



© Annett Landsmann, al fotografie

Ersatzneubau «Birch Seebach» Zürich

Die **Baugenossenschaft Linth-Escher (BGLE)** wurde 1937 gegründet und verwaltet heute mehr als 500 Wohnungen an vier Standorten in der Stadt Zürich (Leimbach, Oerlikon, Höngg und Seebach). Mit dem Ersatz einer ihrer 1949 erbauten Stammsiedlungen realisiert sie derzeit das grösste Bauvorhaben in ihrer Geschichte.

Die Siedlung «Birch Seebach» befindet sich direkt am Ende der Birchstrasse westlich von der nach Rümlang führenden Glattalstrasse fast am Stadtrand in einem reinen Wohnquartier. Unmittelbar angrenzend, befindet sich eine ebenfalls im Bau befindliche Siedlung der Baugenossenschaft Glattal (BGZ).

Die erste Etappe kommt südlich der Birchstrasse zu liegen, die zweite Etappe ist auf der gegenüberliegenden Nordseite geplant. Die Ausgestaltung der Birchstrasse und die Verkehrsführung sind Gegenstand eines (erneuten) städtischen Mitwirkungsverfahrens. Dies ist insofern delikat, weil die Art der künftigen Verkehrsführung auf das gesamte Quartier Einfluss haben wird.

Auf Grundlage der Immobilienstrategie 2015-2030 liess die BGLE eine Machbarkeitsstudie für die Siedlung Birch-/Glattalstrasse erarbeiten. Die Generalversammlung stimmte der Realisierung des Projektes, das aus dem folgenden Architekturwettbewerb hervorging, im Jahr 2018 zu.

Die beiden Etappen umfassen 291 Wohnungen und gegen 1000m² Gewerbeflächen. Baubeginn für die erste Etappe war im Herbst 2021, die Erstvermietung wurde im März 2024 abgeschlossen, der Bezug erfolgt Mitte 2024. Unmittelbar danach folgen der Abbruch der Altbauten und der Baubeginn für die 2. Etappe «Nord», welche 2026 in Betrieb genommen werden soll.

Die Bushaltestelle Birch-/Glattalstrasse befindet sich unmittelbar bei der Siedlung und die Autobahnauffahrt ist in wenigen Minuten zu erreichen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in Seebach oder Oerlikon gut erreichbar. Schulhäuser (Primarschule Buchwiesen und Kolbenacker, Oberstufe Buhnrain) sind im Quartier vorhanden.

7. JUNI 2024

Konzept und Zielsetzung

Als Sieger aus dem Architekturwettbewerb ging das Projekt «Tommy und Annika» der Arbeitsgemeinschaft Enzmann Fischer Architekten, Zürich und Skala Landschaft Stadt Raum GmbH, Zürich aus zehn eingereichten Projekten hervor. Ausschlaggebend war die besonders gute städtebauliche Anordnung der bis zu sieben Stockwerke hohen Gebäude und die neu geschaffenen grossen zusammenhängenden Aussenräume nebst öffentlichem Quartierplatz. Das Wohnungsangebot wird mit der Umsetzung beider Etappen mehr als verdoppelt.

Nebst der Konzentration der Baumasse in zwei grossen Baukörpern beidseits der Birchstrasse überzeugten die vorgeschlagenen Wohnungsgrundrisse und das Raumprogramm. 45 verschiedene Wohnungsgrundrisse von kompakt bis grosszügig, mit 1.5 bis 5.5 Zimmern und in drei Ausstattungsvarianten (klassisch – flex – urban) tragen den unterschiedlichen Prioritäten und Bedürfnissen in Bezug auf Kosten, Funktionalität und Ästhetik Rechnung. Dies führte zu einer mit über 35 Nationalitäten bunt gemischten Bewohnerschaft.

Grosszügige und vielfältig gestaltete Aussenräume rund um die beiden Baukörper bieten Platz für Begegnung, Spiel und Rückzug für die Bewohnenden und an der Birchstrasse entsteht ein eigentlicher Quartierplatz. In den Erdgeschossen beidseits der Birchstrasse sollen Dienstleister oder Läden mit einem klaren Quartierbezug wie z.B. Coiffeur, Gesundheitspraxis, Blumenladen oder Kleinverkauf zur Belebung der Siedlung beitragen. Sehr erwünscht wäre ein Café.

