

Baubericht

Ersatzneubau Leimbach 2007



Impressum

Redaktion Baukommission
Ueli Frank
Esther Wirth
Marius Hutmacher
Romeo von Burg

Layout Thomas Merkle

Fotos Titelbild und alle
mit 1* gegenzeichneten Fotos
von Hannes Henz, Zürich
alle weiteren Bilder von der
Genossenschaft Hofgarten

Auflage 500 Stück

Vorwort

Liebe Leserin
Lieber Leser

Einen Entscheid nach 40 Jahren sein Haus zu verlassen, Raum zu geben für etwas Neues braucht Mut und Kraft von allen Beteiligten.

Der Weg zum endgültigen Entscheid für den Ersatzneubau brauchte seine Zeit und es mussten mehrere Hürden genommen werden. Die Machbarkeitsstudie 1990 von Herr Gasser, zeigte auf, dass eine Renovation hohe Kosten verursachen würde, da die Elektro- und Sanitäreanlagen, sowie die Wärmeerzeugung hätten erneuert werden müssen. Grundrisse mit teilweisen gefangenen Zimmern und kleinen Raumflächen sind für die heutige Zeit nicht mehr angebracht. Die Bausubstanz der bestehenden, sehr ringhörigen Wohnungen war praktisch in allen Häusern derart schlecht, dass sich ein Ersatzneubau aufgedrängte.

Der Vorstand legte an der Generalversammlung 2000 deshalb ein Projekt zur konsultativen Abstimmung vor. Aus den Bewohnern von Leimbach hatte sich eine Opposition gegen das Projekt Ersatzneubau und für den Erhalt der bestehenden Liegenschaft gebildet. So heftig, dass das Projekt an der Generalversammlung verworfen wurde.

Die anstehenden Instandhaltung- und Instandsetzungsarbeiten sollten rasch möglichst in Angriff genommen werden. Die Prognose der Kosten war jedoch so hoch, dass sich der Vorstand das weitere Vorgehen nochmals intensiv überlegen musste. Die weiteren Schritte sind in diesem Baubericht festgehalten. Er soll Ihnen dazu dienen, sich ein Bild über die neue Siedlung zu machen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen, nicht ohne uns an dieser Stelle bei allen Beteiligten, die in irgendeiner Art und Weise etwas zum Gelingen beigetragen haben, nochmals herzlich zu bedanken.

Genossenschaft Hofgarten
Präsident / Vorstand / Baukommission



Inhalt

GENOSSENSCHAFT HOFGARTEN	
Leitbild	5
Siedlungen	6
ERSATZNEUBAU LEIMBACH	
Zielsetzung und Konzept	7
Organigramm	8
Werdegang	9-14
Jurierung Wettbewerb	10-12
Projektbeschreibung Architekt	15-17
Kunst am Bau	18
Baubeschrieb	19-20
AUSFÜHRUNG	
Bauausführung	21-24
Der Generalunternehmer	25
VERMIETUNG	
Vermietung	26
Gemeinschaftsraum	27
Spielplatz	28
Mieterinterviews	29-31
FINANZEN	
Bauabrechnung	32-34
Kenndaten	35
PLÄNE	
Situation	36
Grundrissübersichten	37
Wohnungstypen	38-56
ADRESSEN	
Planer-und Unternehmerliste	57

Leitbild

Zweck

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Organisation

Die Genossenschaft Hofgarten ist gemäss den rechtlichen Bestimmungen der Genossenschaft organisiert. Die Statuten wurden letztmals im Jahr 2005 erneuert und von der Generalversammlung am 17. Juni 2006 genehmigt. Oberstes Organ ist die Generalversammlung. Der Vorstand ist für die Vertretung und Verwaltung aller Geschäfte verantwortlich. Er besteht aus mindestens 5 Mitgliedern, die für eine Amtsdauer von 2 Jahren gewählt sind. Der Vorstand und die Verwaltung suchen den Austausch mit anderen Genossenschaften. Die Genossenschaft Hofgarten ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW.

Genossenschaftskultur

Die Genossenschaft Hofgarten lebt vom Engagement ihrer Mitglieder und bietet Basisdemokratie und Mitwirkungsmöglichkeiten. Aktivitäten der Genossenschafter werden nach Möglichkeit gefördert und aktiv unterstützt. Das Leben in der Genossenschaft Hofgarten setzt Toleranz und Rücksichtnahme voraus.

Wachstum

Der Vorstand verfolgt das Ziel des Wachstums aktiv. Der statutarisch definierte Zweck wird durch den Erwerb von Bau-rechten, bebauten oder unbebauten Grundstücken erreicht.

Wohnen und Bauen

Die Genossenschaft Hofgarten besitzt Grundstücke und Objekte in den Kreisen 2 und 6 der Stadt Zürich. Mit einem laufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossen-

schaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf sozialverträgliches Vorgehen. Der Einsatz erneuerbarer Energie und die Erstellung gebrauchstauglicher, wartungs- und unterhaltsarmer Konstruktionen und Installationen sind ein klares Ziel der Genossenschaft Hofgarten.

Kommunikation

Die Verwaltung und der Vorstand der Genossenschaft Hofgarten orientieren aktiv und umfassend nach innen und aussen über die Tätigkeiten und Vorhaben, um die Genossenschafter und Geschäftspartner an den Entscheidungen teilhaben zu lassen. Die Kommunikationspalette umfasst unsere Homepage www.geho.ch, das „Bunte Blatt“, sowie den Jahresbericht.

Finanzen

Die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung stellen bei Neubauten einen anzustrebenden Rahmen dar, damit preisgünstige Wohnungen angeboten werden können. Der Mietzins wird nach dem Grundsatz der Kostenmiete berechnet. Die Genossenschaft Hofgarten ist für eine verantwortungsvolle, kosten- und qualitätsbewusste Liegenschaftsbewirtschaftung besorgt. Investitionen werden auf Grund einer langfristigen Finanzplanung getätigt.

Auszüge aus dem Leitbild der Genossenschaft Hofgarten. Das vollständige Leitbild ist auf der Homepage www.geho.ch einzusehen.

Siedlungen



Wohnungstyp	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	Total
Hofwiesenstrasse 21/23			7		6		3		16
Hofgarten I			27		42		2		71
Hofgarten II	15		48		39				102
Hofgarten III	15								15
Leimbach	12	3	3	7		22		10	57
Total Wohnungen	42	3	85	7	87	22	5	10	261

Zielsetzung und Konzept

Siedlung Leimbach

Die Siedlung Leimbach, die ursprünglich aus 24 Einfamilienhäusern bestand, wurde 1930 von den Architekten Kündig & Oetiker erstellt und 1963 durch den Architekten F. Hermann mit einem Trakt von 15 2-Zimmer-Alterswohnungen ergänzt. Die erstellten Bauten wiesen eine mangelhafte Bausubstanz auf. Die letzte Instandsetzung der Küchen- und Nasszellen fand vor 25 Jahren statt. Die Genossenschaft Hofgarten gab im Sommer 2003 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag. Diese zeigte, dass durch eine Arealüberbauung eine bessere Ausnutzung des Grundstücks und zugleich eine höhere Wohnqualität erreicht werden könnte. Im Winter 2003 gab es einen Wettbewerb im selektiven, anonymen Verfahren für einen Ersatzneubau.

Wohnformen

Veränderte Gesellschaftsstrukturen stellen neue Anforderungen an eine Wohnsiedlung. Beispiele dafür sind, Berufstätigkeit von Frau und Mann und die Erziehung der Kinder durch beide Elternteile. Aber auch die in der Wohnung verbrachte Zeit gewinnt zunehmend an Bedeutung. Nutzungsneutrale Räumlichkeiten sind gefragt, das heisst, die einzelnen Räume sind nicht bestimmten Nutzungen zugeordnet,

um ein Wohnen in allen Altersphasen zu ermöglichen. Grosszügige Wohnküchen in Verbindung mit Wohnzimmern und getrennte Sanitärräume gehören ebenso zu einem zeitgemässen Wohnungsangebot, das sich an eine breiten Mietermix wendet.

Ersatzneubau Leimbach

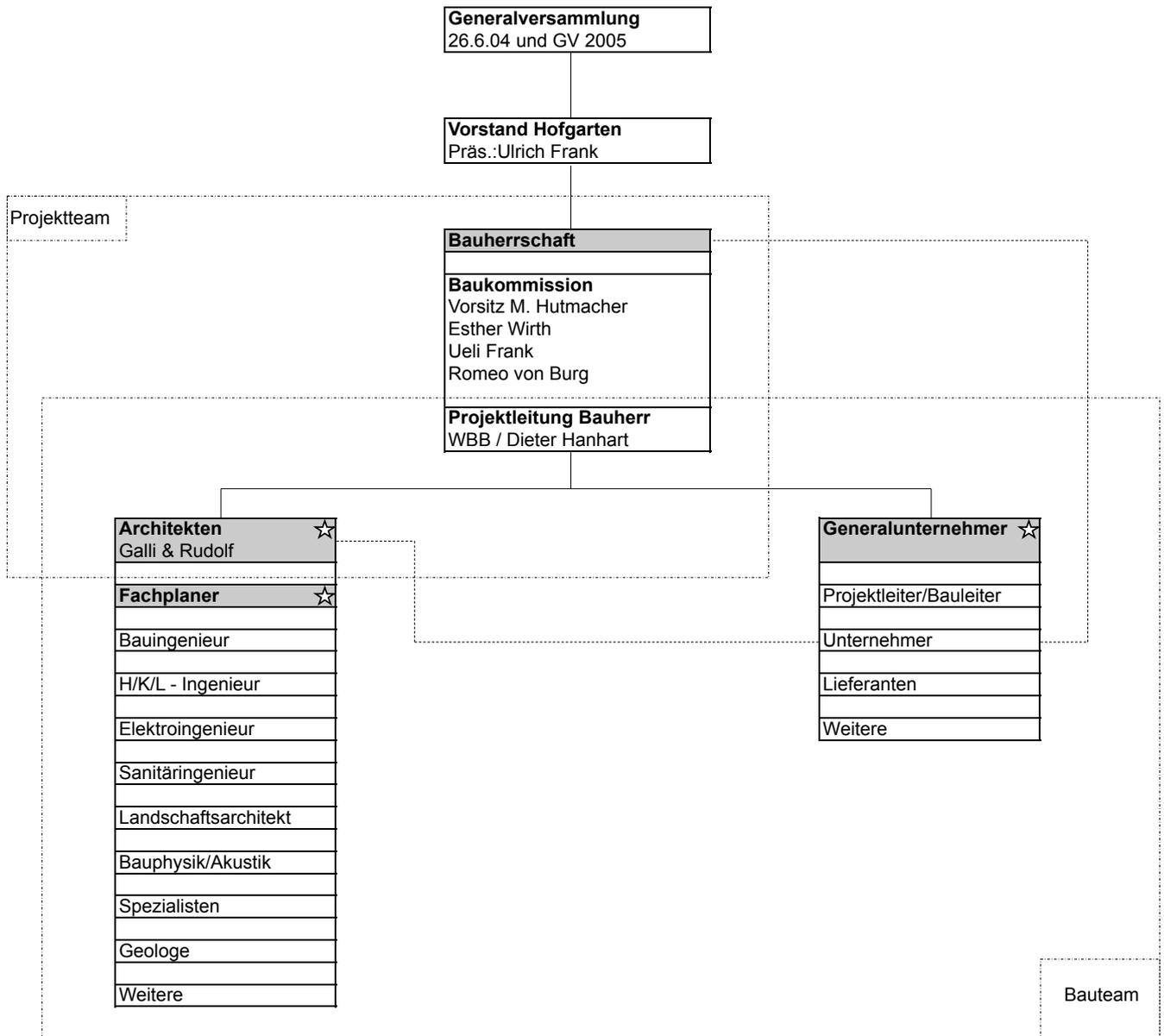
Der Vorstand wollte einen attraktiven, wirtschaftlichen und ökologischen Ersatzneubau mit hohen Wohn- und Aussenraumqualitäten. Das Wohnungsangebot sollte mit grossen und zeitgemässen Wohnungen erweitert werden, um Familien oder anderen Haushaltsformen mit Kindern hochwertigen und günstigen Wohnraum anbieten zu können. Aber auch Ein- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder sollten ihre Platz im Ersatzneubau haben. Das Siedlungskonzept von Galli & Rudolf überzeugte die Wettbewerbsjury. Heute hat die Siedlung Leimbach grosszügige lichterfüllte Wohnungen. Wohnen und Essen ergeben mit den Vorzonen zu den Zimmern einen Raumfluss. Die Wohnungen haben einen unverstellten Ausblick auf den gemeinsamen Hof, den Uetliberg und auf die Sihl. Für die Mieter steht ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Ein gelungenes Konzept der Architekten.



Ehemalige Siedlung Leimbach

Bauherrschaft / Organigramm

Projektorganisation Ersatzneubau Wohnsiedlung Leimbach



———— Kommunikation / Weisungsbefugnis

----- Mitspracherecht

----- Gruppen

☆ Vertrag mit Bauherrschaft

Werdegang

Machbarkeitsstudie

Im Sommer 2003, wurde durch das Büro pool Architekten, eine Machbarkeitsstudie erstellt. Die Architekten untersuchten verschiedene Erneuerungsvarianten. Sie reichten von der sanften Renovation bis hin zum Ersatzneubau. Die Studie zeigte auf, dass mit einer Sanierung und einer Erweiterung der Wohnfläche ein ähnlicher Kostenrahmen entstünde, wie bei einem Ersatzneubau. Die Grundsubstanz der Gebäude war in einem derart schlechten Zustand, dass sich der Vorstand für einen Ersatzneubau entschied. Die besondere Wohnlage direkt an der Sihl sollte als Chance für eine neue hochstehende Genossenschaftssiedlung genutzt werden.

Wettbewerb

Der Vorstand entschied, dem Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB) einen Auftrag zur Durchführung eines Projektwettbewerbes zu erteilen. Aus rund 160 Bewerbungen wurden zehn Architekturbüros ausgewählt. Im Vorfeld des Wettbewerbs mussten die verlangten Qualitäten der Wohnungen, der Gebäude und der Umgebung definiert werden. Die Erstellungskosten wurden anhand der Richtlinien der kantonalen Wohnbauförderung definiert. An mehreren Sitzungen, wurden die Anforderungen und Wünsche an den Ersatzneubau festgelegt. Am 11. Dezember 2003 wurde dann das Wettbewerbsprogramm verabschiedet. Danach waren die Architekten gefordert einen Entwurf auszuarbeiten. Die folgenden Büros wurden für den Wettbewerb eingeladen:

- Morger & Degelo Architekten AG, Basel
- pool Architekten, Zürich
- Zimmermann Architekten AG, Aarau
- Urs Birchmeier, Architekt, Zürich
- Galli & Rudolf Architekten, Zürich
- Penzel Schneider Architekten, Zürich
- Spiro u. Gantenbein, Zürich
- Tina Arndt + Daniel Fleischmann, Zürich
- Adrian Streich Architekten AG, Zürich
- Amrein Giger Architekten, Basel
- Ersatz:
giuliani.hönger architekten, Zürich

Die Jurierung der Wettbewerbsarbeiten fand am 30.04 und 06.05.2004 statt. Die Jury bestand aus folgenden Personen:

Sachjuroren

- Ueli Frank, GeHo
- Esther Wirth, GeHo
- Romeo von Burg, GeHo
- Marius Hutmacher, GeHo
- Markus Zimmermann, Förderstelle
Gemeinnütziger Wohnungsbau

Fachjuroren

- Michael Hauser, Amt für Hochbauten
- Meritxell Vaquer, Architektin
- Alain Roserens, Architekt
- Yves Stump, Architekt BSA
- Jacqueline Fosco, Architektin BSA
- Jeremy Hoskyn, AHB

Die Jurierung wurde von Michael Hauser (AHB) geleitet und fand öffentlich statt. Am ersten Tag wurde die technische Vorprüfung erläutert, die alle Projekte nach dem Erfüllungsgrad des Wettbewerbprogramms und den baurechtlichen Rahmenbedingungen durchleuchtet hatte. Nach intensiven Diskussionen musste sich das Gremium für vier Projekte entscheiden, die weiterverfolgt werden sollten. Unter den ausgewählten Projekten waren zwei, die einen winkelförmigen Baukörper vorschlugen, sowie zwei Projekte, die mit einer Gruppe von drei Baukörpern einen Innenhof bildeten. Am zweiten Jurytag wurdem dem Gremium die Ergebnissen der erweiterten Prüfung, bezüglich Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Sparpotenzial vorgestellt. Die Jury war der Ansicht, dass das Projekt „liquid“, den gestellten Anforderungen am besten gerecht wurde. Überzeugt hat das Konzept der zentralen Koch-, Ess- und Wohnzone, die sich in zwei zueinander versetzen Teilen quer durch den Baukörper zieht. Da aber das Projekt in Bezug auf die Erstellungskosten, den Lärmschutz und der Aussenraumgestaltung Fragen offen liess, entschied der Vorstand, eine von der Jury begleitete Überarbeitung durchzuführen, die die erwähnten Fragen klären sollte.

