

PROJEKT DORFZENTRUM STALLIKON EIN „LANDGARTEN“ DER GENOSSENSCHAFT HOFGARTEN

Unterlagen Absichtserklärung Landverkauf und Vergabe Baurecht an die Genossenschaft Hofgarten (geho) sowie Bewilligung Eventualkredit.



Genossenschaft Hofgarten

Maneggplatz 34, 8041 Zürich

Telefon: 043 399 93 16

E-Mail: info@geho.ch

Handwritten signature and date
M. K.
17

AUSGANGSLAGE

Die Genossenschaft Hofgarten (geho) bewirbt sich als gemeinnützige Bauträgerin für rund 8 450 m² Land im Zentrum von Stallikon, um dort die Planung, die Erstellung und den Betrieb der Wohn- und Gewerbenutzungen zu leisten.

Die Gemeinde Stallikon wünscht, dass das Dorfzentrum aufgewertet wird und generationendurchmischtes, preisgünstiges Wohnen sowie Alterswohnungen realisiert werden.

Die Genossenschaft Hofgarten erstellt Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen. Gemäss Leitbild und Statuten ist die geho offen für alle, unabhängig von Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. Sie strebt eine soziale Durchmischung der Mieterschaft an und fördert darüber hinaus mit verschiedenen Aktivitäten ein lebendiges, gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben von Menschen. Im Bereich der Nachhaltigkeit schliesst sich die geho der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft an. Ihre Gebäude werden ressourcenschonend gebaut und betrieben. Die Genossenschaft Hofgarten ist dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet, gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Diese Bewerbung erfolgt unter dem Vorbehalt einer Zustimmung durch die Generalversammlung und der Statutenkonformität.



Die Siedlung «Hofgarten» wurde in den 30er Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts in zwei Phasen gebaut.

VORSTELLUNG DES BAUTRÄGERS

«Wir bringen Leben ins Quartier – wir bringen Leben ins Dorf!»

Die *geho* zeichnet sich bisher durch ihre Wohnungen an verschiedenen, guten Lagen in der Stadt Zürich aus. Mit unseren bestehenden vier Siedlungen mit 330 Wohnungen bieten wir qualitativ hochstehenden Wohnraum zu bezahlbaren Mieten an, ergänzt mit einem wertvollen, belebten, grünen Aussenraum.

Durch unsere langjährige Erfahrung im «community building» schaffen wir mehr als nur Wohnräume: Wir kreieren neue Lebensräume, vernetzen die GenossenschaftlerInnen und füllen unsere Quartiere mit Leben wie z.B. seit 2017 in der Siedlung «Stadtgarten» in der Greencity, Manegg.



*Die Siedlung «Stadtgarten» wurde von 2015 bis 2017 gebaut. Sie umfasst ein Haus am Spinnereiplatz sowie den südlichen Teil eines Hauses, welches die *geho* mit der *Wogeno* teilt. Beide Gebäude sind Teil des Projektes Greencity in Zürich, dem ersten 2000 Watt-Areal in der Schweiz.*

Wieso interessiert sich die *geho* für diese Aufgabe?

Die *geho* strebt gemäss ihrem Leitbild weiteres Wachstum an und bewirbt sich deshalb für dieses attraktive Bauland in Stallikon. Ziel ist es, im Herzen von Stallikon eine zukunftsweisende Erweiterung und Komplettierung des Dorfkernes zu realisieren.

Die Genossenschaft hat gut eingespielte Bau- und Unterhaltsstrukturen, welche optimal geeignet sind, dieses Projekt in der Zürcher Gemeinde Stallikon umzusetzen. Die *geho* hat in den letzten 12 Jahren die zwei Neubauprojekte «Sihlgarten» und «Stadtgarten» realisiert, welche bezüglich des Projektumfanges demjenigen von Stallikon entsprechen.

Wir kennen die Bedürfnisse älterer BewohnerInnen bestens, denn unsere grösste Siedlung – der Hofgarten in Zürich im Kreis 6 – weist eine sehr ähnliche Altersstruktur wie die der Gemeinde Stallikon auf.

