

Ersatzneubau Wohnsiedlung Seebahnstrasse BEP



harder spreycrmann

architekten eth/sia/bsa ag

Projektdokumentation

November 2015

Inhaltsverzeichnis

Bauherrschaft:

BEP

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals
Imfeldstrasse 60
8037 Zürich

Stand Weiterbearbeitung Wettbewerb Juli 2014

Architekten:

harder spreymann

Architekten ETH/SIA/BSA AG
Badenerstrasse 18
8004 Zürich

Landschaftsarchitekt:

Martin Klauser

Landschaftsarchitekt BSLA
Kronenstrasse 13
9400 Rohrschach

Projektbeschreibung

Weiterbauen im Quartier

Mit seinen baubestanden Strassenräumen und Vorgärten, mit der eindrücklichen Dimension der Wohngebäude und mit deren weitgehenden Einheitlichkeit der Bebauung besitzt das Quartier um die Wohnsiedlung Seebahnstrasse herum eine ausserordentliche städtische Wohnqualität. Das Projekt bezieht sich in seiner städtebaulichen Situation und in seinem einfachen, seriellen Charakter in Raum und Ausdruck auf diesen Ort, ohne auf die heutigen quantitativen und qualitativen Raumvorstellungen des Wohnens zu verzichten.

Das Gebäude ist als Blockrandbebauung konzipiert, welche sich mit den längsgerichteten Dachfirsten entlang der Seebahnstrasse auf die prägende Längsrichtung des Erismannhofes bezieht. Die Verbindung der Giebel schafft mit den unterschiedlichen Gebäudehöhen eine plastische Grossform, welche das Gebäude trotz seiner Asymmetrie selbstverständlich in den städtebaulichen Kontext einpasst. Das als zusammenhängendes Ganzes konzipierte Gebäude prägt zur Seebahnstrasse gleichermassen eine prominent hohe Stadtfassade wie zur Erismannstrasse eine niedrigere Quartiersfassade. Die Strassenräume der Stauffacher- und der Kanzleistrasse werden mit der durchgehenden Fassadenflucht und mit der steigenden Dachtraufe zur Seebahnstrasse in ihrer brückenkopffartigen Situation zum Bahneinschnitt gestärkt. Die vier Durchgänge zum Hof gewährleisten die Querschliessung für Fussgänger zu den benachbarten Innenhöfen.

Die verputzten Fassaden beziehen sich mit der Reihung gleichartiger, gefasster Lochfenster auf die charakteristische Einheitlichkeit der bestehenden massiven Gebäude mit ihren repetitiven, ruhigen Fassadenbildern. Die horizontale Gliederung der farbigen Putzflächen des Erismannhofes dient als Referenz für den Neubau, der diesen in seiner Massstäblichkeit und seinem architektonischen Ausdruck neu interpretiert. Die farbliche Differenzierung der Leibungen um die Fenster und Türen thematisieren dieses dekorative Bauteil als Schmuck der einfachen, grossen Wohngebäude. Sie verzahnen sich in ihrer Farbigkeit mit der horizontalen Fassadengliederung und repräsentieren mit den raumhohen, breiten Fenstern die Wohnräume zur Strasse.

Die Fassaden zum Innenhof werden durch Balkonvorbauten ergänzt, welche sich mit den seitlichen Metallstaketen und den Geländern farblich und geometrisch mit der Fassade verbinden.

Raum und Charakter

Die Wohnungen interpretieren die Kammerung traditioneller Wohnungen zu einer offenen Fügung von klaren Räumen mit unterschiedlichen Proportionen. So entsteht innerhalb der Flächenvorgaben eine angenehme räumliche Grosszügigkeit, welche gleichwohl die funktionalen Anforderungen des Wohnens gut zu erfüllen vermag.

Ein grosszügiger, beinahe quadratischer Wohn-Essraum bildet das räumliche Zentrum der 3- und 4-Zimmer-Wohnungen an der Seebahnstrasse. Mit zwei raumhohen Fenstern orientiert er sich zum baubestandenem, repräsentativen Strassenraum. Die natürliche Lüftung dieses Wohn-Essraums erfolgt über die Küche, welche den zur lärmigen Strasse gelegenen Raum mit dem ruhigen Innenhof verbindet. Der Schallschutz zur Seebahnstrasse wird durch Fenster mit sehr hohen Schalldämmwerten gewährleistet. Die Küche ist trotz ihrer Offenheit ein eigener Raumbereich, welcher Platz für einen kleinen Tisch und andere individuelle Möblierungen bietet. Die Differenzierung des Bodenbelags stärkt diese räumliche Zonierung gegenüber dem Wohnraum und vermittelt mit rötlichen Steinzeugfliesen eine Erinnerung an traditionelle Küchen. Die raumhohen Fenster zum Balkon schaffen eine grosszügige räumliche Öffnung zum ruhigen Innenhof. Auch das benachbarte Zimmer öffnet sich zum Balkon. Dieser schafft mit den raumhohen gestrichenen Metalllamellen seitlich eine räumliche Privatheit und einen laubenartigen Charakter, welcher durch die Berankung mit Pflanzen noch verstärkt werden kann. Die Schlafräume orientieren sich grösstenteils zum Hof und sind mit ihren guten Raumproportionen vielfältig nutzbar. Der Eingangsbereich ist analog der Küche mit einem gefliesten Bodenbelag eine separater Raumbereich, welcher sich aber räumlich grosszügig mit dem Wohnraum verbindet. Die Sanitärräume werden über einen Vorraum betreten, welcher auch Stauraum zur Verfügung stellt.

Die 2 1/2- und 3 1/2-Zimmer Wohnungen an der Kanzlei- und an der Stauffacherstrasse stellen mit etwas tieferen Wohn-Essräumen eine Modifikation des Wohnungstyps an der Seebahnstrasse dar. Das räumliche Zentrum der mehrheitlich 4 1/2-Zimmer-Wohnungen an der Erismannstrasse ist eine zentrale Halle, welche eine offene Raumfolge mit der Küche zum Innenhof und mit dem Wohnraum zur Strasse hin bildet. Der Bezug zum platzartigen Strassenraum der Erismannstrasse wird mit französischen Balkonen in den Wohnzimmern gestärkt. Die Halle ist vielfältig nutzbar, beispielsweise als

Ess-, Wohn- oder Spielbereich. Vom breiten Wohnraum zur Strasse kann bei Bedarf ein zusätzliches Zimmers abgetrennt werden. Dank der Halle verfügen die dann entstehenden 5-Zimmer Wohnungen noch immer über einen grosszügigen Wohnbereich, der mit der Halle bis zur Fassade hin reicht. Die Küche ist analog den anderen Wohnungen ein offener, aber separater Bereich, welcher die Halle mit dem Balkon verbindet. Die Schlafräume sind mehrheitlich an der Seite zum Innenhof gelegen.

Die Wohnungen an den Gebäudeinnenecken orientieren sich mit einer Loggia zum Hof und generieren so eine räumliche Grosszügigkeit. Diese Loggien ermöglichen bei den Wohnungen an den Gebäudeecken Seebahnstrasse auch die lärmabgewandte Lüftung der Wohnräume. An allen Strassenecken können schöne, zweiseitig belichtete Wohn-Essräume mit Blick in die Strassenfluchten realisiert werden.

Im Erdgeschoss orientieren sich alle Hauseingänge zur Strasse und sind gleichzeitig durch einen Korridor mit dem Innenhof verbunden. Die Kinderwagenräume und die Waschräume liegen in unmittelbarer Nähe. Die Gästewohnung und die zumietbaren Zimmer befinden sich im Hochparterre und sind mit den separaten Zugängen von aussen sehr vielfältig nutzbar. Die Ateliers sowie die Gewerberäume für ein mögliches Café und die Räume des Hauswarts an der Erismannstrasse befinden sich an den Gebäudeecken auf Strassenniveau und prägen einen öffentlicheren Charakter. Im Bereich der Erismannstrasse befinden sich im Hochparterre die 2 1/2-Zimmer Wohnungen, welche sich zum Hof oder zur ruhigeren Erismannstrasse orientieren.

