



Baugenossenschaft **Rotach** Zürich

Langfristige Bauplanung 2020–2050



Huebacher 🏠 🏠 Obermatten

🏠 Wechselwiesen-/Luegislandstrasse

🏠 Grimsel/Altstetterstrasse

Hard West 🏠 🏠 Hard Ost

🏠 Rotachquartier

🏠 Triemli 1-4

🏠 Hammer/Fröbel

🏠 Dettenbühl

Birchweid 🏠

Inhaltsverzeichnis

Editorial	3
Ausgangslage	4
Ziele und Vorgehensschritte	6
Massnahmenplanung	8
Siedlungsübersicht	10
Siedlungen	
Birchweid, Uetikon am See	12
Dettenbühl, Wettswil a.A.	14
Grimsel und Altstetterstrasse 180	16
Hammer/Fröbel	18
Hard Ost	20
Hard West	22
Huebacher, Rümlang	24
Obermatten, Rümlang	26
Rotachquartier	30
Triemli 1	34
Triemli 2 / Paul-Clairmont	36
Triemli 3	38
Triemli 4	40
Wechselwiesenstrasse/Luegislandstrasse	42
Soziale Auswirkungen	44
Weiteres Vorgehen	47

Editorial



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Unsere Liegenschaften bestehen aus verschiedenen Bauteilen wie Gebäudehülle, Dachstock, Fassade, Küche, Bad, Leitungen, Heizung und Elektroinstallationen. Alle diese Bauteile haben eine unterschiedliche Lebensdauer, aber eines ist ihnen gemeinsam: Irgendwann müssen sie ersetzt oder umfassend saniert werden. Dies zu planen und umzusetzen, ist die Aufgabe von Vorstand und Geschäftsstelle und übergeordnet diejenige der Generalversammlung.

Die langfristige Bauplanung ist ein wichtiges Planungsinstrument und gibt eine Sicht auf den baulichen Umgang mit unseren Liegenschaften über die bevorstehenden drei Jahrzehnte. Sie bildet somit die Basis, diese komplexe Aufgabe vorausschauend und möglichst sozialverträglich, ökologisch und finanziell tragbar zu lösen.

Der Vorstand und die Geschäftsstelle haben sich über drei Jahre lang intensiv mit der langfristigen Bauplanung beschäftigt. Es wurden Ziele definiert und Annahmen getroffen, Analysen der Bausubstanz der einzelnen Siedlungen und deren Strukturen durchgeführt sowie Handlungsoptionen erarbeitet. Im Weiteren wurde das Feedbackgespräch mit den Siedlungskommissionen, Vertrauensleuten und Behörden gesucht. Mit all diesen Informationen wurden Handlungsvorschläge für jede Siedlung mit einem Zeithorizont über die nächsten 30 Jahre erarbeitet.

In dieser Broschüre erhalten Sie einen zusammenfassenden Einblick in die langfristige Bauplanung mit Informationen zu jeder einzelnen Siedlung. Eines der Ziele der langfristigen Bauplanung und somit dieser Broschüre ist es, dass jedes Mitglied der Baugenossenschaft Rotach Kenntnis darüber hat, was konkret in der jeweiligen Siedlung in den nächsten 15 Jahren baulich geplant ist, und sich frühzeitig darauf einstellen kann.

Eine ausserordentliche Generalversammlung gibt die Möglichkeit, über die vorgeschlagenen Massnahmen und Handlungsoptionen ausführlich zu beraten.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Felix Zimmermann
Präsident

Ausgangslage

Die Generalversammlung der Baugenossenschaft Rotach hat erstmals im Jahr 2006 eine langfristige Bauplanung (LFBP 2006) verabschiedet. Die damals durchgeführten Analysen waren weniger umfassend und die Erkenntnisse und daraus resultierenden Handlungsoptionen auf einen kürzeren Zeitraum von 10 bis 15 Jahren ausgelegt. Die LFBP 2006 führte zu den folgenden Erkenntnissen:

- Die Liegenschaften der Baugenossenschaft Rotach sind gut unterhalten und befinden sich an guten Lagen.
- Das Verhältnis zwischen Altbauten, Bauten mittleren Alters und Neubauten ist ungünstig, es besteht ein grosser Überhang von Altbauten.
- Es besteht ein Mangel an Familienwohnungen (ab 4 Zimmern).

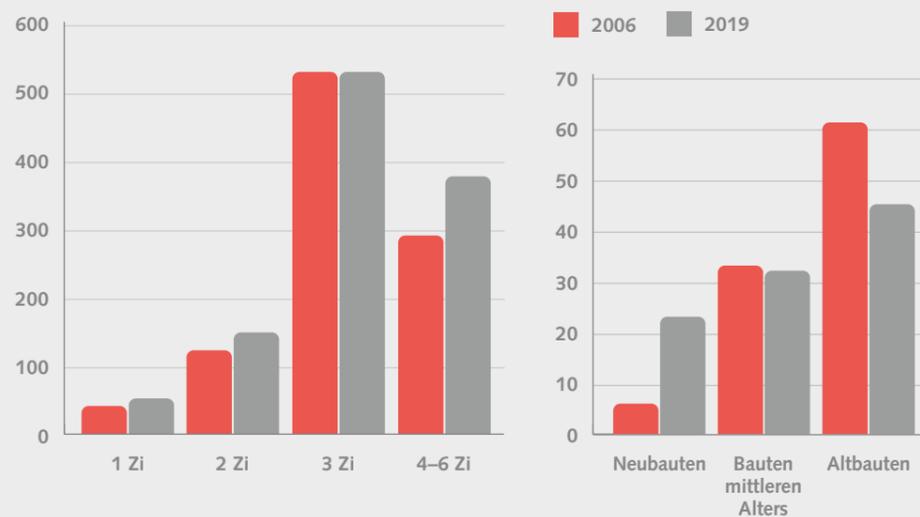
Basierend auf diesen Erkenntnissen wurden die Ersatzneubauten Triemli 1 in der Stadt Zürich und

Huebacher in Rümlang sowie die umfassenden Sanierungen der Siedlungen Dettenbühl in Wettwil und Hard West in der Stadt Zürich beschlossen.

Diese Bauprojekte wurden in den letzten Jahren vollumfänglich umgesetzt. Durch den Abschluss der LFBP 2006 konnte die nun vorliegende langfristige Bauplanung 2020 (LFBP 2020) in Angriff genommen werden.

Die LFBP 2020 ist auf einen Zeitraum von 30 Jahren ausgelegt. Bauliche Massnahmen, die bereits in den nächsten 15 Jahren umgesetzt werden sollen, mussten im Prozess wesentlich detaillierter definiert werden als Massnahmen, die erst in späteren Jahren in Angriff genommen werden. Dies betrifft insbesondere die Siedlung Rotachquartier in der Stadt Zürich und die Siedlung Obermatten in Rümlang. Die Resultate finden sich in den nachstehenden Kapiteln.

Wohnungsstruktur im Vergleich vor und nach Abschluss der LFBP 2006



Die Anzahl Familienwohnungen (4–6 Zimmer) konnte durch die in der LFBP 2006 definierten und ausgeführten baulichen Massnahmen deutlich erhöht werden. Über das gesamte Liegenschaftensportfolio betrachtet wurde zudem das Verhältnis von Alt- und Neubauten durch die Ersatzneubauten Triemli 1 und Huebacher deutlich verbessert.

Wann muss ein Gebäude erneuert werden?

Um die Wohnbarkeit eines Gebäudes gewährleisten und aufrechterhalten zu können, muss es laufend unterhalten werden. Der Gebäudeunterhalt umfasst dabei nicht nur Reparaturen, sondern auch regelmässige Massnahmen wie zum Beispiel den Ersatz von Dachziegeln oder das Auffrischen eines Bodenbelags.

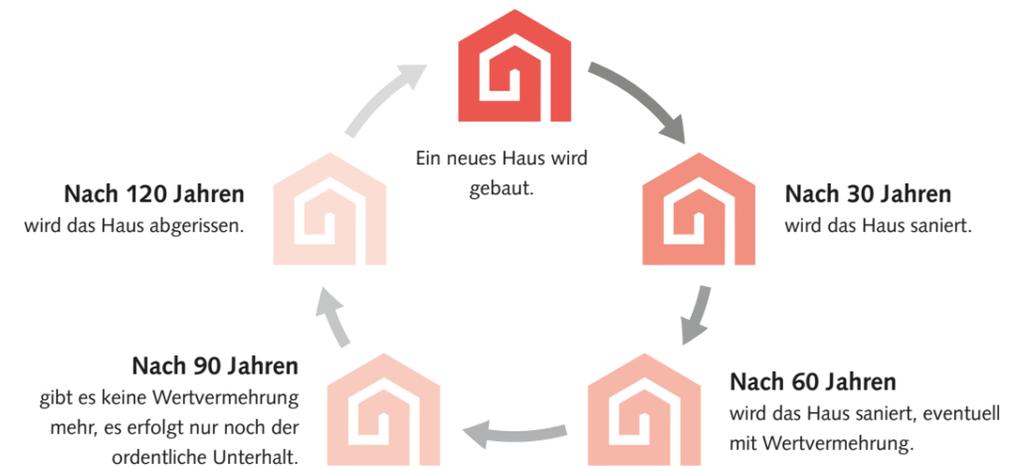
Nach einer gewissen Zeitspanne werden aber auch die Erneuerung oder der Ersatz von einem oder mehreren Bauteilen nötig. Dabei spricht man von kleineren oder umfassenderen Sanierungen wie zum Beispiel einer Fassadenrenovierung, einem gebäudeweisen Ersatz von Küchen inkl. Steigleitungen oder einer Erneuerung der Elektroanlagen einer Siedlung. Gesamtsanierungen beinhalten oft mehrere Massnahmen gleich-

zeitig und müssen deshalb in der Regel in unbe- wohntem Zustand durchgeführt werden.

