

Abstimmungsvorlage
Generalversammlung
8. Juni 2018

- 1. Kreditantrag über CHF 24.0 Mio. für die Planung und Realisierung eines Ersatzneubaus der Liegenschaft Lerchenhalde 2 mit ca. 40 bis 50 Wohnungen Ü60**
- 2. Grundsatzentscheid –
Etappiertes Ersatzneubau
Siedlung Hirschwiese**



**Kredit Antrag über CHF 24.0 Mio. für die
Planung und Realisierung eines Ersatz-
neubaus der Liegenschaft Lerchenhalde 2
mit ca. 40 bis 50 Wohnungen Ü60**

Kurz und bündig

Der Vorstand hat am 6. April 2018 das Land (3'446 m²), auf welchem heute das Restaurant Lerchenberg steht, für CHF 7.0 Mio. aus dem Baurecht der Siedlung Lerchenberg ausgekauft. Der Vorstand plant, das Restaurant durch einen Neubau mit ca. 40 bis 50 Wohnungen Ü60 zu ersetzen. Für die Planung und Realisierung beantragt der Vorstand der Generalversammlung vom 8. Juni 2018 einen Planungs- und Baukredit von CHF 24.0 Mio.

Der Vorstand empfiehlt einstimmig, den Planungs- und Baukredit über CHF 24.0 Mio. anzunehmen.



Ausgangslage

Das Restaurant steht seit 2016 leer und wirft für die BGH keinen Mietzins ertrag mehr ab.

Das Restaurant Lerchenberg wurde gemeinsam mit der Siedlung Lerchenberg im Jahr 1969 erstellt. Im Untergeschoss wurde eine grössere Sauna eingerichtet. Heute sind daneben noch ein Coiffeur und zwei Massagepraxisräume sowie drei Disporäume eingemietet. Im Erdgeschoss ist neben dem Restaurant seit jeher das Clublokal des Tennisclubs Lerchenberg untergebracht, wobei wir heute den Mietzins für das Clublokal von der Stadt Zürich überwiesen bekommen. Die Sauna musste ihren Betrieb bereits Mitte der 90er Jahre einstellen.

Auch der Erfolg des Restaurantbetriebs war seit längerem grossen Schwankungen unterworfen. Da die Kücheninfrastruktur den Ansprüchen des Lebensmittelinspektorates immer weniger genügte und für den Catering-Betrieb der letzten Mieterin zu klein wurde, hat diese den Mietvertrag 2016 gekündigt.

Sämtliche Bemühungen seitens BGH einen neuen Pächter zu finden waren erfolglos. Auch eine Umnutzung zu einem kleinen Detailhändler wie Denner, Coop Pronto oder Migrolino war nicht zielführend. Das Restaurant steht seit 2016 leer und wirft für die BGH keinen Mietzins ertrag mehr ab.



Ausschnitt www.gis.zh.ch
Siedlung Lerchenberg
Rot: Restaurant Lerchenberg

Studie Rutz Architekten

In einer kleinen Studie hat Rutz Architekten im Auftrag des Vorstandes eine Umnutzung des Restaurants zu Studentenwohnungen untersucht. Diese Lösung vermochte den Vorstand nicht zu überzeugen.

Deshalb wurde die Studie durch die Machbarkeit eines Ersatzneubaus ergänzt. Diese zeigt auf, dass auf dem Grundstück mit 3'446 m² Fläche ein Neubau nach der neuen Bau- und Zonenordnung mit 40–50 Wohnungen Ü60 (1 ½ bis 3 ½ Zimmer) erstellt werden könnten. Aufgrund der möglichen Ausnutzung werden die Kosten für den Bau inkl. Planung auf ca. CHF 20 Mio. geschätzt. Bei einer Kostengenauigkeit von +/-20 % beantragt der Vorstand deshalb ein Planungs- und Baubudget von CHF 24 Mio. Der Vorstand beabsichtigt die Kosten möglichst tief zu halten und dennoch eine hohe Ausführungsqualität zu erreichen, wie dies auch in der Siedlung Klee gelungen ist.

Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass ein Neubau mit 40–50 Wohnungen Ü60 realisierbar wäre.

Wieso Wohnungen Ü60?

