



April 2010

Informationsblatt
Ersatzneubau «Laubiweg»



Einladung I

Ausstellung

der Projektpläne + Modelle zum Ersatzneubau «Laubiweg»

wo Wachterweg 1, im Gemeinschaftsraum
der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli

wann Samstag, 10. April 2010, 10.00 - 12.00 Uhr
Eröffnung der Ausstellung

Montag, 12. April 2010 bis Freitag, 16. April 2010
jeweils von
11.00 - 13.00 Uhr und 17.00 - 19.00 Uhr

Samstag, 17. April 2010, 10.00 - 12.00 Uhr
Abschluss der Ausstellung

Es ist jeweils ein Vorstandsmitglied anwesend.
Individuelle Besuchszeiten sind nach Absprache mit dem Ge-
schäftsführer möglich, Tel. 044 362 63 22.

Einladung II

Podiumsdiskussion

zum Ersatzneubau «Laubiweg»

wo Sumatrastrasse 31, 8006 Zürich, im Mehrzwecksaal
der Freien Katholischen Schule Sumatra
Tram Nr. 15 bis Haltestelle Sonneggstrasse

wann Donnerstag, 22. April 2010

19.00 - 19.30 Uhr kommentierte Führung
durch die Architekten
19.30 Uhr Türöffnung
20.00 Uhr Beginn der Diskussion
21.30 Uhr Ende (voraussichtlich)

Für mobilitäts-behinderte Teilnehmende kann eine Transport-
möglichkeit organisiert werden. Wenden Sie sich an die Ge-
schäftsführung, Tel. 044 362 63 22.

Liebe Genossenschafterinnen,
Liebe Genossenschafter

Der Weg war lang und nicht immer ganz einfach zu gehen. Dieser Eindruck dürfte für alle, die schon einmal selber gebaut haben, eine Binsenwahrheit sein. Jedes Bauprojekt birgt Unvorhergesehenes und damit verbunden Anpassungen und (fast selbstverständlich) Mehrkosten. Vorstand und Baukommission haben zusammen mit den Architekten lange und kooperativ nach Einsparmöglichkeiten gesucht und die Pläne mehrfach überarbeitet. Heute präsentieren wir Ihnen das Ergebnis in Form des Kostenvoranschlages. Wir sind überzeugt, dass die BGV ein gutes Projekt erhält und mit den 28 neuen Wohnungen ein Angebot mit Zukunft schaffen wird.

Mit diesem dritten Informationsblatt legen wir Ihnen die Kosten für den Neubau offen. Als nächstes laden wir Sie ein, sich in unserem Gemeinschaftsraum die Pläne und Modelle der beiden Häuser anzuschauen. Am 22. April 2010 findet in der Freien Katholischen Schule Sumatra eine abschliessende Informationsveranstaltung statt. Der Vorstand stellt sich Ihren Fragen zum Projekt im Speziellen und zur Strategie der Genossenschaft im Allgemeinen.

Benutzen Sie die Gelegenheiten, die wir Ihnen anbieten, um sich zu informieren und so an der ausserordentlichen Generalversammlung kompetent über den Ersatzneubau «Laubiweg» abstimmen zu können.

Ursula Solenthaler
Präsidentin



Eckdaten des Kostenvoranschlags

Kategorie	Restwert/ Abbruch/ Vorbereitung	Erstellungskosten Gebäude/ Umgebung	Projektierung/ Finanzierung/ Reserve	Total Projekt- kosten
Kosten in CHF (+/- 10%)	1'589'000	8'626'000	3'360'000	13'575'000

Mietzinse nach Kostenvoranschlag

Eckwerte	Wettbewerb Stand Oktober 2006 ¹⁾	Korrigierte Werte nach Kosten- schätzung ²⁾	Kostenvoranschlag März 2010 (Genauigkeit +/- 10%) ³⁾	
Wohnungstyp	Mietzins pro Monat CHF	Mietzins pro Monat CHF	Wohnfläche m ²	Mietzins pro Monat CHF
2 ½ Zimmer	1'200	1'420	50 - 70	1'500 - 1'820 ⁴⁾
3 ½ Zimmer	1'500	1'750	78 - 87	1'550 - 1'930 ⁴⁾
5 ½ Zimmer	2'200	2'700	118 - 121	2'830 - 2'950

¹⁾ Diese Werte bildeten die ursprüngliche Vorgabe für den Projektwettbewerb.

²⁾ Nach Überarbeitung, Anpassung und vertiefter Neuberechnung ergaben sich neue Zielwerte. Berücksichtigt ist hier unter anderem die aufgelaufene Bauteuerung von etwa 10 %.

³⁾ Die aktuellen Zahlen liegen nochmals etwas höher als bei der Kostenschätzung, vor allem aufgrund teurerer Fundations- und Stahlbetonarbeiten.

⁴⁾ Die zum Teil markanten Unterschiede erklären sich aus verschiedenen grossen Grundrissen und unterschiedlicher Lage innerhalb der Gebäude.

