



© Renderisch

«Kolonie 1 und 3», Zürich Wiedikon

Die **Baugenossenschaft Wiedikon (BGW)** wurde 1921 gegründet und zählt heute rund 150 Wohnungen. Diese verteilen sich auf drei Siedlungen bzw. Kolonien in Zürich Wiedikon. Die grössere Kolonie 2 befindet sich zwischen der Schmiede Wiedikon und dem Manesseplatz in einiger Entfernung zu den anderen beiden Kolonien. Kolonie 1 und 3 liegen im Sihlfeld-Quartier direkt neben dem Ämtler-Schulhaus und dem Friedhof Sihlfeld. Kolonie 1 mit 31 Wohnungen und Baujahr 1923 wurde im Jahr 1971 durch einen Neubau (Kolonie 3) mit 23 Wohnungen ergänzt. Die Kolonien 1 und 3 bilden mit weiteren, nicht der BGW gehörenden Gebäuden einen Blockrand zwischen Saum-, Goldbrunnen- und Bertastrasse.

Eine im Jahr 2013 in Auftrag gegebene Zustandsanalyse für die Kolonien 1 und 3 empfahl, die neueste Kolonie 3 durch einen Neubau zu ersetzen, dies u.a. begründet durch energetische Mängel und die ungünstigere Bauart. Für die ältere Kolonie 1 wurden umfangreiche Sanierungsmassnahmen und eine Auf-

stockung vorgesehen. Daneben stand die Aufwertung des Gesamt-Ensembles im Vordergrund. Die Generalversammlung stimmte diesem Vorgehen samt Kreditantrag im Jahr 2019 zu.

Im Juli 2021 startete der Rückbau der Kolonie 3, im September 2021 erfolgte der Baubeginn für die etappenweise Sanierung sowie Aufstockung der Kolonie 1, die im unbewohnten Zustand durchgeführt wird. Den jeweils betroffenen Mietenden in den vier Sanierungsetappen werden für die Dauer der Bauarbeiten (ca. 6 Monate) Übergangswohnungen zur Verfügung gestellt.

Der Bezug der ersten Sanierungsetappe war bereits im Januar 2022 möglich, die vierte und letzte Sanierungsetappe soll im Juli 2023 bezogen sein. Zeitgleich ist auch der Ersatzneubau bezugsbereit.

27. JANUAR 2023

 **BAU
GENOSSEN
SCHAFT
WIEDIKON**

Konzept und Zielsetzung

Im Jahr 2018 führte die BGW einen Projektwettbewerb auf Einladung mit fünf Teams für die beschlossenen Baumassnahmen durch. Aus diesem ging das Projekt «Gartenrotschwanz» des Architekturbüros Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich als Sieger hervor. Ausschlaggebend war, dass sich der vorgeschlagene Ersatzneubau im Gegensatz zum Bestand passgenau allseitig in den vorgefundenen Blockrand einfügt. Ein leichter Splitlevelversatz dient dazu, die unterschiedlichen Höhenlagen zwischen Saum- und Goldbrunnenstrasse aufzunehmen. Das zentrale Element ist das hofseitige, gemeinschaftliche Treppenhaus, über das je vier Wohnungen pro Geschoss erschlossen sind. An den Ecken des Blockrandes sind Familienwohnungen vorhanden, die von einer dreiseitigen Aussicht profitieren. Dazwischen befinden sich je zwei altersgerechte Kleinwohnungen. Der Neubau und die vorgeschlagenen Aufstockungen der angrenzenden Gebäude der Kolonie 1 sind mit ortstypischen Mansardwalmdächern ausgestattet und fügen sich zu einem einheitlichen Blockrand zusammen.

Für die Gestaltung der Aussenräume zeichnet die Albiez de Tomasi GmbH, Zürich verantwortlich. Der Innenhof wurde durch die Führung der Erschliessung, die verbesserte Zugänglichkeit des Hofes und die Anordnung des Gemeinschaftsraumes aufgelockert. Im Innenhof können sich nach Abschluss der Bauarbeiten attraktive Spiel-, Ruhe- und Begegnungsmöglichkeiten entwickeln.