Stallikon erhält mit der *geho* einen erfahrenen und verlässlichen Partner. Durch die in unseren Statuten festgeschriebene langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sowie dem Bekenntnis zur Förderung des Zusammenlebens schaffen wir ein attraktives,

M.P. 2017

belebtes Dorfzentrum mit dem sich die heutigen und zukünftigen BewohnerInnen identifizieren können.

Im Planungsprozess sollen Freiräume entstehen, wo sich interessierte GenossenschafterInnen und DorfbewohnerInnen zu einem späteren Zeitpunkt einbringen und ihre unmittelbare Umgebung mitgestalten können. Solche noch ausgestaltbare Orte könnten zum Beispiel entlang eines Weges oder im Dorfkern vorgesehen werden.

Wir sind überzeugt, mit unserer bald 100-jährigen Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau für die Gemeinde Stallikon ein guter, finanzstarker Partner zu sein und freuen uns, die Geschichte der Gemeinde gemeinsam weiterzuschreiben.



In mehreren Bestandessiedlungen gehört Urban Gardening zu Alltag der BewohnerInnen.

Was ist uns wichtig

Für unsere BewohnerInnen bietet die Genossenschaft ein Stück Heimat. Neu möchten wir auch ein Stück Heimat im ländlichen Kontext anbieten können. Im «Landgarten» in Stallikon sollen unsere zukünftigen MieterInnen ein tolles Wohnumfeld vorfinden, welches sie mitgestalten können.

Wie unser Name «Hofgarten» bereits erahnen lässt, legen wir grossen Wert auf grüne Aussenflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil unseres Wohnkonzeptes. Um unsere Gärten zu pflegen, haben wir seit langem einen Gärtner angestellt. Er leitet zudem Urban-Gardening-Projekte und begleitet weitere BewohnerInnen-Projekte.

Ein weiteres Augenmerk haben wir darauf gerichtet, unsere Siedlungen mit Leben zu erfüllen. Dafür werden regelmässig verschiedene Veranstaltungen von den Kontaktgruppen – so heissen unsere Siedlungskommissionen – oder von den BewohnerInnen organisiert. Unsere Genossenschaft unterstützt diese gemeinschaftsbildende Arbeit dadurch, dass in jeder Siedlung Gemeinschaftsräume mit moderner Infrastruktur zur Verfügung stehen.

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "M. R. 2017".

NUTZUNGSKONZEPT

Vision «Landgarten»

Neben den Siedlungen «Hofgarten», «Sihlgarten» und «Stadtgarten» soll in Stallikon ein «Landgarten» mit einem breiten Wohnungsangebot entstehen. Kinder werden das feinmaschige Wegnetz, welches die unterschiedlichen Teile des Dorfes verbindet, als Spielplatz in Beschlag nehmen, SeniorInnen werden dem Treiben gelassen zusehen, Berufstätige profitieren von einer guten ÖV-Anbindung zu ihren Arbeitsplätzen in der Stadt Zürich. Im Laden mit lokalen Produkten werden die Einkäufe für das Essen mit den Nachbarn getätigt. Am Wochenende entspannt man sich im Café am Dorfplatz, macht Besorgungen in den Läden oder feiert zusammen ein Fest.

Der «Landgarten» ist Lebensraum für eine vielfältige Mischung von Personen, gleich einer blühenden Blumenwiese mit verschiedenartigen Blüten, die alle auf demselben Stück Land wachsen und gedeihen.



