



# Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach

## Zürich Unterstrass

Die Gründung der **Stiftung Einfach Wohnen (SEW)** wurde im Jahr 2013 per Volksabstimmung beschlossen. Die vierte Wohnbaustiftung der Stadt Zürich verwaltet zehn Jahre später bereits über 150 Wohnungen in zehn Siedlungen (Wiedikon, Witikon, Affoltern, Schwamendingen, Altstetten, Oerlikon und Wollishofen). Als Stiftungszweck ist u. a. die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen, definiert.

Nördlich des Bucheggplatzes westlich der Hofwiesenstrasse befindet sich das Guggach-Areal. Hier entstehen seit 2011 grosse Wohnquartiere (genossenschaftliche Wohnungen von der Baugenossenschaft der Strassenbahner, Guggach I mit Eigentumswohnungen und Guggach II mit Mietwohnungen). Der letzte grosse, unbebaute Bereich Guggach III zwischen der Hofwiesen-, Wehntaler-, Nordheim- und Käferholzstrasse befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich. Die nördlichen Flächen dieser Landreserve werden als Kleingartenkolonie genutzt. Der südliche Bereich stand der SBB bis 2015 als Installationsplatz im Rahmen der Durchmesserlinie zur Verfügung, anschliessend fand die Zwischennutzung «Quartiergarten Guggacker» statt.

Die Stadt Zürich und die SEW haben die Entwicklung des Areals gemeinsam geplant. Es wurde ein gemeinsamer Wettbewerb mit Schule und Park ausgeschrieben und durch das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich durchgeführt. Das Gesamtprojekt leistet

einen Beitrag zu wichtigen Anliegen der Stadt Zürich in Bezug auf preisgünstigen Wohnraum, Quartiersversorgung, (Schul-)Infrastruktur und Freiraumangebot. Der SEW wurde ein rund 8500 m<sup>2</sup> grosser Bereich des Areals entlang der Hofwiesenstrasse für die Erstellung von gemeinnützigen Wohnungen, Gewerbeflächen und einem Kindergarten im Baurecht abgegeben. Daran angrenzend realisiert die Stadt Zürich eine Schulanlage mit Doppelturnhalle sowie einen 5000 m<sup>2</sup> grossen Quartierpark. Die Nutzungskombination wird einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung des Quartiers darstellen, bei der Planung wurden entsprechende Anliegen berücksichtigt.

Baubeginn für die Projekte war im Jahr 2021. Die Schule und der Quartierpark werden nach den Sommerferien 2024 in Betrieb genommen. Die 111 neu entstandenen Wohnungen der SEW sollen im September 2024 in zwei Etappen bezogen werden.

Die Siedlung ist dank der Haltestelle Brunnenhof (Bus- und Tram) direkt an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Somit sind auch die Infrastruktureinrichtungen im Zentrum oder in Zürich Oerlikon gut erreichbar. Kindergarten und Schulhaus (12 Primarklassen im Tagesschulbetrieb) sowie Einkaufsmöglichkeiten werden auf dem Areal selbst bereitgestellt.

**30. AUGUST 2024**

einfach  
**wohnen**

# Konzept und Zielsetzung

Für das Gesamtprojekt wurde 2017 ein Wettbewerb durchgeführt, bei dem das Projekt «WANINC» von der Arbeitsgemeinschaft Donet Schäfer Architekten und Tanja Reimer aus Zürich mit Weyell Zipse Architekten aus Basel und Atelier Loidl Landschaftsarchitekten aus Berlin überzeugte. Neben der Schule mit Doppelturnhalle an der Wehntalerstrasse und dem Quartierpark im hinteren Bereich entwarfen sie zwei schlanke, achtgeschossige Zeilenbauten mit Gewerbesockel im Erdgeschoss. Das Gebäudepaar ist zur Hofwiesenstrasse hin so positioniert, dass an der Haltestelle Brunnenhof ein baumbestandener, chaussierter Platz als öffentlicher Begegnungsort mit Läden und Gastronomie entsteht. Die Gewerberäume werden zur Hofwiesenstrasse hin erschlossen.

