

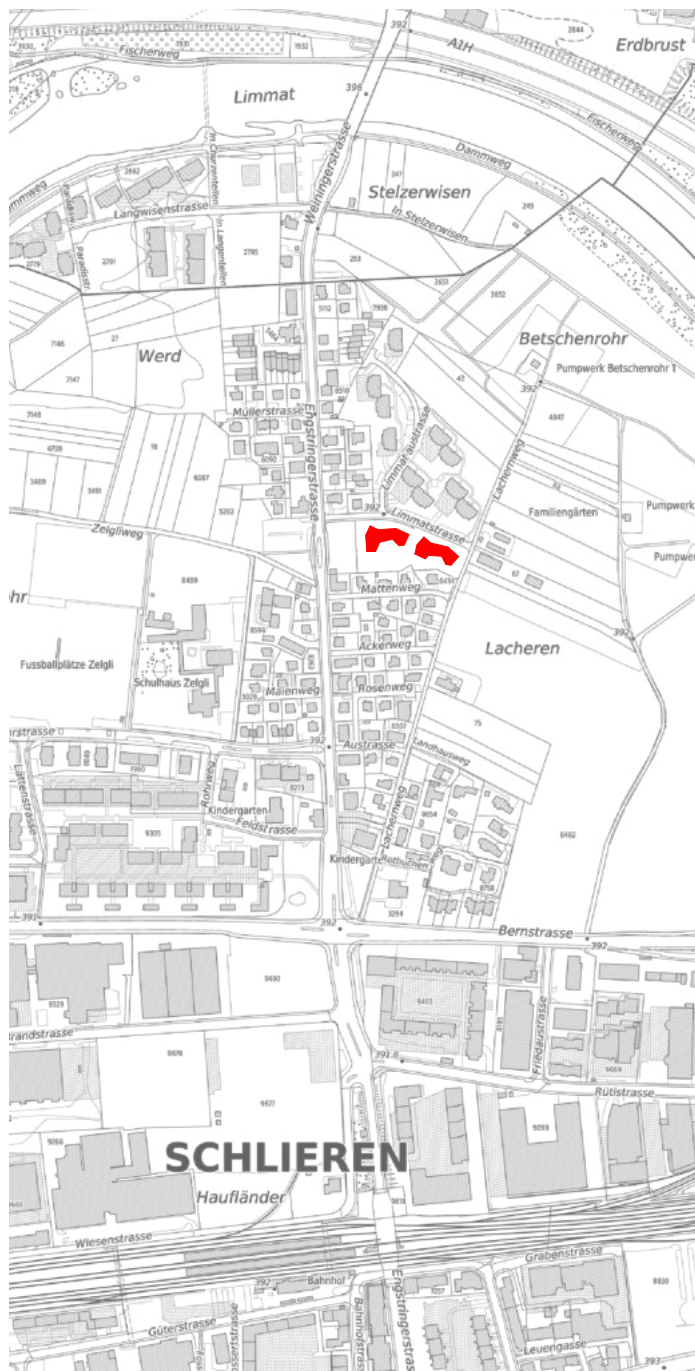


Ersatzneubau Lacheren

Limmatstrasse 2-10, 8952 Schlieren

Generalversammlung GBL vom Donnerstag, 24. Mai 2018

Situation



Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage, Zielsetzung
Grobtermine
Architektur, Städtebau
Raumprogramm
Wohnungsspiegel
Kosten und Kennzahlen
Projektdokumentation

Bauen zwischen Stadt und Land

Balance zwischen Urbanität und Durchgrünung.
Vertraute Körnung und gewohnte Gebäudelängen
Ruhiger Wohnhof mit 'Genossenschaftshaus'

Ausgangslage, Zielsetzung

An der Limmatstrasse 2-10 in Schlieren stehen auf vier Parzellen drei Mehrfamilienhäuser der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) aus den Jahren 1950, 1956 und 1970. Ausgehend von einer Zustandsanalyse und einer Machbarkeitsstudie hat sich die GBL entschlossen, die bestehenden Liegenschaften durch neue Gebäude zu ersetzen, welche langfristig den gesellschaftlichen, energetischen und wirtschaftlichen Anforderungen besser genügen.

