



Visualisierung: Buchner Bründler Architekten (raumgleiter)

## Tag der offenen Tür

### Neubau Tièchestrassen, Zürich-Wipkingen

Zwischen Bucheggplatz und Waidspital erstellte die Stadt Zürich in den Jahren 1953 bis 1957 zwei- bis dreigeschossige, kleinräumige Personalwohnhäuser entlang der Tièchestrassen mit insgesamt 260 Wohneinheiten für das Waidspital. Aufgrund des schlechten Zustandes und mangelnder Nachfrage entschied sich die Stadt Zürich im Jahr 2011 dazu, die Wohnhäuser nicht mehr zu sanieren, sondern das 17'700 m<sup>2</sup> grosse Grundstück «Waid» im Baurecht abzugeben. Verbunden damit war die Auflage, auf  $\frac{2}{3}$  der Fläche gemeinnützigen Wohnungsbau (rund 70 Wohnungen) zu realisieren und  $\frac{1}{3}$  für Wohneigentum (rund 30 Wohnungen) zu nutzen. Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) konnte das städtische Bewerbungsverfahren für sich entscheiden, die HRS Investment AG ist für die Eigentumswohnungen verantwortlich. Auf der Basis des Wettbewerbs wurde für die Baueingabe gemeinsam ein Projekt entwickelt, das aus zwei langgestreckten viergeschossigen Baukörpern besteht. Das Grundstück zwischen Wibich-

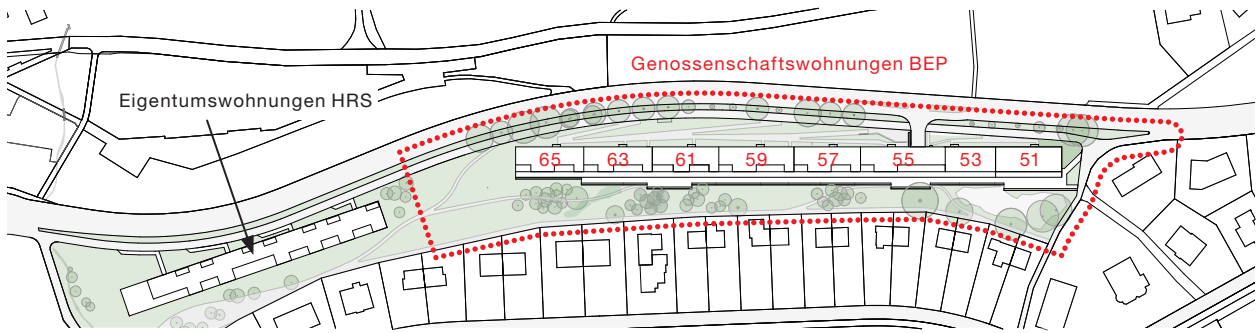
und Tièchestrassen liegt südorientiert und bietet Aussicht auf Zürich, den See und die Berge. In rund 15 Minuten ist das Stadtzentrum von Zürich mit Bus und Tram erreichbar. Haltestellen der Buslinie 69 und 38 befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Bucheggplatz ist fussläufig in gut 5 Minuten erreichbar. Von hier aus führen die Tramlinien 11 und 15 zum Hauptbahnhof oder nach Oerlikon, wo diverse Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Ein Schulhaus ist direkt im Quartier angesiedelt, eine städtische Kindertagesstätte mietet Räumlichkeiten im Neubau.

Baustart war im Sommer 2014, die Vermietung hat im Frühjahr 2016 begonnen, der Bezug läuft seit Januar 2017. Alle Wohnungen sind vermietet.

