

Antrag Baukredit Siedlung Tulpenweg



SÜD **OST** ENTWICKLUNG
AM ÜBERLANDPARK

Antrag für die ausserordentliche Generalversammlung vom 26. August 2025

PROJEKT

SÜD^{OST} ENTWICKLUNG
AM ÜBERLANDPARK



Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Bauprojekt «Tulpenweg» plant die Baugenossenschaft Süd-Ost 165 preisgünstige, nachhaltige Wohnungen auf eigenem Land. Ergänzt wird das Angebot durch ein Café, einen Doppelkindergarten, Büros der Geschäftsstelle und Hauswartung sowie Gewerberäume. Das Projekt «Caprese», hervorgegangen aus einem Architekturwettbewerb, überzeugt durch klimaschonendes Bauen, einem vielfältigen Wohnungsmix, grosszügige Freiräume und eine gute Anbindung an das Quartier.

Antrag: Die Erstellung des Ersatzneubaus Siedlung Tulpenweg und die Gewährung eines Baukredits von CHF 122.7 Mio.

Der Vorstand empfiehlt die Annahme.

Erläuternder Bericht

Einleitung

Schon vor einiger Zeit wurden die Gebäude der Siedlung «Tulpenweg» der Baugenossenschaft Süd-Ost zurückgebaut, um Platz für die Einhausung der Autobahn A1 und den neu geschaffenen Überlandpark zu machen. Dieses Infrastruktur- und Stadtentwicklungsprojekt ist nun abgeschlossen – der Park wurde im Mai 2025 eröffnet. Ab dem 7. Februar 2025 standen die Bauvisiere der künftigen Ersatzsiedlung «Tulpenweg» und vermittelten einen ersten Eindruck von den geplanten Dimensionen. Das Baugesuch wurde im Juni 2024 eingereicht, und mittlerweile liegt der Baumentscheid vor.

Ende Februar 2025 wurden die Projektunterlagen sowie der bereinigte Kostenvoranschlag von der Planungs- und Baukommission bestätigt. Der Kostenvoranschlag bildet die Grundlage für die anstehenden Bauarbeiten, er dient als Basis für den Baukredit und beeinflusst auch die künftigen Mietzinse. Die BG Süd-Ost freut sich, am Tulpenweg ein zukunftsgerichtetes, genossenschaftliches Projekt zu realisieren.

Baukredit und Projektunterlagen werden an der a.o. Generalversammlung vom 26. August 2025 zur Abstimmung gebracht.

Auslöser und Hintergrund

Das Projekt «Tulpenweg» entstand im Kontext der Einhausung der Autobahn A1 und des damit verbundenen Überlandparks. Grundlage bildeten das städtebauliche Leitbild Schwamendingen sowie der öffentliche Gestaltungsplan Überlandpark. 2017 wurden die Gebäude der Altbausiedlung Tulpenweg durch das Bundesamt für Strassen zurückgebaut, um die Einhausung Schwamendingen zu ermöglichen. Das Areal diente während der Bauzeit als Installationsplatz.

Nach dem Rückbau bot sich für die Baugenossenschaft Süd-Ost die Chance, ihr Areal neu zu gestalten.

Die Planung der Ersatzsiedlung knüpft an die übergeordnete Entwicklung rund um die Einhausung und den Park an – mit dem Ziel, auf eigenem Boden neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der sich gut ins aufgewertete Quartier einfügt.

Ein wichtiger Baustein war das Workshopverfahren mit der Michael Hauser GmbH. In mehreren Workshops wurden zentrale Themen wie Zielgruppen, Wohnungsmix, Nachhaltigkeit oder Mobilität gemeinsam mit einer Arbeitsgruppe aus Vorstand, Geschäftsstelle und Fachpersonen bearbeitet. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse dienten als Grundlage für das spätere Wettbewerbsprogramm.

Projekt- und Ideenwettbewerb

2021 wurden Planungsteams aus Architektur und Landschaftsarchitektur eingeladen, Konzepte für die neue Siedlung zu entwickeln. Auch die benachbarte Siedlung «Überlandstrasse» sowie die Siedlung «Luegisland» wurden einbezogen, um allfällige Synergien zu erkennen und das Umfeld sorgfältig aufeinander abzustimmen.

Der Projektwettbewerb wurde als selektives Verfahren mit Präqualifikation durchgeführt: Aus 52 Bewerbungen wurden 12 Planungsteams zur Teilnahme eingeladen. 2022 wählte das Beurteilungsgremium zwei Siegerprojekte: «Caprese» von Studio Trachsler Hoffmann GmbH und S2L Landschaftsarchitekten für die Siedlung Tulpenweg sowie «Mandelbrot» von Fruehauf, Henry & Viladoms Architectes für die Siedlung Überlandstrasse.

«CAPRESE» – das Siegerprojekt: Die neue Siedlung bietet 165 preisgünstige und ökologisch nachhaltige Wohnungen. Ein besonderer Fokus liegt auf klimaschonendem Bauen und der Wiederverwendung von Materialien – der Betonanteil wird minimiert.

Ein Hochhaus, drei Zeilen- und Gartenhäuser gruppieren sich um grosszügige Freiräume. Ein zentraler Platz neben dem neuen Hochhaus wird zum Treffpunkt mit einem Café. Jeweils zwei Häuser bilden eine Einheit mit einem ruhigen Gartenhof für nachbarschaftliche Begegnungen. Gleichzeitig bleibt die Siedlung durchlässig und schafft über Brücken Verbindungen zum Überlandpark.

Projektbeschreibung

Raum und Struktur

Die Gebäude sind im flacheren Teil des Grundstücks angeordnet und lassen den steilen Hang als Freiraum bestehen. Sechs unterschiedlich hohe Zeilenbauten stehen quer zur Einhausung entlang des Anna-Hauptli-Wegs, ein Hochhaus markiert den Start am ebenerdigen Zugang zum Überlandpark im Westen. Im Süden schliesst der Tulpenweg die Siedlung ab und verbindet sie mit dem Tulpenpark.

Leben im Grünen

Der neue **Tulpenpark** ergänzt das Freiraumangebot. Unterschiedlich gestaltete Aussenräume ermöglichen vielseitige Nutzungen; Wege und Brücken verbinden das Wohngebiet mit dem Überlandpark. Die Garten- und Zeilenhäuser verfügen im 2. OG über Laubengänge, die nicht nur der Erschliessung der Wohnungen dienen, sondern auch die Zeilen miteinander verbinden. Zwei Brücken führen direkt zum Überlandpark.

Zur Förderung des gemeinschaftlichen Lebens sind im 1. OG drei Allmendräume, grosszügige Waschsaloons sowie gemeinschaftlich nutzbare Terrassen entlang dieser Verbindungswege angeordnet. Im Erdgeschoss wird der Tulpenweg von Gewerberäumen und gedeckten Veloabstellplätzen umgeben.

In den Sockelgeschossen des Hochhauses entsteht ein grosszügiges Siedlungslokal, ein Café, Co-Working-Space, Doppelkindergarten sowie die Büroräumlichkeiten der Geschäftsstelle und Hauswartung – ein weiterer Beitrag zur Vielfalt der Siedlung.

Nachhaltig gebaut für morgen

Nachhaltige Bauweise und Materialien: Die Siedlung wird nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0, Niveau Gold, realisiert. Sie setzt auf eine ressourcenschonende Bauweise mit einem Tragwerk aus Holz und Beton. Die Fassaden bestehen aus Holzelementen, verkleidet mit Holz, Blech und Verputz. Im Innenraum werden ausschliesslich ECO-zertifizierte, ökologisch unbedenkliche Materialien verwendet. Balkone, Laubengänge, Aussen Treppen und Brücken werden in Recyclingbeton ausgeführt.

Energieversorgung: Die Siedlung wird an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen.

Die Siedlung umfasst folgende Wohnhäuser:

- **Hochhaus:** 12 Geschosse, ca. 40 m hoch
- **Zeilenhäuser:** 3 Häuser mit je 6 Geschossen plus Dachgeschoss, ca. 25 m hoch
- **Gartenhäuser:** 3 Häuser mit je 4 Geschossen, ca. 12 m hoch

Landschaftsarchitektur: Zwischen den Wohnbauten öffnen sich unterschiedlich gestaltete Hofräume: Zum einen die **Parkhöfe**, welche mit grosskronigen Bäumen die Hauseingänge erschliessen, während die durch eingeschossige Verbindungsbauten gerahmten **Gartenhöfe** mit üppiger Staudenbepflanzung eine intime Atmosphäre schaffen. Die Fassaden werden mit verschiedenen blühenden Kletterpflanzen begrünt.

Am Hang entsteht mit dem Tulpenpark ein kleiner, schattiger und biodiverser Siedlungspark. Der wertvolle, mehrheitlich einheimische Baumbestand bleibt erhalten und wird gezielt ergänzt.

Begegnung auf dem Quartierplatz: Am Ende des Überlandparks, vor dem Hochhaus, entsteht ein Dorfplatz mit schattenspendenden Bäumen. Dieser multifunktionale Kiesplatz verbindet den Überlandpark, den Tulpenweg, den Tulpenpark und den Anna-Hauptli-Weg. Mit vielfältigen Sitzgelegenheiten und einem Café entsteht ein lebendiger Treffpunkt für die Bewohner und die Nachbarschaft.

Parkplätze, Velos: Aus wirtschaftlichen Gründen wird nur das gesetzlich erforderliche Minimum an Autoabstellplätzen umgesetzt. Eine gemeinsame Tiefgarage unter den Zeilen- und Gartenhäusern bietet rund 64 Parkplätze sowie Motorradabstellplätze. Ein Mobility-Fahrzeug vor Ort sowie Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sind Teil des Mobilitätskonzepts. Zahlreiche gedeckte und offene Veloparkplätze stehen innen wie aussen zur Verfügung.

Optimale Erreichbarkeit: Die Siedlung ist hervorragend an den ÖV angebunden. In direkter Nähe liegen die Haltestellen Überlandpark (Tram 7/9) und Frohbürg (Bus 75).

Zeitplan und Realisierungsmodell

Vorausgesetzt, die ausserordentliche Generalversammlung stimmt dem Baukredit zu, wird das Projekt mit dem Ziel eines Baustarts im Frühling 2026 weitergeführt.

Das Bauprojekt ist weitgehend ausgearbeitet; der Bauentscheid liegt vor, ist per Stand Juni 2025 jedoch noch nicht rechtskräftig. Die darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen werden bereits bearbeitet.

Parallel dazu laufen die Vorbereitungen für die Ausschreibungen der einzelnen Gewerke. Geplant ist eine Umsetzung im **Einzelleistungsträgermodell**: Anders als bei einem General- oder Totalunternehmermodell werden Planung und Ausführung nicht an einen Gesamtanbieter vergeben, sondern die Leistungen direkt an die jeweiligen Unternehmen. Die Ausführung wird durch die Bauleitung in Zusammenarbeit mit den Fachplanern koordiniert und begleitet.

Der Bezug des Neubaus ist ab Anfang 2029 vorgesehen.



Hinweis: Vorbehältlich Zustimmung Generalversammlung und allfälliger Rechtsmittelverfahren

Projektorganisation

Die Gesamtverantwortung für das Projekt liegt bei der Planungs- und Baukommission. Ein Projektteam vertritt sie bei der operativen Umsetzung. Bauherrenseitig ist der Leiter Bau mit der Projektleitung betraut. Er wird von der Beta Projekt Management AG unterstützt.

