



© Laura Egger

## Sanierung «Stammhäuser» Zürich Unterstrass

Die **Genossenschaft Hofgarten (geho)** wurde 1922 mit dem Bau der beiden Stammhäuser gegründet. Sie bieten 16 Wohnungen. Heute verwaltet die geho vier Siedlungen mit knapp 330 Wohnungen in der Stadt Zürich (Unterstrass und Leimbach). Durch die Vermittlung von *wbg zürich* ist derzeit ein Projekt mit 55 Wohnungen in Stallikon in Planung.

Die Stammhäuser sind in Zürich Unterstrass angesiedelt, nördlich des Schaffhauserplatzes. Die beiden aneinanderggebauten Gebäude grenzen westlich an die Hofwiesenstrasse an, die in diesem Bereich nur einspurig geführt wird. Die nördlich vorhandenen Wohnbebauungen sowie ein kleineres Einrichtungshaus sind einseitig an die Stammhäuser angebaut. Die Situation wird als ein zusammenhängender Blockrand wahrgenommen. Alle Gebäude sind direkt zu den Strassenräumen hin ausgerichtet, so dass deren Gartenflächen mittig einen grösseren Grünraum bilden. Südlich der Stammhäuser befindet sich eine Siedlung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich.

Die strategische Planung der geho für die Jahre 2018 bis 2050 beinhaltet für die Stammhäuser eine Sanierung der Küchen und Bäder. Alle Bewohnenden wurden Anfang 2022 von der Baukommission über die geplanten Massnahmen und den Ab-

lauf orientiert. Bedürfnisse und Wünsche konnten im Rahmen eines professionell begleiteten Workshops geäussert werden und flossen – wenn möglich – in das Pflichtenheft für das Vorprojekt mit ein. Die Massnahmen in den Gebäuden wurden im Sommer 2023 umgesetzt, die Aussenanlagen werden im Frühling 2024 fertiggestellt.

Durch die Lage am Schaffhauserplatz ist die Siedlung sehr gut an den öffentlichen Verkehr (Bus- und Tramlinien) angeschlossen. Mehrere Mobility-Carsharing Stellplätze befinden sich in der Nähe. Infrastruktureinrichtungen wie Lebensmittelgeschäfte (Migros, Coop Pronto, Bäcker), Post, Apotheke oder ein Geldautomat sind rund um den Schaffhauserplatz vorhanden. Weiterführende Dienstleistungsangebote sind in der Stadtmitte gut erreichbar. Kindergärten (Zeppelinstrasse, Rüttschistrasse) und Schulen (Milchbuck, Letten, Weinberg) befinden sich in der Umgebung.

# Konzept und Zielsetzung

Die «Baukommission Stammhäuser» bereitet die Sanierung der Küchen und Bäder inklusive der Sanitärleitungen sowie diverse weitere Instandsetzungsmassnahmen z. B. der Balkone und der Elektroinstallationen in bewohntem Zustand vor. Für die Küchen- und Badsanierung wurde ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben, aus dem die Arbeitsgemeinschaft deplus Architekten, Zürich mit der Contect GmbH, Thalwil und Moser's Büro, Zürich als Sieger aus fünf Büros hervorging. Ausschlaggebend war der Vorgehensvorschlag, beim Leitungersatz so vorzugehen, dass der Erhalt der langlebigen (Metall-)Küchen aus den 1990er Jahren möglich war. In grösseren Wohnungen wurde im Rahmen der Sanierung eine zweite Nasszelle eingebaut, alle Duschen wurden mit Wärmerückgewinnung (Joulia) ausgestattet. In einigen Dachwohnungen wurden zusätzliche Dachfenster eingebaut, die mehr Tageslicht in die Küche oder ins Wohnzimmer bringen. Fassaden und Treppenhäuser erhielten eine Aufwertung durch ein frisches Farbkonzept.

