



Ersatzneubauprojekt

Langhagweg, 2. Bauetappe, 8047 Zürich - Albisrieden

Generalversammlung vom Donnerstag, den 27. Mai 2010

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage, Termine
Situationsplan, Raumprogramm, Wohnungsgrößen, Zahlenübersicht
Ersatzneubau Langhag

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal
Fellenbergstrasse 218
Telefon 01 406 87 00

8047 Zürich
info@gbl.ch



Ausgangslage, Termine

An der Generalversammlung vom 28. Mai 2009 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter das Ersatzneubauprojekt «Langhag» (Ersatz der Gründersiedlung der 1. Etappe im Geviert Fellenbergstrasse / Letziggraben / Langhagweg/Sackzelg) und den dafür notwendigen Baukredit von Fr. 43'500'000.-- bewilligt.

Diesem Entscheid vorausgegangen sind eine im Auftrag der GBL durch das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich durchgeführte Machbarkeitsstudie sowie ein Projektwettbewerb mit Weiterentwicklung des Siegerprojekts der Chebbi Thomet Architektinnen GmbH. Um für die GBL die bestmögliche Lösung - sowohl vom Wohnungsbau als auch von der Ausnützung her - zu erzielen, wurde das Projekt in zwei getrennte Arealüberbauungen aufgeteilt (Perimeter A und Perimeter B, siehe Situationsplan 1:2000), unter Einbezug der Alt-Liegenschaften am Langhagweg und am Sackzelg.

Diese Lösung setzte baurechtlich jedoch voraus, dass das Gebäude Langhagweg 4/6, welches in den Jahren 1987 bis 1989 erstellt und im 1989 bezogen worden war, in die Arealüberbauung des Perimeters A eingeschlossen wurde. Auf Verlangen der GBL hat das mit der Machbarkeitsstudie beauftragte Hochbauamt die Abklärungen über den Erhalt der Gebäude Langhagweg 4/6 getroffen und versichert, dass diese erst in einer späteren Phase, nach Ablauf einer ersten Nutzungsdauer bzw. dem ersten Renovationszyklus, ersetzt werden können. In dem an der letzten GV beschlossenen Baukredit von 43,5 Mio. Franken waren die Kosten für den Ersatzneubau Langhagweg 4/6 deshalb noch nicht enthalten. Der Vorstand wollte diesen Baukredit erst im Zeitpunkt der Ausführung dieser zweiten, späteren Bauphase der Generalversammlung vorlegen.

