



## Ausgangslage

Ende 2017 hat die Anlagekommission der Unia auf Basis unseres Zwischenberichtes «Sanierung und Erneuerung Silvrettaweg» vom 15.11.2017 beschlossen, dass die Variante 1 «Sanierung Bestand Substanzerhalt» oder die Variante 3 «Ersatzneubau gemäss BZO 16» weiterverfolgt werden sollen, sobald die BZO 16 in Kraft tritt. Im November 2018 soll die Anlagekommission auf Grundlage der notwendigen Renditeberechnungen einen Variantenentscheid fällen.

Das vorliegende Papier bildet die Basis für die Renditeberechnung der Variante 3. Für die Variante 1 stützt sich die Berechnung auf die Machbarkeitsstudie von 2010.

## Grundlagen Variante 3

Dank einem aussergerichtlichen Vergleich zwischen der Stadt Zürich und dem Zürcher Heimatschutz konnte das gewichtigste Rekursverfahren gegen die BZO 2016 beigelegt werden. Die Inkraftsetzung wurde auf den 1. November 2018 vorverlegt.

Erste Abklärungen mit der Kreisarchitektin haben 2017 gezeigt, dass die geplante Verdichtung auf dem Areal innerhalb der BZO 16 möglich sein sollte. Bedenken hatte sie jedoch gegenüber einer Bebauung mit nur einem Gebäude auf der gesamten Länge des Areals. Damit die Grobkostenschätzung von realistischen Annahmen ausgeht, habe wir den für die Studie beigezogenen Architekten Rüdiger Kreiselmayer mit der Prüfung der möglichen Ausnutzung bei mehreren Baukörpern beauftragt.

Baurechtlich besteht die Möglichkeit, auch mehrere Baukörper zu realisieren. Beiliegend die Variantenstudien 10, 11 und 13.

## Ersatzneubau oder Sanierung?

In die Diskussion über Sanierung oder Ersatzneubau sollen neben den Kosten- und Renditeberechnungen grundsätzliche Überlegungen zur Entwicklung des Areals einbezogen werden:

### **Bestand:**

Die bestehenden Bauten weisen 32 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen auf, welche zum grössten Teil von Einzelpersonen bewohnt werden: Gemäss Mieterspiegel 2017 wohnen lediglich 35 Personen in der Siedlung. Da alle Mietverträge 2011 neu erstellt wurden, ist für uns nicht ersichtlich, wann die MieterInnen eingezogen sind. Seit 2011 gab es 7 Mieterwechsel; nach Aussage der Bewirtschaftung wohnen aber viele schon sehr lange in der Siedlung.

Die Mieten liegen zwischen knapp 600 und gut 1'200 Franken pro Monat brutto, wobei 1'200.- nur für die seit 2011 neu vermieteten grösseren Wohnungen bezahlt werden. Die finanzielle Situation der MieterInnen ist der Verwaltung nicht bekannt. Sie geht aber davon aus, dass sich die meisten keine Neubauwohnung leisten könnten.

