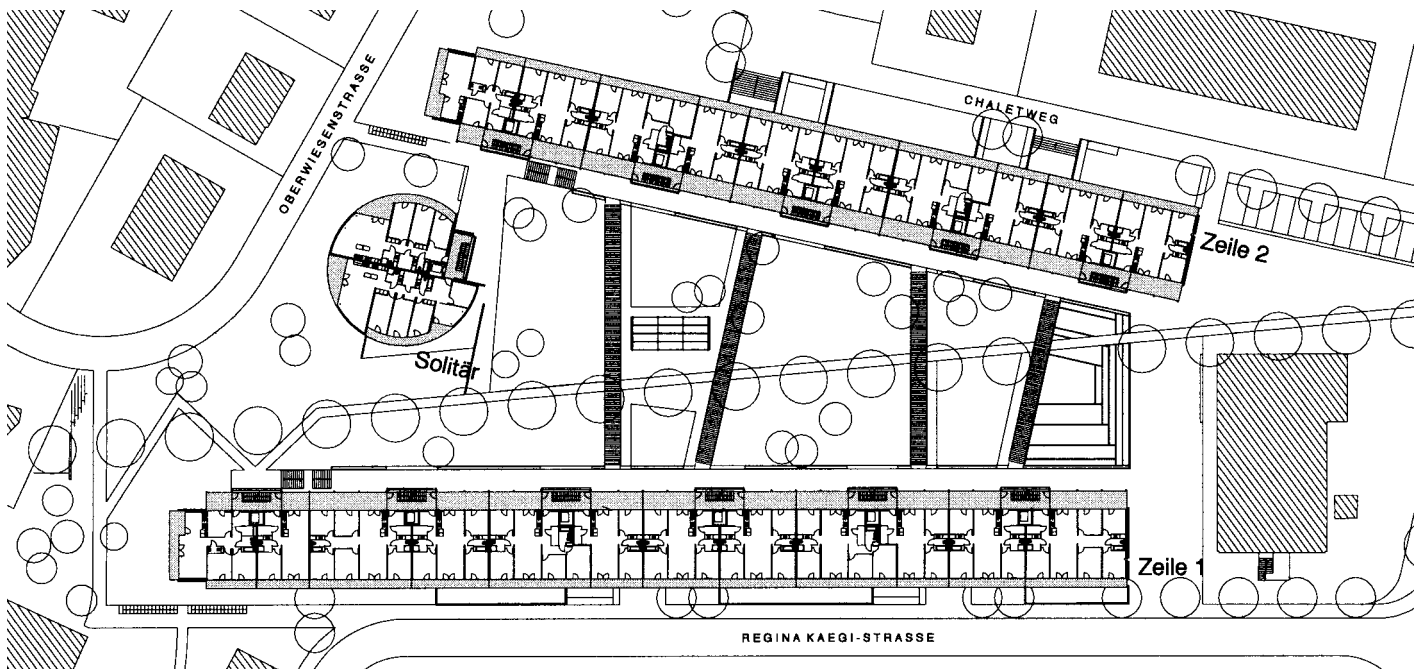


Regina Kägi-Hof, Zürich-Oerlikon

Genossenschaftlicher Wohnungsbau auf ehemaligem Industrieareal

allreal





Beteiligte

Bauherrschaft

ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

Totalunternehmung

Allreal Generalunternehmung AG

Birchstrasse 117, 8050 Zürich

T 01-319 11 11, F 01-319 11 12

e-mail: info@allreal.ch, www.allreal.ch

Architekt

Theo Hotz AG, Architekten + Planer, Zürich

Projektdaten

Raumprogramm	126 Wohnungen 2 1/2 bis 6 1/2 Zimmer Kinderkrippen, Kindergarten, Ateliers, Gemeinschaftsräume
--------------	---

Realisation	April 1999 – April 2001
-------------	-------------------------

Gebäudevolumen	72 300 m ³
----------------	-----------------------

Grundstückfläche	15 075 m ²
------------------	-----------------------

Nettonutzfläche	14 214 m ²
-----------------	-----------------------

Baukosten	34 Mio
-----------	--------

Grosszügig, modern und familienfreundlich



Der runde Solitär am südlichen Ende des Hofes bildet den Kontrapunkt zu den schlanken Gebäudezeilen.