Der Vorstand ist überzeugt, mit einem Angebot von Wohnungen für Personen über 60 Jahren das bestehende Portfolio der BGH ideal zu ergänzen. In der Siedlung Lerchenberg ist der Anteil an Personen in diesem Alter mit 44 % überdurchschnittlich hoch. Zudem ist die Siedlung, was die Zugänglichkeit sowie Behindertengerechtigkeit betrifft, nicht mehr zeitgemäss.

Der Vorstand erhofft sich, dass mit dem Bau von Ü60 Wohnungen einige Personen, insbesondere der Siedlung Lerchenberg, aus ihrer 4 ½- oder 5 ½-Zimmer Wohnung umziehen und die frei werdenden Wohnungen wieder an Familien vermietet werden können.

Das Wohnungsangebot des Neubaus soll mittels eigener Gemeinschaftsbereiche ergänzt werden.

Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag der Siedlung Lerchenberg läuft im Jahr 2044 aus.

Das Land im Lerchenberg gehört der Familie Weber/Bär und deren Nachkommen. Der Baurechtsvertrag läuft im Jahr 2044 aus. Vereinfacht gesagt heisst das, dass das Land und die Gebäude in 26 Jahren an die Erben der Familie Weber/Bär zurückgehen. Der Heimfall ist vertraglicher Bestandteil des Baurechtsvertrages und genau geregelt. Ob die vertragliche Option einer Verlängerung des Vertrages um weitere 25 Jahre zum Zug kommt, ist heute ungewiss. Eine grössere Umnutzung oder ein Ersatzneubau des Restaurantgebäudes innerhalb des Baurechtes macht im Hinblick auf den Heimfall 2044 wenig Sinn. Die Investitionen für einen derartigen Neubau könnten innerhalb der nächsten 26 Jahre nicht vernünftig amortisiert werden.

Auskauf des Landes aus dem Baurecht

Der Vorstand der BGH konnte das Grundstück für 7 Mio Franken erwerben.

Der Vorstand suchte das Gespräch mit den Baurechtsgebern und erläuterte die Problematik des leerstehenden Restaurants mit der Idee, auf dem Grundstück Wohnungen Ü60 zu erstellen. Die Idee fand bei den Baurechtsgebern Anklang und wurde an mehreren Sitzungen eingehend diskutiert und verhandelt. Letztlich konnte der Vorstand das Grundstück für die BGH am 6. April 2018 für CHF 7'000'000.- erwerben (Aufgrund der Statuten Art. 26 h der BGH kann der Vorstand über Landkäufe bis CHF 10'000'000.- ohne GV-Beschluss entscheiden) Das Baurecht der Siedlung Lerchenberg wurde entsprechend reduziert.

Tennisclub und weitere Mieter

Die Stadt Zürich beabsichtigt, die Tennisplätze im Lerchenberg auch in Zukunft als solche zu betreiben. Es ist deshalb vorgesehen, im Erdgeschoss weiterhin das Club-lokal unterzubringen. Während der Neubauphase soll der Tennisclub in Container-Provisorien untergebracht werden. Es besteht die Idee, dass das zukünftige Club-Café auch von unseren Genossenschaftlern genutzt werden kann.

Für die weiteren Mieter wie Coiffeur, Massagepraxen und den drei gemieteten, privaten Disporäumen wird eine Übergangslösung gesucht. Coiffeur und Massagepraxen würden sich bei Interesse auch bestens in den Neubau integrieren lassen.

Finanzen und Mietzinse

Der Erwerb des Grundstückes zum Preis von CHF 7'000'000.– wurde einerseits durch einen neuen Bankkredit finanziert, andererseits haben einige Personen der Familie Weber/Bär einen Teil ihres Verkaufserlöses in unsere Depositenkasse eingelegt. Somit musste weniger Geld aufgenommen werden.

Für die Baufinanzierung wird die Finanzkommission der BGH verschiedene Finanzinstitute anfragen, sobald das Neubauprojekt spruchreif ist.

Wir streben für die Ü60 Wohnungen folgende Nettomietzinse an:

1 ½ Zimmerwohnung ca. CHF 1'150.–/Monat

2 ½ Zimmerwohnung ca. CHF 1'450.–/Monat

3 ½ Zimmerwohnung ca. CHF 1'750.–/Monat

Weiteres Vorgehen

Der Vorstand beabsichtigt, einen Architekturwettbewerb durchzuführen.

