



Vorprojekt Mutschellen, Etappe 2

2. Bauetappe mit 31 Wohnungen



Das Projektteam Mutschellen

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



HEINI PFISTER

Präsident BGIM,
Geschäftsleitung
(Bau & Finanzen)



PHILIPP HESS

Vorstand BGIM,
Geschäftsstellenleiter
(Finanzen & Administration)



GALLUS WOLF

Siedlungsverantwortlicher
Mutschellen



BERNHARD ROOS

roosarchitekten gmbh,
Architekturleistungen &
Bauleitung

Weshalb möchten wir auf dem Mutschellen bauen?

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Ich freue mich, Ihnen ein weiteres Projekt unserer gesamtheitlichen Erneuerungsstrategie vorstellen zu können: die 2. Etappe der Erneuerung der Siedlung Mutschellen. Es dürfte das letzte Projekt sein, das ich in meiner über 20-jährigen Tätigkeit für die BGIM begleiten werde – wie Sie wissen, ist meine Nachfolge mit Philipp Hess bereits aufgegleist.

Was wollen wir anbieten?

Wir planen zwei Ersatzneubauten analog zur 1. Etappe. Es werden 31 Wohnungen, vorwiegend 3 ½- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen für Familien sein. Das Raumkonzept erlaubt das Wohnen und Arbeiten in denselben Räumen. Das näher am Wald gelegene Gebäude Islerenstrasse 21 soll die kleineren 3 ½-Zimmer-Wohnungen beinhalten, dasjenige an der Islerenstrasse 19 die grösseren Familienwohnungen, die von etwas mehr Sonneneinstrahlung profitieren. Die Wohnungen sollen im Frühjahr 2028 bezugsbereit sein.

Warum bauen wir?

Die Gebäude aus den 60er-Jahren haben das Ende des Lebenszyklus erreicht und entsprechen den heutigen Bedürfnissen nicht mehr. Gemäss Gestaltungsplan wird die Siedlung Mutschellen deshalb in drei Etappen erneuert. 2020 haben wir die 1. Etappe mit der Einweihung und dem Bezug des ersten Neubaus an der Oberen Dorfstrasse 108 abgeschlossen. Nun steht die 2. Etappe an.

Die Region Mutschellen wird zunehmend das Zentrum für Wohnen, Einkaufen und Arbeiten anstelle der bestehenden Dorfzentren der Gemeinden Berikon, Widen und Rudolfstetten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der aktuelle Mangel an Wohnraum bilden eine weitere Grundlage, dass es an der Nachfrage von bezahlbarem, attraktivem Wohnraum in der Agglomeration von Zürich kaum fehlen wird.

Wer finanziert das?

Unser langjähriger Partner, die Zürcher Kantonalbank, wird bereits früh in unsere Pläne und Projekte miteinbezogen. Die Gespräche für eine umfassende Finanzierung unter Berücksichtigung der anstehenden Ersatzneubauten in Höngg sind erfolgreich verlaufen.

Bis wann entscheiden Sie?

Wir werden Ihnen das fertig ausgearbeitete Projekt an einer ausserordentlichen Generalversammlung im Herbst 2023 zur Abstimmung vorlegen. Auf Anfang 2028 dürften die beiden Neubauten bezugsbereit sein.