Es sind städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle und zeitgemässe Neubauten zu planen. Die neuen Wohnungen sind für alle Altersgruppen, Nationalitäten und Einkommenschichten sowie für Familien, Paare und Einzelpersonen bestimmt. Erwartet werden nutzungsvariable Grundrisse, eine kostengünstige Bauweise und eine langlebige Materialisierung und Konstruktion. Die Wohnungen müssen eine gute Nutz- und Möblierbarkeit sowie möglichst optimale Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse aufweisen.

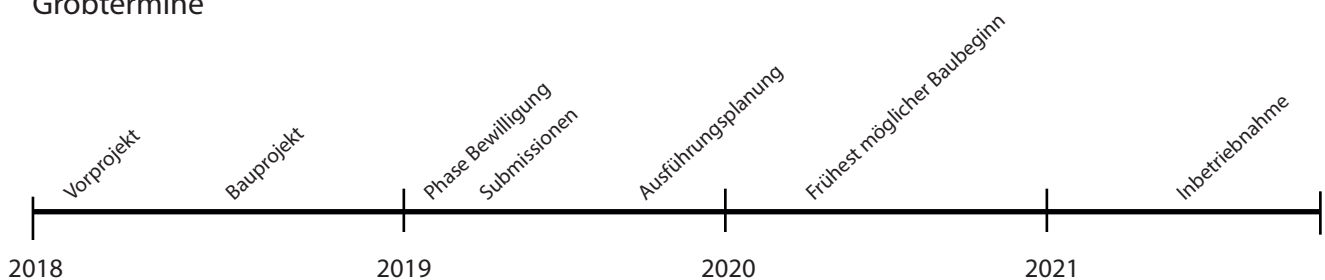
Die Ökologie und der effiziente Energiehaus-

halt sind ein Anliegen der Genossenschaft. Die Ersatzneubauten und deren Umgebung sind daher möglichst umweltschonend zu erstellen, die Gebäude sollen bezüglich Energieverbrauch möglichst kompakt sein und daher ein gutes Verhältnis von Oberfläche zu Volumen aufweisen.

Städtebaulich sind die neuen Baukörper in die bestehende Quartiersstruktur einzuordnen. Der sorgfältige Umgang mit der vorhandenen Umgebung und der Topographie wird vorausgesetzt und auf die Erhaltung von wertvollen Grün- und Freizonen wird Wert gelegt.

Es wird eine möglichst hohe Ausnutzung angestrebt bei gleichzeitig hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Das Haustechnikkonzept soll nachhaltig, einfach und unterhaltungsarm sein. Das Materialisierungs- und Konstruktionskonzept soll diese Anforderungen erfüllen und bekräftigen. Das vorliegende Projekt unterstützt dieses Anliegen durch die Fassadenkonstruktion mit Glaselementen und integrierter Photovoltaik nachhaltig. Eine zumindest teilweise energieautarke Haustechnik wird geprüft.

Grobtermine





Projektbeschreibung

Die beiden Seiten des Perimeters sind von ganz unterschiedlichen Stadträumen mit jeweils eigenständigen Qualitäten geprägt. Das Projekt sucht im Dialog mit dem Ort diese zu verdichten und zu stärken. Im Westen des Areals entsteht das neue Zentrum des Quartiers mit angrenzender Fussballwiese. Subtil markieren unsere Baukörper diesen öffentlichen Raum und bildet dessen Abschluss. Die nördliche Limmatstrasse weist bereits heute den Charakter einer Spiel- und Erschliessungsstrasse auf. Durch den bewussten Verzicht einer durchgehenden, strassenbegleitenden Überbauung integrieren sich die beiden Ersatzneubauten in die vorgefundene Körnung des Quartiers und gliedern sich harmonisch in die bestehende nördliche Bebauung ein. Durch die polygonale Grundrissfigur treten die Gebäude immer nur mit einem Teil ihrer Masse in Erscheinung und bilden auf der

Gartenseite einen spannungsreichen und doch ruhigen Wohnhof.

