

Kreis

8

Siedlung Seefeldstrasse

Zürich Riesbach
Seefeldstrasse 50/52
Werkgasse 6
8008 Zürich

Neubau
November 2010 bis
Dezember 2012



Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich SAW



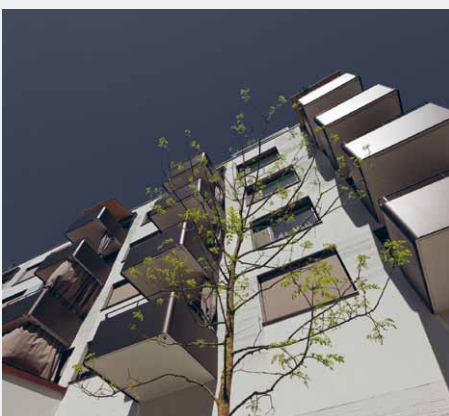
Ytstads Arkitektbyrå
Arkitektbyrå



Hintergrund und Zielsetzung › Die Einbettung in das Seefeldquartier, die speziellen Anforderungen der Quartiererhaltungszone sowie der schlammige Baugrund stellten den Zürcher Architekten Beat Jaeggli vor grosse Herausforderungen. Durch den kaum belastbaren Untergrund und den hohen Grundwasserspiegel durch die Nähe zum Zürichsee waren die Tiefbauarbeiten ein technisch anspruchsvolles Unterfangen. 75 Tonnen wogen die Bohrgeräte, welche Pfähle bis zu 26 m tief in den Boden bohrten, um das Fundament für die Baugrube zu erstellen und diese gegen das eindringende Wasser abzudichten. Der Quartierverein Riesbach wurde frühzeitig in die Planung einbezogen und befürwortete das Neubauprojekt. Entstanden ist eine neue Siedlung mit 28 Wohnungen und 4 Gewerberäumen im Minergie®-Standard.



Architekturkonzept › Der Neubau besteht aus zwei Gebäudeteilen: einem fünfgeschossigen Rand- und einem zweigeschossigen Hofgebäude. Fantasievoll setzt der Bau die für das obere Seefeld typische offene Blockrandbebauung fort und nimmt Bezug auf die charakteristischen Dachlandschaften des Quartiers. Die Gebäudeerschliessung für die Wohn- und Gewerberäume erfolgt entlang der städtischen Strassenräume. Direkt an der Seefeldstrasse und der Werkgasse liegend, bieten die Hauseingänge einen kleinen geschützten Vorplatz. Elektrische Schiebetüren führen in die Eingangshallen, welche eine Sitzgelegenheit und ein Fenster mit Ausblick zur Strasse anbieten. Ein Fenster zu den angrenzenden Läden gewährt eine zusätzliche optische Verknüpfung. Die drei Treppenhäuser der Anlage sind im Erdgeschoss miteinander verbunden und führen zum Gemeinschaftsraum. Dieser optisch wie akustisch offene Raum macht nicht nur seine Benutzung, sondern auch den angegliederten Aussensitzplatz zur Begegnungszone und fördert die Zusammengehörigkeit der Bewohnenden.



