Kolonie Neun : Wohnüberbauung mit Familien- und Alterswohnungen und viel Wohnqualität

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **55 (1980)**

Heft 3

PDF erstellt am: **02.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-104946

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich

Kolonie Neun – Wohnüberbauung mit Familien- und Alterswohnungen und viel Wohnqualität

Das Bauareal an der Neunbrunnenstrasse in Zürich-Seebach ist bereits seit beinahe 50 Jahren im Besitze der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof. Die bestehende Überbauung mit 24 Dreizimmerwohnungen und 6 Vierzimmerwohnungen präsentierte sich seit geraumer Zeit in einem schlechten baulichen Zustand. Setzungen hatten Risse in den Tragmauern verursacht und die Installationen waren sanierungsbedürftig. Ausserdem wiesen die Dreizimmerwohnungen keine Bäder auf und die Zimmer waren ausserordentlich klein. Entsprechende Umbaustudien zeigten eindeutig, dass an eine sinnvolle Renovation – auch kostenmässig – nicht zu denken war.

Im November 1972 beauftragte der Vorstand die Architekten mit der Ausarbeitung eines Vorprojektes. Ein Jahr später konnte die Baukommission aus 6 verschiedenen Varianten das optimale Projekt auslesen. Es wies gegenüber den Altwohnungen eine um 45% vergrösserte Wohnfläche auf, so dass auch dem Gesetz «zur Erhaltung von Wohnungen für Familien» Genüge getan war. Vor dem Einreichen der Baueingabe wurde jeder einzelne Wohnungstyp im Massstab 1:50 sorgfältig durchgestaltet und gemeinsam auf unterschiedliche Weise möbliert. Gleichzeitig nahmen die Architekten Kontakt mit den Nachbarn auf und erwirkten namentlich auf der Nordseite – im Bereich des Kinderspielplatzes – verschiedene Verbesserungen für alle Beteiligten.

Im Oktober 1975 traf die Baubewilligung ein und sechs Tage später fasste die ausserordentliche Generalversammlung den Baubeschluss. Ende Jahr begann man mit den Aushubarbeiten und der Grundwasserabsenkung. Im September 1978 konnte das Richtfest gefeiert werden und bereits am 1. April 1979 waren alle 42 Wohnungen vermietet und bezogen.

Um die kurze Bauzeit von nur knapp 16 Monaten richtig zu würdigen, muss man wissen, dass etwa ein Drittel des Bauvolumens im Grundwasser steht (9 Brunnen). Spezielle Fundationen, Baugrubensicherungen und eine elastische Wanne kosteten nicht nur zusätzlich Geld, sondern auch 3 Monate Zeit. Diese Leistung kam nur deshalb zustande, weil die Arbeiten frühzeitig vergeben werden konnten und die Rohbauplanung bei Baubeginn praktisch abgeschlossen war.

Quartier und Situation

Das Quartier Seebach weist neben einem kompletten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten – auch für Leute, die nicht mehr so gut zu Fuss sind – alle privaten und öffentlichen Einrichtungen auf, welche das Leben in der Stadt auszeichnen. Ebenso liegen attraktive Naherholungseinrichtungen und -gebiete in unmittelbarer Nähe. Das Quartierleben ist äusserst rege. Das langgezogene, rechteckige Gebäude verläuft parallel zur Neunbrunnenstrasse, einer Quartierverbindung mit mässigem Einbahnverkehr. Die Mehrzahl der Wohnungen ist zweiseitig orientiert, so dass sie in den Genuss der Morgen-, Nachmittags- und Abendsonne kommen. Anschliessend an die Überbauung befindet sich eine schön angelegte Alterssiedlung mit altehrwürdigem Baumbestand. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite vergrössert eine öffentliche Grünanlage in sympathischer Weise die Distanz zu den anschliessenden Überbauungen. Das ganze Grundstück ist verkehrsfrei angelegt. Motorisierte Mieter erreichen die unterirdische Garage mit separatem Mofa-Raum über eine kurze Rampe. Zwischen der Einstellhalle und den vier Treppenhäusern besteht eine direkte Verbindung. Die Fussgängerzugänge, mit bequemen Kinderwagenrampen ausgestattet, befinden sich an den beiden Stirnseiten und führen vorbei an der Briefkastenanlage zu den vier Haustüren.

