



# Quartierinformation Neubau Wohnsiedlung Letzi Quartier Altstetten

Dienstag,  
29. September 2020  
Restaurant Spirgarten  
Zürich-Altstetten



# Agenda

1. Begrüssung und Überblick Gesamtprojekt  
Ralph Wyer, Amt für Hochbauten
2. Kommunalen Wohnungsbau der Stadt Zürich  
Yvonne Züger, Liegenschaften Stadt Zürich
3. Selbstbestimmtes Leben im Alter mit Unterstützungsangebot  
Ilka Tegeler, Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)
4. Preisgünstiger und sicherer Wohnraum für Familien und Kinder  
Sonja Anders, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWKF)
5. Diskussion und Fragen

# **1 Stadt Zürich Amt für Hochbauten (AHB)**

## **Begrüssung und Überblick**



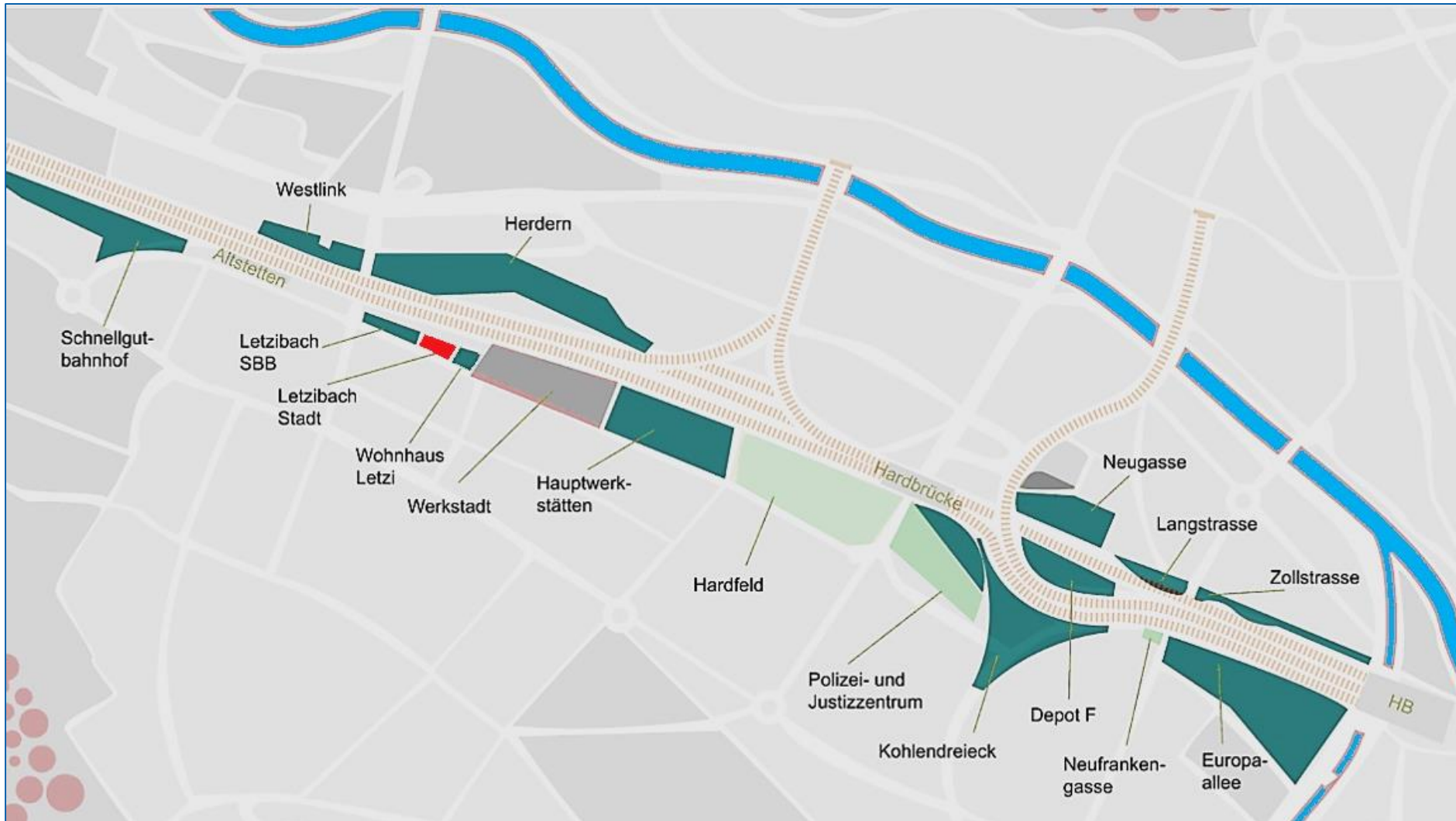
# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

## Bauvorhaben Wohnsiedlung Letzi



# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

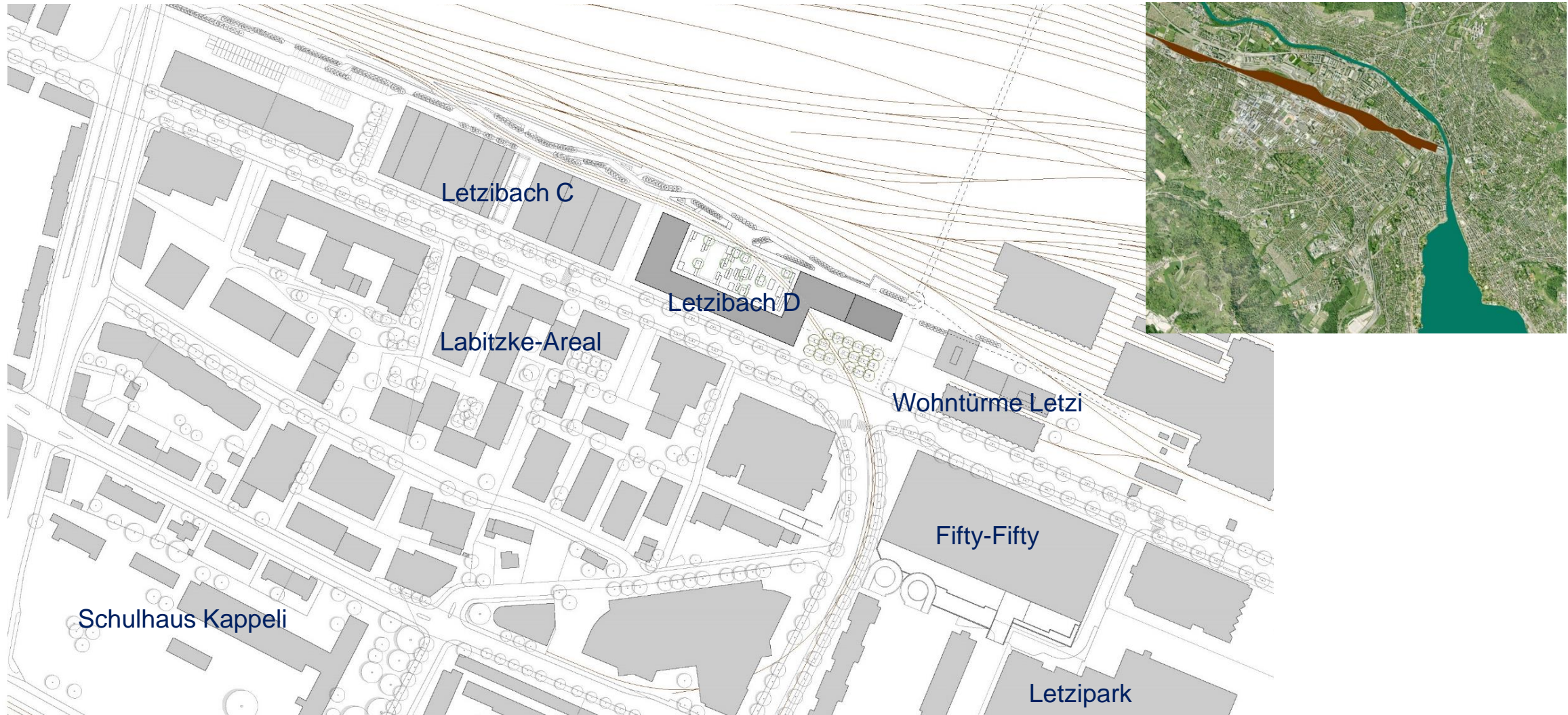
## Ausgangslage – Lage im Gleisraum Zürich





# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

## Ausgangslage – Entwicklungsgebiet Letzi



# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

## Ausgangslage – Parzelle Letzibach D

- Landkauf von SBB
- Parzellenfläche 10'137 m<sup>2</sup>
- Zentrumszone Z6, 0% Wohnanteil  
frei wählbar
- Hochhausgebiet I  
gemeinsames Projekt mit HH ermöglicht höhere Ausnutzung trotz Mehrkosten
- Empfindlichkeitsstufe III  
mässig störende Betriebe in Wohn- und Gewerbebezonen, Lärm-Grenzwert 65/55dB
- Erschliessung gut bis sehr gut  
nähe zu Bhf. Altstetten, Buslinie 31



# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

## Wettbewerbsprojekt (2014)

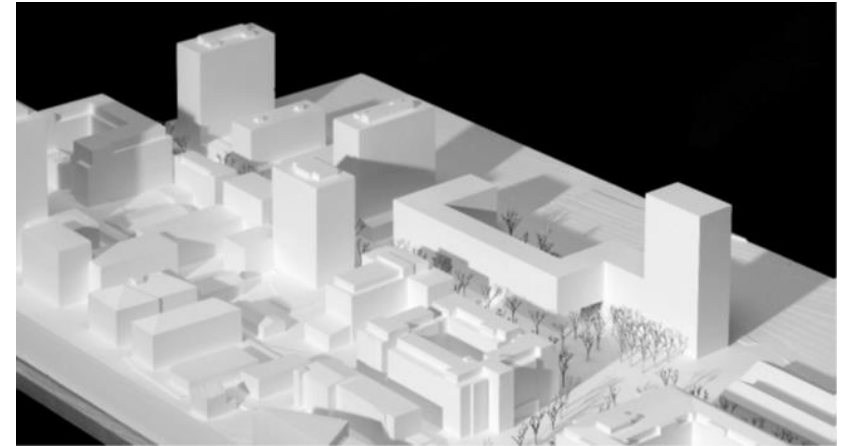
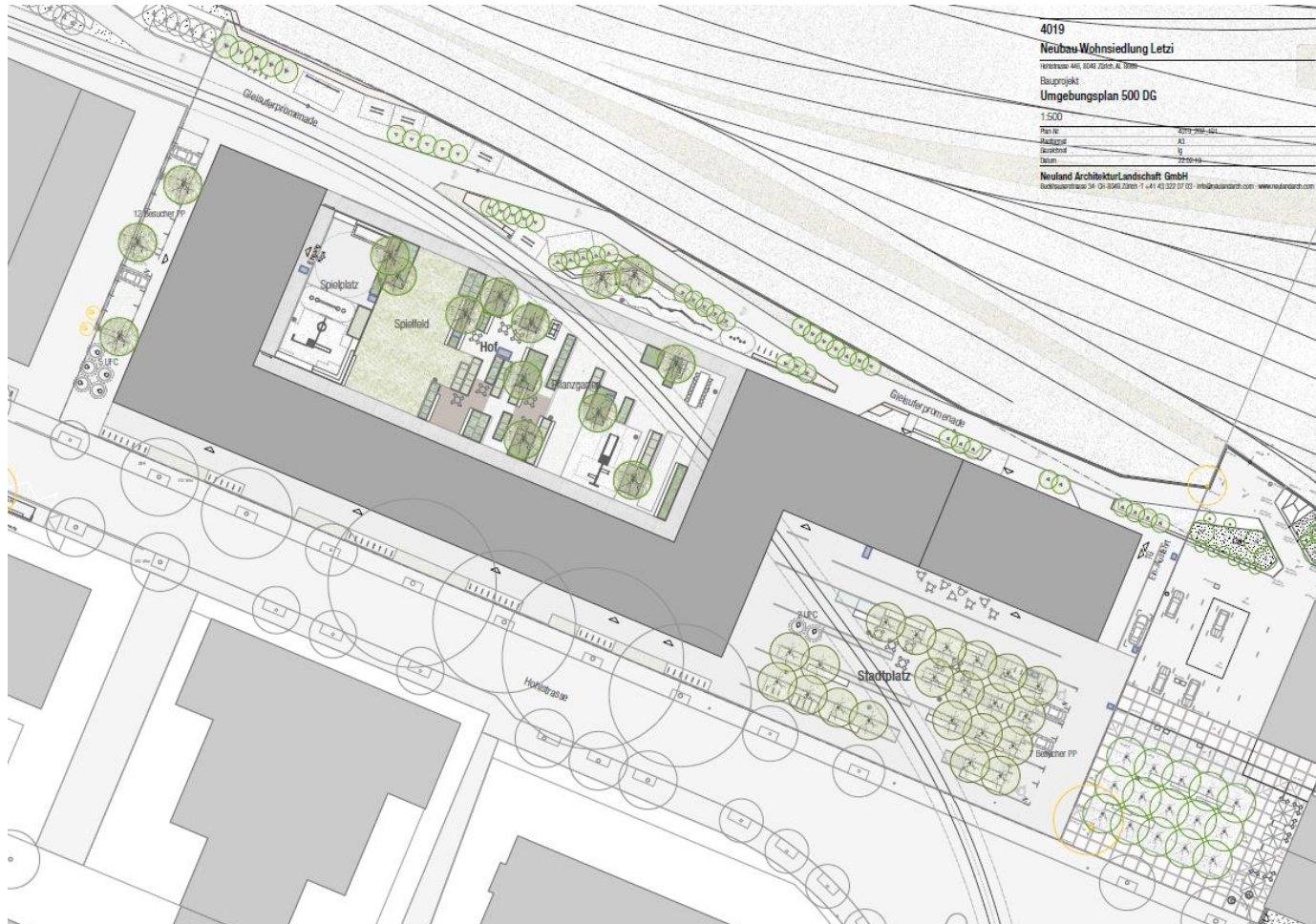


