



Vorprojekt Höngg

3. Bauetappe mit 27 Wohnungen



Das Projektteam Höngg

Das Bauprojekt wird durch ein kleines Projektteam und vorwiegend BGIM-intern geführt.



HEINI PFISTER
Präsident BGIM



NATASA ZANELLA
Siedlungsverantwortliche
Höngg



PHILIPP HESS
Kandidat für
Vorstand BGIM



BERNHARD ROOS
roosarchitekten gmbh,
Architekturleistungen &
Bauleitung

Weshalb wollen wir in Höngg bauen?

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Wir stehen vor einem weiteren Meilenstein – der dritten und letzten Erneuerungsetappe unserer Siedlung in Zürich-Höngg. Es freut mich ausserordentlich, Ihnen das Vorprojekt dazu vorstellen zu dürfen.

Was erwartet Sie?

Offen, hell und einladend werden die 27 2 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen der zwei neuen Häuser sein, die wir anstelle der Liegenschaften Michelstrasse 35/37 und 41/43 bauen wollen. Sämtliche Wohnungen sind gegen Süden ausgerichtet und modern ausgestattet. Das durchdachte Raumkonzept erlaubt auch neue Lebensformen, wie zum Beispiel Wohnen und Arbeiten in den eigenen Räumen. Ein Plus in der heutigen Zeit.

Im Herbst 2025 sollen die neuen Wohnungen bezugsbereit sein. Den Bewohnern der Michelstrasse 35/37 und 41/43 mit einem unbefristeten Mietvertrag werden wir während der Bauzeit eine Alternativwohnung in Höngg oder in Schlieren zur Verfügung stellen.

Wieso bauen wir überhaupt?

Die Häuser aus den 50er-Jahren haben das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Aus diesem Grund hat die BGIM eine Gesamt-erneuerungsstrategie für alle Siedlungen. Das Projekt Höngg ist Teil davon und wird voraussichtlich im Herbst 2025 abgeschlossen sein. Etwas weiter ist Schlieren, da werden wir mit der Erneuerung im Sommer 2021 fertig sein. Erst am Anfang des Erneuerungszyklus ist Mutschellen: Diesen Frühling konnten wir das Projekt Spielwiese den Bewohnern übergeben. Über die nächsten rund zwanzig Jahre werden wir die weiteren Liegenschaften schrittweise erneuern.

Wer finanziert das?

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Familien ist auch im aktuell schwierigen Marktumfeld hoch, insbesondere an hervorragenden Lagen wie in Höngg mit Blick auf die Stadt Zürich. Zeitgemässe, attraktive Wohnungen nach dem Modell der Kostenmiete sind gefragt. Dies sieht auch unsere Hausbank so – für sie ist die BGIM eine verlässliche und finanziell sehr gut aufgestellte Partnerin. Erste Gespräche über eine Finanzierung sind erfolgreich verlaufen, und der weiteren Planung steht nichts im Weg.

Wann entscheiden Sie?

Je nachdem, wie sich die Covid-19-Situation weiterentwickelt, werden wir Ihnen das fertige Projekt an einer ausserordentlichen Generalversammlung im Frühling 2021 oder an der ordentlichen Generalversammlung im Juni 2021 zur Abstimmung vorlegen.

Der Vorstand und das Projektteam würden sich freuen, auch dieses Projekt für Sie realisieren zu dürfen – in einwandfreier Qualität, termingerecht und kostentreu, so wie Sie es gewohnt sind.

Haben Sie Fragen oder interessieren Sie sich für eine der neuen Wohnungen? Melden Sie sich.

☎ 043 344 07 90 ✉ info@bgim.ch

Freundliche Grüsse

Heini Pfister
Präsident BGIM



Zwischen 1952 und 1954 entstanden, wurde der westliche Teil der Siedlung in zwei Etappen 2009 und 2011 neu gebaut.



Der Zwischen- und Freiraum von Etappe 1 und 2 wird mit den beiden neuen Baukörpern weitergeführt. An den Wegen befinden sich die Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

Genügend Velo- und Kinderwagenabstellplätze mit direktem Aussenzugang und Zugang zu den Treppenhäusern und Liften sind vorgesehen.



Der neue Baukörper entlang der Segantinistrasse (Haus A) bildet den Auftakt für die Genossenschaftssiedlung, angepasst an die Strassenverzweigung Segantini-/Michelstrasse.

