



Foto: BG Schönheim

Tag der offenen Tür – Ersatzneubau Siedlung Eyhof, Zürich Albisrieden

Die Siedlung Eyhof der Baugenossenschaft Schönheim (BGS) in Zürich Albisrieden wurde im Jahr 1949 als Ensemble aus dreigeschossigen Zeilenbauten beidseits der Strasse Eyhof mit gesamthaft 111 Geschosswohnungen errichtet. 2011 entschied sich die BGS in Zusammenarbeit mit dem Hochbaudepartement der Stadt Zürich zum Ersatz dieser Altbauten. Während die erste Etappe im nördlichen Bereich umgesetzt wird, wurden in der Siedlung südlich der Strasse Eyhof umfangreiche Sanierungen (Küchen, Bäder, Fassaden, Leitungen) durchgeführt. Die Umsetzung der zweiten Etappe ist deutlich später geplant.

Im Rahmen der ersten Etappe werden 48 Wohnungen durch 90 neue ersetzt. Der Neubau Eyhof umfasst ausserdem einen Kinderhort sowie eine Pflegewohnung mit angrenzendem Dementengarten. Rund die Hälfte der Neubauwohnungen stellen sogenannte «Budget-Wohnungen» dar, die denselben Ausbaustandard aufweisen,

jedoch kompakter als Standardwohnungen sind und tiefere Mietzinse haben. Eine weitere Besonderheit ist das vorhandene Nichtraucherhaus.

Mit der Bushaltestelle Goldackerweg an der Triemlistrasse westlich der Siedlung ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr vorhanden. In der Umgebung gibt es diverse Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten und Schulhäuser (Triemli, In der Ey) sind in Gehdistanz erreichbar.

Baustart war 2015, bis Februar 2017 werden die Häuser sowie der Kinderhort fertiggestellt, ab März 2017 ist der Bezug geplant. Alle Wohnungen sind vermietet.

