

Tiergarten Zürich – Urbaner Wohn(t)raum dank nachhaltiger Transformation

«Die Umnutzung ist die Königsdisziplin der nachhaltigen Immobilienentwicklung.»

Die Wohnungsknappheit in den Städten ist in aller Munde. Ein häufig genannter Lösungsvorschlag ist die Umnutzung von Bürogebäuden. Was vermeintlich simpel klingt, erweist sich in der Realität als planerisch komplex, denn die regulatorischen und baulichen Anforderungen an eine Wohnimmobilie unterscheiden sich stark von jener einer Gewerbeimmobilie. Mobimo hat sich dieser Herausforderung angenommen und mit dem Projekt Tiergarten, Talwiesenstrasse 123, in Zürich ein viel beachtetes Referenzprojekt realisiert, das sowohl umwelttechnisch als auch durch seine soziale Nachhaltigkeit überzeugt.

Die damalige Gewerbeimmobilie mit Baujahr 1992 im Zürcher Friesenbergquartier war sanierungsbedürftig. Sie umfasste drei Untergeschosse, ein Erdgeschoss, vier Obergeschosse und ein Dachgeschoss (Technikgeschoss). Die ruhige, wohnliche Lage am Fuss des Uetlibergs, die raumplanerische Möglichkeit sowie die ungebrochene Nachfrage nach urbanem Wohnraum haben Mobimo dazu bewegt, an diesem Standort eine Umnutzung zu Wohnen zu verfolgen. Vor dem Hintergrund der eigenen, ambitionierten Nachhaltigkeitsstrategie – bis 2050 sollen die CO₂-Emissionen im Anlageportfolios um 90 Prozent gegenüber 2020 kontinuierlich gesenkt werden – sowie dem Thema graue Energie wurde eine Umnutzung im Bestand zwar als aufwendig, aber als präferierte Lösung final ausgearbeitet.

Ressourcenschonender Umbau

Die Untergeschosse wie auch die Tragstruktur des bestehenden Gebäudes wurden beibehalten. Weil auch die Statik erneuert werden musste, war das Gebäude eine Zeitlang auf behelfsmässigen Stützen gestanden. Durch den Erhalt der Bestandesstruktur konnte aber im Vergleich zu einem Abbruch und Neubau bis zu 60% der grauen Emissionen eingespart werden.



Die alte, sanierungsbedürftige Gewerbeimmobilie an der Talwiesenstrasse 123 in Zürich.



Ein beachtlicher Teil der Bestandesstruktur blieb für die Umnutzung zu Wohnen erhalten. Damit konnten graue Emissionen eingespart werden.



Das neue Wohngebäude ist Wohn- und Lebensraum mit Aufenthaltsqualität für Gross und Klein.

In einer attraktiven und funktionalen Architektur hat Mobimo ein modernes, fünfgeschossiges Wohngebäude mit insgesamt 59 Wohnungen realisiert. Es weist eine eindruckliche, metallene Fassade auf und fügt sich bestens ins Quartier ein. Der Wohnungsmix reicht von kompakten 1,5- bis zu grosszügigen 4,5-Zimmer-Wohnungen und bietet sowohl Singles als auch Familien und älteren Menschen eine Wohnoase mit optimaler Anbindung ans Stadtzentrum. Die Liegenschaft mit ihren 59 Mietwohnungen war vor der Fertigstellung im Sommer 2023 frühzeitig vollvermietet.

Sämtliche Wohnungen verfügen über einen eigenen Balkon oder einen Gartensitzplatz. Mit einer naturnahen, grünen Aussenraumgestaltung bietet die Umgebung der Bewohnerschaft zudem viel Aufenthaltsqualität. Ebenso lädt der hauseigene Kinderspielplatz zum Spielen und Verweilen ein.

Zusammenleben ohne Hindernisse

Die nachhaltige Objektqualität verdeutlichen auch die etablierten Nachhaltigkeitslabels, mit denen Mobimo das Gebäude zertifizieren lassen hat. Das Gebäude ist DGNB 'Gebäude im Betrieb' Gold ausgezeichnet und trägt mit einer LEA ('Living Every Age') Bronze Zertifizierung gleichzeitig als generationenverbindender Bau zu einem inklusiven Miteinander in der Mieterschaft bei.



Urbane 3,5-Zimmer-Wohnung im Loft-Stil

Von den insgesamt 59 Wohnungen besitzen 41 ein Label der Stufe LEA Silber. Sie sind für alle Menschen mit und ohne Beeinträchtigung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar. Die Erschliessung bis zur Wohnung ist frei von Hindernissen und auch mit Rollstuhl zu bewältigen. Die restlichen 18 Wohnungen erhalten ein Label der Stufe LEA Bronze. Für ein Erneuerungsprojekt, wo die Herausforderungen ungleich grösser sind, ist dies ein ausgezeichnetes Ergebnis. Der Gesamterfüllungsgrad aller überprüften Kriterien liegt bei hohen 77 Prozent.

