärts Fahrende werden vom Gebäudekopf mit Kaminturm und der kleinen Gaststätte vor dem Brunnen des Langmauerplatzes empfangen. Die langgestreckten Häuser werden einerseits durch die Erker und andererseits durch eine Einteilung in Sockel, Mittelteil und oberen Abschluss gegliedert. Um den Häusern ein wiedererkennbares Gesicht zu geben, zieren charakteristische Elemente wie etwa die runden Fenster der Treppenhäuser die Strassenfassade. In den Innenräumen soll mit schönen und langlebigen Materialien sowie einem präzisen Farbkonzept eine wohnliche Stimmung geschaffen werden.

Grundrissentwicklung

Das Wohnungsangebot ist vielfältig: zweigeschossige Gartenwohnungen, Wohnungen mit überhohen, zweiseitig ausgerichteten Wohn- und Essbereichen, altersgerechte Kleinwohnungen oder Wohnungen mit einer Grundrissstruktur in Anlehnung an traditionelle Altbauwohnungen in den Kopfbereichen. Zusammen mit der Fachstelle für Lärmschutz wurden die Grundrisse weiter optimiert, um eine grösstmögliche Zahl an lärmabgewandten Räumen zu erreichen. Zuoberst im Gemeinschaftsraum werden rund 160 Personen einen Sitzplatz erhalten können. Nach einer Veranstaltung kann auf der Dachterrasse um die Feuerstelle herum das Leben in der Genossenschaft genossen werden.

Nachhaltigkeit

Die geplanten Neubauten werden den hohen energetischen und ökologischen Anforderungen entsprechen. Diese werden durch einen kompakten, gut gedämmten Gebäudekörper, effiziente Haustechniksysteme, eine optimierte Tageslichtnutzung, Fernwärme sowie kontrollierte Wohnungslüftung erreicht. Der sinnvolle Einsatz solarer Energiegewinnung auf dem Dach ist derzeit noch in Abklärung. Ein komfortables Raumklima wird durch die Verwendung von ökologisch und gesundheitlich unbedenklichen Materialien geschaffen. Die Wärmeabgabe erfolgt über den Fussboden.

Stand des Projekts

Im April 2018 haben die Planer anhand der Vorprojektdokumente eine detaillierte Kostenschätzung erarbeitet. Die Anlagekosten liegen mit rund 83 Mio. CHF im veranschlagten Kostenrahmen. Unter Anbetracht des vorhandenen Sparpotentials ist ein Erreichen der Zielkosten von 80 Mio. CHF damit realistisch.

Das Projekt in Zahlen



Raumprogramm

- _ Wohnen
 - 127 Wohnungen
 - 4 zumietbare Studios
- _ Nebenräume Wohnen
 - 4 Veloräume
 - 8 Kinderwagenräume
 - 12 Waschsaloons
- _ BGO Räume
 - 1 Gemeinschaftsraum mit Gastroküche
 - 1 Raum zur informellen Nutzung
 - 1 Geschäftsstelle BGO mit technischem Betrieb
 - 1 Musikraum
 - 1 Werkstatt
- _ Gewerbe & KiTa
 - 1 Café/Bistro
 - 6 Gewerbeeinheiten
 - 1 KiTa mit zwei Gruppen

Wohnungsspiegel

2.0-2.5 Zi-Whg	24 · 19 %
3.0-3.5 Zi-Whg	76 · 60 %
4.5 Zi-Whg	23 · 18 %
5.5 Zi-Whg	3 · 2 %
6.5 Zi-Whg	1 · 1 %
Total Wohnungen	127 · 100 %

Parkplätze Einstellhalle

_ Parkplätze Total PW	68
davon rollstuhlgerechte Parkplätz	8
davon Besucher-Parkplätze	11
_ Parkplätze Motorräder	8

Gebäudekennwerte nach SIA 416

Grundstücksfläche	6'492 m ²
Gebäudevolumen GV	75'555 m ³
Geschossfläche GF	23'834 m ²
Hauptnutzfläche HNF	11'966 m ²
HNF Wohnen	10'448 m ²
HNF BGO Räume	696 m ²
HNF Gewerbe & KiTa	822 m ²
HNF Parking	2'379 m ²

Anlagekosten (Kostenschätzung +/- 15%) in CHF (inkl. MwSt)

Baukosten Gebäude BKP 2	65'265'500
Total Baukosten BKP 1-9 (inkl. Parkierung, Reserve / exkl. Landkosten)	83'260'000

Planungsteam

Architektur
Atelier Abraha Achermann, Zürich

Baumanagement
Steiner Hutmacher Bauleitung, Zürich

Bauherrenberatung/-vertretung
Hämmerle + Partner, Zürich

Landschaftsarchitektur
Kolb Landschaftsarchitektur, Zürich

Bauingenieurwesen
Schnetzer Puskas Ingenieure, Zürich

Bauphysik
Raumanzug, Zürich

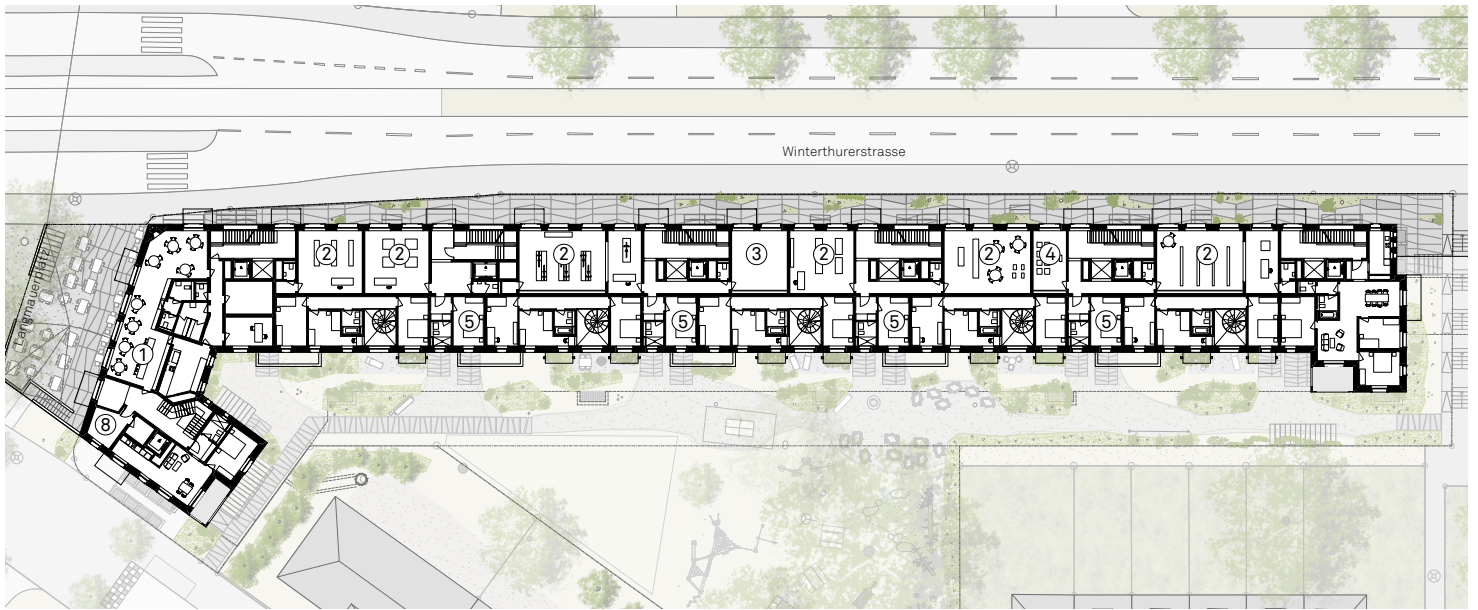
Elektroplanung
Mettler + Partner, Zürich

