



Fotos © Roland Bernath

Wohnungsspiegel

Mtl. Mieten ohne NK in CHF

169 Wohnungen, 21 Atelier-/Bastelräume,
16 Separatzimmer, 1 Gästezimmer

Miete je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard

8	2.0-Zimmer-Wohnungen	38–51 m ²	708–924.–
34	2.5-Zimmer-Wohnungen	57–69 m ²	916–1 292.–
49	3.5-Zimmer-Wohnungen	78–92 m ²	1 147–1 503.–
39	4.5-Zimmer-Wohnungen	98–110 m ²	1 344–1 799.–
28	5.5-Zimmer-Wohnungen	120–125 m ²	1 636–1 992.–
11	6.5-Zimmer-Wohnungen	136–141 m ²	1 829–2 181.–
16	Ateliers	Nutzfläche 12–26 m ²	245–550.–
5	Bastelräume	Nutzfläche 11–16 m ²	104–159.–
16	Separatzimmer	Nutzfläche 25 m ²	342–405.–
95	Tiefgaragenplätze		140.–
14	Besucherparkplätze		
10	Motorradabstellplätze		30–35.–
422	Veloabstellplätze		

Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416)*	95 249 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)*	30 679 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	22 217 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)*	17 649 m ²
Fläche Wohnen (inkl. Gäste- und Separatzimmer)	16 487 m ²
Fläche Atelier-/Bastelräume	363 m ²
Fläche Gemeinschaftsraum, HG55+, Musikzimmer	311 m ²

*Stand 2011, definitive Kennzahlen liegen noch nicht vor.

Baukosten BKP 1–5 Total	64.5 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Baukosten BKP 1–5, ohne Parkierung	61.3 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m ² HNF 3 473.–
Verhältnis HNF/GF gesamt	57.5 %
Verhältnis HNF/GF oberirdisch	79.4 %
Ø Netto-Mietertrag Wohnen / m ² / a	180.–
Grundstück im Eigentum	17 509 m ²

Projektorganisation

Bauherrschaft

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ),
Zürich

Totalunternehmer

Priora Generalunternehmung AG, Zürich

Architektur

Baumberger Stegmeier Edelaar
Mosayebi Inderbitzin Architektenpartner, Zürich

Landschaftsarchitektur

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und
Städtebau GmbH, Zürich

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich

BEARBEITUNG: Susanna Strotzer, Andreas Gysi (Wohnbaugenossenschaften Zürich), ABZ

GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

Disclaimer

Die Informationen dieses Datenblattes stammen aus unterschiedlichen Quellen: Angaben des Bauträgers sowie des Architekturbüros. Wohnbaugenossenschaften Zürich hat eine grobe Plausibilisierung der Angaben vorgenommen. Der Regionalverband bürgt nicht für die Richtigkeit der Angaben.



Foto © Roland Bernath

Ersatzneubau «Toblerstrasse» Zürich Fluntern

Die Siedlung Toblerstrasse der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) in Zürich Fluntern wurde 1929 mit insgesamt 114 Wohnungen in 16 Mehrfamilienhäusern erstellt. Der Vorstand der ABZ beschloss im Jahr 2010 – angelehnt an die Erneuerungsplanung der Genossenschaft – die beidseits der Toblerstrasse liegende Siedlung zurückzubauen und zu ersetzen. Im Jahr 2011 wurde das aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt und der entsprechende Planungs- und Baukredit von der Generalversammlung genehmigt.

Die ABZ entschied, die neue Siedlung in zwei Etappen zu realisieren. Begonnen wurde im April 2013 südlich der Toblerstrasse. Die vier hier vorhandenen Mehrfamilienhäuser wurden durch vier neue mit 52 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum ersetzt (Bezug Spätherbst 2015). Im Rahmen der zweiten Etappe sind anschliessend nördlich der Toblerstrasse neun Mehrfamilienhäuser

(vorher zwölf) mit weiteren 117 Wohnungen entstanden. Insgesamt sind im Rahmen des Ersatzneubaus an der Toblerstrasse 169 neue Wohnungen entstanden. Der Bezug der zweiten Etappe erfolgte ab Januar 2018.

