

Neubau Siedlung Koch-Quartier

Antrag an die GV vom 11. September 2020



Ein Hochhaus mit bezahlbaren Mieten

Ausgangslage

Die Stadt Zürich erwarb 2013 das rund 30'000 m² grosse Koch-Areal zwischen Albisrieden und Altstetten. Das Ziel: die Schaffung von gemeinnützigem Wohn- und günstigem Gewerberaum. Mit der Bau- und Wohngesellschaft Kraftwerk1 und der Immobilienentwicklerin SENN reichte die ABZ ein Konzept zum Koch-Quartier ein – und setzten sich damit gegen vier andere Teams als künftige Bauträger durch. Die ABZ und Kraftwerk1 erstellen zwei gemeinnützige Wohnbauprojekte und SENN baut ein Gewerbehaus. Die Stadt Zürich realisiert um die bestehende Kohlenlagerhalle einen Park für das gesamte Quartier.

Mit dem Ja der Zürcher Stimmbevölkerung im Juni 2018 zur Vorlage «Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal» fiel der Startschuss für die Wettbewerbsverfahren. Den Projektwettbewerb für das Baufeld der ABZ gewannen Enzmann Fischer Partner Architekten, Zürich, und Skala Landschaftsarchitektur, Zürich. Sie überzeugten unsere Jury mit dem gemeinschaftlichen Ansatz und den hochwertigen Wohnungsgrundrissen für das Hochhaus.

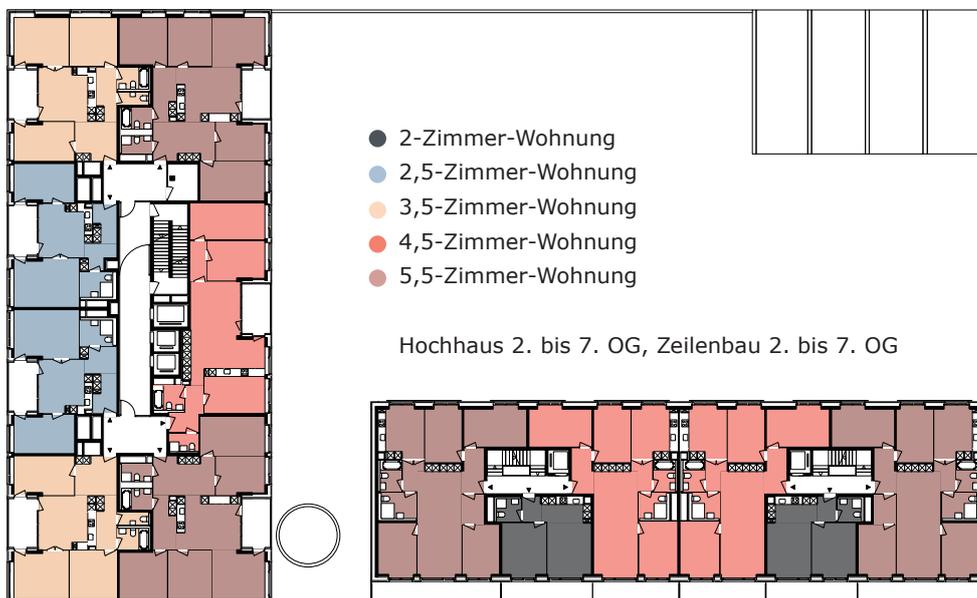
Das Ziel

Die ABZ kann auf dem Koch-Areal rund 200 neue Wohnungen bauen. Mit dem etwa 85 Meter hohen Hochhaus zeigen wir, dass gemeinschaftliches und bezahlbares Wohnen auch in der Vertikalen möglich ist. Gleichzeitig realisiert die ABZ erstmals einen grossflächigen Dachgarten. Dieser ermöglicht dichte Urbanität und ausgeglichenes Mikroklima. Die von der ABZ vorgegebenen und im Projekt umgesetzten Vorgaben sind:

- Ein breiter Mix mit 2- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen und Separatzimmern
- Vielfältige Grundrisse für alle Lebensphasen und verschiedene Wohnformen
- Verschiedene und unterschiedlich ausgeprägte Orte der Gemeinschaft
- Erdgeschossnutzungen für das öffentliche Leben im Quartier
- Attraktive Aussenräume, Förderung von Mikroklima und ökologischem Ausgleich
- Hohe Energiestandards: Minergie-P, Fernwärme-Anschluss, Photovoltaik-Anlagen auf Dächern

