

Infoveranstaltung 11. Dezember 2020

HERZLICH WILLKOMMEN



Baugenossenschaft im Gut
Gutstrasse 86
8055 Zürich
baugig.ch



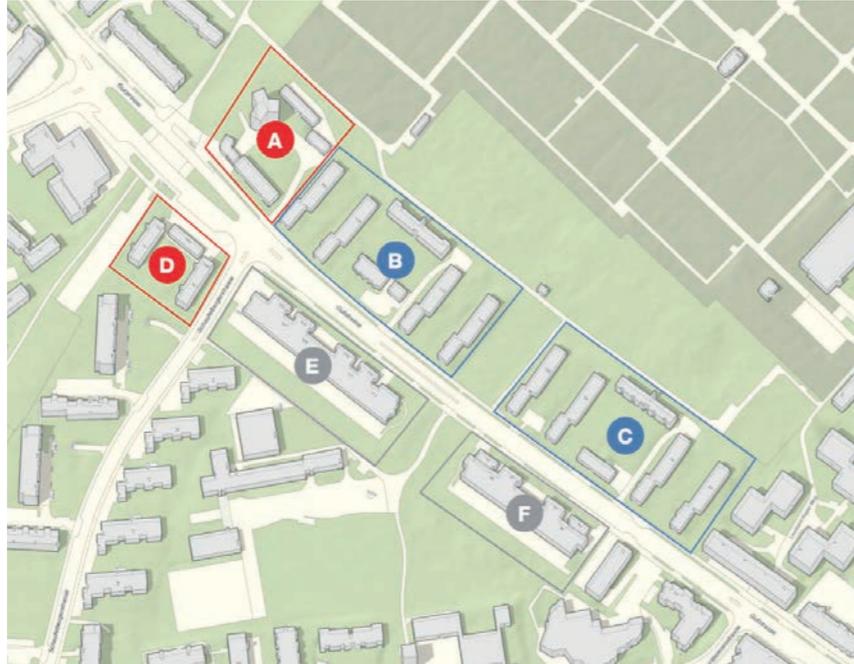
Um welche Siedlungen geht es?

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 an Planpartner, Studio Märkli und Vulkan
- 2016** Erste Info an der GV
- 2016** Workshops mit städtischen Ämtern und externen Experten
- 2016** Positiver Baukollegiumsentscheid über das städtebauliche Konzept
- 2016** Zustandsanalyse Hochhaus und Kindergarten
- 2017** Zweite Infoveranstaltung am 20. Mai 2017
- 2018** Erarbeiten des Masterplans für Baufelder A, B, C und D
- 2019** Masterplan und Start Wettbewerb für Baufelder A + D (Baurecht)
- 2019** Beginn befristete Vermietung bei Baufeldern A + D
- 2020** Dritte Infoveranstaltung am 11. Dezember 2020
- 2021** Hochhaus Gutstrasse 150 und Pavillon Gutstrasse 152 werden «sanft» renoviert

Vorgehen des Vorstandes

Sanieren oder Ersatzneubauten?

Prüfen von Varianten

- Instandsetzung
- Instandsetzung mit Auf- und Anbauten
- Ersatzneubau

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		██████████	██████████	██████	██████████	██████

Varianten-Analyse

Defizite der bestehenden Bausubstanz

- Aufgestauter Unterhaltsbedarf
- Veraltete Wohnungsgrundrisse
 - Grundrisse nicht hindernisfrei und nicht altersgerecht
 - Schlechter Schallschutz
 - Hoher Energieverbrauch
 - Keine Wohn-Nebennutzungen
 - Fehlende Liftanlagen



