



© Galli Rudolf Architekten AG

Erweiterungsbau «Bergkapellweg» Bülach

Die **Rohn-Salvisberg-Stiftung (RoSa)** wurde 1972 mit Mitteln des Ehepaares Rohn/Rohn-Salvisberg gegründet. Es verfügte, dass mit seinem Vermögen eine Altersstiftung gegründet wird. Gemäss dem Stiftungszweck stellt die RoSa seither an guten Wohnlagen im Kanton Zürich Alterswohnungen bereit, die durch gemeinschaftlich nutzbare Räume (Cafeteria, Turnhalle, u.a.) ergänzt und in denen regelmässig gemeinsame Veranstaltungen organisiert werden. Heute betreibt sie rund 130 altersgerechte Wohnungen in drei Liegenschaften in Zürich Witikon, Küsnacht ZH und Bülach. Die Wohnungen bieten 1,5 bis 3,5 Zimmer für Paare und Einzelpersonen aller Gesellschaftskreise. Anspruchsberechtigt sind Personen ab 58 Jahren, die im Besitz des Bürgerrechts einer Zürcher Gemeinde sind bzw. ihren letzten Wohnsitz im Kanton Zürich hatten. Mietende müssen in der Lage sein, ihr Leben selbständig zu organisieren und eigenverantwortlich zu führen. Die RoSa bietet keine Pflegeleistungen an, sondern ermöglicht ein unbeschwertes und selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Sie ist an ihren Standorten mit öffentlichen und privaten Dienstleistungs-Angeboten vernetzt. Die Stiftung offeriert individuell vergünstigten Wohnraum (abhängig von Einkommen und Vermögen) unter den marktüblichen Ansätzen.

Ihre erste Bülacher Siedlung mit 24 Wohnungen konnte die Rohn-Salvisberg-Stiftung 1993 am Bergkapellweg errichten. Neben Wohnraum bietet diese Siedlung eine Cafeteria, eine Turnhalle und eine Werkstatt sowie grosszügigen Aussenraum inklusive Gartenteich zur allgemeinen Nutzung. Im Jahr 2021 konnte die Stiftung das direkt westlich angrenzende Grundstück für einen Erweiterungsbau erwerben. Nachdem ein Projekt für den Bau von 15 zusätzlichen Wohnungen vorlag, begannen im September 2024 mit dem Abbruch des vorhandenen Einfamilienhauses die Baumassnahmen. Die Fertigstellung des Erweiterungsbaus ist für Frühling 2026 geplant, worauf die gestaffelte Umsiedlung der Bewohnenden in die neuen Wohnungen erfolgt. Im Anschluss daran wird der Bestandsbau saniert.

Der Standort befindet sich zwischen Kantonsschule und der Altstadt Bülachs und damit nahe am Stadtzentrum. Die Siedlung ist über Buslinien an den öffentlichen Verkehr angebunden. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrastruktureinrichtungen sind auch fussläufig gut erreichbar.

13. MÄRZ 2026

Konzept und Zielsetzung

Die RoSa veranstaltete einen einstufigen Studienauftrag für die Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur im Einladungsverfahren. Aus den fünf eingereichten Beiträgen wählte das Beurteilungsgremium das von Galli Rudolf Architekten AG, Zürich vorgeschlagene Projekt als Sieger aus. Dieser vermochte die Ensemble-Bildung zwischen Bestand und Neubau mit Begegnungszonen für die Mieterschaft am besten umzusetzen. Parallel zum Altbau entwarfen sie einen dreigeschossigen hybriden Holzbau. Die Fassaden wurden aus vorfabrizierten, isolierten Rahmenelementen aus Holz gefertigt, die Decken sind Brett-schichtverbunddecken. Übereinanderliegende Fenster werden seitlich mit Holzlattungen zu vertikalen Elementen zusammengefasst, so dass die konstruktive Bauweise mit vorfabrizierten Fassadenelementen vereinfacht wird. Die gestaffelte Anordnung der Wohnungen schafft südorientierte Loggien, welche zur optischen Erweiterung der flächeneffizienten Wohnungen beitragen. Neubau und Bestand werden verbunden durch einen gläsernen, eingeschossigen Verbindungsbau, der den Aussenraum in einen Ankunftshof im Norden und einen Garten im Süden gliedert. In diesem Gartenpavillon befinden sich neu die Cafeteria sowie weitere Gemeinschaftsräume. Er bildet die neue Adresse und dient der Begegnung und dem Aufenthalt der Mietenden. Die prägnante, sich verjüngende Volumetrie des Neubaus interagiert mit dem Bestand und schafft ein Ensemble, das sich zum Quartier öffnet. Für die biodiverse Gestaltung der Aussenräume zeichnet Andreas Geser Landschaftsarchitektur AG, Zürich verantwortlich.