Jurierung Wettbewerb

1. Rang / 1. Preis Projekt Nr. 3: liquid

Antrag zur Überarbeitung

Architektur

Galli & Rudolf Architekten
Dipl. Architekten ETH/SIA Zürich
Verantwortliche:
Yvonne Rudolf, Andreas Galli

Mitarbeit:

Matthias Amsler, Claudio Schiess,
Fabian Stettler, Ivana Vukoja

Bauphysik

Wichser Akustik + Bauphysik AG, Zürich
Stephan Huber

Tragkonstruktion

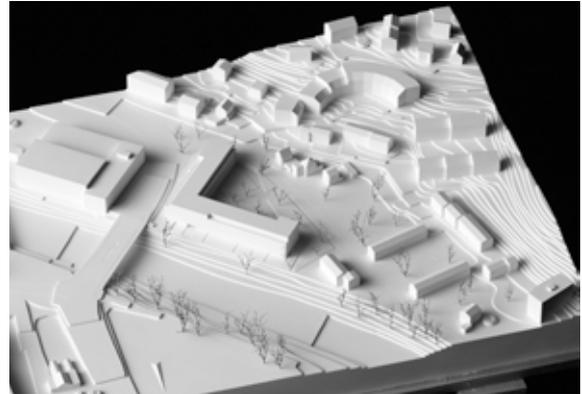
Heyer Kaufmann Partner Bauingenieur AG
Alex Heyer

Landschaftsarchitektur

Andreas Tresp,
Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich

Haustechnik

Polke, Ziege, von Moos AG, Zürich



2. Rang / 2. Preis Projekt Nr. 6: Zwirnerhof

Architektur: Adrian Streich Architekten AG
Hardstrasse 219, 8005 Zürich

Mitarbeit: Roger Frei, Claudius Rügsegger

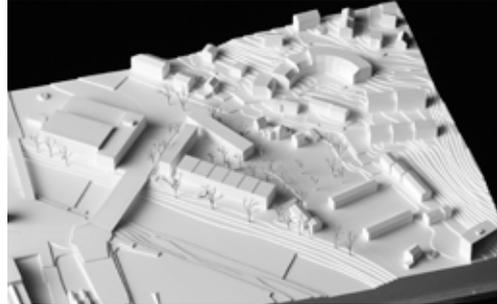
Landschaftsarchitektur: André Schmid,
Landschaftsarchitekt SIA, Zürich

Bauingenieur: Freihofer & Partner AG,
Marc Freihofer, Zürich

HLK-Ingenieur: Dr. Eicher + Pauli AG,
Dieter Többen, Zürich

Sanitärplaner: ALCO Haustechnik AG,
Brigitte Lippuner, Zürich

Visualisierung: raumgleiter GmbH,
Christoph Altermatt, Zürich



3. Rang / 3. Preis Projekt Nr. 10: HERCULE

Architektur:

Urs Birchmeier

Zentralstrasse 127, 8003 Zürich

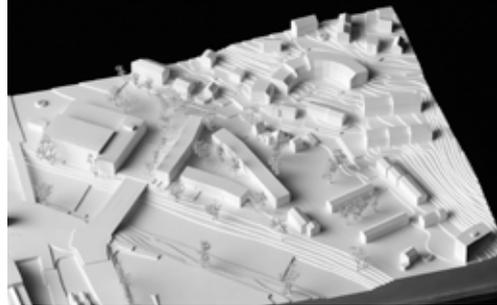
Mitarbeit:

Philippe Vaucher, Urs Ringli

Landschaftsarchitektur:

Zulauf Seippel Schweingruber GmbH,

Lukas Schweingruber, Baden



4. Rang / 4. Preis Projekt Nr. 8: sihl

Architektur:

pool Architekten

Birmensdorferstrasse 7, 8003 Zürich

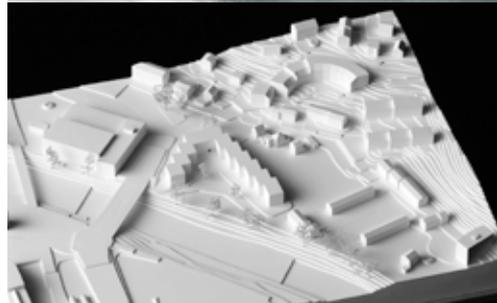
Mitarbeit:

Mathias Heinz, Philipp Hirtler, Ana Prikic,

Guillaume Henry

Landschaftsarchitektur:

Kuhn + Truninger, Stephan Kuhn, Zürich



Bericht der Jury zum Siegerprojekt

Die Situation besteht aus einem winkelförmigen Baukörper, der Sihlraum und Strassenraum klar begrenzt. Diese volumetrische Anordnung des Baukörpers schafft für sich die grösstmögliche Aussenfläche nach Westen, in dessen Umgebung ebenfalls Quartiergärten und die Grünfläche des alten Friedhofes angesiedelt sind. Zusammen mit dem zur Seite des Uetliberges gegenüberliegenden Gebäude definiert die neue Wohnsiedlung eine heterogene Leere, ein aussenräumliches Ganzes. Das Haus wirkt sehr luftig, seine Erscheinung erinnert an frühere industrielle Konstruktionen. Grosse, massive Platten unterschiedlicher Höhe und durchgehende Glasbänder strukturieren die Fassade und verleihen ihr einen leichten Eindruck. Die Projektverfassenden entscheiden sich für einen kompakten Baukörper, der insgesamt 58 Wohnungen fasst und somit klar über die im Programm verlangte Anzahl von mindestens 50 Wohnungen hinausgeht. Dem Bedarf oder Wunsch nach Aussenräumen als Aufenthalts- und Wohnraum wird Rechnung getragen, indem Terrassen, Wintergärten und Loggien ausgebildet werden. Die Fassade wird mit vorfabrizierten Kunststeinelementen verkleidet. Die Befensterung und die horizontalen Kunststeinbänder werden miteinander verwoben, teils verlaufen sie exakt in der gleichen Schicht, teils werden die Glasbänder zurückversetzt und bilden somit jene Aussenraumbereiche. Der den Baukörper umgebende Aussenraum ist gekennzeichnet durch ein reichhaltiges Wegnetz, welches Garteninseln definiert, deren Gestaltung von den Genossenschaftsbewohnenden bestimmt wird. Im strassenseitigen Trakt werden im Erdgeschoss geschickt die gemeinsamen, eher lärmunempfindlichen Nutzungen wie Wasch- und Trockenräume, Velo- und Kinderwagenräume, Atelierräume mit Aussenraumbezug auf der lärmabgewandten Seite, Hort etc. angeordnet. Im Erdgeschoss des Gebäudeteils entlang der Sihl finden sich behindertengerechte Wohnungen. Die Zugänge zur Wohnsiedlung befinden sich einerseits auf der Flussseite und an der Leimbachstrasse, andererseits wird das Gebäude vom geschützten Aussen-

raum her gut erschlossen. Ein grosszügiger Durchgang verbindet zusätzlich den Flussraum mit dem Hofraum und unterstützt somit die Transparenz der Erschliessung. Tageslicht gleitet über die galerieartigen Treppenhäuser vom Erdgeschoss ins Untergeschoss, wo sich Keller und Tiefgarage befinden. Ein einzelner Grundrisstyp wird für alle Wohnungsgrössen verwendet. Die generierten Wohnküchen sind in ihrer Grösse und Erscheinung einmalig und unterstützen durch ihre möglichen Mehrfachnutzungen den genossenschaftlichen Wohncharakter. Dieser konsequent verwendete Wohnungstyp wird als innovativer Beitrag für den genossenschaftlichen Wohnungsbau gewertet. Die Sanitärkerne werden vorfabriziert und als tragende Elemente eingesetzt, sie liegen auf allen Geschossen übereinander, was eine wirtschaftliche Tragkonstruktion und eine vereinfachte Medieninstallation ermöglicht. Laut den Verfassenden basieren die Wohnungen „auf dem Prinzip des Raumkontinuums und des Durchwohnens“. Von jedem Raum schaut man immer auf zwei andere Räume, falls erwünscht, jedes Mass an Privatheit ist vorstellbar. Die Nutzung jedes Raumes ist bestimmt, gleichzeitig bleiben die Schlafzimmer einigermaßen neutral, diejenigen neben den Wohnräumen sind mit einer Schiebetüre versehen und erlauben andere Arten des Zusammenlebens. Alle Wohnungen verfügen über grosszügige Terrassen auf der Hofseite und über Loggien, Wintergärten auf der anderen Seite. Die als Lärmpuffer entlang der Leimbachstrasse vorgeschlagenen Wintergärten gelten gemäss der kantonalen Lärmschutzverordnung nicht als Lärmverminderung. Die Materialisierung der inneren und äusseren Böden mit Holz bringt einen warmen komfortablen Akzent in die lichtdurchfluteten Wohnungen. Das Projekt leistet mit seiner kompakten städtebaulichen Disposition und mit der Formulierung eines innovativen Wohnungstyps, dessen Hauptmerkmal eine grosse, vielseitig nutzbare Wohnküche ist, einen neuen, zeitgemässen Beitrag für genossenschaftliches Wohnen.

Verfasserin: M. Vapuer

Werdegang

Bauherrenvertretung

Vor Projektstart entschied der Vorstand eine Bauherrenvertretung zu suchen. Diese sollte die Aufgaben als Bauherr für die Genossenschaft professionell vertreten. Das Ziel dieser Zusammenarbeit war die Qualität im Planungs- und Bauprozess zu sichern, sowie die Kostenüberwachung durchzuführen, damit der Kostenrahmen eingehalten wurde. Vier Firmen standen hierfür zur Auswahl. Der Entscheid fiel auf die WohnBauBüro AG, aus Uster. Die Firma überzeugte durch kompetente Mitarbeiter, sowie durch die Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Genossenschaften.

Projektkredit an der GV 2004

Zwecks Meinungsbildung für die Generalversammlung 2004 lud der Vorstand am 25. Mai interessierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu einer Führung durch die Ausstellung der Wettbewerbsprojekte ein. An der Generalversammlung genehmigten die Stimmberechtigten schliesslich den Projektierungskredit über Fr. 1.5 Mio. mit 100 Ja-Stimmen und 0 Nein-Stimmen und 11 Enthaltungen.

Überarbeitung Wettbewerbsprojekt

Der Leimbachflügel hatte nach dem Projektwettbewerb noch weiteren Planungsbedarf bezüglich Lärmbelastung durch die Leimbachstrasse. Deshalb wurden nachträglich alle Zimmer auf den Hof ausgerichtet und ein Laubengang gegen die Leimbachstrasse geplant. Das Projekt konnte soweit optimiert werden, dass die Limiten der kantonalen Wohnbauförderung eingehalten werden konnten. Ende Juli 2004 war die Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes in Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbauten abgeschlossen. Die Überarbeitung war aus Sicht des Vorstands erfolgreich.

Start der Planungsphasen

Im August 2004 begann eine intensive Zusammenarbeit zwischen dem WohnBauBüro AG, dem Architekturbüro Galli & Rudolf AG und der Baukommission.

Der erste strategische Entscheid betraf, sich für ein Generalunternehmer-Modell, in dem eine Firma für Kosten und Termine garantiert, fest zulegen. Danach hatte der Vorstand die maximal zulässigen Erstellungskosten, aufgrund der an der Generalversammlung 2004 genannten Mietzinsspektren, ermittelt und uns als festes Planungsziel gesetzt.

Kostenplanung

Während der ganzen Projektierungsphase wurde mit einem Kostenplaner zusammen gearbeitet, der zu den einzelnen Planungsabschnitten die Baukosten berechnete und mögliches Optimierungspotential aufzeigte. Der Kostenvoranschlag kam beim damaligen Planungsstand auf rund 22 Mio. Franken mit einer Toleranz von $\pm 10\%$. Dies garantierte Mietzinse, wie sie an der Generalversammlung 2004 genannt wurden. Aufgrund dessen, entschied der Vorstand keine Wohnungen subventionieren zu lassen.

Architektur / Aussenraumgestaltung

Nach den ersten Entscheidungen kamen auch Hindernisse in der Planung, mit denen man im Vorfeld nicht gerechnet hatte. Der Maneggbach verlief in einem gedeckten Kanal durch das Grundstück. Zu Beginn sträubten man sich gegen die Bachöffnung, weil ohnehin wenig Wasser erwartet wurde. Nach den ersten Sitzungen entschied man mit den beteiligten Ämtern gemeinsam eine für alle Seiten zufrieden stellende Lösung zu finden. Dafür erhielten wir entlang der Zwirnerstrasse ein mäandrierendes Bachbett als interessante Spiel- und Ruhezone. Der Bachverlauf wurde in die Aussenraumgestaltung einbezogen und wir sind heute überzeugt, dass er zu einer qualitativen Aufwertung des Hofbereichs beiträgt. Durch die Umgestaltung des Leimbachflügels und die Weiterentwicklung des Projektes sowie dem Wunsch der Genossenschaft nach mehr kleinen Wohnungen, änderte sich der Wohnungsschlüssel mehrfach.

Wohnungsspiegel

2-Zimmer Wohnungen	12
2.5-Zimmer Wohnungen	3
3-Zimmer Wohnungen	3
3.5-Zimmer Wohnungen	7
4.5-Zimmer Wohnungen	22
5.5-Zimmer Wohnungen	10
Total Wohnungen	57

Spezielle Räume

Atelier /Gewerbe	3
Büro Genossenschaft	1
Hauswart	1
Gemeinschaftsraum	1
Städtischer Kindergarten	1

Parallelprojekte

Zum einen stellte der städtische Kindergarten, der im Gebäude integriert ist eine eigenes Projekt dar, sowie die Umgestaltung der Zufahrtssituation in die Zwirnerstrasse. Diese wurde nötig durch die Platzierung der Besucherparkplätze an der ursprünglichen Einfahrt in die Zwirnerstrasse. Mit dem Einverständnis der Stadt Zürich wurde hier der Platz umgestaltet. Die bestehenden Platanen und der Brunnen konnten jedoch unverändert bestehen bleiben.

Gebäudetechnik

Der Vorstand setzte bewusst auf erneuerbare Energien in Form einer kombinierten Heizung mit Holzpellets und Gas. Auf den Minergie-Standard und die kontrollierte Wohnungslüftung wurde jedoch aus Kostengründen verzichtet. Wichtiger war auch die elektrische Ausrüstung des ganzen Gebäudes, sowie der einzelnen Wohnungen. Man entschied sich für genügend Steckdosen und Telefon- und Fernsehanschlüsse.

Baueingabe

Die Architekten hatten alle erforderlichen Abklärungen mit den Behörden getroffen und die Unterlagen zur Baueingabe erstellt. Diese wurde Ende Januar 2005 unterzeichnet und eingereicht.

Generalversammlung 2005

An einer Informationsveranstaltung im Mai 2005 im Pfarreizentrum Bruder Klaus präsentierte der Vorstand das Projekt. Die klare Zustimmung der Genossenschafter zum Projekt an der Generalversammlung 2005 löste beim Vorstand Erleichterung aus und wurde als Vertrauensbeweis gewertet.

GU Submission

Für die Auswahl eines Generalunternehmers, der das Projekt bauen sollte, mussten alle Bestandteile des Gebäudes beschlossen und dokumentiert werden. Die Materialien und Farben im Innenausbau, sowie bei der Fassade mussten definiert werden. Nach der Freigabe des Baukredites durch die GV konnten im Juli 2005 die Offertunterlagen an die Generalunternehmer versandt werden. Sechs Unternehmen wurden zum Offerieren eingeladen. Folgende Unternehmen reichten dazu ein Angebot ein:

Karl Steiner AG
Halter AG
Batigroup AG
Senn BPM AG
Zschokke AG

Nach abschliessenden Gesprächen mit den Generalunternehmen entschied sich der Vorstand für die Firma Karl Steiner AG.

Bauentscheid / Baufreigabe

Am 12. Juli 2005 erhielten wir das bewilligte Baugesuch zurück. Zu unserer Freude war die Bewilligung mit wenigen ausserordentlichen Auflagen verbunden. Ein Punkt war die Auflage, die Nasszellen behindertengerecht anpassbar zu gestalten. Ein anderer war, dass man einen Dienstbarkeitsvertrag für den Platz bei der Einfahrt zur Zwirnerstrasse sowie dem Trottoir entlang der Zwirnerstrasse mit dem Tiefbauamt aushandeln mussten. Nach intensiven Arbeiten konnte Ende Oktober 05 die Baufreigabe erwirkt werden.

Projektbeschreibung Architekt

Städtebau, Architektur

Die wechselseitigen Bezüge sind durch die urbane Situation gegeben: Auf der einen Seite die laute Leimbachstrasse, auf der anderen Seite die stimmungsvolle Natur mit Sihl und Uetliberg. Die Abwicklung des Baukörpers folgt entlang der Parzellengrenze und steht sowohl am Wasser, wie auch an der Strasse. Der winkelförmige Baukörper begrenzt den Sihlraum und Strassenraum. Diese Setzung gewährt das Wohnen am Wasser. Auf der Seite der Quartiergärten wird zudem ein grösst möglicher, geschützter Gartenraum und Spielraum aufgespannt welcher Raum für Aufenthalt, Spiel und Begegnung ermöglicht. Er fängt die Nachmittags- und Abendsonne ein und öffnet den Blick zum bewaldeten Uetliberg.

Lärmschutz Leimbachflügel

Der Gebäudeflügel entlang der Leimbachstrasse dient als ideale Lärmabschirmung des Grundstücks. Die Wohnungen entlang der Leimbachstrasse sind über einen geschlossenen Laubengang erschlossen, welcher als Puffer gegen die Lärmimmissionen wirkt. Alle Wohnungen im Leimbachflügel werden zum Hof hin entlüftet.