«Birch Seebach» bietet ein breites Wohnungsangebot für Familien sowie andere Haushaltsformen mit und ohne Kinder aus allen Alters- und Einkommensgruppen. Je 30 % der Wohnungen entfallen auf Kleinwohnungen mit 1.5 bis 2.5 Zimmern sowie mittelgrosse Wohnungen mit 3.5 Zimmern, der Anteil der 4.5-Zimmer-Wohnungen liegt bei 34 %, während die 5.5-Zimmer-Wohnungen nur noch gut 6 % ausmachen. Wie der Abschluss der Erstvermietung für die erste Etappe zeigt, entspricht dieser Mix insgesamt der Nachfrage. Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit dem Lift erschlossen. Ergänzt wird das Wohnraumangebot beider Etappen durch Gewerberäume, Ateliers, einen Kindergarten und eine KITA, vier Gemeinschaftsräume, acht Gästezimmer sowie Lager- und Hobbyräume.

In den beiden Tiefgaragen befinden sich Parkplätze für 160 Autos, 25 Motorräder sowie gegen 550 Velos. Auf allen Parkplätzen können Ladestationen für E-Fahrzeuge eingerichtet werden.

Die Siedlung wird nach Minergie-P-Eco zertifiziert. Sie ist an das Fernwärmenetz der Stadt Zürich angeschlossen und der Strom stammt zu einem guten Teil von der Photovoltaikanlage auf dem Dach und wird im Rahmen eines ZEV (Zusammenschluss für den Eigenverbrauch) soweit als möglich vor Ort verbraucht.

Sämtliche Wohnungen inkl. Gewerbe- und Atelierflächen sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet (Bauweise nach Minergie-P).



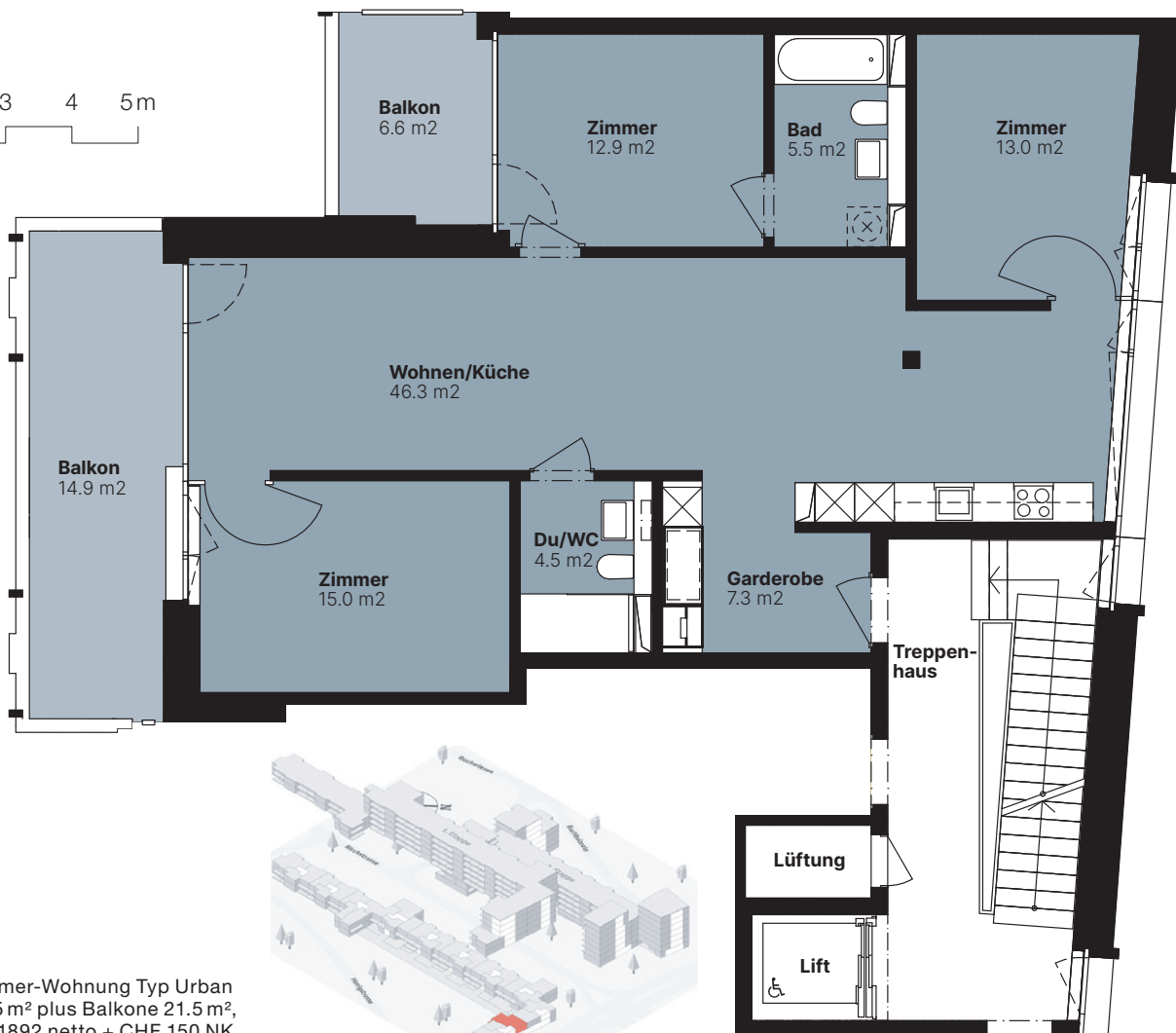
© Enzmann Fischer / Skala Landschaft Stadt Raum GmbH

