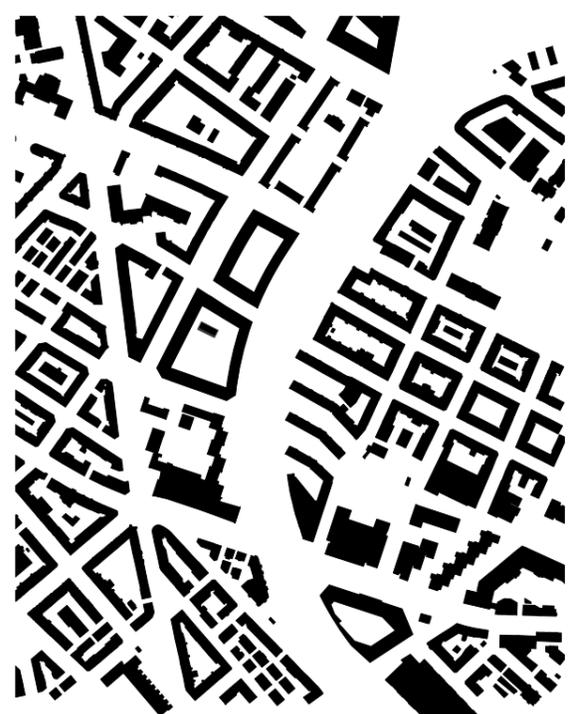


DACHAUFSICHT 1:500



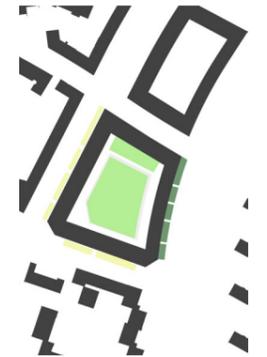
BLICK VOM ANNY-KLAWA-PLATZ



SCHWARZPLAN 1:2'500



VEGETATION



ZONIERUNG

ÖFFENTLICHKEITSGRAD UND GEMEINSCHAFT

Das Gebiet rund um den Bullingerplatz wird geprägt durch grosse Wohnbauten der gemeinnützigen Bauträger, welche durchgehend als strassenbegleitende Blockrandbebauungen mit innenliegenden Wohnhöfen ausgebildet sind. Obwohl sich alternierend Blockrandbebauungen mit offeneren Strukturen und geschlossene Wohnhöfe abwechseln, sind die Wohnhöfe eher von intimeren Charakter. Diese Wohnhöfe gehören den Bewohnern, die Öffentlichkeit ist hier zu Gast. Dieser Aspekt verbunden mit dem Bedürfnis der Auftraggeber nach einem siedlungstypischen Charakter des Wohnhofes, wurde nun in der Weiterbearbeitung aufgenommen und weiterbearbeitet.

Das Projekt sieht einen Blockrand mit einem geschlossenen Wohnhof vor, welcher über vier Zugänge erschlossen wird. Die Durchgänge verbinden den Innenhof mit dem Strassenraum und ermöglichen eine informelle Durchwegung durch den Innenhof. Der Hauptdurchgang beim Anny-Klawa-Platz ist dabei überhöht ausgebildet. Die Abrückungen an den südlichen Ecken ermöglichen eine Orientierung des Neubaus zum Quartiersplatz Anny-Klawa-Platz und über den Seebahngarten zur Badenstrasse hin.

HOFRAUM MIT BAUMBESTAND

Der quartionsorientierte Hofraum wird über jeweils zwei Zugänge im Norden und Süden erschlossen. Dieser asphaltierte Erschliessungs- und Spielbereich verbindet den Stadtraum mit dem Hof und bildet im südlichen Teil einen Gemeinschaftsplatz aus. Er dient den Bewohnern als frei bespielbarer Ort für gemeinschaftliche Aktionen. Material für temporäre Feste kann aufgestellt werden. Ein in der Breite variierendes Betonband bildet den Übergang von der äusseren Belagfläche zur zentralen Rasenfläche mit seinem wertvollen Baumbestand. Es reagiert auf Höhenprünge des Raseninlays situativ entweder in Form einer Sitzstufe, als konventionelle Trittschwellen oder im südlichen Teil der Anlage als bündig anschliessende Fläche. Ein übergeordneter Aspekt des Konzepts liegt im Erhalt der Bäume. Die sanfte Terrainmodellierung des Raseninlays erfolgt, um den Erhalt der Baumgruppe zu gewährleisten. Die offene Rasenfläche kann frei bespielt werden und lädt zum Trolen und gemeinsamen Erleben ein. Ein rundes Wasserbecken in einer Betonscheibe dient als zentrales Gestaltungs- und Spielelement. Ein naturnaher Spielbereich mit einem Heckenkörper als Abschluss wird für den Aussenraum des Kindergartens vorgeschlagen. Den nördlichen Abschluss des Raseninlays bildet das Holzgebäude, welches auf einem Holzdeck steht. Die Konzeption der nachbarschaftlichen Beziehungen wird hier durch die Ausgestaltung von Gemeinschaftsgärten gestärkt.

