Grosszügig geplant – gute Mieterdurchmischung gewährleistet

Angesichts der Tatsache, dass innerhalb der – eigenen – gut sanierten Siedlungen Reihenhäuser und Wohnungen mit sehr günstigen Mietzinsen zur Verfügung stehen, wurde das Raumprogramm für den Ersatzneubau am Mötteliweg im Kontext der Gesamtanlage entwickelt: Um die siedlungsinterne Durchmischung der verschiedenen Anspruchsgruppen weiter zu gewährleisten, hielt man es für nötig, auch einen gehobenen Standard anzubieten, was sich in einer höherwertigen, komfortableren Ausstattung manifestiert. Die Mietpreise können sich gleichwohl noch – positiv – sehen lassen.

Geschosshohe Fenster, Balkonbrüstungen aus Glas und in den Baukörper eingeschnittene Terrassenflächen sorgen für Transparenz und viel Licht.

Eine typische Genossenschaftsgeschichte: Im Jahr 1948 konnte die Genossenschaft der Baufreunde beidseits der Binzmühlestrasse Land erwerben und erstellte bis 1952 auf diesen Arealen 207 Wohneinheiten, davon 71 Reiheneinfamilienhäuser und 136 Etagenwohnungen. Nach 40 Jahren Nutzung wurde die Zukunftsplanung angegangen. Erste Analysen und Studien führten zu teilweisen Sanierungen und Ersatzneubauten. In einer zweiten Phase beurteilte man die Siedlungen Holzmatt 3 und 4 (Mötteliweg) neu und kam zum Schluss, dass veränderte Rahmenbedingungen wie Ausnützungsziffer, Wohnungsgrössen, etc. und der bauliche Zustand einen Ersatzneubau nötig machten. 2003 wurde mit der Planung begonnen. Die grosse Vorlaufzeit bot den Mietern die Möglichkeit, in einer anderen Wohnung der Genossenschaft unterzukommen. Mit dem Bau wurde im Oktober 2009 begonnen. Im Winter 2011 konnten die Wohnungen bezogen werden.

Gehobener Standard

Angesichts der Tatsache, dass innerhalb der – eigenen – gut sanierten Siedlungen Reihenhäuser und Wohnungen mit sehr günstigen Mietzinsen zur Verfügung stehen, wurde das Raumprogramm für den Ersatzneubau am Mötteliweg im Kontext der Gesamtanlage entwickelt: Um die siedlungsinterne Durchmischung der verschiedenen Anspruchsgruppen weiter zu gewährleisten, hielt man es für nötig, auch einen gehobenen Standard anzubieten, was sich in einer höherwertigen Ausstattung z.B. mit grosszügig geschnittenen Grundrissen für mehrköpfige Familien äussert. Gleichzeitig wurden auch 2½- und 3½- Zimmerwohnungen für ältere Personen geschaffen, die damit nach dem Auszug ihrer Kinder die Möglichkeit haben, ihre günstigen Reihenhäuser für junge, weniger begüterte Familien frei zu geben. So entstanden 18 2½-Zimmer-Wohnungen, 51 3½-Zimmer-Wohnungen, 24 4½-Zimmer-Wohnungen und 5 5½-Zimmer-Wohnungen. Die Mietzinsen für die Neubauwohnungen liegen zwischen Fr. 1400.– und Fr. 3300.– inkl. Nebenkosten.

Grosszügigkeit im Konzept: bis 77 Quadratmeter grosse Wohn-Essräume zeichnen die Siedlung am Mötteliweg aus.

Von Lage, Situation, Architektur, Grundrissen und Komfort

Die Siedlung liege am Rande von Neu-Affoltern, zwischen der Binzmühlestrasse und dem Hürstwald. Diese privilegierte Lage ungefähr in der Mitte zwischen Zehntenhausplatz und Bahnhof Oerlikon ist eng an die städtischen Strukturen angebunden: mit hervorragender Verkehrserschliessung durch vier Buslinien und den Bahnhöfen Neu-Affoltern und Oerlikon nur wenige Busminuten entfernt. Eine Kinderkrippe befindet sich in der eigenen Anlage, Kindergarten, Schulen, ETH und umfassende Einkaufsmöglichkeiten sind in nächster Nähe. Das Areal grenzt zudem direkt an das Naherholungsgebiet Hürstwald und bietet so eine hohe Wohnqualität.

Siedlungs-Umgebung

Die Haupterschliessung für Fussgänger erfolgt über den Mötteliweg, den Namensgeber der Siedlung (benannt nach Rudolf Mötteli von Rappenstein, letzter Bewohner der Burg Alt-Regensberg). Von der Binzmühlestrasse her führt er in den zentralen Hof mit dem alten Baumbestand und in alle weiteren Teile der Anlage. Über diesen frei geschwungenen Weg, der durch parkähnlich angelegte Aussenbereiche mit Rasenflächen, Sitzbänken, teilweise hohen Bäumen und Spielflächen für Kinder führt, erreicht man jeden einzelnen Haus- beziehungsweise Wohnungseingang. Es ist ein offener, lebendiger und vor allem grüner Aussenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und Gäste entstanden.

