

Vermietungsbroschüre

am Stadtplatz Kloten

Bahnhofweg 3 und 9

29 Mietwohnungen

1. Juni 2024

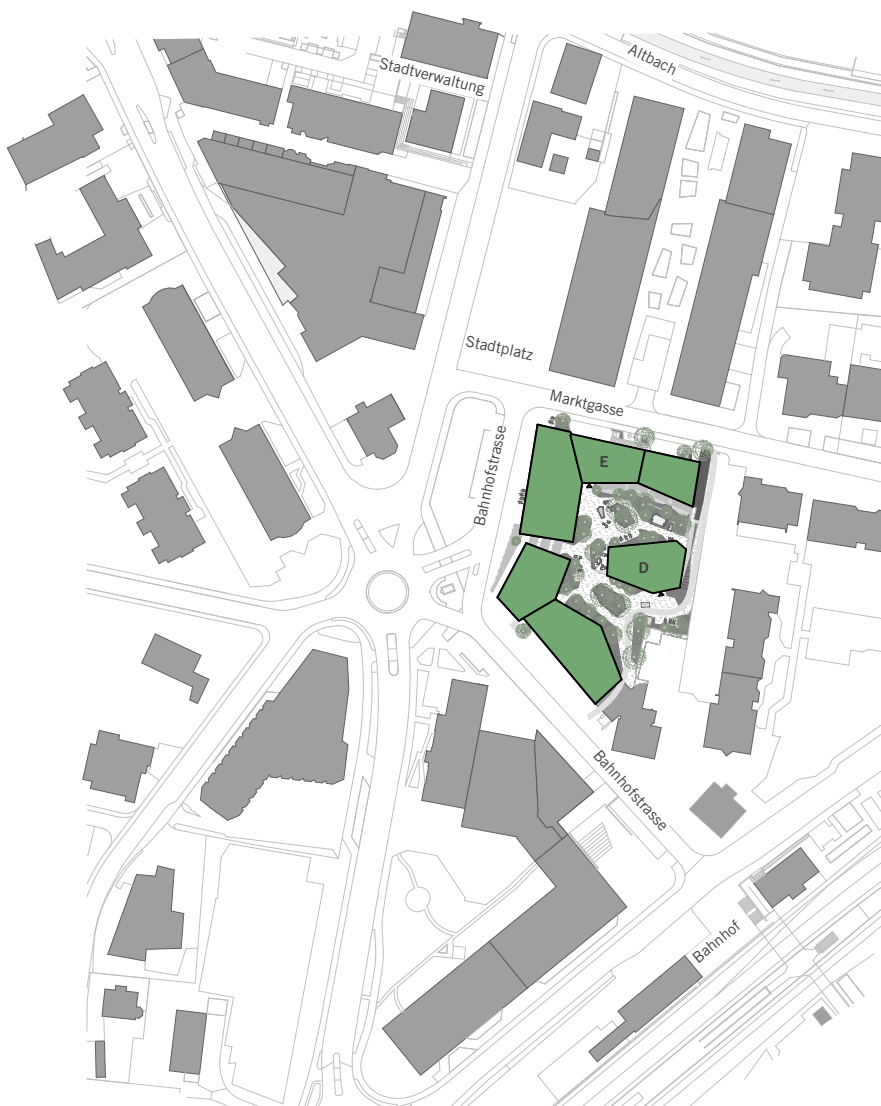


Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich
Dörflistrasse 50
8050 Zürich

Inhaltsverzeichnis

Lage und Erschliessung	03
Umgebungsplan	04
Übersichtsplan Wohneinheiten	05
Wohnungsspiegel	06 / 07
Bahnhofweg 3 / Haus D	
Wohnungstypen	08 / 09 / 10
Gemeinschaftsraum	11
Kellerräume	12 / 13
Bahnhofweg 9 / Haus E	
Wohnungstypen	14 / 15 / 16
Kellerräume	17
Übersicht Ebene 1 Veloraum	18
Übersicht - 1. UG Parkplätze und Kellerräume	19
Übersicht - 2. UG Parkplätze, Velo-, Wasch- und Kellerräume	20
Kurzbeschrieb	21 / 22
Grundausrüstung	23
Energiekonzept	24 / 25

Lage und Erschliessung



Die Überbauung am Stadtplatz besteht aus mehreren oberirdisch zusammenhängenden Gebäuden und aus einem Solitärbau im begrünten und autofreien Innenhof. Zentral gelegen, zwischen dem Stadtplatz und dem Bahnhof Kloten, profitieren die neuen Bewohner und Nutzer der Überbauung von kurzen Erschliessungswegen und einer guten Infrastruktur.

Der Sockelbau der Überbauung ist zusammenhängend und umfasst neben Parkplätzen auch die Technikräume und die Kellerabteile der Wohnungen. Ebenso befindet sich der COOP im Sockelgeschoss.

Das Blockrandgebäude am Bahnhofweg 9 (Haus E) und der Solitärbau (Haus D) mit der Adresse Bahnhofweg 3 sind Wohngebäude der wsgz.

Insgesamt 29 Wohnungen (2.5 / 3.5-Zimmerwohnungen) werden in den zwei Gebäuden realisiert.

