

Bauleitbild 2026 – 2035



bahoge
Wohnbaugenossenschaft

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit dem Bauleitbild legen wir fest, was in unseren Siedlungen passiert: welche Siedlungen wir erneuern, wo wir investieren und wie wir unsere Wohnungen langfristig bezahlbar sichern und weiterentwickeln. Die Planung wird alle fünf Jahre der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt. Mit Ihrer Zustimmung an der GV geben Sie grünes Licht für die beschriebenen Bauvorhaben der nächsten fünf Jahre.

Dieses Jahr stellen wir das Bauleitbild erstmals vor der GV an einer eigenen Veranstaltung vor und erläutern die wichtigsten Inhalte (siehe letzte Seite).

Das letzte Bauleitbild von 2021 war zu optimistisch in der Terminplanung. Die letzten Jahre haben gezeigt, dass Projekte vermehrt durch äussere Faktoren verzögert werden – etwa beschränkte Kapazitäten bei Planungsbüros, lange Bewilligungsverfahren oder der tatsächliche Zustand der Gebäude. Gleichzeitig erfordern unsere Projekte sorgfältige Abwägungen zwischen Sanierung und (Teil-)Ersatz, Kosten und Finanzierbarkeit sowie der Frage, wie wir unsere Siedlungen langfristig fit für die Zukunft machen.

Besonders anspruchsvoll ist die Situation in Schwamendingen. Dort müssen die Projekte aufeinander abgestimmt werden. Während andernorts oft mit Leerkündigungen gearbeitet wird, setzen wir auf Umsiedlungen in der Genossenschaft – das entspricht unserem Selbstverständnis. Die Erfahrungen bei der grossen Sanierung im Hirzenbach haben gezeigt, dass die daraus hervorgehenden Herausforderungen zum Vorteil aller gemeistert werden können.

Im Zentrum steht unser Auftrag, unsere Siedlungen verantwortungsvoll weiterzuentwickeln und bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern und wo immer möglich auszubauen – im Interesse aller, die heute und in Zukunft in der bahoge wohnen.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen.



Bruna Campanello
Präsidentin



Das Bauleitbild in Kürze

Das Bauleitbild ist das zentrale Planungsinstrument der bahoge. Es zeigt, welche Sanierungen und Neubauten in den nächsten zehn Jahren vorgesehen sind.

Die Generalversammlung genehmigt das Bauleitbild alle fünf Jahre. Mit diesem Entscheid gibt sie grünes Licht für die Projekte der ersten fünf Jahre – diese sind von Vorstand und Geschäftsstelle verbindlich umzusetzen, soweit nicht wesentliche, von der bahoge nicht beeinflussbare Faktoren eine Neubeurteilung erforderlich machen.

Die zweite Hälfte des Planungshorizontes dient der Orientierung. Hier sind Anpassungen möglich, wenn sich Rahmenbedingungen ändern.

Inhalt

Übersicht: Vielschichtige Anforderungen	4
Interview: Die Baukommission im Gespräch	6
Geschichte und Planungshorizont bis 2065	8
Erneuerungsprogramm 2026 bis 2035	10
Fokus Schwamendingen	11
Weitere Bauprojekte	14



Zur Titelseite: Das Hochhaus der Siedlung Luegisland (Nr. 141) wird ab 2029 saniert und bis dahin auch für Wohnungsrochaden genutzt.

Vielschichtige Anforderungen

Alle 25 bis 35 Jahre stellt sich für jede unserer Siedlungen die Frage nach der Zukunft: Was steht im Erneuerungszyklus an? Oder soll sie einem Ersatzneubau oder einem Teilersatzneubau weichen? Die Antworten darauf sind vielschichtig, denn es spielen zahlreiche Aspekte eine Rolle.

Bauten altern, sie müssen erneuert werden. Im grossen Stil geschieht dies zyklisch: Alle 25 bis 35 Jahre wird ihr Zustand analysiert und anschliessend entschieden, ob und wie die Gebäude für eine weitere Nutzungsperiode fit gemacht werden können – oder ob sie abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden müssen. Dabei spielt eine Vielzahl von Einflüssen eine Rolle, wie die Grafik veranschaulicht.

Schwerpunkte der Bautätigkeit bis 2035

Zu den laufenden und bevorstehenden Erneuerungsprojekten kommen zwei Ersatzneubauten in Schwamendingen hinzu. Das hängt mit der Altersstruktur des Liegenschaftenportfolios zusammen, aber auch mit den Rahmenbedingungen, die auf Ebene der Raum- und Nutzungsplanung vorgegeben werden. Auch grosse Infrastrukturprojekte wie der Überlandpark in Schwamendingen spielen eine wichtige Rolle.

Aktuell und im Zeitrahmen dieses Bauleitbildes liegt ein Schwerpunkt auf unseren Siedlungen in Schwamendingen. Dabei wird angestrebt, wo möglich und sinnvoll zusätzlichen gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen.

