



WOHNSIEDLUNG  
**HEURIED**  
ZÜRICH-WIEDIKON

**Gesamtrenovation**

**2001-2005**

Mit wellenartig geschwungenen Balkonen und kräftigen Farben setzt die erneuerte Wohnsiedlung Heuried einen markanten Akzent im Quartier. Der Umbau von Adrian Streich Architekten und Meier + Steinauer Partner AG schafft echten Mehrwert für die Bewohnerschaft und das Quartier. 24 attraktive Familienwohnungen wurden neu geschaffen.



# Wohnsiedlung Heuried

## Zürich-Wiedikon



Die 1972 bis 1975 erbaute Wohnsiedlung Heuried von Peter Leemann und Claude Paillard ist ein markanter Zeitzeuge. Die Siedlung steht als freie Figur in einem fließenden Umgebungsraum. Zwei verschieden hohe, im Grundriss gestaffelte Häuserzeilen türmen sich bis zu einer Höhe von zehn Geschossen auf. Die 181 Wohnungen waren für unterschiedliche Bewohnergruppen konzipiert. Familienwohnungen lagen neben Alterswohnungen, subventionierte Wohnungen neben freitragenden. Als flache Anbauten gehören ein Kindergarten und Hort zur Siedlung. Die zwei Untergeschosse enthalten die Parkierung sowie umfangreiche Zivilschutzanlagen.

Die künstlerische Umgebungsgestaltung von Edy Brunner und Karl Schneider verband Gebäude und Freiflächen. Haushohe Porträtsilhouetten blickten von den Hoffassaden auf die plastisch gestaltete Hofanlage mit gewölbtem Pflaster, Mosaikbrunnen, Betonfiguren und Ruinenhügel. Die Anlage unter einem Dach von 100 Platanen ist ebenso Skulptur wie Erlebnisraum für das alltägliche Leben in der Siedlung.

1992 ging ein Projektierungsauftrag zur äusseren Instandsetzung der Wohnsiedlung an die Meier + Steinauer Partner AG. Im Juli 2001 wurde dieser Auftrag wesentlich erweitert: Die Siedlung sollte nun innen und aussen umfassend

saniert werden, ausserdem wurde die Schaffung grosser Familienwohnungen beschlossen.

Die energetische Sanierung der Siedlung greift stark in das Ensemble von Gebäuden und Umgebung ein. Um eine neue Gesamtlösung auf hohem Niveau zu erreichen, schrieb das Amt für Hochbauten im Februar 2002 einen Studienauftrag für die Erneuerung der Gebäudehülle aus, den der Architekt Adrian Streich zusammen mit der Künstlerin Judith Elmiger und Planetage Landschaftsarchitekten gewann. Für die bereits weit fortgeschrittene Planung der inneren Sanierung blieben Meier + Steinauer verantwortlich.



Der Umbau gab den wuchtigen Häusern einen kraftvollen und eleganten neuen Auftritt. Die vergrösserten Balkone integrieren sich nahtlos in die neue Fassade und erzeugen eine wellenförmige Bewegung über die gesamte Häuserzeile. Da die bestehenden Balkonplatten tragende Funktion haben, konnten sie nicht fassadenbündig abgetrennt werden: Der hintere Teil der Platte blieb erhalten und wurde mit der Erweiterung und den vorfabrizierten Brüstungselementen monolithisch vergossen.

Die neue Wärmedämmung erfüllt die Anforderungen des Minergie-Standards. Ihr mineralischer Aufbau optimiert den Wasserhaushalt

der Fassade. Dunkles Umbra kontrastiert mit bläulichem Weiss und leuchtendem Orange. Diese erdigen, naturnahen Farben aus rein mineralischen Pigmenten schaffen Bezüge zum Quartier, wo ähnliche Töne vorkommen.

