



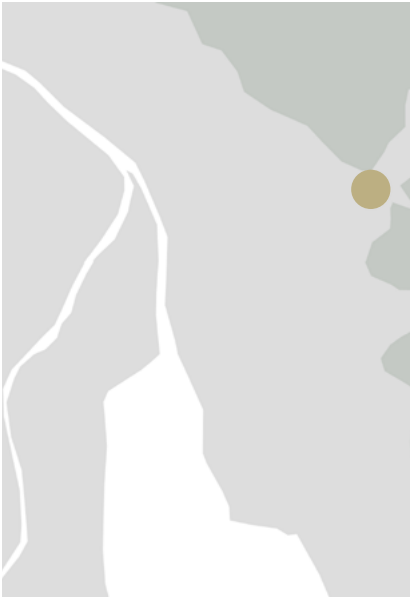
Wohnhaus

ZÜRICH BERG

die Lage	4
die Architektur	6
Heute für Morgen	12
der Ausbau	15
die Wohnung A	18
die Wohnung B	20
die Wohnung C	22
die Wohnung D	24
der Baubeschrieb	26
der Kontakt	28

DIE LAGE

In wunderschöner erhöhter Lage am Zürichberg, angrenzend an Familiengärten, Wiese, Wald und in unmittelbarer Nähe zum Zürichzoo sind vier grosszügige 3.5 - 4.5 Zimmerwohnungen in einem modernen Neubau zu vermieten. Der Ausblick und die Natur lassen sich besonders im Garten oder auf einer der grosszügigen Terrassen geniessen. Das Zürcher Stadtnetz mit den Linien 6 ist in wenigen Gehminuten erreichbar.



Lage in Zürich ^



Situation >

Distanzen				
Tramhaltestelle	150m	0.5'	-	-
Zoo Zürich	500m	2'	-	-
Hauptbahnhof Zürich	3.4 km	13'/30'	20'	12'
Flughafen Zürich	15 km	40'/50'	44'	15'



^ Aussicht von Wohnung 3 Richtung Norden

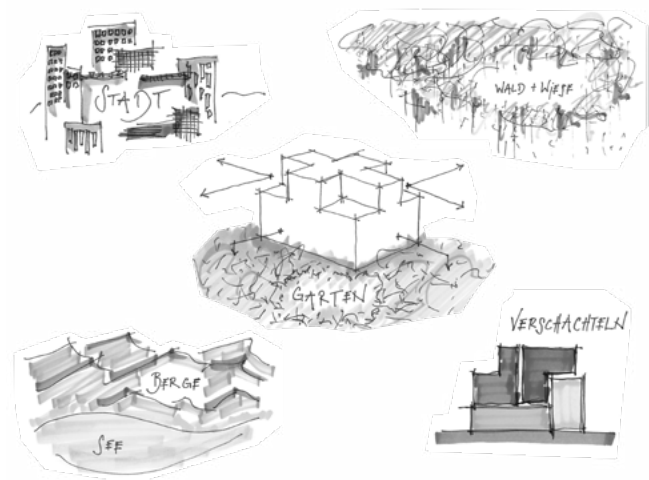


^ Aussicht von Wohnung 3 Richtung Süden

DIE ARCHITEKTUR

Die offene Architektur mit grossflächiger Verglasung zum Garten oder den Terrassen verbindet Raum und Natur und ermöglicht Durch- und Weitblick auf Zürich und das umliegende Naherholungsgebiet. Durch die architektonische Verzahnung ist jede der Wohnungen einzigartig und erstreckt sich in mindestens drei Himmelsrichtungen. So entstehen in den Räumen ausserdem angenehme Lichtverhältnisse zu jeder Tageszeit. Durch das formale Konzept der Verzahnung wurde erreicht, dass die verschiedenen Parteien auch in den Aussenräumen von einer optimalen Privatsphäre profitieren.

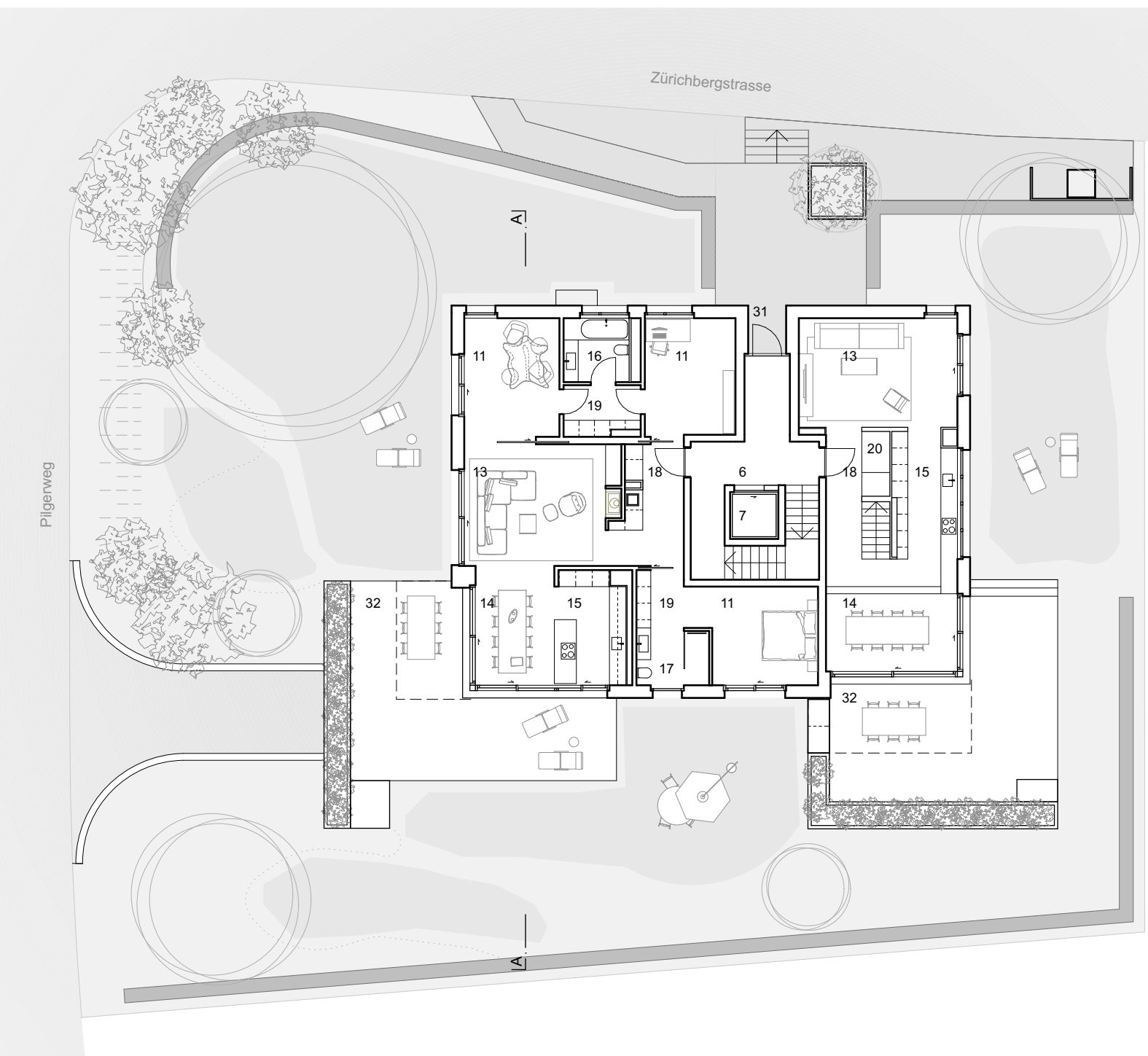
Die natürliche, vorvergraute Holzfassade mit bronzefarbenen Metallelementen gliedert den Bau harmonisch in die Landschaft. Das Gebäude wurde sowohl konzeptuell als auch ästhetisch in das Hanggelände und dessen Umgebung eingefügt. Hierbei wurden die hohen Ansprüche der Stadt Zürich an Optik und Kohärenz der Architektur erfüllt. Ebenfalls ein besonders Augenmerk wurde auf die Umgebungsgestaltung gelegt. Zukünftige Bewohner erwarten einheimisch bepflanzte und von Hochstamm-bäumen beschattete Gartenflächen. Sie sind Teil eines individuellen Landschaftsarchitektur-Konzepts, welches dieser Liegenschaft zusätzlich eine besondere Note verleiht.



