

Kreis  
6

# Siedlung Irchel

Zürich-Oberstrass  
Möhrlistrasse 108, 110  
Letzistrasse 23a, 23b  
8006 Zürich

Sanierung, Erweiterung  
und Aufstockung  
in drei Etappen  
2004/2006/2007

Umgebungsgestaltung  
2008



Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich SAW





**Material- und Farbkonzept** › Die Aufstockung und die viergeschossige Erweiterung an der Möhrlistrasse 108 sind in vorfabriziertem Holzelementbau realisiert. Die Holzverkleidung der Frontseiten und der Seitenfassaden besteht aus vertikalen Zedern-Lamellen. Die vorgesetzten, skelettartigen Betonstrukturen der Balkone und die rückseitigen Laubengänge sind in einem hellen Grauton gehalten. Sie bilden einen Kontrast zum dunkleren Grau der eigentlichen massigen Gebäudevolumen mit den Wohnräumen.

**Hintergrund und Zielsetzung** › Die Alterssiedlung aus den 70er-Jahren entsprach nicht mehr den Bedürfnissen der Zielgruppe. Von insgesamt 146 Wohnungen waren zu viele 1-Zimmer-Wohnungen von nur 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Angebot. Deshalb initiierte die SAW 2003 eine Gesamtbetrachtung der Arealüberbauung. Auf Grund der Studie entschied sie sich gegen einen Ersatzneubau und für die Totalsanierung der Siedlung. So konnte sie den Bedürfnissen der wohnungssuchenden Seniorinnen und Senioren und den ursprünglich von Stadtbaumeister Adolf Wasserfallen eingebrachten Qualitäten am besten gerecht werden.

Die zurückliegenden Fensterebenen hinter den bestehenden Balkonen, die Decken-Untersichten der neuen einspringenden Dachbalkone und alle Wohnungstüren entlang der Laubengänge zeichnen sich pro Häusergruppe durch eine eigene Farbgebung aus: Rot, Orange, Grün, Gelb.



Die geltende Bau- und Zonenordnung erlaubt Verdichtung. Mit ein- bis zweigeschossigen, balkonseitig rückversetzten Aufbauten und einem viergeschossigen Anbau im Süden des Areals wurden 4000 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche für grössere Wohnungen gewonnen.

Die SAW will ihre Mieterschaft sorgfältig durch die Unannehmlichkeiten notwendiger Sanierungsarbeiten begleiten, deshalb erfolgte die Sanierung in Etappen. Ein Rekurs verzögerte die Sanierung um zwei Jahre. Im November 2007 fand die Totalsanierung mit dem Bezug der Wohnungen an der Möhrlistrasse 108 ihren Abschluss.





*Wohnungszusammenlegungen innerhalb der gegebenen Schoten-Konstruktion ergeben neu grosse 2- und 2,5-Zimmer-Wohnungen.*



**Aussenraum** > Wenn im Alter der eigene Bewegungsradius kleiner wird, gewinnt der Reichtum der unmittelbaren Umgebung an Bedeutung. Das Konzept der Landschaftsarchitekten Schweingruber Zulauf ermöglicht das Spazieren und Verweilen in verschiedenen Umgebungsräumen.

Die Siedlung Irchel liegt in einer parkartigen Umgebung in starker Hanglage. Bereits bei ihrer Erbauung wurde das Gelände terrassiert und die Böschungen dicht bepflanzt. Die Landschaftsarchitekten haben die Umgebung den heutigen Bedürfnissen angepasst. Das neue, stufenlose Wegenetz ist nun auch mit Rollator und Rollstuhl nutzbar. Neue Lampen leuchten alle Verbindungen einheitlich aus.

Der «Boulevard» von der Letzistrasse bis zum Altersheim Oberstrass wurde verbreitert und durch eine Baumreihe verstärkt. Die neue Bepflanzung unterstützt die bestehende Struktur; Rasenflächen wurden extensiviert und mit Einzelbäumen bestellt. Böschungen sind dicht mit verschiedenen Bodendeckern und einzelnen Blütensträuchern bepflanzt.





## Raumprogramm

141 Alterswohnungen 1,5 bis 3,5 Zimmerwohnungen  
 2 Gemeinschaftsräume / Spitexbüro / Pflegebad / Wohlfühlbad  
 Atelier / HW-Werkstatt

## Grundmengen

SIA 416 2003

Geschossfläche	GF	m2	13'411
Aussengeschoßfläche	AGF	m2	3'124
	GF+AGF	m2	16'535
Hauptnutzfläche	HNF	m2	8'880
Gebäudevolumen	GV	m3	38'297

## Anlagekosten

inkl. MwSt.

