



## «Bockhornstrasse 5–11» Zürich Albisrieden

Die **Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ)** wurde 1923 mit der Erstellung einer Siedlung in der Zurlindenstrasse nahe des Albisriederplatzes gegründet. Heute, rund 100 Jahre später, besitzt die BGZ über 2100 Wohnungen. Die meisten Liegenschaften befinden sich im Kreis 9 (Altstetten und Albisrieden) der Stadt Zürich. Weitere Siedlungen sind in Zürich Wiedikon, Höngg, Wipkingen und Leimbach sowie in den Bezirken Horgen (Thalwil, Oberrieden, Horgen und Langnau am Albis) und Meilen (Feldmeilen, Küsnacht, Meilen) angesiedelt.

Die BGZ ist eine Unternehmer-Baugenossenschaft. Sie setzt sich aus rund 40 Genossenschaftsmitgliedern zusammen. Bei jedem Bauprojekt wird versucht, die Genossenschafter zu berücksichtigen. Die Grundprinzipien des nachhaltigen und sozialverträglichen Bauens stehen im Vordergrund. Die BGZ versteht sich als «Schrittmacherin im zukunftsorientierten Wohnungsbau» und setzt immer wieder nachhaltige Pionierprojekte mit prägnanter Architektur um. Bei der Projektplanung richtet sie sich nach den Zielen und Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft und strebt Passivenergiegebäude an. Auch die Verwendung von Holz als Baustoff sowie der Einsatz von Photovoltaik dienen die-

ser Zielerreichung. Ein selbstauferlegter CO<sub>2</sub>-Absenkpfad rechnet bereits im Jahr 2035 damit, dass die CO<sub>2</sub>-Betriebsemissionen der Liegenschaften auf null gesenkt sind.

Die vier zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohnungen in der Bockhornstrasse sind Teil der ersten Siedlung «Albisrieden» der BGZ und damit Bestandteil einer Siedlung der früheren 50er-Jahre mit insgesamt 148 Wohnungen. Den Ergebnissen einer Machbarkeitsstudie und den o.g. Zielen folgend wurde entschieden, den Bestand zu sanieren und die bestehenden Häuserzeilen aufzustocken. Die Arbeiten wurden im Frühjahr 2024 ausgeschrieben, sie wurden im unbewohnten Zustand durchgeführt. Im März 2025 ist der Bezug der sanierten und neu erstellten Wohnungen geplant.

# Konzept und Zielsetzung

Eine Machbarkeitsstudie kam Anfang 2021 zu dem Ergebnis, dass mit einem Neubau nicht wesentlich mehr hochwertiger Wohnraum realisiert werden kann als bereits vorhanden ist. Erste Untersuchungen im Jahr 2022 ergaben zudem eine intakte Gebäudesubstanz. Auf dieser Grundlage wurde im Sinne der Zielsetzung des Effizienzpfades Energie, mit dem Fokus auf den Erhalt der bestehenden Substanz und der damit verbundenen maximal möglichen Einsparung an grauer Energie entschieden, die bestehenden beiden Häuserzeilen zu sanieren und aufzustocken. Die BGZ beauftragte die Späh Architektur AG direkt mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen sowie der Aufstockung.

Die Sanierung aller vier Häuser beinhaltet die Strangsanierung mit dem Ersatz der bestehenden Küchen und Bäder, eine neue Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien sowie die Erstellung einer gut gedämmten, hinterlüfteten Holzfassade.

Erst im Verlauf des Baubewilligungsprozesses zeigte sich, dass die geplante Aufstockung nicht auf allen Gebäuden umsetzbar ist. Nur die Gebäude in der Bockhornstrasse 5 und 7 erhalten ein weiteres Vollgeschoss und ein neues Dachgeschoss. Hierfür wurde der Dachstuhl bis auf die bestehende Betondecke über dem 1. Obergeschoss zurückgebaut. Der in Holzelementbauweise erstellte neue Dachstuhl erhielt eine flächenbündig integrierte Indach-Solaranlage, wie auch die sanierten Gebäude. Zur Maximierung der Wohnfläche wurden Schleppgauben im neuen Dachgeschoss vorgesehen. Auf diese Weise sind insgesamt

6 zusätzliche Wohnungen entstanden. Mit den Baumassnahmen konnte nicht nur die Wohnungsanzahl von 16 auf 22 erhöht werden, sondern der Wohnungsmix wurde optimiert. Waren vorher nur knapp bemessene 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen mit 67 bzw. 78m<sup>2</sup> vorhanden. Neu gibt es jetzt auch etwas grössere Familienwohnungen mit 81 bzw. 114m<sup>2</sup>, davon zwei Maisonettes. Ausserdem sind zwei Kleinwohnungen mit 1.5 Zimmern im Dachgeschoss vorhanden.