Vernetzung

Ein offener Durchgang im Nordosten ermöglicht den Bewohnern eine direkte Verbindung zur Brücke und zur S- Bahn. Dieser Durchgang dient auch als gedeckter Ort zum Spielen für die Kinder.

Erschliessung der Tiefgarage

Die Autos werden unmittelbar nach dem Einbiegen in die Zwirnerstrasse in die Tiefgarage geleitet. So kann die Zwirnerstrasse und der Hof vor zusätzlichem Verkehr und Lärm geschützt werden.

Nutzungen im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss entlang der Leimbachstrasse zu wohnen ist unattraktiv. Die Ateliers, der Kindergarten und der Gemeinschaftsraum orientieren sich zum Hof hin. Im Gebäudeflügel entlang der Sihl sind

Geschosswohnungen mit Bezug zum Wasser und zum Hof gebaut. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten mittels einer vorgelagerten Grünsicht räumlich definierte private Sitzplätze und Aussenräume.

Wohnungen

Es wurden 57 Wohnungen zwischen 2 und 5.5 Zimmern erstellt. Entlang der Leimbachstrasse sind es 2.5 Zimmerwohnungen, Atelierwohnungen und Maisonettewohnungen, deren Zimmer ausschliesslich zum ruhigen und sonnigen Siedlungshof ausgerichtet sind. Entlang der Sihl entstanden Geschosswohnungen, die über innenliegende Treppenhäuser erschlossen werden. Eine Besonderheit ist ihr durchgehender Grundriss: Grosse, offene Wohnküchen auf der Sihlseite sind diagonal mit den Wohnräumen auf der Uetlibergseite verbunden. Die Schlaf- und Badezimmer sind räumlich davon getrennt.

Balkonschicht

Die Wohnungen der Normalgeschosse weisen zum Hof eine durchgehende Balkonschicht auf, die nach Südwesten ausgerichtet ist. Während die Aussenkante der Balkone gerade durchläuft, springt die Rückwand vor und zurück: Die Wohnzimmer ragen jeweils tiefer in die Balkonschicht als die Schlafzimmer. Dadurch wird erreicht, dass die Balkone der Wohnungen eine gewisse Privatheit aufweisen, ohne dass überall eine raumhohe Trennung nötig wird. Im Attikageschoss liegt hingegen die Rückwand der Balkone immer auf derselben Linie. Um auch hier die Privatheit der Balkone zu gewährleisten, werden die einzelnen Balkone durch Pflanztröge aus Beton getrennt. Transluzente Brüstungen und vertikale Stoffmarkisen regulieren den Sicht- und Sonnenschutz.

Fassade

Trotz der verschiedenen Aussenraumbeziehungen und der Variation der Grundrisstypologie läuft die Fassade allseitig durch und kann als Einheit wahrgenommen werden. Als Fassadenmaterial wur-

de Travertin gewählt, da sich mit Travertin eine nachhaltige und unterhaltsarme Konstruktion realisieren lässt. Eine solche Konstruktion ist am Standort des Gebäudes besonders wichtig, weil mit erheblichen Staubimmissionen der Leimbachstrasse gerechnet werden muss. Obwohl das Haus nicht im innerstädtischen Kontext steht, bekommt es durch seine Fassade aus vorgehängten Travertinplatten einen urbanen Charakter.

Haustechnik

Der Neubau wird verglichen mit der ursprünglichen Siedlung Leimbach, weniger Energie brauchen. Der grösste Teil des Energiebedarfes für Heizung und Warmwasser wird durch Pellets, die aus getrocknetem, komprimiertem Sägemehl bestehen, abgedeckt. Damit kann ein nachwachsender, in der Schweiz in reichlicher Menge vorhandener Rohstoff eingesetzt werden. Zusätzlich zu den Pellets werden wir in geringen Mengen auch Erdgas verwenden, weil der Pellets-Kessel, der zum Einsatz kommt, im Sommer durch den Warmwasserbedarf allein nicht genügend ausgelastet würde und im Winter grosse Spitzenbelastungen allein nicht abdecken könnte. Aus Kostengründen wird auf den Minergie-Standard und die kontrollierte Lüftung verzichtet.

Hof Gartenraum und Spielhof

Das winkelartige Gebäude entlang der Sihl und der Leimbachstrasse schafft einen grosszügigen und ruhigen Hofraum im Zentrum der Siedlung. Zu unterschiedlichen Jahreszeiten blühende Bäume sind zu "Gartenzimmern" gruppiert und definieren verschiedene Orte für Spiel- und Freizeitnutzungen. Dafür dienen Sitzbänke, Spielgeräte und eine grosse Spielwiese. Der Maneggbach geht quer durch den Hof zur Sihl; er führt zwar nicht ständig Wasser, aber sein Bachbett gibt der Siedlung ein eigenes Gepräge. Auf dem Spielplatz und den Wiesen im Hof können die Kinder sicher spielen, während zu allen Wohnungen Sichtkontakt besteht.

Baurechtliche Besonderheiten

Der Neubau steht in einer W2 Zone (zweigeschossige Wohnzone) Mit dem Arealbauungsbonus darf in diese Zone ein Geschoss höher gebaut werden (max. 11.5 m). Die Grundstücksfläche muss hierfür min. 6000 m² betragen. Bei der Arealbauung muss, wenn der Bonus ausgeschöpft wird, der Nachweis über die Qualität der Bebauung erbracht werden. (z.B. durch einen Wettbewerb). In der Ausführung wird die Materialisierung, Volumen und Bebauung vom Amt für Städtebau, (in der Stadt Zürich), geprüft und bewilligt. Mit dem anrechenbaren Untergeschoss, Boden EG 10 cm unter dem gewachsenen Terrain wurde ein weiteres Geschoss gewonnen. Das Erdgeschoss wird baurechtlich als Untergeschoss taxiert. Die gewonnene Fläche muss in der Ausnutzung mit berücksichtigt werden.

Näherbaurecht zur Sihl

Für die Nachbarparzelle entlang der Sihl, die von der Grünstadt Zürich verwaltet wird, war ein Näherbaurecht erforderlich. Aufgrund der Lage und Geometrie innerhalb des Gewässerschutzabstandes, darf dieses Grundstück nicht überbaut werden. Der Wert des Näherbaurechts bezieht sich jedoch auf die Parzelle der Genossenschaft Hofgarten und dem dadurch gewonnenen Mehrwert. Gegen eine Entschädigung an die Grünstadt Zürich, welche die Schätzungskommission festgelegt, wurde das Näherbaurecht der Genossenschaft Hofgarten gewährt.

Maneggbach

Früher eingedohlte Bäche müssen bei einem Neubau ausgedohlt werden, so auch die Eindohlung des Maneggbachs entlang der Leimbachstrasse. In diesem Prozess sind mehrere Amtstellen von der Stadt (TAZ, ERZ, GSZ) und dem Kanton (AWEL) involviert. Der ursprünglich geplante Bachverlauf entlang der Leimbachstrasse wurde im Verlauf der detaillierten Planung aufgegeben. Der offen geführte Bach entlang der Strasse wäre wie ein Burggraben in Erscheinung getreten. Zudem hätte der

Gewässerabstand des Baches zur Strasse und zum Gebäude hin die Länge des Gebäudeflügels entlang der Sihl und die Grösse des Hofes wesentlich beeinträchtigt, ohne eine zusätzliche Qualität zu erbringen. Mit dem Bachverlauf durch den Hof wurde eine Lösung erarbeitet, welche dem Hof eine eigene Prägung gibt und ihn um ein weiteres Spielelement bereichert. Allerdings verursachte der neue Bachverlauf zusätzliche Kosten in 6-stelliger Höhe.

Unterflur-Container

Der Standort dafür wurde von verschiedenen Umständen beeinflusst. Ein Faktor ist die Sicherheit während der Entleerung. Der Verkehr und die Fussgänger müssen während der Entleerung ungehindert zirkulieren können und für die Entleerung muss genügend Platz vorhanden sein. Der Unterflurcontainer wird in der Regel nur

ohne Schloss bewilligt, wenn er auf öffentlichem Grund steht. Da der Unterflurcontainer der Genossenschaft Hofgarten auf privatem Grund steht und zudem in der Nähe des Kindergartens ist wurde in Absprache mit dem ERZ ein Schloss gewährt. Um den Betrieb und Unterhalt durch das ERZ jederzeit sicher zustellen, ist in einem Schlüsseltresor ein Schlüssel, welcher nur den Unterflurcontainer bedienen kann, gelagert.



Kunst am Bau

Da wir auf Investitionen für direkt ersichtliche Kunst am Bau verzichtet haben, wurde uns von Galli & Rudolf Architekten AG die Farbkünstlerin Blanca Blarer empfohlen. Sie hat das Gebäude analysiert und ist zum Entschluss gekommen, dass es nicht notwendig sei, mit auffallend grossen Farbflächen oder Bildapplikationen auf die Treppenhauswände zu reagieren. Vielmehr sollte die Subtilität des Gebäudes mit seinen wohl ausgewählten Farben und Materialien mit feinen Massnahmen unterstützt werden. Einerseits wurde mit ihrem Zutun der Haustürgriff aus einem Eichenholzstab entwickelt. Als zweite Massnahme wurde die Farbe der Wohnungstüren von ihr gesucht und vorgeschlagen. Die Farbe wurde absichtlich mit dem Pinsel aufgetragen, damit die Pinselstruktur sichtbar bleibt. So hat man beim Vorbeigehen ein sich immer veränderndes Bild der Oberfläche. Im Nebeneinander mit dem Sichtbeton im Treppenhaus ergibt sich eine spannungsvolle Wirkung.



Baubeschrieb

Wohn- und Essbereiche, Zimmer

Boden	Eichenparkett
Wand	Variovlies, weiss gestrichen
Decke	Weissputz gestrichen
Fenster	Holz-Metall, anthrazit, Vorhangschiene
Türen	teilweise raumhoch, hellgrau gestrichen
Sonnenschutz	Rafflamellenstoren
Elektro	Biokabel
Heizung	Niedrigtemperatur-Bodenheizung
Garderobe	Einbauschränk mit zwei Türen
Atelierzimmer	wie Zimmer, aber mit Hartsteinbelag



Einbauküche

Küchenfronten	Sihlfügel: Kunstharz pastelgrün Leimbachflügel: Kunstharz pazifikgrün
Rückwand	Sihlfügel: Glas, satiniert grün Leimbachflügel: Glas, satiniert rot
Abdeckung	Chromstahl
Küchengeräte	Glaskeramik, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Gefrierteil



Bad und Dusche

Boden	Steinzeugplatten, braun
Wand	Irdengut glasiert, weiss
Decke	Weissputz gestrichen
Heizung	Niedrigtemperatur-Bodenheizung
Lüftung	Abluftanlage
Sanitär	Wandklosett, Waschtisch, Badewanne 170x70 cm, Dusche 80x90cm, Spiegelschrank, Handtuchhalter, Badetuch, Duschstange, Seifenhalter, Doppelglashalter, WC-Papierhalter



Balkon

Boden	Zementüberzug mit Gefälle
Wand	Aluminium anthrazit eloxiert / Beton
Decke	Sichtbeton
Sonnenschutz	vertikale Stoffstoren, hellgrau
Elektro	Steckdose
Geländer	Rahmen aus Stahlrohren, anthrazit
Füllung	satiniertes Glas



Attikaterasse

Boden	grossformatige Zementplatten
Wand	Travertinplatten
Sonnenschutz	horizontale Stoffstoren, hellgrau
Elektro	Steckdose
Geländer	Staketengeländer aus Stahl, anthrazit

Baubeschrieb



Waschküchen und Trockenräume Für 5 - 9 Wohnungen im Erdgeschoss und Untergeschoss

Wohnungen Typ B3, C7 und D3 Mit eigenem Waschturm im Bad oder Reduit

Keller Pro Wohnung ein Kellerabteil, im Wohngeschoss (Leimbachflügel) oder im Untergeschoss (Sihlflügel)



Aufzüge Alle Wohnungen und Keller sind rollstuhlgängig über Aufzüge erschlossen

Gartenraum Renaturierter Bach, vielfältige Pflanzungen, Spielhof Kinderspielfeld, Sitzbänke, Wiese

Hauseingänge Kinderwagen können in den Hauseingängen abgestellt werden



Veloabstellplätze im Gebäude 30
in gedeckten Unterständen 54

Parkplätze Einstellplätze UG 46
Stellplätze im Freien 12
Besucherstellplätze

Gemeinschaftsraum Raum bestuhlt für 40 Personen mit Küche und WC



Atelier 3 Atelier-oder Gewerberäume

Kindergarten Kindergarten im EG

Verwaltung Verwaltungsbüro und Hauswartswerkstatt im EG

Bauausführung

Am 17. Oktober 2005 fuhren die Bagger termingerecht auf und begannen mit dem Abbruch der bestehenden Gebäude. Ende 2005 war die alte Siedlung abgebrochen und in verschiedenen Deponien verteilt worden. Der Aushub konnte nun vorangetrieben werden. Ein Teil der Baugrube lag sehr nahe an der Leimbachstrasse. Um ein Abrutschen der Leimbachstrasse und der Maneggbrücke zu verhindern, musste die Baugrube entlang der Leimbachstrasse mit einer Nagelwand und Betonverstärkungen ausgeführt werden. Zudem musste der Brückenkopf mit einem Messgerät ausgerüstet werden, welches täglich auf Bewegungen des Brückenkopfes überprüft wurde. Auf den anderen Seiten konnte mit normalen Böschungswinkeln gearbeitet werden. Für den Aushub führten ca. 1000 Lastwagen rund 10'000 m³ Aushubmaterial ab. Durch die vielen Lastwagenbewegungen entstanden grosse Verkehrs- und Lärmbelastungen für das Quartier. Das Aushubmaterial stellte einen wesentlich unterschätzten Kostenfaktor dar. Ab 1. Mai 04 hatte die kantonale Behörde die Fläche massiv ausgedehnt, in der abzuführendes Aushubmaterial auf Belastungen untersucht werden muss. Betroffen ist seit diesem Datum praktisch das ganze Zürcher Stadtgebiet, auch unser Baugrundstück in Leimbach. Bei den Belastungen in unserem Fall geht es nicht um eigentliche Altlasten wie Chemieabfälle oder Ölverschmutzungen, sondern vor allem um mit Schwermetallen belastete Böden entlang von Strassen. Aus Gründen des Umweltschutzes darf das verunreinigte Aushubmaterial heute nicht mehr einfach für Rekultivierung oder Umgebungsgestaltung weiterverwendet werden, da dadurch saubere oder nur schwach verschmutzte Böden zusätzlich belastet würden. Belastetes Aushubmaterial muss speziell weiterverwendet resp. entsorgt werden. Weil wir sehr nahe an der Leimbachstrasse bauen und zusätzlich die Hinterfüllungen der alten Gebäude zum Teil stark mit altem Bauschutt durchmischt waren, musste mehr Material als erwartet in speziell dafür angelegte Deponien abtransportiert und





entsorgt werden. Bei den Abklärungen im Vorfeld des Kostenvoranschlags wurden für die Entsorgung von belastetem Aushubmaterial geringere Kosten eingesetzt, als tatsächlich entstanden sind. Diese Mehrkosten konnten jedoch mit Vergabeerfolgen und den Reserven gedeckt werden, so dass der Kostenrahmen eingehalten werden konnte. Nach dem Jahrhunderttschnee im März 06 konnten der Baumeister und die Gebäudetechniker endlich mit dem Rohbau starten, leider mit einer Verspätung von vier Wochen. Nachdem das Erdgeschoss gebaut war, schien der Bau schneller fortzuschreiten. Während der ersten Monate des Rohbaus mussten die Unternehmen für die Arbeiten an der Aussenhülle bestimmt werden, damit diese anschliessend termingerecht mit der Arbeit beginnen konnten. Die Küchen wurden auch schon in dieser frühen Phase vergeben und im Detail bestimmt. Weil die Küche eine Wohnung im räumlichen Eindruck stark prägt und im optischen Gesamteindruck der Wohnung eine wichtige Rolle spielt, haben sich die Architekten intensiv mit möglichen Farbkombinationen und Materialien auseinandergesetzt. Die Baukommission folgte dem Vorschlag der Architekten und hat „Farbe“ bekannt. In den späteren Monaten des Rohbaus wurden die Ausschreibungen und die Varianten für den Innenausbau durchgeführt und die Unternehmer dafür bestimmt. Nachdem der Rohbau Ende Oktober 06 vollendet wurde, konnten die Fenster montiert und das Flachdach abgedichtet werden. Nach der Montage der Fenster wurden die Aussenwände mit Wärmedämmung verkleidet, damit die Innenausbauarbeiten gestartet werden konnten. Die Auswahl des Natursteins „Travertin“ für die Fassadenverkleidung gestaltete sich etwas langwierig und schwierig. Weil nicht der Unternehmer, der das ursprüngliche Muster lieferte den Auftrag erhielt, musste ein Ersatz Steinbruch gefunden werden. Wir erhielten immer wieder Steinplatten, die entweder in der falschen Richtung geschnitten waren, beim Anfassen zerbröselten oder nach dem Montieren wieder runterfielen.