Manchmal werden aber auch ein Abbruch und ein Ersatzneubau einer Siedlung nötig. Gründe für einen Ersatzneubau sind unter anderem:

- Die Bausubstanz ist marode und in einem sehr schlechten Zustand.
- Die Grundrisse sind nicht mehr zeitgemäss und der Wohnungsmix ist unausgewogen.
- Es bestehen hohe Ausnutzungsreserven.

Der Lebenszyklus eines Gebäudes lässt sich grob wie folgt darstellen, ist aber immer individuell auf das konkrete Gebäude abzustimmen.



Warum braucht es eine langfristige Bauplanung?

Die langfristige Bauplanung (LFBP) zeigt über einen langen Zeithorizont auf, wann grössere bauliche Eingriffe in den Liegenschaften der Baugenossenschaft Rotach notwendig werden, um deren Wohnbarkeit gewährleisten zu können. Dies ermöglicht es dem Vorstand und der Geschäftsstelle, die nötigen baulichen Massnahmen so zu planen, dass sie mit den vorhandenen finanziellen und personellen Ressourcen bewältigt und möglichst sozialverträglich umgesetzt werden können. Die LFBP dient zudem dazu, allen heutigen, aber auch künftigen Genossenschaftler*innen aufzuzeigen, welche Massnahmen in welchem Zeitraum für ihre Siedlung geplant sind.

Ziele der LFBP 2020

Planungsgrundlagen
Die LFBP 2020 zeigt für jede Siedlung auf, wann welche baulichen Massnahmen in den nächsten 30 Jahren notwendig sind und welche Auswirkungen diese auf die Mitglieder haben.

Finanzielle Gesundheit
Die geplanten baulichen Massnahmen müssen finanziell tragbar sein, sodass die Einlagen in die Erneuerungs- und Amortisationsfonds ausreichen und eine gesunde Finanzsituation erhalten bleibt.

Marktangebot
Das Wohnungsangebot soll sich an den Bedürfnissen unserer Mitglieder und denjenigen der Wohnungssuchenden orientieren mit dem Ziel, vermietbare Wohnungen zu haben.

Altersgerechtes Wohnen
In Anbetracht der stark steigenden Anzahl von älteren Menschen braucht es einen höheren Anteil an altersgerechten Wohnungen mit Lift und hindernisfreien Duschen.

Erneuern und bewahren
Es wird ein gutes Verhältnis zwischen Alt- und Neubauten angestrebt, sodass eine sukzessive Erneuerung stattfindet und gleichzeitig kostengünstigere Altbauten im Angebot bleiben.

Sozialverträglichkeit
Bauliche Eingriffe haben nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Mitglieder. Diese werden frühzeitig informiert und mit entsprechenden Massnahmen begleitet, um passende Lösungen zu finden.

Wertvollen Städtebau erhalten
Einige Siedlungen tragen mit guter Architektur zum Erscheinungsbild und zum Wohlfühlen in einem ganzen Quartier bei. Dies kann einen Entscheid begünstigen, die alte Bausubstanz zu erhalten und die Liegenschaft zu sanieren, auch wenn dies eine Reihe von Nachteilen mit sich bringen kann.

Ökologische Nachhaltigkeit
Um der Klimaerwärmung entgegenwirken zu können, rückt die Vermeidung von möglichst viel CO₂-Ausstoss ins Zentrum. Der frühzeitige Ersatz der wenigen noch vorhandenen Öl-/Gasheizungen durch klimaneutrale Alternativen wird forciert.

Gut unterhaltene Liegenschaften
Die gute Bausubstanz und der hohe Wohnwert der Liegenschaften sollen erhalten bleiben.

Vorgehensschritte

Die langfristige Bauplanung 2020 (LFBP 2020) durchlief über mehrere Jahre einen Prozess und wurde vom Vorstand und der Geschäftsstelle unter Einbezug von externen Planungsfachleuten erarbeitet.



Ziel- und Prozessdefinition, Analysen und Entwurf LFBP 2020

In einem ersten Schritt wurden die Ziele der LFBP 2020 definiert und der Erarbeitungsprozess wurde festgelegt. Darauf basierend wurden unterschiedliche Analysen zu den Siedlungen durchgeführt. Im Vordergrund standen dabei folgende Abklärungen:

- Untersuchungen der Bausubstanz (Zustandsanalysen)
- Studien zu den Ausnutzungsreserven: Wie viel Wohnraum kann durch bauliche Massnahmen zusätzlich realisiert werden (Potenzialanalysen)
- Beurteilung der städtebaulichen Bedeutung und der architektonischen Qualität der Siedlungen
- Analysen und Überlegungen zur sozialen, ökologischen und finanziellen Nachhaltigkeit

Basierend auf den Resultaten dieser Analysen entwickelte eine Arbeitsgruppe mit externer Unterstützung Lösungsvorschläge. Diese wurden an mehreren Retraiten des Vorstands diskutiert, überarbeitet und konkretisiert.

Vernehmlassung, Feedback und Bereinigung LFBP

Die Lösungsvorschläge wurden an einzelnen Siedlungsversammlungen, an der Vertrauensleuteversammlung und auch mit Behörden diskutiert. Das Feedback wurde gesammelt und ist in die nun vorliegende LFBP 2020 eingeflossen. An Informationsanlässen für einzelne Siedlungen konnten sich auch die direkt betroffenen Genossenschaftler*innen in die Diskussion einbringen und ein Feedback zu den geplanten Massnahmen geben.

Abschluss der LFBP mit einer ausserordentlichen Generalversammlung

Die vorliegenden Erkenntnisse und Handlungsoptionen bilden die Planungsgrundlage für die nächsten 30 Jahre. An einer ausserordentlichen Generalversammlung (a.o. GV) werden alle Genossenschaftler*innen die Möglichkeit haben, sich dazu zu äussern. Gleichzeitig wird an dieser a.o. GV über konkrete Anträge abgestimmt.

Siedlungsübersicht



Birchweid, Uetikon

Auf dem Areal Birchweid in Uetikon am See entstehen bis 2024 insgesamt 47 Wohnungen. Die Baufreigabe wurde erteilt und der Baustart ist im Herbst 2021 erfolgt.



Dettenbühl, Wettwil am Albis

Diese Siedlung wurde zwischen 2012 und 2015 umfassend saniert, sodass erst in den 2040er-Jahren wieder grössere bauliche Eingriffe nötig werden.



Grimsel

Der Heizungsersatz erfolgt 2021. Ab 2030 soll eine umfassende Sanierung von Küchen, Bädern, Fenstern und der Fassade durchgeführt werden.



Huebacher, Rümlang

Die im Jahr 2015 neu erstellte Siedlung muss ca. 2050 ein erstes Mal saniert werden.



Rotachquartier

Bis Ende 2021 werden alle alten Fenster ersetzt. 2023 soll die Liegenschaft an der Nussbaumstrasse 18 umgebaut werden und 2025 ist eine vollumfängliche Sanierung der Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128 geplant. 2027 ist der Ersatzneubau Nussbaumrank beabsichtigt. Zeitgleich wird die Heizung ersetzt. In den 2030er-Jahren sollen die Küchen und Bäder der restlichen Siedlung saniert werden.



Altstetterstrasse 180

In den 2030er-Jahren muss diese Einzelliegenschaft komplett saniert oder neu gebaut werden. Ein entsprechender Antrag wird der GV in den nächsten Jahren zum Entscheid vorgelegt.



Hammer/Fröbel

Ca. 2027 werden die Küchen und Bäder saniert, in den 2030er-Jahren steht eine Aussensanierung an. Der Heizungsersatz ist Anfang der 2020er-Jahre vorgesehen.



Hard Ost

Die Generalversammlung 2014 hatte beschlossen, den Siedlungsteil Hard Ost durch einen Neubau zu ersetzen, der ungefähr 2027 bezugsbereit sein wird.



Triemli 1

Bis zur nächsten Sanierung ca. 2046 ist für die 2016 neu gebaute Siedlung der gewohnte Unterhalt geplant.



Triemli 2 / Paul-Clairmont

2023 soll die Heizung ersetzt und ungefähr 2040 wird in der Siedlung zum ersten Mal eine umfassende Sanierung nötig werden.



Triemli 3

Die beiden Gebäude müssen ungefähr 2035 saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Ein entsprechender Antrag wird der GV in den nächsten Jahren zum Entscheid vorgelegt.



Hard West

Der Siedlungsteil Hard West wurde 2017 umfassend saniert, sodass erst in den 2050er-Jahren wieder grössere bauliche Eingriffe nötig werden.



Obermatten, Rümlang

Frühestens ab 2032 soll die ganze Siedlung durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau soll in Etappen erfolgen.



Triemli 4

Die Generalversammlung 2018 hat auch bei diesen beiden Gebäuden den Ersatz durch einen Neubau beschlossen, der voraussichtlich ab 2022 erstellt wird.



Wechselwiesenstrasse 2, 4 und 6

Die Generalversammlung hat beschlossen, die Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen, der 2024 bezugsbereit sein soll.



Luegislandstrasse 368

Mitte der 2030er-Jahre muss diese Einzelliegenschaft komplett saniert oder neu gebaut werden. Ein entsprechender Antrag wird der GV in den nächsten Jahren zum Entscheid vorgelegt.

Birchweid, Uetikon am See

Aktuelle Situation

An einer ausserordentlichen Generalversammlung im Juni 2019 haben die Genossenschaftsmitglieder mit grosser Mehrheit dem Landkauf und dem Baukredit für den Neubau der Siedlung Birchweid in Uetikon am See zugestimmt.

