



# BIRMENSCHDORFER-/HALDENSTRASSE

## ZÜRICH - ZH

### BAUHERRSCHAFT

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

### GENERALUNTERNEHMER

HRS Real Estate AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zürich

### ARCHITEKT

ADP Architektur Design AG  
Seefeldstrasse 193  
8008 Zürich

### BAUINGENIEUR

Henauer Gugler AG  
Giesshübelstrasse 62  
8045 Zürich

### TECHNISCHE BÜROS

ELEKTROINGENIEUR  
Wyder Elektroplanung GmbH  
Asylstrasse 74  
8032 Zürich

### HLKK-INGENIEUR

Leimgruber Fischer  
Schaub AG  
Ehrendingerstrasse 10  
5408 Ennetbaden



## ERSATZNEUBAU UND UMBAU

**GESCHICHTE/LAGE** > Die Birmensdorferstrasse im Westen der Stadt Zürich ist eine traditionelle Ausfallstrasse; als Boulevard mit Tramtrasse führt sie sanft ansteigend zum Triemli, einem Verkehrsknotenpunkt am Fusse des Uetlibergs. Im unteren Teil kreuzt sie diagonal die Haldenstrasse. Die Bebauung besteht aus Blockrändern. Die 1927 fertiggestellte Wohnüberbauung begrenzt in der spitzwinkligen Nordwestecke der Kreuzung den Strassenraum. Der exponierte Eckbereich mit einem Ladenlokal wurde elegant abgerundet.

Die engen Wohnungen entsprachen nicht mehr den heutigen Vorstellungen. Deshalb wurde mittels eines Studienauftrags ein Projekt mit Kleinwohnungen gesucht. Bei der Frage, ob ein kompletter Ersatzneubau oder ein teilweiser Erhalt der bestehenden Substanz angestrebt werden soll, war zu berücksichtigen, dass der Rundbau an der

Strassenkreuzung bei einem Ersatz auf die Baulinie hätte zurückversetzt werden müssen. Städtebaulich war dies nicht erwünscht, da die Stadt die Strasse nicht mehr ausbauen will. Das siegreich aus dem Verfahren hervorgegangene Projekt umfasste eine Sanierung des Gebäudeteils an der Birmensdorferstrasse inklusive Rundbau und einen Ersatzneubau an der Haldenstrasse.

**KONZEPT/ARCHITEKTUR** > Insgesamt entstand eine Überbauung mit 67 Mietwohnungen, erschlossen über drei Eingänge, und zwei Gewerberäume. Die Geschossigkeit und die Schnittfigur des Altbaus wurden beibehalten. Beide Gebäudeteile haben ein Hochparterre, vier Regelgeschosse und ein Dachgeschoss. Die Gliederung des strassenseitigen Vorgartens erfolgt durch Vorplätze, Containerstellplätze und Veloabstellplätze, klar gefasst mit Mäuerchen. Die Tiefgarage wird von der Haldenstrasse

### LAGE DES BAUOBJEKTS

Haldenstrasse 167-173,  
Birmensdorferstrasse  
266-268  
8055 Zürich

Planung 2019 - 2022  
Ausführung 2022 - 2024

In der Schweiz produziert





aus über einen Autolift erreicht. Im hofseitigen Aussenbereich besteht ein Gemeinschaftsgarten mit einem mäandrierenden Weg, Kiesflächen und privaten Sitzplätzen vor den Erdgeschosswohnungen.

Der in Massivbauweise erstellte Ersatzneubau-Teil orientiert sich mit seiner Lochfassade am Bestand. Die Fenster sind strassenseitig mit markanten Fensterbänken aus Faserbeton versehen. Die Kompaktaussendämmung wurde mit verschiedenen Rillen- und Kamputzoberflächen veredelt. Die Storenkästen besitzen auf der Hofseite ornamentierte Blenden. Bedingt durch den schmalen Vorgarten erhielten die Hochparterrewohnungen eingezogene Loggien. In den Obergeschossen rhythmisieren ausragende Balkone und ein Schallschutzerker die verputzte Fassade. Die Dachform widerspiegelt das im Quartier übliche Schrägdach und geht direkt über in das Dach des Altbaus.

Die Grundrisse der Wohnungen sind kompakt geschnitten, alle besitzen eine vom Eingangsbereich zugängliche Nasszelle. Die Wohnungen im Hochparterre sind überhoch. Die hohen, ebenerdigen Hauszugänge verleihen der Überbauung eine gewisse Exklusivität. Im Untergeschoss stehen den Mietparteien Wohnungskeller, Trockenräume, Abstellräume für Zweiräder und eine Einstellhalle mit Doppelparkbühnen zur Verfügung. Ausserdem wurde ein Schutzraum gebaut.

**BESONDERHEITEN** > Die Treppenhäuser im sanierten Gebäudeteil an der Birmensdorferstrasse wurden aufgehoben. Der Zugang zu seinen Wohnungen erfolgt nun über ein neu erstelltes Treppenhaus mit Lift, das pro Geschoss drei bis vier Wohnungen bedient. Um den sehr engen Hofanastoss nicht mit einem Liftturm zu verstellen, wurde es im Neubau-Teil untergebracht. Der Bestand wird neu über einen «Laubengang» am Hof erschlossen. Diese Massnahme schaffte nicht nur eine

klare Adressbildung, sie ermöglichte auch gute Lösungen beim Schall- und beim Erdbeschutz. Ausserdem entstanden durch die wegfallenden Treppenhäuser zusätzliche, vom Lärm abgewandte Zimmer.

#### PROJEKTDATEN

Gesamtkosten (CHF)	24 Mio.
Geschossflächen Neubau	5'857 m <sup>2</sup>
Geschossflächen Sanierung	2'065 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen Neubau	18'471 m <sup>3</sup>
Gebäudevolumen Sanierung	5'960 m <sup>3</sup>
Anzahl Wohnungen Neubau	52
Anzahl Wohnungen Sanierung	15
Ladenflächen	233 m <sup>2</sup>
Etagen	1 UG, 6 OG
Parkplätze Einstellhalle	16

