



© Geötan Bally

Anrainergenossenschaften am Überlandpark in Schwamendingen

Seit 1981 werden die beiden Zürcher Quartiere Saatlen und Schwamendingen Mitte durch den Verlauf des sechsspurig ausgebauten Autobahnabschnittes der A1 voneinander getrennt. Das hohe Verkehrsaufkommen mit täglich bis zu 120'000 Autos veranlasste Quartierbewohnende Schwamendingens bereits 1997 dazu, sich in dem Verein «Einhausung Autobahn Schwamendingen» gegen Verkehr, Abgase und Lärm zu engagieren.

In Schwamendingen sind Siedlungen von vielen gemeinnützigen Wohnbauträgern vorhanden. Diese verfügten 2024 über knapp 7900 Wohnungen im Stadtkreis 12, was einem Anteil von nahezu 50 % aller Wohnungen entspricht. Im Jahr 2004 schlossen sich die Schwamendinger Genossenschaften zur IG pro zürich 12 zusammen mit dem Ziel, die Wohn- und Lebensqualität im Quartier zu verbessern. Die IG engagiert sich für die Vernetzung im Quartier, setzt sich gegen Fluglärm ein und hat gemeinsam mit dem oben genannten Verein insbesondere den Bau der Einhausung inmitten des Quartiers begleitet. 2007 wurden die Aktivitäten der IG in einen Verein überführt.

Beide Vereine kämpften seitdem gemeinsam für das Einhausungsprojekt, das mit der Bewilligung des Gestaltungsplanes Überlandpark durch den Kanton Zürich im Jahr 2017 Fahrt aufnahm.

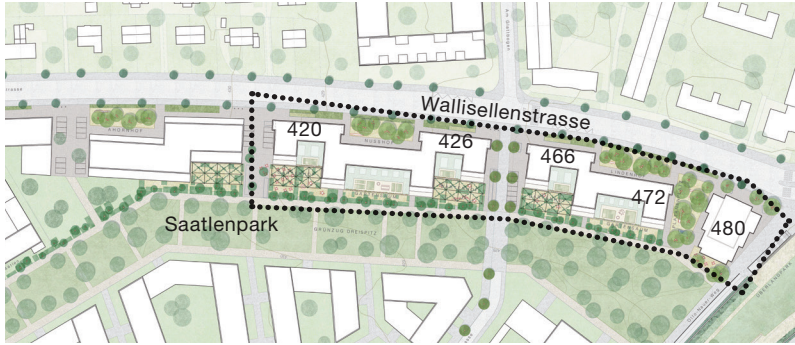
Nach gut sechs Jahren Bauzeit wurde die fast 1 km lange Einhausung von den drei Projektpartnern Bundesamt für Strassen ASTRA, Kanton und Stadt Zürich im Mai 2025 eröffnet. Einige gemeinnützige Bauträger (BG Süd Ost, BG Glattal, BG Luegisland, ASIG, Habitat 8000, Bahoge) grenzen mit ihren Siedlungen direkt an das 7 m hohe Bauwerk an. Ihnen gehören damit gut zwei Drittel der Flächen entlang des neuen Bauwerks. Diese Anrainer haben sich zur Spurguppe «Leben am Überlandpark» zusammengeschlossen. Die sozialverträgliche Gebietsentwicklung ist ihnen ein Anliegen, um die Gentrifizierung des Quartiers zu vermeiden und die soziale Durchmischung zu erhalten. Neben der Sozialverträglichkeit berücksichtigten sie Aspekte wie Energie, Mobilität und Verkehr, Angebote und Quartiersversorgung sowie Freiraum und Klima.

Beispielhaft werden im Folgenden drei Projekte von Genossenschaften vorgestellt, die mit der Planung ihrer Ersatzneubauten bereits weiter fortgeschritten sind.

29. AUGUST 2025

IG pro zürich 12

Promotion für die Schwamendinger Baugenossenschaften



© ARGE KilgaPopp Architekten AG / Baumberger & Stegmeier AG



Die ASIG Wohngenossenschaft plant, bis ca. 2037 ihre Gründer-siedlung aus dem Jahr 1945 in Zürich Saatlen in vier Etappen zu erneuern. Seit 2008 ist die Transformation des gesamten ASIG-Areals «Dreispitz» in Planung und wird zu einer Verdoppelung der Wohnungsanzahl (von 450 auf rund 900) führen. Die hierfür notwendigen Planungsgrundlagen (öffentlicher Gestaltungsplan «Überlandpark» und Quartierplan) erlangten im Jahr 2022 Rechtskraft. Bereits seit 2017 werden umsichtige Umsiedlungen der Bewohnenden vorgenommen.

