



Siedlung Höngg

3. Bauetappe mit 27 Wohnungen

Ausserordentliche Generalversammlung,
14. September 2021, 18.00 Uhr,
Hotel Spirgarten, Altstetten



Inhalt & Traktanden

Inhalt

Vorwort	3
Das Projekt im Überblick	4
Wohnungstypen & Mietpreise	6
Zeitplan	6
Baukosten	7
Anträge des Vorstandes	7

Traktanden ausserordentliche Generalversammlung

Einleitung Heini Pfister, Präsident BGIM	
Vorstellung Bauprojekt, Bernhard Roos, Architekt	
Fragen & Diskussion	
Anträge Vorstand & Beschlussfassung	

Dritte Erneuerungsetappe Siedlung Höngg

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 14. September steht ganz im Zeichen der dritten und letzten Erneuerungsetappe der Siedlung Höngg. Nach dem Neubau der beiden westlichen Gebäude 2009 und 2011 wollen wir nun auch den östlichen Siedlungsteil erneuern.

Informationen zum Bauprojekt

Der vorliegende Flyer fasst das Wichtigste des Bauprojekts für die ausserordentliche Generalversammlung zusammen. Eine ausführliche Beschreibung des Projekts finden Sie in der Broschüre «Vorprojekt Höngg», die wir Ihnen Ende 2020 zugestellt haben. Sollten Sie diese nicht mehr zur Hand haben, können Sie sie gerne bei uns nachbestellen oder auf unserer Website herunterladen.

An der Versammlung wird Architekt Bernhard Roos detailliert auf das Projekt eingehen.

Offen, hell und modern

Offen, hell und einladend werden 2 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen sein, allesamt gegen Süden ausgerichtet und modern ausgestattet. Im Herbst 2025 sollen die beiden neuen Häuser mit 27 Wohnungen bezugsbereit sein.

Für sämtliche Bewohner der Michelstrasse 35/37 und 41/43 mit einem unbefristeten Mietvertrag haben wir Übergangslösungen während der Bauzeit gefunden.

Energie und Ökologie

Die Energie für Heizung und Kühlung wird ein Erdsondensystem liefern. Im Rahmen des Projekts werden als Optionen eine kontrollierte Wohnungslüftung sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Stromproduktion für die Wärmepumpe und den Haushaltsstrom geprüft. Ebenso, ob wir allenfalls nachhaltig in Holz bauen wollen.

Investition in die Zukunft

Die erwarteten Baukosten betragen rund CHF 15 Millionen mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$. Wir werden zur Diskussion stellen, ob die Bauten anstelle einer traditionellen Massivkonstruktion in einer Hybridkonstruktion aus Holz und Beton mit hinterlüfteter Fassade erstellt werden sollen. Dies hätte zusätzliche Kosten von rund CHF 1,3 Millionen zur Folge.

Ungeachtet der Konstruktionsweise ist dies eine lohnende Investition in die Zukunft, denn bezahlbarer Wohnraum für Familien ist auch im aktuell schwierigen Marktumfeld gesucht, insbesondere an hervorragenden Lagen wie in Höngg mit Blick auf die Stadt Zürich. Zeitgemässe, attraktive Wohnungen nach dem Modell der Kostenmiete sind gefragt.

Finanzieren werden wir das Projekt mit Hilfe unserer Hausbank, der Zürcher Kantonalbank. Eine entsprechende Zusage liegt vor.

Sie entscheiden

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 14. September werden Sie über das Bauprojekt Höngg, 3. Etappe, entscheiden. Der Vorstand der Baugenossenschaft IM MICHEL beantragt Ihnen, dem Projekt zuzustimmen.