Die prägnante Setzung der Gebäude erzeugt öffentliche und nachbarschaftliche Aufenthaltsräume. Die versetzte Bauweise mit Überlappung schützt die Zwischenräume und die Wohnungen vor Strassenlärm und bietet gleichzeitig eine Durchlässigkeit zum dahinterliegenden Quartierpark. Zwischen beiden Gebäuden entsteht eine Gasse, von der aus alle Wohnungen erschlossen werden. In den Erdgeschossen sind hier auch Ateliers und ein Gemeinschaftsraum vorhanden. Informelle Begegnungen und damit eine unverbindliche Nachbarschaft sollen ermöglicht werden.

Die Wohnungen sind zweiseitig sowohl zur Park- wie auch zur Strassenseite orientiert, so dass sie bestmöglich von Licht, Ausblick und Ruhe profitieren. Sie sind einfach geschnitten und möglichst kompakt organisiert, dabei aber vielfältig nutzbar. Schlaf- und Balkone sind parkseitig angeordnet. 76 Kleinwohnungen (Studio, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen) konzentrieren sich im nördlichen Gebäude. Die Erschliessung erfolgt über einen Laubengang, der mit kräftigen Natursteinsäulen und Terracotta-Podesten als Stadttloggia verstanden wird und nach Südosten ausgerichtet auch zum Verweilen einlädt. Die grösseren Wohnungen werden im südlichen Gebäude gebündelt. Im ersten Geschoss befinden sich 5 Grosswohnungen (6,5-, 7,5- und 10,5-Zimmer-Wohnungen), darüber zusätzlich 27 Familienwohnungen. Weitere Grosswohnungen gibt es im 7. OG und im Dachgeschoss (Maisonetten). Als

Zweispänner organisiert werden sie über aussenliegende Terrassen, Lifte und Treppen erschlossen.

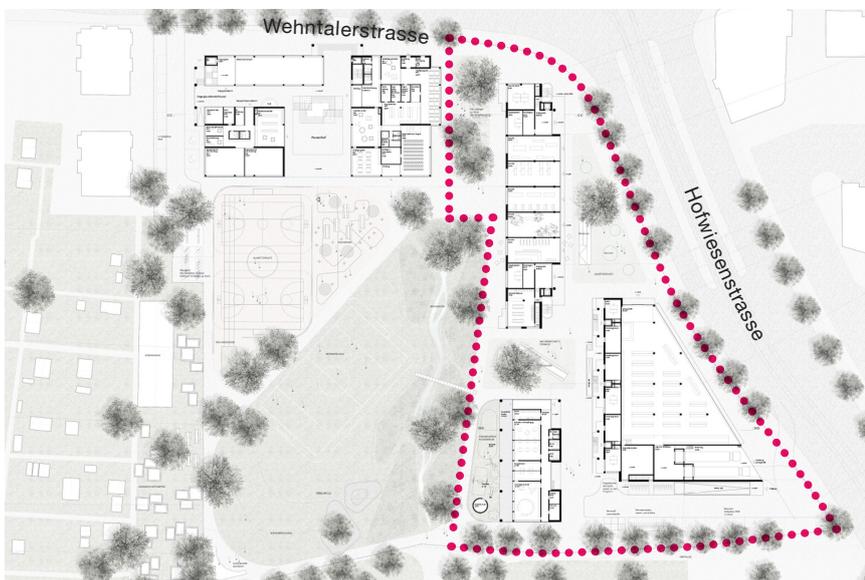
Beide Wohngebäude bilden ein Ensemble mit dem eingeschossigen Kindergarten, der als separater Bau am Übergang zum Quartierpark angesiedelt ist. Zum Gemeinschaftsraum hin ergibt sich ein baumbestander Quartiersplatz.

