



© Neff Neumann Architekten

Ersatzneubau «Langgrüt» Zürich Albisrieden

Die **Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)** wurde 1929 in Albisrieden gegründet. Heute zählt sie über 1700 Wohnungen, die sich auf die Zürcher Stadtquartiere Albisrieden und Altstetten sowie die Nachbargemeinden Schlieren, Dietikon, Urdorf und Birmensdorf verteilen. Die meisten Siedlungen befinden sich in Zürich Albisrieden. Mit dem Ersatzneubau «Langgrüt» wird die erste Etappe der Erneuerung der Siedlungen Sackzelg, Fellenberg und Langgrüt realisiert.

Die Siedlung Langgrüt wurde im Jahr 1952 als 9. Etappe mit insgesamt 100 Wohnungen erstellt. Sie erstreckt sich über drei Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 10'700 m². Im Norden grenzt das Areal an die Fellenbergstrasse, östlich und westlich befinden sich weitere Wohnbebauungen, darunter auch die Geschäftsstelle der GBL. Die Langgrütstrasse verläuft mitten durch das Ersatzneubaugebiet.

Anstelle einer Sanierung der sechs ursprünglich vorhandenen, dreigeschossigen Gebäude wurde aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen ein Ersatzneubau beschlossen – eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017 hatte ein hohes Verdichtungspotenzial aufgezeigt. Das Projekt wurde im Sommer 2019

anlässlich einer Mieterversammlung den Bewohnerinnen und Bewohnern vorgestellt. Am 31. Mai 2021 genehmigte die Generalversammlung das Vorhaben. Der Baustart erfolgte im Herbst 2022. Insgesamt entstehen 155 neue Wohnungen. Die Vermietung ist abgeschlossen. Der gestaffelte Bezug erfolgt zwischen Juni und November 2025.

Die Siedlung ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Direkt vor Ort befindet sich die Bushaltestelle «Langgrütstrasse» (Linie 67). Weitere Tram- und Busverbindungen sind an den Haltestellen «Im Gut» und «Hubertus» zu Fuss erreichbar. In unmittelbarer Nähe liegt ein Coop-Lebensmittelgeschäft. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Infrastruktureinrichtungen befinden sich im gut erreichbaren Albisriederdörfli. Im näheren Umkreis der Siedlung befinden sich vier Primarschulen mit Kindergarten und Tagesbetreuung sowie eine Sekundarschule. Zusätzlich entsteht auf dem Areal ein neuer Doppelkindergarten.

Konzept und Zielsetzung

Aus dem Architekturwettbewerb ging das Projekt «einer für alle!» des Zürcher Büros Neff Neumann Architekten AG einstimmig als Sieger hervor. Entscheidend war, dass es die bestehenden Aussenraumqualitäten bewahrte und gleichzeitig eine Erhöhung des Wohnungsangebots ermöglichte.

Geplant wurden vier längliche Gebäude mit insgesamt 155 Wohnungen, die entlang der Ränder des Areals angeordnet sind. Durch diese Anordnung entsteht im Zentrum ein grosszügiger Freiraum mit gemeinschaftlich genutzten Aufenthalts- und Spielflächen. Im Herzen steht ein Pavillon, der vielseitig nutzbar ist. Die Gestaltung der Aussenräume stammt von Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur AG, Zürich.

Gebäudetypen und Bauweise

Die Gebäude unterscheiden sich in Typologie und Höhe je nach Lage auf dem Areal. Das achtgeschossige Stadthaus A im Norden schützt den Innenhof vor Lärmmissionen von der Fellenbergstrasse. Das Gartenhaus B ist tiefer und profitiert von den beidseitig vorhandenen Grünräumen. Die Häuser C und D sind Laubenganghäuser mit offenen Zugängen und orientieren sich über die Langgrütstrasse hinweg zum zentralen Freiraum.

Aus statischen und ökologischen Gründen wurden die unteren fünf Geschosse in Massivbauweise errichtet. Die oberen drei Geschosse im Stadthaus sowie die Attikageschosse in den übrigen Gebäuden sind als Holzbau konzipiert. Ein Grossteil der Wohnungen ist zweiseitig orientiert.