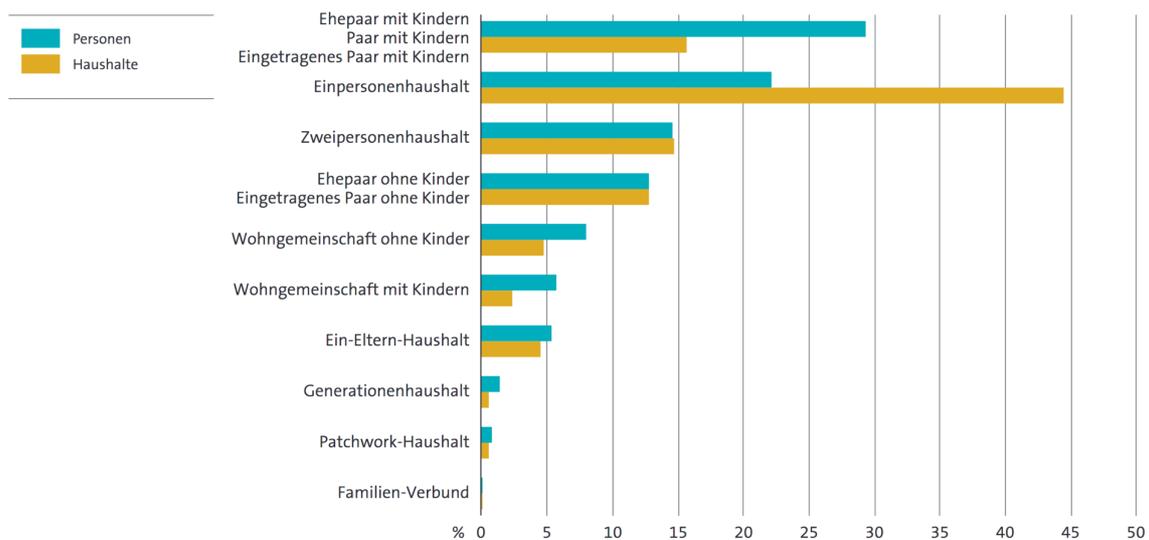
### **Umgebung:**

In unmittelbarer Umgebung des Silvrettawegs gibt es verschiedene bereits realisierte oder noch in Planung befindliche Neubauprojekte mit insgesamt rund 470 Wohnungen:

- Die 2014 fertiggestellte städtische Wohnsiedlung Rautistrasse umfasst 104 3.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen.
- Unmittelbar westlich des Unia-Areals wurde 2010 eine Siedlung privater Investoren mit 28 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen erstellt.
- Südöstlich des Silvrettawegs liegt die Siedlung Zwischenbächen der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen mit ähnlichen Bauten aus dem Jahr 1950. Die Siedlung wird bis 2023 durch Neubauten mit insgesamt rund 160 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen ersetzt.
- Für die sehr nahe gelegene städtische Wohnsiedlung Salzweg an der Rautistrasse sind ebenfalls Ersatzneubauten mit 160 bis 190 3.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen geplant, die 2026 bezogen werden sollen.

### Mögliche Zielgruppen

Da in der nächsten Umgebung viele Neubauten mit Familienwohnungen – vor allem im günstigen Segment von Genossenschaften oder der Stadt – realisiert wurden oder werden, schlagen wir vor, in der Siedlung Silvrettaweg Wohnungen für Mietersegmente zu erstellen, die in der Stadtzürcher Bevölkerung zwar stark vertreten sind, für die im Quartier aber kein oder nur wenig passender Wohnraum zu finden ist: Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Wohngemeinschaften.



Anzahl Haushalte und Personen nach Haushaltsform in der Stadt Zürich 2014 (Quelle: Statistik Zürich)

In über 70% der Zürcher Wohnungen leben nur eine bis zwei Personen. Dennoch werden in städtischen und genossenschaftlichen Siedlungen hauptsächlich 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen erstellt, die für Familien reserviert sind. Aufgrund der Belegungsvorschriften, die sich viele Genossenschaften und auch die Stadt auferlegt haben, dürfen Personen oder Paare nach Auszug der Kinder aber nicht weiter in ihrer Familienwohnung bleiben. Nur wenige von ihnen finden passenden Ersatzwohnraum, weshalb viele Ein- und Zweipersonenhaushalte in viel zu grossen – und entsprechend teuren – Wohnungen leben: Einpersonenhaushalte verfügen im Schnitt über eine Wohnfläche von über 70 m<sup>2</sup>.

Umgekehrt verbrauchen BewohnerInnen von Wohngemeinschaften, die rund 5% der Wohnungen belegen und 13% der Bevölkerung ausmachen, durchschnittlich nur gut 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Doch auch sie haben Mühe, passende, d.h. genügend grosse

Wohnungen zu finden: Da sämtliche institutionellen Wohnbauträger die Bedeutung dieser Nachfrage unterschätzen, werden kaum Wohnungen erstellt, die mehr als fünf Zimmer umfassen.

Insbesondere in den Wohnquartieren am Stadtrand gibt es sowohl für Ein- und Zweipersonenhaushalte als auch für Wohngemeinschaften nur ein sehr begrenztes Angebot. Um eine breite soziale Durchmischung in den Quartieren zu erreichen, ist es aber auch hier wichtig, entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der grossen Nachfrage halten wir dies zudem auch für eine äusserst nachhaltige und sichere Investition.

