



Projekt Teilersatz

Wohnsiedlung Im Heidenkeller / Keimlerweg – 15. Bauetappe, 8902 Urdorf

Generalversammlung vom Donnerstag, den 26. Mai 2011

Inhaltsverzeichnis

- Ausgangslage, Projektentwicklung und möglicher Zeitplan
- Raumprogramm, Wohnungsgrössen, Zahlenmaterial
- Projekt- und Planunterlagen (auf Basis des aktuellen Bearbeitungsstandes)

Bauherrschaft:

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal
Fellenbergstrasse 218 8047 Zürich
Telefon 044 406 87 00 info@gbl.coop



Projektverfasserin:

Primobau AG
Seestrasse 540 8038 Zürich
Telefon 044 488 80 80 mail@primobau.ch

primobau
beraten_planen_bauleiten

Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Limmattal ist Eigentümerin zweier Parzellen im Bereich «Im Heidenkeller / Keimlerweg» in der Gemeinde Urdorf. Die hier bestehende Wohnüberbauung umfasst total 11 Wohnhäuser, zusammengefasst in 5 zusammengebauten Einheiten, mit gesamthaft 62 Wohnungen. Der Wohnungsmix der Siedlung umfasst 2.0-Zimmer-Einheiten (von jeweils ca. 50 m²), 3.5-Zimmer-Einheiten (ca. 65 m²) und 4.5-Zimmer-Einheiten (ca. 82 m²). Die Unterniveau-Garage bietet total 35 Einstellplätze für Personenwagen und 4 Plätze für Motorräder an.

Die Wohnhäuser der Siedlung wurden 1968 erstbezogen und sind seither keiner umfassenden Gesamtsanierung unterzogen worden. Im Laufe der Zeit erfolgten punktuell einzelne Massnahmen wie Fassadenisolation, Fenster- und Wohnungstürenersatz, neue Sonnerieanlagen, usw. Die bisher nicht bearbeiteten Nasszellen (Küchen- und Badezimmer) sind entsprechend ihrem Alter jedoch demodiert. Haustechnik sowie Versorgungs- und Entsorgungsleitungen stehen zum allergrössten Teil ebenfalls am Ende ihrer Nutzungsdauer. Im Auftrag des Vorstandes GBL hat roos architekten GmbH bereits 2005 eine umfassende Zustandsaufnahme erstellt und daraus abgeleitet ein erstes Sanierungskonzept unterbreitet.

Die in der Folge vom Genossenschaftsvorstand vorgenommene Gesamtbeurteilung der Situation, sowie intern vorgenommene Berechnungen zeigen, dass eine reine Sanierung der bestehenden Wohnbauten die grundsätzlich vorhandenen strukturellen Probleme der Bauten bzw. der Bauweise und der Wohnungen nicht beheben würde. Die aufzuwendenden Investitionen für eine Gesamtsanierung der Bauten für eine weitere Nutzungsperiode von mindestens 25 Jahren könnten längerfristig eine adäquate Vermietbarkeit nicht mehr gewährleisten. Die prognostizierten Sanierungskosten stehen letztlich in keinem vernünftigen Verhältnis zu den Kosten für zeitgemässe Ersatzneubauten. Zudem weist vor allem die Hauptparzelle insgesamt noch baurechtlich ungenutzte Anteile auf, welche zusätzlich realisierbares Raumpotential bietet.

Die Wohnsiedlung ist ab der Bahnhofstrasse in Urdorf über den Keimlerweg und die, die grössere Parzelle umfassende Ringstrasse «Im Heidenkeller» erschlossen. Durch dieses Gebiet fliesst kein Durchgangsverkehr; es ist dementsprechend ruhig. Das umliegende Quartier charakterisiert sich insgesamt durch weiträumige Wohnanlagen mit hohem Grünanteil. Ebenfalls ist Naherholungsgebiet in Form von Wiesen, Feldern und Wald in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Die Wohnsiedlung liegt in nächster Nähe des Gemeindehauses (Bahnhofstrasse), einer Schulanlage, des in Gehdistanz liegenden Einkaufszentrums Spitzacker sowie der Post. Sie ist besonders durch die nahe S-Bahn-Haltestelle Weihermatt (S9) sehr gut erschlossen. Urdorf ist sodann gut in das Autobahnnetz rund um Zürich eingebunden.

