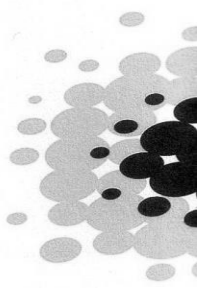


Informationsveranstaltung vom 7. Mai 2015



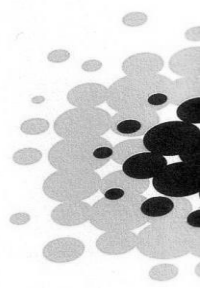
Herzlich Willkommen



Begrüßung: Rolf Schoch

Referat: Willi Zimmermann

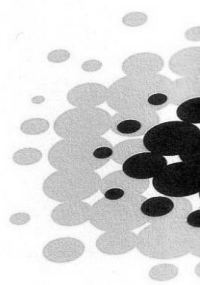
Um welche Siedlungen geht es?



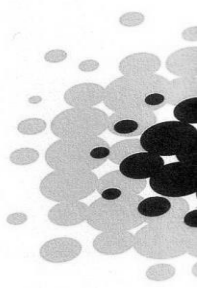
Was bisher geschah...

- **2007** Langfristige Bauplanung mit Verabschiedung **Leitbild**
- **2008/10** Ausschreibung von **4 Projektstudien** zu den Siedlungen 5/6/7
Strategieplanung des Vorstandes zu **Siedlungen 5/6/7**:
«4 bestehende Projektstudien zeigen auf, dass Ersatzbauten strategisch sinnvoll – und Erweiterungsbauten möglich sind.
→ 2014 »*Ausführung erste Ersatz- und Erweiterungsbauten*»
→ **2015** «*Fertigstellung letzte Ersatz- und Erweiterungsbauten*»
- **2012** Auftrag Dutli **Erneuerungsstrategie** für die Siedlungen 5/6/7

- **2013/14** **Drei Workshops** des Vorstandes zur Strategieplanung der Siedlungen 5/6/7
- **2014** **Entscheid Vorstand für Variante Ersatzneubau und erste Info an der GV 2014**



Schrittweises Vorgehen des Vorstandes



- **1. Schritt:** Sanieren oder Ersatzneubauten?

→ Prüfen von 3 Varianten

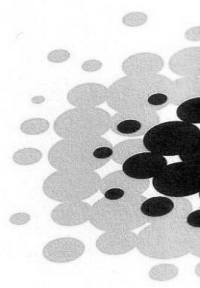
- Instandsetzung
- Instandsetzung mit Auf- und Anbauten
- **Ersatzneubau***

- **2. Schritt:** Entwicklung einer Strategie für

Ersatzneubauten:

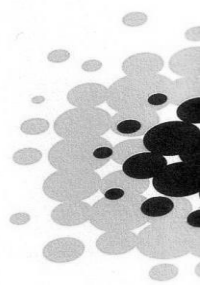
→ **Was für neue Siedlungen wollen wir?**

Ergebnis von Schritt 1: Varianten-Analyse



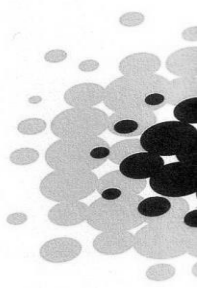
Vorgehen bei Schritt 2

- Auswahl von **24 Bewertungskriterien**:
 - 9 Sozialverträglichkeit
 - 9 Wirtschaftliche Tragbarkeit
 - 6 Schonung der Umwelt
- Auswahl, Bewertung und Verabschiedung durch **Vorstand und Geschäftsstelle**
- **Infobroschüre** als Ergebnis und **Diskussionsgrundlage** für weitere Entscheide

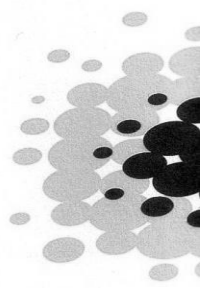


Auswahl von einzelnen Kriterien: Soziale Anforderungen (1)

