



Foto: Georg Aerni

## **Besichtigung** – Ersatzneubau «Triemli 1», Projekt Wohnen im Alter, Zürich-Wiedikon

Die Wohnsiedlung «Triemli 1» der Baugenossenschaft (BG) Rotach wurde zwischen 1930–1932 erbaut. Im Jahr 2006 genehmigte die Generalversammlung einen Ersatzneubau, woraufhin das Amt für Hochbauten mit der Durchführung eines Projektwettbewerb beauftragt wurde. Das Areal liegt am nördlichen Fuss des Friesenbergs in Zürich-Wiedikon an der Ecke Birmensdorfer-/Schweighofstrasse. Direkt angrenzend an die Siedlung «Triemli 1» befinden sich ausserdem die Siedlungen «Triemli 2» mit 55 Wohnungen und «Triemli 3» mit 15 Wohnungen, auch «Triemli 4» mit 12 Wohnungen liegt in unmittelbarer Nähe an der Schweighofstrasse. Bei der Realisierung des Ersatzneubaus hat die BG Rotach Wert darauf gelegt, die Siedlungen z. B. durch neue Wegeverbindungen miteinander zu vernetzen. Es sind 167 neue Wohnungen (vorher 125) entstanden, so dass die BG Rotach insgesamt rund 250 Wohnungen im Quartier Triemli bereitstellt. Eine Besonderheit stellt das im südlichen Bereich der Siedlung liegende Haus für das Wohnen im Alter (Hausgemeinschaft

60plus) dar. Neben rund 14'000 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet der Ersatzneubau ca. 450 m<sup>2</sup> gewerblich nutzbare Räume sowie zwei Gemeinschaftsräume mit fast 150 m<sup>2</sup>. Mit der Tram- und Bushaltestelle Schaufelbergstrasse des ZVV direkt vor der Siedlung oder über die SZU-Station Schweighof ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr vorhanden. In der Umgebung gibt es diverse Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten und das Schulhaus Kungenmatt sind in Gehdistanz erreichbar. Neben dem Gemeinschaftszentrum Heuried mit angrenzender Kunsteisbahn und Freibad bietet das Gebiet des Uetlibergs attraktive Natur- und Freizeitaktivitäten.

Der Bezug der neuen Siedlung erfolgte in zwei Etappen im Oktober und Dezember 2016. Alle Wohnungen sind vermietet. Im Frühjahr 2017 ist die Fertigstellung der Ausserflächen vorgesehen.

24. März 2017



Baugenossenschaft **Rotach Zürich**

# KONZEPT UND ZIELSETZUNG

Aus dem Architekturwettbewerb ging 2009 das Zürcher Büro Hauenstein La Roche Schedler Architekten (HLS) zusammen mit Kirsch & Kuhn Freiräume und Landschaftsarchitektur GmbH, Wetzikon (ehemals Tobler Landschaftsarchitekten AG, Haldenstein) mit ihrem Projekt «GIRO-TONDO» als Sieger hervor. Auf dem insgesamt rund 14'350m<sup>2</sup> grossen Grundstück sind sieben vier- bis achtgeschossige Gebäude entstanden. Zu den Strassenseiten hin sind zwei schmale Längsbauten angeordnet, die einen Rücken zu den Strassenräumen bilden. In der Mitte befinden sich fünf unterschiedlich hohe und gegeneinander versetzt angeordnete Hofhäuser. Der Hauptzugang zur neuen Siedlung befindet sich zwischen den Längshäusern im Osten und bildet so einen Übergang vom städtischen bzw. öffentlichen Bereich in die ruhigere, halböffentliche Zone der Siedlung. Trotz verdichtetem Bauen ist es den Architekten durch die gewählte Gebäudeanordnung gelungen, Luft und Weite in das Areal zu bringen. Mit der Verwendung unterschiedlicher Fenster sowie angesetzter Balkontürme (Loggias) wird zudem den Fassaden ein lebendiges und abwechslungsreiches Bild verliehen.