Die beiden neuen Gebäude sind von Norden her erschlossen, wie die bestehenden auch.

Markant und doch eingepasst in das Bestehende



Die Neubauten der 3. Bauetappe
nehmen die Architektur der
bestehenden Gebäude auf

Eingefügt ins Gelände



Querschnitt durch die beiden Gebäude mit Blick in die Siedlung hinein

Die beiden neuen Gebäude sind in ihrer Höhenlage so gesetzt, dass sie den natürlichen Geländeverlauf mit der stark ansteigenden Michelstrasse berücksichtigen.

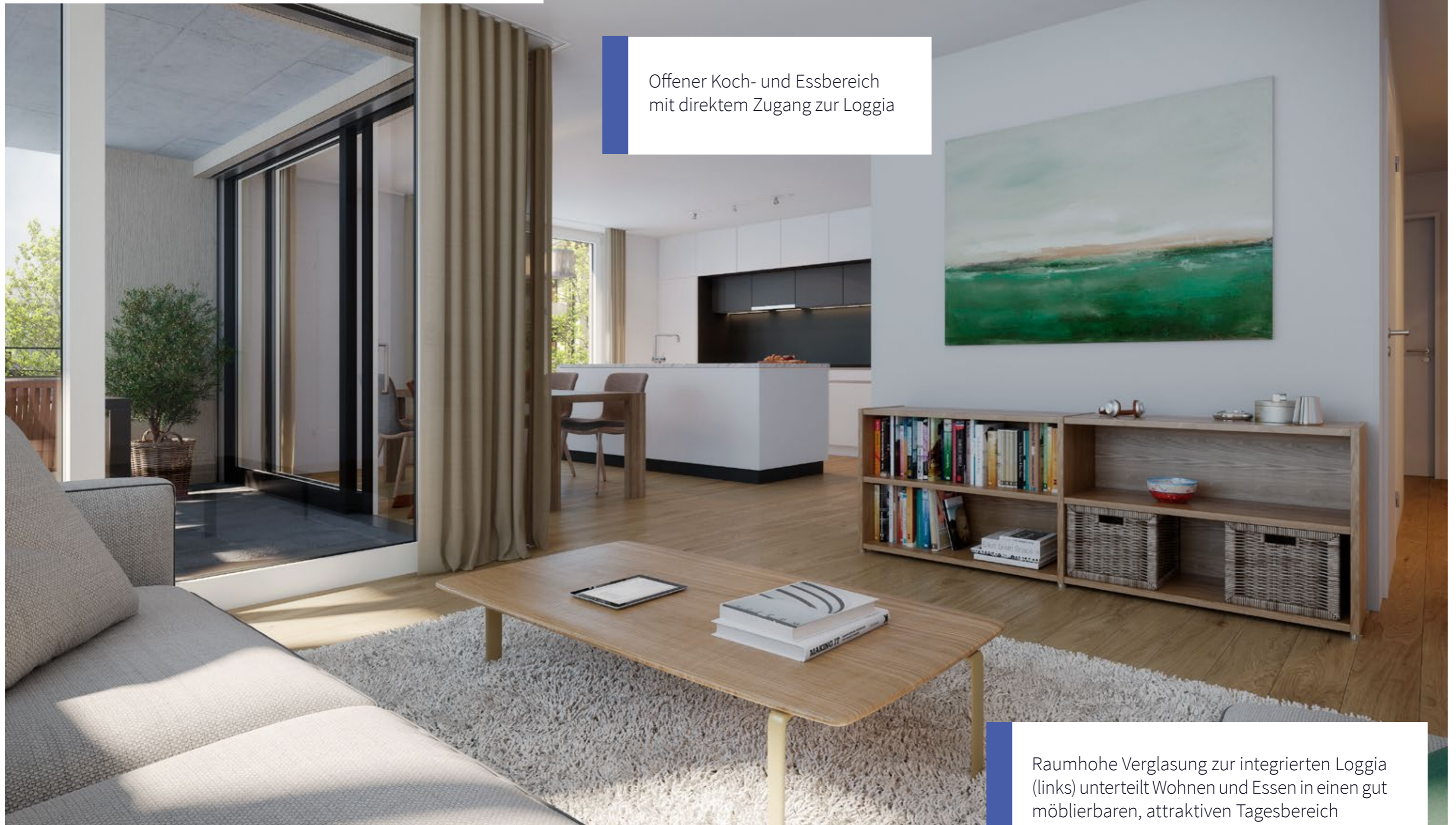
Die neuen Gebäude haben drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss.

