



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



Wohnen

Ziele, Zahlen und Fakten

Zweck

- Gemeinnütziger Wohnraum erhalten und erweitern
- Soziale Durchmischung fördern

Bezahlbarer Wohnraum

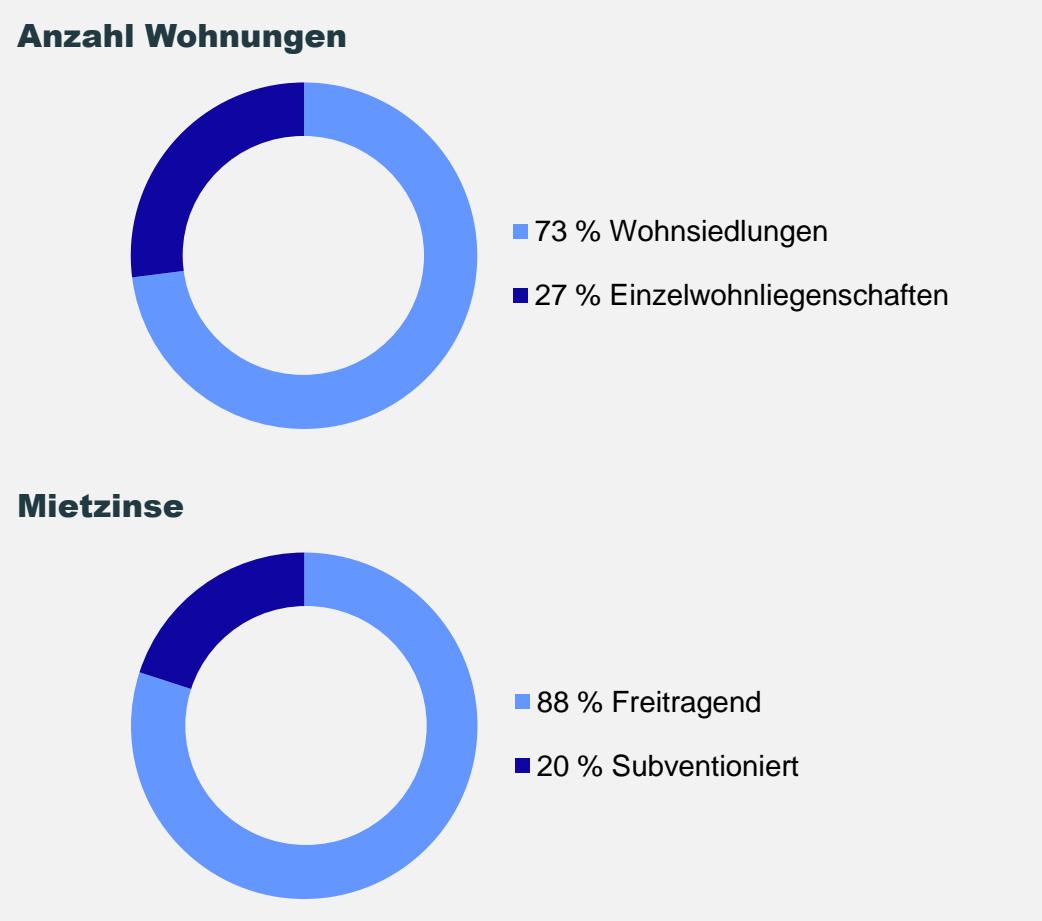
- 10 000 Wohnungen, davon 2000 subventioniert
- Bis 2030 zusätzlich 1300 Wohnungen
- 17 Liegenschaften mit Marktmieten

