



Stadt Zürich

# Wohnsiedlung Salzweg Ersatzneubau Quartierinfo

28. März 2025

Yvonne Züger, Liegenschaften Stadt Zürich

Ivo Bertolo, Amt für Hochbauten



# Traktanden

1. Begrüssung
2. Politischer Auftrag Wohnen
3. Ausgangslage
4. Bauprojekt
5. Terminplan
6. Kosten
7. Fragen

# Politischer Auftrag Wohnen

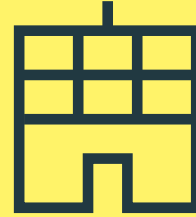
# Teilportfolios

## In Zahlen



**10 000**

Wohnungen



**1200**

Geschäftsräume



**75**

Gastrobetriebe



**10**

Parkhäuser



**220**

Baurechte



**190**

Wirtschaftseinheiten  
Landreserven

# Wohnen

## Ziele, Zahlen und Fakten

### Zweck

- Gemeinnütziger Wohnraum erhalten und erweitern
- Soziale Durchmischung fördern

### Bezahlbarer Wohnraum

- 10 000 Wohnungen, davon 2000 subventioniert
- Bis 2030 zusätzlich 1300 Wohnungen
- 17 Liegenschaften mit Marktmieten

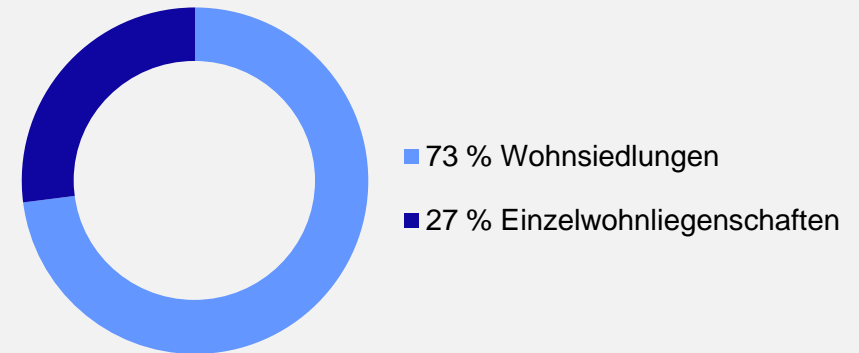
### Geringer Flächenverbrauch

- Hohe Wohnungsbelegung
- Ø 31 m<sup>2</sup>/Bewohner\*in

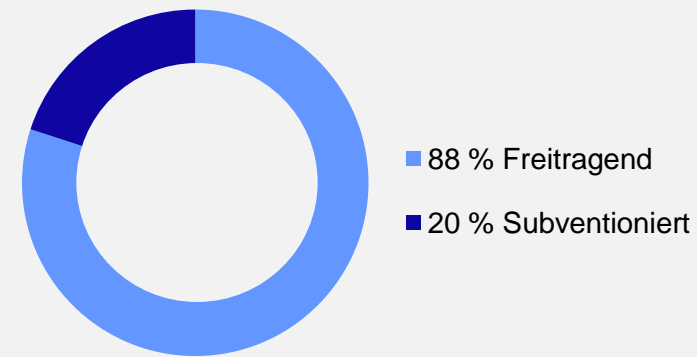
### Klar geregelte Vermietung

- breit abgestützte Vermietungsverordnung
- konsequente Umsetzung
- Online-Plattform E-Vermietung

### Anzahl Wohnungen



### Mietzinse





# Bauprojekte Liegenschaften Stadt Zürich

## Unterschiedliche Massstäbe



### Unterhaltsprojekte

- Gezielte, wiederkehrende Arbeiten
- Elementar für optimale Lebensdauer von Bauten
- Ersatz, Wartung, Pflege



### Arealentwicklungen

- Langfristige Transformation
- Einbindung des Quartiers
- Externe Partnerschaften
- Belebende Zwischennutzungen



