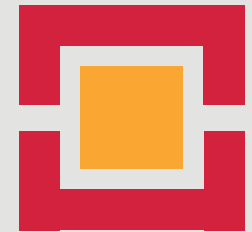


# BAUGENOSSENSCHAFT HALDE ZÜRICH



Ausserordentliche Generalversammlung  
vom Mittwoch, 24. Oktober 2012 im Seminarhotel  
Spirgarten in Zürich-Altstetten



Die bhz plant ihre Wohnsiedlung Im Stückler durch 273 grosszügige Genossenschaftswohnungen zu ersetzen und mit sinnvollen Nutzungen (z.B. Hort, Spitex, etc.) zu ergänzen. Der Vorstand freut sich, Ihnen nachfolgend das Projekt konkret vorzustellen. Für den Projektentscheid und die Erteilung des Baukredits ist die Generalversammlung zuständig. Mit Ihrer Zustimmung können Sie wegweisend über die Zukunft und das langfristige Bestehen der bhz entscheiden.

## Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit der vorliegenden Dokumentation informieren wir Sie über das geplante Ersatzneubauprojekt auf dem Areal Im Stückler. Über den in Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbauten der Stadt Zürich durchgeführten Architekturwettbewerb sind Sie bereits eingehend informiert worden. Mit dem gewählten Vorgehen setzte sich der Vorstand das Ziel, eine optimale Eingliederung der Ersatzneubauten in die bestehenden städtebaulichen Strukturen zu erreichen. Dies verbunden mit einer hohen Qualität der Wohnungsgrundrisse sowie einer ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Umsetzung der Bauten. Als siegreiches Team ging das im Wohnungsbau erfahrene Architekturbüro Adrian Streich Architekten AG, Zürich, in Zusammenarbeit mit dem Büro für Landschaftsarchitektur, Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, hervor.

Die Verfassenden des Siegerprojektes «palais des bois» suchten mit ihrem Konzept nach einer ordnenden Figur, einem neuen Schwerpunkt in der heterogenen Umgebung. Sie gruppieren drei geschlängelte, bandförmige Gebäudekörper um zwei grosse Höfe. Dem Projekt gelingt es dadurch, einen Ausgleich zwischen geschlossenen und offenen Bestandteilen zu schaffen.

Damit reagieren sie auch geschickt auf die topografischen Verhältnisse des Geländes. Einerseits vernetzen drei Öffnungen die gefassten Räume mit der Umgebung, andererseits bildet ein umlaufender Ringweg die äussere Rahmung. Somit knüpft das Projekt zwar an die bestehende Umgebung an, kann sich aber dennoch als eigenständige Figur im Quartier behaupten. Für die Realisierung des Projekts Ersatzneubauten Im Stückler können folgende Gründe geltend gemacht werden:

- Dank gesunder finanzieller Strukturen der bhz entstehen keine finanziellen Auswirkungen auf Ihren Mietzins.
- Das Projekt generiert einen bedeutenden Mehrwert für den Liegenschaftsbestand der bhz.
- Die bisherige Wohnungsanzahl kann von 177 kleinen Einheiten auf 273 zeitgemässe und energiesparende Wohnungen erhöht werden.
- Schaffung von zusätzlichen und innovativen Familienwohnungen.
- Der Gebäudebestand der bhz wird verjüngt. Dadurch kann ein späterer wirtschaftlich nicht sinnvoller grosser Nachholbedarf an Unterhalts- und Erneuerungsinvestitionen vermieden werden.
- Die Erweiterung und Modernisierung des Angebots (für alle Altersgruppen / mehr Spielraum für Umsiedlungen / Schaffung von altersgerechten Wohnungen) führt generell zu einem besseren Wohnungsmix.
- Behindertengerechtigkeit

**Mit Ihrem Ja zum Projekt sichern Sie die Zukunft unserer Genossenschaft.  
Das Projekt verdient Ihr uneingeschränktes Vertrauen.**

Vorstand Baugenossenschaft Halde Zürich  
Zürich, im September 2012

## Standort

Die Siedlung Im Stückler befindet sich am westlichen Rand von Zürich-Altstetten und umfasst eine Fläche von 23 765 m<sup>2</sup>. Der nördliche Teil liegt im Einzugsgebiet der Tramstation Farbhof, welche in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar ist. Dank den guten Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sind der Bahnhof Zürich-Altstetten, das Zentrum Lindenplatz und die City in kürzester Zeit erreichbar. Mit dem Bau der Limmattalbahn wird die Verbindung in Richtung Baden noch verbessert. Für Sport, Freizeit und Erholung bieten das nahe gelegene Hallenbad, die Sportanlage Buchlern, der Altstetterwald, etc. einen optimalen Ausgleich zum Alltag.