Die Kindertagesstätte befindet sich an der Stauffacherstrasse und orientiert sich mehrheitlich zum Innenhof. Über ein separates Treppenhaus werden die zwei Geschosse für je zwei Gruppen erschlossen. Ein grosszügiger Garderobebereich mit den erforderlichen Nebenräumen wie Toiletten und Küche erschliesst die beiden Gruppenräume und die direkt angrenzenden Mehrweckräume. Sie orientieren sich mit grossen Fenstern zum ruhigen Innenhof und zum separaten Aussenbereich der Kindertagesstätte.

Der Mehrwecksaal befindet sich an der Kanzleistrasse und verfügt mit einem Vorplatz über eine grosszügige räumliche Erweiterung im Aussenbereich. Die Keller- und die Bastelräume befinden sich mehrheitlich im Tiefparterre und können so teilweise natürlich belichtet werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Kanzleistrasse und befindet sich im zweiten Untergeschoss ringartig unter dem ganzen

Gebäude. Sie kann in beiden Richtungen befahren werden, so dass eine gute Zugänglichkeit der Parkplätze gewährleistet ist. Der partielle Bereich mit Einbahnverkehr kann mit einem Lichtsignal organisiert werden. Mit dieser Konzeption der Tiefgarage kann auf eine unterirdische Bebauung des Innenhofes vollständig verzichtet werden.

Die Dachräume werden in den Wohnräumen bzw. in den zentralen Hallen der obersten Wohnungen als Mehrhöhe räumlich erlebbar gemacht. Die übrigen Dachräume können für die effiziente Platzierung der Lüftungszentralen genutzt werden, sodass eine einfache vertikale Leitungerschliessung mit minimalen Querschnitten möglich ist und Frischluftfassung und Abluft einfach über Dach erfolgen können. Die Heizungszentrale mit der Grundwasserwärmepumpe befindet sich im zweiten Untergeschoss sowie Technikräume für Sanitär und Elektro pro Gebäudeteil im ersten Untergeschoss. Auf der strassenabgewandten Dachfläche des Gebäudetraktes Erismannstrasse werden Photovoltaikmodule vorgeschlagen, welche als präzise Fläche mit einem breiten Rand im Material der Dacheindeckung gefasst wird.

Ökonomie, Ökologie und Schallschutz

Die Gebäudestruktur ist in ökonomischer Massivbauweise konzipiert. Die Aussenwand ist aus Stahlbeton vorgesehen, welche den Schallschutz zu den lärmbelasteten Strassen gewährleistet. Die erdberührten Bauteile werden in wasserdichtem Beton ausgebildet. Die flach fundierte Bodenplatte überträgt die Vertikallasten in den tragfähigen Untergrund und die Balkone zum Innenhof sind als auskragende Betonplatten konzipiert.

Die Fassaden sind mit einer mineralischen, gedämmten Aussenisolation verkleidet. Die Fenster sind als Holzmetallfenster mit Rafflamellenstoren vorgesehen. Die Dacheindeckung ist als dunkles Blechdach konzipiert. Die innere Materialisierung der Wohnungen ist charaktervoll einfach und solide vorgesehen mit Massivklotzparkett, Steinzeugfliesen und verputzt gestrichenen Wänden. Das Gebäude kann in seiner Einfachheit und in seinem repetitiven Charakter sehr wirtschaftlich erstellt werden. Die Grundrisse sind vertikal in allen Geschossen weitgehend identisch, so dass die statische Struktur, die Steigzonen und die bauphysikalischen Anforderungen verhältnismässig einfach zu gewährleisten sind. Die typologische Gleichartigkeit der Wohnungen schafft eine

grosse Repetition der Elemente wie beispielsweise der Fenster, Türen, Küchen und Bäder, was sich positiv auf die Baukosten niederschlägt. Die verputzte, repetitive Fassade ist eine kostengünstige Materialisierung. Die Tiefgarage kann mit einem relativ geringen und einfachen Aushub ohne aufwändige Baugrubenabschlüsse realisiert werden.

Die Konzentration der Bebauung inklusive der Tiefgarage im Randbereich der Parzelle ermöglicht eine grösstmögliche Grünfläche, welche die lokale Umwelt und Biodiversität auffrischt und erhält. Der Gebäudekörper ist dank seiner relativ kompakten Grundform, seiner teilweise beträchtlichen Tiefe und Höhe effizient und kann mit seinen angemessenen Fensterflächen den geforderten Minergie-P-Standard erreichen. Mit gutem Tageslicht, optimalem Schallschutz und möglichst natürlichen Baumaterialien ist ein gesundes Raumklima zu erwarten.

Haustechnik

Die Heizung ist vorgesehen mit einer Grundwasserwärmepumpe im Technikraum im 2. Untergeschoss mit einer ringförmigen Wärmeleitung in diesem Geschoss konzipiert. Pro Treppenhaus ist im ersten Untergeschoss ein Technikraum Heizung/Sanitär und Elektro vorgesehen. Vertikale Steigzonen für die Haustechnik sind in die Konzeption der Wohnungen integriert. Die Lüftungszentralen befinden sich im Dachraum über den verschiedenen Treppenhäusern mit Verteilung nach links und rechts in die jeweils zwei Wohnungen einer Hauseinheit. Der Standort der Lüftungszentralen im Dach ermöglicht eine effiziente Zu- und Fortluft über Dach und optimierte Leitungsquerschnitte im Gebäude.

Behindertengängigkeit

Die Wohnungszugänge sind behindertengerecht erschlossen. Innerhalb der Wohnungen entsprechen die Bewegungsräume der Behindertengerechtigkeit und die Sanitärräume sind behindertengerecht anpassbar. Die Erschliessung der Gästewohnung und der zumietbaren Zimmer erfolgt über separate einläufige Treppen, deren Barrierefreiheit durch das Nachrüsten eines Treppenlifts gewährleistet werden kann.

Lärmschutz

An den Fassaden zur Seebahnstrasse, zur Stauffacherstrasse und mehrheitlich zur Kanzleistrasse liegen die Lärmimmissionen über den geforderten Grenzwerten. Die Grundrisse dieser Gebäudetrakte sind betreffend Lärmschutz so optimiert, dass die grosse Mehrheit aller Wohnräume natürlich zum ruhigen Hof gelüftet werden kann. Die entsprechenden Massvorgaben definieren die lichten Breiten der Küchen, damit diese die natürliche Lüftung der Wohn-Essräume zum Hof gewährleisten können. Im Sinne der Ausnahmeregelung des Bauens im lärmigen Siedlungsraum dürfen einzelne Wohnräume nur zur Strasse orientiert werden.