### Instandsetzungen

- Wenn Lebensdauer von Gebäudeteilen abgelaufen
- So früh wie nötig, so spät wie möglich
- Wert erhaltend und vermehrend



### Neubauten

- Bei grossen Ausnutzungsreserven oder auf Brachen
- Besonderes Augenmerk auf günstige Bauweise

# Beispiele Instandsetzungen



**WS Birkenhof**  
96 Wohnungen



**WS Riedtli**  
325 Wohnungen



**MFH Grimselstrasse**  
36 Wohnungen



**WS Bullingerhof**  
223 Wohnungen

# Ausgangslage



# Ausgangslage

## Standort und Lage

Quartier Altstetten

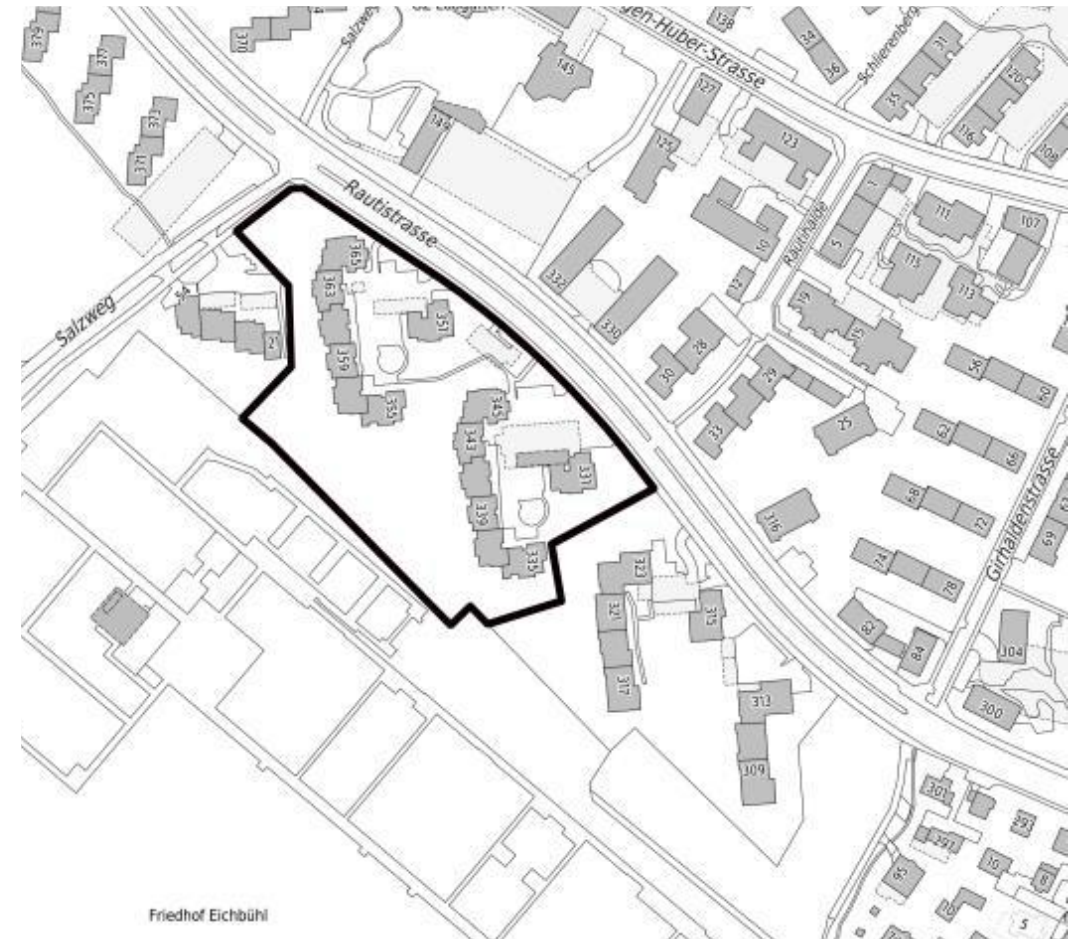
Kat.-Nr. AL7172

Rautistrasse 331 – 365

130 Wohnungen (1.5 bis 4.5 Zimmer)

Zone W3 (max. 4 Geschosse)

