
Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Situation heute

- Sanierung einzelner Wohnungen / Häuser
- Umbauen im bewohnten Zustand
 - > unterschiedlich alte Bauteile innerhalb des selben Hauses
 - > verschiedene Ausführungen innerhalb einer Siedlung
 - > Mehraufwand für Planung / Verwaltung, höhere Baukosten

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Bauplanung Stand heute

Strategie Wohnen20^{XX}:

"Homogenes Alter und Substanz der Liegenschaften"

"Zeitliche Staffelung und Gliederung in Planungseinheiten"

"Bewältigung betrieblicher, finanzieller und sozialer Herausforderungen"

"Langfristig angelegte zyklische Erneuerung des Gesamtbestandes"

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Ziel:

Ausarbeitung einer zyklischen Gesamterneuerungsstrategie, welche die Erneuerungsschritte der nächsten 50 Jahre vorgibt.

> Koordinierte siedlungsbezogene Etappierung statt Einzeleingriffe

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Wann soll welche Siedlung sinnvollerweise erneuert oder ersetzt werden?

1. Zustand
2. Eingriffstiefe
3. Timing
4. Finanzierung

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

1. Zustand

In welchem Zustand sind die Siedlungen resp. die einzelnen Wohnungen?

Bewertung Bauteile (mit "STRATUS"):

- guter Zustand aller BGO-Siedlungen
- einzelne veraltete Bauteile (z.B. Küchen / Bäder)

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

1. Zustand

Wann hat eine Siedlung ihre Lebensdauer erreicht?

Eingriffsdringlichkeit aufgrund Zustandsanalyse:

Röslihof

**Untere
Winterthurer
strasse**

**Scheuchzer-
Langmauer-
strasse**

**Obere
Winterthurer
strasse**

**Scheuchzer-
hof**

Ersatzneubau
in Planung

Gesamterneuerung
erfolgte im 2010

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

2. Eingriffstiefe

Instandsetzung, Gesamterneuerung oder Ersatzneubau?

Instandsetzung

- Erneuerung Küche und Bad

Gesamterneuerung

- Ersatz von Küche, Bad, Fenster, Fassade, Heizung
- Optional: Wertsteigernde Massnahmen
(z.B. energ. Sanierung, Änderung Wohnungsangebot)

Ersatzneubau

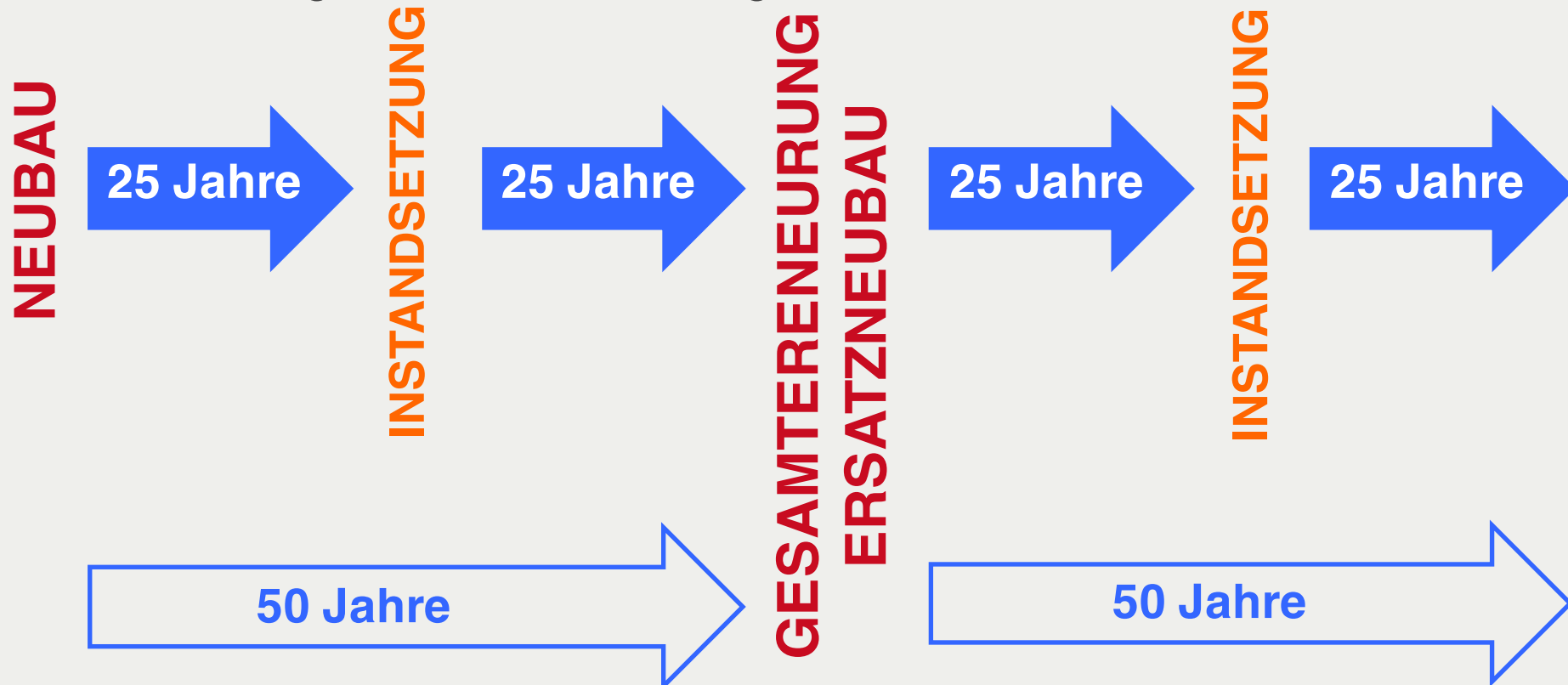
- Kompletter Abbruch und Neubau

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

2. Eingriffstiefe

Instandsetzung, Gesamterneuerung oder Ersatzneubau?



Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

3. Timing

Zeitlich optimale Anordnung der Eingriffe? (Zeit / Kapazität für Umsetzung)

5 Siedlungen / Eingriff pro Siedlung jeweils nach 25 Jahren

> alle 5 Jahre mindestens Instandsetzung einer der Siedlungen

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

3. Timing

Zeitlich optimale Anordnung der Eingriffe? (Zeit / Kapazität für Umsetzung)

Projektdauer: total ca. 6-10 Jahre

> Überschneidung mehrerer Projekte

Siedlung 1



Siedlung 2



Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

4. Finanzierung

Ist die Finanzierung als Basis für die Erneuerungsstrategie gesichert?

> Esther Weber

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Gesamterneuerungsstrategie

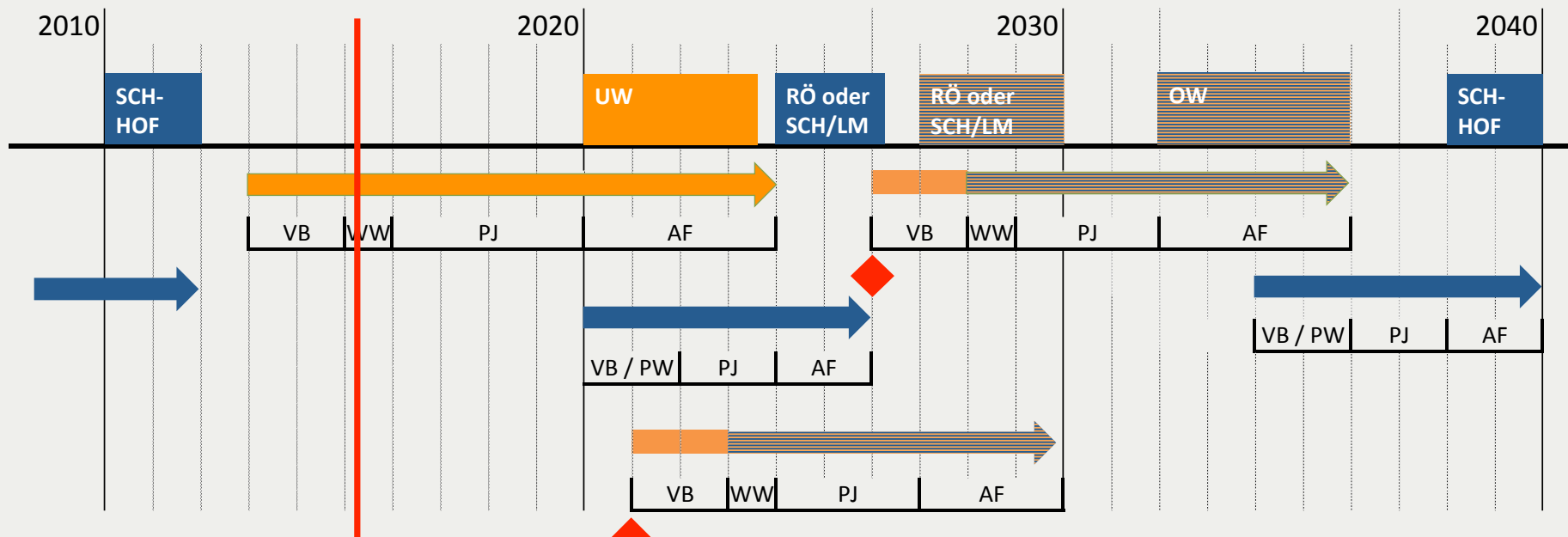
Wann soll welche Siedlung sinnvollerweise erneuert oder ersetzt werden?

- Verschiedene Varianten bezüglich Kriterien überprüfen
- Konsequenzen abschätzen
 - > Optimales Szenario erarbeiten

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Zeitplan: bis 2040 (mögliche Variante)



Legende

- VB Vorbereitung Strategie, Kommunikation, Finanzplan
- PJ Projektierung
- AF Ausführung
- WW Wettbewerb
- PW Planerwahl

- Instandsetzung (25 Jahre)
- Ersatzneubau (50 Jahre)
- Gesamterneuerung (50 Jahre)
- Grundsatzentscheid Ersatz/Gesamterneuerung

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Weiteres Vorgehen

- Verabschiedung der def. Gesamterneuerungsstrategie durch Vorstand
- Ausrichtung Bauprogramm nach Erneuerungsstrategie
- Behebung Restanzen (Einzelobjekte): 2016-2019

- Start mit dem ersten grossen "Erneuerungs-Meilenstein"
 - > Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse