



Baugenossenschaft
Sonnengarten



Villy

Bauprojekt Goldacker, Baufeld 1A
im «Stadtstück Triemli»

Vorwort	3
Projekt	4
Wohnen	6
Flexibles Wohnen	8
Gemeinsames Erdgeschoss	10
Situation	12
Zahlen und Fakten	14
Antrag	15

Impressum
Baugenossenschaft Sonnengarten, bg-sonnengarten.ch
Text, Pläne, Visualisierungen: ARGE StudioBoA GmbH & Amadeo Linke
Redaktion: Julia Antoniou (BGS)
Gestaltung: Brigitte Lampert, Kathrin Hofer
Korrektorat: Wortbüro, Bildbearbeitung: Widmer & Fluri
Druck: Anton Schöb, Auflage: 2100

Einstimmiger Entscheid

«So könnt ihr nicht mehr bauen, wenn ihr die Genossenschafterinnen und Genossenschafter ernst nehmen wollt!» Als dieses Votum fiel, befand sich die Jury schon im zweiten Teil des Projektwettbewerbs, viele Projekte waren bereits ausgeschieden. Die eindringlichen Worte der namhaften Jurykollegin sind uns «eingefahren». Sie ermahnten uns einmal mehr, die Frage zu diskutieren, welches Projekt der Genossenschaft am besten diene – eine Frage, die seit dem Start des Projektwettbewerbs immer wieder aufs Tapet gekommen war. Sie forderten uns auf, den Blickwinkel zu öffnen und die verbleibenden Projekte stets auch am Resultat der sozialen Testplanung der BGS zu prüfen.

Wir berieten und diskutierten weit über den geplanten Wettbewerbsabschluss hinaus. Schliesslich fiel der Entscheid einstimmig für das vorliegende Projekt des jungen Architektenteams Martin Arnold und Benjamin Hadorn von StudioBoA und Amadeo Linke. Das Projekt verbindet gelungene Architektur mit den genossenschaftlichen Themen, die wir zusammen mit den Genossenschafter/-innen für die Entwicklungsstrategie «Stadtstück Triemli»* erarbeitet haben. Zudem ist es als Holzbau der Nachhaltigkeit verschrieben. Die Bebauung wird sich positiv auf das Stadtklima auswirken, wie Experten bereits im Projektwettbewerb festgestellt haben.

Mit diesem spannenden Projekt erneuern wir die BGS nicht nur baulich. Wenn Sie ihm zustimmen, können wir uns als Genossenschaft weiterentwickeln und neu definieren. Das vorliegende Projekt basiert auf gemeinsamen Entscheiden. Wie die gemeinschaftlichen Räume dereinst konkret genutzt werden und wie die Bewohner/-innen zusammenleben wollen, werden wir gemeinsam diskutieren und entscheiden.

Ich freue mich auf unsere genossenschaftliche Zukunft!

Peter Seidler, Präsident BGS

Ein genossenschaftliches Stadtstück

Villy kommt vom französischen Wort «la ville», die Stadt. Der Name steht für eine kleine Stadt: urban, doch eingebettet in die Natur, übersichtlich und lebenswert.



Villy steht für ein genossenschaftliches und grünes Stadtquartier.

Wunschort Stadtquartier

Das Projekt Villy greift nicht auf den bekannten städtischen Blockrand zurück, sondern auf die dicht stehenden Einzelhäuser in den Zürcher Quartieren der Gründerzeit. Dem Projekt liegt die Idee eines gewachsenen Stadtquartiers zugrunde – ein Ort, an dem viele Menschen in Zürich leben möchten. Villy bietet Wohnungen, die allseitig belichtet sind und Ausblicke in alle Himmelsrichtungen gewähren. Und es sieht eine Bebauung vor, welche die offenen Grünräume im Goldacker erhält und diese durch ein dichtes Wegnetz und baumbestandene Plätze für die Bewohner/-innen nutzbar macht.