Zentral im Hof befinden sich Aufenthalts- und Spielbereiche für die Bewohner. Anziehungspunkt ist der Gemeinschaftsplatz sowie die Gemüsegärten. Die gemeinschaftlich genutzten Bereiche werden mit Verbindungswegen für Fussgänger mit den umliegenden Strassen vernetzt. Besucherparkplätze sowie Unterflurcontainer finden sich entlang der Limmatstrasse und in der Tiefgarage.

Das Projekt sucht im Spannungsfeld von offenem und gefasstem Stadtraum eine Balance zwischen Urbanität und Durchgrünung, Einordnung und eigenständiger Identität sowie Privatbereich und Öffentlichkeit.

Wohnen im Grünraum

Eingangshalle als Ort der Begegnung
Zweiseitig orientierte Grundrisse
Rückzug und Gemeinschaft

Raumprogramm

Die Hauseingänge befinden sich an der Limmatstrasse und erschliessen jeweils zwei Treppenhäuser über eine grosszügig gestaltete Eingangshalle. Die Eingangshalle versteht sich als Begegnungszone im Alltag. Eine Velorumwerkstatt und ein Waschcafé sowie eine zumietbare Kleinwohnung beleben diesen Raum und das Erdgeschoss.

Aufgrund der städtebaulichen Setzung hat fast jede Wohnung zwei Seiten mit maximal unterschiedlichem Charakter: einerseits der stark strukturierte, härtere Rücken zur Limmatstrasse, andererseits die ruhige Seite zum Hofraum. Sämtliche Wohnungen profitieren von einer kleinteiligen

Nachbarschaftsüberbauung und dadurch fast unverbauten Aussicht Richtung Schlierenbergr. Um die Blickachsen in den Grünraum zu lenken und die Exponierung zur Sonne zu optimieren sind die Küchen-, Wohnräume und „offenen“-Zimmer entlang der Fassade gelegt. Das Raumgefüge löst sich mittels Wandscheiben geometrisch in freie Formen auf, während die Individualzimmer rechteckig und statisch bleiben. Die oberen Loggien springen zurück, so dass zweigeschossige private Aussenräume entstehen. Der Grünraum wird zur Bühne für die Logen der Bewohner. Besondere Bedeutung misst das Projekt deshalb dem Verhältnis zwischen dem Rückzug ins Private und dem gemeinschaftlichen Leben bei.

Wohnungsspiegel

1	1.5-Zi (Studio)	ca. 39 m ²	~ 960.-
8	2.5-Zi standard	ca. 58 m ²	~ 1'340.- bis 1'390.-
11	3.5-Zi eco	ca. 74 m ²	~ 1'700.- bis 1'750.-
5	3.5-Zi standard	ca. 89 m ²	~ 1'800.- bis 1'850.-
4	4.5-Zi eco	ca. 96 m ²	~ 2'110.- bis 2'160.-
6	4.5-Zi standard	ca. 104 m ²	~ 2'200.- bis 2'250.-
35	Wohnungen total		

