



Foto: Rasmus Norlander

Wohnhaus Claridapark 4, Wald ZH, Baujahr 2013

Bauträger, Eigentumsverhältnisse

Private Bauherrschaft: Cinémamma GmbH

Projektbeschreibung

Ein privates, kommerzielles Bauprojekt für Mietwohnungen, welches versucht – dank sehr günstiger Bauweise – sowohl bezüglich Rendite als auch Wohnungsangebot mit dem grossen Angebot an Eigentumswohnungen in der unmittelbaren Umgebung zu konkurrieren.

20 Wohnungen, von 1.5 bis 5.5-Zimmer, Hauptnutzfläche (exkl. Réduits): 1742 m²

18 PP in Einstellhalle und 8 Aussen-PP; gedeckte Unterstände für Velos, Kinderwagen und Container

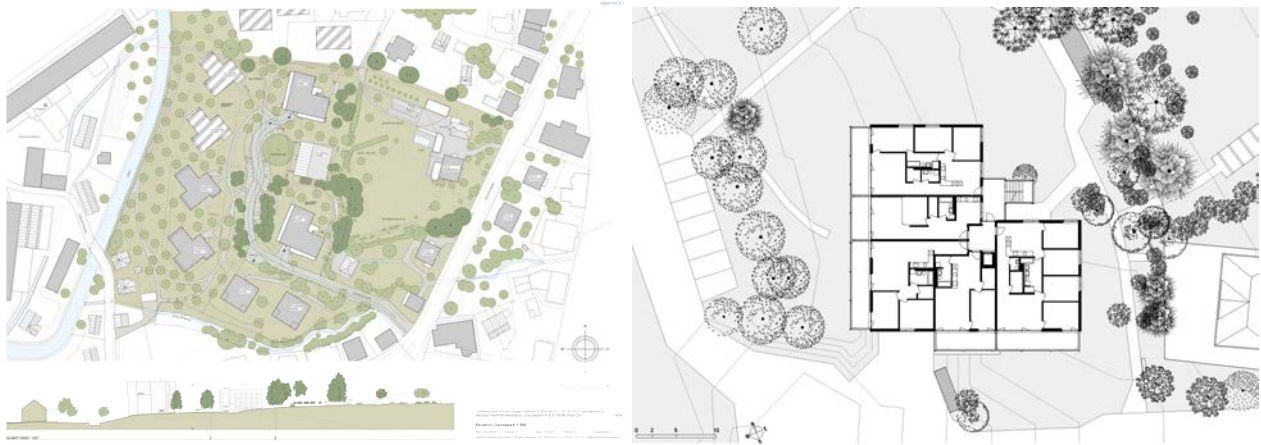
Projektorganisation

Architektur: Valentin Loewensberg Architekt, Zürich

Bauleitung/ Kostenplanung: keller & kuhn AG, Wald ZH

Landschaftsarchitektur: Hager Partner AG (erst ab 2015); Zürich

Gestaltungsplan Gesamtareal: huggenbergerfries Architekten AG, Zürich



Chronologie

2010 - 2011	Vorstudien und Planung
2011	Baueingabe
2012 - 2013	Realisierung

Baurecht

Privater Gestaltungsplan "Claridapark"

Mantellinien, Gebäudeabstände und Ausnützungsziffer vorgegeben

Autoabstellplätze nach BZO Gemeinde Wald, Parkierung innerhalb Gebäude oder unterirdisch vorgeschrieben

Zielgruppen

Gemischte Mieterschaft: Familien, jüngere und ältere Pärchen, Alleinstehende, Wohngemeinschaften, Arztpraxis

Kostenstrategie

- Keine Zusammenarbeit mit GU (Flexibilität für Optimierungen, keine "Risikoprämie")
- effiziente Erschliessung
- wenig unterirdische Bauteile
- Einfache Rohbaustruktur (wenig Beton, einfache Statik)
- Haustechnik (keine Lüftung, nur 1 Schacht pro Wohnung)
- Gebäudehülle (geringe Abwicklung, wenig Ecken)
- Honorar (wenige Fachplaner, geringer h-Aufwand)
- Einfache Details
- Grosszügigkeit bei "günstigen" Bauteilen (z.B. Terrassen, Raumhöhe)

Baukosten

BKP 2 (Gebäude)	inkl. MwSt und Honorare	4'819'000.-
BKP 2 pro m2 HNF	inkl. MwSt, inkl. Tiefgarage	2766.-
BKP 1-9	inkl. MwSt	5'893'000.-

Mietzinsen

Wohnung	Nutzfläche	MZ/Mt (netto)
4 ½-Zi-Whg.	111 m2 HNF	ca. 1'900 – 2'150.-
3 ½-Zi-Whg.	88 m2 HNF	ca. 1'500 – 1'750.-
2 ½-Zi-Whg.	66 m2 HNF	ca. 1'190 – 1'350.-