



Baugenossenschaft ZÜRILEU, Regensdorf

ARANCINI Studio Schloo, Zürich

Siegerprojekt Studienauftrag ZUKUNFT ZÜRILEU



Haustyp	Adresse	Etappe
A	Im Dreispitz 12/14, 26/28 und Riedthofstrasse 109/111	2
B	Im Dreispitz 18 und 32	2
C	Im Seewadel 3/5/7, 15/17/19, 27/29/31 und 37/39/41	1
D	Im Seewadel 1, 13, 25 und 35	1

Haustyp	Beschrieb der Eingriffstiefe
A	Neubau mit Lift
B	Einfache Sanierung (Küchen und Badezimmer), kein Lift, Wintergarten-Verglasungen
C	Die Häuser werden umfassend instandgesetzt und aufgestockt (Sanierung Küchen, Badezimmer, Fassaden und Fenster), ein Laubengang mit Lift sowie mit einer neu angebauten Raumschicht erweitert
D	Neubau mit Lift

Der Weg in die Zukunft

Die Baugenossenschaft ZÜRILEU hat das Projekt ZUKUNFT ZÜRILEU im Jahr 2023 mit folgenden Zielen ins Leben gerufen:

- Preisgünstige Wohnungen erhalten
- Die Wohnqualität steigern und auch für künftige Generationen sichern
- Zusätzlichen attraktiven und altersgerechten Wohnraum erstellen mit mehr Wohnungsvervielfalt
- Die Qualität des Aussenraums erhalten und zusätzlich Begegnungsräume schaffen
- Ausnutzungsreserve massvoll nutzen
- Gute Ökobilanz

Siegerprojekt ARANCINI

Nach einer umfassenden Prüfung aller Projekte hat das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt ARANCINI des Teams Studio Schloo, SCHLOO GmbH, Zürich zum Siegerprojekt erklärt. Das Projekt erfüllt unsere Anforderungen und sieht zwei Bauetappen vor.

In der Weiterbearbeitung kann sich die Anzahl Wohnungen und die Wohnungsgrössen noch ändern.

Vorgesehene Etappierung

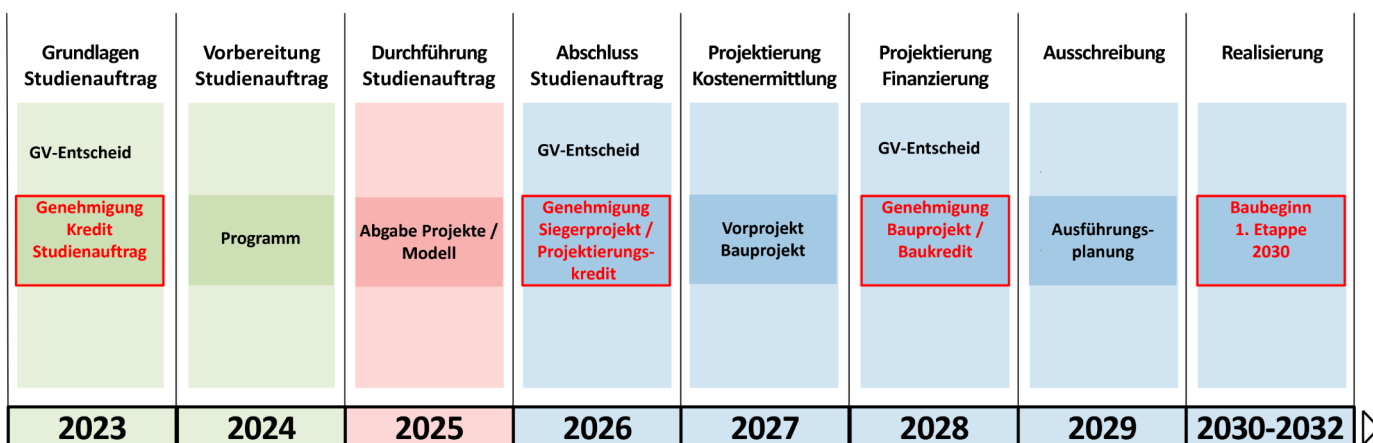
In der ersten Bauetappe (gelbe Häuser) werden die Häuser des Typs C in unbewohntem Zustand umfassend saniert. Das Dach wird abgebrochen und das Gebäude wird aufgestockt. Dabei wird ein Lift angebaut.