Der Wohnungsmix des Erweiterungsbaus bietet mit 80 Prozent überwiegend 2,5-Zimmer-Wohnungen (zwölf), zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen sowie eine grössere 4,5-Zimmer-Wohnung. Klei-

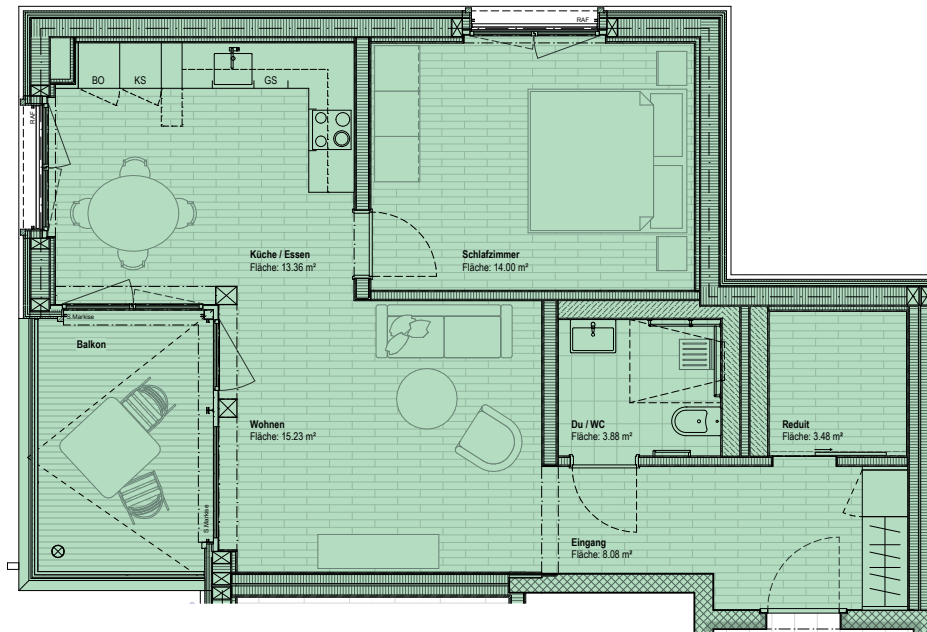
nere Wohnungen wurden nicht erstellt, da sie nach Erfahrungen der RoSa nicht gut vermietbar sind. Der Bestand aus dem Jahr 1993 wird saniert, nachdem der Erweiterungsbau bezogen ist. Dieser weist heute elf 1,5- und dreizehn 2,5-Zimmer-Wohnungen sowie eine Wohnung mit 4,5 Zimmern auf. Im Rahmen der Sanierung sind im Kopfbau des Bestandes u.a. Grundriss-änderungen und Wohnungszusammenlegungen geplant. Im sanierten Bestandsgebäude wird auch eine Gästewohnung mit Küche und Nasszelle für Besuchende vorhanden sein. Insgesamt wird die Siedlung in Bülach 38 Alterswohnungen sowie eine 4,5-Zimmer-Wohnung bereitstellen, wenn alle Baumassnahmen umgesetzt sind.

Die vorhandene Tiefgarage mit zwölf Einstellplätzen wird im Rahmen des Neubaus um acht Plätze erweitert und die Erschliessung neu geplant. Sechs weitere Parkplätze sind im Freien vorhanden (davon ein IV-PP). Zudem hat die RoSa ein Mobilitätskonzept erstellt.

