

# CS bricht Siedlung beim Heuried ab

*108 Wohnungen verschwinden – 149 neue entstehen*

ADI KÄLIN

Der Zürcher Stadtkreis 3 befindet sich seit Jahren in einem raschen Transformationsprozess. Begonnen hat es nach der Abklassierung der Weststrasse im Jahr 2010. Direkt um die ehemalige Westtangente wurde saniert und neu gebaut, es folgten die Gebiete Sihlfeld und vor allem Binz mit zahlreichen Neubauten. Nun verlagert sich die Entwicklung mehr und mehr an die Birmensdorferstrasse zwischen Goldbrunnenplatz und Triemli, wo in letzter Zeit einige markante Bauten entstanden sind.

Die auffälligste Veränderung in diesem Teilgebiet ist wohl das Hochhaus «Hoch3». Es steht prominent an der Ecke Birmensdorfer-/Gutstrasse und dominiert das ganze Gebiet seit kurzem. Fischer Architekten haben das markante Gebäude mit der Terrakotta-Fassade erdosen; im August dieses Jahres werden die Wohnungen bezogen.

Etwas weiter oben, an der Ecke Birmensdorfer-/Schweighofstrasse, ist 2016 die Siedlung Triemli 1 der Baugenossenschaft Rotach entstanden. Vor allem das hohe, schmale Gebäude zur Strasse hin zieht die Blicke der Passanten auf sich. Geplant wurde die Siedlung vom Architekturbüro HLS, Hauenstein, La Roche, Schedler.

Als nächster markanter Bau folgt demnächst ein weiteres Hochhaus direkt unterhalb der Tramstation Triemli. Das Projekt Sphinx des Büros Edelaar Mosayebi Inderbitzin wird eine Art Gegenstück zum eigenwilligen Beton-Hochhaus Rudolf Guyers aus den sechziger Jahren, das oberhalb der Haltestelle steht. Neben den markanten Bauten direkt an der Birmensdorferstrasse werden momentan auch viele Siedlungen in der zweiten Reihe saniert oder gleich durch Neubauten ersetzt.

## Neubau statt Sanierung

Neuestes Beispiel ist die Siedlung Küngenmatt der Credit Suisse. CS Asset Management baut für einen Immobilienfonds die gesamte Siedlung mit sechs Gebäuden neu. 108 Wohnungen werden abgebrochen, 149 sollen neu entstehen, davon 20, die speziell auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet sind. Aus einem Wettbewerb mit acht eingeladenen Büros sind Graber Pulver Architekten und Manoa

Landschaftsarchitekten als Sieger hervorgegangen.

Für den Ersatzneubau habe man sich entschlossen, weil demnächst auf jeden Fall umfassende Sanierungsarbeiten vorgesehen gewesen wären. Bei den Gebäuden aus dem Jahr 1941 gibt es vor allem bei der Energieeffizienz und beim Zugang für körperlich Beeinträchtigte grosse Defizite. Nach einer Standortbestimmung habe man sich schliesslich gegen die Sanierung und für den Ersatzneubau entschieden, heisst es bei der CS.

## «Marktübliche» Mietpreise

Zudem erlaubt die gültige Bau- und Zonenordnung mehr Wohnungen als heute. Ein Gestaltungsplan ist nicht vorgesehen, allerdings profitiert die Bauherrin von den Möglichkeiten der sogenannten Arealüberbauung. Die Mietpreise sollen sich laut einer Mitteilung der CS «in einem für den Kreis 3 marktüblichen Rahmen für Neubauten» bewegen.

Betroffen von den Neubauplänen sind rund 130 Personen, die heute in den Wohnungen leben. Sie sind am Dienstag darüber informiert worden, dass sie ausziehen müssen – allerdings erhalten sie eine Frist von drei Jahren und werden auch bei der Suche nach einer neuen Bleibe unterstützt. Heute gibt es in der Siedlung viele Singlehaushalte; das soll sich im Neubau ändern. Statt der 130 sollen dort 290 Personen wohnen.

## Baubeginn Mitte 2025

Die Gebäude sollen in einer speziellen Holzbauweise errichtet werden; wie die Fassade gestaltet sein wird, ist noch offen. Das Baugesuch wird voraussichtlich in etwa einem Jahr eingereicht. Wenn die Baubewilligung Anfang 2024 eintrifft, kann Mitte 2025 begonnen werden. Die Bauarbeiten sollen schliesslich rund drei Jahre dauern.

Der Ersatzneubau beim Sportzentrum Heuried dürfte für deutlich weniger Diskussionen sorgen als der Brunaupark der Credit-Suisse-Pensionskasse. Dort sollen fast alle Bauten abgebrochen und ersetzt werden – auch solche, die erst gut dreissig Jahre alt sind. 239 Wohnungen verschwinden, 500 werden neu gebaut. Momentan ist das Riesenprojekt aber blockiert, weil es laut den Gerichten gegen die Vorgaben zum Bauen an lärmigen Strassen verstösst.