



TEMPORÄRE WOHSIEDLUNG
LEUTSCHENBACH

Zürich-Seebach

Unterbringung im Asylbereich

Juni 2010

In den warmen Farben des Südens leuchtet die temporäre Wohnsiedlung, die im Quartier Leutschenbach für 114 Asylsuchende gebaut wurde. Die ArchitektInnen vom NRS Team, spezialisiert auf temporäre Bauten, schufen in nur zwei Monaten Bauzeit mit einfachen Mitteln eine ansprechende, kleine Überbauung.

TEMPORÄRE WOHNIEDLUNG LEUTSCHENBACH

Zürich-Seebach



Die Unterbringung von Asylsuchenden ist neben der wirtschaftlichen Unterstützung eine gesetzliche Aufgabe der kommunalen Sozialhilfe. Dabei fehlt es den Gemeinden häufig an geeignetem, preiswertem Wohnraum. Die AOZ (Asyl-Organisation Zürich), eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt der Stadt Zürich, erfüllt die Sozialhilfepflichten im Zürcher Asylbereich im städtischen Auftrag.

Für rund 250 Asylsuchende, die seit Anfang 2009 temporär im leerstehenden Hotel Atlantis untergebracht waren, suchte die AOZ auf den Sommer 2010 neue Wohnmöglichkeiten. In kurzer Zeit musste eine Alternative gefunden werden – so kam es zur

Planung zweier temporärer Wohnsiedlungen aus vorgefertigten Raummodulen, die an zwei Standorten in Quartier Leutschenbach und an der Aargauerstrasse in Zürich-Altstetten erstellt werden. Beide Standorte stehen nur für begrenzte Zeit zur Verfügung. Referenzobjekt für die gewählte Lösung war das „Basislager“, das auf einem künftigen Baugrundstück in der Binz Räume für das Kreativgewerbe anbietet. Das Knowhow aus jenem Projekt kam dem Bau der temporären Wohnsiedlungen zugute. Dank dem kooperativen Zusammenwirken aller Beteiligten waren die dringend benötigten Wohneinheiten innert weniger Monate geplant, bewilligt und gebaut.

Das Containerdorf in Leutschenbach besteht aus zwei Stapeln von roten, gelben und sandfarbenen Fertigmodulen, die einen wohnlichen Innenhof umfassen. Es fügt sich in die Umgebung ein, wo alte Gewerbebauten auf neue, gläserne Geschäftshäuser treffen. Sein Standort ist das „Heiniken-Areal“, ein ehemaliges Getränke-depot, das die Stadt Zürich zur Arrondierung ihres Grundbesitzes erwarb. Während in einem älteren Kopfbau an der Strasse weiterhin Getränke verkauft werden, brach man die rückwärtige Lagerhalle grösstenteils ab und errichtete über dem massiven Untergeschoss, das als Bodenplatte dient, die dreigeschossige Siedlung. Der Bau ging in Windeseile vonstatten: Am 10. Mai 2010



begannen die Abbrucharbeiten, am 25. Mai wurden die ersten Container geliefert, und am 29. Juni konnte die erste Bauetappe bezogen werden.

Der Innenhof bildet das soziale Zentrum der Siedlung. Er ist belebt durch die Laubengänge, die zu den Wohneinheiten führen. Kletterpflanzen ranken an den seitlichen Stützen empor. Von der einstigen Lagerhalle blieben die beiden Enden als gedeckte Außenbereiche bestehen. In einem von diesen steht der rote Container des Waschsaloons. Die Wohncontainer sind geschossweise versetzt gestapelt, so dass auf jedem Geschoss wechselseitig je ein gedeckter Laubengang entsteht. Die Wohneinheiten blicken so in den zentralen

Hof, aber zugleich auch hinaus in die Umgebung.