Um einen Ausgleich zu den bestehenden Siedlungen in Oerlikon mit einem Überhang an 3-Zimmer-Wohnungen zu schaffen, suchte die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) Boden für den Bau von grösseren Wohnungen. Durch die Vermittlung der Allreal konnte eine geeignete Parzelle am Westrand des neuen Zentrums Zürich Nord gefunden werden.

Ein Pauschalvertrag mit der Allreal Generalunternehmung AG als Totalunternehmerin ermöglichte der ABZ zudem schon zu einem frühen Zeitpunkt, die attraktiven Wohnungen zu einem günstigen Preis zu vermieten.

Die Planung gilt als Meilenstein in der Umnutzung von Industriebrachflächen, aber auch in Bezug auf die Zusammenarbeit zwischen Behörden, Grundeigentümern und Totalunternehmerin.

Städtisches Leitbild umgesetzt

Die Siedlung überzeugt durch ihre grosszügige offene Gebäudeanordnung. Sie umfasst zwei schlanke, sechs- bzw. siebenstöckige Gebäudezeilen und als Kontrapunkt einen fünfstöckigen runden Wohnturm. Sie erfüllt damit die Vorgaben des städtischen Leitbildes, im Zentrum Zürich Nord "lange, schmale, hohe Gebäudekörper" zu realisieren. Vier Gebäudedurchgänge und ein Fussweg diagonal durch den Hof verbinden und öffnen die Siedlung zur Nachbarschaft sowie zu zwei angrenzenden Parks.

"Ziel unserer Genossenschaft ist, mit neuen Siedlungen gemeinnützigen, marktfähigen und familienfreundlichen Wohnraum zu erstellen, der kostendeckend vermietet werden kann und einen hohen Mieternutzen bringt."
Peter Schmid, Präsident ABZ

Überdurchschnittliche Wohnqualität



Geräumige Zimmer und offene Küchen ermöglichen die flexible, individuelle Einrichtung der Wohnungen.



94 der insgesamt 126 Wohnungen verfügen über 4 1/2 und mehr Zimmer. Ausbau und Einrichtung bieten einen hohen Standard: Parkettfußböden in den Wohn- und Schlafräumen. Fussbodenheizung, Küchen mit Glas-keramikochfeld und Geschirrspüler. Wohnungen ab 4 1/2 Zimmer verfügen über zwei Nasszellen. In allen Wohnungen ist – zusätzlich zum Kellerabteil – ein Abstellraum vorhanden.

Optimale Belichtung

In den beiden Längszeilen verfügen die Wohnungen über einen von der Ost- zur Westseite durchgehenden Wohnraum. Zu jeder Wohnung gehören zwei grosse Balkone von insgesamt 40 m², die auf der Hofseite sowohl als Sitzplatz wie auch als Wohnungszugang genutzt werden können. Ein besonderes Wohnerlebnis vermitteln die Wohnungen im Solitär mit ihren grosszügigen Flächen, den gerundeten Aussenfronten und dem teilweise umlaufenden Balkon.

"Beim Wohnungsbau braucht man ein vernünftiges Mass zwischen offenen und geschlossenen Teilen, damit die Bewohner sich sowohl begegnen als auch zurückziehen können. Auch im Wohnbau ist es wichtig, Offenheit zu zeigen und Sonne rein zu lassen. Es erfüllt mich und mein Büro mit Stolz, dass wir für die grösste Genossenschaft schöne und preiswerte Wohnbauten realisieren konnten, ohne dass es protzig wirkt".
Theo Hotz, Architekt

Umweltanliegen Rechnung getragen



Raumhohe Fenster verleihen der Siedlung einen offenen Charakter. Kollektoren nutzen die Sonnenergie.

Auch aus ökologischer Sicht entspricht das Projekt den Vorstellungen der ABZ. Stichworte sind Dachbegrünung, Regenwasserretention, die Fernwärmeheizung, die Verwendung von ökologisch vertretbaren Materialien und die Sonnenkollektoren für die Warmwasservorerwärmung. Die großflächigen Verglasungen der Fassaden kommen ebenfalls der Energiebilanz zugute: Bei tiefem Sonnenstand im Winter kann die Wärme ins Hausinnere eindringen und in Decken und Tragwänden gespeichert werden.