Gemeinschaftsfördernde Architektur

Um die Idee des bürgerlichen Wohnens ins genossenschaftliche zu übersetzen, hat Villy den Bautyp der Dreiergruppe entwickelt: drei Häuser, die über offene Lauben erschlossen sind. Die Dreiergruppe schafft eine übersichtliche Grösse, in der Nachbarschaften funktionieren. Die Begegnungsflächen fördern das Zusammenleben und bieten Raum für gemeinsame Vorhaben. Der gewählte Bautyp fügt sich gut in die Hanglage ein. In der Vielfältigung und in unterschiedlicher Optik bildet er ein abwechslungsreiches Stadtquartier.

Klimabaustoff Holz

Villy berücksichtigt die Anforderungen der BGS an Nachhaltigkeit und Ökologie. Es entspricht dem Minergie-P-Standard, nutzt Erdwärme und verwendet vorgefertigte Holzelemente. Der Elementebau reduziert den CO₂-Fussabdruck, die Bauzeit und Kosten. Auch im Aussenraum setzt Villy auf Grün. An den offenen Laubengängen, die die Wohnungen erschliessen, dürfen Pflanzen in die Höhe wachsen und Vögeln und Insekten Unterschlupf gewähren.

Villy orientiert sich an Villen der Gründerzeit in Zürcher Stadtquartieren.



1



2



3



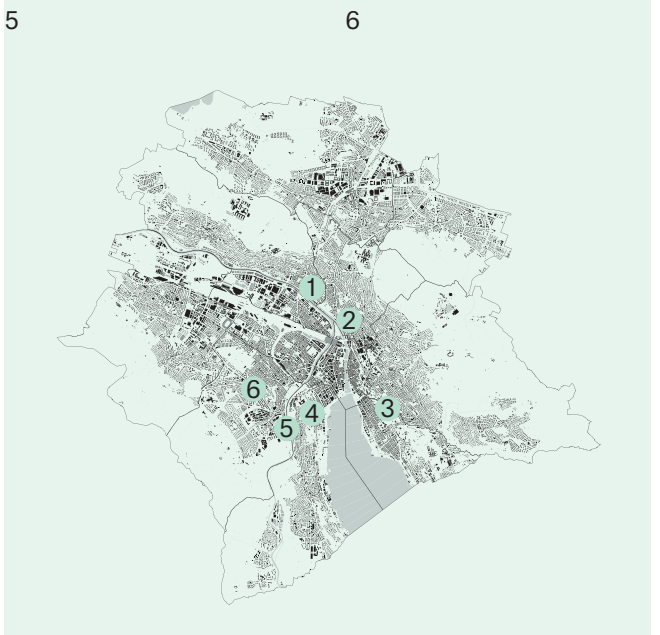
4



5



6



- 1 Nordstrasse/Lettenstrasse
- 2 Ottikerstrasse
- 3 Forchstrasse
- 4 Lavaterstrasse
- 5 Rieterstrasse/Waffenplatzstrasse
- 6 Haldenstrasse/Birmensdorferstrasse

Behaglich und flexibel



Helles Tageslicht, die Wärme und Behaglichkeit des Holzbaus und gestaltbare Räume machen das Wohngefühl im Villy aus. Das Teilhaben am nachbarschaftlichen Leben in der Genossenschaft ist ebenso gegeben wie der private Rückzug in die eigenen vier Wände.

