5. Kosten

Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli hat zum Ziel, kostengünstigen und nachhaltigen Wohnraum für die GenossenschafterInnen aus unterschiedlichen Einkommens- und Bevölkerungsschichten zu schaffen. Auf eigenem Land entstehen trotz Neubaukosten vergleichsweise günstige, bezahlbare Wohnungen.

Anlagekosten (Kostenvoranschlag ± 10%, Genaralplaner Baumann Roserens Architekten AG Laternser Waser Baumanagement GmbH)

Sanierung Altlasten und Rückbau	Fr.	1.0 Mio
Erstellungskosten	Fr.	46.0 Mio
Erstellungskosten Kindergarten	Fr.	1.5 Mio
Reserven	Fr.	3.0 Mio
Total Baukredit	**Fr.**	**51.5 Mio**

Veränderungen gegenüber Projektkredit Januar 2019 (Grobkostenschätzung ±25%, E'xact Kostenplanung AG)

Schadstoffsanierung	Fr.	+0.4 Mio
Hanglage (u.a. erschwerter Aushub, Baugrubenabschluss)	Fr.	+1.9 Mio
Konstruktion (u.a. Baurecht, Holzbau)	Fr.	+1.7 Mio
Aussenanlagen	Fr.	+0.8 Mio
Arealverbund Photovoltaik	Fr.	+0.2 Mio

Daraus ergeben sich gemäss heutigem Arbeitsstand, auf Basis eines Referenzzinssatzes von 1.25% folgende Mittelwerte der Nettomietzinse (ohne Nebenkosten).

2-Zimmer-Wohnung	(ø 51 m²)	Fr.	930.-/mt.
2.5-Zimmer-Wohnung	(ø 60 m²)	Fr.	1'090.-/mt.
3-Zimmer-Wohnung	(ø 74 m²)	Fr.	1'340.-/mt.
3.5-Zimmer-Wohnung	(ø 80 m²)	Fr.	1'450.-/mt.
4.5-Zimmer-Wohnung	(ø 99 m²)	Fr.	1'790.-/mt.
5-Zimmer-Wohnung	(ø 111 m²)	Fr.	2'020.-/mt.
5.5-Zimmer-Wohnung	(ø 117 m²)	Fr.	2'120.-/mt.
PP		Fr.	270.-/mt.

(unter Anrechnung einer reduzierten Betriebsquote)

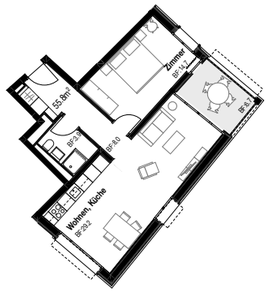
6. Termine

Aufgrund der bisher erfolgreichen Umsiedlung der GenossenschafterInnen aus den bestehenden Gebäuden und nach Sichtung der Einsprachen geht die Genossenschaft von einem planmässigen Ablauf entsprechend des bisherigen Terminprogramms aus.

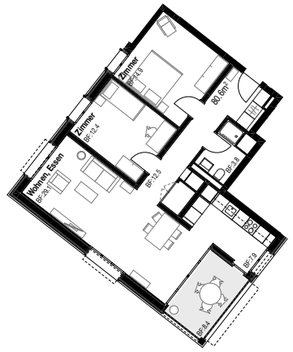
Baubewilligung	12.2021
Rückbau	4.2022
Baubeginn	10.2022
Fertigstellung	Anfang 2025

7. Antrag

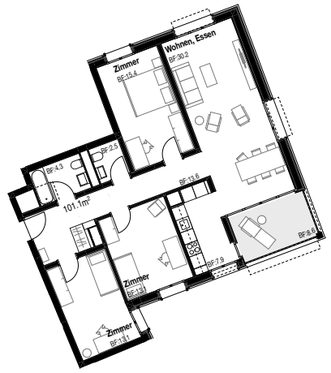
Der Vorstand der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli beantragt der ausserordentlichen Generalversammlung vom 7.9.2021 einstimmig, das vorliegende Projekt „TOKEH - Ersatzneubau Seminarstrasse" im Sinne des Antrags mit einem Baukredit von Fr. 51.5 Mio. zu genehmigen und den Vorstand mit der Realisierung zu beauftragen.