Geringer Flächenverbrauch

- Hohe Wohnungsbelegung
- Ø 31 m²/Bewohner*in

Klar geregelte Vermietung

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



Bauprojekte Liegenschaften Stadt Zürich

Unterschiedliche Massstäbe



500+
Projekte

Unterhaltsprojekte

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



6
Projekte

Arealentwicklungen

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



38
Projekte

Instandsetzungen

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



11
Projekte

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

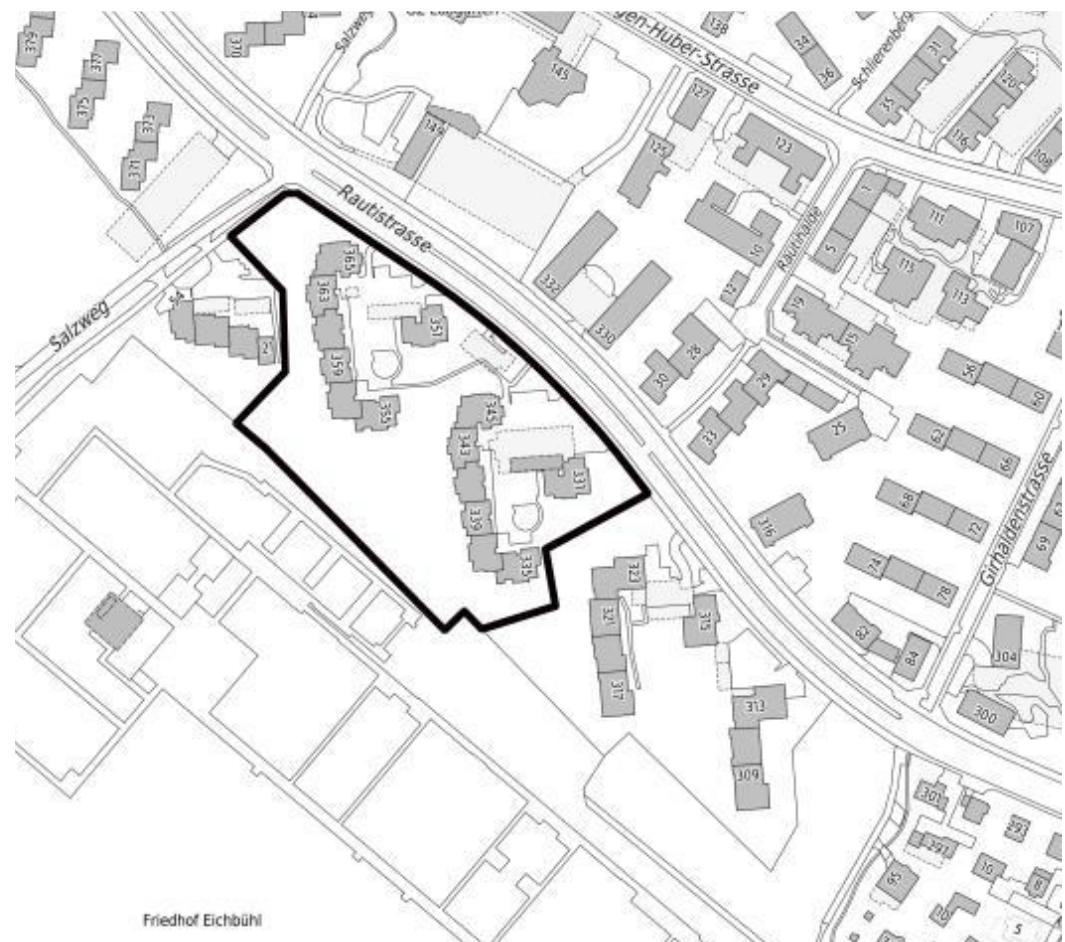
Kat.-Nr. AL7172

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 Dittelziels
- 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



