

## Projekt Nr. 6:

### Antrag zur Weiterbearbeitung

#### Architektur:

Chebbi Thomet Architektinnen GmbH

Landenbergstrasse 10, 8037 Zürich

#### Verantwortlich:

Claudia Thomet

#### Mitarbeit:

Stephan Haymoz, Annemarie Muff,

Benedict Ramser, Nicole Wiedersheim,

Remi Simon, Oliver Sigg, Tobias Hilbert

#### Kostenplanung:

Proplaning AG, Basel

#### Landschaftsarchitektur:

Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur

#### Bauingenieurwesen:

Aerni & Aerni Ingenieurbüro für Hoch-

und Tiefbau, Zürich

#### Akustik/Bauphysik:

Bakus Bauphysik und Akustik GmbH,

Zürich

#### Minergie-P-ECO:

Wichser Bauphysik und Akustik AG,

Zürich

#### Holzbaingenieur:

Ingenieure für Holzbau GmbH, Rain

#### HLKS-Planung:

Waldhauser Haustechnik AG, Basel

## TIMBU

Durch das Weglassen der in der ersten Projektphase ungünstig gesetzten Baukörper nördlich des Langhagwegs werden, bezogen auf die Etappierung, aber insbesondere auch auf spätere Entwicklungen im Raum Langhagweg/Letzigraben, beim Projekt «TIMBU» alle Optionen offen gehalten. Der quarterräumlichen Charakteristik mit ausgeprägter offener Bauweise wird eine in ihrer Erscheinung nahezu geschlossen wirkende, durchgehend fünfgeschossige Hofrandbebauung entgegengesetzt. Die Lesart des Quartiers und die damit verbundene städtebauliche und architektonische Haltung wird kontrovers diskutiert. Angenehm werden die Fassaden mit Risaliten rhythmisiert und lassen gut proportionierte, wenn auch verhältnismässig lange Strassenräume erwarten. Sicherlich ist der Innenhof dem ruhigen Wohnen durchaus zuträglich. Gerade die Eckwohnungen aber werden durch die direkte Nachbarschaft der sich überlappenden Baukörper (Einsichtbarkeit) und die zu erwartenden Lärm-reflexionen belastet. Konflikträchtig ist die Aussenraumgestaltung der Erdgeschosswohnungen zum Hof mit unklarer Zonierung vom privaten zum öffentlichen Raum. Die Ecke Fellenbergstrasse/Letzigraben verfügt mit der vorgeschlagenen Laden- und Café-nutzung über das Potenzial, dem Quartier über das Wohnungsangebot hinaus einen wichtigen Mehrwert zu bieten. Architektonisch und platzräumlich ist der Ort jedoch noch entwicklungsfähig und kann einladender in Erscheinung treten. Die Wohnungen behalten ihre Qualitäten aus der ersten Stufe. Alle Häuser mit Ausnahme der Fellenbergstrasse mit fast ausschliesslich 3.5-Zimmer-Wohnungen bzw. ohne Erdgeschosswohnungen verfügen über einen guten Wohnungsmix. Dem Schallschutz wird mit der Grundrissorganisation konzeptionell sinnfällig Rechnung getragen.

Die durchschüssigen Wohnungen sind grosszügig und vom Raumerlebnis gut gelöst. Durch die versetzte Anordnung wird ein sympathischer Bezug von Küche/Essraum zum Wohnraum geschaffen, was den Nutzwert wie auch das Raumerlebnis der Wohnungen positiv beeinflusst. Die Wohnungen werden jeweils über ein klar definiertes Entrée betreten. Bei den angebotenen Schaltzimmern handelt es sich wegen den erhöhten technischen Anforderungen (Schallschutz/kontrollierte Lüftung) um eine reine Planungsflexibilität; funktional ist das Schaltzimmer von den Nassbereichen isoliert und erweist sich zudem mit den Schiebetüren als beschränkt nutzbares Schlafzimmer. Das additive Grundrisskonzept mit den pro Wohnung zusammengefassten Nassbereichen (Küche, Bad und sep. WC) wirkt sich positiv auf die Erstellungs- und Unterhaltskosten aus. Alle Balkone sind minimal bis zu knapp bemessen, paarweise ist eine hohe Ein-





Situationsmodell 1:500

sichtbarkeit und damit verminderte Aufenthaltsqualität zu erwarten. Das Wohnungsangebot, ob 3.5-, 4.5- oder 5.5-Zimmer-Wohnung, stützt sich auf einen einheitlichen Grundrisstyp ab, was die Vermietbarkeit mittel- und langfristig beeinflussen dürfte. Der effizienten Grundrissorganisation am Sackzelg stehen die mono-südostorientierten 2.5-Zimmer-Wohnungen entgegen. Die Beurteilung im Gesamteindruck des klaren, einfach und harmonisch aufgebauten und gut nutzbaren Angebots der vorgeschlagenen Wohnungsgrundrisse fällt für das Preisgericht positiv aus.

Die Optimierung der bestehenden Einstellhalle wird begrüsst. Es fehlen in Abweichung zum geforderten Raumprogramm insgesamt 29 Einstellplätze mit erheblicher Standardeinbusse des Gebäudes am Sackzelg, welches über keine direkt erreichbaren Parkplätze verfügt.