Projektbeteiligte

- **Architektur:** Studio Trachsler Hoffmann GmbH
- **Landschaftsarchitektur:** S2L GmbH
Landschaftsarchitektur BSLA SIA
- **Baumanagement:** ffbk Architekten AG
- **Bauingenieur:** Schnetzer Puskas Ingenieure AG
- **Elektroplanung:** Partner Ingenieure AG
- **HLKS-Planung:** 3-Plan Haustechnik AG
- **Bauphysik:** Raumanzug GmbH
- **Brandschutz:** BIQS Brandschutzingenieure AG
- **Geologie:** Friedlipartner AG
- **Verkehrsplanung:** Rombo GmbH
- **Nachhaltigkeit:** Durable Planung und Beratung GmbH
- **Signaletik:** Judisign – Wayfinding Design



Vermietung

Mit der Vermietung wird rund ein Jahr vor dem Bezug, also voraussichtlich Anfang 2028, begonnen. Die Wohnungsvergabe erfolgt gemäss Vermietungsreglement der BG Süd-Ost sowie den Weisungen des Vorstands zur Erstvermietung Tulpenweg. Ziel ist eine langfristige, ausgewogene soziale Durchmischung der Mieterschaft. Interne Umsiedlungen – etwa bei Unter- oder Überbelegung – werden bevorzugt behandelt. Zusätzlich bietet die Erstvermietung eine besondere Chance zur Umsiedlung für Genoss-

enschafter*innen aus den Siedlungen Überlandstrasse, Luegislandstrasse oder Schauenberg. Die interne Interessentenliste für eine Wohnung in der Siedlung Tulpenweg wird voraussichtlich Mitte 2027 eröffnet. Eine vom Vorstand eingesetzte Vermietungskommission begleitet den Prozess und stellt die Einhaltung der Vorgaben sicher. Die Geschäftsstelle führt ein Monitoring zur sozialen Zusammensetzung. Der genaue Ablauf der Vermietung wird zu einem späteren Zeitpunkt kommuniziert.

Kunst und Bau

Im Rahmen des Projekts ist ein Wettbewerb für ein Kunstobjekt im Aussenraum geplant. Die Kunst soll bewusst im Freien stehen, um sie einem breiten Publikum zugänglich zu machen. Damit stärken wir sowohl die Identität des Ortes

als auch das gemeinschaftliche Erleben im öffentlichen Raum. Das Kunstwerk soll nicht nur betrachtet werden, sondern erlebt werden können – es darf berühren, irritieren, zum Austausch oder zur Interaktion einladen.

Wohnungsangebot und Grundrisse

Der Wohnungsmix der Siedlung Tulpenweg ist vielseitig gestaltet, um unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Es entstehen insgesamt 45 Wohnungen mit 1,0- bis 2,5-Zimmern, 108 Wohnungen mit 3,5- bis 4,5-Zimmern sowie 12 Grosswohnungen mit 5,5-Zimmern. Zusätzlich sind einige Zusatzzimmer mit eigenem Bad vorgesehen, die zur Erweiterung des Wohnraums dazu gemietet werden können. Ein Teil der Wohnungen ist als Maisonette über zwei Geschosse mit eigenem Eingang konzipiert. Rund ein Drittel der Etagenwohnungen erlaubt durch flexible Grundrisse das Abtrennen eines Wohnbereichs, um ein zusätzliches Zimmer zu schaffen. So kann der Wohnraum während der Nutzungsdauer an sich verändernde Lebenssituationen angepasst werden.

Wohnungsspiegel:

Typ	Anzahl Whg.
1-Zi.-Wohnung	3
1.5-Zi.-Wohnung	16
2.5-Zi.-Wohnung	26
3.5-Zi.-Wohnung	34
3.5-Zi.-Wohnung (plus)	18
3.5-Zi.-Wohnung (Mais.)	7
4.5-Zi.-Wohnung (plus)	20
4.5-Zi.-Wohnung (Mais.)	27
4.5-Zi.-Wohnung (Atelier)	2
5.5-Zi.-Wohnung (Mais.)	8
5.5-Zi.-Wohnung (Atelier)	4
Total Wohnungen	165

Ausbaustandard und Materialisierung

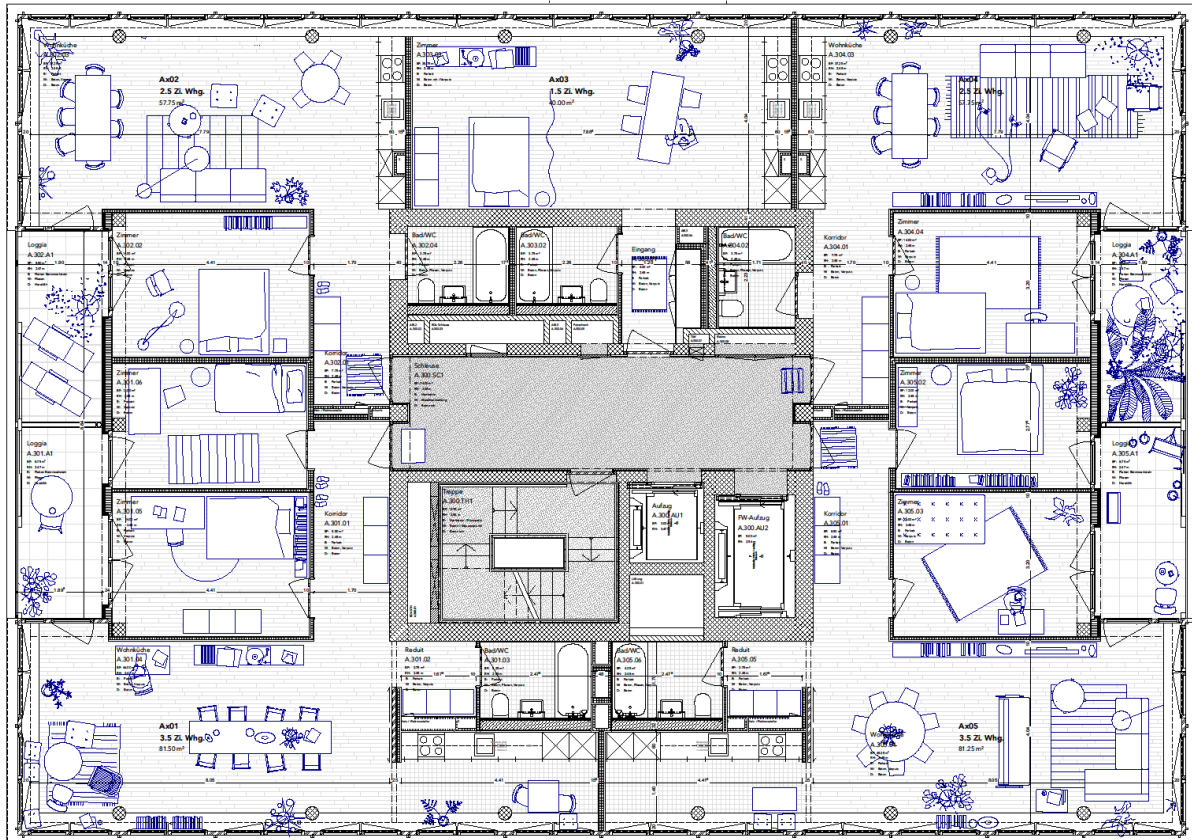
Vorgesehen ist ein funktionaler und hochwertiger Ausbaustandard: In den Wohnräumen wird ein Eichenparkett verlegt, Küchen und Nasszellen erhalten keramische Plattenbeläge. Die Wände werden weiss gestrichen, in den Nasszellen zusätzlich mit keramischen Platten versehen. Die Decken werden verputzt und weiss gestrichen, in den Zeilenhäusern bleibt die Holzdecke sichtbar und wird weiss lasiert, ebenso bleiben die Stützen und Unterzüge aus Holz sichtbar.