Die geplanten Ersatzneubauten werden die gute und ruhige Wohnlage durch gezielte bauliche Verbesserungen noch zusätzlich auf und fügen sich in die unterschiedliche städtebauliche Struktur sehr gut ein.





## Projektbeschreibung

Das Projekt gruppiert drei Gebäudekörper um zwei grosse Höfe. Die gesamte Überbauung wird über einen umlaufenden Ringweg gefasst. Mit diesen beiden Massnahmen wird ein grosszügiger durchgrünter Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.

In der ersten Etappe sind im Erdgeschoss der Wohnüberbauung neben Wohnungen, Ateliers, Bastel- und Allgemeinräumen die Spitex sowie eine Arztpraxis vorgesehen. In der zweiten Etappe ist im Erdgeschossbereich ein Kinderhort geplant.

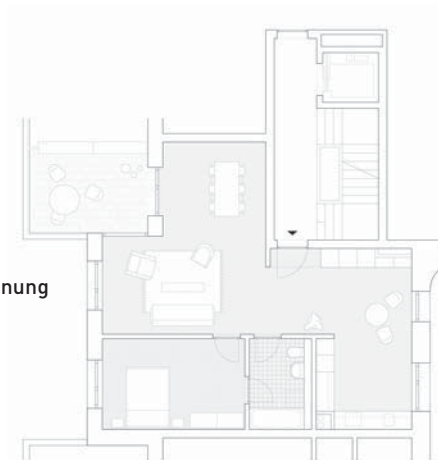
Die gut organisierten Grundrisse weisen ein hohes Wohnniveau auf. Dieses wird bei den meisten Wohnungen zusätzlich durch die mehrseitige Belichtung erhöht. Deshalb sind viele verschiedene Aussichten in den gestaffelten Aussenraum möglich und werten die Wohnungen nochmals auf. Wegen der durch den Architekten gewählten



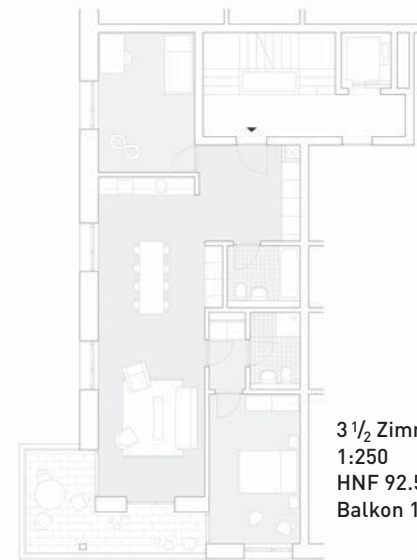
Anordnung der Wohnungen entsteht ein diversifiziertes und spannendes Angebot mit vielen unterschiedlichen Wohnungstypen. Die attraktiven Kleinwohnungen sind im Zentrum der Überbauung geplant und werden über einen, für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Innenhof mit Laubengang, erschlossen.

Aus ökologischen Überlegungen sowie aufgrund der Nachhaltigkeit wird die Überbauung im Minergie-P Standard erstellt.

