



Visualisierung Gebäude A Innenhof

Ersatzneubau Guet 8047 Zürich - Albisrieden

GBL Generalversammlung vom Donnerstag, 25. Mai 2023

Situation



ohne Masstab

Kennzahlen

Haus A + B	
Investitionskosten +/-15%	74.7 Mio CHF
Gebäudevolumen	64'200 m ³
Hauptnutzfläche HNF	10'760 m ²
Anzahl Wohnungen Geb. A	89
Anzahl Wohnungen Geb. B	39
Anzahl Wohnungen Gesamt	128
Parkplätze Tiefgarage	51 PP
Besucherparkplätze	8 PP
Veloparkplätze	370 VAP

Übersicht Gebäude A und B



Kostenschätzung per 01.02.2023, Stand Zürcher Index der Wohnbauten 01.04.22
Planung per 01.02.2023

Ausgangslage

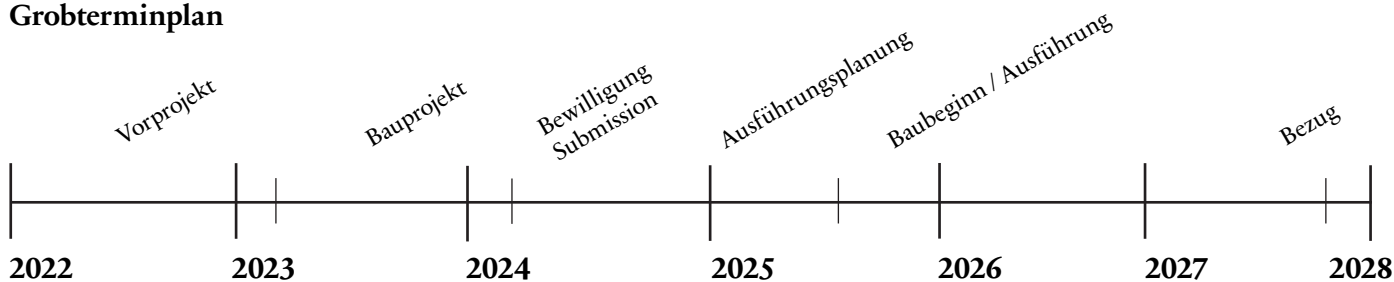
«Verantwortungsbewusst geplante Erneuerung»

Zur Siedlung „Guet“ (Gebäude A) gehören heute 66 Wohnungen aus dem Jahr 1934 und 1944. Die Siedlung „Espenhof“ (Gebäude B) umfasst 12 Wohnungen mit Baujahr 1944 und ein Wohngebäude mit 15 Wohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich aus den 50er Jahren. GBL und SAW haben hier für die Erneuerungsprozesse einen Landabtausch vereinbart.

Die Gebäude in beiden Gebieten sind am Ende ihrer Lebensdauer und sollen durch Neubauten mit attraktiven Freiräumen und zeitgemässen Grundrissen ersetzt werden, die den CO2 Netto-Null-Zielen entsprechen. Zwischen den beiden Perimetern liegt die Fellenbergstrasse. Im Norden grenzt die Siedlung Guet direkt an die Stadtgärtnerei. Im Süd-Westen stösst die Siedlung Espenhof an die zukünftigen Bauten der SAW. In der Nachbarschaft befinden sich weitere Siedlungen der GBL, sowie die Geschäftsstelle.

