



Neubau

Wohnsiedlung Hornbach

Zürich-Seefeld

Bauzeit 2017–2021

Ein Objekt von Liegenschaften Stadt Zürich

Die Wohnsiedlung Hornbach trägt mit 125 gemeinnützigen Wohnungen zu einer guten Durchmischung des Seefeldquartiers bei. Knapkiewicz & Fickert Architekten haben an einem städtebaulich anspruchsvollen Ort ein offenes und stimmiges Ensemble geschaffen. Es erfüllt die vielfältigen ökologischen und sozialen Ansprüche der Stadt Zürich an zeitgemässe Wohnbauten.



1

Mehr Durchmischung und Ökologie

Mit ihrer 55. Wohnsiedlung hat die Stadt Zürich mehrere bauliche Grundsätze umgesetzt: Es sind gemeinnützige Wohnungen in hoher architektonischer Qualität entstanden. Das soziale Gewebe des Quartiers wird dank einer grösseren Durchmischung gestärkt. Im Minergie-P-Eco-Standard gebaut, ist die Siedlung ein weiterer Schritt hin zum Netto-Null-Ziel. Begrünungen, Baumpflanzungen, die Öffnung des Hornbachs und die Durchlässigkeit der Baukörper wirken sich stadtklimatisch positiv aus. Das Quartierleben wird mit Gewerbe, Kinderbetreuung und einem Werkhof von Grün Stadt Zürich ergänzt.

Ein Tor zum Quartier

Die Wohnsiedlung bildet das Tor zum attraktiven Wohn- und Geschäftsquartier Seefeld. Die beiden Teile der Siedlung fassen die Strasse beidseitig und bieten an der Bellerivestrasse einladende Vorplätze, die zu einer stimmigen Stadtfassade beitragen. Dieser wichtige Teil von Zürich erfährt so die erwünschte Aufwertung und trägt zu einer guten Verdichtung bei. Der Stadtkörper schliesst sich sinnvoll – und öffnet sich gleichzeitig. Die durchbrochenen Profile und die Farbwahl zeugen von einem Feingespür für Neues und gleichzeitig für Harmonie mit der Nachbarschaft.



2



3

- 1 Ansicht von Südwesten auf die Wohnsiedlung Hornbach
- 2 Fließende Übergänge: Blick von der Küche zum Wohnen
- 3 Alle Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet und hell
- 4 Die Balkone erweitern Küche oder Wohnraum



4

Hohe Wohnqualität

Die von aussen sichtbaren Staffelungen, Rücksprünge und Brechungen der Fassaden setzen sich im Inneren der Wohnungen fort: Die Grundrisse überraschen durch reizvolle Nischen und Vorräume und gleichzeitig durch die grosszügige und doch flächeneffiziente Anordnung. Alle Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet und erhalten dadurch viel Licht. Die lärmetechnisch geschickt abgewinkelten und verglasten Balkone sind zum See ausgerichtet. Der dem Eco-Standard entsprechende Einsatz bauökologisch einwandfreier Materialien trägt zur gesunden Atmosphäre der Wohnungen bei. Diese

sind von unterschiedlicher Grösse (1½- bis 5½-Zimmer) und erlauben die Nachbarschaft unterschiedlicher Lebenskonzepte. Zumietbare Jokerräume bieten Wohnen und Arbeiten. Zwei Clusterwohnungen ermöglichen ein Zusammenwohnen von Menschen mit ähnlichen Bedürfnissen. Die einzelnen um Gemeinschaftsräume gruppierten Satellitenwohnungen sind verbunden, gewähren aber auch autonomes Leben innerhalb der Gruppe.

«Der städtebauliche Kontext war die grosse Herausforderung: Wir haben selten die Gelegenheit, an einer derart speziellen Situation zu entwerfen und zu bauen.»
Kaschka Knapkiewicz,
Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich



5

Kunst und offenes Bauwerk

Die Eingangsbereiche wurden mit einem Werk des Künstlerduos «Haus am Gern» ins Blickfeld gerückt. Das Kunst-und-Bau-Projekt «SOSOS!» nimmt Bezug auf antike Mosaik und versetzt sie mit einem Augenzwinkern in die Gegenwart: Sie zeigen einen ungefegten Boden am Ende eines antiken Festmahls. Die Mosaik sind eine Einladung an die Bevölkerung, die öffentlich zugängliche Siedlung in ihr Quartierleben zu integrieren. Dazu trägt auch ein Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen bei. Abseits der lebendigen Hornbachstrasse locken gemeinschaftlich nutzbare Gärten und ein Innenhof für alle. Die Böden sind – als Beitrag zum Stadtklima – so wenig versiegelt wie möglich.