Haben Sie Fragen oder interessieren Sie sich für eine der neuen Wohnungen? Zögern Sie nicht und melden Sie sich bitte bei uns:

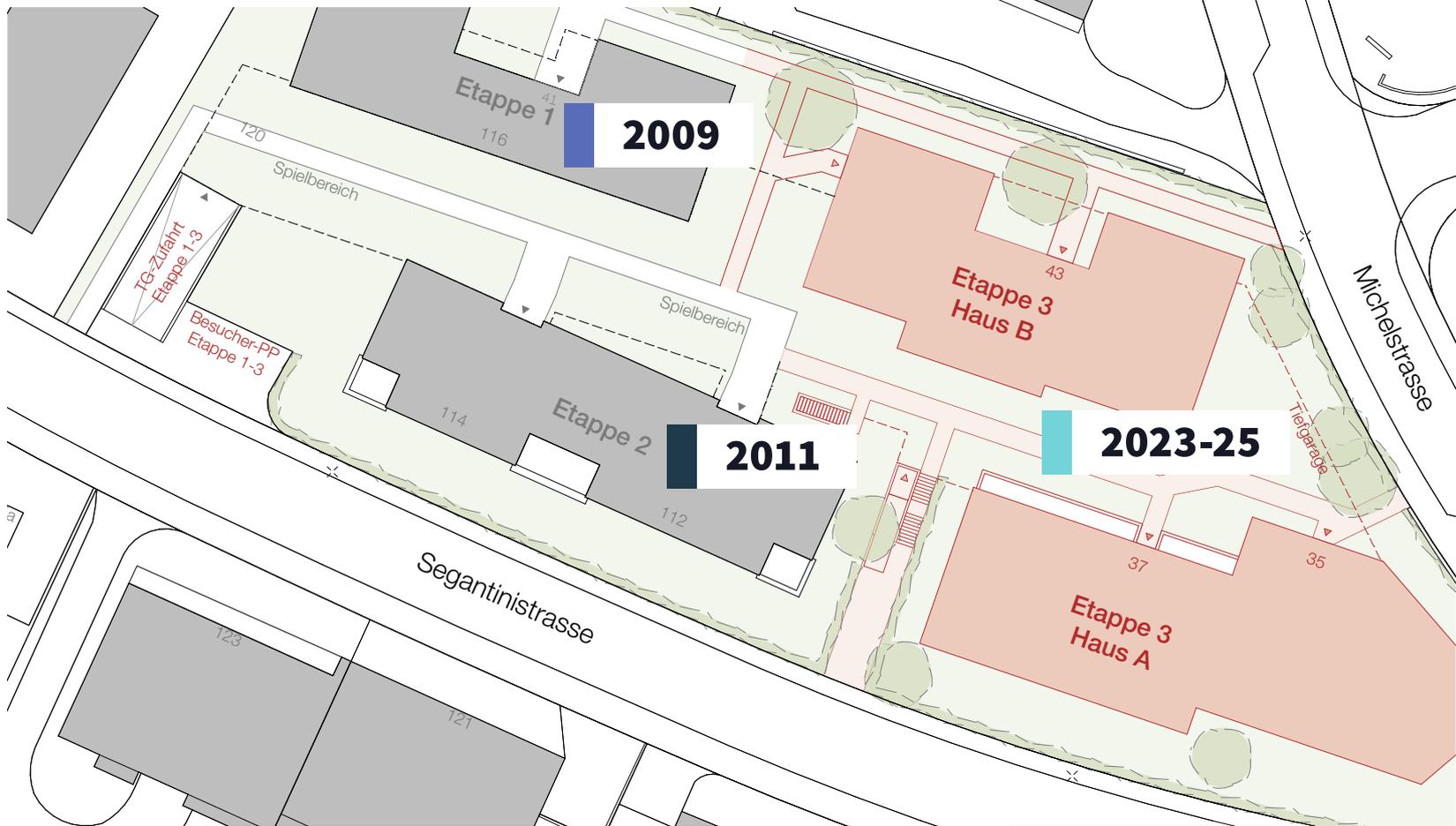
☎ 044 731 98 15 ✉ wohnen@bgim.ch

Freundliche Grüsse



Heini Pfister
Präsident BGIM

Das Projekt im Überblick



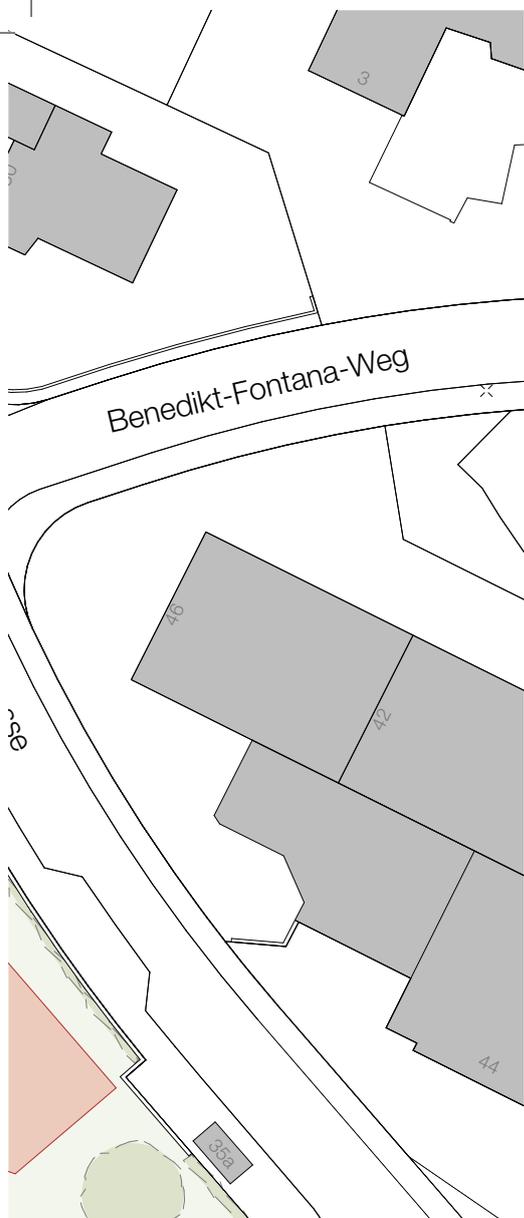
Die beiden neuen Gebäude sind so gesetzt, dass sie den natürlichen Geländeverlauf mit der stark ansteigenden Michelstrasse berücksichtigen. Sie haben drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Das durchdachte Wohnkonzept bringt offene und helle Wohnungen mit moderner Ausstattung.

Der Mix aus 2 ½-Zimmer-Wohnungen für Singles oder Paare bis hin zu 5 ½-Zimmer-Wohnungen für Familien ermöglicht auch neue Lebensformen, zum Beispiel das Wohnen und Arbeiten in den Räumlichkeiten.

Die Familienwohnungen im Erdgeschoss haben direkten Zugang zu den südlich gelegenen Aussenräumen. Alle Wohnungen sind behindertengerecht und mit dem Lift erreichbar. Die Treppenhäuser und Lifte sind rollstuhlgängig und direkt aus der Tiefgarage erreichbar.

Die bestehende Tiefgarage wird um 24 Parkplätze für Autos und 9 Parkplätze für Motorfahräder erweitert. Für die E-Mobilität sind je nach Bedarf Garagenplätze mit Ladestationen vorgesehen.





In einer ersten Erneuerungsetappe entstanden 2009 der Neubau im Nordwesten mit drei Voll- und einem Attikageschoss sowie die Tiefgarage.

Als zweite Etappe kam 2011 der längere Gebäuderiegel im Südwesten hinzu.

Als dritte und letzte Etappe der Erneuerung werden ab Herbst 2023 die verbleibenden Bauten aus den 50er-Jahren auf der östlichen Hälfte durch Neubauten ersetzt. Es sollen vorzugsweise grosse Familienwohnungen entstehen, die im Gegensatz zum Bestand behindertengerecht und heller sind.



