

# Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich



Liebe GenossenschaftlerIn;  
Lieber Genossenschaftler

**Nach über 85 Jahren unserer Genossenschaft stehen wir nach dem Gründungsentscheid von damals vor der wichtigsten Weichenstellung unserer Geschichte. Sollen wir die Mehrheit unserer Wohnungen und Häuser abbrechen und neu bauen? Nach 85 Jahren einen solchen Weg zu beschreiten ist nicht einfach. Wir sind aber nicht 85 Jahre alt, sondern genug jung und (finanziell) stark, um während weiteren Jahrzehnten Jungen und Alten, Familien und Singles günstigen und zeitgemässen Wohnraum mitten in Zürich anbieten zu können. Wir sind überzeugt, dass Sie eine Entscheidung treffen werden oder bereits getroffen haben, welche die Baugenossenschaft Denzlerstrasse in die Zukunft führen wird. Sie erhalten hier einige wichtige Informationen zum Vorhaben „Ersatzneubau Wipkingen“.**

**Baugenossenschaft  
Denzlerstrasse Der  
Vorstand**

März 2007

## Bauen für die Zukunft

Die Siedlung Wipkingen mit 24 Liegenschaften, in denen sich 147 Wohnungen, 3 Ladenlokale und 1 Kindergarten befinden, wurde in den Jahren 1923 bis 1928 auf die freie Wiese gebaut. So entstand ein neuer Teil von Wipkingen.

Zur Diskussion steht, ob wir diese 80jährigen Gebäude neu bauen oder diese einer Gesamt-Renovation unterziehen sollen. Bezüglich Renovation und Sanierung haben wir Erfahrungen mit der Siedlung Denzlerstrasse. Um aber einen Eindruck zu haben, wie ein Ersatzneubau aussehen könnte und um welche Kosten, aber auch Chancen es sich handelt, wurde ein Gesamt-Projekt erarbeitet.

Ganz am Anfang stand die Strategische Planung, welche vom Vorstand in vielen zusätzlichen Sitzungstagen erarbeitet wurde. Diese Planung zur Zukunft haben wir bereits 2002 begonnen und laufend weiterentwickelt, bis hin zum heutigen Stand des Neubau-Projektes.

Der Vorstand hat Architekten zu einem Studienauftrag eingeladen. Es haben sich über 90 Büro's beworben, darunter sehr bekannte und renommierte Architekten. Definitiv wurden 10 Aufträge erteilt. Die gewählte Baukommission erstellte ein detailliertes Pflichtenheft, das die Rahmenbedingungen festlegte.

Die zehn auserwählten Architekturbüro's hatten einige Monate Zeit ein vollständiges Konzept bzw. Projekt abzuliefern. Alle Projekte waren anonym eingereicht worden. Erst nach der Juryierung wurden die Verfasser bekannt gegeben. Eine Jury, bestehend aus externen Fachleuten und aus den Mitgliedern der Bauko, wählte ein Projekt aus, das an der Generalversammlung präsentiert wird. Das auserwählte Projekt sowie vier andere wurden einer Expertise durch ein unabhängiges Planerbüro bezüglich Kosten/Investition und Baurecht unterzogen.

Auf den nachfolgenden Seiten dieser Broschüre stellen wir Ihnen das Projekt Ersatzneubau Wipkingen vor.

**Die Abstimmung findet am 22. März 2007, 20.00 Uhr im  
ref. Kirchgemeindehaus Wipkingen statt.**

## Das Projekt

Das Büro Pool-Architekten wurde 1998 gegründet (**siehe auch [www.poolarch.ch](http://www.poolarch.ch)**). Es hat unter der Leitung der Herren David Leuthold und Philipp Hirtler das Projekt „elf“ erarbeitet. Die Verfasser sind heute auf dem Platz Zürich keine Unbekannten mehr, haben Sie doch in der kürzeren Vergangenheit einige Wettbewerbe mit äusserst innovativen Ideen gewonnen. Sie haben zudem einige Erfahrung auch im genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Die Architekten schlagen in diesem schwierigen, lärmgeplagten Gelände zwischen Sydefädeli und Breitensteinstrasse eine elegante Baukörperform vor, die extrem viele Vorteile hat. Das Projekt verzichtet zudem auf die maximale Ausnützung des Grundstückes und lässt viel Grünfläche zu. Insbesondere fasziniert der Durchblick zwischen den Gebäuden. Von jeder Wohnung ist es möglich in die Ferne zu sehen. Dies dank der raffinierten Anordnung der sechs Dreieckshäuser. Ebenso gut gelöst ist die Lärmproblematik, die durch die beiden Strassen und das Tram geprägt ist.