^ Skizzen Entwurfsidee



Süd- und Westfassade ^



ERDGESCHOSS



SCHNITT A-A

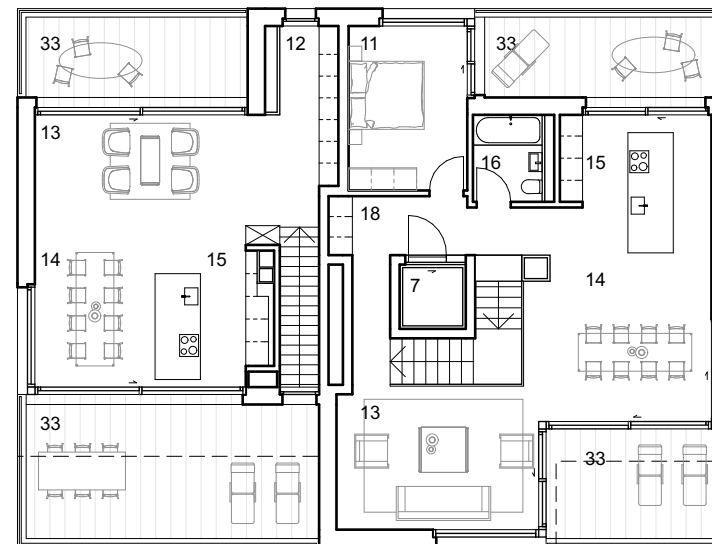
Massstab. 1:200



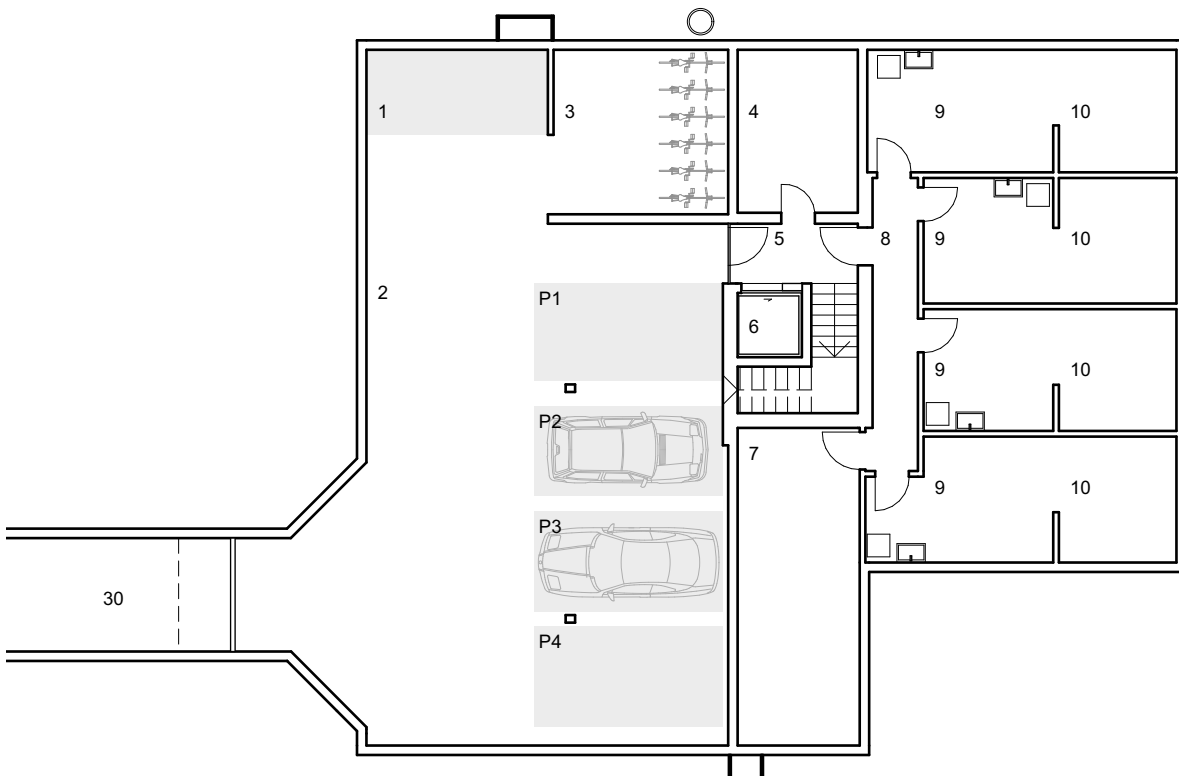
Raumprogramm

- 1 Motorrad
- 2 Garage
- 3 Velo
- 4 Keller
- 5 Treppenhaus
- 6 Aufzug
- 7 Haustechnik
- 8 Gang
- 9 Waschen
- 10 Keller
- 11 Zimmer
- 12 Büro
- 13 Wohnen
- 14 Essen
- 15 Küche
- 16 Bad/Wc
- 17 Du/Wc
- 18 Eingang
- 19 Gang/Vorbereich
- 20 Redit
- 30 Einfahrt Tiefgarage
- 31 Hauseingang
- 32 Sitzplatz
- 33 Terrasse

