



HERZLICH
WILLKOMMEN



Um welche Siedlungen geht es ?

Planung

Baufeld A (Baurecht)

Baufeld D (Baurecht)

Baufeld B

Baufeld C

Ausgeführt

Baufeld E (2012)

Baufeld F (2014)



Was bisher geschah...

- 2010 Langfristige Bauplanung mit Verabschiedung Leitbild
- 2015 Auftrag Städtebauliche Strategie mit Planpartner, Studio Märkli & Vulkan)
- 2016 erste Info an der GV
- 2016 zwei Workshops mit städtischen Ämtern & externen Experten
- 2016 Baukollegium mit Akzeptanz (positiver Entscheid) des städtebaulichen Konzepts mit Freiraumgestaltung
- 2016 Zustandsanalyse Hochhaus und Kindergarten
- 2017 Schlussbereinigung städtebauliches Konzept und Freiraumgestaltung mit städtischen Behörden
- 2017 zweite Info mittels Infoveranstaltung am 20. Mai 2017



Schrittweises Vorgehen des Vorstandes

1. Schritt: Sanieren oder Ersatzneubauten?

› Prüfen von 3 Varianten

- Instandsetzung
- Instandsetzung mit Auf-und Anbauten
- Ersatzneubau

2. Schritt: Entwicklung einer Strategie für Ersatzneubauten:

› **Was für neue Siedlungen wollen wir?**

Ergebnis von Schritt 1: Varianten-Analyse

Kriterien	Instandsetzung		Instandsetzung mit Wohnwertverbesserung		Ersatzneubau	
	Vorteile	Nachteile	Vorteile	Nachteile	Vorteile	Nachteile
Anzahl Wohnungen		██████████		██████████	██████████	
Wohnungsmix		██████████	██████	██████████	██████████	
Wohnungsstandard		██████████	██████████	██████	██████████	
Räume für soziale Kontakte		██████████	██████	██████████	██████████	
Wohnungen für alle	██████	██████████	██████	██████████	██████████	
Lebenszykluskosten	██████████	██████		██████████	██████████	██████
Vermietbarkeit	██████████		██████	██████████	██████████	██████
Finanzierbarkeit/Staffelung	██████	██████████		██████████	██████████	
Bausubstanz/Gebäudetechnik		██████████	██████	██████████	██████████	
Nutzbarkeit des Grundstücks		██████████	██████	██████████	██████████	
Bevölkerungsentwicklung	██████	██████████	██████	██████████	██████████	██████
Umweltschonende Erstellung	██████████	██████	██████████	██████	██████	██████████
Umweltschonender Betrieb		██████████	██████████	██████	██████████	██████



Ergebnis von Schritt 1: Varianten-Analyse

Defizite der bestehenden Bausubstanz

- Mehrgeschossige Häuser ohne Liftanlagen
- Keine behinderten- & altersgerechten Grundrisse sowie Bäder & WC
- Kleine Wohnungsgrundrisse
- Überhang an kleinflächigen Wohnungen
- Schlechter Schallschutz
- Mangelhafte Energiebilanz
- Keine Wohn-Nebennutzungen
- Aufgestauter Unterhaltsbedarf



Vorgehen bei Schritt 2

Auswahl von Bewertungskriterien:

- Sozialverträglichkeit
- Wirtschaftliche Tragbarkeit
- Schonung der Umwelt

Auswahl, Bewertung und Verabschiedung durch
Vorstand und Geschäftsstelle

Infobroschüre als Ergebnis und Diskussionsgrundlage
für weitere Entscheide



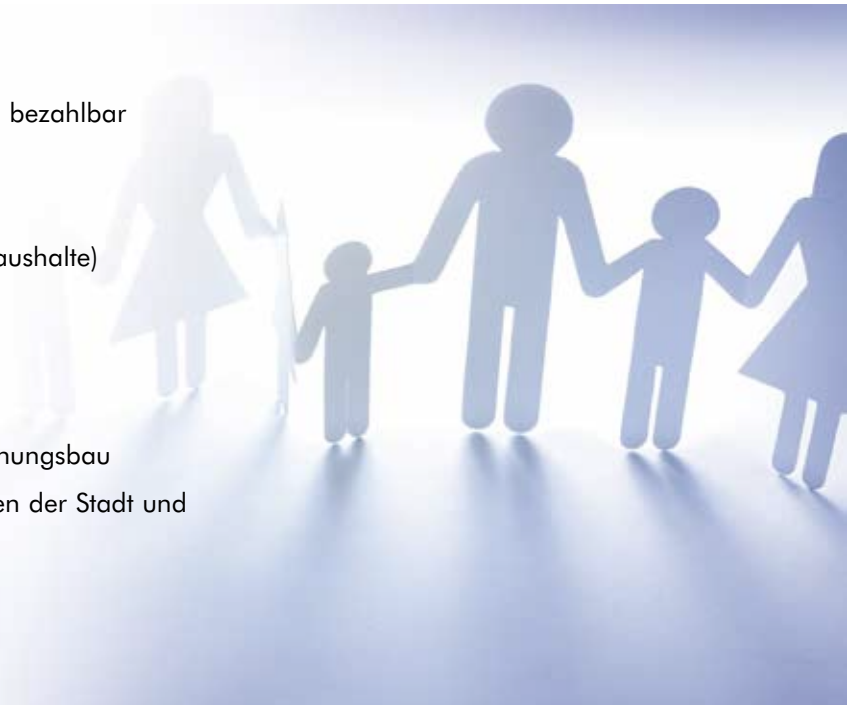
Auswahl von einzelnen Kriterien: Soziale Anforderungen (1)

Welche Mieterschaft möchten wir?

- Ausgewogener Mietermix
- Für untere und mittlere Einkommen bezahlbar
- Familienwohnungen
- Wohnformen im Alter
- Singles & Studenten (Einpersonenhaushalte)

Welche Mietzinse streben wir an?

- 25-30% günstiger als privater Wohnungsbau
- Zahlreiche Vergleiche mit Neubauten der Stadt und anderer Genossenschaften
- 220 CHF/m²/Jahr als Richtwert



Auswahl von einzelnen Kriterien: Soziale Anforderungen (2)

Gibt es auch subventionierte Wohnungen?

- Ja!
- Vorgesehen: ca. 5 % der Wohnfläche
- Weitere subventionierte Wohnungen, gespiesen durch einen internen Subventionsfonds
- Verteilt auf alle neuen Siedlungen

Sind auch Räume für Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen?

- Ja! In einem ersten Schritt mehrheitlich in den Baufeldern A & D (beim «Gut Platz»)

Wie gross soll der Anteil hindernisfreier Wohnungen sein?

- Gesetzlich vorgeschrieben
- Als Zielwert 100% der Wohnungen «erhöhte Anforderungen»



Beispiele von Mietzinshöhen (Richtwerte)

Nettomietzins

2½-Zimmer-Wohnung	60m²	CHF 13'200.– p. Jahr	CHF 1'100.– p. Monat
3½-Zimmer-Wohnung	80m²	CHF 17'600.– p. Jahr	CHF 1'467.– p. Monat
4½-Zimmer-Wohnung	95m²	CHF 20'900.– p. Jahr	CHF 1'742.– p. Monat
5½-Zimmer-Wohnung	110m²	CHF 24'200.– p. Jahr	CHF 2'017.– p. Monat

* Stand: Referenzzinssatz 1.75% / Betriebsquote 3.25%

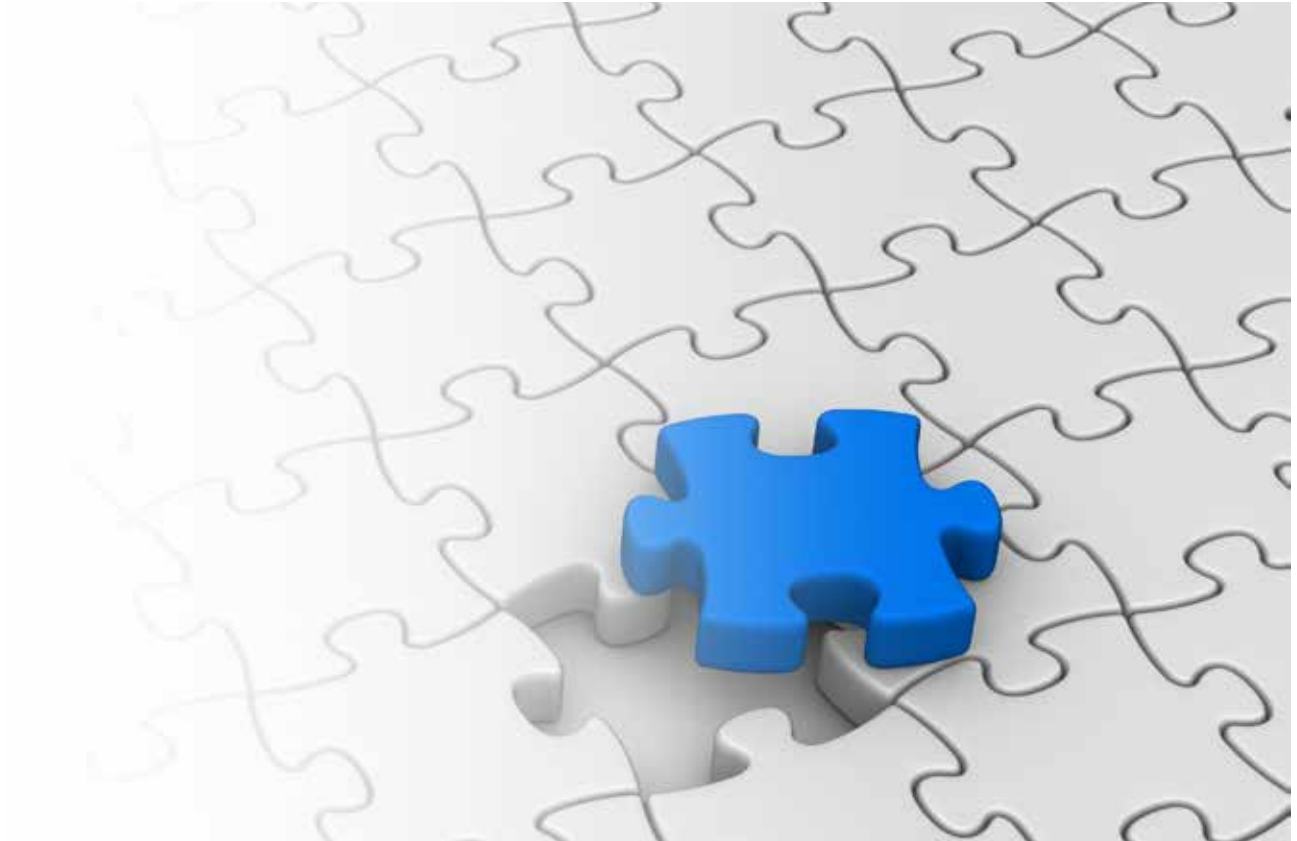
Auswahl von einzelnen Kriterien: Wirtschaftliche Anforderungen (1)

<p>Welchen Wohnungsmix streben wir an?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 25% 2½-Zimmer-Wohnungen • 30% 3½-Zimmer-Wohnungen • 40% 4½-Zimmer-Wohnungen • 5% 5½-Zimmer-Wohnungen 		
<p>Wie gross sollen die Wohnungen sein?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 2½-Zimmerwohnungen • 3½-Zimmerwohnungen • 4½-Zimmerwohnungen • 5½-Zimmerwohnungen 	<p>minimal</p> <p>60 m² 80 m² 95 m² 110 m²</p>	<p>maximal</p> <p>70 m² 90 m² 110 m² 125 m²</p>
<p>Wie sollen die Wohnungen ausgestattet sein?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • «Normaler» Ausbau - kein Luxusstandard 		



Auswahl von einzelnen Kriterien: Wirtschaftliche Anforderungen (1)

Welchen Energie-Standard streben wir an?	<ul style="list-style-type: none">• Einen guten ökologischen Standard• Zentrale Frage nach der Anzahl Parkplätze
Wieviel Grünfläche darf es denn sein?	<ul style="list-style-type: none">• Gleich viel wie bisher oder• So viel wie möglich, so wenig wie möglich versiegelt



Nächste Schritte

Wie geht es jetzt unmittelbar weiter?

- Berücksichtigung der heutigen Diskussion und Anregungen
- Überarbeitung der Broschüre
- GV, Grundsatzentscheid Ersatzneubau, Kredit für Wettbewerb
- Vorbereitung und Durchführung eines Architekturwettbewerbes bei den Baufeldern A & D (Baurechtsvertrag)
- Auswahl des Siegerprojektes mit Infoveranstaltungen
- GV, allenfalls ausserordentliche GV über Projektantrag

Nächste Etappen längerfristig Baufeld A&D

Strategie	Projektierung		Umsetzung	
2017	2018/2019	2019	2020	2020-2023
<ul style="list-style-type: none"> • Informationsveranstaltung • Überarbeitung Strategie • Offerten zur Vorbereitung und Durchführung eines Architekturwettbewerbes 	<ul style="list-style-type: none"> • Entscheid GV über Architekturwettbewerb • Durchführung Architekturwettbewerb • Definitive Projekt- ausarbeitung 	<ul style="list-style-type: none"> • Informations Veranstaltung • Entscheid GV über das Projekt und Bewilligung Baukredit • Eingabe Baugesuch • Planung Umsiedlung 	<ul style="list-style-type: none"> • Entscheid Baubewilligung • Vorbereitung Projektausführung Arbeitsvergaben 	<ul style="list-style-type: none"> • Umsiedlung • Baubeginn • Erstbezug

Diese Jahreszahlen können je nach Projekt- oder Bauablauf variieren.

Nächste Etappen längerfristig Baufeld B&C

Strategie	Projektierung		Umsetzung	
2021	2022	2023/2024	2025	2026-2029
<ul style="list-style-type: none"> • Informationsveranstaltung • Überarbeitung Strategie • Vorbereitung Architekt (Bauprojekt) 	<ul style="list-style-type: none"> • Entscheid GV über Bauprojekt und Bewilligung Baukredit • Definitive Projektausarbeitung 	<ul style="list-style-type: none"> • Informations Veranstaltung • Eingabe Baugesuch • Planung Umsiedlung 	<ul style="list-style-type: none"> • Entscheid Baubewilligung • Vorbereitung Projektausführung Arbeitsvergabe 	<ul style="list-style-type: none"> • Umsiedlung • Baubeginn • Erstbezug • Realisierung in Etappen

Diese Jahreszahlen können je nach Projekt- oder Bauablauf variieren.





Zum Schluss: Erste Überlegungen zu einer sozialverträglichen Umsiedlung ab 2018

- Ab 2018 werden nur noch befristete Mietverträge für neue Bewohnerinnen der Baufelder A & D abgeschlossen
- Für ausziehende Mieter wird ein Jahr vor Baubeginn eine einmonatige Kündigungsfrist angeboten
Voraussichtlich etappierter Bezug der neuen Wohnungen, damit Genossenschafterinnen bevorzugt umziehen können
- Unterstützung und Sachhilfe für Bedürftige
- Zusammenarbeit mit Genossenschaften in der Stadt Zürich für Umsiedlungen

Apéro

Wir laden Sie herzlich ein mit uns im direkt beim Eingang, ein Apéro zu genießen.



Lebensqualität in Baugenossenschaft im Gut



Baugenossenschaft im Gut

Gutstrasse 86

8055 Zürich

www.baugig.ch