Zudem wird in Elsau unsere jüngste Siedlung, die Riethöfe, im nächsten Jahr fertiggestellt.

Wie sich Erneuerungen auf die Mietzinse auswirken

Investiert die bahoge in die Sanierung einer Siedlung, steigt deren Wert und Qualität: Die wertvermehrenden Investitionen und der neu festgelegte Gebäudeversicherungswert bilden die Grundlage für die Mietzinse, die bei der bahoge nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet werden.

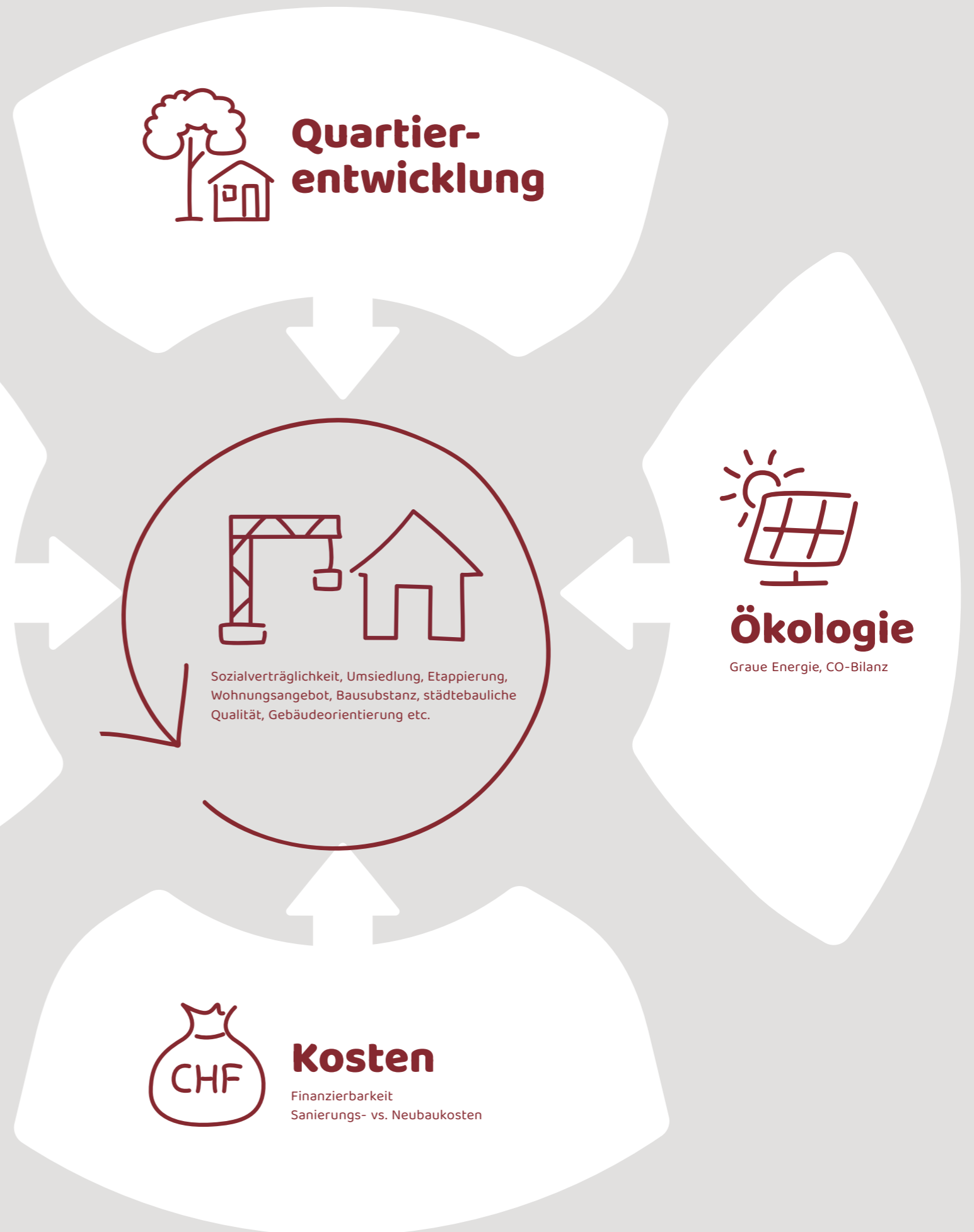
Neben den Anlagekosten und dem Gebäudeversicherungswert steigen mit der Sanierung ebenso der Nutzwert der Wohnung und der Wohnkomfort. Das Wohnumfeld (z.B. Gärten, Spielplätze) und die Infrastruktur (z.B. E-Ladestationen) werden aufgewertet.

Herausforderung Umsiedlungen

Für die bahoge-Geschäftsstelle bedeuten die Sanierungen und Neubauten viel Arbeit. Gleichzeitig beschäftigen die Bauprojekte die Baukommission und den Vorstand kontinuierlich.

