

Traktandum 6 Projekt Abbruch und Neubau 2020/2025

Vgl. Beilage zu Traktandum 6

- 1 Wo steht die BGO heute?
- 2 Standortevaluation
- 3 Eckwerte Neubauprojekt



1 Wo steht die BGO heute?

Vgl. Beilage zu Traktandum 6, Seiten 3 und 4

Grundlagen

- Statuten (Revision vom 19. November 2010)
- *Strategie Wohnen^{20XX}*

Auftrag der GV vom 11. Mai 2012 an den Vorstand

- Standortentscheid und Eckwerte des Projekts
- Antrag an die GV 2013



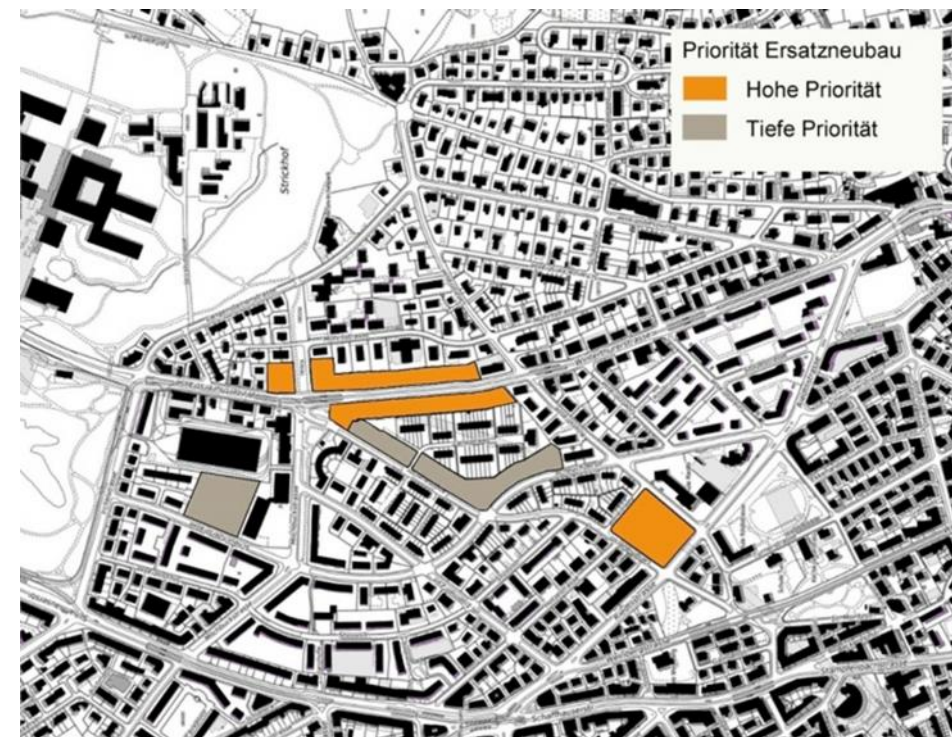
2 Standortevaluation

Vgl. Beilage zu Traktandum 6, Seite 5

- **Drei Standorte in der engeren Ausmarchung**
 - Obere Winterthurertrasse
 - Untere Winterthurertrasse
 - Röslihof

Fazit

Alle Varianten machbar, haben jedoch unterschiedliche Auswirkungen auf den Gesamtbestand BGO



2 Standortevaluation

Vgl. Beilage zu Traktandum 6, Seite 5

Ergebnisse Standortevaluation andere Standorte

- **Hauptsächliche Argumente gegen Standorte**
 - **Scheuchzerhof**
Instandgesetzt bis ca. 2050
 - **Langmauer- Scheuchzerstrasse**
Saniert – geringe Ausnutzungsreserven
 - **Obere Winterthurerstrasse**
Saniert (Restwert 2020: Fr. 4.563 Mio.)- Erhalt preisgünstiger Wohnraum –
Erhalt Tiefgarage – schwieriger Standort für Wechselangebote
 - **Röslihof**
Erschliessung im Alterswohnen – (Restwert 2020: Fr. 2.268 Mio.) bestehender
guter Wohnungsmix – geringe Ausnutzungsreserve