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

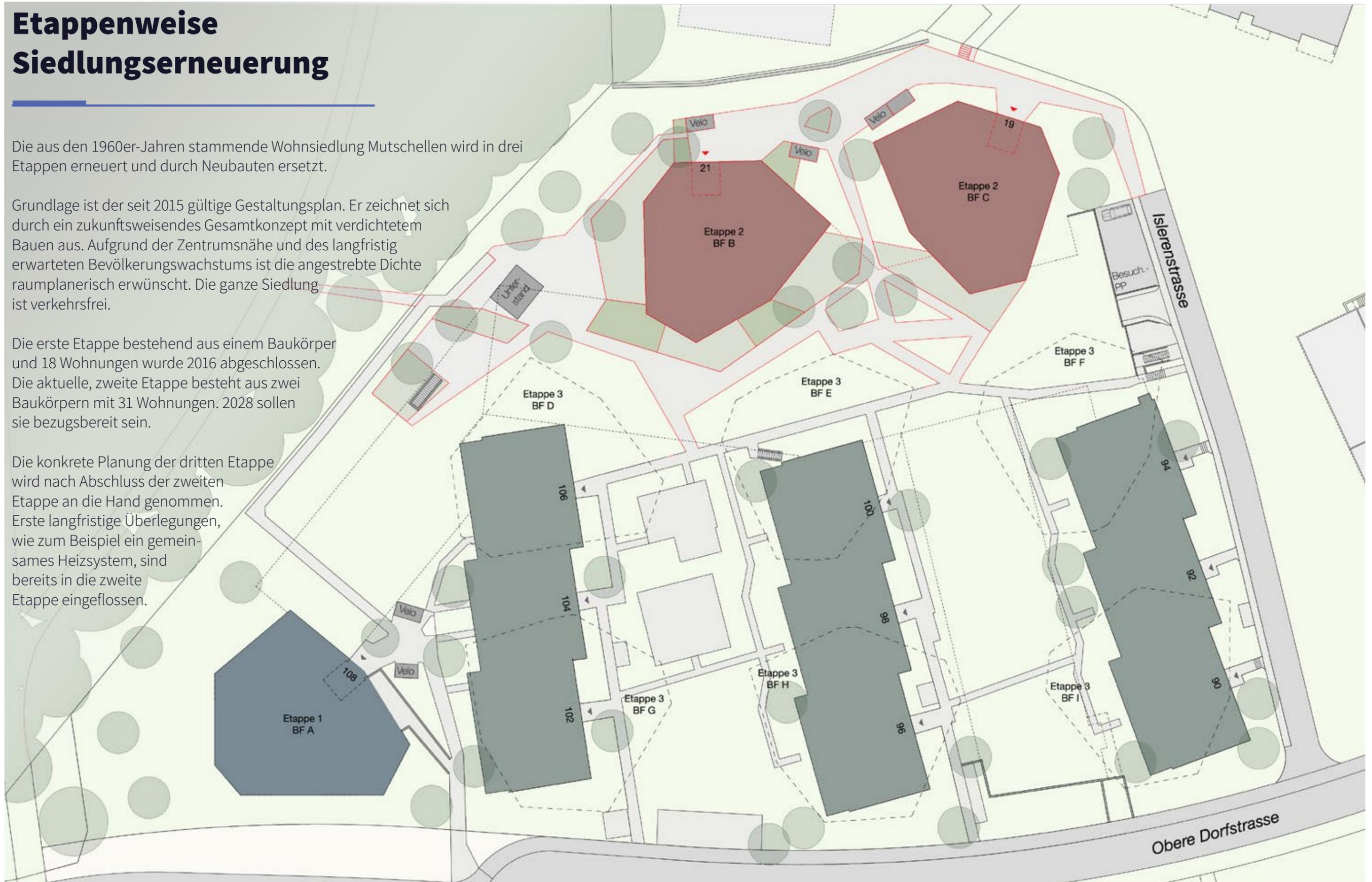
Etappenweise Siedlungserneuerung

Die aus den 1960er-Jahren stammende Wohnsiedlung Mutschellen wird in drei Etappen erneuert und durch Neubauten ersetzt.

Grundlage ist der seit 2015 gültige Gestaltungsplan. Er zeichnet sich durch ein zukunftsweisendes Gesamtkonzept mit verdichtetem Bauen aus. Aufgrund der Zentrumsnähe und des langfristig erwarteten Bevölkerungswachstums ist die angestrebte Dichte raumplanerisch erwünscht. Die ganze Siedlung ist verkehrsfrei.

Die erste Etappe bestehend aus einem Baukörper und 18 Wohnungen wurde 2016 abgeschlossen. Die aktuelle, zweite Etappe besteht aus zwei Baukörpern mit 31 Wohnungen. 2028 sollen sie bezugsbereit sein.