Gerade Sanierungen lösen eine Vielzahl von Mitwirkungs- und Kommunikationsmassnahmen aus. Sie begleiten die betroffenen Bewohner:innen durch den Prozess, ermöglichen ihnen, sich einzubringen und halten sie über die bevorstehenden Veränderungen auf dem Laufenden. Denn auch bei umfassenden Bauarbeiten ermöglichen wir unseren Genossenschaftler:innen, in der bahoge wohnen zu bleiben.

Das hat zur Folge, dass Sanierungen in unbewohntem Zustand viele Zügelbewegungen in sogenannte Rochadewohnungen auslösen.



«Ein Auftrag für Vorstand und Geschäftsstelle»

Patric Kaufmann ist seit 2022 Mitglied des Vorstands und der Baukommission der bahoge. Im Interview erklärt der selbständige Architekt, welche Diskussionen zum Bauleitbild geführt wurden und welche Bedeutung es für die Genossenschaft hat.

Was ist die Baukommission der bahoge und was macht sie?

Wir sind ein vierköpfiges Gremium, geleitet von Martin Schmid (Vorstand, Architekt); dazu gehören Präsidentin Bruna Campanello und Vizepräsident Christoph Häberli. Mindestens einmal monatlich treffen wir uns mit allen am Bau beteiligten Personen der Geschäftsstelle zu Sitzungen, im Anschluss daran findet meist die Vorstandssitzung statt.

Wir besprechen die zu planenden und laufenden Bauprojekte und vergeben Aufträge im Rahmen der vom Vorstand bewilligten Kostenrahmen.

Welche Bedeutung hat das Bauleitbild für die bahoge?

Es ist ein zentrales Planungsinstrument, denn es schreibt unsere Strategie für die nächsten zehn Jahre fest. Es gilt, die Bau- und Erneuerungszyklen sowie den Unterhalt von bald 15 Siedlungen zu koordinieren. Dabei müssen wir die komplexen Abhängigkeiten integrieren, die Bauprojekte mit sich bringen, von der Kommunalplanung der Stadt Zürich bis zur Umzugslogistik für die Bewohner:innen betroffener Siedlungen.

Weil das Bauleitbild von der Generalversammlung verabschiedet wird, ist es auch ein Auftrag für den Vorstand und die Geschäftsstelle, so wie darin beschrieben vorzugehen.

Und nicht zuletzt ist es ein Handbuch für alle Genossenschaftler:innen, wenn sie im Alltag kurz nachschauen wollen, was nun wo geplant ist.

Gegenüber dem Bauleitbild von 2021 kam es zu Verschiebungen. Was ist der Grund dafür?

Damals plante die bahoge zum Beispiel, die Siedlung Roswiesen ab 2026 zu ersetzen. Wir rechneten damit, etwa 114 neue Wohnungen bauen zu können, anstelle der heutigen 71.

Doch die Stadt Zürich geriet in Verzug mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO), so dass heute eine Rechtsunsicherheit besteht. Zwar ist die neue BZO im März 2026 öffentlich aufgelegt worden, doch es wird noch länger dauern, bis sie in Kraft ist. In dieser Zeit gelten die Einschränkungen der alten und der neuen Ordnung – ein denkbar ungünstiger Zeitpunkt, um zu planen.

Wir mussten deshalb abklären, ob die Siedlung Roswiesen bis 2034 noch in Betrieb bleiben kann – und ob wir bis dahin die Siedlung Luegisland vorziehen können. Das erwies sich als sinnvoll.

«Dieser Tausch ermöglicht ein sozialverträgliches Bauprogramm in Schwamendingen.»

Dieser Tausch ermöglicht es, das Bauprogramm in Schwamendingen insgesamt sozialverträglich und ohne Verzögerung fortzuführen.

Dadurch kommt es in Schwamendingen zu einer Vielzahl von Wohnungswechseln (siehe S. 11). Sind diese unvermeidbar?

Unsere Bewohner:innen sind Mitglieder der Genossenschaft und sollen in der bahoge wohnen bleiben können. Solche tiefgreifenden Sanierungen lassen sich nicht im bewohnten Zustand durchführen, das wäre unzumutbar und gefährlich. Und ein grosses Containerdorf, in dem die Leute monatelang wohnen müssten, wäre die schlechtere Lösung als vollwertige Ersatzwohnungen. Hotels wären sehr kostspielig und würden die Mieten verteuern.

«Solche Sanierungen lassen sich nicht in bewohntem Zustand durchführen.»

Bei den Umzügen unterstützen wir die Bewohner:innen nach Bedarf. Wenn Genossenschaftler:innen während der Bauarbeiten vorübergehend in eine Rochadewohnung umziehen und anschliessend in ihre angestammte Wohnung zurückkehren, zahlen sie während dieser Zeit weiterhin maximal den bisherigen Mietzins.

In welchem Zustand sind diese Rochadewohnungen?