NACHHALTIGKEIT UND STATIK

Aufgrund der klaren Gliederung kann von einem sehr wirtschaftlichen und effizienten Tragkonzept ausgegangen werden, welches die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft berücksichtigt. Die vertikalen Erschliessungen und die Wohnungstrennwände werden in Beton ausgeführt und tragen die Deckenlasten. Im Fassadenbereich übernehmen zusätzliche Holzstützen die Deckenlasten. Das Erdgeschoss wird auch im Fassadenbereich in Beton ausgeführt und kann so die Eingangshallen und Durchfahrten mit Stützen überspannen und Lasten der oberen Geschosse aufnehmen. Die Fassade wird mit Holzelementen inklusive den Fensterrahmen im Werk vorfabriziert an die Geschosdecken befestigt und anschliessend mit einem strukturierenden Betonstrich verputzt.

Auf den Dächern kann eine Photovoltaik-Anlage installiert werden. Aufgrund der hohen Dachlängsanteile ist diese von der Umgebung nicht einsehbar. Die Anlage deckt den Strombedarf für die Wärmepumpen und einen Teil des Betriebsstromes für das Gebäude zusammen mit dem Konzept einer Wärmeerzeugung durch das Grundwasser, besteht das Potenzial bereits heute die Anforderungen an ein Nearly-Zero-Energy-Building (NZEB) welche ab dem Jahre 2020 gefordert sein werden zu erfüllen.

DACHFORM UND HÖHENSTAFELUNG

Entlang der Kanzleistrasse und der Karl-Bürki-Strasse werden die Geschosse gestaffelt, während entlang der Seebahnstrasse und der Erlmannstrasse eine ruhige, einheitliche Geschosshöhe ohne etwaige Abstufungen angestrebt wird. Die Höhenstaffelung setzt sich im Inneren des Hauses fort, mittels zueinander halbgeschossig versetzten Wohnungen. Damit wird auch eine Hierarchisierung von hohen und niedrigen Räumen im Erdgeschoss erreicht und das Hochparterre für die Wohnungen entlang der Karl-Bürki-Strasse realisiert.

Die Fassade wird hierarchisiert und gegliedert, wobei die quartiersstypische Gliederung aufgenommen und ergänzt wird. Schmal stehende Fensterformate und kleine Balkone zum Ausstreten begleiten den Strassenraum. Eine übergeordnete Gliederung von Sockel, Fassade und einem starken Dachabschluss wird zu einer strukturierten Grösform überführt, welche identitätsstiftend und prägnant wirkt. Die Fassade wird mittels Lisenen und Balkonen gegliedert, der prägnante Dachabschluss wird mit einer feinen Wandverstärkung horizontal gestulmt. Die Höhenstaffelung und die beiden Abstufungen verstärken die ortsbaulichen Beziehungen und betten den Neubau in die Nachbarschaft ein.

STRASSENRAUM MIT VORZONEN

Das übergeordnete Alleenkonzept der Grün-Stadt Zürich wird aufgenommen und in der Erlmannstrasse und Seebahnstrasse mit jeweils einer Baumreihe, dem Rhythmus der Gebäudefassade folgend, gestärkt. Zur Karl-Bürki-Strasse orientieren sich die Freiraumanschlüsse zum Quartier. Auf der Baumebene werden diese mit den Typologien des Anny-Klawa-Platzes und der Gestaltung des östlichen Locherguts verbunden.

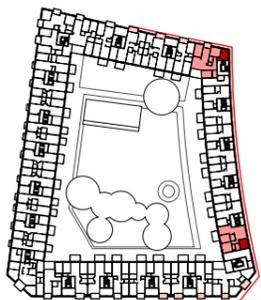
Die Vorzonen des Gemeinschaftsraumes wie auch der Atelierräume zur Erlmannstrasse und Karl-Bürki-Strasse, werden mit einer Chausseierung materialisiert. Blütenränder bilden einen blühenden Filter zwischen den privaten Vorzonen und dem Strassenraum und geben den Bewohnern ein jahreszeitliches Empfinden im Aussenraum. Mobile Sitzelemente stärken die Aktivierung der Vorzone für die Ateliernutzer. Zur Seebahnstrasse werden die Wohnheiten im Aussenraum von grünen Vorgärten mit Stauden und Sträuchern begleitet und wirken als Filter für die erdgeschossige Nutzung. Alle Vorzonen werden mit einer quartiersstypischen Sockelmauer abgeschlossen.

Insgesamt werden 12 Besucherparkplätze an den Hofzugängen angeboten. Die Platzierung der Velostellplätze erfolgt wohnungsnah vor den Hauseingängen sowohl zur Strasse, als auch im Hof.



SCHEMA STATIK
 - Tragende Betonkonstruktion
 - Holzstützen

SCHEMA STEIGZONEN
 - Steigzone Fort- / Ausserluft
 - Steigzone Zu- / Abfuhr
 - Steigzone Sanitär / Heizung



- Lärmloggia
 - Ausnahmebewilligung
 - Zimmer mit IGW-Überschreitung
- Total 13 Ausnahmebewilligungen - 6% (13/210)

LÄRMSCHUTZ UND WOHNQUALITÄT

Die Wohnungen wurden hinsichtlich den Lärmschutzanforderungen angepasst und nochmals optimiert, insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnqualität. Es sind allgemein durchgehende Wohnräume, mit lärmabgewandter Lüftungsmöglichkeit in den Innenhof, ausgebildet. Die notwendigen Durchgangsbreiten für die lärmabgewandte Lüftung wird an der Seebahnstrasse, inklusive der Eckwohnungen überall eingehalten. Entlang der Kanzleistrasse und der Karl-Bürkli-Strasse sind die Küchen strassenseitig angelegt, der Wohnbereich ist zum Hof orientiert. Bei den Wohnungen mit Ausnahmebewilligung ist die Mehrheit der lärmempfindlichen Räume lärmabgewandt orientiert. Ansonsten sind an der Seebahnstrasse alle Individualräume zum Hof hin orientiert. Damit können ökonomische Grundrisse mit der grösstmöglichen Orientierung zum Hof und einer hohen Wohnqualität angeboten werden.