Zur Kunst- und-Bau-Publikation «SOSOS!»:



6



- 5 Öffentlich zugänglicher Innenhof mit Holzterrasse
- 6 Verschiedene Wandmosaiken bereichern die Hauseingänge
- 7 Einbettung im Quartier: Ansicht vom Park am Zürichhorn
- 8 Betreuungsraum

Nutzungsvielfalt in grüner Nachbarschaft
 Offenheit und Nutzungsvielfalt prägen das gesamte Ensemble. Rund 2200 Quadratmeter preisgünstige Gewerbeflächen stehen zur Verfügung. Die Bellerivestrasse wird so mit Kleinbetrieben belebt. Im Erdgeschoss des nördlichen Hauses decken ein Hort und eine private Kita den wachsenden Betreuungsbedarf und schliessen an einen nach Osten offenen, für alle Generationen gestalteten Innenhof an. Dort befinden sich auch eine Holzterrasse und die Veloanlage. Vom Werkhof für Grün Stadt Zürich im Untergeschoss und Erdgeschoss profitieren die nahen Parkanlagen am Zürichhorn und die Grünflächen im wachsenden Quartier.

Fotos: Seraina Wirz



7



8

Titelbild

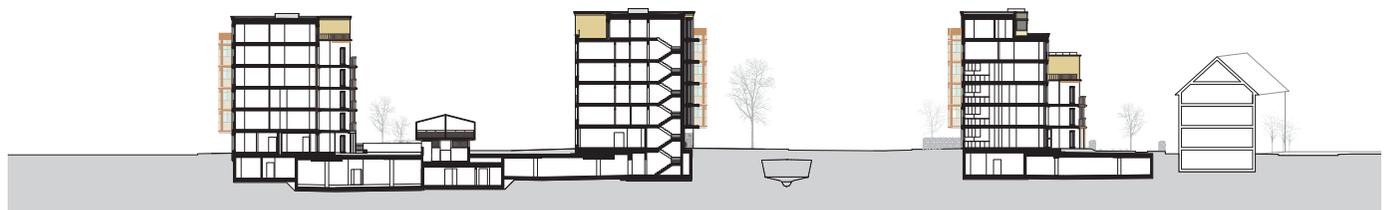
Blick vom Balkon des Zeilenbaus
Richtung Bellerivestrasse und See