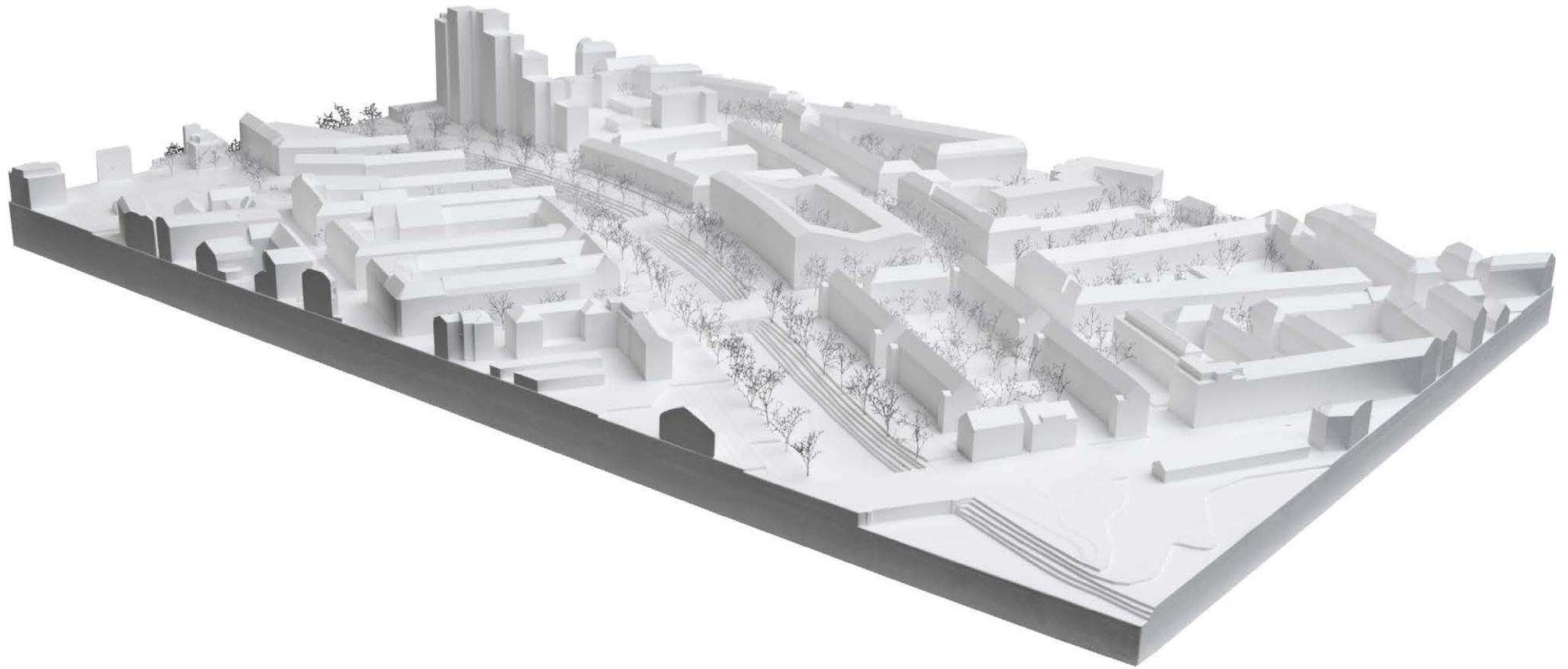
Umgebung

Die Umgebungsgestaltung führt mit den Vorgärten und dem grossen Innenhof die prägenden Qualitäten des bestehenden Quartiers weiter. Die Vorgärten zur Erismann- und zur Seebahnstrasse sind mit niedrigen Gartenmauern begrenzt und mit stehenden Heckenkörpern räumlich gefasst. Zur Seebahnstrasse hin flankieren zwei kleinkronige, mehrstämmige Bäume wie z.B. Flieder die Mauerabschlüsse bei den Hauszugängen. In den Rasenbereichen zwischen der Hecke und dem Gebäude sind die Veloabstellplätze eingefügt. Der Vorgarten an der Erismannstrasse wird als urbaner, halböffentlicher Raum interpretiert mit den Hauszugängen und seitlichen Kiesflächen. Er wird belebt mit einem Aussenbereich für das Café, mit den Veloparkplätzen und mit den Zugangstreppe zu den zumietbaren Zimmern.

Der Innenhof verbindet die Qualitäten der Tradition des Architekturgartens, wie sie im benachbarten Erismannhof anzutreffen sind, mit den landschaftlichen Qualitäten des Wohngartens zeitgenössischer Ausprägung. Ein umlaufender Hartbelag prägt die grosse architektonische Ordnung des Raumes mit einer mittigen, von Gehölzen und Bäumen umfassten Rasen- und Kiesfläche. Der wohnliche Charakter wird mit einer niedrigen nach innen organisch geschnittenen Strauchbepflanzung mit freistehenden Einzelbäumen geschaffen. So entstehen differenzierte Raumnischen und verschiedene Orte für vielfältige Nutzungen durch Jung und Alt. Vor der Kindertagesstätte befindet sich ein erhöhter Aussenbereich, der sich mit einer getreppten Anlage mit dem Aussenbereich verbindet, der von Hecken umfasst und mit Gehölzen zониert wird. Der Aussenbereich beim Mehrzweckraum schafft mit einem Kiesplatz und zwei grossen Laubbäumen einen grosszügigen urbanen Aussenraum. Die Retention wird mit einer unterirdischen Anlage vorgesehen.