GEMEINSCHAFT UND HOFANBINDUNG

Alle Treppenhäuser sind sowohl strassenseitig als auch vom Hof her erschlossen. An der Erismannstrasse werden je zwei Treppenhäuser über eine gemeinsame Eingangshalle erschlossen. Die Eingangshalle ist zugleich Adresse und Aufenthaltsraum und verknüpft, wie die Hofdurchgänge, die Strasse mit dem Innenhof. Aufgrund der separaten Entlüftung der Treppenhäuser, besitzt sie keine brandschutztechnischen Auflagen und kann vollumfänglich bespielt und möbliert werden. Die Eingangshalle ist Kommunikations- und Begegnungsraum in einem. Unmittelbar daneben befindet sich der Waschküchen, so dass die Eingangshalle zugleich auch der Wärraum für die Bewohner sein kann. Zusammen mit den Hofdurchfahrten und dem Innenhof fördert und unterstützt die Eingangshalle die nachbarschaftlichen Beziehungen.

WOHNUNGSTYOLOGIE

Mit Ausnahme der nordwestlichen Ecke sind die Wohnungen als Zweispänner erschlossen und organisiert. Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich durchgehend von Fassade zu Fassade und ist damit zweiseitig belichtet. Die grosszügigen Essküchen können auch zum Arbeiten und Wohnen genutzt werden. Die Wohnräume orientieren sich zum Hof, während an der Seebahnstrasse die Wohnräume von der Weitsicht über den Seebahngärten hinweg profitieren. Die Individualräume sind räumlich klar abgetrennt und über die mittlere Raumzone erschlossen. Hier befinden sich Nasszellen und Nebenräume. Die grossen privaten Aussenräume orientieren sich alle zum Hof. Die Wohnungen an der Erismann-, an der Kanzlei- und an der Karl-Bürkli-Strasse verfügen zudem noch über einen zweiten Balkon in den Strassenraum, um Ausblicke in die Strassenfluchten zu ermöglichen und die Lärmproblematik zu lösen.

WOHNUNGSSPIEGEL	Total	IST	SOLL
1.5 Zimmer A1	14	7%	5%
2.5 Zimmer A2	21	10%	10%
2.5 Zimmer B2	18	9%	10%
3.5 Zimmer A3	32	15%	15%
3.5 Zimmer B3	31	15%	15%
4.5 Zimmer A4	31	15%	15%
4.5 Zimmer B4	30	15%	15%
5.5 Zimmer B5	19	9%	10%
6.5 Zimmer A6	10	5%	5%
TOTAL	206		
Atelierwhg.	4		
TOTAL WOHNEN	210		
Sep. Zi.	7		
Atelier	21		



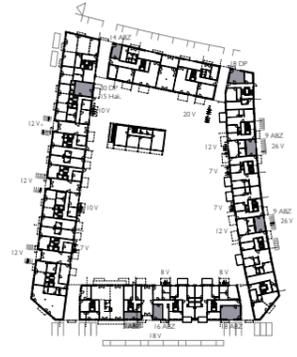
GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:200



GRUNDRISS 1.-4. OBERGESCHOSS 1:200



HOF-SITUATION



ERDGESCHOSS

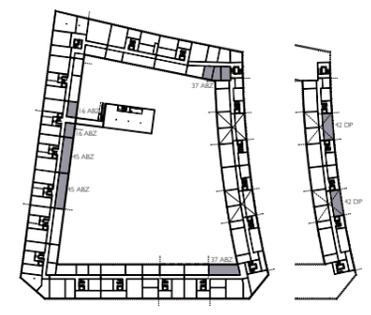
BEDARF

NACH PARKPLATZVERORDNUNG

Wohnen	1 PP / 40 m ² GF	567
Dienstleistung	1 PP / 300 m ² GF	5
Total Bedarf nach Parkplatzverordnung		572

NACH ABZ

pro Schlafzimmer Velo	488
Davon im EG (pro Whg. 1. ab 4 Zi. 2)	296
Rest im UG	192



UNTERGESCHOSS

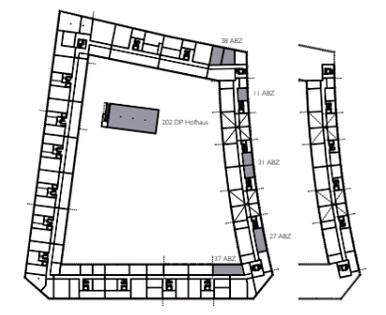
NACHWEIS

VELOSTELLPLÄTZE ERDGESCHOSS

Strassenseitig (oft genutzt / ungedeckt)	106	
Hofseitig (oft genutzt / gedeckt, ungedeckt)	101	
Veloräume (davon 69 ABZ-System)	132	
Velostellplätze Total Erdgeschoss		339

