Konzept und Zielsetzung Baufeld B3 Süd

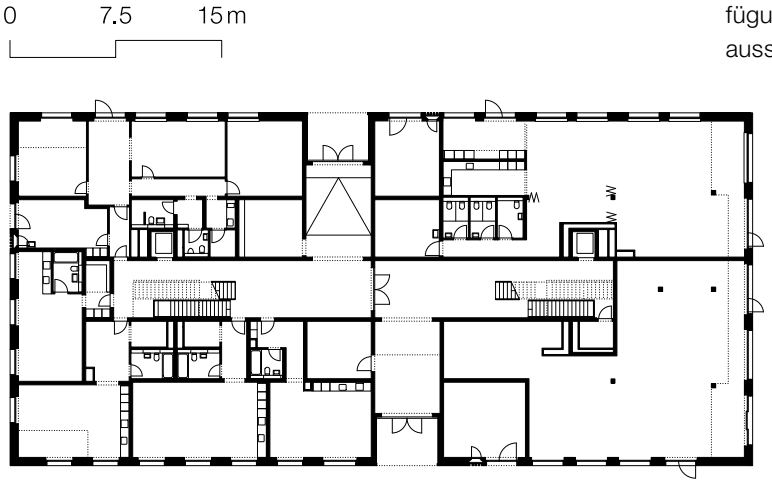
Das 3'313 m² grosse Baufeld B3 Süd liegt an zentraler Lage direkt am Spinnereiplatz. Die geho liess sich hier vom Projekt «Allegro» der Adrian Streich Architekten AG überzeugen. Sie entwarfen ein kompaktes, quaderförmiges Gebäude mit 6 Geschossen und einem Innenhof, das sie selbst als «kleine Wohnmaschine» interpretieren. Zwei Treppenhäuser erschliessen durchschnittlich acht Wohnungen pro Geschoss und gruppieren sich in den Obergeschossen um den 10 × 8 m messenden Innenhof, der die gemeinschaftliche Mitte des Hauses darstellt. Die innenliegenden Wohnungen dienen dem nachbarschaftlichen Wohnen, während die aussenliegenden Wohnungen eher eigenständig sind. Der halbgeschossig versetzte innere Balkonring mit zwei Treppen erschliesst die im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss angeordneten, gemeinschaftlichen Wintergärten und Dachterrassen und ist für alle Bewohnerinnen und Bewohner zugänglich. Da dieser keine Fluchtwegfunktion erfüllt, ist eine Möblierung möglich. Gleichzeitig entstehen durch den halbgeschossigen Versatz auch private Balkone, so dass sich privater Aussenraum und nachbarschaftsorientiertes Wohnen abwechseln. Wohnräume schliessen an die gemeinschaftliche Mitte des Hauses an, während die Schlafzimmer aussenliegend angeordnet sind.

Im Erdgeschoss befinden sich vier Wohnateliers, ein Gemeinschaftsraum sowie zwei Gewerberäume und der Hauswartraum. Die Fassade ist vertikal gegliedert und präsentiert sich als luftige Loggia-Schicht einladend in Richtung Spinnerei- bzw. Manegg-platz.

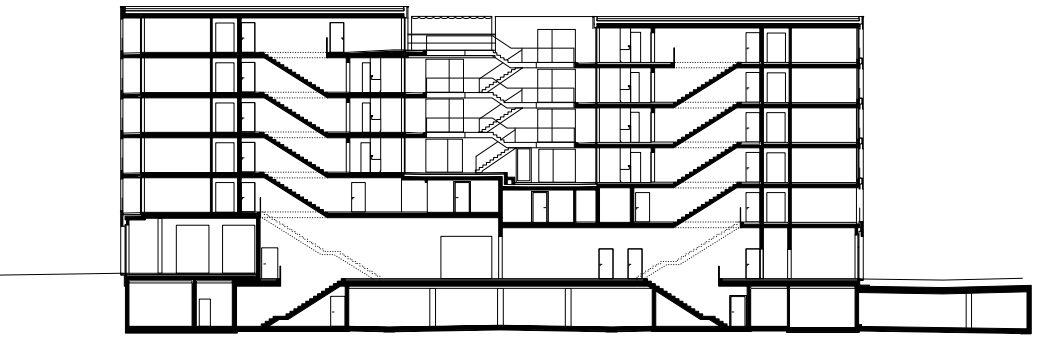
Die geho realisiert in diesem Baufeld insgesamt 44 Wohnungen, wobei der Fokus auf Familienwohnungen liegt, so dass 4.5-Zimmer-Wohnungen einen Anteil von 50 % ausmachen. Daneben soll Wohnraum für Haushalte z. B. von Patchwork-Familien oder Mehrgenerationenwohnen ausserhalb des klassischen Familienmodells ermöglicht werden. Deshalb werden gleich viele 3.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen angeboten (je sechs) sowie acht 2.5-Zimmer-Wohnungen und vier 1.5-Zimmer-Atelier-Wohnungen.

