



© BGV

Ersatzneubau Seminarstrasse «TOKEH»

Zürich Unterstrass

Die Liegenschaften der **Baugenossenschaft Vrenelisgärtli (BGV)** mit insgesamt rund 220 Wohnungen befinden sich zwischen Hauptbahnhof und Zürich Oerlikon und werden von der Hofwiesen- und Rötelstrasse begrenzt. Sie wurden in den 30er-Jahren in drei Etappen erstellt. Typische Merkmale sind lange und flach gehaltene Baukörper mit gerundeten Balkonen. Die Gebäude sind auch aufgrund der Hanglage parallel angeordnet und weisen ausgedehnte Grünflächen auf. Durchzogen werden sie von wenig befahrenen Erschliessungsstrassen (Wachterweg und Seminarstrasse), die frei von Durchgangsverkehr sind.

Aufgrund des Alters der gesamten Bebauung sowie bedingt durch Schallschutz- und Isolationsprobleme beschloss die BGV im Jahr 2005 eine Erneuerungsstrategie. Von 2012 bis 2013 wurden unter dem Titel «FRESCO» 155 Wohnungen der Siedlung im bewohnten Zustand saniert (Erneuerung Küchen und Bäder, Wärmedämmung, Solaranlage für Warmwasser) und damit preiswerter Wohnraum für die nächsten rund 30 Jahre erhalten. Von 2013–2015 wurde ein erster Ersatzneubau (Trapez) für vier Reiheneinfamilienhäuser und 12 Wohnungen umgesetzt, der das bisher einseitige Wohnangebot der Siedlung mit 20 altersgerechten Wohnungen sowie acht grosszügigen Familienwohnungen ergänzte.

Der Ersatzneubau «TOKEH» an der Seminarstrasse ist die dritte und bisher grösste Erneuerungsetappe, die umgesetzt wird. Ausschlaggebend für den Ersatzneubau war die gegenüber den ers-

ten beiden Etappen schlechtere Bausubstanz und das grosse Verdichtungspotential von etwa 90%. Acht Mehrfamilienhäuser mit 46 Wohnungen zwischen der Seminar- und Rötelstrasse werden durch drei neue Gebäude ersetzt. Die Neubauten sind als Holzbauten mit einer tragenden Fassade und einem inneren Tragsystem aus Stützen und Unterzügen konzipiert. Die Aussteifung erfolgt über den Liftschacht und Wohnungstrennwände aus Ort beton. Die Fassade ist mit einer hinterlüfteten Schalung verkleidet, die durch den grossen Dachüberstand vor der Witterung geschützt wird.

Baubeginn war im April 2022. Die neuen Wohnungen werden bis Mitte 2025 in drei Etappen bezogen.

Die Siedlung der BGV ist dank der Haltestelle Laubiweg und den nahe gelegenen Schaffhauser- und Bucheggplatz (Bus- und Tram) gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Somit sind auch Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrastruktureinrichtungen im Zentrum oder in Zürich Oerlikon gut erreichbar. Schulhäuser (Milchbuck, Waidhalde, Nordstrasse) befinden sich in fussläufiger Distanz, ein Doppelkindergarten entsteht auf dem Areal selbst.

14. MÄRZ 2025

Konzept und Zielsetzung

Aus dem im Jahr 2018 durchgeführten Architekturwettbewerb ging das Projekt von Baumann Roserens Architekten AG, Zürich, als Sieger hervor. Für den Ersatzneubau TOKEH entwarfen die Architekten einen neuen morphologischen Gebäudetyp, der die beiden im Milchbuck-Quartier vorherrschenden, längs und quer zum Hang ausgerichteten Zeilenbauten in einem kreuzförmigen Grundriss kombiniert. Entlang der Seminarstrasse und auf der Gartenseite entstehen so jeweils gefasste, als Begegnungsorte ausformulierte Eingangsbereiche. Die Treppenhäuser der bis zu siebengeschossigen Gebäude sind kompakt als Drei- bzw. Vier-spänner organisiert. Alle Wohnungen profitieren von einer mehrseitigen Orientierung.