VELOSTELLPLÄTZE UNTERGESCHOSS

Veloräume (ABZ-System)	196	
Veloräume (Doppelparker)	84	
Velostellplätze Total Tiefgarten / Untergeschoss		280
Velostellplätze Total		619



UNTERGESCHOSS - OPTION

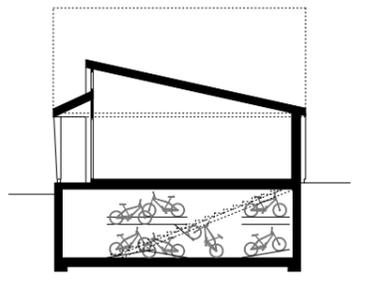
NACHWEIS OPTION

VELOSTELLPLÄTZE ERDGESCHOSS

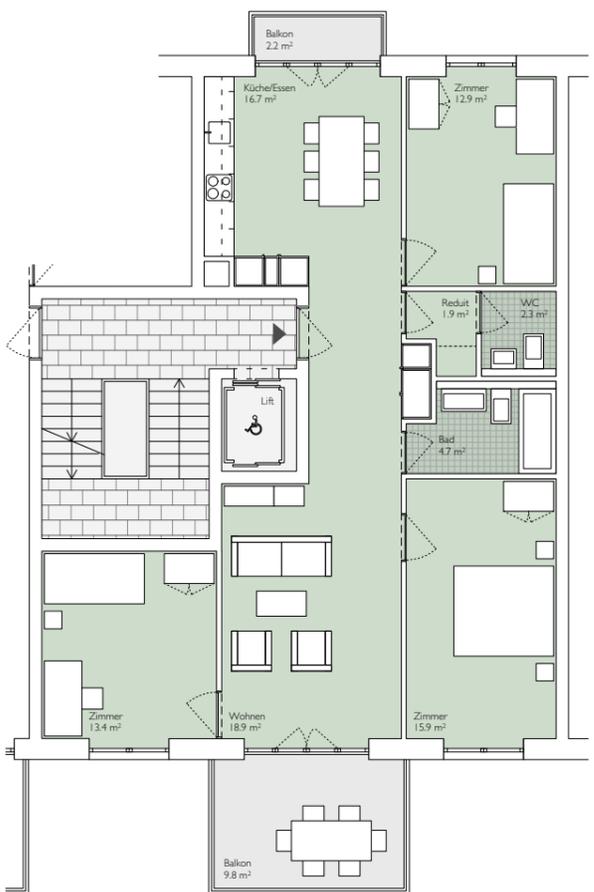
Strassenseitig (oft genutzt / ungedeckt)	106	
Hofseitig (oft genutzt / gedeckt, ungedeckt)	101	
Veloräume (davon 69 ABZ-System)	132	
Velostellplätze Total Erdgeschoss		339

VELOSTELLPLÄTZE UNTERGESCHOSS

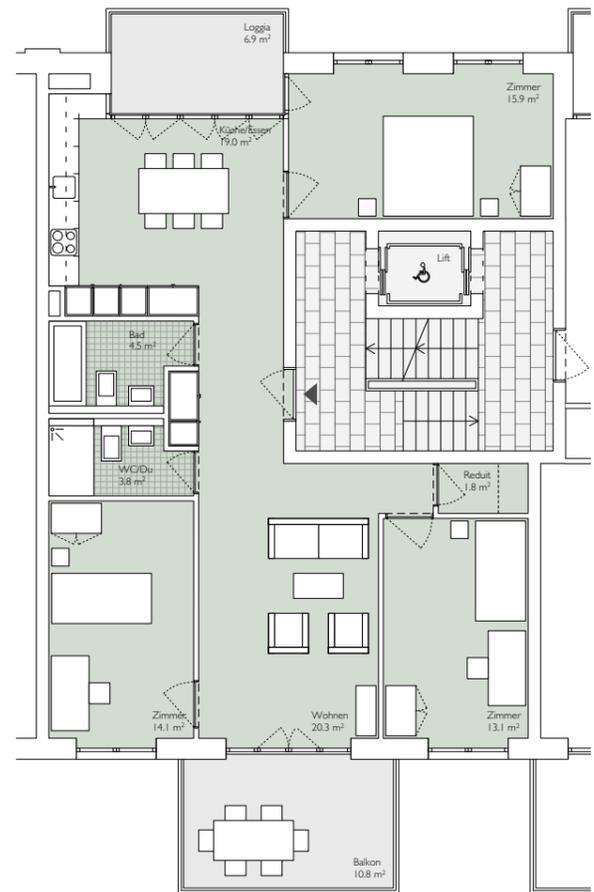
Veloräume (ABZ-System)	144	
Hofräume (Doppelparker)	202	
Velostellplätze Total Tiefgarten / Untergeschoss		346
Velostellplätze Total		685