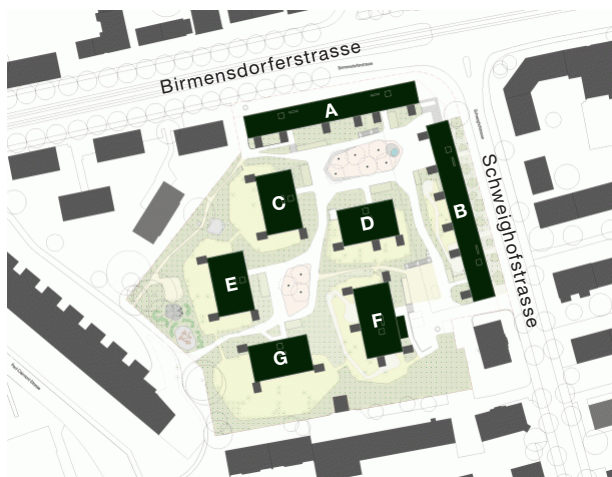
Die Siedlung «Triemli 1» orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Sie ist «autoarm»; vorrangig wurden Bewerbende berücksichtigt, die sich für Wohnen ohne eigenes Auto interessieren. Die BG Rotach hat ein entsprechendes Mobilitätskonzept erarbeitet, so dass die vorgeschriebene Anzahl Parkplätze reduziert werden konnte. Insgesamt stehen für ca. 490 Bewohnende 46 Tiefgaragenplätze zur Verfügung. In der Siedlung gibt es 400 Veloparkplätze, die u.a. mit Ladestationen für E-Bikes ausgestattet sind. Der Planung des Ersatzneubaus lagen die Grundsätze des Minergie-Standards zugrunde. Für die Wärme-Produktion werden Wärmepumpen eingesetzt, eine Photovoltaik-Anlage wird für die

Stromerzeugung genutzt. Das Lüftungssystem arbeitet mittels Wärmerückgewinnung.

Nachdem die BG Rotach in der direkt angrenzenden Siedlung «Triemli 2» Wohnungen im eher gehobenen Segment bereitgestellt hat, wurde bei dem Ersatzneubau «Triemli 1» der Fokus darauf gelegt, kostengünstige Wohnungen zu erstellen. Wichtig war ausserdem, dass eine gute Durchmischung von Familien-, Mehrpersonen- und Singlehaushalten erreicht wurde. Das Angebot besteht aus 2.5-, 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen, darunter vier Ateliers und 16 Maisonettwohnungen. Jede Wohnung – mit Ausnahme der Atelierwohnungen – ist mit einem Gartensitzplatz oder einer Loggia ausgestattet. Die Atelierwohnungen weisen einen direkten Zugang aus der Siedlung auf. In allen Gebäuden orientieren sich die Wohn- und Schlafräume auf die ruhige Hofseite.

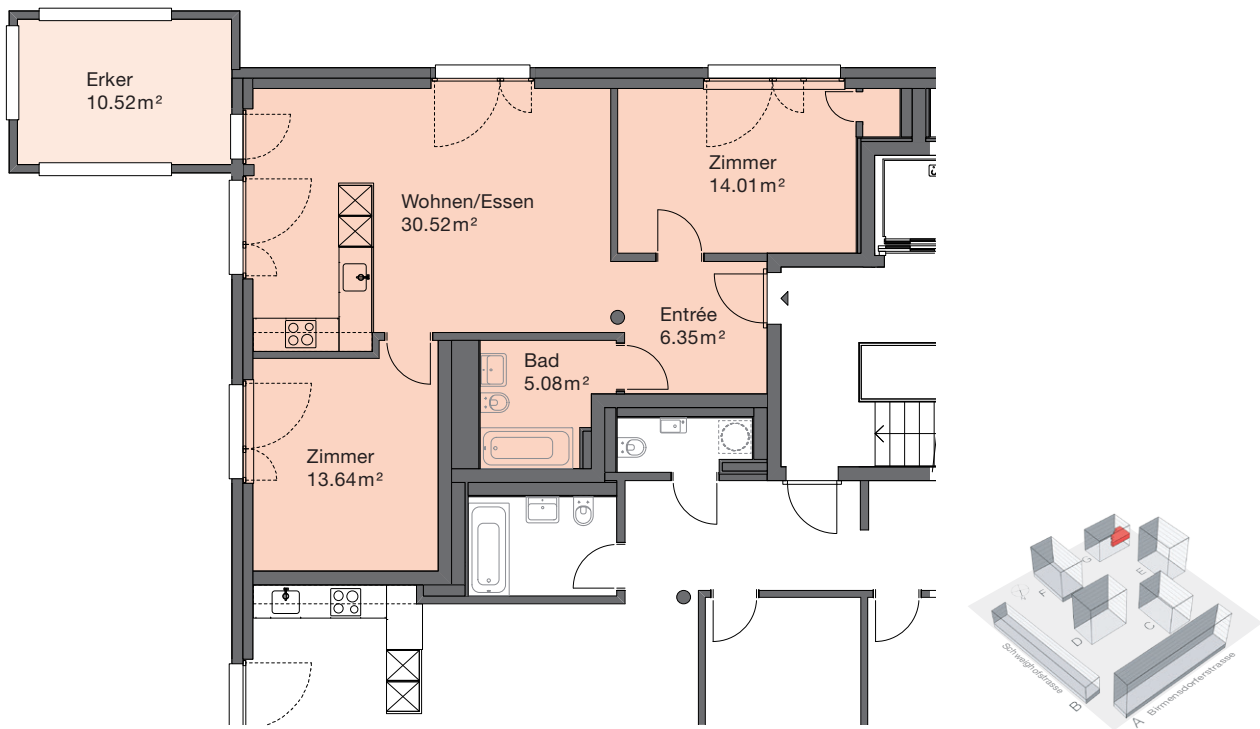
Mit dem Haus F wurde ein Wohnangebot geschaffen, das die spezifischen Bedürfnisse von Menschen ab 60 Jahren berücksichtigt. Auf sechs Etagen sind hier 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen für das Wohnen im Alter vorhanden sowie ein grosszügiger Gemeinschaftsraum als Begegnungszone und Aufenthaltsraum.