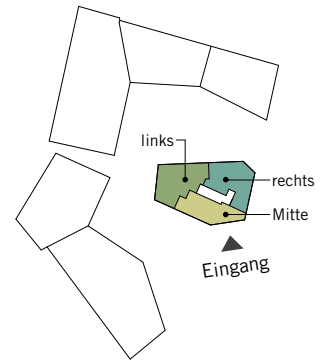
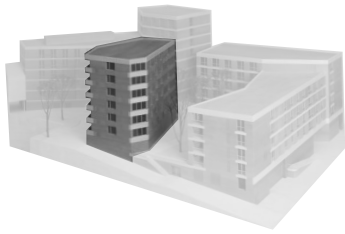
In den anderen Gebäuden befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, ein Hotel und ein Restaurant.

Umgebungsplan



Übersichtsplan Wohnungen

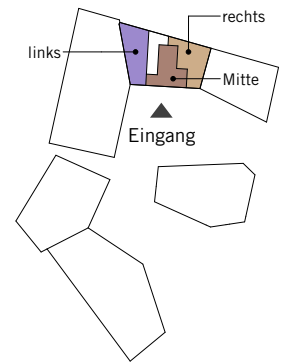




Wohnungsspiegel

Bahnhofweg 3 / Haus D

	Geschoss	Wohnungsnummer	Anzahl Zimmer	Nettowohnfläche
●	1. OG	111	3.5-Zimmer	89.5 m ²
●	1. OG	112	2.5-Zimmer	56 m ²
●	1. OG	113	3.5-Zimmer	91 m ²
●	2. OG	121	3.5-Zimmer	89.5 m ²
●	2. OG	122	2.5-Zimmer	56 m ²
●	2. OG	123	3.5-Zimmer	91 m ²
●	3. OG	131	3.5-Zimmer	89.5 m ²
●	3. OG	132	2.5-Zimmer	56 m ²
●	3. OG	133	3.5-Zimmer	91 m ²
●	4. OG	141	3.5-Zimmer	89.5 m ²
●	4. OG	142	2.5-Zimmer	56 m ²
●	4. OG	143	3.5-Zimmer	91 m ²
●	5. OG	151	3.5-Zimmer	89.5 m ²
●	5. OG	152	2.5-Zimmer	56 m ²
●	5. OG	153	3.5-Zimmer	91 m ²
●	6. OG	161	3.5-Zimmer	89.5 m ²
●	6. OG	162	2.5-Zimmer	56 m ²
●	6. OG	163	3.5-Zimmer	91 m ²





Wohnungsspiegel

Bahnhofweg 9 / Haus E

	Geschoss	Wohnungsnummer	Anzahl Zimmer	Nettowohnfläche
●	EG	201	2.5-Zimmer	54.5 m ²
●	EG	202	2.5-Zimmer	64 m ²
●	1. OG	211	3.5-Zimmer	72 m ²
●	1. OG	212	2.5-Zimmer	54.5 m ²
●	1. OG	213	2.5-Zimmer	64 m ²
●	2. OG	221	3.5-Zimmer	72 m ²
●	2. OG	222	2.5-Zimmer	54.5 m ²
●	2. OG	223	2.5-Zimmer	64 m ²
●	3. OG	231	3.5-Zimmer	72 m ²
●	3. OG	232	2.5-Zimmer	54.5 m ²
●	3. OG	233	2.5-Zimmer	64 m ²

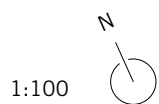
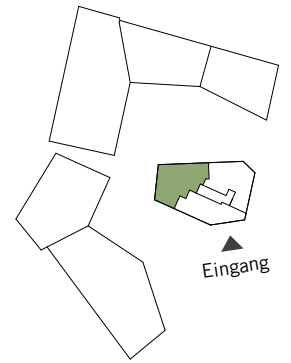




Festeinbauten 
 Möblierungsvorschlag 

3.5 Zimmer-Wohnung links

111, 121, 131, 141, 151 und 161

Bahnhofweg 3 / Haus D

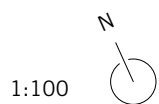
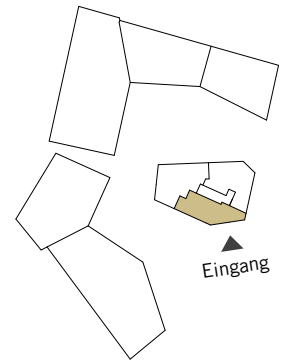




Festeinbauten 
Möblierungsvorschlag 

2.5 Zimmer-Wohnung Mitte

112, 122, 132, 142, 152 und 162

Bahnhofweg 3 / Haus D

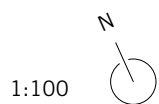
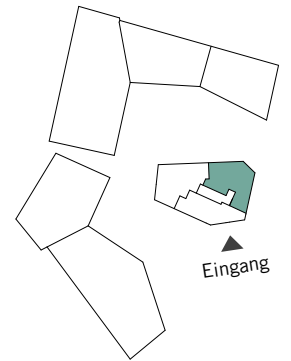