10. März 2017

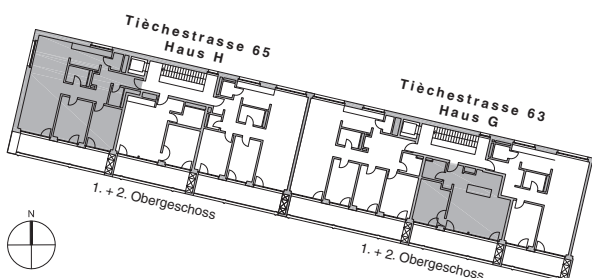
**BEP**

# KONZEPT UND ZIELSETZUNG



Quelle: Buchner Bründler Architekten mit Fontana Landschaftsarchitektur

Die Bebauung entlang der Tièchestrassen markiert den Rand des städtischen Siedlungsgebietes, weiter nördlich schliessen mit Schrebergärten, Panoramaweg und Wald die Naherholungsgebiete des Käferberges an. Aufgrund der besonderen Lage des Areals bestanden zum einen erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude, zum anderen sollte auch eine Verbindung zwischen dem Siedlungsraum Wipkingens im Süden und dem Naherholungsgebiet im Norden geschaffen werden. Das Basler Architekturbüro Buchner Bründler Architekten AG und Fontana Landschaftsarchitektur, Basel mit dem Projekt «Narziss und Goldmund» gingen aus zwölf Teilnehmenden als Sieger hervor. Im westlichen Bereich des Areals in Richtung Waidspital wurden vier zusammenhängende Gebäude mit 30 Eigentumswohnungen erstellt. Die 75 Wohnungen der BEP sind in acht zusammenhängenden, gegeneinander abgetreppten Gebäuden im östlichen Bereich entstanden. Durch die städtebauliche Setzung der zwei langgezogenen Baukörper konnte ein nach Süden orientierter Aussenraum geschaffen werden. Die strassenseitige Holzfassade mit horizontalen und vertikalen Strukturen bricht die Dimension des Gebäudes. Nach Süden hin wird das Fassadenbild von den vorge-setzten Balkonen geprägt. Wohn- und Schlafräume der neuen Siedlung sind nach Süden ausgerichtet, da die Tièchestrassen erhöhte Lärmwerte aufweist. Ein gross-zügiger Freiraum zwischen den Gebäuden schafft eine Trennung der Eigentums- und Genossenschaftswohnun-gen, bietet aber gleichzeitig einen vielfältig und gemein-sam nutzbaren Freiraum.

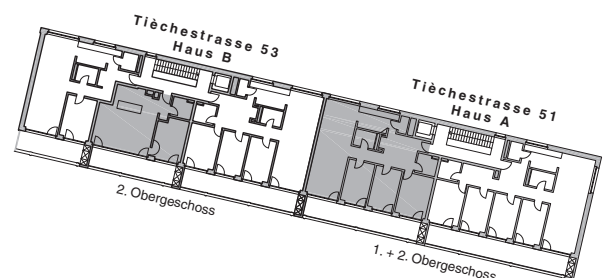


Quelle: BEP

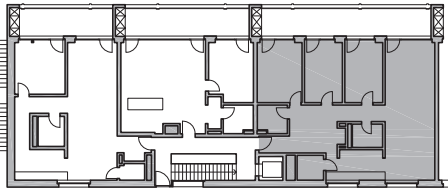
Die BEP hat ein Mobilitätskonzept erarbeitet, um die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl Parkplätze zu reduzieren; die Siedlung ist «autoarm». Eine Tiefgarage, die über die Tièchestrassen erschlossen wird, bietet 33 Plätze. Sie ist durchgehend mit der Tiefgarage des Eigentumsteils verbunden (56 Plätze).

Die acht neuen Mehrfamilienhäuser weisen einen breiten Wohnungsmix auf, der zu je  $\frac{1}{3}$  aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen besteht, ein weiteres Drittel sind Vier- und Fünzimmer-Wohnungen für Familien. Ergänzend werden drei Einzimmerwohnungen, ein Gemeinschaftsbad, drei zumietbare Separatzimmer (ohne Küche), ein Gästezimmer, ein Bistro und ein Gemeinschaftsraum angeboten. Die Mietpreise der Genossenschafts- und auch der Eigentumswohnungen sprechen in erster Linie ein mittelständisches Zielpublikum an. Die Erstellungskosten sind aufgrund der bautechnisch anspruchsvollen Hanglage, der langen, schmalen Baukörper und dem grossen Untergeschoss-Anteil relativ hoch. Das Untergeschoss ist gegen Süden als überdachte, durchgehende Promenade ausgebildet. Sie dient der Erschliessung von Veloräumen, Gemeinschaftsraum, Waschsalo-nen und zumietbaren Zimmern sowie der Kindertagesstätte.