Die konkrete Planung der dritten Etappe wird nach Abschluss der zweiten Etappe an die Hand genommen. Erste langfristige Überlegungen, wie zum Beispiel ein gemeinsames Heizsystem, sind bereits in die zweite Etappe eingeflossen.



Gebäude aus einem Guss mit unterschiedlichem Layout

Sämtliche Gebäude der Siedlung werden aus einem Guss daherkommen. Die Layouts und Wohnungen werden jedoch auf die zur Planungszeit aktuellen und erwarteten Wohnbedürfnisse angepasst.

So sind die Grundrisse der Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21 (rechtes Bild) im Vergleich zur Oberen Dorfstrasse 108 (linkes Bild) bereits leicht anders: Anstelle von vier, weist eines der Gebäude jeweils drei Wohneinheiten pro Stockwerk auf.



Offener Koch- und Essbereich
mit direktem Zugang zur Loggia

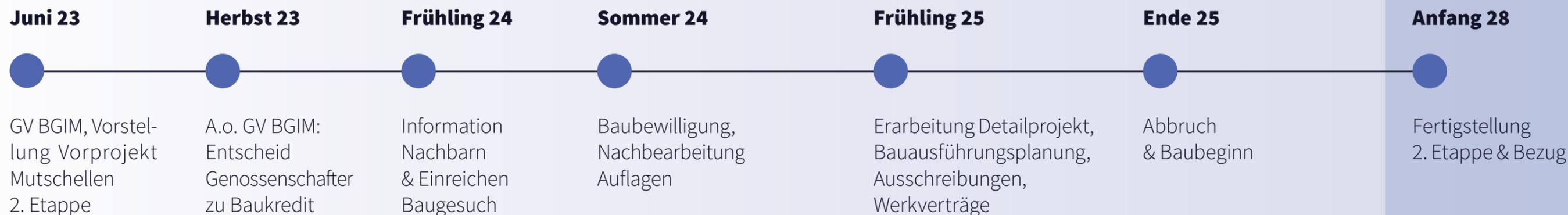
Gut möblierbare Tagesbereiche mit
integrierten Loggien für schöne
Ausblicke in die Freiräume, zum
Wald oder in die Ferne.

Massvolle Investition in die Zukunft

Die Baukosten werden auf Basis des vorliegenden Vorprojekts rund CHF 18,2 Millionen betragen, inklusive einer Reserve für Unvorhergesehenes von CHF 0,63 Millionen (ca. 5%). 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 aufgrund ihrer Fachplanung mit Richtofferten erhöhen würde. Für die Berechnung der Baukosten wurden Kennzahlen aus erfolgreich umgesetzten Bauprojekten und der Baubranche herangezogen.

Bezugsfertig ab Anfang 2028



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 siedlungsinterne Übergangslösungen zur Verfügung stehen.

Hochstehende Wohnqualität zu einem attraktiven Preis

Die Wohnungen der neuen Gebäude sind auf dem neusten Stand der Technik und werden nach Minergie-P erstellt.

Wohnungstyp	Fläche (in m ²)	Anzahl	Nettomiete geschätzt (in CHF)
2 ½	68	3	1 400
3 ½	85–99	11	1 850–1 950
4 ½	108–116	10	2 250–2 350
5 ½	126	3	2 600
3 ½ Attika	91–99	4	1 850–2 050

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

Alle Wohnungen nach Osten oder Westen ausgerichtet

- Sämtliche Wohnungen sind mit ihrer Hauptausrichtung der Wohn- und Essbereiche nach Osten oder Westen 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.

Blick von Norden auf Baufeld C (links) und Baufeld B (rechts)





Grundriss 1.-3. Obergeschoss - Baufeld B



Wohnung 2 ½ Zimmer

68 m², Baufeld B, Erdgeschoss, Südwest

- Wohn- und Essbereich Richtung Südwesten
- Raumhohe Verglasung zur integrierten Loggia
- Abstellraum/Reduit mit Waschmaschinen- und Tumbleranschluss
- Eine Nasszelle mit Dusche und ein Gäste-WC
- Behindertengerecht und mit dem Lift erreichbar

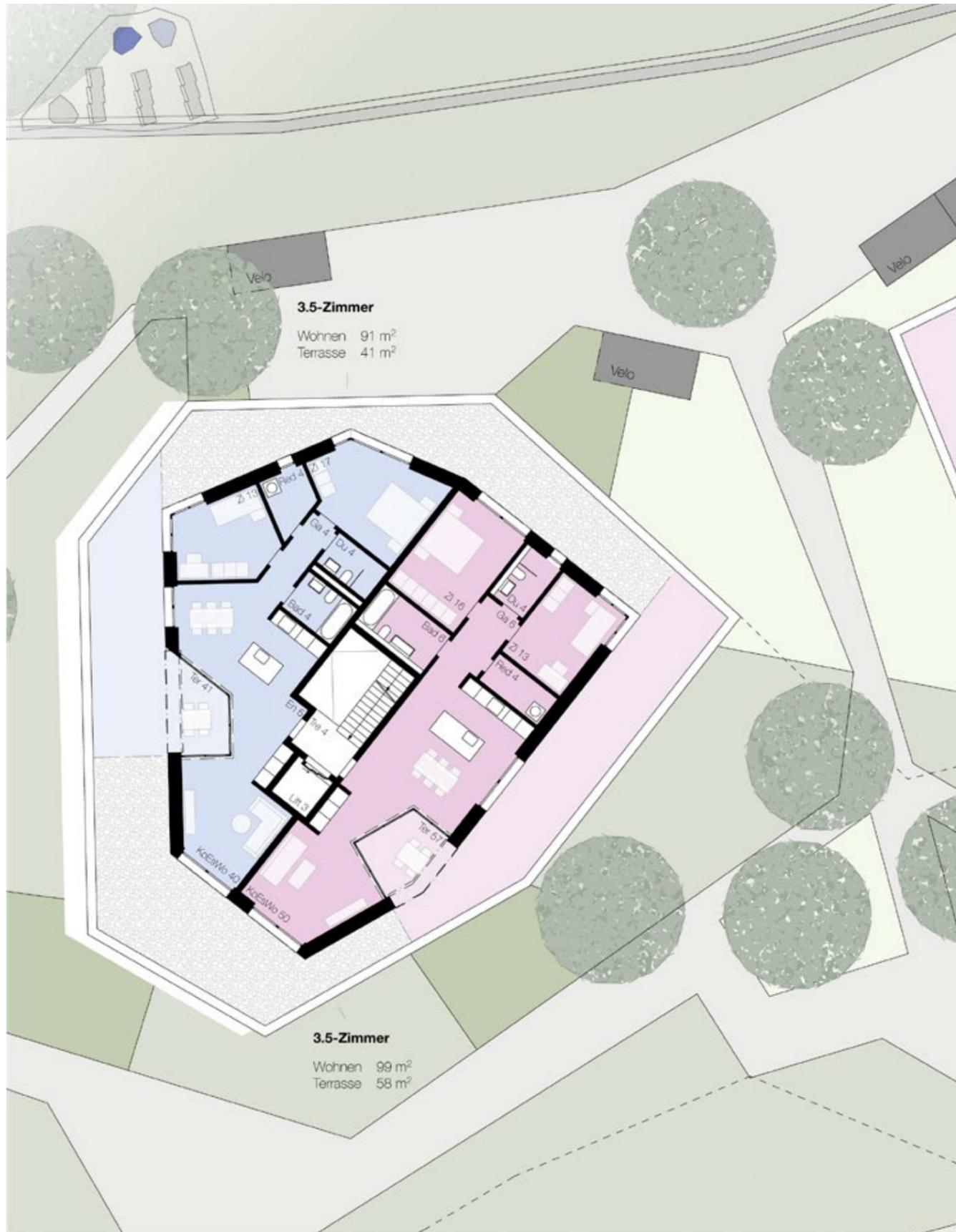


Wohnung 3 ½ Zimmer

85 m², Baufeld B, Erdgeschoss, Osten