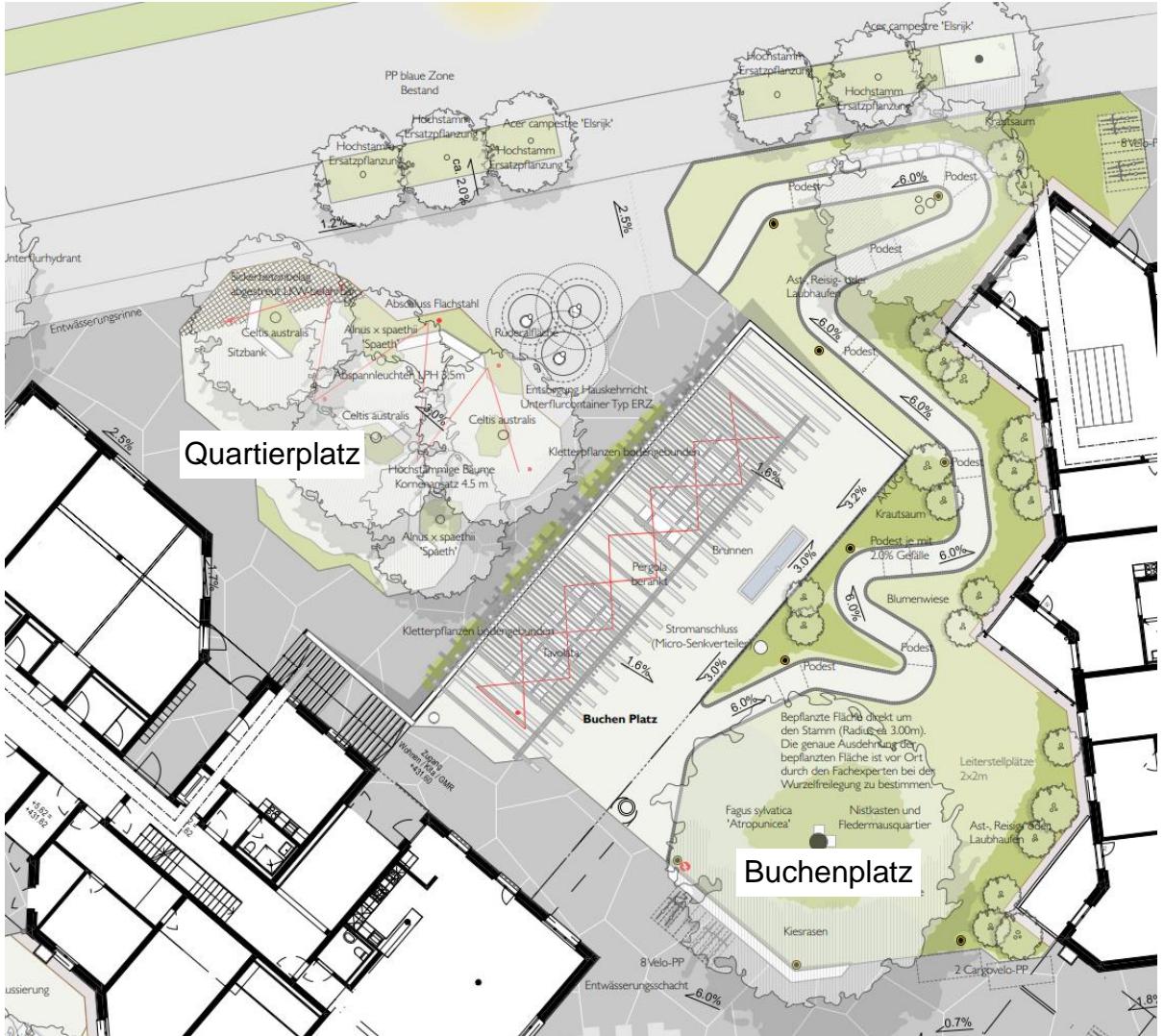
Bauprojekt

Quartierplatz



Bauprojekt

Quartierplatz / Buchenplatz



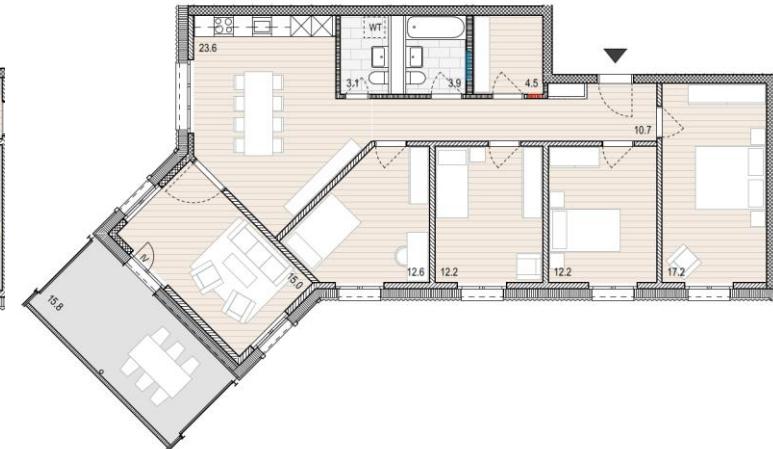
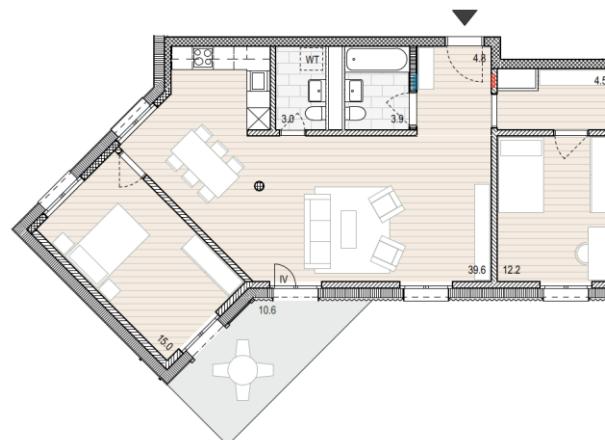