HLS-Planung
Planungsbüro Roman Böni, Oberentfelden

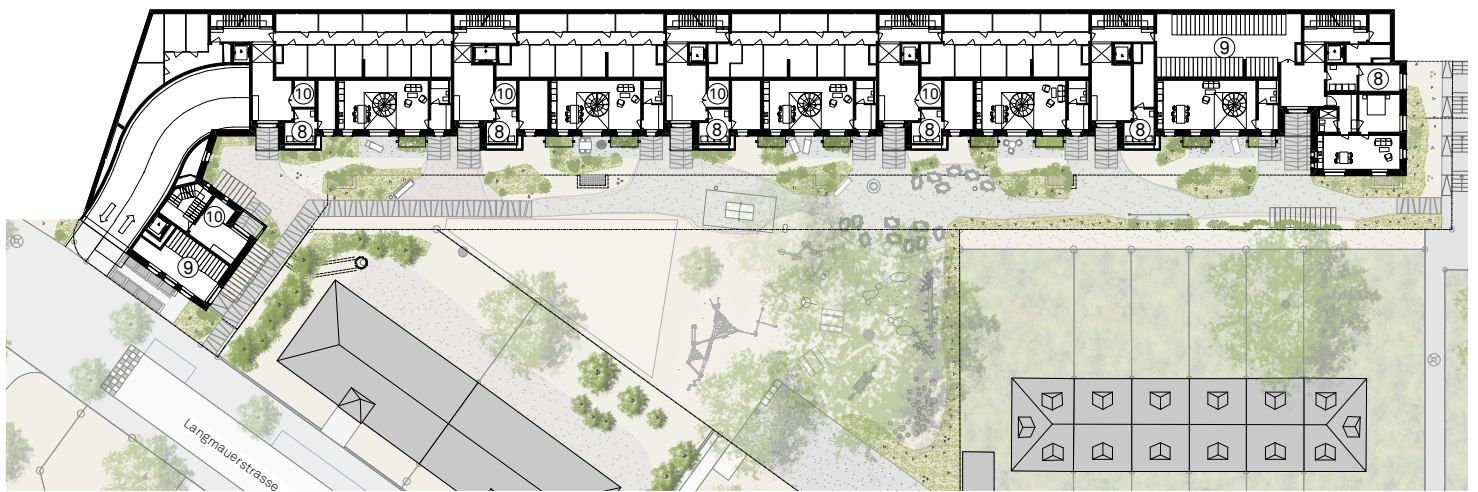
Zeitplan

Bauprojekt	2018
Baueingabe	Dez. 2018
Baubeginn	Mai 2020
Bezug in Etappen	Sommer 2023