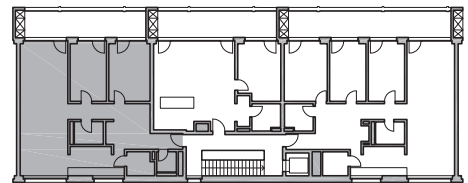
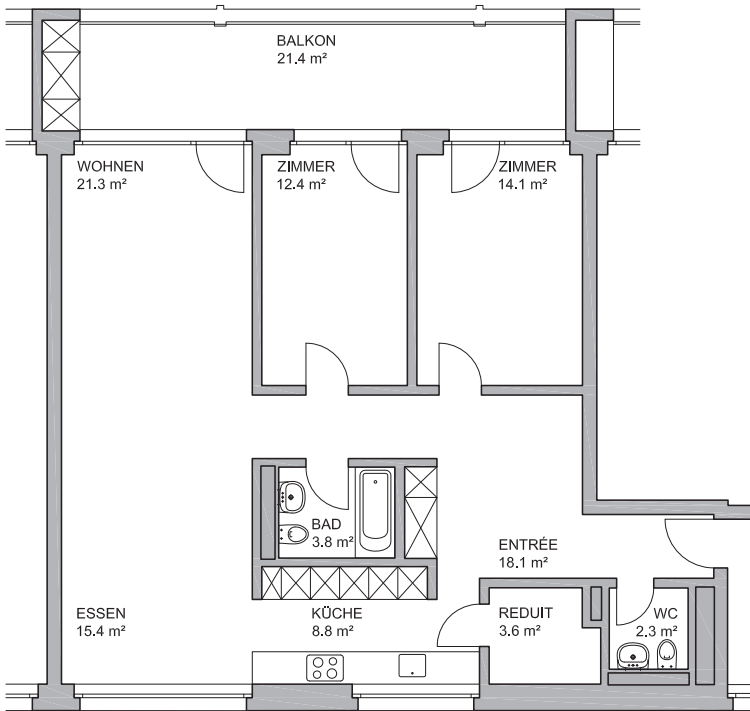
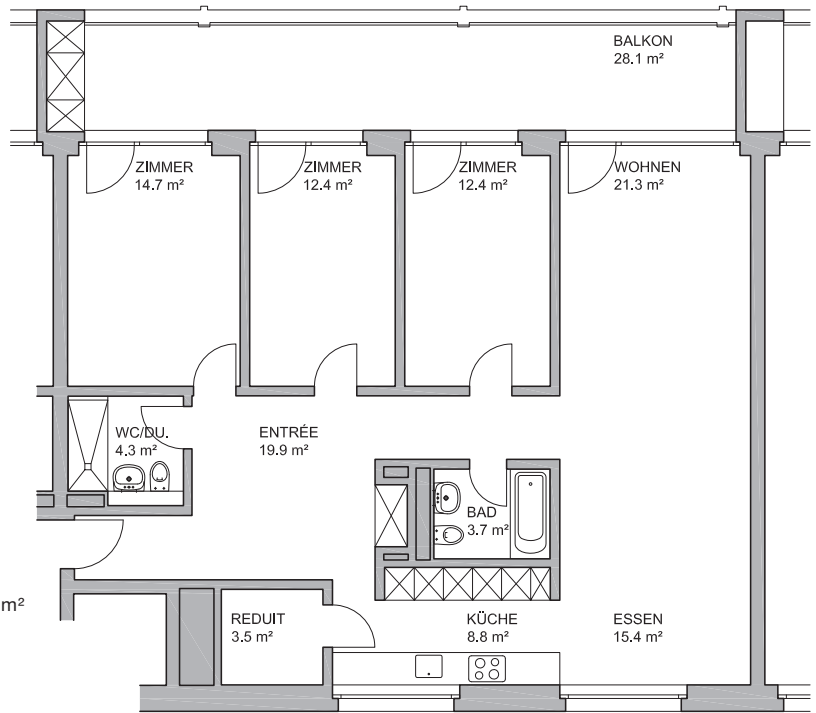
Aufgrund der hochwärmedämmenden Gebäudehülle, der Energieversorgung für Heizung und Warmwasser über Wärmepumpen und Erdwärmesonden sowie der kontrollierten Wohnungslüftung entsprechen die Gebäude dem Minergie-Standard. Auf dem Dach wird eine voll-flächige Photovoltaik-Anlage installiert, die den Strombedarf der Wärmepumpen decken soll.



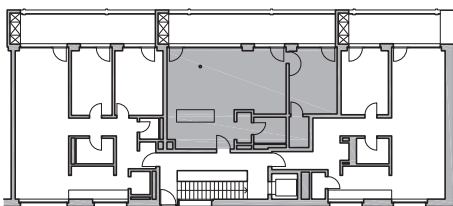
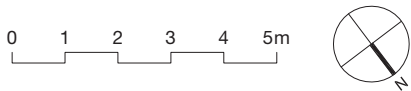
# GRUNDRISSE



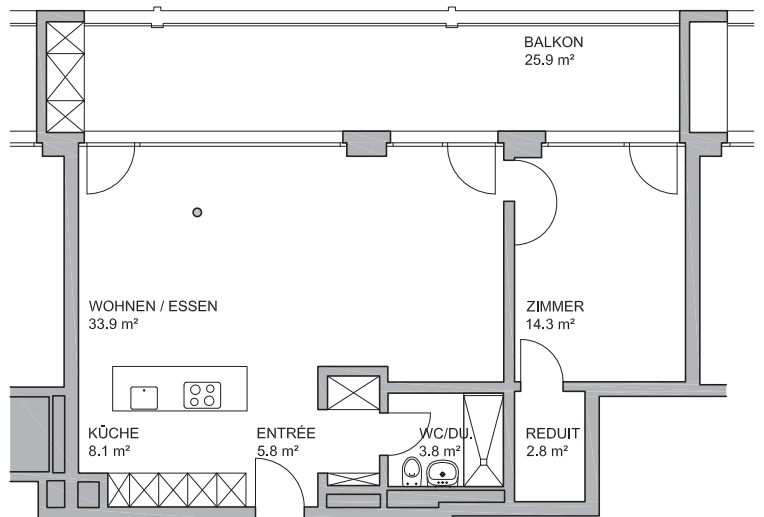
Haus E (Nr. 59): 4-Zimmer-Wohnung EG rechts, 116.4 m<sup>2</sup> plus Balkon 28.1 m<sup>2</sup>, CHF 2'417.- netto



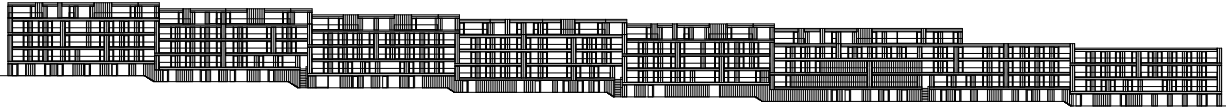
Haus E (Nr. 59): 3-Zimmer-Wohnung 1. OG links, 99.8 m<sup>2</sup> plus 21.4 m<sup>2</sup> Balkon, CHF 2'287.- netto



Haus F (Nr. 61): 2-Zimmer-Wohnung EG Mitte, 68.7 m<sup>2</sup> plus Balkon 25.9 m<sup>2</sup>, CHF 1'687.- netto



Quelle: BEP



Fassade Süd

Quelle: Buchner Bründler Architekten

## Wohnungsspiegel

### Mtl. Mieten ohne NK in CHF

75 Wohnungen, 1 Gästezimmer, 1 Bistro,  
1 Gemeinschaftsbad, 3 Separatzimmer, 1 Gemein-  
schaftsraum, 1 KiTa

3	1-Zi.-Wohnungen	32 m <sup>2</sup>	937.–
26	2-Zi.-Wohnungen	49–87 m <sup>2</sup>	1'467–2'247.–
23	3-Zi.-Wohnungen	91–105 m <sup>2</sup>	2'107–2'637.–
17	4-Zi.-Wohnungen	113–120 m <sup>2</sup>	2'387–2'697.–
6	5-Zi.-Wohnungen	127–147 m <sup>2</sup>	2'687–3'167.–
3	Separatzimmer	20/21 m <sup>2</sup>	837–847.–
1	Gästezimmer	30 m <sup>2</sup>	
1	Bistro (Küche, Dusche/WC)	36 m <sup>2</sup>	
1	Gemeinschaftsbad	28 m <sup>2</sup>	
1	Gemeinschaftsraum	96 m <sup>2</sup>	
1	Kindertagesstätte	468 m <sup>2</sup>	
33	Parkplätze in Tiefgarage		185.–
5	Motorradplätze		65.–
12	Besucherparkplätze/Mobility/Kita		
234	Veloabstellplätze (davon 213 gedeckt)		

### Anteilscheinkapital (AK)\*

1-Zimmer-Wohnung	3'300.–
2-Zimmer-Wohnung	3'900.–
3-Zimmer-Wohnung	4'500.–
4-Zimmer-Wohnung	5'100.–
5-Zimmer-Wohnung	5'700.–

\* CHF 100.– pro Genossenschaftsanteil

## Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416)	50'886 m <sup>3</sup>
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	15'999 m <sup>2</sup>
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	9'224 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416), inkl. Reduit	7'611 m <sup>2</sup>
Fläche Wohnen (HNF)	6'895 m <sup>2</sup>
Fläche Nicht-Wohn-Nutzungen (HNF)	716 m <sup>2</sup>
Baukosten BKP 1–5 Total (inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	44.5 Mio.
Baukosten BKP 1–5 (ohne Parkierung)	41.6 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (o. P.)	m <sup>2</sup> HNF 5'466.–
Benchmark HNF/GF gesamt	48 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	83 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m <sup>2</sup> /Jahr/Wohnen	286.–
Grundstück im Baurecht	11'700 m <sup>2</sup>

Minergie- Standard, nicht zertifiziert

## PROJEKTORGANISATION

### Bauherrschaft:

Baugenossenschaft des eidgenössischen  
Personals (BEP)

### Totalunternehmerin:

HRS Real Estate AG, Frauenfeld

### Architektur:

Buchner Bründler Architekten AG, Basel

### Landschaftsarchitektur:

Fontana Landschaftsarchitektur, Basel