Zwischen den Häusern und parallel zur Breitensteinstrasse und dem Sydefädeli ergibt sich eine Begegnungszone, sozusagen eine kleine Wohnstrasse mit Zugängen zu den Häusern. Die Gebäude sind aber auch vom Sydefädeli und direkt von der darunter liegenden Tiefgarage zugänglich.

## Die Vorteile gegenüber heute

- > Guter Wohnungsmix mit 21/2 bis 51/2 Zimmern
- > Helle Wohnungen dank grosser Fensterfront
- > Moderne zeitgemässe Grundrisse
- > Grosse Wohnräume und Schlafzimmer
- > Guter Schallschutz innerhalb der Gebäude
- > Behindertengerechte Ausführung
- > Lifte in allen Häusern
- > Lärmschutz gegenüber Aussenlärm
- > Jede Wohnung mit ca. 10m<sup>2</sup> Balkon
- > Treppenhäuser mit natürlicher Belichtung



In allen Gebäuden wurde Wert darauf gelegt, dass die Grösse sowohl bei Einzelzimmer als auch bei den Wohnzimmern den heutigen Bedürfnissen entspricht. Wohnen/Essen haben eine Grundrissfläche zwischen 36 und 45m<sup>2</sup>. Jede Wohnung hat ein Entree. Ab 41/2-Zimmer-Wohnung gibt es nebst dem Badezimmer je ein separates WC. Im obersten Geschoss befinden sich Attika Wohnungen mit einer 54m<sup>2</sup> grossen Terrasse. In den obersten Stockwerken sind auch 51/2 Zimmer Maisonnette-Wohnungen möglich.

## Wohnungsmix und Wohnungsgrösse

Unser heutiger grosser Nachteil sind die 85% 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Dies wird mit dem Neubau-Projekt korrigiert. Wir werden rund 180 Wohnungen haben (gegenüber 147 heute), die einen flexiblen Mix an Wohnungsgrössen zulassen. Auch Schaltzimmer können entweder der einen oder später der anderen angrenzenden Wohnung zugeteilt werden. Jede Wohnung hat ein grosses Kellerabteil.

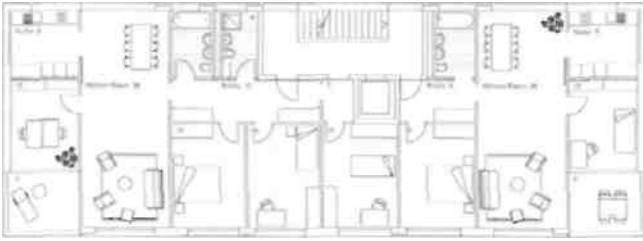
## Geplant sind

Anzahl	Zimmer	Grösse	0 Mietzins	Die Mietzinse sind durchschnittliche Werte und können je nach Stockwerk variieren. Die Nebenkosten sind nicht eingerechnet. Die Berechnung basiert auf einem Hypothekarzins von 3%.
52	2,5	ca. 65 m <sup>2</sup>	ca. 1200.-	
59	3,5	ca. 90 m <sup>2</sup>	ca. 1550.-	
51	4,5	ca. 110 m <sup>2</sup>	ca. 1850.-	
18	5,5	ca. 130 m <sup>2</sup>	ca. 2100.-	

- |                     |                                |  |
|---------------------|--------------------------------|--|
| > Gemeinschaftsraum | > Werkstatt + Büro             | > 99 TG-Plätze, 17 Besucherplätze      |
| > Kindergarten      | > 3 Gewerberäume / Laden       | > Velo- und Kinderwagen Einstellplätze |
| > Kinderhort        | > Einzelne Bastelräume möglich |  |
|                     | > Werksta                      |  |
|                     | > 3 Gewe                       |  |
|                     | > Einzelne                     |  |