Festeinbauten 
Möbliervorschlag 

3.5 Zimmer-Wohnung rechts

113, 123, 133, 143, 153 und 163

Bahnhofweg 3 / Haus D



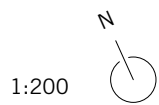
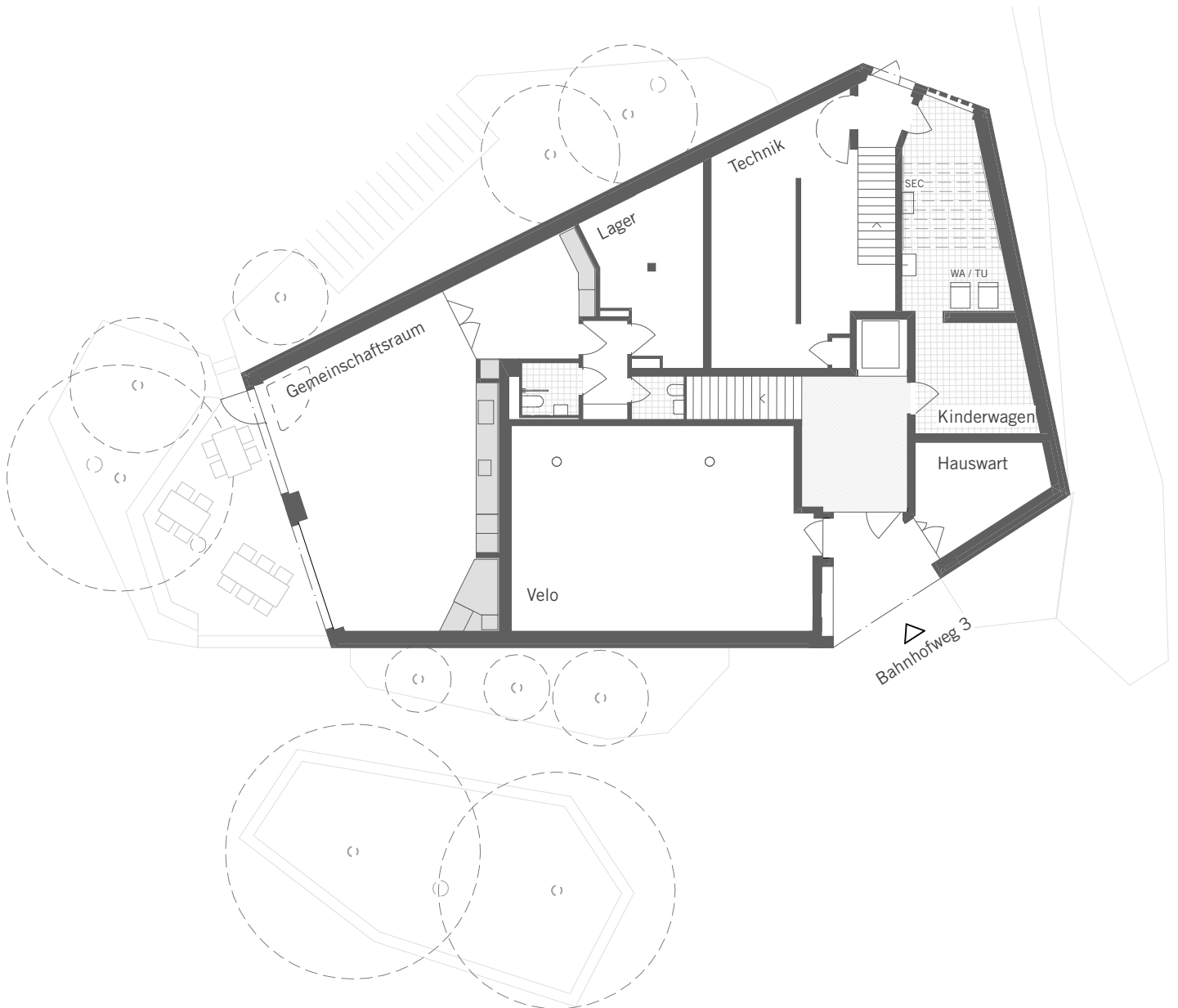
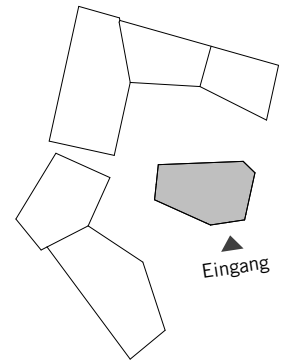
Festeinbauten 
Möblierungsvorschlag 



10

Gemeinschaftsraum und allgemeine Räume

Benützung für Haus D und Haus E

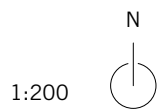
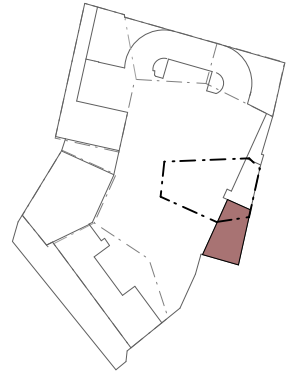
Bahnhofweg 3 / Haus D




Festeinbauten 
Möbliervorschlag 

Kellerräume 1. Untergeschoss

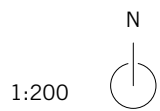
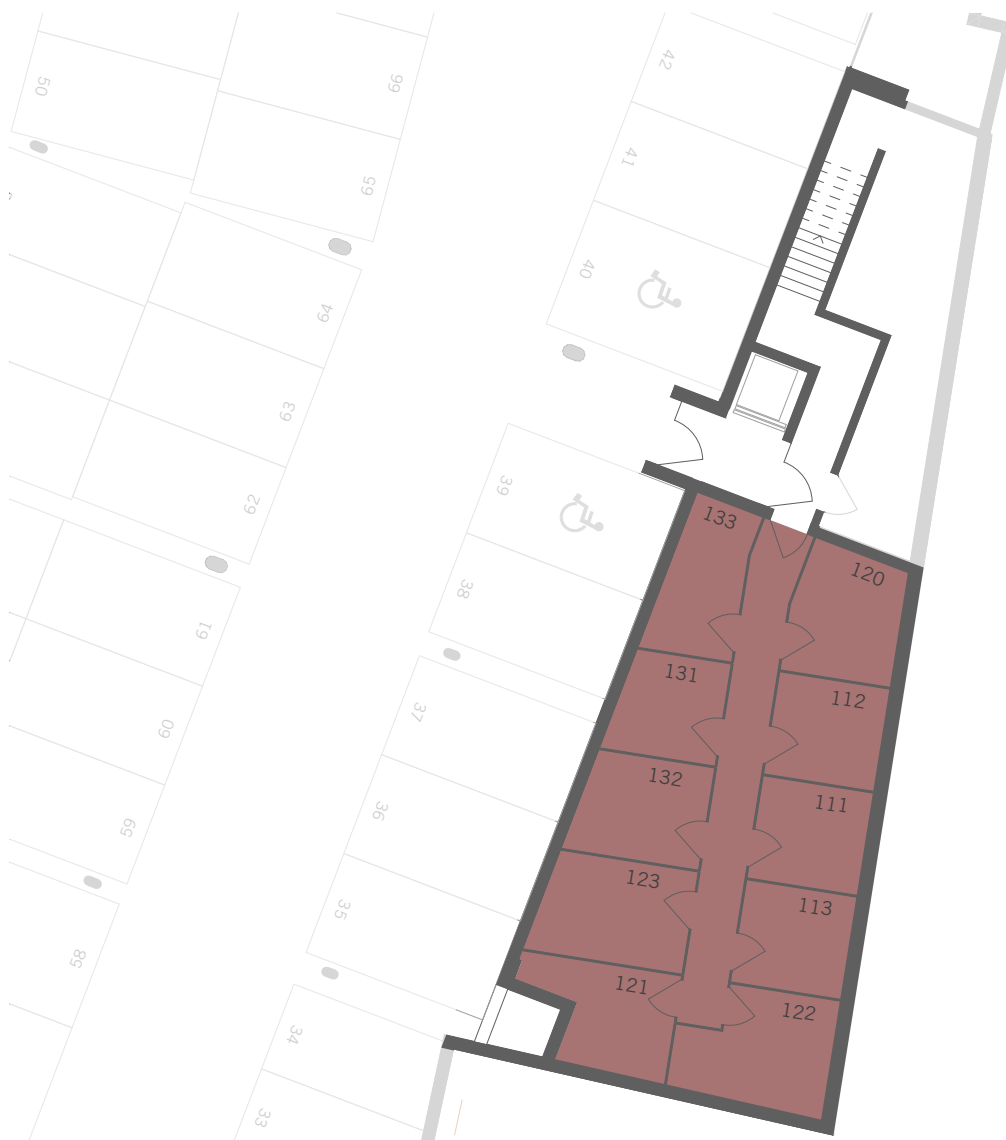
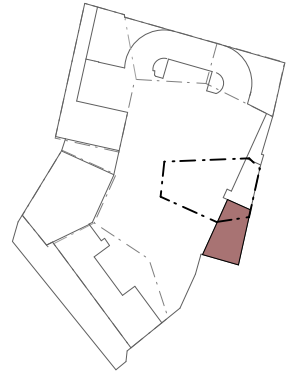
Bahnhofweg 3 / Haus D