Das Quartier weist einen hohen Anteil genossenschaftlicher Wohnungen auf und bietet eine gute Infrastruktur (Schulen, Einkaufen, ÖV). Die GBL bietet günstigen Wohnraum für eine mittelständische Mieterschaft in allen Altersgruppen an. Im Jahr 2020 wurde basierend auf einer Machbarkeitsstudie von 2017 ein Architekturwettbewerb durchgeführt, welcher pool Architekten zusammen mit Schmid Landschaftsarchitekten gewann. Bis im Jahr 2023 wurde vom Planerteam das Vorprojekt und die Kostenschätzung erstellt. Der Bezug der neuen Wohnungen ist ab 2027 vorgesehen. Der Ersatzneubau Guet bietet die Chance, das Wohnungsangebot der GBL mit vielseitigen und zeitgemässen Wohnungen für alle Altersgruppen, Nationalitäten und Einkommenschichten sowie für Familien, Paare und Einzelpersonen zu ergänzen. Die Wohnungen werden ab Oktober 2023 im Rahmen der Vorbereitung auf den Ersatzneubau an das Jugendwohnnetz (Juwo), Wohnen für Studenten (WfS) und Stadt Zürich mit eigenen Miet-Anschlusslösungen zur Zwischennutzung befristet bewohnt, auf Einzelvermietungen wird dabei verzichtet.

Grobterminplan



Wohnungsübersicht

Typ	Haus A	Haus B	Total	Fläche	Nettomiete (*)
2.0 - Zi.	5	5	10	48m ²	ca. 1'200 - 1'300
2.5 - Zi.	21	10	31	58m ²	ca. 1'400 - 1'500
3.5 - Zi Eco	12	22	34	74m ²	ca. 1'700 - 1'800
3.5 - Zi. Stand.	19	2	21	89m ²	ca. 1'800 - 1'900
4.5 - Zi. Eco	13	-	13	99m ²	ca. 2'100 - 2'200
4.5 - Zi. Stand.	12	-	12	107m ²	ca. 2'200 - 2'300
5.5 - Zi.	7	-	7	123m ²	ca. 2'600 - 2'700
Wohnungen	89	39	128		
Atelier	8				
Gartenhalle	1	1			

(*) Stand Kostenschätzung 01.02.2023 und Referenzzinssatz 1.25%



Visualisierung Gebäude B Espenhofweg

Projektbeschreibung

«Grosszügige gemeinschaftliche Aussenräume und zeitgemässe Wohnungen»

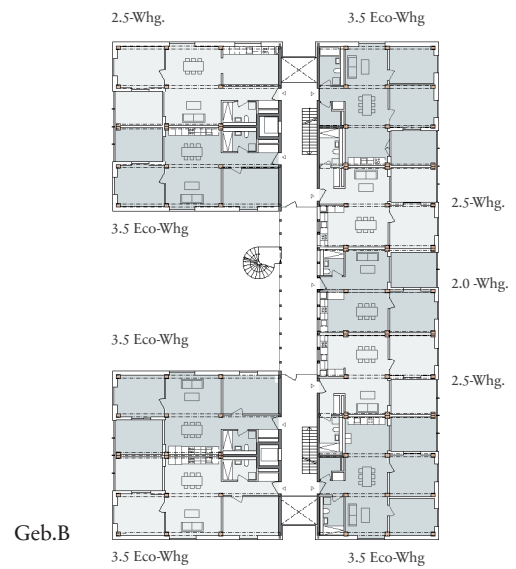
Albisrieden zeichnet sich mehrheitlich durch fließende Grünräume und eine offene Bebauungsstruktur aus. Die schrittweise Transformation macht neue Strategien notwendig, um diesen Charakter auch bei steigender Dichte zukunftsfähig zu machen. Das Projekt ENB Guet verfolgt dabei eine klare städtebauliche Setzung der Gebäudevolumen entlang der Parzellenränder. Dadurch kann einerseits der urbane Strassenraum (künftig Tempo 30 Zone mit Strassenrandbegrünung) gestärkt und gleichzeitig eine grosszügige, zusammenhängende gemeinschaftliche Grünfläche freigespielt werden. Im Erdgeschoss werden Zusatz- und Gemeinschaftsnutzungen angeboten. Ein Wegenetz verwebt die neuen Aussenräume mit den angrenzenden Siedlungen. Die durchgrünte Hoflandschaft ist eine reiche Welt mit Hofausgängen, Gemeinschaftsgärten, kleinen Spielorten, Sitzplätzen und Kieswegen. Der Innenhof bietet als Herz der Anlage Platz für Siedlungsfeste und Alltagsbegegnungen und öffnet sich nach Süden zur Fellenbergstrasse. Das Gebäude B ist entlang des Espenhofwegs stärker in die Siedlungslandschaft der umliegenden Gebäude eingebunden. Ein baumbewachsener kleiner Hof schliesst ans öffentliche Wegenetz an und ist als Pendant zum grösseren Gemeinschaftsplatz gegenüber der Fellenbergstrasse zu lesen.