Die Küchen sind mit einer der Wohnungsgrösse entsprechenden Anzahl Elementen ausgestattet und verfügen über die üblichen Geräte: Kühlschrank, Gefrierfach, Backofen, Herd, Umlufthaube und Geschirrspüler. In den Familienwohnungen sind Anschlüsse für einen Waschturm vorgesehen. Zusätzlich stehen allen Bewohner*innen grosszügige Waschsalons mit zahlreichen, vorab buchbaren Waschmaschinen und Trocknern zur Verfügung.

Wohnen im hohen Haus

Das hohe Haus am Siedlungskopf beherbergt vorwiegend kleinere Wohnungen. Die 1-, 1,5-, 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen bieten Platz für eine vielfältige Bewohnerschaft: Sie sind schwellenlos, über zwei Lifte erschlossen und eignen sich sowohl für ältere Menschen und

Rollstuhlfahrende als auch für jüngere Einzel- und Paarhaushalte. Im Sockelgeschoss befindet sich ein grosszügiges Siedlungslokal, in dem sich Hausgemeinschaft, Quartierbewohner*innen und Nachbar*innen unkompliziert treffen können.

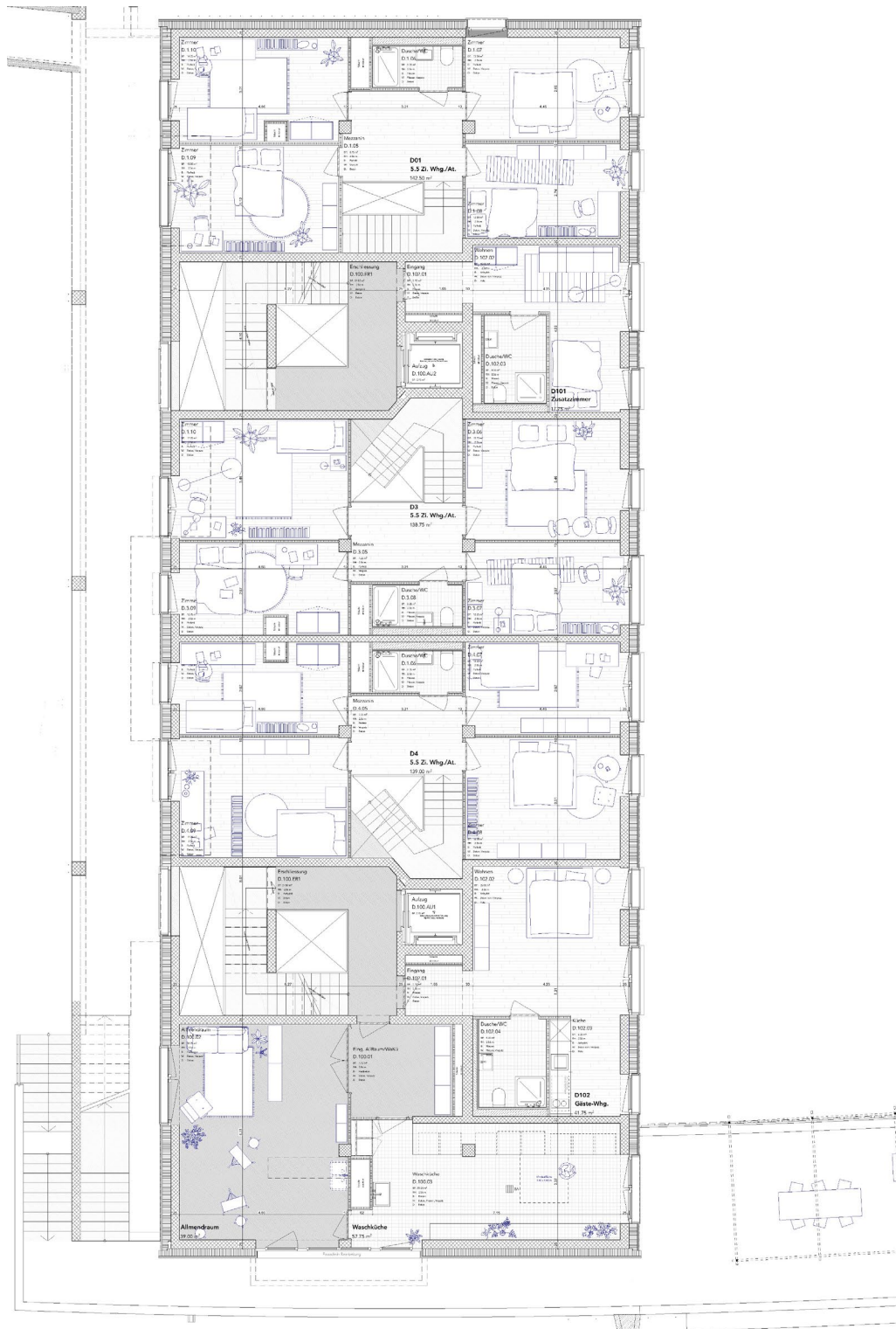


Grundriss Wohnen im hohen Haus, Haus A, Regelgeschoss

«plus» Wohnungen

In den mehrgeschossigen Zeilenhäusern befinden sich die sogenannten Geschosswohnungen «plus». Als Durchschusswohnungen mit beidseitig orientierten Aussenräumen profitieren sie von einer attraktiven Ost-West Ausrichtung.

Ein Zimmer kann bei Bedarf mittels Doppeltüre vom Wohnbereich abgetrennt werden und als individueller Raum genutzt werden. Die Küche ist als heller Arbeitsort konzipiert und lässt sich ebenfalls vom Wohnbereich trennen.