## Grundrisse

Hönggerstrasse / Sydefädeli



Wohntürme Sydefädeli - Breitensteinstrasse



Hönggerstrasse  
68 / 70 / 72

## Mietzins-Struktur / Anteilscheine

Mit den berechneten Mietzinsen liegen wir immer noch unter dem Durchschnitt der Neubauten der Zürcher Baugenossenschaften. Wir haben zudem den Vorteil, den Landpreis variabel einsetzen zu können. Mit dem angegebenen durchschnittlichen Mietzins ist eine Wohnung in der Mitte der sieben Stockwerke gemeint. Für Wohnungen in unteren Stockwerken kann der Mietzins etwa 15-20% tiefer liegen. Für Härtefälle kann auch vereinzelt der staatlich subventionierte Wohnungsbau in Anspruch genommen werden, der einen Mietzins um weitere 10-15% reduzieren könnte. Die Mietzinse bei einer kompletten Sanierung / Renovation lägen nur etwa 20% tiefer, jedoch bei heutiger Wohnungsgrösse. Die Höhe der Anteilscheine bleibt bei 4 Monatsmietzinsen. Eine Ratenzahlung ist möglich,

## Einbindung ins Quartier

- > 6 dreieckige Körper zwischen Sydefädeli und Breitensteinstrasse
- > 3 rechteckiger Körper Hönggerstrasse 68 bis 72
- > 2 längliche rechteckige Körper zwischen Hönggerstrasse und Sydefädeli

Durch die lockere Bauweise und grosszügige Grünfläche bleibt dieser Quartierteil verschont von langen Gebäuderiegeln. Die Anordnung passt sich an die Längen und Breiten der rundum liegenden Gebäude an. Die Umgebungsgestaltung muss noch verfeinert werden, insbesondere in den Spickein zum Wipkingerplatz. Auch eine Offenlegung des Wolfgrimm-baches, der heute unterirdisch durch unser Grundstück fliesst, kann eine Option sein.

## Ökologie / Minergie

Der Entscheid, ob die Bauten nach einem Minergie-Standart gebaut werden, ist noch nicht gefallen. Dies benötigt noch tiefere Abklärungen, da es heute und in Zukunft differenzierte Technologien gibt. Der Vorstand wird die Machbarkeit exakt prüfen, ist aber bestrebt, eine hohe Energie-Effizienz anzustreben. Dies gilt ebenso für die Energiequellen für Heizung und Warmwasser. Eine effiziente Energietechnologie hat einerseits Mehrinvestitionen zur Folge, andererseits senkt es aber auch die Betriebskosten und damit die Nebenkosten für die Mieter. Es ist unser Ziel, dass sich dies in etwa ausgleichen kann.



## Finanzierung

Die Finanzierung des Neubaus erfolgt über die Aufnahme von Fremdkapital und zum Teil aus eigenen Mitteln. Bis Baubeginn werden wir die heutigen Liegenschaften bis auf den ursprünglichen Landpreis amortisiert haben. Die eigenen Mittel bestehen aus flüssigen Mitteln und dem Erneuerungsfonds, den wir die letzten Jahre immer maximal geäufnet haben.

## Umsiedlung

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der betroffenen Häuser der ersten Etappe werden in frei werdende Wohnungen umgesiedelt und können nach ca. 11/2 Jahren in die neuen Wohnungen einziehen. Es wird eine verantwortliche Person die Betreuung und Organisation übernehmen, die vorab die Bedürfnisse abfragen wird. Auch der Umzug selber wird von der Genossenschaft durchgeführt. Jene Mieter mit heute befristeten Mietverträgen, werden während der Bauzeit selbst für eine Lösung besorgt sein müssen.

## Etappierung

Der Bau würde auf der Seite der heutigen Häuser Breitenstein 32/34 bzw. Sydefädeli 15 begonnen. Zuerst würden die vier Dreieck-Häuser von Westen her gebaut, anschliessend die anderen zwei und die Hönggerstrasse. Die Reduktion auf zwei Etappen würde eine kürzere Bauzeit bedeuten, was zu weniger Emissionen führen wird.