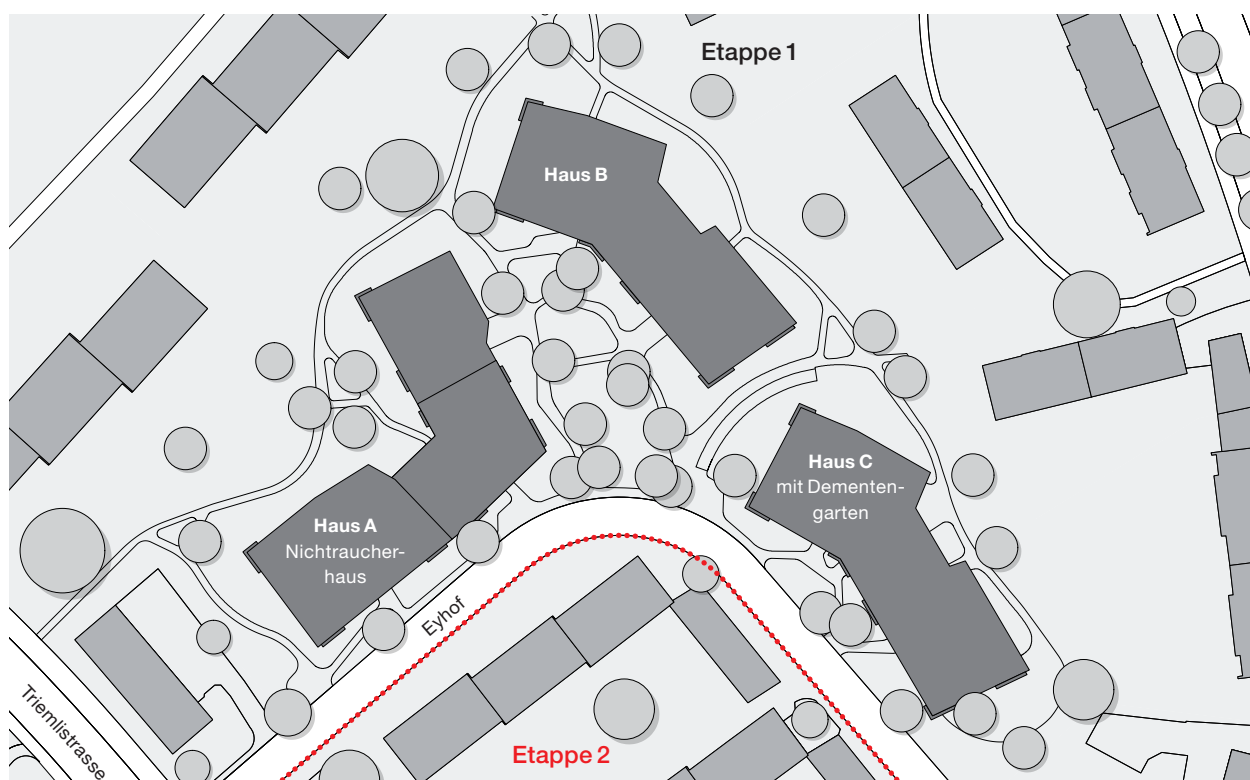
25. März 2017



**Baugenossenschaft
Schönheim**

KONZEPT UND ZIELSETZUNG

Aus dem im Jahr 2011 durchgeführten Studienauftrag ging das Projekt «Ahornfrucht» der Adrian Streich Architekten AG als Sieger hervor. Ausschlaggebend war, dass die Architekten den Gedanken der Gartenstadt fortsetzen und daraus ein differenziertes Bebauungsmuster mit drei geknickten Gebäudezeilen entwickelt haben, die sich sorgfältig in die vorhandene Topographie einbetten. Die erste Etappe des Ersatzneubaus umfasst drei neu geplante Baukörper, jeweils bestehend aus einem Kopfbau mit einem anschliessenden, leicht abgewinkelten Längsbau. Der Eingang der Siedlung bei der Triemlistrasse wird von einem sechsgeschossigen Kopfbau markiert. Im Inneren der Siedlung folgt die Bebauung dem Verlauf des gewachsenen Terrains und wird zusätzlich in die Höhe gestaffelt, so dass sich eine abwechslungsreiche Silhouette von vier- bis sechsgeschossigen Baukörpern ergibt. Trotz verdichteter Bauweise wurden dank der Kompaktheit und Anordnung der Gebäude attraktive Aussenräume geschaffen, für deren Gestaltung Schmid Landschaftsarchitekten GmbH verantwortlich zeichnet. Inmitten der Siedlung ist ein Quartierplatz vorgesehen, der nach Umsetzung der 2. Etappe noch besser zur Geltung kommen wird. Die Umzonung der Strasse Eyhof in eine Begegnungszone (mit Fussgängervortritt) ist beantragt.



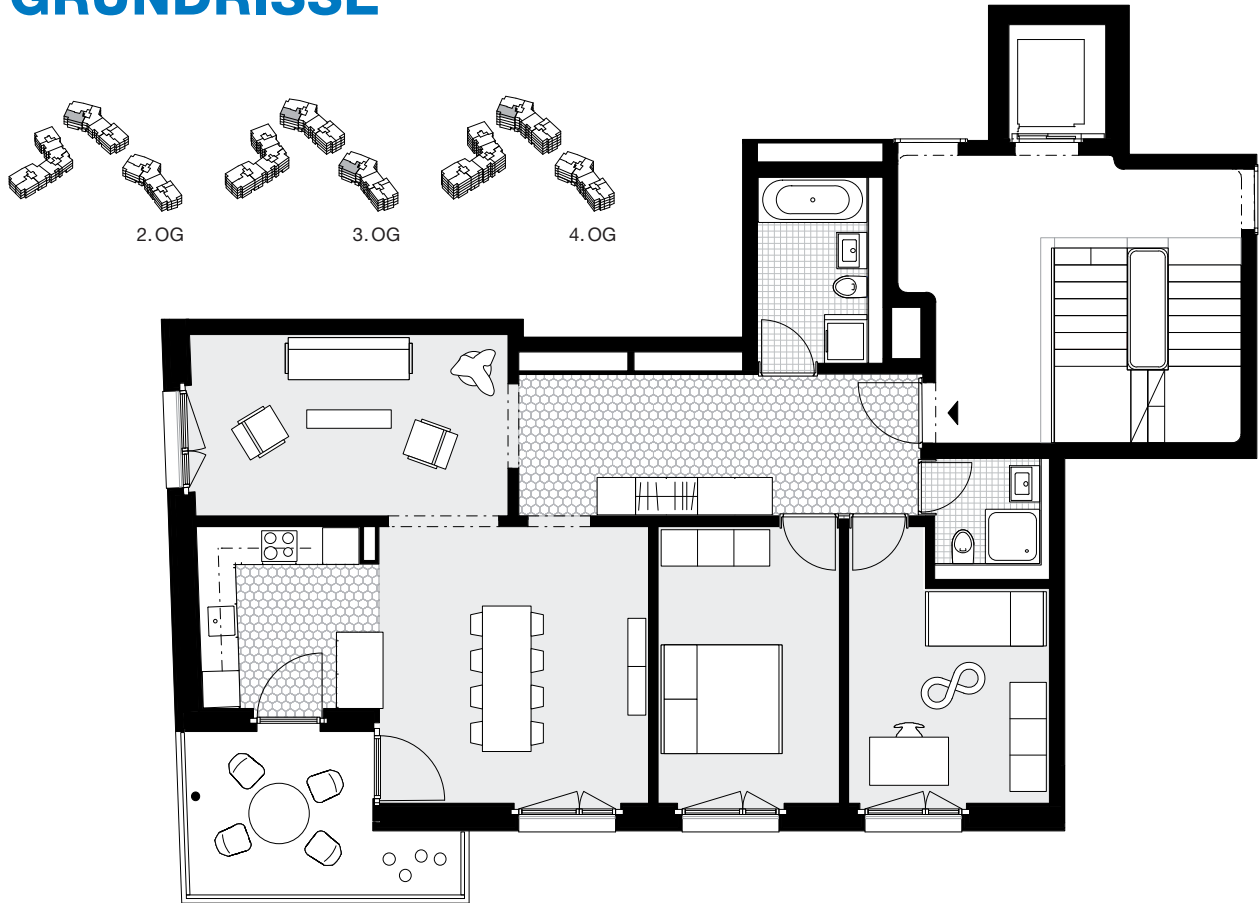
Quelle: Adrian Streich Architekten AG / Schmid Landschaftsarchitekten GmbH