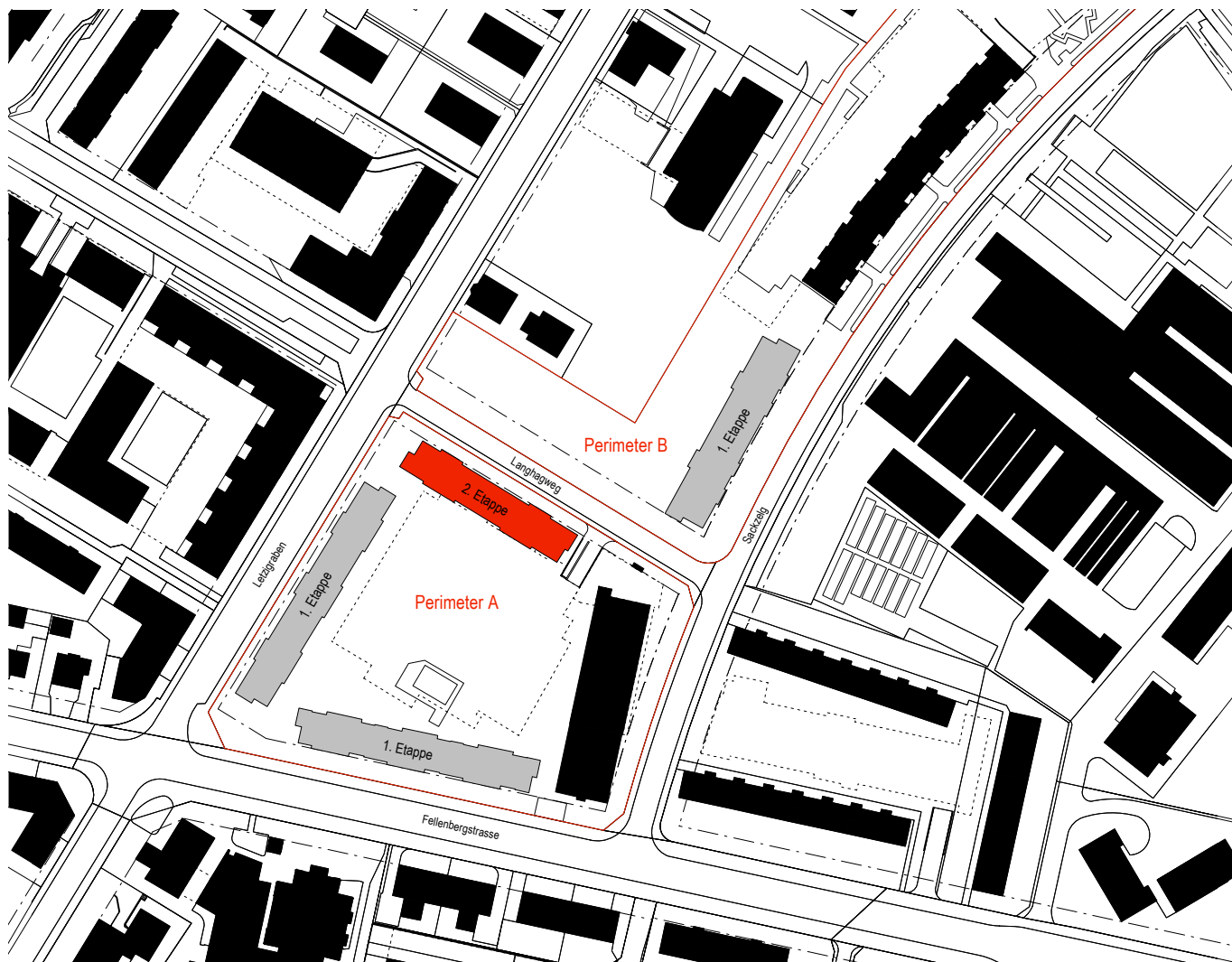
Seit der Generalversammlung 2009 wurde das Projekt für die Ersatzneubauten der Perimeter A und B, das heisst für die neuen Gebäude an der Fellenbergstrasse, am Letziggraben und am Sackzelg zur Baureife gebracht und Anfangs Juli 2009 wurden die Baugesuche eingereicht. Mit der Baubewilligung (Bauentscheid) vom Dezember 2009 wurde u.a. die Auflage verbunden, dass vor Baubeginn der Nachweis für den Termin für Abbruch und Ersatzneubau des Gebäudes Langhagweg 4/6 seitens der GBL erbracht sei. Mit den umliegenden Nachbarn konnte erreicht werden, dass auf Rekurse gegen die beiden Arealüberbauungen verzichtet wird. Die Baufreigabe wird hingegen erst erteilt, wenn sämtliche Auflagen und Bedingungen erfüllt sind, also auch diejenige für den verlangten Terminnachweis.

Die daraufhin mit dem Amt für Baubewilligungen sowie der Vorsteherin des Hochbaudepartements der Stadt Zürich geführten Verhandlungen ergaben, dass die bei allen Vorabklärungen nicht in Frage gestellte Absicht des Vorstandes GBL, das Wohnhaus Langhagweg 4/6 erst in einem späteren Zeitpunkt abzubrechen, gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 328 PBG) auf spätestens Juli 2017 befristet wird. Da nach Art. 26 Abs.1 lit. j der Genossenschaftsstatuten für Abbruch und Ersatzneubau die Generalversammlung zuständig ist, muss der Vorstand diesen Entscheid für Abbruch und Ersatzneubau Langhagweg 4/6 vorgezogen herbeiführen, will er nicht das ganze, als Arealüberbauung konzipierte Ersatzneubauprojekt für die 1. Etappe verunmöglichen und den Baubeginn noch weiter verzögern.

Der Vorstand GBL beantragt der Generalversammlung 2010 deshalb, das Gebäude Langhagweg 4/6 auf den Zeitpunkt Juli 2017 abzubrechen und anschliessend den Ersatzneubau Langhagweg 4/6/8 mit Gesamtkosten von rund 10 Mio. Franken zu erstellen. Das Gebäude Langhagweg 4/6 ist bis dahin weitgehend abgeschrieben. Der energetisch nach Minergie P Eco Standard konzipierte Neubau mit 20 modernen Genossenschaftswohnungen ersetzt die dann zum ersten Renovationszyklus erreichenden 12 kleineren Wohnungen des bestehenden Gebäudes. Zur Geschichte ist anzumerken, dass dieses Gebäude im 1989 ebenfalls eine solitäre Ersatzbaute war, für ein durch Senkungen vorzeitig baufällig gewordenes Gebäude der nun insgesamt zu ersetzenden Siedlung der 1. Etappe aus dem Jahre 1931.

Der Vorstand ist sich bewusst, dass das Gebäude Langhagweg 4/6 nach 28 Jahren Lebensdauer aus den erwähnten baurechtlichen Gründen früher ersetzt werden muss als beabsichtigt. Er ist nach Abwägung aller Umstände und Fakten jedoch zum Schluss gelangt, dass dieser Abbruch und Neubau im Interesse der Genossenschaft in Kauf genommen werden muss, zugunsten einer wesentlich höheren Ausnutzung. Die Vorteile der Realisierung einer Gesamtüberbauung mit ihren insgesamt 108 modernen und attraktiven Wohnungen unterschiedlicher Grösse überwiegen. Der Vorstand der GBL beantragt der Generalversammlung deshalb dem Antrag zuzustimmen.

2006	2007	2008	2009	2010 - 2012	2012 - 2017	2017	2018	2019	
März-Sept.: Vorstudien AHB	April: Ausgabe Wettbewerbsprogramm Sept.: Juniierung, Antrag auf Weiterbearbeitung von 2 Projekten	Juni: Juniierung/Entscheid Weiterbearbeitung Siegerprojekt	Mai: Entscheid Generalversammlung für 1. Ausführungsteil Juli: Baueingaben Ausführungsplanung Dezember: Bauentscheid	Realisierung 1. Ausführungsteil (Fellenbergstr./Letziggraben/Sackzelg)	Mitte 2012: Bezug 1. Teil	Unterbruch	Juli: vorgeplannte Start Realisierung 2. Ausführungsteil (Langhagweg)	Realisierung 2. Ausführungsteil	Ende 2019: Bezug 2. Teil



Situationsplan 1/2000

Raumprogramm / Wohnungsgrößen / durchschnittliche, approximative Mietzinse (mtl., netto)

(2. Ausführungsteil ab 2017; Ersatzneubau Langhagweg 4-6-8)

1	2.5-Zimmer-Wohnung	ca. 65m ²	ca. Fr. 1'425.-
7	3.5-Zimmer-Wohnungen Typ Eco	ca. 80m ²	ca. Fr. 1'780.-
4	4.5-Zimmer-Wohnungen Typ Eco	ca. 95m ²	ca. Fr. 2'115.-
4	4.5-Zimmer-Wohnungen Typ Standard	ca. 105m ²	ca. Fr. 2'360.-
4	5.5-Zimmer-Wohnungen Typ Standard	ca. 120m ²	ca. Fr. 2'626.-

20 Total Wohnungen

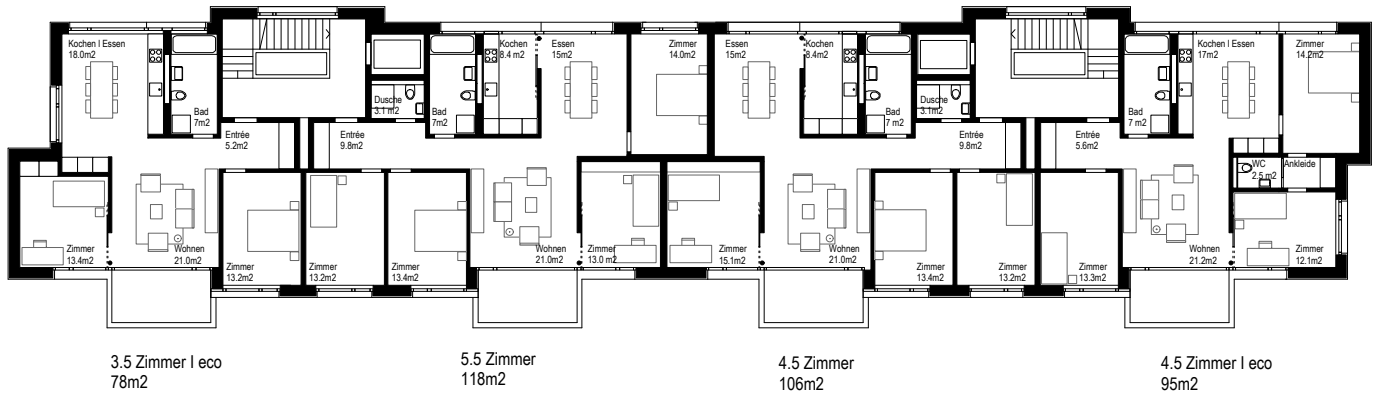
Kosten

Bauliche Investitionskosten total (exkl. MWSt.)	10'280'000.- Fr.
Gebäudevolumen (GV, SIA 416)	10'221 m ³
Hauptnutzfläche total (HNF, SIA 416)	1'950 m ²
Investitionskosten Gebäude (BKP 2, Fr./m ² HNF) (exkl. MwSt.)	3'676.-Fr./m ²