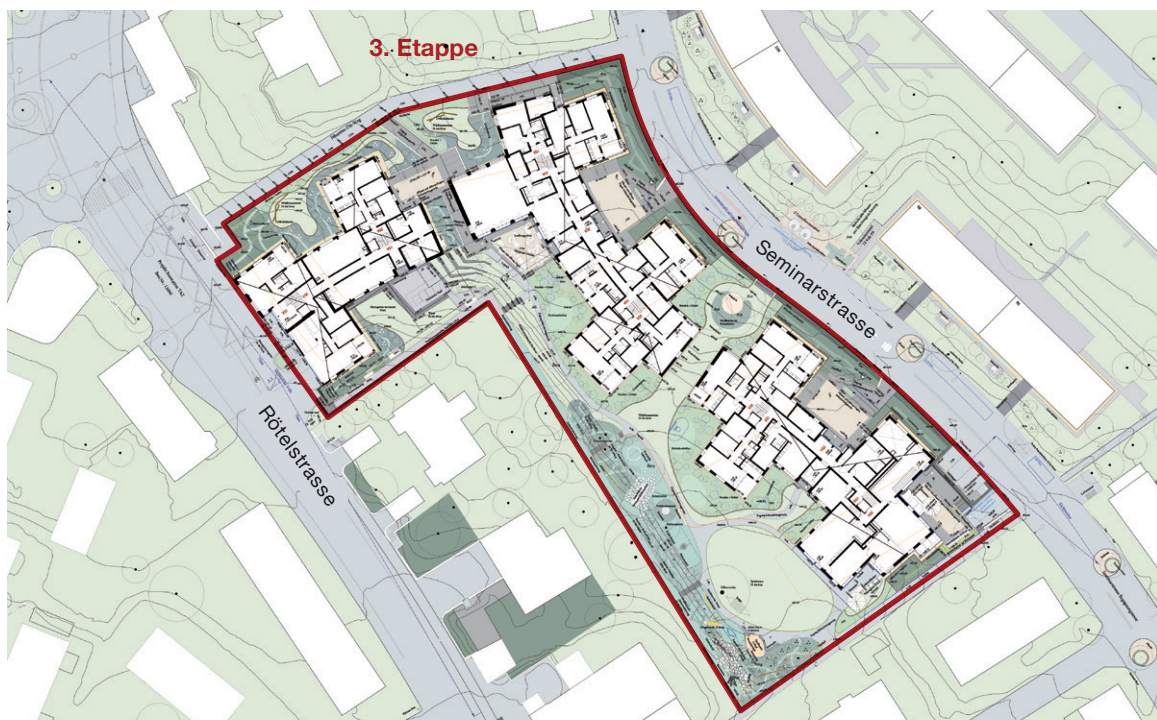
Auf der Gartenseite entsteht im Südwesten ein grosszügiger Siedlungsplatz, um den sich gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie z.B. Gemeinschaftsräume gruppieren. Informelle Begegnungen und damit eine unverbindliche Nachbarschaft werden gefördert. Durch die differenzierte Volumetrie mit Längs- und Querflügeln entsteht zudem eine bewegte Dachlandschaft aus halbgeschossig versetzten Dachflächen. Jeder Gebäudekörper erhält so eine direkt vom Treppenhaus aus zugängliche, ebenfalls gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit schöner Aussicht auf die Stadt.

Die Aussenräume sind durch einen hindernisfreien Weg miteinander verbunden. Vorhandener Baumbestand wurde wo möglich erhalten oder durch neuen ergänzt, so dass ein möglichst nachhaltiger und dauerhafter Aussenraum entsteht. Für dessen Gestaltung zeichnet das Laboratorium KLG Landschaftsarchitekten, Zürich, verantwortlich.

Mit dem vielfältigen Wohnungsmix von 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen gewährleistet die BGV eine gute soziale Durchmischung und erweitert ihren Wohnungsbestand mit einem grossen Anteil Familienwohnungen (50% bieten 4.5 bis 5.5 Zimmer). Ergänzt wird das Wohnraumangebot durch einen Gewerberaum, drei Hobbyräume, einen Musikraum, zwei Gemeinschaftsbüros, fünf zumietbare Zimmer, zwei Gästezimmer, zwei Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss und drei Gemeinschaftsterrassen im obersten Geschoss. Auch ein städtischer Doppelkindergarten mit Betreuung ist in der Siedlung untergebracht.

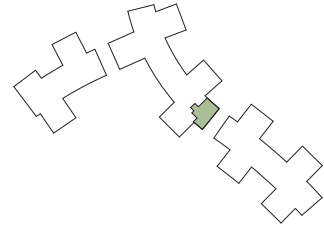
Die Siedlung TOKEH ist dank Mobilitätskonzept autoarm. Über die eigene Tiefgarage hinaus dürfen keine Parkplätze angemietet werden, der Bezug einer Anwohnerkarte für die blaue Zone ist nicht erlaubt. Ergänzend werden in der Siedlung Angebote wie Servicestationen für Velos, Cargo-Velo-Stellplätze, zwei codierte Paketboxen oder ein Carsharing-Angebot (Mobility) geschaffen, die die Standortvorteile weiter verbessern. Es sind insgesamt 23 Tiefgaragenplätze vorhanden, die teilweise nur mit einer Verschiebeanlage erreicht werden können. Die Mietkosten sind deshalb relativ hoch. Auf dem Areal gibt es insgesamt 248 Veloabstellplätze, die in mehreren Veloräumen und in der Umgebung leicht zugänglich angeordnet sind.

Die gesamte Überbauung wurde nach den Kriterien von Miner-gie-P-ECO erstellt, jedoch wurde auf eine Zertifizierung verzichtet. Heizwärme und Warmwasser werden durch Geothermie mit insgesamt 14 Bohrungen bereitgestellt. Den Grossteil des Stroms für die Mietenden und den Allgemiestrom liefern Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Alle Gebäude sind über einen Arealverbund zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft zusammengeschlossen.

