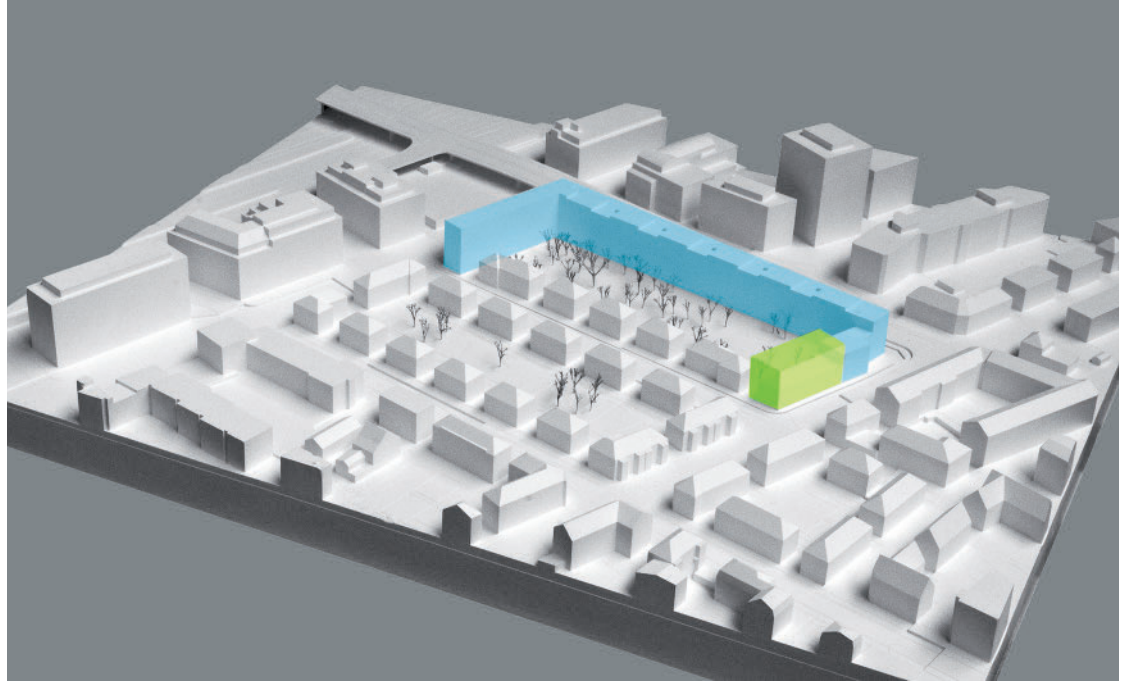


Ersatzneubauprojekt Luggwegstrasse - April 2015 und Projekterweiterung Baslerstrasse



Inhalt

	Situation
Seite 6	Ersatzneubau Luggwegstrasse
7	Projekterweiterung Baslerstrasse
	Ersatzneubau Luggwegstrasse
8-9	Übersicht Grundprojekt
10-13	Wohnungstypen
14	Wohnungsspiegel und Mieten
16-17	Kostenvoranschlag
	Projekterweiterung Baslerstrasse
18	Übersicht Projekterweiterung
19	Wohnungsspiegel und Mieten
20-21	Kostenschätzung
24	Abstimmungsempfehlungen

Wie heisst es so schön: «Planung ist die halbe Miete.»

Im Oktober 2011 wurde das Projekt von Baumann Roserens Architekten als Sieger auserkoren. Laut Medienmitteilung des Hochbaudepartements der Stadt Zürich vom 06. Dezember 2011 wurden mit dem Siegerprojekt die Zielkosten von maximal CHF 51 Mio. eingehalten.