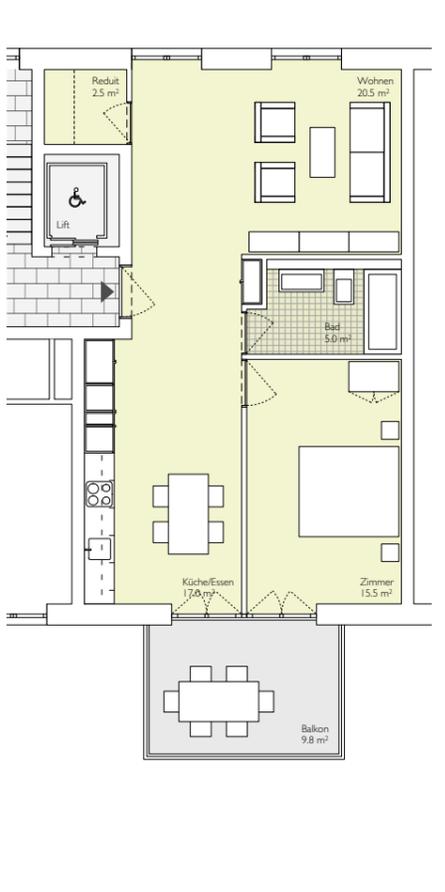
SCHEMASCHNITT HOFHAUS OPTION VELO 1:100



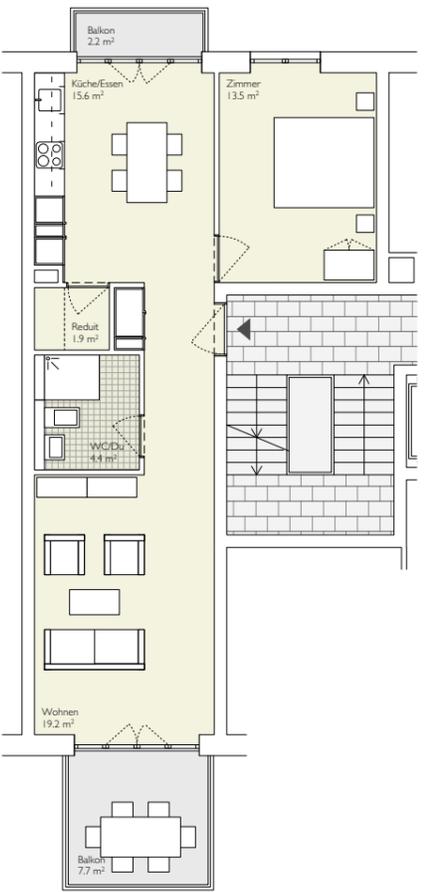
GRUNDRISS WOHNUNGSTYP A4 95.4 m² 1:50



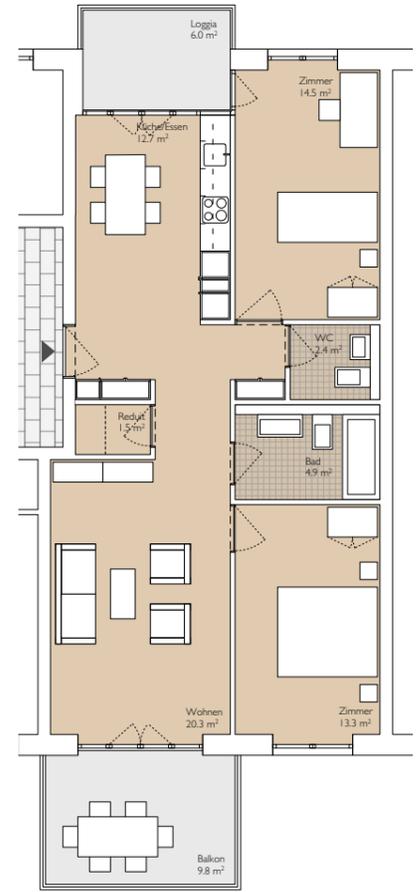
GRUNDRISS WOHNUNGSTYP B4 99.4 m² 1:50



GRUNDRISS WOHNUNGSTYP B2 64.9 m² 1:50



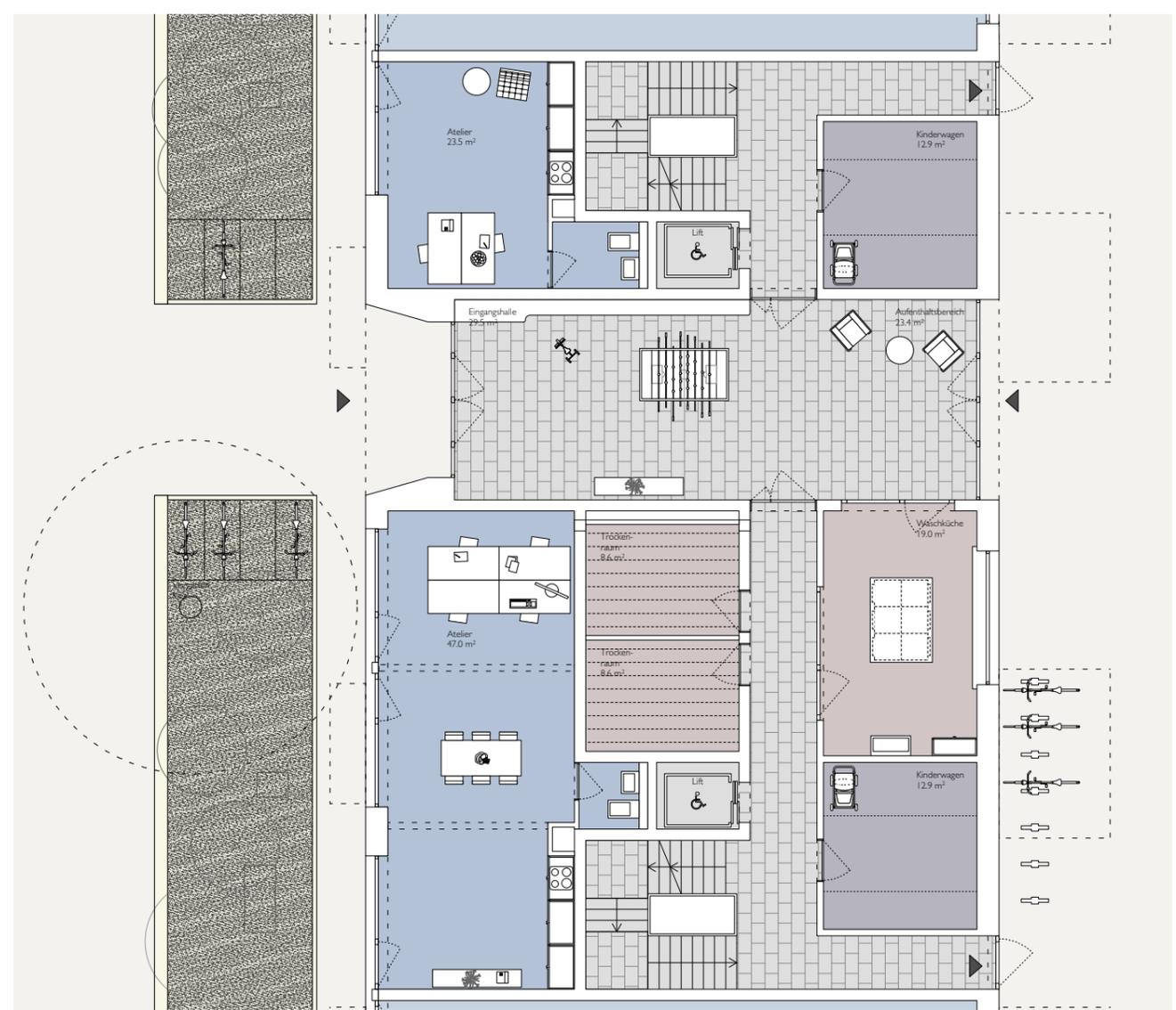
GRUNDRISS WOHNUNGSTYP A2 60.1 m² 1:50



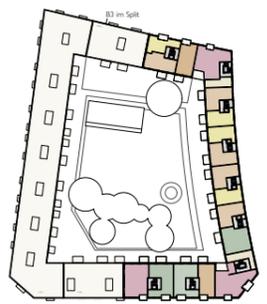
GRUNDRISS WOHNUNGSTYP B3 78.6 m² 1:50



WOHNRAUM 4.5 ZIMMERWOHNUNG B4

