

Unsere Pläne für die dritte Erneuerungsetappe der Stammsiedlung

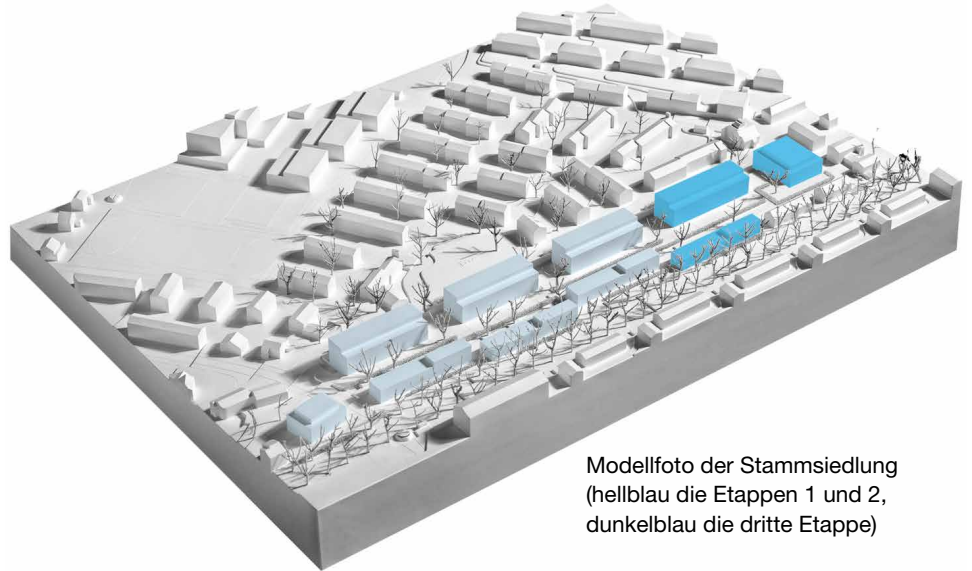
Liebe Mitglieder

Ende 2012 ist die zweite Erneuerungsetappe unserer Stammsiedlung bezogen worden. Seither hat der Vorstand die Erfahrungen ausgewertet und die dritte Etappe geplant. Sie soll ein breites Spektrum von Wohnungsgrössen sowie einen Gemeinschaftsraum und Platz für zwei Pflegewohngruppen enthalten.

Hier informieren wir Sie über den geplanten Bau. Der Kredit dafür wird der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. März 2015 zum Entscheid vorgelegt.

Die Einladung zur GV erhalten Sie im Laufe des Februars.

Der Vorstand

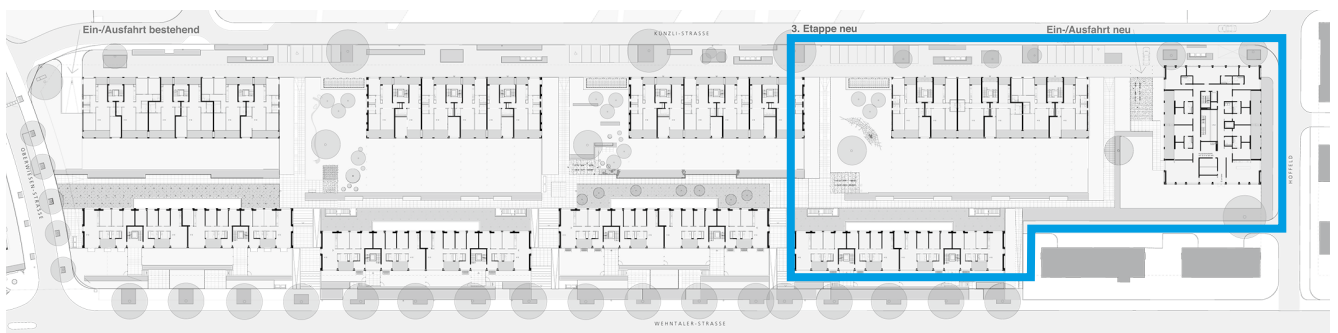


Modellfoto der Stammsiedlung (hellblau die Etappen 1 und 2, dunkelblau die dritte Etappe)

Die dritte Etappe entsteht anschliessend an die Neubauten der 2. Etappe zwischen der Künzli- und der Wehntalerstrasse. Ersetzt werden die heutigen Häuser Künzlistrasse 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 sowie Wehntalerstrasse 154, 156, 160, 162.

