

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 99 (2024)

**Heft:** 4: Neubau

**Artikel:** Vereinte Generationen

**Autor:** Bürgi, Reto

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1090291>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.12.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



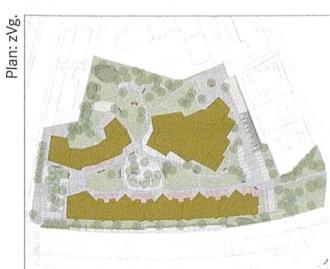
Zwei Wohngebäude mit vielen Familienwohnungen (links und rechts) sowie das Gesundheitszentrum für das Alter mit Apartments in der Mitte bilden zusammen die Grossüberbauung Eichrain. Mit vielfältigen Grünräumen und Angeboten bietet sie Mehrwerte für das ganze Quartier.

Stadt Zürich erstellt generationenübergreifende Grossüberbauung in Zürich Seebach

# Vereinte Generationen

Die neue Siedlung Eichrain in Zürich Seebach bietet Wohnraum für Menschen in allen Lebensphasen: Das Gesundheitszentrum für das Alter umfasst 102 hindernisfreie Apartments, zwei Wohngebäude mit 126 Einheiten stehen Familien und Kleinhaushalten offen. Von den öffentlichen Einrichtungen profitiert das ganze Quartier.

Von Remo Bürgi, Faktor Journalisten



**Mit den drei Gebäuden begegnet die Stadt der Lärm situation nahe des Autobahnzubringers: Die Wohnbauten fungieren zu den Strassenseiten als Lärmschutzriegel. Sie verfügen auch zu ruhigen Seite über Zimmer.**

Im Norden von Zürich-Seebach befindet sich der Eichraintunnel. Er unterquert eine Sportanlage und erschliesst die Autobahn. Gleich neben dem Tunneleingang ist von 2019 bis 2023 die neue Siedlung Eichrain der Stadt Zürich mit zwei Wohnbauten und einem Gesundheitszentrum für das Alter entstanden. Der Standort ist wegen des stark befahrenen Autobahnzubringers lärmbelastet, doch durch die clevere Anordnung der Gebäudekörper und der Woh-

nungsgrundrisse merken die Bewohnerinnen und Bewohner kaum etwas davon.

## Lärmschutz als Knacknuss

Auf dem Grundstück, das bereits zu einem grossen Teil der Stadt gehörte, befand sich früher eine Kleingartensiedlung. Als in Zürich Seebach der Bedarf nach einem Gesundheitszentrum für das Alter aufkam, rückte eine Machbarkeitsstudie das Areal in den Fokus. Mit



Die 126 Wohnungen der Wohnsiedlung bieten eine breiten Wohnungsmix und verfügen über Loggien oder Balkone.



Kunst für die Natur: Die Skulptur «Lot» bietet Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse.

Bild: Amt für Hochbauten, Karin Gauch und Fabien Schwartz

dem Bau des Gesundheitszentrums allein hätten sich die gesetzlichen Lärmschutzvorgaben allerdings nicht erfüllen lassen. Trotz der Ausnahmeregelung, ein Zimmer pro Wohnung zur Lärmquelle hin ausrichten zu dürfen, wäre die Lärmbelastung in den Ein- und Zweizimmerwohnungen zu hoch gewesen. «Deshalb entwickelte das städtische Amt für Hochbauten im Zuge der strategischen Planung die Idee, an den Strassenseiten des Areals zusätzlich Wohnbauten zu errichten, die als Lärmschutzriegel für das zurückversetzte Gesundheitszentrum dienen», erklärt Stephan Jack, Portfoliomanager bei Liegenschaften Stadt Zürich. Natürlich habe man auch in den Wohngebäuden die Lärmschutzgesetze einhalten müssen. «Weil dort aber die Wohnungen grösser sind, liessen sich die Grundrisse so gestalten, dass nur ein Raum zur Strasse ausgerichtet ist.»

## Offen für das ganze Quartier

Als das Siegerprojekt von Vukoja Goldinger Architekten GmbH feststand, bot es sich an, die an den Autobahnzubringer grenzende längliche Wohnbaute mittels Arrondierungskauf zu verlängern. Dazu wurde ein Grundstück erworben und das Wohngebäude in Richtung der Strassenecke Glatttalstrasse/Birchstrasse erweitert. Das rund 40 000 Quadratmeter umfassende Areal konnte so weiter verdichtet und der Schutz des Gesundheitszentrums vor Lärmimmissionen verbessert werden.

Auch wenn die Wohnbauten das Gesundheitszentrum vom Strassenlärm abschirmen, bildet die Siedlung keineswegs ein isoliertes Ensemble. Im Gegenteil: Der parkähnliche Außenraum bietet mit seinen vielfältigen Grünflächen, der Kunst-und-Bau-Skulptur «Lot» mit Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse, dem Kinderspielplatz und dem angrenzenden Restaurant eine hohe Aufenthaltsqualität für das gesamte Quartier. Ein Gewinn für Seebach sind auch die neuen Gewerberäume mit Lagerfläche in den Erdgeschossen der Siedlungsbauten, für deren Vermietung derzeit Gespräche mit Interessierten geführt werden. Da im Quartier die Zahl der Kinder steigt, wurde in der Siedlung auch ein Doppelkindergarten mit Betreuung untergebracht.