Mit dem ENB Guet entstehen ökologisch, sozial und stadtklimatisch hochwertige, intensiv genutzte und identitätsstiftende gemeinschaftliche Freiräume sowie 128 neue zeitgemässe Wohnungen.

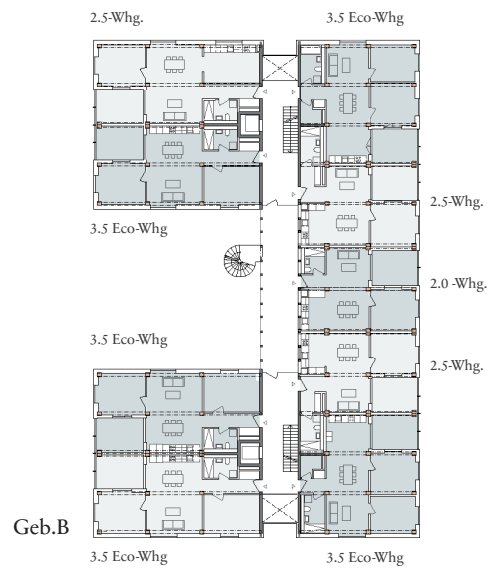
Grundriss Erdgeschoss



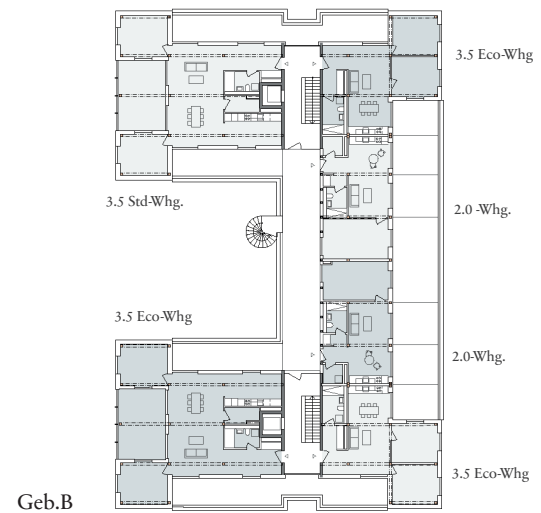
Grundriss 1. + 2. Obergeschoss