Blick von Südwesten

Wohnungen

Das Wohnungsangebot ist breit gefächert und fördert so eine gute Durchmischung der Generationen. Alle Wohnungen sind ausgezeichnet besonnt. Die grosszügigen Raumabmessungen ermöglichen verschiedene Ausstattungs- und Möblierungsvarianten. Die Eltern- und Kinderzimmer können ohne weiteres vertauscht werden, um so den Spielraum für die Kleinen zu erweitern. Zwischen dem grösseren Schlafraum und dem Wohnzimmer sorgt eine breite Schiebetürverbindung dafür, dass auf Wunsch auch unkonventionelle Lösungen möglich sind.

Die Parterrewohnungen werden durch geräumige Gartensitzplätze aufgewertet, während in den oberen Geschossen sonnige, windgeschützte Balkone oder den grösseren Wohnungen gar Terrässchen vorgelagert sind. Eine echte Bereicherung des Raumangebotes bilden die privaten Estrichräume im Dachgeschoss als wertvolle Ergänzung zu den Kellerabteilen.

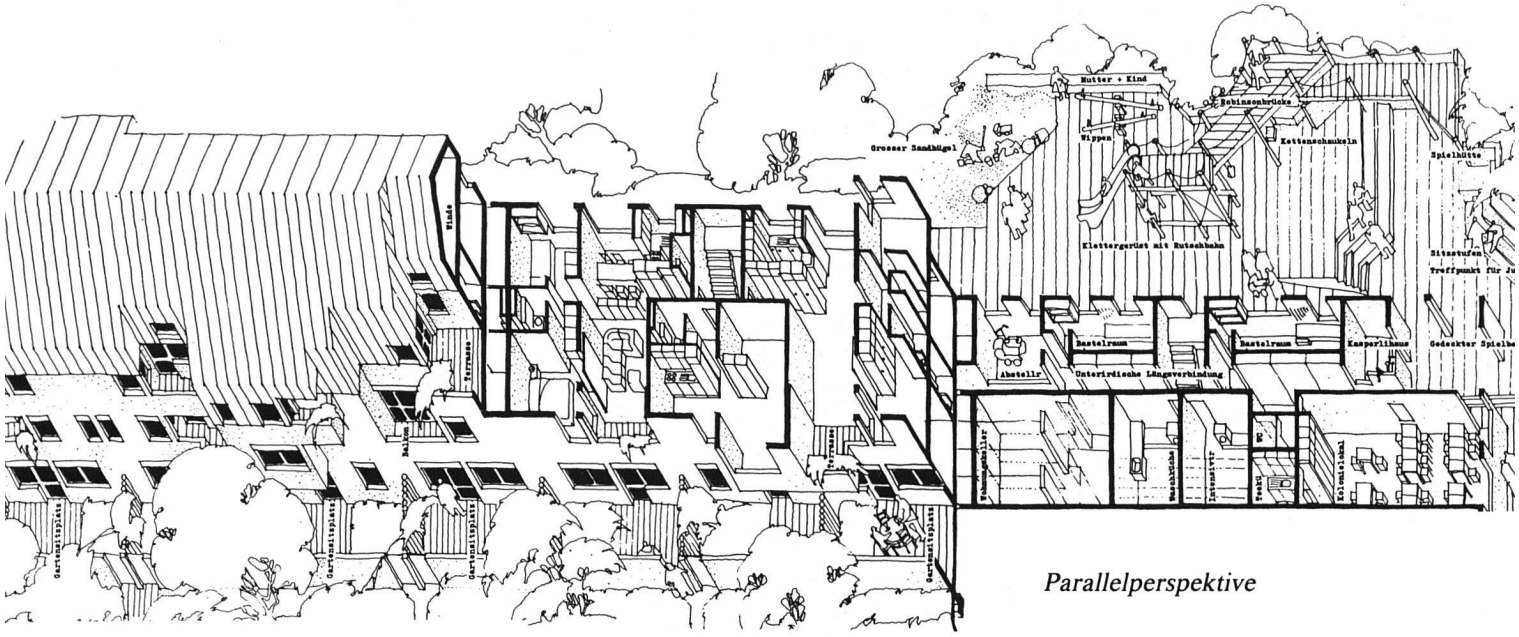
Alle grösseren Wohnungen weisen ein separates WC, einen Balkon oder Gartensitzplatz sowie ein beachtliches Schrankvolumen auf. In den Bädern können die Genossenschafter je nach ihren Bedürfnissen einen grossen Schrank, einen Wickeltisch oder ein zweites Handwaschbecken plazieren.

