



Instandsetzung

Alterszentrum Wolfswinkel

Zürich-Affoltern

Bauzeit 2017–2020

Ein Objekt der Immobilien Stadt Zürich

Dank der Instandsetzung erfüllt das Alterszentrum Wolfswinkel aktuelle energetische und wohnbauliche Standards. Gleichzeitig wurden Massnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz umgesetzt. Die zeitgemässen Apartments verfügen über eine hohe Aufenthaltsqualität. Von den neu organisierten öffentlichen Dienstleistungsbereichen und vom Restaurant profitiert auch das Quartier.



1

Eine bauliche Weiterführung

Das Alterszentrum wurde im Jahr 1982 nach Plänen der Architekten Jacques de Stoutz und Willi Adam erstellt. Es ist Teil einer gemeinsam geplanten Quartierüberbauung, die etappenweise von 1960 bis in die 1980er-Jahre realisiert wurde. Das stattliche Gebäudeensemble besteht aus einem elfgeschossigen Hochhaus, einem zweigeschossigen Sockelbau und dem dreigeschossigen Flachbau und schafft einen zentralen öffentlichen Identifikationspunkt im Quartier. Nach einer Betriebszeit von rund 35 Jahren musste das Gebäude zyklusgemäss er-

neuert werden. Eine Machbarkeitsstudie untersuchte zunächst verschiedene bauliche Varianten. Da die Vorteile beim Gebäudeerhalt überwogen, wurde eine Instandsetzung beauftragt, die über eine Planerwahl an Niedermann Sigg Schwendener Architekten vergeben wurde. Im Zuge der Instandsetzung wurde die veraltete Gebäudetechnik ersetzt und modernisiert, wurden die Fassaden erneuert und sämtliche Flachdächer neu gedämmt. Insgesamt leistet die Instandsetzung im Minergie-ECO-Standard einen wesentlichen Beitrag zum nachhaltigen Bauen.

- 1 Eingangsbereich
- 2 Sitzgelegenheiten im Erdgeschoss
- 3 Speisesaal mit Blick auf «Kosmos Baum Mikrokosmos» von Gerda Steiner & Jörg Lenzlinger



2



3



4



Wohnlicher Charakter

Dank der Neuordnung von Räumen im Erdgeschoss konnte mehr Platz für die Küche, den Speisesaal, das öffentliche Restaurant und weitere öffentliche Dienstleistungsbereiche geschaffen werden. Dadurch entstand ein grosszügiges Raumkontinuum, das durch Möbel und halbhohe Einbauten optisch gegliedert ist. Die angenehme Beleuchtung und der Einsatz natürlicher Materialien und dezenter Farben unterstützen den wohnlichen Charakter. Grossflächige Fenster erweitern den Innenraum optisch Richtung Aussenterrasse, die Teil eines neu gestalteten Grünraums ist, der vielfältige Flächen für Begegnung und Ruhe bietet.

Zeitgemässe Apartments

Die 95 Apartments bieten den Bewohnenden zeitgemässen Komfort mit schwellenlosem Zugang sowie neuen alters- und behindertengerechten Nasszellen. Jedes Appartement verfügt über einen eigenen kleinen Balkon. In jedem Wohngeschoss befinden sich gemeinschaftlich genutzte Teeküchen sowie kleine Sitznischen, die zum Verweilen einladen. Individuell gestaltete farbige Ornamenttapeten in den Fluren setzen Akzente und erleichtern die Orientierung. Auch die Dachterrasse steht den Bewohnenden offen. Lange Holzbänke und gezielte Fensterausschnitte mit Blick auf die weitläufige Umgebung lassen einen gerne hier Platz nehmen.

«Platz zu nehmen in einem der bequemen
Ohrensessel im Foyer, dabei dem Kommen
und Gehen der Bewohnenden, Mitarbei-
tenden und Gäste beizuwohnen und gleich-
zeitig die sorgfältig gestalteten Räumlich-
keiten zu betrachten, kann ich mir gut vor-
stellen. Dieser Ort zeichnet sich nebst der
Dachterrasse des Hochhauses, die mir
über die Aussichtsfenster einen wunder-
baren Blick in die Ferne freigibt, als einer
meiner Lieblingsorte aus.»