9 Grundriss Erdgeschoss
mit Aussenraum
Massstab 1:1000

10 Querschnitt
Massstab 1:1000

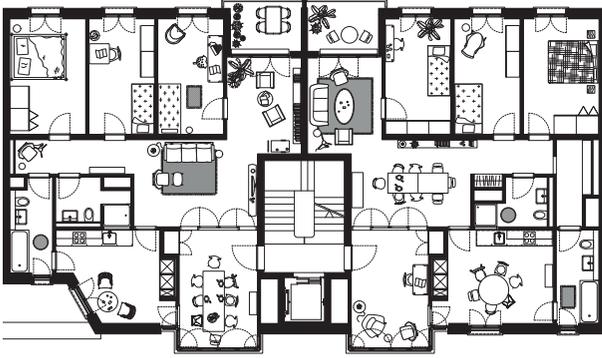


9



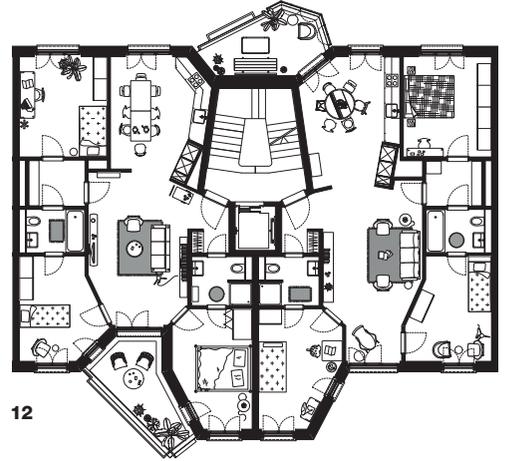
10

11 Grundriss Wohnung zur Bellerivestrasse mit 4-Jahreszeiten-Zimmer
 Masstab 1:300



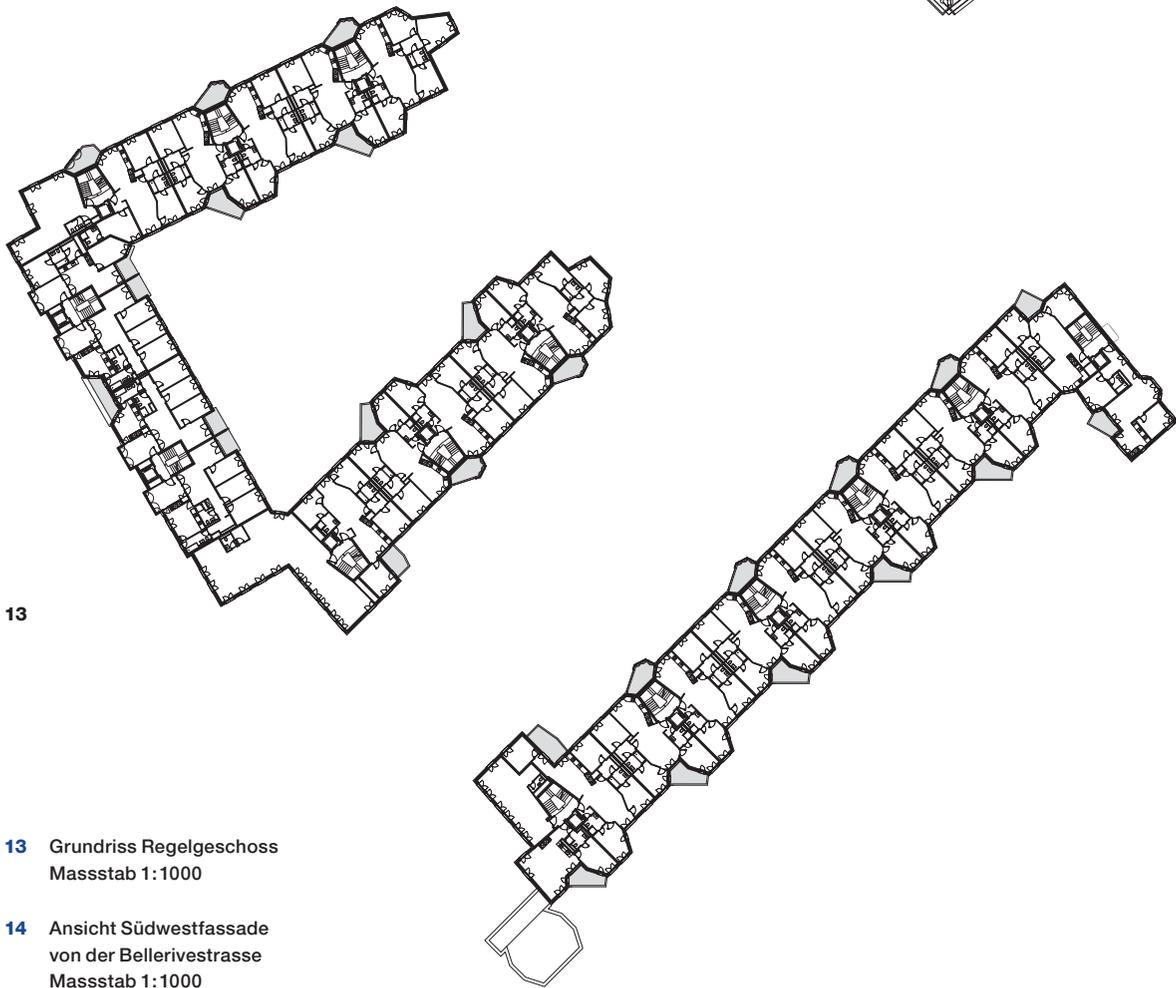
11

12 Grundriss Wohnung Regeltyp mit wechselnden Balkonen
 Masstab 1:300



12

15 Situationsplan
 Masstab 1:4000



13

13 Grundriss Regelgeschoss
 Masstab 1:1000

14 Ansicht Südwestfassade von der Bellerivestrasse
 Masstab 1:1000



14





15

Objekt

Wohnsiedlung Areal Hornbach
Baurstrasse 2, 4, 6 / Hornbachstrasse 23, 25, 27, 8008 Zürich