Die ASIG-Generalversammlung stimmte dem Projektantrag samt Realisierungskredit für die erste Erneuerungsetappe im Jahr 2023 mit grosser Mehrheit zu. Daraufhin wurde Anfang November 2023 das Baugesuch für insgesamt 250 neue Wohnungen (anstelle von ehemals vorhandenen 80) im geplanten Hochhaus Top12 und in den Langhäusern «Saatlen-Terrassen» sowie für eine Etappe des Grünzugs Saatlenpark eingereicht. Daneben werden

Gästezimmer, Co-Working Spaces, Flex- und Nebenräume sowie Räume für die zukünftige ASIG-Geschäftsstelle entstehen. Eine attraktive Infrastruktur mit Kita, städtischem Doppelkindergarten und vielseitigen Begegnungsräumen ergänzt das genossenschaftliche Zusammenleben und fördert ein lebendiges Quartier, wie auch der neue, öffentlich zugängliche Grünzug «Saatlenpark». ISOS-Abklärungen bremsen das Bauvorhaben bis heute aus. Der Baustart wird für 2026 erwartet, der Bezug ist im Jahr 2028 terminiert. Zwischenzeitlich hat die ASIG die Planung der zweiten Etappe «Am Überlandpark» (265 Wohnungen) zusammen mit der Habitat 8000 AG (77 Wohnungen) angestossen.

WOHNUNGSSPIEGEL

247 Wohnungen, 2 Gemeinschaftsräume/Quartiertreff,
4 Gewerberäume, 15 Gästezimmer, 4 Co-Working-Spaces,
19 Flex- und Nebenräume

Miete (inkl. NK) je nach Grösse, Lage und Ausstattung in CHF

Hochhaus Top 12

48 2.5-Zimmer-Wohnungen	56–63 m ²	ab 1'643.–
32 3.5-Zimmer-Wohnungen	75–99 m ²	ab 1'998.–

Saatlen-Terrassen

4 1.5-Zimmer-Wohnungen	34–56 m ²	1'115–1'525.–
38 2.5-Zimmer-Wohnungen	62–76 m ²	1'165–1'614.–
85 3.5-Zimmer-Wohnungen	80–93 m ²	1'575–2'020.–
36 4.5-Zimmer-Wohnungen	96–110 m ²	1'860–2'530.–
3 5.5-Zimmer-Wohnungen	117–127 m ²	2'026–2'749.–
1 6.5-Zimmer-Wohnungen	150 m ²	2'749.–

Neue ASIG-Geschäftsstelle	ca. 710 m ²
1 Gemeinschaftsraum	298 m ²
1 Quartiertreff	ca. 140 m ²
1 Restaurant / Bistro	290 m ²

189 Einstellplätze	180.–
23 Motorradstellplätze	80.–
796 Veloabstellplätze (innen und aussen)	

GEBÄUDEKENNZAHLEN

Gebäudevolumen (SIA 416)	128'496 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	72'963 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	35'243 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	24'134 m ²
Fläche Wohnen (HNF)	21'046 m ²
Fläche Gewerbe (HNF)	3'088 m ²
Baukosten BKP 0–9 Total	167 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Baukosten BKP 0–9 (ohne Parkierung)	158 Mio.
Kostenkennwert BKP 0–9 (ohne Parkierung)	CHF/m ² HNF 6'547.–
Benchmark HNF/GF gesamt	33 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	68 %
Gesamtes Grundstück im Eigentum der ASIG	79'000 m ²
Ø Netto-Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	268.–

PROJEKTORGANISATION

Bauherrschaft

ASIG Wohngenossenschaft

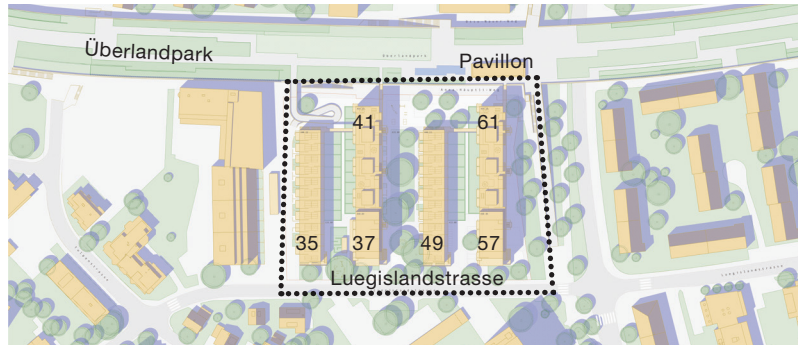
Architektur

Studio DIA GmbH, Bern und Zürich (Hochhaus)
ARGE KilgaPopp Architekten AG, Winterthur
Baumberger & Stegmeier AG, Zürich (Langhäuser)