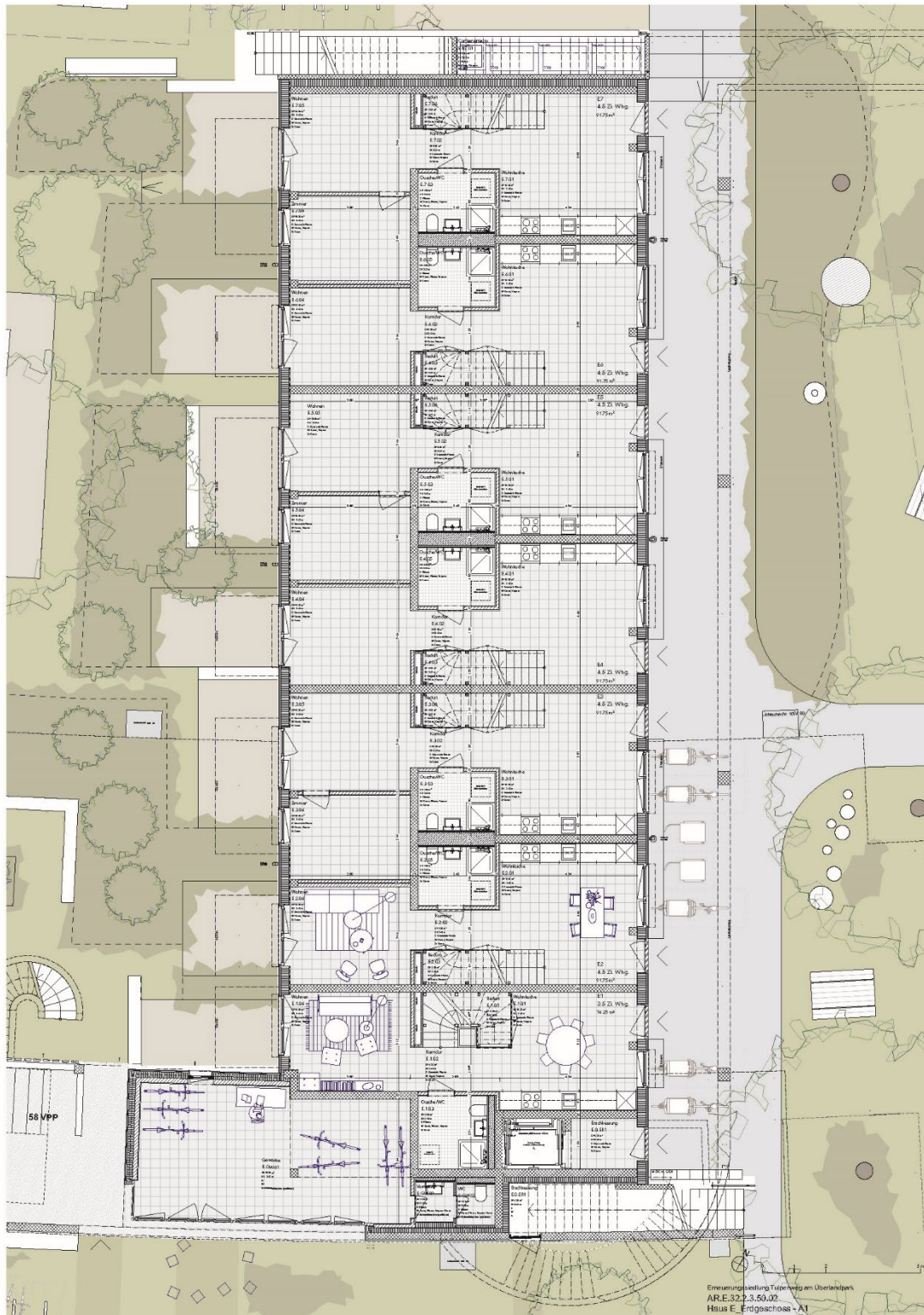


Grundriss «plus» Wohnung, Haus D, 2. OG

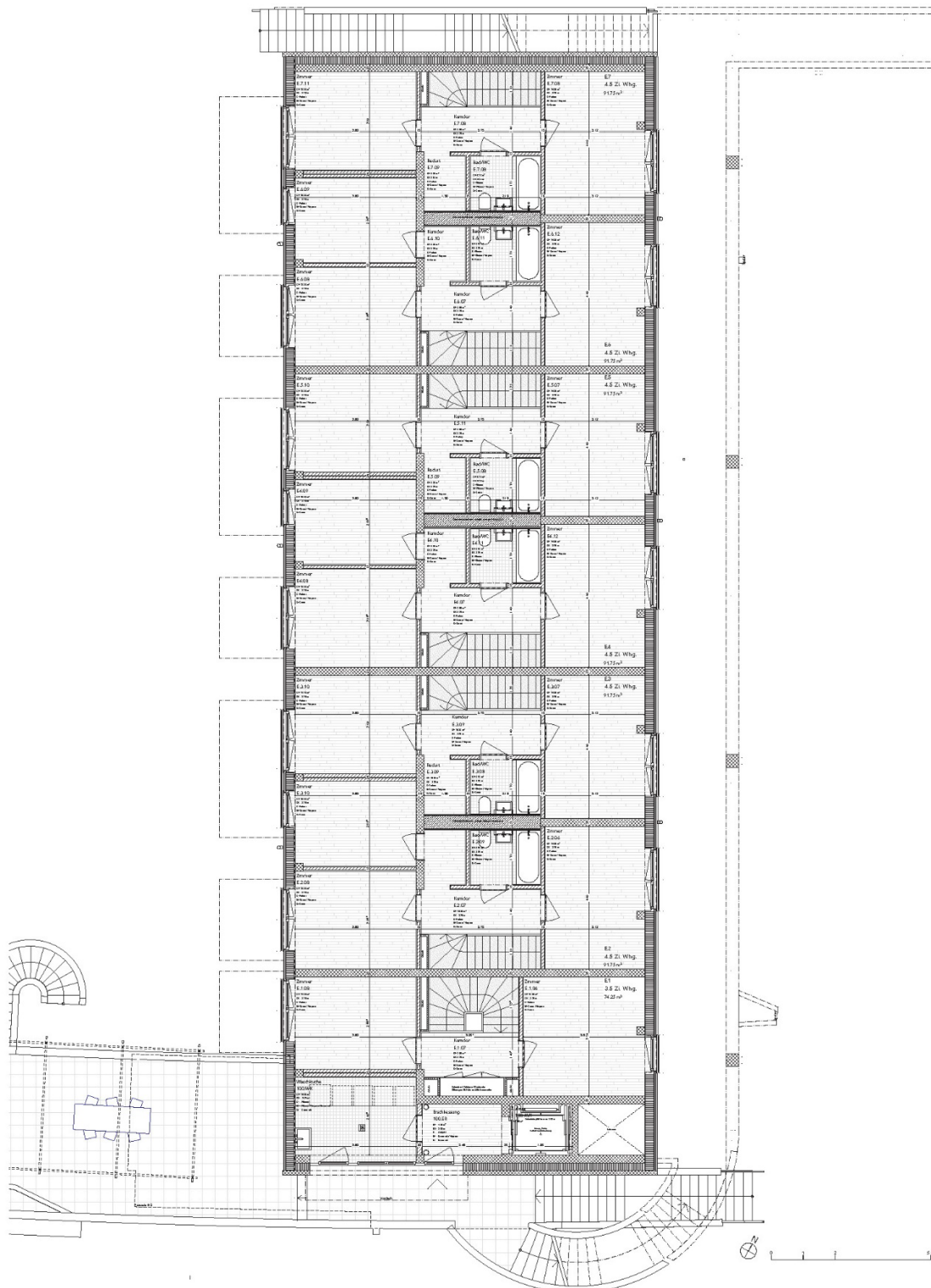
Wohnen mit Garten

Der Reihenhaustyp und das Wohnatelier bringen das, für Zürich-Schwamendingen typische, erdgeschossige Wohnen in die Siedlung Tulpenweg. Beide verfügen über eine eigene Adresse direkt an den Parkhöfen:

Die reihenhausähnlichen Typen werden über eine nutzbare Vorzone erschlossen, während sich die Wohnateliers mit einem vorgelagerten Atelierbereich direkt zum Hof hin öffnen.



Grundriss Wohnen mit Garten, Haus E, Erdgeschoss



Grundriss Wohnen mit Garten, Haus E, 1. OG



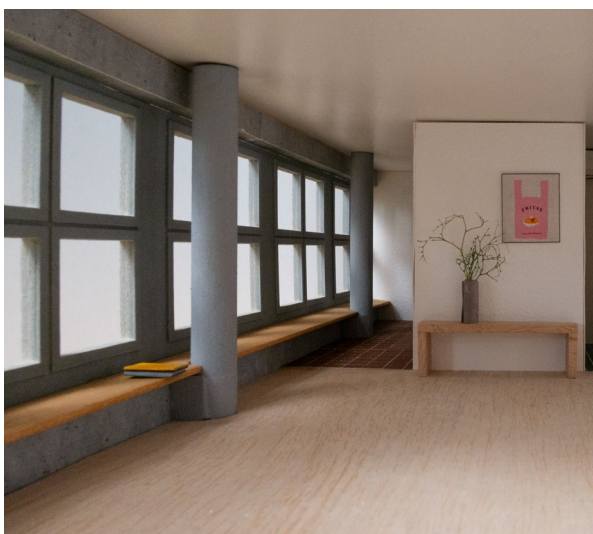
Visualisierung Gartenhaus



Visualisierung Zeilenhaus



Visualisierung Hochhaus (Haus A)