Mit dem Kauf dieses Grundstücks macht die Baugenossenschaft Rotach einen moderaten Wachstumsschritt und wird in einer weiteren Gemeinde im Kanton Zürich sesshaft. Das Areal Birchweid befindet sich an einer guten Lage in der Nähe von Dorfkern, Bahnhof und Seeufer.



Auf dem Areal werden rund 120 neue Wohnungen von vier verschiedenen Bauherren erstellt. Die Wohnungen sind auf fünf identische Hofgruppen mit je drei Gebäuden verteilt und es ist

eine gemeinsame Tiefgarage geplant. Die Baugenossenschaft Rotach baut dabei 5 Gebäude mit insgesamt 43 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen, 4 Ateliers und 1 Gemeinschaftsraum.

Bauprojekt

2020					2030					2040				
20	21	22	23	24	30	31	32	33	34	40	41	42	43	44

Neubau



Die Neubauten sollen qualitativ hochstehenden und vielseitig nutzbaren Wohnraum bieten. Die Grundrisse sollen möglichst nutzungsneutral gestaltet sein, damit sie flexibel und möglichst ohne bauliche Massnahmen an Veränderungen von Wert- und Lebensvorstellungen angepasst werden können.

Die Aussenräume werden mit privaten und öffentlichen Räumen naturnah gestaltet und stehen zur vielseitigen Nutzung offen. Es soll eine sozial und ökologisch nachhaltige Siedlung entstehen.



Der Baustart ist im Herbst 2021 erfolgt mit dem Ziel, dass die Wohnungen 2024 bezugsbereit sind.

Kennzahlen

Baujahr
2024

Ausnutzungsreserve
keine

	Anzahl Wohnungen	Anteil
Atelier	4	8,5%
2,5 Zimmer	12	25,5%
3,5 Zimmer	15	32%
4,5 Zimmer	12	25,5%
5,5 Zimmer	4	8,5%
Total	47	100%

Dettenbühl, Wettswil a.A.

Aktuelle Situation

Die Siedlung liegt im Zentrum von Wettswil, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, einer Bushaltestelle und einem Erholungsgebiet in unmittelbarer Nähe. Sie bietet Wohnungen für Familien, Paare und Alleinstehende, kinderfreundliche Freiflächen laden zum Spielen ein. Zwischen 2012 und 2015 wurde die Siedlung in 14 Etappen saniert, sodass die Genossenschaftler*innen zwar für eine kurze Zeitspanne eine Zwischenlösung suchen, aber nicht vollständig ausziehen mussten. Durch den Umfang der Sanierung wurde die Siedlung nochmals für ca. 35 Jahre fit gemacht.



Mit der Erneuerung der Heizung, der Sanierung der Fassaden sowie der Küchen- und Bäder inkl. des Ersatzes der Steigleitungen konnten zeitgemässe Lösungen mit einem angemessenen Standard bezüglich Raumgrösse und Ausstattung realisiert werden.

gewonnen. Mit den umgesetzten Massnahmen konnte die Minergie-Zertifizierung der Häuser erreicht werden.

Die gesamte Wärme für die Siedlung wird seit 2015 ausschliesslich über Erdsonden und durch Wärmerückgewinnung aus der Wohnungsabluft

Bauliche Massnahmen

2020									2030									2040												
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

Ersatzneubau oder Sanierung

Für die nächsten Jahre erfolgt der gewohnte Unterhalt. Die Siedlung Dettenbühl muss in den 2040er-Jahren umfassend saniert oder durch

einen Neubau ersetzt werden. Die Planung zu Art und Umfang der Massnahmen erfolgt frühzeitig einige Jahre vor der Umsetzung.



Ende der 2040er-Jahre wird eine erneute Sanierung oder ein Ersatzneubau nötig sein.

Kennzahlen

Baujahr
1972
Ausnutzungsreserve
nicht bekannt

	Anzahl Wohnungen	Anteil
1 + 1,5 Zimmer	6	5%
2,5 Zimmer	3	2,5%
3,5 Zimmer	55	46%
4,5 Zimmer	54	45%
> 4,5 Zimmer	2	1,5%
Total	120	100%

Grimsel und Altstetterstrasse 180

Aktuelle Situation

Die Wohnungen der Siedlung Grimsel in Zürich Altstetten sind eher klein und weisen die typischen Nachteile von Altbauwohnungen auf. Die Gebäude haben keinen Lift und die Wohnungen sind sehr ringhörig. Durch die ruhige Lage und den grosszügigen Aussenraum weist die Siedlung eine hohe Wohnqualität aus. Die Siedlung besteht mehrheitlich aus 3-Zimmer-Wohnungen, es gibt nur ein paar wenige 4-Zimmer-Wohnungen.

2017 konnte die Baugenossenschaft Rotach in der Nähe der Siedlung Grimsel eine zusätzliche kleine Einzelliegenschaft erwerben. Die Liegenschaft an der Altstetterstrasse 180 ist nur eine Querstrasse von der Siedlung Grimsel entfernt und bietet zwei 3-Zimmer- und eine 1,5-Zimmer-Wohnung.

Sowohl die Siedlung Grimsel als auch die Einzelliegenschaft Altstetterstrasse 180 weisen beide ein relativ hohes Ausnutzungspotenzial aus. Bei Ersatzneubauten könnte somit deutlich mehr Wohnraum realisiert werden.



Bauliche Massnahmen

	2020									2030									2040							
	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Grimsel		■									■															
Altstetterstrasse													■	■												

■ Sanierung ■ Ersatzneubau oder Sanierung ■ Heizungsersatz

Siedlung Grimsel

Bereits erfolgt sind die Erweiterungen im Balkonbereich. Zudem erfolgt 2021 der Heizungsersatz durch Anschluss an das Fernwärmenetz, sodass auch diese Siedlung ihren ökologischen Fussabdruck verbessern kann.

Anfang der 2030er-Jahre ist eine Sanierung der Siedlung Grimsel geplant, um die Wohnungen noch einmal für einen Zeithorizont von 35 Jahren fit zu machen. Im Fokus stehen dabei insbesondere Küchen- und Baderneuerungen sowie Fenster- und Fassadenrenovierungen. Die Sanierung soll im bewohnten Zustand erfolgen. Es muss allerdings damit gerechnet werden, dass die Wohnungen für

vier bis fünf Wochen kaum vernünftig bewohnbar sein werden, da die Küchen und Bäder nicht benutzt sein werden.

Altstetterstrasse 180

Es zeigt sich, dass bei der Liegenschaft an der Altstetterstrasse 180 die meisten Gebäudeteile das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben und insbesondere die Leitungen sanierungsbedürftig sind. Daher ist in einigen Jahren über das weitere Vorgehen zu entscheiden. In Anbetracht der zu erwartenden hohen Sanierungskosten und der Möglichkeit, mit einem Neubau mehr als doppelt so viel Wohnraum realisieren zu können, steht ein Ersatzneubau im Vordergrund.

Kennzahlen

Baujahr

1951 Grimsel
1933 Altstetterstrasse

Ausnutzungsreserve

ca. 50% Grimsel
ca. 60% Altstetterstrasse

	Anzahl Wohnungen	Anteil
1 Zimmer	1	3,5%
2 Zimmer	1	3,5%
3 + 3,5 Zimmer	19	68%
4 + 4,5 Zimmer	7	25%
Total	28	100%



2030 ist eine umfassende Sanierung der Siedlung Grimsel geplant.



Ab 2032 ist ein Ersatzneubau der Einzelliegenschaft Altstetterstrasse geplant.

Hammer/Fröbel

Aktuelle Situation

Die Siedlung Hammer/Fröbel wurde 1928 gebaut. Die Bausubstanz ist gut und die Liegenschaft prägt das Quartier durch ihre Architektur massgebend mit. Die Siedlung wird durch die Hammerstrasse in einen nördlichen und einen südlichen Teil geteilt. Eines der beiden Häuser im südlichen Teil gehört zur Hälfte der Baugenossenschaft Hirslanden, die ihre Siedlung kürzlich umfassend saniert hat.

In den Liegenschaften gibt es keinen Lift und sie sind entsprechend nicht barrierefrei erschlossen. Die Wohnungen sind eher klein, dafür aber hell und haben mehrheitlich gute Grundrisse sowie schöne alte Parkettböden. Die Küchen und Bäder stammen aus dem Jahr 1976, wobei ein Teil der Küchen inzwischen teilerneuert wurde.

Bauliche Massnahmen im südlichen Teil sollen zeitlich so gut wie möglich mit dem Sanierungsrhythmus der Baugenossenschaft Hirslanden abgestimmt werden, sodass bei einem Ersatzneubau in den 2050er-Jahren entsprechende Synergien beim Bauen genutzt werden könnten.



Bauliche Massnahmen

2020										2030										2040										
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
		■					■																							

■ Sanierung ■ Heizungsersatz

Die Siedlung soll noch einmal für 35 Jahre fit gemacht werden. Im Einklang mit dieser Entscheidung wurden 2019 die Fenster samt Fensterläden ersetzt und die elektrischen Leitungen erneuert.

Die Küchen und Bäder sollen ca. 2027 umfassend, und somit inklusive der Leitungsstränge, saniert werden. Die Sanierung soll im bewohnten Zustand erfolgen. Allerdings werden die Wohnungen für vier bis fünf Wochen kaum vernünftig

bewohnbar sein, da die Küchen und Bäder nicht benutzbar sein werden. Bereits 2022 soll die bestehende Gasheizung durch ein ökologisch nachhaltiges Heizsystem ersetzt werden.

Die Fassaden, Dächer und Balkone sind im Moment noch in einem guten Zustand und es muss erst in den 2030er-Jahren mit Aussensanierungen gerechnet werden.