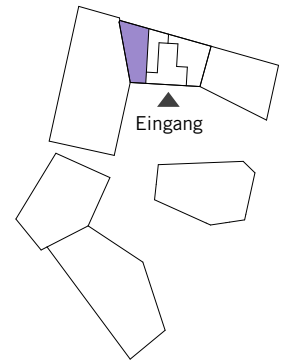
Kellerräume Bahnhofweg 3 / Haus D 

Kellerräume 2. Untergeschoss

Bahnhofweg 3 / Haus D



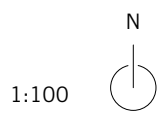
Kellerräume Bahnhofweg 3 / Haus D 





3.5 Zimmer-Wohnung links

211, 221 und 231

Bahnhofweg 9 / Haus E

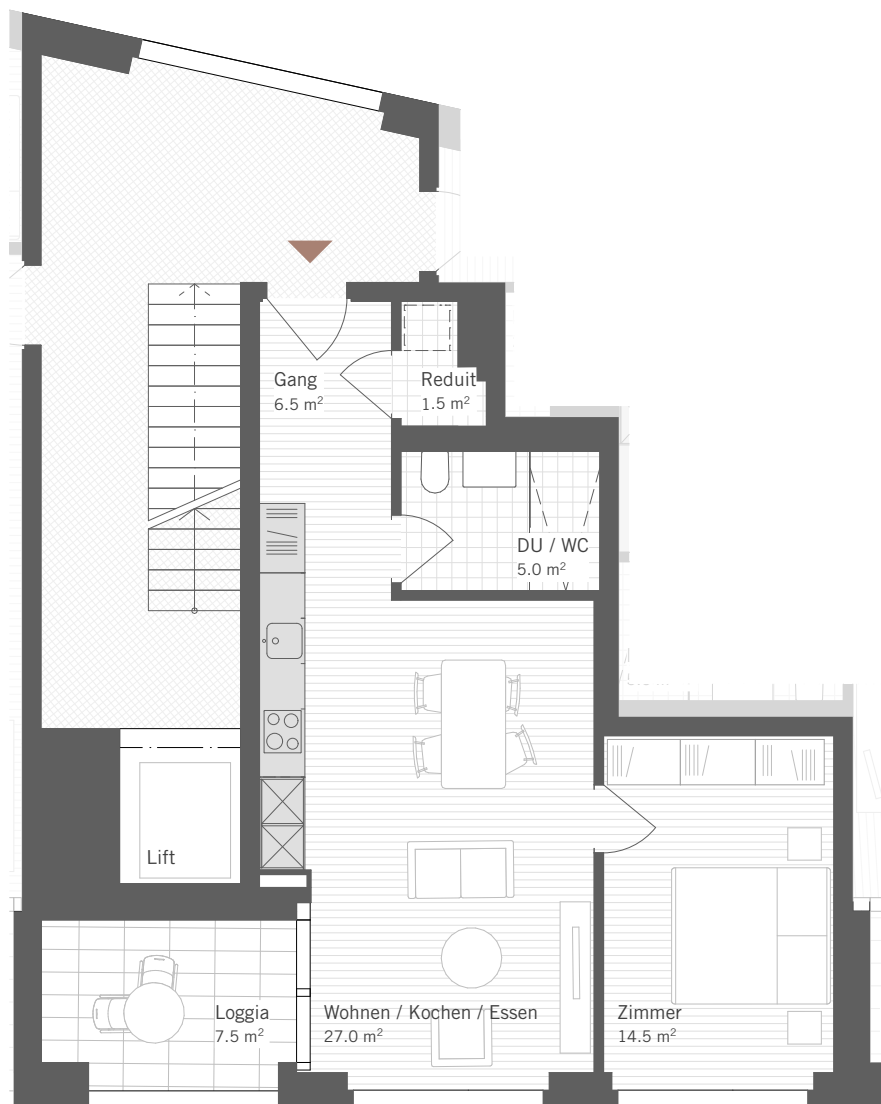
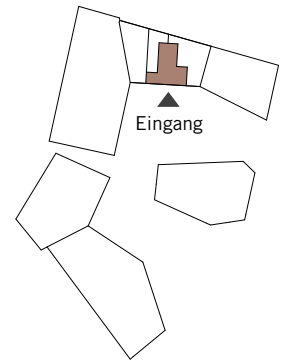


Festeinbauten 
 Möblierungsvorschlag 


2.5 Zimmer-Wohnung Mitte


201, 212, 222 und 232

Bahnhofweg 9 / Haus E



1:100

Festeinbauten 

Möblierungsvorschlag 

15

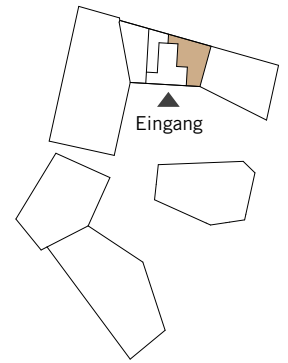
Vermietungsbroschüre
am Stadtplatz Kloten

Bahnhofweg 3 und 9



2.5 Zimmer-Wohnung rechts

202, 213, 223 und 233

Bahnhofweg 9 / Haus E



1:100

Festeinbauten 
Möblierungsvorschlag 

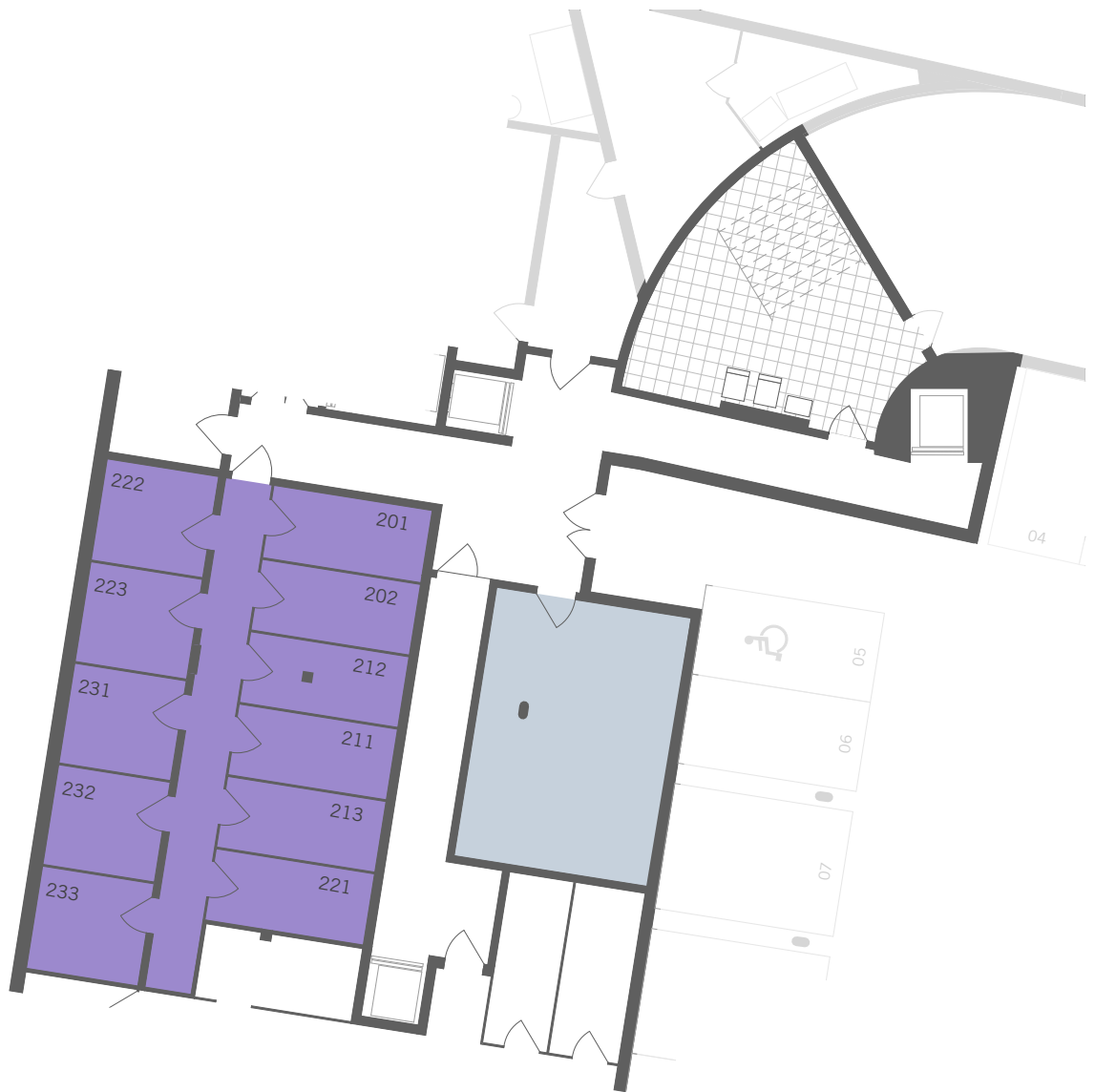
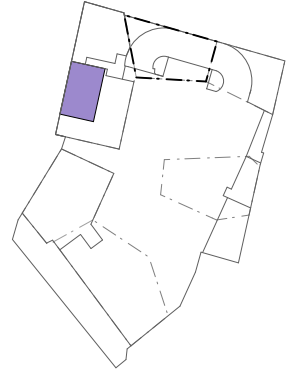
16




Vermietungsbroschüre
am Stadtplatz Kloten

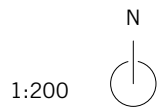
Bahnhofweg 3 und 9

Keller 2. Untergeschoss

Bahnhofweg 9 / Haus E





- Waschen / Trocknen Bahnhofweg 9 / Haus E 
- Kellerräume Bahnhofweg 9 / Haus E 
- Veloraum 



Übersicht Ebene 1, Veloraum Bahnhofweg 9 / Haus E



Veloraum 
Ladenfläche Coop 

Übersicht 1. Untergeschoss: Parkplätze und Kellerräume



Übersicht 2. Untergeschoss: Parkplätze, Velorum, Waschraum und Kellerräume



Kurzbeschreibung



Wärmedämmung / Gebäudehülle

Aussenwände zweischalig: Hülle aus Klinker und geschossunterteilende Betonelemente
Flachdach: Extensiv begrünt oder Kiesbelag

Innenausbau

Garderobe: mit Tablarschrank und Kleiderstange

Einbauküche: Qualitativ hochwertig mit kunstharzbeschichteten Fronten
Arbeitsfläche und Rückwand Kunststein,
Geschirrspüler, Backofen, Steamer,
Glaskeramikkochfeld, Dampfzug,
Kühlschrank mit Gefrierfach

stumpfeinschlagende Vollkern-Zimmertüren

Die Küchengeräte und der Waschturm werden von V-Zug geliefert

In Vorwand eingebauter Spiegelschrank und Unterbauschränk Lavabo in Nasszellen
Vertiefte Nische für Duschmittel in Dusche

2-fache Vorhangschienen

Sanitäranlagen

Waschmaschine, Tumbler, Secomat und Wäscheleinen in gemeinsamem Waschraum

Die Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler sind in jeder Wohnung installiert. Die Geräte können die Mieter selbst einbauen.