Philipp Sigg, Niedermann Sigg
Schwendener Architekten AG, Zürich



6

5



7



8

- 4 Appartement, unmöbliert
- 5 Gemeinschaftlich genutzte Teeküchen
- 6 Sitznischen in den Flurbereichen der Obergeschosse
- 7 Dachterrasse
- 8 Restaurierter Brunnen von Charlotte Germann-Jahn

Kunst und Bau für innen und aussen
Für den Speisesaal haben Gerda Steiner & Jörg Lenzlinger das Werk «Kosmos Baum Mikrokosmos» geschaffen. Sie verwandelten dazu drei Nischen in zeitgenössische Dioramen (Abb. 3). Vor dem Hintergrund einer Malerei schaffen dreidimensionale Objekte aus bearbeiteten Fundstücken und Alltagsgegenständen eigene Welten, die die Erinnerung der Bewohnenden aktivieren und zum Entdecken und Fabulieren einladen. In den Gemeinschaftsbereichen der Obergeschosse hängen Bilder aus dem Bestand der Kunstsammlung der Stadt Zürich. Den Aussenraum schmückt der skulpturale Betonbrunnen «Steter Tropfen höhlt ...» aus dem Jahr 1982 von Charlotte Germann-Jahn, der 2020 sorgfältig restauriert wurde.