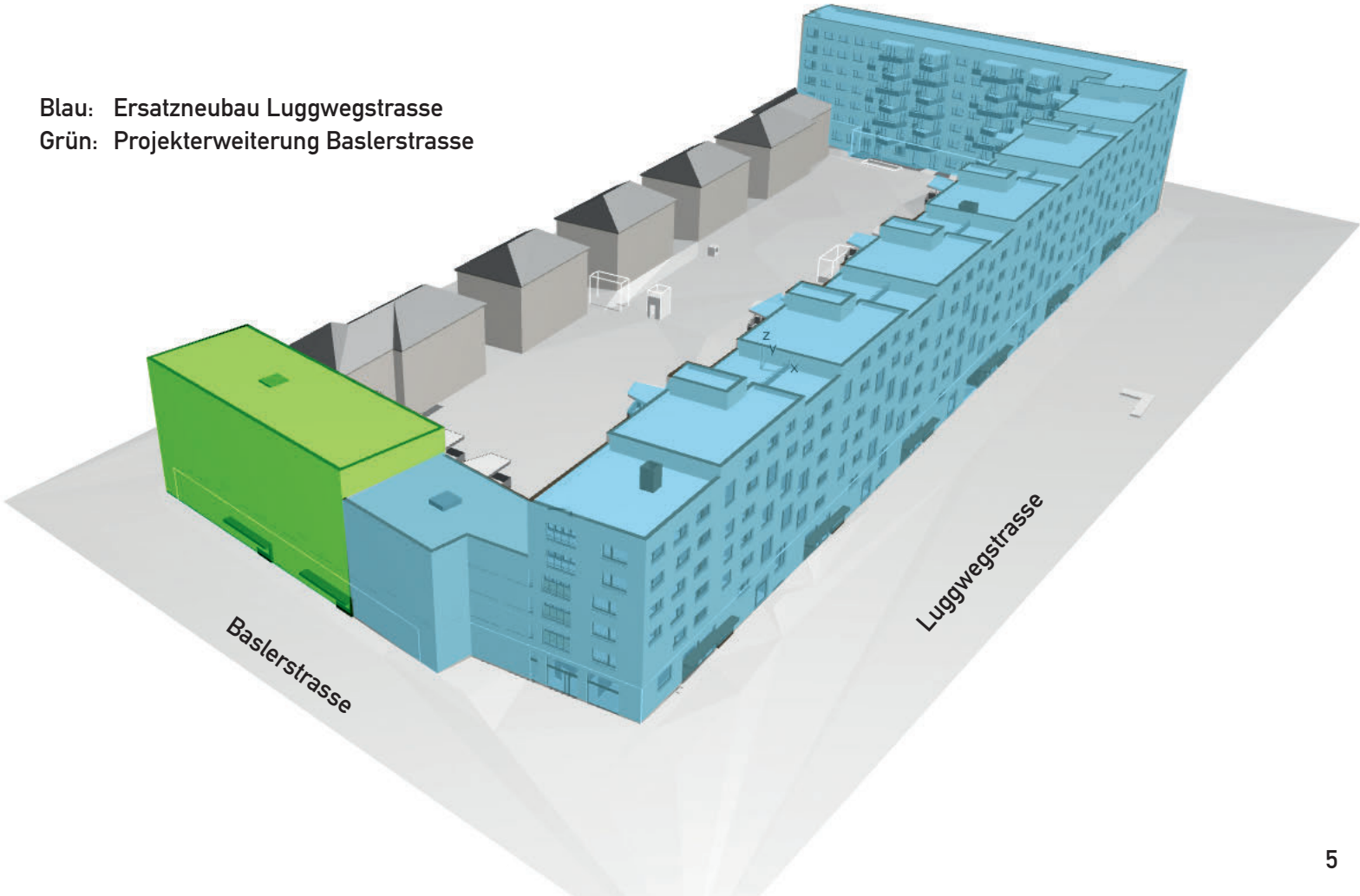
Am 04. Mai 2012 stimmte die Generalversammlung dem Kredit von CHF 52 Mio. für den Ersatzneubau Luggwegstrasse zu. An der letzten Generalversammlung konnten wir Ihnen eine Kostenschätzung knapp unter CHF 60 Mio. präsentieren. Wir waren damit nicht zufrieden und versprachen Ihnen, alle möglichen Massnahmen, die weitere Kostenreduktionen bringen, in das Projekt einfliessen zu lassen. Zusammen mit den Planern und allen Projektbeteiligten wurden die Fassade, die Nasszellen, die Haustechnik und die Balkone nochmals überarbeitet und optimiert. Nun können wir Ihnen den Kostenvoranschlag präsentieren. Das Resultat findet sich zusammengefasst auf den folgenden Seiten.