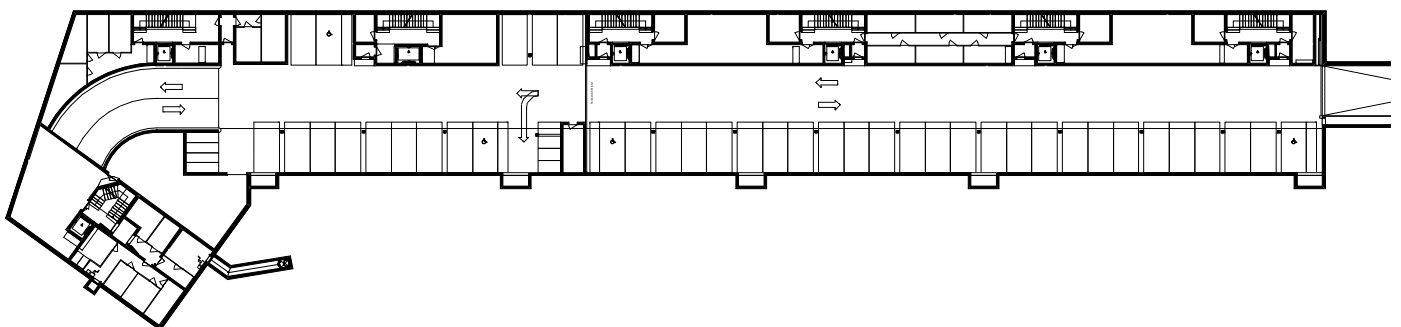
Grundrisse



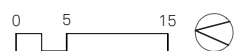
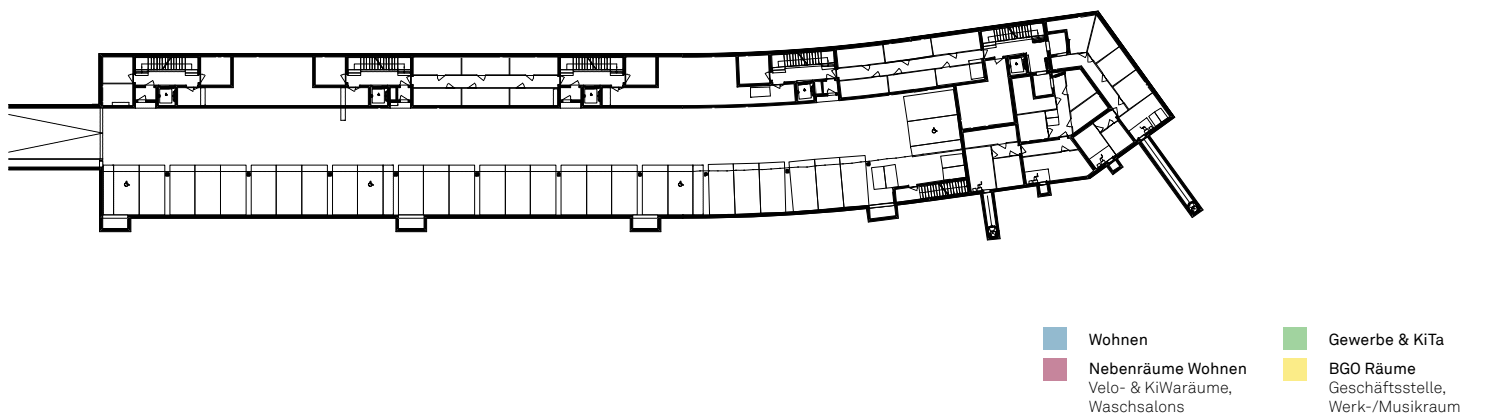
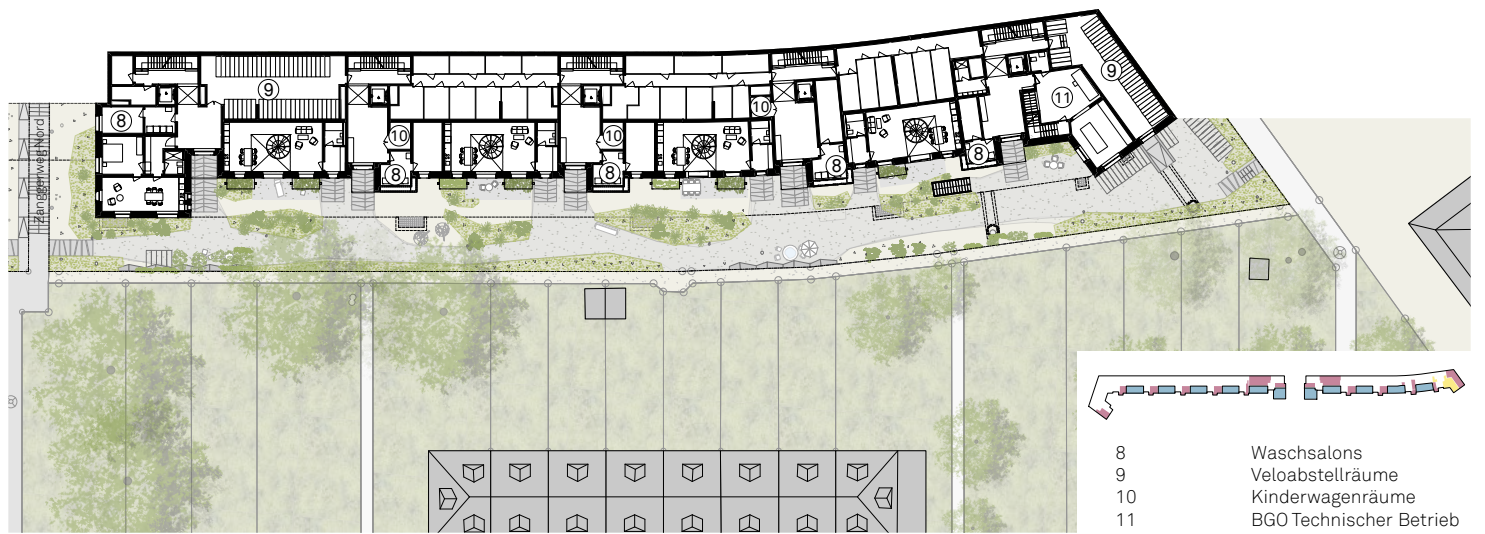
Grundriss Erdgeschoss, Eingänge zur Winterthurerstrasse