Für die BGS stand im Vordergrund, preiswerten Wohnraum von guter Qualität zur Verfügung zu stellen. Angesprochen werden Familien wie auch Einzelpersonen, so dass es einen breiten Wohnungsmix (1.5-Zimmer- bis 6-Zimmer-Wohnungen) gibt. 78 % der Wohnungen weisen 3.5 bis 5 Zimmer auf. Jede Wohnung ist mehrseitig orientiert mit südlicher oder westlicher Ausrichtung der Wohnräume. Die Wohnungen werden mehrheitlich mit dreispännigen Treppenhäusern erschlossen. Die Grundrisse der sogenannten «Budgetwohnungen» sind so konzipiert, dass vom grosszügigen Wohn- und Essbereich ein Zimmer abgetrennt werden kann: eine 3-Zimmer-Wohnung kann als 4-Zimmer-Wohnung genutzt werden.

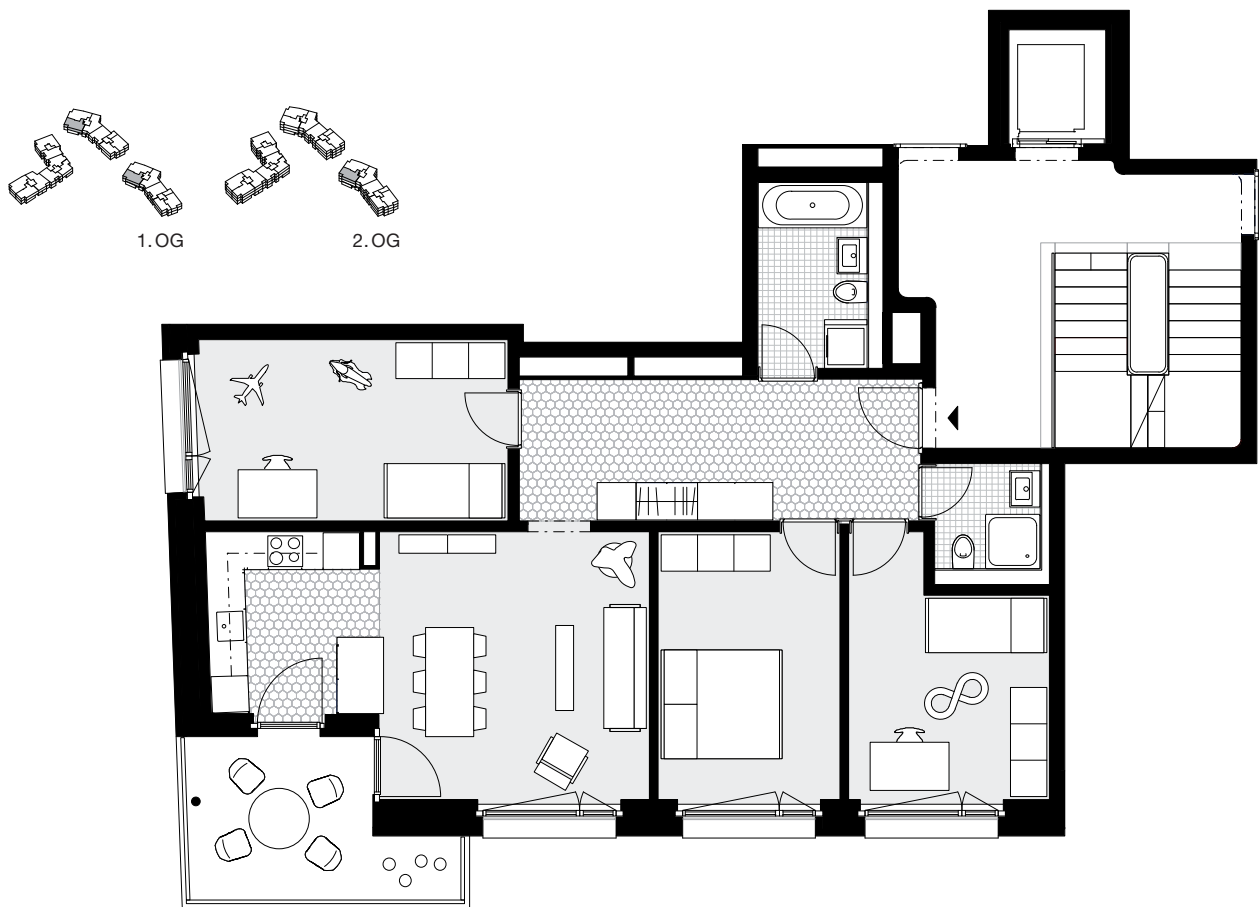
Eine neue Tiefgarage stellt 34 Einstellplätze zur Verfügung, zusätzlich decken 26 Parkplätze im bestehenden Nachbargebäude den vorhandenen Bedarf. An der Strasse Eyhof werden ergänzend Besucherparkplätze eingerichtet. Für Velos gibt es eine Velogarage mit 166 Plätzen.

