



# Ersatzneubau «Wohnsiedlung Herzogenmühle», Zürich Schwamendingen

Die **Milchbuck Baugenossenschaft** wurde 1946 von Handwerkern gegründet. Im Jahr 1949 konnte die erste «Wohnkolonie» in Zürich Schwamendingen mit 144 Wohnungen bezogen werden. Heute zählt die Baugenossenschaft 17 Siedlungen mit rund 1'200 Wohnungen verteilt auf die Zürcher Stadtquartiere Schwamendingen, Seebach und Affoltern sowie die Nachbargemeinden Niederhasli und Birmensdorf. Die 2008 erarbeitete Liegenschaftsstrategie sah vor, 80 % der Liegenschaften zu sanieren und zwei Siedlungen (20 %) durch einen Neubau zu ersetzen. Bis 2018 fanden zunächst Sanierungen im bewohnten Zustand in neun Siedlungen statt. Ersatzneubauprojekte wurden für die Siedlung Lettenmatt in Birmensdorf und die Siedlung Herzogenmühle in Zürich Schwamendingen aufgrund der grossen Ausnutzungspotentiale und weiterer bautechnischer und wirtschaftlicher Überlegungen geplant.

Die Wohnsiedlung Herzogenmühle erstreckt sich auf einem 16'244 m<sup>2</sup> grossen Areal zwischen den Strassen Heidwiesen, Kreuzwiesen, dem Glattstegweg im Westen und der Schürgi-Strasse im Osten. Im Westen des Areals sind öffentliche Einrichtungen wie eine Schule, ein Gesundheitszentrum für das Alter sowie das Freibad Auhof vorhanden. Im Übrigen ist die Siedlung von Wohnbaugebieten (teilweise ebenfalls Genossenschaften) umgeben.

Das Neubauprojekt wurde 2018 definitiv beschlossen. Der Baustart für die erste Etappe erfolgte im Winter 2020, der Bezug wurde im Jahr 2023 abgeschlossen. Dies war gleichzeitig der Baustart für die 2. Etappe, die gestaffelt ab April 2026 bezogen wird. Insgesamt entstehen 251 neue Wohnungen.

In Gehdistanz der Wohnsiedlung Herzogenmühle verkehren zwei Buslinien, die eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr und damit zum Schwamendinger Platz mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Zentrum Schwamendingens sichern. Im näheren Umkreis der Siedlung befindet sich die Primarschule Auhof mit Kindergarten und Tagesbetreuung sowie die Sekundarschule Herzogenmühle. Einem Wunsch der Stadt Zürich entsprechend bietet die 2. Etappe der Siedlung einen Kindergarten.



# Konzept und Zielsetzung

Aus dem Projektwettbewerb ging das Projekt «Coccodrillo» von Zimmermann Sutter Architekten, Zürich und freiraumarchitektur, Luzern als Sieger hervor. Anstelle der ehemals vorhandenen zehn Mehrfamilienhäuser schlugen sie vier strassenbegleitende, langgestreckte Baukörper vor, die attraktive Stadt- und Freiräume schaffen und somit dem Gartenstadtcharakter besser entsprechen als die vorher vorhandenen, schlecht nutzbaren Freiräume.

Die Neubauten werden von aussen als Zeilenbauten wahrgenommen. Nach innen weisen sie volumetrische Ausstülpungen auf und bilden damit nischenartige Kammern, die den dort vorhandenen Wohnungen vielfältige Ausblicke ermöglichen. Die sechsgeschossigen Gebäude werden durch drei- bis vierspännige Treppenhäuser erschlossen. Im Erdgeschoss der vier Kopfbauten sind jeweils zwei Treppenhäuser über eine spannungsvolle Raumfolge miteinander verbunden, daran angehängt befinden sich die gemeinschaftlichen Nutzungen wie Velo- und Kinderwagenräume, der Hauswartstützpunkt und zwei Gemeinschaftsräume.

Die Gestaltung der Aussenräume stammt von der freiraumarchitektur gmbh, Luzern. Entlang der Quartierstrassen sind gemeinschaftliche Aufenthaltsorte und Treffpunkte vor den Hauseingängen sowie private Aussenbereiche der Erdgeschosswohnungen vorhanden, während zwischen den Gebäuden ein zentraler, parkähnlicher Garten mit markanten Gehölzen und Baumgruppen durchzogen von unregelmässigen Wegen entsteht, der verschiedene Aufenthalts-, Spiel- und Ruheplätze bietet.