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





3.5-Zimmer
 Wohnen 91 m²
 Terrasse 41 m²

3.5-Zimmer
 Wohnen 99 m²
 Terrasse 58 m²

Grundriss Attikageschoss - Baufeld B



Wohnung 3 ½ Zimmer

99 m², Baufeld B, Attikageschoss, Südosten

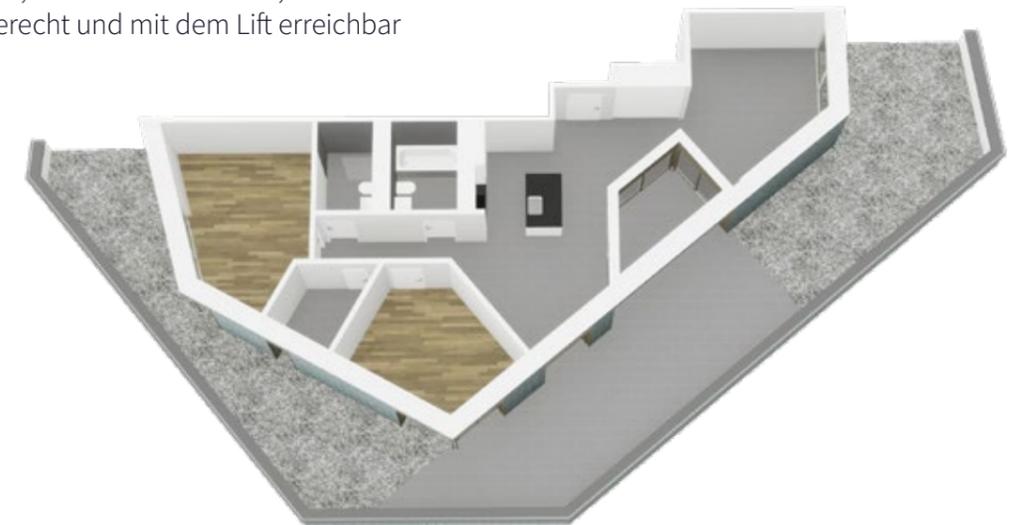
- Wohn- und Essbereich Richtung Südosten
- Raumhohe Verglasung zu allen Terrassenflächen
- Abstellraum/Reduit mit Waschmaschinen- und Tumbleranschluss
- Zwei Nasszellen, eine mit Badewanne, eine mit bodenebener Dusche
- Behindertengerecht und mit dem Lift erreichbar