Das Terrain der Wohnanlage ist nach Westen leicht geneigt und dementsprechend den ganzen Tag über ausserordentlich gut besonnt. Lage und Topographie der Parzellen bzw. der Wohnanlage sowie deren Einbindung in die Gemeindeinfrastrukturen können zusammengefasst als

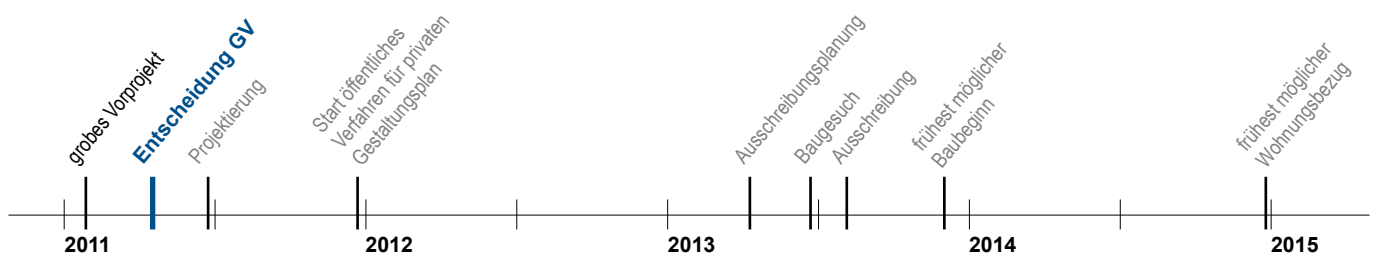
besonders gut bezeichnet werden. Diese Gegebenheiten lenken den Fokus für eine weitere Projektbearbeitung zusätzlich in die Richtung Ersatzneubauten, selbst wenn die betroffenen Bauten der Wohnsiedlung an sich noch nicht so alt sind.

Der Genossenschaftsvorstand hat unter Erwägung aller Aspekte beschlossen, in einem ersten Schritt eine Projekt-/Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die Erarbeitung eines konkreten Vorprojektes für Ersatzneubauten erarbeiten zu lassen. Es wurden dazu vier vom Vorstand der GBL ausgewählte Architektenteams eingeladen, welche ihre Ideen mitsamt Offerte für die Übernahme der konkreten Projektentwicklung vorstellen konnten. Die weitere Erarbeitung dieser Machbarkeitsstudie/Vorprojekt, welche das vorhandene Potential auf den beiden in Frage stehenden Parzellen möglichst optimal ausschöpft, wurde so unter Konkurrenz der Primobau AG übertragen. Erwartet war ein innovativer Beitrag für eine moderne Wohnanlage mit optimalen Familienwohnungen, die den spezifischen Wohnbedürfnissen von Familien oder anderen Haushaltsformen mit Kindern wie auch attraktive Wohnungen für Ein- und Mehrpersonenhaushalte, die von allen Generationen genutzt werden können. Das Projekt soll weiter möglichst wirtschaftlich sein und einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleisten.

