

Information zur Generalversammlung am 22. September 2020 der Baugenossenschaft Süd-Ost

Orientierung der Genossenschaftsmitglieder über die Abstimmung
Planungskredit für einen Ersatzneubau der Wohnsiedlung Tulpenweg.



Einleitung

Mit der entstehenden Einhausung der Autobahn verbessert sich die heutige Situation im Quartier nachhaltig und schafft für die hier Wohnenden eine neue Lebensqualität. Für die Baugenossenschaft Süd-Ost entsteht mit der Einhausung eine neue Ausgangslage für ihre Areale und die Chance, preisgünstigen Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zu erstellen. Es wird eine Durchmischung der Bewohnenden angestrebt, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und besonders auch tiefere Einkommen berücksichtigt.

Die grösste Lücke entstand bereits mit dem Rückbau der Siedlung Tulpenweg. Das Areal dient aktuell als Installationsplatz für die Tunnelüberbauung.

Ab 2025 sollen an dieser Stelle ca. 200 neue Wohnungen und gemeinschaftliche Einrichtungen entstehen. Der neue Park wird zukünftig direkt an die Siedlung anstossen. Der jetzt anstehende Wettbewerb hat zum Ziel die neue Ausgangslage vertieft zu untersuchen und ein auf die Situation passendes sowie für die zukünftig Nutzenden nachhaltiges Projekt zu formulieren.

Mit der Vorbereitung des Wettbewerbes wurde 2019 in einer Studie auch die Siedlung Überlandstrasse in die Betrachtungen mit einbezogen, um die Wechselwirkung zwischen den beiden Teilgebieten frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen. Im erweiterten Wettbewerbsperimeter soll daher auch für die Siedlung Überlandstrasse eine spätere mögliche Erweiterung geprüft werden. Ein Entscheid über diese zweite mittelfristige Ausbautappe mit den bestehenden Bauten der Siedlung erfolgt erst nach dem Wettbewerb zu einem späteren Zeitpunkt. Die Umsetzung ist frühestens ab 2030 vorgesehen.

Die Siedlung Luegisland wird im Rahmen des Wettbewerbs gesamtheitlich mitbetrachtet um Synergien zu berücksichtigen. Um die sehr preisgünstigen Wohnungen zu erhalten, ist eine allfällige Planung jedoch frühestens ab 2035 vorgesehen.

Siedlung Tulpenweg: Eine lebendige Wohnlandschaft

In der direkt an die Einhausung angrenzend Siedlung Tulpenweg soll eine lebendige, vielfältige und attraktive neue Nachbarschaft entstehen. Für die unterschiedlichen Mietergruppen (Familien, ältere Bewohnerinnen und Bewohner, Alleinwohnende und andere Wohnformen) soll ein vielfältiges und preisgünstiges Angebot entstehen mit rund 200 Wohnungen, von der kostengünstigen Klein- bis zur flexibel nutzbaren Grosswohnung.

Im Weiteren ist es der Baugenossenschaft Süd-Ost sehr wichtig, mittels eines zentralen Platzes eine eigene Identität für die Siedlung mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Im Umfeld dieses Platzes sollen spezifische Genossenschaftsnutzungen wie die Geschäftsstelle inklusive Co-Working-Raum sowie ein grosszügiger Gemeinschaftsraum, angeboten werden. Hier werden auch die Allmendräume angeboten, welche von den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern nach Fertigstellung der Siedlung angeeignet werden können. Diese Räume sollen z.B. für das Musizieren, das Spielen mit anderen Kindern oder für sonstige, von den Bewohnenden gewünschten Aktivitäten, genutzt werden können.

Auf dem Areal sollen auch städtische Infrastrukturen wie ein Doppelkindergarten und Räume für den Quartierbedarf wie z. B. eine Kita, Spitex, oder Arztpraxen und in kleinem Umfang Gewerbe-/Atelierräume Platz finden. Für die Siedlung Tulpenweg ist eine autoarme Überbauung geplant, die den Ansprüchen des Lebens im urbanen Raum Rechnung trägt.

Blick in die Zukunft

Bei der Vorbereitung des Programms für das Areal Tulpenweg stellte sich heraus, dass auch die Siedlungen Überlandstrasse und Luegisland mittel- bis langfristig von der neuen Situation betroffen sind.

Auf dem Areal der Siedlung Ueberlandstrasse wurde aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen (Tunnelüberbauung, neue Lärmsituation) Ende 2019 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass Lösungsansätze für dieses komplexe Teilgebiet in einem erweiterten Wettbewerbsperimeter geprüft werden sollten, da das Teilgebiet auch stadträumlich eine wichtige Funktion am Kopf des neuen Parks hat. Je nach Ergebnis des Wettbewerbs soll entschieden werden, welches Vorgehen auf dem Areal Überlandstrasse weiterverfolgt werden soll. Wenn mit der Erhaltung der bestehenden

Bauten keine befriedigende Lösung gefunden wird, soll der Weg eines Ersatzneubaus beschritten werden. Eine Umsetzung wird frühestens ca. ab 2030 in Angriff genommen.

Auf dem Ideenperimeter B16 (Siedlung Luegisland) ist im Wettbewerb schematisch aufzuzeigen, wie sich die Bebauung zu einem noch späteren Zeitpunkt entwickeln könnte. Bis 2035/2040 sollen die sehr günstigen Wohnungen in der Siedlung Luegisland erhalten werden.

Planungskredit

Der Vorstand der BG Süd–Ost beabsichtigt für den Neubau der Siedlung Tulpenweg und für Überlegungen zu den weiteren Arealen einen Projekt- und Ideenwettbewerb mit Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur durchzuführen, um für die neue Wohnsiedlung Tulpenweg unter mehreren Projektvorschlägen das Beste auswählen zu können.

Bei einer Orientierung der Kosten an den Limiten der kantonalen Wohnbauförderung ergeben sich für die Siedlung Tulpenweg mit rund 200 neuen Wohnungen Zielkosten in der Höhe von rund 75 Millionen Franken.

Die Kosten für den Prozess der Projektentwicklung und für den Architekturwettbewerb belaufen sich inklusive Reserven auf 600 000 Franken. Für die anschliessende Planung für den Neubau der Siedlung Tulpenweg bis zur Abstimmung über den Baukredit voraussichtlich im Jahr 2023 wird mit Planungskosten (Vorprojekt/Bauprojekt/Bewilligungsplanung/Ausschreibungspläne) in der Höhe von 6 800 000 Franken inklusive Reserven/Unvorhergesehenes gerechnet.

Zusammensetzung Kosten Planungskredit (bis und mit Ausschreibungsplanung)

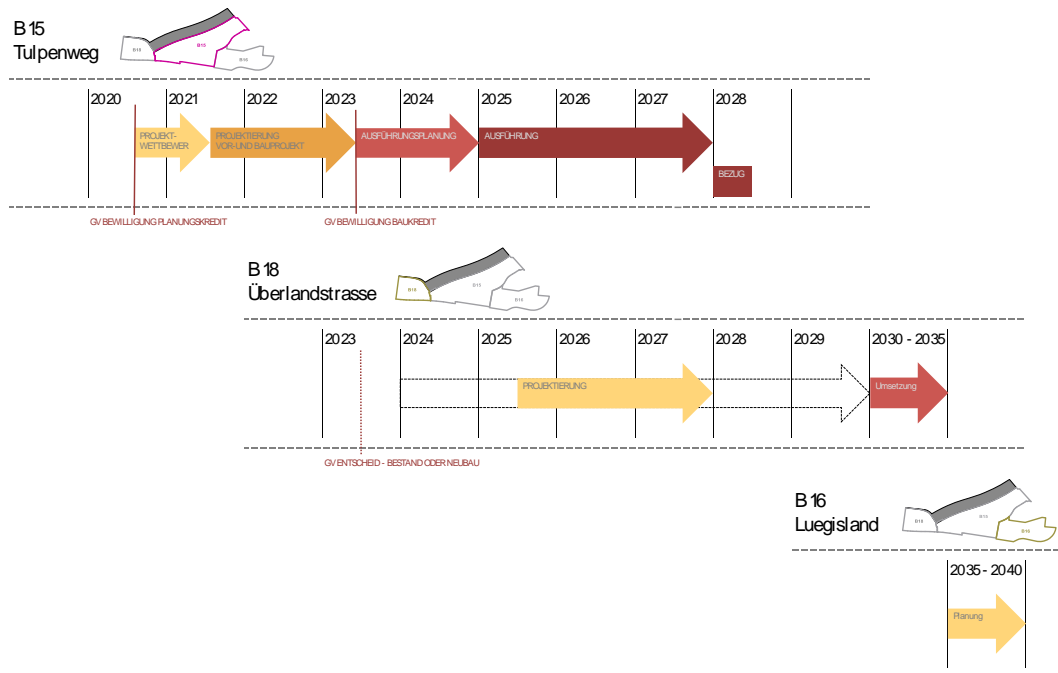
		Mio. CHF
Kosten Wettbewerb		0.60
Planungskosten (42% Teilleistungen)		
	Architekt	2.70
	Bauing,	0.70
	Gebäudetechnik	0.80
	Spezialisten	0.40
	Kosten Bauherrschaft/Projektleitung	0.60
	Nebenkosten/ Bewiligungen etc.	0.60
Reserve/Unvorhergesehenes		1.00
Total Planungskredit		7.40

Ordentliche GV am 22. September 2020

Im Rahmen der Generalversammlung am 22. September 2020 soll der Antrag des Vorstandes von den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn gutgeheissen werden:

JA zum Planungskredit über 7 400 000 Franken für den Ersatzneubau Tulpenweg

Die nächsten Schritte



Zürich, 4. August 2020