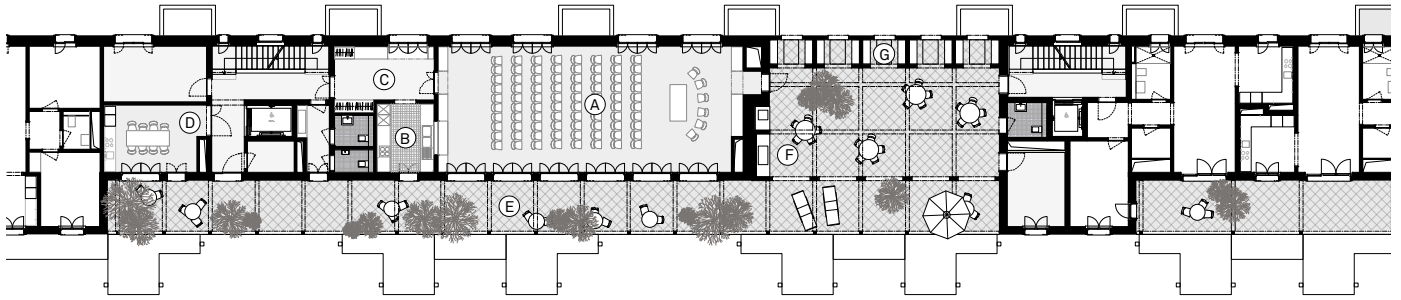


Grundriss 1. Untergeschoss, Eingänge zum Garten

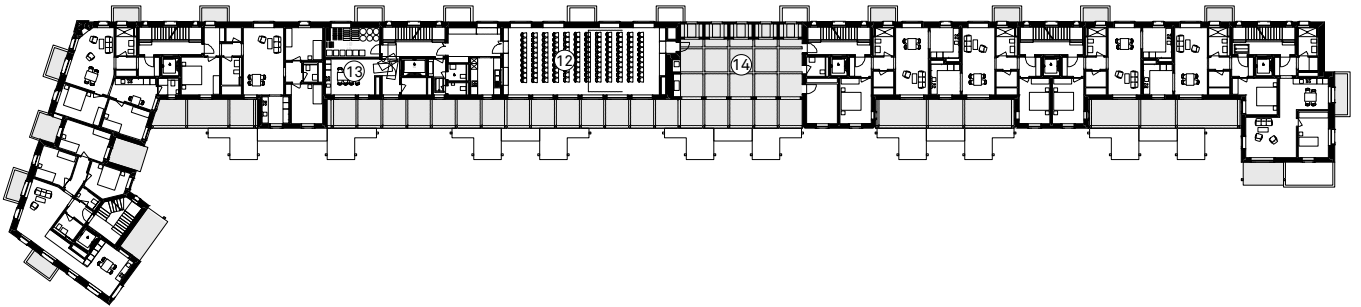


Grundriss 2. Untergeschoss, Tiefgarage

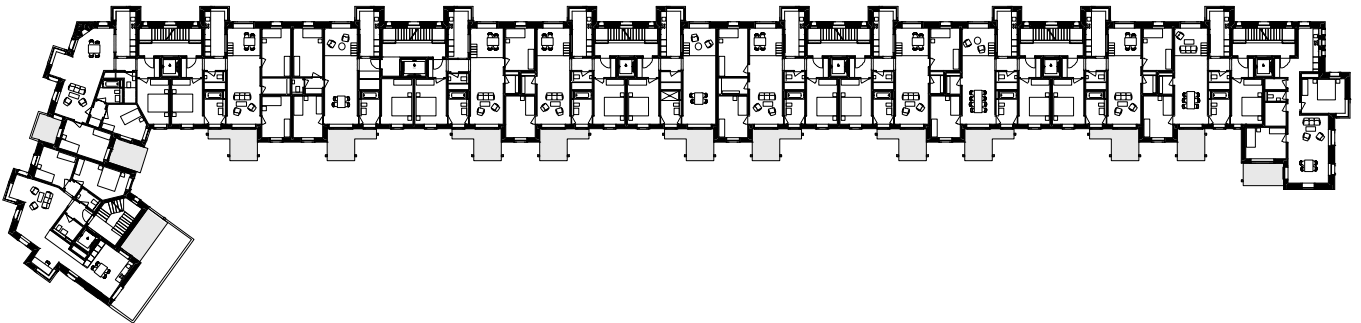




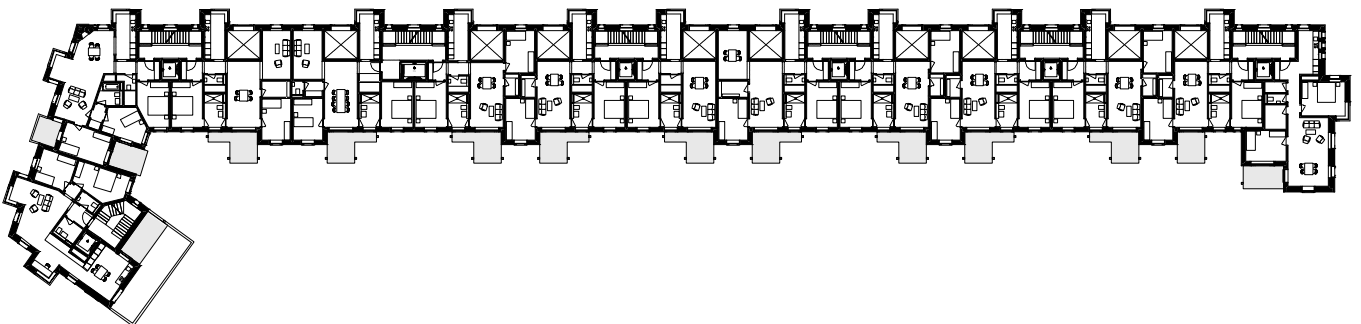
Grundriss 5. Obergeschoss, Ausschnitt Dachterrasse