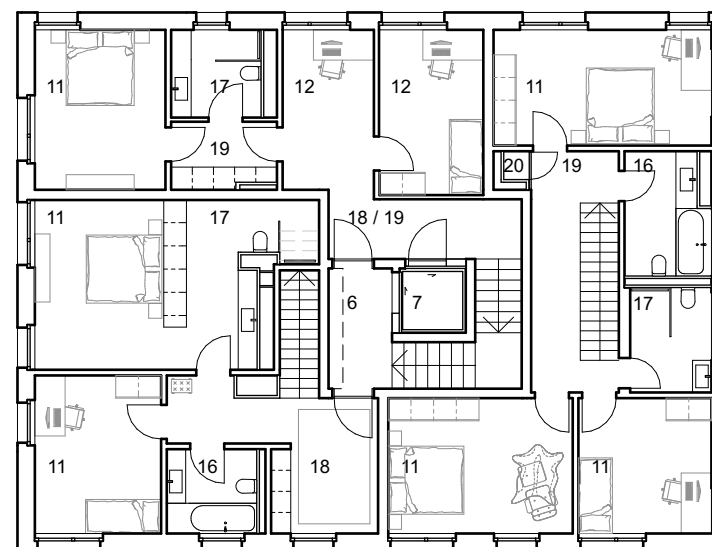
2 4 6 8 10 m



ATTIKAGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Massstab. 1:200



Norden

Raumprogramm

- 1 Motorrad
- 2 Garage
- 3 Velo
- 4 Keller
- 5 Treppenhaus
- 6 Aufzug
- 7 Haustechnik
- 8 Gang
- 9 Waschen
- 10 Keller
- 11 Zimmer
- 12 Büro
- 13 Wohnen
- 14 Essen
- 15 Küche
- 16 Bad/Wc
- 17 Du/Wc
- 18 Eingang
- 19 Gang/Vorbereich
- 20 Reduit
- 30 Einfahrt Tiefgarage
- 31 Hauseingang
- 32 Sitzplatz
- 33 Terrasse

2 4 6 8 10 m

HEUTE FÜR MORGEN

Das Neubauprojekt besticht neben der hohen architektonischen und gestalterischen Qualitäten vor allem durch seine Nachhaltigkeit und wurde heute für morgen gebaut.



Nachhaltigkeit

Im Prozess der Entscheidungsfindung zur Frage ob das ursprüngliche Zweifamilienhaus saniert und umgebaut, oder durch einen Neubau ersetzt wird, wurde neben den klassischen Punkten wie Rendite und Investitionen auch Lebenszyklus- und Nachhaltigkeitsüberlegungen sowie die Ökobilanz als Entscheidungsgrundlage herbei gezogen.

Der Neubau wird unter Wahrung der höchsten Nachhaltigkeitskriterien erstellt und mit den Gebäudelabels Minergie-ECO und GI Gutes Innenraumklima zertifiziert.



Holzbau

Der Treppenhaukern mit Aufzug sowie das Untergeschoss wurde in Beton vor Ort gegossen. An- und auf den Betonkern fügt sich der im Elementbau vorfabrizierte Holzbau.

Holzbauten sind ökologisch und atmungsaktiv. Dank der Vorfabrikation konnte die Bauzeit massiv reduziert und die Bauqualität erhöht werden. Weiter konnte Dank dem nachwachsenden Baustoff schweizer Holz eine positive Ökobilanz erreicht werden.



Wohnung 2 | Erdgeschoss | Küche, Essen ^



Building Information Modelling

Der Bau wurde im BIM-Prozess geplant und erstellt. Mit Hilfe dieses innovativen und fortschrittlichen Prozesses konnten neben der effizienteren Planung und Umsetzung des Bauprojekts Baufehler auf ein Minimum reduziert werden. Das Resultat ist eine verbesserte Qualität des Endproduktes und eine vereinfachte Unterhaltsplanung nach Baubeendigung.



Photovoltaik - Regenwassernutzung

Die Photovoltaikanlage produziert für das Gebäude nachhaltigen Strom mit einer Leistung von ca. 15kW. Mit der Verwendung von Regenwasser für Toilettenspülungen und die Gartenbewässerung steuern wir einen positiven Beitrag in der nachhaltigen Nutzung von Trinkwasser bei.



DER AUSBAU

Ein gehobener Ausbaustandard aus natürlichen Materialien und mit hochwertigen Geräten schafft eine einmalige Wohnqualität.



^ Wohnung 1 | Erdgeschoss | Wohnen, Essen



Baumaterial + Geräte

Zum gehobenen Innenausbau-standard gehören weissgeöltes Eichenparkett, Weissputzwände und weisslasierte Holzdecken. Die Nasszellen sind mit Keramikplatten und das Treppenhaus mit Naturstein ausgelegt.

Unter den modernen Küchen-und Haushaltsgeräten sind Kombiteamer, Backofen und Induktionskochfeld mit integriertem Dampfzug (BORA Professional). Waschmaschine und Tumbler sind für jede Wohnung in einem separaten Waschaum im Untergeschoss untergebracht.



Gesundes Innenraumklima

Saubere Raumluft leistet viel mehr als einfach nur frisch zu sein. Sie steigert Wohlbefinden und Qualität – sowohl im Job als auch im Alltag. Bei der Materialauswahl wurde darauf geachtet, schadstoffbelastete Bauteile zu vermeiden. Die Innenraumqualität kann so erheblich gesteigert und die Umwelt geschont werden. Am Ende der Bauarbeiten und vor dem Einzug werden Raumluft und Schallwerte gemessen und mit dem aktuell anspruchsvollsten Gütesiegel für gutes Innenraumklima zertifiziert. Das Zertifikat GI garantiert dem Endnutzer ein gesundes Innenraumklima.