Die Generalversammlung hat am 08. Mai 2015 die Möglichkeit, die Weichen für das definitive Bauprojekt massgeblich zu stellen. Das ist insbesondere von Bedeutung, da Ihnen der Vorstand eine Projekterweiterung mit 26 zusätzlichen Wohnungen vorschlägt. Bitte studieren Sie die vorliegende Broschüre genau und stellen Sie uns an der Generalversammlung Ihre Fragen.

Vorstand
Zürich, April 2015

3D-Visualisierung Ersatzneubau mit Projekterweiterung

Blau: Ersatzneubau Luggwegstrasse
Grün: Projekterweiterung Baslerstrasse



Situation Ersatzneubau Luggwegstrasse

Für den Studienauftrag wurde der Projektperimeter so gelegt, dass der Ersatzneubau an der Baslerstrasse nahtlos in den alten Bestand übergehen würde. Es wurden verschiedene Anschlusslösungen überlegt, aber keine konnte wirklich überzeugen. Der Übergang von Neu- zu Altbau ist nicht nur eine architektonische Herausforderung, sondern auch eine bauliche. So müsste das Haus an der Baslerstrasse 124 statisch aufwändig gesichert werden. Der Sprung von Neu- zu Altbau wäre allenfalls mit einer Baulücke und damit ungenutztem Bauland zu überwinden gewesen. Wird direkt an das Haus angeschlossen, gehen die Fenster auf der Ostseite verloren. Werden diese beiden Häuser zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls erneuert, sind wieder aufwändige Anschlussarbeiten an den Ersatzneubauten notwendig.



Situation Projekterweiterung Baslerstrasse (grün)

Die idealste Fall wäre deshalb, wenn die Liegenschaft an der Baslerstrasse 124 und der Eisenbahnerstrasse 15 ebenfalls in den Projektperimeter einbezogen würde.

Im Sinne der Projektentwicklung wäre das die eleganteste Lösung. Es könnten weitere, neue und attraktive Wohnungen geschaffen und die Möglichkeiten auf dem vorhandenen Bauland optimal genutzt werden.

Die Planer haben erste Studien dazu erstellt. Der Schattenwurf wurde analysiert. Am stärksten betroffen wäre die Eisenbahnerstrasse 13. Aber Simulationen haben gezeigt, dass auch die von der Beschattung am stärksten betroffene Liegenschaft sowohl am Vormittag, wie auch am Nachmittag besonnt wird.



Übersicht Grundprojekt Ersatzneubau Luggwegstrasse

Charakteristisch für den Ersatzneubau ist die versetzte Bauweise, auch Modelsplit genannt. In Verbindung mit überhohen Räumen an der Luggwegstrasse wird damit auf die Lärmsituation an der Europabrücke reagiert und gleichzeitig attraktiver Wohnraum geschaffen.

Der Vorstand stellte aus Kostengründen Überlegungen an, zu einer ebengeschossigen Bauweise zurückzukehren. Dies hätte eine Abkehr vom Siegerprojekt aus dem Architekturwettbewerb bedeutet und mit der Planung hätte von vorne begonnen werden müssen. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile hat sich der Vorstand entschieden, am vorliegenden Projekt festzuhalten, allerdings mit verschiedenen Optimierungen im Bereich der Balkone, der Nasszellen und der Gebäudetechnik.