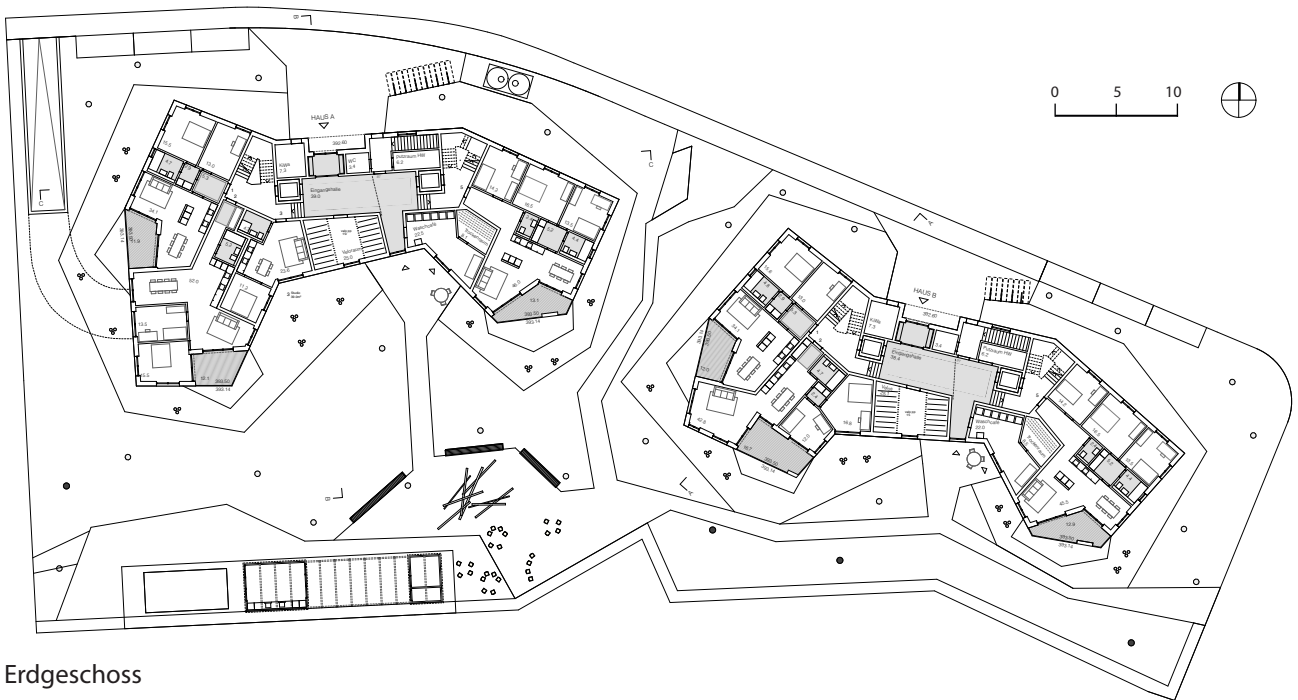
Kosten und Kennzahlen

Gebäudevolumen (GV)	~ 18'387 m ³
Hauptnutzfläche (HNF)	~ 2'700 m ²
Investitionskosten	19'405'130.-

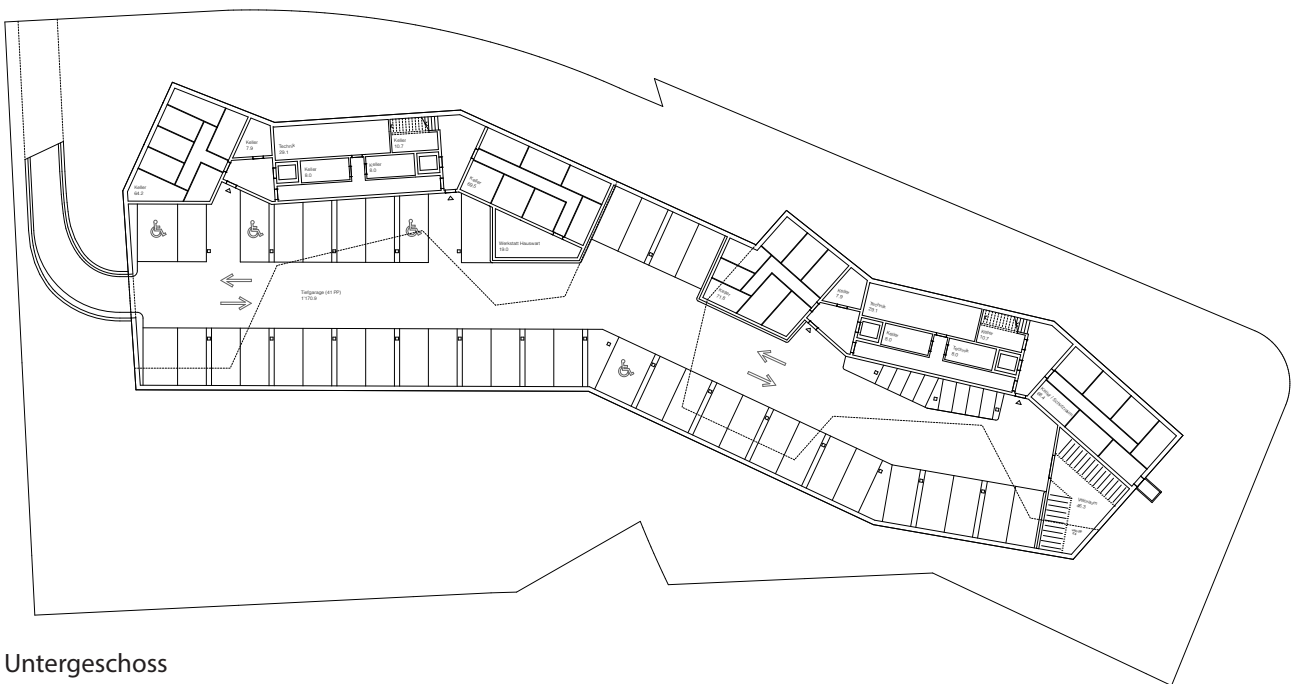
Kostenschätzung ±20% vom 09.04.2018
- Stand Überarbeitung Wettbewerb
- ohne vorliegen eines geologischen Gutachtens
- ohne Detailkonzepte Fachplaner
- Stand Baukostenindex 1. April 2018