2022 soll die Gasheizung ersetzt werden.

Ca. 2027 ist eine umfassende Sanierung von Küchen und Bädern inkl. Steigleitungen geplant.

Kennzahlen

Baujahr
1928

Ausnutzungsreserve
ca. 10%

	Anzahl Wohnungen	Anteil
2 Zimmer	4	10%
3 Zimmer	24	60%
4 Zimmer	12	30%
Total	40	100%

Hard Ost

Aktuelle Situation

Die Generalversammlung der Baugenossenschaft Rotach hat 2014 den Grundsatzentscheid getroffen, die Siedlung Hard Ost durch einen Neubau zu ersetzen. Sie hat den Vorstand damit beauftragt, die Entlassung aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich zu veranlassen und die Planung eines Ersatzneubaus an die Hand zu nehmen. Die Schutzwürdigkeit wurde Ende Dezember 2017 durch das Baurekursgericht abgesprochen und die Unterschutzstellung wurde aufgehoben. Die Bedürfnisse der Genossenschafte*r*innen in Bezug auf die Wohnsituation wurden aufgenommen und für die meisten Mitglieder konnte bereits eine Lösung gefunden werden.

Der Vorstand hat einen Projektausschuss eingesetzt, der den weiteren Entwicklungsprozess begleiten wird. Über ein ausgearbeitetes Bauprojekt und den benötigten Objektkredit wird zur gegebenen Zeit die Generalversammlung bestimmen können.



Bauliche Massnahmen

2020										2030										2040										
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

■ Ersatzneubau

Ein Ersatzneubau bietet die Chance, baulich zu verdichten und ein Angebot an Wohnungen zu schaffen, das den Bedürfnissen einer heterogenen Bewohnerschaft gerecht wird. Bei der Ausarbeitung der Anforderungen besteht zudem die Möglichkeit, das Erdgeschoss mit Nutzungen zu belegen, die dem Quartier einen Mehrwert bringen.

Eine erste Machbarkeitsprüfung zeigt, dass sich die städtebaulichen Anforderungen komplex darstellen; so gilt es zum Beispiel, der Thematik Lärmschutz an der verkehrsexponierten Lage ein besonderes Augenmerk zu schenken und die quartiertypischen Bebauungsstrukturen zu berücksichtigen. Die möglichen Anpassungen der Lärmschutzverordnung können sich zudem auf die weitere Projektentwicklung auswirken.



Der Neubau Hard Ost wird voraussichtlich im **Jahr 2027** bezugsbereit sein.

Kennzahlen

Baujahr
1932

Ausnutzungsreserve
ca. 50%

	Anzahl Wohnungen	Anteil
1 Zimmer	4	8,5%
2 Zimmer	14	30%
3 Zimmer	25	53%
4 Zimmer	4	8,5%
Total	47	100%

Hard West

Aktuelle Situation

Die Sanierung der Siedlung Hard West erfolgte in drei Etappen und wurde mit den Umgebungsarbeiten 2019 abgeschlossen. Die Sanierung war so umfassend, dass ein Zustand mit Wertvermehrung erreicht werden konnte. Gleichzeitig gelang es mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Zürich, den ökologischen Zielen der Genossenschaft einen Schritt näher zu kommen. Der Wohnungsmix wie auch die Wohnungsgrößen haben sich nicht verändert, doch konnte die Qualität der Wohnungen mit gezielten Eingriffen deutlich erhöht werden. Auch die grosszügigen neuen Balkone tragen zu einem höheren Wohnwert bei.



Die biodiverse Umgebungsgestaltung mit essbaren Pflanzen schafft neue Begegnungsorte und wurde sogar mit dem Zertifikat für vorbildliche und naturnahe Umgebungsgestaltung durch die Stiftung Natur & Wirtschaft ausgezeichnet.

Bauliche Massnahmen

2020										2030										2040										
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

Ersatzneubau oder Sanierung

Mit der Gesamtsanierung ist es gelungen, die Siedlung nochmals für einen nächsten Lebenszyklus fit zu machen. Dabei wurden die Küchen und Bäder mit sämtlichen Leitungen sowie die Fassade und alle Fenster erneuert. Auch die

Treppenhäuser und Kellerräume wurden aufgefrischt. Für die nächsten Jahre erfolgt der normale Unterhalt. Eine erneute Sanierung oder ein Ersatzneubau wird frühestens in den 2050er-Jahren nötig sein.

Für die nächsten Jahre erfolgt der normale Unterhalt. **In den 2050er-Jahren** wird eine erneute Sanierung oder ein Ersatzneubau nötig sein.



Kennzahlen

Baujahr
1930–1932

Ausnutzungsreserve
keine

	Anzahl Wohnungen	Anteil
1 Zimmer	3	6,5%
2 Zimmer	7	15%
3 Zimmer	26	56,5%
4 Zimmer	10	22%
Total	46	100%

Huebacher, Rümlang



Aktuelle Situation

Die im Jahr 2015 neu erstellte Siedlung Huebacher ist eingebettet in ein Einfamilienhausquartier der Gemeinde Rümlang. Gegenüber der früheren, reihenhausartigen Bebauung aus den 1960er-Jahren weist sie rund 90 Prozent mehr Wohnfläche auf, womit beim Neubau die maximal erlaubte Ausnutzung voll ausgeschöpft wurde. Die Häuser sind in einer nachhaltigen Holzbauweise – mit sogenannten Holztafeln – aus Schweizer Holz erstellt.

Die Neubausiedlung bietet mit grosszügigen 4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen hochwertigen Wohnraum für Familien. Die 16 Doppel-einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohnung pro Etage sind paarweise zusammengebaut und verfügen entweder über eine Terrasse oder einen Gartensitzplatz. Der Carport verbindet dabei die Häusergruppen.

Kennzahlen

Baujahr
2015

Ausnutzungsreserve
keine

	Anzahl Wohnungen	Anteil
4,5 Zimmer	16	50%
5,5 Zimmer	16	50%
Total	32	100%

Bauliche Massnahmen

2020										2030										2040										
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

■ Sanierung

Die Siedlung Huebacher wurde 2015 neu erstellt, dadurch sind in den nächsten Jahren keine grösseren baulichen Massnahmen geplant. Ungefähr im Jahr 2050 soll die Siedlung ein erstes Mal saniert werden. Die Planung, in welchem Umfang

diese Sanierung durchgeführt wird, erfolgt frühzeitig und einige Jahre vor der Umsetzung.

Bis zur nächsten Sanierung erfolgt der normale Unterhalt.



Ca. 2050 wird eine erste Sanierung nötig. Bis dahin erfolgt der normale Unterhalt.

Obermatten, Rümlang

Aktuelle Situation

Die Siedlung Obermatten liegt am Dorfrand von Rümlang und wurde von der Baugenossenschaft Rotach zwischen 1961 und 1970 gemeinsam mit der angrenzenden Siedlung der ASIG Wohngenosenschaft erstellt.

Die 185 Wohnungen der Siedlungen sind auf unterschiedliche Gebäudetypen verteilt. So setzt sich die Siedlung aus Zeilenbauten, einem Hochhaus und Atriumhäusern zusammen. Die umliegenden Grünflächen sind äusserst grosszügig und gut nutzbar.

Die Grundrisse der meisten Wohnungen sind für heutige Verhältnisse knapp. Die Bäder und Küchen sind sehr klein und ein Grossteil der Wohnungen ist nicht behindertengerecht. Die der Bauzeit entsprechend in die Decken integrierten Heizelemente stellen ein Risiko dar, da sie einbetoniert und somit nicht zugänglich sind.

Der Wohnungsmix besteht zu mehr als zwei Dritteln aus 3-Zimmer-Wohnungen und ist damit sehr unausgewogen. So besteht heute ein deutlich grösserer Bedarf an Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern. Auch das Angebot für ältere Personen oder Menschen mit Beeinträchtigung ist sehr klein. Es gibt keine barrierefreien Duschen und nur das Hochhaus ist mit einem Lift erschlossen.

Eine Zustandsanalyse der Siedlung hat gezeigt, dass die Siedlung ab den 2030er-Jahren hinsichtlich Innenausbau (v.a. Bäder und Küchen), aber auch aufgrund der veralteten Wärmetechnik umfassend saniert werden muss. Auf dem bestehenden Land könnte rund 45 Prozent mehr Wohnraum als heute erstellt werden, ohne dabei auf grosszügige Grünfläche zu verzichten, was insgesamt für einen Ersatzneubau spricht.



Bauliche Massnahmen

2020										2030										2040										
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

Ersatzneubau (in Etappen)

Frühestens ab 2032 soll die Siedlung Obermatten etappenweise durch Neubauten ersetzt werden. Bis die Gebäude abgerissen werden, vergehen je nach Etappe noch mindestens 10 bis 15 Jahre. In dieser Zeit sollen für alle betroffenen Mitglieder gute Lösungen gefunden werden. Dabei werden die Bedürfnisse der Betroffenen frühzeitig durch eine Umfrage ermittelt. Jedes Mitglied erhält von der Baugenossenschaft Rotach zwei individuelle Angebote für Ersatzwohnungen.

Das etappenweise Vorgehen erlaubt es zudem, dass Mitglieder direkt von der alten Siedlung in die Neubauten umziehen können. Wird durch die Generalversammlung ein Grundsatzentscheid für einen Ersatzneubau in Etappen gefällt, werden neue Mietverträge ab diesem Zeitpunkt nur noch befristet zur Zwischennutzung ausgestellt.

Frühestens ab 2032 soll die Siedlung etappenweise durch Neubauten ersetzt werden.