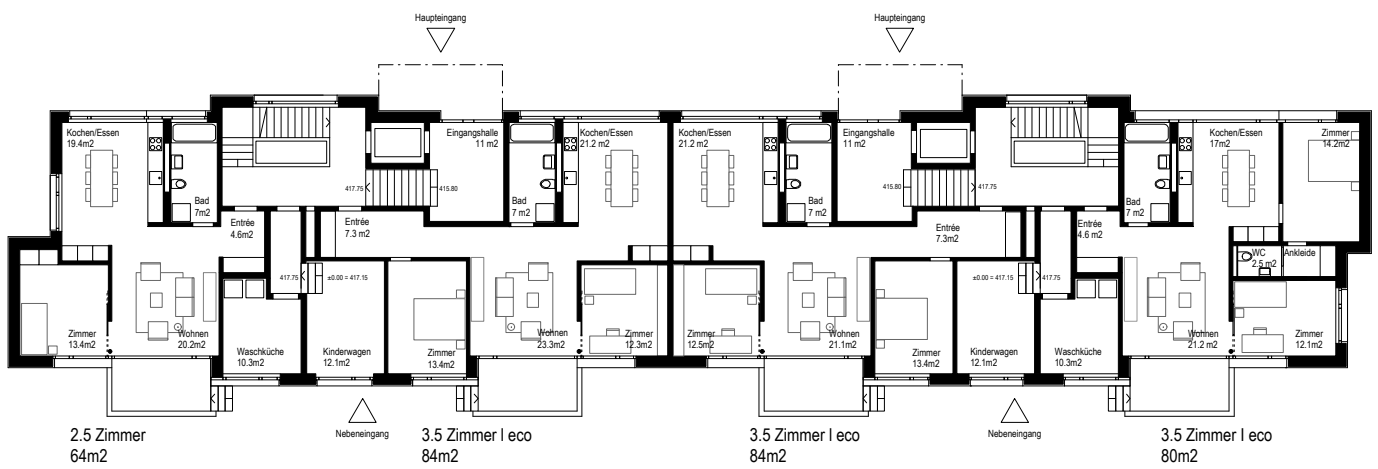
Berechnungsgrundlagen

- Projektstand wie dargestellt und auf Basis von:
- Kostenschätzung Vorprojekt vom 19.3.2009 und angepasste Vorlage vom 14.4.2010 (Kostengenauigkeit +/- 15%)
 - Stand Zürcher Index der Wohnbaukosten April 2009 = 122.2 Punkte (Basis April 1998 = 100 Punkte)
 - Hypothekenzinssatz 2.5%, Mietzins-Deckungsgrad 100%

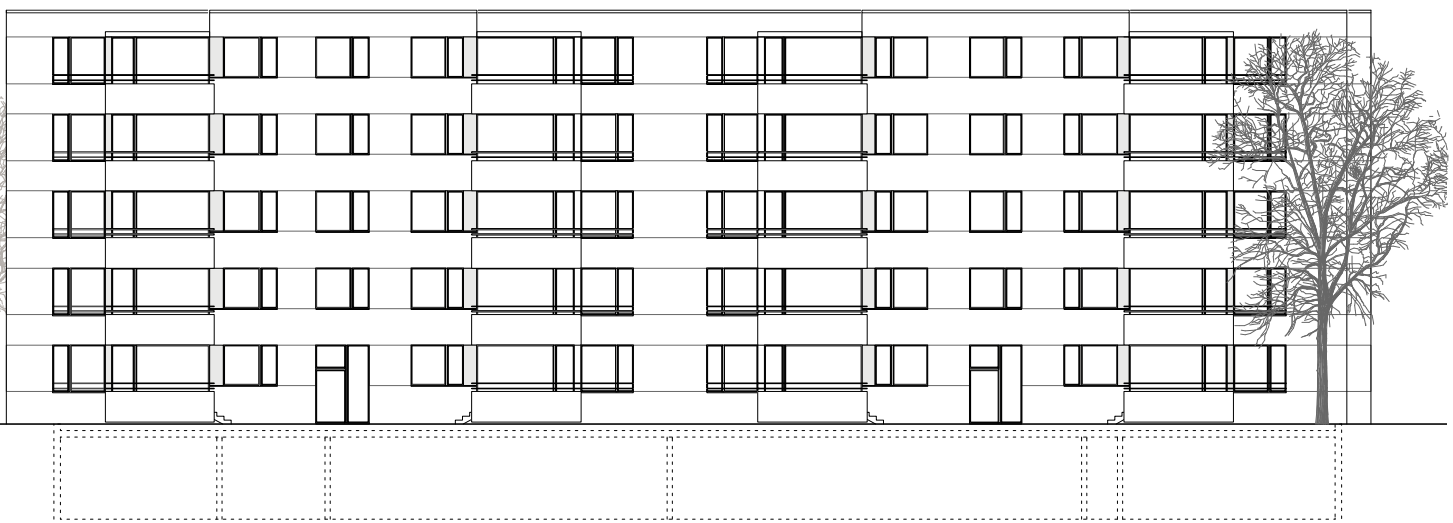
Ersatzneubau Langhagweg



1.- 4. Obergeschoss



Erdgeschoss



Südfassade