Landschaftsarchitektur

Krebs und Herde GmbH, Winterthur
(Aussenraum Top 12 und Saatlenterassen)
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich (Saatlenpark)





© BS EMI und Zuend Images



Die zwischen 1949 und 1985 in Etappen erstellten Wohnbauten Neuwiesen I–III mit insgesamt 101 mehrheitlich Kleinwohnungen der BGZ grenzen direkt an den Überlandpark an. Dem Areal Neuwiesen kommt eine Schlüsselrolle zu, da es sich direkt an der Unterführung und am Ausgang Saatlen sowie in unmittelbarer Nähe des neuen Pavillons befindet.

Das Ersatzneubauprojekt «Kranich» bietet ein vielfältiges Angebot mit 158 Wohnungen in vier schlanken Gebäudezeilen. Durch die Einhausung ist eine zweite Begegnungsebene in acht Meter Höhe entstanden. Die Neubauten weisen vielfältige Erschliessungen auf, um die unterschiedlichen Ebenen miteinander zu verknüpfen. In rhythmischer Folge wechseln sich höhere siebengeschossige und niedrigere viergeschossige Zeilenbauten ab. Auf Stadtniveau werden reihenhausartige Maisonettewohnungen mit privaten, kleinteiligen Gärten angeboten. Auf der Ebene des Überlandparks weisen die niedrigen Zeilenbauten Maisonetten und die

Hochbauten Geschosswohnungen auf, die über aussenliegende Kurzlaubengänge erschlossen werden. Je zwei Wohnzeilen sind über Brücken sowohl miteinander, als auch mit dem neuen Überlandpark verbunden. Dazwischen entstehen zwei neue Gartenhöfe und ein Gemeinschaftshof mit älterem Baumbestand. Das Tragwerk der Gebäude besteht aus einem einfachen Holzskelettbau, der wirtschaftlich und flexibel ist. Der Wohnungsmix bietet 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen, ergänzt durch Grosswohnungen, Ateliers und Separatzimmer. Zudem werden Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen, ein Doppelkindergarten und eine Hauswartwerkstatt geschaffen.

An der Generalversammlung vom 10. Juni 2022 wurde dem Baukredit mit grossem Mehr zugestimmt. Das Detailprojekt ist in Ausarbeitung und das Baugesuch wurde eingereicht. Der Baubeginn ist abhängig vom Termin des Bauentscheides, der Bezug ist nicht vor September 2028 geplant.

WOHNUNGSSPIEGEL

158 Wohnungen, 10 Ateliers, 8 Separatzimmer,
1 Doppelgemeinschaftsraum, 1 Gemeinschaftsraum «blackbox»,
1 Doppel-Kindergarten

Mietpreise können derzeit noch nicht angegeben werden.

1 1.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 45 m ²
40 2.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 65 m ²
63 3.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 78 m ²
20 4.5-Eco-Wohnungen	ca. 98 m ²
20 4.5-Wohnungen	ca. 107 m ²
10 5.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 128 m ²
4 Gross-Wohnungen (> 8 Zimmer)	
Gemeinschaftsräume	180 m ²
1 Hauswartwerkstatt	90 m ²
1 Doppel-KiGa	420 m ²

- 65 Einstellplätze
- 10 Besucherparkplätze
- 14 Motorradabstellplätze
- 470 Veloabstellplätze

GEBÄUDEKENNZAHLEN

Gebäudevolumen (SIA 416)	78'600 m ³
davon unterirdisch	17'800 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	24'000 m ²
Geschossfläche GF oberird. (SIA 416)	19'200 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	14'900 m ²
Fläche Wohnen (HNF)	14'300 m ²
Fläche Gewerbe (HNF)	600 m ²

Die Baukosten können zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgebildet werden.

Benchmark HNF/GF gesamt	62 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	78 %
Gesamtes Grundstück im Eigentum der BGZ	12'015 m ²

PROJEKTORGANISATION

Bauherrschaft

Baugenossenschaft Glattal Zürich

Architektur

BS+EMI Architektenpartner AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich

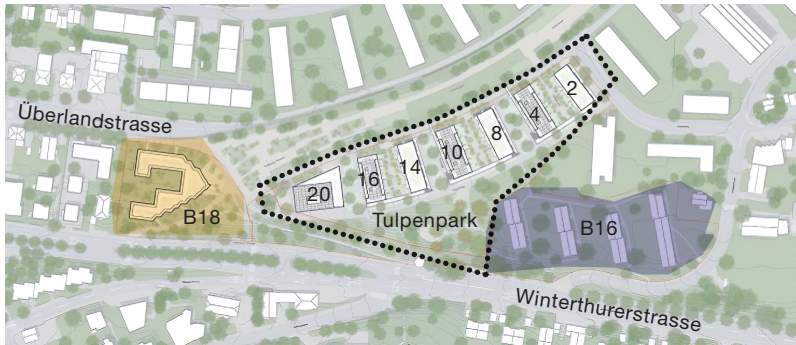
Bauingenieure

APT Ingenieure GmbH, Zürich

Holzbau

Timbatec Holzbaingenieure AG





© Studio Trachler Hoffmann GmbH, S2L Landschaftsarchitekten und Nighthurse



Bereits zu Beginn der Bauarbeiten an der Einhausung der A1 bedeutete das Projekt für die Baugenossenschaft Süd-Ost einen einschneidenden Moment: Die Siedlung Tulpenweg mit 83 Wohnungen musste rückgebaut werden, da das Areal während der Bauzeit als Installationsplatz diente. Mit der Fertigstellung der Einhausung und der Eröffnung des Überlandparks im Mai 2025 bietet sich nun eine neue Ausgangslage – und die Chance, auf dem eigenen Areal wieder preisgünstigen Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zu schaffen.

Das erste Ersatzneubauprojekt «Caprese» umfasst eine Siedlung mit sechs Zeilenhäusern, ergänzt durch ein markantes Hochhaus am Anfang des Überlandparks, das als städtebaulicher Orientierungspunkt dient. Insgesamt entstehen 165 Wohnungen. Das Angebot reicht von günstigen Kleinwohnungen – bis hin zu flexibel nutzbaren Wohnungen – konzipiert für Familien, ältere Menschen und Alleinwohnende gleichermaßen.

WOHNUNGSSPIEGEL

165 Wohnungen, die Geschäftsstelle der BG Süd-Ost, ein Doppel-Kindergarten mit Betreuung, ein Café und diverse Gewerbeflächen

Miete (exkl. NK) je nach Grösse, Lage und Ausstattung in CHF

16 1.5-Zimmer-Wohnungen	41–47 m ²	895–1'026.–
26 2.5-Zimmer-Wohnungen	54–63 m ²	1'179–1'376.–
59 3.5-Zimmer-Wohnungen	70–88 m ²	1'529–1'922.–
49 4.5-Zimmer-Wohnungen	80–97 m ²	1'747–2'118.–
12 5.5-Zimmer-Wohnungen	103–117 m ²	2'249–2'555.–
3 1-Zimmer-Gästewohnungen	33 m ²	
1 Siedlungslokal	78 m ²	
3 Allmendräume	à 39 m ²	
64 Einstellplätze		
437 Veloabstellplätze		

Im Zentrum der Siedlung entsteht ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität, an dem neben der Geschäftsstelle auch ein Co-Working-Raum und ein grosszügiger Gemeinschaftsraum vorgesehen sind. Ergänzend dazu sind weitere Räume für gemeinschaftliche Nutzungen und quartierbezogene Angebote geplant – etwa eine Kita, Spitex oder Arztpraxen. Auch kleinere Gewerbe- und Atelierräume sowie ein Café sind vorgesehen. Zusätzlich entstehen städtische Infrastrukturen wie ein Doppelkindergarten.

Auch die angrenzenden Siedlungen B18 «Überlandstrasse» und B16 «Luegisland» wurden in die Gesamtplanung einbezogen. Ihre Realisierung ist jedoch erst mittel- bis langfristig vorgesehen – frühestens ab 2030 und ab 2035. Der Bezug der ersten Bauetappe am Tulpenweg ist für das Jahr 2029 geplant.

GEBÄUDEKENNZAHLEN

Gebäudevolumen (SIA 416)	92'437 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	28'671 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	21'589 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	17'815 m ²
Fläche Wohnen (HNF)	14'718 m ²
Fläche Gewerbe (HNF)	3'097 m ²
Baukosten BKP 1–5 Total	117 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Baukosten BKP 1–5 (ohne Parkierung)	110 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	CHF/m ² HNF 6'175.–
Benchmark HNF/GF gesamt	62 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	83 %
Gesamtes Grundstück im Eigentum der BGSO	16'093 m ²
Ø Netto-Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	262.–

PROJEKTORGANISATION

Bauherrschaft

Baugenossenschaft Süd-Ost

Architektur

Studio Trachler Hoffmann, Zürich

Landschaft

S2L Landschaftsarchitekten, Zürich

Baumanagement

ffb Architekten AG