Schwarzplan





Situation 1:3000



Seebahnstrasse / Stauffacherstrasse



Erismannstrasse / Stauffacherstrasse



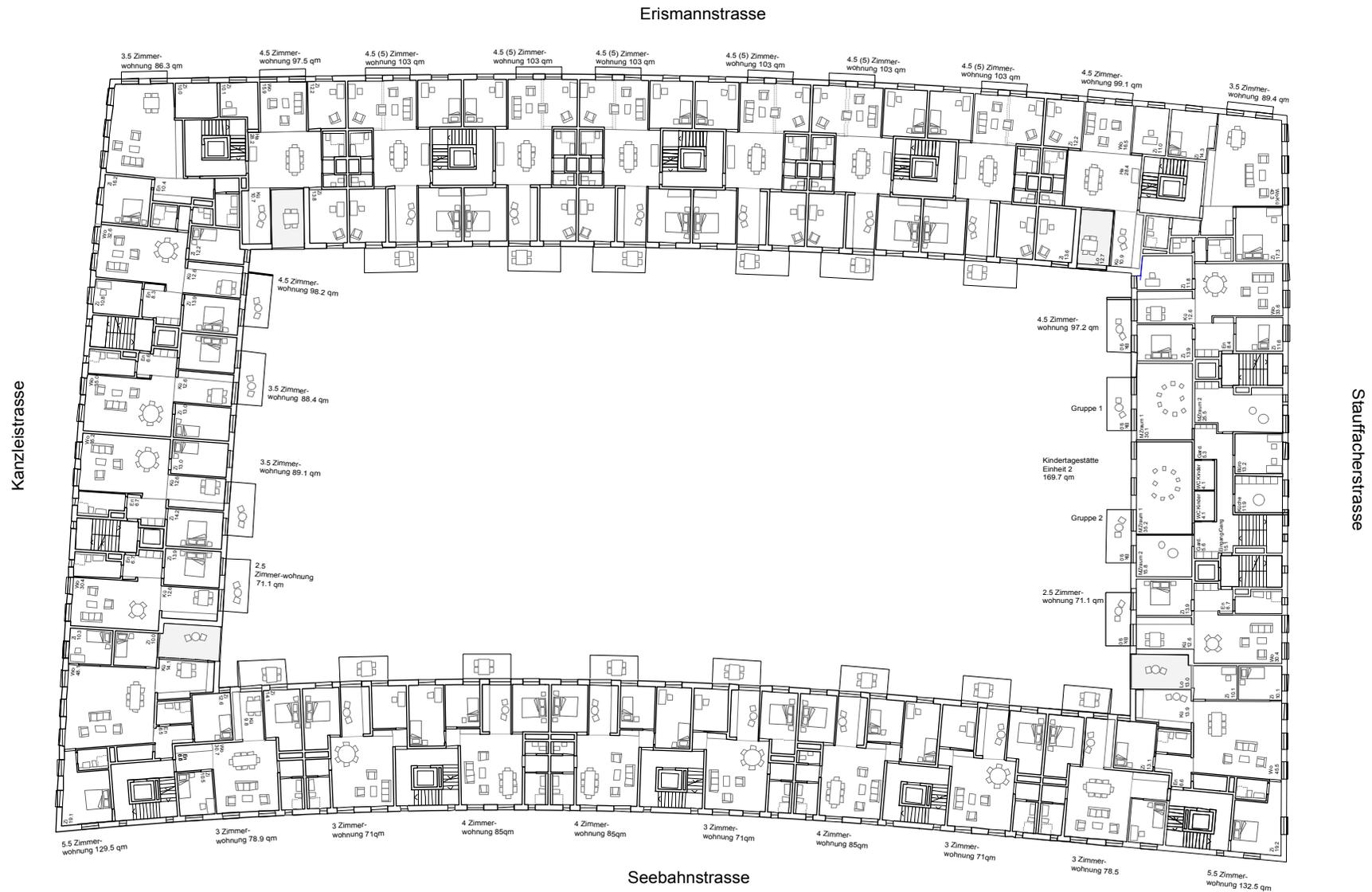
Erismannstrasse / Kanzleistrasse



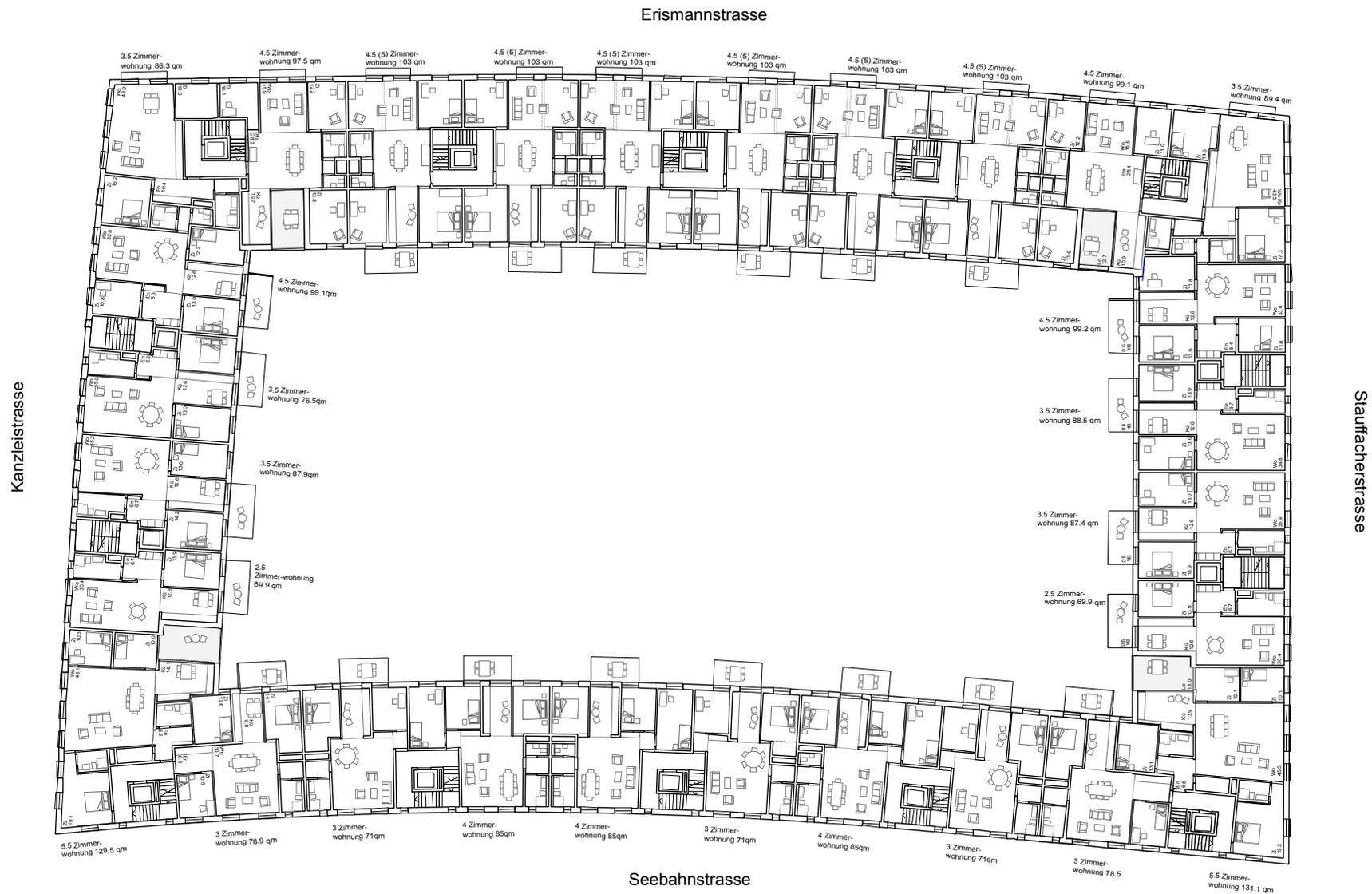
Innenhof



Grundriss Erdgeschoss 1:500