Weiteres Vorgehen (früheste Termine)

- Gestaltungsplan: bis Frühjahr 2022
- Baubewilligung: Herbst 2022
- Baubeginn: Frühjahr 2023
- Bezug: ab Herbst 2024



Jede Wohnung mit eigenem Aussenraum

Dreiteiliger Gebäudekomplex

Unser Projekt zeigt eine Wohn- und Gewerbenutzung in einem dreiteiligen Gebäudekomplex: ein Hochhaus mit 28 Geschossen, einen achtgeschossigen Zeilenbau und einen eingeschossigen Sockelbau mit Dachgarten. In den Obergeschossen sind die Wohnungen untergebracht, die Erdgeschosse dienen unter anderem dem Gewerbe, im Sockelbau wird ein mittelgrosses Lebensmittelgeschäft einziehen. Somit leistet die ABZ einen wertvollen Beitrag für ein lebendiges Quartier.

Das Hochhaus ist von der Flurstrasse leicht zurückversetzt. Damit wirkt der Raum offener und wird zum erkennbaren Ankunftsort der ABZ-Siedlung. Die Fassaden beider Wohnbauten sind zurückhaltend gestaltet, sodass sie sich trotz ihrer Grösse optisch gut in die Umgebung einpassen.

3,5-Zi-Whg. 79 m²



Vielfältige Grundrisse

Die ABZ-Siedlung ist charakterisiert durch vier Wohnungstypen: Im Hochhaus sind die grösseren Wohnungen übers Eck zweiseitig orientiert, die kleineren Wohnungen zeigen nach Westen oder Osten. Alle Hochhaus-Wohnungen haben eine Loggia: In den unteren Geschossen strassenseitig sind sie offen, alle anderen haben aussen mobile Glaselemente (Jahreszeitenzimmer). Sie bilden das Zent-

2,5-Zi-Whg. 65 m²



rum des Zusammenlebens in der Wohnung mit dem Küchen-, Wohn- und Essbereich. Im Zeilenbau orientieren sich die Familienwohnungen mit dem Wohnbereich zum Park nach Süden und mit der Küche nach Norden zum Dachgarten. Damit erhält die Zeile eine belebte Nordfassade sowie die Wohnungen einen guten Sichtbezug zu den gemeinschaftlichen Flächen. Die kleineren Wohnungen blicken auf den Park. Alle Wohnungen sind trotz ihres knappen Schnittes attraktiv und vielfältig bewohn- und möblierbar. Sie werden ergänzt durch gemeinschaftlich nutzbare Räume.

4,5-Zi-Whg. 3,5-Zi-Whg. 91 m² 87 m²



Wohnungsmix und Kosten

Wohnungstyp	Anteil	Anzahl	Nettowoohnfläche in m ² *	Bruttomiete inkl. NK in CHF **
2 bis 2,5-Zimmer	30%	61	45-67	1'000-1'275
3,5-Zimmer	32%	66	80-88	1'450-1'550
4,5-Zimmer	26%	53	93-107	1'600-1'775
5,5-Zimmer	12%	24	113-120	1'850-1'925
Total	100%	204		

* Es handelt sich um Richtgrößen. ** Die Mieten basieren auf dem aktuellen ABZ-Kalkulationssatz von 1,625% und sind als Mittelwerte zu verstehen, vor Lage- und Geschossausgleich.

Subventionierte Wohnungen

Rund ein Drittel der Wohnungen werden mit zinsfreien Darlehen der Stadt Zürich zusätzlich vergünstigt. Es sind sogenannte subventionierte Wohnungen, die unter besonderen Auflagen vermietet werden müssen.

Kosten

Die Kosten für Planung und Erstellung belaufen sich auf 81.5 Mio. CHF. Darin enthalten sind eine angemessene Bauherrenreserve, der Architekturwettbewerb sowie ein Kunst- und Bau-Projekt. Die Baukreditzinsen, die Kosten für die Errichtung von Grundpfandrechten und die Bauherrenleistungen gehen zulasten der laufenden Rechnung.