Wohnungsgrundrisse



2.5-Zimmer-Wohnung Typ Flex
mit 50.2 m² plus Balkon 10.1 m²,
CHF 909 netto + CHF 85 NK

0 1 2 3 4 5m



4.5-Zimmer-Wohnung Typ Urban
mit 104.5 m² plus Balkone 21.5 m²,
CHF 1892 netto + CHF 150 NK



© maaars architektur Visualisierungen

Wohnungsspiegel

1. Etappe «Süd» | Monatliche Mieten ohne NK in CHF

170 Wohnungen

Miete je nach Grösse und Lage

2 1.5-Zimmer-Wohnungen	38–40 m ²	673–723.–
44 2.5-Zimmer-Wohnungen	43–59.5 m ²	744–1'093.–
60 3.5-Zimmer-Wohnungen	75–98 m ²	1'384–1'710.–
46 4.5-Zimmer-Wohnungen	94–114 m ²	1'768–2'149.–
18 5.5-Zimmer-Wohnungen	114–128 m ²	2'191–2'494.–
4 Gästezimmer	à 20 m ²	

Keine subventionierten Wohnungen

3 Gemeinschaftsräume	à 30/57/610 m ²	
Ateliers	18 m ²	
93 Tiefgaragenparkplätze		175.–
mit E-Ladestation (alle Plätze nachrüstbar)		205.–
8 Motorradabstellplätze		45.–
378 Veloabstellplätze im UG (vermietet)		10.–
weitere Abstellplätze im Freien		

Anteilkapital

1.5-Zimmer-Wohnung	9'000.–
2.5-Zimmer-Wohnung	9'000.–
3.5-Zimmer-Wohnung	13'000.–
4.5-Zimmer-Wohnung	16'000.–
5.5-Zimmer-Wohnung	19'000.–

Gebäudekennzahlen

1. Etappe «Süd»

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	90'430 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	28'732 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	20'514 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	14'845 m ²
Fläche Wohnen (HNF)	14'104 m ²
Fläche Gewerbe	563 m ²
Fläche Gemeinschaft (HNF)	178 m ²
Baukosten BKP 1–5 Total	70.0 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Baukosten BKP 1–5 (ohne Parkierung)	k. A.
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	k. A.
Benchmark HNF/GF gesamt	52 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	72 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	227.–
Grundstück der BGLE	11'554 m ²

Projektorganisation

Bauherrschaft

Baugenossenschaft Linth Escher, Zürich

Bauherrenvertretung

Naef & Partner Immobilien AG, Zürich

Architektur / Gesamtleitung

Enzmann Fischer Partner AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Skala Landschaft Stadt Raum GmbH, Zürich

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich

BEARBEITUNG: Susanna Strotzer (Wohnbaugenossenschaften Zürich), Christian Portmann (BGLE)

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.