Elektroanlagen

Pro Raum mindestens ein Lichtschalter, ein Leuchtenanschluss und zwei bis drei Dreifachsteckdosen

Multimedia-Anschlüsse (Telefon- sowie Radio/TV-Anschluss und Internet) in Wohn- und Schlafzimmer

Einbauspots im Entrée, Gang, Küche und Nasszellen

Sonneriedrucker mit Gegensprechanlage vom Hauszugang zur Wohnung

Pro Loggia eine spritzwassergeschützte Steckdose und eine Leuchte

Kellerräume mit Dreifachsteckdose

Fenster, Türen, Balkontüren / Sonnenschutz

3-fach isolierverglaste Holzmetallfenster

Rafflamellenstoren vor den Zimmerfenstern

Staketengeländer als Absturzsicherung

Sonnenschutz Loggien:
Haus Bahnhofweg 3: Vertikalstoren
Haus Bahnhofweg 9: Fallarmmarkisen

Alle Storen mit Elektroantrieb und Einzelbedienung

Eichenfurnierte Wohnungstüren

Kurzbeschreibung

Loggien und Sitzplätze

Feste Brüstung bzw. Staketengeländer

Bodenbelag aus Zementplatten auf Stelzlager, rollstuhlgängige Übergänge

eingezogene Wände je nach Lage mit Klinker oder verputzte Aussenwärmedämmung

Hebeschiebetüre zu Loggia

Spezielles

Die Loggien beim Haus D verfügen über ein Pflanztrogelement auf der Loggienbrüstung

Eingang / Treppenhaus

Haupteingangstür mit seitlichem Glaseinsatz und Türgriff aus Eiche

integrierte Briefkastenanlage im Eingangsbereich

dunkler Gummigranulatboden, vollflächiges Flachstahlgeländer, Handlauf aus Eiche

Umgebung / Bepflanzung

Bodenbeläge Hof mit Wege, Vorplätze und Hauszugänge in Betonplatten

Spielnischen mit Spielgärten, Trinkwasserbrunnen im Hof

Üppige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäss Umgebungsplan und Konzept Landschaftsarchitekt

Pflanzeninsel und Rasen angesät mit Grundbepflanzung

Veloparkplätze in der Nähe der Hauseingänge

Gemeinschaftsraum

Der Gemeinschaftsraum an der Bahnhofstrasse 3 / Haus D kann von allen Mietern der wsgz genutzt werden.

Grundausrüstung

Wohnen

Wohnräume

Entrée / Gang / Wohnen /
Kochen / Essen / Zimmer

Boden Parkett Eiche
Wand Abrieb gestrichen
Decke Sichtbeton

Nasszellen

Boden Keramische Platten
Wand Keramische Platten
Decke Sichtbeton

Loggien

Boden Zementplatten auf Stelzlager
Wand Fassadenklinker
Decke Dämmung gestrichen

Untergeschoss & Nebenräume

Treppenhaus

Boden Gummigranulat
Wand Sichtbeton
Decke Sichtbeton

Nebenräume

Keller / Technik- und Veloraum

Boden Zementüberzug
Wand Beton
Decke Beton

Energiekonzept

Im Herzen der Stadt Kloten, direkt am Stadtplatz und nur zwei Minuten vom Bahnhof entfernt, wird die Stadt neu gebaut. Ein Ensemble von fünf- bis neunstöckigen Bauten ersetzt die dreistöckige Randbebauung aus den 50er Jahren.

Nach der Devise «verdichten, aber richtig» entsteht an einer bestens mit ÖV erschlossenen Lage ein prototypisches Stück der von der Stadt Kloten seit Jahren verfolgten Strategie der Innenverdichtung. Passend zu diesen ehrgeizigen Städtebaulichen Zielen galt es für die vielfältige Nutzung mit Grossverteiler, Restaurant, Hotel und ca. 90 Wohnungen ein passendes Energiekonzept zu finden. Die Nutzung der Erdwärme war wegen des durchströmenden Grundwassers nicht möglich. Auch ein geeignetes Fernwärmenetz ist an dieser Stelle nicht vorhanden. Durch die bauliche Dichte ist die passive Nutzung von Sonnenenergie nur eingeschränkt möglich und auch eine Holzschnitzelheizung macht an dieser zentralen Lage wenig Sinn, da dies einen grossen Transportaufwand bedingt.

Somit fiel, fast mangels Alternativen, die Wahl auf das noch wenig verbreitete Konzept eines grossen Latent- oder Eisspeichers. Die im Sommer überschüssige Energie wird gesammelt und in einen riesigen Wassertank geleitet. Dieser Betontank fasst 1,8 Millionen Liter – fast so viel wie ein 50 Meter langes Schwimmbecken – und wird fürs Heizen und Kühlen gebraucht.