2 Standortevaluation

Vgl. Beilage zu Traktandum 6, Seiten 6 - 8

Schlussfolgerung des Vorstandes – Beste Eignung

Abschnitt Untere Winterthurerstrasse
(Winterthurerstr. 89 - 123 + Langmauerstr. 90)



2 Standortevaluation

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

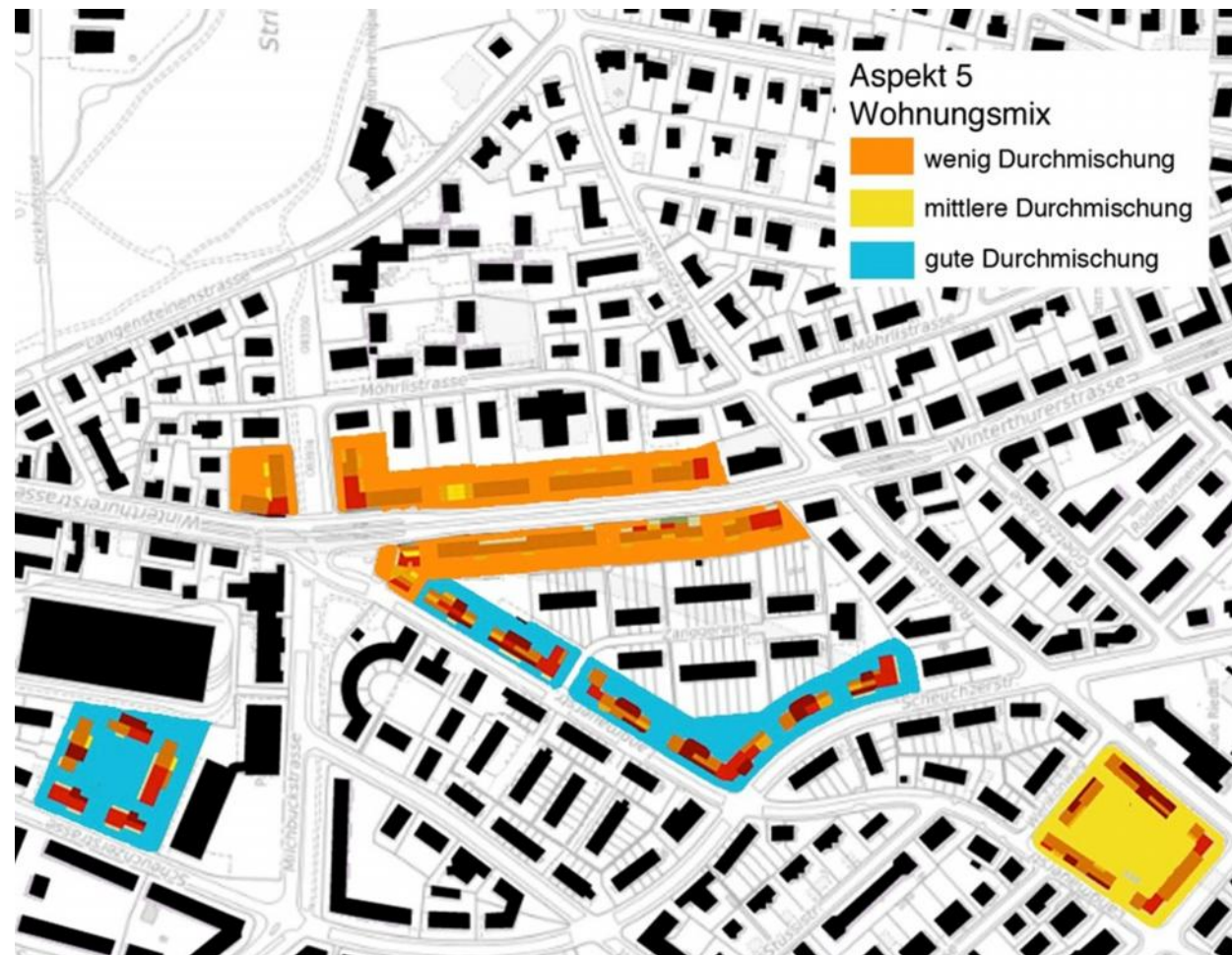
- Grösste Ausnutzungsreserven (+46% bzw. rund 50 neue Wohneinheiten)