Arealüberbauung



# Ausgangslage

Zustand bestehende Siedlung von 1967/1969

## Strukturelle Mängel

- Umgebung, Erschliessung und Wohnflächen nicht behindertengerecht ausbaubar
- zu komplexe Bestandsgeometrie verhindert sinnvolle Verdichtung
- konstruktiv schwer instandsetzbar

## Gebäudezustand

- Bauteile in sehr schlechtem Zustand
- energetisch ineffizient
- gravierende Mängel Bausubstanz



# Ausgangslage

## Objektstrategie

### Ersatzneubau

- Mehr Wohnraum: von 130 auf 230 Wohnungen, 248 auf 462 Personen
- wichtiger Beitrag Drittelziels
- Quartiersversorgung mit zahlreichen Zusatznutzungen
- Wohnungsmix, Mindestwohnflächen und Hindernisfreiheit ermöglicht gute Durchmischung



# Wohnungsmix und Mietzinse

## Durchschnittswerte

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m²	Mietzins Fr./Mt.
1-Zimmer	63	33	921
2-Zimmer	23	46	1 105
2.5 Zimmer	15	63	1 335
3-Zimmer	25	74	1 485
3.5 Zimmer	28	83	1 607
4 Zimmer	23	90	1 702
4.5 Zimmer	38	99	1 824
5.5 Zimmer	9	113	2 014
7-Zimmer	6	163	2 692