Kennzahlen

Baujahr
1961
Ausnutzungsreserve
45%

	Anzahl Wohnungen	Anteil
1 Zimmer	7	4%
2 Zimmer	16	9%
3 + 3,5 Zimmer	132	71%
4 + 4,5 Zimmer	28	15%
> 4,5 Zimmer	2	1%
Total	185	100%

Die Siedlung Obermatten in Zukunft

Um eine möglichst sozialverträgliche Erneuerung der Siedlung zu gewährleisten, soll die Umsetzung der Neubauten in mehreren Etappen erfolgen. Durch die Einteilung in Baufelder können die Ersatzneubauten mit den bestehenden Liegenschaften so kombiniert werden, dass sinnvolle Bauetappen möglich sind. Auch eine volle Ausnutzung der möglichen Baufläche erlaubt weiter-

hin grosszügige Aussenräume. Eine konkrete Etappierlösung bzw. ein Masterplan sowie mögliche Bauvolumen werden zu gegebener Zeit anhand präziser Zielsetzungen und Bedürfnisermittlungen entwickelt.

Mögliche Baufelder (Beispiel)



Diese Abbildung zeigt eine Möglichkeit zur Einteilung von Baufeldern und ist noch keine finale Umsetzungslösung.

Etappiermöglichkeiten (Beispielprojekte)

Die nachfolgenden Szenarien zeigen zwei Varianten für mögliche Etappierungen sowie die Anordnung und Ausgestaltung von Neubauten. Vorbehaltlich des Grundsatzentscheids durch die Generalversammlung wird ein konkretes Projekt ca. 2027 ausgearbeitet.

Die Szenarien A und B sind als Machbarkeitsnachweis einer Umsetzung in Etappen zu verstehen. Es gibt viele verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung in der Art der Gebäude oder auch in der Reihenfolge der Etappierung. Die Szenarien A und B sind grob und unverbindlich zur Veranschaulichung zu verstehen.

Szenario A



Szenario B



Rotachquartier

Aktuelle Situation

Die erste Siedlung, welche die Baugenossenschaft Rotach in den Jahren 1924 bis 1930 rund um die Rotachstrasse gebaut hat, gab ihr auch ihren Namen. Die rund 340 Wohnungen sind gut erhalten, preiswert und sehr beliebt. Die Hofrandbebauungen prägen das Rotachquartier und haben einen hohen städtebaulichen Wert, der von vielen Bewohnenden geschätzt wird und ein gutes Quartiergefühl erzeugt.

Dennoch sind die Gebäude in die Jahre gekommen und haben Nachteile, die für Altbauten typisch sind. Dazu gehören Ringhörigkeit, fehlende Lifterschliessung, mehrheitlich kleine Grundrisse, aber auch schlechte Wärmedämmung. Problematisch ist auch der deutliche Mangel an Familienwohnungen mit vier oder mehr Zimmern. Zudem gibt es nicht genügend barrierefreie Wohnungen, die für ältere Personen geeignet sind (Lift, Duschen).

Die ganze Siedlung wird von einer Heizzentrale aus mit Wärme versorgt, die auf Basis von Gas und Öl betrieben wird. Es ist ein erklärtes Ziel der Baugenossenschaft Rotach, so bald wie möglich sämtliche Wärme mit erneuerbarer Energie zu erzeugen.

Mitte der 2030er-Jahre wird eine grössere Sanierung der Siedlung fällig. Die 2019 erworbene Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128 muss relativ zeitnah und umfassend saniert werden.



Bauliche Massnahmen

	2020									2030									2040							
	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Hauptteil																										
Nussbaumstr. 18																										
Nussbaumrank																										
Goldbrunnenstr. 128																										

■ Sanierung ■ Ersatzneubau ■ Heizungsersatz

Es wurden verschiedene Optionen und Szenarien für die sehr grosse Siedlung geprüft. Ein Totalerersatz des Rotachquartiers kommt dabei weder aus städtebaulicher noch aus sozialer Sicht in Frage. Der grösste Teil der preiswerten und charmanten Altbauwohnungen soll erhalten bleiben. Gleichzeitig soll aber auch der Nachfrage nach mehr Familien-

und Alterswohnungen begegnet und vorhandenes Ausnutzungspotenzial für mehr Wohnraum genutzt werden. Es sind deshalb unterschiedliche bauliche Massnahmen vorgesehen, sowohl was den Zeitpunkt, den Eingriffsort als auch die Eingriffstiefe betrifft.



2023 ist ein Umbau (Wohnungszusammenlegung und optional Dachaufstockung) im Haus Nussbaumstrasse 18 geplant.

2025 muss die Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128 vollumfänglich saniert werden.

Frühestens 2027 sollen am sogenannten Nussbaumrank fünf Häuser durch einen Neubau und die Heizung für das gesamte Rotachquartier ersetzt werden.

In den 2030er-Jahren sollen die restlichen rund 280 Wohnungen etappenweise saniert werden.

Kennzahlen

Baujahr
1924–1930

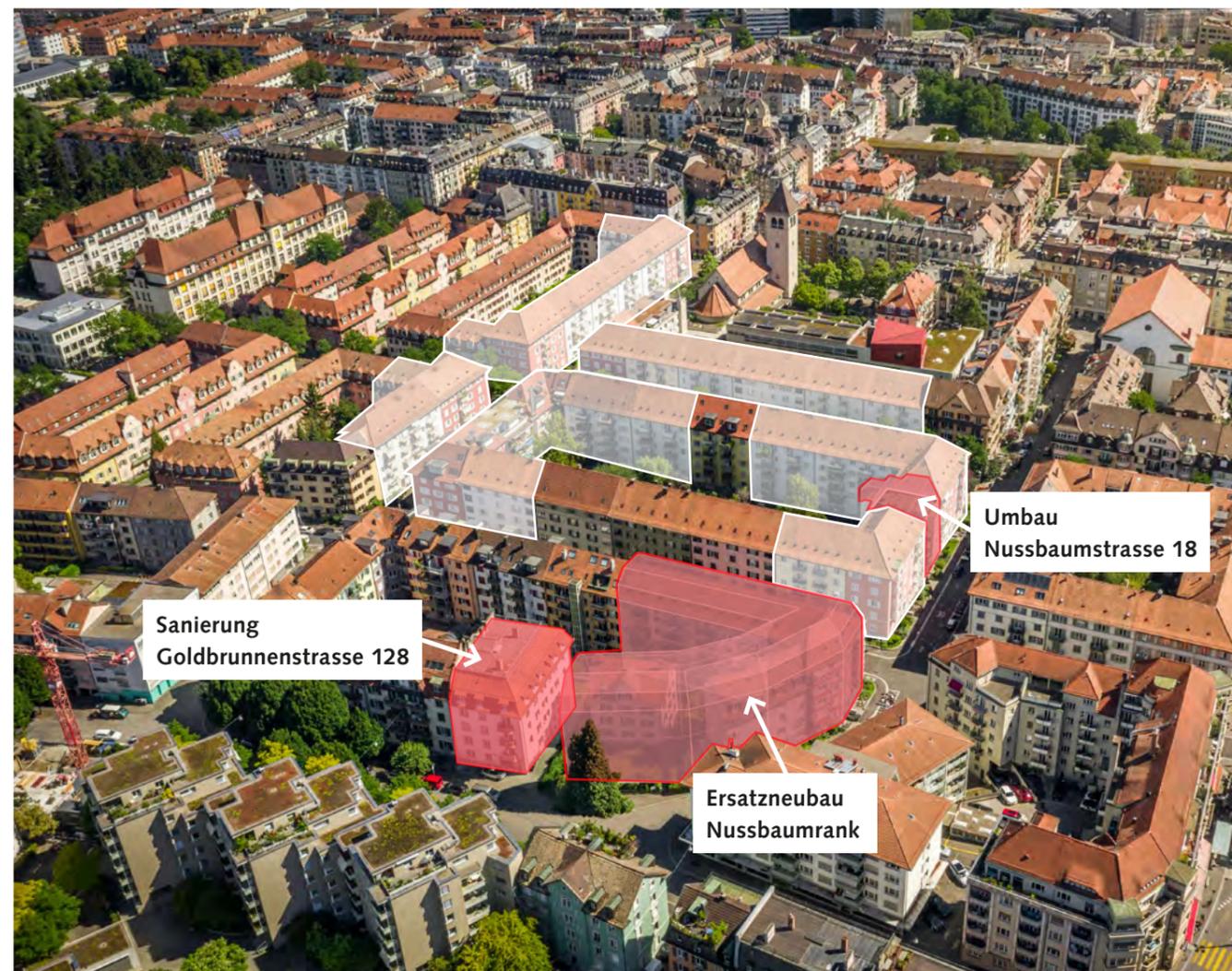
Ausnutzungsreserve
insgesamt 20–30%

	Anzahl Wohnungen	Anteil
1 + 1,5 Zimmer	19	5,5%
2 + 2,5 Zimmer	46	13,5%
3 Zimmer	181	53%
4 + 4,5 Zimmer	78	23%
> 4 Zimmer	16	5%
Total	340	100%

Ersatzneubau am Nussbaumrank

An der Ecke Nussbaumstrasse/Saumstrasse (Nussbaumrank) sollen frühestens 2027 fünf Häuser abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Betroffen sind die Liegenschaften Nussbaumstrasse 24 und 26, Saumstrasse 17 und 19 sowie die Goldbrunnenstrasse 124.

Im Neubau sind hauptsächlich Familien- und altersgerechte Wohnungen vorgesehen. Der Nussbaumrank eignet sich besonders gut für diese Erneuerung, weil hier im Vergleich zum Bestand am meisten zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.