Die Siedlung Langgrüt bietet mit 1.5- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen einen breiten Wohnungsmix und fördert eine gute soziale Durchmischung. Fast die Hälfte der Wohnungen sind 3.5-Zimmer-Wohnungen, rund 40 % sind grössere Familienwohnungen. Ergänzt wird das Angebot durch vier Ateliers und einen Doppelkindergarten mit Betreuung. Zudem wurden Wohnungen an soziale Institutionen vermietet: Die Stiftung «start again» betreibt eine Wohngemeinschaft sowie zwei Studios. Der Verein IGSP Zürich nutzt zwei Grosswohnungen für Wohngruppen.

Nachhaltigkeit und Mobilitätskonzept

Dank eines Mobilitätskonzepts ist die Siedlung autoarm: Es gibt nur 63 Tiefgaragenplätze, ein Drittel davon mit E-Ladestation. Das Lösen von Einwohnerparkkarten in der blauen Zone ist nicht erlaubt. Alle volljährigen Bewohnerinnen und Bewohner erhalten eine kostenlose Mobility-Mitgliedschaft. Paketboxen und eine gut ausgebaute Veloinfrastruktur mit E-Bike-Ladestationen, Spezialveloparkplätzen und einer Velowerkstatt sowie kostenlosen Cargo-Veloanhängern ergänzen das Angebot.

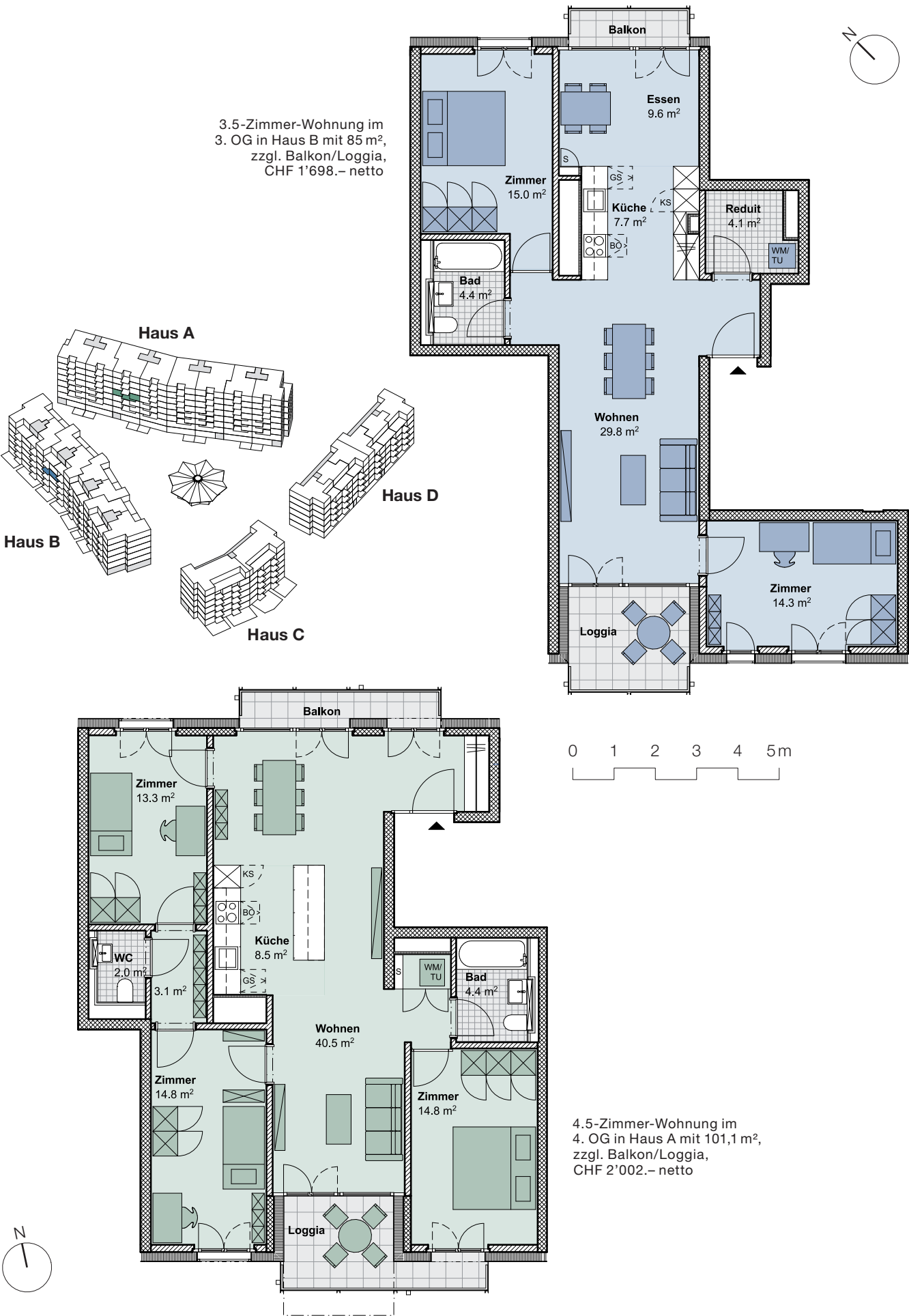
Der Ersatzneubau setzt stark auf Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft. Neben einer energieeffizienten Bauweise mit 70 % Recyclinganteil beim Beton wurden leimfreie Massivholzküchen eingebaut. Durch den Verzicht auf Leim kann CO₂ eingespart und die Küchen können restlos recycelt werden. Die Energieversorgung für Warmwasser und Heizung erfolgt über Erdwärmesonden, Strom liefern Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Das Projekt erfüllt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft, verzichtet aber zugunsten von CO₂-Einsparungen und einer minimalen Gebäudetechnik bewusst auf eine Minergie-Zertifizierung.