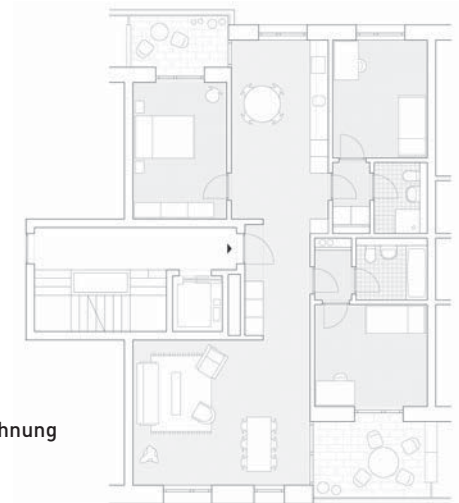
2 1/2 Zimmerwohnung  
1:250  
HNF 70.3  
Balkon 10.6



3 1/2 Zimmerwohnung  
1:250  
HNF 92.5  
Balkon 13.1



4 1/2 Zimmerwohnung  
1:250  
HNF 106.5  
Balkon 14.9



## Baukredit Projekt Im Stückler



Land (Kat.-Nr. AL 6008)	Im Eigentum der bhz
Baukredit	CHF 131.5 Mio.
(Stand Vorprojekt mit Kostenschätzung, inkl. MWST und angemessener Reserve)	
Grundstückfläche	23 765 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche nach SIA 416	26 045 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	273
Anzahl Tiefgaragenplätze	186
MWST	8%
Stand Zürcher Index der Wohnbaupreise	April 2012

Die Finanzierung ist gesichert. Die Mieterträge decken die Kosten.  
Die ordentliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung der anderen Liegenschaften werden von diesem Ersatzneubauprojekt nicht betroffen.



Übersicht Etappierung  
1. Etappe  
2. Etappe

### Wohnungen und Mietzinse

	Anteil*	Nettowohnfläche**	Nettomiete***
2.5 Zimmer Wohnungen	22.7%	Ø 65 m <sup>2</sup>	CHF 1470.-
3.5 Zimmer Wohnungen	43.6%	Ø 88 m <sup>2</sup>	CHF 1875.-
4.5 Zimmer Wohnungen	33.7%	Ø 105 m <sup>2</sup>	CHF 2250.-

\* Richtgrößen gemäss heutigem Bearbeitungsstand

\*\* Mittelwerte der Nettowohnflächen

\*\*\* Mittelwerte der Nettomieten auf Basis eines Referenzzinssatzes von 2.25%

Es ist vorgesehen, einen Teil der Gesamtnutzfläche für Siedlungsnutzungen (Siedlungslokal, Bastelräume und Ateliers) zur Verfügung zu stellen. Die Subventionierung mit öffentlichen Mitteln von 10% der Wohnungen wird angestrebt.

### Voraussichtlicher Zeitplan

	1. Etappe	2. Etappe
Baubeginn	Sommer 2014	Herbst 2016
Bezugsbeginn	Sommer 2016	Frühjahr 2019

## Fazit

### Finanzierung

Zur Finanzierung sind 131.5 Mio. Franken notwendig (Land im Besitz der bhz). Unsere Finanzen sind gesund und die Rechnung der bhz weist eine solide Bilanz auf. Die Kostenschätzung des Bauvorhabens ist durch zwei ausgewiesene Kostenplaner überprüft worden. Beide Kostenplaner gelangten zu übereinstimmenden Ergebnissen. Angefragte Finanzinstitute beurteilen das Projekt als marktgängig und sind gerne bereit, die Finanzierung vorzunehmen.

### Realisierung

Nach Zustimmung zur Kreditvorlage durch die Generalversammlung wird die Projektierungsphase ausgelöst. Baubeginn und Bezug für die 1. Etappe sind auf Sommer 2014 bzw. Sommer 2016 angesetzt, vorbehältlich Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung. Anschliessend erfolgt der Bau der 2. Etappe (geplante Fertigstellung Frühjahr 2019). Während der ganzen Umsetzung des Projektes wird eine strenge Kostenkontrolle geführt.

### Empfehlung

Der Vorstand der bhz empfiehlt allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern dem Ersatzneubauprojekt Im Stückler an der a.o. Generalversammlung vom 24. Oktober 2012 zuzustimmen und den Baukredit in Höhe von 131.5 Mio. Franken für die Realisierung zu genehmigen.



### Antrag

Der Vorstand der Baugenossenschaft Halde Zürich ersucht die Genossenschafterinnen und Genossenschaffter anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 24. Oktober 2012 um die Bewilligung des Baukredits von 131.5 Mio. Franken für die Ersatzneubauten der Siedlung Im Stückler gemäss dem vorliegenden Projektbeschrieb. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Zürcher Wohnbaupreisindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand April 2012) und der Bauausführung.