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind u.a. der Gastronutzung vorbehalten. Hier hat sich eine Bäckerei angesiedelt. Daneben befinden sich ein grosser Gemeinschaftsraum, der dem gesamten Quartier zur Verfügung steht sowie die neue Geschäftsstelle der geho.

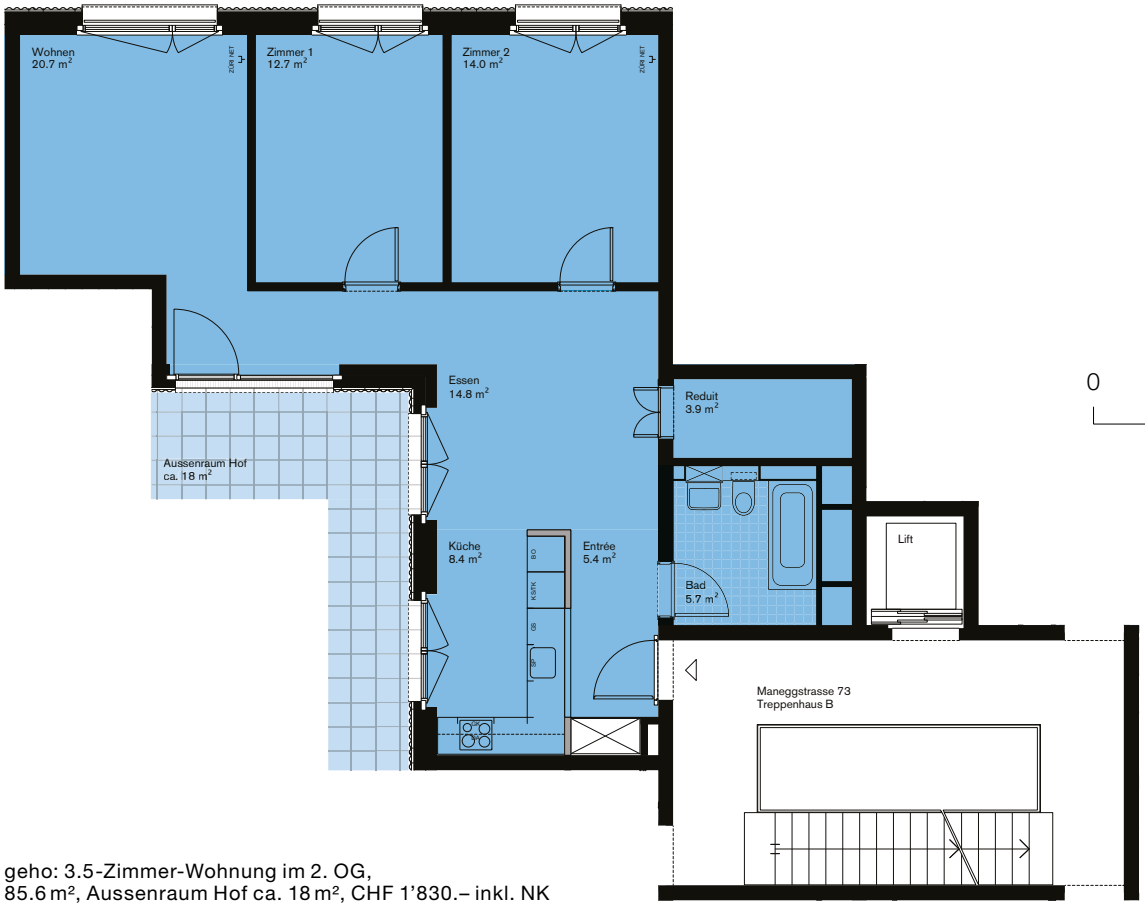
Die Wohnbauten erfüllen den Minergie-Standard. Insgesamt stehen für ca. 160 Bewohnende 24 Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Für die Siedlung gibt es 133 Veloparkplätze. Hier ist ausserdem ein Mobility-Standort eingerichtet.