Total 230 Wohnungen



# Bauprojekt

# Bauprojekt

## Situationsplan



# Bauprojekt

## Fassade





# Bauprojekt

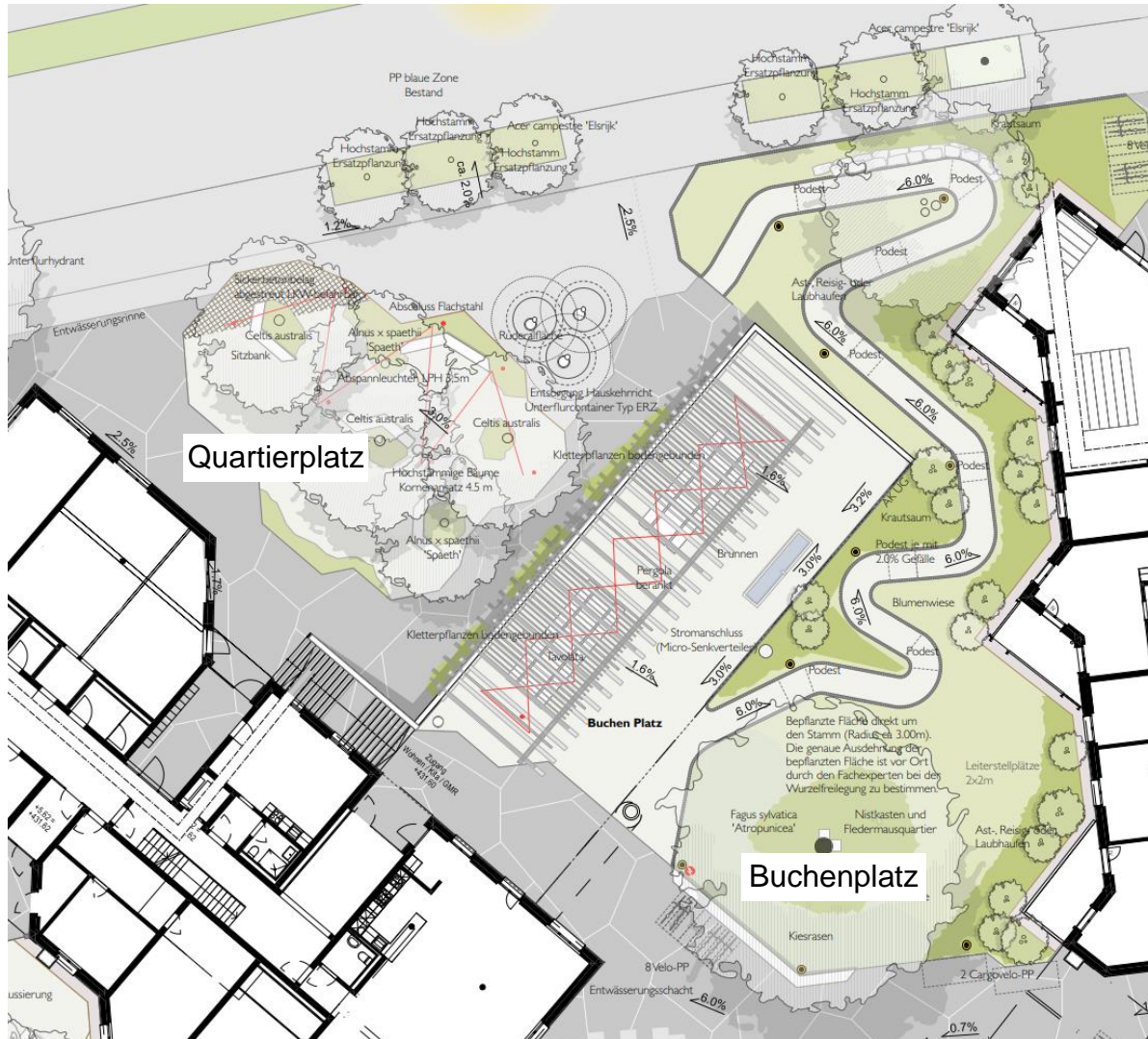
## Quartierplatz





# Bauprojekt

## Quartierplatz / Buchenplatz





# Bauprojekt

## Aussenräume



# Bauprojekt

## Vielfältiger Wohnungsmix





# Bauprojekt

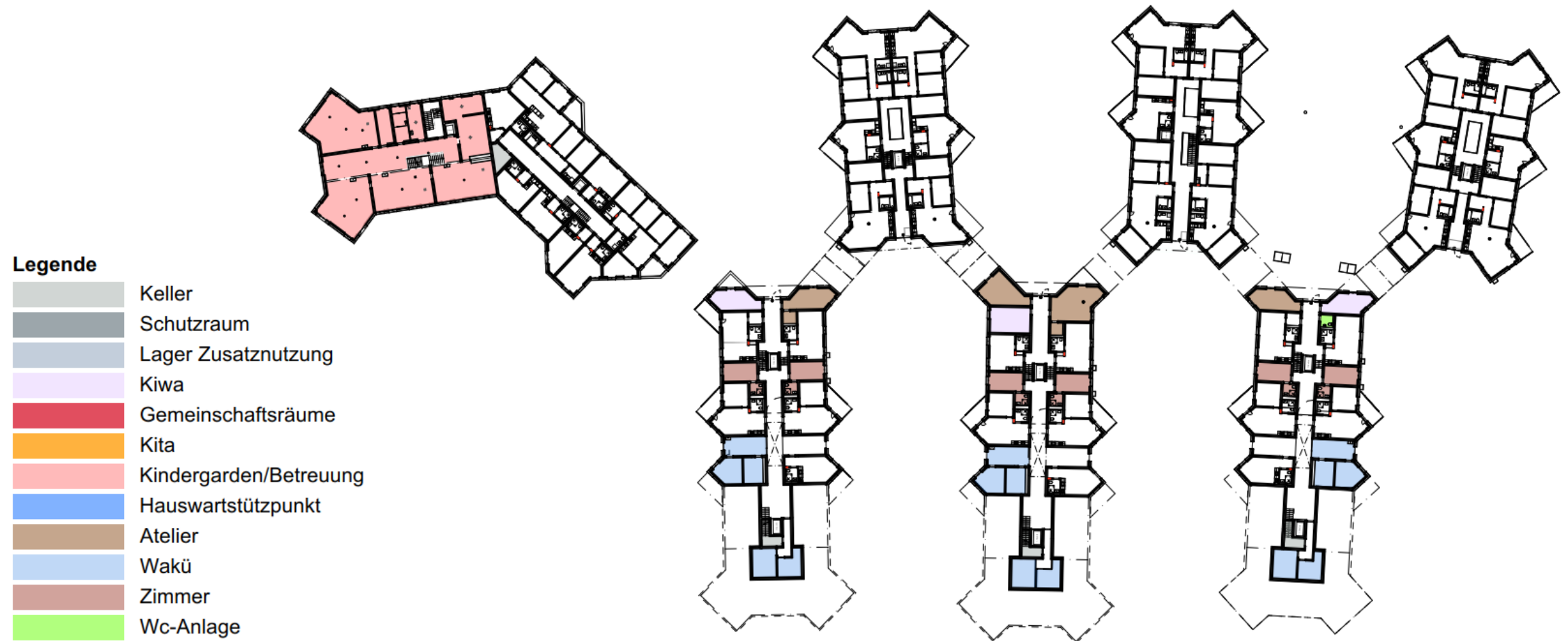
## Visualisierung einer Wohnung





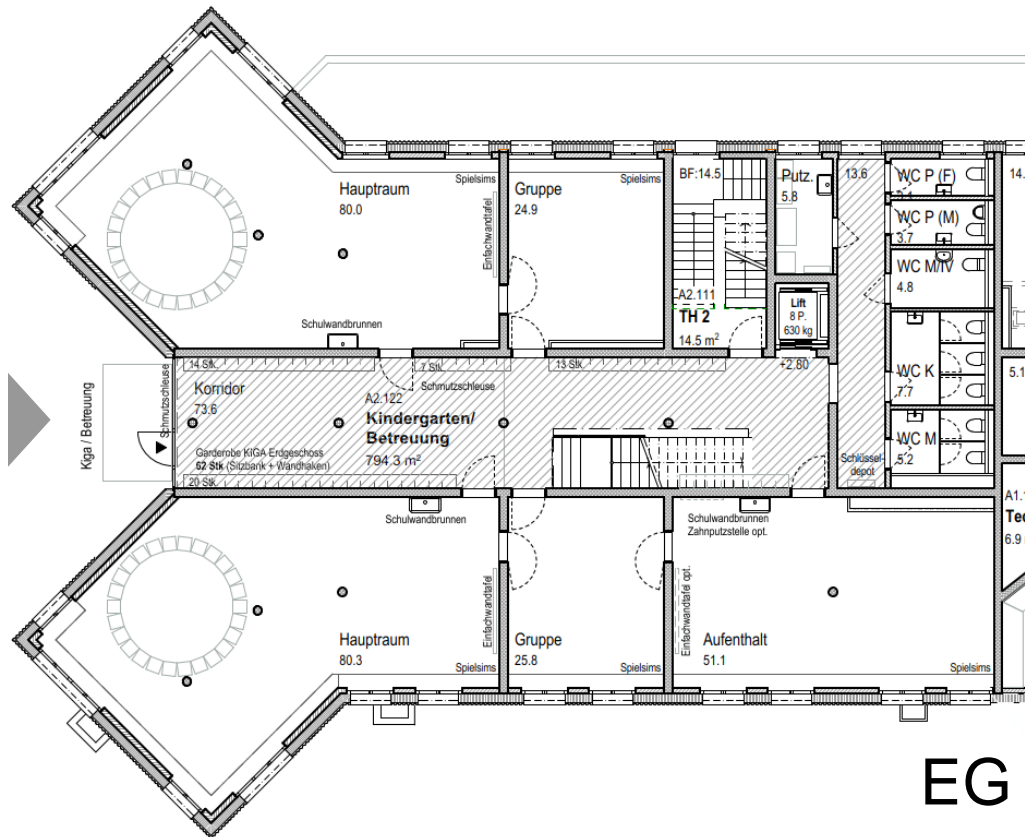
