



© Jörg Vieli

Neubau «Siedlung Huebwis» Fällanden

Die **ASIG Wohngenossenschaft** wurde 1943 gegründet und weist heute rund 2800 Wohnungen in Zürich, Winterthur und sieben Agglomerationsgemeinden auf. Ihre Gründersiedlung wurde in Zürich Schwamendingen erbaut. Von der Gemeinde Fällanden wurde der ASIG im Jahr 2014 ein rund 6600 m² grosses Baugrundstück in der Industrie- und Gewerbezone zum Kauf angeboten. Nach Vorlage der Genehmigung zur Umzonung und zu dem privaten Gestaltungsplan seitens Kanton und vorheriger Zustimmung durch das Stimmvolk, erwarb die Genossenschaft ein angrenzendes Grundstück von einer Erbgemeinschaft, so dass insgesamt 8427 m² Bauland zur Verfügung standen.

Das Areal befindet sich im nördlichen Bereich Fällandens, am südwestlichen Rand der hier angesiedelten Gewerbezone. Auch südlich und nördlich angrenzend entstehen neue Wohnbebauungen (u.a. rund 42 Eigentumswohnungen). Mit dem nördlichen Nachbarn (Fokus Immobilien AG) wird die Tiefgarage nebst Zufahrt für ein Gebäude geteilt. Westlich setzt sich die freie Landschaft mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen fort. Der Greifensee (östlich) ist ca. 1.5 km entfernt.

Im Jahr 2017 bewilligte die Generalversammlung den Projektantrag sowie den Realisierungskredit, Baubeginn war im Mai 2019. In den drei Gebäuden sind 77 neue, moderne Wohnungen entstanden. Die Erstvermietung wurde im Oktober 2020 abgeschlossen, alle Wohnungen sind vermietet.

Ein Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz befindet sich im 2 km entfernten Schwerzenbach. Von der Siedlung «Huebwis» aus sind Bushaltestellen (Industrie, Gemeindehaus, Bruggacher) in rund 500 m erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Umgebung ca. 300 m entfernt vorhanden (Migros, Apotheke, Geldautomat), weitere Infrastruktureinrichtungen bieten die Zentren von Fällanden oder Schwerzenbach. In Fällanden gibt es Kindergärten und Horte, das Primarschulhaus Lätten sowie eine Privatschule, eine weiterführende Schule ist in Benglen angesiedelt.

19. NOVEMBER 2021

ASIG WOHNEN UND MEHR

Konzept und Zielsetzung

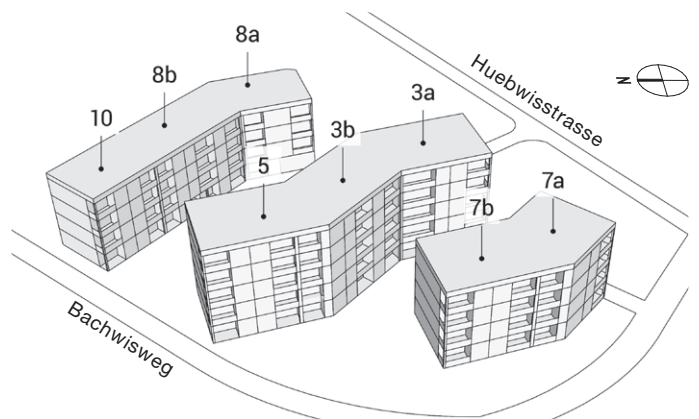
Für die Realisierung des Neubaus Huebwis war die Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans notwendig. Im Rahmen der Vorgaben des Gestaltungsplans hat die ASIG in Zusammenarbeit mit der Anliker AG Generalunternehmung drei 4- bis 5-geschossige Häuser erstellt, in denen 77 zeitgemässe Wohnungen erstellt wurden. Sämtliche Wohnungen entsprechen dem hohen ASIG-Baustandard. Es werden grosszügige und helle Wohnungen mit flexibel nutzbaren Räumen angeboten. Jede Wohnung weist mindestens einen Aussenraum (Balkon, Loggia) auf. Die Fassade besteht aus einer verputzten Aussenwärmehämmung mit Brüstungsbändern und Gebäudesockeln mit glasierten Steinzeugplatten.