- Welche **Mieterschaft** möchten wir?
 - **Ausgewogener** Mietermix
 - Für untere und **mittlere Einkommen** bezahlbar
 - Schwerpunkt auf traditionelle und neue **Familien**
- Welche **Mietzinse** streben wir an?
 - Leitidee: **25-30% günstiger** als privater Wohnungsbau
 - Zahlreiche Vergleiche mit Neubauten der Stadt und anderer Genossenschaften
 - **210 CHF/m²/Jahr als Richtwert**



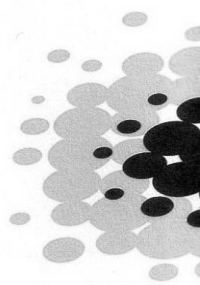
Beispiele von Mietzinshöhen (Richtwerte)



Nettomietzins

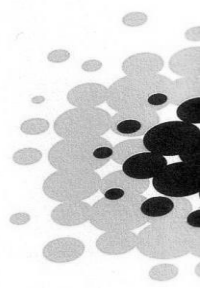
2½-Zimmer-Wohnung	70m ²	CHF 14'700.- p. Jahr	CHF 1'225.- p. Monat
3½-Zimmer-Wohnung	90m ²	CHF 18'900.- p. Jahr	CHF 1'575.- p. Monat
4½-Zimmer-Wohnung	110m ²	CHF 23'100.- p. Jahr	CHF 1'925.- p. Monat
5½-Zimmer-Wohnung	125m ²	CHF 26'250.- p. Jahr	CHF 2'190.- p. Monat

Auswahl von einzelnen Kriterien: Soziale Anforderungen (2)



- Gibt es auch **subventionierte Wohnungen**?
 - Ja!
 - Bisher: verhältnismässig geringer Anteil (< 1%)
 - Vorgesehen: **ca. 10 % der Wohnfläche**
 - Verteilt auf alle neuen Siedlungen
- Sind auch Räume für **Gewerbe und Dienstleistungen** vorgesehen?
 - Ja!
 - In erster Line im **Parterre entlang Wehntalerstrasse**
 - Entlang In Böden/Riedenholdenstrasse: eher Dienstleistungsräume
- Wie gross soll der Anteil **hindernisfreier Wohnungen** sein?
 - Teilweise von Staat und SIA vorgeschrieben
 - Als Zielwert **100% der Wohnungen** «erhöhte Anforderungen»

Auswahl von einzelnen Kriterien: Wirtschaftliche Anforderungen (1)



- Welchen **Wohnungsmix** streben wir an?

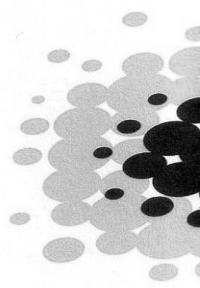
- 20% 2½-Zimmer-Wohnungen
- 30% 3½-Zimmer-Wohnungen
- 45% 4½-Zimmer-Wohnungen
- 5% 5½-Zimmer-Wohnungen

- **Wie gross** sollen die Wohnungen sein?

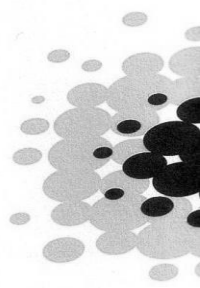
- | | | | | |
|-----------------------------|---------|--------------------|----------------|--------------------------|
| • 2½-Zimmerwohnungen | minimal | 60 m ² | maximal | 70 m² |
| • 3½-Zimmerwohnungen | | 80 m ² | | 90 m² |
| • 4½-Zimmerwohnungen | | 95 m ² | | 110 m² |
| • 5½-Zimmerwohnungen | | 110 m ² | | 125 m² |

Auswahl von einzelnen Kriterien: Wirtschaftliche Anforderungen (2)

- Wie sollen die Wohnungen **ausgestattet** sein?
 - «Normaler» Ausbau - **kein Luxusstandard**
 - Geschirrwaschmaschinen
 - Gemeinsamer Wasch- und Trockenraum
 - **Zwei Nasszellen ab 4 ½ Zimmer-Wohnung**
 - **2½-Zimmer-Wohnungen nur mit Duschen**