Die Familienwohnungen im Erdgeschoss haben direkten Zugang zu den südlich gelegenen Aussenräumen. Alle Wohnungen sind behindertengerecht und mit dem Lift erreichbar. Die Treppenhäuser und Lifte sind rollstuhlgängig und direkt aus der Tiefgarage erreichbar.

Die bestehende Tiefgarage kann um 24 Parkplätze für Autos und 9 Parkplätze für Motorfahräder erweitert werden.

Für die E-Mobilität sind je nach Bedarf Garagenplätze mit Ladestationen vorgesehen.

Drinnen oder draussen? Offen, hell und einladend



Offener Koch- und Essbereich
mit direktem Zugang zur Loggia

Raumhohe Verglasung zur integrierten Loggia
(links) unterteilt Wohnen und Essen in einen gut
möblierbaren, attraktiven Tagesbereich

Massvolle Investition in die Zukunft

Die Baukosten werden inklusive einer Reserve für Unvorhergesehenes von CHF 1,3 Millionen (ca. 10%) auf dem vorliegenden Planstand des Vorprojektes voraussichtlich CHF 15 Millionen betragen. Die BGIM finanziert das Projekt mit Eigenmitteln und Hypothekendarlehen.

Um in der Vorprojektphase vor einem Beschluss der Generalversammlung Kosten zu sparen, wurden keine teuren Aufträge an Fachplaner (Baugrunduntersuchungen, Bauingenieur, Heizung-, Lüftung-, Sanitär- und Elektroplaner) erteilt, welche die Genauigkeit der Kostenschätzung auf Grund ihrer Fachplanung mit Richtofferten erhöhen würde. Für die Berechnung der Baukosten wurden Kennzahlen aus erfolgreich umgesetzten Bauprojekten und der Baubranche beigezogen.

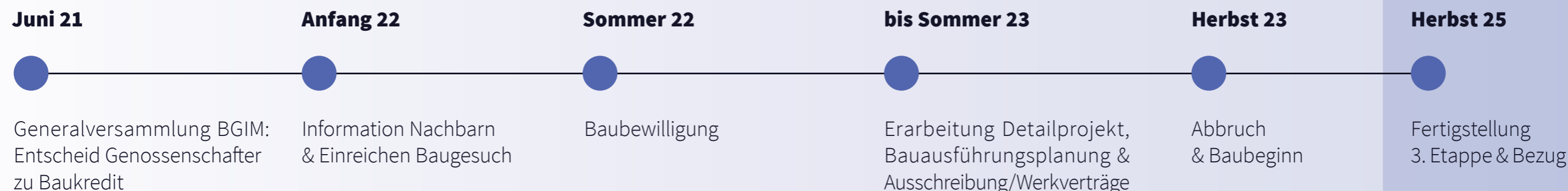
Hochstehende Wohnqualität zu einem attraktiven Preis

Die Wohnungen der neuen Gebäude sind auf dem neusten Stand der Technik und werden voraussichtlich leicht teurer als die Wohnungen in den Häusern Segantinistrasse 112–116 sein.

Wohnungstyp	Fläche (in m ²)	Anzahl	Nettomiete geschätzt (in CHF)	
			von	bis
2 ½	61–70	4	1 130	1 305
3 ½	85–102	8	1 575	1 885
4 ½	97–130	11	1 795	2 405
5 ½	134,5–147,5	4	2 490	2 730

Die voraussichtlichen Mietpreise sind Richtpreise exklusive Nebenkosten und können je nach Bauausführung und Kostenentwicklung noch ändern.

Bezugsfertig im Herbst 2025



Der Zeitplan gilt unter dem Vorbehalt der erteilten Baubewilligung und dem Ausbleiben von Einsprachen. Für die Bewohner der zu ersetzenden Häuser mit einem unbefristeten Mietvertrag werden Übergangslösungen entweder siedlungsintern oder in den BGIM-Siedlungen Schlieren und Mutschellen zur Verfügung stehen.