Als mögliche Zielgruppen für die Unia sehen wir pensionierte Arbeiter und Handwerker, nicht mehr in ihre Ursprungsländer zurückkehrende Ausländerinnen sowie Bewohnerinnen aus der Umgebung, die ihre Wohnungen infolge veränderter Familienstrukturen verlassen müssen. Wir gehen davon aus, dass diese Bevölkerungsgruppen hauptsächlich Bedarf an günstigen Kleinwohnungen mit 1.5 bis 3.5 Zimmern und begrenzter Wohnfläche haben, die teilweise in Clustern organisiert sind. Zudem sollen zumietbare Zimmern für die Enkel, Verwandte, ein Gemeinschaftsraum für Familienzusammenkünfte und Bastelräume zur Verfügung stehen.

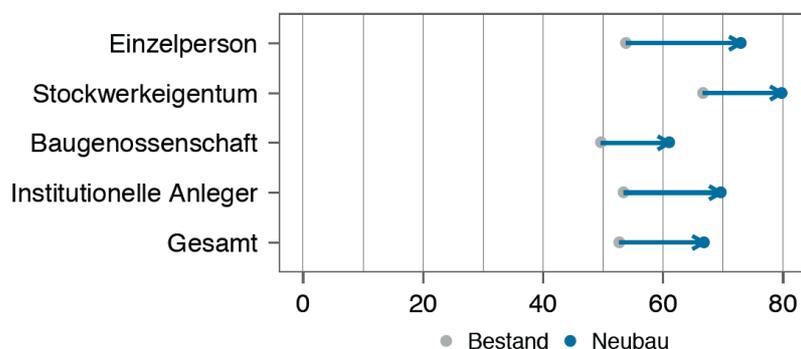
Daneben sollen zwei bis drei Gemeinschaftswohnungen erstellt werden, die hauptsächlich von jüngeren Menschen und Kindern bewohnt werden, was zur Durchmischung im kleinen Massstab der Siedlung beiträgt.

Mit einem durchdachten Konzept, das mit wenig Wohnfläche und gemeinschaftlichen Räumen eine hohe Wohnqualität schafft, sollten günstige Mieten und die von der Unia angestrebte Rendite unter einen Hut zu bringen sein. Um präzise auf die Bedürfnisse der Zielgruppe reagieren zu können, schlagen wir vor, das Raumprogramm aufgrund eines Workshops mit potenziellen NutzerInnen aus dem Umfeld der Unia zu erarbeiten.

## Oder Teilsanierung?

Das vorgeschlagene Konzept lässt sich sowohl mit einem Total- als auch mit einem Teilersatz der bestehenden Bauten umsetzen.

Ersatzneubauten weisen zwar häufig mehr Wohnungen und vor allem mehr Wohnfläche auf als Bestandesbauten, da die Zimmer- und Wohnungsgrössen aber in Neu-



*Wohnflächenverbrauch in Bestandes- und Neubauten (Quelle: Raumdaten GmbH 2013)*

bauten nach wie vor grösser sind, steigt der Flächenverbrauch und damit auch die Kosten in Ersatzneubauten an – auch in genossenschaftlichen und städtischen Siedlungen. Durch diesen Effekt wird die angestrebte Verdichtung unterlaufen und teilweise

neutralisiert. Zudem bewirken Ersatzneubauten in den meisten Fällen bedeutend höhere Mieten als schonende Sanierungen.

Da sich die bestehenden Wohnungen am Silvrettaweg für Ein- und Zweipersonenhaus-halte bewährt haben, schlagen wir als Alternative zum Totalersatz die Sanierung von zwei Doppelhäusern unter Beibehaltung der Grundrisse vor. Eines der drei Gebäude könnte dagegen durch einen Neubau ersetzt werden, in dem sämtliche «neuen» Nutzungen wie Cluster- und WG-Wohnungen, zumietbare Zimmer («Enkelzimmer») sowie Bastel- und Gemeinschaftsräume Platz finden.



Möglicher Ersatzbau zwischen den Bestandesbauten

Der Neubau könnte Hauptnutzflächen von etwa 1'100–1'200 m<sup>2</sup> aufweisen und damit Platz für zwei Wohncluster mit je 10 1.5- und 4 2-Zimmer-Wohnungen, 2 WG-Wohnungen mit 8.5 Zimmern, 3 Einzelzimmer, einen Gemeinschaftsraum mit Küche sowie einen Bastelraum bieten. Im Untergeschoss könnte ein grosszügiger Waschkraum mit Tageslicht und direktem Zugang zum Aussenraum erstellt werden, der von der ganzen Siedlung genutzt werden könnte und damit die bestehenden Waschküchen für weitere individuelle Nutzungen freispielen würde.