Mit den Baumassnahmen in der Kolonie 1 und 3 hat die BGW eine Ergänzung des Wohnungsangebotes mit altersgerechten Kleinwohnungen und zeitgemässen Familienwohnungen ange-

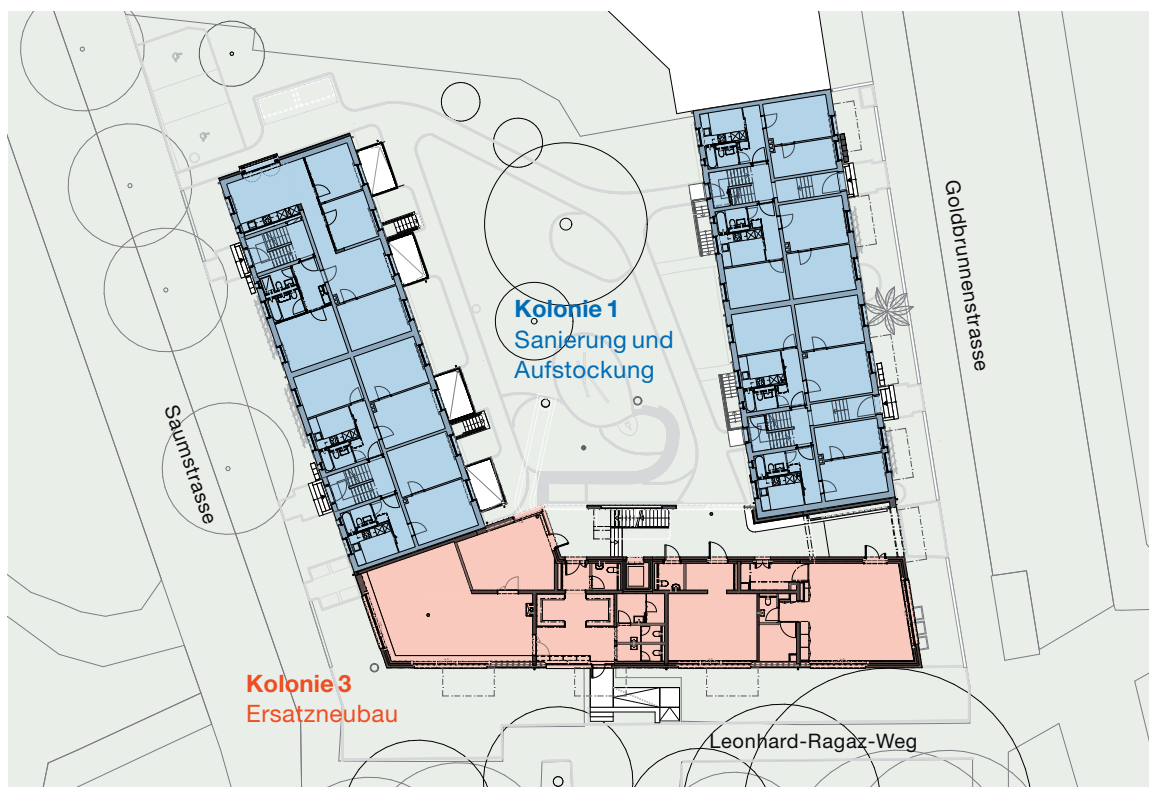
strebt. Das Bauprojekt wurde etappiert, um es möglichst sozialverträglich umsetzen zu können.

Neben den Sanierungsmassnahmen wurden in der Kolonie 1 Estrichflächen ausgebaut und eine Aufstockung realisiert, so dass hier 16 % mehr Hauptnutzflächen vorhanden sind. Durch den Neubau entstehen in der Kolonie 3 zudem insgesamt 65 % mehr Hauptnutzflächen und es können zusätzliche Nutzungen angeboten werden, die einen Mehrwert für die ganze Siedlung generieren. Ein grosszügiger, gedeckter Durchgang zum Innenhof erschliesst den neuen Gemeinschaftsraum und auch der im Erdgeschoss angesiedelte Kindergarten der Stadt Zürich weist einen direkten Ausgang auf den Hof auf.

Der neue Wohnungsmix in beiden Kolonien setzt sich neu aus 2- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen zusammen. 2-Zimmer-Wohnungen sind mit 40 % am häufigsten vertreten. Mit einem Anteil von je rund 25 % sind 3-Zimmer- und 4 bis 4.5-Zimmer-Wohnungen vorhanden. Grössere Familien-Wohnungen mit 5 oder 5.5 Zimmern machen 10 % aus.

Die Siedlung bietet nur drei Abstellplätze für Autos. Die BG Wiedikon konnte die erforderlichen Pflichtparkplätze in der Tiefgarage einer benachbarten Genossenschaft mieten. Der Neubau stellt 80 Velostellplätze bereit. Zusätzlich gibt es Veloständer im Innenhof und vor den Hauseingängen.

Die Kolonien 1 und 3 werden durch eine gemeinsame Holzpellet-Heizungsanlage mit Warmwasser und Wärme versorgt. Auf den Dächern sind -wo möglich- Photovoltaikanlagen installiert.