Alle Wohnungen nach Süden ausgerichtet

- Sämtliche Wohnungen sind mit ihrer Hauptausrichtung mit den Wohn- und Essbereichen nach Süden orientiert.
- Raumhohe Verglasungen zur integrierten Loggia unterteilen Wohnen und Essen in gut möblierbare, attraktive Tagesbereiche.
- Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum/ein Reduit mit Waschmaschinen- und Tumbleranschluss.
- Alle Wohnungen sind behindertengerecht und mit dem Lift erreichbar.

Wohnung 4 ½ Zimmer

113.5 m² (Haus A, Erdgeschoss, links)

- Wohn- und Essbereich Richtung Südwesten
- Raumhohe Verglasung zur integrierten Loggia
- Abstellraum/Reduit mit Waschmaschinen- und Tumbleranschluss
- Zwei Nasszellen, eine mit Badewanne, eine mit bodenebener Dusche
- Behindertengerecht und mit dem Lift erreichbar



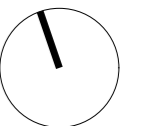
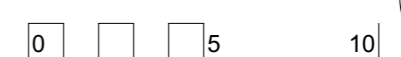
Flächenangaben entsprechen Nettowohnfläche exkl. Loggia/Terrasse

4.5 Zi 113.5 m²

3.5-Zi 102.0 m²

3.5-Zi 93.5 m²

4.5-Zi 130.5 m²



4.5-Zi 121.5 m²

4.5-Zi 121.5 m²

Wohnung 5 ½ Zimmer

147.5 m² (Haus A, 1. Obergeschoss, rechts)

- Wohn- und Essbereich Richtung Süden
- Raumhohe Verglasung zur integrierten Loggia
- Abstellraum/Reduit mit Waschmaschinen- und Tumbleranschluss
- Zwei Nasszellen, eine mit Badewanne, eine mit bodenebener Dusche
- Behindertengerecht und mit dem Lift erreichbar



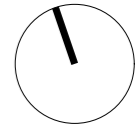
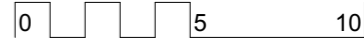
Flächenangaben entsprechen Nettowohnfläche exkl. Loggia/Terrasse

4.5-Zi 113.0 m²

3.5-Zi 102.0 m²

3.5-Zi 89.5 m²

5.5-Zi 147.5 m²



4.5-Zi 125.0 m²

2.5-Zi 61.0 m²

5.5-Zi 134.5 m²

Wohnung 2 ½ Zimmer

61.0 m² (Haus B, 1. Obergeschoss, mittig)

- Wohn- und Essbereich Richtung Süden
- Raumhohe Verglasung zur integrierten Loggia
- Abstellraum/Reduit mit Waschmaschinen- und Tumbleranschluss
- Eine Nasszelle mit bodenebener Dusche
- Behindertengerecht und mit dem Lift erreichbar

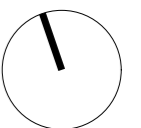
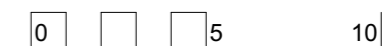