Natürlich nachhaltige Energieversorgung

Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit 186 Modulen und einer Gesamtfläche von 360 m² installiert. Sie besitzt eine Leistung von 79 kWp und hat das Potenzial zu einer Stromeigenproduktion von 72'000 kWh pro Jahr.

Als Wärme wird die CO₂-neutrale Abwärme aus einer angrenzenden Gewerbeliegenschaft genutzt, die ebenfalls im Besitz von Mobimo ist.

Die Aussenverkleidung bildet eine vorgehängte, hinterlüftete Metallfassade aus profiliertem Aluminium-Blech verwendet, die sich sowohl bezüglich Funktionalität, Energieeffizienz und Behaglichkeit auszeichnet.



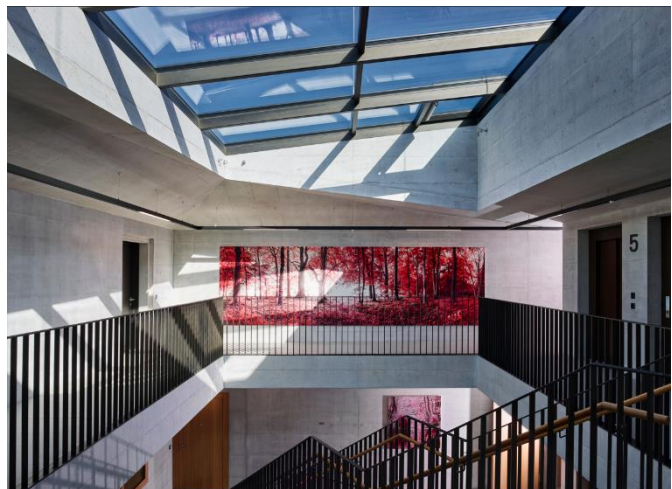
Das eindruckliche Treppenhaus ist charakteristisch für das Gebäude.

Ikonisches und kunstvolles Treppenhaus

Der ursprüngliche Charakter als Gewebeimmobilie ist im eindrucklichen und voluminösen Treppenhaus sicht- und erlebbar. In einem harmonischen Zusammen-spiel verlaufen die Treppenläufe versetzt angeordnet Stock für Stock empor. Das Treppenhaus ist als Atrium umgesetzt. Dank des lichtdurchlässigen Glasdachs dringt genügend Licht in das Innere des Gebäudes ein. Der zentral

angelegte Erschliessungskern hat eine Repräsentationsfunktion und dient als umlaufender Erschliessungskorridor.

Zusätzlich sind im Gebäude mehrere grossformatige Bilder des bekannten Fotokünstlers André Wagner angebracht. Mit dem mittels Infrarotfotografie aufgenommenen Werk «Zauberwald» wurde der skulpturale Treppenaufgang in einen inspirierenden Ort verwandelt. Die Verbindung aus natürlicher Poesie und moderner Architektur lässt das Werk bzw. die Bilder nahezu mystisch schweben. Die überraschende Perspektive auf Vertrautes, wodurch Architektur und Kunst harmonisch verschmelzen. Die Kunst wirkt an diesem Ort besonders identitätsstiftend und ergänzt die funktionale Beziehung zwischen den Gebäuden und den Bewohnerinnen und Bewohnern um eine emotionale Ebene. Kunst am Bau ist für Mobimo ein Aspekt des ganzheitlichen Verständnisses von Nachhaltigkeit.



Kunst als Teil des nachhaltigen Engagements von Mobimo bereichert das Gebäude um eine emotionale Ebene.

«Zwei Fliegen auf einen Streich»

Das Projekt Tiergarten in Zürich ist ein gelungenes Referenzobjekt für die erfolgreiche, zeitgemässe und nachhaltige Transformation eines sanierungsbedürftigen Bürogebäudes zu einem attraktiven Wohngebäude. Die Stärke und Einzigartigkeit des Projekts liegen im Zusammenspiel zweierlei gesellschaftlicher Bedürfnisse. Einerseits der schonende Umgang mit Ressourcen, andererseits die Forderung nach mehr Wohnraum in den Städten. Der Tiergarten vereint dies in einem Gebäude und «verkörpert» den ganzheitlichen Aspekt von Nachhaltigkeit. Damit leistet das Unternehmen durch sein Tun nicht zuletzt auch einen gesellschaftlichen Beitrag. Mit der anhaltenden Wohnungsknappheit kann das Projekt einen zukunftsweisenden Charakter haben, über Gesamtanierungen im Bestand vermehrt derartige Umnutzungen anzustreben.