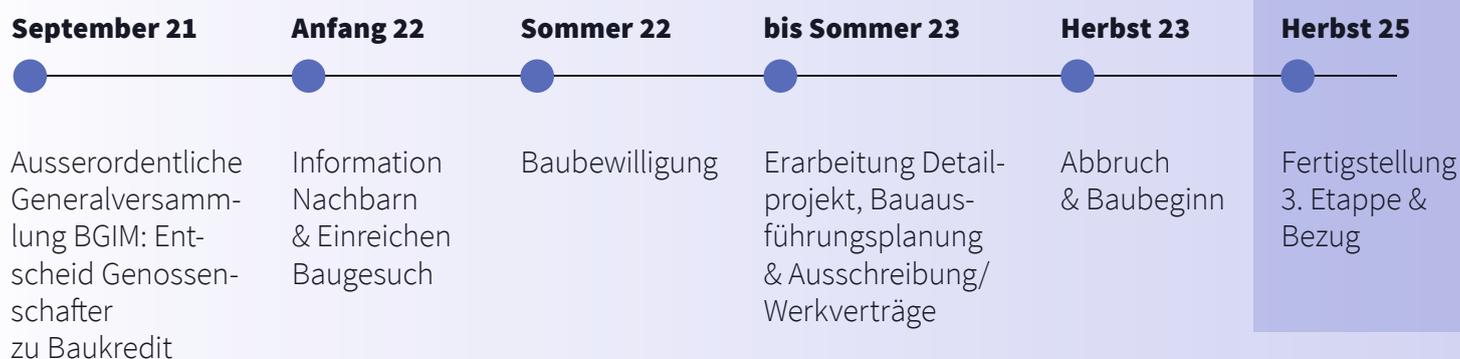
Wohnungstypen & Mietpreise

Die 27 Wohnungen der neuen Gebäude sind auf dem neusten Stand der Technik und werden leicht teurer als die Wohnungen in den Häusern Segantinistrasse 112–116 sein.

Wohnungstyp	Fläche (in m ²)	Anzahl	Nettomiete geschätzt (in CHF)	
			von	bis
2 ½	61–70	4	1 130	1 305
3 ½	85–102	8	1 575	1 885
4 ½	97–130	11	1 795	2 405
5 ½	134,5–147,5	4	2 490	2 730

Die voraussichtlichen Mietpreise sind Richtpreise exklusive Nebenkosten und können je nach Bauausführung und Kostenentwicklung noch ändern.

Zeitplan



Der Zeitplan gilt unter dem Vorbehalt der erteilten Baubewilligung und dem Ausbleiben von Einsprachen.

Baukosten (Kostengenauigkeit ± 15%)

Die Baukosten für die Gebäude als Massivkonstruktion mit kompakter Aussenwärmedämmung im Minergie-Standard betragen rund CHF 15 Millionen. Der Einsatz einer kontrollierten Wohnungslüftung und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach für die Stromproduktion wird innerhalb dieses Kostenrahmens noch geprüft.

Bautätigkeiten	Kosten (in CHF)
Vorbereitungsarbeiten	290'000
Gebäude	12'350'000
Umgebung	420'000
Baunebenkosten	640'000
Unvorhergesehenes	1'300'000
Total Anlagekosten	15'000'000

Anstelle der Massivkonstruktion besteht die Option einer Hybridlösung mit einer Fassadenkonstruktion in Holz und Betondecken, Attikakonstruktion in Holz und hinterlüfteter Fassade. Diese Option ist mit Mehrkosten von rund CHF 1,3 Millionen verbunden.

Anträge des Vorstandes

Der Vorstand der Baugenossenschaft IM MICHEL beantragt der ausserordentlichen Generalversammlung Folgendes:

1

Zustimmung zum Bauprojekt Höngg, 3. Etappe, als Massivkonstruktion mit kompakter Aussenwärmedämmung im Minergie-Standard zu geschätzten Kosten von CHF 15 Millionen. Eine kontrollierte Wohnungslüftung und eine Photovoltaikanlage werden innerhalb dieses Kostenrahmens geprüft.

2

Ermächtigung des Vorstandes, anstelle der Massivkonstruktion eine Hybridlösung mit Fassadenkonstruktion in Holz und Betondecken, Attikakonstruktion in Holz und hinterlüfteter Fassade zu geschätzten Mehrkosten von rund CHF 1,3 Millionen zu prüfen und diese umzusetzen, falls sie behördlich bewilligt wird.



Baugenossenschaft IM MICHEL
Kampstrasse 33, 8952 Schlieren

☎ 044 731 98 15

✉ wohnen@bgim.ch

www.bgim.ch

