



Foto: Andrea Helbling / arazebra

## Zwicky Süd, Dübendorf, Baujahr 2016

### Bauträger, Eigentumsverhältnisse

Teilbereich A (Häuser 4,5 und 6):	Bau- und Wohngnossenschaft Kraftwerk1, Zürich
Bistro Hotel ZwiBack:	Stiftung Altried, Zentrum für Menschen mit Behinderung, Zürich
Teilbereich B1 (Haus 2):	Anlagestiftung Turidomus (Pensimo Management AG), Zürich
Teilbereich B2 (Haus 3):	Anlagestiftung Adimora (Pensimo Management AG), Zürich
Teilbereich C (Haus 1):	Anlagestiftung Swiss Life (Swiss Life AG), Zürich

### Projektbeschreibung

33 700m<sup>2</sup> flexibel nutzbare Wohn-, Atelier- und Gewerberäume  
280 Wohnungen, vom 1-Zimmer-Studio bis zur 13-Zimmer-Wohngemeinschaft  
5900m<sup>2</sup> Gewerbefläche und Publikumsnutzungen, u.a. Werkstatt, Café, Bäckerei, Bed & Breakfast  
173 PP in Tiefgarage und 33 PP in oberirdischer Einstellhalle; 872 Veloparkplätze, davon 651 gedeckt

### Projektorganisation

Totalunternehmung (Projektentwicklung und Realisation): Senn, St. Gallen  
Architektur: Schneider Studer Primas, Zürich; Projektleitung: Ivo Hasler  
Landschaftsarchitektur: Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich  
Kunst und Bau (Bodenbeläge der Eingangshallen): Gabi Deutsch, Zürich  
Gestaltungsplan Gesamtareal: Zaroni Architekten und Studio Vulkan Landschaftsarchitekten, Zürich



## Chronologie

2003	Gestaltungsplan Zwickyareal rechtskräftig
2009	Projektwettbewerb auf Einladung für Zwicky Süd
2011	Revision des Gestaltungsplans
2012	Baueingabe
2014 – 2016	Realisierung

## Baurecht

Gestaltungsplan gibt Bauhöhe, AZ und Parkplatzzahl vor  
ergänzender Gestaltungsplan aufgrund Vorprojekt

## Zielgruppen

Günstig wohnen in städtischer Mischung: Einzelpersonen, Paare,  
Familien, Studierende, Wohngemeinschaften, KMU's

## Kostenstrategie

Möglichst viel Wohnqualität bei möglichst tiefen Kosten. Bauten mit komplementären Eigenschaften: die zweiseitig orientierten Scheiben sind volumetrisch weniger effizient, ermöglichen jedoch im lärmgeschützten Innern kompakte Blocks mit grosszügigen Geschosshöhen. Eine einfache, rohe Materialisierung ermöglicht Aneignungen und Veränderungen durch die Bewohner.

## Baukosten

BKP 2 (Gebäude)	inkl. MwSt	105'000'000.-
BKP 2 pro m2 HNF	inkl. MwSt, ohne Tiefgarage	ca. 2800.-
BKP 1-9	inkl. MwSt	131'000'000.-

## Mietzinsen

Bausträger	Mietobjekt	Nutzfläche	MZ/m2/Jahr (netto)	MZ/Mt (netto)
Kraftwerk 1	4 ½-Zi-Whg. Haus 5	100 m2 HNF	229.-	1907.-
Kraftwerk 1	13 ½-Zi-Whg. Haus 5	430 m2 HNF	233.-	8356.-
Kraftwerk 1	4 ½-Zi-Whg. Haus 6	179 m2 HNF	202.-	3019.-
Kraftwerk 1	2 ½-Zi-Whg. Haus 6	59 m2 HNF	244.-	1201.-
Adimora	4 ½-Zi-Whg. Haus 3	94 m2 HNF	241.-	1890.-
Adimora	1-Zi- Studio Haus 3	55 m2 HNF	290.-	1330.-
Turidomus	4 ½-Zi-Whg. Haus 2	100 m2 HNF	268.-	2230.-