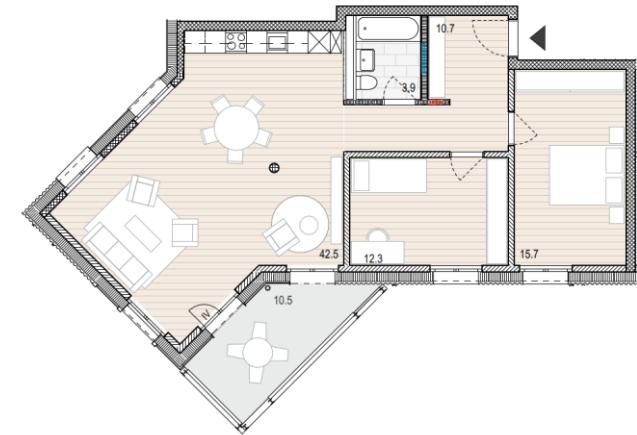
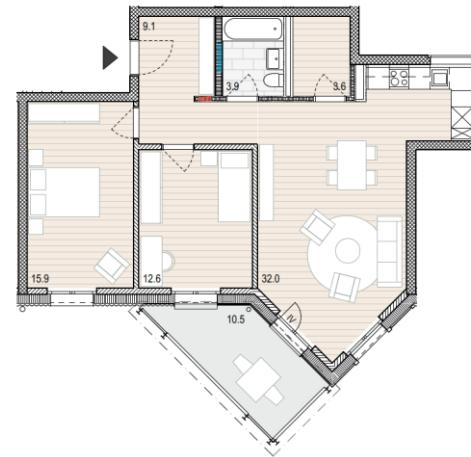
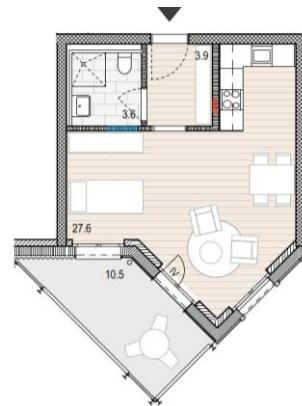
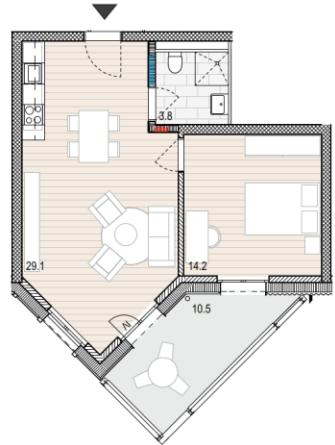
Bauprojekt