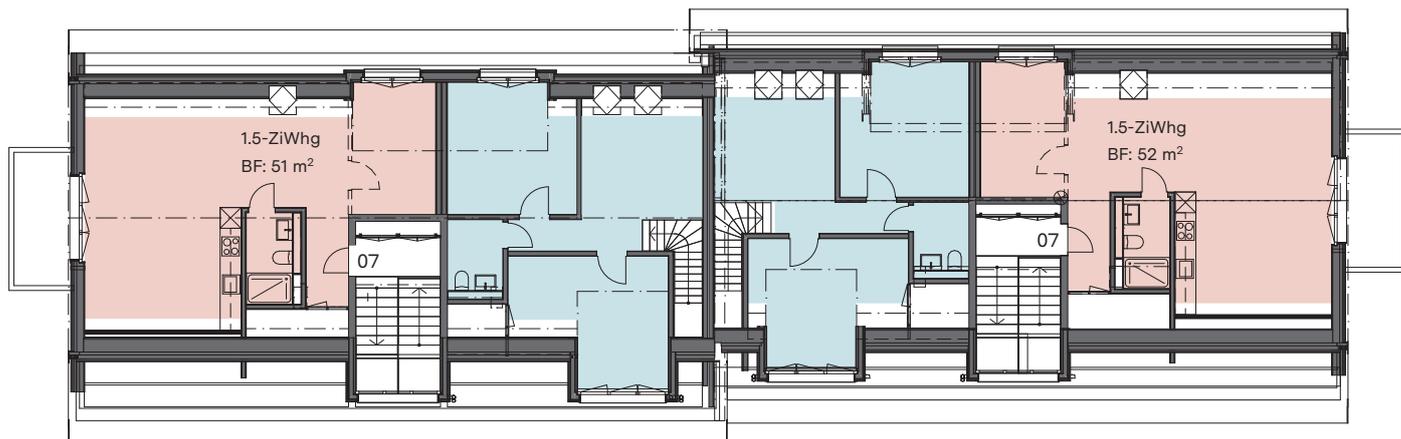
Die Aussenräume der Siedlung wurden ebenfalls aufgewertet. Die privaten Bereiche in den Erdgeschossen blieben bestehen. In den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen der Siedlung wurde der Spielplatz erneuert und die Aufenthaltsqualität durch Sitzgelegenheiten erhöht, so dass attraktive Spiel-, Ruhe- und Begegnungsmöglichkeiten entstehen.

Die Siedlung bietet sechs Garagenboxen für Autos. Die BGZ konnte die erforderlichen Pflichtparkplätze in der Tiefgarage Bockhornstrasse 1 bereitstellen. Es gibt 39 Velostellplätze vor den Hauseingängen.