Kostenbasis

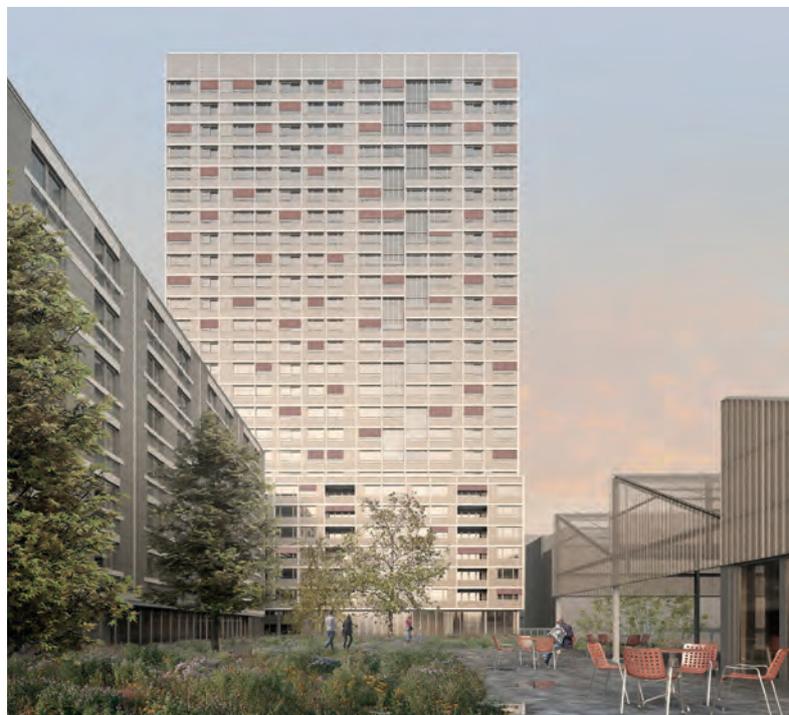
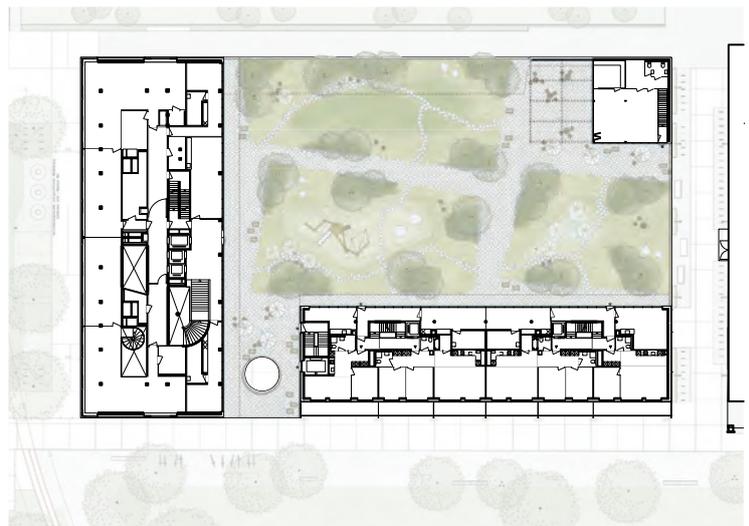
- Hauptnutzfläche (SIA 416): 19'680 m² (davon 17'450 m² Wohnen und Projekträume)
- Anzahl Wohnungen: 204
- Anzahl Parkplätze: 67 unterirdisch, 4 oberirdisch, davon rund 50 für ABZ-Haushalte, Rest für Besucher, Kunden, Beschäftigte
- MwSt.-Satz: 7,7%
- Schweizer Baupreisindex, Region Zürich, Stand: Oktober 2019
- Standard: ABZ-Neubaustandard

Weiterentwicklung des Projektes

Der Vorstand behält sich vor, sinnvolle und/oder erforderliche Änderungen am Projekt im Rahmen der weiteren Planung vorzunehmen.

Oben: Aufsicht auf den Dachgarten im ersten Stock. Hochhaus links, Zeilenbau unten.

Unten: Hochhaus, gesehen vom Dachgarten, mit Zeilenbau links und Gemeinschaftsraum rechts.



Gemeinschaftlich, öffentlich, nachhaltig

Gemeinschaft auf drei Ebenen

Gemeinschaft innerhalb der neuen ABZ-Siedlung findet auf verschiedenen Ebenen statt: einmal in den Erdgeschossen zur Stadt und zum Park hin mit grosszügigen Eingangsbereichen, die zum Aufenthalt einladen. Dann auf dem Dachgarten und im Gemeinschaftspavillon, die als zentrale Treffpunkte für die Bewohnenden von beiden Wohnbauten gut erreichbar sind. Die Wasch- und Projekträume des Zeilenbaus sowie der ersten sieben Wohngeschosse im Hochhaus liegen direkt am Dachgarten. Für die darübergelegenen Hochhaus-Wohnungen befinden sie sich in besonderen Begegnungszonen, die sich jeweils über drei Geschosse erstrecken. Verbunden durch eine interne Treppe bilden und fördern diese sogenannten Gemeinschaftscluster die Nachbarschaft von jeweils 20 Haushalten.