Etwas Besonderes im Reiche der Hausfrau: Neben dem grossen Kühlschrank mit separatem Tiefkühlabteil, dem Vierplattenherd mit stufenlos regulierbarem Dunstabzug, Geschirrspüleranschluss, Besenschrank usw. ist auch ein bequemer Rüstteil auf Tischhöhe vorhanden. Er wurde so angeordnet, dass die Frauen mit Blick zum Esszimmer während der Küchenarbeit nicht von der Familie abgeschnitten sind.

Freizeitgestaltung: Viele Möglichkeiten

Grosse Aufmerksamkeit wurde dem Problem der Freizeitgestaltung geschenkt, stehen doch der Mieterschaft eine ganze Anzahl Gemeinschaftseinrichtungen wie Bastelräume, Kolonietreffpunkt im schön gestalteten Kolonielokal, Sonnenterrassen und ein teilweise überdachter Spielplatz zur Verfügung. Dieser umfasst eine abendteuerlich-romantische Holzkonstruktion mit Schlupfwinkeln, Kletter- und Balanciermöglichkeiten für Bewegungs- und Rollenspiele, Kasperlihaus und umfangreichen Sandhügel. Mütter mit Kleinkindern finden etwas abseits ein schattiges Plätzchen, wo sie ihren Sprössling bedenkenlos auf Entdeckungsreise gehen lassen dürfen.

Ein geräumiges Kolonielokal mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und WC



Parallelperspektive

Architekten dieser Überbauung:
Kuhn und Stahel, Arch., 8045 Zürich
R. Hungerbühler, W. Fischer, Arch. SWB, 8038 Zürich

Wohnungsverteiler

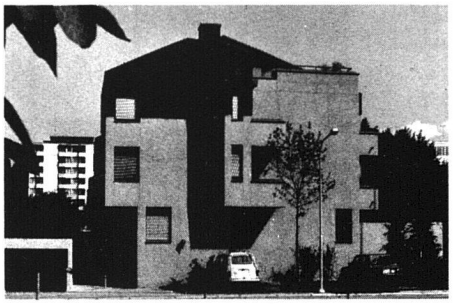
	1½	2	2½	3½	4½	Total
EG	2	2	4	6	-	14
1. OG	2	-	8	2	2	14
2. OG	2	-	10	-	2	14
Total	6	2	22	8	4	42

Die wichtigsten Zahlen auf einen Blick

Gebäudekosten:		etwa Fr. 4 500 000.—
Anlagekosten:		etwa Fr. 6 000 000.—
Kubikmeterpreis:		etwa Fr. 271.—
Bruttogeschossfläche:	m²	3 170,49
Arealfläche:	m²	3 198,80
Ausnützungsziffer:		0,99
Umbauter Raum:	m³	16 600,00
Überbaute Fläche:	m²	1 031,32

Übriges Raumprogramm:

28 Abstellplätze in der Tiefgarage
4 Abstellplätze im Freien
1 Kolonielokal mit WC und Teeküche
6 Bastelräume mit natürl. Belichtung
3 allgemein zugängliche Abstellräume
42 Kellerabteile
42 Windenabteile
1 Abwartwerkstatt
Heizung, Ventilation, Tankraum, Waschküche und Trocknungsräume



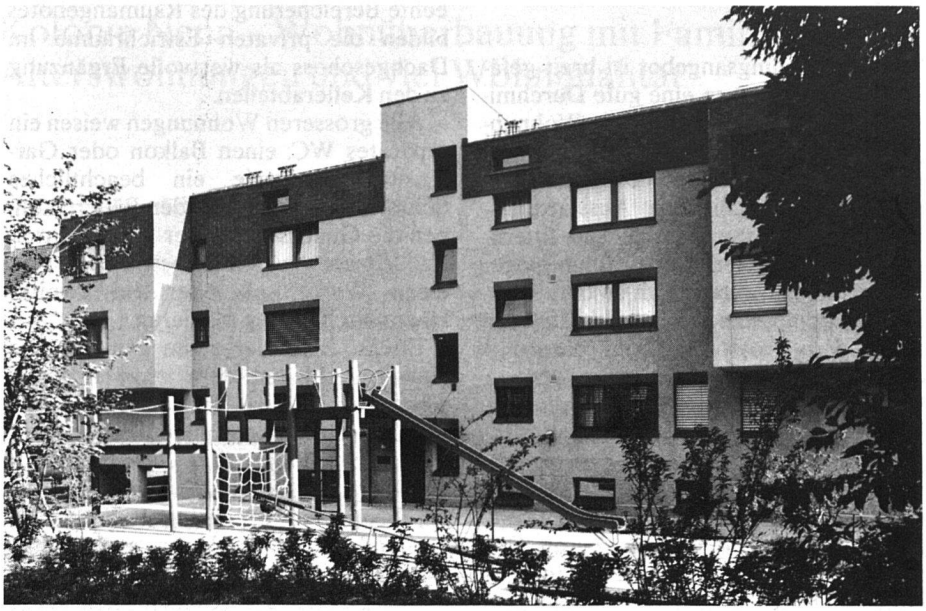
Blick von Nordwesten

bietet Raum für genossenschaftliche Anlässe sowie für Spiel und Plausch. Alle Kommunikationsräume befinden sich im Untergeschoss, können von den Wohnungen her trockenen Fusses erreicht werden und sind natürlich belichtet, gut isoliert und beheizt.

