Baugenossenschaft
für neuzeitliches Wohnen

Auf ein Neues!

GV 2020

Am 27. Februar 2015 wars, als die Siedlungsversammlung Zwischenbächen grünes Licht für die Planung eines Ersatzneubaus unserer ältesten Siedlung gab. Zuvor hatte die Arbeitsgruppe Zwischenbächen den Weg dafür geebnet, konnte Vorbehalte ausräumen und Anliegen der GenossenschafterInnen an die Planung weiterreichen.

In der Zwischenzeit haben die verantwortlichen Gremien der Genossenschaft zusammen mit Fachleuten einen Architekturwettbewerb durchgeführt und Ihnen das siegreiche Projekt «Salomon» im Februar 2018 vorgestellt.

Nun ist die neue Siedlung, mit weiterhin grosszügigem Aussenraum, aber beinahe doppelt so vielen Wohnungen, bald reif für die Baueingabe. Mit dem Baukredit für das Projekt stehen wir vor dem nächsten Meilenstein. Der Vorstand und die Mitglieder der Baukommission sind überzeugt, dass wir damit ein zukunftsträchtiges Projekt des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zur Realisierung freigeben.

Vertiefen Sie sich auf den folgenden Seiten in diese «salomonische» Lösung zwischen massvoller Verdichtung und Erhaltung des wertvollen Aussenraums.

Wir danken für das Vertrauen in der Vergangenheit und hoffen auf Ihre Zustimmung an der Generalversammlung 2020.

Markus Steiner,
Präsident

Fünf Gründe, wieso Sie hier wohnen wollen

Mit der neuen Siedlung Zwischenbächen verfolgt die bgnzwo ehrgeizige Ziele. Sie will die Anzahl Wohnungen von heute 86 auf 157 erhöhen. Damit können deutlich mehr Menschen an diesem schönen Ort wohnen als bisher. Und die Wohnanlage soll wegweisend werden in Sachen Wirtschaftlichkeit, Ökologie und soziale Nachhaltigkeit.

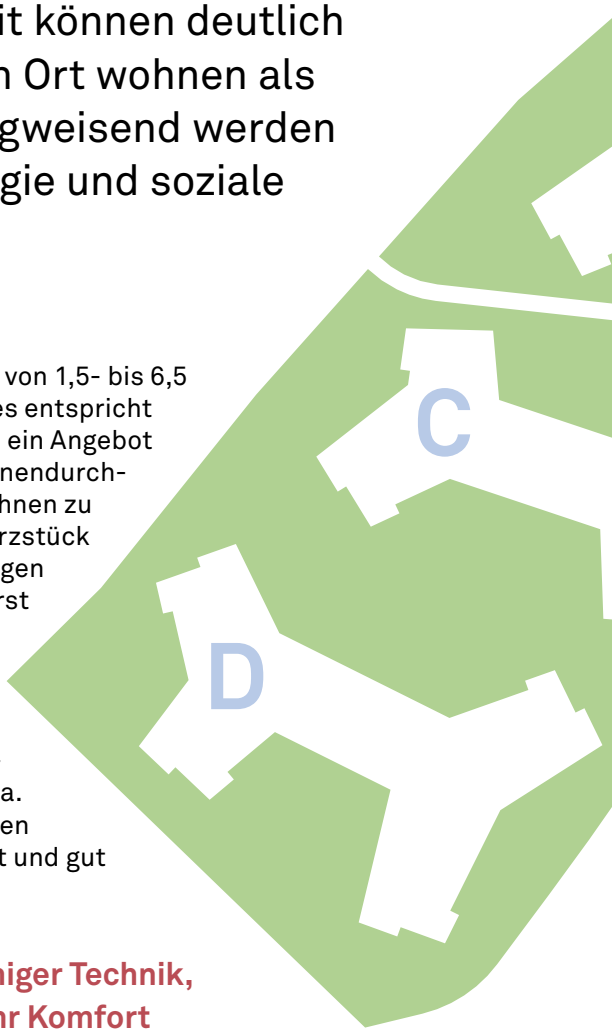
Die Genossenschaft umschrieb die Aufgabe für die zehn eingeladenen Architekturbüros in einem umfangreichen Dossier. Besonderen Wert legte sie dabei auf die Einbindung ins Quartier, die Wahrung des Charakters der bestehenden Siedlung sowie die Qualität der Wohnungen. Die Wettbewerbsjury entschied sich dann einstimmig für das Projekt «Salomon» von Michael Meier und Marius Hug Architekten und Manoa Landschaftsarchitekten. Was überzeugte denn die ExpertInnen an diesem Entwurf? In ihrem Bericht heben sie fünf Aspekte hervor:

Vier fürs Quartier

Gesamtkonzept: Salomon besticht mit einem konzentrierten Gebäudevolumen. Nur vier, allerdings raffiniert verwinkelte Baukörper kommen auf der Parzelle zu stehen. Diese Konzentration spielt ein Maximum an Freiraum zwischen den Häusern frei: Es gibt drei grosszügige siedlungsinterne Aussenräume. Und dank der Ost-West-Ausrichtung der Baukörper bleiben der Blick aus dem Quartier durch die Siedlung offen und die Verknüpfung mit der Umgebung erhalten.

