

NEUBAU TALSTRASSE 19

Wetzikon





asw

Genossenschaft

Alterssiedlung

Wetzikon

Bahnhofstrasse 256

8623 Wetzikon

Telefon 044 9311717

info@aswetzikon.ch

www.aswetzikon.ch

Mai 2021

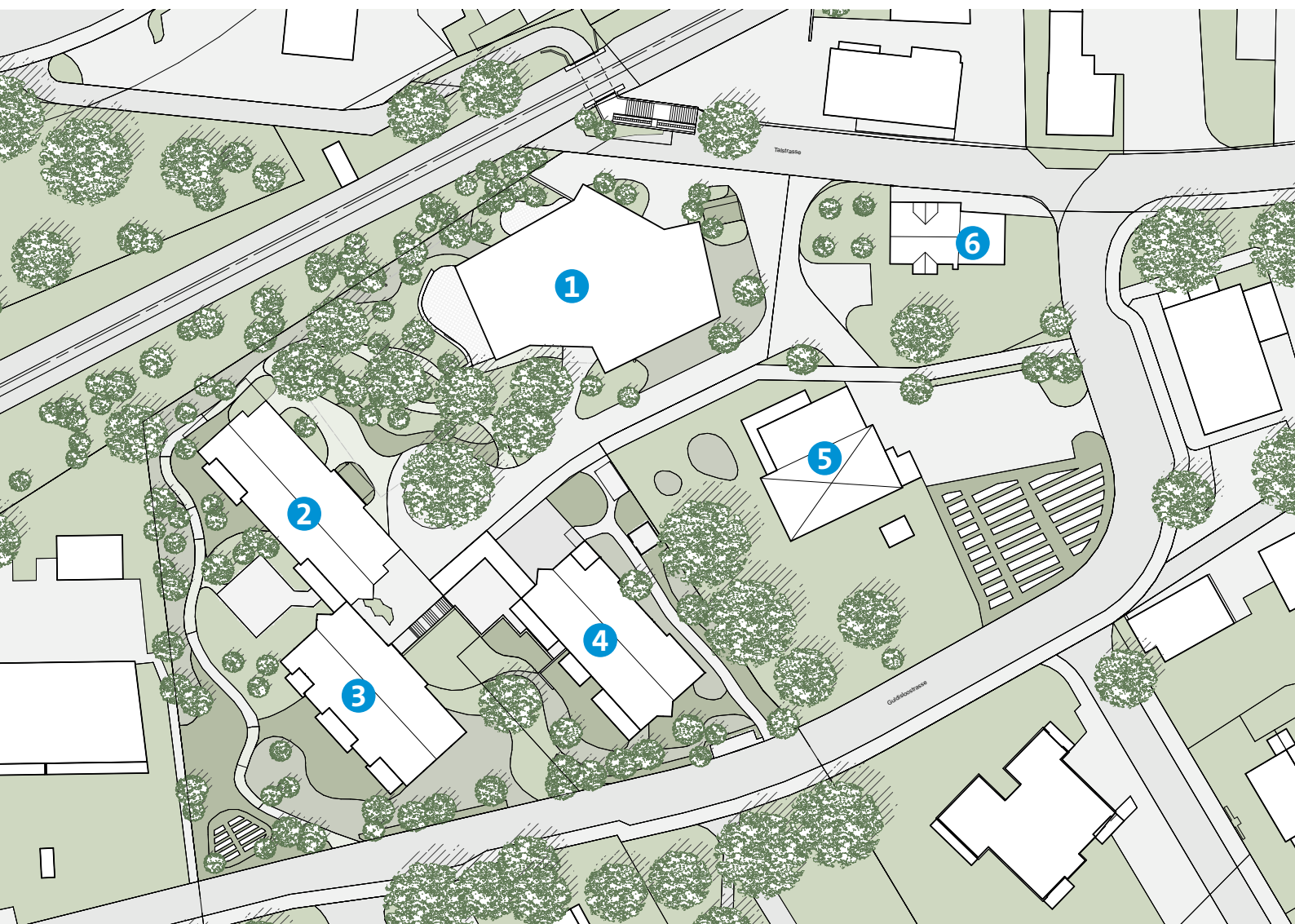
DIE AUSGANGSLAGE

Die Genossenschaft realisierte in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts eine Überbauung an der Talstrasse 23 mit total 47 Wohnungen und einem kleinen Gemeinschaftsraum. Zum Areal gehört auch ein Zweifamilienhaus an der Talstrasse 19, in dem früher unsere Hauswartfamilien wohnten. Das Haus, welches sich baulich in einem schlechten Zustand befindet, wird nun vorübergehend fremdvermietet und soll für den geplanten Neubau abgerissen werden.