Die böhmischgrünen Fassaden zur Talwiesenstrasse sind Träger der Kunst und Bau-Arbeit von Judith Elmiger, die das frühere Konzept der Porträtsilhouetten neu interpretiert. Grossflächige Fotos von spielenden Kindern wurden in grosse rote Rasterpunkte aufgelöst und auf die gestaffelte Fassade appliziert. Aus der Nähe betrachtet bilden die Punkte ein abstraktes Muster, das sich erst aus der Distanz

zum figürlichen Bild zusammenfügt. Mit dieser künstlerischen Arbeit verlagert die Siedlung Heuried ihre Orientierung vom Innenhof zum umgebenden Quartier. Diesen Wandel unterstützen zwei massive Vordächer, die bis ans Trottoir reichen, das mit welliger Begrenzungslinie auf die Siedlung Bezug nimmt. Die künstlerische Gestaltung des Innenhofs blieb weitgehend unverändert: Spielgeräte in Form übergrosser Möbel, geschaffen von Motorsänger GmbH, ergänzen die Anlage im ursprünglichen Geist.

Die innere Instandsetzung der Häuser umfasste den vollständigen Ersatz der haustechnischen Anlagen sowie von Küchen, Bädern und Auf-

- 1 Fassade an der Talwiesenstrasse. Künstlerische Intervention von Judith Elmiger.
- 2 Aus drei Kleinwohnungen entstand eine grosszügige Familienwohnung.
- 3 Der Innenhof nach der Umgestaltung.



zugsanlagen. In allen Wohnungen wurden die Oberflächen erneuert und teilweise ersetzt. Die Einhaltung des MINERGIE-Standards erforderte zudem den Einbau der kontrollierten Wohnungslüftung. Von Zusammenlegungen waren insgesamt 60 der 181 Wohnungen betroffen. Es handelte sich dabei mehrheitlich um sehr kleine Einheiten von 1 1/2 Zimmern (39 m<sup>2</sup>), die heutigen Ansprüchen auch als Alterswohnungen nicht mehr genügten. An ihrer Stelle entstanden 24 attraktive Grosswohnungen.

Es handelt sich um zwei Typen: In den hohen Laubenganghäusern an der Talwiesenstrasse wurden je drei nebeneinander liegende Klein-

