

W O G E N O

ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG
VOM 28. JUNI 2022

BAUKREDIT ERSATZNEUBAU KÖCHLISTRASSE 5 + 7, 8004 ZÜRICH



AUSGANGSLAGE

2019 hat die Generalversammlung dem Projektierungskredit von 390 000 Franken für den Ersatzneubau an der Köchlistrasse 5 und 7 zugestimmt. Nun erwarten wir in Kürze die Baubewilligung. Damit es keine weiteren Verzögerungen bezüglich des Bezugstermin gibt, wollen wir möglichst schnell mit den Abbruch- und Aushubarbeiten beginnen und stellen der Generalversammlung den Antrag, den Baukredit zu genehmigen.

DAS BAUPROJEKT

Unser Wohnhaus befindet sich zwischen den Stadthäusern der Jahrhundertwende an der Ankerstrasse und den Wohnhäusern aus den 1970er- und 1980er-Jahren an der Köchlistrasse. Der ausgearbeitete Entwurf verwebt die beiden vorhandenen Bautypologien und die unterschiedlichen Baufluchten miteinander, und zwar mittels in den Strassenraum auskragender Erker, lukarnenartiger Dachaufbauten, französischer Fenster, Band- und Eckfenster. Der Neubau an der Köchlistrasse 5/7 wird vielfältig nutzbare Grundrisse

für verschiedene Haushaltsformen haben. Die zehn Wohnungen verfügen alle über einen privaten Aussenraum, der – ausser bei den Dachwohnungen – um das zentral liegende innere Gartenzimmer bei Bedarf erweitert werden kann. Die Strassen- und Gartenfassaden sollen begrünt werden, und die Energie wird aus einem regenerativen Nahwärmeverbund bezogen, sodass die Dachflächen ohne Photovoltaikanlage von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden können. Der Gemeinschaftsgarten wie auch die Dachterrasse stehen allen zur Nutzung offen, ebenso der Veloraum im UG.

WOHNUNGSMIX UND KOSTEN

Mieter*innen Köchlistrasse 5/7

Sämtliche Wohnungen sind nach und nach – bei jedem Mieter*innenwechsel – befristet bis Ende 2022 vermietet worden.

Köchlistrasse 3 – Wogenohaus

Die Generalversammlung 2019 hat entschieden, dass die Mieter*innen der Köchlistrasse 3 für den Fensterverlust auf der Westfassade, der durch den Zusammenbau der zwei Häuser entsteht, entschädigt werden. In der Vorbereitungsphase des Bauprojektes wurden die dadurch entstehenden Kosten ermittelt und die Möglichkeiten mit den Bewohner*innen und Bewohnern der Köchlistrasse 3 erörtert. Zudem konnten die Bewohner*innen ihre Anregungen einbringen – sie sind ins Projekt eingeflossen. Die aus den Bauarbeiten entstehenden Kosten verursachen keine Mietzinserhöhung, der Verlust der Fenster der Westfassade wird durch eine Mietzinssenkung entschädigt.

Anzahl	Wohnungsart	Fläche m2	Bruttomiete*
2	2-Zimmer-Wohnung	46	1520–1550
1	3-Zimmer-Wohnung	64	1900
4	4-Zimmer-Wohnung	81–84	2200–2440
3	5-Zimmer-Wohnung	100	2770–2870
1	Gewerbefläche	128	3400

* inkl. NK – es handelt sich um Richtgrössen



KOSTEN

Die Kosten für die Planung und Erstellung belaufen sich auf 5,7 Mio. Franken (Stand Vorprojekt +/- 15 %). Darin enthalten sind eine angemessene Reserve wie auch die Kosten für den Architekturwettbewerb.

TERMINE

Bei einer Annahme des Baukredits durch die GV 2022 wird die Objektbaukommission die weitere Planungsarbeit von Loeliger Strub Architektur, Stettler Baumanagement und den Fachplanern begleiten. SIA 112

Phase 4 und Phase 5, Ausschreibung und Realisierung werden eingeleitet. Gemäss Terminprogramm ist mit der Bauvollendung im 2./3. Quartal 2024 zu rechnen.

Grobterminprogramm:

Sommer 2022 rechtskräftige Baugenehmigung
Juni 2022 GV Antrag Baukredit
Januar 2023 Abbruch
März 2023 Baustart
2./3. Quartal 2024 Bezug

Informationen zum Projekt werden auf der Wogeno-Website publiziert.

ANTRAG

Antrag an die Generalversammlung: Der Vorstand der Wogeno beantragt seinen Mitgliedern für die Erstellung von zehn Wohnungen, gemeinschaftlichen und gewerblichen Flächen für das Projekt Neubau Köchlistrasse 5 und 7 einen Baukredit von 5,7 Mio. Franken (+/-15%).