



© Igor Balta

Ersatzneubau «Zwischenbächen»

Zürich Altstetten

Die **Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen (BG-NZWO)** wurde 1949 gegründet und besitzt heute drei Siedlungen mit nahezu 400 Wohnungen in der Stadt Zürich.

Bereits im Jahr 2014 beschäftigte sich der Vorstand unter dem Titel «Projekt ZeitRaum» mit der Zukunft der Siedlung Zwischenbächen, da grössere Erneuerungen anstanden. Der Vorstand und die Arbeitsgruppen kamen zum Schluss, diese Siedlung in Etappen durch Neubauten zu ersetzen. Nach Verzögerungen bedingt durch die BZO-Revision der Stadt Zürich konnte die Generalversammlung, der Empfehlung der Siedlungsversammlung Zwischenbächen folgend, der Realisierung eines Ersatzneubaus im Jahr 2020 zustimmen.

Die Siedlung befindet sich in Zürich Altstetten, südlich der Rautistrasse. Sie dehnt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Quartierstrasse Zwischenbächen aus. Nordwestlich begrenzt die Schule Buchlern die Parzelle, südwestlich befindet sich der Friedhof Altstetten sowie weiter südlich die Sportanlage Buchlern mit ausgedehnten Rasen-Sportflächen. Hier schliesst sich das Naherholungsgebiet Altstetterwald an.

Ehemals bestand die Siedlung aus 19 zwei- bis dreigeschossigen, einheitlich gestalteten Mehrfamilienhäusern (Baujahr 1950) und stellte insgesamt 86 Wohnungen bereit. Seit 2021 entstehen in zwei Etappen insgesamt 156 Wohnungen sowie Gemeinschafts- und Mehrzweckräume.

Im Rahmen der ersten Etappe wurden 10 Gebäude abgebrochen und durch zwei neue Gebäude mit 93 Wohnungen ersetzt. Sie werden bis Ende April 2024 bezogen, alle Wohnungen sind vermietet. Die Fertigstellung der zweiten Bauetappe mit weiteren 63 Wohnungen und der Tiefgarage ist für Ende 2026 terminiert.

Kindergärten sowie die Schulhäuser Untermoos (Primarstufe) und Buchlern (Oberstufe) befinden sich in unmittelbarer Nähe der Siedlung. In der zweiten Etappe wird in der Siedlung selbst ein städtischer Kindergarten entstehen.

Haltestellen mehrerer Buslinien befinden sich in fussläufiger Distanz, somit sind auch die Infrastruktureinrichtungen im Zentrum von Altstetten gut erreichbar.

Konzept und Zielsetzung

Als Sieger aus dem Architekturwettbewerb ging das Projekt «Salomon» der Arbeitsgemeinschaft Meier Hug Architekten, Zürich, und manoa landschaft ag, Meilen, aus zehn Teams hervor. Ausschlaggebend waren die vorgeschlagenen konzentrierten Gebäudevolumen, die viel Grünraum zwischen den Häusern freispielen. Die vier verwinkelten, polygonalen Baukörper mit aufgefächerten Gebäudeköpfen schaffen mehrseitig orientierte Wohnungen, in denen verschiedene Wohnungstypen und -größen unterschiedlich kombiniert sind. Die sechsgeschossigen Gebäude teilen die Siedlung in vielfältige Hofräume, die von einem abwechslungsreichen Wegenetz durchkreuzt werden und von Wiesen- und Rasenflächen umgeben sind. Mehrere Spielbereiche sowie ein grosszügiger Gemeinschaftsplatz sorgen für Begegnungen innerhalb der Siedlung. Dank der Ost-West-Ausrichtung der Gebäude bleibt der Blick aus dem Quartier und durch die Siedlung möglich, so dass eine Verknüpfung mit der Umgebung erfolgt.

Die BGNZWO bietet in der Siedlung «Zwischenbächen» ein breites Wohnungsangebot für Familien, andere Haushaltsformen mit Kindern sowie Ein- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder aus allen Altersgruppen. Der Wohnungsmix setzt sich aus 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen zusammen. So wird die gewünschte soziale Durchmischung in den einzelnen (Treppen-)

Häusern, aber auch in der ganzen Siedlung erreicht. Mit einem hohen Anteil an 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen (>50%) reagiert die BGNZWO auf die steigende Anzahl älterer Menschen. Knapp 40% stellen Grosswohnungen mit 4.5 bis 5.5 Zimmern dar. 8 Kleinwohnungen mit 1.5 Zimmern machen einen Anteil von rund 9% aus. Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit Lift erschlossen. Ergänzt wird das Wohnraumangebot durch eine Gästewohnung, zwei Gemeinschaftsräume unterschiedlicher Grösse (treffBar), ein möbliertes OpenSpace Büro (machBar) und einen Werkraum (reparierBar).