© Neff Neumann Architekten



Wohnungsgrundrisse





© Neff Neumann Architekten

Wohnungsspiegel

Monatliche Mieten mit NK in CHF

Basis: Referenzzinssatz von 1.50 % und Deckungsgrad 100 %

155 Wohnungen, 4 Ateliers, 1 Pavillon, 1 Doppelkindergarten
Miete je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard

2	1.5-Zimmer-Studios	37,9m ²	883–890.–
7	2.5-Zimmer	63–71 m ²	1'490–1'722.–
8	2.5-Zimmer Attika	48–54 m ²	1'574–1'852.–
67	3.5-Zimmer	69–85 m ²	1'573–2'127.–
4	3.5-Zimmer Attika	61–65 m ²	1'770–1'861.–
4	3.5-Zimmer Maisonette	106–107 m ²	2'268–2'312.–
53	4.5-Zimmer	86–102 m ²	1'978–2'203.–
4	4.5-Zimmer Attika	83–109 m ²	2'322–2'748.–
4	4.5-Zimmer Maisonette	121–122 m ²	2'572–2'617.–
2	6.5-Zimmer Maisonette	161 m ²	3'430–3'434.–

(keine subventionierten Wohnungen)

4	Ateliers	15,4–51 m ²	
1	KiGa/Hort	424 m ²	
43	Tiefgaragenplätze		160
20	Tiefgaragenplätze mit E-Ladestation		175
17	Roller-/ Motorradabstellplätze (TG)		35
33	Spezialveloabstellplätze (Umgebung)		15–30
	Stromanschlüsse für E-Velos in den Veloräumen		
2	Paketboxen		
	Kostenlose Mobility-Mitgliedschaft ab 18 Jahren für alle Bewohnenden		

Anteilkapital

1.5-Zimmer-Wohnung	4'000.–
2.5-Zimmer-Wohnung	4'500.–
3.5-Zimmer-Wohnung	6'000.–
4.5-Zimmer-Wohnung	7'000.–
6.5-Zimmer-Wohnung	11'000.–

Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude (inkl. KiGa und Atelier)	72'626 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	24'050 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	19'150 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	13'845 m ²
Baukosten BKP 1–5 Total (inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	ca. 86 Mio.*
Baukosten BKP 1–5 (ohne Parkierung)	82 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m ² HNF 5'923.–
Benchmark HNF/GF gesamt	58 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	72 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	268.–
Grundstücke im Eigentum der GBL	10'682 m ²

*Prognose 1.7.25 (Index 114.5 Zürcher Index der Wohnbaupreise)

Projektorganisation

Bauherrschaft

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Architektur

Neff Neumann Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich

Baumanagement

GMS Partner AG

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
BEARBEITUNG: Susanna Strotzer und Lucienne Köpfl (Wohnbaugenossenschaften Zürich), Marketa Drabek und Roman Stäger (GBL)
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.