# Bauprojekt

## Nutzungsmix

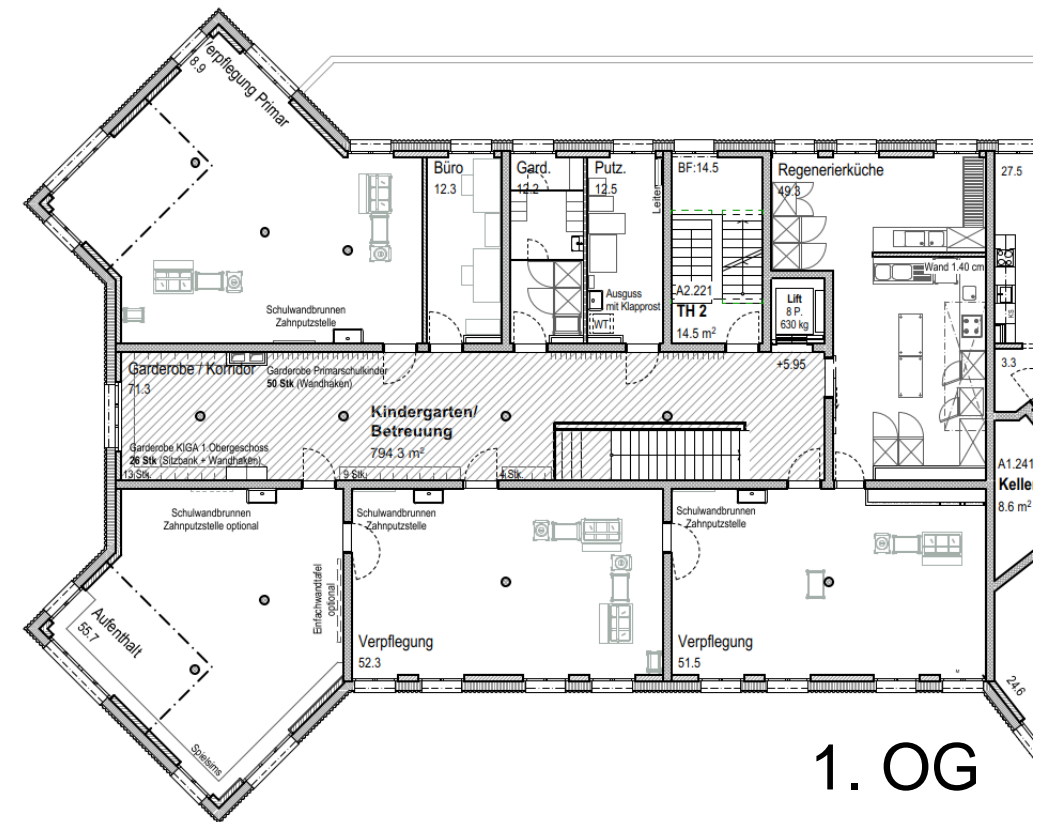


# Bauprojekt

Doppelkindergarten mit Betreuung  
Betreuung für 88 Kinder  
bis 100 Mahlzeiten gleichzeitig