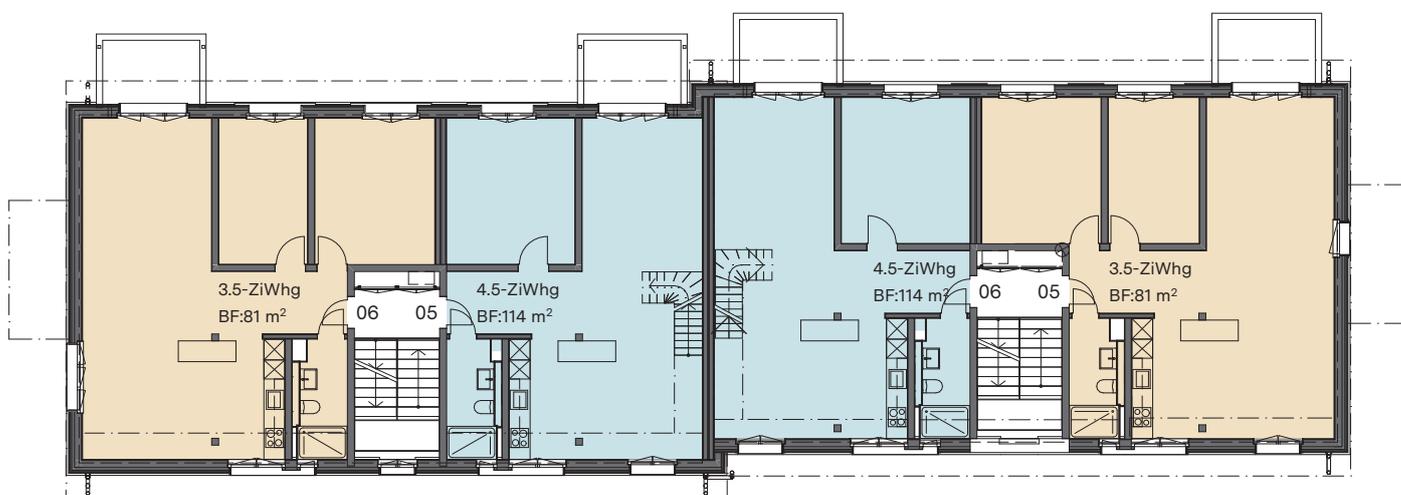
Das Energiekonzept setzt auf die Minimierung der grauen sowie der Betriebsenergie. Es kommen erneuerbare Energien wie Solar- und Geothermie zum Einsatz. Die Heizwärme (sowie Sommerkühlung in den neuen Wohnungen) und Warmwasser wird mittels Wärmepumpe aus Erdwärme erzeugt. Den Strom für den Betrieb liefern die Photovoltaikanlagen auf den Dächern.



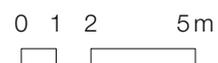
# Wohnungsgrundrisse mit Aufstockung



## Dachgeschoss



## 2. Obergeschoss



- 1.5-Zimmer-Wohnung mit 52 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss, CHF 1'420.–
- 3.5-Zimmer-Wohnung mit 81 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss, CHF 1'980.–
- 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit 114 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss, CHF 2'670.–  
(Netto-Mietpreise)



© BG Zurlinden



Ansicht West Haus 5 und 7



Ansicht Ost Haus 9 und 11

## Wohnungsspiegel

### Monatliche Mieten inkl. NK in CHF

22 Wohnungen

Miete je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard

#### Wohnungsmieten vorher

8	3.5-Zimmer-Wohnungen	67 m <sup>2</sup>	770–900.–
8	4.5-Zimmer-Wohnungen	78 m <sup>2</sup>	900–1060.–

#### Sanierte Wohnungen (nachher)

8	3.5-Zimmer-Wohnungen	67 m <sup>2</sup>	1'200–1'230.–
8	4.5-Zimmer-Wohnungen	78 m <sup>2</sup>	1'400–1'440.–

#### Wohnungen in der Aufstockung

2	1.5-Zimmer-Wohnungen	51–52 m <sup>2</sup>	1'420.–
2	3.5-Zimmer-Wohnungen	81 m <sup>2</sup>	2'050.–
2	4.5-Zimmer-Wohnungen	114 m <sup>2</sup>	2'690.–

(keine subventionierten Wohnungen)

6	Garagenboxen		180.–
39	Velo-Abstellplätze		

## Gebäudekennzahlen

### Haus 9 und 11 (Instandsetzung)

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	3'785 m <sup>3</sup>
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	1'525 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416) Wohnen	580 m <sup>2</sup>
Baukosten BKP 1–5 Total	1.9 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen, ohne Landkosten)	
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m <sup>2</sup> HNF 3'276.–
Benchmark HNF/GF	38 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m <sup>2</sup> /Jahr/Wohnen	220.–

### Haus 5 und 7 (mit Aufstockung)

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	5'302 m <sup>3</sup>
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	1'890 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416) Wohnen	1'074 m <sup>2</sup>
Baukosten BKP 1–5 Total	5.0 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m <sup>2</sup> HNF 4'655.–
Benchmark HNF/GF	57 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m <sup>2</sup> /Jahr/Wohnen	298.–
Grundstück im Eigentum der BGZ	2'695 m <sup>2</sup>

## Projektorganisation

### Bauherrschaft

Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich

### Architektur inkl. Landschaftsarchitektur und Baurealisation

Späh Architektur AG, Zürich

## Impressum

**HERAUSGEBER:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich  
**BEARBEITUNG:** Susanna Strotzer und Lucienne Köpflli (Wohnbaugenossenschaften Zürich), Julia Pickartz (BGZ)  
**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.