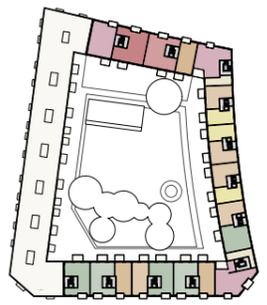


EINGANGSHALLE 1:50



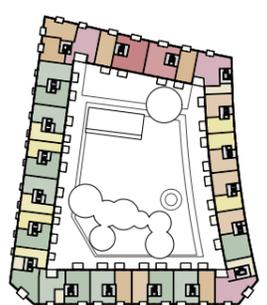
6. OBERGESCHOSS

A1	2
A2	1
B2	3
A3	5
B3	3
B4	3
B5	3
TOTAL	20 Whg



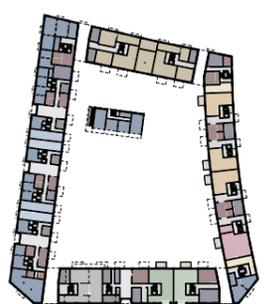
5. OBERGESCHOSS

A1	2
B2	3
A3	4
B3	4
B4	5
B5	3
A6	2
TOTAL	23 Whg



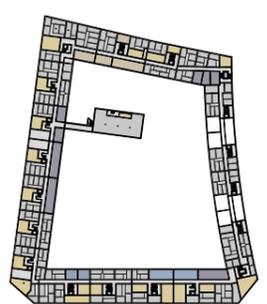
1. BIS 4. OBERGESCHOSS

A1	2
A2	5
B2	3
A3	5
B3	6
A4	8 (1.OG: 7 Whg)
B4	5
B5	3
A6	2
Sep.Z.	2 (1.OG: 1 Z.)
TOTAL	39 Whg / Geschoss