Aussehen

Die einzelnen Gebäude erscheinen äusserlich stark gegliedert. Sie wirken nicht wie fest gebaute, starre und nach aussen abgeschlossene Stadthäuser, sondern öffnen sich tendenziell zur Landschaft hin, um eine Beziehung zu dieser zu schaffen. Die horizontal durchlaufenden Geschossebenen lassen die einzelnen Häuser eher flach erscheinen.
Auch das zurückgenommene Attikageschoss vermittelt den Eindruck eines leicht aufgesetzten Aufbaus. Es gliedert das Volumen des einzelnen Baukörpers und betont damit die Horizontalität der gesamten Anlage. Eingeschnittene Loggien brechen die Baukörper auf.

Grundrisse

Die Wohnungsgrundrisse orientieren sich am Konzept der Gesamtanlage. Die Wohn- und Aufenthaltsbereiche öffnen sich grosszügig nach Süden und Westen. In den Baukörper eingeschnittene Terrassenflächen und zum Teil geschosshohe Verglasungen der angrenzenden Wohnzonen wie auch Geländer in Glas, schaffen eine fliessende Verbindung des Wohnraumes zum Aussenraum und stärken den Gedanken der Übergänge zwischen Innen- und Landschaftsraum.
Die Zugangsbereiche mit Sanitärzonen sowie die Rückzugsbereiche der Schlafräume sind im Wesentlichen nach Osten und Norden hin ausgerichtet und schaffen eine

Grosszügige, schön designte Bäder sorgen bereits am Morgen für gute Laune.

Bautafel

Genossenschaftssiedlung Mötteliweg, Zürich, CH
Auftrag: 1. Preis, Wettbewerb
Funktion: Neubau von 7 Häusern mit insgesamt 98 Wohnungen
GF: 13 500 m²
Stand: Fertigstellung 2011
Realisierung: 2009 – 2011
Baukosten: 53 Mio.CHF

Bauherr: GBZ Genossenschaft der Baufreunde Zürich
Architekten: KSA Kyncl Schaller Architekten GmbH Zürich
Baurealisation: Pro Domo Architekten AG, Zürich

Das zurückgenommene Attikageschoss vermittelt den Eindruck eines leicht aufgesetzten Aufbaus. Schön die Einbettung in die Natur.

klare, funktional angenehme Trennung innerhalb der einzelnen Wohnung. Klarheit und architektonische Konzeption der Wohnungsgrundrisse werden durch die Wahl der Materialien im Innenausbau unterstützt. Die bewusst eingesetzte Reduktion von Materialität und Farbigkeit schafft den Eindruck von Grosszügigkeit und Weiträumigkeit innerhalb der einzelnen Wohngeschosse und der gesamten Anlage. Alle Wohnungen sind eingeschossig, flächenmässig unterschiedlich gross und auf mindestens zwei Seiten orientiert. Zudem ist eine dem Hofraum zugewandte Raumeinheit als Treffpunkt für die Siedlungsbewohner ausgebildet.

Dieser Gedanke wird auch durch die Ausbildung der Ausführungsdetails gestärkt. Durchlaufende Feinsteinzeugbeläge verbinden Laubengang, Wohnung und Terrassenfläche. Es entsteht ein Gefühl der Offenheit und der fliessenden Übergänge und bestimmt die Atmosphäre der neuen Wohnanlage.

Der Nutzer erfährt das Bild eines frischen, hellen, freundlichen und lichtdurchfluteten Raumes, der sich optisch in die Landschaft fortzusetzen scheint. Das umgebend Grün wird damit zum elementaren Teil des Wohnerlebnisses. Auch der Nachhaltigkeitsgedanke kam nicht zu kurz und entspricht ganz der Philosophie der Genossenschaft der Baufreunde – heisst: die Gebäude sind Minergie-zertifiziert. Grundsätzlich werde bei Neubau, Umbau oder Ersatz von Geräten die besten Energieeffizienzklassen gewählt.

Die Genossenschaft der Baufreunde (GBZ)

Die Genossenschaft der Baufreunde (GBZ) ist eine Wohnbaugenossenschaft, die günstigen und qualitativ hochwertigen Wohnraum in der Stadt Zürich baut, besitzt und unterhält. Sie untersteht dem Prinzip der Gemeinnützigkeit; das heisst, dass die Mietzinsen nach den effektiven Kosten kalkuliert werden und ein Verkauf der Liegenschaften statutarisch ausgeschlossen ist. Eine nachhaltige Geschäftspolitik ist das A und O der Genossenschaft. Die Liegenschaften, die seit der Gründung 1946 ausschliesslich auf eigenem Land erstellt worden sind, können so sehr preisgünstig vermietet werden. Das Bauland, das früher gekauft worden ist, hat zwar eine immense Steigerung des Zeitwertes erfahren, die Kosten, die es verursacht, basieren aber (jeweils in Relation zum aktuellen Hypothekarzins) immer noch auf dem Kaufpreis.
www.baufreunde.ch

Die transparente Architektur fördert bewusst nachbarschaftlich Kontakte.