



In der Bergwiesen im Goldacker will die BGS die Umsetzung des «Stadtstücks Triemli» starten. Geplant ist eine behutsame Umformung des Bestehenden bei gleichzeitiger Verdichtung.

Stadtstück Triemli: Umsetzung im Goldacker

Juli 2017

Vorwort des Präsidenten	Seite	2
Erstes Umsetzungsprojekt im Stadtstück Triemli	Seite	2
Start in der Bergwiesen	Seite	3
Grafik Baufelder	Seite	4
Zeitstrahl Umsetzung	Seite	4
BGS-Erneuerungsplan	Seite	5
Umsiedlungsplanung / unterstützende Angebote	Seite	6
Schlusswort der Vizepräsidentin	Seite	6

Vorwort des Präsidenten



Präsident Peter Seidler

Liebe Genossenschafter/-innen und Bewohner/-innen des Triemli

Nach dem baldigen Abschluss der Testplanung kommt der Zeitpunkt, die handfeste Planung des «Stadtstück Triemli» in Angriff zu nehmen. An der Ergebniskonferenz zur Testplanung Ende Oktober des Vorjahres habe ich das Interesse und die Unterstützung von vielen BGS-Mitgliedern und Quartierbewohner/-innen für die Weiterentwicklung des Triemli gespürt.

Diesen Schwung möchten wir in das erste Umsetzungsprojekt mitnehmen. Im Goldacker starten wir mit der konkreten Planung, sobald die Entwicklungsstrategie (siehe unten) Anfang 2018 fertig vorliegt. Sie dürfen sich jetzt schon auf eine inspirierende Präsentation im kreativen Rahmen freuen.

Im Wohnumfeld der jetzigen Bewohner/-innen ändert sich vorerst nichts; der früheste Baustart im ersten Baufeld ist erst für 2021 vorgesehen. Unsere Informationsbroschüre lädt alle ein, sich allmählich auf die kommenden Veränderungen vorzubereiten. Wir möchten den Menschen im Goldacker die Möglichkeit geben, sich frühzeitig mit ihrer Wohnsituation während der Bauphase zu beschäftigen. Unsere Vermietungs-Fachfrauen werden sie dabei mit allen Kräften unterstützen.

Damit wir parat für die baulichen Veränderungen sind, vermieten wir die Wohnungen der Baufelder im Goldacker nunmehr bereits befristet. Von den leergewordenen Wohnungen profitieren Externe, etwa Student/-innen oder Organisationen, die auf günstige Wohnangebote von Genossenschaften angewiesen sind.

In der Übergangsphase von Alt zu Neu öffnet sich unsere Genossenschaft in vielerlei Hinsicht. Gegenüber von neuen Bauten, neuen Menschen und neuen Ideen des genossenschaftlichen Lebens. Ich lade Sie herzlich ein, sich lust- und vertrauensvoll auf die Erneuerung einzulassen.

Präsident Peter Seidler

Das erste Projekt im Stadtstück Triemli

Drei Jahre lang hat die BGS zusammen mit Planern, Experten, Genossenschafterinnen und Vertretern aus Quartier und Stadt Ideen für das «Stadtstück Triemli» entworfen. Mitte 2018 wird die BGS im Goldacker das erste Umsetzungsprojekt in Angriff nehmen.

Die BGS will ihre sanierungsbedürftigen Siedlungen im Goldacker und Wydäcker mit Nutzen für das ganze Triemli-Quartier erneuern und gleichzeitig mehr Wohnungen schaffen. Ihre Leitidee ist ein «Stadtstück Triemli», das all seinen heutigen und einstigen Bewohner/-innen ein gutes Lebensumfeld bietet und seine Qualitäten in die Zukunft mitnimmt. Das künftige Stadtstück soll aber auch den gesellschaftlichen Entwicklungen sowie dem Auftrag der Genossenschaft Rechnung tragen, günstigen und guten Wohnraum* zu schaffen – in einem Umfeld, wo dieser immer knapper wird.

Im Rahmen einer Entwicklungsstrategie

Die baulichen und sozialen Leitplanken für die Weiterentwicklung des Triemli hat die BGS in den letzten drei Jahren erarbeitet: an zahlreichen Besprechungen in den Vorstandsgremien, während der Testplanung mit Planern, Vertretern der Stadt und Fachexperten sowie an Mitwirkungsverfahren mit engagierten Genossenschafterinnen und Quartierbewohnern. Aus dem Schussbericht der Testplanung und den genossenschaftlichen Empfehlungen definiert die BGS bis Ende 2017 eine Entwicklungsstrategie. Diese dient als übergeordneter Planungsrahmen und bringt die Ideen für das Stadtstück Triemli kompakt und anschaulich auf den Punkt.