28 zeitgemässe Neuwohnungen

Die Sitzung der Baukommission (BK) Trapez vom 9. März 2010 war die 17. Zusammenkunft. Seit rund zwei Jahren ringt die BK zusammen mit dem Architekten-Team nach optimalen Lösungen zu vertretbaren Kosten. Dieser Prozess war und ist anstrengend, aber wird stets offen und kooperativ geführt. Alle Beteiligten haben das gleiche Ziel vor Augen.

Mit dem Kostenvoranschlag ist ein weiterer Meilenstein erreicht worden. Auf Grund dieses Planungsstandes können wir den Genossenschaffern der BGV an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2010 den Kreditantrag für den Ersatzneubau «Laubiweg» unterbreiten. Vorab haben Sie Gelegenheit, sich über das Projekt im Detail ins Bild zu setzen. Vom 10. bis zum 17. April 2010 stellen wir Modelle und Pläne im Gemeinschaftsraum am Wachterweg 1 aus. Als Abschluss der Informationsvermittlung findet am 22. April 2010 in der Katholischen Schule Sumatra

ein Diskussionspodium statt. Hier werden die letzten offenen Fragen beantwortet.

Nicht günstig - aber bezahlbar

Mit 13,575 Mio. Franken für 28 Wohnungen steht die Baugenossenschaft Vrenelsgärtli keineswegs als Klassenbeste da. Die Verantwortlichen wissen, dass in letzter Zeit Bauten von anderen Genossenschaften realisiert werden konnten, die deutlich tiefere Kosten pro Wohneinheit bzw. pro Quadratmeter Hauptnutzfläche aufweisen.

Dafür gibt es einige Gründe. Zum Ersten das aktuelle Baukosten-Niveau. In den Jahren 2006 - 2008 stieg der entsprechende Index um rund 10%. Diese Teuerung bekommen wir nun voll zu spüren, während andere Bauten zumindest teilweise noch zu niedrigeren Kosten erstellt werden konnten.

Zu stures Festhalten an ursprünglichen Zielwerten bringt mit sich, dass an der Bauqualität abgeschrieben werden muss (Architektur und Ausbaustandard).

Informationsblatt Ersatzneubau «Laubiweg»



Die BK hat etliche Abschreiber vorgenommen. Jetzt noch weitere Einsparungen durchzudrücken, würde das verlangte städtebaulich hochstehende Erscheinungsbild verunmöglichen oder den Ausbaustandard dermassen reduzieren, dass dieser den Vorstellungen der Baukommission und der zukünftigen Mieter nicht mehr entspräche. Der Ersatzneubau «Laubiweg» ist die erste Etappe einer ganzen Reihe von baulichen Massnahmen, die in den nächsten Jahren über das ganze Quartier ergehen werden. Diesem Bau kommt deshalb Vorbild-Charakter zu. Hier wird das Niveau für die künftigen Etappen vorgegeben. Die Verantwortung für ein überzeugendes Projekt ist damit umso grösser.

Ein zweiter Grund für die relativ hohen Kosten liegt in der geringen Grösse des Areals mit ‚nur‘ 28 Wohneinheiten. Wir bauen gewissermassen lauter Prototypen. Der Wiederholungseffekt bei mehreren gleichartigen Häusern ist nicht gegeben. Ebenso bleiben grössere Rabatte für die Beschaffung von Apparaten und Baumaterialien aus.

Nicht zuletzt muss ebenfalls mit in Betracht gezogen werden, dass das Bauareal topografisch nicht als einfach einzustufen ist.

Überraschung vorbehalten

Eine Verzögerung von mehreren Wochen ist auf eine Projektänderung auf Wunsch der BK zurückzuführen. Bis im Sommer 2009 hat sie am integralen Ersatz der vier Reihen-Einfamilienhäuser an der Wissmannstrasse festgehalten. Eine Variante, die letztlich viel zu teuer zu stehen gekommen wäre. Der Ausweg fand sich darin, dass jetzt quasi zwei mal vier Reihenhäuser übereinander gestapelt werden. Diese Massnahme hat die Kosten pro Einheit gesenkt, und für unsere Absichten normale Grundrissgrössen ergeben. Mit den acht Duplex-Wohnungen erfüllen wir die ursprüngliche Zielvorgabe nach Wohnraum für Familien mit Kindern in der Genossenschaft.



Acht Duplex-Reiheneinfamilienhäuser an der Wissmannstrasse. Die unten gelegenen Einheiten verfügen über einen individuellen Gartenbereich. Die darüber angelegten Wohnungen haben grosszügige Terrassen zu ihrer Verfügung. Alle Wohnungen umfassen 5 ½ Zimmer.

Ziel erreicht!