4.5-Zi 113.0 m²

4.5-Zi 113.0 m²

4.5-Zi 97.0 m²

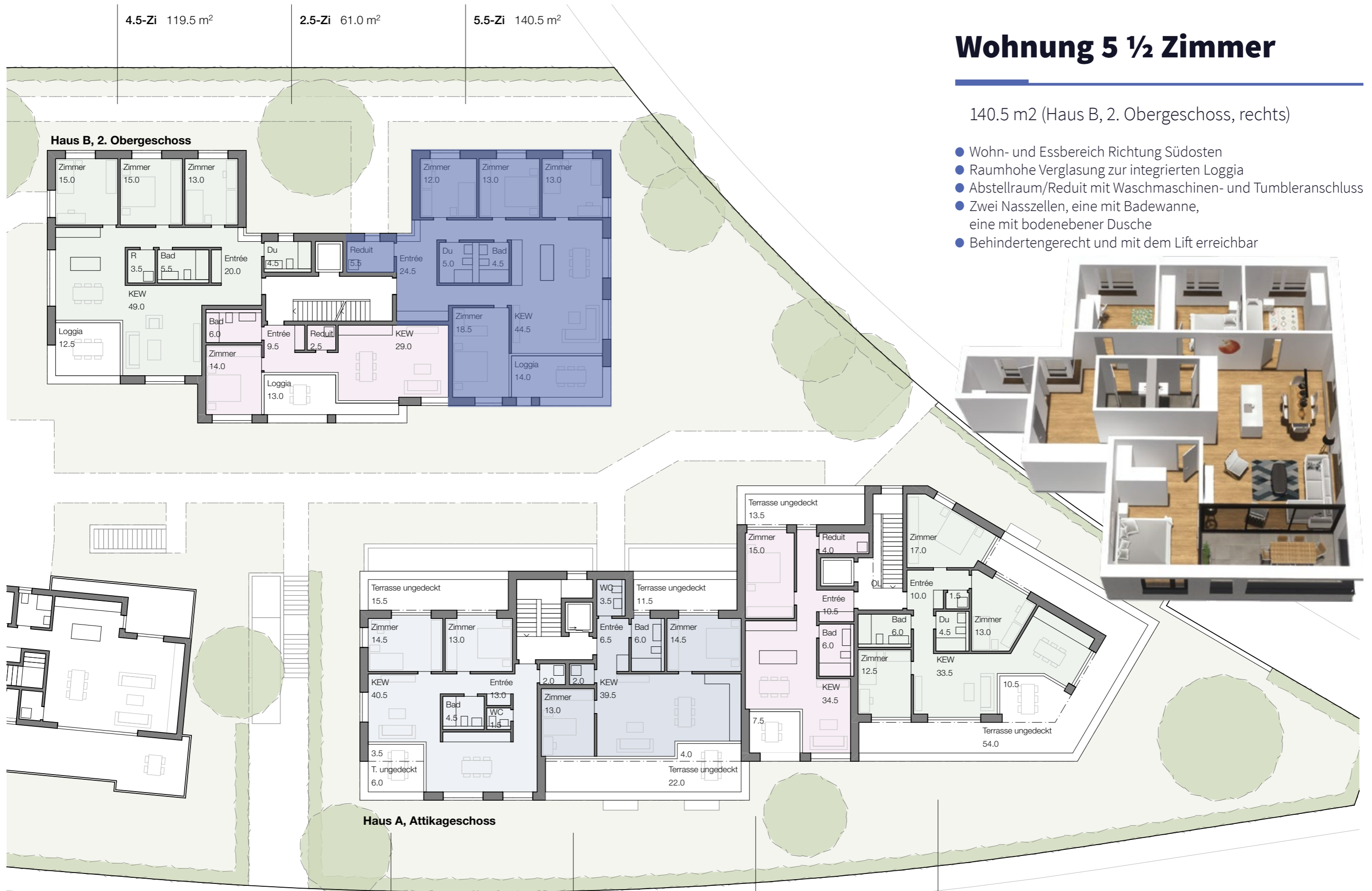
5.5-Zi 147.5 m²



Wohnung 5 ½ Zimmer

140.5 m² (Haus B, 2. Obergeschoss, rechts)

- Wohn- und Essbereich Richtung Südosten
- Raumhohe Verglasung zur integrierten Loggia
- Abstellraum/Reduit mit Waschmaschinen- und Tumbleranschluss
- Zwei Nasszellen, eine mit Badewanne, eine mit bodenebener Dusche
- Behindertengerecht und mit dem Lift erreichbar



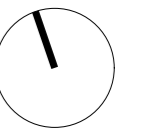
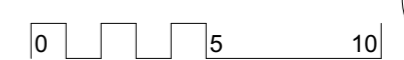
Flächenangaben entsprechen Nettowohnfläche exkl. Loggia/Terrasse

3.5-Zi 89.0 m²

3.5-Zi 85.0 m²

2.5-Zi 70.5 m²

4.5-Zi 98.0 m²



3.5-Zi 85.5 m²

2.5-Zi 64.0 m²

3.5-Zi 98.0 m²

Wohnung 3 ½ Zimmer

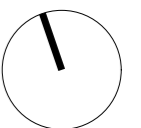
98.0 m² (Haus B, Attikageschoss, rechts)

- Wohn- und Essbereich Richtung Südosten
- Raumhohe Verglasung zur integrierten Loggia
- Abstellraum/Reduit mit Waschmaschinen- und Tumbleranschluss
- Zwei Nasszellen, eine mit bodenebener Dusche, eine mit separatem WC
- Behindertengerecht und mit dem Lift erreichbar