Das Wohnraumangebot wird ergänzt durch einen 83m² grossen, zentral gelegenen Gemeinschaftsraum (mit Küche) als Begegnungsort und eine Hauswartwerkstatt. Trotz hoher Verdichtung wurden gut nutzbare Aussenräume geschaffen. Inmitten der Siedlung gibt es eine verkehrsfreie «Piazza» als Siedlungstreffpunkt sowie grosszügige und attraktive Spielflächen für die jüngeren Bewohner.

Die ASIG stellt in der Siedlung «Huebwis» Wohnungen für Familien, andere Haushaltsformen mit Kindern und für Ein- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder aus allen Altersgruppen bereit. Der ausgewogene Wohnungsmix setzt sich aus 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen zusammen. 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen sind mit insgesamt rund 82% am häufigsten vertreten, kleinere Wohnungen mit 2.5 Zimmern machen rund 18% aus. Jede Wohnung ist mit einer Loggia ausgestattet oder weist einen Gartensitzplatz auf. Die 2.5-Zimmer- (mit Badewanne) und 3.5-Zimmer-Wohnungen (mit Badewanne und Dusche) verfügen je über eine Nasszelle, grössere Wohnungen weisen zwei Nasszellen auf. Alle Wohneinheiten sind hindernisfrei zugänglich.

Drei Tiefgaragen stellen Platz für 83 Autos (4 behindertengerecht) sowie 15 Mofa-/Motorradplätze zur Verfügung. Die Installation von Ladestationen für Elektroautos ist möglich. In der Siedlung sind 185 Veloabstellplätze (inkl. einer Bikedusche) vorhanden.

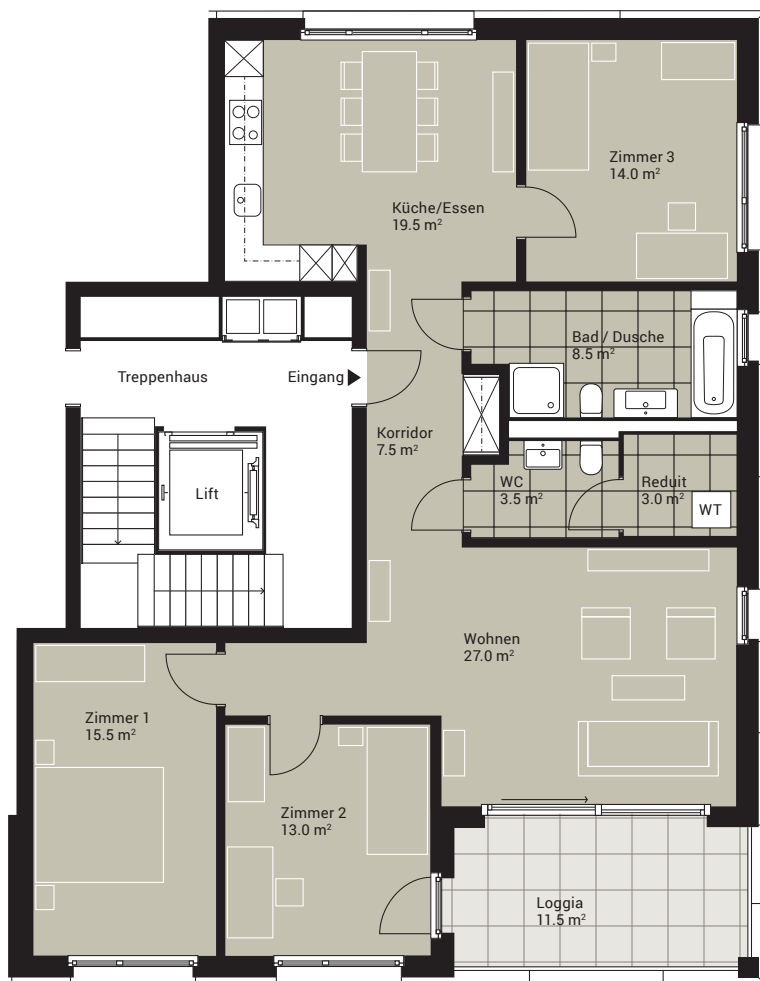
Die Siedlung orientiert sich an den Nachhaltigkeitszielen. Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt durch Wärmepumpen/Erdsonden. Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen installiert. Die Siedlung ist Minergie-zertifiziert.