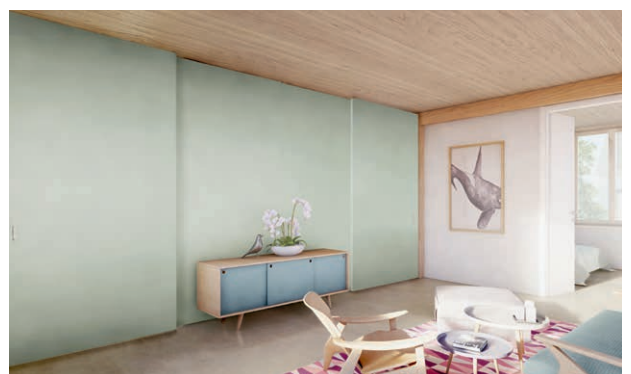
Flexible Raumeinteilung

Die Einteilung der Wohnungen passt sich den wechselnden Bedürfnissen der Bewohner/-innen an. Die Grundrisse der Wohnungen bestehen aus einem Zimmer- und einem Wohnbereich, wobei die mittig platzierten Funktionsräume – Küche, Nasszellen und Stauraum – den Wohnbereich wiederum unterteilen. So entstehen zwei abgetrennte Bereiche für Wohnen, Essen und Kochen und ein intimer Zugang von den Zimmern zu den Nasszellen. Dank Schiebetüren lässt sich die Wohnung weiter unterteilen und flexibel gestalten, beispielsweise wenn das Wohnzimmer als separater Raum genutzt werden will.

Die Bewohner/-innen erleben alle Tageszeiten, da die Wohnungen (ausser 2,5 Zimmer) allseitig belichtet sind.

Eigener Balkon, gemeinsame Veranda

Jede Wohnung besitzt einen eigenen abgeschirmten Balkon. Die Bewohner/-innen können ihren Wohnraum aber auch in die offenen Laubengänge erweitern. Diese bieten als möblierbare Veranda zusätzlichen Raum und spontanen Anschluss ans Leben ausserhalb der eigenen vier Wände.



Dank Schiebetüren können die Bewohner/-innen ihre Wohnräume flexibel gestalten. Ganz so, wie es ihnen im Moment dient.

3-Zimmer-Wohnung

Tanja und Serge haben ein Beratungsunternehmen gegründet und bis zur Pensionierung zusammen geführt. Die Lust an der Arbeit ist ihnen allerdings noch nicht vergangen, sie wollen weiterhin Teilzeit arbeiten. Dafür haben sie sich im Wohnbereich ein Büro eingerichtet und das Wohnzimmer direkt neben dem Esszimmer untergebracht.

4-Zimmer-Wohnung

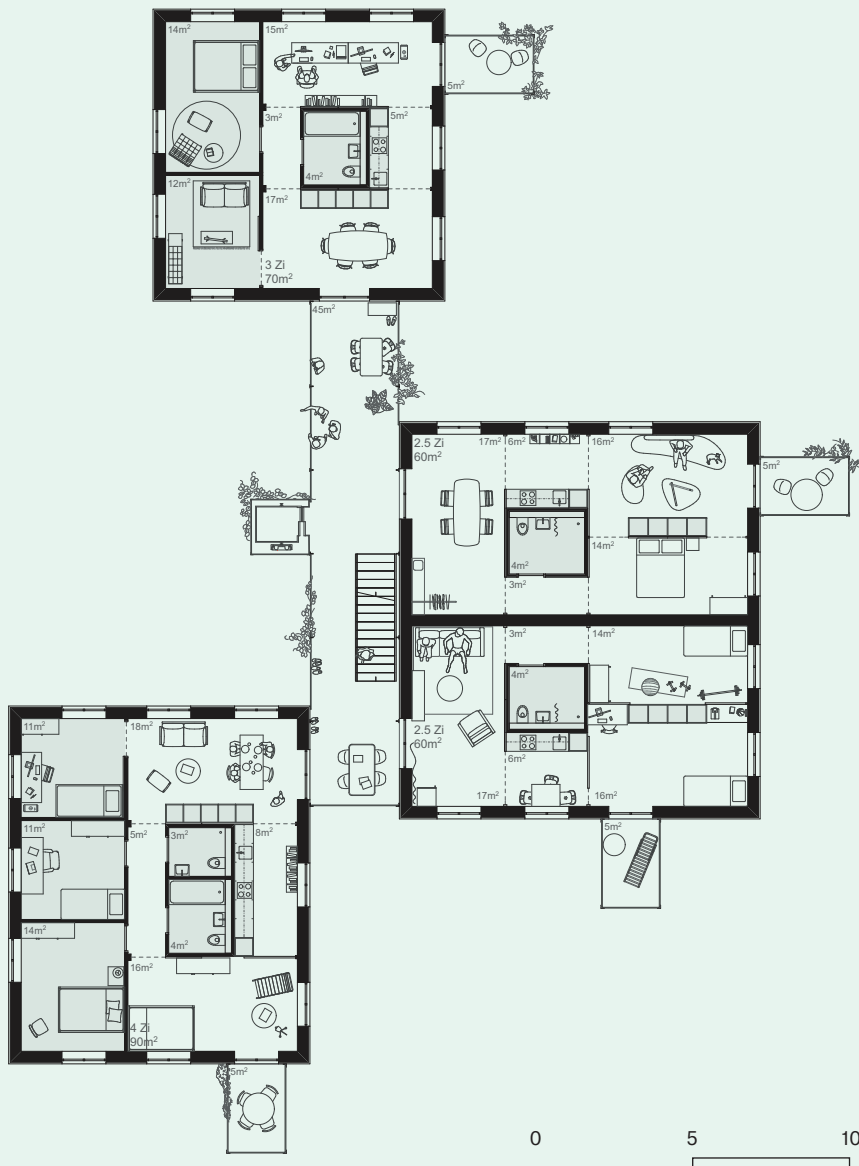
Tobi, Leo, Stefan und Alex sind gerade mit dem Studium fertig geworden und deshalb etwas knapp bei Kasse. Zu viert teilen sie sich die Wohnung. Stefan kann damit leben, dass seine WG-Kollegen nur durch sein Zimmer zum Balkon gelangen.