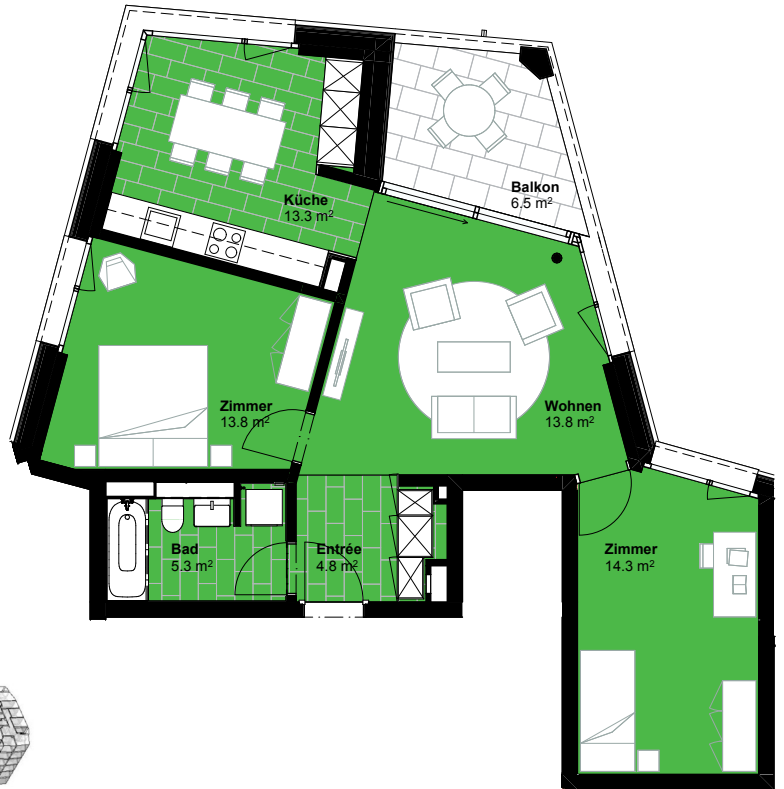
Der Milchbuck Baugenossenschaft war es wichtig, ein vielfältiges und flexibles Wohnungsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse in der Siedlung Herzogenmühle anbieten zu können. Der breite Wohnungsmix stellt 2- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen bereit und fördert damit eine gute soziale Durchmischung. Rund 100 Wohnungen sind so konzipiert, dass sie variabel nutzbar sind. Diese Grundrisse sind so ausgelegt, dass über eine doppelflügelige Tür ein Teil des Wohn-Essbereichs wahlweise als Schlafzimmer oder als Wohnraumerweiterung zum begrünten Hofraum genutzt werden kann. Bei den mittelgrossen 3,5-Zimmer-Wohnungen sind gezielt auch sehr kleine und damit kostengünstige Typen vorhanden. Dreiviertel der Wohnungen bieten 2 bis 3,5/4 Zimmer, rund 25 % sind grössere Familienwohnungen mit 4,5, 4,5/5 oder 5,5 Zimmern. Auch Wohngemeinschaften sind möglich. Ergänzt wird das Angebot durch elf zumietbare Einzelzimmer, zwei Gemeinschaftsräume und einen Kindergarten mit Betreuung. Im Rahmen der ersten Etappe wurden im Bereich Glatzstegweg spezielle altersgerechte Wohnungen erstellt, die an Menschen ab 60 vermietet sind. Die Siedlung ist autoarm: Es gibt nur 127 Tiefgaragenplätze, 92 davon mit Grundinstallation für E-Ladestationen.

Die Milchbuck Baugenossenschaft plant nachhaltig und betreibt ihre Siedlungen klimaverträglich. Die Energieversorgung für Warmwasser und Heizung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz der Stadt Zürich. Strom für die Wassererwärmung liefern ausserdem Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Auf den Einsatz besonders energieeffizienter Haushaltsgeräte wurde geachtet. Das Projekt erreicht die Energiewerte des Minergie-Standards.