## Von Dachgarten bis Fitnessraum

Das Gesundheitszentrum für das Alter bietet 102 Appartements für ältere Menschen, die dort Betreuung und Pflege nach ihrem individuellen Unterstützungsbedarf in Anspruch nehmen können. Zudem wurden zwei grössere Wohnungen realisiert, in denen sich je vier Bewohnende zu einer Wohngemeinschaft zusammenschliessen können. In jeder Etage gibt es Aufenthaltsbereiche mit kleinen Küchen, die alle Bewohner:innen nutzen können.

## Baudaten

**Bauherrschaft**  
Stadt Zürich

**Eigentümervertretung**  
Immobilien Stadt Zürich;  
Liegenschaften Stadt Zürich

**Bauherrenvertretung**  
Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

**Architektur**  
Vukoja Goldinger Architekten, Zürich

**Landschaftsarchitektur**  
Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur, Zürich

**Kunst und Bau**  
Florian Germann, «Lot», 2023

**Unternehmen (Auswahl)**  
B. Baumgartner AG (Fenster)  
Gross Generalunternehmung (Bauleitung)

Movanorm AG (Küchen)  
RWD Schlatter AG (Türen)  
Sada AG (Gebäudetechnik)  
V-Zug AG (Küchengeräte)

### Umfang

3 MFH, 126 Wohnungen +102 Apartments (Alterszentrum), 1 Gemeinschaftsraum, Doppelkindergarten, Restaurant, Gewerberäume, 73 Tiefgaragen- und 350 Veloabstellplätze

### Objektkredit

133,62 Mio. CHF total  
(inkl. Kreditreserven, PV-Anlage, Landkosten, Einbau Kindergarten)

### Mietzinsbeispiele (Wohnbauten)

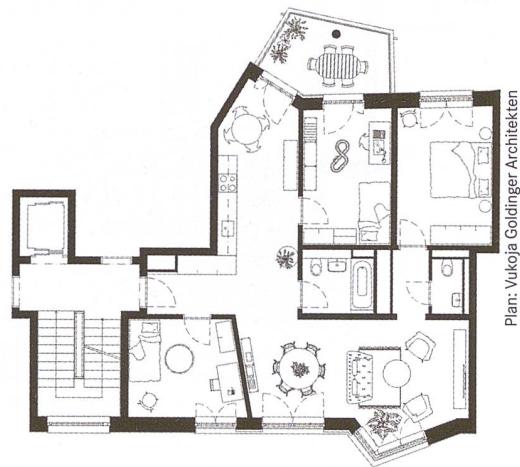
3 ½-Zimmer-Wohnung, 83 m<sup>2</sup>:  
1360 CHF plus 65 CHF NK (freitragend)  
4 ½-Zimmer-Wohnung, 98 m<sup>2</sup>:  
1540 CHF plus 75 CHF NK (freitragend)



**Die Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet und funktional ausgestattet. Eichenparkett sorgt für Wohnlichkeit.**



Bilder: Amt für Hochbauten, Karin Gauch und Fabien Schwartz



**Grundriss einer 4 1/2-Zimmer-Familienwohnung**

Darüber hinaus umfasst der Neubau eine Bibliothek mit Internetecke, einen Dachgarten, einen Kiosk, einen Waschsalon sowie Gesundheits- und Fitnessräume. Das Erdgeschoss bietet nebst Foyer, Mehrzweckraum und Speisesaal auch Platz für externe Dienstleistungen wie Coiffeur oder Fusspflege. Als wichtiger sozialer Bezugspunkt dient das Restaurant Nordstern. Es kann und soll ebenso wie die anderen Räume im Erdgeschoss auch von Menschen genutzt werden, die ausserhalb der Siedlung leben.

### **Schwerpunkt Familienwohnen**

Die zwei Wohnbauten umfassen insgesamt 126 Wohnungen, in denen rund 360 Menschen leben. «Die neue Siedlung trägt damit dazu bei, dass in der Stadt Zürich mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht», sagt Jack. Das Wohnungsangebot ist hauptsächlich auf Familien ausgelegt, der Schwerpunkt liegt daher bei Dreieinhalf- und Viereinhalfzimmerwohnungen. Daneben gibt es beispielsweise eine Grosswohnung mit achteinhalb Zimmern für generationenübergreifendes Wohnen sowie vier separat erschlossene Zimmer, die Bewohnende

dazumieten können, wenn sie temporär mehr Platzbedarf benötigen. Sämtliche Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet und verfügen entweder über einen Balkon oder eine Loggia auf der lärmabgewandten Seite.

Die neuen Wohnungen haben einen funktionalen Ausbaustandard. Die Böden sind mit Eichenparkett ausgelegt, Küche und Bad mit Feinsteinzeugplatten. Kleinere Wohnungen verfügen über eine Nasszelle, ab viereinhalb Zimmern kommt ein zweites vollausgestattetes Bad hinzu. Waschmaschinen und Tumbler befinden sich im Untergeschoss in separaten Waschräumen. Den Bewohnern steht überdies ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der künftig vom neu gegründeten Siedlungsverein betreut wird.