Jede Wohneinheit besteht aus vier bis fünf Wohncontainern, einem vorgelagerten Wohnraum sowie einem Sanitärraum. Zusammen bilden sie eine Vier- bis Fünzimmerwohnung, die von 8 bzw. 10 Personen bewohnt wird. Durch Einfügen einer oder mehrerer Trennwände kann diese Einheit unterteilt werden, um zum Beispiel Familien mehr Privatsphäre zu gewähren. Der Ausbau ist denkbar einfach und robust. Je zwei Duschen, WCs und Waschbecken bilden die Ausstattung des Bades; zwei Kochherde und ein offenes Regal die Küche. Der Dampfabzug schaltet sich beim Kochen automatisch ein,

damit die Feuchtigkeit unter Kontrolle bleibt. Für alle BewohnerInnen steht je ein abschliessbares Schrankfach zur Verfügung. Die gelbe Farbe der Schränke und das Blau des Bades bringen einen fröhlichen Akzent in die spartanisch ausgestatteten Räume. Die gewählte Wohnform in überschaubaren Gruppen verspricht nicht nur eine gute Wohnqualität, sondern auch minimalen Aufwand im Betrieb, denn sie fördert die Selbstverantwortung der BewohnerInnen.

Beim Standort in Leutschenbach handelt es sich um eine Zwischennutzung bis zur Überbauung des Areals in voraussichtlich drei bis fünf Jahren. Die Bauweise ist daher ganz auf Mobilität ausgerichtet:



3

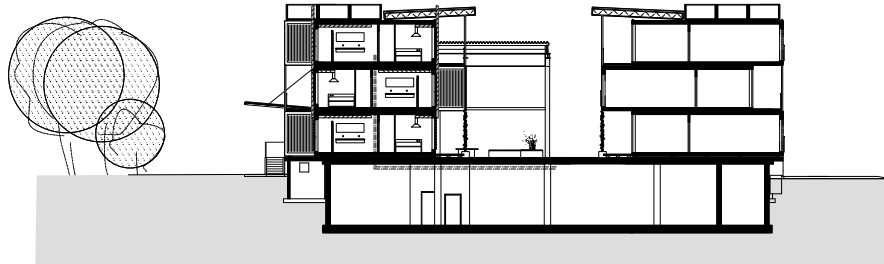
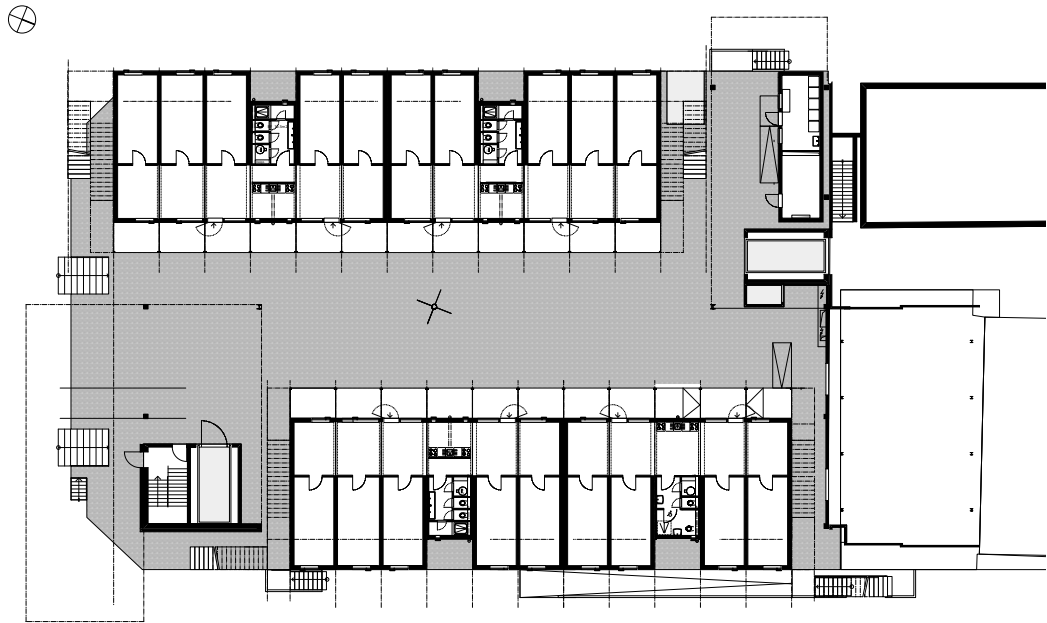
Die Container sind mit dem Boden und auch untereinander nur mit Schrauben verbunden; alle Elemente wurden demontierbar ausgestaltet, so auch die Versorgungsleitungen von Elektrizität und Zentralheizung. So kann die Siedlung leicht an einen neuen Standort verschoben werden. Das Bauen mit Containern ist jedoch keine besonders billige Lösung, denn die temporäre Wohnsiedlung muss alle Anforderungen von Baugesetz und Bauordnung erfüllen. Die Container entsprechen auch energetisch den neusten Vorschriften, und das Dach trägt sogar eine Solaranlage. Ausnahmen wurden lediglich bezüglich Parkierung, Flachdachbegrünung und individueller Heizkostenabrechnung gewährt. Aussergewöhnlich

