

# Ersatzneubau Siedlung Leimbach

Antrag an die GV vom 22. Juni 2021



# Ein Ersatzneubau an besonderer Lage

## Ausgangslage

Die Siedlung Leimbach gehört zu den ältesten der ABZ: Sie wurde 1926 erbaut. Heute besteht sie aus acht Häusern mit 28 Wohnungen, davon vier Reiheneinfamilienhäuser, und einem Ladenlokal. Schon lange ist die Siedlung zum Ersatz vorgesehen, denn eine Sanierung hätte bis zu 50 Prozent höhere Mietpreise zur Folge. Die alten Grundrisse und die heutige Ausnutzung würden jedoch bestehen bleiben. Deshalb hat sich der Vorstand für einen Ersatzneubau entschieden.

Damit wir mehr Wohnungen bauen und flexibler planen können, haben wir mit der Stadt Zürich einen Landabtausch vereinbart: Die ABZ konnte in Leimbach 400 Quadratmeter Land dazukaufen, um die nötige Grösse für eine Arealüberbauung zu erreichen. Dafür haben wir der Stadt in Wollishofen Land für ihr Schulareal verkauft – zwei Parzellen der Siedlung Moosstrasse 1. Dies bewilligten die ABZ-Mitglieder an der GV 2017.

Beim Architekturwettbewerb im Frühling 2020 entschied sich die Jury einstimmig für das Siegerprojekt von Roider Giovanoli Architekten (Zürich) und META Landschaftsarchitekten (Basel). Dem Projekt gelingt es, die Weite des vermeintlich engen Sihltals einzufangen und zugleich einen schönen, gemeinschaftlichen Hof zu schaffen.

## Das Ziel

Der Ersatzneubau mit 69 zeitgemässen Wohnungen soll gut 200 Bewohner/innen ein neues Zuhause bieten – bezahlbar, nachhaltig und gemeinschaftlich. Das Projekt musste Lösungen finden für die besondere Lage des Grundstücks: vorne die vielbefahrene Sihltalstrasse, hinten ein steiler, bewaldeter Hang, rechts und links eng angrenzende Nachbarsgebäude. Die von der ABZ vorgegebenen und im Projekt umgesetzten Ziele sind:

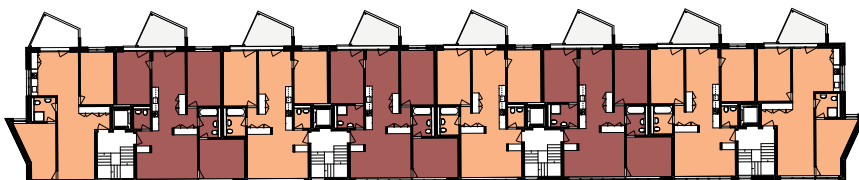
- Ein breiter Mix mit 2,5 bis 5,5-Zimmer-Wohnungen und Separatzimmern
- Vielfältige Grundrisse für alle Lebensphasen und verschiedene Wohnformen
- Mehrere unterschiedlich ausgeprägte Begegnungsorte
- Erdgeschossnutzungen für Ateliers und Gewerbe
- Attraktive Aussenräume, Beitrag an ökologischen Ausgleich
- Hohe Energiestandards: Minergie-P, Fernwärme-Anschluss, Photovoltaik-Anlagen auf Dächern

## Weiteres Vorgehen (früheste Termine)

- Baugesuch: Ende 2021
- Baubewilligung: Frühling 2022
- Baubeginn: Mai/Juni 2022
- Bezug: ab Anfang 2024



- 2,5-Zimmer-Wohnung
- 3,5-Zimmer-Wohnung
- 4,5-Zimmer-Wohnung
- 5,5-Zimmer-Wohnung
- Separatzimmer



