



# WOHNÜBERBAUUNG ALTWIESEN

ERSATZNEUBAUTEN  
ZÜRICH – ZH

Nr. 12060D

## Bauherrschaft

Immobilien-Gesellschaft  
IMMOSIP AG  
c/o UBS Fund Management  
(Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel

## Generalunternehmer

HRS Real Estate AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zürich

## Architekt

Gmür & Geschwenter  
Architekten AG  
Flüelstrasse 31a  
8047 Zürich

## Bauingenieur

Thomas Boyle + Partner AG  
Imfeldstrasse 29  
8037 Zürich

## Technische Büros

HLKS Ingenieur:  
3-Plan Haustechnik AG  
Albert-Einstein-Strasse 15  
8404 Winterthur

## Elektroingenieur:

IBG G. Graf AG Engineering  
Hintermühlenstrasse 4  
8409 Winterthur

## Bauphysik:

Zehnder & Kälin AG  
Römerstrasse 21  
8400 Winterthur

## Landschaftsarchitekt

Studio Vulkan  
Landschaftsarchitektur GmbH  
Vulkanstrasse 120  
8048 Zürich

## Lage des Bauobjektes

Heerenschürlistrasse 1-9  
8051 Zürich-Schwamendingen

## Planung

2009 – 2011

## Realisierung

2012 – 2016



## LAGE/ GESCHICHTE

Die Wohnüberbauung steht im Quartier Schwamendingen, am Nordostrand von Zürich (ZH). Um die nach dem Zweiten Weltkrieg grassierende Wohnungsnot zu bekämpfen, wurden damals auf einstigem Wies- und Ackerland nach einem Gesamtplan zahlreiche gut durchgrünte Siedlungen mit Mehrfamilienhäusern errichtet. Das Neubauprojekt ersetzt eine dieser Siedlungen. Sie wurde 1953 – 1955 in der damals typischen Zeilenbauweise auf

einem sich von Ost nach West erstreckenden Landstreifen an der Altwiesenstrasse, abseits der grossen Erschliessungsachsen realisiert. Das Areal wird von der Heerenschürlistrasse, einer Sackgasse, in zwei Hälften geteilt. Die Erneuerung der Bausubstanz aus den 1950er-Jahren bringt eine intensivere Nutzung des Grundstücks mit sich: Anstatt 200 bietet die Überbauung jetzt 283 Wohneinheiten. Für die Stadt Zürich ist das Projekt, das die anrechenbaren Geschossflächen im Vergleich zur früheren Bebauung mehr als verdoppelt,



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



Situationsplan © Gmür & Geschwentner Architekten AG



ein gelungenes und vorbildliches Beispiel für eine urbane Verdichtung, welche die Aufwertung des Quartiers zum Ausdruck bringt. Lange Zeit lag Schwamendingen etwas abseits an der Peripherie der Stadt. Heute bieten die nahe Autobahn, zwei Tramlinien, die Glattalbahnen und die S-Bahnstrecken durch den Zürichbergtunnel eine ausgezeichnete verkehrstechnische Erschliessung.

## KONZEPT/ARCHITEKTUR

Die Architektur ist das Resultat eines Studienauftragsverfahrens, aus dem das Architekturbüro Gmür & Geschwentner Architekten AG mit seinem Projekt siegreich hervorging. Die neue Siedlung besteht aus Baukörpern in Massivbauweise mit rechteckigen Grundrissen: sechs zweigeschossige Trakte mit reihenhausähnlichen Duplex-Einheiten und neun bis zu achtgeschossige Hochbauten mit Geschosswohnungen, die sich vom Typ her als Lang- und Punkthäuser präsentieren. Die niedrigen Zeilen bilden mit einem benachbarten Hochbau jeweils eine Einheit, mit Versätzen in den Fassaden.

