

## Faktenblatt



## Siedlung Kronenweide in Zürich Unterstrass, Baujahr 2014-2016

### Bauträger/in

Stadt Zürich Liegenschaftenverwaltung

### Projektziele

Neubau einer städtischen Wohnsiedlung mit 99 Mietwohnungen (davon 1/3 subventioniert), 6 Geschäftsräumen, Kindergarten, Hort sowie Kindertagesstätte. Keine Mieterparkplätze.  
Verwendung von langlebigen Materialien und tiefer Energieverbrauch.

### Projektorganisation

|                      |  |
|----------------------|--|
| Bauherrschaft        | Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung, vertreten durch das Amt für Hochbauten |
| Architektur          | Armon Semadeni Architekten GmbH  |
| Bauleitung           | Jaeger Baumanagement   |
| Ingenieur            | DSP Ingenieure & Planer AG   |
| Landschaftsarchitekt | Weber + Brönnimann AG  |
| HLKS-Planer          | Haerter & Partner AG   |
| Elektroplaner        | WSMAG Walter Salm Meier & Partner AG   |
| Bauphysik            | Kopitsis Bauphysik AG  |

### Chronologie

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| 2011      | Architektur-Wettbewerb                |
| 2013      | Volksabstimmung                       |
| 2014-2016 | Bauzeit                               |
| 2016      | Erstbezug 1. Etappe November/Dezember |
| 2017      | Erstbezug 2. Etappe Februar - März    |

### Baurechtliche Vorschriften

Bauzone W4/ ES III, Wohnanteil 75%  
Gestaltungsplan/Arealüberbauung, Ausnutzungsziffer 172.5  
Grundstücksfläche 7'029 m<sup>2</sup>, anrechenbare Geschossfläche 12'125 m<sup>2</sup>

## Zielgruppen

Mietwohnungen hauptsächlich für Familien  
Gemeinnütziger Wohnungsbau, Kostenmiete, 1/3 subventioniert.

## Raumprogramm/Mietzinsen

| Objekt                                   | Anzahl | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Nettomietzins<br>CHF | Bruttomietzins<br>CHF |
|--|--------|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| 2 ½-Zimmer-Wohnung, freitragend          | 25     | 60 – 67                  | 1340 – 1430          | 1470 – 1560           |
| 3- bis 3½-Zimmer-Wohnung, freitragend    | 16     | 71 – 97                  | 1480 – 1820          | 1640 – 1980           |
| 3- bis 3½-Zimmer-Wohnung, subventioniert | 13     | 71 – 97                  | 1170 – 1440          | 1330 – 1600           |
| 4 ½-Zimmer-Wohnung, freitragend          | 23     | 96 – 104                 | 1800 – 1910          | 1960 – 2070           |
| 4½-Zimmer-Wohnung, subventioniert        | 14     | 96 – 104                 | 1430 – 1510          | 1590 – 1670           |
| 5 ½-Zimmer-Wohnung, freitragend          | 5      | 121 – 128                | 2130 – 2220          | 2320 – 2410           |
| 5 ½-Zimmer-Wohnung, subventioniert       | 3      | 121 – 128                | 1680 – 1750          | 1870 – 1940           |
| Kellerabteil pro Wohnung                 |        | 5 bis 8.5 m <sup>2</sup> |                      |                       |
| Veloparkplätze (276 innen, 45 aussen)    | 321    |                          |                      |                       |
| Abstellplätze für Kinderwagen            | 16     |                          |                      |                       |

## Baukosten(strategie)

Kreditsumme 64.8 Mio. Franken

Erstellungskosten BKP 0-9 (exkl. Landkosten) CHF 50'127'000

BKP 2 CHF / m<sup>3</sup> 794

BKP 2 CHF / m<sup>2</sup> 2'566

BKP 1-9 CHF / m<sup>3</sup> (Volumen nach SIA 416) CHF 957

### Was wurde getan, um die Kosten tief zu halten oder zu begrenzen?

Worauf wurde bewusst verzichtet, um die Baukosten in Grenzen zu halten?

Was wurde unternommen, um die späteren Betriebskosten tief zu halten?

Was erwies sich als Kostentreiber?

- Wohnflächen wurden auf das geforderte Minimum gemäss Vorgaben der Wohnbauförderung gesenkt
- Konstruktion wurde im Vorprojekt von einer hybriden Holz/Beton auf eine konventionelle Bauweise angepasst (-10%).
- Anstelle einer hinterlüfteten Fassade kam eine Kompaktfassade mit EPS (Styropor) zum Zug
- Der Betonsockel wurde mit Keramikplatten verkleidet – dies soll spätere Unterhaltskosten tief halten (Grafity)
- (die Landkosten sind in den genannten Kosten nicht enthalten)