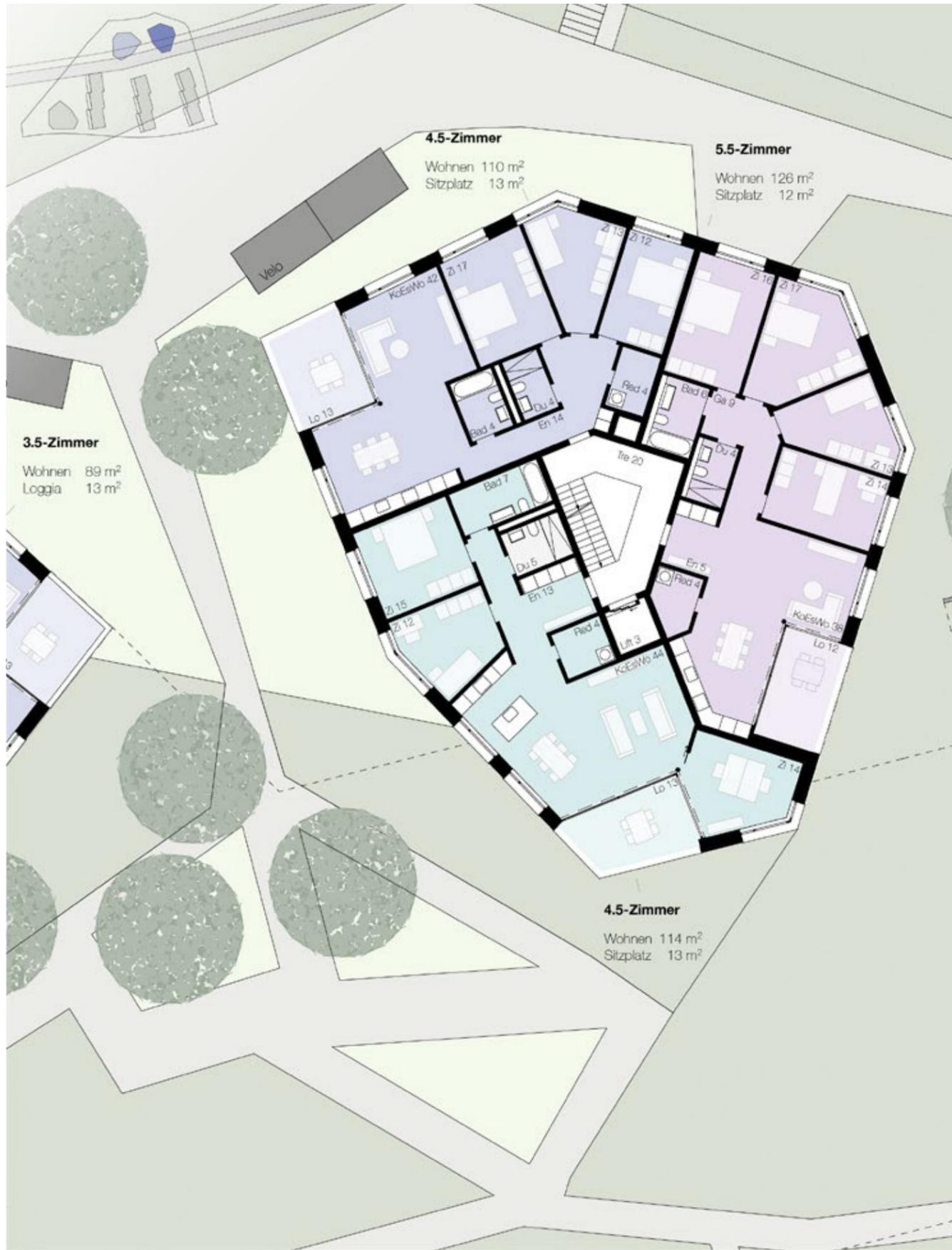


Wohnung 3 ½ Zimmer

91 m², Baufeld B, Attikageschoss, Westen

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





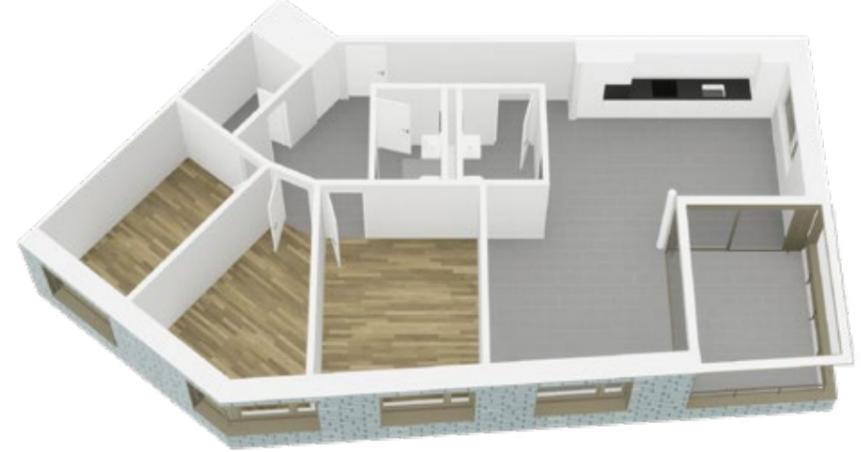
Grundriss 1.-3. Obergeschoss - Baufeld C