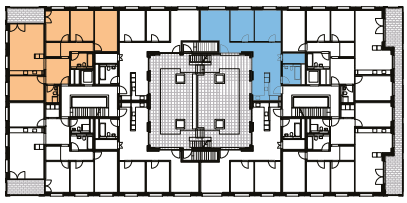
Grundriss 2. Obergeschoss
Quelle: Adrian Streich Architekten AG



Längsschnitt
Quelle: Adrian Streich Architekten AG



geho: 3.5-Zimmer-Wohnung im 2. OG,
85.6 m², Aussenraum Hof ca. 18 m², CHF 1'830.– inkl. NK



2. OG

Ansicht Ost

geho: 5.5-Zimmer-Wohnung,
117.3 m² plus Loggia 10 m², CHF 2'315.– inkl. NK

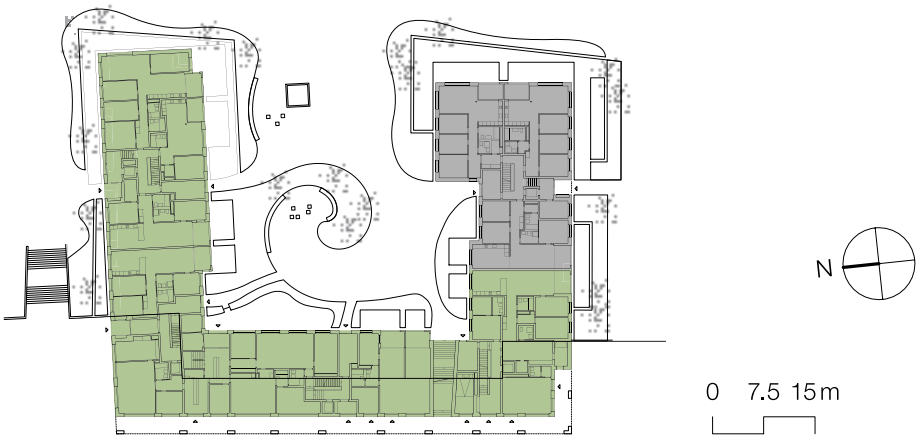
Konzept und Zielsetzung Baufeld B4 Süd

Das insgesamt 7'976 m² grosse Baufeld B4 Süd, das sich zwischen Maneggplatz und den unbebauten, bewachsenen Bereichen im Übergang zur Autobahn erstreckt, teilen sich zwei Bauträger: Die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) hat auf ihrem 6'230 m² messenden Teilbereich 85 klassische Wohnungen realisiert. Auf einem kleineren, südöstlichen Bereich des Baufeldes (1'746 m²) konnte die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWfkF) 20 Wohnungen realisieren. Zita Cotti Architekten haben sich mit einem achtgeschossigen, U-förmigen Gebäude unter dem Projektnamen «tokelau» auf diesem Baufeld durchgesetzt. Die Stärken des Projekts finden sich in den vielfältigen und klar strukturierten Wohnungsgrundrissen sowie der überzeugenden Anlage der gemeinschaftlich nutzbaren Teile des Gebäudes. Jede Wohnung ist vom öffentlichen Aussenraum aus zugänglich, weist aber zusätzlich eine direkte Anbindung an den schön gestalteten Hof auf. Hofseitig ist in den oberen Geschossen eine Terrassenlandschaft vorhanden, die beiden Bauträgern zur Verfügung steht. Die Dachterrassen bieten hohe Aufenthaltsqualität und sind zusammen mit den im Dachgeschoss erstellten Waschküchen als gemeinschaftliche Orte der Begegnung vorgesehen.

Die Wohnungen sind in der Regel dreispännig organisiert. Dadurch entstehen unterschiedliche Wohnungstypen: Hof- und Eckwohnungen, sowie beidseitig orientierte Wohnungen. Im Erdgeschoss befinden sich drei Gewerberäume. Zum Maneggplatz hin wird der urbane Charakter des Baukörpers durch die städtische Fassade aus lasierten Duripanel-Platten und die zwei Meter tiefen Arkaden unterstrichen. Der Aufgang in den Hof erfolgt über eine grosszügige Treppe.

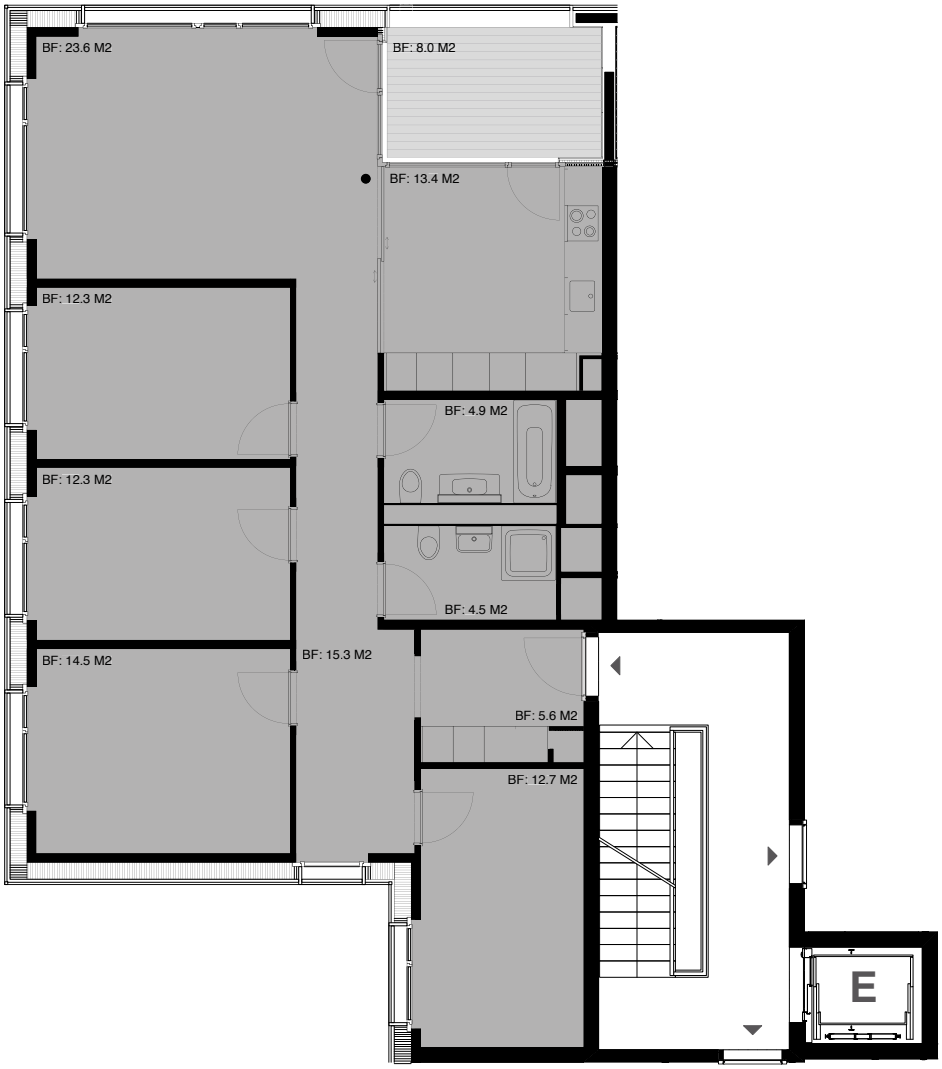
Beide Bauträger realisieren auf diesem Baufeld überwiegend Familienwohnungen. Gemäss ihrem Stiftungszweck stellt die SWfkF vor allem grössere 5.5-Zimmer-Familienwohnungen zur Verfügung (16), aber auch vier 4.5-Zimmer-Wohnungen. Der Wohnungsmix der GBMZ setzt sich zu 61 % ebenfalls aus 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen zusammen. Daneben werden 23 mittelgrosse 3.5-Zimmer-Wohnungen (27 %), neun 2.5- und eine 1.5-Zimmer-Wohnung angeboten. Der Fokus der GBMZ liegt bei Familienwohnungen, es werden aber auch Wohnungen für Singles und Paare und Haushalte mit einem oder zwei Kindern angeboten. Im Erdgeschoss und teilweise auch im 1. Obergeschoss sind Gewerbeflächen vorhanden. Die Stiftung gemeinnütziger Frauen wird hier eine Kindertagesstätte führen und das Gemeinschaftszentrum Leimbach eröffnet eine Aussenstelle. Ein Gewerberaum ist noch nicht vermietet.