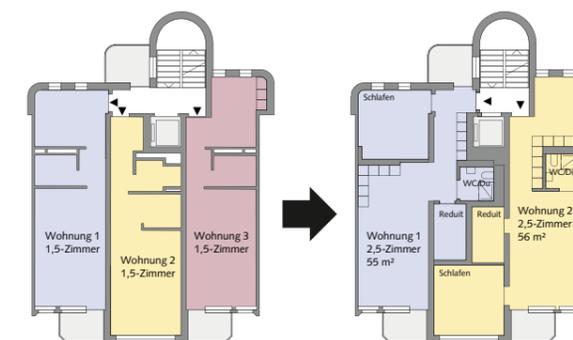
Die Abbildung zeigt die grösseren geplanten baulichen Massnahmen sowie den Bestand der Liegenschaften der Baugenossenschaft Rotach im Rotachquartier.

Umbau Nussbaumstrasse 18

In der Liegenschaft Nussbaumstrasse 18 sollen ca. im Jahr 2023 die bestehenden 1,5-Zimmer-Wohnungen zu insgesamt zehn 2,5-Zimmer-Wohnun-

gen zusammengelegt werden. Eine Dachaufstockung mit einer weiteren Wohnung wird optional geprüft.

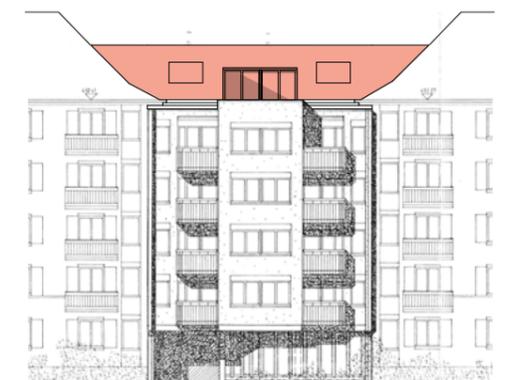
Umbau Regelgeschoss



3 × 1,5 Zimmer

2 × 2,5 Zimmer
hindernisfrei

Dachaufstockung



1 × 4,5 Zimmer

Die Abbildung zeigt den aktuellen Stand mit 1,5-Zimmer-Wohnungen und die geplanten neuen 2,5-Zimmer-Wohnungen

Sanierung Goldbrunnenstrasse 128

Die neu erworbene Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128 muss bereits 2025 saniert werden. Es ist eine vollumfängliche Sanierung vorgesehen, bei der nicht nur Küchen und Bäder inkl. Steigleitungen erneuert werden müssen, sondern auch Böden, Treppenhäuser, Fassade usw.

Sanierung der Altbauten

Der grösste Teil der Altbauten im Rotachquartier soll erhalten bleiben und in den 2030er-Jahren in Etappen saniert werden. Im Zentrum der Sanierung werden die Küchen und Bäder stehen.

Heizungsersatz

Die bestehende Gas-/Ölheizung soll in der zweiten Hälfte der 2020er-Jahre durch ein ökologisch nachhaltiges System abgelöst werden.

Grössere Unterhaltsarbeiten

In den letzten Jahren wurden punktuell nur einzelne sanierungsbedürftige Fenster ausgetauscht. 2021 wurden alle alten Fenster, mit Ausnahme derer am Nussbaumrank und an der Nussbaumstrasse 18, durch neue, dreifach verglaste Fenster ersetzt.

Triemli 1

Aktuelle Situation

Die Siedlung Triemli 1 setzt sich aus zwei schmalen Längsbauten und fünf dahinter gesetzten Hofhäusern zusammen. Zwischen den Längshäusern befindet sich der Hauptzugang zur Siedlung, der den Übergang von der städtischen, öffentlichen Zone in die ruhigere, halböffentliche Zone markiert. Ein Wegnetz schafft Verbindungen innerhalb der Siedlung und zu den benachbarten Überbauungen Triemli 2 und Triemli 3. Die Siedlung ist autoarm ausgerichtet und besticht durch ihre biodiverse Umgebung mit essbaren und einheimischen Pflanzen. Eine Photovoltaikanlage sowie die Wärmeproduktion mittels Erdsonden tragen wesentlich zur ökologischen Nachhaltigkeit bei.



Die Baugenossenschaft hat bei dieser Siedlung grossen Wert darauf gelegt, attraktiven Lebensraum und vielseitige Angebote für Jung und Alt zu schaffen. So wird erstmals in einer Siedlung

die Wohnform 60+ angeboten oder das Projekt Dachgarten unterstützt. Der Spielplatz konnte unter Mitwirkung der Kinder gestaltet werden.

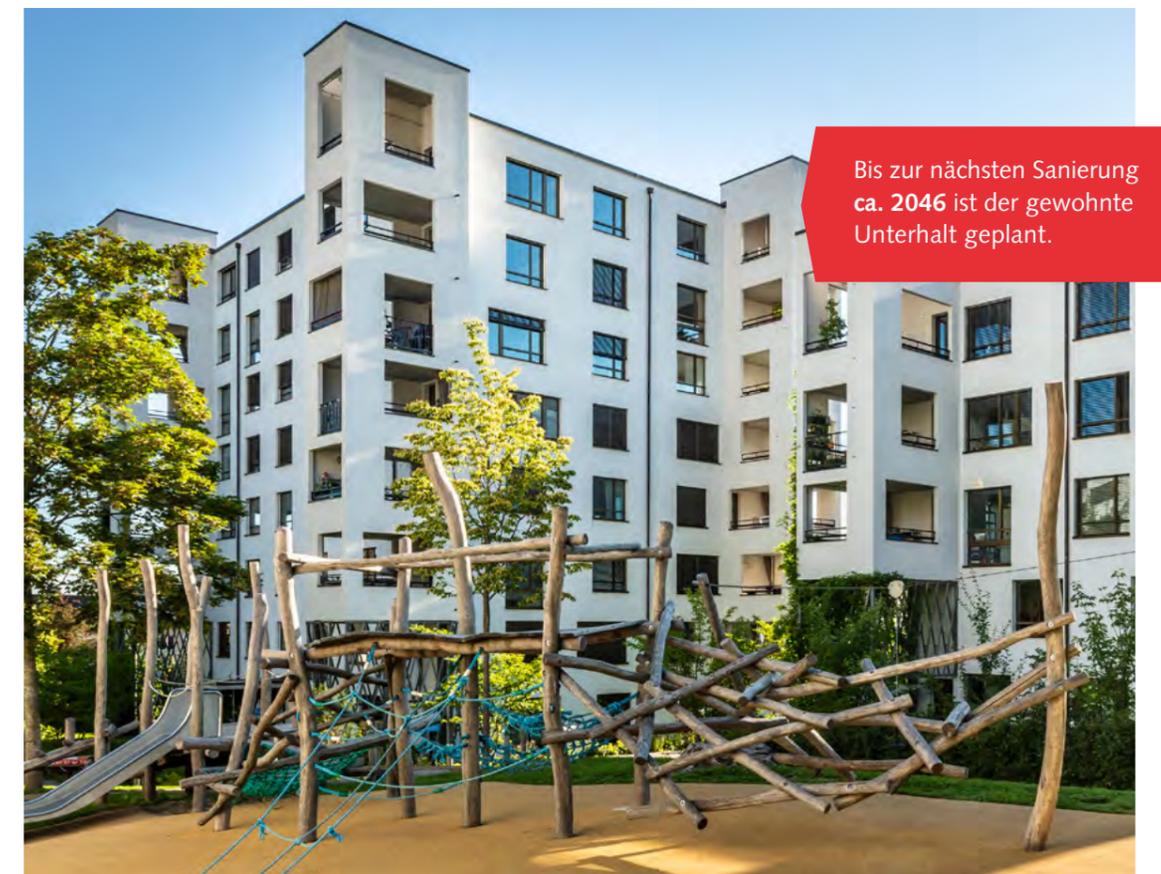
Bauliche Massnahmen

2020										2030										2040										
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

■ Sanierung

Die Überbauung Triemli 1 ist der bisher grösste Ersatzneubau der Baugenossenschaft Rotach. Die 167 Wohnungen konnten Ende 2016 bezogen werden. Für die nächsten Jahrzehnte ist für die Siedlung Triemli 1 der gewohnte Unterhalt vorge-

sehen. Voraussichtlich in den 2040er-Jahren sind Sanierungsmassnahmen vorgesehen. Umfang und Art der Sanierungen sind zu gegebenem Zeitpunkt zu definieren.



Bis zur nächsten Sanierung ca. 2046 ist der gewohnte Unterhalt geplant.

Kennzahlen

Baujahr
2016

Ausnutzungsreserve
keine

	Anzahl Wohnungen	Anteil
2,5 Zimmer	44	26,5%
3,5 Zimmer	47	28%
4,5 Zimmer	67	40%
> 4,5 Zimmer	9	5,5%
Total	167	100%

Triemli 2 / Paul-Clairmont



Aktuelle Situation

Die Siedlung wurde 2006 erbaut und verfügt über eine spezielle architektonische Ausstrahlung aufgrund ihrer kubischen Architektur mit den doppelgeschossigen Terrassen, der weiss lasierten Betonstruktur und der Rue Intérieure. Sie wurde bei ihrer Fertigstellung mit dem Architekturpreis des Kantons Zürich ausgezeichnet.

Die Siedlung verfügt über mehrheitlich grössere Wohnungen und eignet sich daher gut für Familien. Mit der Einbindung in die neue Überbauung

Triemli 1 konnten Synergien geschaffen werden, sodass die verschiedenen Angebote, wie zum Beispiel die Gemeinschaftsräume, der Pizzaofen und die Aussenbereiche, gemeinsam genutzt werden können.