Aussenräume



Bauprojekt

Vielfältiger Wohnungsmix



Bauprojekt

Visualisierung einer Wohnung

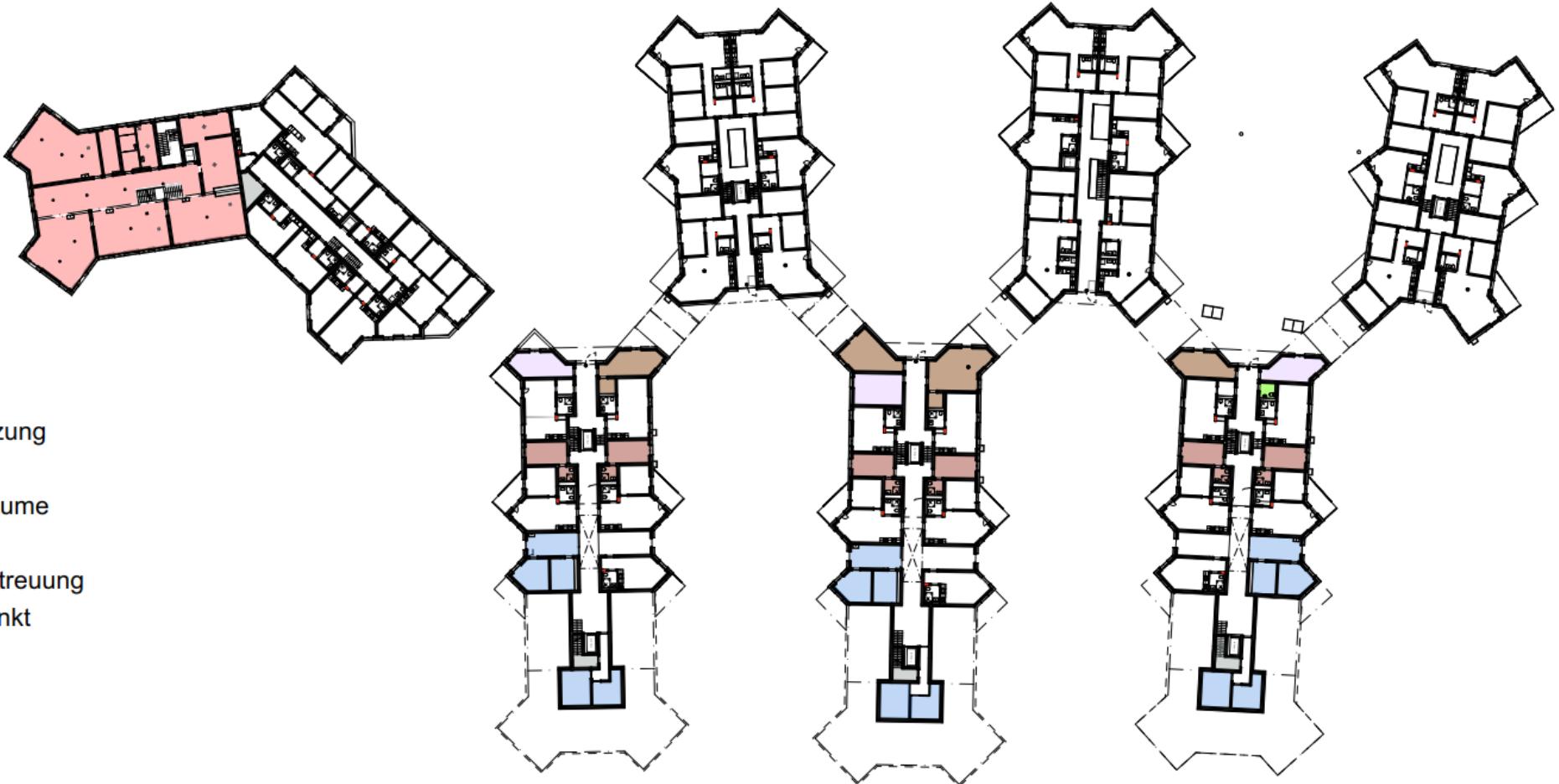