Wohnung 4 ½ Zimmer

110 m², Baufeld C, 1.-3. Obergeschoss, Nordwest

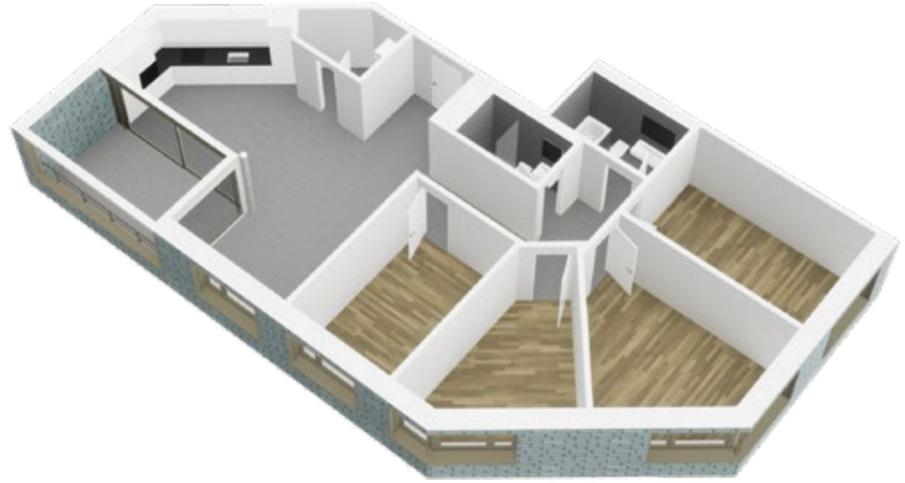
- Wohn- und Essbereich Richtung Westen
- Raumhohe Verglasung zur integrierten Loggia
- Abstellraum/Reduit mit Waschmaschinen- und Tumbleranschluss
- Zwei Nasszellen, eine mit Badewanne, eine mit bodenebener Dusche
- Behindertengerecht und mit dem Lift erreichbar