In der Küche spielt die Musik

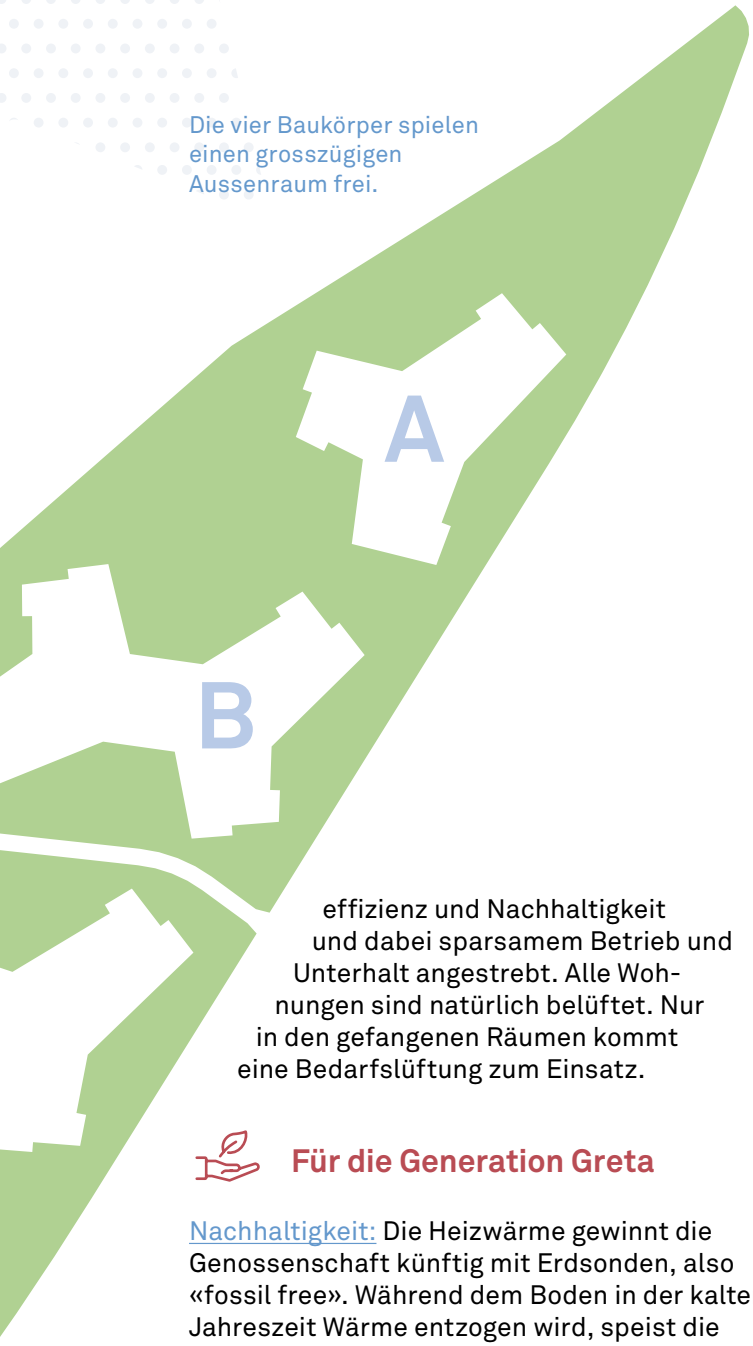
Wohnungsgrundrisse: Das Projekt besticht hier durch eine ansprechende Vielfalt von Grundrissen, von 1,5- bis 6,5 Zimmern. Dies entspricht dem Auftrag, ein Angebot für generationendurchmischtes Wohnen zu schaffen. Herzstück aller Wohnungen ist die äusserst funktionale und raumeffiziente Küche mit direktem Bezug zur Loggia. Die Wohnungen sind kompakt und gut möblierbar.



Weniger Technik, mehr Komfort

Wirtschaftlichkeit: Bezüglich der Baukosten lag Salomon im unteren Mittelfeld der Projekte. Besonders effizient ist die Erschliessung der Wohnungen, lobt die Jury: Mit nur sieben Liften wird der Zugang zu allen Wohnungen erreicht – dank raffinierten Halbgeschossen.

Die Gebäudetechnik ist nach dem Motto «weniger ist mehr» geplant. Dabei wird ein optimaler Technisierungsgrad bei maximaler Energie-



Die vier Baukörper spielen einen grosszügigen Aussenraum frei.

effizienz und Nachhaltigkeit und dabei sparsamem Betrieb und Unterhalt angestrebt. Alle Wohnungen sind natürlich belüftet. Nur in den gefangenen Räumen kommt eine Bedarfslüftung zum Einsatz.

Für die Generation Greta

Nachhaltigkeit: Die Heizwärme gewinnt die Genossenschaft künftig mit Erdsonden, also «fossil free». Während dem Boden in der kalten Jahreszeit Wärme entzogen wird, speist die Anlage im Sommer Wärme zurück ins Erdreich – gleichzeitig fliesst dann leicht gekühltes Wasser durch die Bodenheizung.

Den Strom für die Wärmepumpen, aber auch den übrigen Allgemeinstrom, liefern Fotovoltaik-Anlagen auf den Dächern, die dank modularem Aufbau jederzeit ausgebaut werden können.

Einheimische, standortgerechte Laub- und Nadelbäume und die grosszügigen Wiesenflächen verleihen der Siedlung zudem einen hohen ökologischen Wert mit einer grossen Artenvielfalt.

Neben dem Wohnen ist auch die Mobilität ein wichtiger Teil unseres CO_2-Footprints. Hier macht die Genossenschaft den Langsamverkehr möglichst attraktiv, indem sie genug Abstellplätze für Velos, E-Bikes und Kinderwagen bereitstellt, verbunden mit einem attraktiven Wegnetz für FussgängerInnen.

Im Hinblick auf eine reduzierte Anzahl Parkplätze (ca. 72 PWs und 25 Motorräder) wird ein Mobilitätskonzept «light» erstellt, das auch Ansprüche für E-Mobilität berücksichtigt.

Community für alle, die wollen

Genossenschaftlichkeit: Besonders die Aussenraumgestaltung überzeugte hier die Jury. Der Aussenraum der Siedlung werde ein einladender Ort, prophezeit sie im Schlussbericht. Sie zeichnet das Bild eines «Wohnparks» mit Wiesen- und Rasenflächen, von einem abwechslungsreichen Wegnetz durchkreuzt und hindernisfrei erschlossen. Dieses Fussgänger-Wegnetz wird auf jeden Fall für Begegnungen unter den BewohnerInnen der Siedlung und des Quartiers sorgen.

Mehrere Spielbereiche, ein dem grosszügigen Gemeinschaftsraum vorgelagerter Gemeinschaftsplatz sowie Verweilmöglichkeiten für Jung und Alt hat die Landschaftsplanung überdies vorgesehen.

Begegnungen fördert die Architektur ebenso im Innenraum. Denn die Eingangsbereiche der vier Häuser sind grosszügig und einladend gestaltet, so dass der Gang zum Briefkasten bestimmt hin und wieder in einen Schwatz mit den NachbarInnen mündet.

Die Siedlung bietet zudem Innenräume für die gemeinschaftliche Nutzung: den grossen Gemeinschaftsraum mit Gastroküche, eine TreffBar (BewohnerInnen-Bistro), ein Open Office (MachBar) sowie einen Werkraum (ReparierBar).

Zum Genossenschaftsfaktor gehören überdies die Gästewohnung, ein zumietbares Zimmer sowie die gut ausgerüsteten Waschräume.

Ausserdem verhandelt die bgnzwo mit der Stadt Zürich über die Einrichtung eines Doppelkindergartens im Gebäude A, denn gemäss Prognosen besteht zusätzlicher Bedarf im Quartier. Die für Kindergärten obligatorischen Aussenspielplätze könnten von den Kindern der Siedlung ausserhalb der Kindergarten-Öffnungszeiten mitbenutzt werden.