Grundriss 1. Obergeschoss 1:500



Grundriss 2. und 3. Obergeschoss 1:500

Erismannstrasse

Kanzleistrasse

Staufacherstrasse

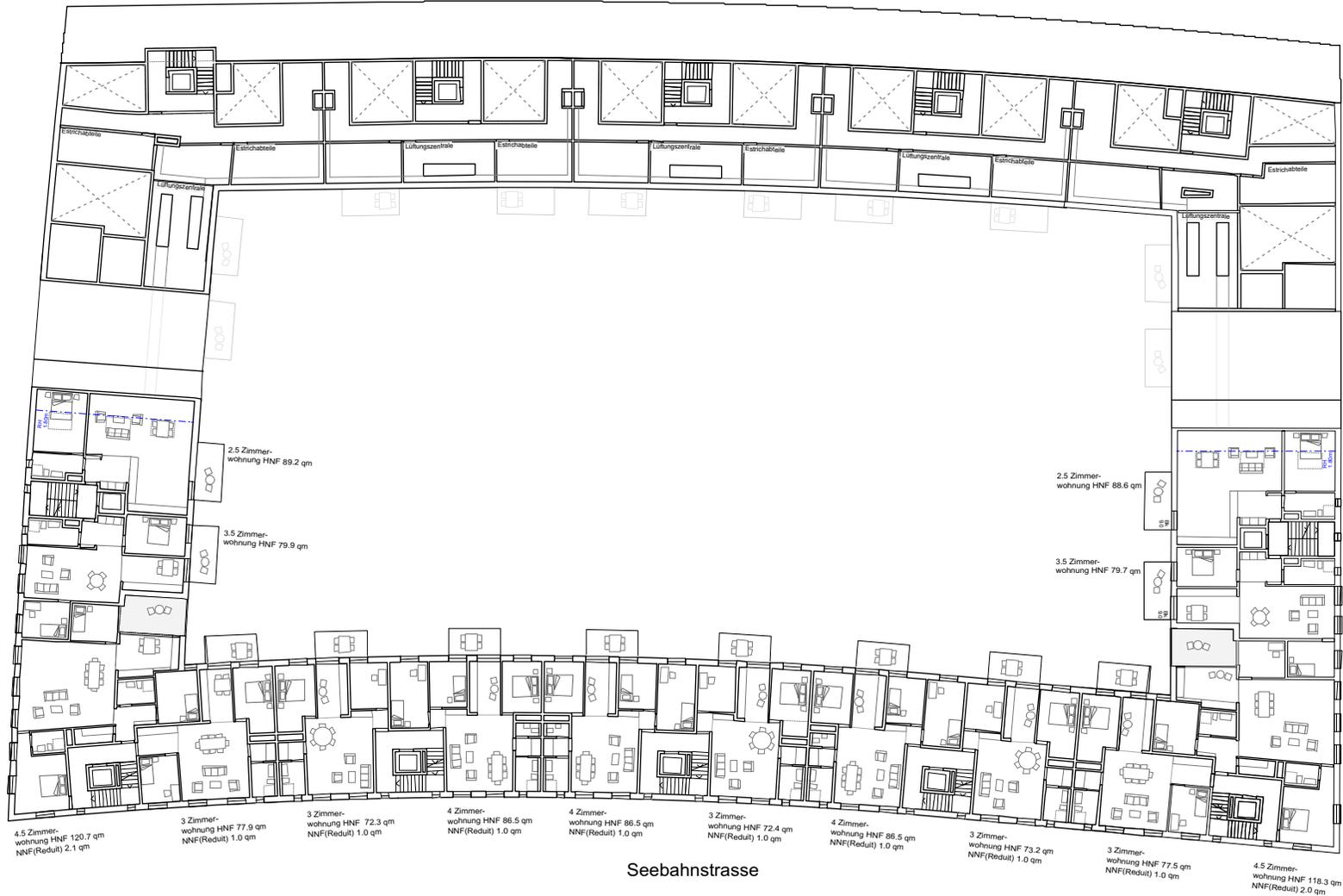


Grundriss 4. Obergeschoss 1:500

Erismannstrasse

Kanzleistrasse

Stauffacherstrasse

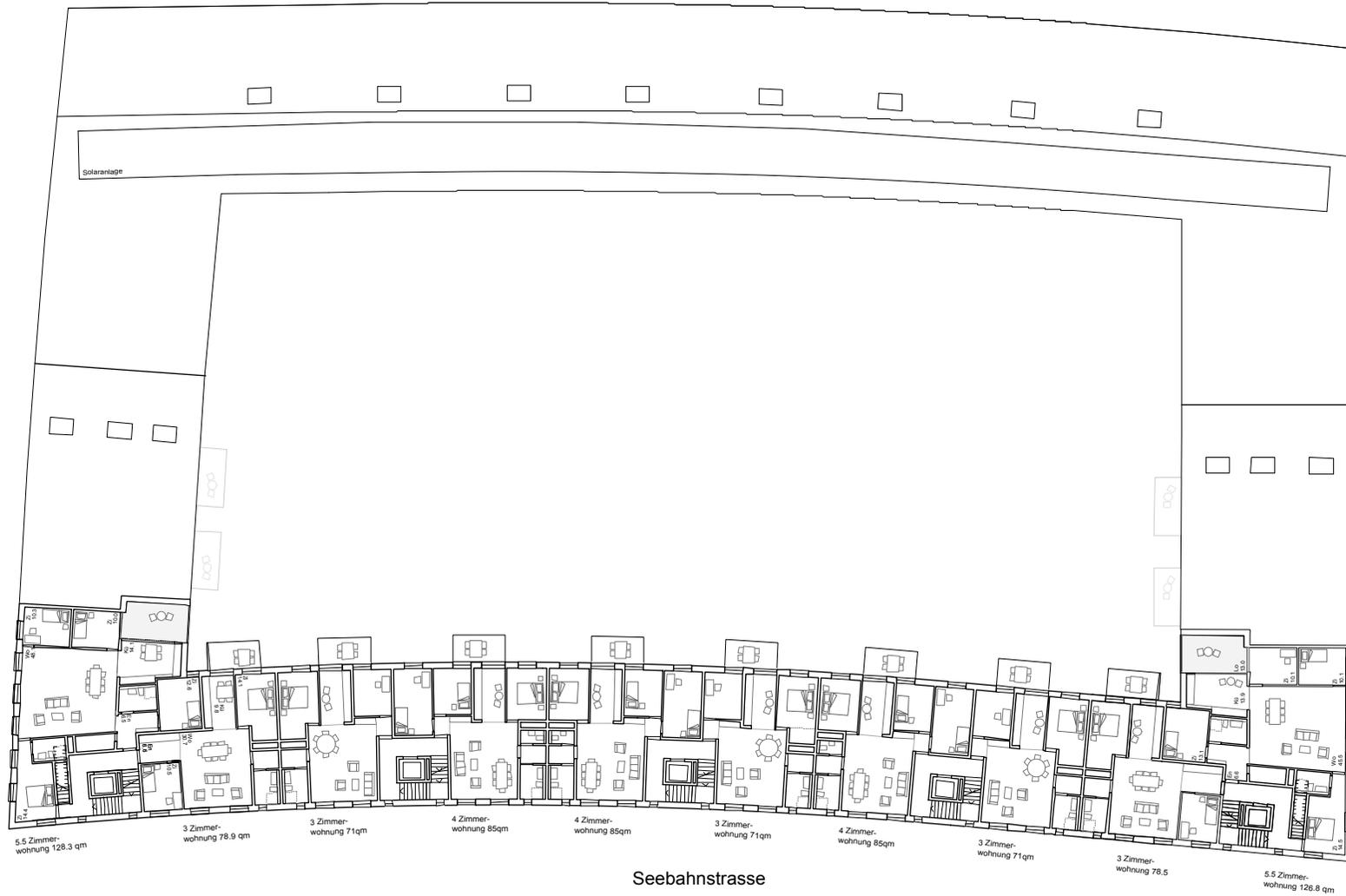