Grundriss 5. Obergeschoss

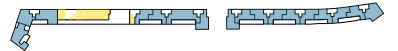
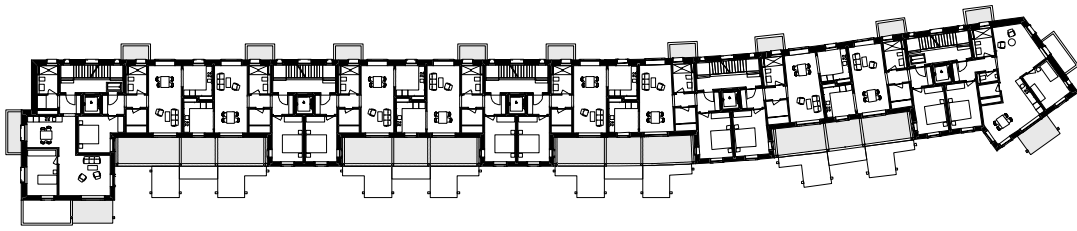
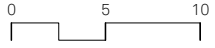


Grundriss 3. Obergeschoss

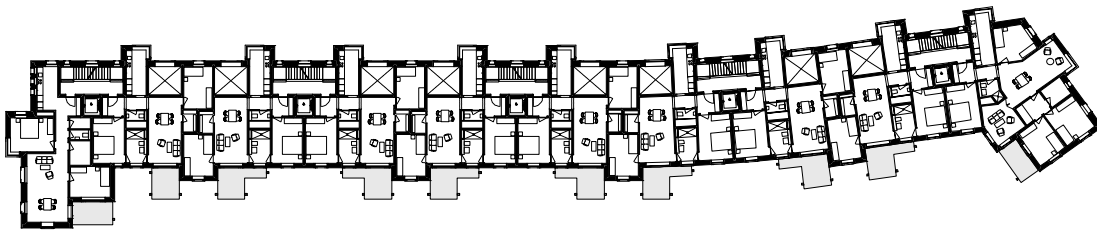
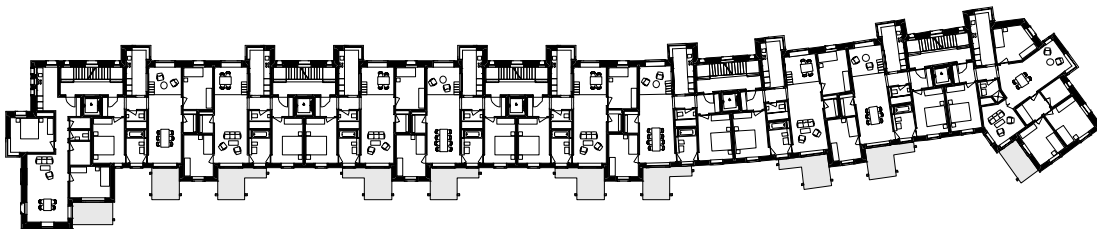


Grundriss 2. Obergeschoss

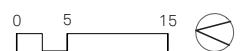
- A Gemeinschaftsraum
- B Gastroküche mit Durchreiche
- C Eingangsbereich mit Garderobe
- D Raum zur informellen Nutzung
- E 200m² grosse Dachterrasse
- F Wasser- & Feuerstelle
- G Sitznischen mit Tischen und Bänken