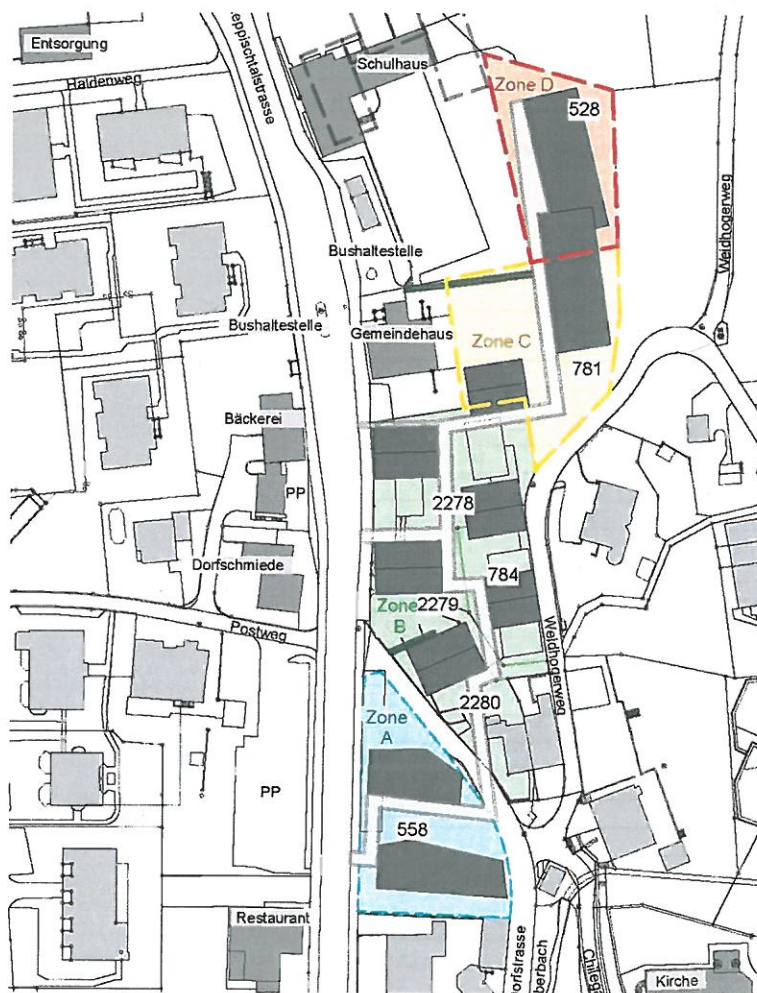
Der "Landgarten" in einer Konzeptskizze, die konkrete Machbarkeit wird in einer Testplanung untersucht.

Der «Landgarten» im Dorfzentrum ist konzipiert als Generationenprojekt mit sozialer Durchmischung, wo alle ihren Platz finden. Kleine, mittlere und grosse Wohnungen sind kombiniert mit Alterswohnungen sowie der entsprechenden Infrastruktur wie Hofläden, Spitex und Gemeinschaftsraum. Die Wohnzonen sind verbunden mit einem attraktiven Spazierweg, wo Jung und Alt Orte finden für einen Schwatz, fürs Herumtoben oder zum Zusammensein im Grünen.

Im Dialog mit der Gemeinde, den umliegenden Nachbarn sowie weiteren Beteiligten entsteht ein ökologisch wertvoller Ort, der seiner Zentrumsfunktion gerecht wird. Ein toller Lebensraum für Viele, ganz gleich der bunten Blumenwiese im «Landgarten».

VERKAUF UND LANDVERGABE IM BAURECHT

Die *geho* möchte die Parzellen 558, 784, 2278, 2279 und 2280 erwerben, um darauf voraussichtlich bis zu 41 Wohnungen zu bauen und einen Dorfplatz mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss zu erstellen.



In der öffentlichen Zone auf Parzelle 781 und eventuell auch auf Parzelle 528 möchte die *geho* Alterswohnungen erstellen und dieses Land im Baurecht erwerben.

Grundsätzlich ist die *geho* auch offen dafür, mit der Gemeinde über das geeignetste Modell bezüglich Kauf oder Baurecht zu diskutieren.

AUSNUTZUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

Das Nutzungskonzept beruht auf folgenden Grundlagen, welche mit der Ausschreibung vom 01.04.20 angegeben wurden:

Handwritten signature and date:
4/17

- Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung, 04.03.20 von wbg Zürich
- Machbarkeitsstudie, Variante e, 04.12.2019 von Ammann Albers StadtWerke
- ~~Parallel laufendes Schulraumplanungsprojekt mit neuer einfacher Turn-, Gymnastik- und Sporthalle.~~

Bei den nachfolgenden Betrachtungen wird davon ausgegangen, dass die Kennzahlen des Nutzungskonzeptes vom 04.03.20 mit der Machbarkeitsstudie vom 04.12.2019 von Ammann Albers StadtWerke übereinstimmen. Das heisst, dass in der Kernzone B eine Ausnutzung von 0.7 und in der OeBB von AZ 0.75 zulässig ist. Auch wird von der Annahme ausgegangen, dass ein Grenzbaurecht strassenseitig an der Reppischtalstrasse, des Weidhoggerweges und der Dorfstrasse (gemäss der Machbarkeitsstudie vom 04.12.2019) gewährt wird. Weiter wird angenommen, dass in der OeBB ein Wohnhaus für Generationenwohnen erstellt werden kann.

Die Umsetzbarkeit dieser Rahmenbedingungen soll im Rahmen der im nächsten Absatz besprochenen Testplanung genauer untersucht werden.

Potenzialanalyse Baurecht

Grundstück Kat. Nr. 781 (OeBB)		m ²		1360
Hauptnutzfläche GS Nord (HNF)		m ²		900
AZ aGF + naGF (HNF/0.75/GSF)				88%
Möglicher Wohnungsspiegel für Alterswohnungen				
2-Zimmer-Wohnung	36%	55	5	275
2.5-Zimmer-Wohnung	36%	60	5	300
3.5-Zimmer-Wohnung	29%	80	4	320
Wohneinheiten total	100%	64	14	896
Gemeinschaftsraum		60m ²		
Einstellplätze (0.5 PP pro Whg.)		7 Stk.		
Grundstücke Süd (KB)		m ²		4014
Hauptnutzfläche GS Nord (HNF)				3186
AZ aGF + naGF (HNF/0.75/GSF)				106%
Möglicher Wohnungsspiegel				
2-Zimmer-Wohnung	12%	55	5	275
2.5-Zimmer-Wohnung	24%	60	10	600
3.5-Zimmer-Wohnung	37%	80	15	1200
4.5-Zimmer-Wohnung	20%	95	8	760
5.5-Zimmer-Wohnung	7%	105	3	315
Wohneinheiten total	100%	77	41	3150
Einstellplätze (1 PP pro Whg.)		41 Stk.		
Grundstücksfläche Total		m ²		5374
Hauptnutzfläche Total		m ² HNF		4086
AZ aGF + naGF Total				101%

Machbarkeitsstudie, Variante e, 04.12.2019 von Ammann Albers StadtWerke

TESTPLANUNG

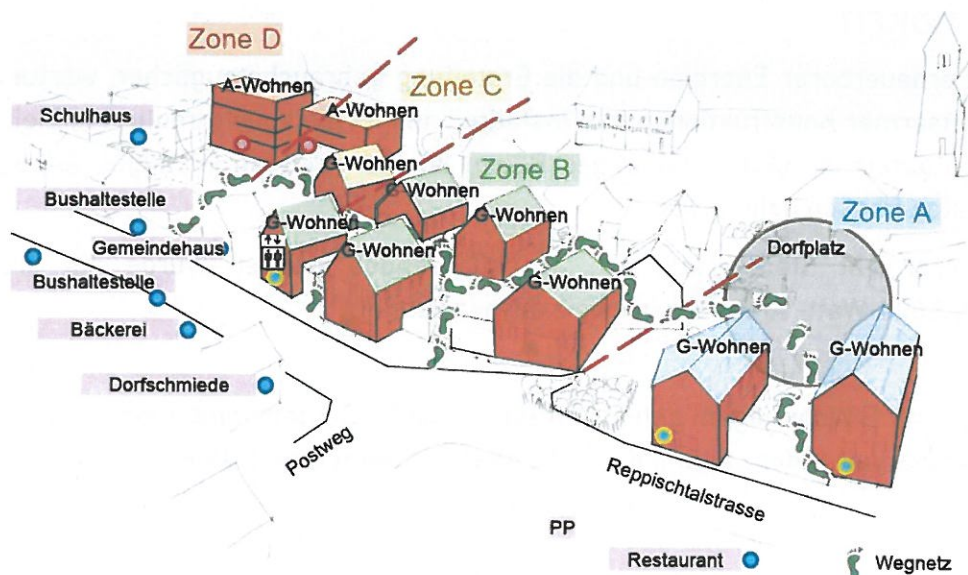
Im Sinne einer Überprüfung wieviel Nutzflächen auf den betroffenen Parzellen tatsächlich sinnvoll realisiert werden können und zur Plausibilisierung der Kennzahlen ist es aus Sicht der *geh* notwendig, eine Machbarkeitsstudie oder eine Testplanung zu erstellen. Darin soll aufgezeigt werden, ob die gewünschten 41 Wohneinheiten und 14 Alterswohnungen (respektive 28 Alterswohnungen, falls die Parzelle 528 mitbebaut wird) tatsächlich erstellt werden können.

Die Machbarkeitsstudie soll weiter auch Auskunft darüber geben, welche Anzahl Alterswohnungen betriebswirtschaftlich sinnvoll zu betreiben ist. Aufgrund dieser Studie möchte die *geh* entscheiden, ob die Parzelle 528 zusätzlich im Baurecht erworben werden soll.

DORFKERN UND WEGNETZ

Ortsbildgerechte Neubauten mit gemischten Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen es, die Attraktivität und die Belebung des Dorfkernes von Stallikon zu steigern. Es sind Bauten für generationendurchmisches Wohnen, Alterswohnen und Flächen für öffentliche Nutzungen vorgesehen.

Ein durch den ganzen Perimeter führendes, verbindendes grünes Wegnetz mit ausgeweiteten Zonen soll einladen zum Verweilen, Austausch und Tätigsein ein, wobei alle Generationen angesprochen werden. Die begrünten Freiräume zwischen den Neubauten sollen hindernisfrei begehbar sein und einen ökologischen Mehrwert aufweisen. Das Wegnetz verknüpft sämtliche Nutzungen vom Dorfplatz bis hin zu den Alterswohnungen und bindet das Dorfzentrum mit dem um ein Geschoss tiefer liegenden Strassenniveau der Reppischtalstrasse.



Konzeptskizze als Axonometrie, 19.05.2020

Zone A und B (Parzellen 558, 784, 2278, 2279, 2280)

M.R. id
gaf.

Auf dem höher gelegenen Niveau der Kernzone sind Flächen für generationendurchmisches Wohnen vorgesehen.

Beim Dorfplatz in der Zone A sorgt ein im Erdgeschoss angeordneter Gemeinschaftsraum für Jung und Alt für die Belebung des Dorfplatzes. Es besteht allenfalls die Möglichkeit, den Jugendtreff räumlich ins Erdgeschoss zu integrieren.

Auf dem Erdgeschossniveau der Reppischtalstrasse öffentliche Nutzungen zur Vermietung vorgesehen: Denkbar sind zum Beispiel folgende Funktionen: Ein Hofladen mit ländlichen Produkten aus der Region, evt. selbstbedient; Second-Hand-Kinderkleider-Laden; Coiffeur; Lebensmittel;

Beim Dorfplatz in der Zone A entstehen im Erdgeschoss Flächen für halböffentliche Angebote, welche der Gemeinschaft und der Gemeinde Stallikon von Nutzen sind. Folgende Räume könnten zur Vermietung geplant werden: polyvalent nutzbarer Gemeinschaftsraum mit Küche, WC und Zugang zum Dorfplatz. Dieser könnte als Mittagstisch für Alt und Jung oder als einfaches Café mit Bistrobetrieb geplant werden; Jugendraum; Bastelraum;

Zone C und D (Parzellen 528, 781)

In der Zone C und D sollen der Öffentlichkeit nützliche und zugängliche Angebote geschaffen werden; namentlich: Alterswohnungen und Dienstleistungen im Gesundheitsbereich (Spitex, Arztpraxis, therapeutische Angebote, Medix, Physio).

der Planung von seniorengerechtem Wohnraum an zentraler Lage wird die Attraktivität des Dorfzentrums gesteigert. Die Wohnungen werden mit erhöhten Anforderungen barrierefrei ausgebaut werden und die Kriterien von gemütlichen, zahlbaren und ruhigen Wohnungen erfüllen.