Die Siedlung umfasst diverse Wohnungsgrössen von 1- bis 10,5-Zimmer-Wohnungen. Dabei stellen fast 70% der Wohnungen 1 bis 3-Zimmer-Wohnungen dar. Die Wohnungsflächen sind im Hinblick auf das Klimaziel Netto-Null reduziert. Ergänzt wird das Wohnraumangebot durch drei Ateliers, fünf zumietbare Zimmer, ein Gästezimmer, einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss und eine Gemeinschaftsküche mit Terrasse im obersten Geschoss.

In den Erdgeschossen sind fünf kleinere Gewerberäume vorhanden, in die sich eine Coiffeuse, ein Veloreparaturgeschäft, ein Bewegungsstudio, ein Kinderladen und ein Gastrolokal eingemietet haben. In dem südlichen Gebäude wird ein Grossverteiler für die Quartiersversorgung einziehen.

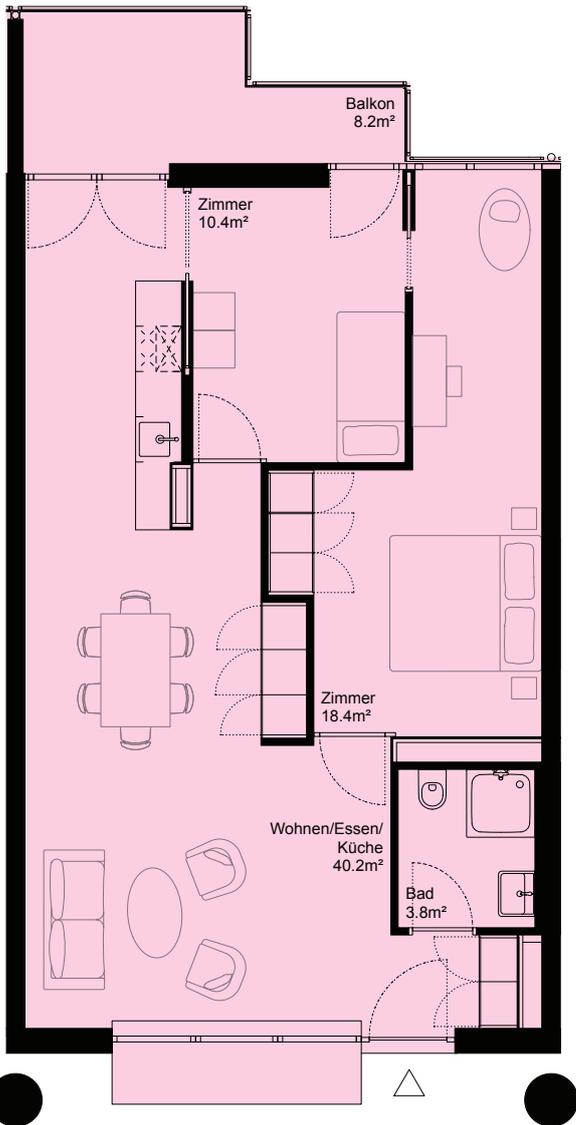
Die Siedlung Guggach ist dank Mobilitätskonzept autofrei. Mietende dürfen kein Auto besitzen. Es sind lediglich Besucher- und IV-Parkplätze vorhanden. Auf dem Areal gibt es insgesamt 320 Veloabstellplätze, 200 davon in der Velogarage.

Die gesamte Überbauung unterliegt dem Nachhaltigkeitsverständnis und wurde nach den Kriterien von SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) erstellt. Die Gebäude werden durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der ERZ Zürich mit Wärme versorgt. Zusätzlich profitieren die Wohnungsbauten von der Abwärme des Grossverteilers auf dem Areal, welche direkt zur Vorwärmung des Trinkwarmwassers verwendet wird. Den Großteil des Stroms für die Mietenden und den Allgemiestrom liefern Photovoltaikanlagen, die in die Fassadengestaltung integriert sind oder sich auf den Dächern befinden.