Instandsetzung Mietzinsberechnung

Annahme	Summe CHF	%	Total CHF
Investition pro Wohnung	200'000.00	1,25	2'500.00
Investition gesamt Baufeld A, B, C, D (301 Wohnungen)	60'200'000.00		
Wertvermehrende Investition pro Wohnung (Erhöhung GVZ-Wert ca. 40 %)	80'000.00	3,25	2'600.00
Wertvermehrende Investition gesamt Baufeld A, B, C, D (Erhöhung GVZ-Wert)	24'080'000.00		
Total Mietzinsanpassung pro Jahr			5'100.00
Total Mietzinsanpassung pro Monat gerundet			425.00
Referenzobjekt	3-Zimmer-Wohnung Nettomietzins Ist:		734.00
Gutstrasse 150,	Mietzinserrhöhung nach Instandsetzung		425.00
Wohnungsgrösse ca. 65 m ²	Nettomietzins neu nach Instandsetzung		1'159.00

Vorteile

- Kleine Etappen pro Hauszeile möglich

Nachteile

- Ziel «Netto Null» kann nicht erreicht werden
- Treppenhäuser und Wohnungen weiterhin nicht hindernisfrei und altersgerecht (keine Lifte etc.)
- Technische Mängel teilweise immer noch vorhanden (Körper- und Luftschall etc.)
- Weiterhin keine ergänzenden Angebote wie Bastelräume, Gemeinschaftsräume, Schaltzimmer, Alterswohnen etc.
- Bewohner/-innen müssten während der Instandsetzungsarbeiten ausziehen respektive umsiedeln
- Grundstücke trotz Ausnutzungspotenzial nicht ausgeschöpft (Verzicht auf mehr gemeinnützigen Wohnraum)

Varianten-Analyse

Auswahl von Bewertungskriterien

- Sozialverträglichkeit
- Wirtschaftliche Tragbarkeit
- Schonung der Umwelt

Auswahl, Bewertung und Verabschiedung durch **Vorstand und Geschäftsstelle**

Entscheid VS

- Sanierung Hochhaus und Kafi Gut
- Ersatz der restlichen Liegenschaften auf den Baufeldern A + D

Auswahl von einzelnen Kriterien*: wirtschaftliche Anforderungen

Welchen Wohnungsmix streben wir an?

50 %	2½-Zimmer-Wohnungen
30 %	3½-Zimmer-Wohnungen
15 %	4½-Zimmer-Wohnungen
5 %	5½-Zimmer-Wohnungen

Wie gross sollen die Wohnungen sein?

2½-Zimmer-Wohnungen ca.	60 m²
3½-Zimmer-Wohnungen ca.	80 m²
4½-Zimmer-Wohnungen ca.	95 m²
5½-Zimmer-Wohnungen ca.	110 m²

Wie sollen die Wohnungen ausgestattet sein?

«Normaler» Ausbau,
kein Luxusstandard

* Bezogen auf den Ersatzneubau

Beispiele von Mietzinshöhen (Richtwerte)

Nettomietzins

2½-Zimmer-Wohnung	60 m ²	CHF 13'800 p. Jahr	CHF 1'150 p. Monat
3½-Zimmer-Wohnung	80 m ²	CHF 18'400 p. Jahr	CHF 1'530 p. Monat
4½-Zimmer-Wohnung	95 m ²	CHF 21'850 p. Jahr	CHF 1'820 p. Monat
5½-Zimmer-Wohnung	110 m ²	CHF 25'300 p. Jahr	CHF 2'100 p. Monat

Stand: Referenzzinssatz 1,25 % / Betriebsquote 3,25 %

Architekturwettbewerb

WETTBEWERBSPROGRAMM
WOHNSIEDLUNG IM GUT
BAUFELDER A+D
 Zürich-Wiedikon

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

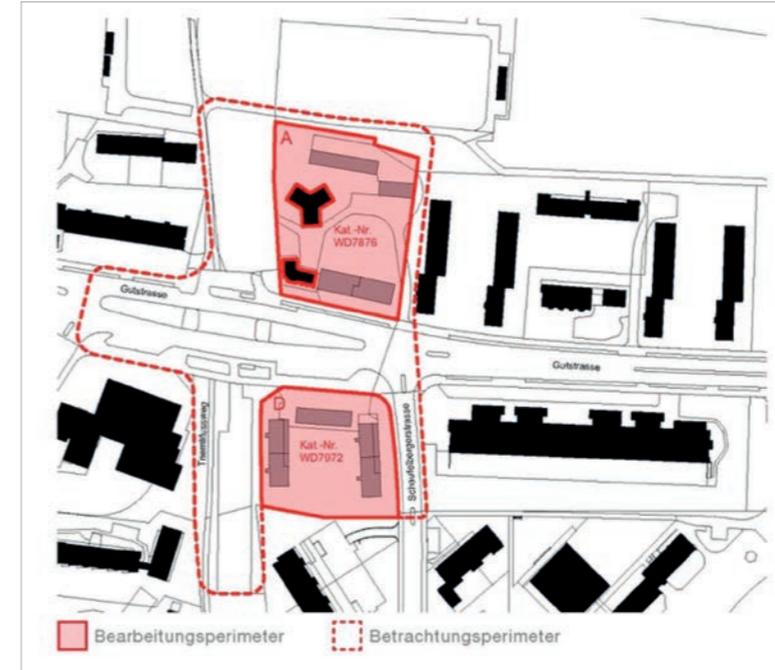



Stadt Zürich
 Amt für Hochbauten

Vision Entwicklungsstrategie BiG



Perimeter Baufeld A + D



Ausgangslage

- Masterplan Gutstrasse Baugenossenschaft im Gut (2019 durch Stadtrat genehmigt)
- Konzeptplan städtebauliche Studie «Knoten im Gut», Umgestaltung Platzsituation
- Städtische Vorgaben für Grundstücke im Baurecht (Wohnbauförderung, Energieziele auf Arealen)

Bestellung BiG

- Wohnungsschlüssel für ca. 100 Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern und einzelne zumietbare Zimmer mit Bädern
- Gemeinschaftsraum und Dachterrasse
- Geschäftsstelle
- Gewerbeflächen (optional)
- Doppelkindergarten (Bestellung Stadt Zürich)
- Parkierung (nur im Baufeld D), Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrzeuge

Jurybericht Architekturwettbewerb

	<p>ERSATZNEUBAU WOHNSIEDLUNG IM GUT BAUFELDER A+D Zürich-Wiedikon</p>	
	<p>Projektwettbewerb im selektiven Verfahren Bericht des Preisgerichtes</p>	

05 | Gilbert & George



05 | Gilbert & George



05 | Gilbert & George



05 | Gilbert & George

Baufeld A



Baufeld D



Auswahl von einzelnen Kriterien: soziale Anforderungen

Welche Mieterschaft möchten wir?

- Ausgewogene Vermietungsstruktur
- Für untere und mittlere Einkommen bezahlbar
- Wohnformen im Alter
- Singles und Studenten (Einpersonenhaushalt)
- Familienwohnungen

Welche Mietzinse streben wir an?

- Ca. 25–30 % günstiger als privater Wohnungsbau
- Zahlreiche Vergleiche mit Neubauten der Stadt und anderer Genossenschaften
- Ca. 230 CHF pro m² und Jahr als Richtwert

Auswahl von einzelnen Kriterien: soziale Anforderungen

Gibt es auch subventionierte Wohnungen?

- Ja
- Vorgesehen: ca. 30 % der neu erstellten Wohnungen

Sind auch Räume für Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen?

- Ja

Wie gross soll der Anteil hindernisfreier Wohnungen sein?

- Gesetzlich vorgeschrieben
- Zielwert 100 % der Wohnungen

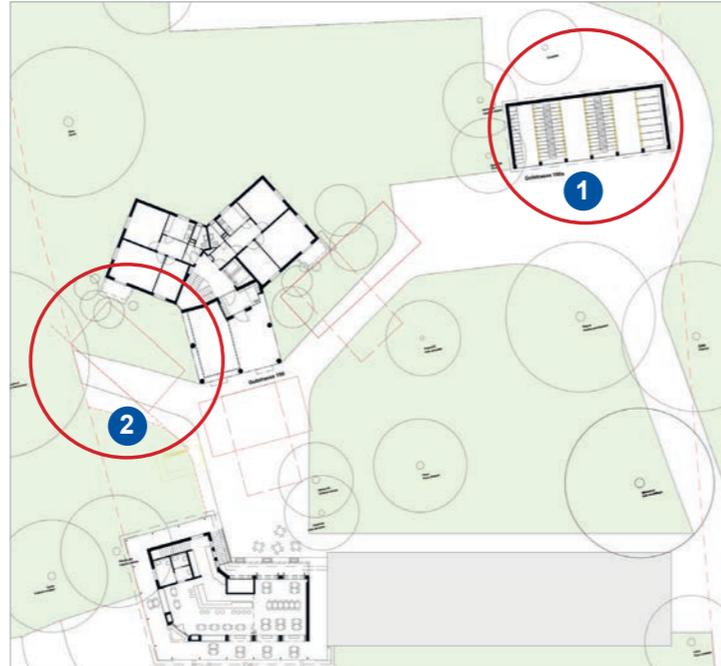
Planungs- und Baukredit «Ersatzneubau» Baufelder A + D

Planungs- und Baukredit

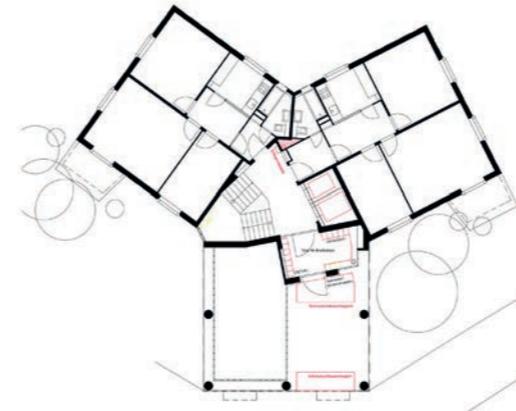
48 Mio. CHF

Sanierung Hochhaus und Kafi Gut

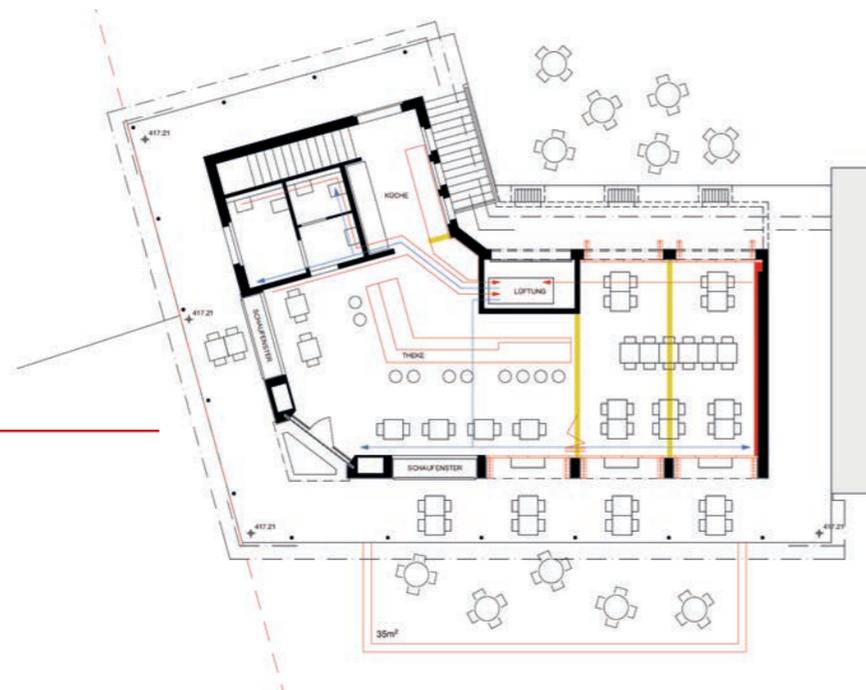
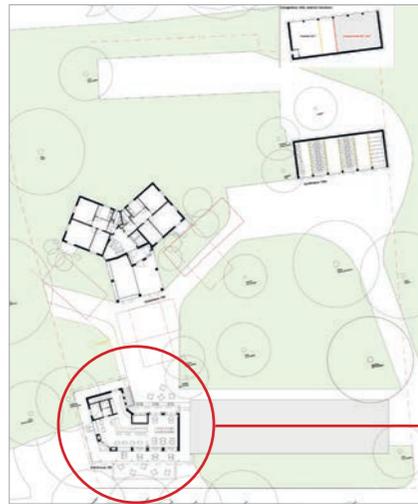
- 1 Externer Velo-Raum fürs Hochhaus und autonome Heizzentrale
- 2 Zusätzlicher Stellplatz vor dem Hochhaus für die Feuerwehr



- Strangweise Sanierung
- Teilweise nur Küchen- und Badsanierung
- Teilweise Küchen- und Badsanierung plus Grundrissoptimierung



Sanierung Hochhaus und Kafi Gut



Planungs- und Sanierungskredit Hochhaus und Kafi Gut

Planungs- und Sanierungskredit
8,5 Mio. CHF

Auswahl von einzelnen Kriterien: ökologisch-energetische Anforderungen

Welchen Energie-Standard streben wir an?

- Einen guten ökologischen Standard
- Zentrale Frage nach der Anzahl Parkplätze

Wie viel Grünfläche darf es denn sein?

- Gleich viel wie bisher oder
- So viel wie möglich, so wenig wie möglich versiegelt

Nächste Etappen längerfristig Baufeld A + D

Wettbewerb	Projektierung	Umsetzung	
2020	2020–2021	2021–2022	2022–2025
<ul style="list-style-type: none"> • Siegerprojekt Architekturwettbewerb • Infoveranstaltung Architekturwettbewerb mit Siegerprojekt • Umsiedlung 	<ul style="list-style-type: none"> • Entscheid GV über das Projekt und Bewilligung Baukredit • Definitive Projektausarbeitung • Eingabe Baugesuch • Umsiedlung 	<ul style="list-style-type: none"> • Entscheid Baubewilligung • Vorbereitung Projektausführung Arbeitsvergaben • Start Sanierung Hochhaus und Kafi im Gut 	<ul style="list-style-type: none"> • Baubeginn • Erstbezug

Diese Jahreszahlen können je nach Projekt- oder Bau-Ablauf variieren.

Nächste Etappen längerfristig Baufeld B + C

Strategie	Projektierung		Umsetzung	
2023	2024	2025–2026	2027	2028–2031
<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 Projekt- ausarbeitung • Umsiedlung 	<ul style="list-style-type: none"> • Informations- veranstaltung • Eingabe Baugesuch • Umsiedlung 	<ul style="list-style-type: none"> • Entscheid Baubewilligung • Vorbereitung Projektausführung Arbeitsvergaben • Umsiedlung 	<ul style="list-style-type: none"> • Realisierung in Etappen • Umsiedlung • Baubeginn • Erstbezug

Diese Jahreszahlen können je nach Projekt- oder Bau-Ablauf variieren.

Überlegungen zu einer sozialverträglichen Umsiedlung

- Seit 2019 werden nur noch befristete Mietverträge für neue Bewohner/-innen der Baufelder A + D abgeschlossen
- Befristete Mietverhältnisse haben eine einseitige, einmonatige Kündigungsfrist
- Voraussichtlich etappierter Bezug der neuen Wohnungen, damit Genossenschafter/-innen bevorzugt umziehen können
- Unterstützung und Sachhilfe für Bedürftige
- Zusammenarbeit mit Genossenschaften in der Stadt Zürich für Umsiedlungen

Zum Schluss: Anträge zur ausserordentlichen Generalversammlung am 23.1.2021

- Planungs- und Baukredit
«Ersatzneubau» über die Baufelder A + D
48 Mio. CHF

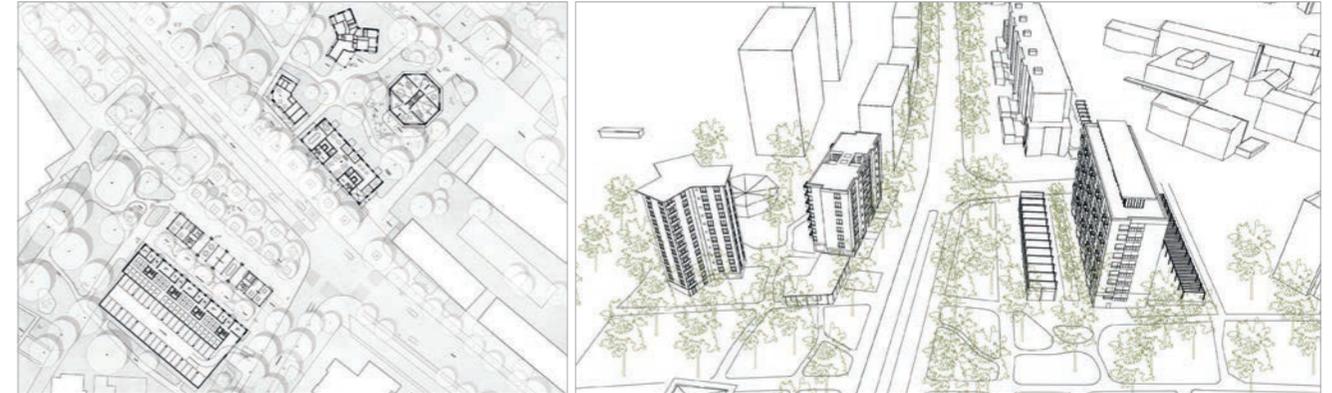
- Planungs- und Sanierungskredit
«Hochhaus und Kafi Gut» an der Gutstrasse 150 + 152
8,5 Mio. CHF

Fragen

01 | Barrio



02 | Quarto & Kapla



03 | Karussell



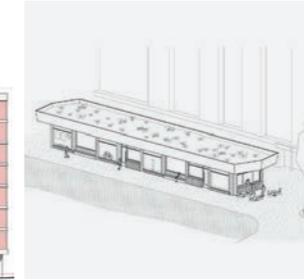
04 | Han-Solo



06 | Alles wird gut



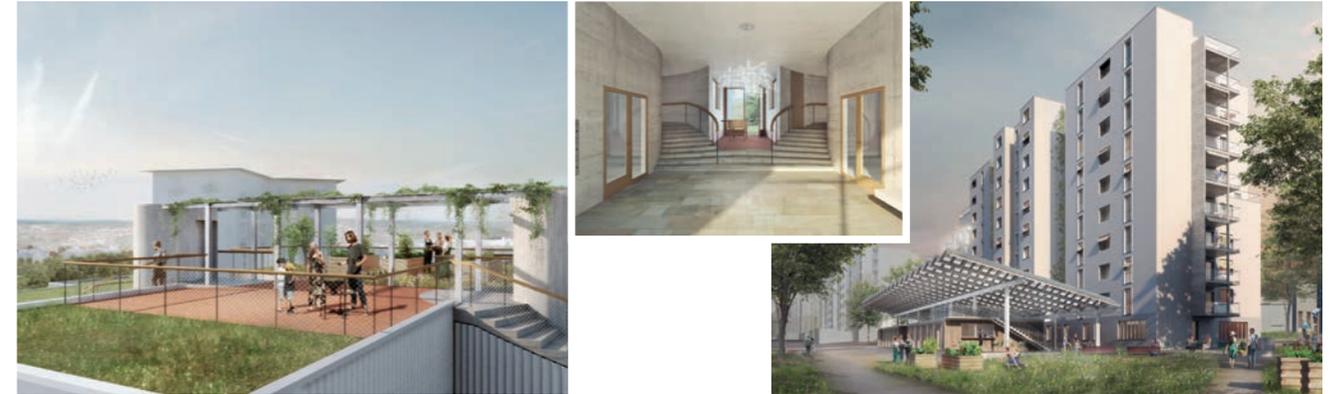
07 | Gilbert & George



08 | Baldwin



09 | Sanfelice



10 | Pont Neuf