Bauprojekt

Nutzungsmix

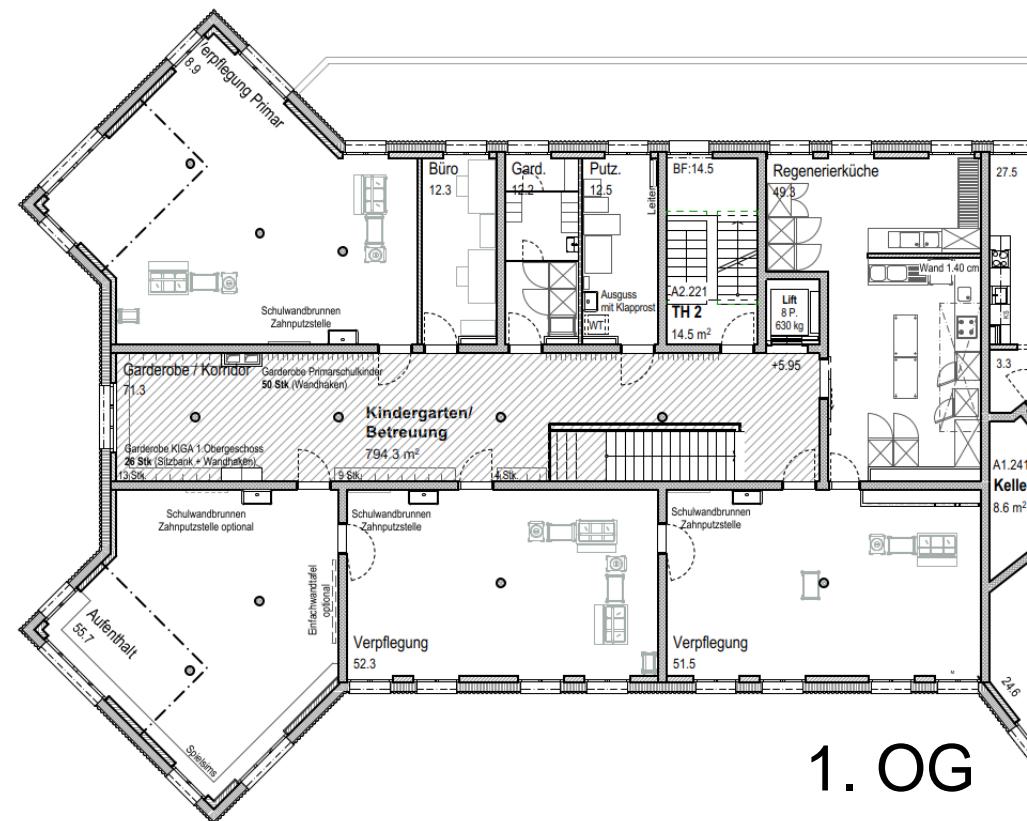
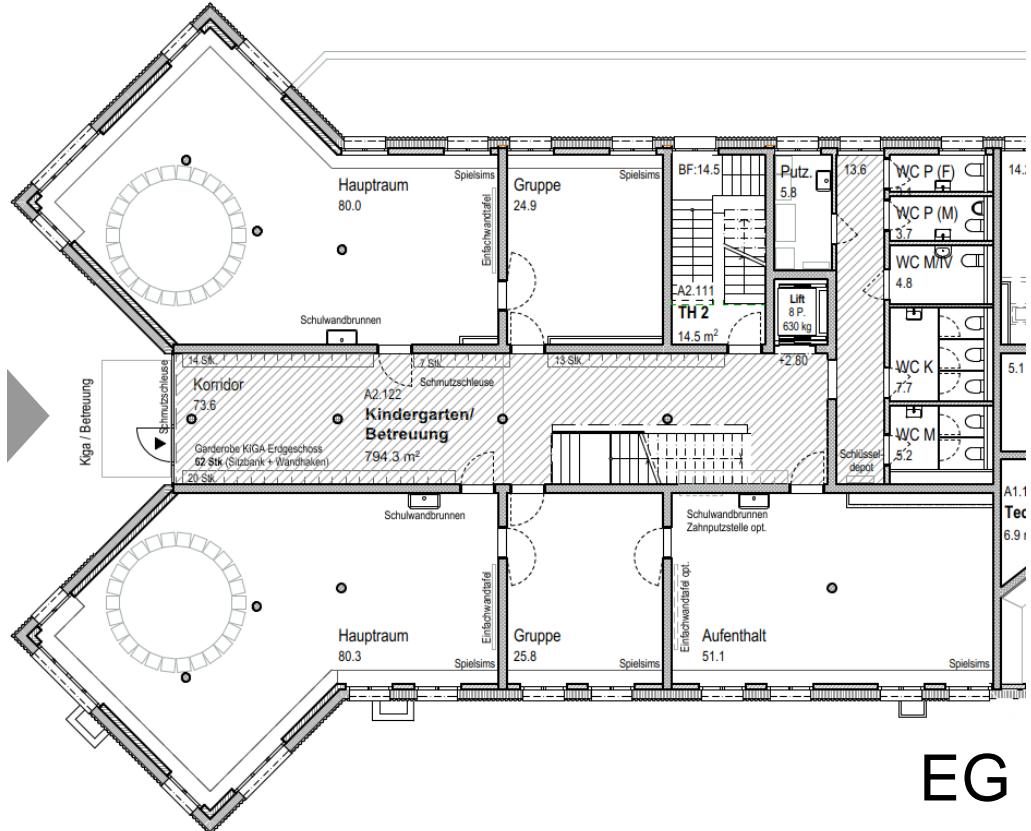
Legende