Auch der auf die ruhige Hofseite nach Südwesten ausgerichtete Aussenraum erfuhr eine biodiverse Aufwertung, u. a. durch Verdunstungsmulden für ein innovatives Regenwassermanagement. Für diese Massnahmen zeichnen Kirsch und Kuhn Landschaftsarchitekten, Bauma sowie Moser's Büro, Zürich verantwortlich.

Die dreigeschossigen Gebäude der Stammhäuser stellen insgesamt 16 Wohnungen bereit, teilweise im Dachgeschoss. Der Wohnungsmix besteht aus 3- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen.

Bewohnt werden sie mehrheitlich von Familien, 20% stellen grössere Familienwohnungen mit 5,5 Zimmern dar. Ein Gemeinschaftsraum steht in der rund 400m entfernt liegenden Siedlung Hofwiesen der gehö zur Verfügung. Die Wohnungen sind nicht barrierefrei und es ist kein Lift vorhanden. Die Siedlung bietet 89 Velo-Abstellplätze und zwei PKW-Parkplätze.

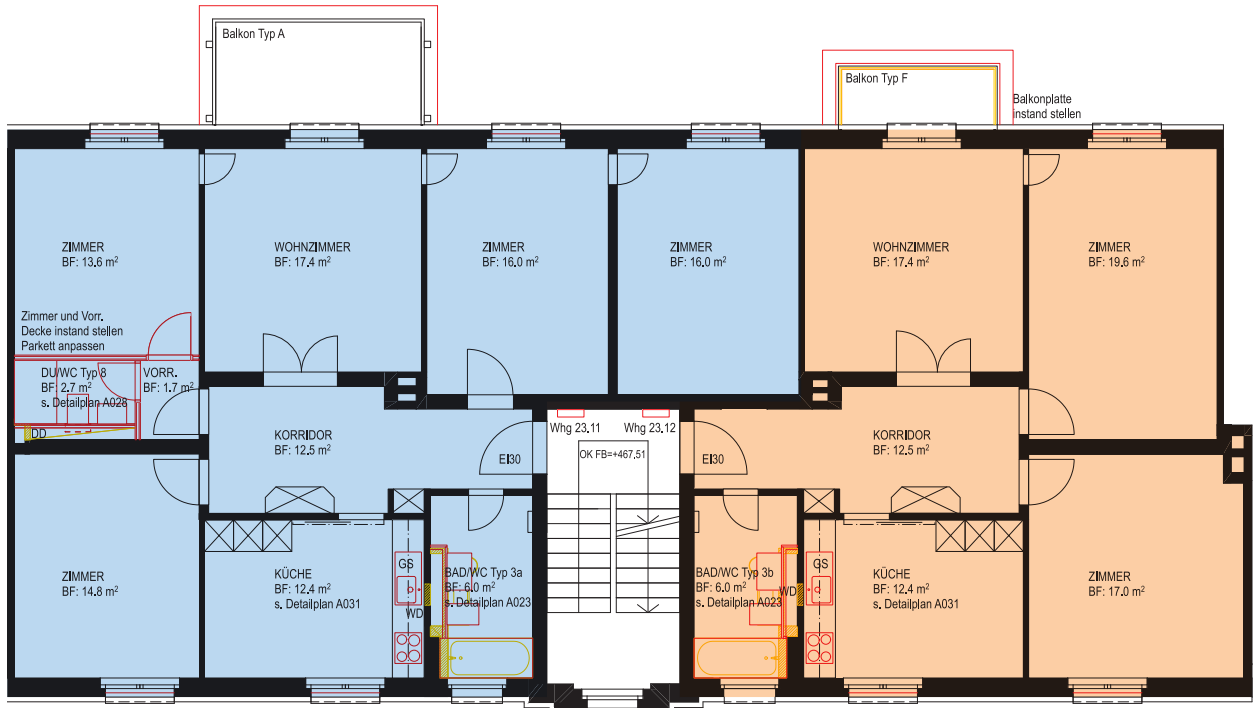
Die gehö hat sich auch bei den Umbaumaassnahmen das Ziel gesetzt, Energie zu sparen und nachhaltig zu erneuern. Soweit möglich wurden Bauteile aufgefrischt und wiederverwendet, z. B. Küchenschränke, Balkongeländer und Türen sowie Beton-Pflastersteine und Veloständer im Aussenraum. Einzelne Ausstattungsteile aus den Küchen und Badezimmern werden von der gehö eingelagert und stehen zukünftig als Ersatzteile für Unterhaltsarbeiten zur Verfügung. Für andere Bauteile wurde auswärts eine weitere Verwendung gefunden (z. B. bei der Stiftung Chance).