Gut&Schoep Architekten GmbH  
Neuland ArchitekturLandschaft GmbH



# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

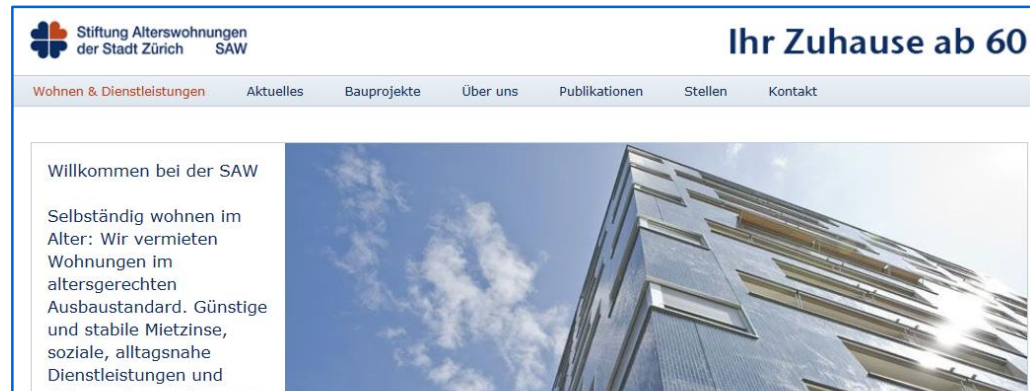
## Wettbewerbsprojekt (2014)



Gut&Schoep Architekten GmbH  
Neuland ArchitekturLandschaft GmbH

# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

## Beteiligte – Gemeinschaftsprojekt von drei Bauträgern



Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW

### Ihr Zuhause ab 60

Wohnen & Dienstleistungen | Aktuelles | Bauprojekte | Über uns | Publikationen | Stellen | Kontakt

Willkommen bei der SAW

Selbständig wohnen im Alter: Wir vermieten Wohnungen im altersgerechten Ausbaustandard. Günstige und stabile Mietzinse, soziale, alltagsnahe Dienstleistungen und

*(Image of a modern building facade)*



Stadt Zürich Finanzdepartement

Über das Departement | Steuern | Wohnbaupolitik | Liegenschaftenverwaltung | Human Resources Management | Finanzverwaltung | Informatik (OZ)

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Wohnsiedlung Au  
Wohnsiedlung Brunnenhof  
Wohnsiedlung Friesenberg  
Wohnsiedlung Leimbach  
Wohnsiedlung Luchsweise

## Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien vermietet Wohnungen und Reihen an Familien mit mindestens drei Kindern sowie bescheidenem Einkommen.

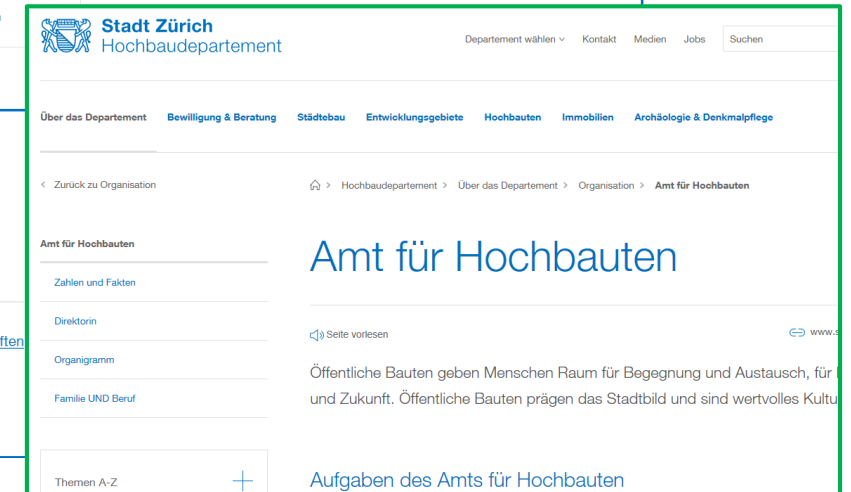


Stadt Zürich Finanzdepartement

Über das Departement | Wohnen & Gewerbe | Steuern | Finanzen | Informatik | Unterstützung im In- & Ausland

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

Liegenschaften Stadt Zürich gehört mit ihrem Portfolio von 4.52 Milliarden Franken Versicherungswerten zu den grossen Immobilienorganisationen der Schweiz. Neben der



Stadt Zürich Hochbaudepartement

Über das Departement | Bewilligung & Beratung | Städtebau | Entwicklungsgebiete | Hochbauten | Immobilien | Archäologie & Denkmalpflege