Fotos: Beat Bühler

Titelbild

Das instand gesetzte
Alterszentrum Wolfswinkel

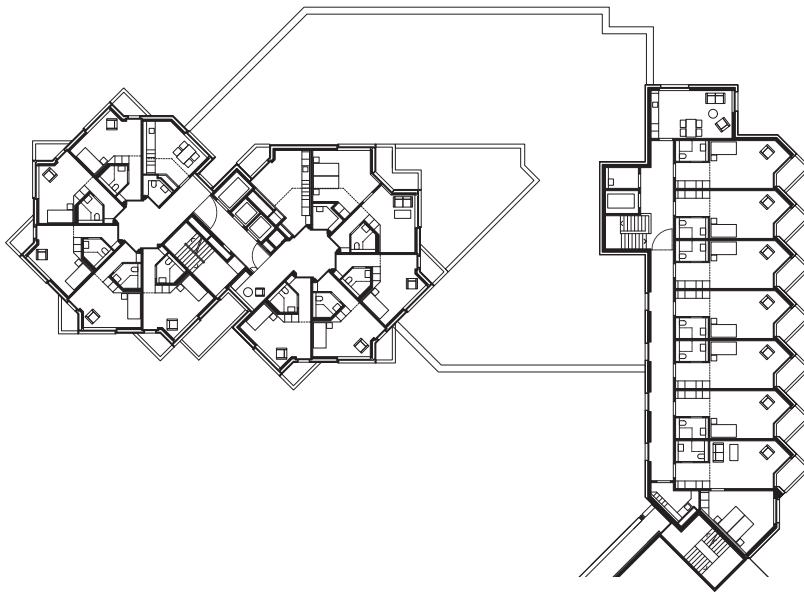
9 Ansicht Südfassade
Massstab 1 : 600

10 Grundriss Obergeschoss
Massstab 1 : 600

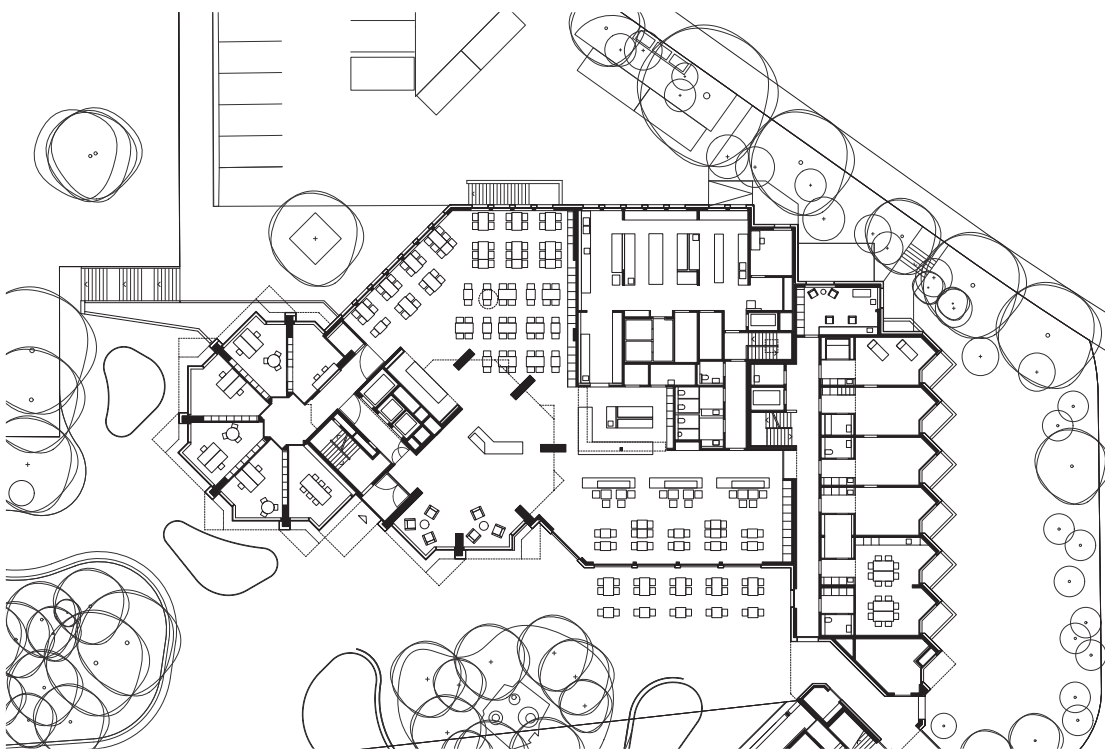
11 Grundriss Erdgeschoss
Massstab 1 : 600



9



10



11

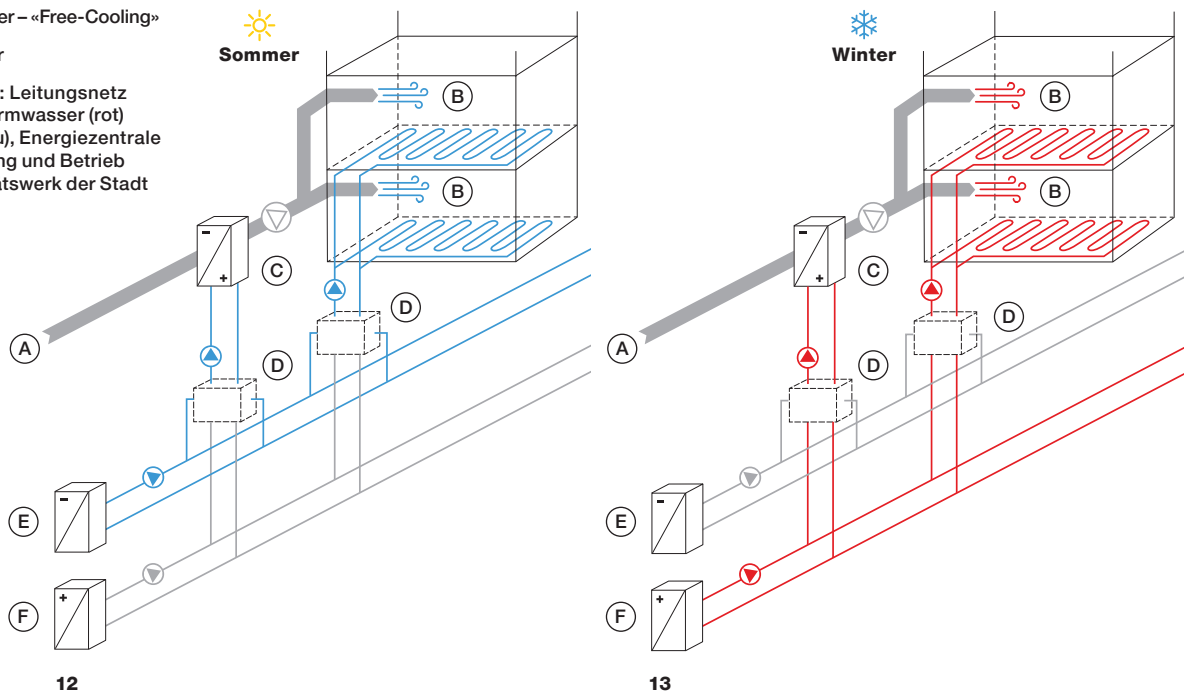


0 5 10

12 Kühlen im Sommer – «Free-Cooling»

13 Heizen im Winter

14 Energieverbund: Leitungsnetz für Heizung, Warmwasser (rot) und «Kälte» (blau), Energiezentrale (weiss); Erstellung und Betrieb durch Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz)