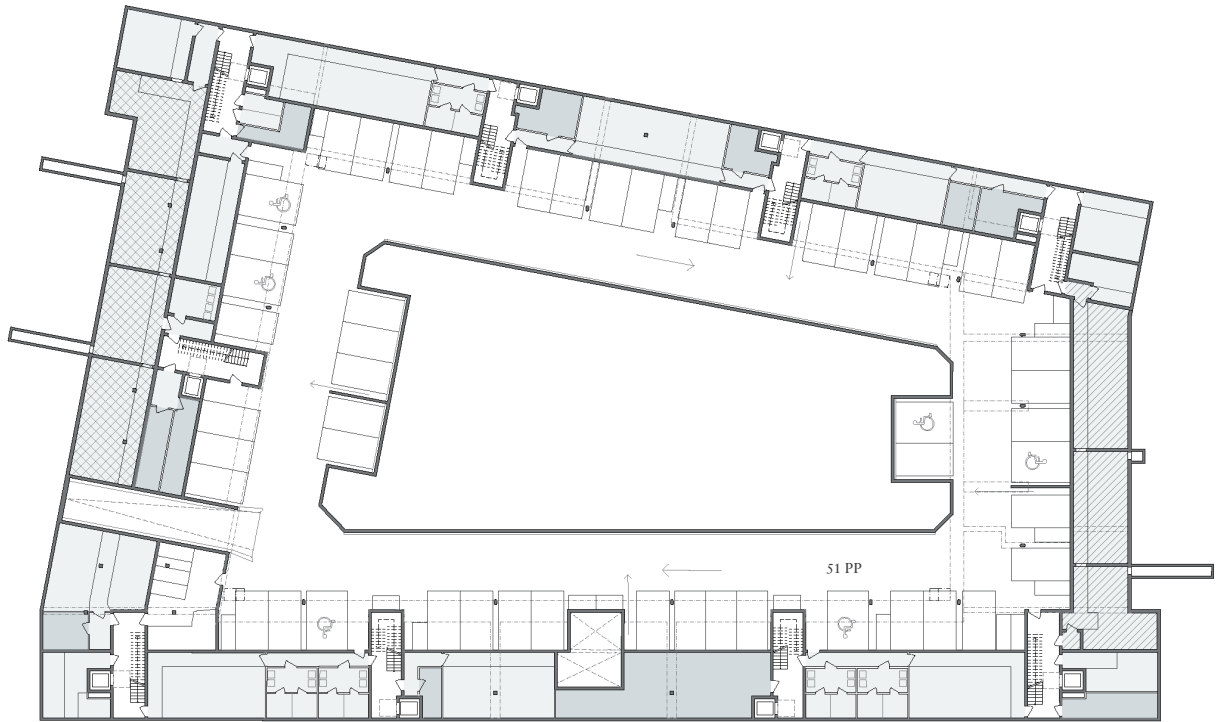
Grundriss 3. Obergeschoss







Grundriss Attikageschoss



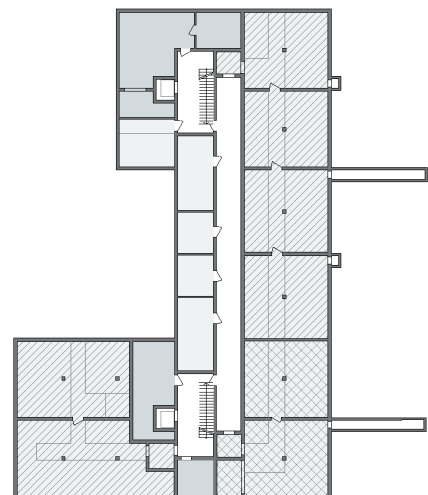
Untergeschoss



Geb.A

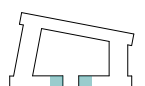
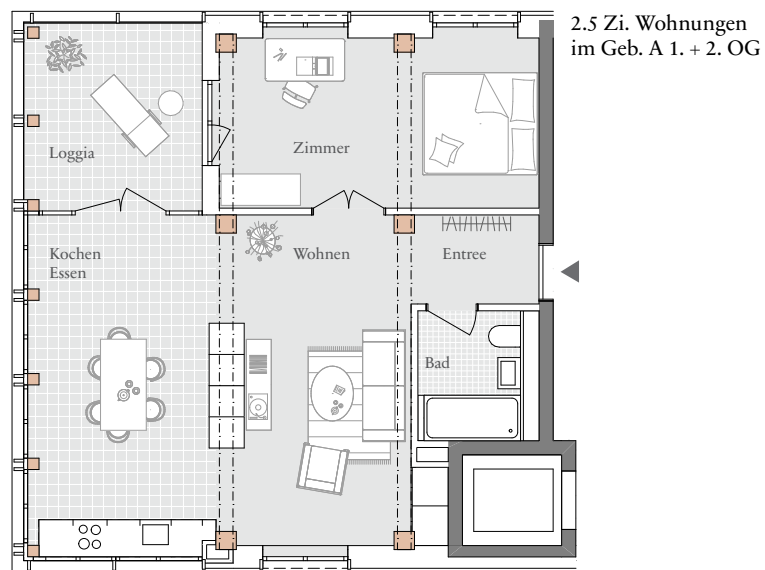
-  Keller / Waschküche
-  Haustechnik
-  Keller (GBL Schutzplätze)
-  Keller (Öffentliche Schutzplätze)