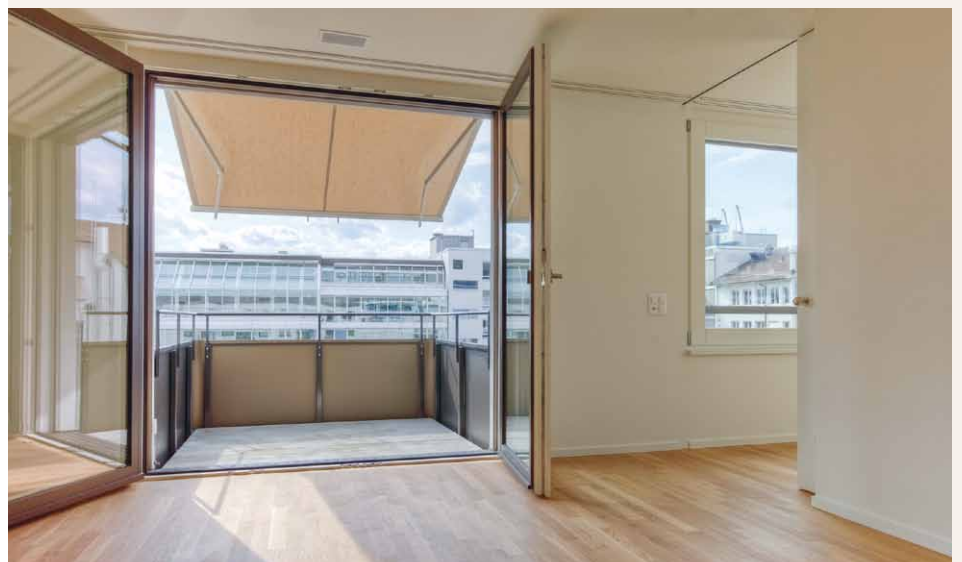


Wohnungen › Insgesamt sind 28 Wohnungen mit 2 bis 3,5 Zimmern in den Ober- und Dachgeschossen des Rand- und Hofgebäudes untergebracht. Das Regelgeschoss des Randgebäudes erfüllt durch zweiseitig ausgerichtete Wohnungen zum begrünten Hof hin die Bedürfnisse nach Rückzug und Ruhe und bietet zur Seefeldstrasse hin Ausblick auf das rege Quartierleben. Dies wird räumlich erlebbar und widerspiegelt sich in der funktionalen Unterteilung in lärmempfindliche und lärmunempfindliche Räume. Die mittlere Wohnung im dreibündigen Treppenhaus erhält durch das leichte Abdrehen des Treppenhauses und als Kompensation zur fehlenden zweiseitigen Ausrichtung eine Verbreiterung zur Hoffassade hin. Die grosszügigen Bäder weisen neben Dusche auch eine Badewanne auf. Balkone ergänzen die Wohnungen mit einem privaten Aussenraum zum Hof. Auch die Wohnungen unter dem Dach des Randgebäudes sind zweiseitig ausgerichtet und besitzen im ersten Dachgeschoss ausserdem einen Wohnraum mit grosser Lukarne, welche den fehlenden Balkon ersetzt. Im Hofgebäude ordnen sich die Wohnungen um einen inneren Erschliessungskern an. Aufgrund der grossen Gebäudetiefe wird Tageslicht mit Oberlichtern in die Küchen geführt.

Gewerberäume › Die überhohen Gewerberäume an der Seefeldstrasse bieten viel Flexibilität im Grundriss und eine repräsentative Adresse. Der Gewerberaum im Hofgebäude gewinnt durch die Aufwertung der Werkgasse mit neu erstelltem Trottoir, die dreiseitige Belichtung und den Blick in den kleinen Park des Innenhofs an zusätzlicher Attraktivität.

Aussenraum › Die Freiraumgestaltung ist zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Beat Nipkow entstanden. Gezielt wurde eine Hinterhofqualität mit Ruderalvegetation gefördert. So bilden die verschiedenartigen, versickerungsfähigen Belagsflächen zusammen mit den sich sukzessive verändernden Begrünungsstrukturen am Rand den Charakter des Ortes. Aus den Vegetationsflächen entspringen Sträucher und Stauden «kontrolliert unkontrolliert» im Wechsel der Jahreszeiten.

Aussenfassade › Der Verputz der Fassade reiht sich in die im Seefeld vorherrschenden Fassadenmaterialien ein. Der grosse Baukörper wird in Sockel, Mittelteil und Dach gegliedert. Im Bereich der Seefeldstrasse ist das Erdgeschoss zweischalig in Sichtbeton ausgebildet. Putzfelder mit Besenstrich in verschiedenen Richtungen erzeugen Lichtreflexe, welche die Fassadenflächen spielerisch aufbrechen und schmücken. Der naturweisse Putz vermag das Licht im Strassenraum zu halten und, zusammen mit den bronzenen Holz-Aluminium-Fenstern, die quartiertypische Stimmung weiterzutragen. Die Tafeln der Kupferdächer übernehmen die Proportionen der Fassadengliederung; damit wird das Gebäudevolumen als kompakte Einheit wahrgenommen. Das Kupfer gleicht sich mit der Zeit farblich den umliegenden Ziegel- und Schindeldächern an. Die tragende Dachstruktur bildet ein konventionell erstelltes Holzsparren-Dach.



