

Ausserordentliche
Generalversammlung
18. November 2024

**Erläuterungen zur
Abstimmung
über den Kredit von
CHF 9'500'000.–
für die Projektierung
der Erneuerung der
Siedlung Hirschwiese**



Inhalt

1.	Rückblick	Seite 4
2.	Weiteres Vorgehen und Zeitplan	Seite 8
3.	Projektierungskosten	Seite 9
4.	Begründung des vorgeschlagenen Vorgehens	Seite 10
5.	Antrag des Vorstandes	Seite 11

1. Rückblick

Der Vorstand hat sich an seiner Retraite im Jahr 2008 intensiv mit der Langfristplanung der einzelnen Siedlungen befasst. Als Grundlage für die strategischen Entscheide dienten damals durchgeführte Bestandsanalysen und Prognosen aller Siedlungen der bgh. Dabei wurde der Entschluss gefasst, die Siedlung Hirschwiese circa 2025 durch einen Neubau zu ersetzen und die Siedlung Neugut nochmals zu sanieren, was im Jahr 2019 mit der umfangreichen Fassadensanierung inklusive der Balkonerweiterung und neuer Umgebungsgestaltung erfolgt ist.

Die Siedlung Hirschwiese wurde in den 1950er-Jahren erbaut und entspricht den heutigen Ansprüchen nur noch teilweise. Anstelle der heutigen 151 Wohnungen sollen rund 300 attraktive, zeitgemässe und bezahlbare Wohnungen mit unterschiedlichen Gemeinschaftsflächen für die Bewohnenden realisiert werden.

Der Wunsch für einen Ersatzneubau der Siedlung Hirschwiese wurde 2015 mit der Stadt Zürich diskutiert und mündete in einer Machbarkeitsstudie, welche die Varianten, a) Unterschutzstellung und sanfte Sanierung und b) Ersatzneubau, einander gegenüberstellte. In einer Güterabwägung zwischen Denkmalschutz und der Verdichtung und Förderung von günstigem Wohnungsbau, entschied sich die Stadt Zürich auf eine Unterschutzstellung zu verzichten – mit der Auflage, für den Ersatzneubau einen Wettbewerb durchzuführen. Der Entscheid vom 18. Januar 2017 ist rechtskräftig und wurde auch vom Heimatschutz nicht in Frage gestellt.

An der Generalversammlung vom 8. Juni 2018 haben die Genossenschafter:innen dem Grundsatzentscheid zum etappierten Ersatzneubau der Siedlung Hirschwiese ab 2025 zugestimmt. Ferner wurde darüber informiert, dass die Eigentümerschaft der Liegenschaft Hirschgartnerweg 22 gewonnen werden konnte, den Ersatzneubau gemeinsam mit der bgh umzusetzen.

Im Jahr 2020 hat der Vorstand an sieben extern geleiteten Workshops ein Leitbild für den Neubau der Siedlung Hirschwiese ausgearbeitet, welches die Basis für den darauffolgenden Architekturwettbewerb bildete. Das Leitbild wurde im Oktober 2021 an einer Informationsveranstaltung den Genossenschafter:innen der Siedlung Hirschwiese präsentiert, diskutiert und finalisiert.



Fach- und Sachjury des Architekturwettbewerbs



Studium der Projekte an einem Jurytag



Diskussion eines Projekts an einem Jurytag



Situationsplan des Siegerprojekts

Der Kredit für die Planung und Durchführung des Architekturwettbewerbs wurde an der Generalversammlung vom 28. Mai 2021 bewilligt. Der Architekturwettbewerb im offenen zweistufigen Verfahren startete am 8. November 2022 und endete am 15. Dezember 2023 mit der finalen Beurteilung der Projekte durch die Jury. Zu dieser waren alle Genossenschaftler:innen eingeladen, um einen Einblick in die Jurierung zu erhalten. Das Projekt «PASTA MISTA» ging schlussendlich als Sieger hervor. Das Siegerprojekt überzeugte die Jury durch den Ansatz des sorgfältigen Weiterbaus (Bestandserhalt), der Varianz von verschiedenen Wohnformen für verschiedene Bedürfnisse und der nachhaltigen Bauweise.



Architekt:innen des Siegerprojekts «PASTA MISTA» in der Siedlung Hirschwiese

Fazit:

Das Projekt «PASTA MISTA» gibt auf überzeugende Art Antworten auf die Herausforderungen unserer Zeit.

Alle eingereichten Projekte wurden vom 7. bis 9. März 2024 ausgestellt. Das Siegerprojekt «PASTA MISTA» wird an der ausserordentlichen GV vom 18.11.24 nochmals durch die Architekt:innen präsentiert. Den vollständigen Jurybericht können Sie auf www.hagenbruenneli.ch einsehen.