- 12 Gemeinschaftsraum
- 13 Raum zur informellen Nutzung
- 14 Dachterrasse



- Wohnen
- BGO Räume

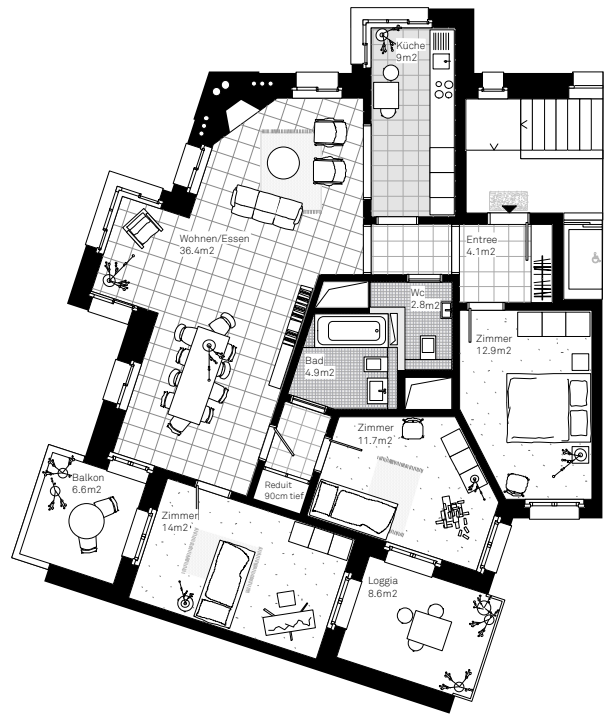


Grundrisse Wohnungstypen



2.5 Zi-Whg
5. OG/Durchwohnen

Wohnfläche 56.5m²
Balkon 15.7m²

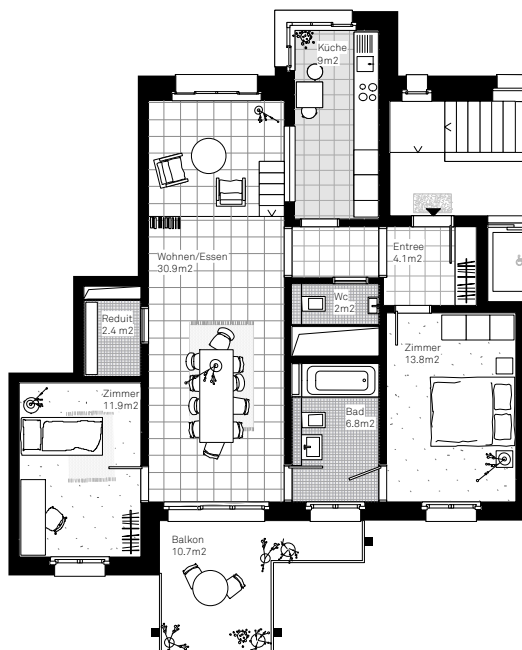


4.5 Zi-Whg
2. OG/Zum Langmauerplatz

Wohnfläche 100.8m²
Balkon 6.6m²
Loggia 8.6m²

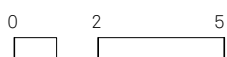
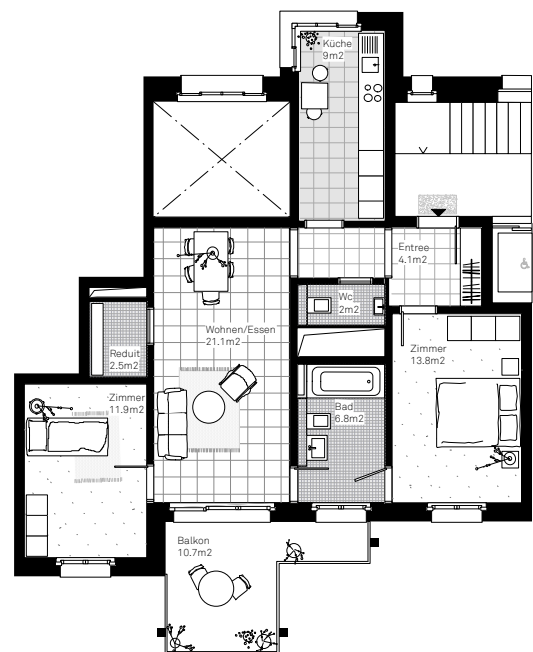
3.5 Zi-Whg
3. OG
Durchwohnen mit Split