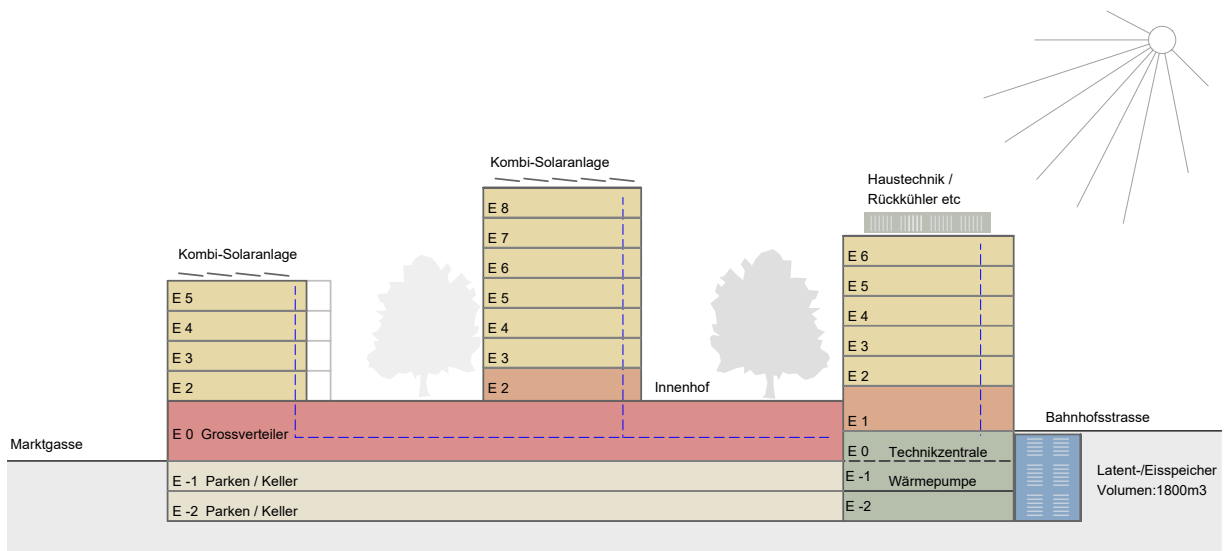
Das Projekt in Kloten ist in der Schweiz bis anhin das grösste dieser Art. Die Funktionsweise gleicht im Prinzip den Systemen, bei denen die Wärme von Grund- oder Seewasser genutzt wird: Im Wasser werden spiralförmige Kunststoffrohre verlegt, in denen ein Gemisch mit Frostschutzmittel zirkuliert. Eine Wärmepumpe entzieht dem Wasser über die Spiralen Energie und bringt sie auf die nötige Temperatur zum Heizen. Sinkt die Wassertemperatur im Tank auf null Grad Celsius, beginnt sie rund um die Rohre zu gefrieren. In diesem Moment profitiert das System von einem physikalischen Effekt: Obwohl die Temperatur während des Kristallisationsprozesses bei null Grad bleibt, wird so viel Wärme frei, wie wenn Wasser von 80 auf 0 Grad abkühlt.

In einem durchschnittlichen Winter beginnt der Gefrierprozess wohl etwa im Dezember. Je kühler die Aussentemperaturen, desto stärker werden die Wohnungen und Betriebe geheizt und desto früher entsteht Eis. Hat sich rund um die Rohre eine 20 bis 25 Zentimeter dicke Eisschicht gebildet, kommt die Wärmepumpe an ihre Grenzen. In Kloten sollen die Spitzen in einem strengen Winter mit einer Gasheizung abgedeckt werden.

Damit dieser Punkt möglichst selten erreicht wird, heizt das System das Wasser im Tank kontinuierlich wieder auf und das Eis taut wieder ab. Weil der Behälter kaum isoliert ist, passiert dies bereits zu einem kleinen Teil über das Erdreich. Zudem erzeugt eine Kombi-Solaranlage auf dem Dach gleichzeitig Strom und Wärme. Und auch die Abwärme der Hotelküche und des Ladens wird teilweise in den Eisspeicher geleitet. In diesen Betrieben gibt es diverse Kühlgeräte, die Abwärme erzeugen. Eisspeicher-Systeme eignen sich besonders für Gebäude mit Betrieben, in denen Abwärme entsteht. Das System ist sehr ausgeklügelt. Eine reversible Wärmepumpe bestimmt, ob die Wärme direkt genutzt oder zum Eisspeicher geleitet wird.

Der Bau eines Eisspeichers ist teuer und benötigt viel Platz. Die Technik kommt vor allem, wie erwähnt in Gebieten zum Einsatz, in denen Erdwärmesonden oder die Nutzung des Grundwassers nicht möglich sind. Sie verbrauchen aber weniger Strom als gewöhnliche Wärmepumpen, welche die Energie aus der Luft holen. In Kloten wird sich das System zum ersten Mal im übernächsten Winter bewähren müssen.

Energiekonzept





Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich
Dörflistrasse 50
8050 Zürich

Vermietungsbroschüre
am Stadtplatz Kloten
Bahnhofweg 3 und 9