Grundriss 5. Obergeschoss 1:500

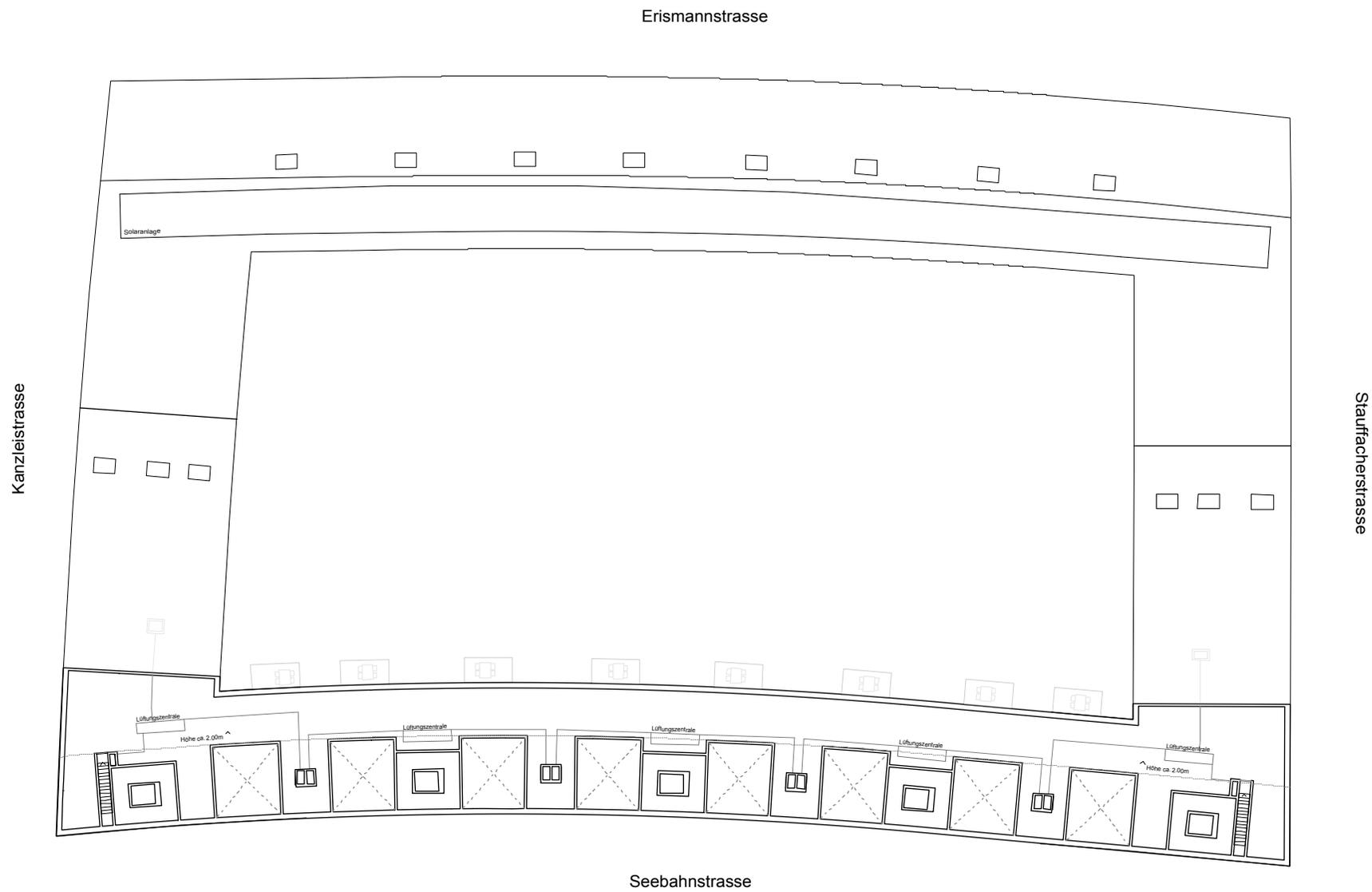
Erismannstrasse

Kanzleistrasse

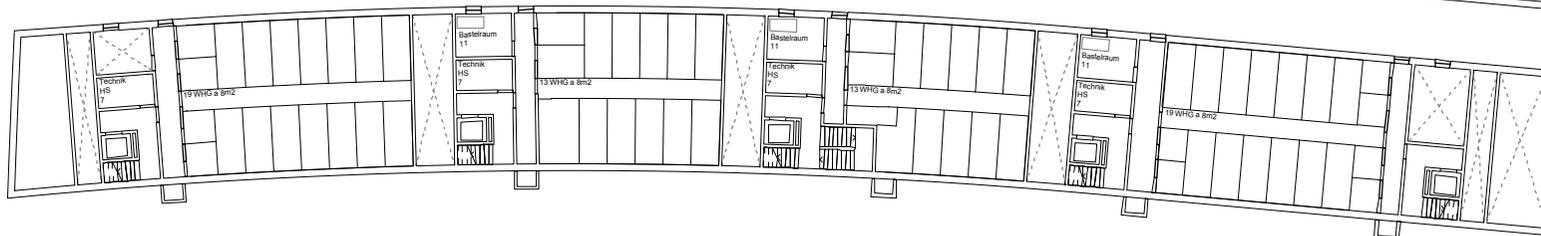
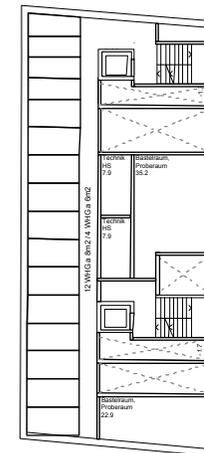
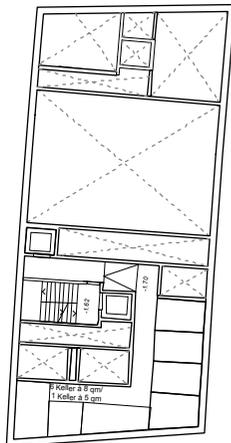
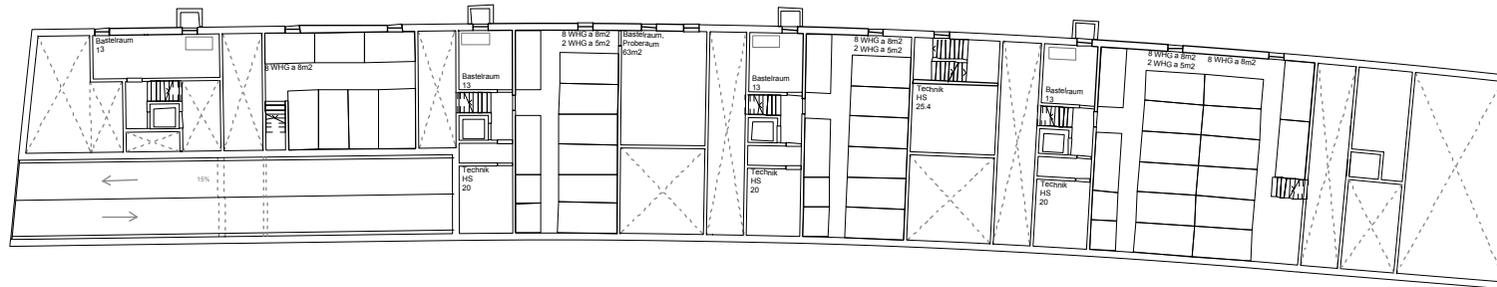
Stauffacherstrasse



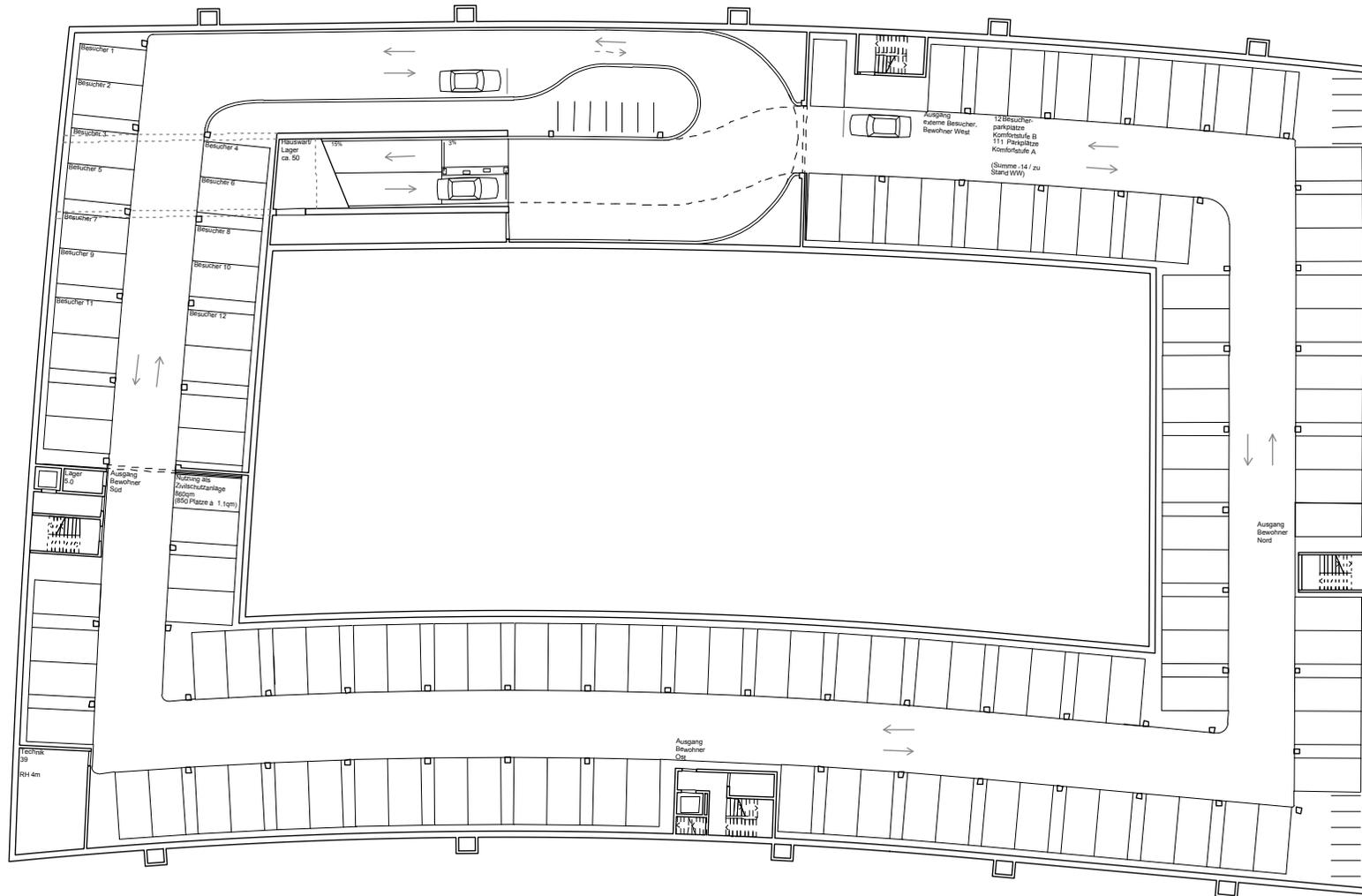
Grundriss 6. Obergeschoss 1:500



Grundriss 7. Obergeschoss 1:500



Grundriss 1. Untergeschoss 1:500



Grundriss 2. Untergeschoss 1:500



Ansicht Seebahnstrasse 1:500



Ansicht Stauffacherstrasse 1:500



Ansicht Erismannstrasse 1:500



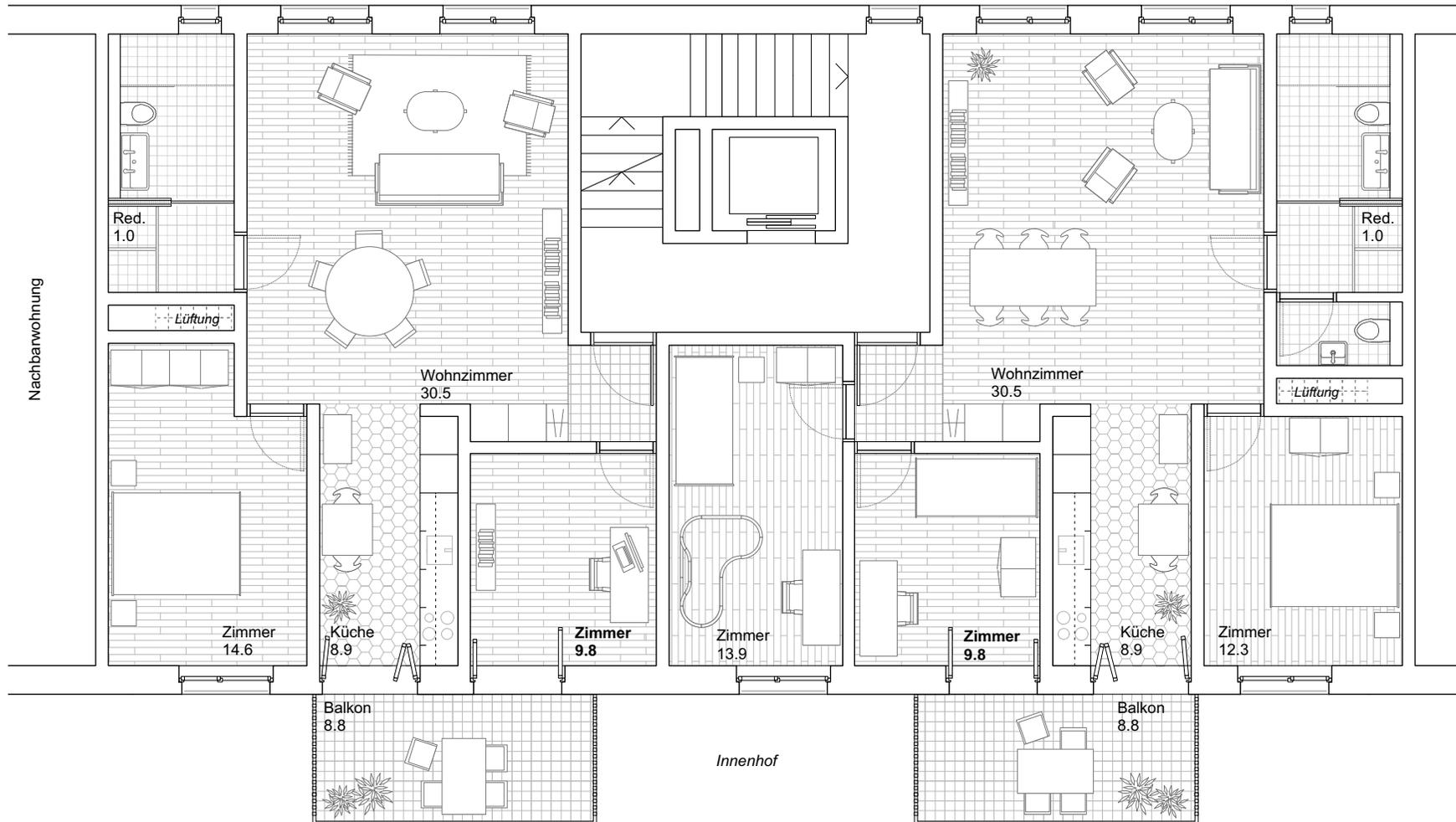
Ansicht Kanzleistrasse 1:500



Längsschnitt Innenhof 1:500



Seebahnstrasse

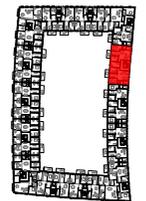


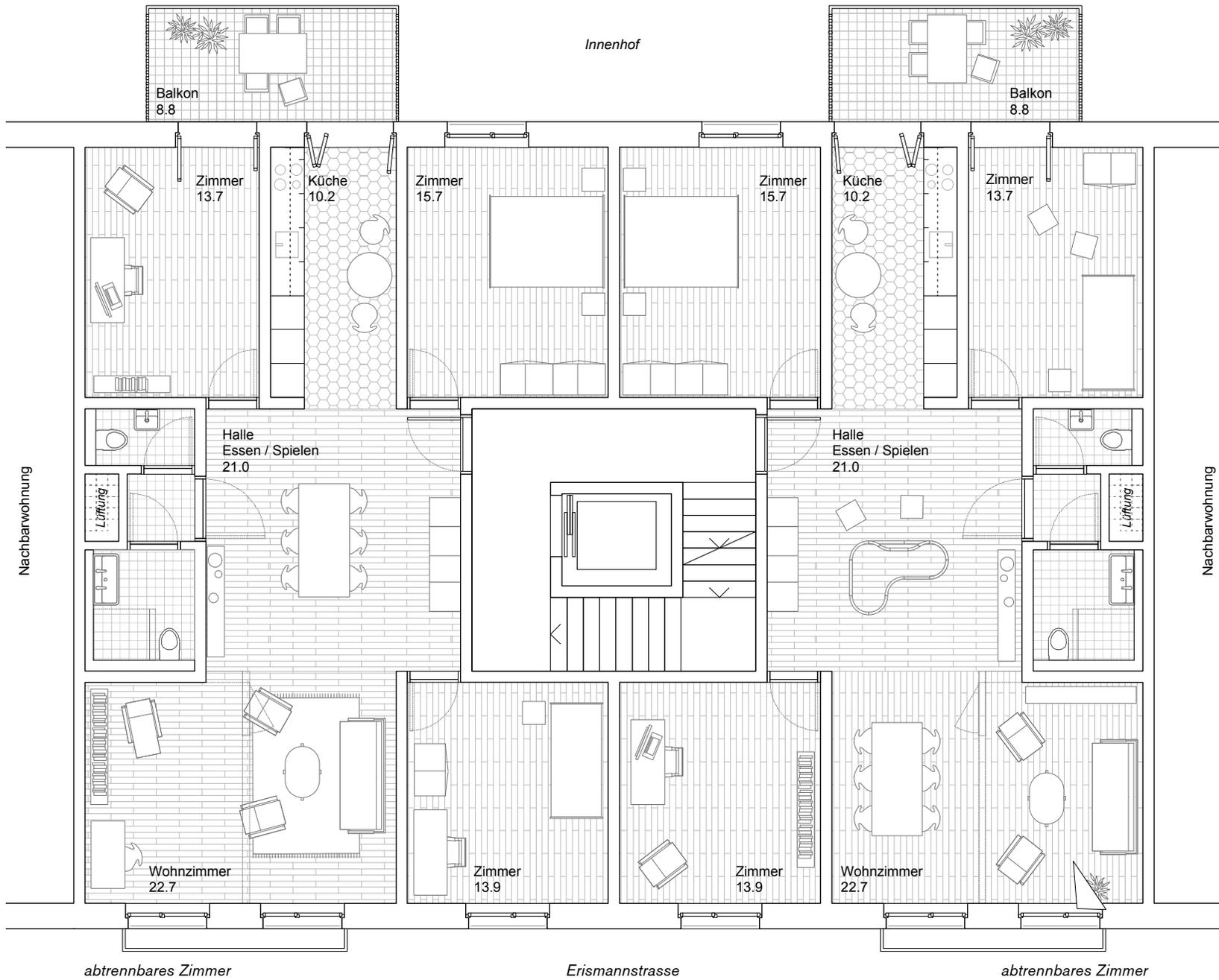
Nachbarwohnung

3.0 Zimmerwohnung
HNF 72.5 qm

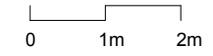
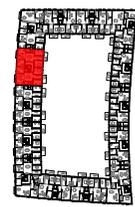
4.0 Zimmerwohnung
HNF 85.6 qm

0 1m 2m





4.5 Zimmerwohnung
 (als 5.0 Zimmerwohnung
 mit Einbau Zimmer)
 HNF 103.9 qm

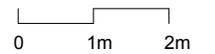
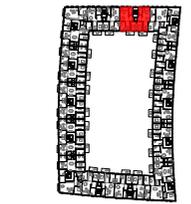