Der Vorstand beabsichtigt, einen eingeladenen Architekturwettbewerb durchzuführen und das Siegerprojekt umzusetzen. Ebenso ist der Vorstand bestrebt die Anliegen der interessierten Genossenschafter abzuholen und soweit sinnvoll und möglich in die Planung einfließen zu lassen. Der Vorstand würde sich sehr freuen zukünftig im Lerchenberg altersgerechte Wohnungen mit Lift anbieten zu können.

Der Vorstand wird sich bezüglich Wohnen im Alter durch entsprechende Fachstellen eingehend beraten lassen und das Know-how den Architekten zu Verfügung stellen.

Antrag des Vorstandes zuhanden der General- versammlung

**Grundsatzentscheid – Etappierter
Ersatzneubau Siedlung Hirschwiese**

Grundsatzentscheid – Etappierter Ersatzneubau Siedlung Hirschwiese

Kurz und bündig

Der Vorstand beabsichtigt die Siedlung Hirschwiese im Jahr 2025 durch einen Ersatzneubau zu ersetzen. Die Siedlung Hirschwiese wurde 1953 erstellt, hat in vielen Belangen ihre Lebensdauer erreicht und ist insbesondere bezüglich Schallschutz und Energieverbrauch nicht mehr zeitkonform. An der Generalversammlung vom 8. Juni 2018 wird darüber abgestimmt, ob die Siedlung Hirschwiese ab 2025 etappiert abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Eine Machbarkeitsstudie von Fischer Architekten hat aufgezeigt, dass die Wohnungsanzahl ca. verdoppelt werden könnte und dennoch eine hohe Wohn- und Lebensqualität erreicht werden kann.

Über einen Planungs- und Baukredit wird erst in einem nächsten Schritt abgestimmt. Der Vorstand beabsichtigt bis 2025 die Liegenschaft bis auf den ursprünglichen Landwert von CHF 52.–/m² abzuschreiben um die Mietzinse der Neubauwohnungen möglichst tief halten zu können.

Der Vorstand empfiehlt einstimmig, den Grundsatzentscheid für einen Ersatzneubau anzunehmen, um die Gewissheit zu haben, dass die seit längerem kommunizierte strategische Langfristplanung des Vorstandes auch von der Generalversammlung mitgetragen wird.



Abklärungen Denkmalschutz

Der Stadtrat entschied, die Siedlung Hirschwiese aus dem Inventar zu entlassen.

Die Siedlung war bis vor ca. zwei Jahren im Inventar schützenswerter Bauten der Stadt Zürich aufgeführt. Vor diesem Hintergrund war ungewiss, ob der Abriss der Siedlung und das anschliessende Errichten eines Ersatzneubaus überhaupt bewilligt würden. Um hier Klarheit zu schaffen, hat der Vorstand bei der Stadt Zürich ein Provokationsgesuch eingereicht. Damit wurde die Stadt verpflichtet, die Schutzwürdigkeit der Siedlung Hirschwiese und ihrer Aussenräume zu überprüfen. Die Denkmalpflegerische Kommission der Stadt Zürich empfahl daraufhin, die Siedlung und ihre Umgebung definitiv unter Schutz zu stellen. Damit wäre das Realisieren eines Ersatzneubaus unmöglich geworden. Erst die von der BGH in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie, welche aufzeigte, dass die Lärmproblematik ohne Ersatzneubau nicht gelöst werden kann, konnte die Denkmalpflege umstimmen. Schliesslich entschied der Stadtrat 2017, die Siedlung Hirschwiese aus dem Inventar der schützenswerten Bauten zu entlassen. Dieser Entscheid bildet die Grundlage für die Realisierung eines Ersatzneubaus.

Lärmproblematik

Als die Siedlung Hirschwiese im Jahr 1953 erstellt wurde, war die Verkehrssituation eine ganz andere als heute. Heute führt die Autobahn-Ausfahrt Unterstrass, welche aufgrund des sehr hohen Verkehrsaufkommens häufig von Staus betroffen ist, direkt an unserer Siedlung vorbei. Um das Lärmproblem zu lindern, wurde von der Stadt Zürich im Jahr 2001 eine ca. 3 m hohe Lärmschutzwand erstellt.