Kompakte, praktische Grundrisse

Wohnfläche ist ein wichtiger Kostenfaktor, kostet doch jeder zusätzliche Quadratmeter viel Geld. Deshalb baut die bgnzwo auch Wohnungen mit kompaktem Grundriss. Trotzdem soll es an nichts fehlen. Die Palette in der Siedlung Zwischenbächen reicht vom Studio bis zur einer Grosswohnung.

In den vieleckigen Baukörpern sind die verschiedenen Wohnungstypen und -grössen unterschiedlich kombiniert. So erreicht die Genossenschaft die gewünschte soziale Durchmischung in den einzelnen (Treppen-) Häusern, aber auch in der ganzen Siedlung.

Es gibt Wohnungen mit durchgehendem Wohnbereich (Durchwohnen von einer Fassade zur anderen) wie auch dreiseitig ausgerichtete Kopfwohnungen mit länglichem Wohn- und Essraum. Beide Typen haben sich sowohl für Familien wie auch für kleinere Haushalte bewährt. Herzstück aller Wohnungen ist die äusserst funktionale und raumeffiziente Küche in direktem Bezug zur Loggia. Die raumhohen Fenster und Türen schaffen ein grosszügiges Raumgefühl.

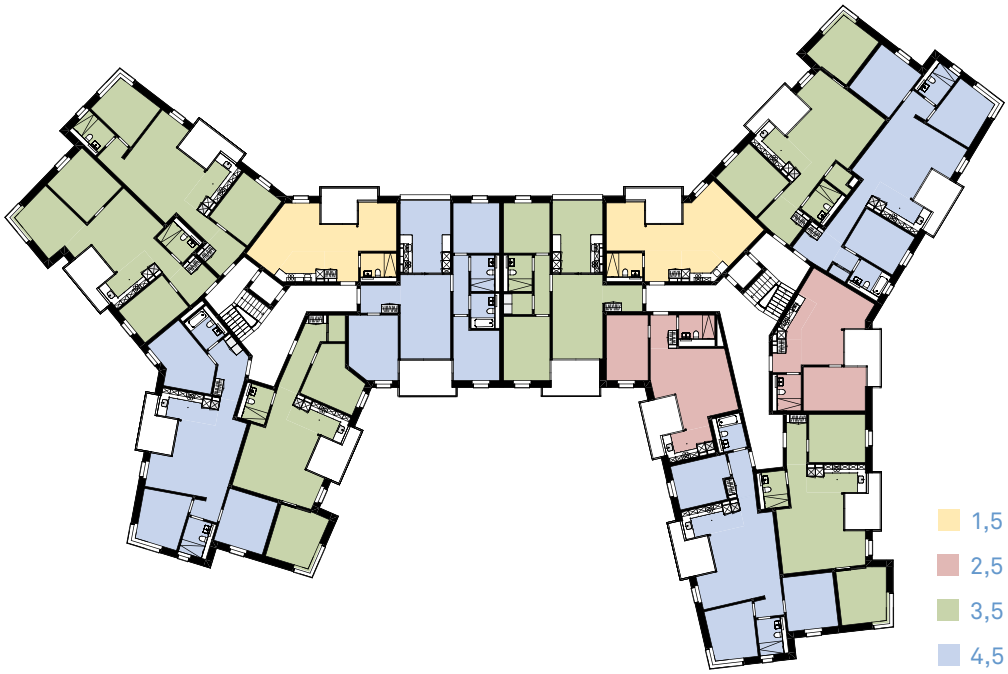
In den folgenden Plänen (S. 6 bis 8) sind die kompakteren Grundrisse dargestellt.

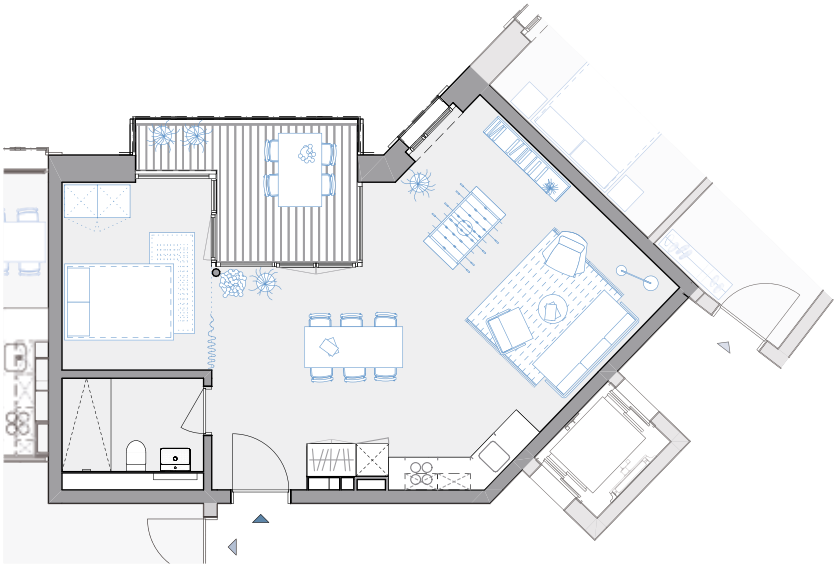
Die Wohnräume in der Übersicht

ANZAHL ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m²	ANZAHL WOHNUNGEN	ANTEILE IN %
1,5	47,3 – 52,7	8	5
2,5	50,8 – 62,8	41	26
3,5	73,7 – 87,3	47	30
4,5	89,5 – 111,4	47	30
5,5	115,2 – 125	12	8
6,5	158,3	1	-
Gästewohnung	47,9	1	-
zumietbares Zimmer	20,8	1	-

Die voll verglasten Loggias bringen viel Licht in die zentralen Wohnräume.