2,5-Zimmer-Wohnung

Seit die Kinder ausgezogen sind, wohnen Heidi und Leo zusammen mit ihrer verschmutzten Hauskatze. Alle drei schätzen den loftartigen Charakter ihrer Wohnung.

2,5-Zimmer-Wohnung

Max und Tom sind Studenten und haben sich zu einer Wohngemeinschaft zusammen getan. Sie nutzen den Küchenraum für einen kleinen Esstisch und haben ihr Wohnzimmer zum aussenliegenden Treppenhauseingang hin positioniert.





4,5-Zimmer-Wohnung

Ina und Roger wünschten sich zur Geburt ihrer Tochter einen direkten Zugang zum Kinderzimmer. Da sämtliche Zimmertrennwände nicht tragend in Leichtbauweise ausgeführt sind, liess sich dies in Absprache mit der Genossenschaft mit geringfügigen baulichen Massnahmen realisieren. Inzwischen kann ihre Tochter schon gehen und bekommt nicht genug von den Rundläufen durch die Wohnung. Wenn Roger kocht, schliesst er jeweils die Schiebetüren bei der Küche. So kann Ina ungestört Home-Office machen.



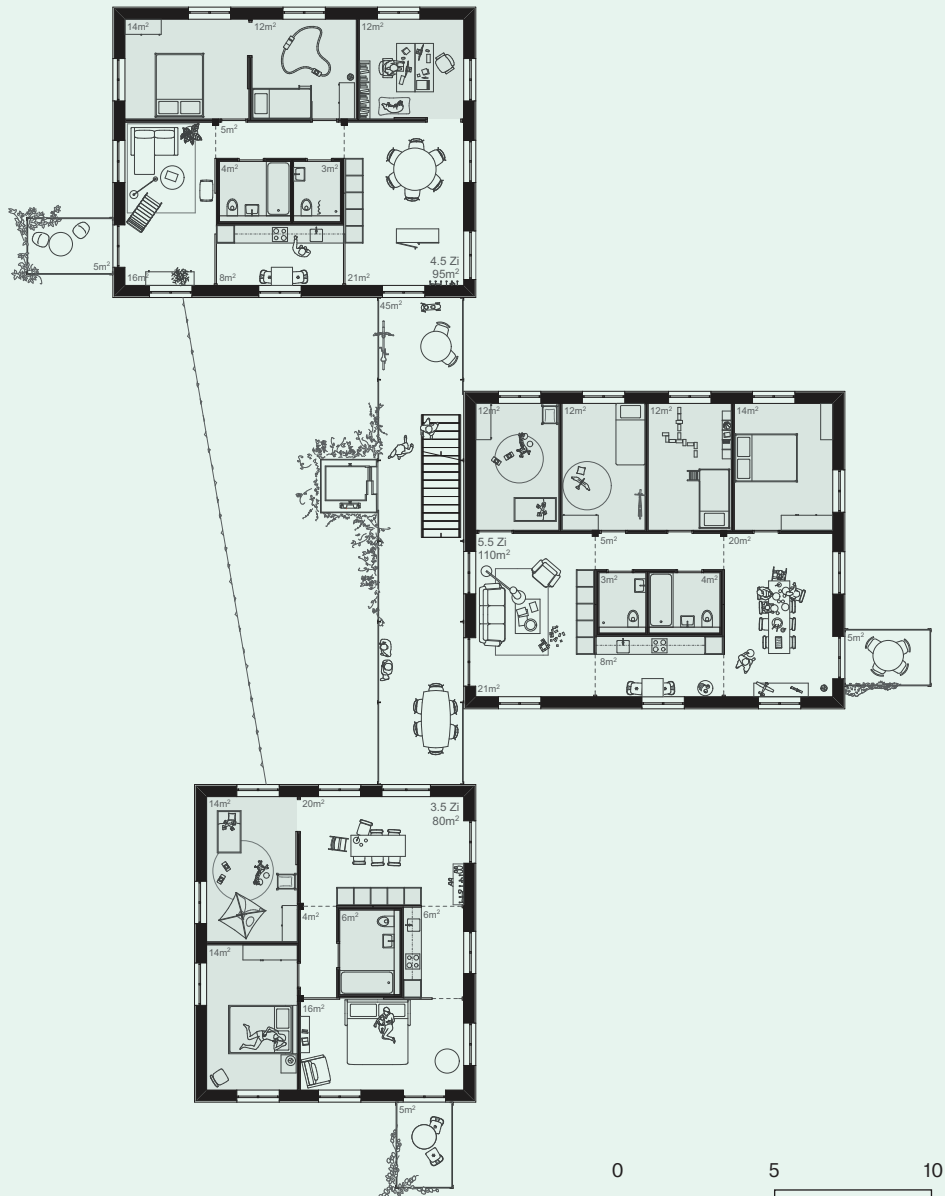
5,5-Zimmer-Wohnung

Bei Familie Meier ist der Esstisch der Wohnungsmittelpunkt. Sie haben ihn in den südöstlichen Wohnbereich verlegt, um einen direkten Zugang zu ihrem privaten Balkon zu haben.



3,5-Zimmer-Wohnung

Das Ehepaar Bernardi hat vor Kurzem Zuwachs bekommen. Aus diesem freudigen Anlass ist die Nonna sofort aus Italien angereist. Um sie unterzubringen, haben die Bernardis das abtrennbare Wohnzimmer in ein temporäres Zimmer für die Nonna umfunktioniert. Die frischgebackene Mutter ist froh um die Unterstützung und kann sich von den Strapazen der Geburt erholen.



Platz zum Leben

Jede Häusergruppe umfasst einen kleinen Platz mit einem eigenen Muster und eigener Prägung, wie die Häusergruppe, zu der er gehört. Zusammen mit der Laube dient der Platz als Bühne und Tribüne des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Auch die angrenzenden Räume im Erdgeschoss stehen den Bewohner/-innen zur Verfügung. Sie lassen sich flexibel nutzen. Ob als Hobbyraum, Zusatzzimmer, Büro, Jugendlokal, Kinderwagenraum, Veloabstellhalle oder Multifunktionsraum, bestimmen die Bewohner/-innen mit. Wie eine Picknickdecke ist jeder Platz ins Grüne eingebettet und über ein feines Wegnetz mit der Siedlung verbunden.