Im Sommer 2018 startet die BGS dann in der Bergwiesen mit dem ersten Umsetzungsprojekt im Goldacker. Gemäss dem Schlussbericht der Testplanung besteht dort zuerst Handlungsbedarf, siehe nachfolgende Tabelle.

*Gemäss den Statuten verpflichtet sich die BGS dazu, ihre Siedlungen sorgfältig und laufend zu unterhalten sowie periodisch zu erneuern, wenn «die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können». Dies erreicht die BGS durch (einfache) Instandsetzung zur Werterhaltung, (tiefgreifende) Instandsetzung zur Aufwertung der Liegenschaften sowie Ersatz- oder Neubauten.

Wichtigste Eckpunkte der Testplanung

	Handlungsbedarf	Start Planungsphase	Künftige Bebauung	Frühester Baubeginn
Goldacker	mittelfristig	Mitte 2018	behutsame, aber verdichtete Umformung	2021
Wydäcker	langfristig	im Anschluss an Goldacker	urban	2030

Miteinbezug der Genossenschafter/-innen



Die Genossenschafter/-innen waren während der ganzen Testplanung miteingebunden.

Die BGS baut darauf, dass die Menschen vor Ort aus ihrer Lebenssituation heraus wertvolle Ideen für die Quartierentwicklung beisteuern. Im ganzen Prozess haben engagierte Genossenschafterinnen und Quartierbewohner Infoveranstaltungen und Workshops genutzt, um die komplexe (Stadt-) Planung zu verstehen und an der Erneuerung des Quartiers mitzuwirken.

Die Mitglieder der BGS erhalten an der Generalversammlung im Mai 2019 die Gelegenheit, über das Projekt und den Baukredit des Baufeldes A abzustimmen.

Start in der Bergwiesen

Die BGS will den Goldacker in drei Baufeldern entwickeln. Eine gemeinsame Planung sorgt für den Blick auf das ganze Quartier, eine Staffellung für eine gut verträgliche Realisierung. Baustart ist frühestens in fünf Jahren in der Bergwiesen (Baufeld A).

Zu Planungszwecken hat die BGS das Gebiet des Goldackers in drei Baufelder A, B und C unterteilt, siehe S. 4. Das Baufeld A umfasst 86 Wohnungen, das Baufeld B 75 und das Baufeld C 72 Wohnungen.

Gemeinsam geplant

Der Blick auf das ganze Quartier – in Bezug auf Verkehr, Infrastruktur und Frei- und Aussenräume – ist wichtig für die Ausarbeitung der einzelnen Umsetzungsprojekte. Die Weiterentwicklung der Baufelder im Goldacker erfolgt deshalb in einer gemeinsamen Planungsphase.