Keller
Schutzraum
Lager Zusatznutzung
Kiwa
Gemeinschaftsräume
Kita
Kindergarten/Betreuung
Hauswartstützpunkt
Atelier
Wakü
Zimmer
Wc-Anlage



Bauprojekt

Doppelkindergarten mit Betreuung
Betreuung für 88 Kinder
bis 100 Mahlzeiten gleichzeitig



Bauprojekt

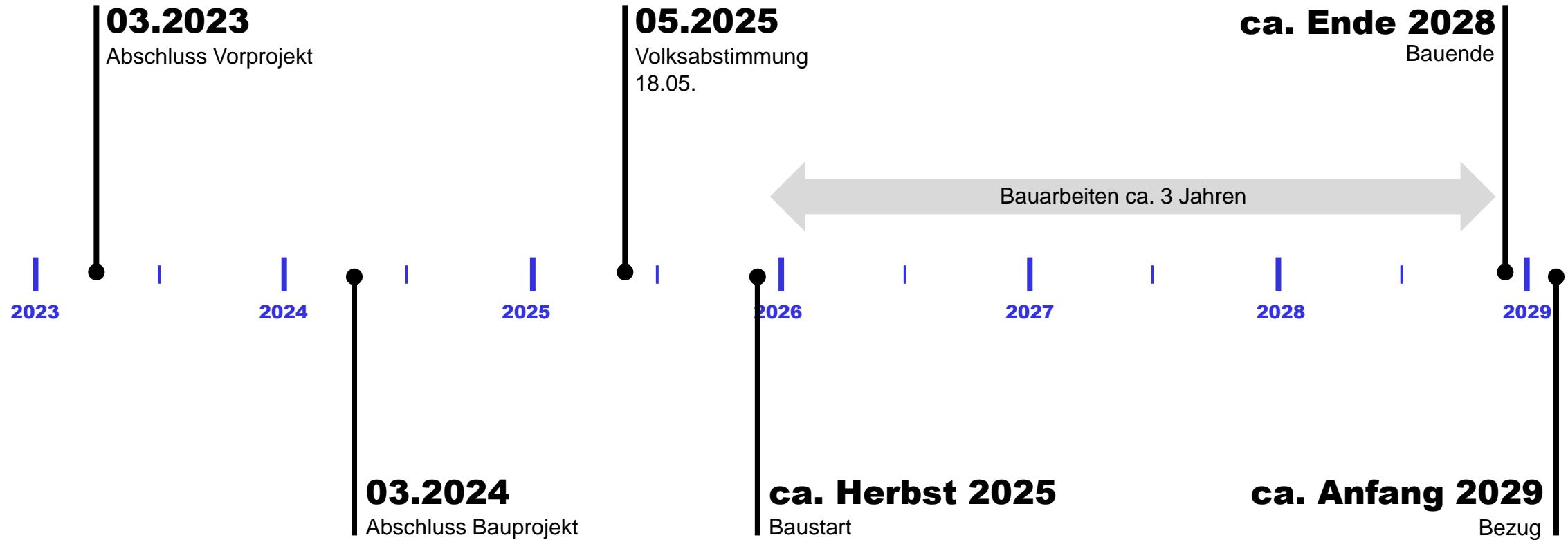
Nachhaltigkeit

- 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

	Total Franken
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
Total Erstellungskosten	103 047 000
Reserven (15 %)	15 457 000
Subventionsrückzahlungen	192 000
Total Ausgaben (gerundet)	118 696 000

(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 Spiegarten
Lindenplatz 5
8048 Zürich

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



stadt-zuerich.ch/altstetten

Fragen?

Ansprechperson:

Tomaso Parente, PL AHB, 044 412 25 27, tomaso.parente@zuerich.ch