



Baugenossenschaft
Sonnengarten

Zusatzkredit Bauprojekt Villy, Goldacker, Baufeld 1A

Antrag an die a.o. Generalversammlung
vom Montag, 26. September 2022

Vorwort	3
Projektstand	4
Kostenübersicht	6
Zahlen und Fakten	7
Situationsplan Regelgeschoss	8
Antrag	10
Zeitplan	11

Impressum
 Baugenossenschaft Sonnengarten, bg-sonnengarten.ch
 Architektur: BoA atlaa GmbH
 Visualisierungen: Leonard Goldenbaum
 Redaktion: Julia Antoniou (BGS)
 Gestaltung: Brigitte Lampert
 Korrektorat: Gila Strobel
 Druck: Anton Schöb, Auflage: 1800

Für ausführliche Informationen zum Bauprojekt Villy scannen Sie den QR-Code.



Vorwort

Ein Daumenhoch

Als 1944 die ersten Wohnungen der BGS im Triemli und im Goldacker entstanden, war Krieg in Europa. Es fehlte an Zement und Stahl, Heizmaterialien waren rationiert, die Zukunftsaussichten unsicher. Fast 80 Jahre später, möchten wir im Triemli wieder bauen und das Projekt Villy realisieren, das wir 2019 hoffnungsvoll gestartet haben. Dass uns heute wieder ähnliche Herausforderungen wie 1944 beschäftigen, hätte kaum jemand für möglich gehalten. Nach der Pandemie sind wir mit einem Krieg mitten in Europa konfrontiert, dessen Auswirkungen fast jeden Lebensbereich betreffen – auch wenn wir glücklicherweise von den unmittelbaren Schrecken verschont geblieben sind.

Wie die gesamte Bauwirtschaft ist unser Projekt Villy von den Folgen der Pandemie und des Krieges betroffen. Aufgrund von Lieferschwierigkeiten, Rohstoffverknappung und Preissteigerungen sind die Baukosten stark angestiegen. Zusammen mit den Projektschärfungen, reicht das Budget nicht aus, das die Genossenschafter/-innen an der a.o. GV 2019 gutgeheissen haben. Konkret brauchen wir 7,5 Mio. CHF mehr, um Villy im heutigen Kostenumfeld zu bauen.

Die Gründer der BGS hatten gegen Ende des Zweiten Weltkrieges den Mut, die ersten Häuser unserer Genossenschaft trotz der Unsicherheiten und Schwierigkeiten zu errichten. Ihr Mut und ihre Weitsicht haben sich gelohnt und bilden bis heute das solide Fundament der BGS. Das Projekt Villy hat sich in der Zwischenzeit positiv weiterentwickelt und soll das starke Fundament für die künftige Bautätigkeit im Triemli werden.

Die Baueingabe ist im Frühling erfolgt und die Architekten von Boa Atlaa haben die Grundlagen für einen baldigen Baustart geschaffen. Wir haben uns mit interessierten Genossenschafter/-innen über die Nutzung der gemeinsamen Räume und die Erstvermietung verständigt. Und nicht zuletzt haben alle Genossenschafter/-innen des Goldackers 1A ein neues Zuhause gefunden.

Ich bin überzeugt, dass Villy auch mit dem neuen Preisschild eine wichtige und langfristig richtige Investition in die Zukunft der BGS ist. In diesem Sinne: Geben Sie uns ein Daumenhoch, damit wir bald mit dem Bauen beginnen können.

Ueli Degen, Präsident BGS

So hat sich Villy weiterentwickelt

Städtebau/Erschliessung

Der Bergwiesen-Weg ist die Lebensader der Siedlung. Er erschliesst alle acht Dreier-Häusergruppen verkehrsberuhigt und behindertengerecht. Die einzelnen Häusergruppen sind zudem über kleinere Verbindungswege untereinander vernetzt. Im oberen Siedlungsteil sind die Plätze der Hausgemeinschaften neu auf zwei statt drei Seiten an die Fassade angebunden und passen sich so gut ins Gelände ein.

Ankunftsort mit Kindergarten und Tagesfamilienbetreuung

Der Kindergarten an der Kreuzung Rossackerstrasse/Bergwiesen sorgt für einen lebendigen Ankunftsort der Siedlung mit viel Raum für eine genossenschaftliche Nutzung. Von hier aus führt eine grosszügige Freitrepppe zu den miteinander vernetzten Plätzen des unteren Siedlungsteils, wo die beiden grossen Gemeinschaftsräume und die Tagesfamilienbetreuung untergebracht sind.

Gemeinschaftsräume/Flexräume

Neben den Waschsälons stehen in jedem Platzgeschoss insgesamt 280 m² Fläche für eine flexible und siedlungsübergreifende Nutzung zur Verfügung. Die Bewohner/-innen der Hausgemeinschaften legen nach Erstbezug fest, wie sie die gemeinschaftlichen Flächen gestalten und in Zukunft nutzen wollen. Im unteren Siedlungsteil sind zusätzlich zu den Flexräumen zwei Gemeinschaftsräume von je ca. 65 m² untergebracht, die mit Küche und WC ausgestattet sind. Ein Gästezimmer im oberen Siedlungsteil ergänzt das genossenschaftliche Angebot.

Bauweise/Erscheinungsbild/Farbkonzept

Die 24 Gebäude werden in Holzbauweise auf Betonsockeln erstellt. Eine abstrakt gestaltete Dachlandschaft verleiht ihnen ein zeitgemäßes, turmartiges Erscheinungsbild. Die Fassaden sind so ausgerichtet, dass die künftigen Bewohner/-innen der drei- bis vierseitig orientierten Wohnungen in den Genuss von vielfältigen Aussichten kommen. Welleternit-Fassaden in acht dezenten Farben stärken die Identität der einzelnen Häuser.

Mobilität/Parkierung

Das Mobilitätskonzept sieht eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Möglichkeiten des Carsharings und eine grosszügige Veloinfrastruktur vor. Villy bietet 315 Velo-Abstellplätze innerhalb und 60 ausserhalb der Gebäude sowie Abstellfläche für Kinderwagen und andere Fahrgeräte. Für die Autoparkierung greift Villy auf Parkplätze in der bestehenden Triemli-Tiefgarage zurück. Somit kommt die neue Villy-Tiefgarage mit einer reduzierten Anzahl Parkplätzen aus.

Lärmschutz

Jedes Fenster der Wohn- und Schlafräume ist auf eine lärmabgewandte Seite ausgerichtet. Ausserdem schirmt eine 1,20 bis 1,40 Meter hohe Gartenmauer entlang der Birmensdorferstrasse die Siedlungsumgebung und die unteren Wohngeschosse vor dem Verkehrslärm ab.

Aussenraum

Üppiger Grünraum zwischen den Häusergruppen prägt die dichte Bebauung am Ausläufer des Uetlibergs. Steilböschungen sowie nachhaltige Stauden- und Gehölzpflanzungen überwinden die markanten Terrainunterschiede. Sie schaffen ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Aufenthaltsorte von unterschiedlichem Charakter und sorgen für ein angenehmes Wohnklima sowie Privatsphäre. Die Bewohnenden sind eingeladen, sich Freiflächen anzueignen und Pflanzflächen oberhalb des Bergwiesen-Weges gemeinschaftlich zu nutzen.



1



2

1 Die Bewohnenden kommen in den Genuss von vielfältigen Ausblicken, beispielsweise mitten ins Siedlungsgeschehen, aber auch ins Grüne oder über die Stadt.

2 Der Bergwiesen-Weg bildet die Lebensader der Siedlung und erschliesst alle Häusergruppen verkehrsberuhigt und behindertengerecht.

So rechnet sich der Zusatzkredit

Projektkredit Villy 2019 und Antrag 2022

Projektkredit-Antrag a.o. GV Nov 2019 (+/- 25%)	52 521 000 CHF
+ 25%	65 651 000 CHF
<hr/>	
Kostenvoranschlag, Stand August 2022 (+/- 5%)	73 150 000 CHF
Differenz	7 499 000 CHF
<hr/>	
= Antrag Zusatzkredit a.o. GV 2022	7 500 000 CHF

Differenz zu den geschätzten Projektkosten 2019

73 150 000 - 52 521 000 = 20 629 000 CHF

Schärfung des Projekts	12 629 000 CHF
- Baugrund, Fundationen	
- Hanglage, Umgebung	
- Tiefgarage, Strassenbau	
<hr/>	
Kostensteigerung aufgrund externer Faktoren	8 000 000 CHF
- Energie- und Rohstoffpreise	
- gestörte Liefer- und Handelsketten	
- Arbeitskräftemangel	
- erhöhte Nachfrage infolge der Pandemie	

Das müssen Sie wissen

Da die Schätzung der Kosten für ein Wettbewerbsprojekt sich auf Annahmen und Vergleichszahlen stützt, können sich diese bei der Weiterbearbeitung ändern. Je genauer ein Projekt ausgearbeitet ist und je später der Zeitpunkt der Kostenschätzung erfolgt, umso präziser sind die Zahlen. Im Verlauf des Planungsfortschritts haben sich Projektschärfungen von 12 629 000 CHF ergeben. Ins Gewicht fielen dabei vor allem die schwierigen Baugrundverhältnisse, der aufwändige Aushub in der Hanglage und der Bau der Tiefgarage. Die tatsächlichen Verhältnisse erwiesen sich hier schwieriger als ursprünglich angenommen.