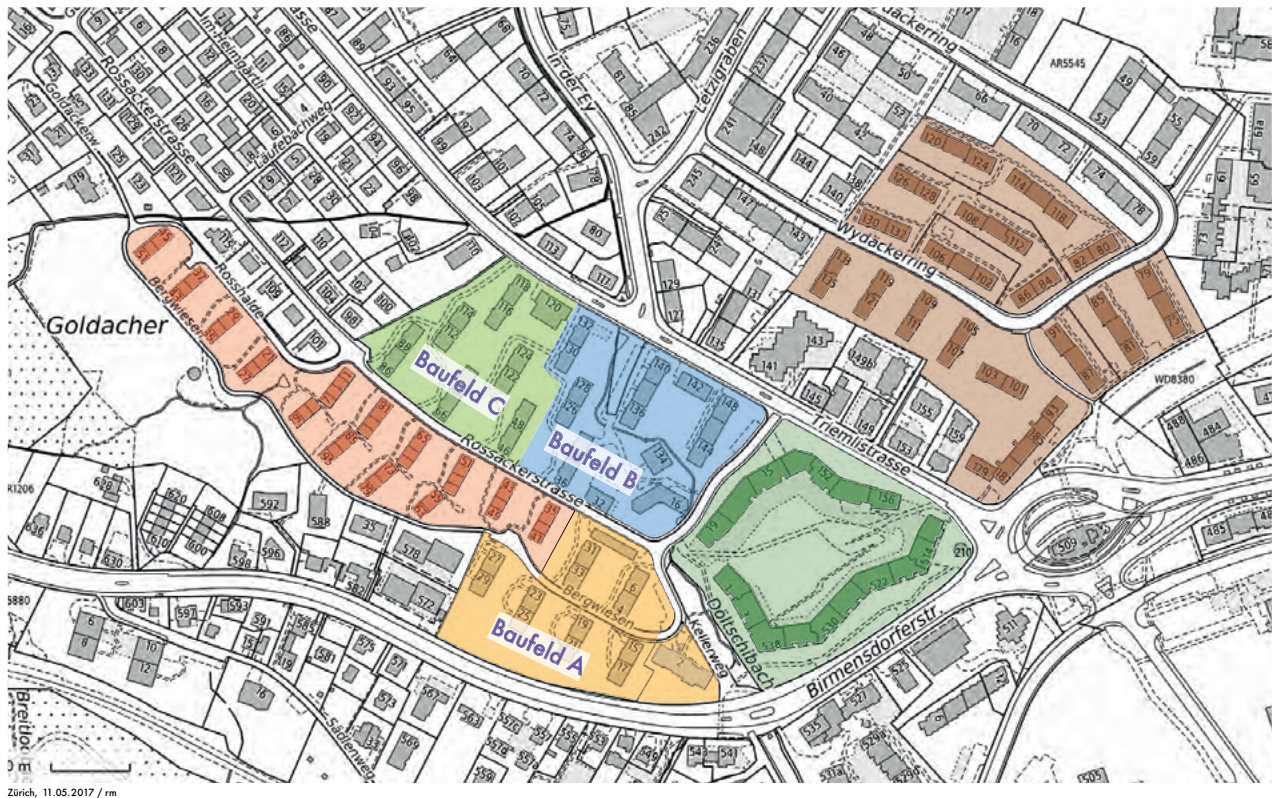
Gestaffelt umgesetzt

Um das Bauvolumen gut zu bewältigen und die Umsiedlung der Bewohner/-innen umsichtig vorzubereiten, wird die BGS die bauliche Umsetzung zeitlich staffeln. Sie beginnt in der Bergwiesen (Baufeld A), dort wird voraussichtlich im Winter 2021/2022 mit Bauen begonnen. Die Art der Erneuerung – Werterhaltung, Aufwertung oder Ersatz der Liegenschaften – entscheidet sich im Verlauf der Planungsphase.

Realisierung in gut 10 Jahren

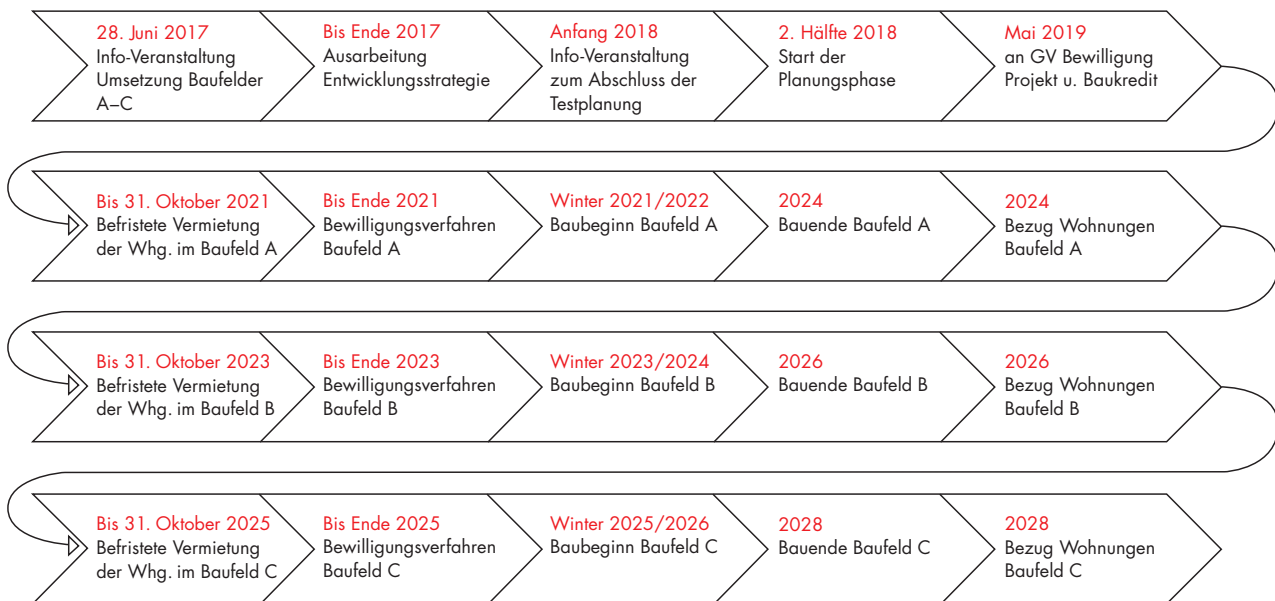
Für die Realisierung des ersten Umsetzungsprojekts im Goldacker (Baufelder A, B und C) geht die BGS von einem Zeithorizont von rund 10 Jahren aus. Dieser ist gerechnet vom Planungsbeginn in der Bergwiesen (Baufeld A) bis zum Bezug der letzten Wohnungen im Baufeld C. Die konkrete Bautätigkeit in der Bergwiesen erfolgt frühestens im Winter 2021/22, also in etwa fünf Jahren, siehe Zeitstrahl S. 4.