Flächenangaben entsprechen Nettowohnfläche exkl. Loggia/Terrasse

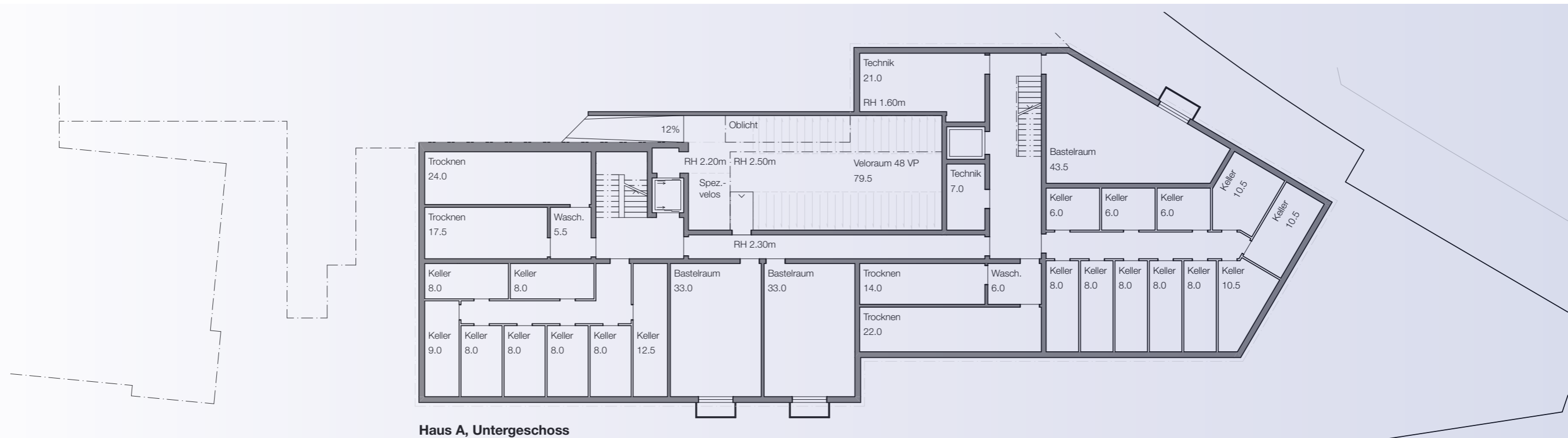
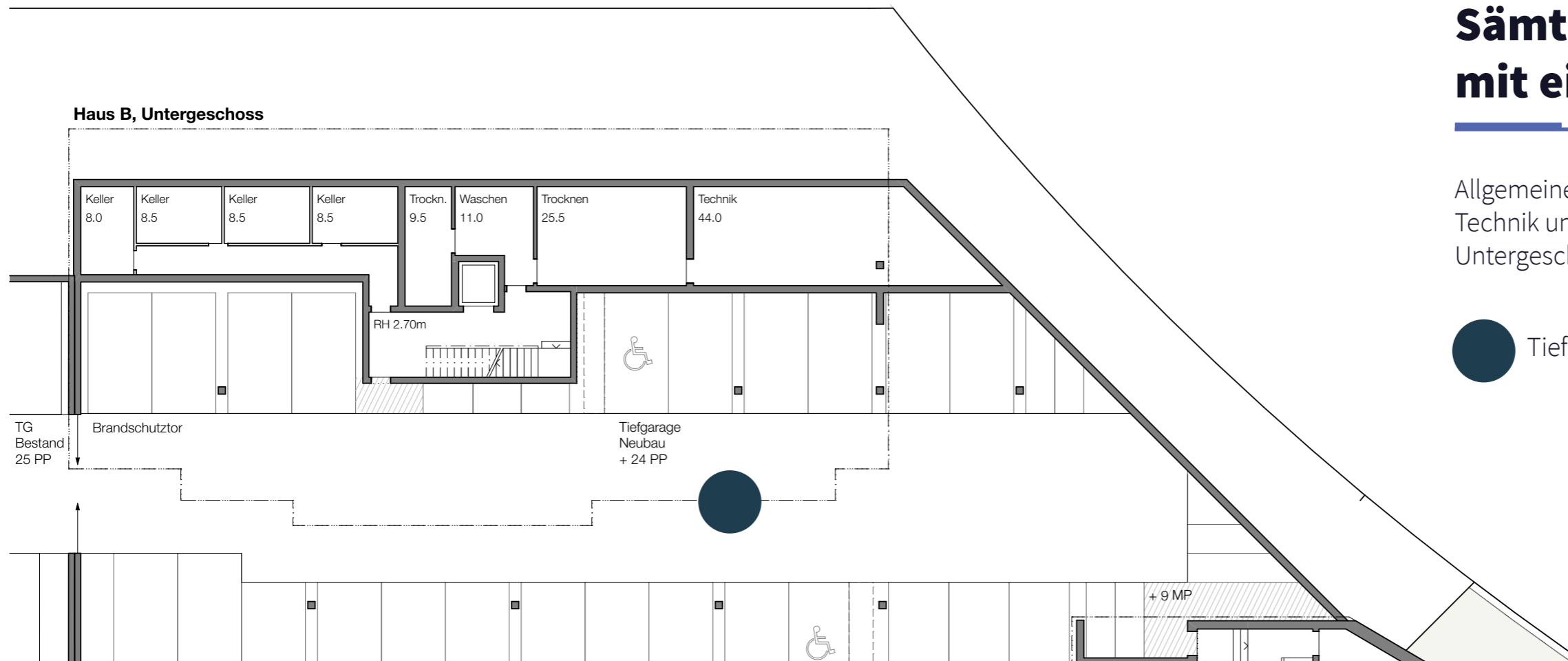
0 5 10