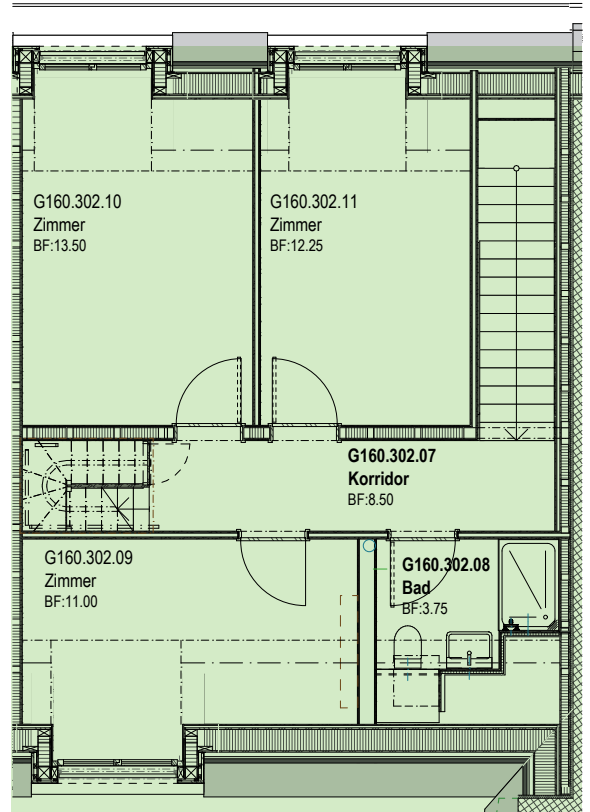
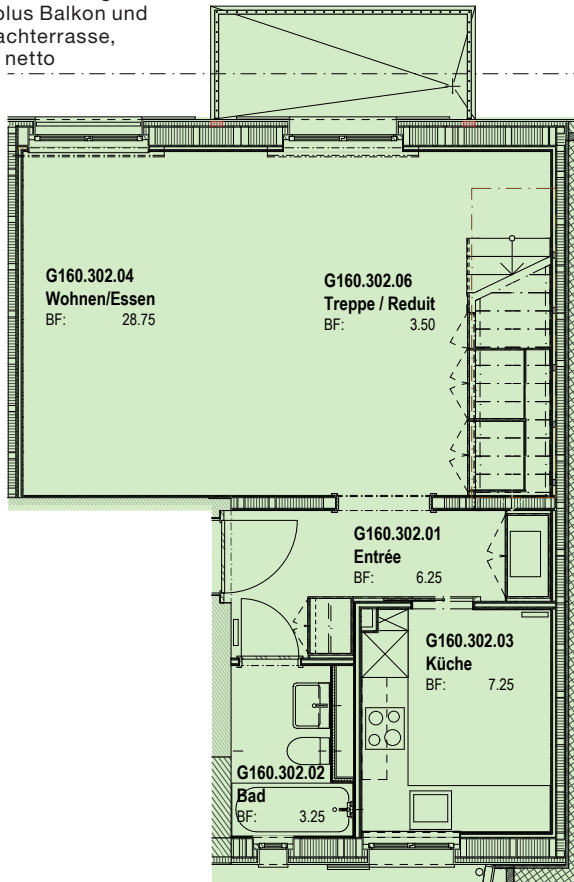


© Zimmermann Sutter Architekten AG

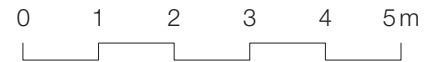
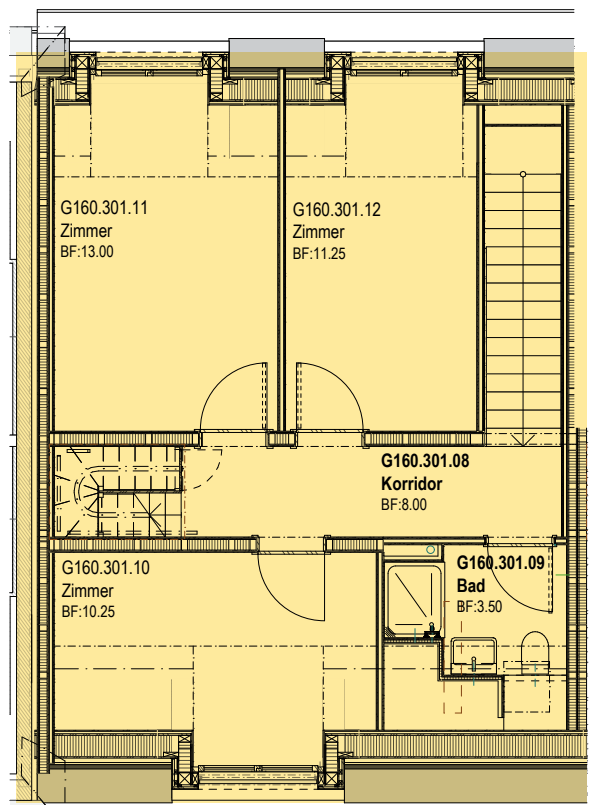
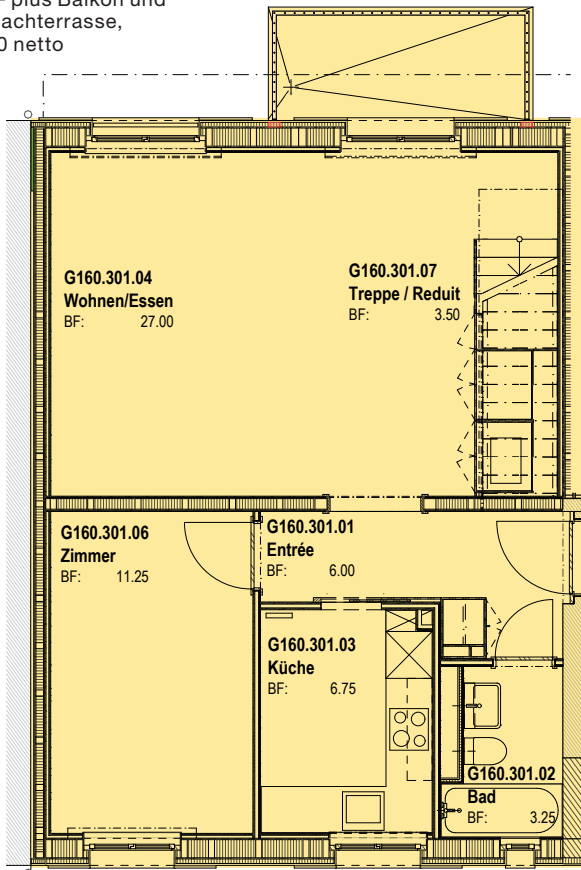
Wohnungsgrundrisse

Aufstockung Goldbrunnenstrasse 160

4.5-Zimmer-Wohnung
mit 98 m² plus Balkon und
privater Dachterrasse,
CHF 1'570 netto



5.5-Zimmer-Wohnung
mit 104 m² plus Balkon und
privater Dachterrasse,
CHF 1'690 netto





© Roger Frei

Wohnungsspiegel

Monatliche Mieten mit NK in CHF

48 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Kindergarten

Miete je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard

Kolonie 1 / Altbau

13 2-Zimmer-Wohnung	39–62 m ²	834–1'148.–
12 3-Zimmer-Wohnungen	57–71 m ²	1'082–1'281.–
2 4–4.5 Zimmer-Wohnungen	85–96 m ²	1'458–2'010.–
5 5–5.5 Zimmer-Wohnungen	98–109 m ²	1'711–2'165.–

Kolonie 3 / Neubau

8 2.5-Zimmer-Wohnung	50–55 m ²	1'320–1'462.–*
8 4.5-Zimmer-Wohnungen	100–108 m ²	2'267–2'402.–*

(keine subventionierten Wohnungen)

*provisorische Angaben

Gemeinschaftsraum	71 m ²
Kindergarten	147 m ²

3 Autoabstellplätze	80.–
1 Motorradplatz	40.–

Anteilkapital

Pro Zimmer	1'000.–
Pro halbes Zimmer	500.–

Gebäudekennzahlen

Kolonie 1 / Altbau

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	8'703 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	3'440 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416) Wohnen	2'088 m ²

Baukosten BKP 1–5 Total	7.33 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m ² HNF 3'580.–
Benchmark HNF/GF	59 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	192.–

Kolonie 3 / Neubau

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	7'111 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	2'178 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	1'452 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416) Wohnen	1'176 m ²
Fläche Nicht-Wohnen (HNF)	276 m ²

Baukosten BKP 1–5 Total	8.51 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m ² HNF 5'861.–
Benchmark HNF/GF	67 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	258.–

Grundstück im Eigentum der BGW	2'009 m ²
--------------------------------	----------------------

Projektorganisation

Bauherrschaft Baugenossenschaft Wiedikon Zürich

Architektur Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur Albiez de Tomasi GmbH, Zürich

Baumanagement Meier + Steinauer Partner AG, Zürich

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich
BEARBEITUNG: Susanna Strotzer und Dominik Bastianello (*Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Andy Kammermann (BGW)
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.