Der Vorschlag einer verputzten «Kompaktfassade» in Holz wird kritisch beurteilt. Im Besonderen stellt sich die Frage nach der Kohärenz zwischen robustem, verputztem Ausdruck und der vorgeschlagenen Leichtkonstruktion in Holzrahmenbauweise. Auch nach der Überarbeitung ist der Konflikt zwischen den Erdgeschosswohnungen und dem umlaufenden, mit intensiven Nutzungs- und Spie-



angeboten bestückten Wegeband im Wohnhof nicht behoben. Die Zone ist relativ schmal bemessen, insbesondere wenn man das Wachstum der Sträucher realistisch miteinbezieht.

Die einzelnen, frei hingetupften Fliederbüsche vermögen die Wohn- und Schlafräume nur ungenügend gegen Einsicht zu schützen. Hier müsste man wohl entschiedener zu den Erdgeschosswohnungen stehen und ihnen auch einen Gartensitzplatz, der diesen Namen verdient, zugestehen.

Die Vorgärten sind klassisch einfach mit Hecken und zum Teil Bäumen gegliedert, an der Fellenbergstrasse ist aber noch ein Konflikt mit Besucherparkplätzen und Anlieferung zu lösen.

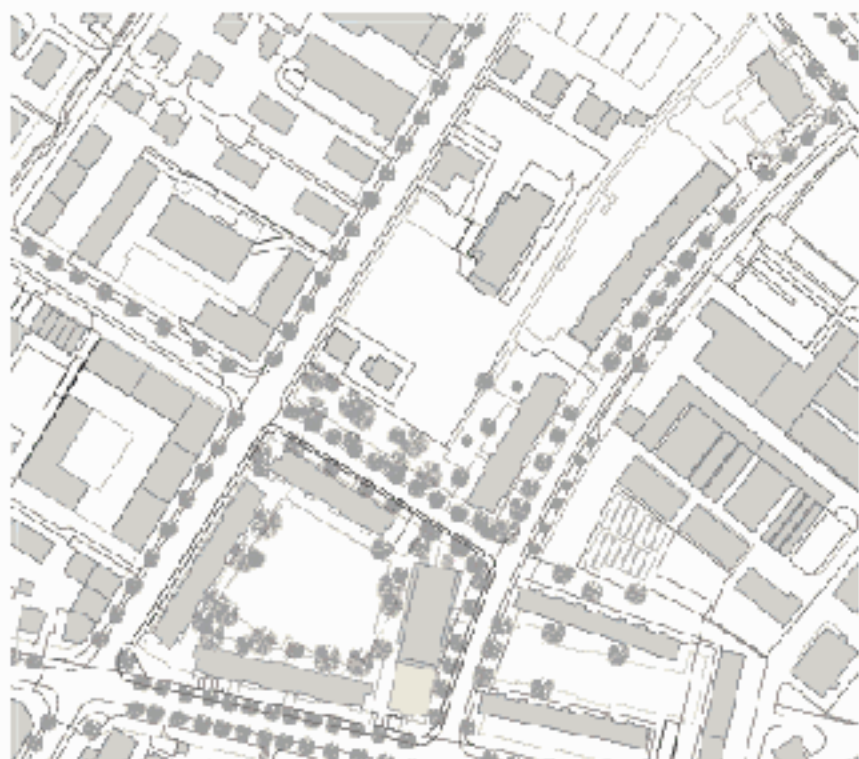
Der durch das Weglassen der beiden Häuser am Langhagweg gewonnene Freiraum wird zu einer kleinen Quartiergrünanlage formuliert. Ein fast lückenlos umlaufender, auf der Innenseite undulierender, dicker Heckenkörper schafft einen introvertierten Raum mit unterschiedlichen Teilräumen, die durch die Buchten der Hecke gebildet werden. Durch das zusätzliche Einfügen von Hügeln in diesen intimen Räumen werden die Buchten aber zum Teil unschön besetzt und es entstehen unangenehm enge Situationen.

Gemäss Vorprüfung durch einen unabhängigen Kostenplaner ist «TIMBU» ein sehr kompaktes und wirtschaftliches Projekt, das Mietzinse leicht unter dem quartierüblichen Median erwarten lässt. Nach Aufrechnung der Teuerung, Mehraufwendungen für Minergie-P und einer Reserve von 5 % liegen die Investitionskosten leicht unter den vorgegebenen Zielkosten. Trotz einem insgesamt sehr guten Abschneiden hinsichtlich Grauer Energie und Betriebsenergie, kann der angestrebte Minergie-P-Standard knapp nicht eingehalten werden.

Die Projektüberarbeitung führt durch das Weglassen der Baukörper am Langhagweg zu einer städtebaulichen Klärung und Verbesserung. Die moderate, einheitliche Höhenentwicklung steht einer zum Quartier hin geschlossenen Gesamterscheinung gegenüber. Das Wohnungsangebot und die gut strukturierte Grundrissorganisation bilden eine entwicklungsfähige, wirtschaftliche Grundlage für eine Genossenschaftssiedlung am Langhagweg.







1:3000 / 1:2000