^ Wohnung 1 | Erdgeschoss | Bad, WC



Gebäudeautomation

Einfach smart. ABB-free@home® verwandelt das Haus oder die Wohnung in ein intelligentes Zuhause. Ob Sonnenschutz, Beleuchtung, Heizung und Klima, Türkommunikation oder Szenen – alles aus der Ferne bedienbar über einen Schalter an der Wand, mit dem Laptop oder mit dem Smartphone. Praktisch. Bequem. Energieeffizient. Zusätzlich zu den Gebäudeparametern lassen sich auch Musikanlagen (z.B. Sonos) integrieren und zentral steuern.



Sicherheitsanlage

Einbruchmeldeanlage mit Fernübermittlung in allen Wohnungen.



Parkplätze für Elektroautos

Pro Wohnung kann ein Parkplatz mit Steckdose für Elektromobilität und ein Motorradparkplatz dazu gemietet werden. Ausserdem stehen mehrere Veloparkplätze zur Verfügung.

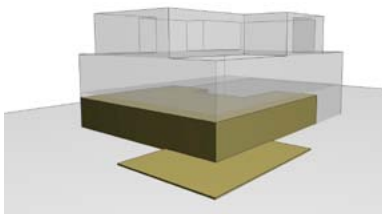
ABB-free@home®



Wohnung 4 | Attikageschoss | Küche, Essen, Wohnen ^

DIE WOHNUNG A

EINGESCHOSSIG
GARTEN
CHEMINEE
HINDERNISFREI



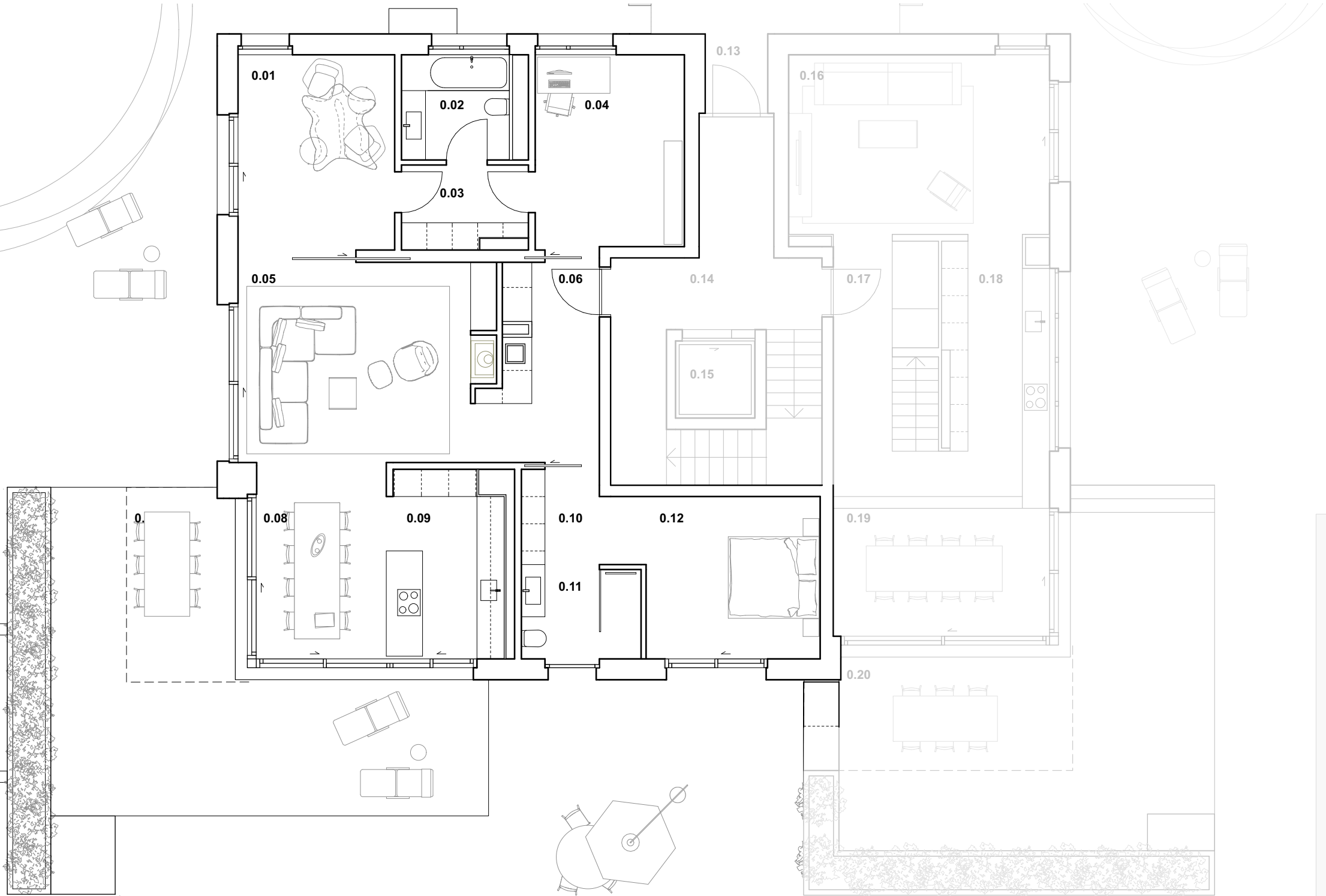
Massstab. 1:100

Norden

Zimmer	4.5
Stockwerke	EG
Wohnfläche	122 m²
Sitzplatz (Holzrost)	48 m²
Garten	ca. 507 m²

