



# BIRMENSCHDORFER-/HALDENSTRASSE

## ZÜRICH - ZH

### COMMITTENTE

Swiss RE Investments AG  
Direct Real Estate AG  
Mythenquai 50/60  
8002 Zürich

### APPALTATORE

HRS Real Estate AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zürich

### ARCHITETTI

ADP Architektur Design AG  
Seefeldstrasse 193  
8008 Zürich

### INGEGNERI CIVILI

Henauer Gugler AG  
Giesshübelstrasse 62  
8045 Zürich

### UFFICI TECNICI

INGEGNERI ELETTRICI  
Wyder Elektroplanung GmbH  
Asylstrasse 74  
8032 Zürich

### INGEGNERI RCV

Leimgruber Fischer  
Schaub AG  
Ehrendingerstrasse 10  
5408 Ennetbaden



## NUOVA COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE

**STORIA/POSIZIONE >** La Birmensdorfstrasse è una classica radiale che attraversa la parte occidentale della città di Zurigo; in forma di boulevard e percorsa da tram, porta dolcemente in salita fino al Triemli, uno snodo stradale ai piedi dell'Uetliberg. Nella parte inferiore incrocia diagonalmente la Haldenstrasse. L'edilizia è caratterizzata dai lati degli isolati urbani. Il complesso residenziale completato nel 1927 delimita lo spazio stradale dell'angolo nord-ovest dell'incrocio. L'angolo a vista con un locale commerciale è stato elegantemente arrotondato.

Gli appartamenti angusti non corrispondevano più alle aspettative odierne. Per questo motivo si è cercato un progetto di appartamenti di piccole dimensioni nell'ambito di uno studio appositamente commissionato. Nel valutare

se puntare a una sostituzione totale o parziale della fattispecie esistente, si è tenuto conto del fatto che, in caso di sostituzione, la struttura circolare all'incrocio stradale avrebbe dovuto essere retrocessa fino alla linea di costruzione. Dal punto di vista dell'urbanistica questa soluzione non era auspicabile, in quanto la città non intende ampliare ulteriormente le strade. Il progetto, dimostratosi vincente, prevedeva il risanamento della parte dell'edificio sulla Birmensdorfstrasse, compresa la costruzione circolare, e una nuova costruzione sostitutiva sulla Haldenstrasse.

**CONCETTO/ARCHITETTURA >** Complessivamente è stato realizzato un complesso di 67 appartamenti da dare in locazione, accessibili da tre ingressi, e due locali commerciali. I piani e il prospetto del vecchio edificio sono stati mantenuti.

### UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

Haldenstrasse 167-173,  
Birmensdorfstrasse  
266-268  
8055 Zürich

Progettazione 2019 - 2022  
Esecuzione 2022 - 2024

Prodotto in Svizzera





Entrambe le parti dell'edificio hanno un piano rialzato, quattro piani regolari e un piano mansardato. Il giardino antistante la strada è suddiviso in piazzali, postazioni per container e parcheggi per biciclette, chiaramente definiti da muretti. Il parcheggio sotterraneo è raggiungibile dalla Haldenstrasse tramite un monta-auto. Nell'area esterna del cortile c'è un giardino comune con un sentiero serpeggiante, aree ghiaiose e sedili privati davanti agli appartamenti al piano terra.

La parte del nuovo edificio sostitutivo in costruzione solida è modellata sull'edificio esistente grazie alla facciata traforata. Sul lato strada, le finestre sono dotate di vistosi davanzali in calcestruzzo fibrorinforzato. L'isolamento esterno compatto è stato rifinito con diverse superfici di intonaco scanalato e pettinato. I cassonetti delle serrande presentano inserti decorati sul lato del cortile. A causa della superficie limitata del giardino anteriore, gli appartamenti soppalcati sono stati dotati di logge incassate. Ai piani superiori, i balconi a sbalzo e il bovindo insonorizzato danno ritmo alla facciata intonacata. La forma del tetto riflette il tetto a falde tipico nel quartiere e si fonde armonicamente con quello del vecchio edificio.

Gli appartamenti hanno una planimetria compatta e dispongono tutti di un bagnetto accessibile dall'ingresso. Gli appartamenti al piano rialzato hanno i soffitti alti. Gli ingressi alti al piano terra conferiscono al complesso una certa esclusività. Al piano interrato, gli inquilini hanno accesso a cantine, asciugatoi, spazi di stoccaggio per le biciclette e un parcheggio con doppio posto auto. Inoltre, è stata costruita anche una camera blindata.

**PARTICOLARITÀ** > I vani scale nella parte ristrutturata dell'edificio sulla Birmensdorferstrasse sono stati eliminati. L'accesso agli appartamenti avviene ora da una tromba delle scale di nuova costruzione, con un ascensore che serve tre o quattro appartamenti per piano. Per evitare di ostruire l'ingresso molto stretto del cortile con

un'incastellatura, questa è stata collocata nella parte nuova dell'edificio. L'edificio esistente è ora accessibile attraverso un «portico» nel cortile. Questa misura non solo ha permesso di definire con chiarezza l'identità del progetto, ma ha anche reso possibili buone soluzioni in materia di protezione acustica e antisismica. Inoltre, con l'eliminazione delle trombe delle scale, sono stati ricavati ulteriori locali lontani dal rumore.

#### DATI DEL PROGETTO

Costi totali (CHF)	24 milioni
Superfici ai piani ricostruzione	5'857 m <sup>2</sup>
Superfici ai piani risanamento	2'065 m <sup>2</sup>
Volume edificio ricostruito	18'471 m <sup>3</sup>
Volume edificio risanato	5'960 m <sup>3</sup>
Numero di appartamenti ricostruzione	52
Numero di appartamenti risanamento	15
Superfici commerciali	233 m <sup>2</sup>
Piani	1 interrato, 6 piani fuori terra
Posti auto coperti	16