2.5-Zimmer-Wohnung



3.5-Zimmer-Wohnung



4.5-Zimmer-Wohnung

5-Zimmer-Wohnung

TOKEH

Ersatzneubau Seminarstrasse

ANTRAG

Projektbeschreibung und Antrag an die a.o. Generalversammlung der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli vom 7.9.2021

1. Einleitung
2. Projektbeschreibung
3. Mobilität
4. Solarstrom
5. Kosten
6. Termine
7. Antrag

1. Einleitung

Anfang der 1930er-Jahre wurde unterhalb der Seminarstrasse die 3. Etappe der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli bezogen.

Sie umfasste 46 Wohnungen in 8 Häusern, zu zwei Dritteln 3-Zimmer-Wohnungen. Die im Jahr 2005 beschlossene Erneuerungsstrategie der Genossenschaft sieht hier, aufgrund der deutlich schlechteren Bausubstanz gegenüber der ersten beiden Etappen und des vorhandenen Verdichtungspotentials von etwa 90%, einen Ersatzneubau vor.

Ein vielfältiger Wohnungsmix soll eine gute soziale Durchmischung gewährleisten. Um den Anteil Familienwohnungen innerhalb der Genossenschaft zu erhöhen, hat über die Hälfte der neuen Wohnungen mindestens 4 Zimmer. Ergänzt durch Zusatzzimmer, Gästezimmer, Gemeinschaftsateliers und Hobbyräume können verschiedene Wohn- und Arbeitssituationen gelebt werden. Ein Gemeinschaftsraum, ein städtischer Doppelkindergarten mit Betreuung sowie 3 gemeinschaftiche Dachterrassen finden zusätzlich Platz.

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli
Hofwiesenstrasse 55
8057 Zürich

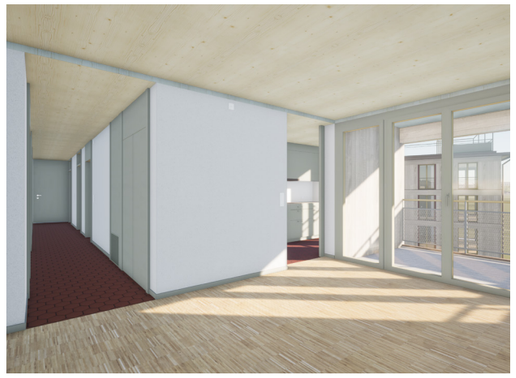
T 044 362 63 22
E info@vrenelisgaertli.ch
W www.vrenelisgaertli.ch

2. Projektbeschreibung

Für den Ersatzneubau TOKEH wurde ein neuer morphologischer Gebäudetyp generiert, der die beiden im Quartier vorherrschenden Zeilenbauten (längs und quer zum Hang) in einem kreuzförmigen Grundriss kombiniert. Je zwei Kreuzgrundrisse wachsen zusammen. Entlang der Seminarstrasse und auf der Gartenseite der Siedlung, den Gemeinschaftsräumen vorgelagert, entstehen so nischenartige Zugangs-, Garten- und Aufenthaltsbereiche. Das Gebäude an der Rötelstrasse steht direkt an der Strasse.

Im Garten verbindet ein hindernisfreier Weg die vielfältigen Aussenbereiche. Möglichst viele Bäume werden erhalten, um einen nachhaltigen, dauerhaften Ausserraum zu ermöglichen.

Die Volumetrie mit halbgeschossigen Versätzen lässt eine bewegte Dachlandschaft entstehen. Jeder der drei Gebäudekörper erhält eine vom Treppenhaus her zugängliche Dachterrasse. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und mit einer Photovoltaik-Anlage versehen.