2. Weiteres Vorgehen und Zeitplan

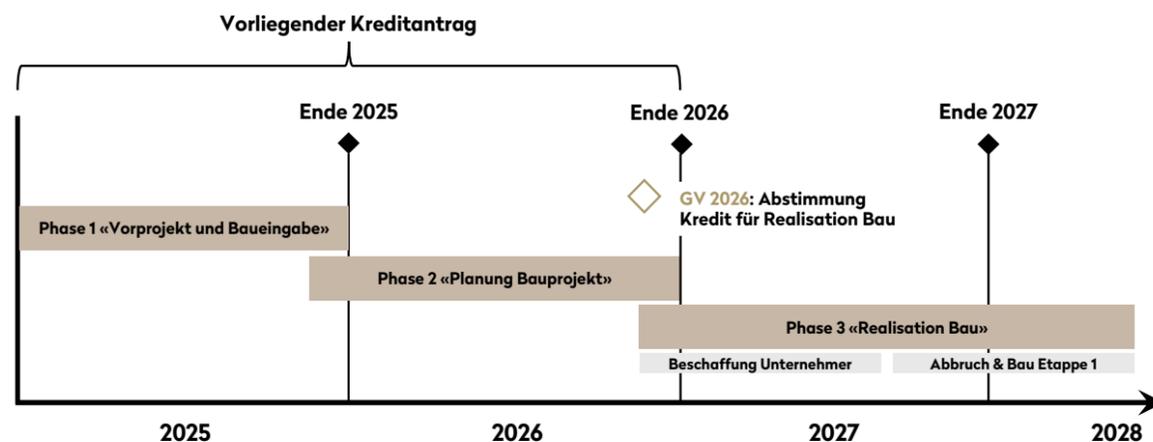
Seit Mai 2024 wurden durch die Zustandserfassung und Gebäudevermessung sowie Vorabklärungen mit den Behörden weitere essenzielle Grundlagen für die nächsten Schritte erarbeitet. Weiter konnte das junge und innovative Kollektiv von Architekturschaffenden durch ein erfahrenes Bau- management (Perita AG) verstärkt werden und tritt nun als ARGE Hirschwiese auf. Da auch bereits mit der Beschaffung des Fachplanerteams gestartet wurde, wird das Planungsteam bis Dezember 2024 aufgestellt und arbeitsfähig sein.

Die Rolle der Prozesssteuerung und Bauherrenvertretung konnte mit Marc Righetti und Christine Götz von der Righetti Partner Group AG erfolgreich besetzt werden. Des weiteren konnte auch schon mit der Familie Geering ein Entwurf des Gesellschaftsvertrags für die gemeinsame Planung der nächsten zwei Phasen ausgearbeitet werden.

Das weitere Vorgehen ist in folgende drei Phasen gegliedert:

- **Phase 1:** «Vorprojekt und Baueingabe» mit den Zielen Rechts- und Kostensicherheit +/-15% bis Ende 2025
- **Phase 2:** «Planung Bauprojekt» mit den Zielen Termin- und Kostensicherheit +/-10% bis Ende 2026
- **Phase 3:** «Realisation Bau» mit dem Ziel der Erstellung und erfolgreichen Inbetriebnahme – Start Etappe 1 2027

Der vorliegende Kreditantrag beinhaltet die Phasen 1 und 2 und somit das Vorliegen der Baubewilligung und einer Kostensicherheit für den Bau von +/-10%. Über den Kredit für die Phase 3 «Realisation Bau» kann voraussichtlich an einer weiteren ausserordentlichen Generalversammlung im Jahr 2026 abgestimmt werden.



3. Projektierungskosten

Die beantragten Projektierungskosten von CHF 9'500'000.– setzen sich gemäss heutiger Schätzung wie folgt zusammen:

Arbeiten	Kosten in CHF
Planung Phasen 1 und 2 inklusive Baueingabe und Kostenvoranschlag ±10%	8'200'000.–
Erstellung Anteil Ausschreibung	900'000.–
Reserve ca. 5%	400'000.–
Total Kosten	9'500'000.–

4. Begründung des vorgeschlagenen Vorgehens

Nach der erfolgreichen Durchführung des Architekturwettbewerbs, beantragt der Vorstand für den Ersatzneubau Hirschwiese den Planungskredit für die Durchführung der Projektierung inklusive Baueingabe. Dies mit dem Ziel, möglichst rasch eine grösstmögliche Planungs- und Kostensicherheit vor Freigabe des Ausführungskredits zu erlangen. Die Erstellung der Baueingabe wird dabei explizit forciert, um möglichst rasch verbindliche Aussagen zur Bewilligungsfähigkeit zu erhalten und dadurch Mehrkosten aufgrund von Umplanungen zu vermeiden.

Der Ausführungskredit soll erst in einem nächsten Schritt auf Basis der Baubewilligung und eines Kostenvoranschlags an der Generalversammlung im Jahr 2026 abgeholt werden. Der Grund für dieses Vorgehen liegt in der Grösse und Komplexität der Aufgabe. Um möglichst verlässliche Aussagen über Projektkosten und deren Realisierung machen zu können, braucht es aus Sicht des Vorstandes diese ersten Planungsschritte.

5. Antrag des Vorstandes

Der Vorstand beantragt einen Projektierungskredit von CHF 9'500'000.– zuzüglich einer allfälligen Anpassung an die Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (Basis: Stand Oktober 2024) für die weitere Planung der oben beschriebenen Phasen 1 und 2 bis zum Vorliegen der Baubewilligung und einem Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$.

Der Vorstand empfiehlt einstimmig, den Antrag anzunehmen.

Baugenossenschaft Hagenbrünneli
Lerchenberg 21 | 8046 Zürich
Tel. 044 377 60 40 | Fax 044 377 60 48
info@hagenbruenneli.ch
www.hagenbruenneli.ch