Geb.B





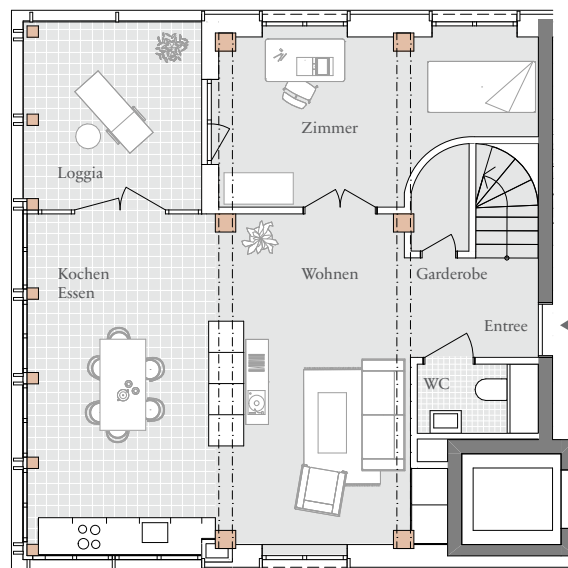
Visualisierung Gebäude A Erkerwohnung



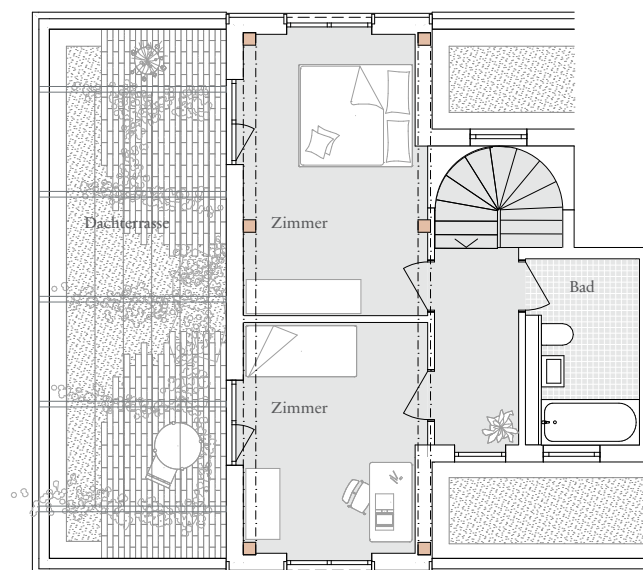
Wohnungsangebot

«Ein vielfältiger Wohnungsmix für alle Lebensabschnitte»

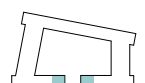
Die Gebäude werden mit einem vielfältigen Wohnungsangebot und spezifischen Qualitäten belegt. Die Nord-Süd ausgerichteten Wohnungen im Gebäude A folgen einer klaren Strategie: Das klare, geschlossene Volumen wird von transparenten Gartenzimmern durchbrochen, welche sich an den Enden zu gläsernen Erkern aus dem Gebäudekörper herauswölben. In diesen „Gartenzimmern“ befinden sich Küchen-Loggien, in welchen Innen- und Aussenraum miteinander verschmelzen. Im Attikageschoss werden die Gartenzimmer von vielfältig begrünten Dachgärten abgelöst.