Projektorganisation

Bauherrschaft	Stadt Zürich
Eigentümerversretung	Liegenschaften Stadt Zürich Roger Hartl Hort, Werkhof: Immobilien Stadt Zürich Markus Nyfeler, Hannes Bauer
Bauherrenvertretung	Amt für Hochbauten Verena Jacob, Sven Ricmann
Architektur	Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich
Landschaftsarchitektur	Ryffel & Ryffel AG, Uster
Bauleitung	GMS Partner AG, Zürich
Bauingenieure	AFRY Schweiz AG, Zürich (vormals AF Toscano AG, Zürich)
Elektroingenieure	Maneth Stiefel AG, Schlieren
HLKS-Ingenieure	3-Plan Haustechnik AG, Winterthur
Bauphysik	BWS Bauphysik AG, Winterthur
Kunst und Bau	Haus am Gern, «SOSOS'», 2020

Termine

Wettbewerb	Juli 2012
Gemeinderatsbeschluss	August 2014
Baubeginn	September 2017
Bezug	ab Februar 2021 (etappiert)

Raumprogramm

125 Wohnungen (1½ bis 5½-Zimmer) inkl. 2 Clusterwohnungen, Gemeinschaftsraum, 100 Tiefgaragenparkplätze, 1 Kinderbetreuung (Hort), 1 Kindertagesstätte, Gewerbe, Werkhof

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
stadt-zuerich.ch/hochbau
Instagram @zuerichbaut
Nr. 04/2022

Weitere
Informationen
zum Projekt:



Grundmengen nach SIA 416 (2003), SN 504416

Grundstücksfläche	m ²	9 386
Gebäudegrundfläche	m ²	3 927
Umgebungsfläche	m ²	5 459
Bearbeitete Umgebungsfläche	m ²	5 459
Funktionale Einheit	FE	123
Gebäudevolumen	m ³	90 745
Geschossfläche	m ²	28 200
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	m ²	15 337

Erstellungskosten BKP 1–9 inkl. MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	5 506 000
2	Gebäude	CHF	60 744 000
4	Umgebung	CHF	1 703 000
5	Nebenkosten	CHF	5 334 000
9	Ausstattung inkl. Kunst und Bau	CHF	1 008 000

Erstellungskosten BKP 1–9 CHF 74 295 000

(ohne Provisorien und Altlasten)

0	Grundstück/Altlast	CHF	3 641 000
1	Provisorien	CHF	1 133 000

Erstellungskosten BKP 0–9 CHF 79 069 000

(inkl. Provisorien und Altlasten)

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

20	Baugrube	CHF	2 205 000
21	Rohbau 1	CHF	15 433 000
22	Rohbau 2	CHF	8 344 000
23	Elektroanlagen	CHF	3 297 000
24	Wärmeerzeugung	CHF	1 433 000
	Wärmeverteilung (inkl. Dämmung)	CHF	1 793 000
	Lüftungsanlage	CHF	2 431 000
25	Sanitäranlagen	CHF	3 360 000
	Kücheneinrichtung	CHF	1 888 000
26	Transportanlagen	CHF	774 000
27	Ausbau 1	CHF	7 514 000
28	Ausbau 2	CHF	3 981 000
29	Honorare (nur für BKP 2)	CHF	8 291 000

Gebäudekosten CHF 60 744 000

Kostenkennwerte BKP 1–9 inkl. MwSt.

Erstellungskosten/Gebäudevolumen	CHF/m ³	819
Erstellungskosten/Geschossfläche	CHF/m ²	2 635
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	CHF/m ²	4 844
Erstellungskosten/FE 1	CHF	358 886

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.

Gebäudekosten/Gebäudevolumen	CHF/m ³	669
Gebäudekosten/Geschossfläche	CHF/m ²	2 154
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche	CHF/m ²	3 961
Gebäudekosten/FE 1	CHF	293 427

Energiekennwerte nach SIA 380/1 SN 520380/1

Energiebezugsfläche	m ²	21 281
Gebäudehüllzahl		1.05
Heizwärmebedarf	kWh/m ² a	17.8
Wärmebedarf Warmwasser	kWh/m ² a	20
Energiekennzahl Beleuchtung	kWh/m ² a	6.8
Gewichtete Energiekennzahl Minergie	kWh/m ² a	26.5
Wärmeerzeugung	Contracting, Seewassererfassung	
Photovoltaikanlage (PVA)	Auf Dachanlage	
Durchschnittlicher Jahresertrag PVA	kWp	70.29

Kostenstand

Kostenstand	01.04.2020
Datum der Prognose	09.09.2021