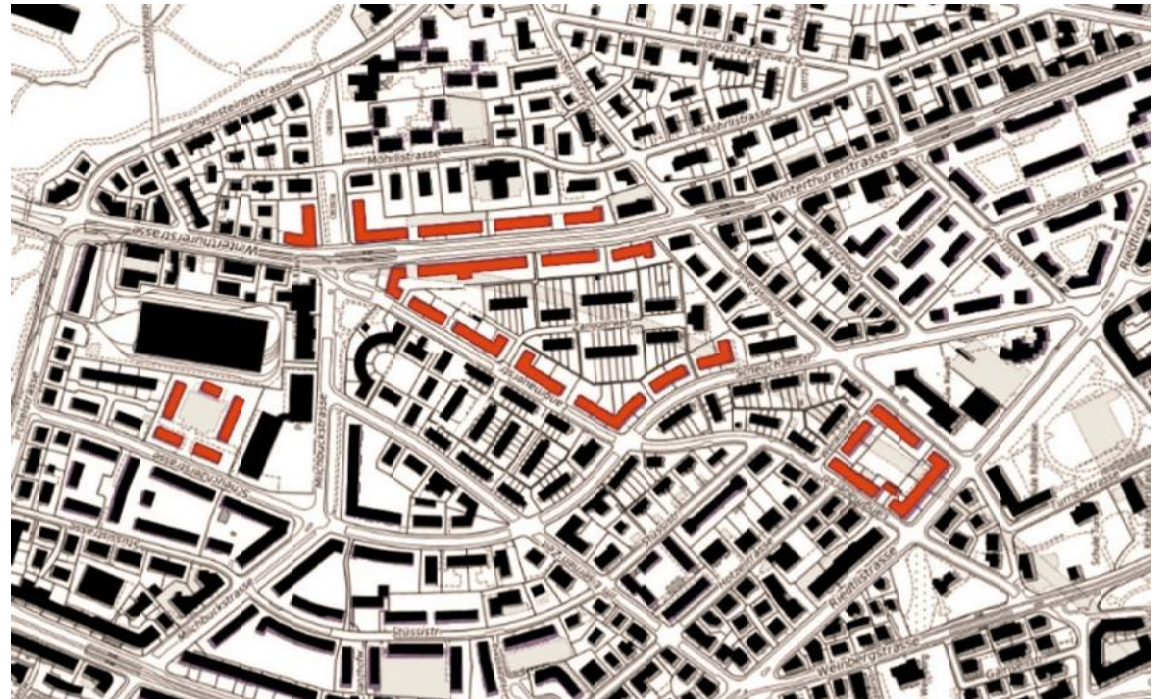


# Abbruch/Neubau 2020/2025

## Entscheid der BGO-Generalversammlung vom 28. Mai 2013

*Teilgenommen haben rund 35 Personen aus 25 Haushalten  
Eingearbeitet wurden die gestellten Fragen sowie die erteilten Antworten  
Herzlichen Dank für das Interesse!*

Infoabend vom 27. August 2013  
für die Anwohner/innen  
Zanggerweg



# Agenda

Durch den Abend führte Christian Portmann, Präsident

Vorstellung der Anwesenden

Eckdaten BGO / Organisation

- 1 Wo steht die BGO heute?
- 2 Standortevaluation
- 3 Eckwerte Neubauprojekt
- 4 Nächste Schritte
- 5 Was bringt der Neubau der BGO dem Zanggerweg
- 6 Zusammenarbeit / Dialog mit dem Zanggerweg
- 7 Fragen und Antworten

Präsenzliste bitte ausfüllen und zirkulieren lassen

(Grundlage für die spätere Kommunikation)



## Ziele des heutigen Abends

- Erste Kontaktnahme mit Ihnen
- Aufzeigen warum „untere Winterthurerstrasse“
- Aufzeigen der Chancen für den Zanggerweg
- Ausblick nächste Schritte
- Aufnahme und wenn möglich Klärung offener Fragen

# Vorstellung der Anwesenden seitens BGO

## **Vorstand**

Christian Portmann, Präsident

Marcello Indino, Vermietung und Soziales

Silvia Dähler, Kommunikation

Christian Gerber, Baukommission

## **Geschäftsstelle**

Esther Weber, Geschäftsführerin

Adrian Kradolfer, Stv. Geschäftsführer/Technischer Leiter

## Eckdaten Baugenossenschaft Oberstrass (BGO)

**Mitgliedergenossenschaft** - freitragend (nicht subventioniert)

Gegründet 1923, **erbaut 1923-1931**, Architekt Otto Gschwind

**395 Wohnungen**, bzw. 61 Mehrfamilienhäuser – alle im Kreis 6

**Vorstand** - im Nebenamt, i.d.R. Bewohner/innen der BGO

**Geschäftsstelle** - mit rund 6 Vollzeitstellen/1 Lernender



# Organisation

Revisionsstelle

Generalversammlung

Vorstand

Geschäftsführender Ausschuss (GA)

