

Kreis

7

Siedlung Gladbachstrasse

Zürich Fluntern
Gladbachstrasse 126, 128
8044 Zürich

Totalsanierung
mit Aufstockung
2007/2008



Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich SAW





Hintergrund und Zielsetzung › Für die Erneuerung der Siedlung Gladbachstrasse sprachen mehrere Gründe: die Kleinwohnungen aus den 70er-Jahren entsprachen nicht mehr den Bedürfnissen der Kundschaft, besonders die Vermietung der nord- und zugleich strassenorientierten Wohnungen wurde immer schwieriger; zudem genügten die Wohnungen nicht mehr den Normen des hindernisfreien Bauens. Die Gebäudehülle zeigte sich in einem kritischen Zustand, ihr Unterhalt wurde aufwendig und kostspielig. Zwar ist die Siedlung von der Betriebsgrösse her eher zu klein, jedoch überzeugt ihre Standortqualität. Denn sie ist die einzige Alterssiedlung der SAW im Quartier Fluntern, an attraktiver Hanglage und verkehrsgünstig gelegen. Eine nachhaltige Gesamtanierung machte daher Sinn.

Die definierten Projektziele waren anspruchsvoll: Optimale Alterswohnungen nach zeitgemässen Standards sowie Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte für Bau, Betrieb, Unterhalt und Umnutzung des Gebäudes. Als Grundlage für die Planung waren Vorgaben einzuhalten: MINERGIE Primäranforderungen für die Gebäudehülle, Dokumentation «Bauen + Ökologie» des AHB.

Die von Dalila Chebbi und Claudia Thomet, Architektinnen ETH/SIA, geplante Erneuerung hat die Siedlung in jeder Hinsicht aufgewertet – städtebaulich, architektonisch, im Aussen- und Innenraum.

Material- und Farbkonzept › Die Wohnsiedlung besteht aus zwei zusammengebauten Einheiten mit je einem separaten Eingang. Die beiden Treppenhäuser sind im Untergeschoss miteinander verbunden. Als Orientierungshilfe dienen Farbakzente. Lift- und Wohnungstüren signalisieren, ob man sich im roten oder im grünen Haus befindet. In den Wohnungen sind die Farben zurückhaltend eingesetzt. Die hellen, eleganten Farben unterstreichen die natürlichen Materialien: Eiche, Gips, Glas, Keramik, Metall, Steinezeug. Alle inneren und äusseren Oberflächen sind mit natürlichen Werkstoffen erneuert. Der spezielle wärmedämmende Aussenputz, das System «Aqua Pura Vision», kommt ohne Algizide und Fungizide aus. Der mineralisch dickschichtige Putz nimmt die Feuchtigkeit kontinuierlich auf, speichert sie und gibt sie wieder ab.





2-Zimmerwohnung Attikageschoss



2,5-Zimmerwohnung Regelgeschoss

Durchblicke und Ausblicke > Die Architektinnen legten innerhalb der Schottenstruktur die 1-Zimmerwohnungen zu 2,5-Zimmerwohnungen zusammen. Dadurch entstanden Wohnungen, die sich über die ganze Gebäudetiefe erstrecken. Wohnungen, die eine belebte Strassen- und eine ruhige Gartenseite bieten. Die Geschoss-Wohnungen besitzen sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite eine Loggia. Im Innern verbindet eine Gangzone den Schlafraum im Norden mit dem Wohnraum im Süden, bleibt die Schiebetüre offen, ist die ganze Raumtiefe erlebbar. Die Küche befindet sich in einer offenen Nische und ist mit einem Südfenster ausgezeichnet belichtet. Die gut gegliederten Grundrisse ermöglichen interessante Durchblicke und Ausblicke. Die Wohnungen im Gartengeschoss verfügen über einen privaten Sitzplatz mit Blick ins Grüne. Die vier neuen Wohnungen im Attikageschoss erhalten durch den Rücksprung je eine Terrasse im Norden und eine im Süden mit Seeblick. Die grosszügige Aussenfläche und die grossen Fensterfronten kompensieren die eher knappen Nutzflächen in den Dachaufbauten.