Bei den Gebäuden an der Seminarstrasse verfügen je zwei Treppenhäuser über eine gemeinsame Eingangshalle, von der man über ein doppelgeschossiges Gartenzimmer hinunter zum Gartengeschoss blicken kann.

Bei den Wohnungsgrundrissen wurde auf möglichst vielfältige Orientierungen geachtet. Alle Wohnungen verfügen im Eingangsbereich über Einbauschränke. Korridore erschliessen die nutzungsneutral gehaltenen Individualräume und führen zum offenen Wohn-Essbereich. Angeschlossen ist eine räumlich separierte Küche. Bei Kleinwohnungen wird die Küche z.T. in den Wohn-Essbereich integriert. Dem Essbereich vorgelagert befindet sich die Loggia.

Die Gebäude sind in Holzbauweise auf massivem Sockelgeschoss konzipiert. Die Aussenwände und einzelne Innenwände sind als tragende Holzständerwände geplant. Die Decken bestehen aus Brettsperrholz. Die Fassade wird mit einer vertikalen Schalung aus Fichte-Tannen-Brettern verkleidet. Die Farbgebung der Gebäude orientiert sich an den im Quartier üblichen Farbtönen, ergänzt durch Akzentfarben.

Die Heizenergie wird über Erdsonden/Wärmepumpen gewonnen. Das Bodenheizungssystem bietet im Sommer zusätzlich eine minimale Kühlungsmöglichkeit. Die Wohnungen werden über eine kontrollierte Lüftung mit frischer Luft versorgt.

3. Mobilität

Aufgrund der komplexen baulichen Situation, der damit verbundenen finanziellen Aufwendungen und der hervorragenden Standortvoraussetzungen wird die neue Siedlung als autoarme Siedlung erstellt. Mit der Beschränkung auf 23 Autoabstellplätze können im Gegensatz zur Erstellung des Minimalbedarfs von 48 PP nach städtischer Parkplatzverordnung Investitionskosten im Umfang von rund Fr. 4.3 Mio eingespart werden. Diese Kosten hätten zu Mietpreisen von 400 bis 500 Fr./mt. pro PP geführt. Mit einem Mobilitätskonzept verpflichtet sich die BGV, zu gewährleisten, dass die Anzahl der vor Ort parkierten Autos der Bewohnenden die Zahl der angebotenen Parklätze nicht überschreitet. Ergänzend werden in der Siedlung Angebote geschaffen, die die Standortvorteile weiter verbessern, wie z.B. Servicestationen für Velos, codierte Paketboxen bei den Eingängen, Carsharing-abos oder Cargovelos.

4. Solarstrom

Um die baurechtlich obligatorische Photovoltaik-Anlage bestmöglich nutzen zu können, werden alle Gebäude über einen Arealverbund zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft zusammengeschlossen. Der selbstproduzierte Strom wird hierbei direkt vor Ort verteilt. Um die Investitionskosten zu verringern, den Bewirtschaftungsaufwand zu minimieren und das Strommarktrisiko nicht der Genossenschaft zu übertragen, wird die Verrechnung über ewz.solarsplit erfolgen. Dabei erhalten alle MieterInnen des Ersatzneubaus weiterhin ihre Stromrechnung von ewz, auf der neu, neben dem individuellen Stromprodukt, auch der Solarstrom der Genossenschaft verrechnet

wird. Der Preis wird hierbei inkl. einer Dienstleistungspauschale von ewz von 4 Rp./kWh unterhalb der Tarife ewz liegen. Damit wird die Integration von nachhaltig produziertem Solarstrom in Zürich gefördert, mit Vorteilen für alle Beteiligten.

Raumprogramm

83 Wohnungen
- 5 Zusatzzimmer
- 2 Gästezimmer
- 2 Gemeinschaftsateliers
- 1 Musikraum
- 4 Hobbyräume
- 1 Gewerbe
- 2 Gemeinschaftsräume
- 2 städtische Kindergärten mit Betreuung

23 PP

3. Obergeschoss