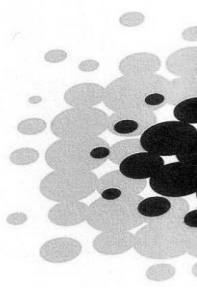


Auswahl von einzelnen Kriterien: Ökologisch-energetische Anforderungen



- Welchen **Minergie-Standard** streben wir an?
 - **Minergie-P-Eco** mit Zertifizierung
 - Ergänzt durch Elemente der **2000-Watt-Gesellschaft** der Stadt Zürich
 - Zentrale Frage nach der Anzahl **Parkplätze**
- Wieviel **Grünfläche** darf's denn sein?
 - Sicher weniger als bisher
 - So viel wie möglich, so wenig wie möglich versiegelt

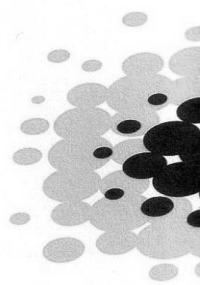
Nächste Schritte



Wie geht's jetzt unmittelbar weiter?

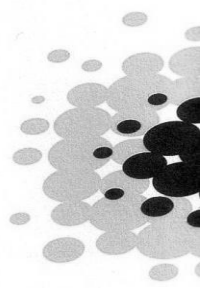
- Berücksichtigung der **heutigen Diskussion** und Anregungen
- **Überarbeitung** der Broschüre
- Vorbereitung und Durchführung eines **Architekturwettbewerbes**
- Auswahl des **Siegerprojektes** mit Infoveranstaltungen
- **GV**, allenfalls ao. GV über Projektantrag

Nächste Etappen längerfristig



2015	2016	2017	2018	2019-2021
<ul style="list-style-type: none">• Informationsveranstaltung• Überarbeitung Strategie• Auftrag zur Vorbereitung und Durchführung eines Architektur-Wettbewerbes• Ausschreibung Architektur-Wettbewerb	<ul style="list-style-type: none">• Abschluss Architektur-Wettbewerb• Informationsveranstaltung• Verhandlung mit Architekten• Definitive Projekt-ausarbeitung	<ul style="list-style-type: none">• Entscheid GV über das Projekt und Bewilligung Baukredit• Eingabe Baugesuch und Verhandlung mit Stadt Zürich• Planung Umsiedlung	<ul style="list-style-type: none">• Entscheid Bau-bewilligung• Vorbereitung Projekt-ausführung, Arbeits-vergaben	<ul style="list-style-type: none">• Umsiedlung• Baubeginn• Erstbezug

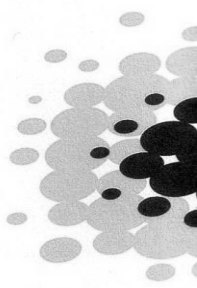
Zum Schluss: Erste Überlegungen zu einer sozialverträglichen Umsiedlung ab 2017



- **Seit 2012** werden nur noch **befristete Mietverträge** für neue Bewohnerinnen der Siedlung 5-7 abgeschlossen (bereits 30 Mietverhältnisse befristet)

- Für Ausziehende wird ein Jahr vor Baubeginn **eine einmonatige Kündigungsfrist angeboten**
- Voraussichtlich **etappierter Bezug der neuen Wohnungen**, damit Genossenschafterinnen bevorzugt umziehen können
- Unterstützung und **Sachhilfe für Bedürftige**
- **Zusammenarbeit mit Genossenschaften** in der Stadt Zürich für Umsiedlungen
- Begleitung bei der allfälligen **Wohnungssuche**
- Nutzung des vorhandenen **Ausgleichs- und Solidaritätsfonds** bei Bedarf

Fragen und Diskussion



Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit

*

**Fragen – Lob – Kritik – Anregungen –
Diskussion**

Leitung: Rolf Schoch

Apéro

Wir laden Sie herzlich ein mit uns im Saal Plenum, direkt beim Eingang des Zentrum Glaubten, ein Apéro zu geniessen.