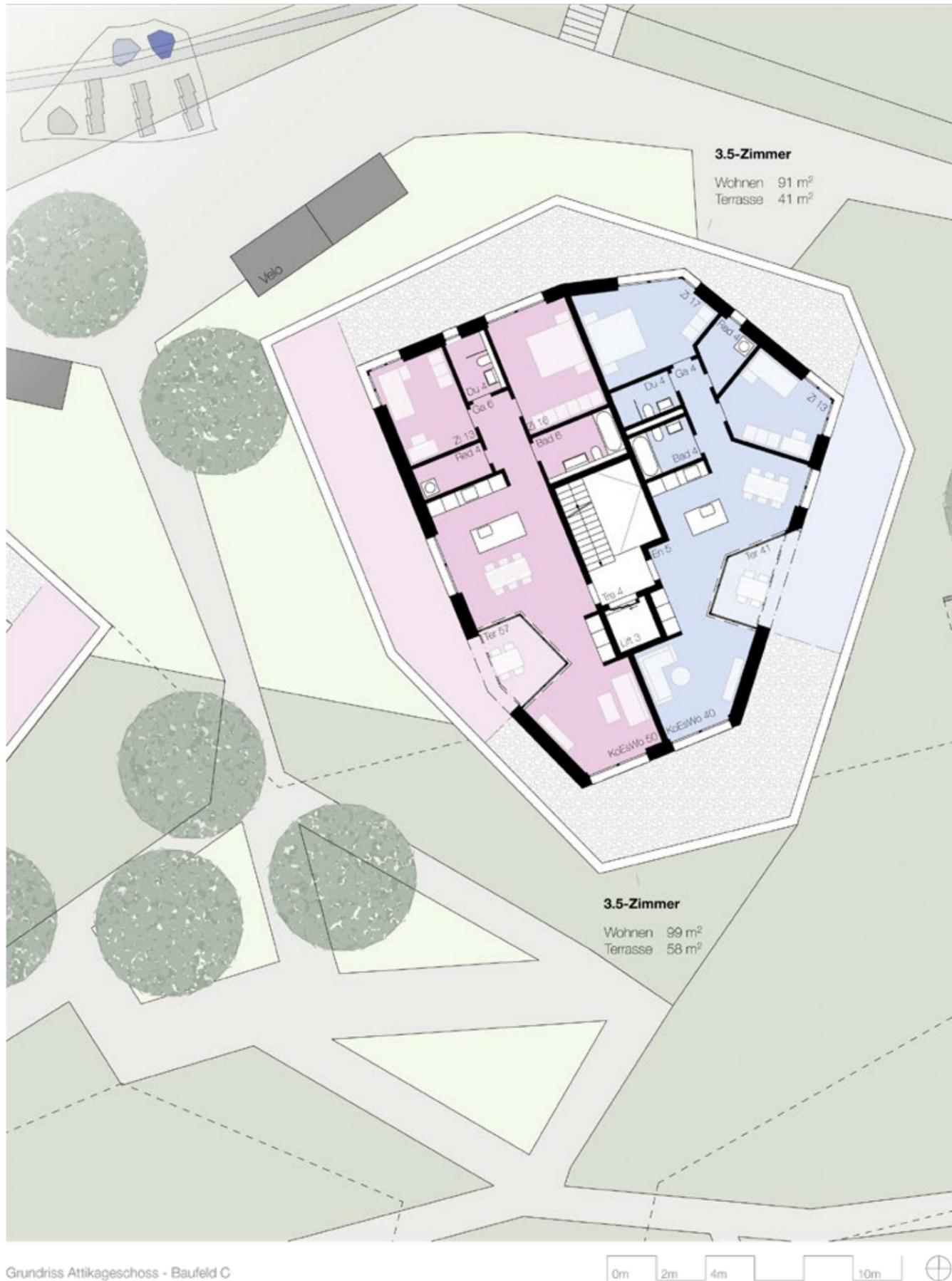


Wohnung 5 ½ Zimmer

126 m², Baufeld C, 1.-3. Obergeschoss, Osten

- Wohn- und Essbereich Richtung Osten
- 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





Grundriss Attikageschoss - Baufeld C



Wohnung 3 ½ Zimmer

91 m², Baufeld C, Attikageschoss, Osten

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



Wohnung 3 ½ Zimmer

99 m², Baufeld C, Attikageschoss, Südwest

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



Sämtliche Wohnungen mit eigenem Kellerraum

- Allgemeine Wasch- und Trockenräume, Technik und die Kellerräume sind im Untergeschoss untergebracht.
- Bestehende Tiefgarage mit Zugang zu beiden Häusern



Grundriss Untergeschoss/ Tiefgarage

Erneuerungsetappen Siedlung Mutschellen

- 1991-93 Energetische Sanierung der Fassaden und Einbau erster, isolierverglaster Holz-/Metallfenster; Verbreiterung der fassadenbündigen Balkone auf halbe Gebäudelänge.
- 1997 Erneuerung Küchen und Bäder erneuert.
- 2014/15 Bedarfsanalyse und Erarbeitung Gestaltungsplan für eine Zentrumsüberbauung im Gebiet Isleren.
- 2015/16 Nachisolierung der ganzen Gebäudehülle auf heutigen Standard (200 mm); Einbau dreifach isolierter Holz-/Metallfenster; Neuaufbau der Flachdächer und Isolierung der Kellerdecken; Verbreiterung der Balkone auf 2.70 m mit vollständig neuer, vorgesetzter Metallkonstruktion auf ganzer Gebäudelänge und Ausrüstung mit vertikalen Sonnenstoren.
- 2020 Abschluss 1. Erneuerungsetappe mit Bezug des Neubaus Obere Dorfstrasse 108.



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

BGIM – 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-P-Standard mit natürlichen Materialien steht im Vordergrund.

Für Heizung und Warmwasser ist eine Wärmepumpe mit Erdsonden vorgesehen.

Gemäss Gestaltungsplan sind ein Minergie-P-Standard mit kontrollierter Raumlüftung und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Stromproduktion für die Wärmepumpe und den Haushaltsstrom vorgesehen. Mit einer intelligenten Energiemessung und -überwachung kann der Energieeinsatz optimiert 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.



Baugenossenschaft IM MICHEL
Kampstrasse 33, 8952 Schlieren

☎ 043 344 07 90

✉ wohnen@bgim.ch