Die BGNZWO hat ein Mobilitätskonzept erstellt. In unmittelbarer Nähe der Siedlung befindet sich ein Mobility-Standort, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist in Fusswegdistanz gegeben. In der Siedlung sind im Rahmen der ersten Etappe 250 Velo-Abstellplätze in den Velogaragen vorhanden. Eine Tiefgarage mit 61 Autoabstell- und 18 Motorradplätzen wird erst im Rahmen der 2. Etappe realisiert.

Die Versorgung mit Heizwärme in der Siedlung erfolgt durch den Energieverbund Altstetten und Höngg. Den Strom für die Mieter und den Allgemiestrom liefern Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Die Siedlung ist zusammengeschlossen zu einem ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch).

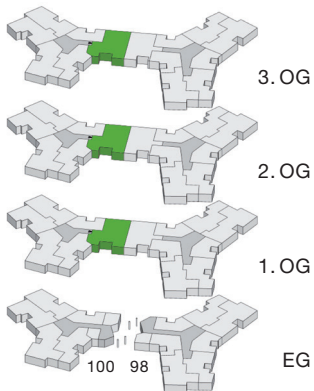
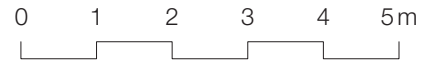
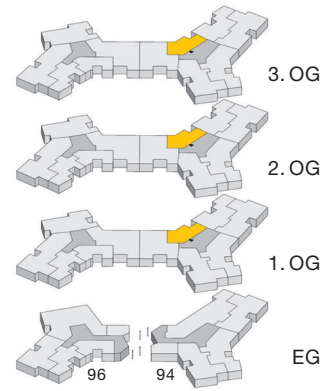


© meierhug ag / manoa landschaft ag

Wohnungsgrundrisse



2.5-Zimmer-Wohnung in Gebäude C mit 53.5 m² plus Loggia 8.4 m², CHF 1'150 – 1'190 netto



4.5-Zimmer-Wohnung in Gebäude D mit 100 m² plus Loggia/Balkon 13.3 m², CHF 2'090 – 2'130 netto





Gebäude C



Gebäude D

© nightnurse images

Wohnungsspiegel

1. Etappe | Monatliche Mieten ohne NK in CHF

93 Wohnungen

Miete* je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard

8 1.5-Zimmer-Wohnungen	47–51 m ²	1'025–1'110.–
19 2.5-Zimmer-Wohnungen	52–61 m ²	1'110–1'340.–
29 3.5-Zimmer-Wohnungen	78–85 m ²	1'640–1'825.–
31 4.5-Zimmer-Wohnungen	91–104 m ²	1'925–2'225.–
6 5.5-Zimmer-Wohnungen	117–121 m ²	2'450–2'560.–

* keine subventionierten Wohnungen

Gemeinschaftsraum	133 m ²
TreffBar	54 m ²
ReparierBar	40 m ²
MachBar	46 m ²

250 Velo Stellplätze in Velogaragen

Anteilkapital

5 % der Anlagekosten der jeweiligen Wohnung

1.5-Zimmer-Wohnung	12'000–12'835.–
2.5-Zimmer-Wohnung	13'115–15'455.–
3.5-Zimmer-Wohnung	19'725–21'555.–
4.5-Zimmer-Wohnung	23'205–26'460.–
5.5-Zimmer-Wohnung	29'790–30'810.–

Gebäudekennzahlen

1. Etappe

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	43'624 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	13'795 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	11'033 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	7'935 m ²
Fläche Wohnen (HNF)	7'662 m ²
Fläche Gemeinschaft (HNF)	273 m ²
Baukosten BKP 1–5 Total	42.4 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m ² HNF 5'343.–
Benchmark HNF/GF gesamt	72 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	58 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	242.–
Grundstück im Eigentum der BGNZWO (1. Etappe)	8'344 m ²
Grundstück im Eigentum der BGNZWO (2. Etappe)	7'355 m ²

Projektorganisation

Bauherrschaft

Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen (BGNZWO)

Bauherrenberatung

studioPM, Zürich

Architektur und Generalplanung

Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich
Caretta + Weidmann Baumanagement AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

manoa landschaft ag, Meilen

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
BEARBEITUNG: Susanna Strotzer und Lucienne Köpflli (Wohnbaugenossenschaften Zürich), Markus Steiner (BGNZWO)
GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

Disclaimer

Die Informationen dieses Datenblattes stammen aus unterschiedlichen Quellen: Angaben des Bauträgers sowie des Architekturbüros. Wohnbaugenossenschaften Zürich hat eine grobe Plausibilisierung der Angaben vorgenommen. Der Regionalverband übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben und nimmt inhaltlich nicht Stellung zum Projekt.