Die bahoge unterhält diese Wohnungen weiterhin, so dass sie gut bewohnbar bleiben. Es sind auf keinen Fall Abbruchwohnungen, selbst wenn das Haus in naher Zukunft abgerissen wird.

Mit welchen Mietzinsaufschlägen ist aufgrund der Sanierungen zu rechnen?

Wir sanieren grundsätzlich nur so viel, wie es für den nächsten Lebenszyklus des Gebäudes nötig ist. Aber Aufschläge sind die logische Folge von Investitionen in ein Gebäude, sonst wäre die langfristige finanzielle Tragfähigkeit nicht gewährleistet.

«Zum Glück sind die alten Mietzinse sehr tief.»

Zum Glück sind die alten Mietzinse in Schwamendingen sehr tief, so dass der Mietzins auch nach einer Erhöhung noch immer bezahlbar bleibt und deutlich unter den Medianmieten in Schwamendingen liegt. Bei Schwierigkeiten mit dem Budget steht die Sozialberatung der bahoge gerne unterstützend zur Verfügung.

Die Mietzinserhöhungen werden von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich geprüft.

In der bahoge spielt das Gemeinschaftsleben eine wichtige Rolle. Ergeben sich hier Chancen bei Sanierungen und Ersatzneubauten?

Bei den Bauvorhaben gibt es viel Austausch zwischen der Geschäftsstelle und den Bewohner:innen. Den ganzen Prozess haben wir im «bahoge aktuell» vom Dezember 2025 ausführlich beschrieben.

Sanierungen und Neubauten eröffnen natürlich Spielräume für die Neugestaltung von Gemeinschaftsbereichen, wie Gärten, Spielplätze, Gemeinschaftsräume und so weiter. Diese Chancen nutzen die Bewohner:innen gerne.

Das Programm des Bauleitbildes bringt in den nächsten zehn Jahren einen grossen finanziellen Effort für die bahoge mit sich. Erhält die Genossenschaft die nötigen Kredite von den Banken?

Ja, wir haben im Hinblick auf das Bauleitbild auch diesen Aspekt geprüft. Die bahoge ist finanziell gesund. Unser grösstes finanzielles Engagement ist aktuell (2026) der Neubau in Elsau. Sobald diese Wohnungen vermietet sind, wachsen unsere Erträge und stärken unsere Substanz weiter.



Unsere Liegenschaften in der Jahrhundert-Perspektive

Vielfältiges Portfolio
Mit der im Bau befindlichen Siedlung Riethöfe in Elsau besitzt die bahoge bald 15 Siedlungen im Raum Zürich. Die Bauten entsprachen bei ihrer Inbetriebnahme jeweils dem Zeitgeist und den damaligen Bedürfnissen. So präsentiert sich heute ein vielfältiges Portfolio. Die Tabelle zeigt die grösseren getätigten und geplanten Sanierungen sowie die Ersatzneubauten im Überblick.

Wachstum nach innen
In den vergangenen zwanzig Jahren hat die bahoge intensiv nach Bauland gesucht, das dem Genossenschaftszweck dient, langfristig günstige Mieten zu ermöglichen. 2018 gelang es, in der Rietwisen in Elsau ein grosses Grundstück zu sichern. Hier sind 192 Wohnungen im Bau, 154 davon für die bahoge.