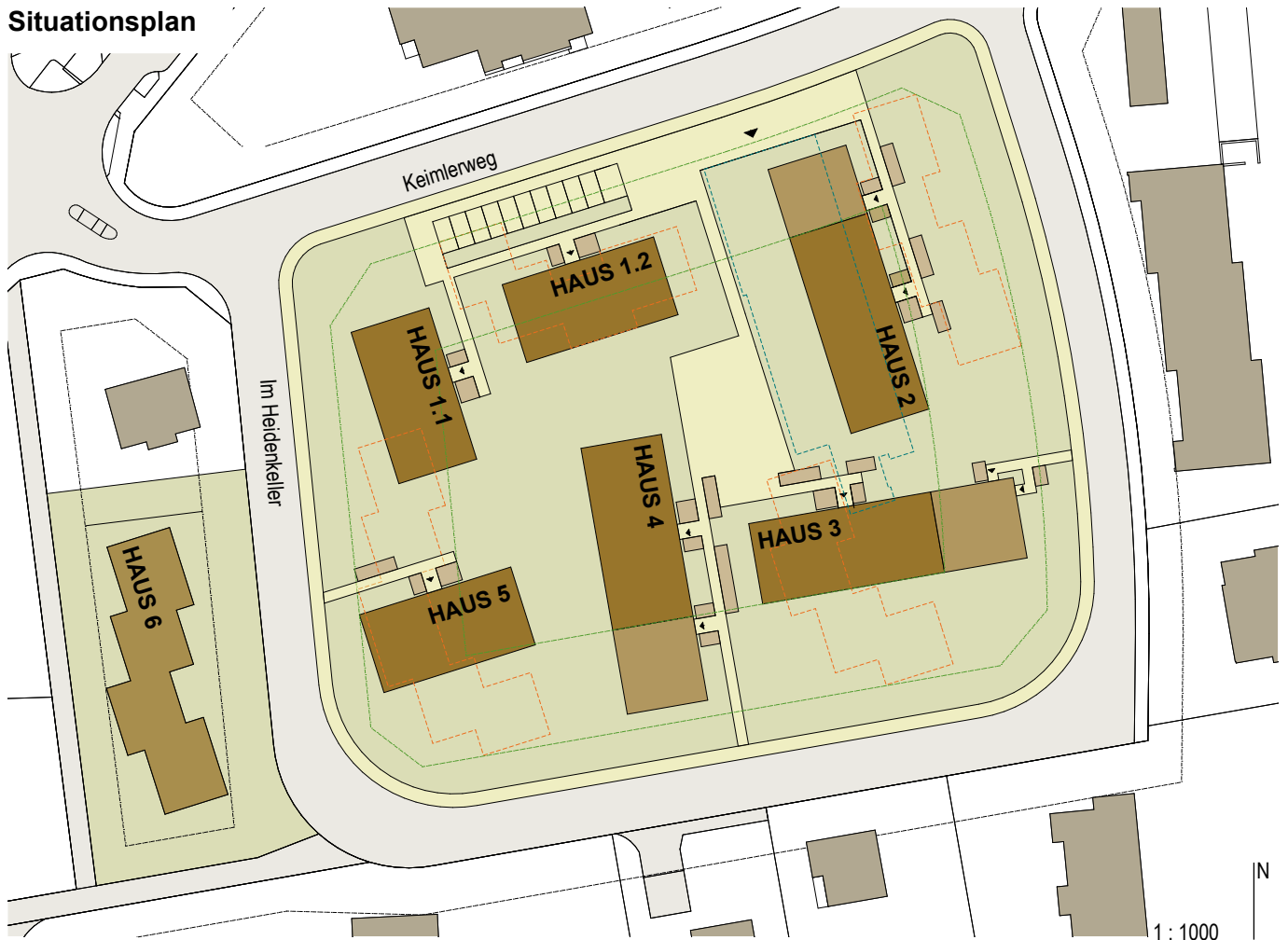
Im Laufe der weiteren Projektierungsarbeiten durch die Architekten von Primobau AG zeigte sich, dass die kleinere Parzelle (Kat. Nr. 3099; Wohnhaus Im Heidenkeller 4–6) aufgrund ihrer Form und von den baurechtlichen Gegebenheiten her sehr wenig zusätzliche Ausnützung aufweist. Ebenfalls lässt die Grösse und Form der Parzelle kaum eine andere Bauart zu, als wie sie bereits besteht. Der Vorstand ist deshalb gewillt, diese beiden Wohnhäuser mit insgesamt vier 3.5-Zimmer- und vier 4.5-Zimmer-Wohnungen nochmals für einen Nutzungszyklus zu sanieren, und sie innerhalb der Gesamtsiedlung in dieser Art weiter als besonders kostengünstige Alternative zu den Ersatzneubauten anzubieten.