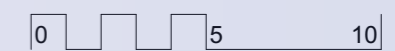
Sämtliche Wohnungen mit eigenem Kellerraum

Allgemeine Wasch- und Trockenräume, Technik und die Kellerräume sind im Untergeschoss untergebracht.

 Tiefgarage mit Zugang zu beiden Häusern



Flächenangaben entsprechen Nettowohnfläche exkl. Loggia/Terrasse





Haben Sie Fragen, Bemerkungen oder interessieren Sie sich für eine der neuen Wohnungen?

Dann melden Sie sich bitte frühzeitig, damit wir planen können. Vielen Dank.

☎ 043 344 07 90
✉ info@bgim.ch

Mehr zu allen Siedlungen finden Sie unter www.bgim.ch

Wirtschaftlich und nachhaltig

Die BGIM will wirtschaftlich und nachhaltig bauen.

Die neuen Häuser haben eine kompakte Bauweise mit einem wirtschaftlichen Tragsystem (kleine Spannweiten und identisch übereinanderliegende Grundrisse). Die Steigzonen von Küchen und Bädern sind möglichst zusammengefasst und liegen übereinander. Geräusche durch Frisch- und Abwasser werden so vermieden.

Eine gute Dämmung der Gebäudehülle nach Minergie-Standard mit natürlichen Materialien steht im Vorder-

grund. Für Heizung und Warmwasser ist eine Wärmepumpe mit Erdsonden analog der Etappe 1 und 2 vorgesehen.

Als Optionen stehen ein Minergie-Standard mit kontrollierter Raumlüftung und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Stromproduktion für die Wärmepumpe und den Haushaltsstrom noch zur Diskussion. Mit einer intelligenten Energiemessung und -überwachung könnte der Energieeinsatz optimiert werden. Der eigene Stromverbrauch und die Energiegewinnung könnten via Smartphone mitverfolgt werden.

Ein Blick in die Geschichte

1952 überzeugten die Mitarbeiter der Firma Escher Wyss AG ihren damaligen Patron, den Industriellen Jakob Schmidheiny, ein Bauprojekt in Höngg zu finanzieren. Die Baugenossenschaft Im Michel war geboren. 1954 konnten die attraktiven und gefragten Wohnungen bezogen werden. Bei bevorstehenden Wohnungswechseln bewarben sich bereits in den 50er- und 60er-Jahren 15 bis 20 Mieter.

2008 wurde den Genossenschaftlern ein Erneuerungsplan vorgestellt, dessen erste zwei Etappen 2009 und 2011 nach neusten baulichen Standards

umgesetzt wurden. Vorwiegend junge Familien haben die 22 attraktiven, preiswerten Familienwohnungen bezogen – praktisch alle wohnen heute noch darin. Ein gutes Zeichen für die Siedlung.



Baugenossenschaft IM MICHEL
Kampstrasse 33, 8952 Schlieren

☎ 043 344 07 90

✉ info@bgim.ch