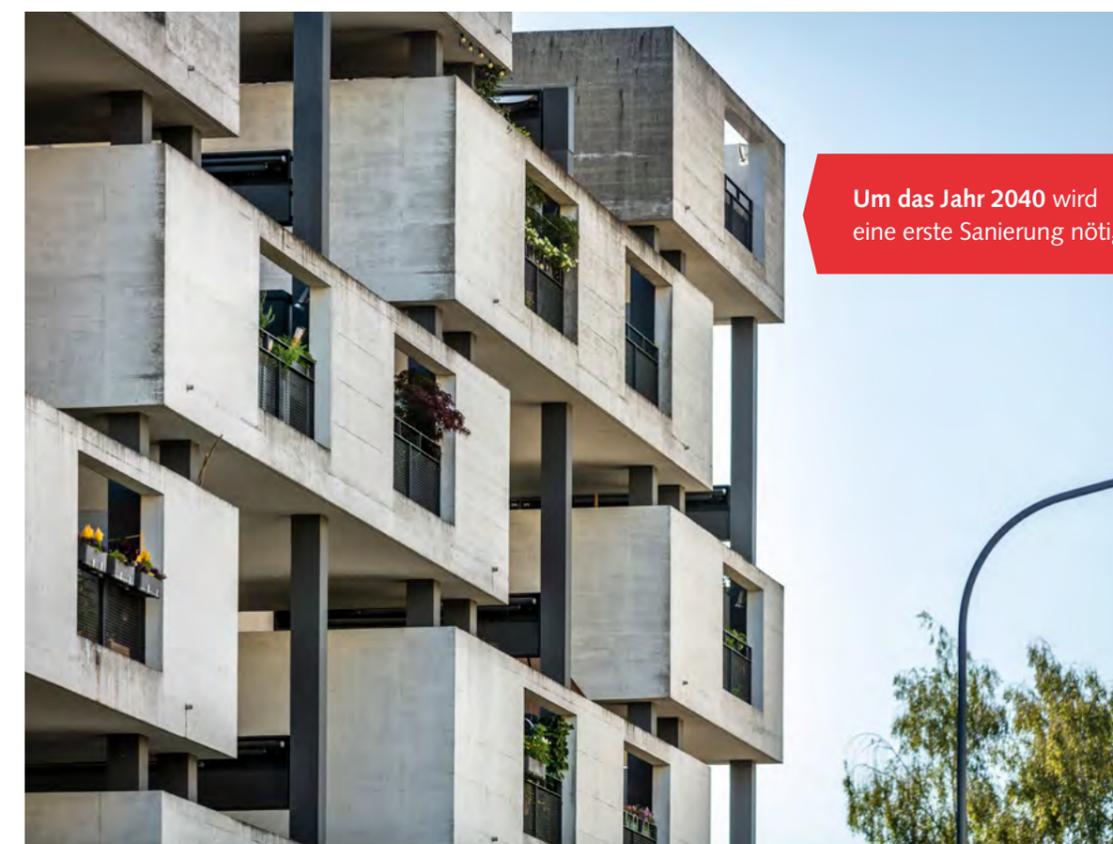
Bauliche Massnahmen

2020										2030										2040										
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

■ Sanierung ■ Heizungsersatz

Die Siedlung Triemli 2 ist die einzige Siedlung der Baugenossenschaft Rotach, die auf Baurechtsland der Stadt Zürich erstellt wurde. Für die nächsten Jahre ist für die Siedlung Triemli 2 der gewohnte Unterhalt vorgesehen. Ungefähr im Jahr 2040 soll die Siedlung ein erstes Mal umfassend saniert werden. Die Planung, in welchem Umfang diese Sanierung durchgeführt wird, erfolgt frühzeitig und einige Jahre vor der Umsetzung.

Ungefähr 2023 soll die Gasheizung durch einen Anschluss an den Energieverbund Triemli (Holzschnitzelheizung) abgelöst werden, um auch in dieser Siedlung den ökologischen Fussabdruck verkleinern zu können.



Um das Jahr 2040 wird eine erste Sanierung nötig.

Kennzahlen

Baujahr
2006

Ausnutzungsreserve
keine

	Anzahl Wohnungen	Anteil
1 Zimmer	6	11%
4,5 Zimmer	23	42%
> 4,5 Zimmer	26	47%
Total	55	100%

Triemli 3

Aktuelle Situation

Die beiden Liegenschaften an der Birmensdorferstrasse 445 und 447 aus dem Jahr 1955 sind seit 2011 im Eigentum der Baugenossenschaft Rotach und bilden einen Teil der Triemlisiedlung. Das Triemli 3 besteht aus 15 zweckmässigen Kleinwohnungen, 1 Bastelraum und 1 Tiefgarage.

2018 wurde die Ölheizung durch Erdsondenwärmepumpen mit Gas-Spitzenlastkessel ersetzt. Damit konnten die Treibhausgasemissionen um mehr als 80 Prozent reduziert werden.



Bauliche Massnahmen

2020					2030					2040																				
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

Ersatzneubau oder Sanierung

Die Siedlung Triemli 3 muss in den 2030er-Jahren umfassend saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Die Planung zu Art und Umfang

der Massnahmen erfolgt frühzeitig und einige Jahre vor einer Umsetzung.



Ca. 2035 muss die Siedlung saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Kennzahlen

Baujahr
1955

Ausnutzungsreserve
nicht bekannt

	Anzahl Wohnungen	Anteil
1 Zimmer	2	13,5%
2,5 Zimmer	2	13,5%
3 + 3,5 Zimmer	8	53%
4 Zimmer	3	20%
Total	15	100%

Triemli 4

Aktuelle Situation

Die Generalversammlung hat 2018 den Ersatzneubau Triemli 4 im Grundsatz beschlossen. Die Bedürfnisse der Genossenschafter*innen in Bezug auf die Wohnsituation wurden aufgenommen und für die Mitglieder konnte bereits eine Lösung gefunden werden.

Für die Umsetzung hat der Vorstand einen Projektausschuss eingesetzt, der 2019 einen Architekturwettbewerb mit sechs Architekturbüros lancierte. Das Projekt «Marjorine» der Zürcher toblergmür Architekten GmbH ging aus den sechs

verschiedenen Eingaben als Sieger hervor. Mit dem geplanten Ersatzneubau kann die vorhandene Ausnutzungsreserve von 50 Prozent voll ausgeschöpft werden. Voraussichtlich im Jahr 2023 soll der Neubau bezogen werden.



Bauliche Massnahmen

2020										2030										2040										
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

■ Ersatzneubau

Das siegreiche Projekt der Zürcher toblergmür Architekten GmbH hat die Jury überzeugt, da es sowohl städtebaulich als auch bezüglich Qualität der vorgeschlagenen Wohnungsgrundrisse besticht. Das Gebäude ist als reiner Holzbau konzipiert und zur Unterstützung einer guten Ökobilanz kommt eine Photovoltaikanlage für den Eigenverbrauch zum Einsatz.

Mit dem geplanten Ersatzneubau können gegenüber dem Altbau fünf zusätzliche Wohneinheiten erstellt werden. Über das Bauprojekt und den Objektkredit wird im Rahmen der ausserordentlichen Generalversammlung abgestimmt.



Der Ersatzneubau Triemli 4 wird voraussichtlich **im Laufe des Jahres 2023** bezugsbereit sein.

Kennzahlen

Baujahr
2023

Ausnutzungsreserve
keine

	Anzahl Wohnungen	Anteil
Atelier	1	5%
2,5 Zimmer	4	22%
3,5 Zimmer	10	55%
4,5 Zimmer	3	18%
Total	18	100%

Wechselwiesenstrasse 2, 4, 6 und Luegislandstrasse 368

Aktuelle Situation

In den letzten Jahren konnten die nebeneinander liegenden Gebäude Wechselwiesenstrasse 2, 4 und 6 sowie die Liegenschaft Luegislandstrasse 368 gekauft werden. Damit konnte sich die Baugenossenschaft Rotach im Stadtzürcher Quartier Schwamendingen ansiedeln. Weitere Wachstumsschritte sollen nach Möglichkeit getätigt werden, um diesen Standort für die Genossenschaft zu stärken.

Die Liegenschaften weisen ein grosses Ausnutzungspotenzial auf. Der Grundsatzentscheid zum Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse 4 und 6 wurde von der Generalversammlung 2019 bereits beschlossen. Der Kauf der Liegenschaft Wechselwiesenstrasse 2 wurde im Jahr 2020 getätigt. Der Abbruch der Liegenschaft und die Erweiterung des Ersatzneubauvorhabens auf alle drei Gebäude wurde von der Generalversammlung 2021 beschlossen.

Die Liegenschaft an der Luegislandstrasse 368 befindet sich in einem guten baulichen Zustand, sodass in den nächsten Jahren nur der reguläre Unterhalt gemacht werden muss.



Bauliche Massnahmen

	2020									2030									2040					
	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
Luegislandstrasse																								
Wechselwiesenstrasse																								

Ersatzneubau oder Sanierung Ersatzneubau

Wechselwiesenstrasse 2, 4 und 6

Die beiden Liegenschaften Wechselwiesenstrasse 4 und 6 wurden 2017 im Wissen darum erworben, dass diese in naher Zukunft durch einen Neubau ersetzt werden müssen. Mit dem Zukauf der Liegenschaft Wechselwiesenstrasse 2 konnte das Bauvorhaben erweitert werden. Der Vorstand hat einen Projektausschuss eingesetzt, der 2021 mit der Planung des Architekturwettbewerbs begonnen hat.

Mit dem Ersatzneubau kann die Wohnfläche mehr als verdoppelt werden. Sobald das Projekt ausreichend ausgearbeitet ist, wird an einer Generalversammlung über das geplante Bauprojekt und den Objektkredit informiert und über die Realisierung abgestimmt.

Luegislandstrasse 368

2001 wurden die Küchen und Bäder inkl. Steigleitungen und die Elektroinstallationen saniert. Die Heizung wurde 2009 erneuert und auf ökologische Fernwärme umgestellt.

Bei der Liegenschaft Luegislandstrasse 368 muss in einigen Jahren über das weitere Vorgehen entschieden werden. Die Ausnutzungsreserve ist mit 40 Prozent mehr Wohnfläche relativ gross. Mitte der 2030er-Jahre muss die Liegenschaft umfassend saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Die Planung zu Art und Umfang der Massnahmen wird frühzeitig und einige Jahre vor der Umsetzung in Angriff genommen. Bis dahin erfolgt der reguläre Unterhalt.



An der Wechselwiesenstrasse 2, 4 und 6 wird ab 2023 ein Ersatzneubau entstehen.



Mitte der 2030er-Jahre muss die Liegenschaft Luegislandstrasse 368 saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Kennzahlen

Baujahr
1953 Luegislandstrasse
1928 Wechselwiesenstrasse

Ausnutzungsreserve
40–50%

	Anzahl Wohnungen	Anteil
1 Zimmer	4	27%
2 Zimmer	5	33%
3 Zimmer	4	27%
4 Zimmer	1	6,5%
> 4 Zimmer	1	6,5%
Total	15	100%

Soziale Auswirkungen

Was bedeuten die Bauvorhaben für die Mitglieder?

Bei geplanten Ersatzneubauten, manchmal aber auch bei grösseren und umfassenden Sanierungen, ist es leider unumgänglich, die bestehenden Mietverträge aufzulösen. Es ist dem Vorstand und der Geschäftsstelle bewusst, dass dies für die

betroffenen Genossenschafter*innen einschneidende Auswirkungen hat. Diese sollen durch die folgenden flankierenden Massnahmen gemildert werden:



Geplante bauliche Massnahmen werden viele Jahre im Voraus bekannt gegeben.



Mittels Umfragen lernt die Geschäftsstelle die Bedürfnisse der Betroffenen frühzeitig kennen und hilft, passende Lösungen zu finden.



Alle Mitglieder erhalten zwei individuelle Angebote für Ersatzwohnungen.

Sanierungen und Mietzinse

Sanierungen sind immer kostspielig und können zu einem Mietzinsanstieg führen, der schnell mehrere hundert Franken im Monat umfasst.

Die Kosten können zu einem gewissen Teil durch den Umfang der Sanierung beeinflusst werden. Die Baugenossenschaft Rotach führt grundsätzlich keine Luxus-Sanierungen durch. Aber auch dann bleibt ein grosser Spielraum im Sanierungsumfang, den es auszuloten gilt: Sollen Balkone vergrössert oder Grundrisse optimiert werden? Soll eine Fassade isoliert werden, um eine bessere Dämmung zu erreichen? Alles Fragestellungen, die kostenrelevant sind und entsprechend die Mietzinse nach einer Sanierung beeinflussen.

Mietzinserhöhungen nach Sanierungen werden von der Stadt Zürich daraufhin kontrolliert, ob sie nach wie vor der sogenannten Kostenmiete entsprechen. Bei den Sanierungen, die in den nächsten 15 Jahren anstehen, soll explizit darauf geachtet werden, dass ein bedeutender Anteil an Wohnungen mit günstigem Mietzins erhalten werden kann.

Bauvorhaben mit grossen Auswirkungen auf das Wohnen



In den nächsten 15 Jahren werden die nachfolgenden Bauvorhaben deutliche Auswirkungen auf die Wohnsituation der Genossenschafter*innen haben.

Triemli 4, Wechselwiesenstrasse und Hard Ost

Ersatzneubauten (2022/2023/2025)

Die Generalversammlung hat diese drei Ersatzneubauten bereits im Grundsatz beschlossen. Die meisten Genossenschafter*innen haben eine Wohnlösung gefunden. Die aktuellen Bewohnenden haben befristete Mietverträge zur Zwischennutzung.

Rotachquartier – Nussbaumstrasse 18

Wohnungszusammenlegung (2023)

Die geplante Zusammenlegung von 1,5-Zimmer-Wohnungen erfordert die Kündigung aller Mietverträge der Liegenschaft Nussbaumstrasse 18. Allen Mitgliedern werden zwei Ersatzwohnungen angeboten.

Rotachquartier – Goldbrunnenstrasse 128

Sanierung (2025)

Die geplante Sanierung erfordert die Kündigung aller Mietverträge der Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128. Allen dort wohnhaften Mitgliedern werden zwei Ersatzwohnungen angeboten.

Rotachquartier – Nussbaumrank

Ersatzneubau (ab ca. 2027)

Der Ersatzneubau am Nussbaumrank erfordert die Kündigung von 44 Mietverträgen. Betroffen davon sind die Mieter*innen der Liegenschaften Saumstrasse 17 und 19, Nussbaumstrasse 24 und 26 sowie Goldbrunnenstrasse 124. Allen dort wohnhaften Mitgliedern werden zwei Ersatzwohnungen angeboten.

Hammer/Fröbel

Küchen- und Badsanierung inkl. Steigleitungen (2027)

Die Sanierung soll grundsätzlich im bewohnten Zustand erfolgen, es sind keine Kündigungen von Mietverträgen nötig. Es muss allerdings damit gerechnet werden, dass die Wohnungen für vier bis fünf Wochen kaum vernünftig bewohnbar sein werden, da die Küchen und Bäder in dieser Zeit nicht benutzt werden können.

Grimsel

Küchen- und Badsanierung inkl. Steigleitungen (2030)

Die Sanierung soll grundsätzlich im bewohnten Zustand erfolgen, es sind keine Kündigungen von Mietverträgen nötig. Es muss allerdings damit gerechnet werden, dass die Wohnungen für vier bis fünf Wochen kaum vernünftig bewohnbar sein werden, da die Küchen und Bäder in dieser Zeit nicht benutzt werden können.

Obermatten

Etappierter Ersatzneubau (ab 2032)

Die Ersatzneubauten erfordern eine gestaffelte Kündigung aller 185 Mietverträge. Allen Mitgliedern werden zwei Ersatzwohnungen angeboten.

Finanzierung von Bauvorhaben

Bauvorhaben werden zum Teil durch angespartes Geld aus dem Erneuerungsfonds und zum Teil durch die Aufnahme von neuen Schulden (Hypothekarkredite) finanziert. Die aufgenommenen Schulden müssen dann über viele Jahrzehnte wieder nach und nach zurückbezahlt werden. Dazu dienen die jährlichen Einlagen in den Amortisationsfonds.

Anders ausgedrückt wird bei Sanierungen ein Teil der Kosten über die vergangenen Mietzinse vorfinanziert, ein zweiter Teil muss über zukünftige Mieten und Mietzinserhöhungen auf lange Zeit abbezahlt werden.

Neubaukosten werden zu einem Teil aus dem Eigenkapital und grossmehrheitlich über Hypothekarkredite finanziert, die dann über die zukünftigen Einlagen in den Amortisationsfonds abbezahlt werden müssen.

Weiteres Vorgehen

Ersatzneubauten Triemli 4, Wechselwiesenstrasse und Hard Ost

Die Generalversammlung hat bereits früher mit Grundsatzentscheiden den geplanten Ersatzneubauten Triemli 4, Wechselwiesenstrasse und Hard Ost zugestimmt. Aktuell sind der Vorstand und die Geschäftsstelle dabei, konkrete Bauprojekte zu diesen drei Ersatzneubauten zu erarbeiten. Alle drei Projekte werden an weiteren Generalversammlungen diskutiert und entschieden werden. Sie können nur gebaut werden, wenn das jeweilige Bauprojekt und der zugehörige Objektkredit von der Generalversammlung bewilligt werden.

Neubauprojekt Birchweid

Das Neubauprojekt Birchweid in Uetikon am See und der zum Bau notwendige Objektkredit sind von der Generalversammlung bereits bewilligt worden. Das Bauprojekt befindet sich in einem fortgeschrittenen Planungsstadium. Es wird voraussichtlich im Jahr 2024 fertiggestellt sein.

Ersatzneubauten Obermatten und Nussbaumrank

An einer ausserordentlichen Generalversammlung zur langfristigen Bauplanung wird der Vorstand Grundsatzanträge zum etappierten Ersatzneubau Obermatten (ab 2032) und zum Ersatzneubau

Nussbaumrank im Rotachquartier (ab 2027) stellen. Sollte die Generalversammlung diesen beiden Grundsatzentscheiden zustimmen, haben der Vorstand und die Geschäftsstelle folgende Aufgaben:

- Erarbeitung von konkreten Bauprojekten zuhanden der GV, die über deren Ausführung / Umsetzung entscheidet.
- Lösungssuche mit und für die betroffenen Mitglieder. Jedes Mitglied hat das Anrecht auf zwei Wohnungsangebote der Baugenossenschaft Rotach.
- Vermietung von freierwerdenden Wohnungen zur befristeten Zwischenmiete.

Sanierungen

Die in dieser Broschüre angekündigten Sanierungen werden zur jeweils gegebenen Zeit sorgfältig geplant und ausgeführt. Weitere Informationen dazu erfolgen frühzeitig.

IMPRESSUM

Langfristige Bauplanung 2020–2050

Herausgeberin: Baugenossenschaft Rotach, Zürich
Redaktion: Arbeitsgruppe "Langfristige Bauplanung"
Gestaltung: Match Communications GmbH, Zürich

Fotografie: Kellenberger Kaminski Photographie, Uster
Korrektorat: Text Control AG, Zürich
Druck: Gremper AG, Pratteln



Baugenossenschaft Rotach Zürich
Gertrudstrasse 69
8003 Zürich

Telefon 044 454 13 13
info@rotach.ch

www.rotach.ch