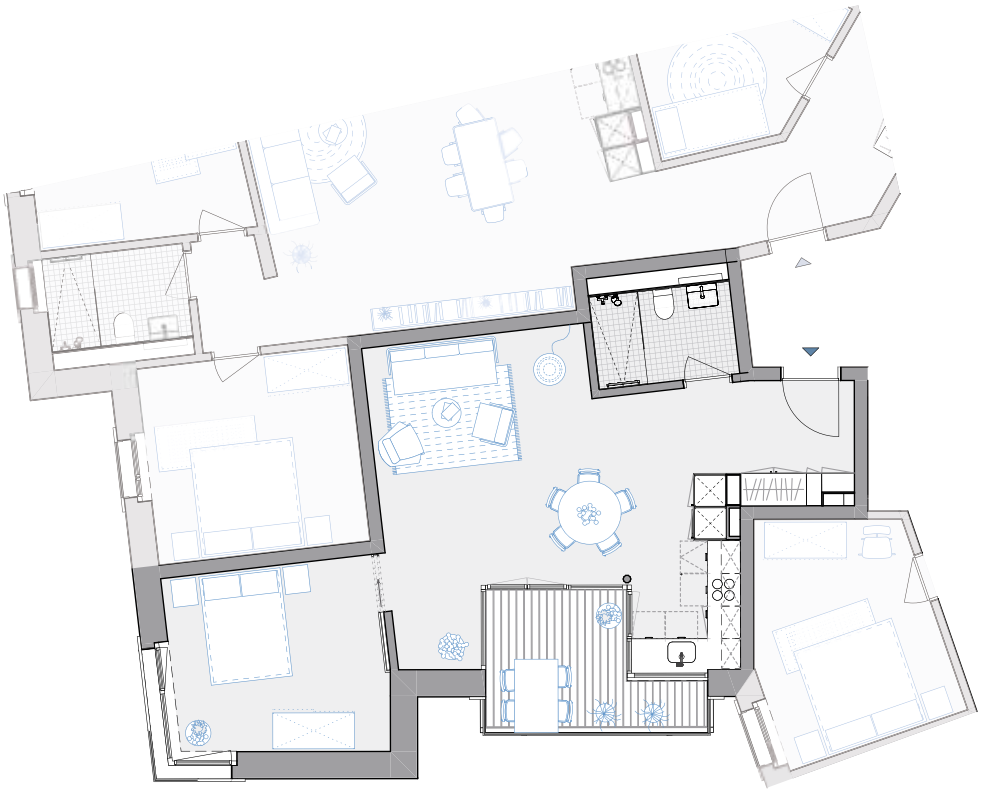
Wohnungsspiegel im Obergeschoss des Gebäudes D mit vier Wohnungstypen