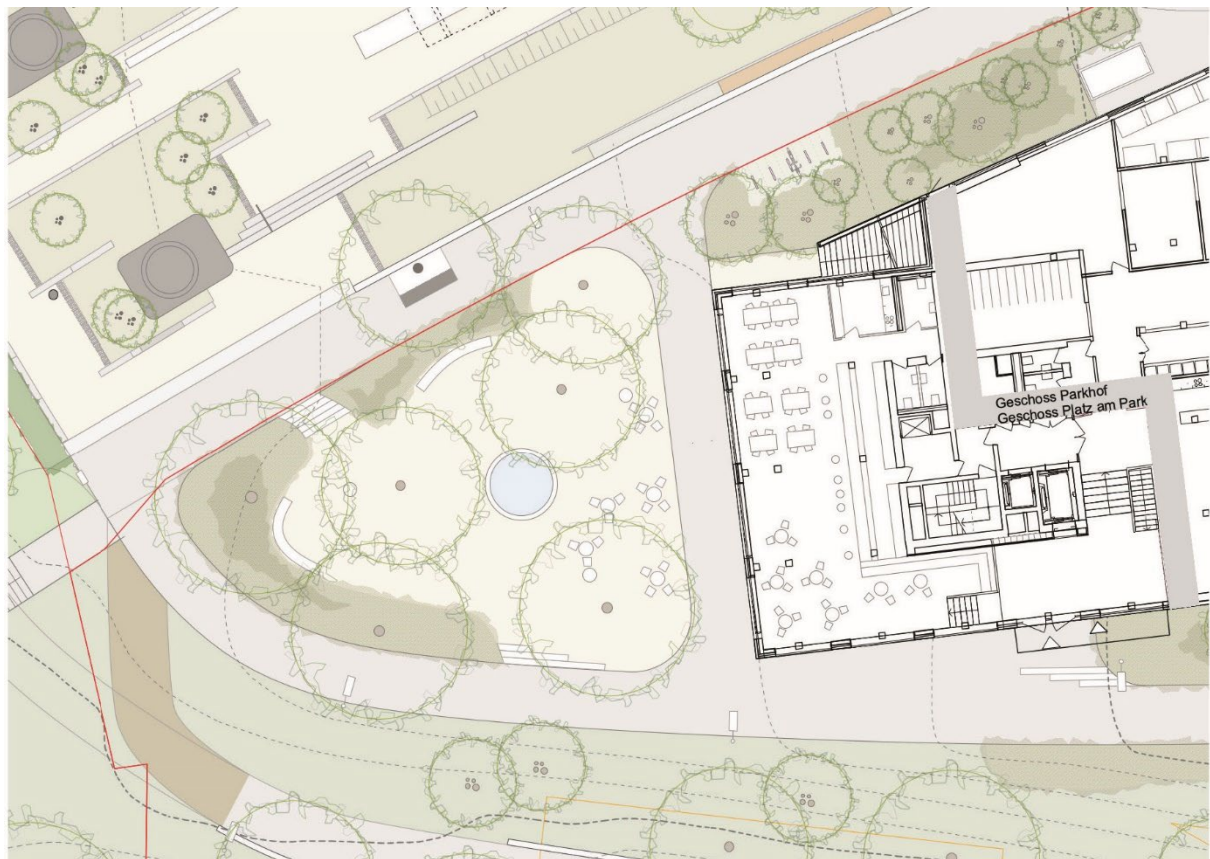
Modellfoto innen



Modellfoto innen



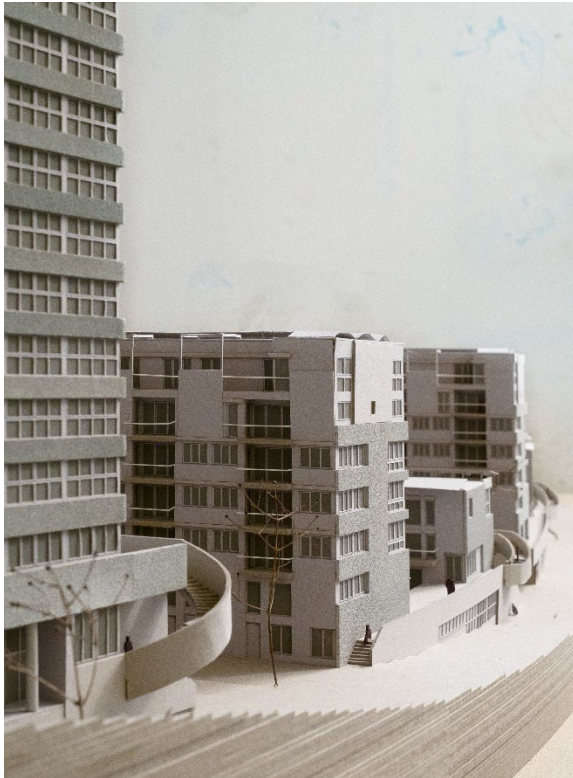
Situationsplan Umgebung



Gestaltung Platz am Park



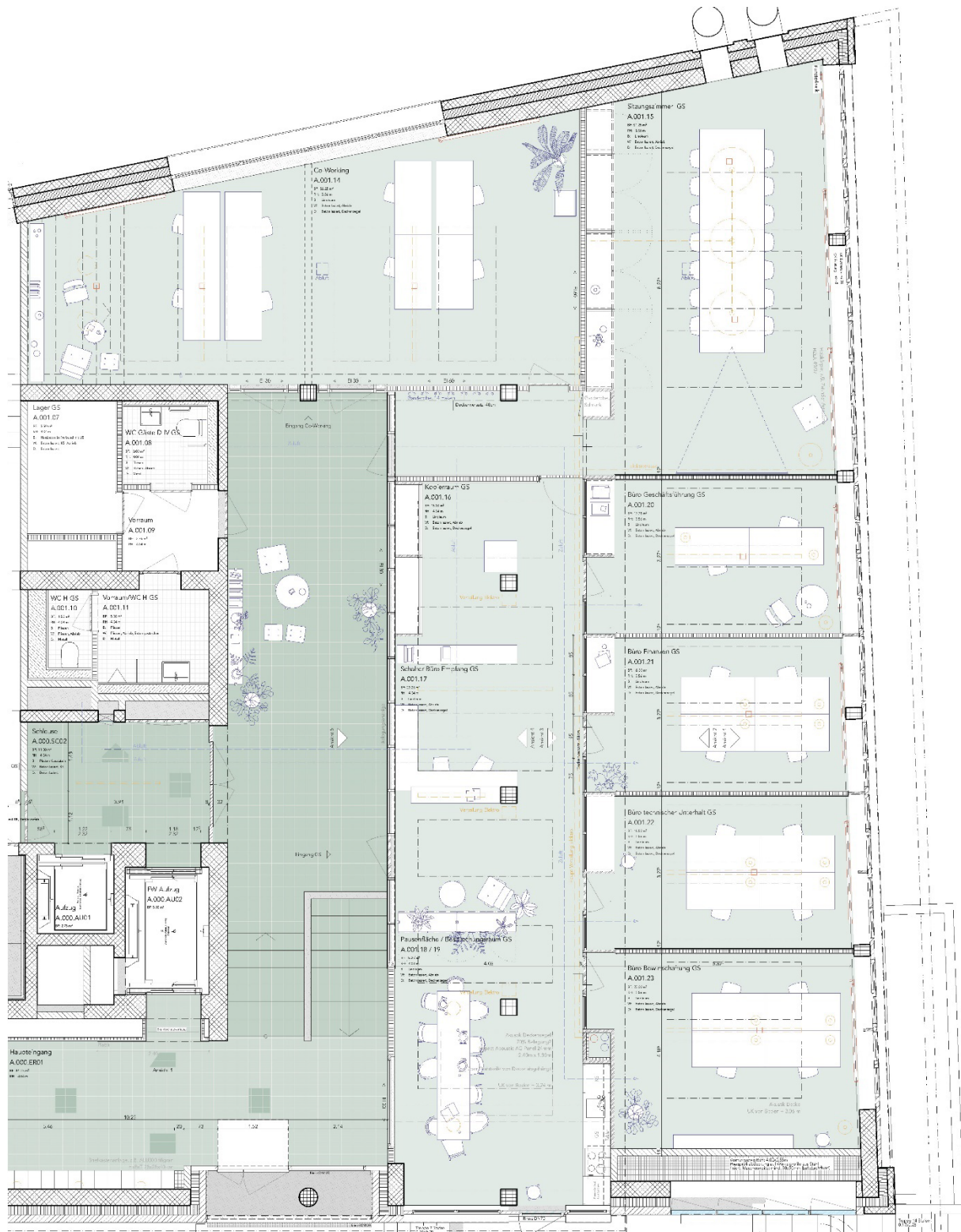
Modellfoto Ansicht Süd



Modellfoto Ansicht Süd-West



Modellfoto Ansicht Anna-Hauptli-Weg



Grundriss Geschäftsstelle und Co-Working, Haus A, EG

Wirtschaftlichkeit des Projekts

Baukosten

Der Kostenvoranschlag für die Siedlung Tulpenweg beläuft sich inklusive MwSt. und Mieterausbauten gerundet auf CHF 116'900'000. Die Baukosten wurden durch das Baumanagement

ffbk Architekten AG auf Basis des ausgearbeiteten Bauprojekts nach SIA mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% berechnet.

Baukosten Siedlung Tulpenweg		CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	7'342'846
BKP 2	Gebäude	72'056'230
BKP 3	Betriebseinrichtungen	322'754
BKP 4	Umgebungsarbeiten	5'065'224
BKP 5	Baunebenkosten	9'067'966
BKP 6	Reserve	5'444'959
BKP 7	Honorare	16'805'925
BKP 9	Ausstattung	783'020
Rundung		11'076
Total inkl. MwSt. (+/- 10%)	Anlagekosten BKP 1-9	116'900'000
Reserve Bauherr		5'800'000
Antrag Baukredit	Anlagekosten BKP 1-9, Reserve Bauherr	122'700'000
Von Anlagekosten BKP 1-9 sind:		
Grundausbau		113'140'553
Mieterausbau Geschäftsstelle und Hauswartstützpunkt, Co-Working		1'030'004
Mieterausbau Kindergarten		1'110'330
Mieterausbau Café		695'901
Mieterausbau Gewerberäume		912'136