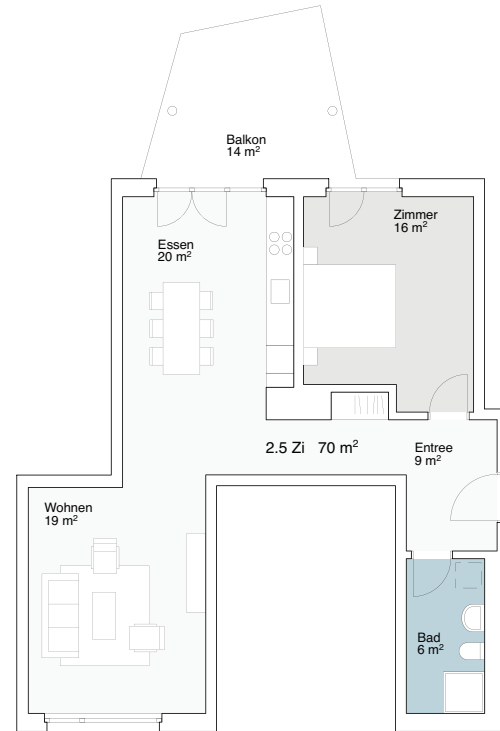




Wohnungstypen Ersatzneubau Luggwegstrasse

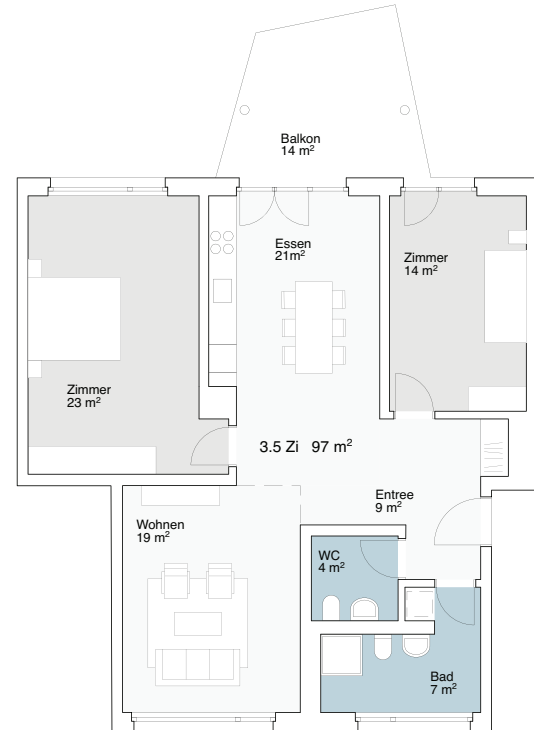
Typische 2½-Zi-Whg

- zusammenhängender Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- 1 Schlafzimmer
- Dusche/WC mit Anschluss für Waschturm
- Garderobennische
- Balkon



Typische 3½-Zi-Whg

- zusammenhängender Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- 2 Schlafzimmer
- Dusche/WC mit Anschluss für Waschturm
- separates WC
- Garderobennische
- Balkon