Ausserdem haben externe politische und wirtschaftliche Faktoren die Baubranche und das Projekt stark beeinflusst. Aufgrund der gestiegenen Preise hat der Vorstand die Kosten im August 2022 neu gerechnet, auch um sie möglichst genau und zeitnah zur Umsetzung von Villy zu umreissen. Unter Ausschöpfung der +/- 25%-Projekttoleranz von 65 651 000 CHF, die im Villy-Baukredit eingeschlossen sind, belaufen sich die Kosten neu auf 73 150 000 CHF, mit einer Genauigkeit von +/- 5%. Der Zusatzkredit beträgt deshalb 7 500 000 CHF.

Die Berechnung des Zusatzkredits schliesst eine zukünftige Projekttoleranz von +/- 5% und eine Bauherrenreserve mit ein. Zukünftige Teuerungen sind nicht einkalkuliert, aber im Antrag eingeschlossen, siehe Seite 10.

Villy auf einen Blick

Kennzahlen

129 Wohnungen in 8 Dreier-Häusergruppen
 ca. 300 Bewohner/-innen
 73 150 000 CHF Anlagekosten
 11305 m2 Hauptnutzfläche, inkl. Kindergarten und Tagesfamilienbetreuung
 3496 m2 Begegnungsfläche auf Lauben und Plätzen
 409 m2 gemeinschaftlich genutzte Innenflächen (Gemeinschafts- und Flexräume)
 8 Waschsaloons mit je 4 Waschtürmen und 2 Secomat-Räumen
 375 Velo-Abstellplätze, davon 60 ungedeckt
 8 Motorrad-Abstellplätze
 1 neue Tiefgarage mit 32 Abstellplätzen

Wohnungsspiegel/Mieten

Whg. Anzahl alt	Miete* CHF alt	Grösse m2 alt	Zimmertyp**	Grösse m2 aktuell	Miete* CHF aktuell	Whg. Anzahl aktuell
5	676	45	1,5	41,5	865	8
11	823	55	2,5	55,1	1 148	19
			2,5 (Dachwhg.)	52,9	1 102	6
29	893	60	2,5	59,2	1 233	3
18	1 013	68	2,5	66,1	1 377	2
			3,5 (Dachwhg.)	70,2	1 463	8
27	1 158	78	3,5	74,5	1 552	30
9	1 304	88	4,5 (Dachwhg.)	89,3	1 860	9
26	1 377	93	4,5	93,8	1 954	30
9	1 602	108	5,5	113,8	2 371	10
			10 (Maisonette)	204	4 250	4
134			Total			129

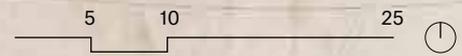
* Nettomiete ohne Nebenkosten

** Aktuelle Wohnungstypen. Die Vergleichbarkeit zum ersten Projektentwurf erfolgt über die Wohnungsgrössen (m2) und nicht über den Wohnungstyp.

Situationsplan Regelgeschoss mit Umgebungsgestaltung



Die Häusergruppen sind am Bergwiesen-Weg ausgerichtet, der die ganze Siedlung erschliesst.





Beim Kindergarten an der Kreuzung Rossackerstrasse/Bergwiesen entsteht ein lebendiger An-
kunftsort der Villy-Siedlung, der viel Raum für eine genossenschaftliche Nutzung bietet.

Ausserordentliche Generalversammlung vom 26. September 2022

Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung einen Zusatzkredit von 7 500 000 CHF für das Bauprojekt Villy. Der Antrag basiert auf einem Total der Projektkosten von 73 150 000 CHF (+/- 5%). Kostenbasis sind der MWST-Satz von 7,7% und der Zürcher Index der Wohnbaupreise vom April 2022 = 109.2 Punkte (Basis 2017).*

* Allfällige Kostensteigerungen aufgrund gestiegenerer MWST- oder Index-Werte sind im Antrag enthalten und bedürfen keiner weiteren Bewilligung.

«Wir empfehlen Ihnen, dem Antrag zuzustimmen, damit wir Villy mit Ihrem Rückhalt realisieren können.» Der Vorstand

Zeitplan

Herbst 2022: erwarteter Bauentscheid
November 2022: Rückbau
Frühling 2023: Baubeginn
Anfang Winter 2025: Erstbezug/Start Partizipation mit Erstmietenden