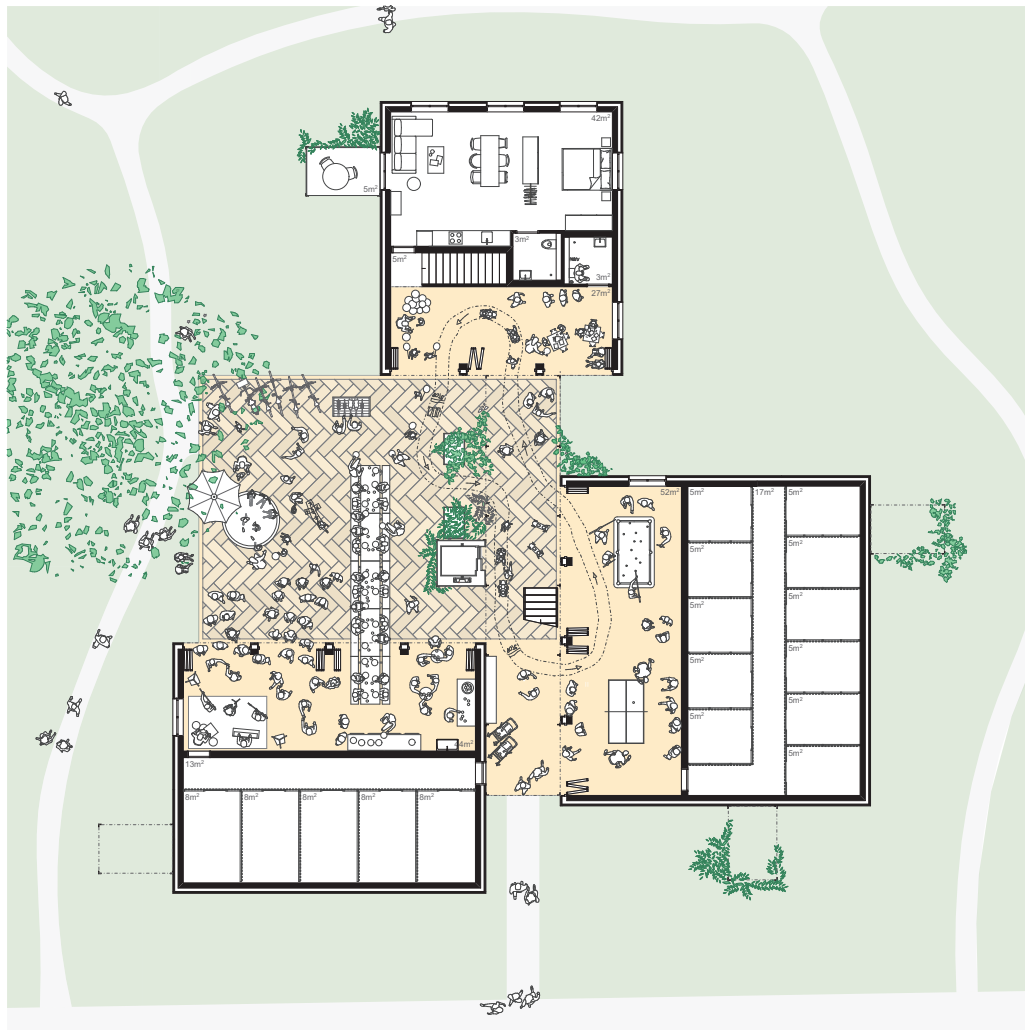
