



© von Ballmoos Krucker Architekten

Ersatzneubau «Letzigraben»

Zürich Wiedikon

Die **Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE)** wurde 1944 gegründet und hat heute 18 Siedlungen mit über 1'000 Wohnungen vor allem in der Stadt Zürich, in Egg, im Limmat- und im Furtal. Für den Zeitraum 2017 bis 2026 wurde ein Erneuerungsplan erarbeitet, der den Ersatz der Gründersiedlung «Letzigraben» im Zeitraum 2017 bis 2019 vorsieht. Die Generalversammlung stimmte dem Antrag für den Ersatzneubau bereits 2013 zu.

Die Siedlung liegt direkt östlich der Strasse Letzigraben, nördlich befindet sich in fussläufiger Distanz die Badenerstrasse sowie das Stadion Letzigrund. Direkt nördlich grenzt ein städtisches Grundstück an, auf dem die Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben (SGWL) zeitgleich ein städtebaulich und gestalterisch in die SGE-Siedlung integriertes Wohnhaus errichtet. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich südwestlich das Freibad Letzigraben und daran angrenzend die Sportanlage Utogrund. Südlich sind der Friedhof Sihlfeld und die Stadtgärtnerei angesiedelt. Insgesamt ist die Umgebung von viel Grün geprägt. Direkt östlich angrenzend befindet sich die von Stadtbaumeister A.H. Steiner geplante städtische Siedlung mit dem von G. und P. Ammann entworfenen öffentlichen Park «Heiligfeld» mit prächtigem Baumbestand. Die Anlage ist im Inventar Denkmalschutz gelistet.

Baubeginn für den Ersatzneubau war Herbst 2016. Vor dem Abriss der vier Zeilenbauten wurden die 72 Wohnungen für acht Monate an das Jugendwohnnetz (JUWO) zwischenvermietet. Der Neubau stellt 90 Wohnungen und insgesamt 1800 m² gewerblich genutzte Flächen (inkl. Pflegewohnung) bereit.

Eine Tramhaltestelle (Letzigrund) befindet sich nördlich an der Badenerstrasse, südlich verkehren Tram- und Buslinien ab Haltestelle Hubertus. Diese Anschlüsse gewährleisten die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Infrastruktureinrichtungen, z. B. am Albisriederplatz (Migros, Coop, Drogerie, Post, Geldautomat, Apotheke). Entlang der Badenerstrasse in fussläufiger Distanz gibt es diverse Mobility-Carsharing Stellplätze. Schulen (Albisriederplatz und Utogrund) und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden (Utogrund, Brahmstrasse), eine Kindertagesstätte entsteht direkt in der Siedlung selbst.

17. MAI 2019



Konzept und Zielsetzung



Aus dem selektiven Projektwettbewerb gingen von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich, (neu: von Ballmoos Partner Architekten AG) mit dem Projekt «am Park – im Park» als Sieger aus zehn Teams hervor. Gemäss der städtebaulichen Idee von Stadtbaumeister Steiner für das Heiligfeld entwarfen sie zwei mehrfach abgewinkelte Gebäude, die die bestehenden Gebäudegruppen um den Park stimmig ergänzen. Es entsteht der Eindruck, dass die neuen Gebäude im Park stehen. Die Anordnung der sieben- bis achtgeschossigen Gebäude vermeidet Frontalitäten, lässt die Parkbäume als Gegenüber zur Wirkung kommen und fördert den Privatheitsgrad von Wohnung und Balkon. Die Mehrheit der Wohnungen ist dreiseitig ausgerichtet und hat natürlich belichtete Bäder. Alle Wohnungen verfügen über eine Veranda, sind rollstuhlgängig und über natürlich beleuchtete Treppenhäuser mit Liften erschlossen.

Im Erdgeschoss sind halböffentliche Nutzungen untergebracht, so dass ein Übergang zum öffentlichen Park hergestellt wird. Die Häuser stehen auf robusten Pfeilern, so dass das Erdgeschoss markant betont wird. In den oberen Geschossen zeigen sich die Fassaden dann ruhig und flächig, als Hintergrund und Fassung für die grossen Bäume.