EG



1. OG

# Bauprojekt

## Nachhaltigkeit

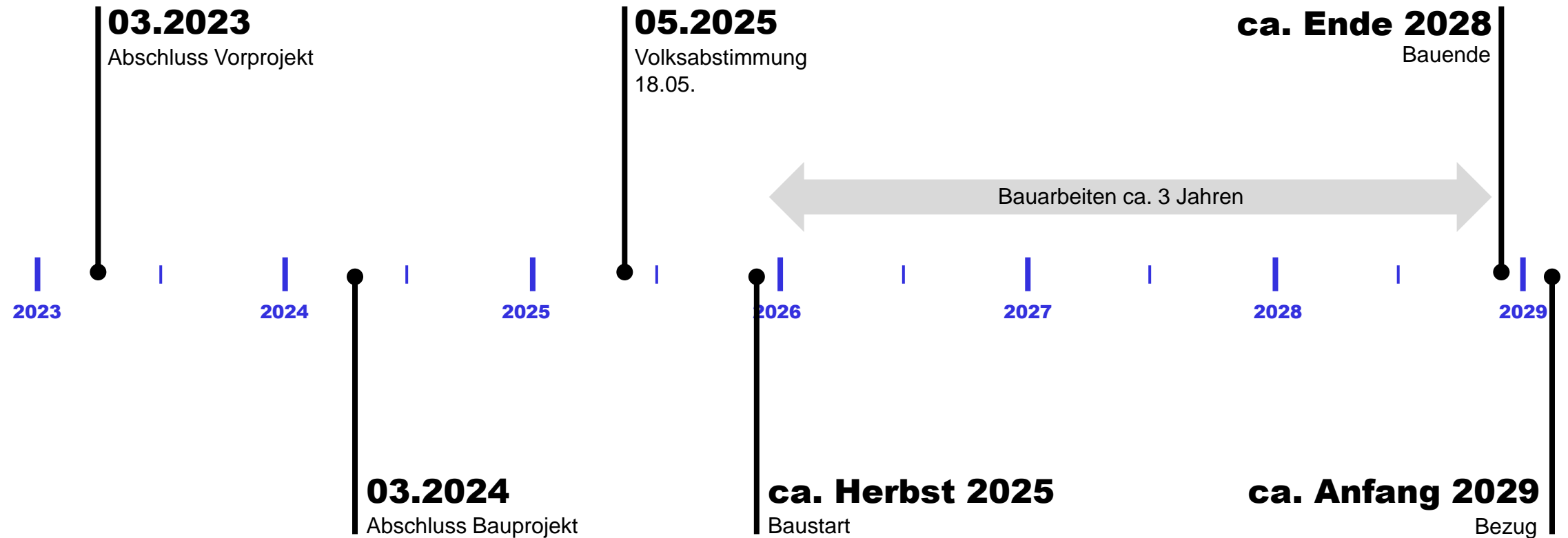
- Einhaltung städtischen Meilenschritte 23 und Netto-Null
- Erfüllung Vorgaben Minergie-P-ECO
- Stadtklima und Hitzeminderung
- Biodiversität und Animal-Aided Design
- ReUse für die Pergola beim Buchenplatz
- Einsatz Recyclingbeton
- Erdsonden-Wärmepumpensystem
- Photovoltaikanlage



# Terminplan



# Terminplan



# Kosten

# Erstellungskosten

	<b>Total Franken</b>
Grundstück	3 904 000
Vorbereitungsarbeiten	7 395 000
Gebäude	79 997 000
Betriebseinrichtungen	240 000
Umgebung	3 196 000
Baunebenkosten	6 554 000
Ausstattung	849 000
PV-Anlage	665 000
Unterflurcontainer	247 000
<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>103 047 000</b>
Reserven (15 %)	15 457 000
Subventionsrückzahlungen	192 000
<b>Total Ausgaben (gerundet)</b>	<b>118 696 000</b>

(Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise)



# Kommunikation

## Massnahmen



- Flyer mit QR auf Projektwebsite
- Info-Tafeln an verschiedenen Standorten
- Quartierinformation
- Info-Schreiben im Quartier (bauliche Meilensteine)

# Altstetten und Albisrieden Diagonal

Montag 31. März 2025, 19 Uhr

Hotel Spirgarten  
Lindenplatz 5  
8048 Zürich

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



[stadt-zuerich.ch/altstetten](https://stadt-zuerich.ch/altstetten)

# Fragen?

Ansprechperson:

Tomaso Parente, PL AHB, 044 412 25 27, [tomaso.parente@zuerich.ch](mailto:tomaso.parente@zuerich.ch)