Für die oberen Geschosse und die gegen die Autobahn ausgerichteten Balkone bringt die Lärmschutzwand aber nur wenig Verbesserung.

Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) hatte bis Ende 2015 die Aufgabe, die Lärmsituation der Ausfahrt Unterstrass zu analysieren und geeignete Verbesserungsmaßnahmen auszuarbeiten. Eine Studie bestätigte, dass die Grenzwerte bezüglich Lärm insbesondere in den oberen Wohnungen auf der Seite der Autobahn deutlich überschritten werden. Gleichzeitig zeigte die Analyse auch auf, dass es keine Massnahmen gibt, welche mit vernünftigem Aufwand zu einer Verbesserung der Lärmsituation führen. Das ASTRA informierte daraufhin, dass aufgrund der Unverhältnismässigkeit keine Massnahmen zur Problemlösung umgesetzt werden. Wir wurden angehalten, das Problem mit einer Neuorientierung der Gebäude zu bewältigen.

Situation um 1950



Situation heute



Energiebedarf

Ein Neubau würde den Energiebedarf massiv reduzieren.

In der Siedlung Hirschwiese wurden verschiedene Heizsysteme verbaut. Neben Boden- und Deckenheizungen wurden auch Radiatoren eingesetzt. Da alle Systeme miteinander verbunden sind, ist eine effiziente Regulierung unmöglich. Jeden Winter klagen einige Bewohner die Heizung sei zu tief eingestellt, während andere die Wärme nur noch mit gekippten Fenstern aus der Wohnung bringen. Gleichzeitig entspricht auch die Dämmung der Gebäude bei weitem nicht mehr den heutigen Normen und Vorschriften. Wir verbrauchen derzeit in der Siedlung Hirschwiese auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen über 5-mal mehr fossile Heizenergie als in unserer Siedlung Klee.

Ein Neubau würde nach den Vorgaben der neusten Richtlinien erfolgen und den Energiebedarf massiv reduzieren. Es ist dem Vorstand ein Anliegen, bei einem Neubau auch auf eine ökologisch nachhaltige Bauweise und Wärmeerzeugung zu achten.

Verdichtung

Die Siedlung Hirschwiese ist verkehrstechnisch ideal gelegen. Die Tramhaltestelle Hirschwiesenstrasse liegt direkt vor der Haustüre, in 12 Minuten fährt das Tram der Linie 14 zum Hauptbahnhof, das Zentrum Oerlikon ist nur gerade drei Tramstationen entfernt.

Die Landfläche von rund 18'400m² erlaubt es, eine Arealüberbauung zu erstellen. Die Ausnützung am Standort Hirschwiese beträgt nach der neuen Bau- und Zonenordnung max. 156%. Dies bedeutet, dass auf dem Grundstück im Vergleich zu heute etwa die doppelte Anzahl Wohnungen (ca. 300 statt heute 151 Wohnungen) erstellt werden könnten.

Der Vorstand ist nicht an einer Verdichtung um jeden Preis interessiert. Das Projekt soll trotz hoher Dichte eine grosse Wohnqualität, sowie eine hohe Aussenraumqualität aufweisen.

Mit der inneren Verdichtung kann unsere Baugenossenschaft um weitere ca. 150 Wohnungen wachsen und damit Wohnraum schaffen, der ökologisch nachhaltig, qualitativ hochwertig und aufgrund der Kostenmiete gleichzeitig preislich sehr attraktiv sein wird. Damit erfüllen wir Artikel 3 unserer Statuten, welcher besagt, dass die Genossenschaft bezweckt, günstigen Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen.

Dank innerer Verdichtung kann die BGH weiter wachsen.

