

**Objekt**  
Altersheim Dorflinde  
Dorflindenstrasse 4, 4a, 4b, 8050 Zürich

**Projektbeteiligte**  
**Umbau Altersheim und Gesamtanierung**  
 Eigentümerin Stadt Zürich, Immobilien-Bewirtschaftung  
 vertreten durch Amt für Hochbauten, Peter Siegl, Rena Wangler  
 Architektur Neff Neumann Architekten AG, Zürich  
 Landschaftsarchitektur Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich  
 Bauleitung BGS & Partner Architekten AG, Rapperswil  
 Bauleitung Umgebung Hans H. Moser AG, Zürich  
 Bauingenieure Caprez Ingenieure AG, Zürich  
 HLKS RMB Engineering AG, Zürich  
 Elektroingenieure Schmidiger + Rosasco AG, Zürich  
 Bauphysik BWS Bauphysik AG, Winterthur  
 Lichtplanung mosersidler AG, Zürich  
 Küchenplanung axet gmbh, Embrach  
 Kunst am Bau Vreni Spieser, Zürich  
 Signaletik Hi - Visuelle Gestaltung, Luzern

**Projektbeteiligte**  
**nur Gesamtanierung**  
 Architektur GfA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich  
 Bauingenieure Ruggeli & Partner Bauingenieure AG, Zürich  
 Lichtplanung fokusform GmbH, Lichtplanung, Zürich  
 Kunst und Bau Gilbert Bretterbauer, Wien  
 Signaletik WBG, AG visuelle Kommunikation, Zürich

**Chronologie Altersheim**  
 Planerwahl August 2007  
 Volksentscheid Mai 2009  
 Baubeginn Oktober 2009  
 Bezug Oktober 2011

**Raumprogramm Altersheim**

1-Zimmerappartements	46
2-Zimmerappartements	49
Pflegezimmer (1-Zimmer)	5
Total Betten	120

Grossküche, Speisesaal, Öffentliches Café, Mehrzwecksaal, Wohlfühlbereich, Tagesstruktur, Aktivierung, Coiffeur, Fitnessraum/Physiotherapie, Lingerie

**Impressum:** Amt für Hochbauten der Stadt Zürich | Text: Matthias Gallati, Zürich | Redaktion: Daniel Kurz (AHB) | Fotos: Georg Aerni, Zürich  
 Gestaltungskonzept: blink design, Zürich | Layout: Gabriella Cristaldi (AHB) | Druck: Druckerei Kyburz AG, Dielsdorf  
 Bezugsquelle: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, Postfach, 8021 Zürich, www.stadt-zuerich.ch | Zürich, Oktober 2011

**Grundmengen** nach SIA 416, SN 504 416

Gebäudegrundfläche	GGF	m <sup>2</sup>	1235
Umgebungsfläche	UF	m <sup>2</sup>	10036
Bearbeitete Umgebungsfläche			
inkl. Dachgärten	BUF	m <sup>2</sup>	10580
Kosteneinheit	Betten		120
Gebäudevolumen	GV	m <sup>3</sup>	33319
Geschossfläche	GF	m <sup>2</sup>	10532
Hauptnutzfläche	HNF	m <sup>2</sup>	5164

**Gebäudekosten BKP 2** inkl. MwSt.

21 Rohbau 1	CHF	4 960 000
22 Rohbau 2	CHF	3 257 000
23 Elektroanlagen	CHF	3 800 000
24 HLKS-Anlagen	CHF	3 165 000
25 Sanitäranlagen	CHF	3 276 000
26 Transportanlagen	CHF	930 000
27 Ausbau 1	CHF	6 818 000
28 Ausbau 2	CHF	2 414 000
29 Honorare	CHF	5 208 000
Gebäudekosten Total	CHF	33 828 000

**Erstellungskosten BKP 1-9** inkl. MwSt.

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	1 343 000
2 Gebäude	CHF	33 827 000
3 Betriebseinrichtungen	CHF	695 000
4 Umgebung	CHF	1 324 000
5 Nebenkosten	CHF	1 876 000
9 Ausstattung/Kunst am Bau	CHF	1 367 000
Erstellungskosten Total	CHF	40 432 000
Umplazierung Räume ERZ/GSZ	CHF	360 000

**Kennwerte** inkl. MwSt.  
**BKP 1-9**

Erstellungskosten/Gebäudevolumen	CHF/m <sup>3</sup>	1214
Erstellungskosten/Geschossfläche	CHF/m <sup>2</sup>	3839
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	CHF/m <sup>2</sup>	7830
Erstellungskosten/Kosteneinheit	CHF	336 933

**BKP 2**

Gebäudekosten/Gebäudevolumen	CHF/m <sup>3</sup>	1015
Gebäudekosten/Geschossfläche	CHF/m <sup>2</sup>	3212
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche	CHF/m <sup>2</sup>	6551
Gebäudekosten/Kosteneinheit	CHF	281 900

**Energiekennwerte** nach SIA 380/1, SN 520 380/1

Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	9843
Gebäudehüllzahl		0,7
Heizwärmebedarf	kWh/m <sup>2</sup> a	23
Wärmebedarf Wasser	kWh/m <sup>2</sup> a	14
Gewichtete Energiekennzahl Minergie	kWh/m <sup>2</sup> a	38
Energiekennzahl Elektrizität	kWh/m <sup>2</sup> a	28
Wärmerzeugung		Fernwärme

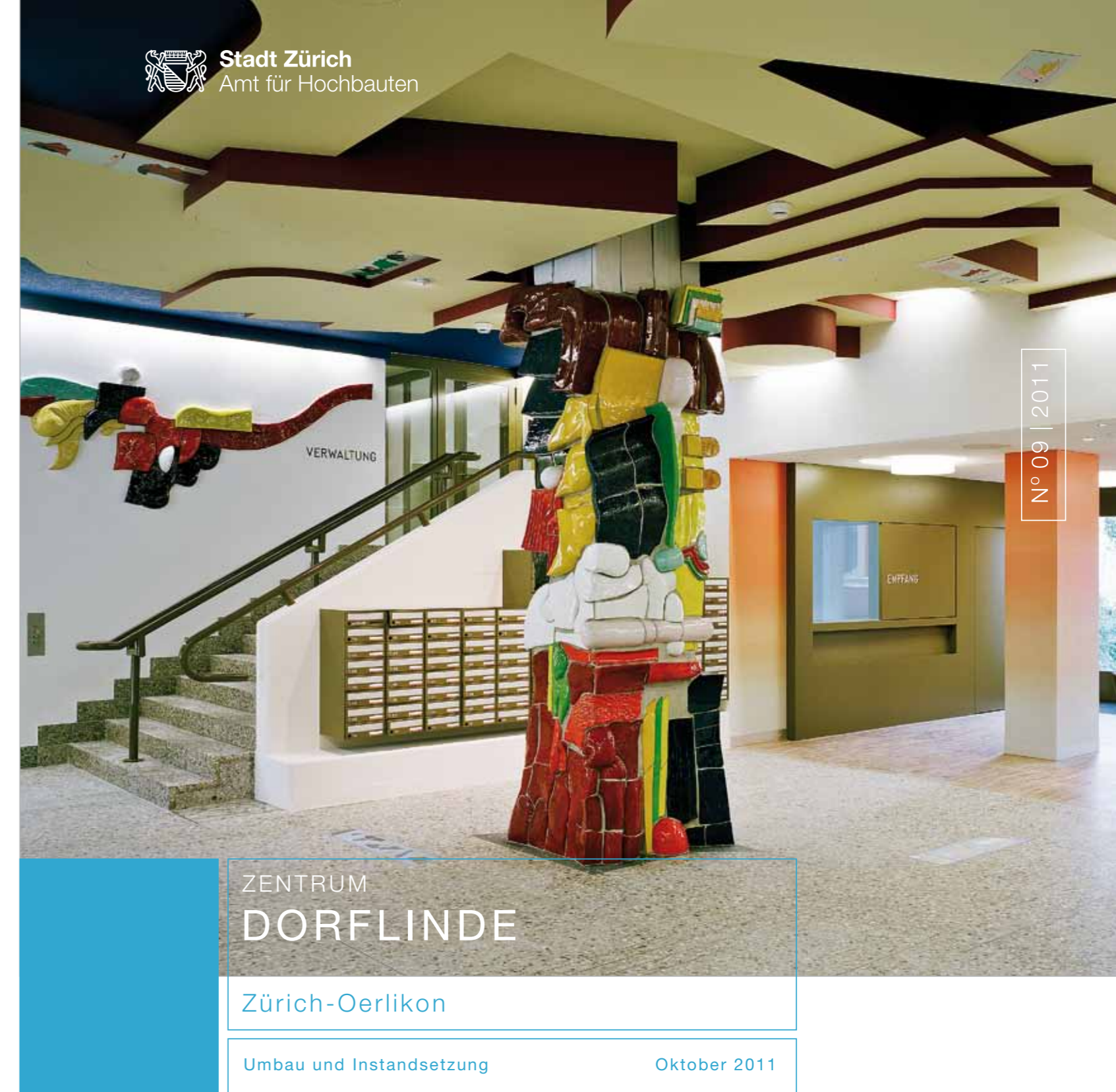
**Kostenstand**

Kostenstand	April 2010
Kostenprognose per	September 2011

**Objekt**  
 Gesamtanierung Zentrum Dorflinde  
 Schwamendingenstrasse 37, 39, 41, Dorflindenstrasse 2  
 8050 Zürich

**Erstellungskosten BKP 1-9** inkl. MwSt.

Gesamtanierung	CHF	25 790 000
----------------	-----	------------



ZENTRUM  
DORFLINDE

Zürich-Oerlikon

Umbau und Instandsetzung

Oktober 2011

Das Zentrum Dorflinde hat für die Bevölkerung von Zürich-Oerlikon einen hohen Identifikationswert. Die Architekten von GfA Gruppe für Architektur leiteten die mehrjährige Gesamtanierung des Zentrums, Neff Neumann gestalteten das neue und vergrösserte Altersheim.

# ZENTRUM DORFLINDE

Zürich-Oerlikon

1 Korridor (4.OG) mit neuen Leuchten und Tapeten von Vreni Spieser

2 Speisesaal mit Wandbild von Rolf Lipski

3 Platzsituation mit Verwaltungsgebäude

4 Fassade des Altersheims



Das Zentrum Dorflinde ist ein typischer Bau der 1970er Jahre: Der Komplex aus markanten Hochhäusern und flacheren Bauten prägt das Quartier Oerlikon, verschiedene öffentliche Institutionen teilen sich den Raum mit dem Altersheim, Läden und Cafés. Die umfassende Gesamtrenovierung dieses multifunktionalen Zentrums war in technischer wie in architektonischer Hinsicht eine Knacknuss für alle Beteiligten. Sie erstreckte sich in Etappen über vier Jahre. Dabei gelang es, die Energieeffizienz der Gebäude massiv zu verbessern und trotzdem das typische Erscheinungsbild des 1973–1977 von den Architekten Funk und Fuhrmann erbauten Ensembles zu bewahren.

Die in aufgefrischten Orange-, Gelb- und Brauntönen verputzten vier grossen Gebäude umfassen den neu gestalteten Dorfplatz und lassen ihn trotz der Grösse der Gebäude – das Altersheim ist bis 11 Stockwerke hoch – frisch und freundlich wirken. Bereits in den Jahren 2007 bis 2009 wurden nach Plänen von GfA die rund um den Platz angeordneten Gebäude mit Läden, Parkgarage, einem Café-Restaurant, dem Sozialzentrum und dem Jugendwohnheim instandgesetzt. Der Platz, die Parkgarage, das Café und die Fussgängerbereiche wurden in kräftiger Farbigkeit neu gestaltet und durch eine neue Beleuchtung akzentuiert, die farbige Skulptur von Wilfried Moser erhielt

einen neuen Standort. Der Wiener Künstler Gilbert Bretterbauer erarbeitete in Zusammenarbeit mit den Architekten den Platzbelag, dessen runde Flächen an Trittsteine in einem Fluss erinnern.

Im Rahmen des Gesamtkonzepts wurde für jedes Gebäude das Ausmass der Sanierung festgelegt. Alle Dächer und Kellerdecken wurden gedämmt und die Fenster ersetzt. Das grosse Verwaltungsgebäude erfüllt dank punktueller Innenwärmendämmung neu die Anforderungen einer Minergie-Modernisierung, die kleineren Gebäude unterschreiten die gesetzlichen Anforderungen. Durch die Sanierung werden heute

jedes Jahr rund 100000 Liter Heizöl eingespart – das entspricht dem Gesamtenergieverbrauch von über 100 Einfamilienhäusern.

Besonders tiefgreifend wurde das wuchtige Hochhaus des Altersheims Dorflinde umgebaut. Die Instandsetzung durch Neff Neumann Architektinnen (Altersheim) und GfA (Gebäudehülle) kam im Herbst 2011 zum Abschluss. Eine glückliche Nutzungsrochade machte es möglich, die früher selbständig geführten dreissig Alterswohnungen in das Heim zu integrieren. Dieses erreicht dadurch eine optimale Betriebsgrösse von 120 Betten und kann ein differenziertes Angebot von Appartements

unterschiedlicher Grösse anbieten. Die Pensionäre haben zudem die Wahl zwischen selbständigem Wohnen mit Serviceleistungen nach Wahl oder Vollpension. Dazu kommt neu eine Pflegewohngruppe mit einem Dachgarten, welcher den Anforderungen demenzkranker Personen entspricht. Alle Appartements entsprechen den heutigen Platzbedürfnissen und lassen den Bewohnern grosse Gestaltungsmöglichkeiten. Grosszügige Etagenlounges, eine Bibliothek und einen Wohlfühlbereich mit Wärmekabine ergänzen das Angebot. Das Haus erhielt einen vergrösserten Speisesaal mit öffentlicher Cafeteria und Sonnenterrasse. Der Eingangsbereich wurde tiefgreifend

umgestaltet. Eine verglaste Lounge öffnet diesen Bereich zum Garten.

Grosse Bedeutung für das Haus und die architektonischen Eingriffe von Neff Neumann haben die Kunstwerke mit Einflüssen aus der Pop-Art und der psychedelischen Kunst. Die stilisierte Linde von Franz Grossert in der Eingangshalle und das Wandbild von Rolf Lipski im Speisesaal wurden restauriert und deren Wirkung durch neue räumliche Bezüge zum Kunstwerk und zum Aussenraum verstärkt. Die Wände der Korridore sind mit leuchtend farbigen Tapeten der Künstlerin Vreni Spieser bespannt. Sie zeigen irisierende Farbverläufe, welche Gefieder von Vögeln nachbilden und

jedes Stockwerk mit einer besonderen Farbigkeit kennzeichnen. Ölbilder von Hans Stalder („Pensées“) sind Teil dieses Konzepts.

Auch energetisch lässt sich der sanierte Bau als Leuchtturmprojekt für die 2000-Watt-Gesellschaft sehen. Mit verschiedenen Massnahmen wird der Standard von Minergie-Neubauten erreicht: Die Fassaden wurden komplett von innen gedämmt, die Fenster ersetzt und eine kontrollierte Lüftung eingebaut. Entscheidungsbasis für die bauphysikalisch heikle Innendämmung bot eine vorangehende objektspezifische Messung sowie eine Simulation des Temperatur- und Feuchteverlaufes in der Aussenwand. Das

Gebäude wird mit Fernwärme aus der nahen Kehrichtverbrennungsanlage und durch Abwärme aus dem gesamten Areal versorgt. Abbruchmaterial wurde wenn möglich aufbereitet, wieder verwendet oder der Rezyklierung zugeführt (Verwertungsquote: 88%). Der Input an Grauer Energie ist dank der ökologischen Materialwahl sehr tief, er entspricht den Vorgaben des SIA-Effizienzpfades Energie.

Die etappenweise Instandsetzung einer so grossen Überbauung ist eine planerische, organisatorische und kommunikative Herausforderung für alle Beteiligten. Unterschiedliche Bedürfnisse der vielen Nutzer sind unter einen Hut zu bringen. Im Fall

des Zentrums Dorflinde wurde die Komplexität noch erhöht, weil der Umbau des Altersheims erst zwei Jahre nach dem Start der Gesamtrenovierung in Angriff genommen werden konnte und die beiden Projekte daher durch zwei verschiedene Architekturbüros geleitet wurden. Grund: Die Instandsetzung des Altersheims wurde einer geplanten Sanierung eines anderen Altersheims vorgezogen und wäre erst später vorgesehen gewesen. Das Resultat lässt diese Aufteilung jedoch nicht ahnen – das Zentrum Dorflinde erscheint heute wieder wie aus einem Guss.

Text: Matthias Gallati  
Fotos: Georg Aerni