Ein nicht zu unterschätzender Vorteil der Teilersatz-Variante wäre die problemlose Erhaltung der bestehenden Tiefgarage: Bei allen Varianten mit Totalersatz müsste die Einstellhalle teilweise oder ganz ersetzt werden, was grosse Kostenfolgen nach sich ziehen dürfte.

## Grobkostenberechnung

Die Grobkostenberechnung basiert auf einem Kostenberechnungstool welches auf wenigen Parametern beruht und eine grosse Menge von Referenzprojekten miteinbezieht und auf dem Vergleich mit eigenen Referenzprojekten. Die Kosten basieren auf den Kennwerten gemäss der Machbarkeitsstudie und nachfolgenden Annahmen.

### Gebäude:

Einfache Gebäudevolumen mit einem einfachen Ausbaustandard, dem vorgeschlagenen Wohnungsmix mit vielen Kleinwohnung, einer nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise und eine nutzerinnenfreundlichen, vielfältigen Umgebungsgestaltung.

### Einstellhalle:

Für die Variante Ersatzneubau sind für die mögliche Hauptnutzfläche gemäss Parkplatzverordnung 16 ohne Mobilitätskonzept ca. 27 Parkplätze zu erstellen. Die bestehende Einstellhalle weist ca. 32 Parkplätze auf und würde den Bedarf decken. Das stehenlassen der bestehenden Einstellhalle ist möglich, schränkt aber die Möglichkeiten der Bebauungsstruktur ein. Mit der Variante Teilersatz kann die Einstellhalle problemlos bestehen bleiben.

Die wichtigsten Kennzahlen und Faktoren der beiden Varianten sind:

Parameter	Ersatzneubau	Einstellhalle	Teilersatz EH Bestand	Bemerkungen
Geschossfläche GF	6'311 m <sup>2</sup>	808 m <sup>2</sup>	2'300 m <sup>2</sup>	Einstellhalle Neubau Annahme gem. PPV 16
Hauptnutzfläche HNF Neubauten	3'210 m <sup>2</sup>	27 PP	1'170 m <sup>2</sup>	
Hauptnutzfläche HNF Bestand			1'242 m <sup>2</sup>	
<b>Total Hauptnutzfläche</b>	<b>3'210 m<sup>2</sup></b>		<b>2'412 m<sup>2</sup></b>	
Gebäudevolumen GV Neubauten	18'329 m <sup>3</sup>	3'842 m <sup>3</sup>	6'680 m <sup>3</sup>	
Kosten BKP 1-5 Neubauten	17'510'000.-	1'863'000.-	6'695'000.-	
CHF BKP2 / m <sup>2</sup> GF	2'523.-	2'300.-	2'632.-	
CHF BKP2 / m <sup>2</sup> GV	869.-	484.-	906.-	

Wohnungen neu	58 St.	20 St.		Wohnungsmix siehe Beilage
Gemeinschaft	3 St.	3 St.		Siehe Beilage
Wohnungen Bestand	0	22 Per.		
<b>Total Wohnungen</b>	<b>58 St.</b>	<b>44 St.</b>		
Anzahl Bewohnerinnen	89 Pers.	64 Pers.		Annahmen siehe Beilage
Wohnfläche / Person	37.4 m2	34.7 m2		

Die detaillierten Zusammenstellungen der Berechnungsgrundlagen, den Wohnungsmix und die Kostenberechnungen sind in der Beilage zu finden.

Die Gegenüberstellung der beiden Varianten zeigt auf, dass mit einem Teilersatz und einer Sanierung auch eine relativ hohe Ausnutzung und eine doch deutlich grössere Belegung erreicht werden könnte.

Zürich, 5. Oktober 2018

Thomas Sacchi, Res Keller

**Beilagen:**

- > Volumenstudie BZO 2016 Rüdiger Kreiselmayer Architekten
- > Basis für die Kostenberechnung
- > Kostenberechnung für die Varianten Total Ersatzneubau und Teilersatzneubau