Die Baukörper sind so angeordnet, dass eine innere Achse parallel zur Altwiesenstrasse entsteht. Der durch Vor- und Rücksprünge in verschiedene Abschnitte gegliederte Aussenraum ist öffentlich zugänglich und dient auch als Begegnungsort. Asphaltiert, mit Einzelbäumen bepflanzt und mit Sitzgelegenheiten versehen, hat er den Charakter einer Promenade, die die Gesamtüberbauung über die Heerenschürlistrasse hinweg zu einer Einheit zusammenfasst. Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine Parklandschaft angelegt. Sie führt die für Schwamendingen typische Tradition der Durchgrünung bei gesteigerter Dichte weiter. Zur Auflockerung tragen Einschnitte in die oberen zwei Dachgeschosse der Hochbauten bei. Sie sorgen für eine abwechslungsreiche Skyline und brechen die Grösse der Gebäude herunter. Die in der Farbgebung horizontal ge-





streifen verputzten Fassaden zeichnen sich aus durch eine regelmässige Anordnung der Fensteröffnungen und eine geringe Anzahl von Fensterformaten. Dies bringt Ruhe in das abwechslungsreiche Ensemble und trägt zu einem einheitlichen Erscheinungsbild bei. Im Bereich der oberen zwei Geschosse löst sich diese Regelmässigkeit allmählich auf, Loggiaverglasungen setzen hier visuelle Akzente.

Die Überbauung bietet eine grosse Bandbreite an Wohnraum. Sie umfasst neben Ateliers 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. Alle sind über die innere Achse erschlossen. Die Reihenhauswohnungen verfügen über separate Eingänge sowie über eine kleine, mit Hecken eingefasste Gartenparzelle. Ihre tiefen, schmalen Grundrisse erstrecken sich im Erdgeschoss von Fassade zu Fassade. Die Geschosswohnungen entsprechen den Haustypen Punkthaus und Langhaus. Ein Punkthaus-Grundriss ist nahezu quadratisch. Er verfügt über ein geräumiges Entree. Die Wohn-/Esszone ist dank der Ecklage von zwei Seiten belichtet und dehnt sich auf den Balkon aus. Die halboffene Küche gliedert den Gemeinschaftsbereich. Dieser ist von allen Zimmern direkt zugänglich, teilweise über zwei Türen. Ein Wohnungstyp Langhaus entwickelt sich in die Tiefe und besitzt Fenster in drei Himmelsrichtungen, der private Aussenraum ist als Eckloggia ausgebildet. Auch hier findet man die halboffene Küche und ein Zimmer mit zwei Türen in verschiedene Zonen des Gemeinschaftsbereiches.

Die Überbauung ist mit zwei grossen Einstellhallen beidseits der Heerenschürlistrasse ausgestattet. An den Strassenraum angegliedert sind ausserdem offene Besucherparkplätze. Im Erdgeschoss eines Punkthauses befindet sich eine Kinderkrippe.





## NACHHALTIGKEIT

- Minergie® zertifiziert
- Fernwärme

## PROJEKTDATEN

Erstellungskosten:	<b>CHF 78 Mio</b>
Gebäudevolumen SIA 416:	<b>144493 m³</b>
Geschosse	
Oberirdisch:	<b>2-8</b>
Unterirdisch:	<b>1</b>
Parkplätze	
Einstellhallen:	<b>196</b>
Oberirdische Besucherparkplätze:	<b>27</b>
Ateliers:	<b>9</b>
2½-Zimmer-Wohnungen:	<b>88</b>
3½-Zimmer-Wohnungen:	<b>108</b>
4½-Zimmer-Wohnungen:	<b>71</b>
5½-Zimmer-Wohnungen:	<b>7</b>

## BESONDERHEITEN

Die HRS Real Estate AG betreute dieses in Etappen realisierte Projekt als Generalunternehmerin mit der vollen Kosten-, Qualitäts- und Termingarantie. Die individuelle Wohnungsgestaltung bedeutete für die Bau- und Projektleitung eine besondere Herausforderung, bei der die Erfahrung im professionellen Umgang besonders zum Tragen kam.

## ENERGIE/ NACHHALTIGKEIT

Die Siedlung hat das Zertifikat Minergie-Standard erhalten. Der Heizbetrieb und die Versorgung mit Warmwasser erfolgt zu 100 Prozent mittels Fernwärme. Zum Energiekonzept gehört eine zentrale Wohnungslüftung. Das Dachwasser wird in einem Rückhaltebecken gesammelt.