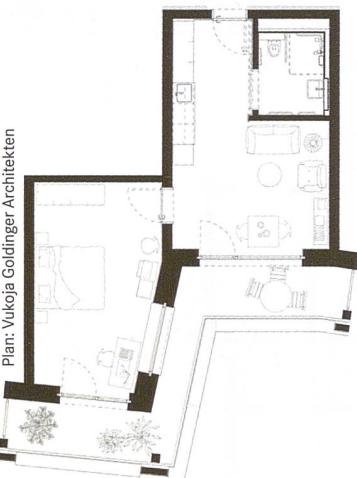
### **Nach Alter und Herkunft durchmischt**

Wie bei allen städtischen Liegenschaften lautete das Ziel, eine durchmischte Bewohnerschaft bezüglich Herkunftsregion und Alter zu erreichen. In der Siedlung Eichrain sind Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren aufgrund der Fokussierung auf Familien stärker vertreten als im



Bilder: Amt für Hochbauten, Karin Gauch und Fabien Schwartz

**Das Gesundheitszentrum für das Alter (links) bietet 102 Ein- und Zweizimmerapartments und viele Zusatzangebote. Ältere Menschen können aber auch in der Wohnsiedlung leben.**



**Altersapartment. Der Grundriss (links) zeigt ein Zweizimmerapartment, es gibt aber auch besonders günstige Einheiten mit einem Zimmer.**

städtischen Durchschnitt, an dem man sich grundsätzlich bei der Vermietung orientiert. Die Verantwortlichen konnten zudem einen Beitrag zur Umsetzung der Altersstrategie der Stadt leisten, die vorsieht, den Anteil von Menschen im Rentenalter in städtischen Siedlungen zu fördern. Diese leben im Eichrain nicht nur im Gesundheitszentrum, sondern auch in Wohnungen der beiden Wohnbauten. Dabei stehen ihnen selbstverständlich Angebote des Zentrums wie Coiffeursalon und Physiotherapiepraxis ebenfalls zur Verfügung.

#### CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung

Entsprechend der städtischen Strategie und des angestrebten Netto-Null-Ziels lag bei der Siedlung Eichrain ein Fokus auf dem nachhaltigen Bauen. «Die Wärmeversorgung funktioniert dank des Anschlusses an ein bestehendes Fernwärmennetz CO<sub>2</sub>-neutral», sagt Jack. Die Dächer der drei neuen Gebäude sind mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Ungefähr siebzig Prozent des Solarstroms, den diese produzieren, lassen sich vor Ort verbrauchen, der Rest wird ins öffentliche Stromnetz eingespeist. Durch die erneuerbare Energieversorgung und die energieeffiziente Auslegung erfüllt die Siedlung den Standard Minergie-P-Eco. So profi-



**Das Restaurant im Alterszentrum ist ein Gewinn für das ganze Quartier.**

tiert die Bewohnerschaft zum Beispiel von einem ganzjährig angenehmen Raumklima, weil die Bauten hochwertig gedämmt sind und über einen wirkungsvollen sommerlichen Wärmeschutz verfügen. Die begrünten Dachflächen bieten einen wertvollen Lebensraum für Kleinstlebewesen, die Arealbepflanzung besteht zum Grossteil aus heimischen Bäumen und Sträuchern. In den ruhigeren Randbereichen befinden sich offene Retentionsmulden, wo Wasser versickern kann. Zusammen mit dem Wildstaudensaum und den Stein- und Asthaufen leisten sie ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität.

Die Siedlung ist nicht nur architektonisch gut ins Quartier eingebunden, sondern dank einer Bushaltestelle direkt beim Areal auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Bewohnende können so diverse Einkaufsmöglichkeiten am Seebacherplatz einfach per Bus erreichen. Die Überbauung verfügt zudem über eine Tiefgarage mit 73 Parkplätzen, die teilweise bereits mit Elektroladestationen ausgerüstet sind, und weitere oberirdische Parkplätze für Besuchende und Gewerbebetriebe. Auch ein Grossteil der rund 350 Veloabstellplätze befindet sich im Freien.

#### Erfreuliche Bilanz

Rund ein Jahr nach Fertigstellung sind die Verantwortlichen der Stadt Zürich weitgehend zufrieden mit der Entwicklung der Überbauung. Sehr erfreulich sei etwa, dass sich eine aktive Siedlungsgemeinschaft bilde. «Diesen Sommer findet ein Siedlungsfest statt, das in Zusammenarbeit mit dem Siedlungsverein und dem Gesundheitszentrum für das Alter organisiert wird», sagt Jack. Bewährt hat sich ferner die Kombination einer von der Stadt betriebenen Alterseinrichtung mit städtischen Wohnungen. Solche Modelle dürften gemäss Jack in Zukunft häufiger zur Anwendung kommen: «Überall, wo Ausnutzungsreserven bestehen und Wohnen möglich ist, prüfen wir kombinierte Lösungen.» ■