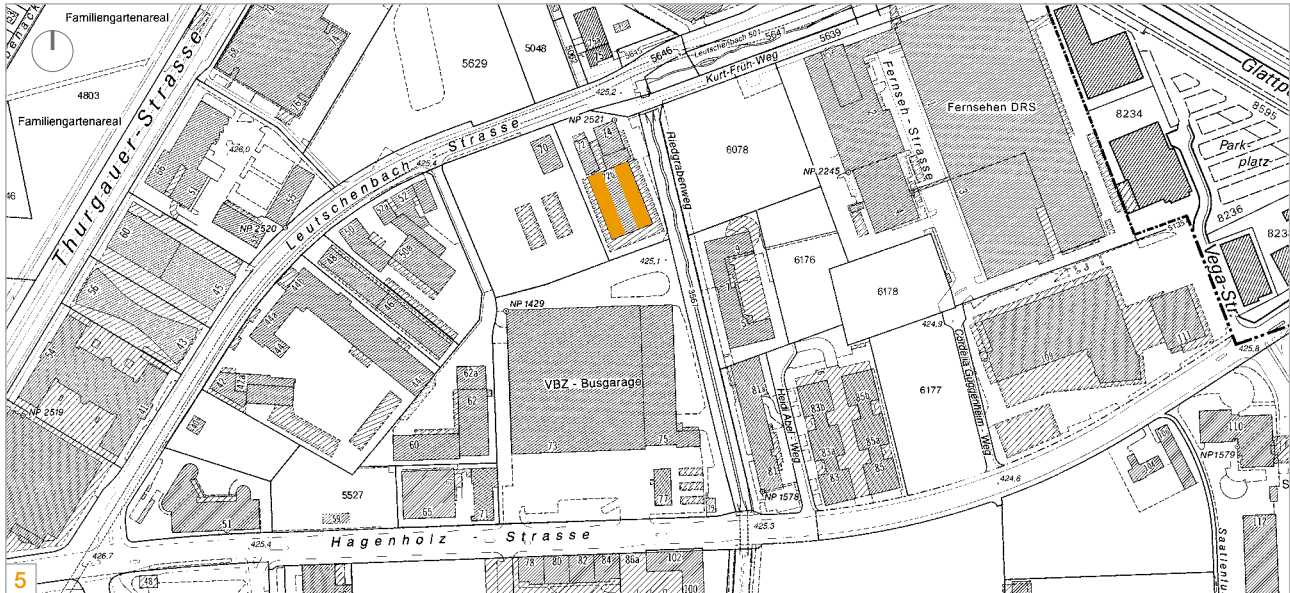
war jedoch die kurze Zeit von zwei Monaten, bis alle erforderlichen Bewilligungen vorlagen: Das Amt für Baubewilligungen hatte alle involvierten Ämter zu einem Runden Tisch eingeladen, an dem die kritischen Punkte im Einvernehmen geklärt werden konnten.

Die temporäre Wohnsiedlung könnte sich als ein zukunftsweisender Weg erweisen, sowohl zur Nutzung von brachliegenden Industrieflächen wie zur Unterbringung von Gruppen wie zum Beispiel sozialhilfeabhängigen Asylsuchenden. Die Planer vom NRS Team haben mit Leidenschaft dazu beigetragen, dass in Leutschenbach nicht etwa ein tristes Barackenlager, sondern bei aller Einfachheit eine

Siedlung entstand, die eine gewisse Wohnlichkeit ausstrahlt. Viele der hier untergebrachten Personen werden unter Umständen mehrere Jahre in Leutschenbach bleiben. Sie sollen in der temporären Wohnsiedlung eine Heimat auf Zeit finden.