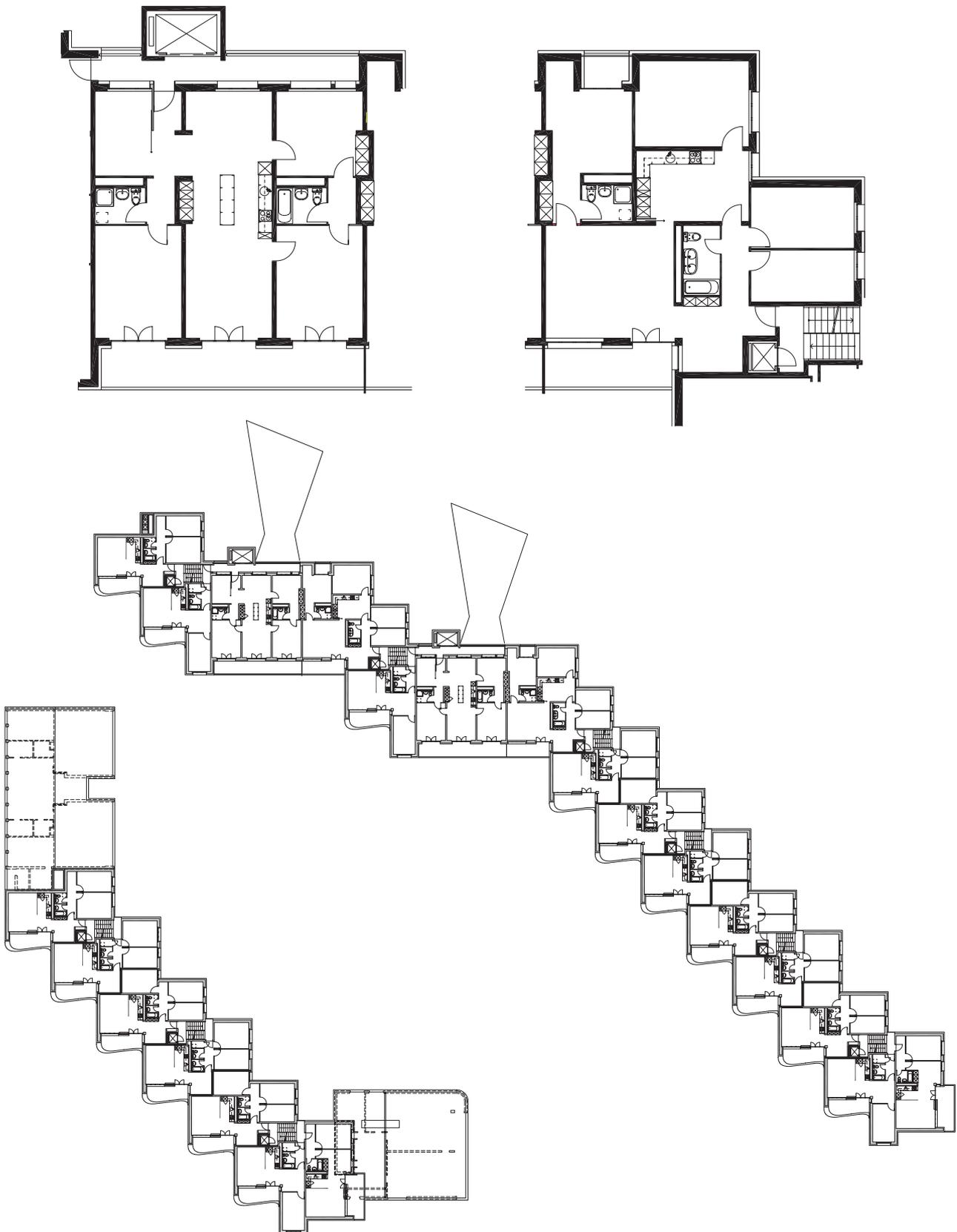
wohnungen zu einer grossen Familienwohnung verbunden. Die mittlere Einheit nimmt den durchgehenden Wohn- und Essraum auf. Vier Zimmer und zwei Nasszellen gruppieren sich rund um diesen Raum; ihre Verbindungstüren erlauben einen Rundgang um die ganze Wohnung. Zu den besonderen Vorzügen dieses Typs gehören zwei Balkone über die gesamte Wohnungslänge, eine zweite Wohnungstür und ein frei abtrennbarer Arbeitsraum. Zwölf weitere Kleinwohnungen in Ecklage wurden mit der benachbarten 4 1/2 Zimmerwohnung verbunden; an der Verbindungsstelle entstand eine helle Wohnküche als neues Zentrum. Das Wohnzimmer wurde um die Fläche der ehemaligen Küche erweitert.

Auf Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner blieb die Wohnsiedlung trotz starker Beeinträchtigungen während der Bauzeit bewohnt. Als Entschädigung für die Immissionen erliess die Liegenschaftsverwaltung den Betroffenen 1 1/2 Monatszinse. Die hohe Eingriffstiefe spiegelt sich in den Umbaukosten, die nicht allzu weit von Neubaukosten liegen. Trotzdem sind die Wohnungen auch in Zukunft für Familien erschwinglich: Die neuen Mietzinse liegen inklusive Nebenkosten zwischen durchschnittlich 1450 Franken für eine 3 1/2 und 1700 Franken für eine 4 1/2 Zimmerwohnung. Die 5 1/2 Zimmerwohnungen kosten brutto 2500 Franken. Rund ein Drittel der Wohnungen ist subventioniert.