Raumprogramm

28 Alterswohnungen mit 2 bis 3,5 Zimmern
Gemeinschaftsraum mit Spitex-Büro, Hauswart-Werkstatt
und 4 Gewerberäumen

Grundmengen

			SIA 416 (2003)
Geschossflächen	GF	m ²	4'207
Aussengeschossflächen	AGF	m ²	152
	GF+AGF	m ²	4'359
Hauptnutzflächen	HNF	m ²	2'416
Gebäudevolumen	GV	m ³	13'208

Anlagekosten

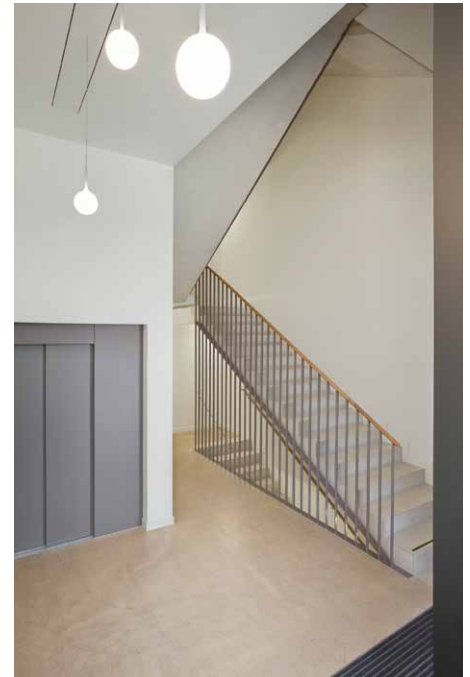
			inkl. MwSt.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'947'646
BKP 2	Gebäude	Fr.	11'441'649
BKP 4	Umgebung	Fr.	265'311
BKP 5	Nebenkosten	Fr.	1'293'595
BKP 9	Ausstattung	Fr.	23'002
	Total Anlagekosten	Fr.	14'971'203

Kennwerte

BKP 1-9	/ GF	Fr.	3'559
BKP 1-9	/ GF+AGF	Fr.	3'435
BKP 1-9	/ HNF	Fr.	6'197
BKP 1-9	/ GV	Fr.	1'133
BKP 2	/ GF	Fr.	2'720
BKP 2	/ GF+AGF	Fr.	2'625
BKP 2	/ HNF	Fr.	4'736
BKP 2	/ GV	Fr.	866

Planungsteam

Bauträgerschaft	Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
Architektur	Beat Jaeggli Architekt, Zürich
Baumanagement	HSSP GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur	Nipkow Landschaftsarchitektur BSLA SIA, Zürich
Bauingenieur	APT Ingenieure GmbH, Zürich
HLS-Ingenieur	EN/ES/TE AG, Zürich
Elektroingenieur	Schmidiger + Rosasco AG, Zürich
Bauphysik	Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich
Geologie	Gysi Leoni Mader AG, Zürich



Kreis



Siedlung Seefeldstrasse

Zürich Riesbach

Seefeldstrasse 50/52

Werkgasse 6

8008 Zürich

28 Alterswohnungen und 4 Gewerberäume umfasst der Neubau mitten im Seefeldquartier. Die zentrale Lage, die Einbettung ins Quartier, die speziellen Anforderungen der Quartiererhaltungszone sowie der schlammige Baugrund stellten den **Architekten Beat Jaeggli**, den Gewinner des Architekturwettbewerbs 2007, vor grosse Herausforderungen. Das Siegerprojekt ist im Minergie®-Standard gebaut und nicht nur städtebaulich ein Gewinn, sondern auch eine Neuinterpretation der quartiertypischen Architektur.

**Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich SAW**

Feldstrasse 110, 8026 Zürich

www.wohnenab60.ch