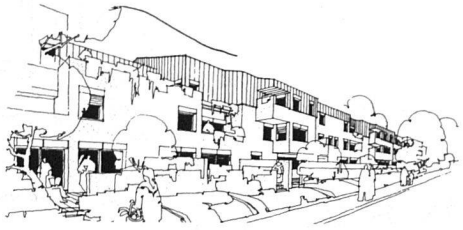
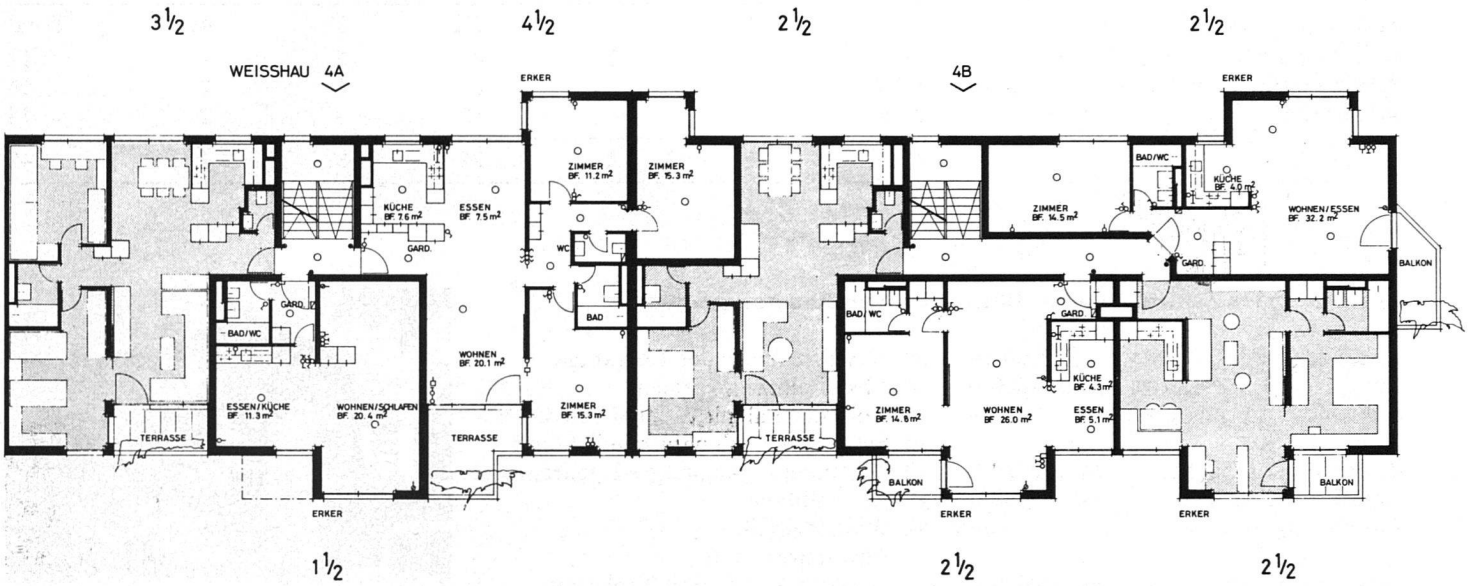
Energiekonzept und Lärmschutz

Die Aussenhülle wurde überdurchschnittlich isoliert. Sie weist im Bereich des Windenbodens, der Terrassen, Aussenwände und Erkerböden einen k-Wert von weniger als 0,5 kcal/m²h °C (0,57 W/m²K) auf. Daneben sorgt die Zweistoffeuerung Gas/Öl mit separater Warmwasseraufbereitung für einen wirtschaftlichen Betrieb. Das realisierte Tankvolumen reicht für gut drei Heizperioden. Die Lüftungssysteme im Bereich der Nasszellen sind raumweise über das Licht gesteuert, weisen kurze Nachlaufzeiten auf und arbeiten äusserst energiesparend. Die Speichermasse ist konsequent am inneren Wärmehaushalt angeschlossen, so dass äussere Temperaturschwankungen sowohl im Sommer als auch im Winter physiologisch keinen negativen Einfluss haben. Die Energiebilanz der passiven Sonnennutzung im Bereich der Fenster - begünstigt durch die reine Südlage - ist positiv, weil der transparente Anteil strassenseitig beinahe doppelt so hoch ist wie gegen Norden.

Die Massnahmen gegen den Strassenlärm beschränken sich auf das Überdecken der eigenen Garagenrampe, weil das Verkehrsaufkommen an der Neunbrunnenstrasse für städtische Verhältnisse äusserst gering ist. Hausintern darf der Schallschutz aufgrund der Messungen des Gesundheitsinspektorates und einer privaten Firma für Bau- und Raumakustik als vorbildlich bezeichnet werden. Sowohl was die Luftschallisolation als auch die Körper- bzw. Trittschallisolation von Wohnungsabschlusswänden, Trenndecken, Treppenanlagen, Wohnungsabschlusstüren, Terrassen und Installationen anbelangt, konnten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Empfehlung Nr. 181 - die ja üblicherweise nur im Eigentumswohnungsbau Anwendung findet - durchwegs erfüllt werden. In Gesprächen mit der Mieterschaft hat sich gezeigt, dass sich die gemachten Anstrengungen lohnten.



Ausschnitt Kinderspielplatz



Grundriss-Ausschnitt 1. Obergeschoss