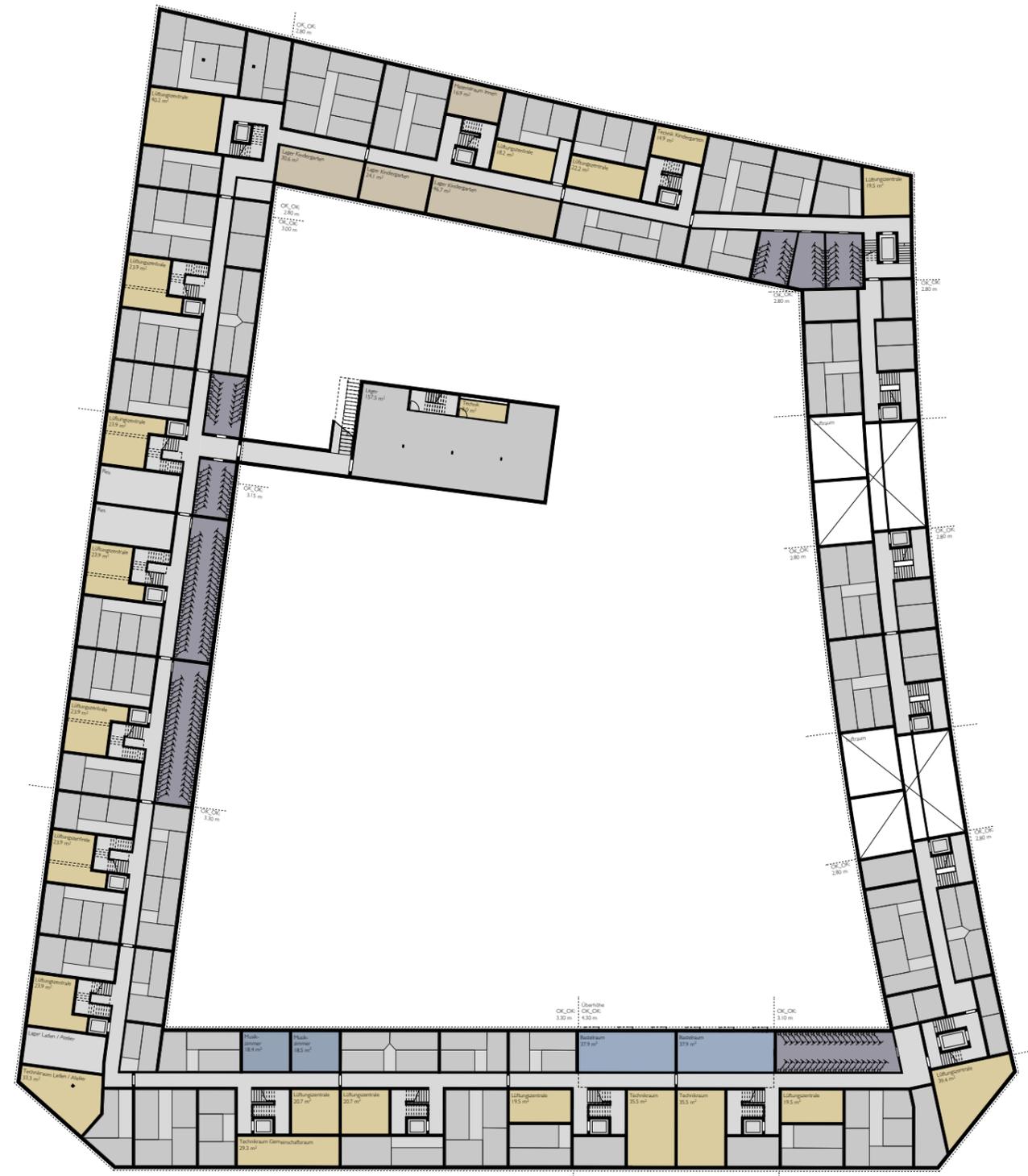
ERDGESCHOSS

A1	2
A3	3
B4	2
B5	1
Atelierrwhg.	4
Ateliers / Gewerbe	21 (+ 1x Hauswart + 1x Gärtner)
Gemeinschaftsräume	
Waschen / Trocknen	
Velo / Kinderwagen	
Kindergarten	

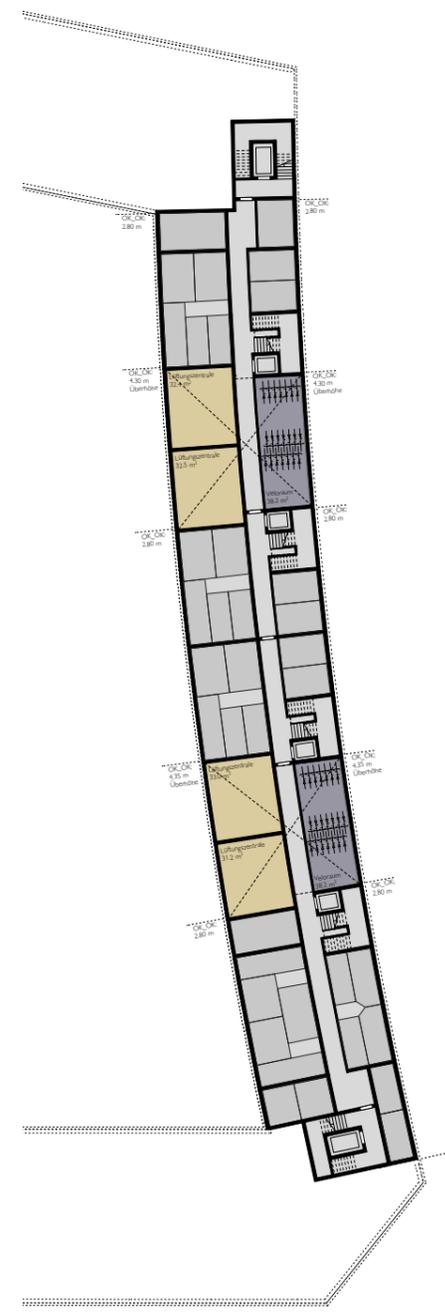


UNTERGESCHOSS
NUTZUNGSVERTEILUNG

Kelleräume	213
Basterräume	2
Musikzimmer	2
Technikräume	2
Lüftungszentr.	22
Veloräume	10
Kindergarten	
Reserve	