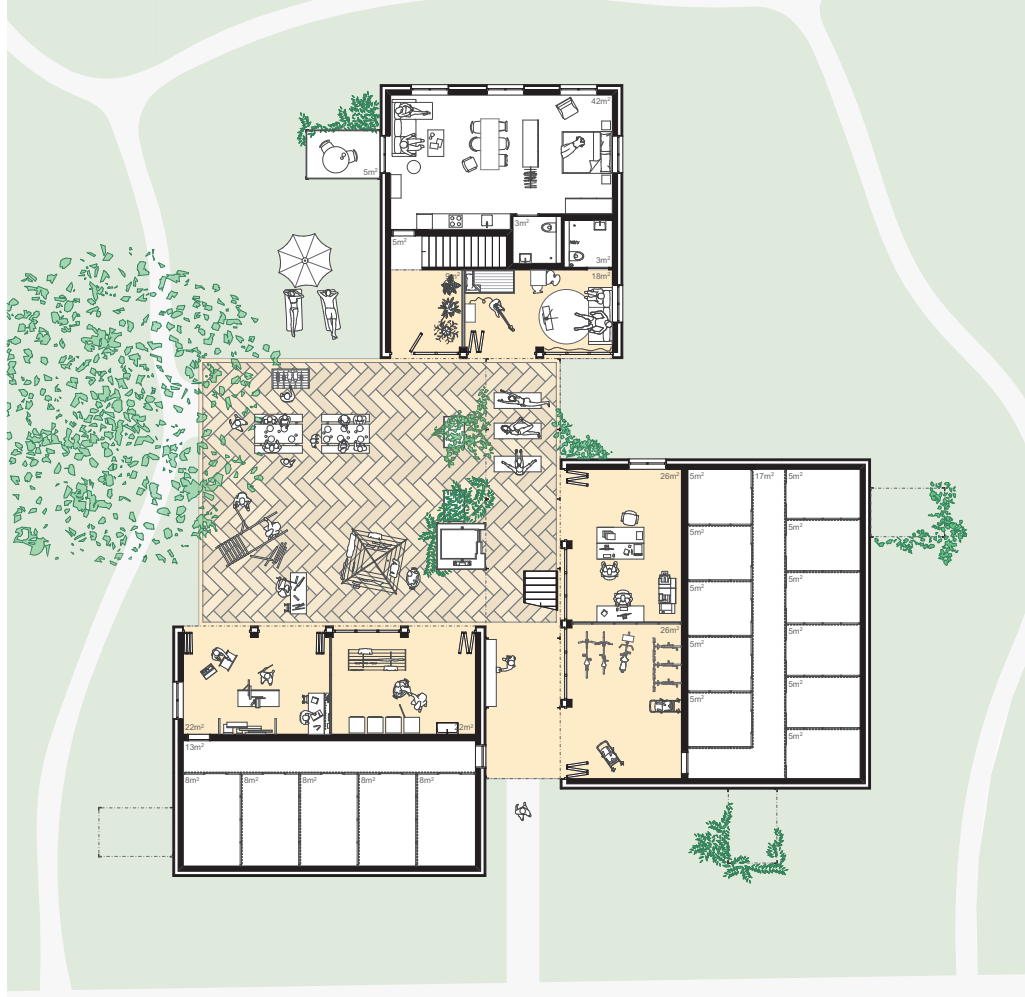
Wir leben den Tag