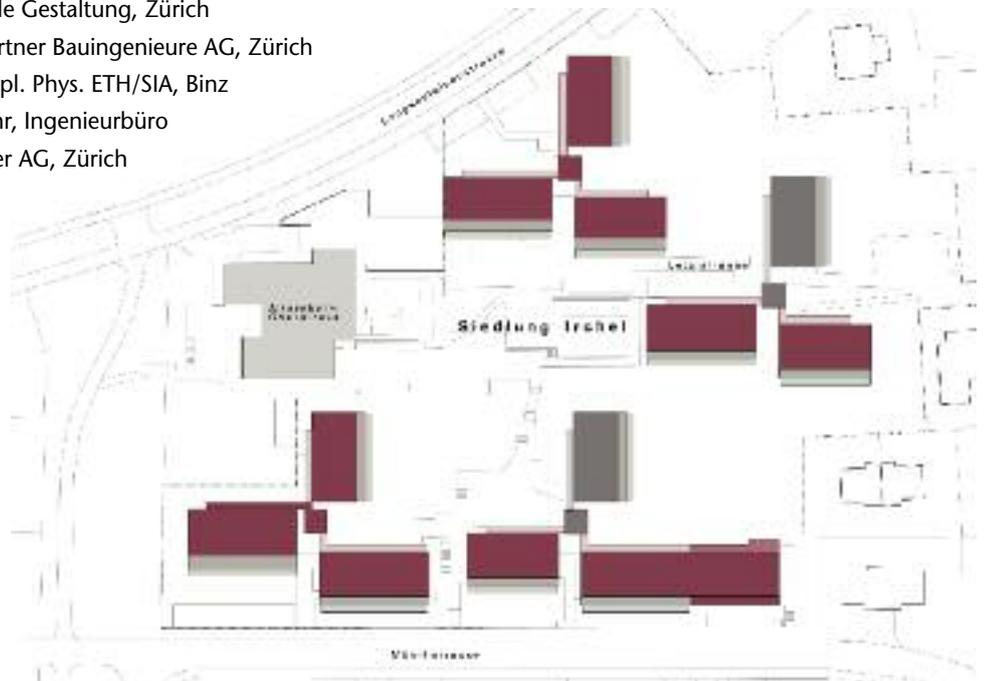
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	36'507
BKP 2	Gebäude	Fr.	26'873'696
BKP 4	Umgebung	Fr.	568'315
BKP 5	Nebenkosten	Fr.	384'752
BKP 9	Ausstattungen	Fr.	40'355
	Total Anlagekosten	Fr.	27'903'625

## Kennwerte

BKP 1-9	/ GF	Fr.	2'081
BKP 1-9	/ GF+AGF	Fr.	1'688
BKP 1-9	/ HNF	Fr.	3'142
BKP 1-9	/ GV	Fr.	729
BKP 2	/ GF	Fr.	2'004
BKP 2	/ GF+AGF	Fr.	1'625
BKP 2	/ HNF	Fr.	3'026
BKP 2	/ GV	Fr.	702

## Planungsteam

Bauträgerschaft	Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
Architektur	straub+kleffel dipl. architekten eth sia, Zürich
Bauleitung	GMS Partner AG, Zürich
Landschaftsarchitekt	Schweingruber Zulauf, Zürich
Farbgestaltung	Agnès Laube, Visuelle Gestaltung, Zürich
Baustatik	Heyer Kaufmann Partner Bauingenieure AG, Zürich
Bauphysik/Akustik	Bernhard Braune, dipl. Phys. ETH/SIA, Binz
Holzbauingenieur	Makiol & Wiederkehr, Ingenieurbüro
Haustechnikanlagen	Gruenberg & Partner AG, Zürich
Elektroanlagen	Gode AG, Zürich



Kreis

6

# Siedlung Irchel

Zürich-Oberstrass

Möhrlistrasse 108, 110

Letzistrasse 23a, 23b

8006 Zürich

Die Siedlung Irchel entstand 1971/72 als Gartensiedlung am Hang nach den Plänen des damaligen Stadtbaumeisters Adolf Wasserfallen.

Die Architekten **Hansjörg Straub und Gert Kleffel, dipl. Architekten ETH/SIA Zürich** generierten in der Totalsanierung 4000 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche. Ihre Neuinterpretation des architektonischen Ausdrucks berücksichtigt die bestehende Anlage und setzt gleichzeitig neue städtebauliche Akzente.

**Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich SAW**

Grüngasse 19, 8026 Zürich

[www.wohnenab60.ch](http://www.wohnenab60.ch)