© Zimmermann Sutter Architekten AG

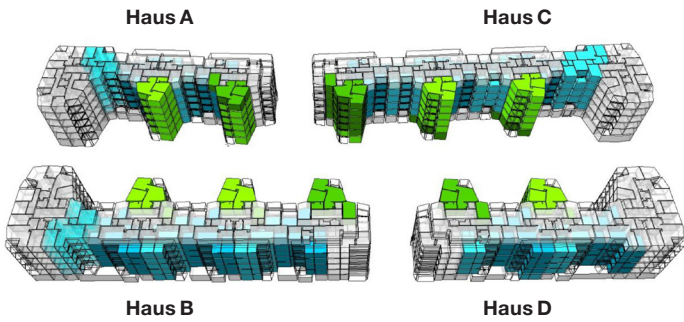
# Wohnungsgrundrisse



## Wohnungstyp «Kopfwohnung»

3,5-Zimmer-Wohnung,  
 Nettowohnfläche 70,4 m<sup>2</sup>, Balkon 6,5 m<sup>2</sup>,  
 CHF 1'416.- (zzgl. CHF 110.- NK)

Auch als 2,5-Zimmer-Wohnung vorhanden:  
 Total 32 Stück à 3,5 Zimmer und 28 Stück à 2,5 Zimmer

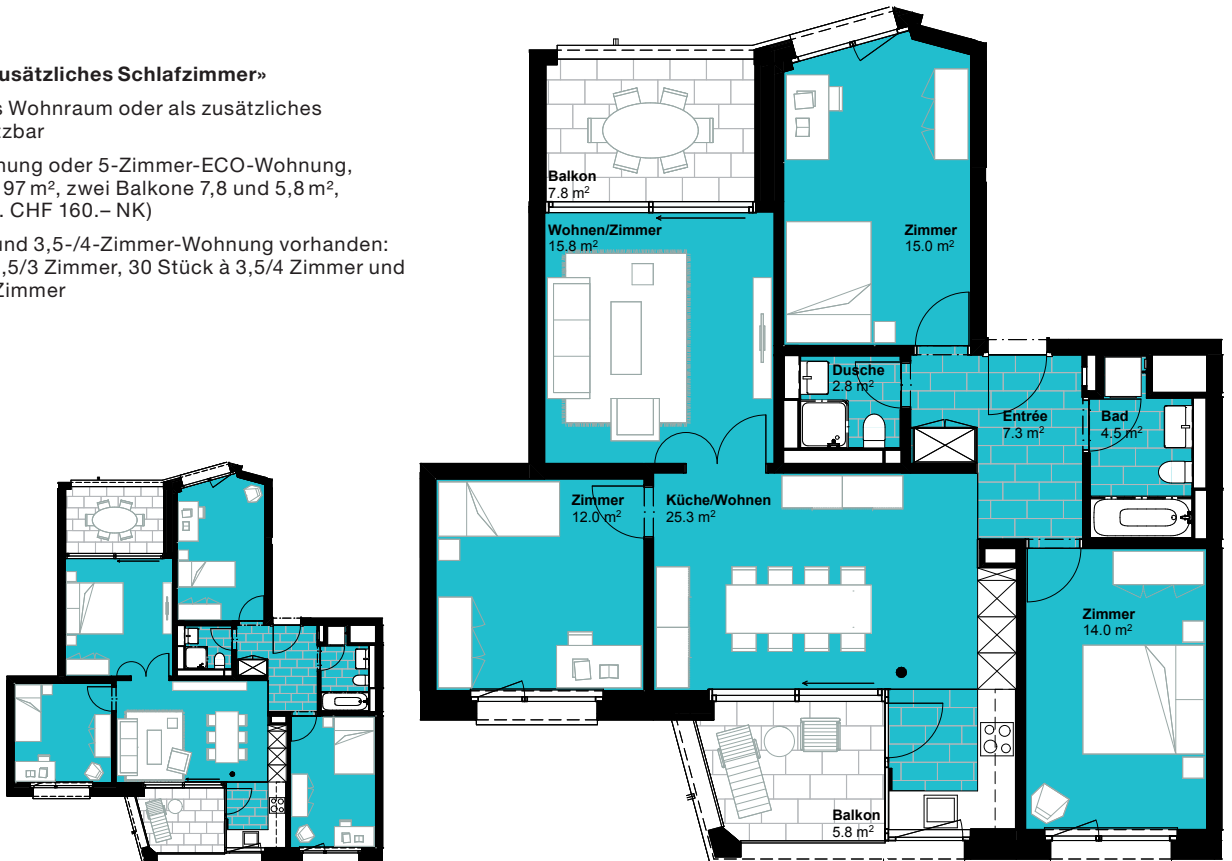


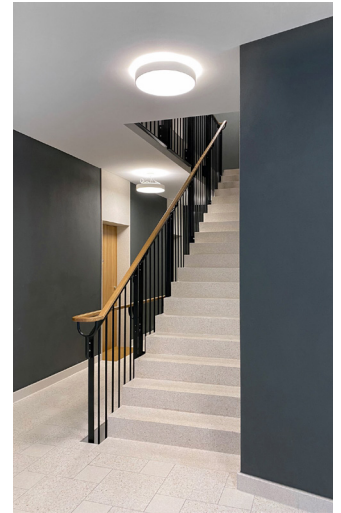
## Wohnungstyp «Zusätzliches Schlafzimmer»

Ein Zimmer ist als Wohnraum oder als zusätzliches  
 Schlafzimmer nutzbar

4,5-Zimmer-Wohnung oder 5-Zimmer-ECO-Wohnung,  
 Nettowohnfläche 97 m<sup>2</sup>, zwei Balkone 7,8 und 5,8 m<sup>2</sup>,  
 CHF 1'951.- (zzgl. CHF 160.- NK)

Auch als 2,5-/3- und 3,5-/4-Zimmer-Wohnung vorhanden:  
 Total 28 Stück à 2,5/3 Zimmer, 30 Stück à 3,5/4 Zimmer und  
 40 Stück à 4,5/5 Zimmer





© rogerfrei.com, Zimmermann Sutter Architekten

## Wohnungsspiegel 1. und 2. Etappe

### Monatliche Mieten\* mit NK in CHF

251 Wohnungen, 11 Separatzimmer, 2 Gemeinschaftsräume, 1 Kindergarten

\*Basis: Referenzzinssatz von 1,25 % und Deckungsgrad 100 %

Miete je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard

53	2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen	50–63 m <sup>2</sup>	1'128–1'218
28	2,5-/3-Zimmer-Wohnungen	71–74 m <sup>2</sup>	1'574–1'759
72	3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen	64–72 m <sup>2</sup>	1'327–1'577
36	3,5-/4-Zimmer-Wohnungen	86–87 m <sup>2</sup>	1'790–1'872
48	4,5-/5-Zimmer-Wohnungen	97–110 m <sup>2</sup>	2'014–2'528
14	5,5-Zimmer-Wohnungen	115–117 m <sup>2</sup>	2'428–2'722
11	zumietbare Einzelzimmer	23 m <sup>2</sup>	

(keine subventionierten Wohnungen)

2	Gemeinschaftsräume	191 m <sup>2</sup>
1	Kindergarten	187 m <sup>2</sup>

127 Tiefgaragenplätze  
davon 92 mit E-Mobility  
615 Veloabstellplätze

### Anteilkapital

2- bis 2,5-Zimmer-Wohnung	4'500
3- bis 3,5-Zimmer-Wohnung	5'500
4- bis 4,5-Zimmer-Wohnung	7'000
5,5-Zimmer-Wohnung	9'000

## Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude (inkl. KiGa)	83'621 m <sup>3</sup>
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	37'463 m <sup>2</sup>
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	28'486 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	20'234 m <sup>2</sup>

Baukosten BKP 1–5 Total (inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	110 Mio.**
Baukosten BKP 1–5 (ohne Parkierung)	101 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung) CHF/m <sup>2</sup> HNF	4'992
Benchmark HNF/GF gesamt	54 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	71 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m <sup>2</sup> /Jahr/Wohnen	231
Grundstück im Eigentum der Milchbuck	16'244 m <sup>2</sup>

\*\*inkl. Mwst.

## Projektorganisation

### Bauherrschaft

Milchbuck Baugenossenschaft

### Architektur

ARGE Zimmermann Sutter Architekten AG  
Atlant Baumanagement GmbH, Zürich

### Landschaftsarchitektur

freiraumarchitektur gmbh, Luzern

### Haustechnikplanung

3-Plan AG, Winterthur

## Impressum

**HERAUSGEBER:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich  
**BEARBEITUNG:** Susanna Strotzer, Dominik Bastianello (Wohnbaugenossenschaften Zürich), Thomas Moor (Milchbuck Baugenossenschaft)  
**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.