Text: Daniel Kurz
Bild: Maurice K. Grünig



**Objekt**

Temporäre Wohnsiedlung Leutschenbach
Leutschenbachstrasse 74, 8050 Zürich

Termine

Baubeginn 20.05.2010
Bezug 30.06.2010

Raumprogramm

9 Wohnungen à 6 1/2 Zi.
3 Wohnungen à 5 1/2 Zi. davon 1 IV
1 zentraler Wäschesalon

Projektorganisation

Eigentümerin Stadt Zürich,
Asyl Organisation Zürich
Vertreten durch Amt für Hochbauten,
Paul Ebnöter, Volker Götz
Architektur und Bauleitung NRS Team GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur NRS Team GmbH, Zürich
Bauingenieure JägerPartner AG, Zürich
Elektroingenieure EPZ Elektroplaner, Zug
HLKS-Ingenieure OLOS AG, Baar

Grundmengen nach SIA 416, SN 504 416

| | | | |
|--------------------|-----|----------------|-------|
| Grundstückfläche | GSF | m ² | 4 986 |
| Gebäudegrundfläche | GGF | m ² | 850 |
| Wohnungen | WO | | 12 |
| Gebäudevolumen | GV | m ³ | 6 012 |
| Geschossfläche | GF | m ² | 2 004 |
| Hauptnutzfläche | HNF | m ² | 1 791 |

Erstellungskosten BKP 1-5 inkl. MwSt.

| | | |
|-------------------------|-----|-------------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten | CHF | 20 000.– |
| 2 Gebäude | CHF | 3 550 000.– |
| 4 Umgebung | CHF | 150 000.– |
| 5 Nebenkosten | CHF | 130 000.– |
| Erstellungskosten Total | CHF | 3 850 000.– |

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

| | | |
|-------------------------------|-----|-------------|
| 20 Vorbereitungsarbeiten | CHF | 20 000.– |
| 21 Fundamente / Erschliessung | CHF | 95 000.– |
| 22 Container-Raummodule | CHF | 2 500 000.– |
| 23 Elektroanlagen | CHF | 85 000.– |
| 24 HLK-Anlagen | CHF | 235 000.– |
| 25 Sanitäranlagen | CHF | 155 000.– |
| 27 Ausbau 1 | CHF | 100 000.– |
| 28 Ausbau 2 | CHF | 150 000.– |
| 29 Honorare | CHF | 210 000.– |
| Gebäudekosten Total | CHF | 3 550 000.– |

Kostenkennwerte inkl. MwSt.**BKP 1-5**

| | | |
|-------------------------------------|----------------------|-----------|
| Erstellungskosten / Gebäudevolumen | CHF / m ³ | 640.– |
| Erstellungskosten / Geschossfläche | CHF / m ² | 1 921.– |
| Erstellungskosten / Hauptnutzfläche | CHF / m ² | 2 150.– |
| Erstellungskosten / Wohnungen | CHF | 320 833.– |

BKP 2

| | | |
|---------------------------------|----------------------|-----------|
| Gebäudekosten / Gebäudevolumen | CHF / m ³ | 590.– |
| Gebäudekosten / Geschossfläche | CHF / m ² | 1 771.– |
| Gebäudekosten / Hauptnutzfläche | CHF / m ² | 1 982.– |
| Gebäudekosten / Wohnungen | CHF | 295 833.– |

Energiekennwerte

| | | | |
|------------------------|-----------------|---------------------|-------|
| Energiebezugsfläche | EBF | m ² | 2 000 |
| Gebäudehüllzahl | A/EBF | | 1.7 |
| Heizwärmebedarf | Q _h | MJ/M ² a | 37.5 |
| Wärmebedarf Warmwasser | Q _{ww} | MJ/m ² a | 20.8 |

Kostenstand

| | |
|--------------------|---------------|
| Kostenstand | 1. April 2010 |
| Kostenprognose per | Juni 2010 |