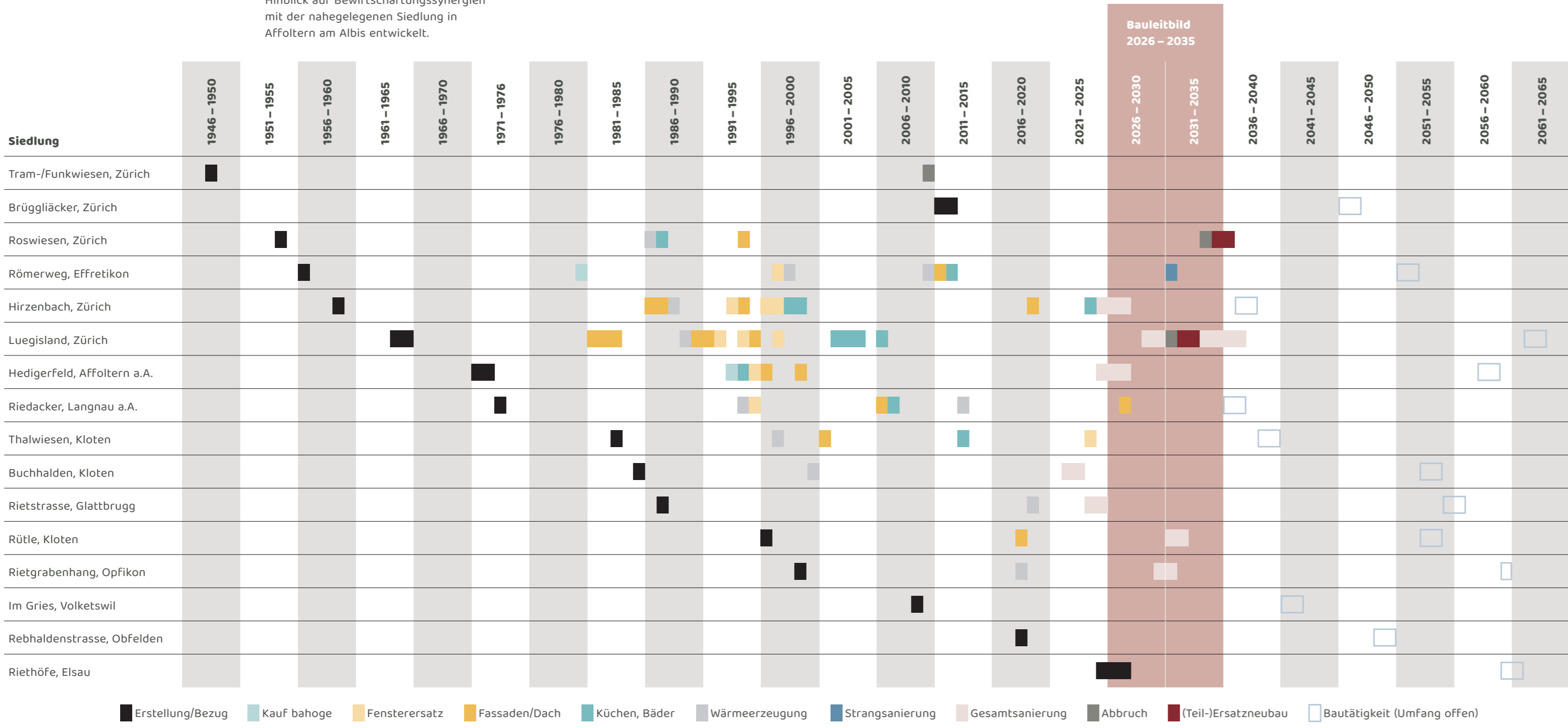
Im gleichen Jahr konnte die Siedlung Rebhalden in Obfelden bezogen werden. Mit 24 Wohnungen liegt diese jedoch nur knapp in der angestrebten Zielgrösse der bahoge und wurde insbesondere im Hinblick auf Bewirtschaftungssynergien mit der nahegelegenen Siedlung in Affoltern am Albis entwickelt.

Die in Elsau entstehende 15. Siedlung wird voraussichtlich im Jahr 2027 bezogen werden. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand entschieden, bis auf Weiteres auf langfristige günstige Mieten zu verzichten. Die Wachstumsstrategie für die nähere Zukunft fokussiert stattdessen auf ein qualitatives Wachstum im Bestand. Ergänzend sollen bestehende Siedlungen, wo sinnvoll und möglich, durch gezielte Zukäufe angrenzender Parzellen arrondiert werden.

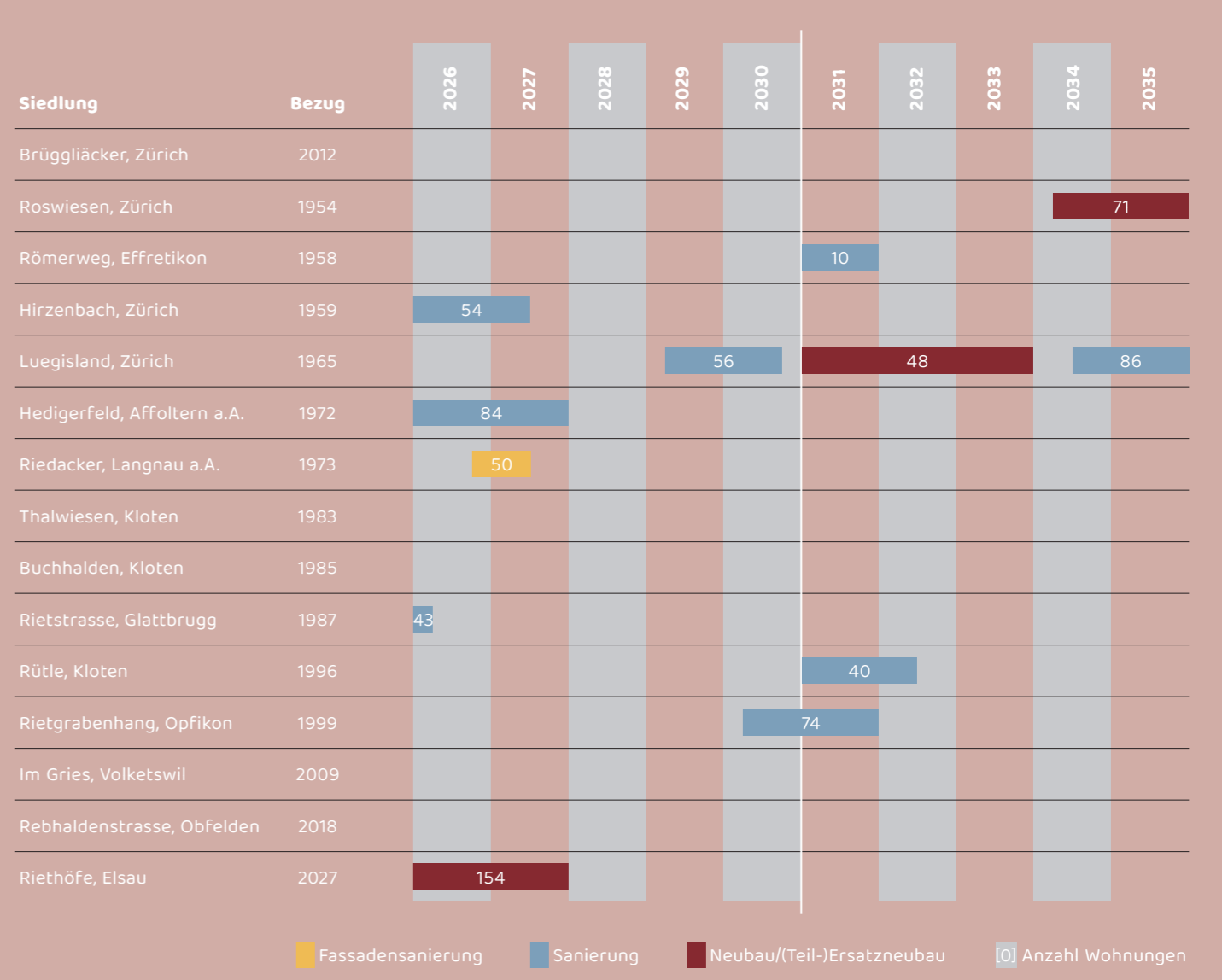
Zur Umsetzung dieser Strategie sind in den kommenden zehn Jahren Investitionen von über 300 Millionen Franken geplant. Neben dem Neubauprojekt Riethöfe in Elsau betreffen diese insbesondere umfassende Erneuerungen sowie Ersatzneubauten im bestehenden Portfolio.