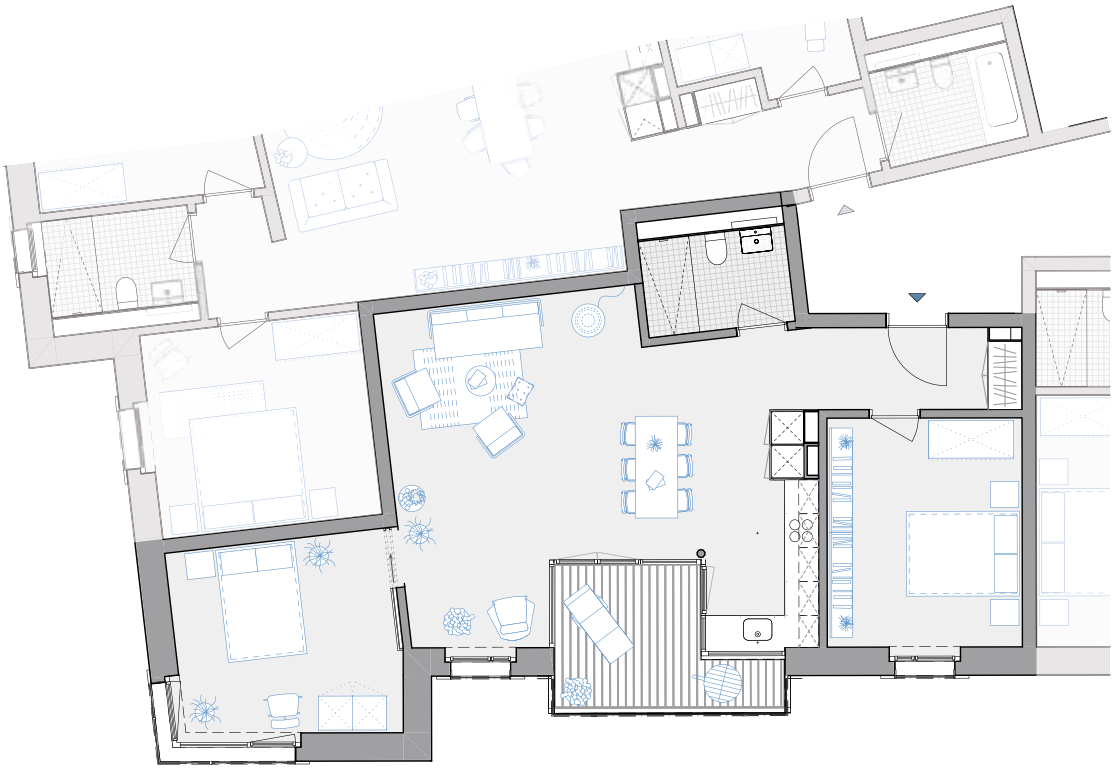
1,5 Zimmer

52 m²



2,5 Zimmer

56,6 m²

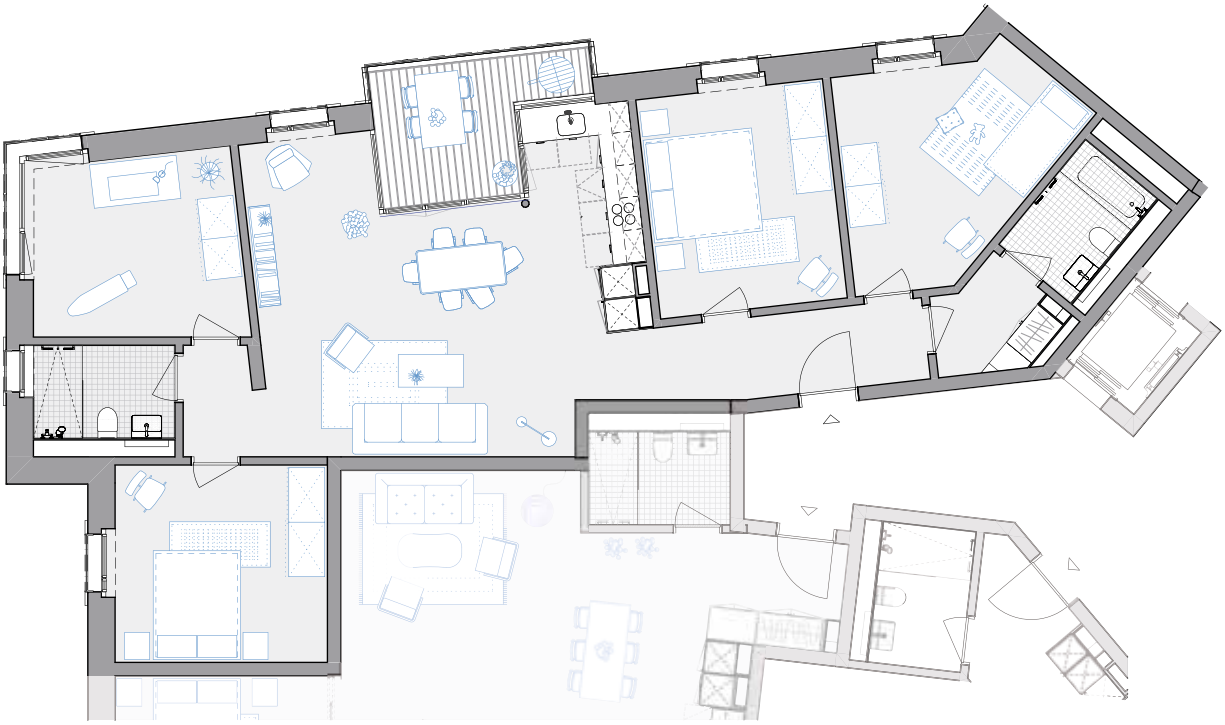


3,5 Zimmer

77,6 m²

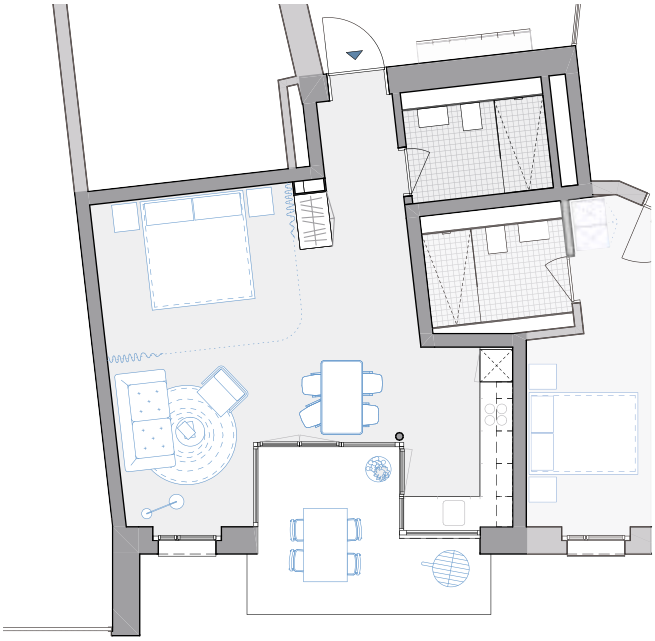
4,5 Zimmer

94,4 m²



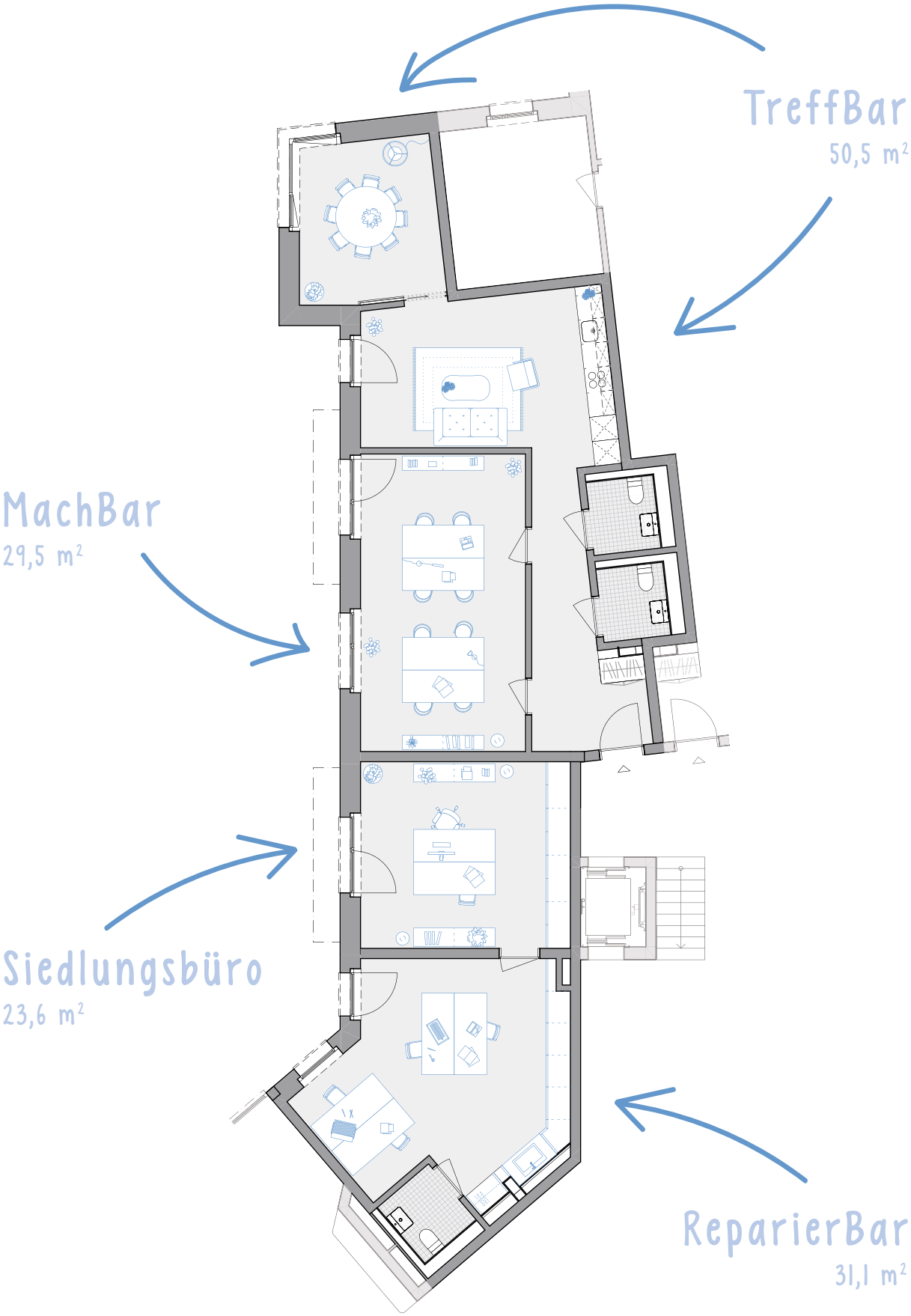
5,5 Zimmer

116,3 m²



Gästewohnung

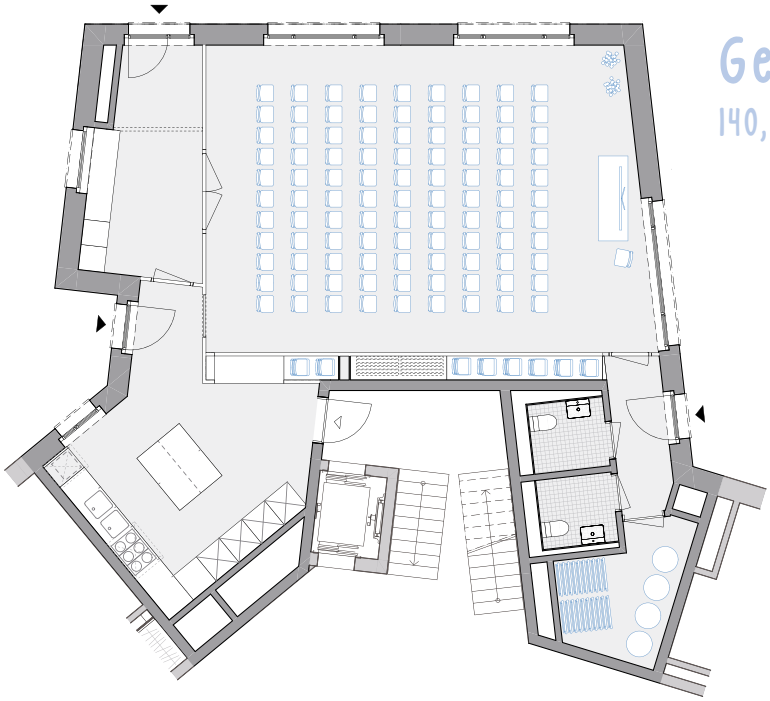
47,9 m²

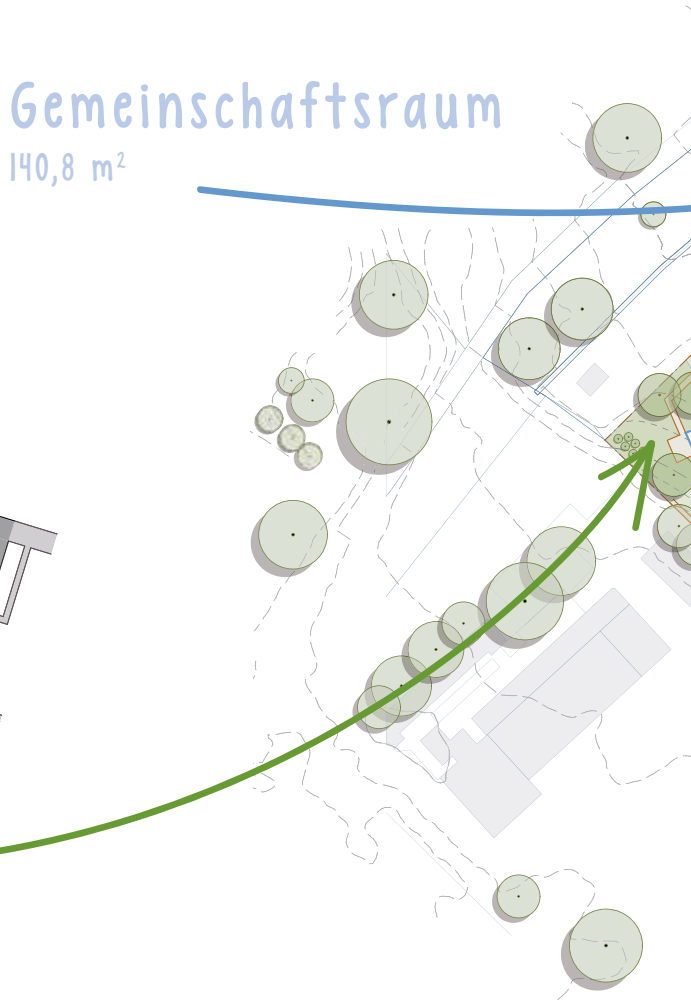


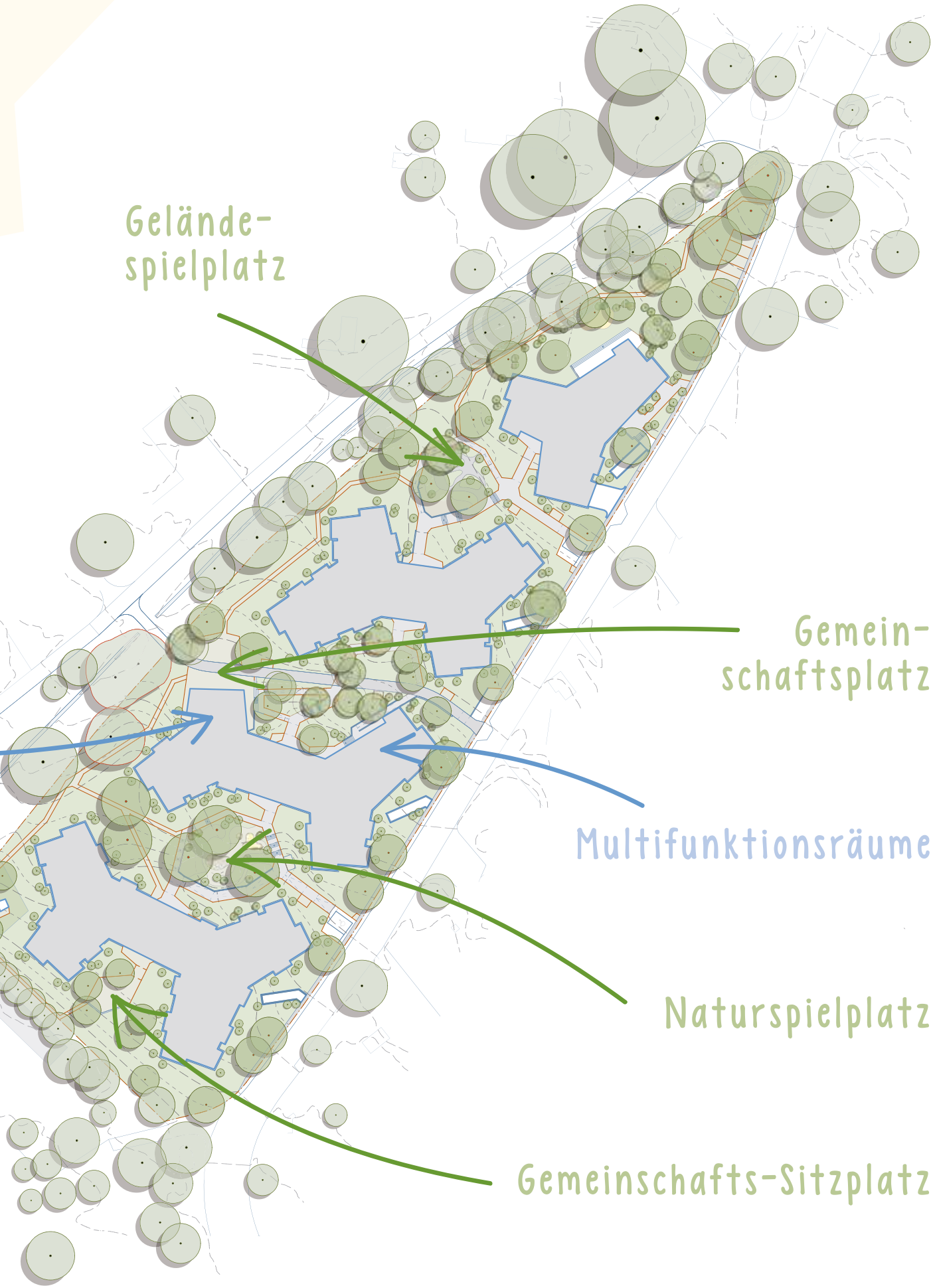
Multifunktionsräume
134,7 m²

Neuzeitliches Wohnen in inspirierender Gemeinschaft

Gemeinschaftliches Wohnen soll gefördert und intensiviert werden. Eine durchdachte Infrastruktur hilft dabei. In der neuen Siedlung stellt die Genossenschaft innen und aussen ein vielfältiges Angebot bereit; über die Nutzung entscheiden die BewohnerInnen zu einem gewissen Grad selber.






Gelände-
spielplatz
Gemein-
schaftsplatz
Multifunktionsräume
Naturspielplatz
Gemeinschafts-Sitzplatz

Umsiedlungen: Wohnsicherheit als hohes Gut