Mit den geplanten Bauten werden wir nebst konventionellen Wohnungen auch verschiedene gemeinschaftliche Einrichtungen erstellen. Zwei der neuen Häuser haben äusserlich den gleichen Charakter und enthalten ein ähnliches Wohnungsangebot wie jene der zweiten Etappe; zusätzlich bekommt aber das Haus entlang der Wehntalerstrasse im Erdgeschoss einen grossen, unterteilbaren Gemeinschaftsraum mit Nebenräumen. Der dritte Neubau, am Hoffeld, ist ein «Punkthaus»; hier wird es nebst kleineren Wohnungen auch Raum für zwei Pflegewohngruppen sowie Gewerberäume geben.

Mit dem Bau wollen wir im April 2016 beginnen. Ende 2017 / Anfang 2018 sollten die Häuser bezugsbereit sein.



Mit der dritten Etappe (blau eingerahmt) wird die Erneuerung der Stammsiedlung entlang der Wehntalerstrasse abgeschlossen sein.



Sicht von Norden auf die Gebäude Hoffeld, Künzlistrasse und im Hintergrund Wehntalerstrasse

Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern

Zur dritten Etappe gehören drei Mehrfamilienhäuser. Zwei davon entstehen anschliessend an die zweite Etappe entlang der Künzlistrasse und Wehntalerstrasse. An der Ecke Hoffeld- Künzlistrasse entsteht ein neuer Gebäudetyp in Form eines Punkthauses. In den Häusern Künzlistrasse und Wehntalerstrasse gibt es 3½-, 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen hauptsächlich für Familien; sie haben ähnliche Grundrissen wie in den bereits bekannten Wohnungen der ersten und zweiten Etappe.

Das «Punkthaus» Hoffeld erlaubt eine etwas andere Aufteilung mit kleineren Wohnungstypen; sie richten sich an Genossenschafter/innen, die weniger Platz brauchen, wenn die Kinder flügge geworden sind und die Familienwohnung plötzlich zu gross ist. Deshalb gibt es im zweiten und dritten Obergeschoss sowie im Attikageschoss Hoffeld Wohnungen mit 2½ und 3½ Zimmern.

Raum für zwei Pflegewohngruppen ...

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Hauses Hoffeld planen wir Raum für je eine Pflegewohngruppe mit jeweils 12 Plätzen. So können unsere langjährigen Mitglieder, wenn es gesundheitlich nicht mehr anders geht, in der Siedlung bleiben.

Die BBZ wird aber diese Pflegewohngruppen nicht selber betreiben, sondern die Räume an die Pflegezentren der Stadt Zürich vermieten. Von Seiten der Pflegezentren liegt dafür eine Absichtserklärung vor, und die nötigen baulichen Anforderungen werden wir erfüllen.

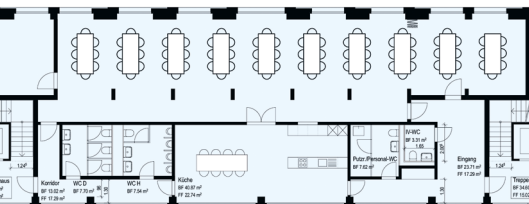
Die Stadt Zürich betreibt zusätzlich zu ihren zehn grossen Pflegezentren in mehreren Quartieren bereits zwölf solche externe Pflegewohngruppen. Hier können betagte Menschen in der Nähe ihres bisherigen Wohnorts gepflegt und betreut und in ihrer Selbständigkeit gefördert werden; sie bekommen ein Zuhause, wo sie sich wohl fühlen und nachbarschaftliche Kontakte bewahren können.

Die meisten dieser Pflegewohngruppen befinden sich in Genossenschaftssiedlungen. Informationen über die Standorte und das Konzept dieser Gruppen finden sich auf www.stadt-zuerich.ch/pflegezentren (> Angebote > Übersicht).