4.5 Zi. Maisonette Wohnungen
im Geb. A - 3. OG

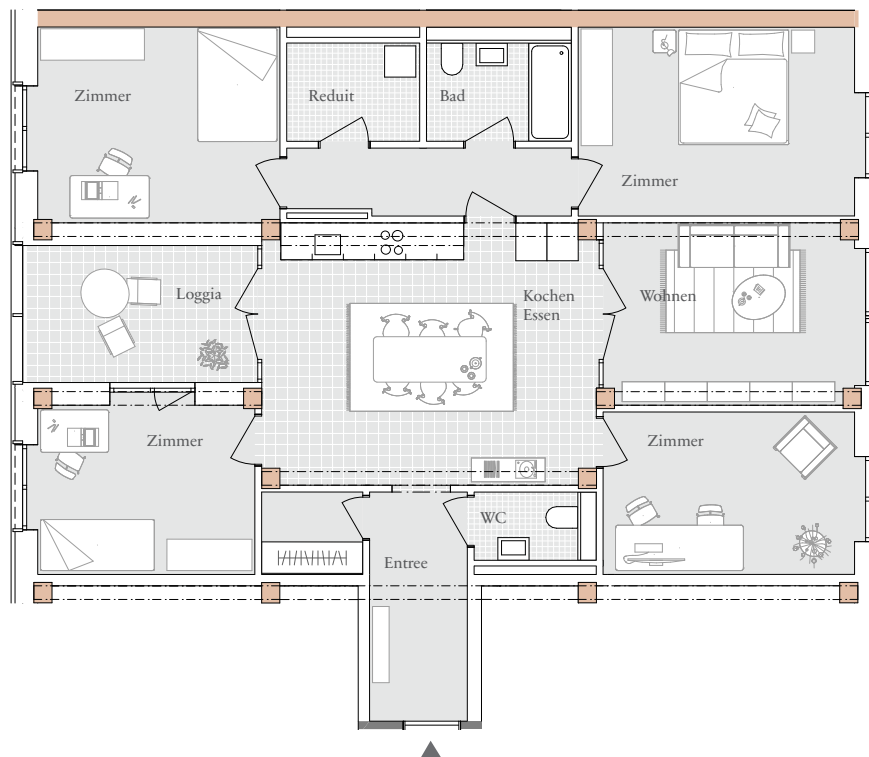


4.5 Zi. Maisonette Wohnungen
im Geb. A - DG

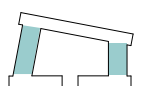




5.5 Zi. Wohnungen mit Halle

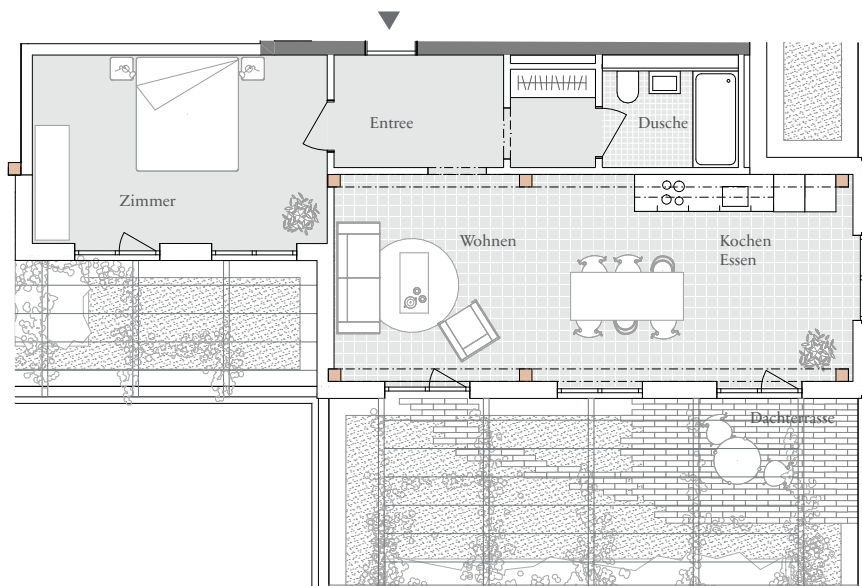


Die Ost-West ausgerichteten Wohntypologien entwickeln sich um eine innere Wohnhalle herum. Diese liegt mittig zwischen Loggia und Wohnzimmer positioniert und folgt ebenso der Idee eines fließenden, transparenten Raumkörpers. Sämtliche Wohnungen werden mit attraktiven und grosszügigen privaten Aussenräumen ausgestattet.



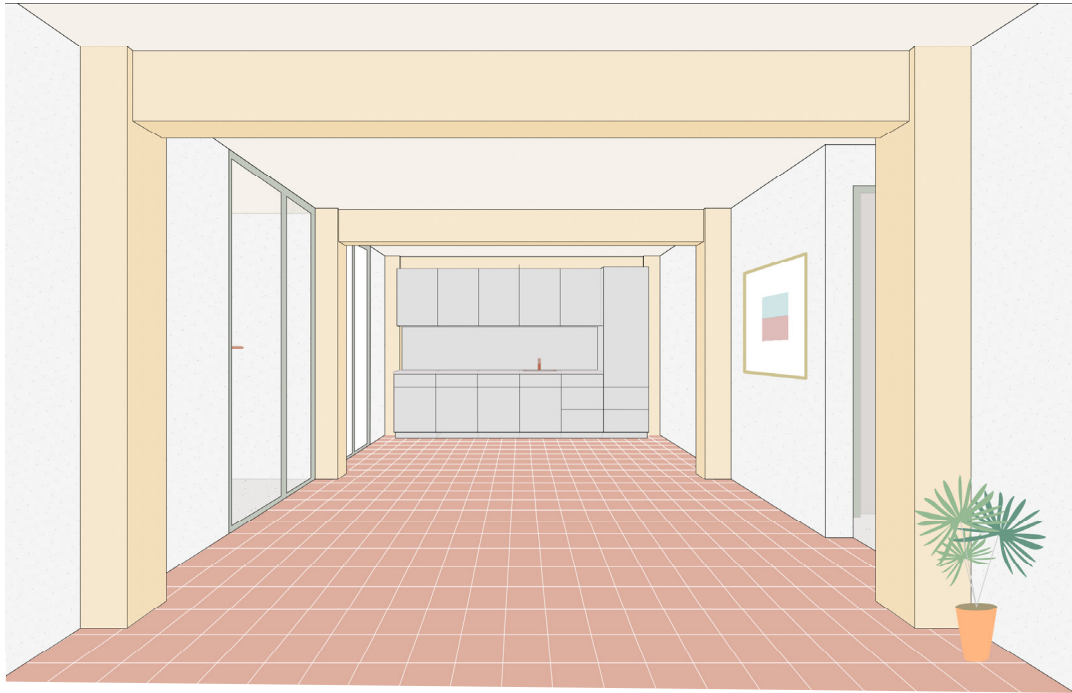


2.5 Zi. Wohnungen im Gebäude A mit Dachterrassen

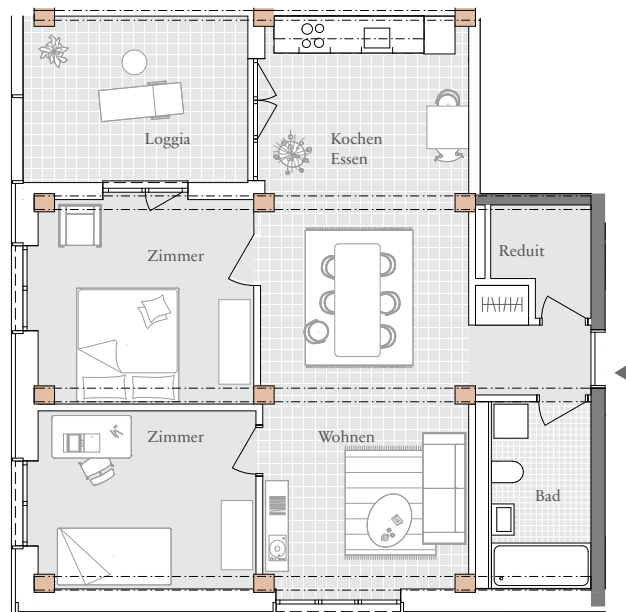


Der Ersatzneubau Guet bietet ein reichhaltiges Angebot von Wohnungen mit hohem Wohnwert vom Einpersonenhaushalt über die Familienwohnung mit 5.5 Zimmern bis zur Alterswohnung, von der Erdgeschosswohnung bis zur Maisonett-Dachwohnung.





3.5 Zi. Wohnungen im Gebäude B



Die Wohnungen im Gebäude B sind altersgerecht konzipiert. Sie sind jeweils pro Geschoss über einen grosszügigen, linearen Erschliessungsraum erschlossen. Dieser wird so zur Begegnungszone für die Bewohnenden der mehrheitlich kleinen Wohnung. Im Erdgeschoss ergänzt ein disponibler Raum mit Zugang zum kleinen «Cour d'honneur» das Gemeinschaftsangebot. Zudem kann das Service Angebot der benachbarten Stiftung Alterswohnungen genutzt werden.



Nachhaltigkeit

«Ein leichter Holzbau, Entsiegelung und ein üppiger Baumbestand»

Das Projekt ENB Guet verfolgt eine klare Nachhaltigkeitsstrategie. Minimierung der eigenen CO2 Emissionen bei gleichzeitiger Maximierung des Wohnungsangebots. Hierfür wurden im Vorprojekt die wichtigsten Entscheide gefällt. Die Gebäude sollen in Mischbauweise mit hohem Holzanteil und möglichst grossem Vorfertigungsgrad erstellt werden. Lediglich das Untergeschoss, Teile des Erdgeschosses sowie die Treppenhäuser werden in Massivbauweise erstellt. Hier wird wo möglich Recyclingbeton eingesetzt. Wie die Tragstruktur soll auch die Fassade