Im Winter warm, im Sommer kühl

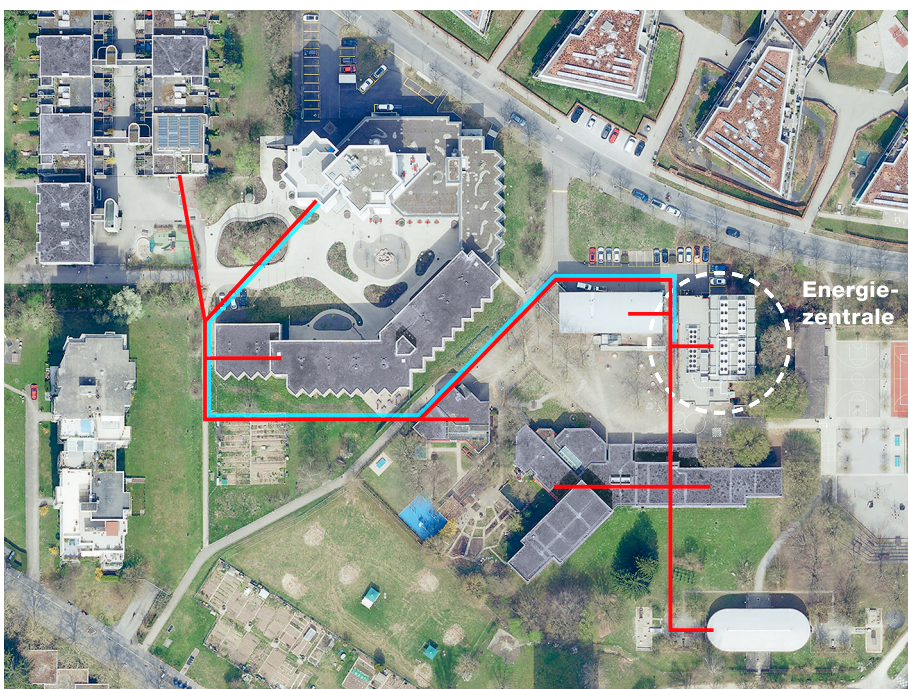
Die Instandsetzung des Alterszentrums war der Anlass, ein ökologisch nachhaltiges Energiekonzept umzusetzen: ein Energieverbund, von dem auch mehrere umliegende Gebäude profitieren. Ein Erdsondenfeld dient hierbei als saisonaler Wärmespeicher: Im Winter wird es als Wärmequelle für die Heizung (Wärmepumpe) genutzt, im Sommer für die sanfte Kühlung des Alterszentrums mittels «Free-Cooling». Und das funktioniert so: Das gebäudeinterne Verteilnetz für Wärme und Kälte ist an das Leitungsnetz des Energieverbunds angeschlossen. Neben der Beheizung der Räumlichkeiten im Winter mittels Wärmeabgabe über die Bodenheizungen sowie

Erwärmung der Aussenluft für die Lüftungsanlagen kann im Sommer auf umgekehrtem Wege überschüssige Wärme aus dem Gebäude wieder ins Erdreich abgegeben werden. Dadurch lässt sich die Raumtemperatur um bis zu drei Grad reduzieren. Zusammen mit den automatisch gesteuerten Sonnenstoren können die Bewohnerinnen und Bewohner so besser vor sommerlichen Temperaturen geschützt werden. Durch die Instandsetzung und den Anschluss an den Energieverbund konnte eine Reduktion des Heizwärmebedarfs um bis zu 75 Prozent, sowie eine Reduktion der CO₂-Emissionen um rund 85 Prozent erreicht werden.

- A Aussenluft (ab Wärmerückgewinnung)
- B Zuluft
- C Lufterhitzer / Luftkühler
- D Change over: Umschalten zwischen Kälte- und Wärmebetrieb
- ▶ Pumpe
- ⦿ Ventilator

Energieverbund ewz

- E Kälte (ab Erdsonden)
- F Wärme (ab Erdsonden / Wärmepumpen)



Das Amt für Hochbauten bringt Expertise in Energie- und Gebäudetechnik sowie im Nachhaltigen Bauen mit und unterstützt mit seinem Know-how die städtischen Eigentümervertretungen beim Planen und Bauen.