Die Siedlung liegt an sehr beliebter Wohnlage in Zürich Fluntern zwischen dem Tobler- und Rigiplatz und ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Umgebung, weiterführende Infrastruktureinrichtungen stehen im Zentrum von Zürich zur Verfügung. In der Siedlung selbst wurde im Februar 2018 ein Kindergarten mit Hort eröffnet.

26. MAI 2018



Konzept und Zielsetzung

BS+EMI Architektenpartner gingen aus dem im Jahr 2010 durchgeführten Architekturwettbewerb als Sieger hervor. Diese vermochten es, die quartiertypischen Qualitäten von Fluntern mit ihrem Projekt stimmig weiterzuführen: Sie griffen die homogene, städtebauliche Körnung von «Punktbauten in Gärten» auf. Daraus entwickelten sie eine Bebauungsstruktur mit insgesamt 13 Solitärbauten, die eine eindeutige Strassenfassade bilden, gleichzeitig aber eine bewusste und spezifische Räumlichkeit im Innern der Siedlungen generieren. Durch das Abknicken der Fassaden wird die eigentliche Grösse der vier- bis fünfgeschossigen Baukörper überspielt, quartierübliche Fassadenlängen werden erzeugt. Abgesehen von einem fünfspannigen Gebäude sind sämtliche Häuser als Dreispänner organisiert, was jeder Wohnung zwei, teils sogar drei Expositionen ermöglicht. Jedes Gebäude verfügt über einen Ausgang direkt auf die Siedlungsinnenräume. Das neue Wegenetz schafft eine Verbindung zwischen den Häusern.

Für die Gestaltung der parkartigen Umgebung, in der sich als Ausdruck gemeinschaftlicher Zusammengehörigkeit kabinettartig innere Freiräume öffnen, zeichnet Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich verantwortlich. In beiden Siedlungsetappen sind Spielplätze vorhanden, um Begegnungsräume im Freien bereitzustellen.

Für die ABZ stand im Vordergrund, preiswerte und vielfältig nutzbare Wohnungen mit einem attraktiven und gemeinschafts-

fördernden Umfeld vor allem für Familien, aber auch für andere Haushaltsformen bzw. Nutzungsweisen zu realisieren.

Der breite Wohnungsmix setzt sich aus 2- bis 6 1/2-Zimmer-Wohnungen zusammen. 2 1/2- bis 4 1/2-Zimmer-Wohnungen sind mit insgesamt fast 75 % am häufigsten vertreten, 5 1/2-Zimmer-Wohnungen machen einen Anteil von rund 17 % aus. Daneben kommen acht 2-Zimmer-Wohnungen und 11 grosse 6 1/2-Zimmer-Familienwohnungen vor. Sämtliche Wohnungen sind altersgerecht konzipiert und schwellenfrei erschlossen. In der Toblerstrasse 27 sind 2- bis 3 1/2-Zimmer-Wohnungen für die Hausgemeinschaft 55+ und ein Gästezimmer für die gesamte Siedlung vorhanden. Die neue Siedlung bietet zusätzlich zu den Wohnungen 16 zumietbare Separatzimmer mit eigener Nasszelle, 21 Atelier- bzw. Bastelräume sowie zwei Gemeinschaftsräume, einen Kindergarten und einen Kinderhort.

Eine Tiefgarage stellt Platz für 95 Autos sowie 10 Mofa-/Motorradplätze beider Etappen zur Verfügung. In der Siedlung sind total 422 Veloabstellplätze im Innen- und Aussenraum vorhanden.

Die Siedlung Toblerstrasse erfüllt die Nachhaltigkeitsziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt mit Wärmepumpen und Erdsonden. Auf den Dächern werden ab Sommer 2018 Photovoltaikanlagen gebaut. Der Primärenergiebedarf erfüllt den Minergie-P-Standard.



1. Etappe 2. Etappe

©BS und EMI Architektenpartner

Grundrisse



3 1/2-Zimmer-Wohnung im 1. und 2. OG mit 86.8 m² plus Loggia 12.66 m², CHF 1 331.- netto



4 1/2-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit 108 m² plus Loggia 13.28 m², CHF 1 491.- netto