AUSFÜHRUNG

Nach einer Evaluationsphase einigten wir uns auf einen Stein aus der Türkei, der die technischen und gestalterischen Anforderungen erfüllte. Ein Gutachten eines unabhängigen Ingenieurbüros bestätigte die Eignung des Steins für unsere Zwecke. Zur Jahreswende 2007 mussten die letzte Arbeiten vergeben werden. So die Schreinerarbeiten, die Schliessanlage, die Plattenarbeiten und die Baureinigung. Gleichzeitig wurden die Fassaden- und Flachdacharbeiten abgeschlossen. Um mit den Innenausbauarbeiten termingerecht beginnen zu können, musste mit einer Bauheizung die Temperatur angehoben und die Feuchtigkeit gesenkt werden. Im März 2007 konnte die Musterwohnung an die Genossenschaft übergeben werden. Zeitgleich übernahm Herr Malinconico die Aufgabe der Projektleitung von Herrn Badertscher, infolge beruflicher Veränderung. Ab Ende März wurde der Bachlauf ausgehoben und das Bachbett erstellt. Die Bäume und Sträucher wurden gepflanzt und die Zugangswege asphaltiert. Die Bezugsdaten wurden für den Sihlflügel auf Juni und für den Leimbachflügel auf Juli 2007 festgesetzt. Die Wohnungsabnahmen und Übergaben mussten gut koordiniert werden. Ab Mai 2007 wurde mit den Abnahmen begonnen. Dabei wurde jede Wohnung und die allgemeinen Räume bis ins Detail geprüft und abgenommen. Die Übernahmen wurden immer kurze Zeit vor der Übergabe an die neuen MieterInnen gemacht. Ende Mai 2007 konnten die ersten Mieter in den Sihlflügel einziehen und einen Monat später konnte der Leimbachflügel bezogen werden.





Der Generalunternehmer

Die baulichen Herausforderungen aus der Sicht des Generalunternehmers Karl Steiner AG

Normalerweise stellt eine Wohnüberbauung keine besondere Herausforderung für den Generalunternehmer dar. In diesem Fall war jedoch der vorgegebene Termin der Bauherrschaft eine solche. Die knappen Terminvorgaben wurden zudem durch eine besonders schlechte Witterung während den Wintermonaten noch weiter verschärft.

Durch eine einmalige, auf gegenseitigem Vertrauen basierenden Zusammenarbeit zwischen den Architekten Andreas Galli, Yvonne Rudolf, insbesondere deren Projektleiter Claudio Schiess und dem Projekt- und Bauleiterteam des Generalunternehmers, konnten jedoch praktisch alle Klippen einwandfrei gemeistert werden.

Weitere, weniger gravierende Probleme stellten die gemischte Nutzung, sowie die anspruchsvolle Haustechnik dar. Insbesondere die Pelletheizung stellte grössere Anforderungen an die Beteiligten. Durch den Zeitdruck in der Schlussphase wurden einzelne Wohnungen bereits bezogen, währenddem die anderen noch im Endausbau waren. Auch die Mängelbehebung musste, in Absprache mit der Bauherrschaft, teilweise nach Bezug der Wohnungen durchgeführt werden.

Die Karl Steiner AG bedankt sich bei dieser Gelegenheit ganz herzlich bei der Bauherrschaft, der Genossenschaft Hofgarten, für den Auftrag und bei den Architekten und den Fachplanern für die tolle Zusammenarbeit.



Vermietung



Ende November 2006 lagen die Vermietungsunterlagen mit den Wohnungsgrundrissen vor und konnten an über 100 Interessenten verschickt werden. Im Dezember 06 erhielt die Verwaltung die ersten Rückmeldungen und konnte mit der Planung der Bewerbungsgespräche beginnen. Pro Gespräch waren jeweils ca. 30 Minuten vorgesehen; dabei konnten Ruth Senti vom Ressort Mietwesen und Ursula Scheuber von der Verwaltung offene Fragen klären und erste Eindrücke von den Bewerbern gewinnen. Trotz enormem Zeitaufwand wurde dieses bewährte Vorgehen für die Vermietung der Wohnungen im Ersatzneubau beibehalten. Anfangs Jahr stieg dann die Nachfrage an, wobei bald deutlich zu spüren war, dass die kleineren Wohnungen für Einzelpersonen am gefragtsten waren. Aus den fast 400 Bewerbungen musste nun eine erste Auswahl getroffen werden. Viele der Interessenten konnten aufgrund unseres Vermietungsreglements nicht berücksichtigt werden, der gewünschte Wohnungstyp war bereits nicht mehr verfügbar oder die Grundrisse entsprachen nicht den Vorstellungen der Interessenten. Unser Ziel war es, nach Möglichkeit eine gute Mischung der verschiedenen Nationen

und Kulturen zu erreichen, damit sich die neuen MieterInnen als Teil einer lebendigen, aktiven Gemeinschaft innerhalb der Genossenschaft empfinden und wohl fühlen. Als dann ab März eine Musterwohnung zur Verfügung stand, galt es, erste Besichtigungstermine zu organisieren. Dabei erhielten wir Unterstützung von Gabi von Burg, die sich oft auch an Wochenenden oder abends viel Zeit nahm, Interessenten oder „Neugierigen“ die verschiedenen Objekte zu zeigen. Bereits im April 2007 waren alle Mietverträge der fünfzehn 2- und 2.5-Zimmerwohnungen unterzeichnet. Einen Monat später waren auch alle zehn 3- und 3.5-Zimmerwohnungen vermietet. Ebenso konnte der Vertrag für den Kindergarten mit der Stadt Zürich abgeschlossen werden. Am 1. Juni 2007 war es dann soweit: die ersten 23 Wohnungen konnten den neuen Mietern übergeben werden. Am 1. Juli 2007 waren es dann nochmals 23 Wohnungen. Am schwierigsten gestaltete sich die Vermietung der zehn 5.5-Zimmerwohnungen. Dennoch wurden im August noch fast alle 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen bezogen. Die Verträge für die letzten drei 4.5-Zimmerwohnungen wurden im September unterzeichnet.

Gemeinschaftsraum

Im Neubau der Siedlung Leimbach wurde für alle Mieter ein grosser Gemeinschaftsraum integriert. Der Gemeinschaftsraum besitzt eine Küche, WC-Anlage und einen kleinen Abstellraum. Es stehen Tische, Stühle, Geschirr und Inventar für 40 Personen zur Verfügung. Der Aussenraum kann zusätzlich mit Festbankgarnituren bestückt werden.

Der erste Anlass im Gemeinschaftsraum war der Neuzuzügerapero, der am 3. September 2007 statt fand. Offiziell konnte der Raum ab Ende Oktober gemietet werden. Von den Mietern wird das Angebot vor allem für Geburtstags- oder Familienfeste genutzt. Im Dezember 2007 fand ein „Guetzlibacken“ und ein „Suppenzmittag“

für die Mieter statt. Im Februar 2008 gab es für die Kinder eine Fasnachtsparty, die die Kontaktgruppe organisierte. Donnerstagnachmittags ist eine Krabbelgruppe mit Elterntreff im Gemeinschaftsraum.

Heute wird dieses Raumangebot von den Genossenschaf tern sehr geschätzt, denn es bietet die Möglichkeit, gemeinsame Veranstaltungen der Mieter, der Kontaktgruppe und sonstigen Nutzern durchzuführen, in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen.



Spielplatz

Auf dem Spielplatz in der Siedlung Leimbach ist immer reger Betrieb. Es gibt Schaukeln, einen Kletterturm mit Rutsche, einen grossen Sandkasten und einen Brunnen, wo die Kinder Wasser pumpen können. Unter der Woche am Morgen sind es die Kinder vom Kindergarten, die es geniessen auf dem Spielplatz zu klettern, schaukeln und sändeln. An den Nachmittagen ist der Spielplatz beliebter Treffpunkt für die Kinder der Siedlung Leimbach und auch für die Kinder von der Nachbargenossenschaft. Mütter, Väter, Grosseltern verweilen gerne auf den Sitzbänken neben dem Sandkasten und tauschen sich untereinander aus. Besonders Anklang findet der grosse Sandkasten, in dem die Kinder tolle Sandburgen bauen können. Auch der Bach, der hinter dem Spielplatz verläuft ist bei den Kindern sehr beliebt. Bei fast jedem Wetter sieht man Kinder am und im Bach spielen. Im Moment blühen am Uferrand des Bachs der erste Huflattich. Die übrige Bepflanzung ist noch nicht sehr dicht, das braucht noch Zeit. Kaum waren die ersten Mieter eingezogen hat ein Frosch sein Quartier am Maneggbach bezogen. Mit seinem Quaken hat er bestätigt, dass auch ihm der Bach und die Umgebung gefällt. Zu guter Letzt: Seit dem Einzug der Mieter im Sommer 2007 sind bis Ende 2008 schon 8 Babys auf die Welt gekommen. Wie man sieht, an Nachwuchs wird es in der Siedlung Leimbach nicht fehlen.



Mieterinterview

Gabi von Burg im Gespräch mit Martina Marquardt

Gabi von Burg:
Wo haben Sie gewohnt bevor Sie in den Ersatzneubau in Leimbach gezogen sind?

Martina Marquardt:
Wir haben in Deutschland gelebt und zwei Jahre in Brasilien.

Was sind auffallende Unterschiede zwischen Wohnen in Deutschland und Wohnen in Zürich?

Ein grosser Unterschied ist das gemeinsame Waschen, was mir sehr gefällt. In Deutschland gibt es das nicht, dort hat jeder seine eigene Waschmaschine und Tumbler. Was ich in Deutschland besser finde ist das „Abfallsystem“. Dort gibt es drei verschiedene Abfalltonnen. Eine Braune für Papier und Karton, eine Grüne für Kompost und Gartenabfälle und eine graue Tonne für den Restmüll. Zusätzlich gibt es gelbe Säcke für Plastik, so bleibt am Schluss fast kein Restmüll übrig.

Wann sind Sie in den Neubau eingezogen?
Anfangs August 2007!

Wie haben Sie den Einzug erlebt?
Beim Einzug gab es keine Probleme. Besonders angenehm fanden wir, dass immer eine Ansprechperson vor Ort war, Sie Frau von Burg oder Herr Lüthi.

Wieviele Kinder haben Sie?
Wir haben vier Kinder, zwei Mädchen und zwei Knaben, im Alter zwischen 4 und 13 Jahren.

Wie haben die Kinder den Umzug erlebt?
Unsere Kinder haben sich hier in der Siedlung schnell wohlfühlt.



Wie ist der Kontakt mit anderen Mietern?
Durch die Kinder hat man schnell Kontakt mit anderen Mietern. Ich finde den Kontakt sehr schön und angenehm. Er ist auch nicht zu eng, so dass jeder seine Privatsphäre hat.

Wie finden Sie die Infrastruktur?
Ich finde die Infrastruktur sehr gut. Besonders gefällt mir auch der Eingangsbereich der Häuser.

Was würden Sie noch verbessern?
Ich finde das Kellerabteil für grosse Familien zu klein. Ebenfalls fehlt uns Stauraum, z. B. eine Besenkammer in der Wohnung. Schade finde ich auch, dass es keine Kompostanlage in der Siedlung gibt.

Zu guter Letzt: Fühlen Sie sich wohl in der Siedlung Leimbach?
Ja, wir fühlen uns sehr wohl in der Siedlung Leimbach.

Vielen Dank für's Interview.

Gabi von Burg

Mieterinterview

Gabi von Burg im Gespräch mit Frau Alice Oggenfuss

Gabi von Burg.:
Wie lange leben Sie schon in Leimbach?

Alice Oggenfuss.:
Ich bin schon seit 1968 in Zürich-Leimbach. Bevor ich in den Neubau zügelte, wohnte ich an der Leimbachstrasse.

Also haben sie den Abbruch der alten Einfamilienhäuser bis zur Fertigstellung des heutigen Neubaus hautnah mitverfolgen können?

Ja, wir konnten von unserem vorherigen Wohnsitz alles miterleben. Wir, mein Mann und ich, haben uns schon lange auf den Neubau gefreut. Leider ist mein Ehemann während der Bauzeit verstorben. Das ist sehr traurig.

Ich kann mich noch genau erinnern, ihr habt Euch auch als Allererste für eine Wohnung angemeldet. Wann sind Sie in den Neubau eingezogen?

Die Wohnung habe ich ab dem 1. Juli gemietet. Der Umzug erfolgte am 20. Juli.

Wie haben Sie den Einzug erlebt?

Es war super. Ich war an diesem Tag die Einzige, die zügelte.

Wie ist der Kontakt mit den anderen Mietern?

Zwei Mieter habe ich schon von früher gekannt, sie haben schon vorher in Leimbach gewohnt. Aber auch mit Neuzuzüglern habe ich bereits Kontakte knüpfen können und nette Gespräche geführt.



Wie finden Sie die Infrastruktur?

Mir gefällt die Infrastruktur gut. Am Anfang hatte ich Mühe damit, dass mein Kellerabteil im anderen Gebäudeteil ist. In der Zwischenzeit habe ich mich daran gewöhnt, der Keller ist dafür auch schön gross!

Was würden Sie noch verbessern?

Es fällt mir nichts ein, für mich stimmt es.

Fühlen Sie sich wohl in der Siedlung?

Ich fühle mich sehr wohl hier!

Vielen Dank für's Interview.

Gabi von Burg

Mieterinterview

Gabi von Burg im Gespräch mit Barbara Looser, Kindergärtnerin in der Siedlung Leimbach

*Gabi von Burg
Wieviele Kinder besuchen zur Zeit den Kindergarten?*

Barbara Looser
14 Kinder besuchen im Moment den Kindergarten. Im zweiten Kindergarten, Gruppe Schmetterling, sind es 8 Kinder, im ersten Kindergarten, Gruppe „Räupli“ sind es 6 Kinder.

Wie gefällt es Ihnen und den Kindern?
Es gefällt uns fantastisch hier. Als ich letztes Jahr mit meinen Kindergärtnern den Kindergarten besichtigte sagte ein Kind, welches in die Schule kam: Sie werde in der Schule alles falsch machen, damit Sie retour in den Kindergarten kommen könne.

Wie haben Sie den Einzug erlebt?
Es war alles sehr gut organisiert, aber es gab sehr viel Arbeit. Doch ich war sehr motiviert, es macht Spass, einen so schönen Kindergarten einzurichten.

Wie ist der Kontakt mit den anderen Mietern?
Bis jetzt habe ich noch keinen grossen Kontakt zu andern Mietern, ausser natürlich zu den Angehörigen meiner Kindergärtner, von denen einige im Neubau wohnen.

Gab es auch schon Reklamationen?
Ich habe keine Reklamationen erhalten.



Wie gefällt Ihnen die Infrastruktur?
Die Infrastruktur finde ich toll. Ich habe hier im Kindergarten soviel Stauraum und erst noch einen separaten Keller. Die Küche ist super, da können wir kochen, backen, etc.. Ein grosser Luxus ist für mich auch, dass ich eine eigene Toilette habe. Das hatte ich vorher nicht, ich musste die Toilette immer mit den Kinder teilen. Da der Kindergarten so grosse Fensterfronten hat, ist er auch schön hell.

Gefällt den Kindern der Spielplatz?
Ja, die Kinder finden den Spielplatz toll. Für mich ist es auch ideal, von meinem Pult aus habe ich einen guten Überblick und kann die Kinder auf dem Spielplatz beobachten.

Kinderstimmen:
"Es hat draussen viele Spielsachen". "Der grosse Sandkasten ist super zum Sandburgen bauen". "Den Bach finde ich sehr schön". „Mir gefällt der Kletterturm sehr gut“.

Was meinen die Kinder zum Kindergarten?
Die Kinder sind begeistert und total happy hier!

Vielen Dank für's Interview.

Gabi von Burg

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung ist abgeschlossen und liegt etwa Fr. 50'000.- unter dem Baukredit. Nachfolgend die Zusammenstellung der Bauabrechnung und der Kenndaten.