Die Wohnungen blieben während der Bauphase mittels Staubvorhang bewohnbar, im Hof wurden Container als Ersatz für Küchen und Bäder aufgestellt.

Die Siedlung wird über einen Wärmeverbund von Energie 360° mit Warmwasser und Wärme versorgt. Auf den Dächern wurden im Rahmen der Sanierungsmassnahmen Photovoltaikanlagen installiert, die Strom für den Eigenbedarf liefern.



# Wohnungsgrundrisse (vorher – nachher)



- 5-Zimmer-Wohnung 115 m<sup>2</sup>, CHF 1'952.– inkl. NK
- 3-Zimmer-Wohnung mit 85 m<sup>2</sup>, CHF 1'347.– inkl. NK
- 4,5-Zimmer-Wohnung mit 118 m<sup>2</sup>, CHF 1'834.– inkl. NK
- 3,5-Zimmer-Wohnung mit 88 m<sup>2</sup>, CHF 1'484.– inkl. NK

- Abbruch
- Neubau







© Laura Egger

Links: komplett erneuertes Badezimmer, Mitte: Einbau zusätzliches WC/Dusche mit Duschrinne zur Wärmerückgewinnung (Joulia), Rechts: Erhalt von Klinkerboden und Metallküche

## Wohnungsspiegel

### Monatliche Mieten ohne NK in CHF

16 Wohnungen

### Miete\* je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard

#### Vor Sanierung:

7	3-Zimmer-Wohnungen	73–88 m <sup>2</sup>	871–1'114.–
6	4-Zimmer-Wohnungen	93–117 m <sup>2</sup>	1'082–1'354.–
3	5-Zimmer-Wohnungen	103–115 m <sup>2</sup>	1'291–1'435.–

\*keine subventionierten Wohnungen

#### Nach Sanierung:

7	3-Zimmer-Wohnungen	73–88 m <sup>2</sup>	1'093–1'398.–
6	4-Zimmer-Wohnungen	93–117 m <sup>2</sup>	1'358–1'699.–
3	5-Zimmer-Wohnungen	103–115 m <sup>2</sup>	1'620–1'801.–

\*keine subventionierten Wohnungen

#### Velo Stellplätze

30	Aussen überdeckt
13	Aussen offen
46	Innen

#### Anteilkapital

3-Zimmer-Wohnung	4'000.–
4-Zimmer-Wohnung	5'000.–
5-Zimmer-Wohnung	6'000.–

## Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	7'735 m <sup>3</sup>
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	2'750 m <sup>2</sup>
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	2'232 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	1'567 m <sup>2</sup>
Fläche Wohnen (HNF)	1'560 m <sup>2</sup>
Baukosten BKP 1–5 Total	3.635 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m <sup>2</sup> HNF 2'320.–
Benchmark HNF/GF gesamt	57 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	70 %
Durchschnittlicher Mietertrag pro m <sup>2</sup> /Jahr/Wohnen	178.–
Grundstück im Eigentum der gehö	2'123 m <sup>2</sup>

## Projektorganisation

### Bauherrschaft

Genossenschaft Hofgarten (gehö)

### Architektur

deplus, Zürich

### Bauleitung

Contect GmbH, Thalwil

### Landschaftsarchitektur

Kirsch & Kuhn, Bauma

### Sanitärplanung

Moser's Büro, Zürich

## Impressum

**HERAUSGEBER:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich  
**BEARBEITUNG:** Susanna Strotzer und Lucienne Köpfler (Wohnbaugenossenschaften Zürich), Maja Hodel, Boris Deister (gehö)  
**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.