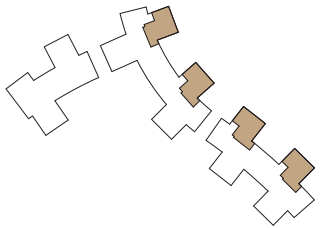


© Baumann Roserens Architekten AG

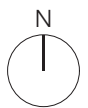
Wohnungsgrundrisse

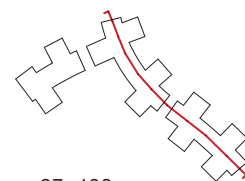
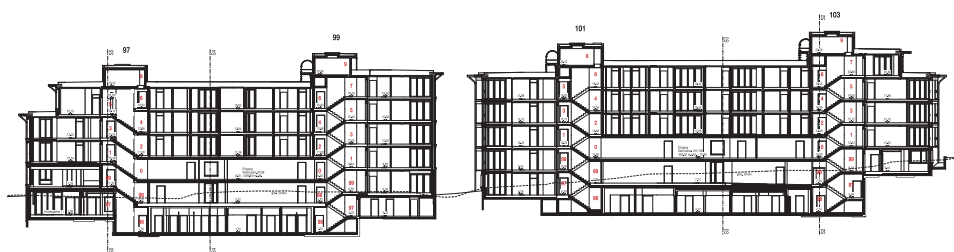


2.5-Zimmer-Wohnung
(Seminarstrasse 101) mit 56 m²
und Balkon 7 m², CHF 1'481.–



4.5-Zimmer-Wohnung
(Seminarstrasse 97–103) mit 99 m²
und Balkon 9 m², CHF 2'213.–





Schnitt Seminarstrasse 97–103,
© Baumann Roserens Architekten AG

Wohnungsspiegel

Monatliche Mieten ohne NK in CHF

83 Wohnungen, Miete je nach Grösse und Lage
(zugrunde liegt ein Referenzzinssatz von 1,75 %)

1	1.5-Zimmer-Wohnungen	41 m ²	1'254.–
4	2.0-Zimmer-Wohnungen	43–58 m ²	1'359–1'463.–
13	2.5-Zimmer-Wohnungen	56–65 m ²	1'359–1'578.–
3	3.0-Zimmer-Wohnungen	74 m ²	1'568–1'777.–
20	3.5-Zimmer-Wohnungen	78–87 m ²	1'673–2'091.–
28	4.5-Zimmer-Wohnungen	96–101 m ²	1'986–2'300.–
10	5.0-Zimmer-Wohnungen	111 m ²	2'195–2'613.–
4	5.5-Zimmer-Wohnungen	117 m ²	2'613–2'927.–
(keine subventionierten Wohnungen)			
2	Gemeinschaftsräume	181 m ²	
3	Gemeinschafts-Dachterrassen	80 m ²	
1	Gewerberaum		m ² /Jahr 248.–
5	zumietbare Zimmer	15–25 m ²	400–600.–
2	Gästezimmer	16/25 m ²	60/80.–
2	Gemeinschaftsbüros	50/57 m ²	150.–
1	Musikraum	17 m ²	mtl. 10–20.–
3	Hobbyräume	16 m ²	340.–
1	Doppelkindergarten mit Betreuung		
23	Tiefgaragenparkplätze		335–350.–
1	Mobility-Parkplatz		
190	Velo Stellplätze in Velogarage		5.–
15	Spezial-Velo Stellplätze aussen		20.–
60	ungedeckte Velo Stellplätze aussen		
5	Abstellräume für Kinderwagen und Handkarren		
2	Paketboxen		

Anteilscheinkapital

1.5-Zimmer-Wohnung	5'000.–
2.0-Zimmer-Wohnung	6'000.–
2.5-Zimmer-Wohnung	6'000.–
3.0-Zimmer-Wohnung	8'500.–
3.5-Zimmer-Wohnung	8'500.–
4.5-Zimmer-Wohnung	12'000.–
5.0-Zimmer-Wohnung	12'500.–
5.5-Zimmer-Wohnung	12'500.–

Gebäudekennzahlen

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	44'674 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	14'230 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	11'680 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	8'276 m ²
Fläche Wohnen (HNF)	7'362 m ²
Fläche gemeinschaftliche Nutzungen (HNF)	427 m ²
Fläche Gewerbe (HNF)	83 m ²
Fläche Kindergarten (HNF)	405 m ²
Baukosten BKP 1–5 Total	54.3 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Baukosten BKP 1–5 (ohne Parkierung)	51.37 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m ² HNF 6'207.–
Benchmark HNF/GF gesamt	58 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	71 %
Durchschnittl. Mietertrag pro m ² /Jahr/Wohnen	264.–
Grundstück im Eigentum der BGV	7'156 m ²

Projektorganisation

Bauherrschaft

Baugenossenschaft Vrenelisingärtli, Zürich

Architektur

Baumann Roserens Architekten AG, Zürich

Generalplanung

Latenser Waser AG, Wallisellen

Landschaftsarchitektur

Laboratorium KLG, Zürich

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
BEARBEITUNG: Susanna Strotzer und Lucienne Köpflli (Wohnbaugenossenschaften Zürich), Prisca Peter (BG Vrenelisingärtli)
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.