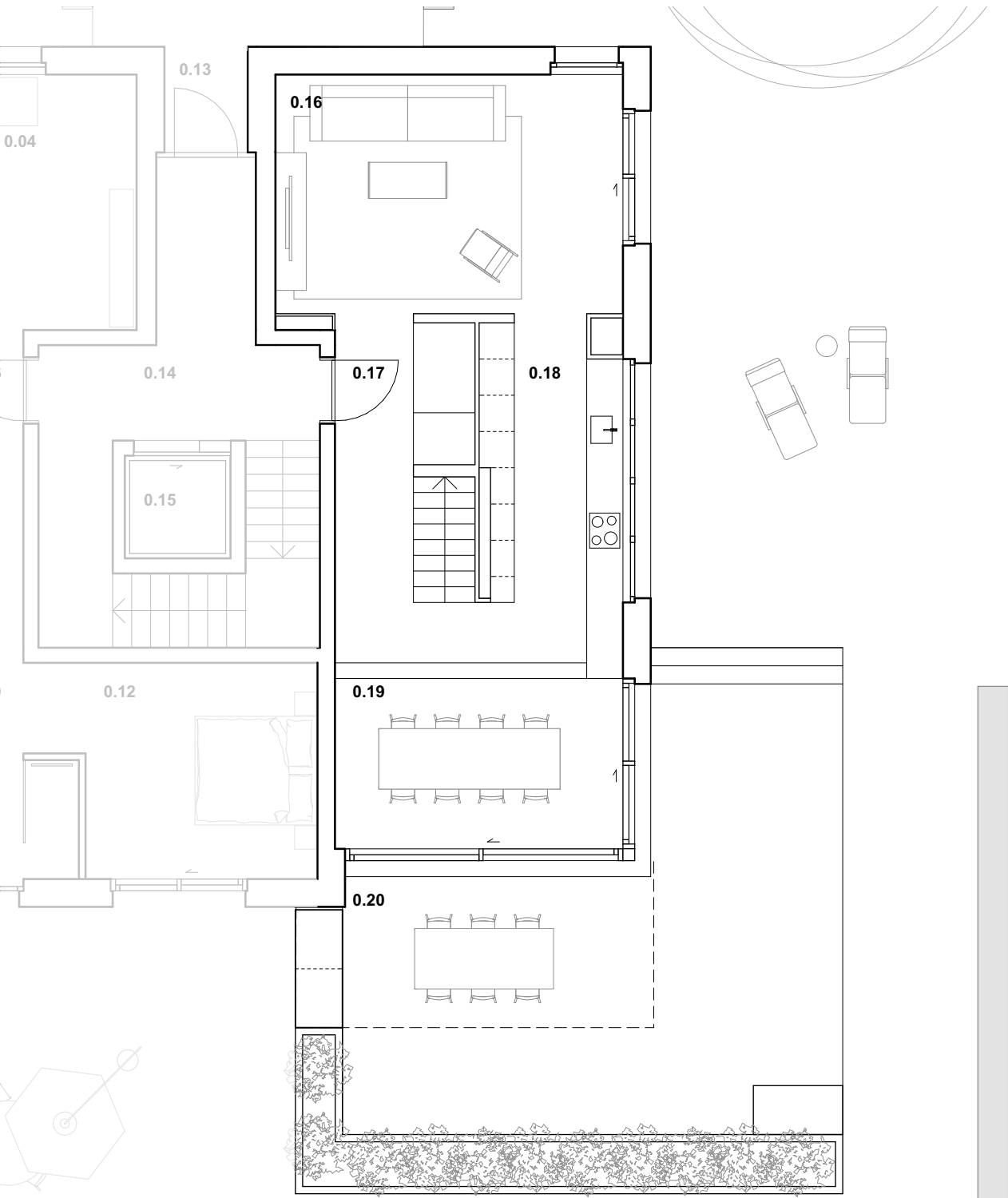
Raumprogramm		
-1.03	Weinkeller	14 m²
-1.07	Waschen	12 m²
-1.08	Keller	10 m²
0.01	Zimmer	15 m²
0.02	Bad/Wc	6 m²
0.03	Gang	5 m²
0.04	Zimmer	14 m²
0.05	Wohnen	23 m²
0.06	Entrée	8 m²
0.07	Sitzplatz	48 m²
0.08	Essen	12 m²
0.09	Küche	10 m²
0.10	Vorraum	5 m²
0.11	Du/Wc	14 m²
0.12	Zimmer	14 m²

1 2 3 4 5 m



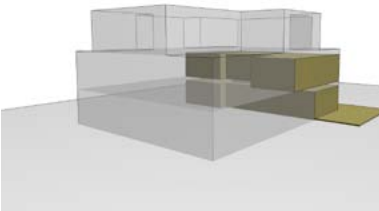
ERDGESCHOSS

DIE WOHNUNG B



ERDGESCHOSS

MAISONETTE
GARTEN
ÜBERHOCH
DURCHSICHT



Massstab: 1:100

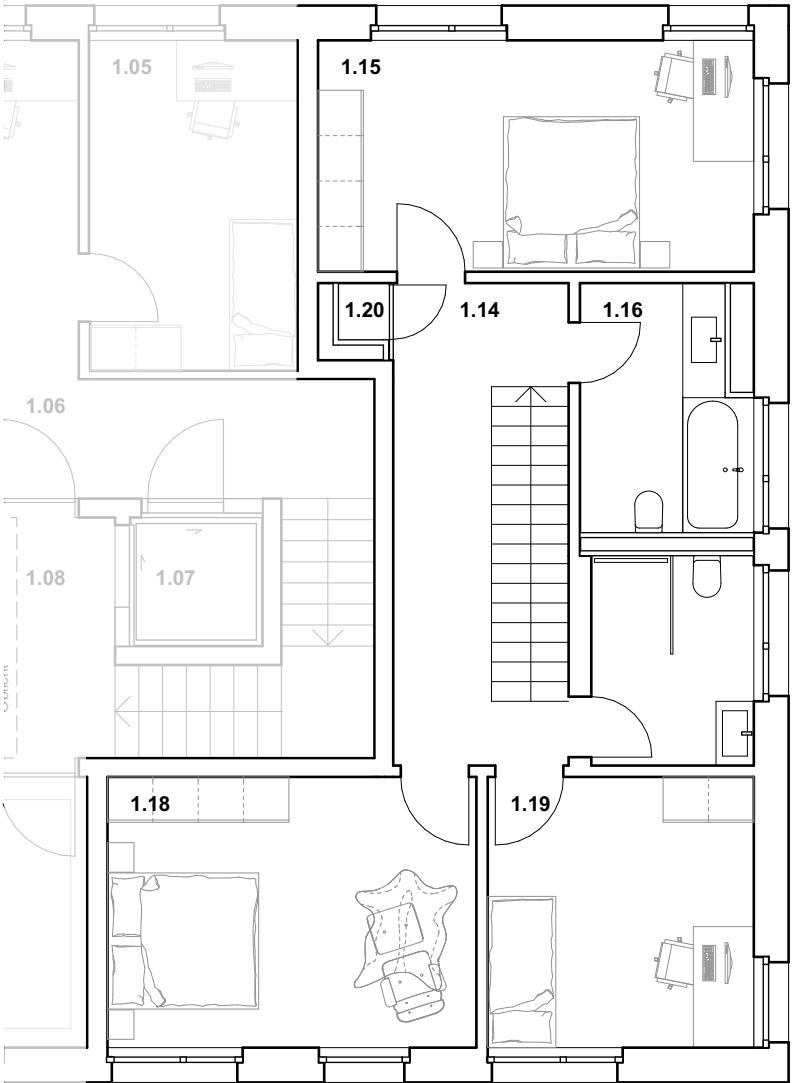
Norden

Zimmer	4.5
Stockwerke	EG / OG
Wohnfläche	138 m ²
Sitzplatz(Holzrost)	50 m ²
Garten	ca. 185 m ²

Raumprogramm

P2	Parkplatz	
-1.10	Waschen	12 m ²
-1.11	Keller	11 m ²
0.16	Wohnen	23 m ²
0.17	Entrée	10 m ²
0.18	Küche	14 m ²
0.19	Essen	15 m ²
0.20	Sitzplatz	50 m ²
1.14	Treppe/Gang	15 m ²
1.15	Zimmer	18 m ²
1.16	Bad/Wc	7 m ²
1.17	Du/Wc	6 m ²
1.18	Zimmer	18 m ²
1.19	Zimmer	13 m ²
1.20	Reduit	1 m ²

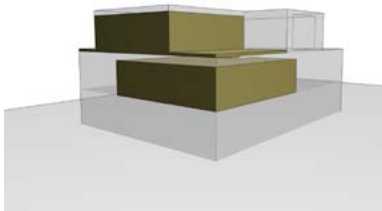
1 2 3 4 5 m



OBERGESCHOSS

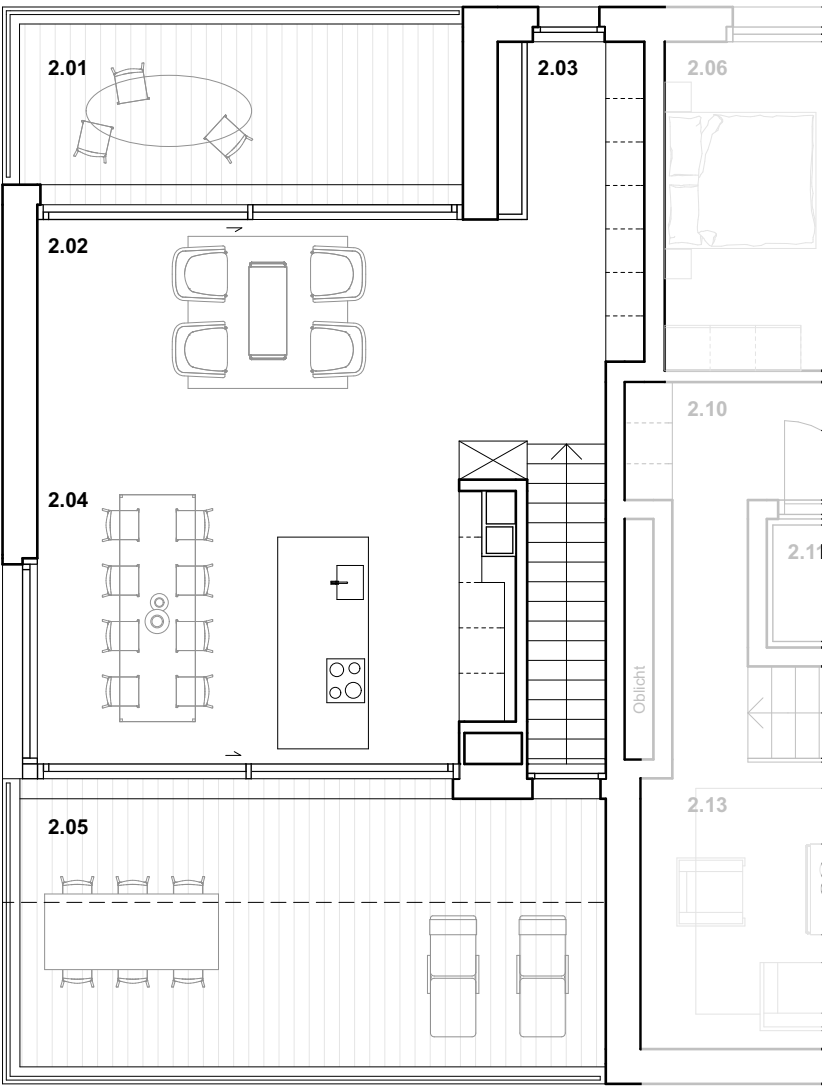
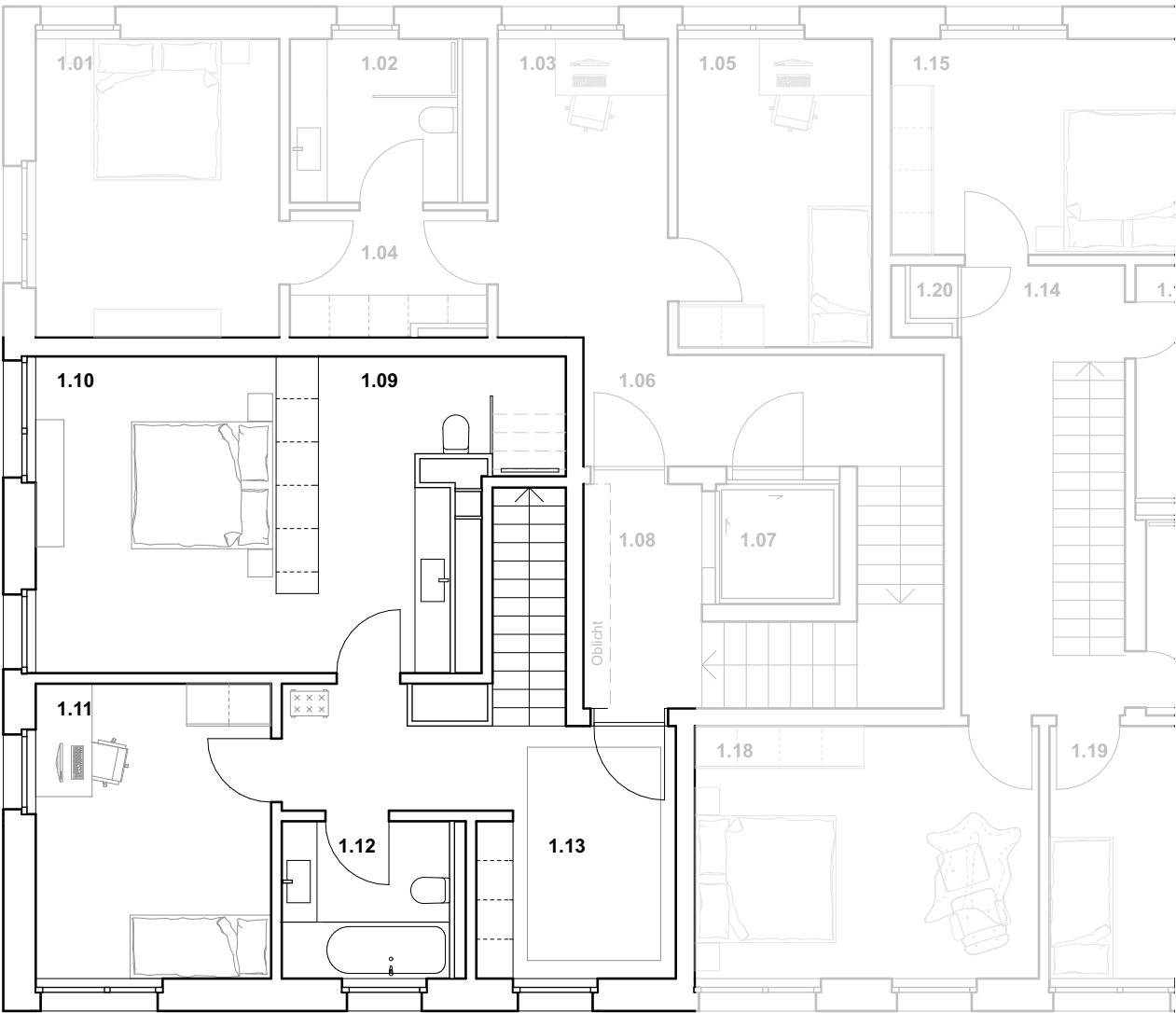
DIE WOHNUNG C

MAISONETTE
DACHTERRASSEN
DURCHSICHT



Massstab. 1:100

Norden



Zimmer	3.5
Stockwerke	OG / AG
Wohnfläche	120 m²
Terrassen	41 m²

Raumprogramm		
-1.12	Waschen	12 m²
-1.13	Keller	13 m²
1.09	Du/Wc	13 m²
1.10	Zimmer	15 m²
1.11	Zimmer	14 m²
1.12	Bad/Wc	5 m²
1.13	Entrée	14 m²
2.01	Terrasse	13 m²
2.02	Wohnen	22 m²
2.03	Treppe/Gang	12 m²
2.04	Essen/Kochen	23 m²
2.05	Terrasse	28 m²

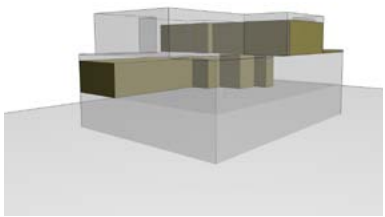
1 2 3 4 5 m

DIE WOHNUNG D



OBERGESCHOSS

MAISONETTE
DACHTERRASSEN
ALLE HIMMELSRICHTUNGEN
HINDERNISFREI

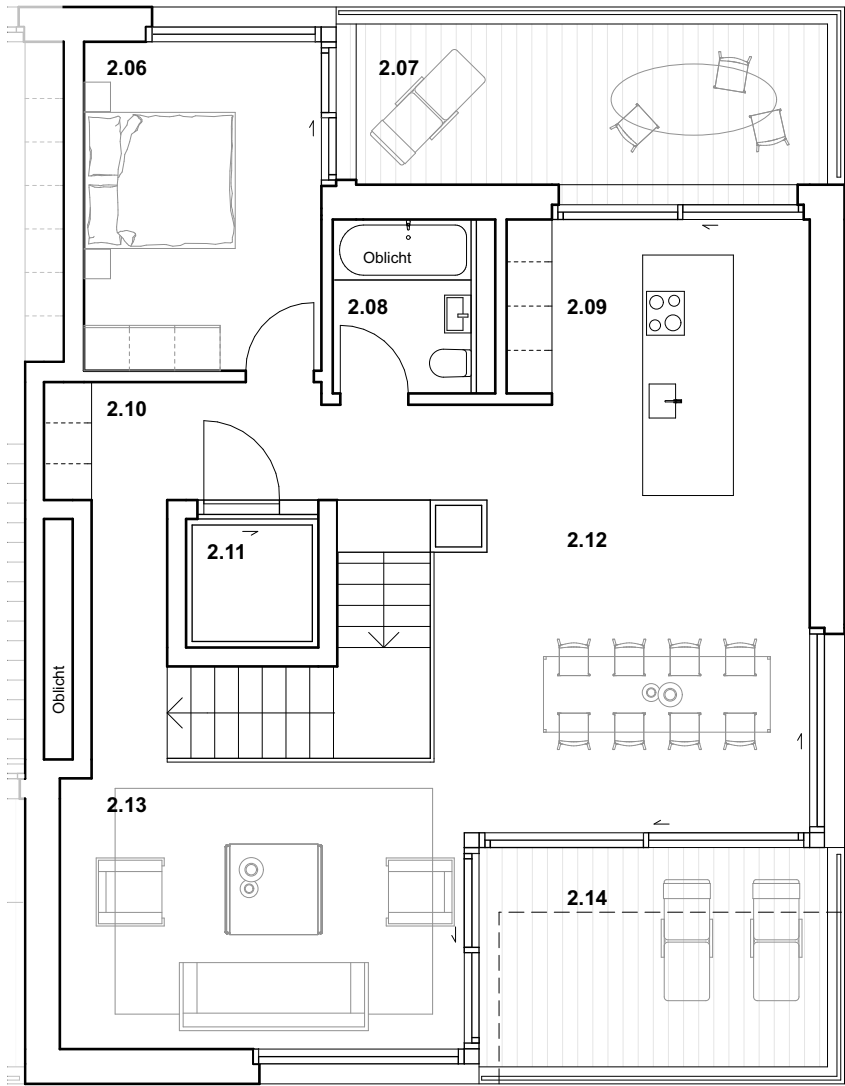


Masstab: 1:100 Norden

Zimmer	4.5
Stockwerke	OG / AG
Wohnfläche	150 m²
Terrassen	27 m²

Raumprogramm		
-1.14	Waschen	15 m²
-1.15	Keller	10 m²
1.01	Zimmer	15 m²
1.02	Du/Wc	6 m²
1.03	Büro	10 m²
1.04	Gang	5 m²
1.05	Zimmer	12 m²
1.06	Gang	16 m²
2.06	Zimmer	14 m²
2.07	Terrasse	14 m²
2.08	Bad/Wc	4 m²
2.09	Küche	15 m²
2.10	Treppe/Gang	5 m²
2.12	Essen	21 m²
2.13	Wohnen	21 m²
2.14	Terrasse	13 m²

1 2 3 4 5 m



ATTIKAGESCHOSS

DER BAUBESCHRIEB

Gebäudekonstruktion

Untergeschoss und Treppenhauskern mit Aufzugschacht in Beton konstruiert. Trennwände im Untergeschoss aus Kalksandstein.

Erd- bis Dachgeschoss als Holzelementbau bestehend aus Aussen- und Innenwände, Dach aus Massivholz, Decken in Holz-Beton-Verbund.

Fassaden
Das Fassadenkleid besteht aus einer vertikalen und vorvergrauten Fichtenschalung in Kombination mit metallverkleideten Gebäudeeinschnitten, Zargen und Vordächer.

Dach
Flachdächer auf Massivholzdecke als Warmdach mit Wärmedämmung, Abdichtungsbahnen und extensiver Begrünung. Unterkonstruktion für Solaranlage.

Terrassen / Balkone
Holz-Terrassenrost aus Accoya Holz.

Fenster
Hochwärmedämmende Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebetüren aus Holzmetall mit 3-facher Wärmeschutzverglasung.

Türen

Hauseingangstüre und Türe zu Garage mit steggetrennten Metallrahmen und 3-facher Wärmeschutzverglasung.

Wohnungseingangstüren mit Blockfutter aus Holz, Türblatt aus Hartfaserplatte beidseitig mit Eiche furniert und 3-Punkt-Verriegelung, Planetdichtung am Boden sowie einem Spion.

Zimmertüren mit Blockfutter aus Holz, Türblatt aus Röhrenspan, beidseitig lackiert.
Kellertüren mit Stahlzargen und Türblätter, kunstharzbeschichtet, stumpfeinschlagend. Alle Türen mit Chromnickelstahl-Beschlägen.

Tore
Garagentore als Kipptor in Stahl, automatisch öffnend und schliessend mittels Funksender.

Sonnenschutz
Bei allen Fenstern Rafflamellenstoren, sowie Markisen bei den Sitzplätzen und Terrassen, elektrisch bedienbar.

Bodenbeläge

- Monobeton in Tiefgarage und Rampe.
- Zementüberzug in Abstell-, Technik-, Wasch- und Kellerräumen.
- Natursteinplatten in Treppenhaus mit Podeste und Gängen. Eingangsbereich mit Schmutzschleusenteppich.
- In den Wohnungen generell Eichenparkett, geölt.
- In den Bad- und Duschräumen grossformatige Feinsteinzeugplatten.

Wand- und Decken
Wände und teilweise Wohnungsdecken in Weissputz gestrichen.
Decken teilweise in Holz, weiss lasiert.

Elektroanlagen
Hochwertige Elektroinstallationen mit genügenden Steckdosen, Schalter und Multimediadosen.
Sonnerieanlage mit Video und Gegensprechanlage. Einbauleuchten in Korridoren, Nasszellen, Küchen und Untergeschossräumen.
Aussenbeleuchtung und -steckdosen in Vordachbereich der Terrassen und Sitzplätzen.

Gebäudeautomation

Gebäudeautomation mit dem System ABB-free@home. Mit diesem System lassen sich die Elektroanlagen einfach und automatisch per Knopfdruck oder App steuern.

Sicherheit
Einbruchmeldeanlage mit Fernübermittlung in allen Wohnungen. Alle Wohnungen haben gesicherte Wohnungseingangstüren sowie Fenster im Erdgeschoss und direkt über den Vordächern.

Photovoltaikanlage
Photovoltaikanlage auf dem Dach mit einer Leistung von ca. 15kW.

Heizung
Wärmepumpe Erdwärmesonden mit Freecoolingbetrieb für eine leichte Kühlung bei hohen Temperaturen im Sommer. Wärmeverteilung mittels Bodenheizung.

Lüftung
Kontrollierte Wohnungslüftung in den Wohnungen. Entfeuchtungsanlage in den Keller- und Waschräumen.
Entlüftung Treppenhaus und natürliche Belüftung der Tiefgarage.

Sanitäranlagen

Sanitäranlagen mit hochwertigen Apparate und Armaturen, Spiegelschrank mit Steckdose und Beleuchtung, Duschen ebenerdig.

Regenwassernutzung für WC-Spülung und Gartenbewässerung.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschautomaten und Tumbler, welcher im Waschraum im Keller situiert ist.

Küchen
Hochwertig ausgestattete Küchen mit lackierten Fronten, hochwertigen Abdeckungen und den folgenden Einbaugeräten:
• Kombiteamer: V-Zug Combisteam
• Backofen: V-Zug Combair
• Induktion-Kochfeld mit Tisch-Abluft BORA Professional (Umluft mit Aktivkohlefilter)
• Kühlschrank mit Tiefkühlfach
• Geschirrspüler

Aufzug
Rollstuhlgängiger Personenaufzug. Direkter Zugang in die Wohnung D im Ober- und Dachgeschoss.

Einbauten

Einbauschränke und Garderoben gemäss Plan; Front fertig lackiert.

Wohnungsinterne Treppen in den Wohnungen B, C und D.

Cheminée in der Wohnung A.

Umgebung
Die Umgebung bietet in Kombination mit der Architektur ein hochwertiges Gesamtkonzept. Grosse Sitzplatzflächen aus Holz widerspiegeln das Thema der Fassade und nehmen dieses auch in den Pflanztrögen auf. Bei der Gartengestaltung werden einheimischen Pflanzen verwendet.
Der Eingangsbereich ist mit Naturstein belegt.

Vorbehalt
Änderungen, die sich aus dem Planungsprozess ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Diese Broschüre und die Masse sind unverbindlich, ohne Haftung. Flächenangaben gelten als ca.-Masse.



Architektur
konzeptS GmbH
Gertrudstrasse 1
8400 Winterthur

info@konzepts.ch
www.konzepts.ch

Verwaltung
Hauswirth Immobilien GmbH
Gertrudstrasse 1
8400 Winterthur

info@hauswirth-immobilien.ch
www.hauswirth-immobilien.ch

Bild
Herrliche Aussicht vom Zürichberg
(nicht vom Gebäudestandort)
Richtung Zürichsee.