aus Holz erstellt werden. Die Haustechnik wird auf das minimal notwendige reduziert (beispielsweise durch Verzicht auf kontrollierte Lüftung) und in Systemtrennung zum Tragwerk vorgesehen. Die Dächer werden grossflächig mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, die einen grossen Teil des Eigenbedarfs abdecken können. Die Wärmeerzeugung wird durch Erdsonden und Wärmepumpen gewährleistet. Mit einem Mobilitätskonzept kann die Parkplatzanzahl auf ein sinnvolles Minimum reduziert werden, wodurch der grosszügige Hof unversiegelt gehalten und üppig begrünt werden kann. Der heutige Baumbestand wird soweit möglich erhalten und geschützt. Zusätzlich werden einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt und es wird so durch Begrünung und Versickerung des Wassers den Klimazielen Rechnung getragen.

Der Ersatzneubau Guet erweitert das Portfolio der GBL durch die Kombination von vielfältigen nachhaltigen Massnahmen um ein zeitgemässes und zukunftsgerichtetes Projekt mit minimalem ökologischem Fussabdruck.



Modell Tragstruktur Holz



Visualisierung Gebäude A Fellenbergstrasse

Bauherrschaft

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

Fellenbergstrasse 218

8047 Zürich

info@gb.ch

Tel. +41 44 406 87 00

Architekt

pool Architekten

Bremgartnerstrasse 7

8003 Zürich

pool@poolarch.ch

Tel. +41 44 200 70 70

Landschaftsarchitekt

Schmid Landschaftsarchitekten

Uetlibergstrasse 137

8045 Zürich

Tel. +41 43 333 30 40

mail@s-la.ch