# Wohnungen mit Aussicht ins Sihltal

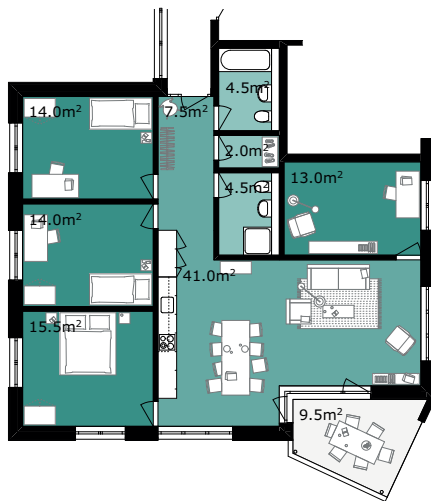
## Zwei unterschiedliche Gebäude

Das unkonventionelle Projekt sieht zwei unterschiedliche Gebäude vor: ein langes, niedriges Haus entlang der Hauptbewegungsachse des Sihltals sowie ein zweites, deutlich höheres Gebäude. Dieses schmiegt sich an den Hang, die Wohnungen sind gestaffelt und leicht gefächert. Zugleich orientiert es sich dank seiner Höhe in die landschaftliche Weite und nimmt Bezug zum bewaldeten Entlisberg.

Zwischen den Gebäuden entsteht ein linsenförmiger Innenhof, geschützt vor den Emissionen des Verkehrs: ein wertvoller, nach Süden offener Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Er wird nicht unterkellert und bietet damit Platz für grosskronige Bäume und vielfältige Nutzungen.

## 5,5-Zi-Whg.

116m<sup>2</sup>

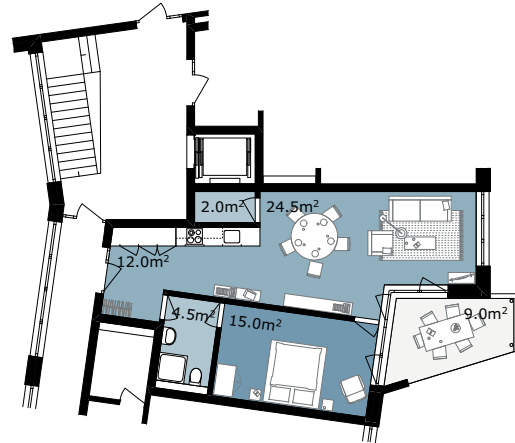


## Vielfältige Grundrisse

Im langen Haus sind 31 2,5 bis 4,5-Zimmer-Wohnungen angeordnet. Sie werden über vier kompakte Treppenhäuser erschlossen. Alle Wohnungen im langen Haus sind zweiseitig orientiert: Das Wohnen Richtung Sihltal, die Küche, das Essen und der Balkon zum Hof.

## 2,5-Zi-Whg.

58m<sup>2</sup>



Im hohen Haus sind insgesamt 38 2,5 bis 5,5-Zimmer-Wohnungen sowie Separatzimmer zu finden. Die effiziente Erschliessung mit nur einem Treppenhaus erlaubt es, dieses grosszügig und attraktiv zu gestalten. Jede Wohnung ist über Eck organisiert. Alle Wohnbereiche liegen an einer Gebäudeecke mit viel Licht. Sie haben einen Ausgang auf den Balkon und über Eck ein Fenster nach aussen.

Die Siedlung verfügt über keine Erdgeschosswohnungen und keine privaten Gartensitzplätze. Somit steht der gesamte Aussenraum der Siedlungsgemeinschaft zur Verfügung. Um möglichst viel davon freizuhalten, werden die Velos in grosszügigen Veloräumen innerhalb der Gebäude untergebracht.

## 3,5-Zi-Whg. 4,5-Zi-Whg.

82m<sup>2</sup>

99m<sup>2</sup>



# Der Innenhof als Bindeglied

## Effizientes Ensemble

Der ausgeglichene Wohnungsmix bietet den künftigen Bewohnenden die Möglichkeit, über alle Lebensphasen in der Siedlung zu wohnen. Auch die vielfältigen Wohnungsgrundrisse überzeugen bezüglich Wohnqualität und Nutzbarkeit. Zudem wird die Weite des Sihltales in die Organisation der Grundrisse miteinbezogen. Damit spricht das Angebot unterschiedliche Menschen und Wohnformen an. Das Gesamtensemble ist sehr effizient bezüglich Wirtschaftlichkeit und Flächenverbrauch und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

## Attraktive Gemeinschafts- und Aussenräume

Im Erdgeschoss finden sich mehrere Begegnungsorte: Die grosszügige Eingangshalle als Anfang der Siedlung mit zentralem Zugang zur Tiefgarage, die Waschküchen bei den

Hauseingängen und zahlreiche Ateliers sowie der strassenseitige Gewerberaum. Alle diese Räume stehen im Bezug zum grosszügigen Aussenraum mit seinen unterschiedlichen Zonen: dem Quartierplatz und dem daran angrenzenden Gemeinschaftsraum, den Schrebergärten, dem Spielplatz und der Blumenwiese, die zum Verweilen einlädt.

## Zentraler Innenhof

Der lärmabgewandte, sonnige und zentrale Innenhof ist das Bindeglied der Siedlung. Er ist in zwei räumliche Schwerpunkte gegliedert: einen belebten und einen ruhigen, naturnahen Bereich. Im Nordosten befindet sich der Auftakt zur Siedlung, hier spielt sich das gemeinschaftliche Leben ab – im Gemeinschaftsraum und auf dem zentralen Platz. Der südwestliche Bereich hat den Charakter einer grosszügigen Waldlichtung. Er wird zu etwa gleichen Teilen von Gebäuden und von Bäumen umrahmt. Ein Wegnetz verbindet die verschiedenen Hauszugänge und spart dazwischen Bereiche aus, welche die Bewohner/innen unterschiedlich nutzen können.

## Nachhaltige Bauweise

Die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft bilden auf allen Ebenen die Richtschnur. Das Projekt erfüllt die Anforderungen an das nachhaltige Bauen und die Zielwerte von Minergie-P. Grosse Flächen stehen zur Verfügung zur Förderung von Biodiversität, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Schaffung eines ökologischen Ausgleichs. Auf den Flachdächern sind eine extensive Begrünung und Photovoltaik-Anlagen vorgesehen.



**Links:** Blick in den Innenhof von unten nach oben. Langes Gebäude links, hohes Gebäude rechts.

# Wohnungsmix und Kosten

Wohnungstyp	Anteil	Anzahl	Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> *	Bruttomiete inkl. NK in CHF **
2,5-Zimmer	26%	18	46-58	1040-1190
3,5-Zimmer	26%	18	75-82	1415-1505
4,5-Zimmer	33.5%	23	94-99	1660-1710
5,5-Zimmer	14.5%	10	116	1930
Total	100%	69		

\* Es handelt sich um Richtgrössen. \*\* Die Mieten basieren auf dem aktuellen ABZ-Kalkulationssatz von 1,625% und sind als Mittelwerte zu verstehen, vor Lage- und Geschossausgleich.

## Subventionierte Wohnungen

20 Prozent der Wohnungen werden mit zinsfreien Darlehen von Stadt und Kanton Zürich zusätzlich vergünstigt. Es sind sogenannte subventionierte Wohnungen, die unter besonderen Auflagen vermietet werden.

## Kosten

Die Kosten für Planung und Erstellung belaufen sich auf 25.4 Mio. CHF. Darin enthalten sind eine angemessene Bauherrenreserve, der Architekturwettbewerb und dessen Überarbeitung sowie ein Kunst-und-Bau-Projekt. Die Baukreditzinsen, die Kosten für die Errichtung von Grundpfandrechten und die Bauherrenleistungen gehen zulasten der laufenden Rechnung.