NACHHALTIGKEIT

Der Einsatz erneuerbarer Energien und die Erstellung gebrauchstauglicher, wartungs- und unterhaltsarmer Konstruktionen und Installationen ist ein klar formuliertes Ziel der *geho*. Umweltgerechtes und nachhaltiges Bauen ist der *geho* ein wichtiges Anliegen, welches in allen Phasen gelebt wird.

Das Referenzprojekt Stadtgarten, vgl. abschliessendes Kapitel, wurde als erstes zertifiziertes 2 000-Watt- Areal der Schweiz ausgezeichnet.

BETREIBER

Betreiber Zone A / B Wohnungen: *geho* ; Betreiber Zone C / D Alterswohnungen: *geho* oder privater Betreiber unter der Leitung der *geho* oder der Gemeinde Stallikon

PROJEKTORGANISATION

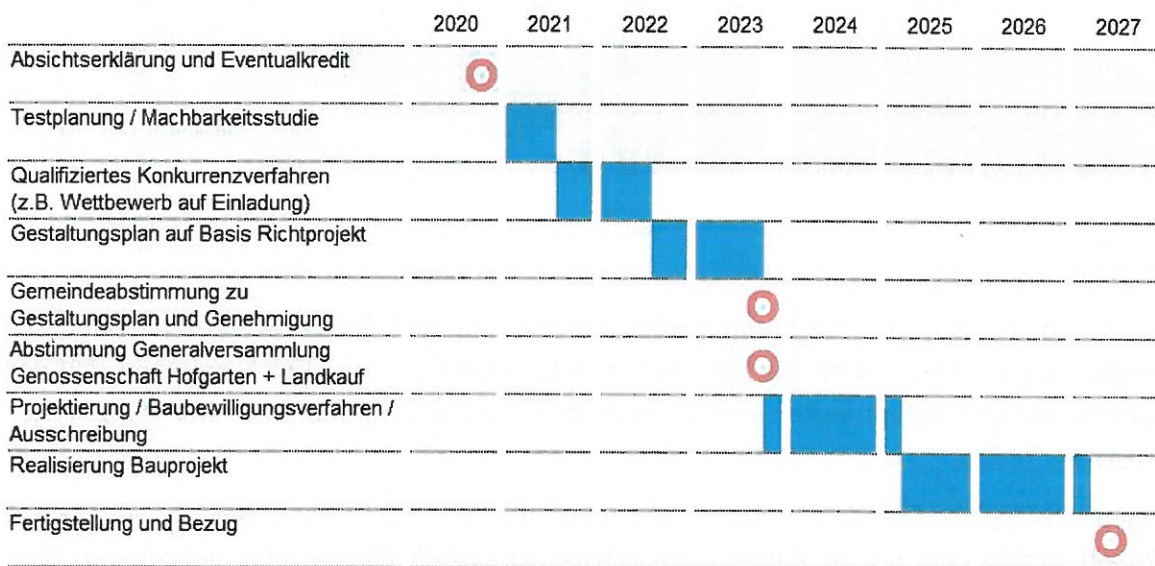
Der Bauträger erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den von dieser eingesetzten Fachspezialisten die Zielvorgabe und gründet eine Planungskommission.

Die Planungskommission strukturiert Inhalte und Abläufe und definiert ein Projekthandbuch, in dem die Verantwortlichkeiten, Massnahmen und Kompetenzen für das gesamte Bauvorhaben geregelt werden.