Die Häuser des Typs D werden durch Neubauten ersetzt. Insgesamt werden 88 Wohnungen abgebrochen oder in unbewohntem Zustand umgebaut. Nach Abschluss der ersten Bauetappe stehen 72 renovierte Wohnungen und 20 aufgestockte Wohnungen in den Häusern des Typs C und 48 Neubauwohnungen in den Häusern des Typs D zur Verfügung.

In der zweiten Bauetappe (rote Häuser) werden die Häuser des Typs A neu gebaut. Mit dem Abbruch der Häuser des Typs A fallen 54 Wohnungen weg und es entstehen 60 neue Wohnungen. Die 24 Wohnungen der Häuser des Typs B werden im bewohnten Zustand renoviert.

Der Vorstand und die Verwaltung der BGZ werden in absehbarer Zeit eine **Befragung der Genosschafterinnen und Genosschafter** durchführen in Bezug auf Ihre Umsiedlungswünsche. Konkret geht es um einen möglichen Einzug in Um- oder Neubauten, gewünschte Wohnungsgrösse, interne oder externe Zwischenlösung bis Bezug in Um- oder Neubauten, oder ob allenfalls ein definitiver Wegzug geplant ist.

Wo stehen wir heute und wie sieht das weitere Vorgehen aus?



Infoveranstaltung 29. Mai 2026



Generalversammlung 12. Juni 2026

Kennzahlen | Stand Studienauftrag

Erneuerungsstrategie	Haustyp	Wohnungen	Etappe
Sanierung, Anbauten, Lift und Aufstockung	C	92	1
Neubauten	D	48	1
Neubauten	A	60	2
Einfache Sanierung in bewohntem Zustand	B	24	2
Total Wohnungen		224	
Total Parkplätze		154	
Total Atelier, Gemeinschafts- und Bastelräume		10	

Kostengrobschätzung des Projekts ZUKUNFT ZÜRILEU

Zur Beurteilung der Projekteingaben im Rahmen des Studienauftrags wurden die Grobschätzungen der Kosten erarbeitet. Für das Siegerprojekt ARANCINI gehen wir heute von Kosten inklusive Bauherrenkosten von ca. CHF 120 Mio. aus. Die Kostengenauigkeit in dieser Phase ist bei +/-25%.

Mietzinsbeispiele

Das geplante Erneuerungskonzept mit einfach und umfassend sanierten Wohnungen und Neubauwohnungen schafft gute Voraussetzungen weiterhin preisgünstige und etwas höheren Mieten anbieten zu können. Die Mietzinsberechnung basiert auf der Kostengrobschätzung und dem Referenzzinssatz von 1.25%:

Einfach sanierte Wohnungen

Haustyp	Wohnung	Wohnfläche m ² (Grobschätzung)	Ø Monatsmiete CHF (Grobschätzung)
B	3-Zimmerwohnung	56	1'150.-
B	4-Zimmerwohnung	71	1'400.-

Umfassend sanierte Wohnungen mit Anbauten und Lifterschliessung

Haustyp	Wohnung	Wohnfläche m ² (Grobschätzung)	Ø Monatsmiete CHF (Grobschätzung)
C	3.5-Zimmerwohnung	71	1'550.-

Wohnungen in aufgestockten Häusern mit Lifterschliessung

Haustyp	Wohnung	Wohnfläche m ² (Grobschätzung)	Ø Monatsmiete CHF (Grobschätzung)
C	4.5-Zimmerwohnung	94	2'150.-