Mehr Informationen zum sommerlichen Wärmeschutz in Alterszentren:





15

Objekt

Alterszentrum Wolfswinkel
Wolfswinkel 9, 8046 Zürich-Affoltern

Projektorganisation

Bauherrschaft	Stadt Zürich
Eigentümerversretung	Immobilien Stadt Zürich Fritz Brügger
Bauherrenvertretung	Amt für Hochbauten Adrian Zimmermann, Marcel Mathis
Architektur	Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitektur	Haag Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Bauleitung	GMS Partner AG, Zürich
Bauingenieure	Ingenieurbureau Heierli AG, Zürich
Elektroingenieure	Amstein + Walthert AG, Zürich
HLKS-Ingenieure	3-Plan Haustechnik AG, Winterthur
Bauphysik	Raumanzug GmbH, Zürich
Kunst und Bau	Gerda Steiner & Jörg Lenzlinger, «Kosmos Baum Mikrokosmos», 2020 Charlotte Germann-Jahn, «Steter Tropfen höhlt ...», 1982, restauriert 2020

Termine

Planerwahl	April 2013
Gemeinderatsbeschluss	Mai 2016
Baubeginn	August 2017
Bezug	Juni 2020

Raumprogramm

95 Appartements / 106 Betten, öffentliche Cafeteria, Speisesaal, Produktionsküche, Mehrzwecksaal, Tagesstruktur, Aktivierung, Physiotherapie, Coiffeur, Verwaltung, Aussenbereich

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
stadt-zuerich.ch/hochbau
Instagram @zuerichbaut
Nr. 3/2022

Weitere
Informationen
zum Projekt:



Grundmengen nach SIA 416 (2003), SN 504 416

Grundstücksfläche	m ²	4 956
Gebäudegrundfläche	m ²	1 480
Umgebungsfläche	m ²	3 476
Bearbeitete Umgebungsfläche	m ²	3 476
Funktionale Einheit	FE	106
Gebäudevolumen	m ³	29 660
Geschossfläche	m ²	9 300
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	m ²	4 960

Erstellungskosten BKP 1–9 inkl. MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	2 575 000
2	Gebäude	CHF	36 000 000
3	Betriebseinrichtungen	CHF	1 000 000
4	Umgebung	CHF	1 600 000
5	Nebenkosten	CHF	2 575 000
9	Ausstattung, inkl. Kunst und Bau	CHF	2 125 000

Erstellungskosten BKP 1–9
(ohne Provisorien und Altlasten) **CHF 45 875 000**

Erstellungskosten BKP 0–9
(inkl. Provisorien und Altlasten) **CHF 45 875 000**

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

21	Rohbau 1	CHF	3 415 000
22	Rohbau 2	CHF	6 460 000
23	Elektroanlagen	CHF	3 800 000
24	Wärmeerzeugung	CHF	875 000
	Wärmeverteilung (inkl. Dämmung)	CHF	620 000
	Lüftungsanlage	CHF	1 500 000
25	Sanitäranlagen	CHF	2 700 000
	Kücheneinrichtung	CHF	490 000
26	Transportanlagen	CHF	425 000
27	Ausbau 1	CHF	5 750 000
28	Ausbau 2	CHF	2 800 000
29	Honorare (nur für BKP 2)	CHF	7 165 000

Gebäudekosten **CHF 36 000 000**

Kostenkennwerte BKP 1–9 inkl. MwSt.

Erstellungskosten/Gebäudevolumen	CHF/m ³	1 547
Erstellungskosten/Geschossfläche	CHF/m ²	4 933
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	CHF/m ²	9 249
Erstellungskosten/FE	CHF	432 783

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.

Gebäudekosten/Gebäudevolumen	CHF/m ³	1 214
Gebäudekosten/Geschossfläche	CHF/m ²	3 871
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche	CHF/m ²	7 258
Gebäudekosten/FE	CHF	339 623

Energiekennwerte nach SIA 380/1 SN 520380/1

Energiebezugsfläche	m ²	7 727.6
Gebäudehüllzahl		0.97
Spezifischer Heizwärmebedarf	kWh/m ² a	28.9
Wärmebedarf Warmwasser	kWh/m ² a	18
Energiekennzahl Beleuchtung	kWh/m ² a	14
Gewichtete Energiekennzahl Minergie	kWh/m ² a	38.8
Wärmeerzeugung		Fernwärme ewz

Kostenstand

Kostenstand	01.04.2019
Datum der Prognose	01.10.2021