Bandbreite Wohnungsmietzinse und Anteilkapital

Provisorische Mietzinskalkulation
(Stand 06.2025)

Typ	Anzahl	HNF m ² von - bis	Bandbreite Nettomietzins in CHF pro Monat	Anteilkapital in CHF
1.5-Zimmerwohnung	19	41 - 47m ²	895 – 1'026	3'000
2.5-Zimmerwohnung	26	54 - 63 m ²	1'179 – 1'376	3'000
3.5-Zimmerwohnung	59	70 - 88 m ²	1'529 – 1'922	5'500-6'600
4.5-Zimmerwohnung	49	80 - 97 m ²	1'747 – 2'118	6'600-8'000
5.5-Zimmerwohnung	12	103 - 117 m ²	2'249 – 2'555	8'000-9'000

Finanzierungskonzept

Das Konzept wurde erstellt und liegt in verschiedenen Szenarien vor. Es wird eine Belehnung zwischen 75 % und 85 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten angestrebt.

Nach dem Baukreditbeschluss erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Finanzierungsmarkt WBG Schweiz eine Ausschreibung des Finanzierungsbedarfs.

Antrag Baukredit Siedlung Tulpenweg

Der Vorstand beantragt die Beschlussfassung über die Erstellung des Ersatzneubaus Siedlung Tulpenweg und die Gewährung eines Baukredits im Umfang von CHF 122.7 Mio.

Weitere Informationen auf
der Projektwebsite entdecken



Hinweis: In Kürze wird die Projektwebsite überarbeitet.

Baugenossenschaft Süd-Ost
Dübendorfstrasse 217, 8051 Zürich
info@sued-ost.ch
www.sued-ost.ch

Impressum

Visualisierungen: Jan-Niklas Schmeing, korner images
Grundrisspläne und Modellfotos: Studio Trachsler Hoffmann GmbH
Situation Umgebung Gesamtplan: S2L Landschaftsarchitektur BSLA SIA