Die Bauordnung der Gemeinde Urdorf kennt – wie andere Gemeinden auch – den sogenannten Arealbonus, der ab der Grundstücksgrösse von 4'000 m² unter bestimmten Bedingungen eine höhere Nutzung als die Regelbauweise vorsieht. Die Realisierung der Detailbestimmungen dieses Arealbonus erweist sich auf der in Frage stehenden Parzelle als sehr komplex und nicht vorteilhaft. Das betrifft vor allem eine ansprechende architektonische Ausgestaltung der Dachbereiche und auch eine entsprechend rationell und kostengünstig umzusetzende Bauweise. Nach den bisher geführten Gesprächen mit den bauverantwortlichen Personen der Gemeinde Urdorf zeichnet sich deshalb der in diesem Fall sinnvolle Verfahrensweg für einen privaten Gestaltungsplan ab. Mit einem solchen – der allerdings auf dem politischen Weg einen zustimmenden Gemeindeversammlungsbeschluss benötigt, sowie eine kantonale Genehmigung voraussetzt – könnte die vorhandene Komplexität der geltenden Bauordnung überwunden werden. Das Verfahren erfordert einen gewissen Aufwand und der Ausgang unterliegt selbstverständlich einem gewissen Risiko. Die ressortzuständigen Personen der Gemeinde Urdorf zeigen sich hier aus ihrer Erfahrung heraus allerdings optimistisch.

Termine



Situationsplan



Raumprogramm / Wohnungsgrössen und durchschnittliche, approximativ zu erwartende Mietzinse für Ersatzneubauten

(auf der Hauptparzelle Kat. Nr. 3106, Ersatz für die bisherigen Wohnhäuser Im Heidenkeller 5–9, 35–37, 39–42, Keimlenweg 21–23)

11	2.5-Zi. Whg. standard	ca. 58 m ²	ca. Fr. 1'400.– p.Mt. netto
10	3.5-Zi. Whg. eco	ca. 76 m ²	ca. Fr. 1'840.– p.Mt. netto
16	3.5-Zi. Whg. standard	ca. 91 m ²	ca. Fr. 2'200.– p.Mt. netto
10	4.5-Zi. Whg. eco	ca. 95 m ²	ca. Fr. 2'300.– p.Mt. netto
14	4.5-Zi. Whg. standard	ca. 108 m ²	ca. Fr. 2'610.– p.Mt. netto
61	Wohnungen total		

(Unterschied «standard» zu «eco» bildet nur die Wohnfläche)

Kosten Ersatzneubauten Bauliche Investitionskosten total

- Wohnbauten (mietzinsrelevant für Wohnungen) Fr. 24'120'000.–

weitere Kosten

- Rückbau der bestehenden Bauten Fr. 540'000.–
- Erstellen einer neuen Unterniveau-Garage nach Vorschriften (78 Garageplätze für Personenwagen) Fr. 2'340'000.–

Kennzahlen

- Gebäudevolumen (GV, SIA 416) 17'892 m³
- Hauptnutzfläche total (HNF, SIA 41) 5'312 m²
- Investitionskosten Gebäude (BKP 2–5, Fr./m² HNF) 4'540.– Fr.

Angaben zu Projektstand und Berechnungsgrundlagen

Projektstand wie dargestellt und auf Basis von:

- Kostenschätzung gemäss aktueller Machbarkeitsstudie/Vorprojekt (inklusive MWSt. 8.0%, Kostengenauigkeit +/- 20%; noch ohne Vorliegen eines geologischen Gutachtens und ohne erarbeitetes Detailprojekt Haustechnik, Akustik und Statik)
- Stand Zürcher Index der Wohnbaukosten April 2010 = 112.2 Punkte (Basis April 2005 = 100 Punkte)
- Referenzzinssatz (BWO) 2.75%, GVZ-Index 1025 Punkte, neuer Assekuranzwert der Ersatzneubauten vorab geschätzt nach Erfahrung, Mietzins-Deckungsgrad 100

Das Gestaltungsplanverfahren

Das Gestaltungsplan-Verfahren ermöglicht Abweichungen von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung vor dem Hintergrund städtebaulicher, architektonischer, wohngygienscher sowie landschaftlicher Optimierung der Überbauung. Der Gestaltungsplan legt die rechtlichen Rahmenbedingungen wie Gebäudehöhen und Grenzabstände für das reguläre Baueingabeverfahren fest. Die Gemeindeversammlung entscheidet über die Genehmigung. Auf Grund der politischen Abläufe ist für den Gestaltungsplan eine Frist von ungefähr einem Jahr einzurechnen und sieht wie folgt aus:

- Erstellung Architektur-Projekt
- Erstellung Gestaltungsplan auf Grund des Projektes
- Vorprüfung Kanton mit anschliessender Überarbeitung
- Behandlung in Baukommission und Gemeinderat
- Publikation, öffentliche Auflage, Anhörung
- Genehmigung durch GBL
- Prüfung, Aktenaufgabe Gemeinderat, Entwurf Weisung Gemeinderat für Gemeindeversammlung
- Publikation Gemeindeversammlung
- Festsetzung
- Rekursfrist
- Genehmigung und Publikation

Zur Siedlungskonzeption

Die Ersatzneubau-Siedlung besteht aus sechs Gebäuden. Die drei kleinen Häuser (je 6–7 Wohnungen) im unteren Teil bilden den Siedlungsaufakt von der Zufahrtsstrasse her. Die drei grossen Häuser (je 14–15 Wohnungen), im oberen Teil des Grundstücks, bilden den zentralen Platz der Anlage. Durch die unterschiedliche Hauptausrichtung der Gebäude entsteht eine lockere Bebauung, die sich in die Bebauungsstruktur der Nachbarschaft einbindet. Die Volumen sind zur Grundstücksgrenze hin grösstenteils dreigeschossig. So bleibt die Wirkung der Gebäudehöhen nach Aussen mit der heutigen Situation vergleichbar.

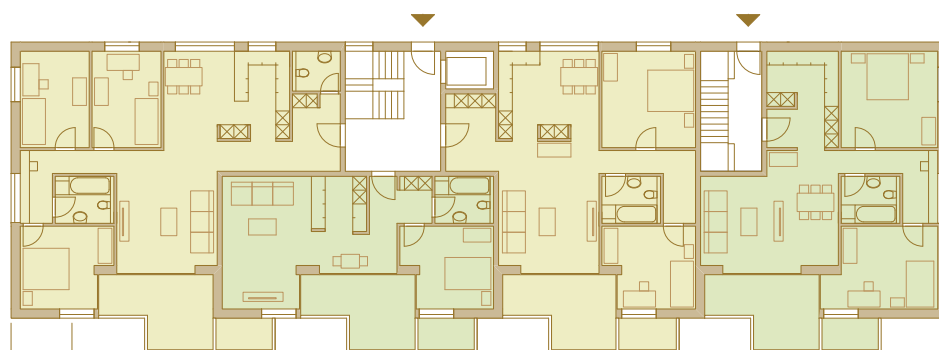
Die Häuser sitzen in einem zusammenhängenden Freiraum. Durchblicke und Querbezüge bieten spannungsvolle Aussenräume.

Die klaren Gebäudevolumen tragen mit ihrer einfachen Bauweise zur kostengünstigen Erstellung bei. Das Spiel mit den Balkonen bewirkt einen lebendigen Ausdruck und macht den Charakter der Siedlung aus.

Die Gebäudesetzung berücksichtigt optimale Besonnung, guten Ausblick und ein Höchstmass an Privatheit für alle Wohnungen.

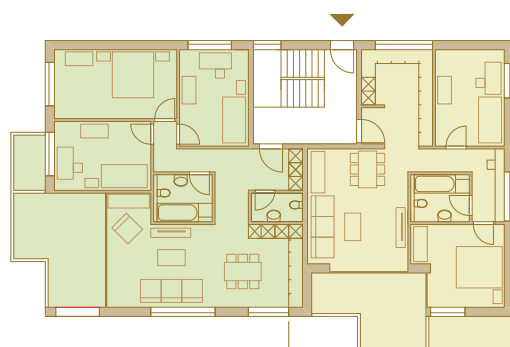
Grundrisse Stand grobes Vorprojekt

Haus 2,3 und 4



4.5 Zi-WHG Standard 2.5 Zi-WHG Standard 3.5 Zi-WHG Standard 3.5 Zi-WHG Standard

Haus 1.1, 1.2 und 5



4.5 Zi-WHG eco 3.5 Zi-WHG eco