Bauabrechnung		Ersatzneubau Leimbach		
BKP	Beschreibung	GU, inkl. MWST	Hofgarten	Total inkl. MWST
0	Grundstück		752'818.65	752'818.65
1	Vorbereitungsarbeiten	507'181.51	134'318.45	641'499.95
2	Gebäude	16'386'136.59	1'346'478.45	17'732'615.05
3	Betriebseinrichtungen	7'707.39	0.00	7'707.40
4	Umgebung	959'294.29	138'531.25	1'097'825.55
5	Nebenkosten	135'539.45	1'580'353.90	1'715'893.41
Total Bauabrechnung		Fr. 17'995'859	3'952'501	21'948'360

BKP	Beschreibung	Hofgarten	Total inkl. MWST
0	Grundstück	Fr. 752'818.65	752'818.65
000	Vorstudien / Wettbewerb	251'293.45	251'293.45
001	Restanlagewert	423'886.00	423'886.00
002	Nebenkosten zu den Grundstückskosten	2'466.75	2'466.75
003	Abfindungen, Näherbaurechte, Mieterentschädigungen	74'000.00	74'000.00
004	Finanzierung vor Baubeginn (in BKP 5)		
005	Leitungserschliessung a. Grundstück in BKP 1		
006	Verkehrerschliessung a. Grundstück in BKP 1		
007	Rekurskosten	1'172.45	1'172.45

BKP	Beschreibung	GU, inkl. MWST	Hofgarten	Total inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 507'181.51	134'318.45	641'499.95
101	Bestandesaufnahme Leitungen, Terrain	8'111.96	1'029.45	9'141.40
102	Baugrunduntersuchung		22'443.90	22'443.90
112	Abbrüche	394'992.07		394'992.10
121	Sicherung vorh. Anlagen	in BKP 200		
122	Provisorien	in BKP 211		
131	Abschrankungen	in BKP 211		
132	Zufahren, Plätze	in BKP 200		
133	Büro Bauleitung	11'319.52		11'319.50
135	Prov. Installationen	5'248.73		5'248.75
136	Kosten für Energie, Wasser, Telefon	37'975.27		37'975.25
138	Schuttmulden für allgemeine Abfälle	in BKP 211		
151	Werkleitungen	15'588.01		15'588.00
16	Anpass. an best. Verkehrsanlagen (> in BKP 0)	in BKP 421		
163	Wasserwege, Offenlegung Maneggbach	in BKP 421		
172	Baugrubenabschlüsse	in BKP 200		
174	Anker	in BKP 200		
175	Grundwasserabdichtung	in BKP 211		
176	Soweit notwendig offene Wasserhaltung	in BKP 211		
191	Architekten		41'919.15	41'919.15
192	Ingenieur		12'925.00	12'925.00
195	Trottoirplaner		13'842.00	13'842.00
196	Geometer		16'871.00	16'871.00
197	Wasserbauingenieur		19'300.00	19'300.00
198	Beratungen (Wettbewerb bis GV 04)		5'987.95	5'987.95
199	Honorar / Risikoprämie Generalunternehmer	33'945.95		33'945.95

Bauabrechnung		Ersatzneubau Leimbach		
BKP	Beschreibung	GU, inkl. MWST	Hofgarten	Total inkl. MWST
2	Gebäude	Fr. 16'386'136.59	1'346'478.45	17'732'615.05
200	Baugrubenaushub, Auffüllungen und Altlasten	1'032'352.06		1'032'352.06
211	Baumeisterarbeiten	4'366'729.72		4'366'729.70
212	Betonelemente (Lieferung)			
213	Montagebau in Stahl (ausssen)			
214	Montagebau in Holz	11'173.18		11'173.20
215	Äussere Verkleidungen	958'681.57		958'681.55
217	Schutzraumbauteile	40'350.00		40'350.00
221	Fenster, Türen, Tore	1'516'387.43		1'516'387.45
222	Spenglerarbeiten			
224	Bedachungen	340'657.30		340'657.30
225	Spez. Dichtungen / Dämmung / Sperrung / Abschott.	123'028.76		123'028.75
226	Verputzte Aussenwärmedämmung	9'468.80		9'468.80
227	Malerarbeiten aussen	121'691.30		121'691.30
228	Äussere Abschlüsse	291'170.98		291'171.00
230	Elektroanlagen	789'083.52		789'083.50
240	Heizungsanlagen	532'175.61		532'175.60
244	Lüftungsanlagen (UG, Nasszellen, KWL KIGA)	188'826.16		188'826.15
250	Sanitäranlagen	1'149'335.86		1'149'335.85
258	Küchen	622'925.45		622'925.45
26	Transportanlagen	172'252.54		172'252.55
271	Gipserarbeiten	517'424.73		517'424.75
272	Metallbauarbeiten (ausssen, innen + Fertigteile)	288'151.72		288'151.70
273	Schreinerarbeiten	713'377.24		713'377.25
275	Schliessanlage	34'462.13		34'462.15
281	Bodenbeläge	993'919.49		993'919.50
282	Wandbeläge	153'760.40		153'760.40
283	Deckenverkleidungen	28'673.25		28'673.25
285	Malerarbeiten innen	286'310.69		286'310.70
286	Bauaustrocknung	87'310.94		87'310.95
287	Baureinigung	146'362.90		146'362.90
289	Zweijahresgarantearbeiten	106'308.80		106'308.80
291	Architekten		943'180.75	943'180.75
292	Bauingenieur		130'000.00	130'000.00
294	HLKES-Ingenieur		231'151.65	231'151.65
295	Akustik / Bauphysik / Nachweise		22'689.35	22'689.35
298	Übrige		19'456.70	19'456.70
299	Honorar / Risikoprämie Generalunternehmer	763'784.05		763'784.05

BKP	Beschreibung	GU, inkl. MWST	Hofgarten	Total inkl. MWST
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 7'707.39	0.00	7'707.40
389	IV-gerechter Ausbau einer Wohnung	7'707.39		7'707.40

BKP	Beschreibung	GU, inkl. MWST	Hofgarten	Total inkl. MWST
4	Umgebungsarbeiten	Fr. 959'294.29	138'531.25	1'097'825.55
401	Erdarbeiten und Geländegestaltung	in BKP 200		0.00
411	Baumeisterarbeiten	in BKP 211		0.00
421	Gartenanlage, Bachumlegung, Trottoir, Parkplatz	861'102.36		861'102.35
443	Elektroanlagen	30'852.15		30'852.15
444	Gasanlagen	3'750.94		3'750.95
445	Sanitäranlagen	12'669.90		12'669.90
491	Architekten		62'878.70	62'878.70
492	Bauingenieur		3'981.20	3'981.20
495	Landschaftsarchitekt		74'809.40	74'809.40
496	Bachökologin		1'500.00	1'500.00
497	Subvention Bach		-15'000.00	-15'000.00
498	Diverse		10'361.95	10'361.95
499	Honorar / Risikoprämie Generalunternehmer	50'918.95		50'918.95

Bauabrechnung		Ersatzneubau Leimbach		
BKP	Beschreibung	GU, inkl. MWST	Hofgarten	Total
5	Baunebenkosten	Fr. 135'539.45	1'580'353.90	1'715'893.41
511	Baugespann, Baubewilligungsgebühren	103.30	92'246.15	92'349.45
512	Anschlussgebühren		198'456.15	198'456.15
521	Material- und Farbmuster; Materialprüfungen	1'587.10	1'000.65	2'587.75
522	Modelle und Fotos		3'000.00	3'000.00
524	Kopien	43'040.00	81'728.45	124'768.45
524	Schlussdokumentation Geho		10'000.00	10'000.00
531	Bauzeitversicherung / Schätzung GVZ	7'907.50	3'000.00	10'907.50
533	Bauherrenhaftpflicht	5'031.40		5'031.40
534	Bauwesenversicherung mit Selbstbehalt	12'271.80		12'271.80
535	Erfüllungsgarantie	29'267.20		29'267.20
536	Rückvergütung Versicherung	-6'260.15		-6'260.15
541	Errichten Hypotheken		57'430.00	57'430.00
542	Baukreditzinsen		311'532.80	311'532.80
543	Fonds de Roulement-Zinsen		51'188.90	51'188.90
545	Eigenkapitalzinsen		210'864.70	210'864.70
551	Baukommission		129'096.05	129'096.05
552	Vermietungsunterlagen		14'099.90	14'099.90
553	Kommunikation, Kunst am Bau		51'641.85	51'641.85
554	Projekt- und Baubegleitung		175'118.90	175'118.90
561	Bewachung durch Dritte	7'068.25		7'068.25
562	Miete von fremdem Grund	5'810.40		5'810.40
566	Aufrichte	8'751.10		8'751.10
567	Anwaltskosten		9'953.00	9'953.00
568	Baureklame	2'783.60		2'783.60
569	Wintermassnahmen	18'177.95		18'177.95
582	Rückstellung Leerstand		89'212.00	89'212.00
583	Rückstellung für 2-Jahresgarantie und Zusätze		170'000.00	170'000.00
584	Ausstatt. Büro, Werkstatt, Gemeinschaftsraum		22'482.85	22'482.85
585	Richterliches Parkierverbot		1'869.60	1'869.60
586	Gutschrift für Ausbau Kindergarten		-106'111.30	-106'111.30
587	Diverses		3'963.25	3'963.25
588	Wasserschaden Hofseite Leimbachflügel		-1'420.00	-1'419.94
Total Bauabrechnung		Fr. 17'995'859.19	3'952'500.70	21'948'360

Erläuterungen:

Honorar / Risikoprämie GU Vertrag + Nachträge	Fr.	997'339.00	(50% Honorar, 50% Risiko)
Kostenüberschreitung zu lasten GU	Fr.	208'631.80	
Honorar / Risiko GU in Abrechnung enthalten	Fr.	788'707.20	

verteilt auf folgende BKP-Positionen

BKP 199	Fr.	31'548.28
BKP 299	Fr.	709'836.48
BKP 499	Fr.	47'322.44

MWST = 7.6%

GU = Generalunternehmer

Kostenindex der Vergaben:

April 06 / 944.5

Kenndaten

Ersatzneubau Leimbach

A Geschossflächen

Kenndaten m2 nach BKP	Einheit	Garage	Rest	Total
Geschossflächen (GF) m2 (SIA 416)	m2	1'144	9'320	10'463
Bauabrechnung Baukostenplan = BKP 1-5			Fr.	21'948'360
abzüglich Kostenanteile Grundstück			Fr.	2'202'819
Kostenverteilung BKP 1 - 5	Fr.	1'500'000	18'245'541	19'745'541
Kosten BKP 1 - 5	Fr./m2	1'312	1'958	1'887
Kostenverteilung BKP 2			Fr.	16'712'615
Kosten BKP 2	Fr./m2	1'115	1'656	1'597

B Volumen

Kenndaten m3 nach BKP	Einheit	Garage	Rest	Total
Gebäudevolumen (GV) m3 (SIA 416)	m3	3'945	27'028	30'974
Bauabrechnung BKP 2			Fr.	17'732'615
abzug Kostenanteile Grundstück - Altlasten			Fr.	500'000
abzug Baumeister, Hinterfüllungen, Rohplanie, Metallbau Umgebung			Fr.	400'000
abzug Honorare			Fr.	120'000
Kostenverteilung BKP 2	Fr.	1'275'000	15'437'615	16'712'615
Kosten m3	Fr./m3	323	571	540

C Hauptnutzflächen

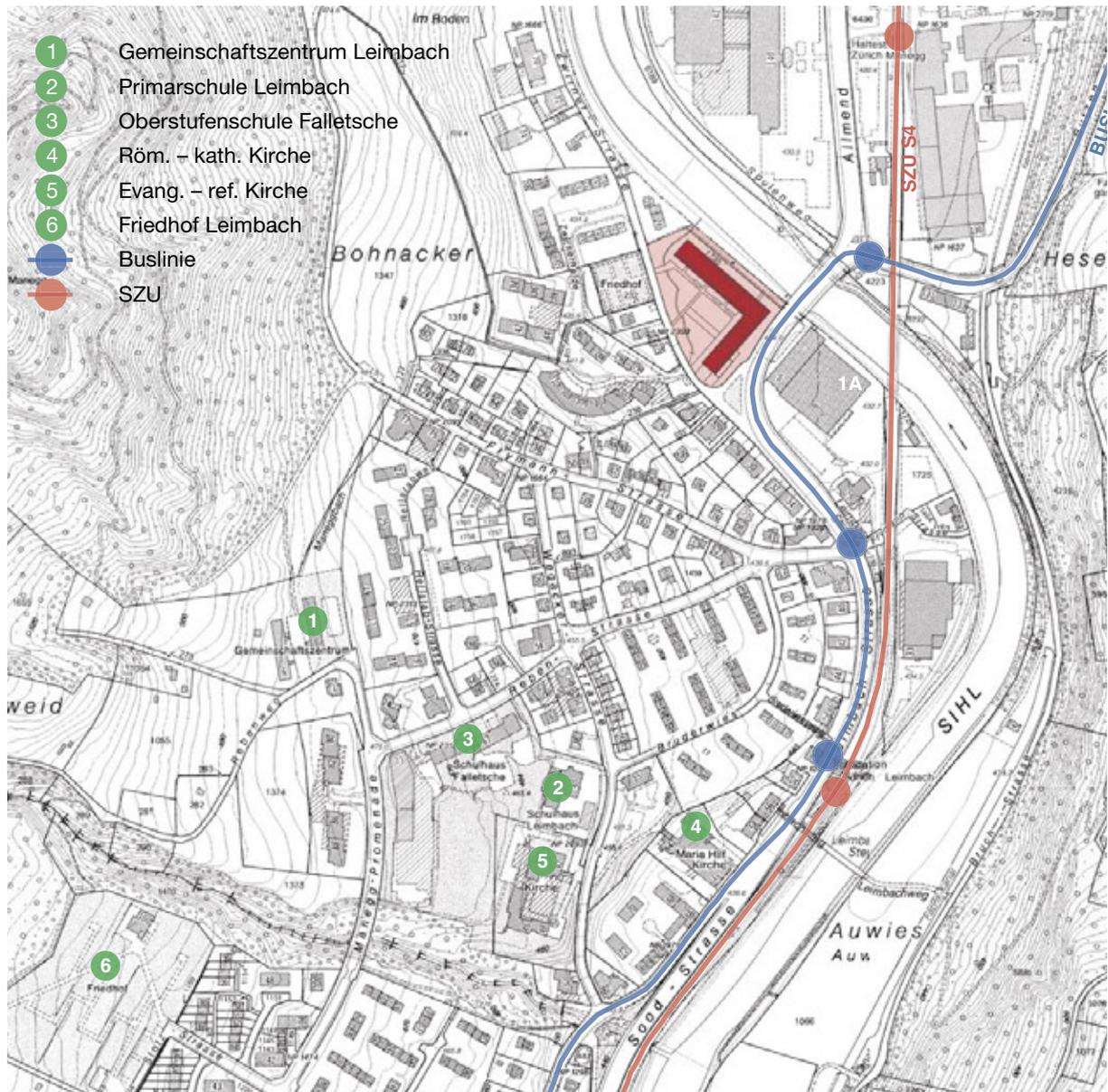
Berechnung des Benchmarkes			Total
Hauptnutzfläche (HNF)	Wohnen, Gemeinschaftsraum, KIGA, Atelier, Büro	m2	5'872
Bauabrechnung BKP 0-5			Fr.
abzug Grundstückskosten			Fr.
abzug Abbrüche, Altlasten, Honorare, Finanzierung vor Baubeginn			Fr.
abzug Bachfreilegung, Trottoir, Parkplätze samt Honorare			Fr.
Effektive Grundstückskosten			Fr.
Anteil UNG, 46 Parkplätze und Hauswartzraum			Fr.
HNF Wohnen, Gemeinschaftsraum, KIGA, Atelier und Büro / Hauswartung BKP 1-5			Fr.
Kosten Benchmark HNF nach BKP 1-5			Fr./m2
			3'107

Kostenindex der Vergaben:

April 06 / 944.5

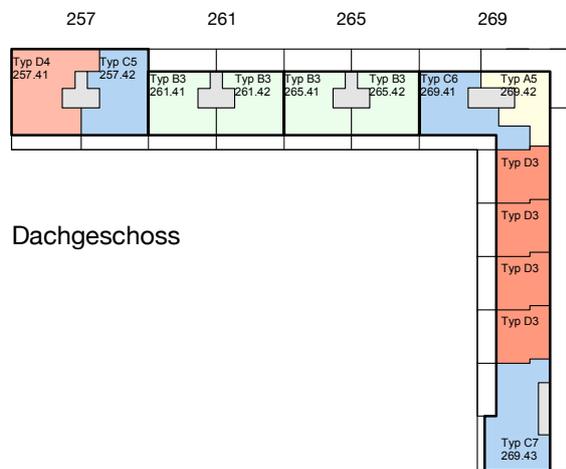
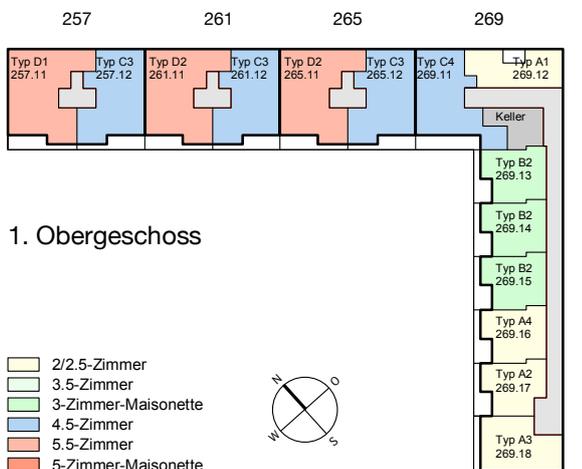
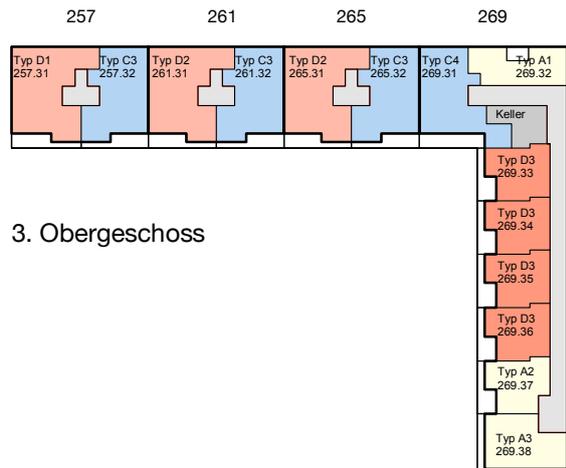
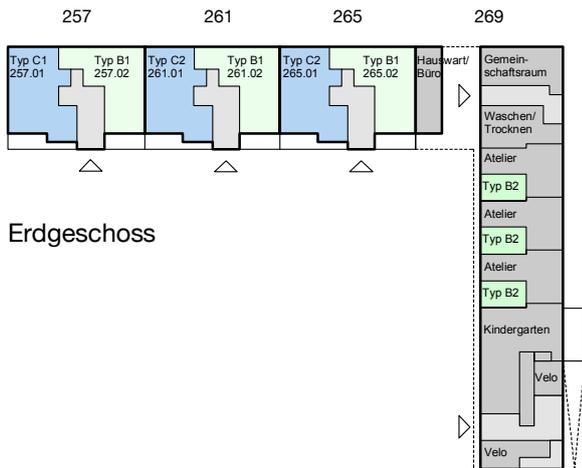
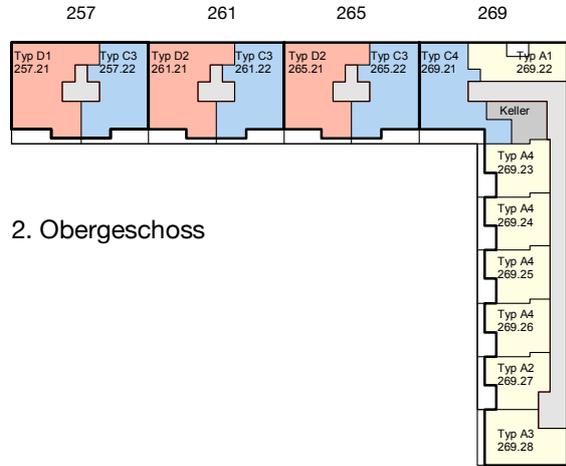
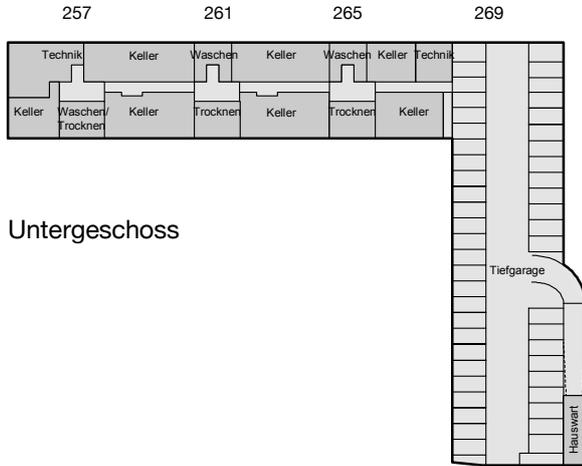
Situation