Erdgeschosse beleben Quartier

In den Erdgeschossen der ABZ-Siedlung sind fünf kleine bis mittlere Gewerberäume für vielfältige Nutzungen geplant. Im Sockelbau ist ein mittelgrosses Lebensmittelgeschäft untergebracht. Dieses dient – wie die vorgesehenen Gastro- und Kulturbetriebe von Kraftwerk1 – der Versorgung für das ganze Quartier.

Beitrag zum Mikroklima

Die Aussenräume der ABZ-Siedlung sind primär Begegnungsorte für die Bewohnenden und die Kundschaft. Sie leisten aber auch einen ökologischen Beitrag: So werden Flächen bewusst der ökologischen Aufwertung und der Versickerung von Regenwasser gewidmet. Kletterpflanzen bieten vielen Kleintieren einen Lebensraum. Zusammen mit einem hohen



Anteil von Bäumen fördern sie ein ausgeglichenes Stadtklima. Der grossflächig begrünte Dachgarten auf dem Sockelbau leistet hierfür ebenfalls einen massgeblichen Beitrag.

Nachhaltige Bauweise

Die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft bilden auf allen Ebenen die Richtschnur. Das Projekt erfüllt die Anforderungen an das nachhaltige Bauen und die Zielwerte von Minergie-P, wo sinnvoll von Minergie-P-Eco. Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität steht nur für jede vierte Wohnung ein Autoabstellplatz zur Verfügung. Kunden- und Besucherparkplätze sind zusammengefasst, 650 Fahrradabstellplätze sind im Erdgeschoss und in der Tiefgarage platziert.

Auf den Flachdächern sind eine extensive Begrünung sowie Photovoltaik-Anlagen vorgesehen (nicht im Kredit enthalten).



Oben: Gemeinschaftscluster über drei Stockwerke mit Wendeltreppe als Verbindung.

Unten: Eingangsbereich im ersten Stock des Hochhauses mit Dachgarten rechts.

Die
Ausstellung
zu diesem Projekt
können Sie bis zum
11. September in
der ABZ-Geschäfts-
stelle besuchen.

Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, das vorliegende Projekt von Enzmann Fischer Partner Architekten und Skala Landwirtschaftsarchitektur für die Wohnsiedlung Koch-Areal auf Baurechtsland der Stadt Zürich sowie den damit verbundenen Planungs- und Baukredit von 81.5 Mio. CHF zu genehmigen. Die Vertrauensleuteversammlung vom 6. Juni 2020 empfiehlt einstimmig die Annahme dieses Antrags.

Das Koch-Quartier

Auf dem Koch-Areal sollen bis 2024 rund 350 preisgünstige Wohnungen für ungefähr 1000 Bewohner/innen, grosszügige Flächen für das Gewerbe und ein 12'000 m² grosser, öffentlich zugänglicher Park entstehen. Mit einem vielfältigen und bezahlbaren Raumangebot für Wohnen, Arbeiten, Kultur und Gemeinschaft soll ein lebendiger Ort heranwachsen, der den Bedürfnissen des Quartiers entspricht. Auch hinsichtlich sozialer, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit setzt das neue Quartier Massstäbe.

Die Partner

Kraftwerk1 ist bekannt für gemeinschaftliche Wohnformen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten, hochstehende gemeinschaftsfördernde Architektur, gelebte Vielfalt und Mitwirkung. Kraftwerk1 betreibt die Siedlungen Hardturm, Heizenholz und Zwicky Süd mit insgesamt 232 Wohnungen und 6500 m² Gewerbefläche und zählt aktuell 1200 Mitglieder.

Als Familienunternehmen ist SENN seit 1965 tätig in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien. Die Kernkompetenz: Projekte über eine konsequente Nutzerausrichtung qualitativ entwickeln und mit hochwertiger Architektur wirtschaftlich realisieren.

www.abz.ch/koch-quartier – www.kochquartier.ch