Bau und Unterhalt (BU)

Vermietung und Soziales (VS)

Kommunikation (KK)

Projektorganisation  
Ersatzneubau untere  
Winterthurerstrasse

Geschäftsstelle

Geschäftsführung

Assistenz

Vermietung

Unterhalt



# 1 Wo steht die BGO heute?

## Arbeiten der letzten Jahre

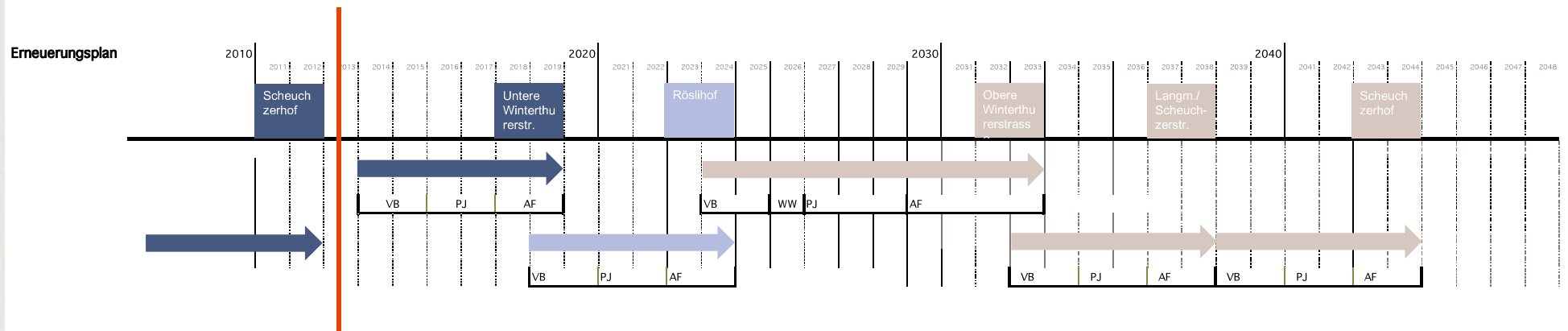
- 1999-2011 Sanierungsprogramm Wohnen 2010 (einschliesslich Grundrissveränderungen/Anpassung Wohnungsmix)
- 2012 Gesamtsanierung Scheuchzerhof abgeschlossen
- 2012 Erarbeitung *Strategie Wohnen*<sup>20XX</sup>
- 2013 Entscheid der GV „Neubau untere Winterthurerstrasse 2020/2025“



# 1 Wo steht die BGO heute?

Bauliche Gesamterneuerung als ein Kernelement der *Strategie Wohnen<sup>20XX</sup>*

- Zyklische Erneuerung in grösseren Einzelvorhaben
- Ersatzneubau oder Gesamtsanierung je als Alternative
- Einzelvorhaben unterliegen der **Beschlussfassung** durch **Generalversammlung**
- Abnehmender Konkretisierungsgrad auf der Zeitachse





# 1 Wo steht die BGO heute?

Ein Ersatzneubau ist erforderlich für die Behebung der Hauptdefizite der BGO

- Durchbrechen der **einseitigen Altersstruktur der BGO-Liegenschaften**
- Schaffung von **alters- und behindertengerechtem Wohnraum**
- Schaffung eines signifikanten Mehrs an **zusätzlichem Wohnraum**
- Schaffung attraktive **Wechselangebote** für interne Mobilität (v.a. aus den Familienwohnungen)
- markante **Verbesserung der Energiebilanz** und der Nachhaltigkeit

Ein Ersatzneubau

- benötigt einen zeitlichen **Vorlauf von etwa 6 - 7 Jahren**
- bildet ein **bauliches Ensemble**



## 2 Standortevaluation

Alle Standorte der BGO wurden einer eingehenden Prüfung unterzogen

- **Scheuchzerhof**  
keine Option – 2012 Instandgesetzt bis ca. 2050
- **Langmauerstrasse – Scheuchzerstrasse**  
vorderhand keine Option – saniert, zudem geringe Ausnutzungsreserven
- **Obere Winterthurerstrasse**  
vorderhand keine Option – saniert – Erhalt preisgünstiger Wohnraum – Erhalt Tiefgarage – schwieriger Standort für interne Wechselangebote
- **Röslihof**  
zweitbeste Option – bedingt geeignet für Alterswohnen wegen Erschliessung – bestehender guter Wohnungsmix – geringe Ausnutzungsreserve

## 2 Standortevaluation

Beste Standorteignung „Untere Winterthurerstrasse“, weil

- Hohe Umgebungsqualität – ÖV-Erschliessung
- Verbesserungspotential Lärmsituation
- Einseitiger Wohnungsmix
- Ausnutzungsreserve
- Renovationszyklus – absehbarer Handlungsbedarf
- Wärmeverbund für heute 250 Wohnungen – jedoch Erdgas

### Fazit

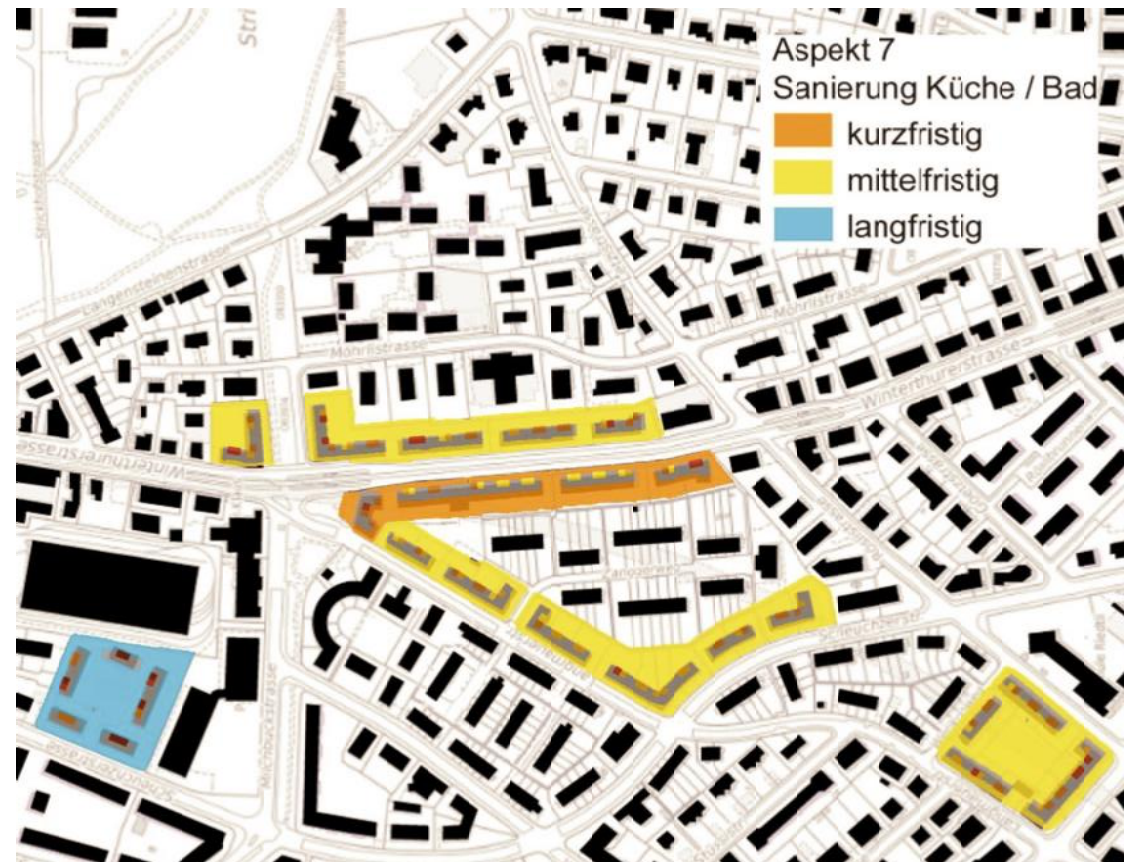
Dieser Standort ermöglicht die weitest gehende Umsetzung der *Strategie Wohnen<sup>20XX!</sup>*



## 2 Standortevaluation – im Detail

### Pro Untere Winterthurerstrasse (Wi 89 - 123 + La 90)

- Renovationszyklus – absehbarer Handlungsbedarf (Küchen)



## 2 Standortevaluation – im Detail

### Pro Untere Winterthurerstrasse (Wi 89 - 123 + La 90)

- Hohe Lärmbelastung, kann mit einem Neubau markant verbessert werden



## 2 Standortevaluation – im Detail

### Pro Untere Winterthurerstrasse (Wi 89 - 123 + La 90)

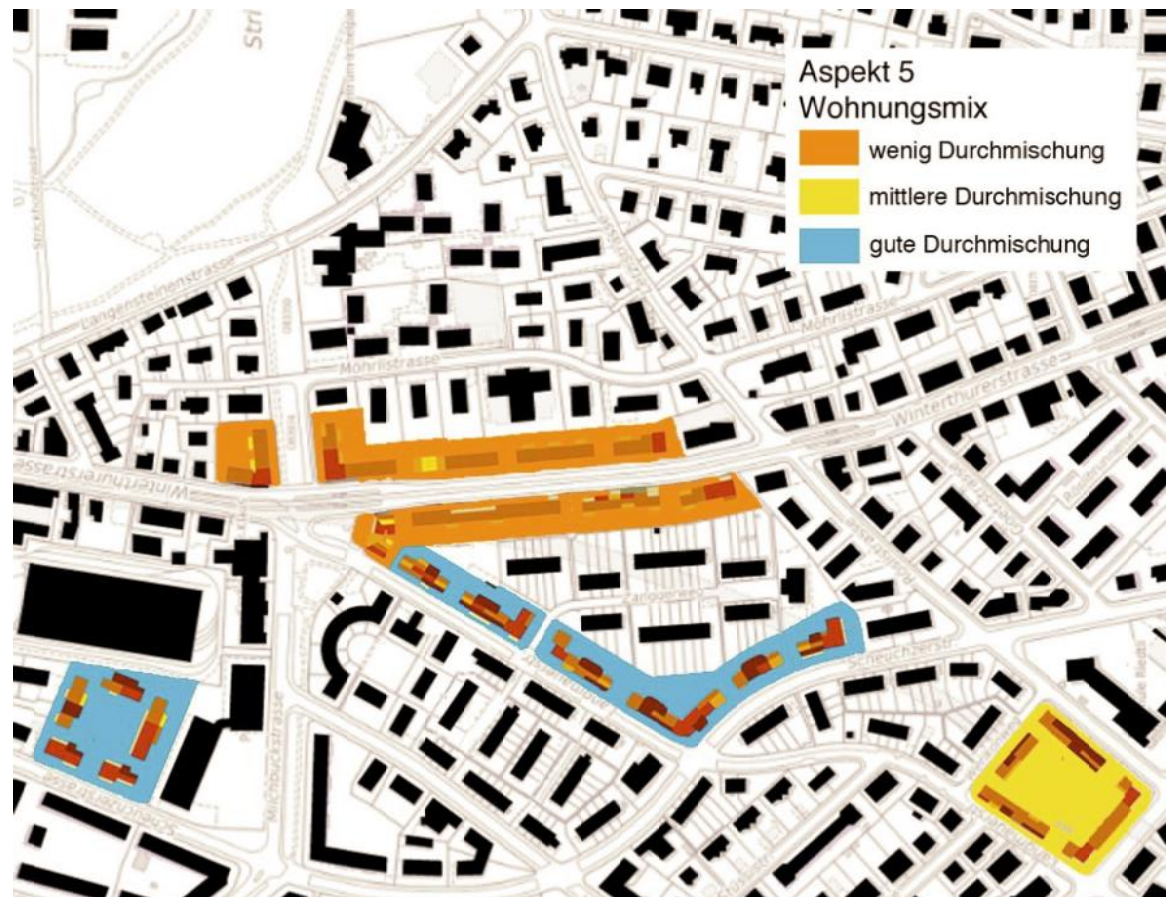
- Grösste Ausnutzungsreserven



## 2 Standortevaluation – im Detail

### Pro Untere Winterthurerstrasse (Wi 89 - 123 + La 90)

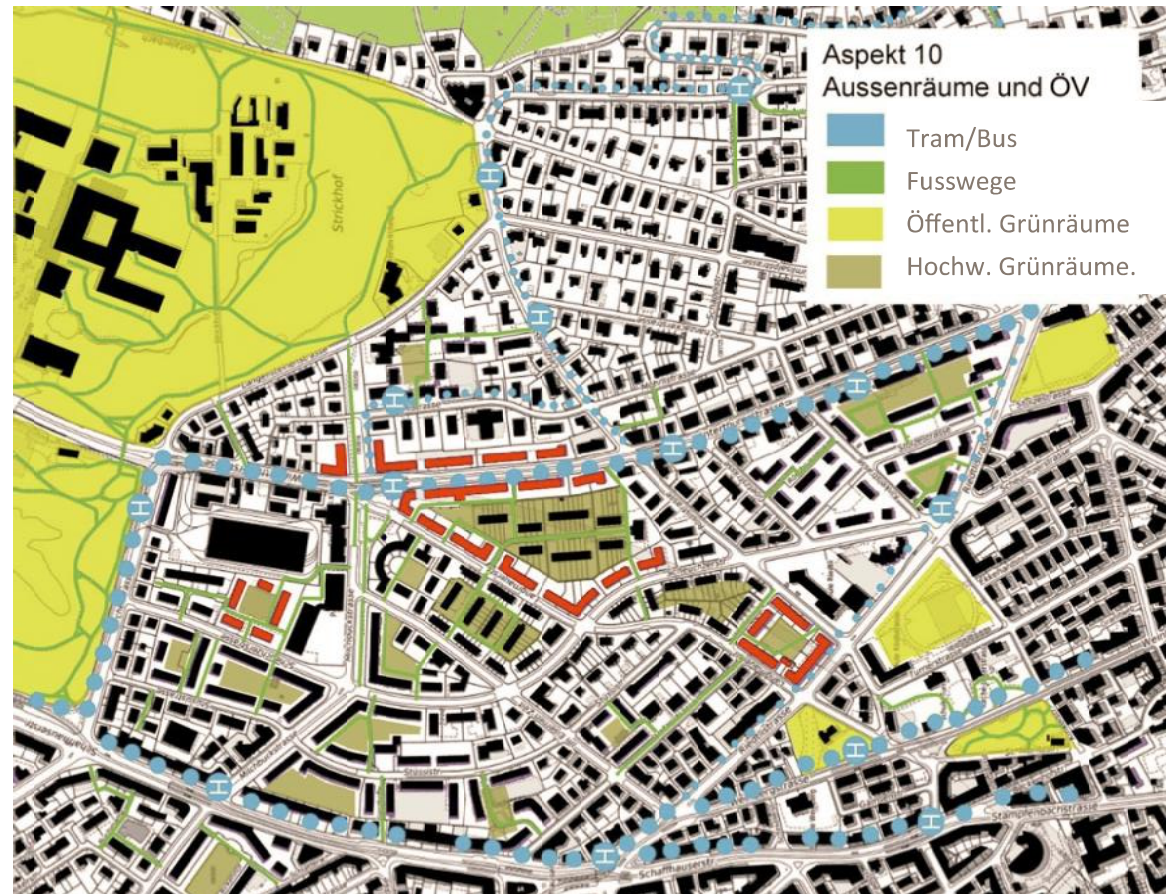
- Unzureichender Wohnungsmix heute – gute Durchmischung morgen



## 2 Standortevaluation – im Detail

### Pro Untere Winterthurerstrasse (Wi 89 - 123 + La 90)

- Umgebungsqualität – ÖV-Erschliessung

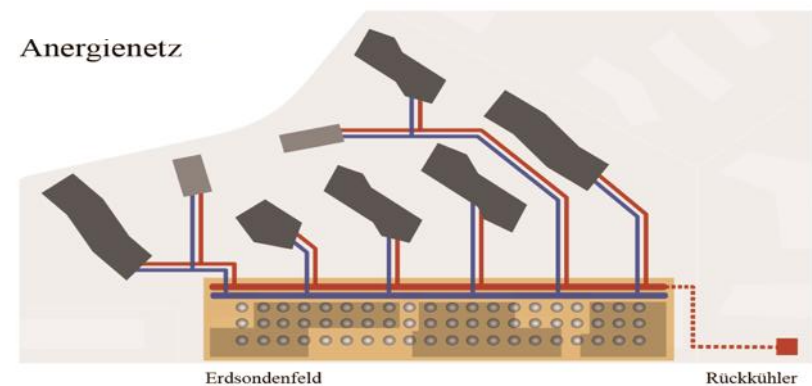




## 2 Standortevaluation – im Detail

### Pro Untere Winterthurerstrasse (Wi 89 - 123 + La 90)

- Erneuerbare Energie für rund 300 Wohnungen (Erdwärme, Photovoltaik) (evtl. Erstellung in Etappen aufgrund technischer Voraussetzungen – Hoch- und Niedertemperatur)
- Evtl. lokaler Wärmeverbund mit Nachbarn (Bedürfnislage, technische Voraussetzungen sowie Kosten abzuklären)

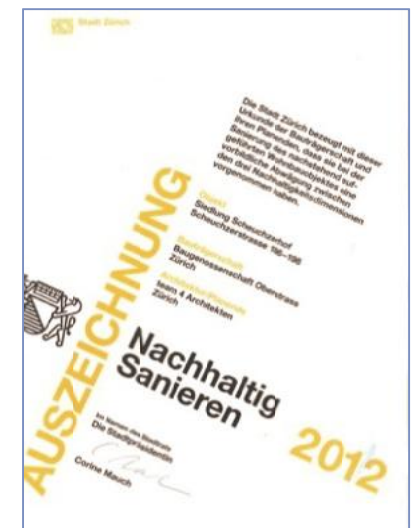


### 3 Eckwerte Neubauprojekt 2020/2025

#### Grundanforderungen und Angebot

Leistet signifikanten Beitrag an die *Strategie Wohnen*<sup>20XX</sup>

- **zusätzlicher Wohnraum** (+ 45 % BGF/rund 50 Wohnungen)
- Ausgewogener Wohnungsmix – **Mehrgenerationensiedlung**
- **Zielgruppe breiter Mittelstand**
- **Alters- und behindertengerechte Wohnungen, Neue Wohnformen, Familienwohnungen**
- **Zusatznutzungen** (Gewerbe, Krippe, Spitex, Gemeinschaftsnutzungen, Geschäftsstelle)
- In allen **Nachhaltigkeitsdimensionen** mindestens **GUT**
- **Hohe architektonische Qualität** – Gute Einordnung ins Quartier



### 3 Eckwerte Neubauprojekt 2020/2025

#### Kosten und Finanzierung

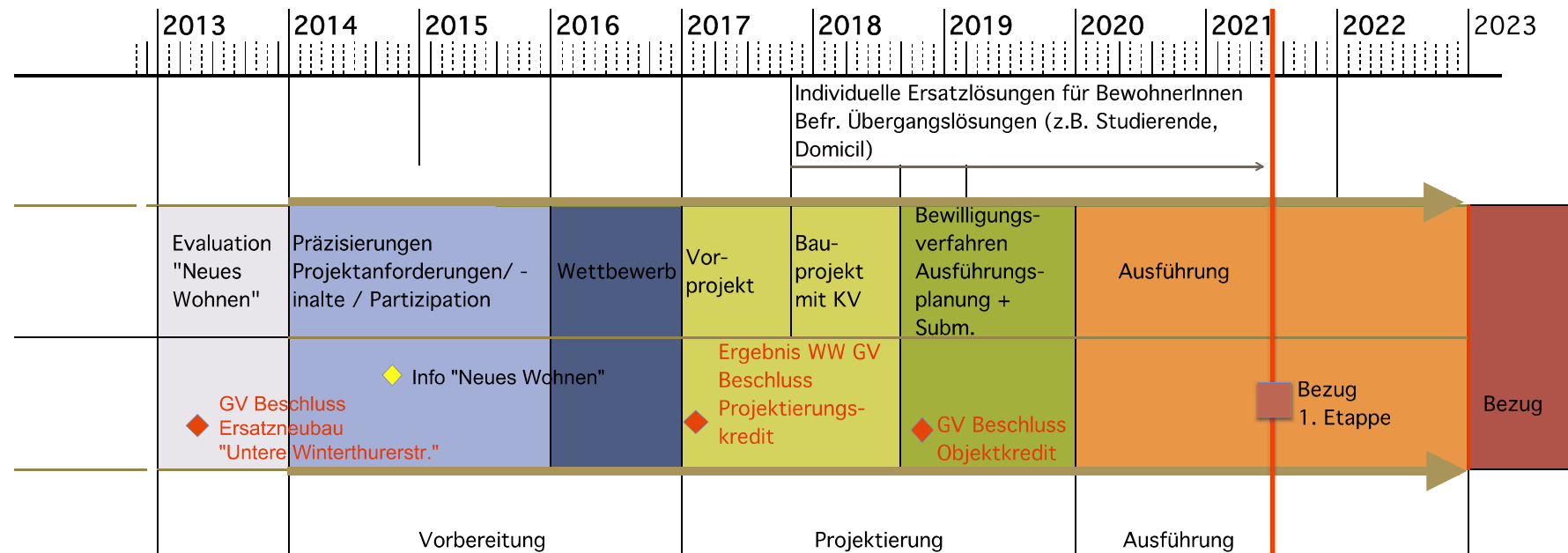
(Investitionshorizont von 50 - 60 Jahren)

- Gesamtvolumen ca. 50 - 60 Millionen Franken
- Genaues Raumprogramm und damit die Gesamtkosten erst nach Abschluss Entwicklungsphase genauer abschätzbar
- Grundsätzlich selbsttragende Mietzinsen
- Ökologische Massnahmen teilweise über Genossenschaftsfonds



### 3 Eckwerte Neubauprojekt 2020/2025

#### Schritte der Projektentwicklung



#### Legende

GV = Generalversammlung

WW = Wettbewerb

KV = Kostenvoranschlag

## 4 Nächste Schritte

### Zeitplan

*28. Mai 2013*    *GV Standortentscheid*

**Sommer/Herbst Informationsveranstaltungen Nachbarschaft/Quartiervereine**

2013-2016    Raumprogramm/Energiekonzept als Rahmenbedingung für den Wettbewerb/Architektur-Wettbewerb

**2016**    **GV: Beschluss Wettbewerbsprojekt/  
Genehmigung Projektierungskredit**

2017/18    Vorprojekt / Bauprojekt

**2018**    **GV: Genehmigung Objektkredit**

2018/2019    Baubewilligungsverfahren / Ausführungsplanung / Vergaben  
(Vorbehalt Rechtsmittelverfahren)

*Ab 2020*    *Ausführung und Bezug (in Etappen)*

## 5 Was bringt der Neubau der BGO dem Zanggerweg?

- Verbesserter Lärmschutz
- Sorgfältig gestalteter und eingepasster Neubau
- Evtl. Möglichkeiten, sich am Wärmeverbund zu beteiligen
- Quartierinfrastruktur wie Krippe, evtl. Spitex usw.,
- Allenfalls Möglichkeit Generationenwechsel oder andere Veränderungen zu bewältigen (Alterswohnen im Quartier)



## 6 Zusammenarbeit/Dialog mit dem Zanggerweg?

Wie sieht die Zusammenarbeit bzw. der Dialog mit den Zanggerweg-Anwohner/innen aus?

- Periodische Information über den Fortgang des Projekts über Rundschreiben und Informationsabende sowie jederzeit unter [www.bgoberstrass.ch](http://www.bgoberstrass.ch)



## 7 Fragen und Antworten

- **Mehrfach angesprochen wurde die Dimensionierung des Neubaus**

Die untere Winterthurerstrasse liegt in der Bauzone W3. Baurechtlich sind damit – einschliesslich UG und DG – 5 Geschosse zulässig. Da die Grundstücksfläche mehr als 6'000 m<sup>2</sup> umfasst, ist auch eine Arealüberbauung möglich – was eine Mehrausnutzung und auch zusätzliche Geschosse ermöglicht. Will man diesen Arealausnutzungsbonus beanspruchen, muss das Projekt allerdings erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen.

Die BGO arbeitet auf eine städtebaulich verträgliche Lösung hin und orientiert sich nicht am maximal zulässigen. Rechtlich ist sehr viel mehr möglich, als uns sinnvoll erscheint. Ein schonungsvoller Umgang mit dem Grünraum und dem alten Baumbestand ist für uns sehr wichtig. Auch sind wir uns der prominenten Lage sehr bewusst.

- Da u.a. Alterswohnungen erstellt werden sollen, ist ein Lift zwingend. Aus finanziellen Gründen ist ein Bau mit weniger als 5 Geschossen kaum vertretbar.



## 7 Fragen und Antworten

### ■ **Parkplatzsituation am Zanggerweg**

Eine Person äusserte die Befürchtung, es käme aufgrund der zusätzlichen Bewohnenden zu einer vermehrten Belegung der Blaue-Zonen-Parkplätze am Zanggerweg.

Die BGO teilt diese Befürchtung nicht, denn die BGO-Bewohnenden verfügen je länger je weniger über ein eigenes Auto und ganz grundsätzlich nimmt die Anzahl der Motorfahrzeuge bei Stadtbewohnenden ab.

Wie für Projekte dieser Grössenordnung üblich, wird auch hier ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet. Die BGO wird aber auf alle Fälle eine wesentlich grössere Anzahl von Veloabstellplätzen einplanen müssen, als man sich dies bisher gewohnt war.

## 7 Fragen und Antworten

### ■ **Gemeinsamer Wärmeverbund**

Die Idee eines Wärmeverbundes stösst bei den Anwesenden auf ein grosses Interesse, zumal bei den Zanggerweghäusern aus Gründen des Denkmalschutzes - etwa für Solarzellen hohe Hürden bestehen. Es wird eine frühzeitige Kontaktnahme angeregt.

Die BGO wird das Energiekonzept (Erdwärme/Photovoltaik/solare Warmwasseraufbereitung) voraussichtlich bereits vor dem Architektur-Wettbewerb als zentrale Rahmenbedingung erstellen lassen.

Auch wenn die technische Machbarkeit grundsätzlich geklärt ist, so sind einige technische Fragen noch im Detail zu klären und die Kosten zu ermitteln. Je mehr Liegenschaften angeschlossen werden können, desto eher ist die wirtschaftliche Tragbarkeit gegeben! Wenn Sie Ihre Nachbarn überzeugen können, mitzumachen, dann dient das der Sache ungemein.

## 7 Fragen und Antworten

- **Wertverminderung infolge Bauzeit und Schattenwurf**

Zwei Personen sprechen die mögliche Wertverminderung der Zanggerweg-Liegenschaften infolge langandauernder Bauemissionen sowie Schattenwurf an.

Die BGO wird allein schon aus Kostengründen auf eine kurze Bauzeit hinarbeiten. Wir rechnen heute mit zwei Bauetappen. Die BGO ist selbst daran interessiert, die Bauzeit möglichst kurz zu halten, schon aus finanziellen Gründen. Die kurzzeitig zweifellos grossen, aber leider unvermeidlichen Emissionen, sind vorübergehender Natur und werden sich nicht nachhaltig auf den Wert der Zanggerweghäuser auswirken.

Preisbestimmend sind in erster Linie Angebot und Nachfrage in Zürich sowie eine Gesamtbetrachtung. Reduzierte Lärmimmissionen werden klar zu einer Wertsteigerung führen.

Dem Schattenwurf wird aufgrund der süd-westlichen Lage der Zanggerweghäuser keine grosse Bedeutung zukommen.

## 7 Fragen und Antworten

- **Was geschieht mit den Bewohnerinnen und Bewohner der unteren Winterthurerstrasse? Müssen diese die BGO verlassen?**

Nein. Das gab es in der BGO noch nie und wird es auch Zukunft nicht geben.

Die BGO hat langjährige Erfahrung mit internen Wechseln infolge von Sanierungsprojekten. 7 Jahre Planungsvorlauf – auch für die Bereitstellung von Ersatzwohnungen – sind mehr als ausreichend.

- **Bleiben die alten Bäume erhalten?**

Unabhängig von allfälligen Schutzanordnungen seitens der Stadt, erachten wir den ganzen Baumbestand als sehr wertvoll. Es wird eine Rahmenbedingung für den Wettbewerb sein, diesen wo immer möglich zu erhalten.

## 7 Fragen und Antworten

- **Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohner des Zanggerwegs** – ist das nicht etwas theoretisch? Wann hören wir wieder von Ihnen?

Die BGO wird informieren, vielleicht sogar einen Workshop machen, an dem Sie sich einbringen können. Wir nehmen alle Ihre Anliegen oder auch Bedenken auf – so wie heute die Sorge um einen Bauklotz - und wir werden versuchen, diesen Rechnung zu tragen.

Das Ziel ist ein ausgewogenes Projekt, auf das wir alle stolz sein können.

Wir werden Sie laufend über Neuigkeiten auf dem Laufenden halten. Diese können Sie aber auch auf unserer Homepage [www.bgoberstrass.ch](http://www.bgoberstrass.ch) einsehen .

## 7 Fragen und Antworten

- **Wie gross wird das Vorhaben eigentlich genau?**

Das lässt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht sagen.

Zunächst definiert der Vorstand die Anforderungen an das Bauprojekt als Grundlage für den Architekturwettbewerb. Bis wir wissen, wie diese Siedlung aussieht, müssen wir uns also bis mindestens nach dem Wettbewerb gedulden.

## 7 Fragen und Antworten

- **Warum müssen Häuser abgebrochen werden, die doch noch gut aussehen?**

Drei Gründe:

- 1. Langfristig angelegte, zeitlich gestaffelte Erneuerung**  
Auf 60-80 Jahre angelegt - Gesamtsanierungen/Ersatzneubauten
- 2. Bereitstellung von Alters- und behindertengerechtem Wohnraum**  
Aktuell fehlendes Angebot in der BGO
- 3. Schaffung von rund 50 zusätzlichen Wohnungen**  
von 74 auf 125 Wohnungen

## 7 Fragen und Antworten

- **Was kommt nach dem Ersatzneubau untere Winterthurerstrasse, konkret an der Langmauer- sowie der Scheuchzerstrasse?**

Die BGO wird sich bereits vor 2020 an die Planung der weiteren Schritte nach diesem Projekt an die Hand nehmen.

Die weiteren Schritte zur baulichen Erneuerung der BGO kann heute nur grob skizziert werden. Weiteres ergibt sich bestimmt auch aus den Erfahrungen mit dem vorliegenden Projekt.

Die Liegenschaften an der Langmauer- und der Scheuchzerstrasse bieten in mehrererlei Hinsicht eine ganz andere Ausgangslage als an der verkehrsbelasteten Lage an der Winterthurerstrasse: Die Ausnutzungsreserven sind weitaus geringer und dem Schutz vor Verkehrslärm kommt hier keine grosse Bedeutung zu.



Wir danken Ihnen für das Kommen und Ihr Interesse!

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wenden Sie sich vorderhand an den Präsidenten oder die Geschäftsführerin.

Baugenossenschaft Oberstrass