3 Baufelder im Goldacker



- Baufeld A** (Bergwiesen 4, 6, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, Rossackerstrasse 31+33, Kellerweg 2)
- Baufeld B** (Triemlistrasse 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 144, 146, 148, Rossackerstrasse 16, 32, 36, 38)
- Baufeld C** (Rossackerstrasse 46, 48, 66, 68, 86, 88, Triemlistrasse 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124)
- Einfamilienhäuser Goldacker** (nicht Teil der ersten Erneuerungsphase)
- Wydäcker** (nicht Teil der ersten Erneuerungsphase)
- Neubau Triemli**

Umsetzung im Zeitstrahl



Ein erster Meilenstein in der Entwicklung des Goldackers ist die GV 2019, dann stimmen die Genossenschafter/-innen über das erste Projekt ab (Zeitstrahl Stand Juni 2017).

Erneuerungsplan

Im «Stadtstück Triemli» setzt die BGS den Schwerpunkt der baulichen Weiterentwicklung für die kommenden Jahre. Parallel dazu plant sie in einigen Siedlungen energetische Massnahmen. Der Erneuerungsplan gibt den Überblick.

Die energetischen Massnahmen der BGS sind Teil der Energiestrategie der BGS, welche die BGS aufgrund von Objektanalysen entwickelt hat. Die BGS will sich u.a. durch die Erneuerung der Liegenschaften und Nutzung von energieeffizienten Technologien und Geräten schrittweise auf die 2000-Watt-Gesellschaft hinbewegen.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Triemli (Neubau)																								
Baufeld A (Goldacker)		Planungsphase	Planungsphase	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung															
Baufeld A (Kellerweg)		Planungsphase	Planungsphase	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung															
Baufeld B (Goldacker)		Planungsphase	Planungsphase	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung														
Baufeld B (Villa)		Planungsphase	Planungsphase	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung														
Baufeld C (Goldacker)		Planungsphase	Planungsphase	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung													
Goldacker 2 EFH		Planungsphase	Planungsphase									Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung				
Wydäcker 1 (1)				Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung
Wydäcker 2 (1)				Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung
Wydäcker 3 (1)				Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung
Altstetten					Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung					Umsetzung	Umsetzung											
Rütihof 1		Umsetzung	Umsetzung																					
Rütihof 2										Umsetzung	Umsetzung				Umsetzung	Umsetzung								
Hagenbuchrain																	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung				
Rütihof 3											Umsetzung	Umsetzung				Umsetzung	Umsetzung							
Dietikon		Umsetzung	Umsetzung										Umsetzung	Umsetzung										
Riedhof (2)				Umsetzung	Umsetzung		Umsetzung	Umsetzung																
Weiningen		Umsetzung	Umsetzung			Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung																
Fahrweid						Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung		Umsetzung	Umsetzung													
Grünwald			Planungsphase	Planungsphase	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung	Umsetzung																

(1) Heizung/Warmwasser: Ersatz bei Bedarf

(2) bei Bedarf nur Fassade ohne Heizung, da Energiecontracting mit EWZ

Planungsphase	Planungsphase (zu definieren)	Energetische Sanierung
Umsetzung	Umsetzung (zu definieren)	Küchen- / Sanitär- und Elektro-Sanierung

Der Vorstand wird den Erneuerungsplan regelmässig überarbeiten (Stand Juni 2017).