## Kostenbasis

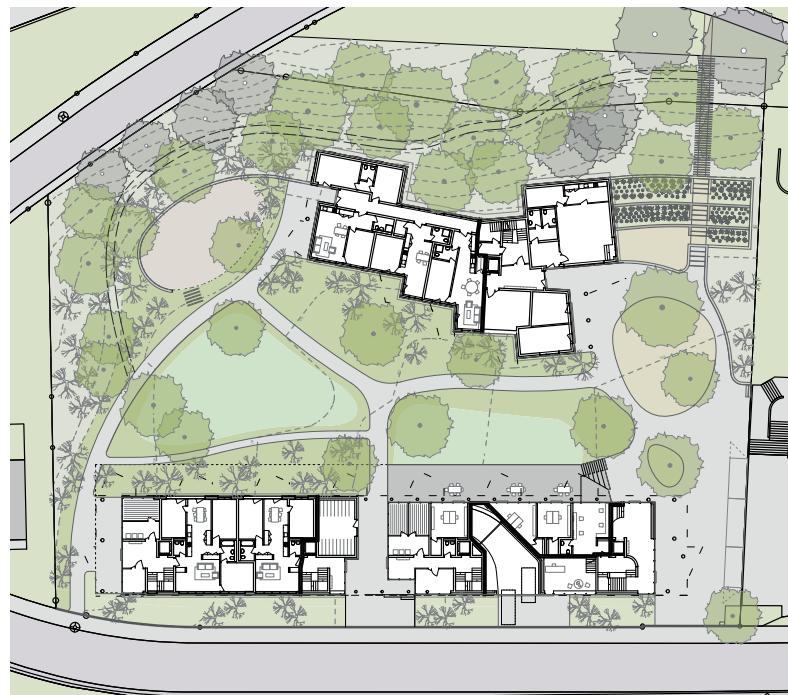
- Hauptnutzfläche: 6040m<sup>2</sup> (davon 5840m<sup>2</sup> Wohnen und Separatzimmer)
- Anzahl Wohnungen: 69
- Anzahl Parkplätze: 25 unterirdisch, 3 oberirdisch für Besucher
- MwSt.-Satz: 7.7%
- Schweizer Baupreisindex, Region Zürich, Stand: April 2020
- Standard: ABZ-Neubaustandard

## Weiterentwicklung des Projektes

Der Vorstand behält sich vor, sinnvolle und/oder erforderliche Änderungen am Projekt im Rahmen der weiteren Planung vorzunehmen.

**Oben:** Gebäude mit Innenhof und Umgebung. Unten langes Haus, oben hohes Haus.

**Unten:** Blick von der Sihltalstrasse zum langen Haus.



## Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, das vorliegende Ersatzneubau-Projekt von Roeder Giovanoli Architekten (Zürich) und META Landschaftsarchitekten (Basel) für die Wohnsiedlung Leimbach sowie den damit verbundenen Planungs- und Baukredit von 25.4 Mio. CHF zu genehmigen.

## Die Vorzüge

Die gute Anbindung an die Innenstadt (S-Bahn, Bus, Autobahn), das Wohnen neben attraktiven Erholungsgebieten (Naturraum Sihlbogen, Uetliberg, Felsenegg) und die Nähe zum Schulhaus Burgwies machen den geplanten Ersatzneubau der Siedlung Leimbach zu einem interessanten Wohnort für eine vielfältige Bewohnerschaft.

## Das Quartier

Das Zürcher Stadtquartier Leimbach liegt im Sihltal im Süden der Stadt. Leimbach zeichnet sich durch seine Lage zwischen den Hügelzügen des Albis und des Zimmerbergs aus, von Stadt und See getrennt durch die Allmend und den Entlisberg. Heute charakterisiert Leimbach vorwiegend eine offene und durchgrünte Bauweise mit Zeilenbauten und Reiheneinfamilienhäusern. Doch in der Strategie der Stadt Zürich ist eine Verdichtung gegenüber dem Bestand vorgesehen. Das Gebiet entlang der Leimbachstrasse entwickelt sich mit den Neuüberbauungen im Sihlbogen und der Manegg weiter: Beidseits der Maneggbrücke entstehen neue, grosse Wohnbauten.

[www.abz.ch/leimbach](http://www.abz.ch/leimbach)