Genug Substanz, um Investitionen zu stemmen
Im Zuge dessen wurde das Finanzierungspotenzial der bahoge vertieft analysiert. Dabei wurde sichergestellt, dass die geplanten Investitionen insgesamt tragfähig sind, damit sowohl während der Investitionsphase als auch langfristig ausreichend Liquidität und Finanzierungsspielraum bestehen und die Projekte im Rahmen der Kostenmiete nachhaltig amortisiert werden können.

Gleichzeitig bleibt eine weiterführende Begleitung durch die Finanzkommission wichtig, um Herausforderungen, die sich im Zusammenhang mit der Volatilität der Zinsmärkte, steigenden Baukosten oder der Entwicklung des Referenzzinssatzes ergeben können, genau zu beobachten und rechtzeitig reagieren zu können.



Erneuerungsprogramm 2026 bis 2035



■ Fassadensanierung ■ Sanierung ■ Neubau/(Teil-)Ersatzneubau □ Anzahl Wohnungen

Fokus Schwamendingen

Nach dem Abschluss der laufenden Erneuerung der Siedlung Hirzenbach im nächsten Jahr sollen die Siedlungen Luegisland und Roswiesen angepackt werden. Diese (Teil-)Erneuerungen sind nicht nur baulich eine Herausforderung, sondern auch für die betroffenen Bewohner:innen und die bahoge-Bewirtschaftung. Für die notwendigen Umsiedlungen stehen genügend Rochadewohnungen bereit.

Hirzenbach

Die grösste Siedlung der bahoge wurde in Etappen erneuert. Die Sanierung der Häuser 48 bis 52 ist noch im Gange. Hier werden sowohl die Wohnungen wie auch das ganze Gebäude umfassend saniert und teilweise hindernisfrei ausgebaut; Teile der Umgebung werden neu gestaltet. Auf dem Dach entsteht ein Attikageschoss mit Waschküchen, Abstellräumen sowie einer gemeinschaftlichen Dachterrasse.

In dieser Etappe konnten bereits wertvolle Erfahrungen mit sanierungsbedingten Umsiedlungen gesammelt werden. Wo die bisherigen Bewohner:innen auf eine Rückkehr verzichtet haben, sind nun Rochadewohnungen für die weiteren Bauprojekte in Schwamendingen vorgesehen.

Luegisland

Die Siedlung Luegisland mit total 208 Wohnungen liegt im Bereich des neuen Überlandparks. Für einen Teil der Siedlung liegt ein bewilligter Gestaltungsplan vor. Hier steht eine Erneuerung in drei Etappen bevor.

Das Hochhaus Nr. 141 mit 56 Wohnungen soll ab 2029 komplett saniert werden. Aufgrund von neuen Auflagen für den Erdbeschutz und die Fluchtwege können diese Arbeiten, anders als ursprünglich vorgesehen, nicht im bewohnten Zustand erfolgen.

Die Langhäuser mit den Hausnummern 125 bis 129 und 145 bis 149 sollen ab 2031 durch einen Neubau mit deutlich mehr Wohnraum ersetzt werden; dazu ist ein Architekturwettbewerb vorgesehen.

Die drei Mehrfamilienhäuser Luegisland 134, 144 und 154 werden ab zirka 2035 saniert. Hier hat sich gezeigt, dass die Häuser im jetzigen Zustand noch rund ein weiteres Jahrzehnt genutzt werden können.

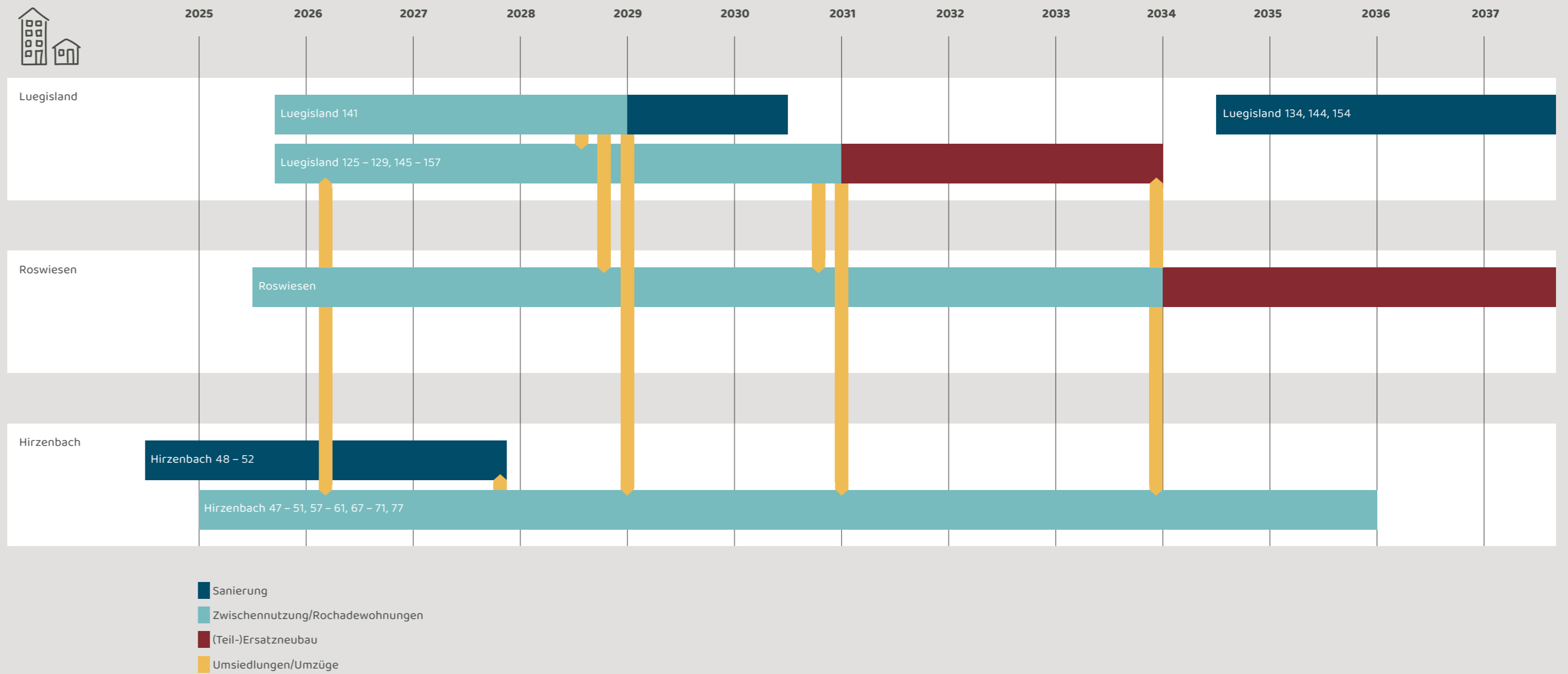
Die Zukunft des Langhauses 153 bis 157 ist noch ungewiss, da es auf einem anderen Baufeld des geltenden Gestaltungsplans liegt und eine Koordination mit den weiteren dortigen Eigentümern vorgeschrieben ist.

Dies bedeutet für die Bewohner:innen der Gebäude, die einem Ersatzneubau weichen müssen, dass sie voraussichtlich bis 2031 umsiedeln müssen.

Roswiesen

Die dritte Schwamendinger-Siedlung stammt aus den 50er-Jahren und wurde zuletzt in den 90er-Jahren erneuert. Für dieses Areal besteht aufgrund der laufenden Revision der Zürcher Bau- und Zonenordnung (BZO) eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Deshalb soll sie erst ab 2034 durch einen Teilersatzneubau mit mehr Wohnraum und vielfältigerem Angebot ersetzt werden.

Bis dahin sind Umzüge in sanierte Wohnungen (Hirzenbach) oder in den Neubau Luegisland möglich. Freiwerdende Wohnungen werden befristet vermietet oder als Rochadewohnungen für die anderen Bauprojekte der bahoge eingesetzt.



Laufende und bevorstehende Bauprojekte

Hinweis: Die Erneuerungsarbeiten in Schwamendingen sind auf den Seiten 11 bis 13 abgebildet.

Buchhalden | Kloten

Der neue Gemeinschaftsraum ist in Betrieb, die Wohnungen saniert. Bevor steht die Erneuerung der Heizzentrale, welche neu in der Tiefgarage der Siedlung Rütle zu liegen kommt und beide Siedlungen mit CO₂-neutraler Wärme versorgen wird.



Hedigerfeld | Affoltern a. A.

Die Siedlung wird seit 2025 in mehreren Etappen umfassend saniert. Themen sind Erdbebensicherheit, Schadstoffsanierung, Gebäudehülle, Lifte, Küchen und Bäder, Haustechnik und Umgebung. Der Abschluss ist für 2027 geplant.

Während der Bauarbeiten an ihren Wohnungen werden die Genossenschaftler:innen in freie Rochadewohnungen anderer Etappen im Hedigerfeld umplatziert.



Thalwiesen | Kloten

Nachdem 2013 die Küchen und Bäder erneuert wurden, sind in den letzten Jahren auch die Gebäudehülle saniert und die Umgebung aufgewertet worden. Offen ist noch die Erneuerung der Wärmeerzeugung, nachdem der ursprünglich von der Stadt Kloten geplante Nahwärmeverbund nicht umgesetzt wird.

Riedacker | Langnau a. A.

Gemäss Zustandsanalyse von 2025 befinden sich die Gebäude in einem unbefriedigenden Zustand. Besonders an den verglasten Balkonen sowie der Gebäudehülle zeigen sich bauphysikalische und konstruktive Herausforderungen. Um künftige Schäden an den Wohnungen zu verhindern und die Nutzung der Balkone sicherzustellen, prüft die bahoge Sanierungsvarianten.



Rietgrabenhang | Opfikon

Für 2030/31 ist eine Sanierung geplant. Den genauen Umfang der Arbeiten wird die Zustandsanalyse zeigen, die voraussichtlich ab 2026 durchgeführt wird.

Es ist davon auszugehen, dass Erneuerungen der Küchen und Bäder sowie Verbesserungen an der Gebäudehülle vorgeschlagen werden. Zudem soll die Umgebung aufgewertet werden. Ebenso wird ein Anschluss an die entstehende Fernwärme geprüft.



Römerweg | Effretikon

Nachdem 2012 die Gebäudehülle erneuert wurde, ist für 2031 geplant, die Küchen und Bäder inklusive Leitungen zu ersetzen. Zudem wird geprüft, ob auf ein alternatives Heizsystem gewechselt werden kann.

Rütle | Kloten

Für 2031/32 ist als erster Erneuerungszyklus eine Sanierung geplant. Den notwendigen Umfang der Arbeiten wird die Zustandsanalyse zeigen, die voraussichtlich ab 2027 durchgeführt wird. Es ist davon auszugehen, dass sich die Eingriffstiefe im Rahmen der Arbeiten in der Siedlung Buchhalden bewegen wird: Erneuerung der Küchen und Bäder, Verbesserungen an der Gebäudehülle und Aufwertung der Umgebung. Die Arbeiten werden voraussichtlich in bewohntem Zustand durchgeführt werden können.



Die Siedlung Luegisland mit dem markanten Hochhaus liegt im Einzugsgebiet des Überlandparks (Bildvordergrund) in Schwamendingen. Hier finden in den nächsten Jahren grössere bauliche Umwälzungen statt. Ein Teil der bahoge-Siedlung Luegisland gehört zu einem bewilligten Gestaltungsplan.

Infoveranstaltung zum Bauleitbild

Dienstag, 19. Mai, 19:00 Uhr
Volkshaus Zürich, Gelber Saal

Der Infoanlass vor der Generalversammlung mit Mitgliedern der Baukommission und der Geschäftsstelle ist eine zusätzliche Möglichkeit zur Vorinformation: Fragen können frühzeitig aufgenommen und spätestens an der GV beantwortet, Abläufe erklärt sowie Hintergründe der Planung verdeutlicht werden. So erhalten die Mitglieder die nötigen Informationen, um an der Generalversammlung fundiert zu entscheiden und mit Überzeugung abzustimmen.

Anmeldung erwünscht

Anmeldung per Mail an info@bahoge.ch oder telefonisch unter 044 298 80 40.

Fragen zum Bauleitbild können auch schriftlich per Mail an info@bahoge.ch, Betreff Bauleitbild, gestellt werden.

**Hier geht's zur online Anmeldung zur
Infoveranstaltung bahoge-Bauleitbild**



bahoge
Wohnbaugenossenschaft

Werdstrasse 36
8004 Zürich