Lage des Ersatzneubau Leimbach



Grundrissübersichten

Zwirnerstrasse 257-269



- 2/2.5-Zimmer
- 3.5-Zimmer
- 3-Zimmer-Maisonette
- 4.5-Zimmer
- 5.5-Zimmer
- 5-Zimmer-Maisonette



Wohnungstypen

2-Zimmer-Wohnung Typ A1. 63.4 m²

Zwirnerstrasse 269

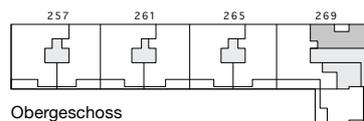


Massstab 1:100

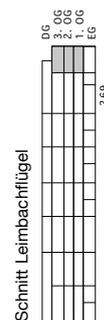
Stockwerk	Wohnungs-Nr.
1. Obergeschoss	269.12
2. Obergeschoss	269.22
3. Obergeschoss	269.32



Schnitt Sihflügel



Obergeschoss



Schnitt Leimbachflügel

Wohnungstypen

2-Zimmer-Wohnung Typ A2. 61.8 m²

Zwirnerstrasse 269

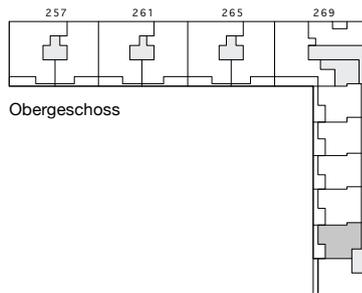


Massstab 1:100

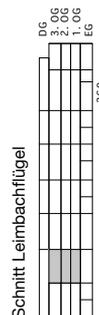
Stockwerk	Wohnungs-Nr.
1. Obergeschoss	269.17
2. Obergeschoss	269.27
3. Obergeschoss	269.37



Schnitt Sihflügel



Obergeschoss

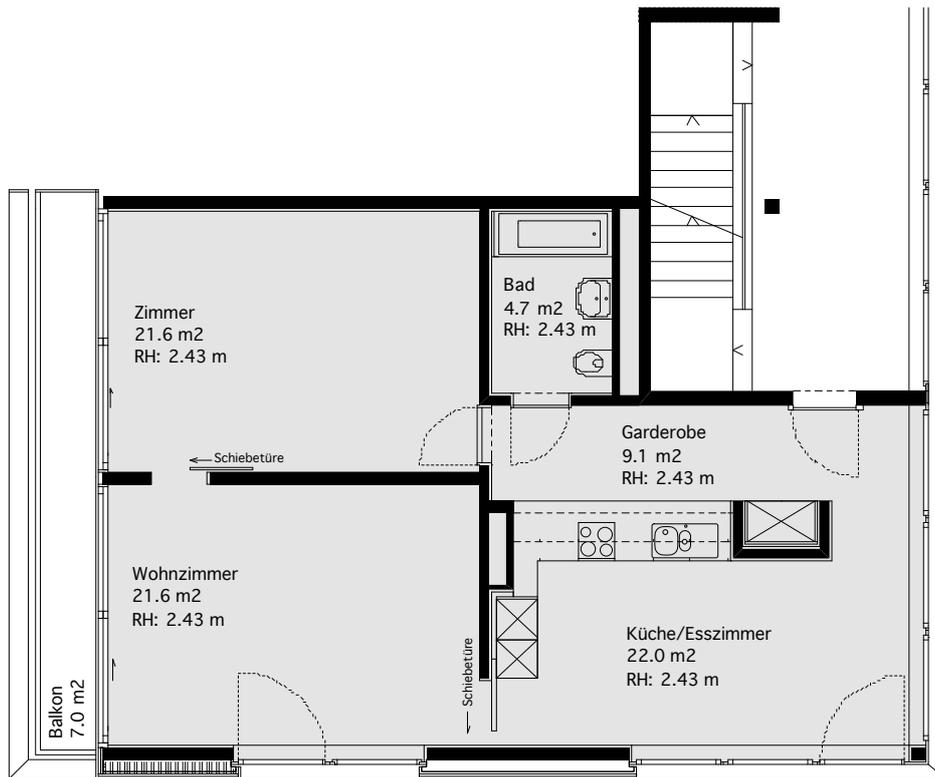


Schnitt Leimbachflügel

Wohnungstypen

2-1/2-Zimmer-Wohnung Typ A3. 79.0 m²

Zwirnerstrasse 269

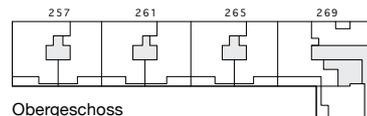


Masstab 1:100

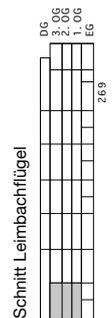
Stockwerk	Wohnungs-Nr.
1. Obergeschoss	269.18
2. Obergeschoss	269.28
3. Obergeschoss	269.38



Schnitt Sthflügel



Obergeschoss

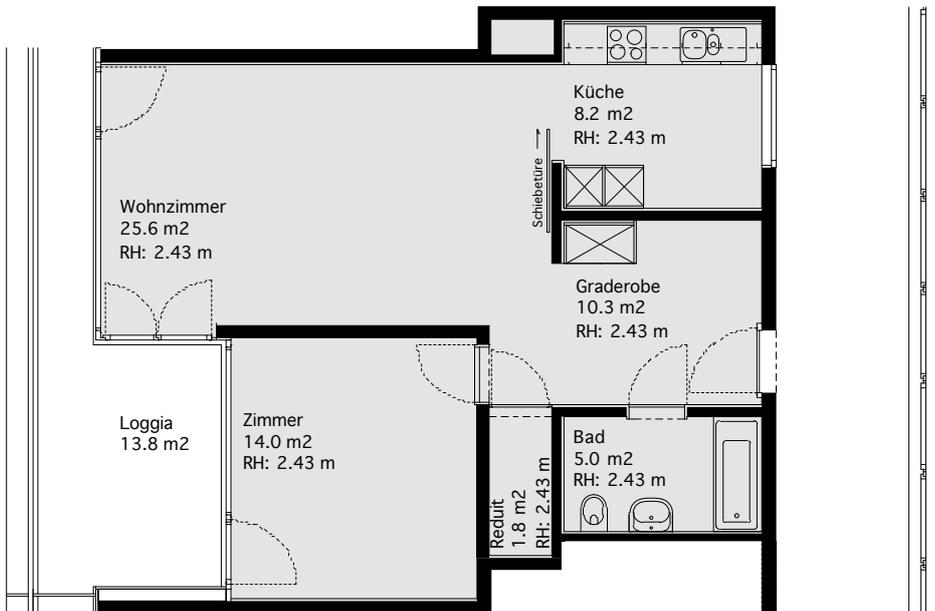


Schnitt Leimbachflügel

Wohnungstypen

2-Zimmer-Wohnung Typ A4. 64.9 m²

Zwirnerstrasse 269

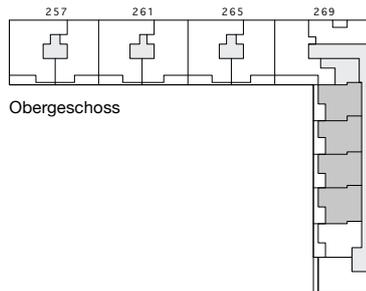


Massstab 1:100

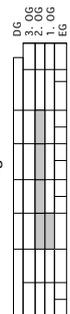


Schnitt Sihflügel

Stockwerk	Wohnungs-Nr.			
1. Obergeschoss				269.16
2. Obergeschoss	269.23	269.24	269.25	269.26



Obergeschoss



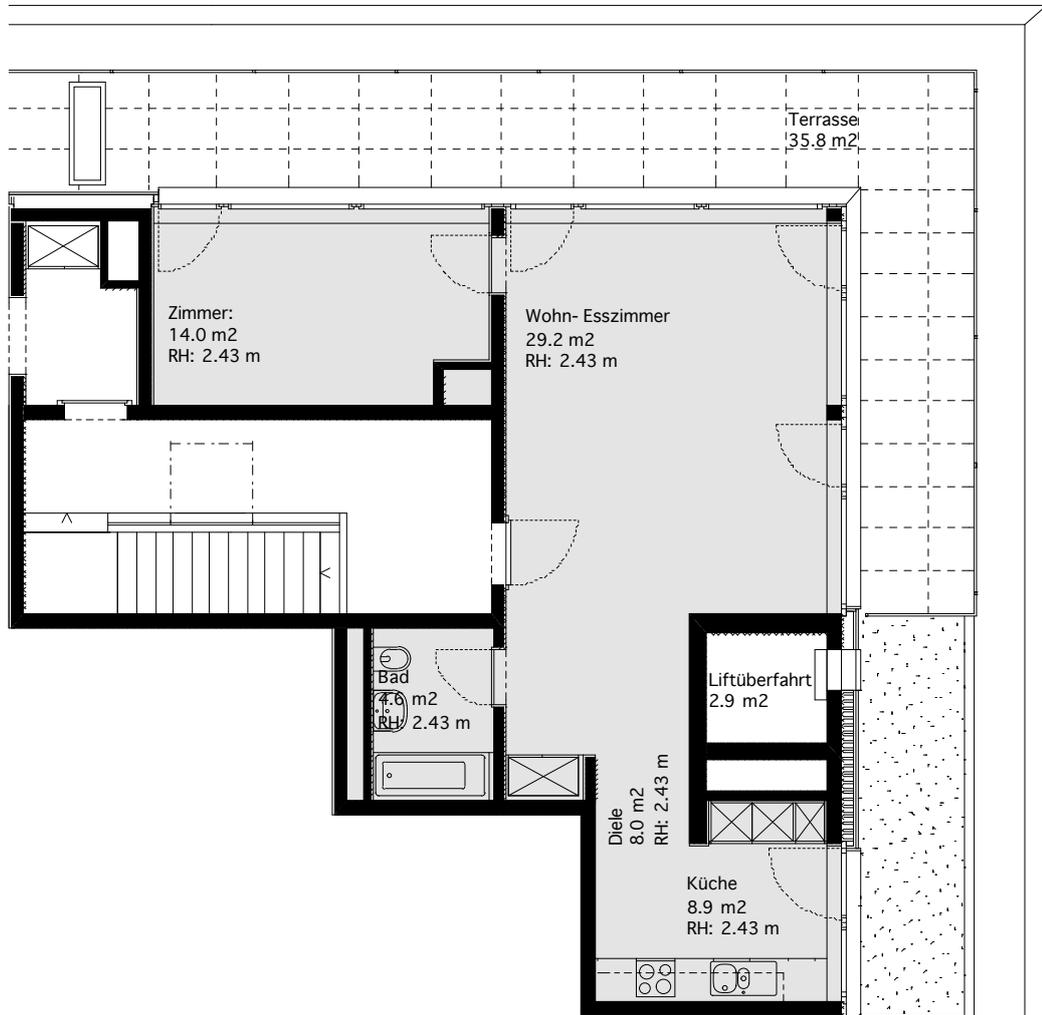
Schnitt Leimbachflügel



Wohnungstypen

2-Zimmer-Wohnung Typ A5. 64.7 m²

Zwirnerstrasse 269

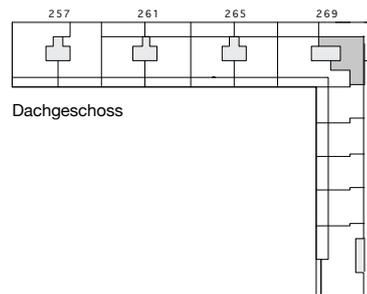


Massstab 1:100

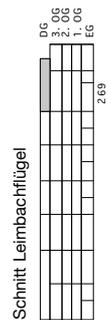
Stockwerk: Dachgeschoss
Wohnungs-Nr.: 269.42



Schnitt Sihflügel



Dachgeschoss

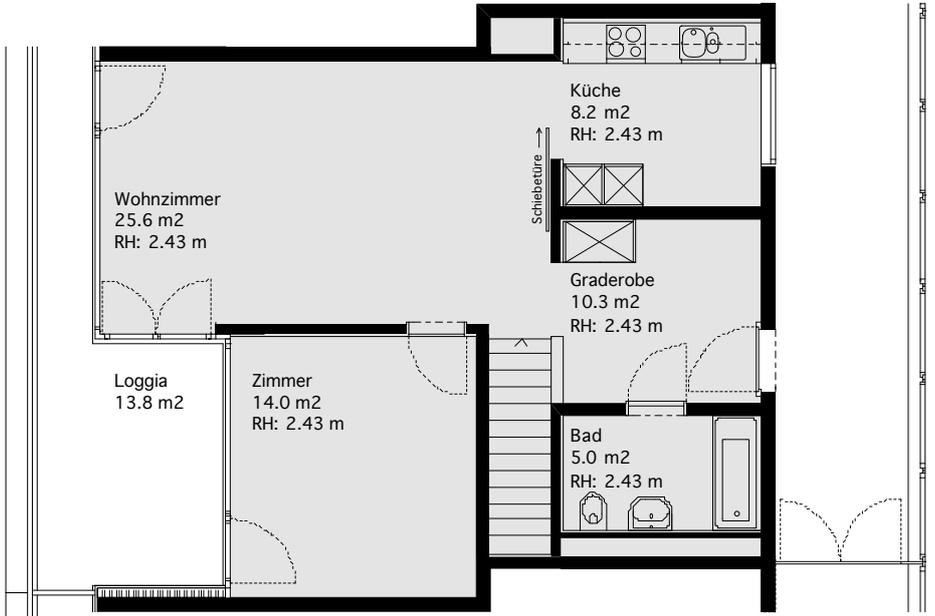


Schnitt Leimbachflügel

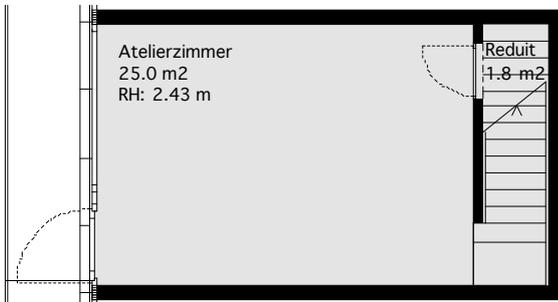
Wohnungstypen

Maisonette 3-Zimmer-Wohnung Typ B2. 89.2 m²

Zwirnerstrasse 269



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

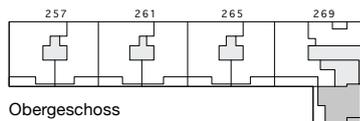


Masstab 1:100

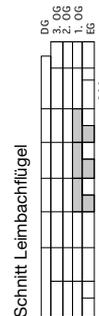
Stockwerk	Wohnungs-Nr.		
Erdgeschoss /	269.13	269.14	269.15
1. Obergeschoss			