## Amt für Hochbauten

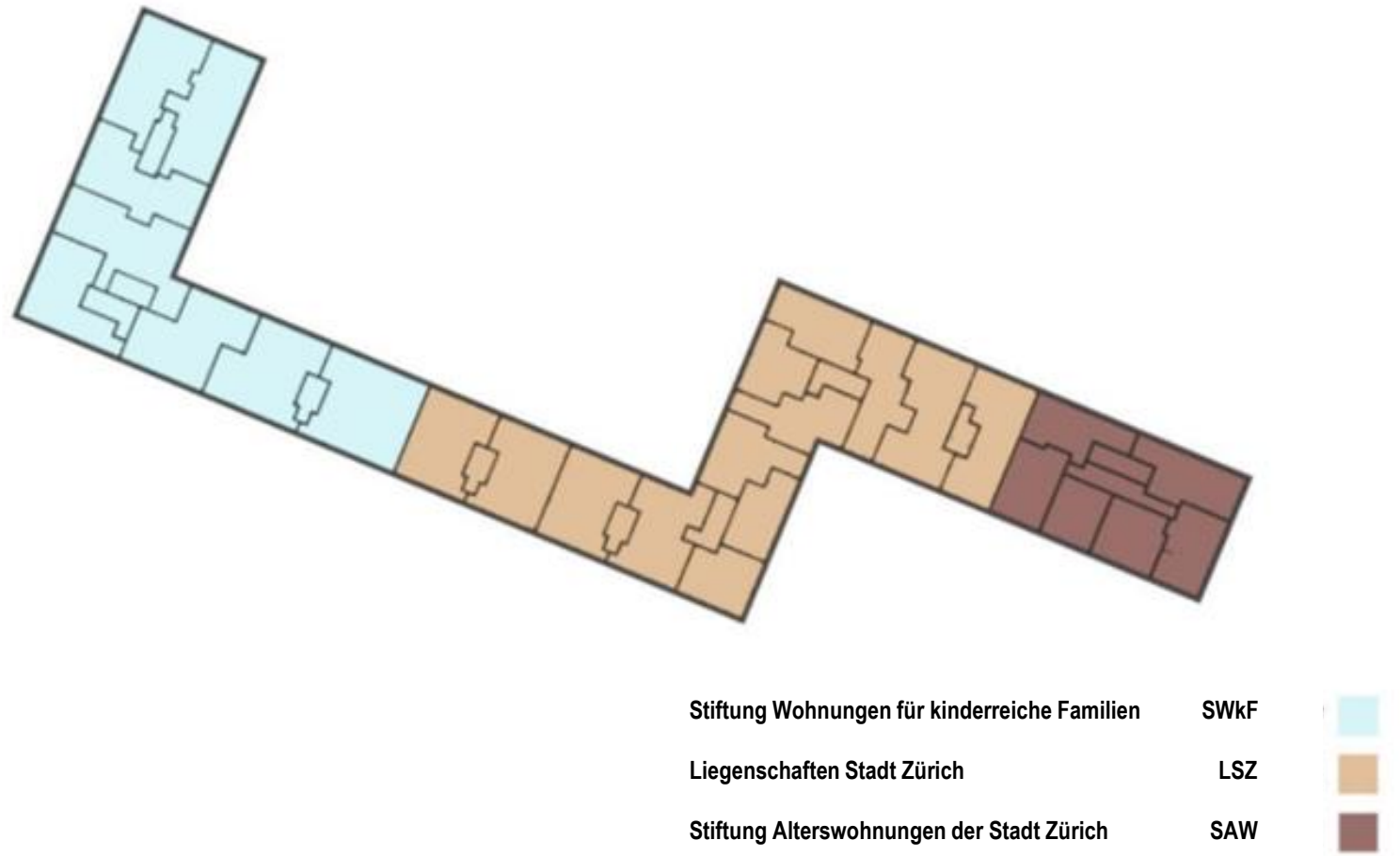
Öffentliche Bauten geben Menschen Raum für Begegnung und Austausch, für und Zukunft. Öffentliche Bauten prägen das Stadtbild und sind wertvolles Kultu

Aufgaben des Amts für Hochbauten



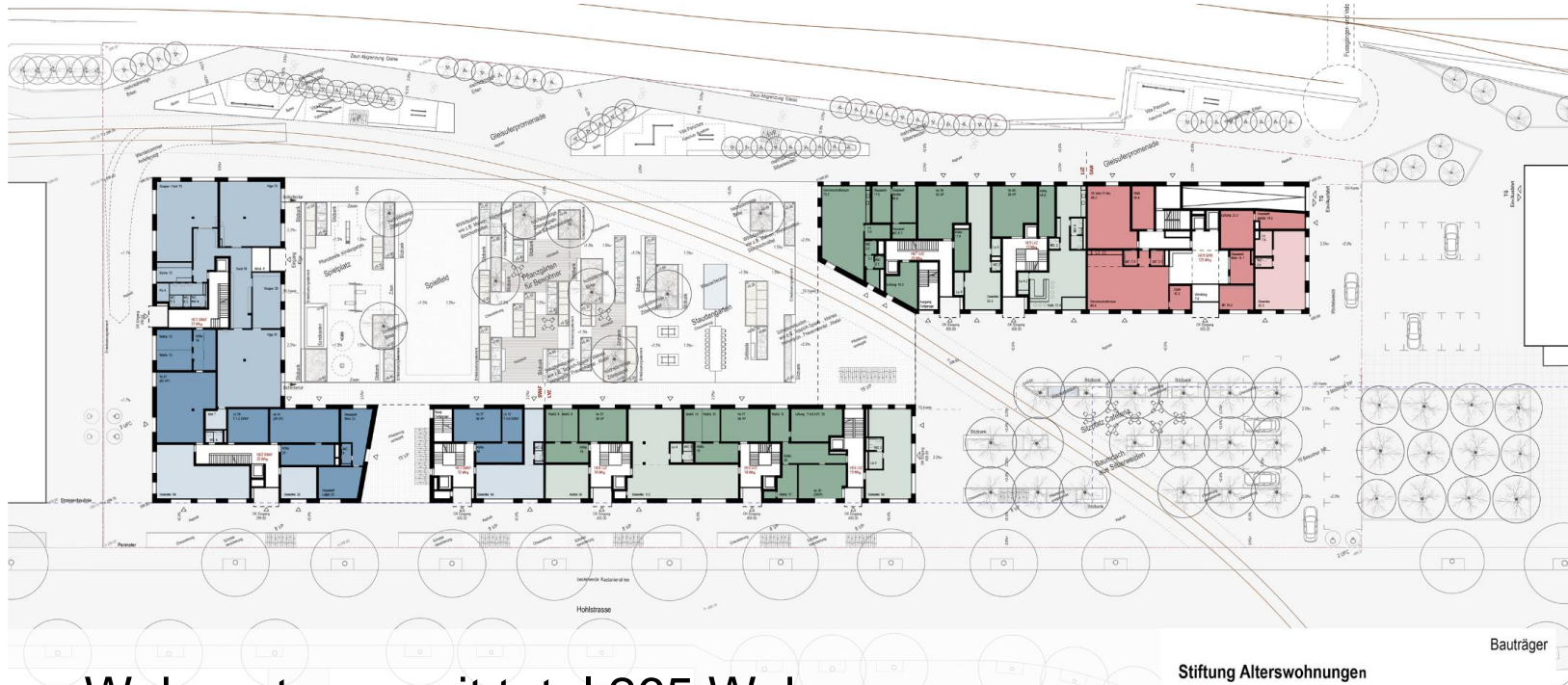
# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

