



Werk, bauen + wohnen

Ersatzwohnbau

20 Jahre Verdichtung in Zürich

Halbherzige Verstärkung
Der Wandel in Zahlen
Fünf ausgewählte Beispiele
und: zweimal Umbau in Freiburg und Bern

9 – 2018

Construction de remplacement
Replacement Housing



CHF 27.- / EUR 23.- 9 770257 933000

Kopf am Platz

17 Bombach Steib & Geschwentner Architekten



Das Gebäude der 1987 von Norbert De Biasio und Markus Scherrer erstellten Tram-Endhaltestelle war für lange Zeit das einzige Indiz, dass am nordwestlichen Stadtrand von Zürich so etwas wie ein Ort entstehen könnte. Der Eindruck des leeren Raums wurde vor dem Ersatzneubau durch eine riesige Stützmauer am Platz verstärkt, über der die dreigeschossigen Häuschen der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg wie Zwerge das Nicht-Geschehen in der Gartenstadt zu kommentieren schienen. Dabei kennt die Gegend auch einen anderen Massstab: Ein imposantes Scheibenwohnhaus aus den 1970er Jahren stemmt sich mit der schmalen Seite gegen die Hauptstrasse, stadteinwärts bilden die Grossbauten des Pflegezentrums ein Ensemble.

Mit ihrem Wettbewerbsprojekt ergriffen Jakob Steib und Michael Geschwentner die Chance, hier mit einer Siedlung Städtebau zu machen. Dabei ersetzten sie die zwanzig kleinen Siedlungshäuser mit fünf neuen Volumen und überbauten kurzerhand die öffentliche Quartierstrasse. Die entscheidende Setzung ist ein markanter Kopfbau, der als Scheibe den Platz beherrscht und neben Wohnungen einen Grossverteiler sowie Büros und Alterswohnungen anbietet.

Der markante Bau befestigt die Raumkante am Platz, der Coop ist von diesem aus ebenerdig zugänglich. Nach hinten hangaufwärts schliesst ein flacheres Gebäude an, das gegenüber der ansteigenden Kantonsstrasse und der Anlieferung als Lärmriegel dient und Atrium-Wohnungen birgt. Dieser Bauteil gibt auch die Richtung für die stadteinwärts parallel laufenden Zeilenbauten vor.

Diese wirken trotz siebenspännigem (!) Grundriss nie gross oder gar schwerfällig, im Gegenteil: Durch die gestaffelte Situierung quer zum Hang scheinen sie schon immer zur durchgrüneten Stadt gehört zu haben – ein Umstand, der auch von den heutigen Mietern sehr geschätzt wird. Die Wohnungen richten sich entsprechend mit grossen Balkonen stark auf den Aussenraum aus und bieten alle Aussicht hinunter ins Limmattal. Der Kopf am Platz und die Zeilen im Grünen bringen so das Beste der hier vorhandenen Welten zusammen. — *Tibor Joanelly*



Der Aussenbezug ist direkt, grosszügig und räumlich differenziert. Trotz knappem Budget will kein Mief aufkommen.
Bild: Roger Frei



Aus Gartenstadt-Häuschen wurde Stadt: In Gelb die dreigeschossigen Vorgängerbauten der Genossenschaft.

Adresse

Frankentalerstrasse 20–28, 8049 Zürich

Bauherrschaft

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg (BSH)

Architektur

Steib Geschwenter Architekten, Zürich

Projektleitung: Gabriela Weber

Fachplaner

Landschaftsarchitektur:

Albiez de Tomasi, Zürich

Tragwerk: Thomas Boyle + Partner, Zürich

Generalunternehmung

HRS Real Estate, Zürich

Bausumme total (inkl. MWSt.)

CHF 74 Mio. (inkl. Bauherrenleistungen, Finanzierung)

Gebäudevolumen SIA 416

96 977 m³

Geschossfläche SIA 416

30 689 m² (oberirdisch 24 123 m²)

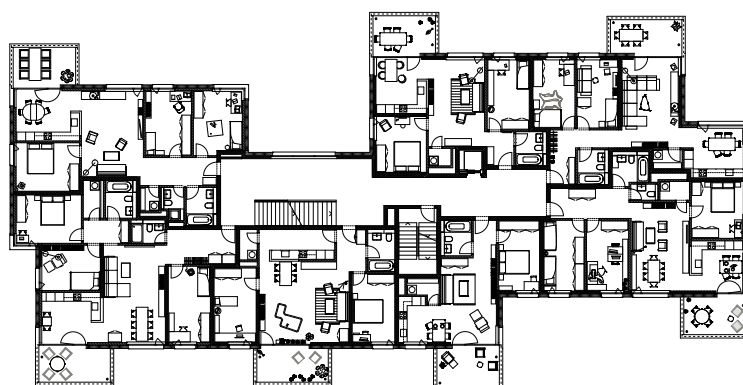
Energie

Minergie, Erdsonden-WP, Photovoltaik

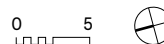
Chronologie

Wettbewerb: 2009, Planungsbeginn: 2010,

Bezug: 2015/2017



Regelgeschoss



Arealfläche

17 251 m²

Ausnutzungsziffer

W2: 0.9/W3: 1.2 (vor Abbruch: 0.24/0.76)

Bewohnerzahl

360+ (vier Jahre vor Abbruch: ca. 170)

Wohnungen

161 Wohnungen (vor Abbruch: 95)

6 1 ½ (35–54 m²)

31 2 ½ (51–74 m²)

61 3 ½ (73–95 m²)

59 4 ½ (99–138 m²)

5 5 ½ (124 m²)

Andere Nutzungen

2 Gemeinschaftsräume, Kita, Kindergarten, Büros, Gewerbe, Grossverteiler

Typischer Mietzins

4 ½ Zimmer (100 m²) 1950 CHF