Schnitt Stuhlfügel



Obergeschoss



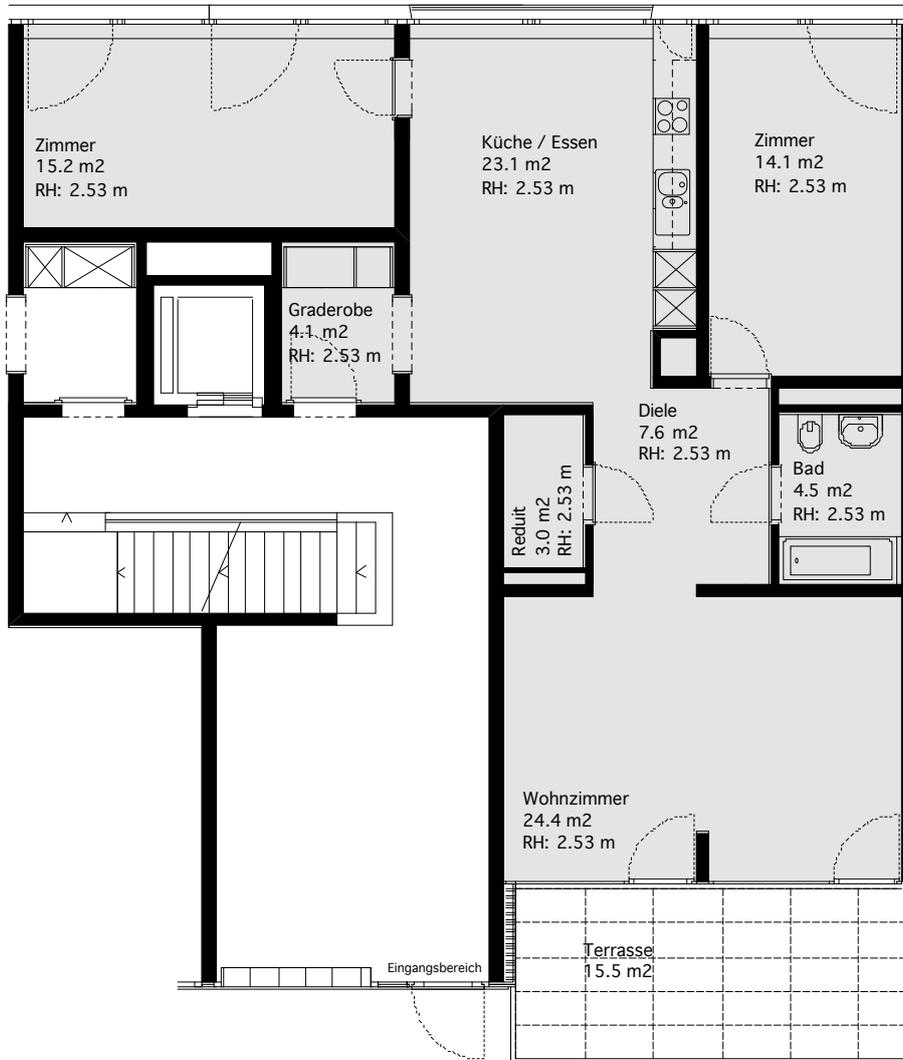
Schnitt Leimbachfügel



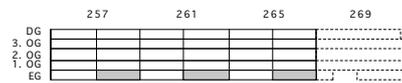
Wohnungstypen

3.5-Zimmer-Wohnung Typ B1. 93.0 m²

Zwirnerstrasse 257-265

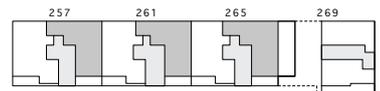


Massstab 1:100



Schnitt Stuhflügel

Stockwerk	Wohnungs-Nr.		
Erdgeschoss	257.02	261.02	265.02



Erdgeschoss



Schnitt Leimbachflügel



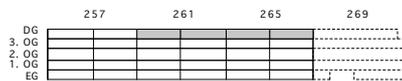
Wohnungstypen

3.5-Zimmer-Wohnung Typ B3. 80.3 m²

Zwirnerstrasse 261-265

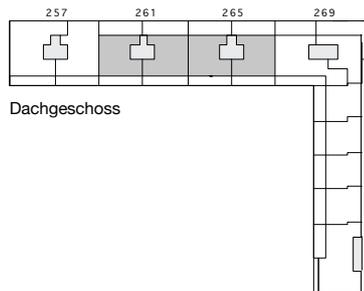


Masstab 1:100



Schnitt Sihflügel

Stockwerk	Wohnungs-Nr.			
Dachgeschoss	261.41	261.42	265.41	265.42



Dachgeschoss



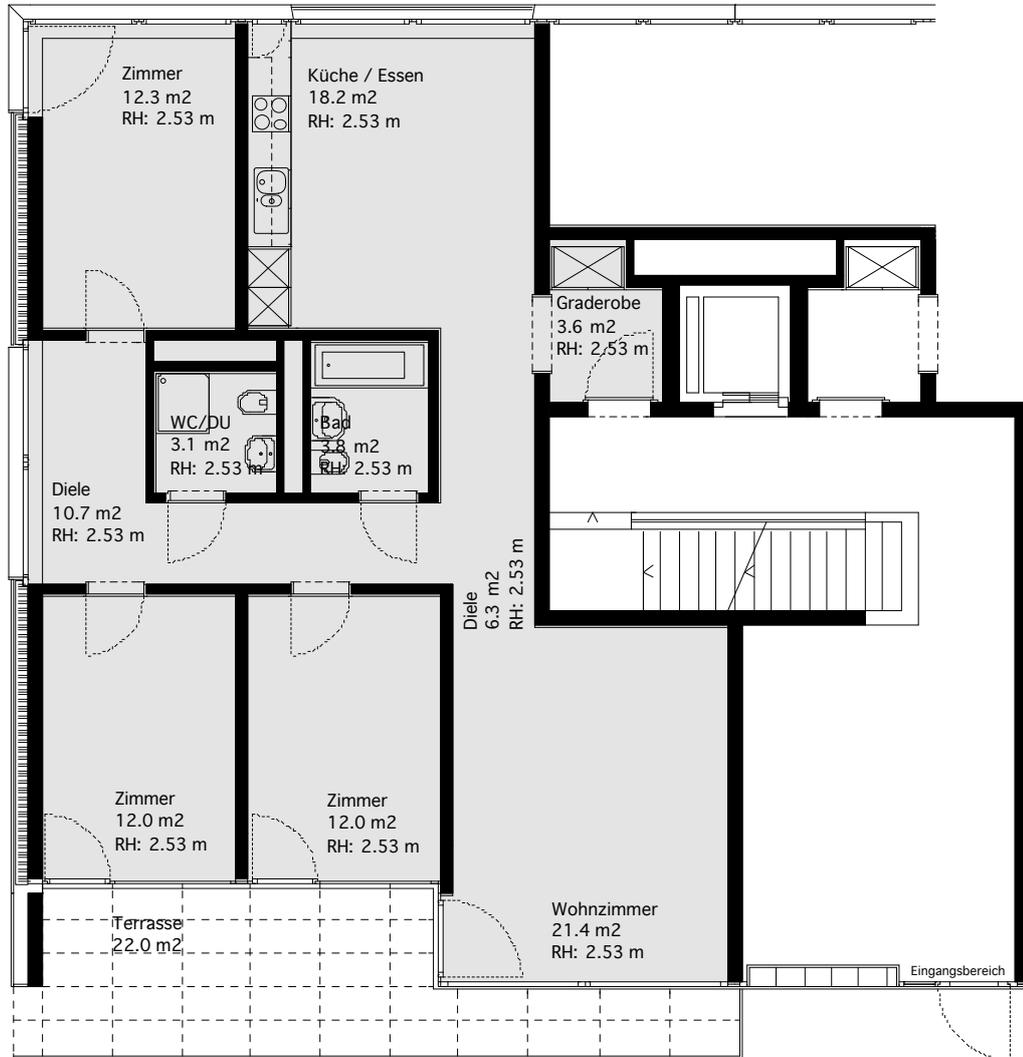
Schnitt Leimbachflügel



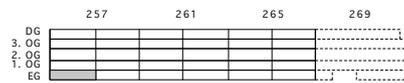
Wohnungstypen

4.5-Zimmer-Wohnung Typ C1. 103.9 m²

Zwirnerstrasse 257



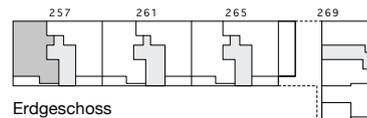
Masstab 1:100



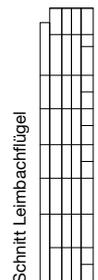
Schnitt Sthflügel

Stockwerk
Erdgeschoss

Wohnungs-Nr.
257.01



Erdgeschoss



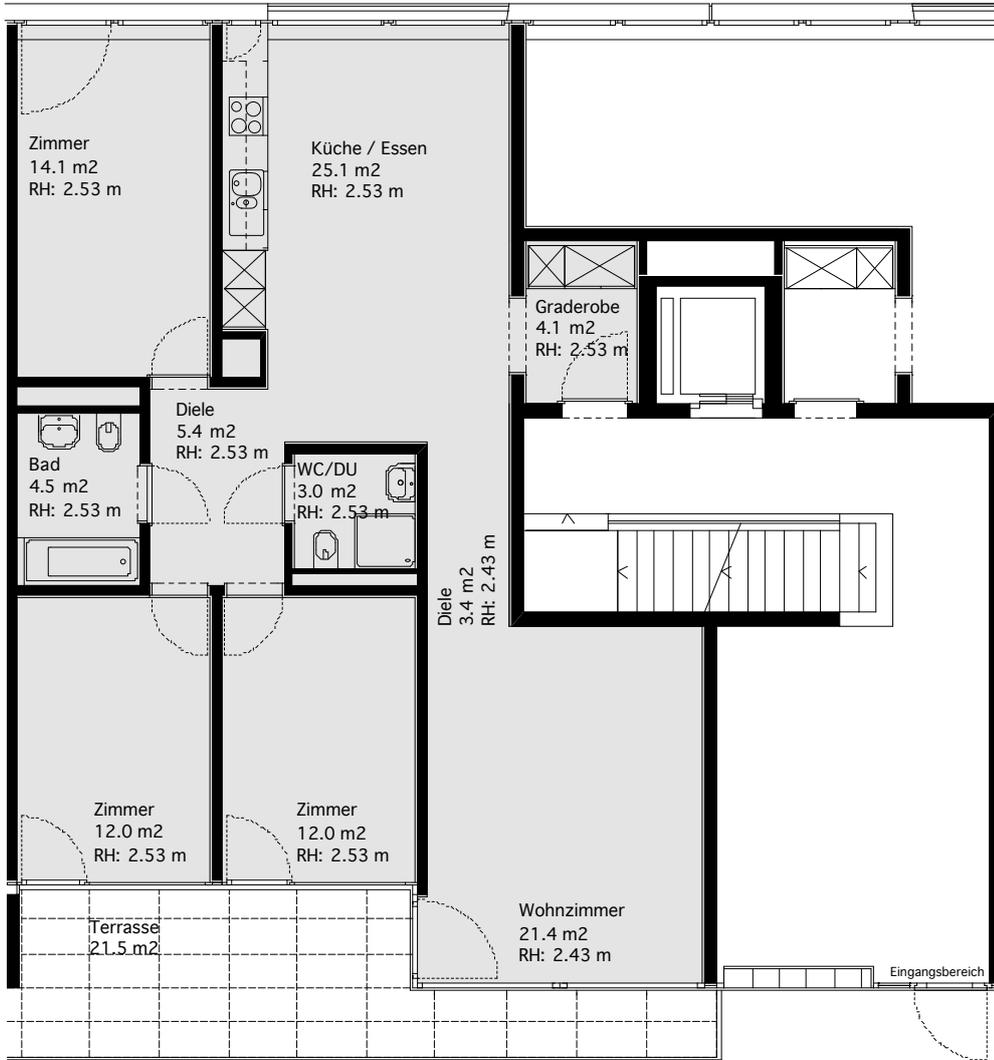
Schnitt Leimbachflügel



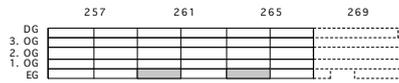
Wohnungstypen

4.5-Zimmer-Wohnung Typ C2. 105.0 m²

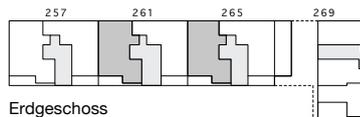
Zwirnerstrasse 261-265



Massstab 1:100



Schnitt Sthflügel



Erdgeschoss



Wohnungstypen

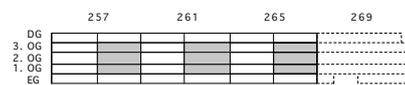
4.5-Zimmer-Wohnung Typ C3. 105.0 m²

Zwirnerstrasse 257-265

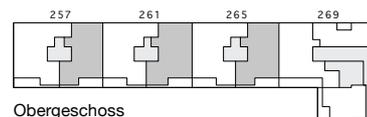


Masstab 1:100

Stockwerk	Wohnungs-Nr.		
1. Obergeschoss	257.12	261.12	265.12
2. Obergeschoss	257.22	261.22	265.22
3. Obergeschoss	257.32	261.32	265.32



Schnitt Sthflügel



Obergeschoss

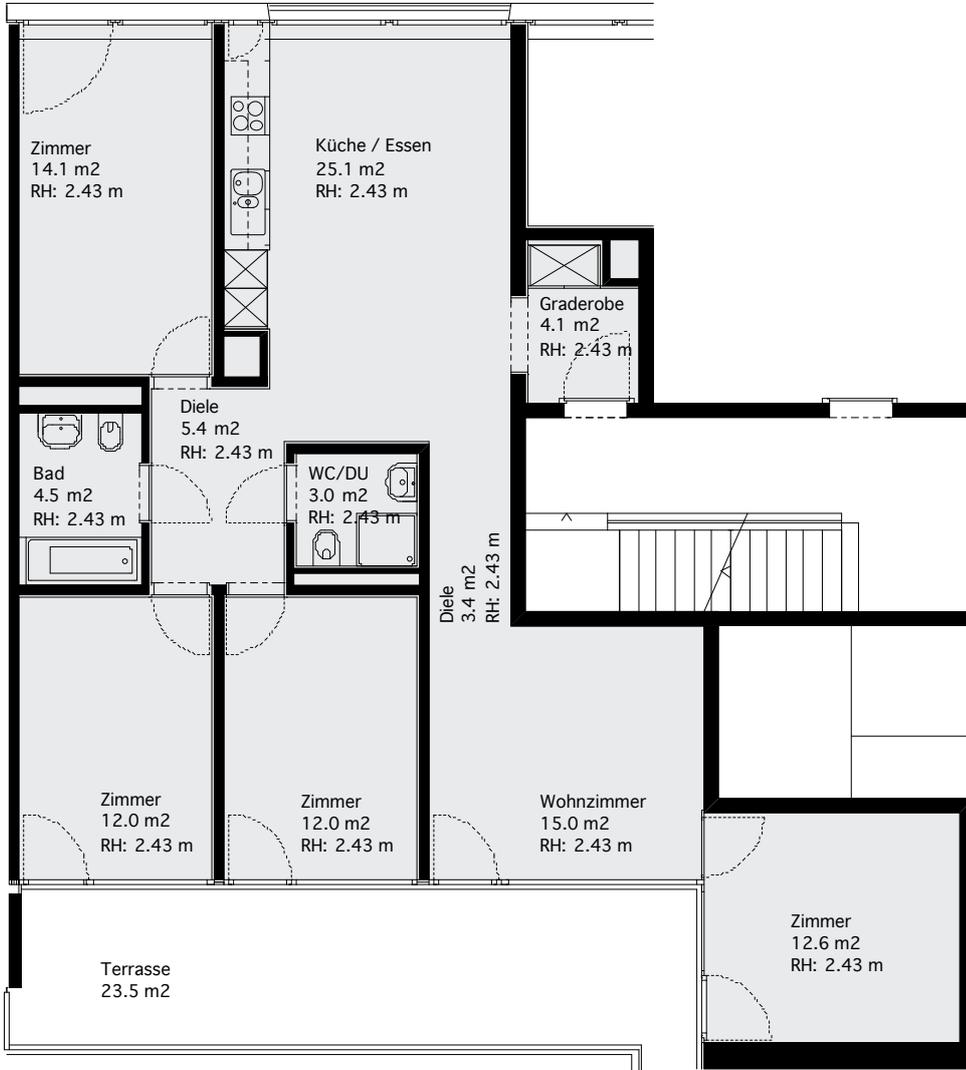


Schnitt Leimbachflügel

Wohnungstypen

4.5-Zimmer-Wohnung Typ C4. 111.2 m²

Zwirnerstrasse 269

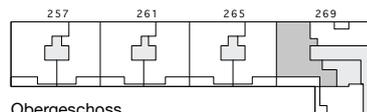


Massstab 1:100

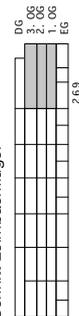
Stockwerk	Wohnungs-Nr.
1. Obergeschoss	269.11
2. Obergeschoss	269.21
3. Obergeschoss	269.31