Die Planungskommission ist verantwortlich für die Koordination des Projektes. Sie leitet die Schnittstellen zu sämtlichen Projektbeteiligten (Gemeinde Stallikon, parallel laufendes Schulraumprojekt mit der neuen einfachen Turn-, Gymnastik- und Sporthalle, benachbarte Grundeigentümer, Behörden, PlanerInnen, Betreiber Alterswohnungen und Gewerbe).

TERMINPLANUNG

Basierend auf den dargestellten Annahmen bezüglich Projektablauf, wird vorgeschlagen die Zeitplanung der wichtigsten Meilensteine wie folgt zu strukturieren:



Übersicht Zeitstrahl die vorgesehenen Schritte bis Bauvollendung

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Bezüglich der wirtschaftlichen Prüfung des Projekts hat sich die *geh* ebenfalls auf die Annahmen des Dokumentes «Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung» vom 04.03.20 von wbg Zürich gestützt.

Aufgrund dieser Grundlage erachtet es die *geh* als realistisch, Wohnungsmieten unterhalb der aktuellen Marktmieten von Stallikon anbieten zu können. Bei dieser Betrachtung wurde bei den Wohnungen von Erstellungskosten von 5 000.- CHF/m² HNF ausgegangen. Dies, um den kleingliedrigen Gebäudehüllen und der hochwertigen Umgebungsgestaltung Rechnung zu tragen.

M.R.
27

REFERENZOBJEKTE

1. Siedlung Stadtgarten II – Greencity Zürich

Die Siedlung Stadtgarten wurde von 2015 bis 2017 gebaut. Sie umfasst das Haus B3S am Spinnereiplatz sowie den südlichen Teil des Hauses A1, das die *geho* mit der Wogeno teilt. Beide Gebäude sind Teil des Projektes Greencity in Zürich, dem ersten 2000 Watt-Areal in der Schweiz. Das Haus «Stadtgarten» wurde von Adrian Streich Architekten geplant und umfasst: 44 Wohnungen, 3 Hobbyzimmer, 2 Gemeinschaftsräume, 1 Bäckereiladen mit Café und die neue Geschäftsstelle der Genossenschaft. Das Bauwerk wurde 2017 von der Zeitschrift Hochparterre mit dem Goldenen Hasen ausgezeichnet.



2. Siedlung Sihlgarten

Direkt am Fluss im Naherholungsgebiet und doch zentral: Die Siedlung Sihlgarten befindet sich in Leimbach im Dreieck zwischen Leimbachstrasse, Zwirnerstrasse und der Sihl. In wenigen Bahnminuten erreicht man den Zürcher Hauptbahnhof und den Zürcher Kreis 1.

Die ursprüngliche Siedlung wurde 1930 gebaut und 2007 durch einen Neubau von Galli & Rudolf Architekten mit 56 Wohnungen ersetzt. Die Stadt Zürich wirbt auf einigen Broschüren mit diesem Gebäude.



3. Siedlung Hofgarten

Hofgarten I + II

Blühende Höfe, spielende Kinder, zufriedene Senioren: der belebte, grüne Innenhof zeichnet die Siedlung Hofgarten I und II aus. Ein eigener Kindergarten im Hof rundet das attraktive Angebot der Genossenschaft Hofgarten für die Mieter ab.

Die Siedlung an der Hofwiesenstrasse 48 bis 90 und der Zeppelinstrasse 31 bis 71 wurde in den 30er Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts in zwei Phasen gebaut und dank regelmässiger Renovationen immer wieder auf den neuesten Stand gebracht. Zuletzt wurde in den Jahren 2009 – 2012 die Erneuerung von Küchen + Bädern durchgeführt.



Hofgarten III - Alterswohnen

Hier fühlen sich unsere Senioren zu Hause: Die Alterssiedlung an der Oskar-Bider-Strasse ist östlich angrenzend direkt an die anderen Hofgarten-Siedlungen angebunden. Die Alterssiedlung besticht durch ihre hervorragende zentrale Lage und die Lebensqualität, welche der untere Zürichberg bietet. Das Gebäude wurde 1969 gebaut und besteht aus insgesamt 15 Alterswohnungen mit Lift. Die letzte Sanierung wurde 1997 durchgeführt.