Orte der Begegnung

Der übersichtliche, begrünte Innenhof, die im Erdgeschoss liegenden Wasch-, Trocken- und Atelierräume sowie ein Gemeinschaftsraum und diverse Kinderbetreuungsstätten tragen dazu bei, dass auf dem ehemaligen Industrieareal ein lebendiger Ort der Begegnung entstand. Zur Lebensqualität gehören auch die zwei angrenzenden Parks und der

gut erschlossene Standort. Bushaltestellen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind nahe, der Bahnhof Oerlikon ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. Die "alte" Werk-Heizzentrale bleibt im Baurecht erhalten und wird noch etwa 15 Jahre lang Industriewärme erzeugen. Auch die ehemalige Nagelfabrik wurde in die neue Anlage integriert und beherbergt zwei der insgesamt sechs städtischen Kinderbetreuungsstätten im Regina Kägi-Hof.

Bei der Siedlung Regina Kägi-Hof freut mich besonders, dass es unserer innovationsfreudigen Genossenschaft gelungen ist, auf einer ehemaligen Industriefläche ein sowohl architektonisch, ökonomisch als auch ökologisch hervorragendes Projekt mit dem Architekten T. Hotz und der Allreal termin- und kostengerecht zu realisieren."
Peter Schmid, Präsident ABZ

Von der Idee bis zur Schlüsselübergabe



Auch in der Nacht dominiert der städtische Charakter. Aussentreppe führen zu den Wohnungen.

Bau mit Fertigelementen

Viel Wert wurde auf eine professionelle und vollständige Beseitigung der Altlasten gelegt. Die umfangreichen Vorarbeiten auf dem geschichtsträchtigen Oerliker Industrieareal verzögerten den geplanten Baubeginn. Trotzdem konnte die Allreal am 1. Dezember 2000 nach nur 15 Monaten Bauzeit die ersten 76 Wohnungen in der Häuserzeile 1 (Ostbau) und im Rundbau (Solitär) termingerecht übergeben.

Die konsequente Rasterbauweise mit Fertigelementen (z.B. vorgefertigte Betonelemente für Decken und Balkone, gesamte Nasszellen) ersparte einzelne Arbeitsvorgänge und ermöglichte attraktive Mietzinse.

Leistungen der Allreal

Im Rahmen der Umnutzungsplanung Zentrum Zürich Nord (ZNN) wurde das in der Industriezone gelegene Grundstück einer gemischten Nutzung mit einem Wohnanteil von 80 % zugeführt. Die Umzonung war für die Allreal der Startschuss, das Grundstück – inkl. Erstellung der Erschliessungsanlagen – baureif zu machen und das Projekt bis zur Schlüsselübergabe zu realisieren. Als Totalunternehmerin erbrachte die Allreal folgende Leistungen:

- Suche eines Investors, der bereit war, auf spezielle, mit dem Grundstück zusammenhängende, bauliche Gegebenheiten einzugehen
- Ausarbeitung eines Nutzungskonzeptes für genossenschaftlichen Wohnungsbau
- Erarbeitung der Planungsvorgaben für preisgünstige Wohnungen
- Organisation eines Studienauftrages an vier Architekten

- Auswahl des geeigneten Projektes
- Festlegung des maximalen Kostenrahmens und des Mietzinsniveaus
- Steuerung der Wirtschaftlichkeit
- Koordination von Architekt und Bauherrschaft
- Umfassende Kosten-, Qualitäts- und Termingarantien

Spezielle Herausforderungen

- Anwendung industrieller Fertigungstechniken mit grösstmöglicher Vorfabrikation
- Erarbeiten und realisieren einer ökologischen Lösung (z. B. wenig Erdbewegungen, Begrünung und Regenwasserretention) und Einbezug umweltfreundlicher Energiekonzepte (Sonnenkollektoren, Fernwärme)
- Behindertengerechte Zugänge und Wohnungen

allreal