## Vermietung der neuen Wohnungen

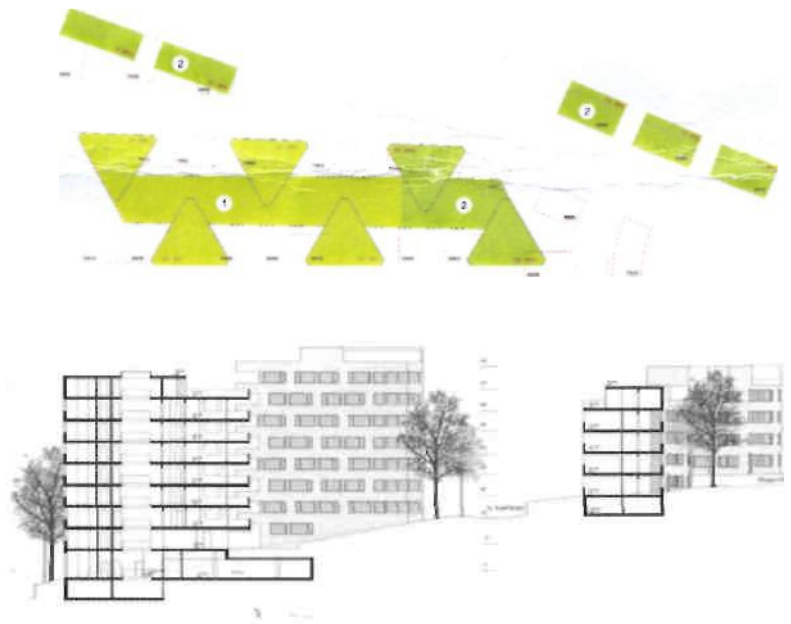
Die Vergabe der neuen Wohnungen wird mit einer gerechten Regelung nach dem genossenschaftlichen Anciennitätsprinzip durchgeführt. Selbstverständlich werden bei den Wohnungsgrössen auch Familien entsprechend bevorzugt. Heutige Mieter, die nicht Genossenschafter sind haben zudem Vorrang gegenüber Neuanmeldungen.

## Zeitplanung (nach Zustimmung)

Vor- und Bauprojekt	April-Nov. 2007
Baueingabe	Dez. 2007
Baufreigabe ca.	Sept. 2008
Ausschreibungen	April-Dez. 2008
Baubeginn 1. Etappe ca.	Febr. 2009
Bezug 1. Etappe ca.	Okt. 2010
Baubeginn 2. Etappe ca.	Jan. 2011
Bezug 2. Etappe ca.	Sept. 2012

### Kennzahlen-Tabelle:

Landfläche	15'090 m <sup>2</sup>
Ersatzneubau HNF	17'336 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen SIA	84'077 m <sup>3</sup>
Anzahl Wohnungen	180
Garagen plätze	99
Voraussichtliche Baukosten	Fr. 70 Mio.
Kosten pro m <sup>2</sup> HNF	Fr. 3'453.-



## Darüber stimmen Sie am 22. März ab:

Wollen Sie der Weiterbearbeitung und Ausführung des vom Vorstand empfohlenen Projektes der Pool Architekten, Zürich, zustimmen?

Mit der Zustimmung zum Antrag des Vorstandes lösen Sie folgende Tätigkeiten aus:

- > Weiterentwicklung des Projektes bis zur Baueingabe
- > Ausführung der ersten Neubau-Etappe 2009 / 2010
- > Ausführung der zweiten Neubau-Etappe 2011 / 2012
- > Rückbau der Häuser zur ersten Etappe im Jahr 2009
- > Rückbau der Häuser zur zweiten Etappe im Jahr 2011

Gemäss Statuten gilt das absolute Mehr der anwesenden Stimmberechtigten. Leerstimmen zählen somit als Nein-Stimmen. Die Stellvertretung durch den Ehegatten ist möglich (Statuten). Eine Stellvertretung eines Genossenschafters oder einer Genossenschafterin durch eine(n) andere/n Genossenschafter(in) ist ebenso möglich. Maximal darf eine Stellvertretung wahrgenommen werden (OR).

**Der Vorstand und die Baukommission empfehlen Ihnen dem Antrag zuzustimmen.**