Die Bewohner/-innen der Dreiergruppe Bergwiesen 23 nutzen ihren Platz rege. Tamara nimmt gerade die Wäsche von der Leine, die sie auf dem Platz getrocknet hat. Ursula macht mit Tanja und Selina im Schatten unter dem Treppenhaus Yoga. Die Familien Jung und Hunziker holen den Grill hervor; jede/-r kann später seine/ihre Grillwurst auf den Rost legen. So auch Antonio, der noch die Rutsche für seinen Sohn im Bastelraum fertig gezimmert hat, den er als Werkstatt eingerichtet hat. Johann kommt aus dem Büro der Siedlungskommission Bergwiesen 23 heraus. Der Rentner ist froh, dass er es mitnutzen kann, seit er pensioniert ist. Im Zusatzzimmer klappt der 16-jährige Marc endlich sein iPad zu; bei Mama im dritten Stock wartet ein Teller Spaghetti auf ihn.

Wir feiern den Tag

Einmal im Jahr gibt die Siedlungskommission Bergwiesen 23 ein grosses Fest. Dafür hat sie die Leichtbau-Trennwände im Erdgeschoss ausgebaut, die Büromöbel in den Keller gezügelt und den Velo- und Kinderwagenraum leergeräumt. Auch Mark hat sein Zimmer hergegeben. Er und seine Band fiebern ihrem ersten grossen Auftritt entgegen. Einige Eltern haben ein Planschbecken für die kleinen Kinder aufgestellt und eine Schminkecke eingerichtet. Die Tische für das Billardturnier stehen bereit. Die Würste auf dem Grill brutzeln, das Bier ist gezapft, das Salatbuffet eröffnet: Das Fest kann losgehen!

Die Bewohner/-innen bestimmen mit, wie sie das Erdgeschoss nutzen.



Grundriss Regelgeschoss



Die Liegenschaft Kellerweg 2 (weisse Fläche rechts) ist Teil des Projekts. Der Zeitpunkt der Realisierung ist noch offen.



Zahlen und Fakten

Villy auf einen Blick

Kennzahlen*

8 Häuser mit insgesamt 134 Wohnungen
Wohnraum für 280 Bewohner/-innen
Anlagekosten: 52 521 000 CHF

Wohnungsspiegel/Mieten

Typ Zimmer	Anzahl	Anteil %	m2	Nettomiete ohne Nebenkosten	Anteilscheinkapital
1,5	5	3,7	45	676	8 500
2	11	8,2	55	823	10 000
2,5	29	21,6	60	893	11 000
3	18	13,5	68	1 013	12 500
3,5	27	20,2	78	1 158	14 000
4	9	6,7	88	1 304	16 000
4,5	26	19,4	93	1 377	17 000
5,5	9	6,7	108	1 602	20 000
Total	134	100 %			

Flächen

Geschossfläche (GF): 18 077 m²
Hauptnutzfläche (HNF): 11 637 m²
Verhältnis HNF zu GF: 0,64
Gemeinschaftlich genutzte Innenflächen: 894 m²
Begegnungszonen auf Lauben: 1 763 m²
Begegnungszonen auf Plätzen: 1 552 m²

Nachhaltigkeit

CO₂-neutrale Baustoffe (Holzbau)
Vorfabrizierter Elementebau
Minergie-P-Standard (ohne Zertifizierung)
Nutzung von Erdwärme, Sonnenkollektoren
Begrünbare Laubengänge

Projektorganisation

Bauherrschaft: BGS
Architektur: ARGE StudioBoA GmbH & Amadeo Linke
Landschaftsarchitektur: Gersbach Landschaftsarchitektur

*Die Kennzahlen sind ohne Kellerweg 2 gerechnet. Die Erneuerung dieser Liegenschaft erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.



Ausserordentliche Generalversammlung vom 28. November 2019

Antrag

Genehmigung des Gesamtkredits von 52 521 000 CHF für die Realisierung der Ersatzneubauten im Goldacker, Baufeld 1A mit 134 Wohnungen (ohne Kellerweg 2).

Grobkosten nach Elementgruppen +/- 25 %

Vorbereitung	4 642 000
Konstruktion Gebäude	10 081 000
Technik Gebäude	6 344 000
Äussere Wandbekleidung Gebäude	5 421 000
Bedachung Gebäude	1 676 000
Ausbau Gebäude	6 731 000
Umgebung Gebäude	2 913 000
Planungskosten	7 562 000
Nebenkosten	723 000
Reserve	2 310 000
Baufinanzierung	391 000
Mehrwertsteuer	3 727 000
Erstellungskosten inkl. MwSt.	52 521 000

«Wir empfehlen Ihnen, dem Antrag zuzustimmen.» Der Vorstand

Zeitplan

28. November 2019: Genehmigung Kredit an a.o. GV
 Ab November 2021: Rückbau
 Ab Frühling 2022: Baubeginn
 Winter 2023/24: Bezug

«Wir haben so geplant, wie wir gerne wohnen möchten.»
 Die Architekten