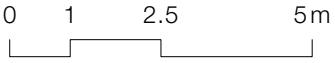
Die Wohnbauten erfüllen den Minergie-P-Eco-Standard. Insgesamt stehen für ca. 370 Bewohnende 74 Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Für die Siedlung gibt es 318 Veloparkplätze.



Grundriss Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
Quelle: Zita Cotti Architekten

Ansicht West
Quelle: Zita Cotti Architekten





SWfkF: 5.5-Zimmer-Wohnung im 3. OG,
119.1 m² plus Balkon 8 m², CHF 2'315.– inkl. NK

GBMZ: 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG,
105.2 m² plus Balkon 7.7 m², CHF 2'164.– inkl. NK

Wohnungsspiegel und Projektorganisation

Wohnungsspiegel Baufelder A1, B3 Süd und B4 Süd

231 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum, 12 Gewerberäume, 4 Gäste- / Jokerzimmer, 10 gemeinschaftlich nutzbare Hobbyräume / Ateliers

Miete inkl. NK in CHF je nach Grösse, Lage und Ausstattung

3	1.5-Zimmer-Wohnungen	43 – 69 m²	1'115 – 1'525.–
38	2.5-Zimmer-Wohnungen	52 – 74 m²	1'165 – 1'614.–
60	3.5-Zimmer-Wohnungen	76 – 91 m²	1'575 – 2'020.–
74	4.5-Zimmer-Wohnungen	95 – 118 m²	1'860 – 2'530.–
52	5.5-Zimmer-Wohnungen	113 – 129 m²	2'026 – 2'749.–
4	6.5-Zimmer-Wohnungen	132 – 145 m²	2'556 – 2'909.–
1	Gemeinschaftsraum	144 m²	
143	Einstellplätze		150.–
28	Motorradabstellplätze		50.–
705	Veloabstellplätze		

Gesamt-Projektorganisation

Totalunternehmerin und Projektentwicklerin:
Losinger Marazzi AG, Zürich

Bauherrenvertretung:
vonplon bautreuhand gmbh

Landschaftsarchitektur:
Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Baufeld A1

Bauherrschaft:
Genossenschaft Hofgarten (geho) und Wogeno Zürich

Architektur:
EM2N Architekten AG, Zürich

Baufeld B3 Süd

Bauherrschaft:
Genossenschaft Hofgarten (geho)

Architektur:
Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Baufeld B4 Süd

Bauherrschaft:
Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) und Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWfkF)

Architektur:
Zita Cotti Architekten, Zürich

DISCLAIMER: Die Informationen dieses Datenblattes stammen aus unterschiedlichen Quellen: Angaben der Bauträger geho, GBMZ, SWfkF und Wogeno, der Architekturbüros Adrian Streich, EM2N, Zita Cotti sowie der Totalunternehmerin Losinger Marazzi AG, EWZ und Vonplon Bautreuhand GmbH als Bauherrenvertreter. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat eine grobe Plausibilisierung der Angaben vorgenommen. Der Regionalverband bürgt nicht für die Richtigkeit der Angaben.