Durch die gestaffelte Anordnung der Bauten und die ausgewogene Mischung aus privaten und gemeinsamen Aussenbereichen entsteht eine Atmosphäre, die zum Wohnen und Verweilen einlädt. Die strassenseitigen Erdgeschossflächen sind gewerblich genutzt, um das Quartier zu beleben. Hier sind u. a. eine Kindertagesstätte, ein Laden und ein(e) Café/Bar geplant. Inmitten der Siedlung ist ein städtischer Hort untergebracht, zusätzlich sind zwei städtische Pflegewohngruppen in den Häusern B und F vorhanden.

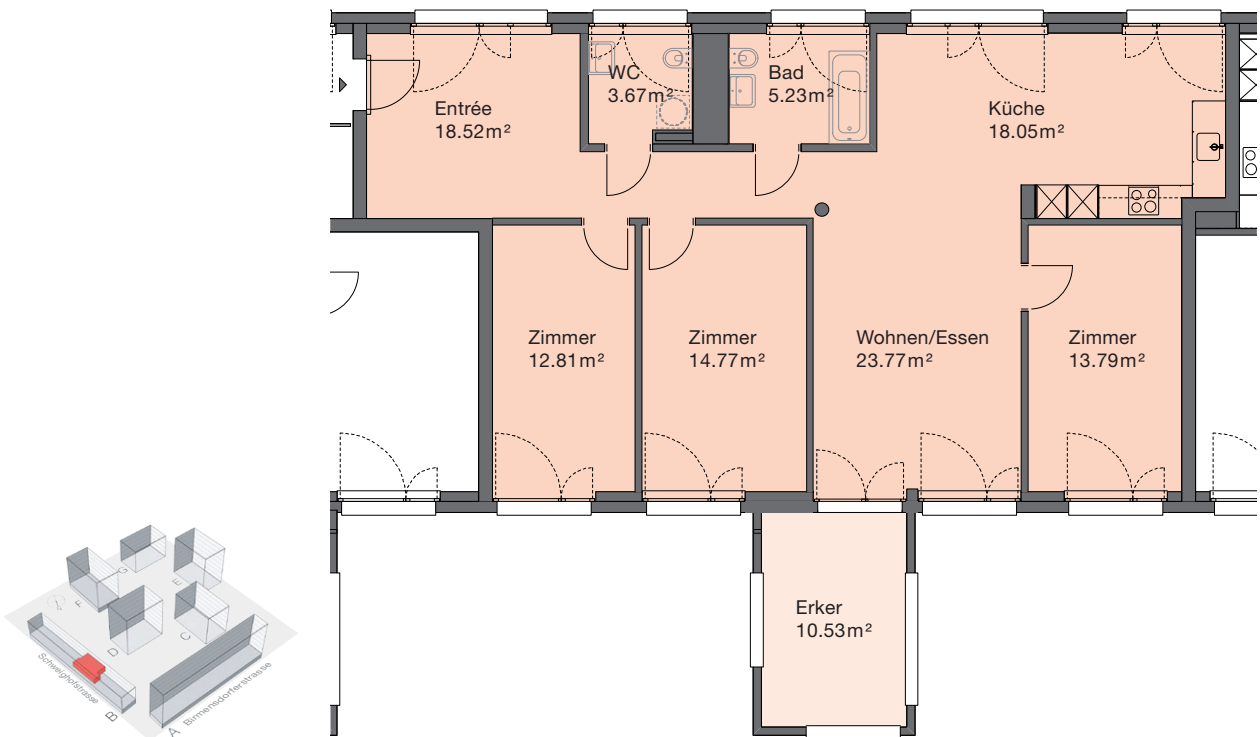


Situationsplan, Visualisierung: HLS Architekten mit Kirsch & Kuhn Freiräume und Landschaftsarchitektur

# GRUNDRISSE



3.5-Zimmer-Wohnung in Haus G mit 69.60 m<sup>2</sup> plus Loggia 10.52 m<sup>2</sup>, CHF 1'625.- netto



4.5-Zimmer-Wohnung in Haus B mit 110.61 m<sup>2</sup> plus Loggia 10.53 m<sup>2</sup>, CHF 2'581.- netto



Fotos: BG Rotach



## Wohnungsspiegel

### Mtl. Mieten ohne NK in CHF

167 Wohnungen, 2 Gemeinschaftsräume

Miete je nach Grösse, Lage und Ausstattung

40	2.5-Zi.-Wohnungen	49–60 m <sup>2</sup>	1'183–1'560.–
4	2.5-Zi.-Ateliers	58/59 m <sup>2</sup>	1'471–1'512.–
46	3.5-Zi.-Wohnungen	63–78 m <sup>2</sup>	1'490–1'976.–
1	3.5-Zi.-Maisonette	92 m <sup>2</sup>	2'325.–
55	4.5-Zi.-Wohnungen	89–111 m <sup>2</sup>	2'093–2'771.–
12	4.5-Zi.-Maisonette	89–104 m <sup>2</sup>	2'242–2'598.–
6	5.5-Zi.-Wohnungen	111 m <sup>2</sup>	2'729–2'769.–
3	5.5-Zi.-Maisonette	118–119 m <sup>2</sup>	2'951–2'959.–
2	Gemeinschaftsräume	144 m <sup>2</sup>	
46	Einstellplätze		130.–
7	Motorradabstellplätze		25.–
425	Veloabstellplätze (239 gedeckt)		

### Anteilkapital

2.5-Zimmer-Wohnung	4'500.–
3.5-Zimmer-Wohnung	6'000.–
4.5-Zimmer-Wohnung	7'500.–
5.5-Zimmer-Wohnung	8'500.–

## Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416)	74'000 m <sup>3</sup>
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	24'199 m <sup>2</sup>
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	19'731 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	14'786 m <sup>2</sup>
Fläche Wohnen (HNF)	14'169 m <sup>2</sup>
Fläche Gewerbe (HNF)	449 m <sup>2</sup>
Fläche Abwartraum (HNF)	24 m <sup>2</sup>
Fläche Gemeinschaftsräume(HNF)	144 m <sup>2</sup>
Baukosten BKP 1–5 Total	72.9 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Baukosten BKP 1–5 (ohne Parkierung)	70.1 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (o. P.)	m <sup>2</sup> HNF 4'741.–
Benchmark HNF/GF gesamt	61 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	75 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m <sup>2</sup> /Jahr/Wohnen	280.–
Grundstück im Eigentum der BG	14'347 m <sup>2</sup>

## PROJEKTORGANISATION

### Bauherrschaft:

Baugenossenschaft Rotach

### Bauleitung:

GMS-Partner AG, Zürich

### Architektur:

Hauenstein La Roche Schedler, Zürich

### Landschaftsarchitektur:

Kirsch & Kuhn Freiräume und Landschaftsarchitektur GmbH, Wetzikon (ehemals Tobler Landschaftsarchitekten AG, Haldenstein)