2 Standortevaluation

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

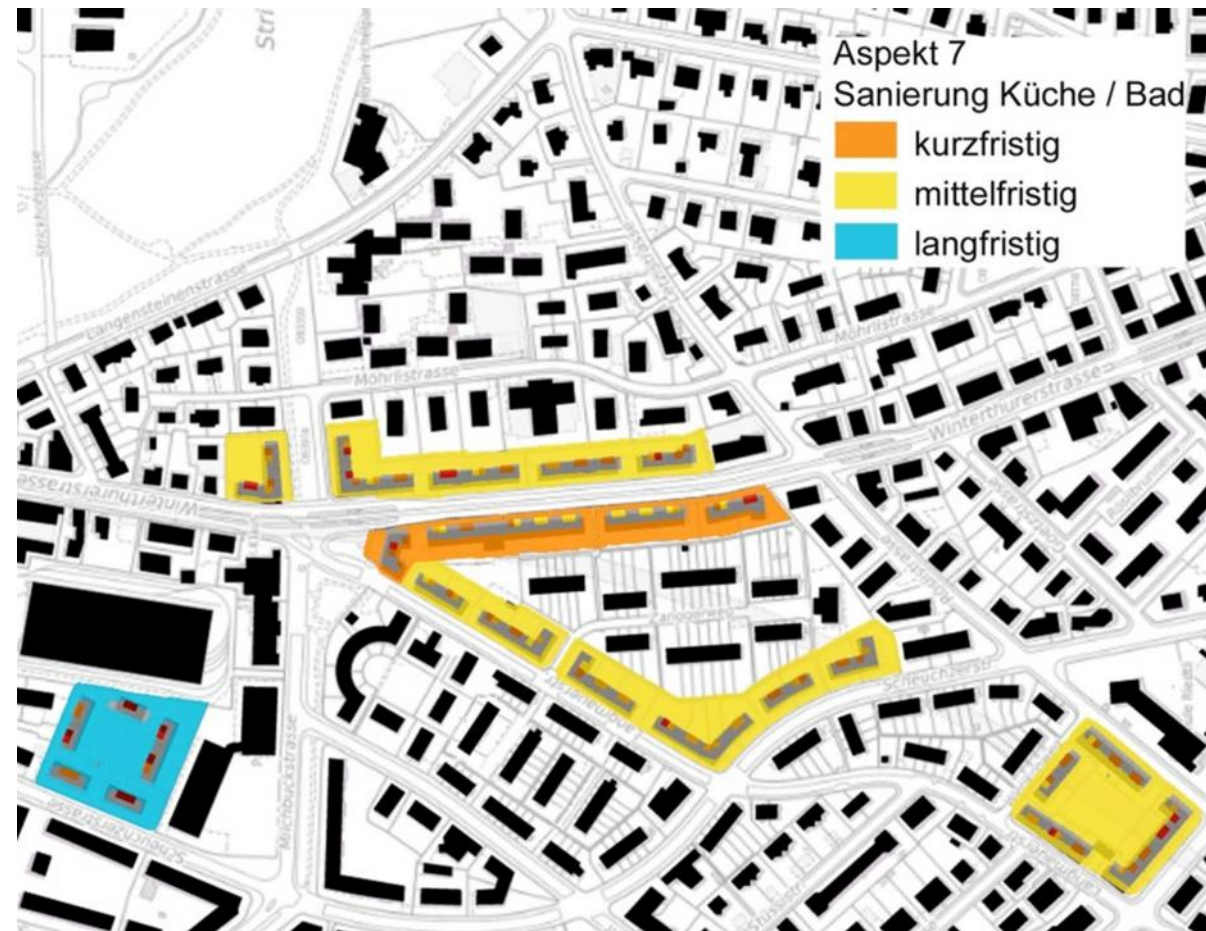
- Unzureichender Wohnungsmix heute – gute Durchmischung morgen



2 Standortevaluation

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

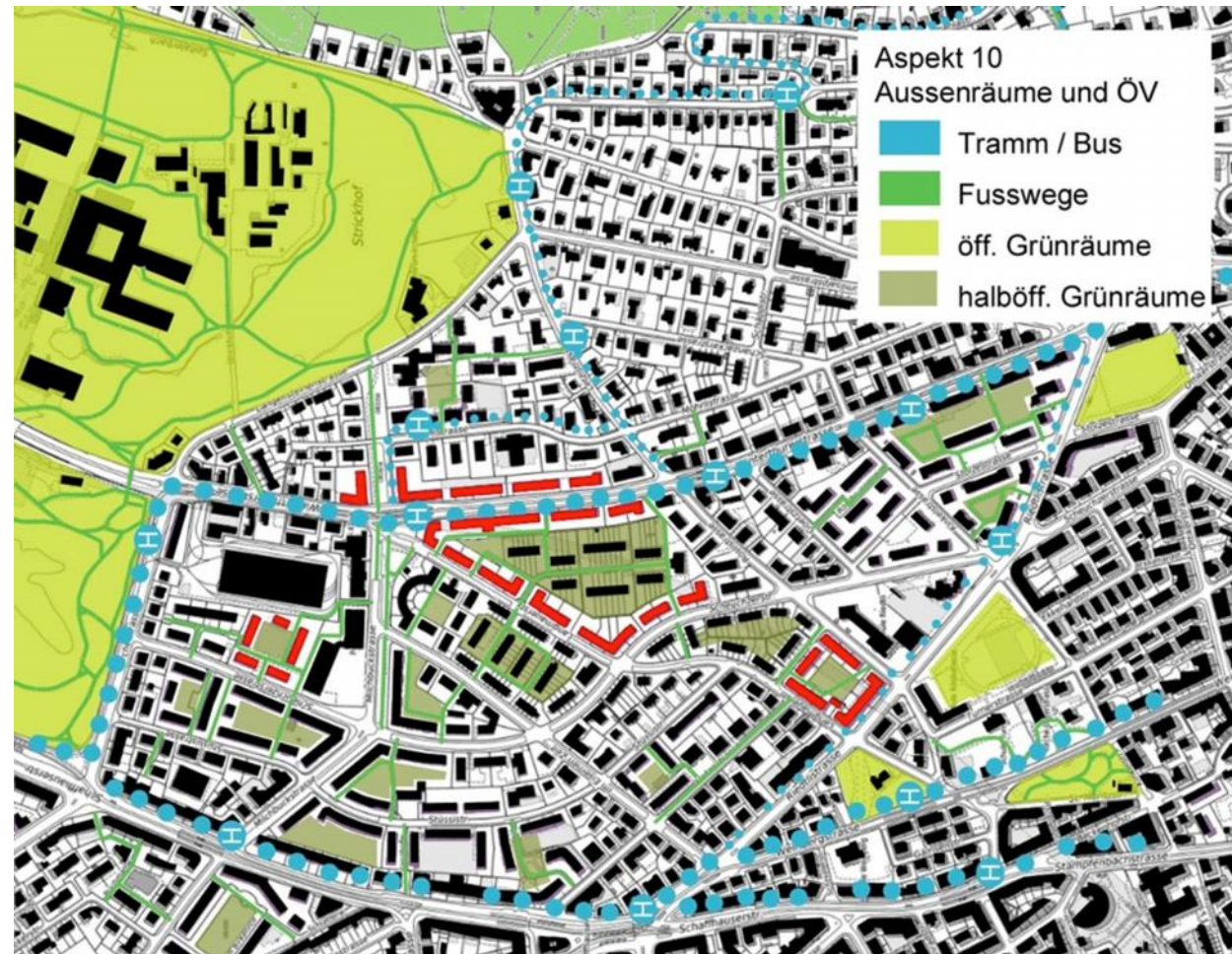
- Renovationszyklus – absehbarer Handlungsbedarf (Küchen)



2 Standortevaluation

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

- Umgebungsqualität – ÖV-Erschliessung



2 Standortevaluation

Vgl. Beilage zu Traktandum 6, Seiten 6 - 8

„Untere Winterthurerstrasse“, weil

- Grösste Ausnutzungsreserven (+46% bzw. rund 50 neue Wohneinheiten)
- Erhebliche Verbesserung der Lärmsituation
- Wohnungsmix heute – und morgen (Durchmischung - Mehrgenerationen)
- Renovationszyklus – absehbarer Handlungsbedarf
- Umgebungsqualität – ÖV-Erschliessung
- Erneuerbare Energie für rund 300 Wohnungen (Erdwärme, Photovoltaik)

Fazit

Ermöglicht die umfassendste Lösung zur Umsetzung der *Strategie Wohnen^{20XX}*

2 Standortevaluation

Nachteile „Untere Winterthurerstrasse“

- Zwischenbau Winterthurerstr. 111/117
Dachausbauten/Solarzellen
sind nur teilweise amortisiert (Restwert 2020: Fr. 3.235 Mio.)
- Logistische und bautechnische Herausforderung aufgrund der engen Platzverhältnisse

3 Eckwerte Neubauprojekt 2020/2025

Vgl. Beilage zu Traktandum 6, Seite 9

Grundanforderungen und Angebot

Leistet signifikanten Beitrag an die *Strategie Wohnen*^{20XX}

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



3 Eckwerte Neubauprojekt 2020/2025

Vgl. Beilage zu Traktandum 6, Seite 9

Kosten und Finanzierung

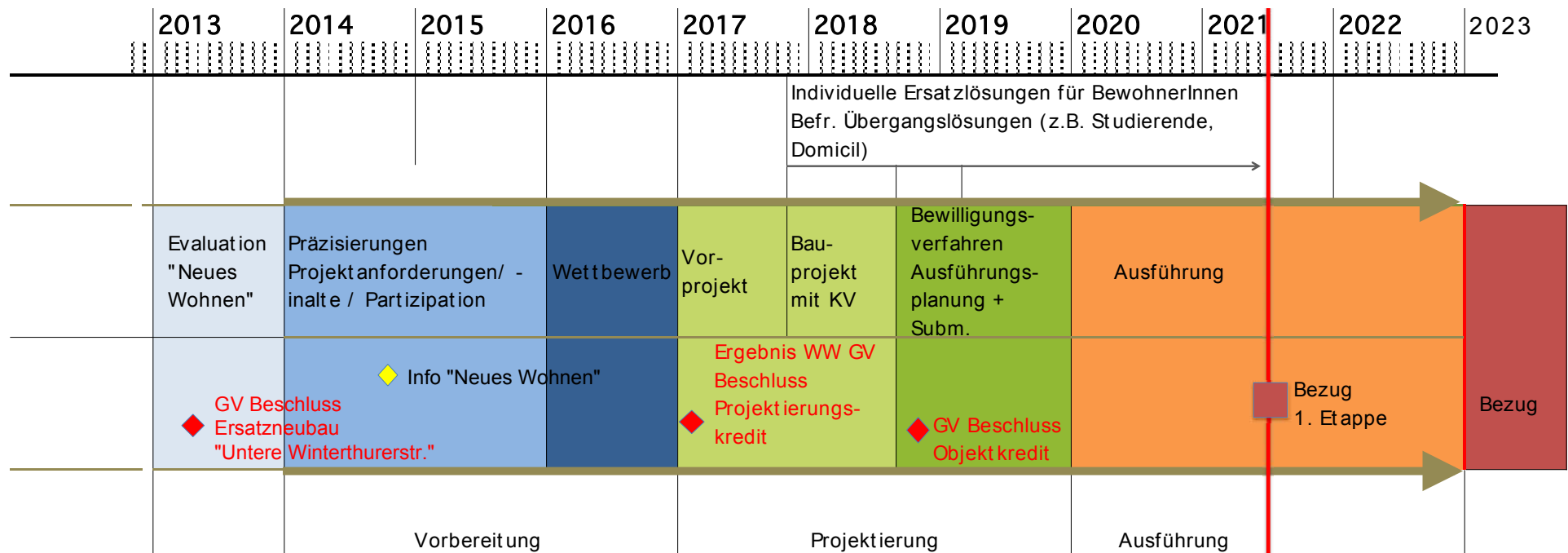
- Investitionshorizont von 50 - 60 Jahren
- Gesamtvolumen ca. 50 - 60 Millionen Franken
- Raumprogramm und damit die genauen Kosten erst nach Abschluss Entwicklungsphase bekannt
- Finanzierung über Eigenmittel sowie Fremdmittel
- Grundsätzlich selbsttragende Mietzinsen
- Ökologische Massnahmen teilweise über Genossenschaftsfonds
- Solidaritätsfonds für individuelle Härtefälle



3 Eckwerte Neubauprojekt 2020/2025

Vgl. Beilage zu Traktandum 6, Seite 11

Zeitplan



Legende

GV = Generalversammlung

WW = Wettbewerb

KV = Kostenvoranschlag

3 Eckwerte Neubauprojekt 2020/2025

Vgl. Beilage zu Traktandum 6, Seite 10

Projektentwicklung und Umsetzung

- Entwicklungsprozess in mehreren Etappen
- Einbezug Genossenschafter/innen, Stadt, Nachbarn
- Befristete Vermietung leerwerdende Wohnungen ab sofort sowie Lösungen mit Dritten (u.a. mit Stiftung Domicil, Jugendwohnnetz)
- Frühzeitige Klärung individuelle Wohnbedürfnisse / Beratung und Hilfe für die Betroffenen

3 Eckwerte Neubauprojekt 2020/2025

Vgl. Beilage zu Traktandum 6, Seite 11

Zeitplan

| | |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28. Mai 2013 | GV: Beschluss Standortentscheid |
| 2013-2016 | BGO-Entwicklungsprozess / Wettbewerb |
| 2016 | GV: Beschluss Wettbewerbsprojekt / Antrag Projektierungskredit |
| 2017/18 | Vorprojekt / Bauprojekt |
| 2018 | GV: Objektkredit |
| 2018/2019 | Baubewilligungsverfahren / Ausführungsplanung / Vergaben (Vorbehalt Rechtsmittelverfahren) |
| <i>Ab 2020</i> | <i>Ausführung (in Etappen)</i> |
| <i>Ab 2021</i> | <i>Bezug (in Etappen)</i> |

Traktandum 6 Projekt Abbruch und Neubau 2020/2025

Eine der am Infoabend aufgeworfenen Fragen war:

- 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

Traktandum 6 Projekt Abbruch und Neubau 2020/2025

Eine der am Infoabend aufgeworfenen Fragen war:

- Wird es in der BGO künftig nur noch Ersatzneubauten geben?

Nein. In jedem Fall Abwägung zwischen Ersatzneubau und Gesamtsanierung.

Ersatzneubau drängt sich auf,

wenn sich neue Bedürfnisse, wie etwa das begleitete Wohnen im Alter, in den bestehenden Grundrissen nicht realisieren lässt.

Gesamtsanierung ist Alternative (z.B. Scheuchzerhof),

bei gutem Zustand Bausubstanz, geringem Ausnutzungspotential, aus baurechtlichen Gründen.

Traktandum 6 Projekt Abbruch und Neubau 2020/2025

Eine am Infoabend geäußerte Frage war:

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

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

7 Jahre Planungsvorlauf – auch für die Bereitstellung von Ersatzwohnungen.

Traktandum 6 Projekt Abbruch und Neubau 2020/2025

Eine am Infoabend geäußerte Frage war:

- Können wir uns diesen Ersatzneubau überhaupt leisten?

Ja.

Finanzierung mit Eigenmitteln sowie mit Fremdmitteln, d.h. mittels Hypotheken evtl. Darlehenskasse.

Die heute grob geschätzten 50-60 Millionen Franken für das Gesamtprojekt beziehen sich auf einen Investitionshorizont von 50 – 60 Jahren.

Traktandum 6 Projekt Abbruch und Neubau 2020/2025

Fragen? Wortmeldungen?

Es erfolgen viele Wortmeldungen und es werden Fragen beantwortet.



Traktandum 6 Projekt Abbruch und Neubau 2020/2025

Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung

Entwicklung eines Neubauvorhabens an der unteren Winterthurerstrasse
(Winterthurerstr. 89-123 sowie Langmauerstr. 90)

- Kostenrahmen max. 0.5 Mio. Franken
- Entscheid über die Realisation voraussichtlich an GV 2016
- Kreditantrag über rund 50 – 60 Mio. Franken voraussichtlich an GV 2019

Abstimmung

Der Antrag des Vorstandes wird bei vereinzelt Gegenstimmen und Enthaltungen genehmigt.