## Wohnsiedlung Letzi – Verteilung Bauträgerinnen



# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

## Wohnsiedlung Letzi – Grundriss Erdgeschoss

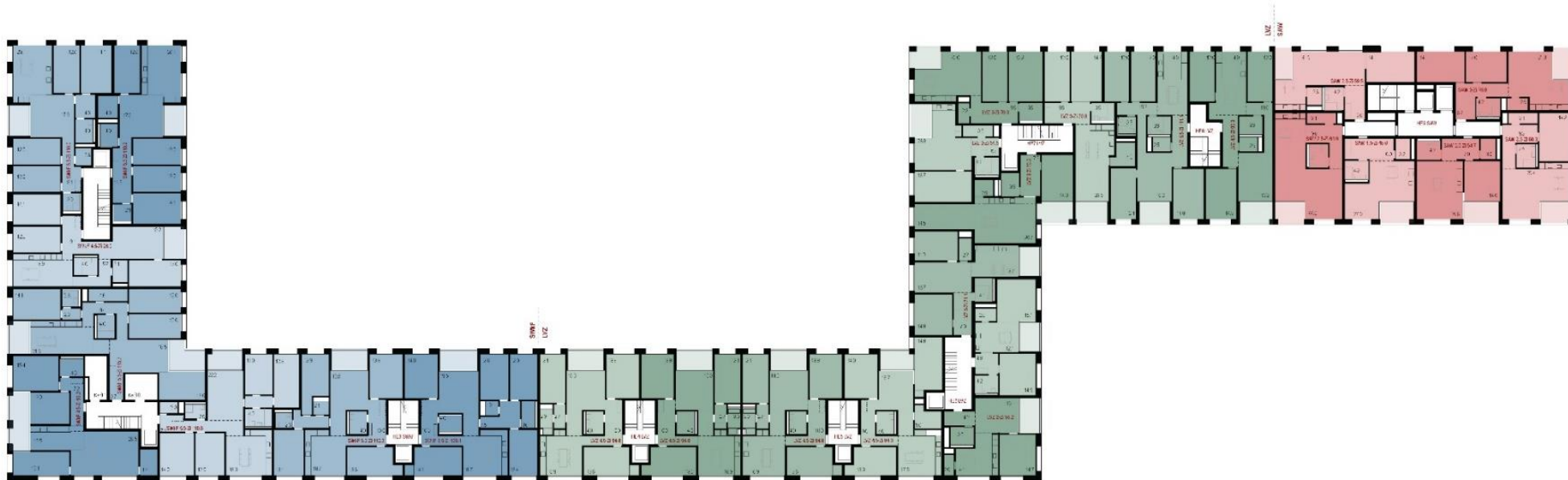


- Wohnnutzung mit total 265 Wohnungen
- Zusatznutzungen von Gewerbe, Büros, Atelier, Gemeinschaftsräumen mit 1'200 m<sup>2</sup>
- Doppelkindergarten/Betreuung mit 339 m<sup>2</sup>






# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

## Wohnsiedlung Letzi – Grundriss Regelgeschoss



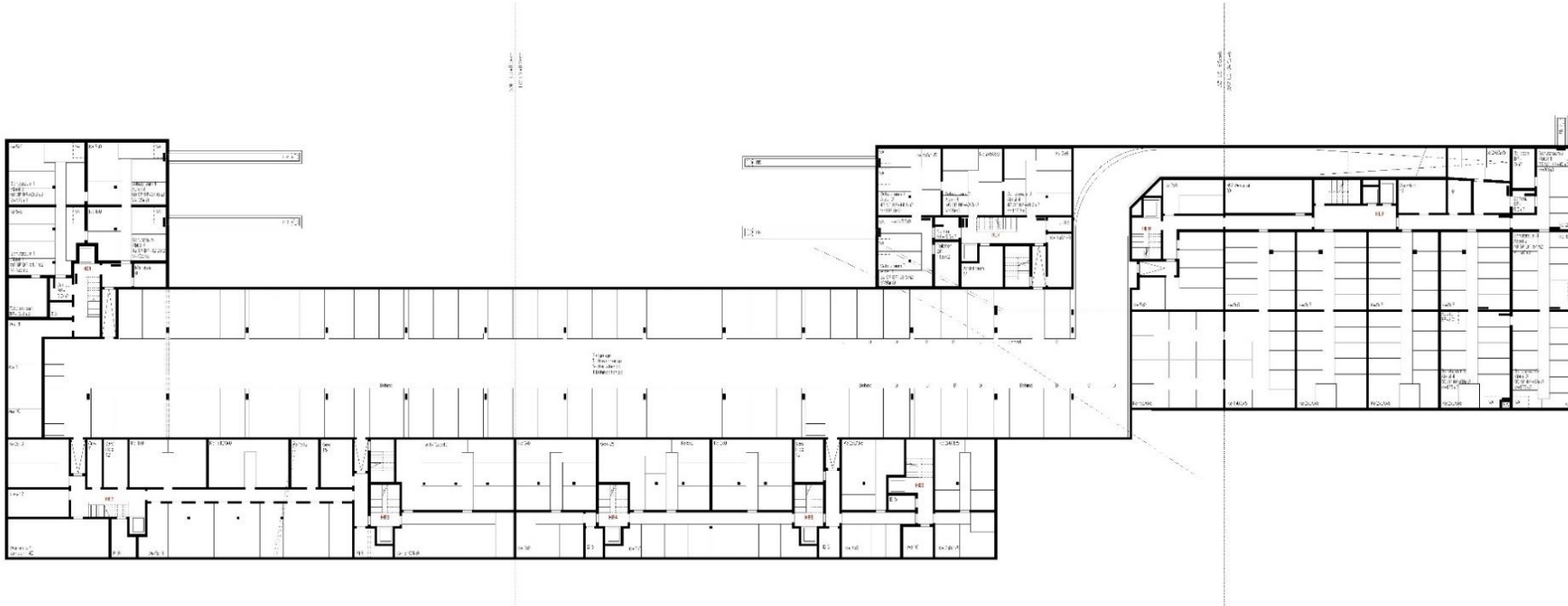
- SWkF mit 53 Familienwohnungen (4½ bis 6½ -Zimmer)
- LSZ mit 81 Wohnungen (2 bis 5 ½ -Zimmer)
- SAW mit 131 Kleinwohnungen (1 bis 3 -Zimmer)

### Bauträgerinnen

-  Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
-  Liegenschaften Stadt Zürich
-  Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

## Wohnsiedlung Letzi – Grundriss Untergeschoss



- total 82 Parkplätze (PP), davon 69 in Tiefgarage
- total 412 Veloabstellplätze, davon 50 % in Veloräumen im Erdgeschoss



# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

## WS Letzi – Mobilitätskonzept

- Reduktion des PP-Minimalbedarfs um 30 % (LSZ und SWkF)
- PP-Minimalbedarf bei Gewerbe, Besuchende und KGT/BET vollumfänglich erfüllt
- ergänzende Bereitstellung von 3 weiteren IV-Parkplätzen
- ausgleichende Massnahmen zum Mobilitätskonzept

# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

WS Letzi – Ökologie, Energie, Nachhaltigkeit

- Nähe zum Gleisraum des Naturschutzobjekts Bahnareal HB
- Vielfältige Fördermassnahmen zur Biodiversität
- Städtische Vorgabe der 7-Meilenschritte, Einhaltung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft
- Vorgabe des Minergie-P-ECO Standards und weiterführende Anlehnung an den Standard SNBS
- Energie- und PV-Contracting über Verträge mit ewz

# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

WS Letzi – Gewerbe





# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

## WS Letzi – Städtische Nutzung / Kindergarten mit Betreuung



- Im Siedlungsteil der SWkF
- 339 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche und 265 m<sup>2</sup> Aussenfläche
- Mieterausbau zu Lasten Immobilien Stadt Zürich (IMO)

## **Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)**

Erstellungskosten / Gesamtinvestitionskosten (inkl. MwSt. und Reserven)

- **Erstellungskosten** der Bauträgerinnen: **115,834 Mio. Franken**
  - Erstellungskosten Gebäudeteil LSZ 37,995 Mio. Franken
  - Erstellungskosten Gebäudeteil SAW 43,562 Mio. Franken
  - Erstellungskosten Gebäudeteil SWkF 34,277 Mio. Franken

# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

Kosten / Objektkredit städtischer Teil

- **Objektkredit** zuhanden der Gemeinde: **57,76 Mio. Franken**
  - Anlagekosten: Gebäudeteil LSZ 44,7 Mio. Franken
  - Landanteile Baurechte (SAW, SWkF) 11,3 Mio. Franken
  - Kommunaler Fuss-/Radweg (TAZ) 0,2 Mio. Franken
  - Ausbau Kiga/Betreuung (IMMO) 1,1 Mio. Franken
  - Photovoltaik-Anlage (EWZ) 0,4 Mio. Franken



# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

## Termine / Kommunikation

- Meilensteine Politik Stadt Zürich:
  - Weisung Objektkredit z.Hd. Stadtrat Mai 2020
  - Weisung Objektkredit z.Hd. Gemeinderat Oktober 2020
  - Volksabstimmung 07. März 2021
  
- Meilensteine Projekt:
  - Bauprojekt (inkl. KV  $\pm 10\%$ ) Mai 2019
  - Bauentscheid April 2020
  - Baubeginn Herbst 2021
  - Bezug Sommer 2025

# Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB)

Visualisierung – Blick dem Gleisfeld entlang



# **2 Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)**

## **Kommunaler Wohnungsbau der Stadt Zürich**



# Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

Kommunaler Wohnungsbau der Stadt Zürich

## **Portfolio Wohnen & Gewerbe** (Verwaltungsvermögen, Zahlen gerundet)

- 54 Wohnsiedlungen (6'600 Wohnungen)
- 550 Einzelwohnliegenschaften (rund 2'600 Wohnungen)
- Insgesamt 9'200 Wohnungen

## **Auftrag**

- Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen («Drittelsziel»)
- Sicherung von Familienwohnungen und Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen
- Soziale Durchmischung in allen Quartieren
- 2000-Watt-Ziele

# Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

SBB Areal Letzibach D

## Landkauf von SBB im Jahr 2013

- Reduzierter Kaufpreis (rund -25%)
- gestützt auf Berechnungs-Grundlagen der kantonalen Wohnbauförderung
- Zum Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Zweckbindung)

## Lösung für drei Bauträgerinnen

- Grundeigentümerin heute Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)
- LSZ als Baurechtsgeberin für SAW, SWkF, LSZ-Eigenbaurecht

# Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

## Übergeordnete Ziele

### «Wohnsiedlung Letzi»

- Breites Wohnangebot, vielfältiger Wohnungsmix
- Insgesamt hoher Subventionsanteil (42%)
- Günstige Mieten
- Transparente Erstvermietung







# Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

## Breites Wohnangebot

### Vielfältige Wohnungsgrundrisse

#### Wohnungsspiegel Gesamtüberbauung

Wohnungstyp	Mindestgrösse gemäss WBFV, m <sup>2</sup>	SAW	SWkF	LSZ	Total	Anteil in %
1-Zimmer	35	1			1	0,4
1 1/2-Zimmer	45	23			23	8,7
2-Zimmer	55	27		17	44	16,6
2 1/2-Zimmer	60	59			59	22,3
3-Zimmer	70	21		24	45	17,0
3 1/2-Zimmer	80				0	0,0
4-Zimmer	90			1	1	0,4
4 1/2-Zimmer	95		13	33	46	17,3
5-Zimmer	100				0	0,0
5 1/2-Zimmer	110		33	6	39	14,7
6-Zimmer	120				0	0,0
6 1/2-Zimmer	130		7		7	2,6
<b>Total Wohnungen</b>		<b>131</b>	<b>53</b>	<b>81</b>	<b>265</b>	<b>100,0</b>

# Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

Hoher Subventionsanteil

## Insgesamt 42% subventionierte Wohnungen

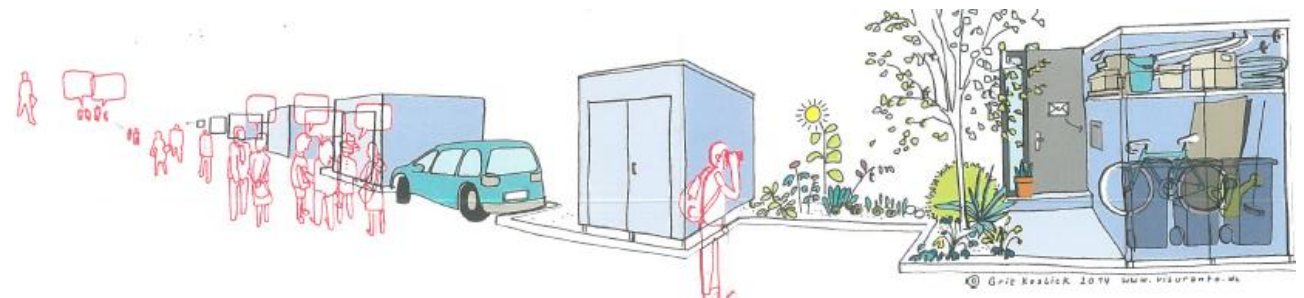
- LSZ (üblich 33%)
- SAW (üblich 80 %)
- SWkF

### Wohnsiedlung Letzi

0 %

60 %

65 %



Quelle: [www.dazwischen.org](http://www.dazwischen.org)

# Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

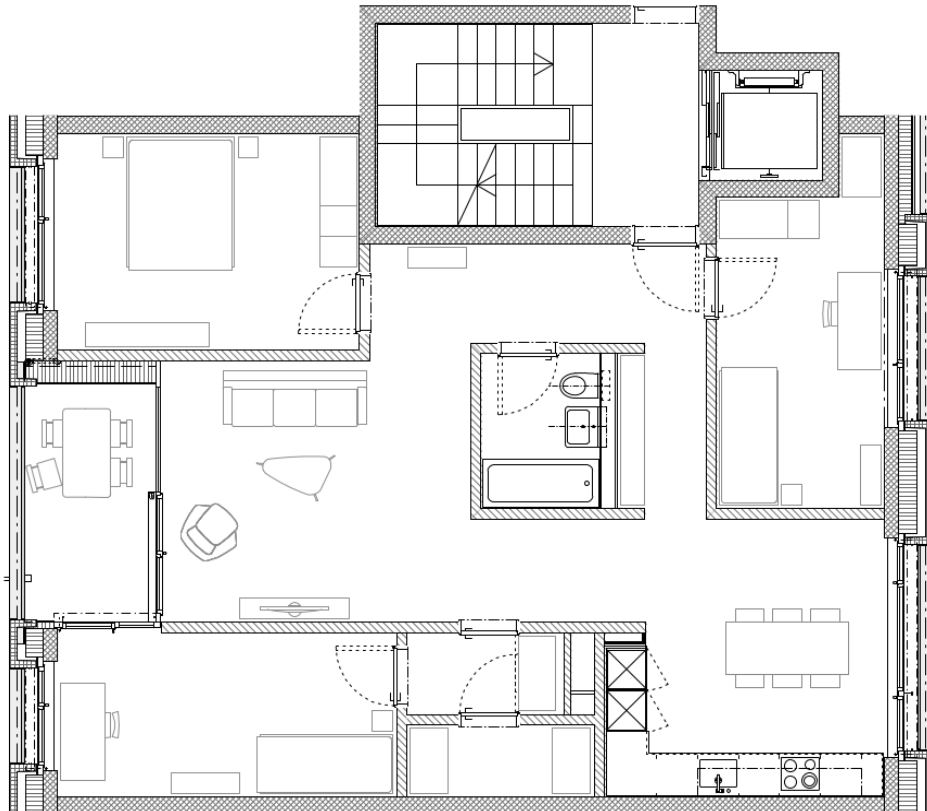
## Günstige Mieten

### Mietzinsverteilung Wohnen Siedlungsteil LSZ<sup>1)</sup>

Wohnungstyp	Anzahl	Durchschnitt pro Wohnung m <sup>2</sup>	Netto-Mietzins Fr. / Mt. (freitragend)	Mietzins pro Jahr Fr. / m <sup>2</sup> / a (freitragend)	Mietertrag pro Monat Fr.	Mietertrag pro Jahr Fr. (gerundet)
2 - Zimmer	17	55	<b>1 100</b>	240	18 700	224 000
3 - Zimmer	24	70	<b>1 270</b>	218	30 480	366 000
4 - Zimmer	1	90	<b>1 500</b>	200	1 500	18 000
4 1/2 - Zimmer	33	95	<b>1 560</b>	197	51 480	618 000
5 1/2 - Zimmer	6	110	<b>1 730</b>	189	10 380	125 000
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>80</b>	<b>1 390</b>	<b>212</b>	<b>112 540</b>	<b>1 351 000</b>

# Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

## Grundriss / Visualisierung Musterwohnung (LSZ)





# Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

## Transparente Erstvermietung

### **Erstvermietungskonzept**

- Wohnen & Gewerbe (Kompetenz Gewerbevermietung)
- Anteil freie Vermietung Wohnungen > 80%
- Klare Vergabekriterien
- Erfüllung Vermietungsverordnung (VGV):  
Einkommen, Belegung und Wohnsitzpflicht

### **E-Vermietung**

- Elektronisch gestützte Erstvermietung [www.stadt-zuerich.ch/e-vermietung](http://www.stadt-zuerich.ch/e-vermietung)
- Zufallsgenerator bei Bewerbungsselektion
- Soziale Durchmischung

# **3 Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)**

**Selbstbestimmtes Leben im Alter  
mit Unterstützungsangebot**

# Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

Stiftung und Stiftungszweck

## Stiftungsgründung

- Beschluss Zürcher Gemeinderat 1950: Gründung der *Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich*

## Stiftungszweck

- seit 70 Jahren unverändert
- Angebot von preisgünstigen Alterswohnungen mit Dienstleistungen
- Ermöglichen von selbstbestimmten Leben im Alter

# Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

## Alterswohnsiedlungen SAW

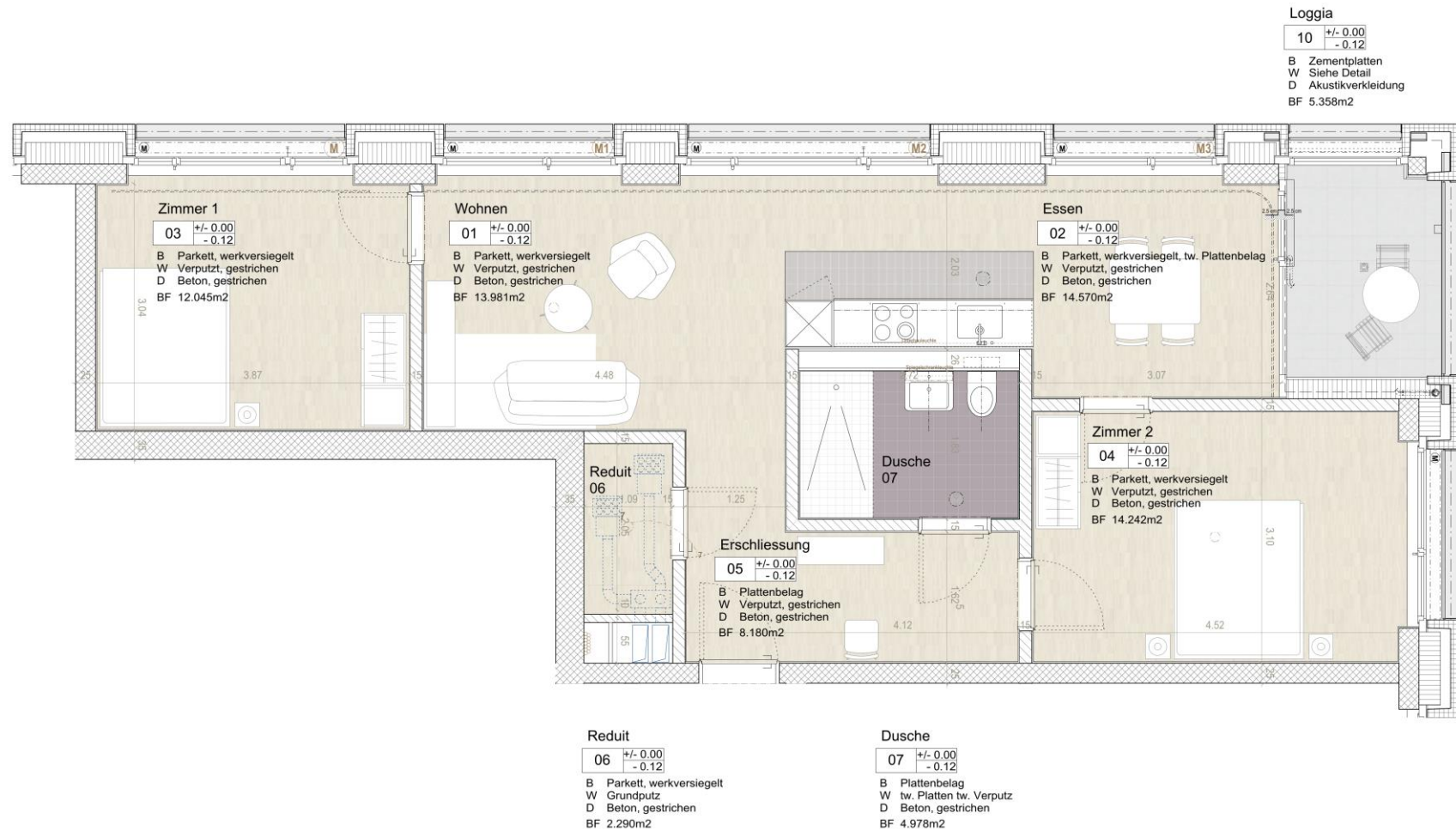
### Alterswohnsiedlungen SAW

- 35 Siedlungen auf gesamtem Stadtgebiet Zürich
- über 2'100 preisgünstige Wohnungen
- rund 2'200 Mietende



# Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

## Grundriss Musterwohnung SAW



# Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

kostengünstiger Wohnraum

## Alterswohnungen SAW mit Dienstleistungen

- für ältere Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich mit beschränkten finanziellen Mitteln
- hoher Anteil subventionierter Wohnungen
- Ermöglichen von selbstbestimmten Leben in der eigenen Wohnung und im vertrauten Umfeld - im Idealfall bis ans Lebensende
- alltagsnahes Unterstützungs- und Dienstleistungsangebot bei Bedarf
- Zusatzleistungen Gesundheit und Haushalt

# **Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)**

## Dienstleistungsangebot

### **alltagsnahes Dienstleistungsangebot**

- Spitex-Team SAW
- Siedlungssprechstunde
- Wäscheservice
- Sozialdienstberatung
- vielfältiges soziokulturelles Angebot
- Veranstaltungen und Kurse, auch für Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner

# Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

## Altersstrategie 2035

### Auftrag Ausbau Wohnungsangebot SAW

- Ausbau SAW-Wohnungsangebot mit Altersstrategie 2035 aktuell wieder als wichtige Zielsetzung bestätigt
- unverändert hoher Bedarf an SAW-Wohnungen in der Stadt Zürich
- Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum übersteigt Angebot an SAW-Wohnungen bei Weitem
- verschiedene Kooperationen mit weiteren städtischen Wohnbauträgerschaften
- Förderung des generationendurchmischten u. gemeinschaftlichen Wohnens

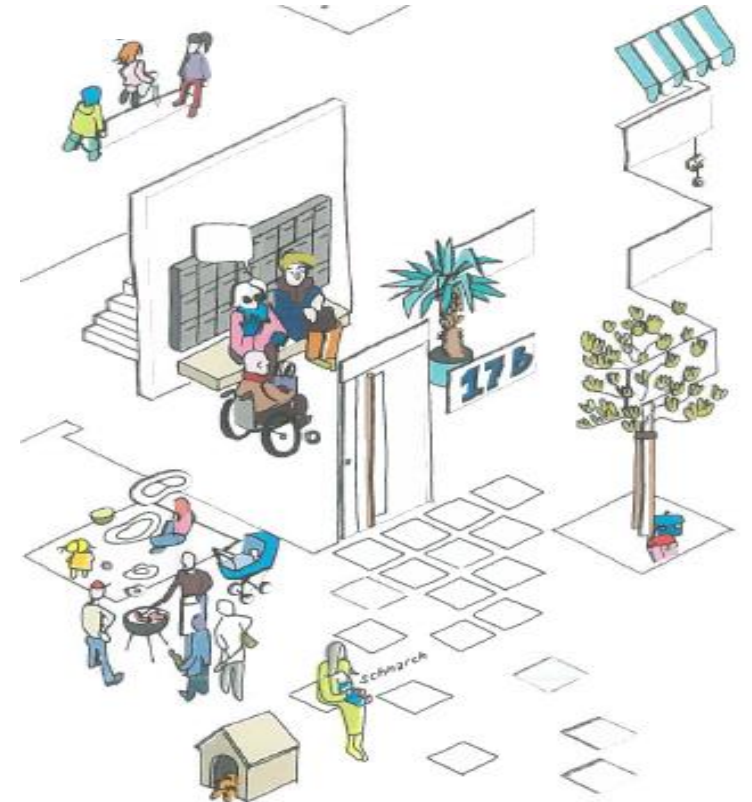


# Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

Ziele SAW Wohnsiedlung Letzi

**Selbstbestimmtes Leben im Alter in der eigenen Wohnung  
mit alltagsnahem Unterstützungsangebot bei Bedarf**

- Generationendurchmischung
- Quartiervernetzung
- Sozialer Austausch im Quartier



Quelle: [www.dazwischen.org](http://www.dazwischen.org)

# **4 Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich (SWKF)**

**Preisgünstiger und sicherer  
Wohnraum für Familien  
und Kinder**

# Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich (SWKF)

Stiftung und Stiftungszweck

## Stiftungsgründung

- Beschluss Zürcher Gemeinderat 1924: Gründung der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

## Stiftungszweck

- seit 96 Jahren unverändert
- Angebot von preisgünstigem Wohnraum
- Für Familienhaushalte mit bescheidenem Einkommen
- Für Familien mit mindestens 3 Kindern

# Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich (SWKF)

Siedlungen der Stiftung

## Wohnsiedlungen der SWKF

- 6 Siedlungen auf gesamtem Stadtgebiet Zürich
- 541 preisgünstige Wohnungen
- 2681 Personen davon rund 1'700 Kinder
- 3.8 Kinder pro Wohnung

# Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich (SWKF)

Wohnen in der Stiftung

## Wer wohnt in der SWKF

- Familien mit mindestens drei Kindern
- Familien mit minderjährigen Kindern
- Familien mit bescheidenem Einkommen
- Familien mit wenig Vermögen
- Familien, die seit mind. 5 Jahre auf eine Wohnung warten



# Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich (SWKF)

Wohnen in der Stiftung

## Angebot der SWKF

- Hauptsächlich grosse Wohnungen
- Sozialarbeit und Beratung
- Antrittsbesuche und Wohn-Unterstützung
- Subventionierte Wohnungen
- Mietzinsvergünstigung
- Warteliste

# Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich (SWKF)

Ziele SWKF Wohnsiedlung Letzi

## **Durchmischtes Siedlungsleben**

- Verschiedene Generationen
- Verschiedene Lebensphasen
- Verschiedene Kulturen
- Soziale Austausch in der Siedlung
- Quartiervernetzung



# 5 Diskussion und Fragen