Schnitt Sthflügel



Obergeschoss

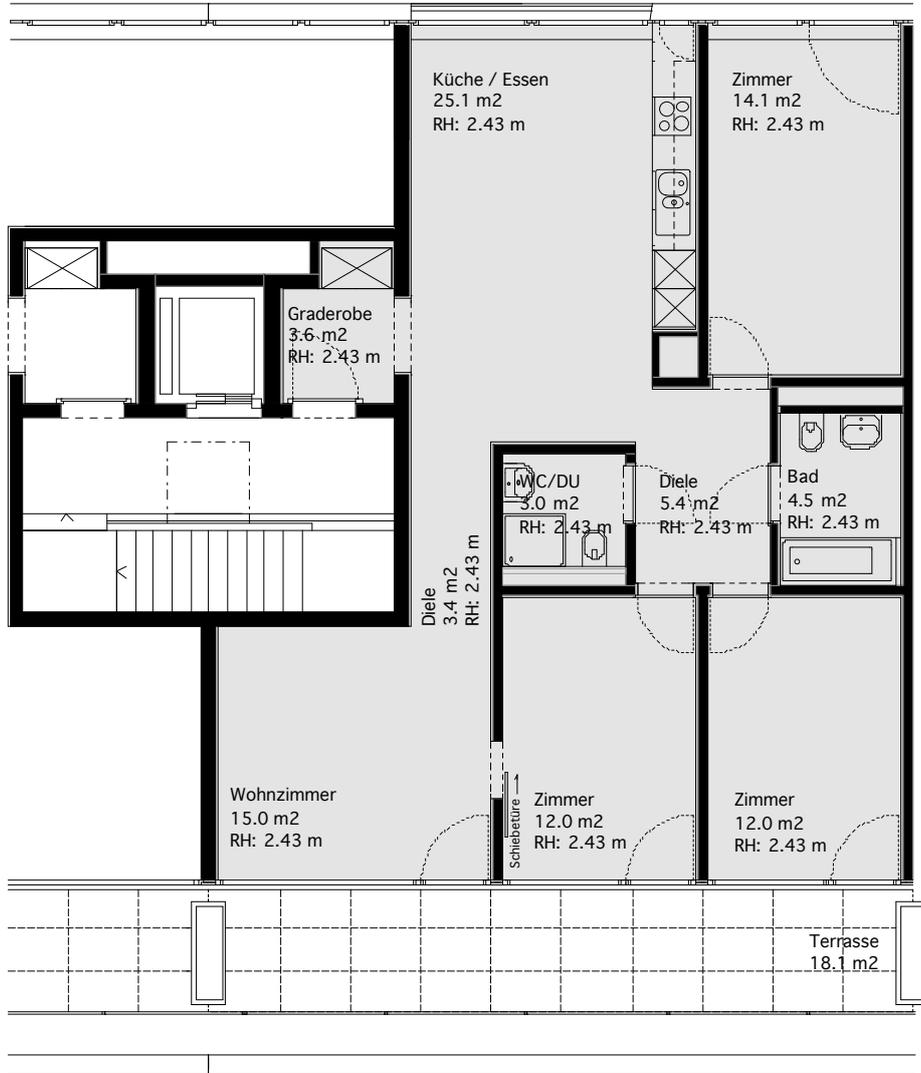


Schnitt Leimbachflügel

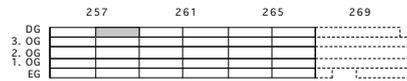
Wohnungstypen

4.5-Zimmer-Wohnung Typ C5. 98.1 m²

Zwirnerstrasse 257

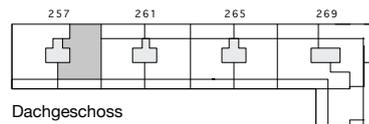


Massstab 1:100



Schnitt Stuhflügel

Stockwerk Dachgeschoss
Wohnungs-Nr. 257.42



Schnitt Leimbachflügel



Wohnungstypen

4.5-Zimmer-Wohnung Typ C6. 98.4 m²

Zwirnerstrasse 269

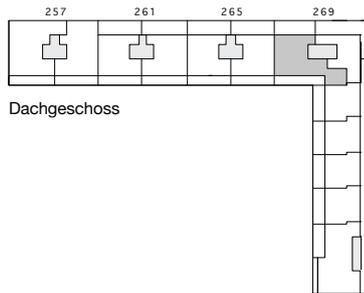


Massstab 1:100

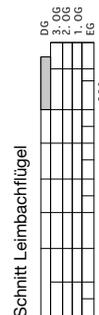


Schnitt Stihflügel

Stockwerk Dachgeschoss
Wohnungs-Nr. 269.41



Dachgeschoss



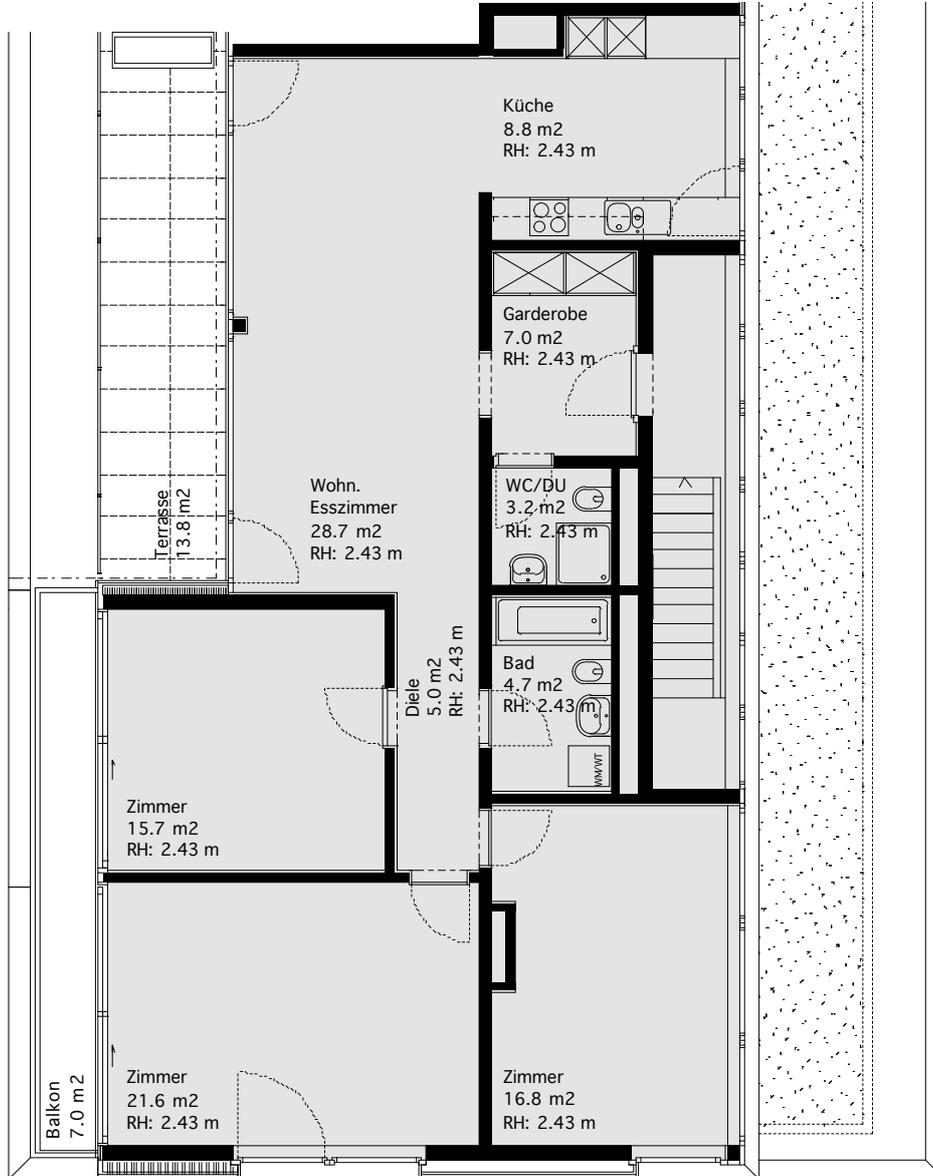
Schnitt Leimbachflügel



Wohnungstypen

4.5-Zimmer-Wohnung Typ C7. 111.5 m², kein Lift

Zwirnerstrasse 269



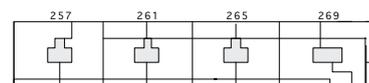
Masstab 1:100



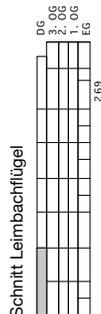
Schnitt Stuhlfügel

Stockwerk
Dachgeschoss

Wohnungs-Nr.
269.43



Schnitt Leimbachfügel



Schnitt Leimbachfügel

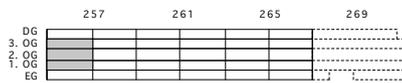
Wohnungstypen

5.5-Zimmer-Wohnung Typ D1. 119.1 m²

Zwirnerstrasse 257

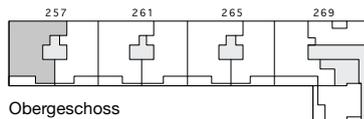


Massstab 1:100



Schnitt Stihflügel

Stockwerk	Wohnungs-Nr.
1. Obergeschoss	257.11
2. Obergeschoss	257.21
3. Obergeschoss	257.31



Obergeschoss



Schnitt Leimbachflügel



Wohnungstypen

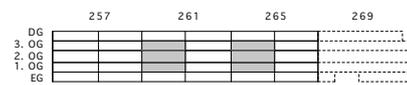
5.5-Zimmer-Wohnung Typ D2. 120.2 m²

Zwirnerstrasse 261-265

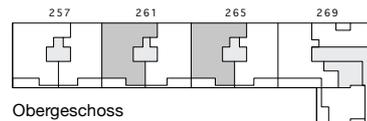


Masstab 1:100

Stockwerk	Wohnungs-Nr.	
1. Obergeschoss	261.11	265.11
2. Obergeschoss	261.21	265.21
3. Obergeschoss	261.31	265.31



Schnitt Stuhflügel



Obergeschoss

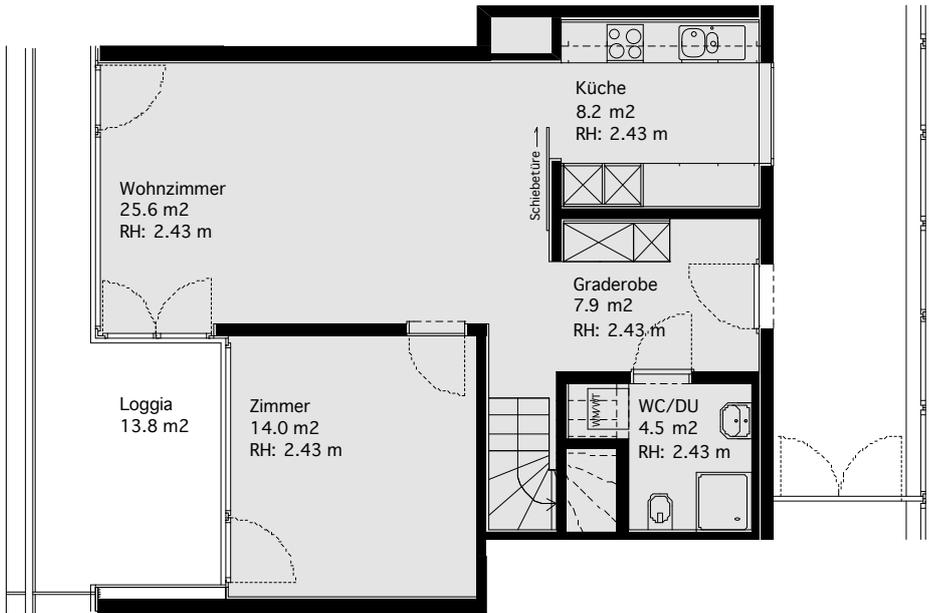
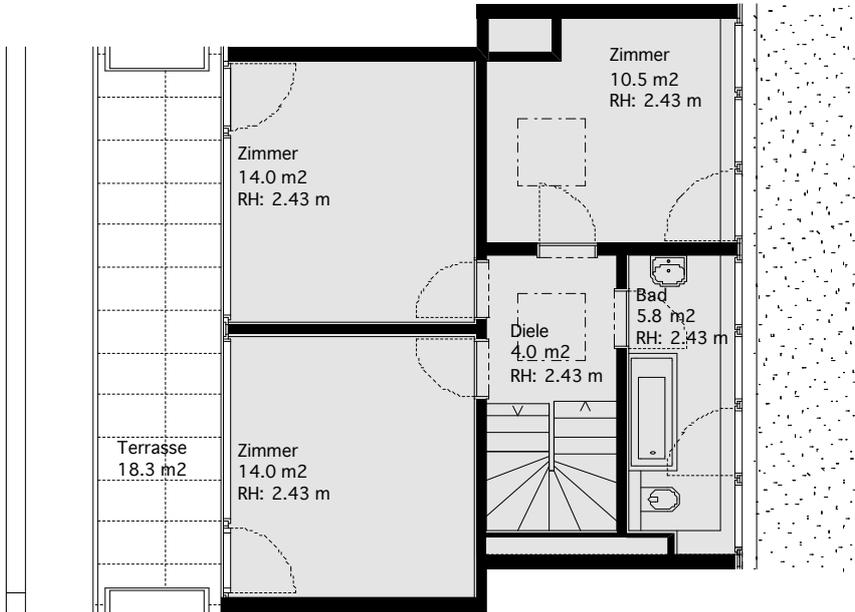


Schnitt Leimbachflügel

Wohnungstypen

5.5-Zimmer-Wohnung Maisonette Typ D3. 110.5 m²

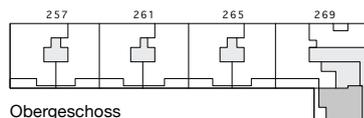
Zwirnerstrasse 269



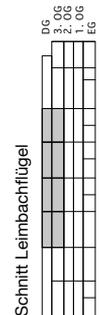
Masstab 1:100



Schnitt Stuhflügel



Obergeschoss



Schnitt Leimbachflügel

Stockwerk	Wohnungs-Nr.			
3. Obergeschoss	269.33	269.34	269.35	269.36



Planer-und Unternehmerliste

Bauherr	Genossenschaft Hofgarten	8057 Zürich
Bauherrenvertreter	Wohnbaubüro AG	8306 Brüttisellen
Planer		
Architekten	Galli & Rudolf Architekten AG	8004 Zürich
Bauingenieur	Kocher Beat Ingenieurbüro	8180 Bülach
HLSE - Ingenieur	Polke, Ziege, von Moos AG	8032 Zürich
Bauphysiker	Wichser Akustik + Bauphysik AG	8052 Zürich
Landschaftsarchitektur	Andreas Tresp Landschaftsarchitekt BSLA	8005 Zürich
Unternehmer		
Generalunternehmer	Karl Steiner AG	8050 Zürich
Baugrubenaushub	H. U. Kuster AG	8153 Rümlang
Baumeisterarbeiten	GT Bau AG	8600 Dübendorf
Fassadenbau	Spleiss Robert AG	8700 Küsnacht ZH
Schutzraumbauteile	Lunor AG	8041 Zürich
Fensterfabrikation	4B Fenster AG	8134 Adliswil
Garagentor	Schwertfeger Torsysteme GmbH	2560 Nidau
Hauseingangstüren	Schoch Metallbau AG	9100 Herisau
Spenglerarbeiten	Fröhlich AG	8152 Glattbrugg
Spezielle Dichtungen	Tecton Spezialbau AG	8330 Pfäffikon ZH
Storen	Schenker Storen AG	8047 Zürich
Elektroanlagen	Elektrobaer AG	8050 Zürich
Heizungsanlagen	Benz + Cie AG	8033 Zürich
Lüftungsanlagen	Lufttechnik AG	8820 Wädenswil
Kücheneinrichtungen	Movanorm AG	8057 Zürich
Aufzugsanlagen	Schindler Aufzüge AG	8048 Zürich
Gipserarbeiten	Weber + Faredin GmbH	8152 Glattbrugg
Allg. Schlosserarbeiten	Müssig AG	8580 Amriswil
Türen und Zargen	Zargag Zargen + Türen AG	5620 Bremgarten AG
Schreinerarbeiten	Marobag AG	8114 Dänikon ZH
Wandschränke	Bohren Möbel AG	6283 Baldegg
Kellerabteile	Ghering Alfred, Zimmerei	8427 Rorbas
Schliessanlage	Feldmann E. AG	8409 Winterthur
Unterlagsböden	Libraxit Belagstechnik AG	8108 Dällikon ZH
Fugenlose Bodenbeläge	Repoxit AG	8404 Winterthur
Bodenbeläge Kunststoff	Spiller AG	8156 Oberhasli
Bodenbeläge Kunststein	Fehlmann AG	5502 Hunzenschwil AG
Plattenarbeiten	Die Plattenleger GmbH	8604 Volketswil
Bodenbeläge Holz	Scheuermann AG	9403 Goldach SG
Deckenbekleidung	Dämmtech	6207 Nottwil
Innere Malerarbeiten	Bonolo AG	8118 Pfaffhausen
Baureinigung	Gebäudereinig. Kast Service AG	8260 Stein am Rhein
Garten-und Belagsarbeiten	Egli Jona AG	8645 Jona

Genossenschaft Hofgarten

Hofwiesenstrasse 58
8057 Zürich

Telefon	044 363 39 11
Fax	044 363 39 12
Email	info@geho.ch
Internet	www.geho.ch