Arrondierung

Die Bemühungen, durch den Kauf von angrenzenden Liegenschaften unserer Siedlung Hirschwiese zu weiterem bebaubarem Land zu kommen, waren bisher erfolglos. Dafür konnte die Eigentümerschaft der Liegenschaft Hirschgartnerweg 22 dafür gewonnen werden, den Ersatzneubau gemeinsam mit uns umzusetzen. Dies ist deshalb von grosser Bedeutung, da sich die Liegenschaft in Mitten unserer Siedlung befindet. Ein Landabtausch ist denkbar, um eine grössere architektonische Freiheit bei der Platzierung der Baukörper zu erhalten. Sollte der Grundsatzentscheid «Ersatzneubau Hirschwiese» angenommen werden, ist der Vorstand daran interessiert, mit dem Eigentümer Hirschgartnerweg 22 einen Vertrag auszuarbeiten, welcher die Zusammenarbeit im Vorfeld klar regelt.

Strategische Langfristplanung Bau

Aufgrund der unten geschilderten Ausführungen hat der Vorstand bereits vor über 5 Jahren beschlossen, die Planung hin zu einem Ersatzneubau für unsere Siedlung Hirschwiese an die Hand zu nehmen. Die Langfristplanung Bau wurde an der letzten Generalversammlung vorgestellt und dient der strategischen Planung. Investitionen sowie Finanzierungen können so optimiert und die Mietzinse tief gehalten werden.

Langfristplanung Bau der BGH

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Neuquet Baujahr 1950																											
Fassadensanierung inkl. Balkonerweiterung	■																										
Ersatz Küchengeräte		■	■	■	■																						
Ersatzneubau *																							■	■	■	■	
Hirschwiese Baujahr 1953																											
Planung Ersatzneubau inkl. Einsprachebereinigung *	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																	
Ersatzneubau in 2 Etappen *																											
Ersatz Küchengeräte																								■	■	■	
Staudenbühl Baujahr 1965																											
Fassadensanierung																											
Ersatz Küche																											
Ersatz Bäder																											
Lerchenberg Baujahr 1969																											
Ersatz Küchengeräte																											
Heimfall																											■
Ersatzneubau Lerchenhalde 2 *																											
Klee Baujahr 2010																											
Ersatz Küchengeräte / Waschmaschinen Tumbler																											
Fassadensanierung																											

* GV-Beschluss erforderlich

Etappierung

Der Vorstand beabsichtigt den Neubau in zwei aufeinanderfolgenden Etappen zu realisieren. Damit besteht die Möglichkeit, dass Genossenschafter, welche in der Siedlung Hirschwiese bleiben möchten, direkt in die erste Etappe einziehen können. Je nach Etappierung ist dafür ein temporärer Umzug in den Teil der Siedlung erforderlich, welcher erst in der zweiten Etappe abgebrochen wird.

Soziales & Umsiedlungen

Wird der Grundsatzentscheid «Ersatzneubau Hirschwiese» angenommen, so werden ab 2019 in der Siedlung Hirschwiese keine Genossenschafter mehr aufgenommen und für die Wohnungen lediglich noch befristete Mietverträge ausgestellt. Je nach Nachfrage werden die frei werdenden Wohnungen in der Zeit kurz vor dem Rückbau z.B. auch an Studenten vermietet.

Selbstverständlich werden vor dem Abbruch der Siedlung Hirschwiese die frei werdenden Wohnungen in den Siedlungen Klee, Lerchenberg, Staudenbühl und Neuguet in erster Priorität den Genossenschaftern der Siedlung Hirschwiese zur Miete angeboten. Ziel ist es, dass diejenigen Genossenschafter, welche in der BGH wohnen bleiben möchten, dies nach Möglichkeit auch tun können. Der Vorstand ist überzeugt, dies mit einem etappierten Umbau und internen Umsiedlungen bestmöglich zu erreichen.

Antrag des Vorstandes zuhanden der General- versammlung

**Der Vorstand beantragt einstimmig,
dem Grundsatzentscheid «Ersatzneubau
Hirschwiese» zuzustimmen und ist über-
zeugt, mit einem Ersatzneubau 2025
zukünftig eine grössere Anzahl an attrak-
tiven und preisgünstigen Wohnungen
für unsere Genossenschafter anbieten
zu können.**

Empfehlungen des Vorstandes

- 1. Ja zum Kreditantrag über CHF 24.0 Mio. für die Planung und Realisierung eines Ersatzneubaus der Liegenschaft Lerchenhalde 2 mit ca. 40 bis 50 Wohnungen Ü60**
- 2. Ja zum Grundsatzentscheid – Etappierter Ersatzneubau Siedlung Hirschwiese**