0 1 2 5m

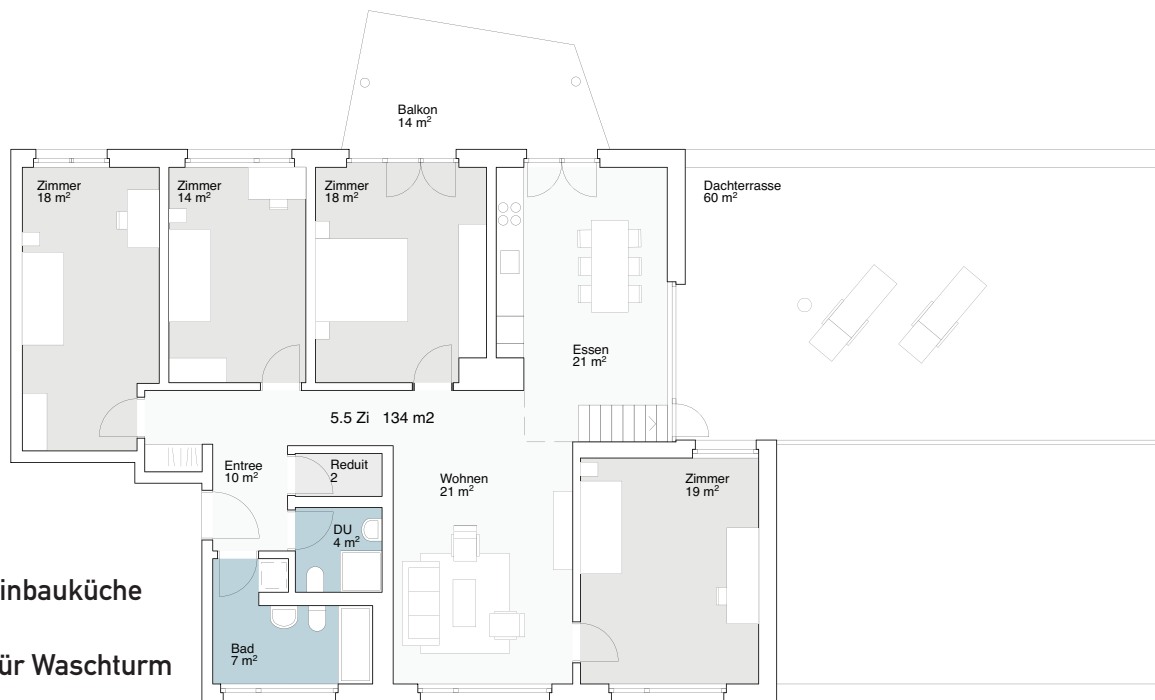


Typische 4 $\frac{1}{2}$ -Zi-Whg

- Essbereich mit Einbauküche
- Wohnbereich höhenversetzt
- 3 Schlafzimmer
- Bad/WC mit Anschluss für Waschturm
- separates WC
- Garderobennische
- Balkon



Typische 5½-Zi-Whg



- zusammenhängender Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- 4 Schlafzimmer
- Bad/WC mit Anschluss für Waschturm
- Dusche/WC
- Garderobennische
- Reduit
- grosse Dachterrasse über wohnungsinterne Treppe

0 1 2 5m



Wohnungsspiegel und Mieten Ersatzneubau Luggwegstrasse

Das Ersatzneubauprojekt ohne Erweiterung beinhaltet 124 Wohnungen, die sich wie folgt aufteilen:

Geschoss	2 ½-Zi-Whg	3 ½-Zi-Whg	4 ½-Zi-Whg	5 ½-Zi-Whg
Erdgeschoss	9		7	
1. Obergeschoss	2	9	8	1
2. Obergeschoss	3	9	7	1
3. Obergeschoss	3	9	7	1
4. Obergeschoss	1	9	8	
5. Obergeschoss	1	9	8	
Dachgeschoss DG	1	4	2	5
Total 124 Wohnungen	20**	49	47	8
voraussichtliche Mietzinse ab CHF	1'290	1'480	1'700	2'000
im Dachgeschoss ab CHF	1'550	1'580	1'800	2'500

** Bei Annahme der Projekterweiterung fallen beim Grundprojekt vier 2½-Zimmer-Wohnungen weg, da diese in der Erweiterung enthalten sind. Im Grundprojekt wären dann also noch 120 Wohnungen.



Kostenvoranschlag Ersatzneubau Luggwegstrasse

Wie Sie dem nebenstehenden Kostenvoranschlag entnehmen können, liegen die Kosten des Projekts unter CHF 52 Mio. (BKP 1-5). Darin sind neben dem Ersatzneubau zusätzlich sogar die Kosten für die Instandstellung der Tiefgarage, Traforaum für die EWZ und Anpassungen an den alten Bestand enthalten. Deshalb würde für die Aufnahme des Baukredits und nachher der Hypotheken der von Ihnen bewilligte Kredit von CHF 52 Mio. ausreichen. Aber eine Baukreditaufnahme bei der Bank und ein von Ihnen gesprochener Baukredit sind nicht dasselbe.