GRUNDRISS 1 UNTERGESCHOSS 1:200



GRUNDRISS 2 UNTERGESCHOSS 1:200



ANSICHT KARL-BÜRKL-STRASSE 1:200



ANSICHT ERISMANNSTRASSE 1:200



SCHNITT A-A 1:200



ANSICHT KANZLEISTRASSE 1:200



ANSICHT SEEBAHNSTRASSE 1:200



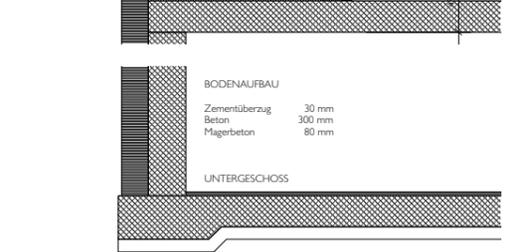
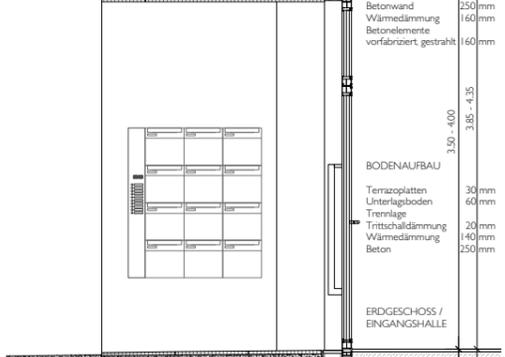
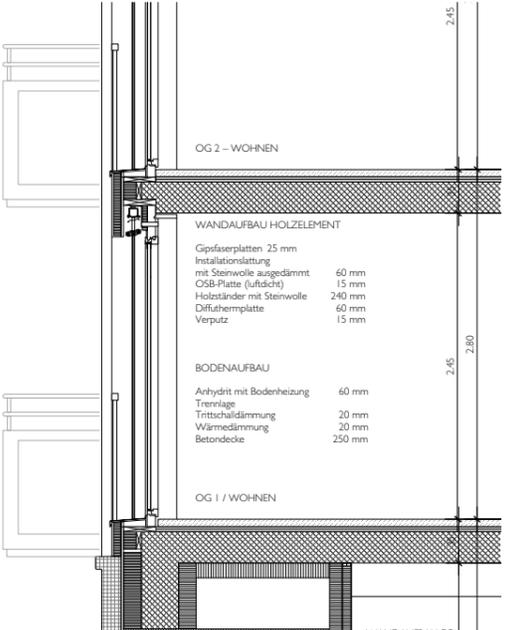
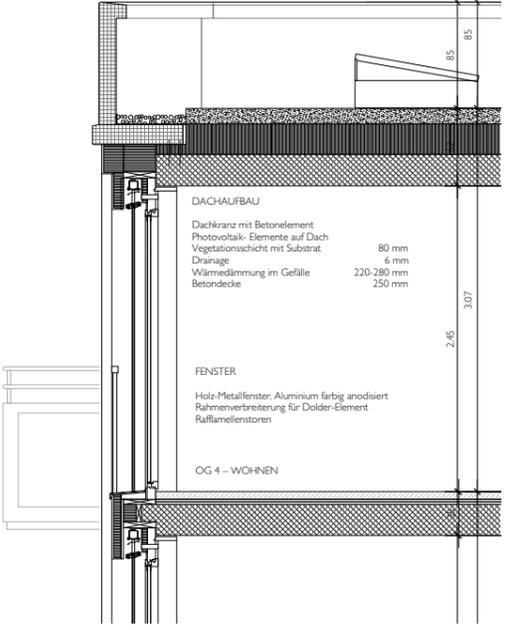
SCHNITT C-C 1:200



SCHNITT B-B 1:200



DETAIL ANSICHT 1:20



DETAILSCHNITT 1:20

DACHAUFBAU
 Dachkranz mit Betonelement
 Photovoltaik-Elemente auf Dach
 Vegetationsschicht mit Substrat 80 mm
 Drainage 6 mm
 Wärmedämmung im Gefälle 220-280 mm
 Betondecke 250 mm

FENSTER
 Holz-Metallfenster, Aluminium farbig anodisiert
 Rahmverbreiterung für Dolder-Element
 Rufflamellenstoren

OG 4 - WOHNEN

OG 2 - WOHNEN
 WANDAUFBAU HOLZELEMENT
 Gipsfaserplatten 25 mm
 Installationsleitung mit Steinwolle ausgedämmt 60 mm
 OSB-Platte (Luftdicht) 15 mm
 Holzständer mit Steinwolle 240 mm
 Diffusionsplatte 60 mm
 Verputz 15 mm

BODENAUFBAU
 Anhydrit mit Bodenheizung 60 mm
 Trennlage 20 mm
 Trittschalldämmung 20 mm
 Wärmedämmung 20 mm
 Betondecke 250 mm

OG 1 / WOHNEN

WANDAUFBAU EG
 Betonwand 250 mm
 Wärmedämmung 160 mm
 Betonelemente vorfabriziert gestrahlt 160 mm

BODENAUFBAU
 Terrazplatten 30 mm
 Unterlagboden 60 mm
 Trennlage 20 mm
 Trittschalldämmung 20 mm
 Wärmedämmung 140 mm
 Beton 250 mm

ERDGESCHOSS / EINGANGSHALLE

BODENAUFBAU
 Zementüberzug 30 mm
 Beton 300 mm
 Magerbeton 80 mm

UNTERGESCHOSS