Wohnungen in den Neubauten

Haustyp	Wohnung	Wohnfläche m ² (Grobschätzung)	Ø Monatsmiete CHF (Grobschätzung)
A und D	2.5-Zimmerwohnung	57	1'350.-
A und D	3.5-Zimmerwohnung	72	1'700.-
A und D	4.5-Zimmerwohnung	94	2'200.-

Projektbeschreibung (Studio Schloo)

Nachhaltige Siedlungserneuerung

Das Projekt ARANCINI folgt dem Prinzip „*Weiterbauen statt Überschreiben*“. Die bestehende Gartenstadtsiedlung wird sorgfältig weiterentwickelt, ohne ihre Qualitäten zu verlieren. Fliessende Grünräume, gut vernetzte Wege und die klare Anordnung der Gebäude bleiben erhalten und werden gestärkt. Ein Teil des Bestands wird gezielt saniert, während Ersatzneubauten sich selbstverständlich in die Struktur einfügen. Die Mischung aus Alt und Neu verleiht der Siedlung neue Impulse, ohne ihren Charakter zu verändern.

Die Zahl der Wohnungen steigt von 166 auf 224. Es entsteht ein vielfältiges Wohnangebot für jüngere und ältere Einzelpersonen und Paare, Familien, Wohngemeinschaften mit vielfältigen Lebensformen, das mehrheitlich hindernisfrei ist. In den Neubauten ergänzen gemeinschaftliche Räume wie Ateliers, Waschräume und Veloräume das Angebot.

Verbindung zwischen Alt und Neu

Ein besonderer Mehrwert liegt in der Verbindung von Alt und Neu. Strassenseitig erschliessen übersichtliche Plätze jeweils ein Bestands- und ein Neubaugebäude und fördern das nachbarschaftliche Zusammenleben.

Im Inneren der Siedlung entsteht eine grüne Mitte, die durch ein gut vernetztes System aus

Wegen und Grünflächen, alle Gebäude miteinander verbindet und das Quartier übersichtlich und lebendig macht.

Die naturnah gestalteten Aussenräume und der weitgehende Erhalt der bestehenden Bäume sorgen für ein angenehmes Klima und fördern die Biodiversität.

Die bestehende Tiefgarage wird weitergenutzt und durch neue Parkierungsmöglichkeiten für Velos und Autos in einer neuen, kompakten Einstellhalle ergänzt. Im Aussenraum werden zusätzliche Veloabstellplätze erstellt und Parkplätze für Besucher werden zur Verfügung stehen.

Nachhaltigkeit

Das Projekt überzeugt in der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit, denn bestehende Gebäude werden weitergenutzt, Neubauten sind ressourcenschonend in Holzbauweise vorgesehen und erfüllen moderne energetische Anforderungen. So entsteht eine gute Grundlage für die CO₂-Bilanz und für die Bedürfnisse zukünftiger Generationen.

Die Siedlung besteht weiterhin aus vier Gebäudetypen. Typ A wird durch einen Neubau mit Laubengangerschliessung, Balkonsicht nach Süden und Privatgärten im EG ersetzt. Typ B wird minimal saniert, Typ C umfassender mit neuer Lifterschliessung, zusätzlichen Räumen und einer Dachaufstockung. Typ D wird durch drei kompakte Neubauten mit gut belichteten, zweiseitig orientierten Wohnungen ersetzt.

Antrag an die Generalversammlung vom 12. Juni 2026: Projektierungskredit

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, das vorliegende Siegerprojekt ARANCINI vom Architekten-Team Studio Schloo, SCHLOO GmbH, Zürich weiterzubearbeiten und dafür einen **Projektierungskredit von CHF 7 Mio.** für die Erarbeitung bis und mit Bauprojekt und Kostenvoranschlag zu genehmigen.

Nach vertieften Abklärungen kann es bei der Weiterbearbeitung des Siegerprojektes aufgrund neuer Erkenntnisse Änderungen beim Projekt geben.

MITEINANDER gestalten wir die ZUKUNFT ZÜRILEU!