Wenn Sie für sich einen Kredit aufnehmen, so besteht für Sie der Kredit aus dem aufgenommenen Geld. Bei öffentlichen Bauten und auch bei unserer Genossenschaft gilt der Baukredit für die Gesamtkosten und muss deshalb auch die Reserven, Finanzierungskosten und die Eigenmittel enthalten. Aus diesem Grund müssen wir von Ihnen noch einen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 7.7 Mio. Franken bewilligt erhalten.

Mit dem bereits bewilligten Kredit und dem Nachtragskredit sind die maximalen Kosten des Projektes dann abgedeckt. Unser Ziel ist nach wie vor, das Projekt unter den veranschlagten Kosten zu verwirklichen. Die Überhitzung im Bausektor geht langsam zu Ende und unser Projekt könnte gerade in eine günstige Phase geraten, in der die Firmen neue Aufträge suchen müssen, um Vollbeschäftigung zu haben. Gleichzeitig ist die Teuerung praktisch bei Null oder sogar leicht darunter. Alle diese Punkte sprechen dafür, dass der Zeitpunkt unsere Ersatzneubauten zu verwirklichen, jetzt sehr günstig ist.

Kostenvoranschlag Ersatzneubau inkl. Mwst	CHF
Ersatzneubau Luggwegstrasse	48'933'000.00
Anpassungen am Bestand roter Hof	872'000.00
Sanierung Einstellhalle	1'098'000.00
Traforaum EWZ	234'000.00
Total Baukosten BKP 1-5 (Kostenvoranschlag +/- 10 %, ohne Reserven)	51'137'000.00
Wettbewerbskosten, Bauherrenleistungen, Finanzierungskosten	3'373'000.00
Risikoabdeckung für Unvorhergesehenes (Reserven)	5'190'000.00
Total Baukredit inkl. Reserve, exkl. allfällige Teuerung	59'700'000.00

Übersicht Projekterweiterung Baslerstrasse

Im Grundprojekt sind total 20 2½-Zimmer-Wohnungen geplant. Wir haben sehr viele alleinstehende Genossenschafterinnen und Genossenschafter die heute in einer 3-Zimmer-Wohnung wohnen. Diesen können wir wegen Unterbelegung keine 3½-Zimmer-Wohnungen in den Neubauten anbieten. Zusätzlich fallen alle zwölf 1-Zimmer-Wohnungen ersatzlos weg. Es zeichnet sich deshalb ab, dass wir ein Manko an kleineren Wohnungen haben werden. Vor allem für die älteren Bewohnerinnen oder Bewohner sind diese behindertengerechten Wohnungen mit Lift ideal, aber auch für ein kinderloses Ehepaar sind diese grosszügigen Wohnungen bestens geeignet. Sie verfügen mehrheitlich über ein in den Hof gerichtetes Schlafzimmer, eine Wohnküche auf die Seite Baslerstrasse und einen zusätzlichen Wohnbereich mit Balkon und Sicht in den Hof.

Anstelle von sechs alten 3-Zimmer-Wohnungen und drei alten 4-Zimmerwohnungen können mit der Projekterweiterung zusätzlich 30 Wohnungen mit neuzeitlichen Grundrissen für diese Personengruppen erstellt werden. Bei Bedarf könnten mit kleiner Anpassung 15 dieser Wohnungen auch als 3-Zimmer-Wohnungen vermietet werden.

Bei Annahme würde die Projekterweiterung zusammen mit der zweiten Bauetappe der Erneuerungsbauten ausgeführt. Da die erste Etappe dann bereits fertiggestellt sein wird, können wir für die neu betroffenen Mieter/innen Ersatzwohnungen im neuen oder alten Teil anbieten.

Der Baubeginn wäre auf 2018 vorgesehen und der Bezug der Wohnungen könnte 2020 erfolgen.

Zusammen mit dem Grundprojekt und der Erweiterung hätten wir nach Fertigstellung 150 Wohnungen mit neuzeitlichen Grundrissen und mit Lift erschlossen. Im alten Bestand würden 129 Wohnungen verbleiben. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen werden nur circa einen Viertel unserer Grundstücksfläche beanspruchen. Es bleibt für nachfolgende Generationen weiteres Potenzial für eine Entwicklung nach Innen vorhanden.

Der Mix von alt und neu wird es unserer Genossenschaft künftig erlauben, Wohnungen für jedes Budget, Familien mit und ohne Kindern, ältere und jüngere Alleinstehende und mit verschiedenen Komfortstufen anzubieten.

Wohnungsspiegel und Mieten Projekterweiterung Baslerstrasse

Geschoss	2 ½-Zi-Whg	3 ½-Zi-Whg
Erdgeschoss	2	2
1. Obergeschoss	7	
2. Obergeschoss	7	
3. Obergeschoss	7	
4. Obergeschoss	5	
Total 30 Wohnungen	28	2
voraussichtliche Mietzinse ab CHF	1'290	1'480



Kostenschätzung Projekterweiterung Baslerstrasse

Bei der nebenstehenden Kostenschätzung handelt es sich nicht wie beim Grundprojekt um den Kostenvoranschlag, sondern um eine Schätzung der Kosten. Die Genauigkeit beträgt deshalb $\pm 20\%$.

Die Aufstellung enthält eine Position Überschneidungen. Diese Kosten fallen beim Grundprojekt weg, wenn die Projekterweiterung bewilligt wird. Wegen der Grundrisseinteilung und Zuteilung zu den Treppenhäusern fallen beim Grundprojekt vier Wohnungen weg, die in die Erweiterung einbezogen werden.

Anzahl Wohnungen

Wohnungen Grundprojekt	120
Wohnungen Projekterweiterung Baslerstrasse	30
neue Wohnungen bei Realisierung Grundprojekt und Erweiterungsprojekt	150

Kostenschätzung Projekterweiterung Baslerstrasse inkl. Mwst	CHF
Baukosten (Kostenschätzung +/- 20 %, ohne Reserven)	11'152'000.00
abzüglich Überschneidungen	- 3'500'000.00
Total Kostenschätzung	7'652'000.00
Bauherrenleistungen, Finanzierungskosten	418'000.00
Risikoabdeckung für Unvorhergesehenes	1'530'000.00
Total Baukredit Projekterweiterung, inkl. Reserve, exkl. allfällige Teuerung	9'600'00.00

Impressum

Herausgeberin:	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA)
Inhalt/Redaktion:	Vorstand der EBA
Architekturbüro:	Baumann Roserens Architekten AG
Kostenplaner:	Primobau AG
Gestaltung/Layout/Druck:	Schraner Druck AG, Zürich-Altstetten
Auflage:	350 Exemplare
Bezugsquelle:	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten Eisenbahnerstrasse 3, 8048 Zürich Tel.: Fax:

Abstimmungsempfehlungen des Vorstandes

An der Generalversammlung können Sie über folgende Fragen abstimmen:

1. Wollen Sie dem Zusatzkredit von CHF 7.7 Mio. für den Ersatzneubau Luggwegstrasse zustimmen?*

Empfehlung des Vorstandes: Ja.

2. Wollen Sie dem Baukredit von CHF 9.6 Mio. für die Projekterweiterung Baslerstrasse und damit dem zusätzlichen Abbruch der Häuser Baslerstrasse 124 und Eisenbahnerstrasse 15 zustimmen?*

Empfehlung des Vorstandes: Ja.

- * Dieser Kredit erhöht oder reduziert sich allenfalls um die Mehr- bzw. Minderkosten, welche infolge Bauteuerung oder Bauverbilligung in der Zeit zwischen Kostenvoranschlag (2015) bzw. Kostenschätzung (2015) und der Ausführung entstehen.