



## Informationsveranstaltung: Zukunftsstrategie Baufelder A bis D

Sehr geehrte Genossenschaffterinnen und Genossenschaffter,

Vor einigen Jahren entwickelte und verabschiedete der Vorstand die „Strategie BiG 2040“. Strategien und Zeitpläne sind ein dynamisches Führungsinstrument, sowohl für den Vorstand, wie auch für die Geschäftsleitung. Geänderte Rahmenbedingungen wie z.B. die Bau- und Zonenordnung (neue BZO 2014, in Kraft ab 2017), Abstimmungsergebnisse zu mehr Wohnraum (Wohnpolitischer Grundsatz in der Gemeindeordnung), die demographische Entwicklung der Bevöl-

kerung und die Zuwanderung oder der Fokus auf den ökologischen Wohnungsbau u.a mit dem Bekenntnis zur 2000-Watt-Gesellschaft, bis hin zum politischen Druck zu vorgezogenen Aufzonierungen von Arealen (massvolle Verdichtung) oder die Wirtschafts- und Beschäftigungslage können Einfluss nehmen auf zeitliche Anpassungen oder die Überarbeitung und Weiterentwicklung von Strategien und Zeitplänen.

Daher werden die Projekte regelmäßig überprüft und wenn nötig angepasst. Über Veränderungen informieren wir so rasch wie möglich.

Die vorliegende Ausgabe der BiG Info erscheint als Spezialausgabe und widmet sich ausschliesslich der Erneuerungsstrategie der BiG. Die folgenden Seiten sollen Ihnen einen ersten Über- und Einblick zum Vorgehen des Vorstandes geben und gleichzeitig als Einstimmung auf die Informationsveranstaltung mit der Präsentation der überarbeiteten städtebaulichen Strategie im Frühling dienen.

Wir hoffen auf Ihr zahlreiches Erscheinen!

*Der Präsident, Daniel Ponca*



Baugenossenschaft im Gut mit den Baufeldern A bis F

## Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die BiG findet ihren Ursprung als ausgedehnte, entlang der Gutstrasse erstellte Überbauung mit subventionierten und freitragenden Wohnungen in den Nachkriegsjahren. Die Mitbegründer Karl Egender und Wilhelm Müller bauten 1954 für die Baugenossenschaft im Gut eines der ersten Hochhäuser in Zürich.

Zudem ist das Gut-Hochhaus, sowie der Kindergarten „Zmitzi im Guet“ inzwischen im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Bauten von kommunaler Bedeutung vermerkt.

Die Genossenschaft ist in sechs Baufelder aufgeteilt: Baufeld A und D (im Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich), Baufeld B, C, E und F. Letztere wurden bereits etappenweise erneuert und 2012 und 2014 von alten und neuen Genossenschafter bezogen.

Als Baugenossenschaft, mit einzelnen Grundstücken im Baurecht der Stadt Zürich, ist der Vorstand nebst dem eigenen Leitbild noch stärker der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger verpflichtet: Die regelmässige Überprüfung der strategischen Ziele

verlangt die wiederkehrende Analyse der gesellschaftlichen, technologischen und wirtschaftlichen Entwicklungen.

Bei einer Immobilie geht man grundsätzlich von einer durchschnittlichen Lebensdauer von ca. 75 Jahren aus, Tendenz fallend. Da der Immobilienbestand der „Ursiedlung an der Gutstrasse zwischen 1949 und 1955“ erstellt wurde, überprüft der Vorstand für die Baufelder A und D, sowie B und C, drei Erneuerungsszenarien:



# 1 Instandsetzung (Minimallösung)

Eine Instandsetzung ist möglich, wenn die Liegenschaften eine gute Bausubstanz aufweisen und die Wohnungen mind. für die nächsten 20-25 Jahre den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen. Für einen Teil der ursprünglichen BiG-Siedlung können Bäder, Küchen und Installationen teilweise oder ganz erneuert und die Energietechnik, wo möglich und sinnvoll, gleichzeitig instandgesetzt werden. Eine Instandsetzung kann in bewohntem Zustand durchgeführt werden. Während der Umbauphase werden ganze Teile der Siedlung während mehrerer Monate zu einer Baustelle, mit entsprechendem Lärm und Staub. Womöglich ist die eigene Wohnung während 6-8 Wochen nur eingeschränkt bewohnbar, da sich Bad und Küche in einem gemeinschaftlich genutzten Provisorium befinden. Für Dach- und Fassadenarbeiten müssen die Häuser während einigen Monaten eingerüstet werden. In dieser Zeit sind auch Balkone und Fensterläden/Sonnenstoren nicht benutzbar.