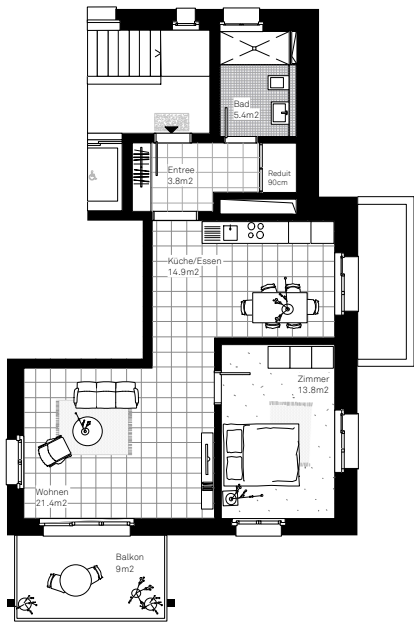
Wohnfläche 83.4m²
Balkon 10.7m²



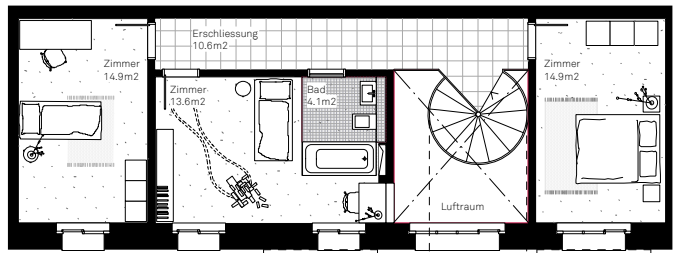
3.0 Zi-Whg
2. OG/Wohnung zum Hof

Wohnfläche 73.7m²
Balkon 10.7m²

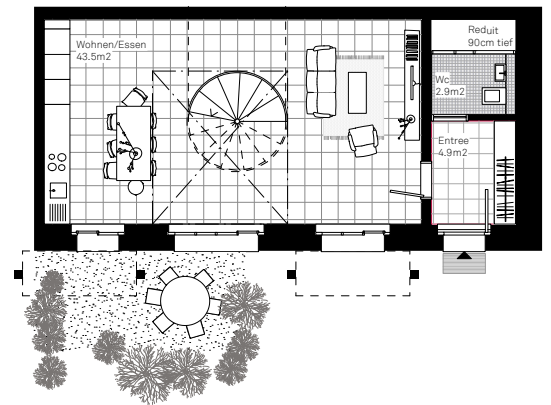




2.0 Zi-Whg
5. OG/Zum Zanggerweg
Wohnfläche 62.0m²
Balkon 9m²



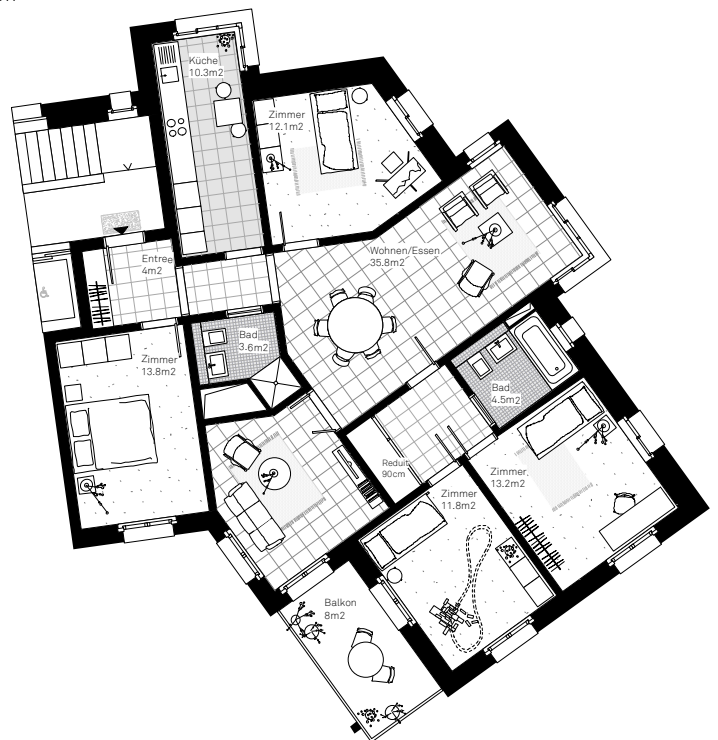
4.5 Zi-Whg
1. UG/EG
Garten-Maisonette
Wohnfläche 110.8m²
Sitzplatz 10m²



4.5 Zi-Whg
1. OG/Durchwohnen mit Überhöhe
Wohnfläche 94.7m²
Balkon 10.7m²



5.5 Zi-Whg
2. OG/Zur Letzistrasse
Wohnfläche 117.8m²
Balkon 8m²



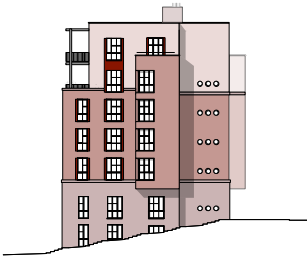
Ansichten und Schnitte



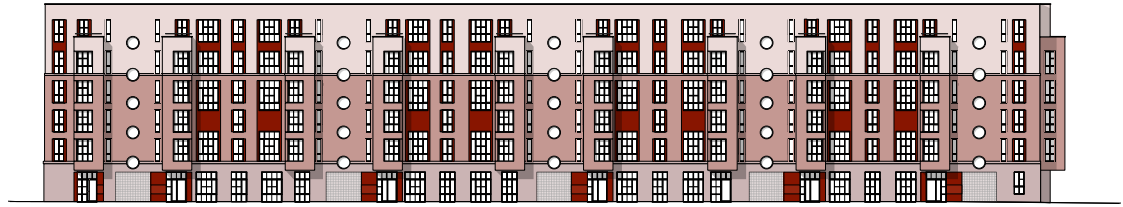
Ansicht Langmuerplatz



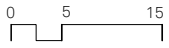
Ansicht Gartenseite, Westfassade



Ansicht Zanggerweg



Ansicht Strassenseite, Ostfassade



Ansicht Gartenfassade, Studie



Ansicht Strassenfassade, Studie



Konzeptschnitt



Modellfotos der Innenräume



Durchwohnen mit Überhöhe



Durchwohnen mit Split



Durchwohnen mit Überhöhe



Küche mit Sicht auf die Winterthurerstrasse



Enfilade Zimmer gartenseitig - Studien Material-/Farbkonzept





Atelier Abraha Achermann
Bändlistrasse 29
8064 Zürich