Raumprogramm

19 Alterswohnungen 1,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen
Spitex-Büro / HW-Werkstatt



Grundmengen		SIA 416 2003	
Geschossflächen	GF	m2	2'357
Aussengeschossflächen	AGF	m2	255
	GF+AGF	m2	2'612
Hauptnutzflächen	HNF	m2	1'307
Gebäudevolumen	GV	m3	6'571

Anlagekosten

inkl. MwSt.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	367'583
BKP 2	Gebäude	Fr.	4'443'417
BKP 4	Umgebung	Fr.	37'356
BKP 5	Nebenkosten	Fr.	409'388
BKP 9	Ausstattung	Fr.	11'860
	Total Anlagekosten	Fr.	5'269'603

Kennwerte

BKP 1-9	/ GF	Fr.	2'236
BKP 1-9	/ GF+AGF	Fr.	2'017
BKP 1-9	/ HNF	Fr.	4'032
BKP 1-9	/ GV	Fr.	802
BKP 2	/ GF	Fr.	1'885
BKP 2	/ GF+AGF	Fr.	1'701
BKP 2	/ HNF	Fr.	3'400
BKP 2	/ GV	Fr.	676

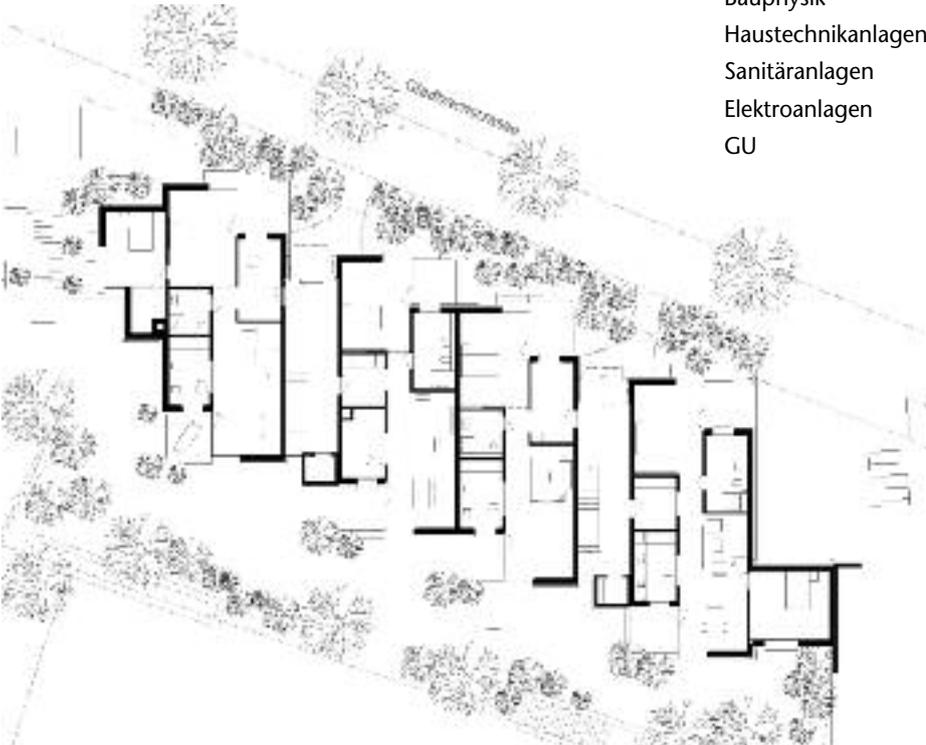


Planungsteam

Bauträgerschaft
Architektur

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
Chebbi Thomet Architektinnen ETH SIA
GmbH, Zürich

Baumanagement bosshard und partner ag, zürich
Landschaftsarchitektur Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau-Berlin
Baustatik Born Partner AG, Kilchberg
Bauphysik Bernard Braune, dipl. Phys. ETH/SIA, Binz
Haustechnikanlagen HLMüller + Pletscher AG, Winterthur
Sanitäranlagen Bösch AG, Unterengstringen
Elektroanlagen Elkom Partner AG, Chur
GU Implenia Generalunternehmung AG





Siedlung Gladbachstrasse

Zürich Fluntern

Gladbachstrasse 126, 128

8044 Zürich

Die Siedlung Gladbachstrasse entstand 1971 nach den Plänen des Architekten Erwin Bürgi. Mit der Erneuerung der Liegenschaft machen **Dalila Chebbi und Claudia Thomet, Architektinnen ETH/SIA** deren städtebauliche Qualität wieder sichtbar. Die spezielle Staffelung der Fassaden interpretieren sie als zusammenhängende Gebäudeeinheiten, welche die ganze Gebäudetiefe von Norden nach Süden durchstossen. Diese durchgehende Raumtiefe ist in den neuen Wohnungen erfahrbar.

Stiftung Alterswohnungen

der Stadt Zürich SAW

Grüngasse 19, 8026 Zürich

www.wohnenab60.ch