# 2 Instandsetzung + (Kernsanierung)

Bei einer Instandsetzung Plus wird der Komfort einer Wohnung nicht nur wiederhergestellt, sondern markant erhöht. Dies bedeutet, dass zusätzlich zu den Instandsetzungsarbeiten grössere Eingriffe in die Gebäudestruktur notwendig sind, z. B. für die Veränderung der Grundrisse, so dass Wohnungszusammenlegungen und/oder Anbauten für eine Wohnraumvergrößerung möglich werden. Diese Arbeiten können je nach Umfang dazu führen, dass eine Liegenschaft während mehrerer Monate nicht bewohnbar ist und die Bewohner/innen vorübergehend umziehen müssen.

# 3 Ersatzneubau

Die Variante Ersatzneubau geht davon aus, dass der Bestand abgerissen und ersetzt wird. Er kommt dann in Betracht, wenn die Wohnungen klein, unzweckmässig und schlecht erschlossen sind, die Bausubstanz als schlecht eingestuft wird, die Gebäudetechnik veraltet ist und ebenso die Schall- und Wärmedämmung nur mit unverhältnismässigem Aufwand den Bedürfnissen der Mieterschaft, sowie den geltenden Bestimmungen angepasst werden kann. Mit einem Ersatzneubau können die Bedürfnisse der künftigen Mieterinnen und Mietern z.B. nach Familien- oder hindernisfreien Alterswohnungen angeboten werden. Faktoren wie Freiflächen und Ausnutzung des Grundstückes entscheiden, ob auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen gebaut werden können, auch wird untersucht, welche Nutzungen möglich sind, wie sich der Wohnungspegel und die Wohnungsgrössen gestalten, etc.

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

# Strategie Baufeld A und D 2017 bis 2020+

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



## Zusammengefasst

Grundsätzlich sind alle Varianten möglich. Doch können wir es uns tatsächlich leisten, auf ca. 400 Mehrwohnungen zu verzichten?

Der Vorstand stellte für die Entwicklung der BiG die drei Varianten einander gegenüber und entschied sich, die „Variante 3 Ersatzneubau“ genauer zu prüfen. 2015 wurde Planpartner AG, das Studio Märkli und das Studio Vulkan mit der Entwicklung einer städtebaulichen Strategie für die Baufelder A und D und die Baufelder B und C beauftragt.

Die Instandsetzung als Minimallösung ist für die BiG die teuerste von den drei Varianten. Bei gleich bleibender Anzahl Wohnungen und grossen Investitionen, könnten die meisten davon steuerlich nicht abgesetzt werden, die Gebäudeversicherungssumme würde nur gering erhöht, dadurch müssten die Investitionen innert 20-25 Jahren zusätzlich abgeschrieben werden (4-5% zusätzliche Abschreibungskosten auf das eingesetzte Kapital pro Jahr), was die BiG finanziell sehr einschränken würde.

Bei der Instandsetzung mit Wohnwertverbesserung und Wohnraumerweiterung könnten wertvermehrende Investitionen zwischen 40-70% geltend

gemacht und die Mietzinse entsprechend angepasst werden, bei Wohnraumerweiterungen sogar um 100%.

Wie bei Variante 1, könnten auch bei Variante 2 gewisse strukturelle Mängel nicht vollkommen beseitigt oder nur mit grossen finanziellen Aufwendungen bei einer gleichbleibenden Anzahl von Wohnungen gelöst werden (Lifanlage, Schallschutz, Behindertengerecht etc.).

Unter Berücksichtigung und Gewichtung finanzieller und wirtschaftlicher Aspekte verspricht Variante 3 das grösste Entwicklungspotenzial für die BiG und bietet darüber hinaus, die grösste Chance, ihre soziale Verantwortung umzusetzen:

## Strategie Baufeld B und C 2021 bis 2026+

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

Diese Jahreszahlen können je nach Projekt- oder Bauablauf variieren



Als Baugenossenschaft trägt die BiG mit ihrer langfristig angelegten Erneuerungsstrategie zur Stadterneuerung bei, um neuwertigen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Mit der Variante Ersatzneubau könnte die BiG ihren

Wohnungsbestand in Etappen von derzeit 301 Wohnungen im Altbestand auf neu ca. 700 Wohnungen erhöhen und diese nach heutigen und künftigen Bedürfnissen gestalten, so auch das Freiraumkonzept. Nebst der Wohnnutzung könnten die Sockelgeschosse neue Angebote für alle aufnehmen, wie z.B. gemeinschaftliche Bastelräume, Fitness-, Yoga- oder Wellnessräume, Gemeinschaftslokale, Bibliothek oder flexible Büro-

und Atelierflächen (Aufzählung nicht abschliessend).

Die BiG wird so weiterhin attraktiv für Familien und für alters- und behindertengerechtes Wohnen (vgl. demographische Tendenz). Es kann langfristig günstiger Wohnraum gesichert werden, da der Boden der Spekulation entzogen ist. Gesellschaftspolitisch sind neue Siedlungen attraktiv für den urbanen Mittelstand, dieser bringt Konstanz in Quartiere. Weiter können mit Ersatzneubauten innovative, gemeinschaftsorientierte Projekte umgesetzt werden, die das verbindlichere Zusammenwohnen fördern und zur Stärkung der Quartiere beitragen. Die soziale Integration verschiedener

Lebensentwürfe und Lebenswelten und die Unterstützung Benachteiligter bleiben die zentralen Aufgaben des urbanen Wohnens einer Baugenossenschaft.

### Doch im Grundsatz immer...

Von der Strategie zu einem Architekturwettbewerb bis zu einem Neubau ist ein weiter Weg von mehreren Jahren.

Jedes Bauprojekt muss der Vorstand den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern zur Abstimmung vorlegen. Erst wenn das Vorhaben ihre Zustimmung findet, kann es weiterverfolgt werden.

## Fragen und Antworten

### **Für wen erneuert und plant die BiG?**

Die Genossenschaft plant und erneuert für ihre Mitglieder, ihre Mieterinnen und Mieter. Sie sind das Abbild unserer vielfältigen Gesellschaft: durchmischt, alt, jung, Familien, Paare, Singles, manche auch in irgendeiner Form benachteiligt. Wie sich die Gesellschaft wandelt, so verändert sich die BiG-Mitgliedschaft. Die Gründergeneration ist verstorben, neue, junge Mieterinnen und Mieter sind nachgerückt. So plant die BiG nicht nur für die heutigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sondern baut und wächst weiter, stets bemüht, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen und zu erhalten.

### **Warum wird gerade bei uns erneuert?**

Aus der Sicht des einzelnen Mieters, der einzelnen Mieterin sind einschneidende Veränderungen wie Sanierungen, Umbauten und Ersatzneubauten lästig und unbeliebt. Sie verursachen Lärm, Schmutz, Komforteinbussen, höhere Mietzinse oder gar einen Wohnungswechsel. Im Hinblick auf künftige Mietergenerationen, auf gesellschaftliche und technische Entwicklungen, wie z. B. aufgrund des Volksentscheids zur 2000-Watt-Gesellschaft in der Stadt Zürich, oder der Auftrag des Stimmvolkes nach mehr gemeinnützigem Wohnungsbau, müssen die Gebäude saniert und angepasst werden, wenn die Wohnungen der BiG auch in Zukunft attraktiv und gut vermietbar sein sollen. Das gilt für Instandsetzungen genauso wie für Neubauten.

### **Wie wird der Umweltschutz berücksichtigt?**

Nachhaltigkeit hat für die Baugenossenschaft im Gut einen hohen Stellenwert. Die Ökologie ist bei allen Bauprojekten, Instandsetzungen und Neubauten ein bedeutendes Entscheidungskriterium.

Minergie-Vorgaben, Sanierung von Altlasten, insbesondere von Asbest, PCB und ähnlichen giftigen Stoffen in bestehenden Bauten, neue Energieträger und saubere Baumaterialien werden berücksichtigt. Neue Haustechnik, ökologische Umgebung und Gestaltung usw. sind Bestandteile der BiG-Baustandards.



### **Wann erfahre ich, ob ich aus meiner Wohnung ausziehen muss?**

Wenn Sie wegen eines Ersatzneubaus oder einer Sanierung in unbewohntem Zustand umziehen müssen, werden Sie rechtzeitig, im Minimum ein Jahr vor dem Auszug, durch die BiG direkt informiert. Die vorliegende «Erneuerungsplanung» gibt Ihnen Auskunft, wann welche Erneuerungen für Ihre Siedlung geplant sind, wobei die angegebenen Termine die frühest möglichen sind.

### **Wie unterstützt mich die BiG, wenn ich ausziehen muss?**

Die Geschäftsstelle der BiG hilft Ihnen bei Bedarf bei der Suche nach Ersatzwohnraum. Genossenschafter/-innen haben Vorrecht bei der Vergabe frei werdender Wohnungen. Das Netzwerk der Genossenschaft hilft, weitere Wohnungen zu finden.

### **Kann ich bei einem Ersatzneubau in „meine“ Siedlung zurück?**

Mieterinnen und Mieter, die für die Zeit des Ersatzneubaus umgezogen sind, können nach Voranmeldung wieder mit einer Wohnung in «ihrer» Siedlung rechnen.

### **Steigen die Mieten, wenn eine Wohnung saniert wird?**

Mit einer Sanierung werden die Wohnungen für die nächste Nutzungsperiode fit gemacht. Dies hat in aller Regel eine Steigerung des Komforts zur Folge. Bei einer Sanierung wird sehr viel Geld investiert. Nicht nur für die Bewohner sichtbare Veränderungen, wie z. B. die Erneuerung von Küchen, Bädern und Oberflächen, werden vorgenommen. Auch Wärmedämm- und Brandschutzmassnahmen, eine erneuerte technische Gebäudeinfrastruktur und neue Aussenanlagen kosten Geld.

Die investierten Mittel müssen verzinst werden. Zudem verursachen Unterhalt und Abschreibung der neuen Bauteile und Geräte zusätzliche, regelmässig wiederkehrende Kosten, die durch den Mietzins gedeckt werden müssen. Als gemeinnütziger Wohnbauträger ist die BiG gesetzlich verpflichtet, nicht mehr als die reine Kostenmiete zu verrechnen. Mit dieser müssen die Anlagekosten einer Siedlung sowie die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Verwaltung, Steuern, Abgaben und Versicherungen gedeckt werden. Seit jeher verfolgt die BiG eine massvolle Mietzinspolitik, die auch sozialen Anliegen gerecht wird. Daher wird vom Vorstand und der Geschäftsstelle alles daran gesetzt, die mit einer Sanierung einhergehenden Mietzinserhöhungen massvoll zu halten und die BiG trotzdem wirtschaftlich gesund in die Zukunft zu führen.

### **Wie lange hat die Erneuerungsplanung der BiG Gültigkeit?**

Die BiG-Erneuerungsplanung über einen Zeitraum von rund zehn Jahren wird aufgrund einer gründlichen Erfassung verschiedenster Aspekte erarbeitet. Neue Gesetze, aufwendige Planungen, neue finanzielle Gegebenheiten, Neubauprojekte oder die Arbeitsbelastung der BiG selbst können zu zeitlichen Anpassungen der Planung führen. Zur übersichtlichen und umfassenden Information aller Mieterinnen und Mieter wird eine Aktualisierung der BiG-Entwicklungsstrategie rechtzeitig und neu herausgegeben.



So erreichen Sie uns

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag  
08.00 – 11.45 Uhr  
13.00 – 17.00 Uhr

Telefon 044 451 18 80

Telefax 044 451 18 84

Web [www.baugig.ch](http://www.baugig.ch)

Mail [info@baugig.ch](mailto:info@baugig.ch)