4 5 1/2 Zimmerwohnung  
entstanden aus drei  
1 Zimmerwohnungen. 1:250

5 1/2 Zimmerwohnung  
entstanden aus einer 4 1/2  
und einer 1 Zimmerwoh-  
nung. 1:250

Geschossgrundriss. 1:750



Gestaffelte Hoffassaden mit vergrösserten Balkonen.

**Standort**

Wohnsiedlung Heuried  
Höfliweg 2-22, 8055 Zürich

**Programm**

12 1 1/2 Zimmer-Wohnungen  
40 2 1/2 Zimmer-Wohnungen  
38 3 1/2 Zimmer-Wohnungen  
31 4 1/2 Zimmer-Wohnungen  
24 5 1/2 Zimmer-Wohnungen  
1 Doppelkindergarten  
1 Tageshort  
Tiefgarage mit 295 Einstellplätzen

**Chronologie**

Dezember 2001 Planungsbeginn  
März 2002 Wettbewerb/Einladungsverfahren  
April 2004 Baubeginn  
2004/2005 Bezug

**Projektorganisation**

Eigentümerin Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung  
vertreten durch Amt für Hochbauten der Stadt Zürich  
Ursula Müller, Urs Steinmann

Architektur  
Innenausbau Meier + Steinauer Partner AG, Zürich  
Gebäudehülle Adrian Streich Architekten AG, Zürich  
Landschaftsarchitektur Planetage GmbH, Zürich  
Kunst und Bau Judith Elmiger, Zürich  
Bauleitung Meier + Steinauer Partner AG, Zürich  
Bauingenieure Basler & Hofmann, Zürich  
Elektroingenieure R+B engineering AG, Zürich  
HLKS-Ingenieure Basler & Hofmann, Zürich  
Bauphysik Basler & Hofmann, Zürich

**Impressum**

Redaktion AHB, Daniel Kurz  
Fotos Roger Frei, Zürich  
Gestaltungskonzept blink design, Zürich  
Layout Daniel Sommer  
Druck LITHOP AG, Zürich  
Ausgabe März 2006

**Grundmengen** nach SIA 416, SN 504 416

Grundstücksfläche	GSF	m <sup>2</sup>	14 489
Gebäudegrundfläche	GGF	m <sup>2</sup>	3 153
Umgebungsfläche	UF	m <sup>2</sup>	11 336
Funktionale Einheiten	FE		147
Geschossfläche	GF	m <sup>2</sup>	35 930
Gebäudevolumen	GV	m <sup>3</sup>	112 176
Hauptnutzfläche	HNF	m <sup>2</sup>	12 563
Fläche Gebäudehülle		m <sup>2</sup>	16 400

**Anlagekosten** inkl. MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	272 000.-
2	Gebäude	Fr.	29 706 000.-
4	Umgebung	Fr.	1 564 000.-
5	Nebenkosten	Fr.	2 382 000.-
9	Ausstattung	Fr.	267 000.-
	Anlagekosten total	Fr.	34 191 000.-

**Gebäudekosten**

21	Rohbau 1	Fr.	5 520 000.-
22	Rohbau 2	Fr.	7 359 000.-
23	Elektroanlagen	Fr.	1 950 000.-
24	Heizung/Lüftung/Klima	Fr.	1 620 000.-
25	Sanitäranlagen	Fr.	3 375 000.-
26	Transportanlagen	Fr.	1 050 000.-
27	Ausbau 1	Fr.	2 100 000.-
28	Ausbau 2	Fr.	2 618 000.-
29	Honorare	Fr.	4 114 000.-
	Gebäudekosten total	Fr.	29 706 000.-

**Kennwerte**

BKP 1-9 / GV	Fr.	305.-
BKP 1-9 / HNF	Fr.	2 721.-
BKP 2 / GV	Fr.	265.-
BKP 2 / HNF	Fr.	2 365.-

**Indexstand**

Zürcher Baukostenindex 1.12.05 (110.2 Punkte)  
Basis 1.10.1988 (100.0 Punkte)