Wie in vielen anderen Wohnbaugenossenschaften geniessen auch bei uns die Mitglieder ein hohes Mass an Wohnsicherheit. Deshalb bieten wir den verbleibenden GenossenschafterInnen aktiv andere Wohnungen an. Auch die langjährigen, engagierten MieterInnen sollen bei der Erstvermietung gute Chancen für eine neue Wohnung haben.

Bereits seit 2013 vermietet die Verwaltung frei werdende Wohnungen in der Siedlung nur noch befristet an neue Mieterinnen und Mieter. Diese werden auch nicht in die Genossenschaft aufgenommen. Dank diesem Vorgehen sind heute nur noch 42 der insgesamt 86 Mietverhältnisse genossenschaftlicher Natur.

Um die Bedürfnisse dieser Mitglieder besser zu verstehen, versandte die bgnzwo anfangs März eine Umfrage an diese Haushalte. Die Auswertung zeigt, dass viele nach der Bauzeit wieder in den Neubau ziehen und im Quartier bleiben wollen. Das bedeutet für 22 Mietpartien in der ersten Bauetappe, dass sie in den anderen alten Teil der Siedlung umziehen und – nach Fertigstellung der ersten Etappe – in den Neubau ziehen. Diesen genossenschaftlichen Mietparteien wird die Verwaltung in den kommenden Monaten Umzugsangebote unterbreiten.

Allerdings ist dies nicht nur mit zweimaligem Zügeln verbunden; diese MieterInnen müssen sich auch bewusst sein, dass sie während etwa vier Jahren Baulärm, Staub und Baustellen-Verkehr erdulden müssen.

Für diese sozialverträgliche Etappierung hatte sich 2015 auch die Siedlungsversammlung ausgesprochen und die Strategie 2020 bekräftigt.

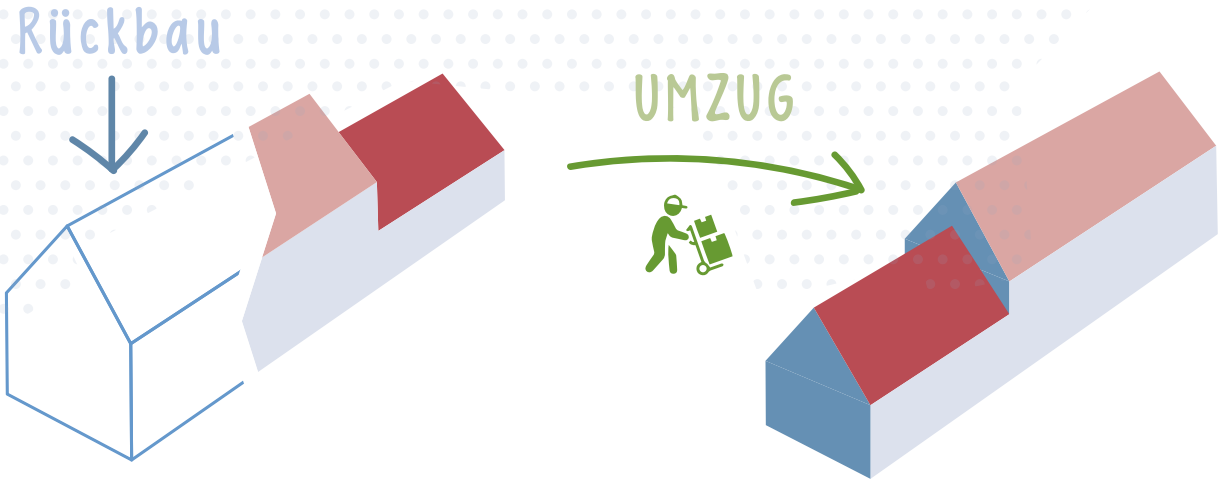
Und was geschieht mit den anderen MieterInnen?

44 Mietparteien in der Siedlung Zwischenbächen sind nicht Mitglied der Genossenschaft. Für sie besteht deshalb kein genossenschaftliches Wohnrecht. Um einen reibungslosen, sozialverträglichen Ablauf der Erneuerungsplanung sicherzustellen, wird ihnen die Verwaltung frühzeitig die Wohnung kündigen.

Die bgnzwo ist indes gewillt, diesen MieterInnen soweit wie möglich bei der Wohnungssuche zu helfen.