Die neue Siedlung Eyhof erfüllt hohe energetische und ökologische Kriterien, sie ist Minergie-Eco zertifiziert. Dazu tragen neben der kompakten Gebäudeform, der Fassadengestaltung und Dämmung auch die dreifach verglasten Fenster bei. Das Komfortlüftungssystem arbeitet mittels Wärmerückgewinnung. Für die Wärme-Produktion werden Wärmepumpen und Erdsonden eingesetzt.

GRUNDRISSE



3.5-Zimmer-Wohnung, 96.5 m² plus Balkon 10 m², CHF 1'810.– netto



4-Zimmer-Budgetwohnung, 94.1 m² plus Balkon 11.7 m², CHF 1'750.– netto



0 1 2 3 4m



Grundrissplan

Quelle: Adrian Streich Architekten AG

Wohnungsspiegel

Mtl. Mieten ohne NK in CHF

90 Wohnungen, 1 Kinderhort, 7 Separatzimmer,
1 Pflegewohnung, 5 Bastelräume

Miete je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard

3	1.5-Zi.-Wohnungen	46 m ²	840.–
7	2.5-Zi.-Wohnungen	66–75 m ²	1'220–1'440.–
6	3-Zi.-Budgetwhgn.	69–72 m ²	1'280–1'360.–
15	3.5-Zi.-Wohnungen	80–97 m ²	1'470–1'860.–
21	4-Zi.-Budgetwhgn.	90–102 m ²	1'660–1'870.–
17	4.5-Zi.-Wohnungen	103–122 m ²	1'970–2'390.–
17	5-Zi.-Budgetwhgn.	107–121 m ²	1'920–2'270.–
2	5.5-Zi.-Wohnungen	124 m ²	2'340–2'360.–
2	6-Zi.-Budgetwhgn.	119–123 m ²	2'200–2'300.–
7	Separatzimmer	19 m ²	350.–
1	Kinderhort	183 m ²	
1	Pflegewohnung	525 m ²	

34	Tiefgaragenplätze	150.–
166	Veloabstellplätze in Velogarage	

Anteilkapital

1.5-Zimmer-Wohnung	4'000.–
2.5-Zimmer-Wohnung	6'000.–
3-Zimmer-Wohnung	6'000.–
3.5-Zimmer-Wohnung	8'000.–
4-Zimmer-Wohnung	8'000.–
4.5-Zimmer-Wohnung	10'000.–
5-Zimmer-Wohnung	10'000.–
5.5-Zimmer-Wohnung	12'000.–
6-Zimmer-Wohnung	12'000.–

Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416)	51'828 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	17'018 m ²
Geschossfläche GF oberird. (SIA 416)	12'985 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	9'619 m ²
Fläche Wohnen (HNF)	9'436 m ²
Fläche Hort (HNF)	183 m ²
Baukosten BKP 1–8 Total*	51.95 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Benchmark HNF/GF gesamt	57 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	74 %
Grundstück im Eigentum	9'989 m ²

*detaillierte Angaben zu den Baukosten ohne Parkierung und zum durchschnittlichen Mietertrag Wohnen liegen zurzeit nicht vor

Projektorganisation

Bauherrschaft:

BGS (Baugenossenschaft Schönheim), Zürich

Generalunternehmer:

HRS Real Estate AG, Zürich

Architektur:

Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur:

Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich