



Foto Mirjam Graf, Martina Meier

Die Flüelastrasse liegt mitten in einem sich veränderndem Stadtgebiet, das sich durch viele unterschiedliche Überbauungen und Nutzungen auszeichnet. Der Kopfbau schafft einen ruhigen, zugleich prägnanten Abschluss der gewerblich geprägten Strasse. Grosse Lochfenster belichten die hohen Innenräume und prägen den architektonischen Ausdruck an der Strasse. Sein charakteristisches Gesicht erhält das Haus über die Stirnfassade mit den beiden Sheds, der Wendeltreppe und den Lifttüren auf die umlaufenden Balkone. Die Balkone unterstützen zudem den sommerlichen Wärmeschutz über Verschattung und schaffen einen Witterungsschutz dieser Geschosse. Der Dachgarten mit hoher

Aufenthaltsqualität bietet Gemeinschaftsflächen sowie Rückzugsnischen. Grossen Wert wird auf Biodiversität und Strukturvielfalt gelegt. Die ersten vier Geschosse lassen sich flexibel in Mieteinheiten von rund 60 bis 460 Quadratmeter teilen. Das vierte, überhohe Geschoss erlaubt eine innere Verdichtung über den Einbau von Galerien. Das fünfte und das sechste Obergeschoss beherbergen die Geschäftsstelle der Stiftung PWG. Für die Stiftung PWG ist der Einzug in diese Räumlichkeiten ein Meilenstein. Dank der grosszügigen Räume kann sie als Organisation wachsen und ihre Ziele noch besser verfolgen.

Das ist der erste Neubau der Stiftung PWG für ausschliesslich Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Das Projekt von BS+EMI Architektenpartner vervollständigt die Häuserzeile Flüelastrasse auf ausdrucksstarke Weise. Besonders die Südfassade trägt mit dem Zusammenwirken von Balkonen, der Aussentreppe auf das Dach, den Lifttüren und dem Sheddach zur Charakteristik des Gebäudes bei. Anfang 2025 bezog die Geschäftsstelle der Stiftung PWG die obersten zwei Geschosse.

Kennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416)	17'416 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	4'645 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	3'837 m ²
Hauptnutzfläche VMF	3'184 m ²
Baukosten BKP 1–5 Total (inkl. Bauherrenleistung und Finanzierung, ohne Landkosten: Baukredit, exkl. Innenausbau Stiftung PWG und exkl. Mieter- ausbau Gewerberäume)	16.3 Mio.
Kostenkennwerte BKP 1–5	m ² HNF 5'120 Fr.
Benchmark HNF/GF gesamt	68 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	63 %
Durchschnittlicher Mietertrag pro m ² /Jahr/Gewerbe	253 Fr.

Projektorganisation

- Bauherrin:**
Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich
Projektwettbewerb mit Präqualifikation 2019
Planung/Ausführung: 2020–2024
Architektur und Bauleitung:
BS+EMI Architektenpartner AG, Zürich
Landschaftsarchitektur:
Daniel Ganz Landschaftsarchitekt*innen, BSLA, Zürich
- Fachplaner:**
Bauingenieur: EBP Schweiz AG, Zürich
HLSE-Planung: EBP Schweiz AG, Zürich
Brandschutzplanung: EBP Schweiz AG, Zürich
Verkehrsplanung: EBP Schweiz AG, Zürich
Bauphysik: Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich

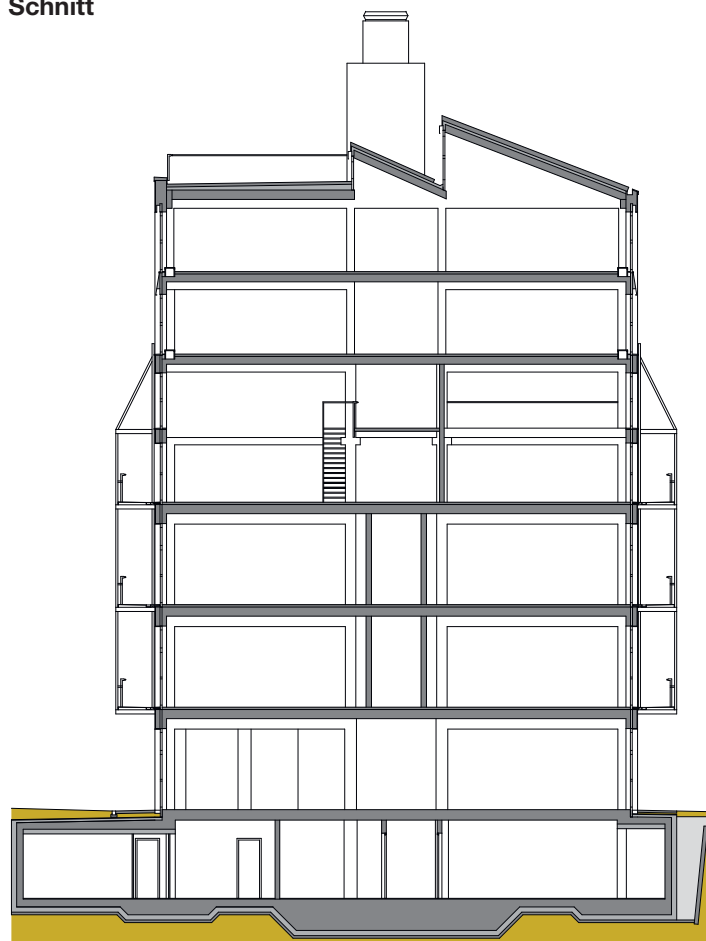
Nachhaltigkeit

Aufgrund der ungenügenden Energiebilanz und des mangelhaften baulichen Zustands des Vorgängerbaus und wegen der erheblichen Ausnutzungsreserve entschied sich die Stiftung PWG für diesen Ersatzneubau. Als primäre Wärmequelle dient ein Erdwärme-Sondenfeld. Mittels zweier Wärmepumpen wird die Wärme für die Raumheizung und Erwärmung des Warmwassers aufbereitet. Im Sommer kann mit den Erdsonden gekühlt werden. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach dient zur Erzeugung von Solarstrom, welcher unmittelbar im Gebäude genutzt wird und dessen Strombedarf vollständig deckt.

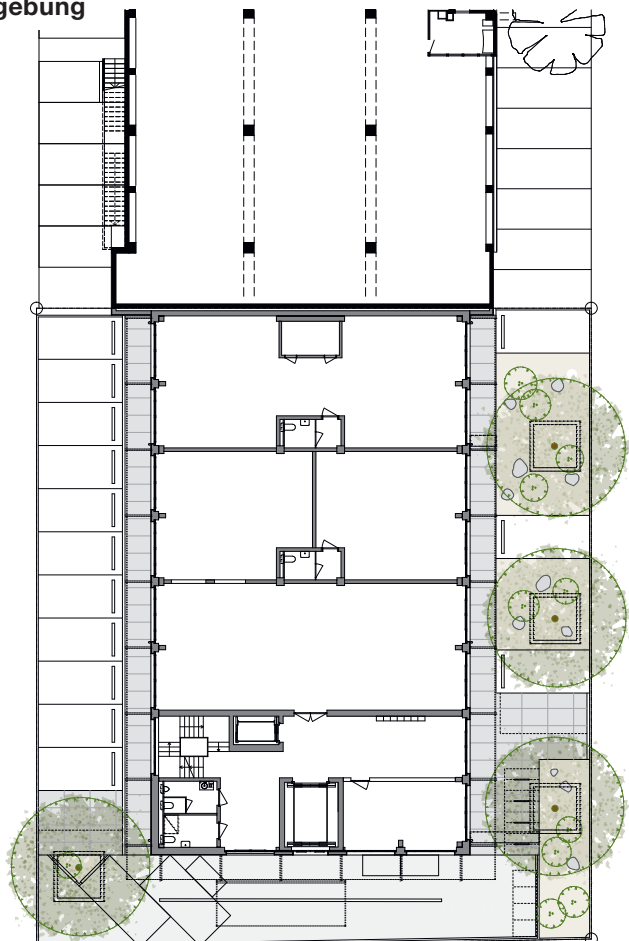


Foto EBP Schweiz AG

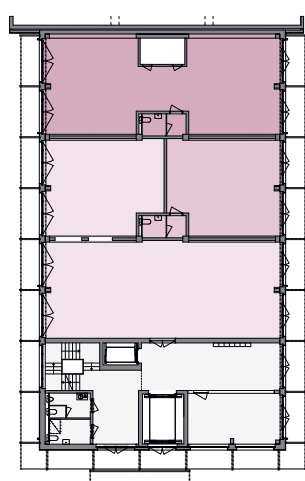
Schnitt



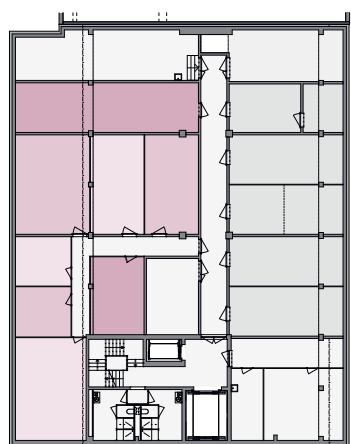
Umgebung



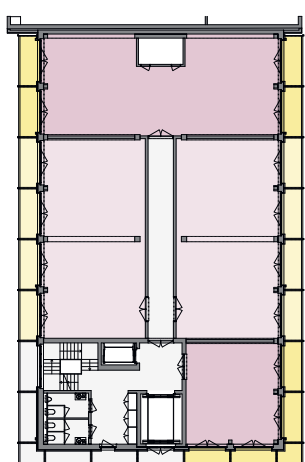
Erdgeschoss



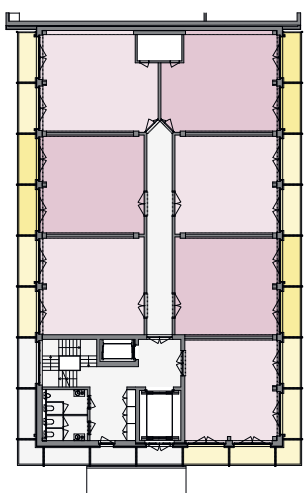
Untergeschoss



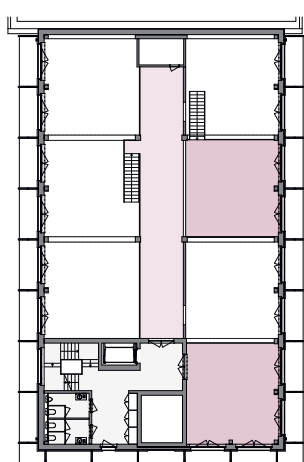
2. Obergeschoss



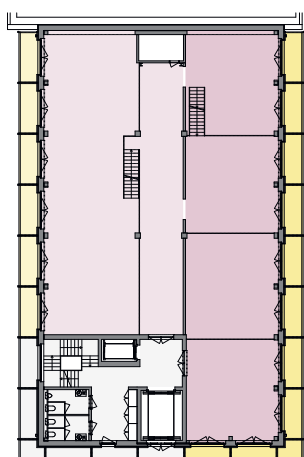
1. Obergeschoss



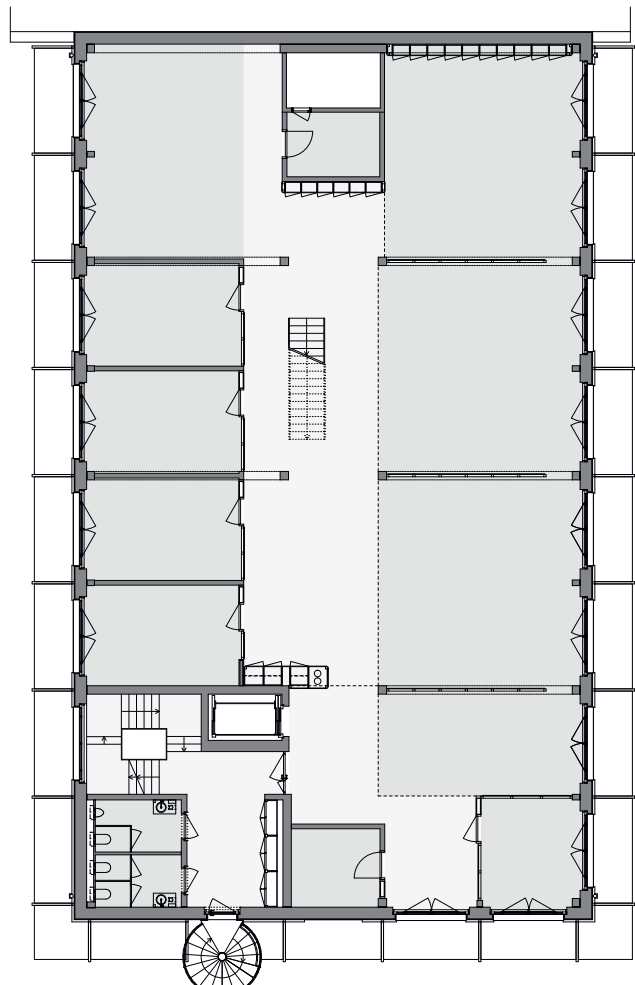
4. Obergeschoss



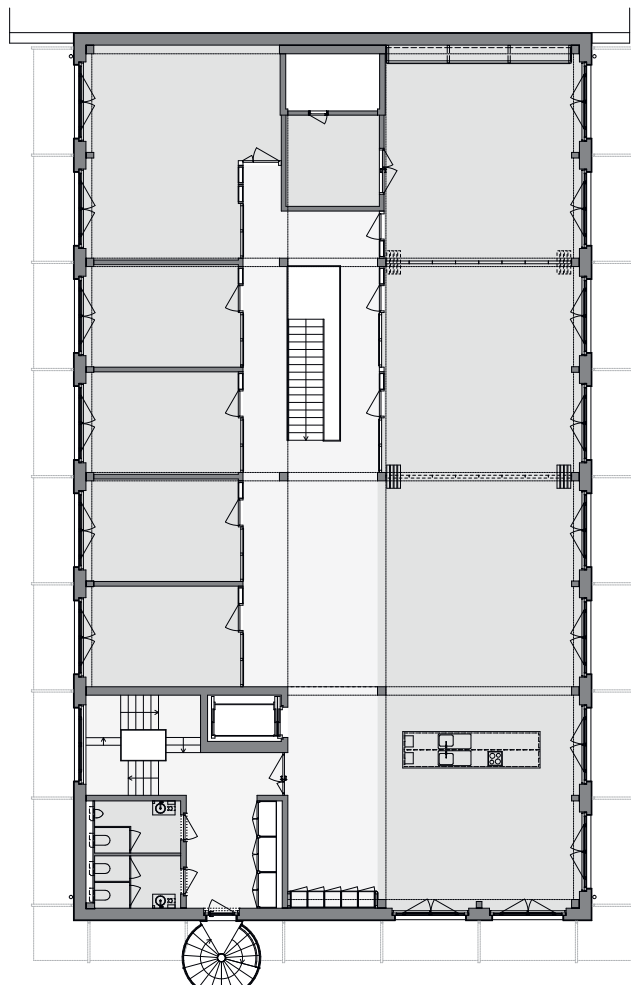
3. Obergeschoss



PWG 5. Obergeschoss



PWG 6. Obergeschoss



Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

Die Stiftung PWG schafft und sichert preisgünstigen Raum zum Wohnen und für das lokale Gewerbe in der Stadt Zürich. Als verlässliche und faire Käuferin und Vermieterin fördert sie ein buntes Quartierleben, pflegt den Bestand nachhaltig und sorgt gleichzeitig für architektonische Qualität und Vielfalt. Die Stiftung PWG wächst verantwortungsvoll, indem sie Liegenschaften erwirbt und bei Bedarf erneuert, neue Projekte ermöglicht und ihr Portfolio garantiert niemals veräussert.



Mehr Informationen:
pwg.ch