Ablauf der Umsiedlungen in zwei Phasen

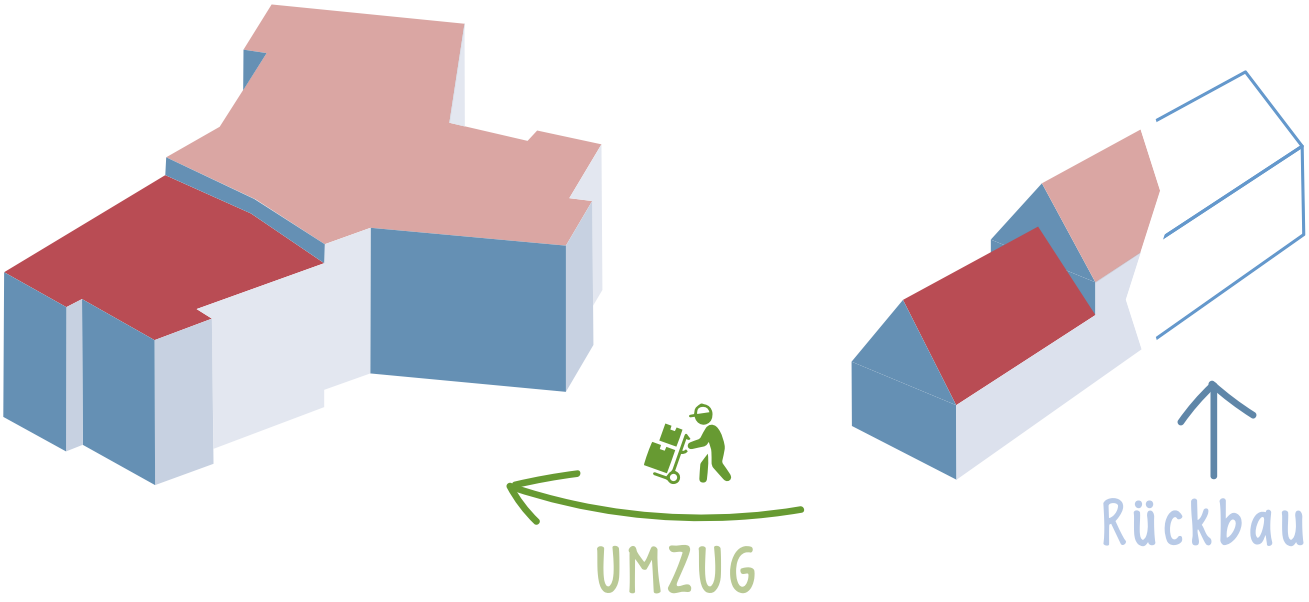
Phase 1



TEIL A

TEIL B ODER SIEDLUNG HÖNGGERBERG

Phase 2



TEIL A

TEIL B

Qualität zu fairem Preis

Wie die meisten anderen Wohnbaugenossenschaften baut auch die bgnzwo solide, aber ohne Luxus. Preiswertes Wohnen wollen wir bieten. Unser Standard richtet sich nach der langfristigen Perspektive, die wir als Genossenschaft haben.

Das Mauerwerk besteht aus zwei Schichten Backstein. Das schafft ein gutes Klima.

Als gemeinnützige Baugenossenschaft behalten wir eine Siedlung von der Wiege bis zur Bahre in unserem Besitz. Deshalb ist unsere Perspektive auf die Baukosten eine sehr langfristige: Wenn ein preisgünstiges Bauteil bereits nach 20 Jahren versagt, erhöht dies die Erneuerungskosten und kommt die Genossenschaft am Ende teurer zu stehen.

Deshalb strebt die bgnzwo im Neubau einen kostenbewussten, nachhaltigen und unterhaltsarmen Ausbaustandard an. Sie bevorzugt dabei nach Möglichkeit immer Produkte, die in der Schweiz hergestellt werden.

In der Konstruktion knüpft sie dabei an ihre eigene Geschichte an: Ihre erste Siedlung Zwischenbächen baute sie, damals eben sehr neuzeitlich, mit einem Zweischalen-Mauerwerk. Für den Ersatzneubau ist nun eine ökologische zweischalige Backsteinfassade vorgesehen, die dank ihrer Dampf-Durchlässigkeit ein angenehmes Raumklima verspricht, im Winter den Wärmebedarf minimiert und im Sommer gut vor der Hitze schützt.

Moderate Mietzinsen

Für die Höhe der Mietzinsen spielen neben den Baukosten die Landkosten die wichtigste Rolle. Hier kann die Genossenschaft einen Trumpf spielen.

Mietzinse und Anteilscheine

Massgebend für die Berechnung der Mietzinsen sind die Erstellungskosten und die Landkosten. Die bgnzwo baut preiswert, aber nicht billig. Beim Landwert ist die Genossenschaft in der glücklichen Lage, den Boden seit 1949 zu besitzen. Weil sie keine Bodenrente abschöpft, ist der eingesetzte Landwert tief.

Zusätzlich zum Mietzins beteiligen sich die Mieterinnen und Mieter mit «Wohnungsanteilen» an der Genossenschaft. Diese belaufen sich auf drei Prozent der sogenannten Anlagekosten.

Je nach Einkommen und Vermögen einer Mietpartei wird darüber hinaus ein Pflichtdarlehen fällig. Auch dieses entspricht bis zu drei Prozent der Anlagekosten.

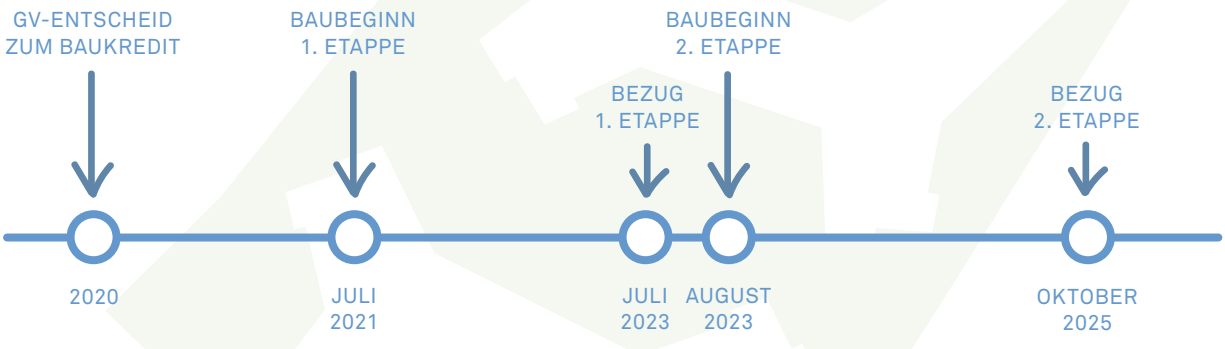
WOHNUNGSGRÖSSE	WOHNFLÄCHE (m^2)	NETTOMIETZINS (FR.)	GENOSSENSCHAFTSANTEIL (FR.)
1,5	50	924.–	8’618.–
2,5	60	1’068.–	10’341.–
3,5	80	1’495.–	13’788.–
4,5	100	1’865.–	17’235.–
5,5	120	2’235.–	20’682.–

Abstimmung

GV 2020

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, einen Planungs- und Baukredit in der Höhe von **→ Fr. 76.5 Mio. (plus/minus 15%)** für den Ersatzneubau der Siedlung Zwischenbächen zu genehmigen.

Meilensteine bei Annahme des Antrags*



*vorbehältlich allfälliger Rechtsverfahren

Baugenossenschaft
für neuzeitliches Wohnen

Impressung: Konzept und Redaktion: diktum.ch | Visualisierungen: Nightnurse Images | Gestaltung: Gestalterei | Druck: Druckerei Albisrieden