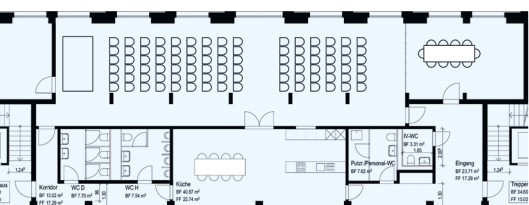
Auch die BBZ möchte dank diesem Angebot ihren Mitgliedern für alle Lebensphasen ein Zuhause innerhalb der vertrauten Siedlung anbieten.

... und für einen grosszügigen Gemeinschaftsraum

Unser Gemeinschaftslokal KIGALO wird im Rahmen des Neubaus ersetzt werden durch einen grosszügigen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Hauses Wehntalerstrasse. Der 142 m² grosse Raum ist unterteilbar und wird ergänzt durch eine geräumige Küche.



Gemeinschaftsraum, Variante Bankett-Bestuhlung



Gemeinschaftsraum, Variante Theater-Bestuhlung

Wohnungsflächen und voraussichtliche Mietzinse

Die Mietzinse berechnen sich nach dem Prinzip der Kostenmiete.

Typ	Voraussichtlicher Nettomietzins pro Monat*	Fläche m ² (von ... bis)	Anzahl Wohnungen
Kleinbüro	750	44	2
2½-Zimmer-Wohnung	940 – 1030	59 – 65	12
3½-Zimmer-Wohnung	1330 – 1455	84 – 92	25
4½-Zimmer-Wohnung	1520 – 1800	96 – 113	25
5½-Zimmer-Wohnung	1825 – 1960	115 – 124	5
Total			69

* Die Zahlen gelten für eine durchschnittliche Wohnung der jeweiligen Kategorie im freitragenden Wohnungsbau und unter der Annahme eines Referenzzinssatzes von 2,00% und der Baukosten von April 2014.

		5½ ZW / 123.98 m ²	4½ ZW / 111.85 m ²
4½ ZW / 111.85 m ²	4½ ZW / 108.95 m ²	5½ ZW / 122.21 m ²	4½ ZW / 111.85 m ²
4½ ZW / 111.85 m ²	4½ ZW / 108.95 m ²	5½ ZW / 122.21 m ²	4½ ZW / 111.85 m ²
Büro / 44.61 m ²	Gemeinschaftsraum / 260.00 m ²		Büro / 44.61 m ²

Attika
2. OG
1. OG
EG



Haus Wehntalerstrasse

4½ ZW / 96.20 m ²	5½ ZW / 115.72 m ²	4½ ZW / 113.85 m ²	5½ ZW / 115.72 m ²	4½ ZW / 96.20 m ²	
4½ ZW / 107.17 m ²	3½ ZW / 89.14 m ²	3½ ZW / 89.14 m ²	4½ ZW / 105.49 m ²	3½ ZW / 89.14 m ²	4½ ZW / 107.17 m ²
4½ ZW / 107.17 m ²	3½ ZW / 89.14 m ²	3½ ZW / 89.14 m ²	4½ ZW / 105.49 m ²	3½ ZW / 89.14 m ²	4½ ZW / 107.17 m ²
4½ ZW / 107.17 m ²	3½ ZW / 89.14 m ²	3½ ZW / 89.14 m ²	4½ ZW / 105.49 m ²	3½ ZW / 89.14 m ²	4½ ZW / 107.17 m ²
4½ ZW / 107.17 m ²	3½ ZW / 89.14 m ²	3½ ZW / 89.14 m ²	4½ ZW / 105.49 m ²	3½ ZW / 89.14 m ²	4½ ZW / 107.17 m ²

Attika
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG
EG



Haus Künzlistrasse

	3½ ZW / 84.57 m ²	2½ ZW / 59.36 m ²	2½ ZW / 62.01 m ²	3½ ZW / 84.57 m ²
		2½ ZW / 59.36 m ²	2½ ZW / 62.01 m ²	
2½ ZW / 65.41 m ²	3½ ZW / 86.66 m ²		3½ ZW / 84.00 m ²	2½ ZW / 65.36 m ²
2½ ZW / 65.41 m ²	3½ ZW / 86.66 m ²		3½ ZW / 84.00 m ²	2½ ZW / 65.36 m ²
2½ ZW / 65.41 m ²	3½ ZW / 86.66 m ²		3½ ZW / 84.00 m ²	2½ ZW / 65.36 m ²
2½ ZW / 65.41 m ²	3½ ZW / 86.66 m ²		3½ ZW / 84.00 m ²	2½ ZW / 65.36 m ²
Pflegewohngruppe 2 / 484.81 m ²				Büro / 126.97 m ²
Pflegewohngruppe 1 / 591.03 m ²				
			Gewerbe 1 / 73.13 m ²	Gewerbe 2 / 73.13 m ²

Attika
3. OG
2. OG
1. OG
EG
1. UG



Haus Hoffeld

Minergie-Standard, aber teilweise ohne kontrollierte Lüftung

Rückmeldungen und eine Mieterbefragung aus der ersten und zweiten Etappe haben den Vorstand bewogen, die Frage der kontrollierten Lüftung noch einmal zu erwägen. Einige Bewohner/innen beklagten trockene Luft bis hin zu gesundheitlichen Beschwerden. Deshalb hat der Vorstand mit verschiedenen Haustechnik-Experten eine Fachtagung durchgeführt mit dem Ziel, eine Lösung mit grösstmöglicher Behaglichkeit für die Bewohner/innen und in allen Jahreszeiten zu finden. Wir mussten dabei feststellen, dass es DIE einzig richtige Lösung nicht gibt; zugleich haben wir erfahren, dass vermehrt wieder nach einfachen Realisierungen mit möglichst geringem technischem Aufwand gesucht wird.

- Der Vorstand hat darauf beschlossen, im Rahmen der dritten Etappe versuchsweise eine Minimal- Variante für die Haustechnik zu realisieren. Das bedeutet konkret:
- Die Neubauten richten sich nach dem Standard Minergie. Das heisst, dass die Häuser den damit geforderten maximalen Energieverbrauch einhalten; dafür braucht es unter anderem eine optimale Wärmedämmung der Gebäudehülle und der Fenster. Wir verzichten jedoch darauf, diesen Minergie-Standard offiziell zertifizieren zu lassen; dies gibt uns die Freiheit, von gewissen Vorschriften abzuweichen.
- In den beiden neuen Gebäuden Künzlistrasse und Wehntalerstrasse wird keine kontrollierte Lüftung installiert. Nur in der Küche und im Bad wird die Luft automatisch abgeführt; in den Wohn- und Schlafräumen hingegen erfolgt die Belüftung über die Fenster und individuell durch die Mieter/innen.
- Im Haus Hoffeld wird, wie bereits in den ersten beiden Etappen, eine kontrollierte Komfortlüftung realisiert.

Mit diesem Konzept wollen wir praktische Erfahrungen auch für zukünftige Etappen sammeln.

Zeitplan der 3. Neubauetappe

Das Ja der Generalversammlung und ein reibungsloses Bewilligungsverfahren vorbehalten, rechnen wir mit den folgenden Meilensteinen:

Planung

Ausserordentliche Generalversammlung (Baukredit)
1. Quartal 2015

Baueingabe
1. Quartal 2015

Ausführungsplanung
1. – 4. Quartal 2015

Ausführung

Altlasten/Rückbau/Aushub
2. – 3. Quartal 2016

Rohbau
3. Quartal 2016 – 1. Quartal 2017

Ausbau/Installationen
4. Quartal 2016 – 4. Quartal 2017

Etappierter Bezug
4. Quartal 2017 – 1. Quartal 2018

Kosten der dritten Etappe

Inklusive Eigenleistungen der BBZ rechnen wir mit Kosten für die gesamte Etappe von ca. 36,5 Mio Franken.

(Berechnungsannahmen: Baukosten-Index 102.3 per April 2014; Kostengenauigkeit +/- 10%)



**BAUGENOSSENSCHAFT
BRUNNENHOF**

Künzlistrasse 54
8057 Zürich
Telefon 044 250 70 40
Telefax 044 250 70 49
www.bgbrunnenhof.ch

Impressum

Herausgeber: bbz Baugenossenschaft Brunnenhof, Zürich
Redaktion: H.C. Daeniker, Uster
Gestaltung: Orlando Duó, Wetzikon
Druck: Druckerei Zimmermann, Uster
Auflage: 1'200 Exemplare