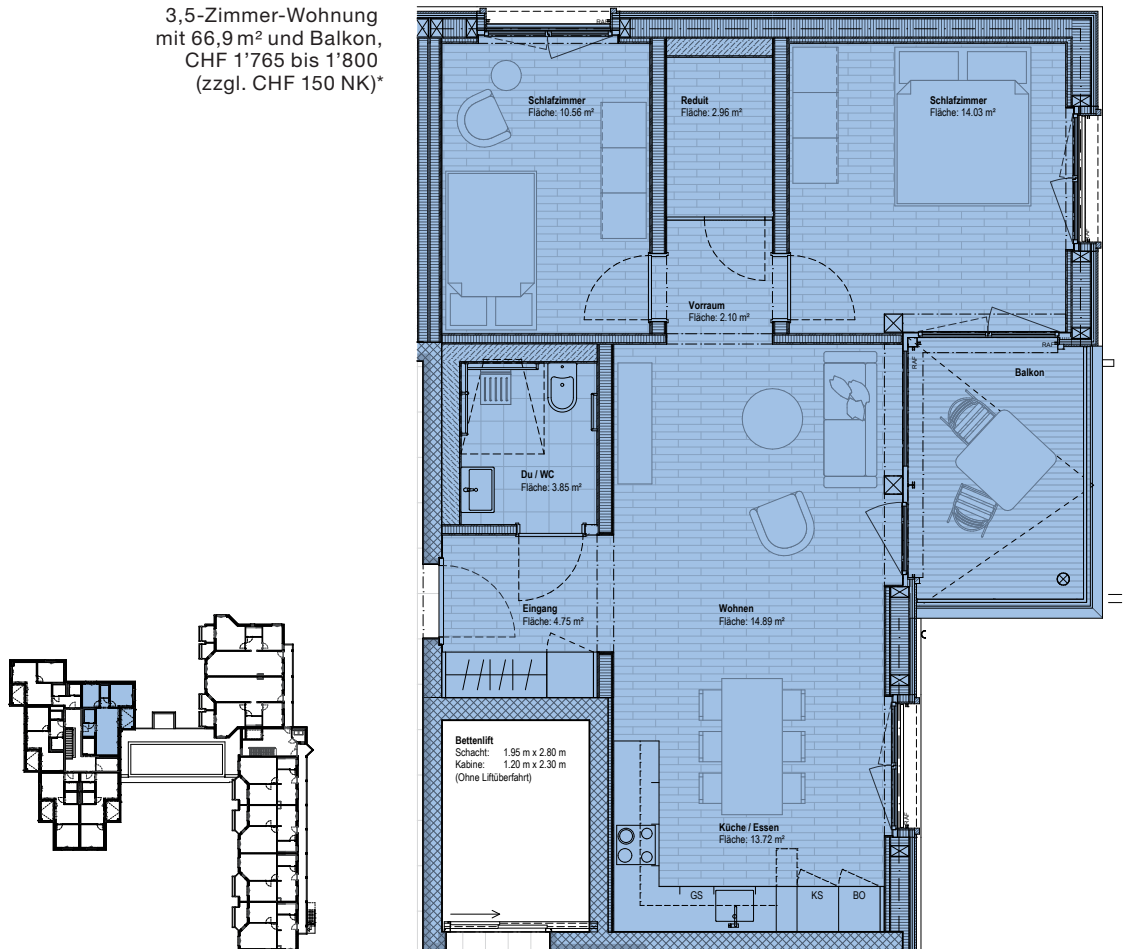
Bei der Umsetzung des Projekts wurde hoher Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Der Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) sowie der Energieeffizienzpfad der SIA 2040 lag dem Projekt zugrunde. Mit dem Bau einer neuen Erdsonden-Wärmepumpen-Anlage wird die Wärme für die Raumheizung und das Warmwasser erzeugt sowie eine passive Kühlung im Sommer ermöglicht. Die vorherige Ölheizung wird abgeschaltet und demontiert, sobald die neue Anlage in Betrieb genommen werden kann. Der Allgemein-Strom wird durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert und es besteht ein ZEV Contracting mit dem EWZ.



Wohnungsgrundrisse und Mietzinse



3,5-Zimmer-Wohnung mit 66,9 m² und Balkon,
CHF 1'765 bis 1'800
(zzgl. CHF 150 NK)*



*Als Ausgangspunkt für die Mietzinzberechnung wird von einer **Marktmiete** ausgegangen. Davon zahlen die Mietenden **maximal 70 %**. Abhängig vom Einkommen und Vermögen können die Mieten **bis auf ein Drittel der Marktmiete vergünstigt** werden.





© Galli Rudolf Architekten AG

Wohnungsspiegel Neubau

15 Wohnungen und 1 Caf  teria

Die Mieten werden individuell berechnet, abhängig vom Einkommen und Vermögen. Darüber hinaus sind bei Bedarf zusätzliche Reduktionen möglich.

12 2,5-Zimmer-Wohnungen	50-58 m ²
2 3,5-Zimmer-Wohnungen	67 m ²
1 4,5-Zimmer-Wohnung	116 m ²
1 Caf��teria (inkl. Küche)	154 m ²
1 Veloraum im UG	36 m ²
1 Mieteroffice	10 m ²

8 neu erstellte Tiefgaragenplätze	CHF 130.-
6 Besucherparkplätze	
35 Velo Stellplätze aussen	
28 Velo Stellplätze innen	
3 PP für Motorräder	
4 PP für Elektromobil Senioren	

Mietzinsdepot

Es wird ein Mietzinsdepot in der Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten erhoben.

Geb  udekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	8'500 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	2'472 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	1'566 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	1'112 m ²
Fläche Wohnen (HNF)	897 m ²
Fläche gemeinschaftliche Nutzungen (HNF)	215 m ²
Baukosten BKP 1-5 (Total)	CHF 9.88 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Baukosten BKP (ohne Parkierung)	CHF 8.21 Mio.
Kostenkennwert BKP 1-5 (ohne Parkierung)	CHF/m ² HNF 7'383
Benchmark HNF/GF gesamt	45 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	71 %
Grundstück im Eigentum der RoSa Stiftung	4'133 m ²

Projektorganisation

Bauherrschaft

Rohn-Salvisberg-Stiftung, Zürich

Architektur

Galli Rudolf Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Andreas Geser, Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Nachhaltigkeit

Edelmann Energie AG, Zürich

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
BEARBEITUNG: Susanna Strotzer und Lucienne K  pfli (Wohnbaugenossenschaften Zürich), Sylvia Keller (Rohn-Salvisberg-Stiftung)
GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

Disclaimer

Die Informationen dieses Datenblattes stammen aus unterschiedlichen Quellen: Angaben des Bauträgers sowie des Architekturbüros. Wohnbaugenossenschaften Zürich hat eine grobe Plausibilisierung der Angaben vorgenommen. Der Regionalverband übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben und nimmt inhaltlich nicht Stellung zum Projekt.