Zum Glück sieht sich die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli nicht nur widrigen Umständen gegenüber gestellt. Die Situation auf dem Kapitalmarkt zeigt weiterhin einen historisch einmaligen Tiefststand, von dem auch die BGV profitieren kann. Dank der günstigen Finanzierung können die Mietzinsen im vertretbaren Bereich gehalten werden. Trotzdem - und auch das war eine grundlegende Zielsetzung von Planungsbeginn an: Mit den berechneten Mietzinsen finanzieren sich die Neubauten selber. Es ist keine interne Subvention notwendig.

Erhalt von günstigen Altbauten

Die Strategie der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli sieht vor, den Bestand ihrer Liegenschaften in verschiedenen Etappen zu erneuern. Dieser Prozess erstreckt sich über mehrere Jahrzehnte. Das bedeutet zweierlei: Erstens behält die BGV jederzeit einen namhaften Anteil an günstigen Altbauwohnungen. Damit bietet sie Gewähr dafür, dass für Haushaltungen mit be-

schränktem Budget Wohnungen im Angebot sind. Damit diese günstigen Wohnungen auch zielkonform genutzt werden können, ist es allerdings notwendig, dass diejenigen, die sich eine teurere Wohnung leisten können, in die Neubauten wechseln.

Zweitens: Zum Zeitpunkt, wo die Erneuerung abgeschlossen sein wird, in 40 bis 50 Jahren, werden die Neubauten von heute bereits wieder zur Kategorie der Altbauten gehören. Es gehört zu den Eigenschaften einer gemeinnützigen Genossenschaft, dass ihre Wohnungen über die Betriebszeit hinweg, im Vergleich mit dem privaten Markt, immer günstiger werden. Ganz einfach, weil in einer Genossenschaft keine Profite ausgeschüttet werden. Anders ausgedrückt: Wenn die letzten Altbauten ersetzt sein werden, besitzt die BGV bereits wieder einen Anteil von relativ günstigen Wohnungen.

Aber nur, wenn wir heute mit dem Erneuerungsprozess beginnen.

Ersatzneubau "Laubiweg"	Ort	Datum	Zeit
Ausstellung Eröffnung	Wachterweg 1 Gem'raum	Samstag 10. April 2010	10.00 - 12.00 h
Ausstellung Öffnungszeiten	Wachterweg 1 Gem'raum	Montag bis Freitag 12. bis 16. April 2010	11.00 - 13.00 h 17.00 - 19.00 h
Ausstellung Abschluss	Wachterweg 1 Gem'raum	Samstag 17. April 2010	10.00 - 12.00 h
Besichtigung der Pläne / Führung durch Architekten	Sumatrastr. 31 Tram Nr. 15	Donnerstag 22. April 2010	19.00 - 19.30 h
Podiumsdiskussion	Sumatrastr. 31 Tram Nr. 15	Donnerstag 22. April 2010	20.00 - 21.30 h
ausserordentliche Generalversamm- lung	Sumatrastr. 31 Tram Nr. 15	Montag 10. Mai 2010	19.30 - 21.00 h
weitere Veranstaltungen			
ordentliche Generalversammlung	Swissôtel b. Bhf Oerlikon	Donnerstag 3. Juni 2010	19.30 - 22.00 h
ausserordentliche Generalversammlung Renovation 1.+2. Etappe	noch nicht bestimmt	November/Dezember 2010	

Projekt- und Kreditbeschluss für den Ersatzneubau «Laubiweg»

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Die Vorbereitungen für das erste Ersatz-Neubauprojekt der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli gehen dem Abschluss zu. Das heisst, alle Fakten liegen auf dem Tisch und für den eigentlichen Startschuss fehlt jetzt nur noch die Bestätigung des Kreditantrages durch die Mitglieder der Genossenschaft.

Zuvor finden zu Ihrer Information eine Ausstellung der Planunterlagen sowie eine Podiumsdiskussion statt.

Ziel des Vorstandes ist es, Ihnen an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2010 einen Antrag zur Genehmigung des Projektes und für einen Kredit zur Ausführung des Ersatz-Neubaues vorzulegen. Dieser soll drei Teile enthalten:

1. Die **Zustimmung zum Projekt «Laubiweg» mit insgesamt 28 Wohneinheiten** der Architekten Harder Spreyermann. Das Projekt umfasst den Ersatz und Neubau der Liegen-schaften Hofwiesenstrasse 45 + 47 sowie der vier Reihenhäuser an der Wissmannstrasse 20 - 26.

- Die **Genehmigung des Baukredits von voraussichtlich CHF 15,0 Mio.** Dieser setzt sich zusammen aus dem Kostenvoranschlag von CHF 13,575 Mio. vom 9. März 2010 plus eine Kostenschärfe von 10 Prozent mit Rundung
- Der **Auftrag zur umgehenden Einleitung und Realisierung des Ersatz-Neubaus** an den Vorstand. Nach er-teilter Baubewilligung soll im Winter 2011 mit dem Abbruch begonnen werden. Die Erstvermietung der neuen Wohnungen ist für das Jahr 2012 vor-gesehen.