Projektdokumentation



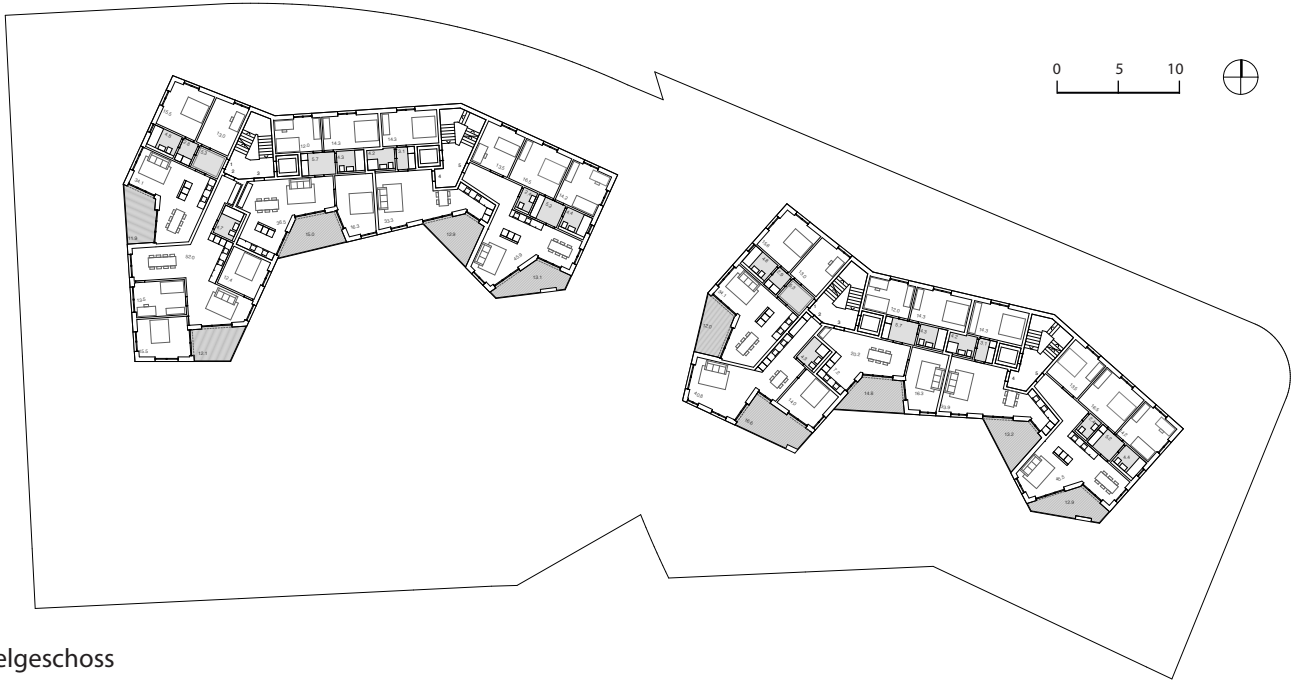
Erdgeschoss



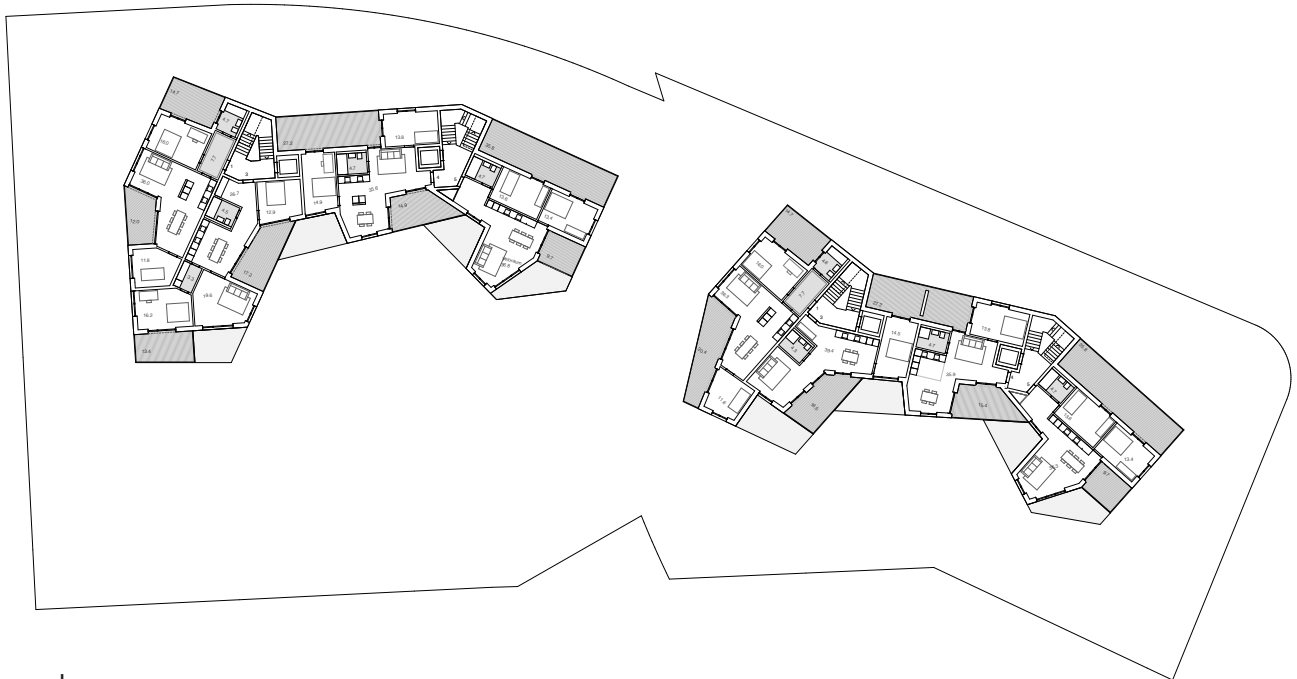
Untergeschoss



Hofansicht



Regelgeschoss



Dachgeschoss



Strassenansicht

Bauherrschaft

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Limmattal (GBL)
Fellenbergstrasse 218
8047 Zürich
info @ gbl.ch
Tel. + 41 44 406 87 00

Projektverfasser

Duplex Architekten AG
Forchstrasse 58
8008 Zürich
mail @ duplex-architekten.ch
Tel. + 41 44 275 20 80

17.04.2018