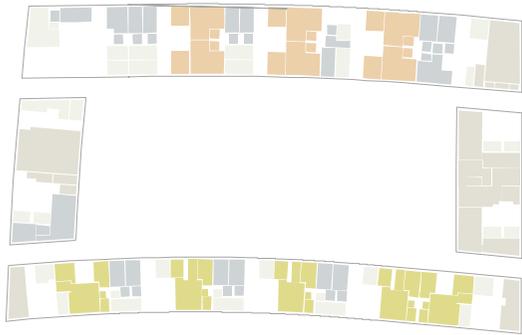


2.5 Zimmerwohnung
HNF 71.1 qm

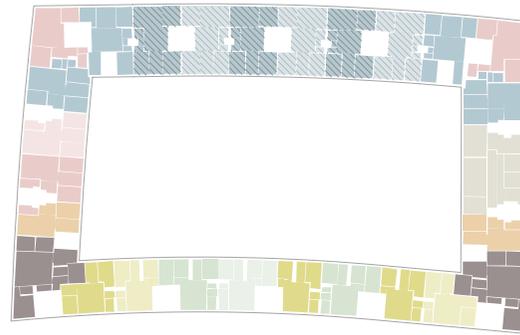
Kanzlei-/Stauffacherstrasse

3.5 Zimmerwohnung
HNF 88.9 qm

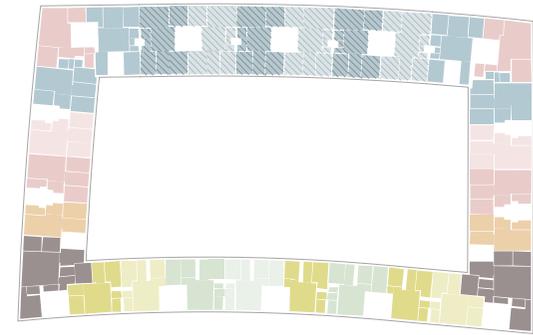




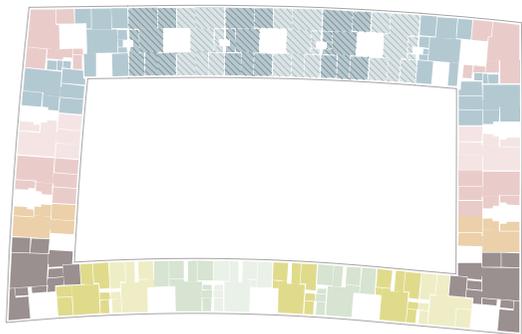
EG



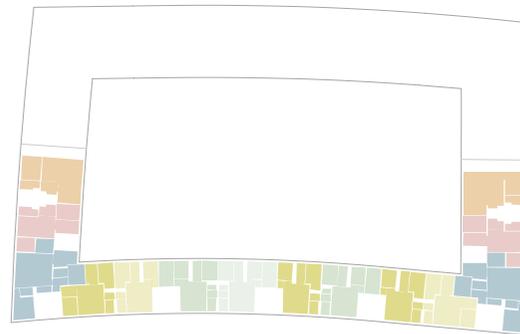
1. OG



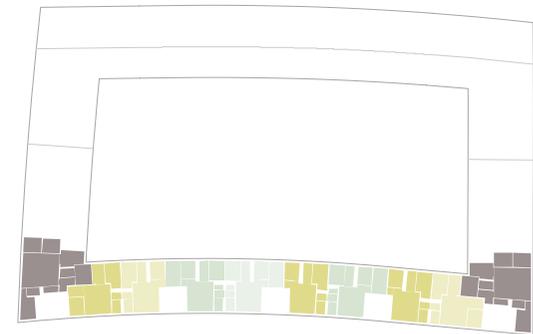
2.-3. OG



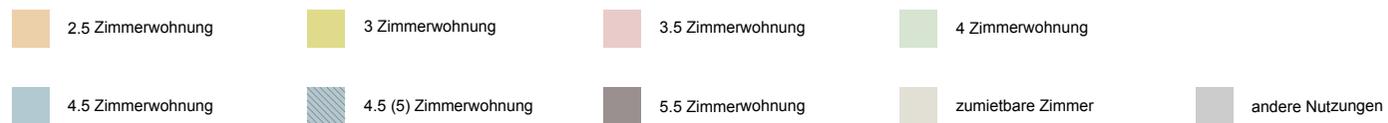
4. OG



5. OG



6. OG

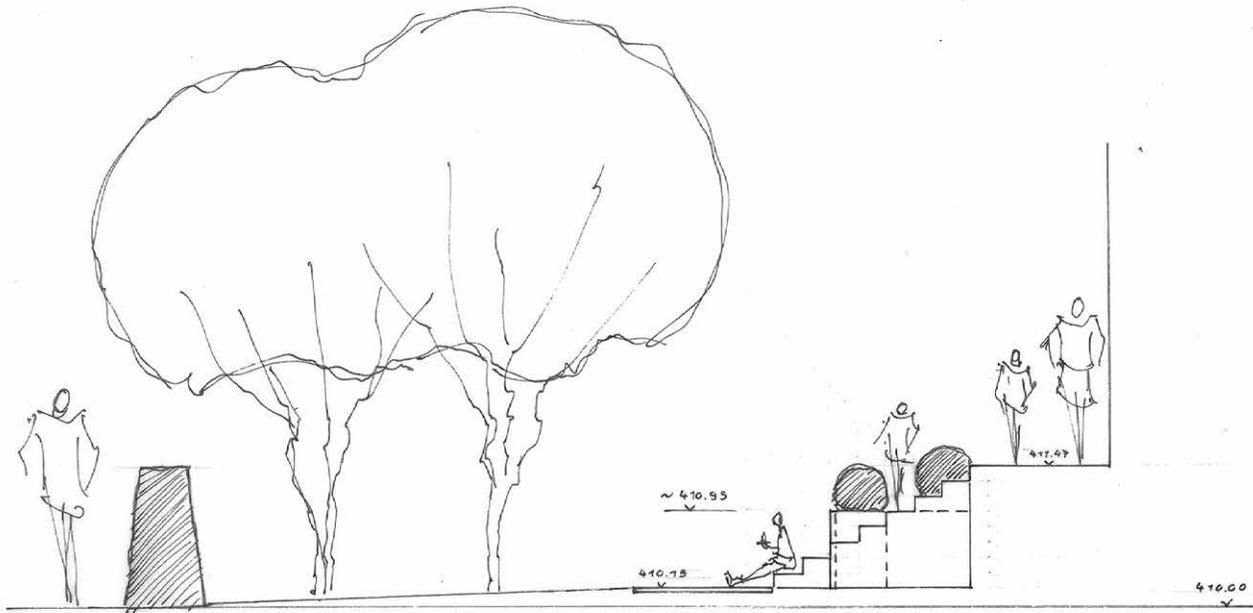
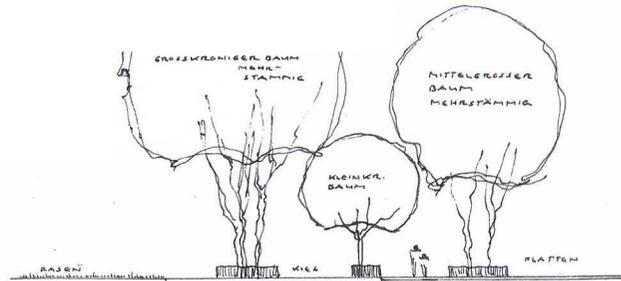
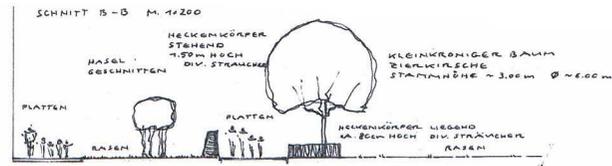
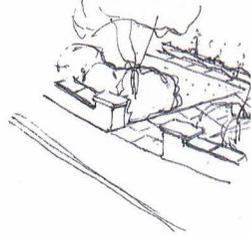
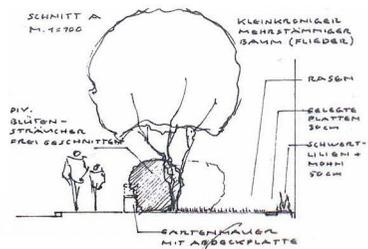


151 Seebahnstrasse

Wohnungsspiegel Stand 2.Überarbeitung Wettbewerb, Abgabe

2014.06.25 / ro

| Wohnungsgrösse | EG | OG1 | OG2 | OG3 | OG4 | OG5 | OG6 | Total Anz. | % |
|-------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------------|------------|
| 2.5 | 6 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | | 16 | 11.0% |
| 3 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 35 | 24.0% |
| 3.5 | 0 | 4 | 6 | 6 | 6 | 2 | | 24 | 16.4% |
| 4 | 0 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 18 | 12.3% |
| 4.5 | 0 | 10 | 10 | 10 | 10 | 2 | 0 | 42 | 28.8% |
| 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 5.5 | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 | 2 | 10 | 6.8% |
| Gästewohnung | 1 | | | | | | | 1 | 0.7% |
| Zumietbare Zimmer | 16 | | | | | | | 16 | |
| | | | | | | | | Total | 146 100.0% |



ZÜRICH ÜB B SEEBAHNSTRASSE
 SCHEMASCHNITT AUSSENRAUM TAGESSTÄTTE M. 1:50 M. KLAUSER



Umgebungsplan Landschaftsarchitekt