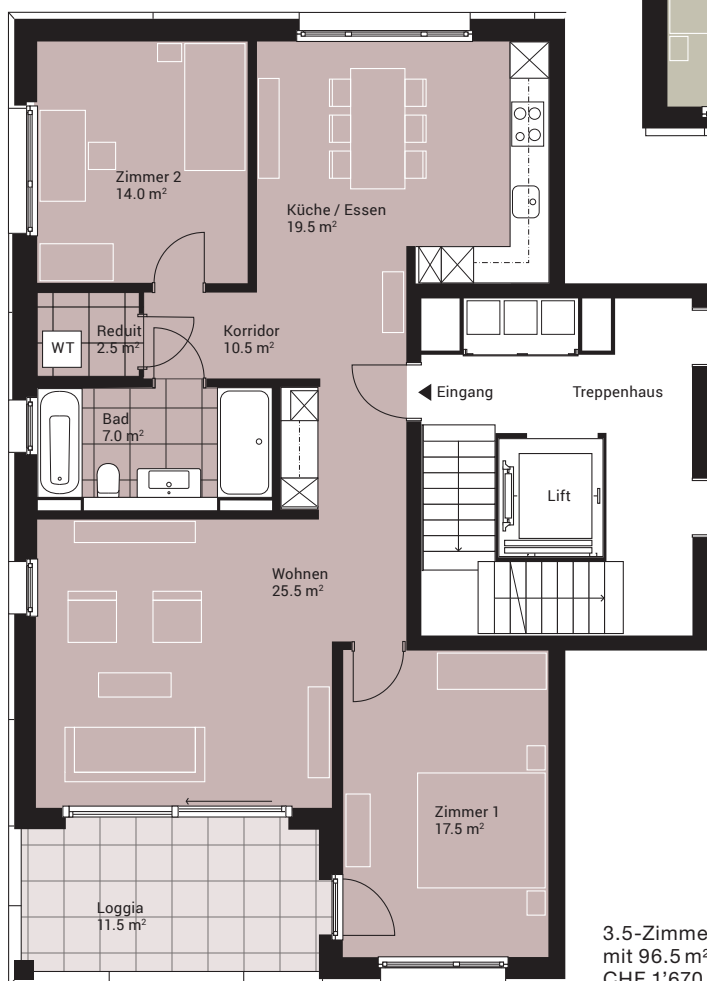
© ASIG

© Blickwinkel AG

Grundrissbeispiele



4.5-Zimmer-Wohnung
mit 111.5 m² plus Loggia 11.5 m²,
CHF 1'863.- netto



3.5-Zimmer-Wohnung
mit 96.5 m² plus Loggia 11.5 m²,
CHF 1'670.- netto



© Balz Murer

Wohnungsspiegel

Monatliche Mieten ohne NK in CHF

77 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Werkstatt

Miete je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard

14 2.5-Zimmer-Wohnungen	50–87 m ²	1'080–1'822.–
31 3.5-Zimmer-Wohnungen	88–103 m ²	1'670–1'911.–
32 4.5-Zimmer-Wohnungen	108–142 m ²	1'846–2'477.–

keine subventionierten Wohnungen

Gemeinschaftsfläche	ca. 282 m ²
Hauswartbüro/-werkstatt	35 m ²

83 Tiefgaragenplätze	125.–
185 Veloplätze (161 gedeckt)	

Anteilkapital

2.5-Zimmer-Wohnung	7'500.–
3.5-Zimmer-Wohnung	8'000.–
4.5-Zimmer-Wohnung	8'500.–

Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	42'810 m ³
Gebäudevolumen (SIA 416) Einstellhalle	10'121 m ³

Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	14'028 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	11'714 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	7'673 m ²
Fläche Wohnen (HNF) mit Reduit	7'852 m ²
Fläche Gemeinschaftsraum (HNF)	83 m ²

Baukosten BKP 1–5 Total	38.0 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Baukosten BKP 1–5 (ohne Parkierung)	34.0 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m ² HNF 4'431.–
Benchmark HNF/GF gesamt	55 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	66 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	ca. 209.–
Grundstück im Eigentum der ASIG	8'427 m ²

Minergie-zertifiziert

Projektorganisation

Bauherrschaft

ASIG Wohngenossenschaft, Zürich

Architektur und Totalunternehmer

Anliker AG Generalunternehmung, Emmenbrücke

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich
BEARBEITUNG: Susanna Strotzer und Andreas Gysi (*Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Giovanni Catanese (ASIG)
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.