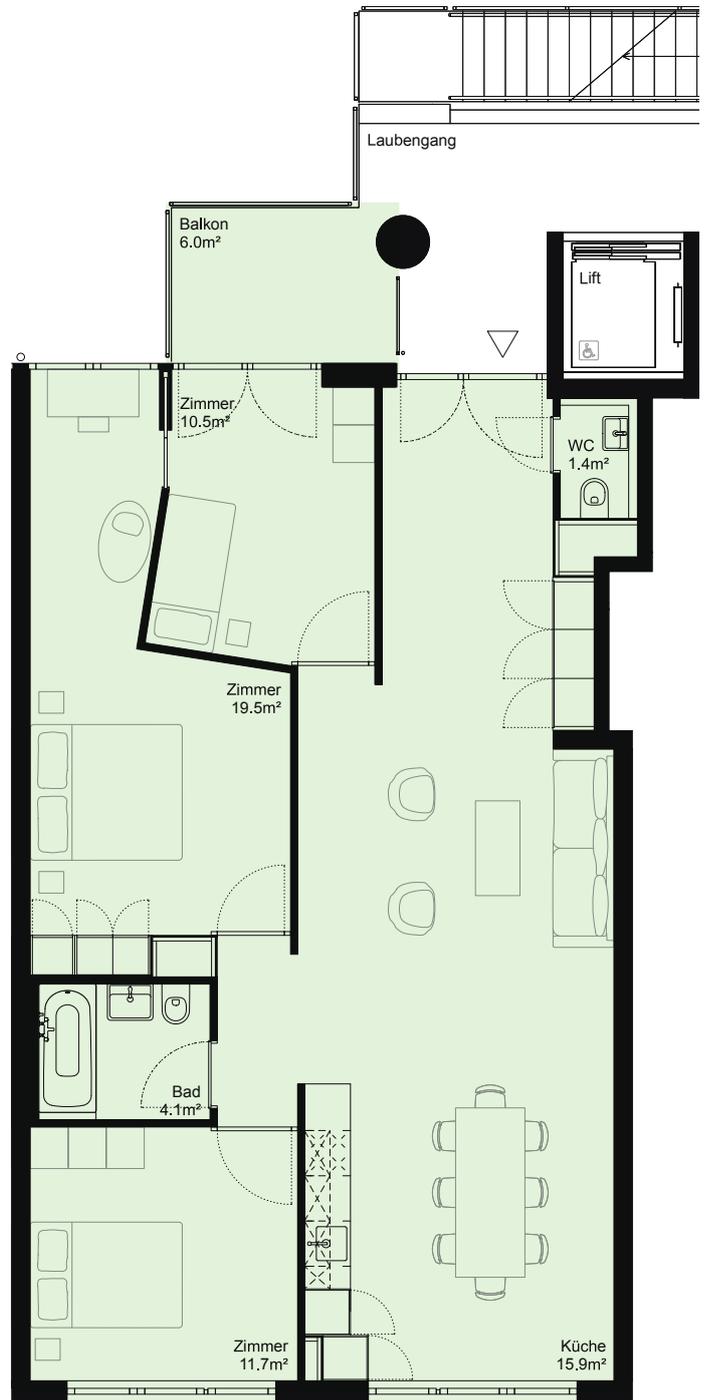
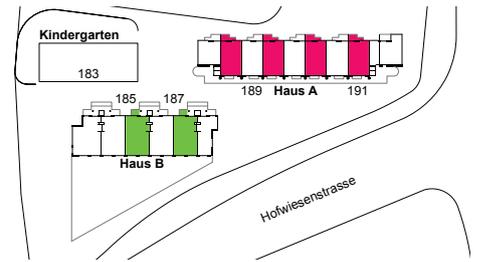


# Wohnungsgrundrisse

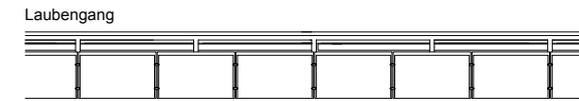
(durchschnittliche Mietzinsen inkl. Nebenkosten)



3-Zimmer-Wohnung in Haus A mit 73 m<sup>2</sup> und Balkon 8 m<sup>2</sup>, CHF 1'460.- (freitragend), CHF 1'200.- (subventioniert)



4.5-Zimmer-Wohnung in Haus B mit 97 m<sup>2</sup> und Balkon 6 m<sup>2</sup>, CHF 1'980.- (freitragend), CHF 1'650.- (subventioniert)





© Donet Schäfer Reimer Architekten GmbH

## Wohnungsspiegel

### Monatliche Mieten ohne NK in CHF

111 Wohnungen (36 subventionierte Wohnungen)

### Ø Miete\* je nach Grösse und Lage

14 1.0-Zimmer-Wohnungen	35 m <sup>2</sup>	655.–
13 2.0-Zimmer-Wohnungen	50 m <sup>2</sup>	960* – 1'020.–
7 2.5-Zimmer-Wohnungen	62 m <sup>2</sup>	1'020* – 1'260.–
42 3.0-Zimmer-Wohnungen	72 m <sup>2</sup>	1'180* – 1'435.–
20 4.5-Zimmer-Wohnungen	97 m <sup>2</sup>	1'620* – 1'960.–
7 5.5-Zimmer-Wohnungen	110 – 124 m <sup>2</sup>	1'850* – 2'350.–
4 6.5-Zimmer-Wohnungen	137 – 158 m <sup>2</sup>	2'590 – 2'810.–
3 7.5-Zimmer-Wohnungen	160 – 169 m <sup>2</sup>	3'000 – 3'500.–
1 10.5-Zimmer-Wohnungen	237 m <sup>2</sup>	4'560.–

\* subventionierte Wohnungen

Gemeinschaftsraum	55 m <sup>2</sup>	
Gemeinschaftsküche mit Dachterrasse	25 m <sup>2</sup> (70 m <sup>2</sup> )	
5 Gewerberäume	26 – 185 m <sup>2</sup> , Total 510 m <sup>2</sup>	Ø ab 200.–/m <sup>2</sup> /Jahr
5 zumietbare Zimmer	21 m <sup>2</sup>	390.–

200 Velo Stellplätze in Velogarage	10.–
120 Velo Stellplätze aussen	

### Mietzinsdepot

Es wird ein Mietzinsdepot in der Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten erhoben.

## Impressum

**HERAUSGEBER:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich  
**BEARBEITUNG:** Susanna Strotzer und Lucienne Köpfler (Wohnbaugenossenschaften Zürich), Mira Porstmann (SEW Zürich)  
**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.

## Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	54'145 m <sup>3</sup>
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	15'506 m <sup>2</sup>
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	13'038 m <sup>2</sup>

Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	10'544 m <sup>2</sup>
Fläche Wohnen (HNF) exkl. Keller	8'700 m <sup>2</sup>
Fläche Gemeinschaft (HNF) inkl. Ateliers/Lager	280 m <sup>2</sup>
Fläche Gewerbe (HNF) inkl. Lager/Anlieferung	1'871 m <sup>2</sup>
Fläche Kindergarten (HNF)	390 m <sup>2</sup>

Baukosten BKP 1–5 Total	49.5 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten: Stand KV und KV Erhöhung, ± 10 %, exkl. Mieterausbauten Gewerbe und KIGA, exkl. Photovoltaikanlage, vorbehaltlich Bauabrechnung WBF)	

Kostenkennwert BKP 1–5	m <sup>2</sup> HNF 4'695.–
Benchmark HNF/GF gesamt	68 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	81 %

Durchschnittl. Mietertrag pro m <sup>2</sup> /Jahr/Wohnen freitragend	216.–
Durchschnittl. Mietertrag pro m <sup>2</sup> /Jahr/Wohnen subvent.	178.–

Grundstück im Baurecht von der Stadt Zürich	8'561 m <sup>2</sup>
---	----------------------

## Projektorganisation

### Bauherrschaft

Stiftung Einfach Wohnen, Zürich

### Bauherrenvertretung

Thiesen & Wolf, Zürich

### Architektur

Donet Schäfer Reimer Architekten, Zürich  
 (Wettbewerb mit Weyell Zipse Architekten, Basel)

### Landschaftsarchitektur

Atelier Loidl GmbH, Berlin

### Baumanagement

HSSP AG, Zürich