Umsichtige Umsiedlungsplanung



Sie beraten die Bewohner/-innen des Goldackers in allen Fragen rund um die Umsiedlung und Vermietung: die Vermietungs-Fachfrauen Gisela Fäh und Brigitte Kölliker (ab 1. Sept. 2017, Nachfolgerin von Madeleine Hauser).

Die BGS hat bereits mit der Umsiedlungsplanung begonnen. Sie vermietet die Wohnungen in den Baufeldern A, B, und C befristet und unterstützt die Bewohner/-innen im Goldacker durch Beratung und Dienstleistungsangebote.

Befristete Vermietung

Um für die Bauvorhaben im Goldacker bereit zu sein, nutzt die BGS die natürlichen Mieterbewegungen und vermietet die Wohnungen, die in den Baufeldern A, B und C frei werden, ab sofort befristet. Die Mietverträge werden befristet auf den 31.10.2021 (Baufeld A) auf den 31.10.2023 (Baufeld B) und auf den 31.10.2025 (Baufeld C) ausgestellt. Die BGS nimmt die Mieter/-innen dieser Wohnungen nicht als Genossenschafter/-innen auf. Sie berücksichtigt bei der Vermietung auch Institutionen wie das Jugendwohnnetz, die studentische Wohngenossenschaft Zürich, Domizil und Notwohnungen der Stadt Zürich. Zu einem späteren Zeitpunkt (ab 2019) sind Zwischennutzungen eine Option.

Impressum

Herausgeberin: BG Sonnengarten
Texte/Redaktion: Julia Antoniou,
j.antoniou@bg-sonnengarten.ch
Fotos: Iris Stutz (S. 1), DASBILD, Judith Stadler (S. 2+3),
Julia Antoniou (S. 6)
Grafiken: Richard Mostert (S. 4), Georges Tobler (S. 4+5)
Auflage: 2'100
Druck: A. Schöb, Zürich



Unterstützende Angebote

Der Vorstand verpflichtet sich, die Genossenschafter/-innen im Goldacker gut durch die Phase der baulichen Erneuerung im Triemli zu begleiten. Dabei gilt der Grundsatz der sozialen Verantwortung. Die BGS unterstützt die Bewohner/-innen der drei Baufelder durch folgende Angebote:

- **Umsiedlungs-Formular:** Die Sachbearbeiter/-innen der Vermietung nehmen die Wünsche der Mieter/-innen betreffend Wohnungsgrösse, Siedlung, Zeitpunkt der Umsiedlung gerne entgegen und berücksichtigen sie nach Möglichkeit.
- **Wohnungsbörse:** Die Geschäftsstelle hängt regelmässig ein Bulletin in den Treppenhäusern der Baufelder A, B und C aus, das alle Wohnungen auflistet, die in der BGS verfügbar sind.
- **Vermietungs-Vorrang:** Bei der Zuteilung von Wohnungen (Ausweich-, Ersatz- oder Wohnungen in den erneuerten Siedlungen) gibt die BGS den Bewohner/-innen der Baufelder A, B und C den Vorrang.
- **persönliche Beratung zu Umsiedlungsfragen:** speziell für ältere Genossenschafter/-innen (auf telefonische Voranmeldung). Die BGS arbeitet eng mit der Pro Senectute zusammen.
- **Unterstützung beim Umzug** (in speziellen Fällen).

Kontakt und Information

Bei Fragen zu Umsiedlung, Ausweich- oder Ersatzwohnungen sowie zum Umzug sind die Sachbearbeiter/-innen der Vermietung gerne für Sie da:

044 311 19 60 oder
vermietung@bg-sonnengarten.ch

Umfassende Informationen finden Sie auch auf
www.bg-Sonnengarten.ch/stadtstück-triemli

Sie entscheiden!

«An der Generalversammlung im Mai 2019 werden wir Ihnen das erste Projekt im Goldacker vorstellen – ich bin gespannt darauf. Unterdessen halten wir Sie auf dem Laufenden. Damit Sie wissen, worüber Sie am Ende abstimmen.»



Carmen Moser Nespeca,
BGS-Vizepräsidentin