Trotz markant erhöhter baulicher Dichte entstehen einzigartige Aussenraumqualitäten, für dessen Gestaltung zusätzlich die Münchner Landschaftsarchitekten Keller Damm Roser beigezogen wurden.

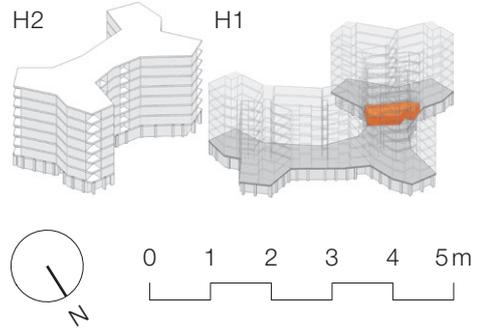
Die SGE stellt in der Siedlung «Letzigraben» insgesamt 90 Wohnungen für Familien, andere Haushaltsformen mit Kindern und für Ein- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder aus allen Al-

tersgruppen bereit. Acht weitere Wohnungen wurden zu einer Pflegewohngruppe zusammengelegt. Der breite Wohnungsmix setzt sich aus 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen zusammen. 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen sind mit insgesamt rund 60 % am häufigsten vertreten, kleinere Wohnungen mit 1.5 bis 2.5 Zimmern machen rund 20 % aus. Für grössere Familien werden elf 5.5-Zimmer-Wohnungen angeboten. Daneben entstehen sechs zumietbare Zimmer mit Dusche und WC, zwei Gästezimmer mit Dusche und WC, eine Gästewohnung sowie rund 1800m² gewerblich genutzte Flächen (inkl. Pflegewohnung). In Haus 1 gibt es einen Gemeinschaftsraum für die ganze Siedlung und Räume für die neue Geschäftsstelle der SGE. In Haus 2 wird das Erdgeschoss grösstenteils an eine Kindertagesstätte vermietet, die darüberliegenden Geschosse werden von einer Pflegewohngruppe belegt.

Eine Tiefgarage für die Gebäude der SGE und das Haus der SGWL stellt 70 Autoabstellplätze (47 SGE, 23 SGWL) sowie 7 Mofa-/Motorradplätze zur Verfügung. In der Siedlung sind 272 mehrheitlich gedeckte Veloabstellplätze vorhanden.

Die Siedlung ist ökologisch auf dem neuesten Stand: Beide Gebäude entsprechen dem Minergie-P-Eco-Standard und verfügen über Grundwasser-Wärmepumpen und Nachströmlüftungen. Im Sommer kann das Bodenheizsystem zur kostenlosen Klimatisierung («Free Cooling») genutzt werden. Auf den Dächern wird eine Photovoltaikanlage installiert.

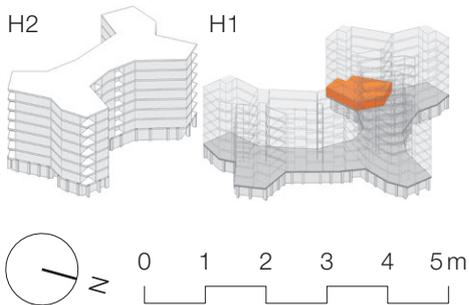
Grundrissbeispiele

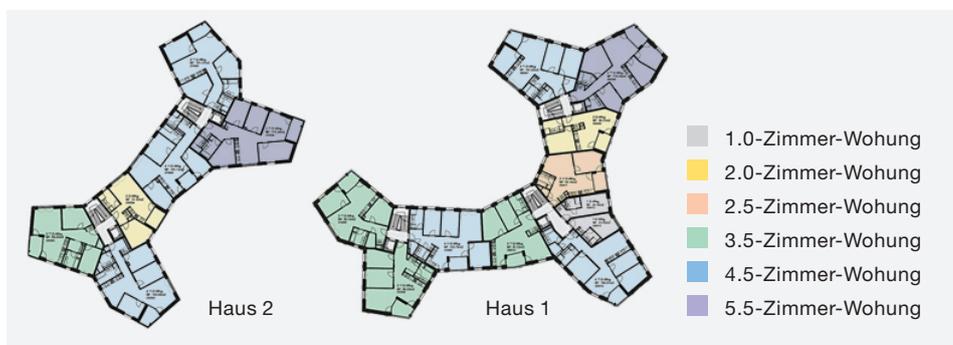


2-Zimmer-Wohnung mit 58 m²
plus Loggia 5 m², CHF 1'300.– netto
(zzgl. CHF 144.– NK)



4.5-Zimmer-Wohnung mit 102 m²
plus Loggia 5 m², CHF 1'900.– netto
(zzgl. CHF 154.– NK)





© von Ballmoos Krucker Architekten

Wohnungsspiegel

Mtl. Mieten ohne NK in CHF

90 Wohnungen (inkl. Gäste- und Pflegewohnung), 1 Kindertagesstätte, 8 Zusatzzimmer, 1 Gemeinschaftsraum, Gewerbe

Miete je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard ca.

2	1.5-Zimmer-Wohnungen	50 m ²	1100.–
11	2.0-Zimmer-Wohnungen	55 m ²	1200.–
6	2.5-Zimmer-Wohnungen	63 m ²	1300.–
25	3.5-Zimmer-Wohnungen	82 m ²	1600.–
35	4.5-Zimmer-Wohnungen	103 m ²	1900.–
11	5.5-Zimmer-Wohnungen	119 m ²	2250.–

(1/3 der Wohnungen sind subventioniert, Reduktion ca. 20 % des Mietzinses)

8	Zusatzzimmer	25 m ² Nutzfläche	
5	gewerblich genutzte Räume	57–92 m ²	280.–/m ² /Jahr
47	Tiefgaragenplätze		180.–
7	Motorradabstellplätze		25.–
272	Veloabstellplätze (davon ca. 150 gedeckt)		

Anteilkapital

Zusatzzimmer	2'000.–
1.5-Zimmer-Wohnung	4'400.–
2.0-Zimmer-Wohnung	6'000.–
2.5-Zimmer-Wohnung	7'000.–
3.5-Zimmer-Wohnung	8'000.–
4.5-Zimmer-Wohnung	9'000.–
5.5-Zimmer-Wohnung	10'000.–

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich
BEARBEITUNG: Susanna Strotzer und Andreas Gysi (*Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Christian Zopfi (SGE)
GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

Disclaimer

Die Informationen dieses Datenblattes stammen aus unterschiedlichen Quellen: Angaben des Bauträgers sowie des Architekturbüros. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat eine grobe Plausibilisierung der Angaben vorgenommen. Der Regionalverband bürgt nicht für die Richtigkeit der Angaben.

Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416)	54'881 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	15'444 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	13'347 m ²
Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	11'299 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	10'202 m ²
Fläche Wohnen ca.	8'400 m ²
Fläche Zusatzzimmer ca.	202 m ²
Fläche Gemeinschaftsraum ca.	80 m ²
Fläche Kindertagesstätte ca.	320 m ²
Fläche Gewerbe ca.	450 m ²
Fläche Geschäftsstelle SGE ca.	350 m ²

Erstellungskosten BKP 1–5 Total (inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	48.67 Mio.
Erstellungskosten BKP 1–5, ohne Parkierung	46 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m ² HNF 4'500.–
Benchmark HNF/GF gesamt	66 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	76 %
Ø Netto-Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	210.–
Grundstück im Eigentum (seit 1946)	9'063 m ²

Projektorganisation

Bauherrschaft

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE)

Architektur

von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich
 (vertreten durch von Ballmoos Partner Architekten, Zürich)

Baumanagement

GMS Partner AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

von Ballmoos Krucker Architekten, Keller Damm Roser
 Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, D-München (Wettbewerb und Projekt), Andreas Geser Landschaftsarchitekten (Ausführung, Bauleitung)