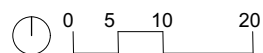
Mit dem Grundstück Talstrasse 19 besteht die Möglichkeit auf eigenem Land kostengünstige Wohnungen zu bauen. Aufgrund einer Machbarkeitsstudie wurden das Potential ausgelotet und es wurde sieben Büros zu einem Studienauftrag eingeladen. Die Jury, bestehend aus Mitgliedern der Genossenschaft und Architekturfachleuten, wählte am 16. März 2020 einstimmig das Projekt des Zürcher Büros Baumberger & Stegmeiner für die weitere Bearbeitung aus. An der Generalversammlung vom 1. September 2020 wurde mit 323 zu 15 Stimmen ein Projektierungskredit über 900'000 Franken genehmigt. Damit wir das Projekt realisieren können, beantragt der Vorstand der Generalversammlung die Genehmigung eines Baukredites über 17'713'000 Franken.

Die Ausgangslage	3
Situation	4
Das Projekt	5
Erdgeschoss	6
Regelgeschoss	7
Untergeschoss	8
Umgebung	9
Antrag	10

Situation



- 1 Neubau Talstrasse 19
- 2 Talstrasse 23 c
- 3 Talstrasse 23 b
- 4 Talstrasse 23 a
- 5 Talstrasse 21 (Kinderhaus)
- 6 Talstrasse 15



DAS PROJEKT

Realisiert werden 24 Zweieinhalb- und 12 Dreieinhalb-Zimmerwohnungen auf 6 Geschossen. Jede Wohnung wird einen Balkon von etwa 8 m² erhalten. Im Erdgeschoss wird ein Saal realisiert, welcher der ganzen Siedlung Talstrasse dient. Zudem sind zehn Ateliers (Werkräume), ein Fitnessraum, ein Gästezimmer und eine Hauswartwohnung vorgesehen. Weiter wird ein Kindergarten-Hort für das benachbarte Kinderhaus entstehen. Mit dem Bau einer Tiefgarage wollen wir die Umgebung von Autos entlasten. Die Wärme- und Warmwassererzeugung wird, fossilfrei, durch eine Erd-Wärmepumpe erfolgen und auf dem Dach werden wir mittels Photovoltaik Strom erzeugen können.

Wichtig ist für uns die Neugestaltung der Umgebung. Es wird ein schöner, parkartiger Aussenraum für den Alt- und Neubau entstehen. Der zu steile Zugang zu den Häusern 23 a–c soll altersgerecht verbessert werden, wobei die bestehende Zufahrt im gleichen Umfang gewährleistet sein wird.

Kosten, Mieten und Termine

Kosten

Gemäss Stand der Planung gehen wir von Kosten von 17'713'000 Franken aus. Darin inbegriffen ist auch die Aufwertung der Umgebung im Bereich der Altbauten, die Verbesserung des Zugangs und der Ersatz der bestehenden Parkplätze. Die Mieten für die bestehenden Wohnungen werden trotz dieser wertvermehrenden Investitionen unverändert bleiben.

Mieten

Weil wir die neuen Wohnungen auf weitgehend abgeschriebenem Land realisieren können, werden wir, trotz schwieriger Terrainverhältnissen und befürchteten Altlasten, günstige Mieten erzielen können. Damit erfüllen wir unseren statutarischen Auftrag, preiswerte Wohnungen für die ältere Generation von Wetzikon zu erstellen. Die voraussichtlichen Mieten haben wir auf Seite 10 dargestellt.

Termine

Wie bereits in der Dezember-Info ausgeführt, sind, vor allem Corona-bedingt, grössere Verspätungen auf die ursprünglich angenommenen Termine entstanden. Wir gehen derzeit, sehr vorsichtig, von einem Bezug am 1. März 2024 aus. Wir werden aber, sobald wir normal planen können und die rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, die Termine nochmals überprüfen und dementsprechend anpassen.

Erdgeschoss

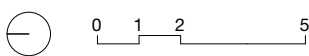
Verwaltung
Fläche ca. 24 m²

Kinderhort
Fläche ca. 86 m²

Gästezimmer
Fläche ca. 20 m²

Hauswartwohnung
3.5-Zimmer-Wohnung
Fläche ca. 85 m²

Gemeinschaftsraum
Fläche ca. 163 m²



Regelgeschoss

2.5-Zimmer-Wohnung
Fläche ca. 55 m²

2.5-Zimmer-Wohnung
Fläche ca. 56 m²

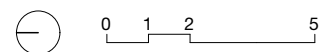
3.5-Zimmer-Wohnung
Fläche ca. 80 m²

3.5-Zimmer-Wohnung
Fläche ca. 78 m²

Atelier
Fläche ca. 16 m²

2.5-Zimmer-Wohnung
Fläche ca. 54 m²

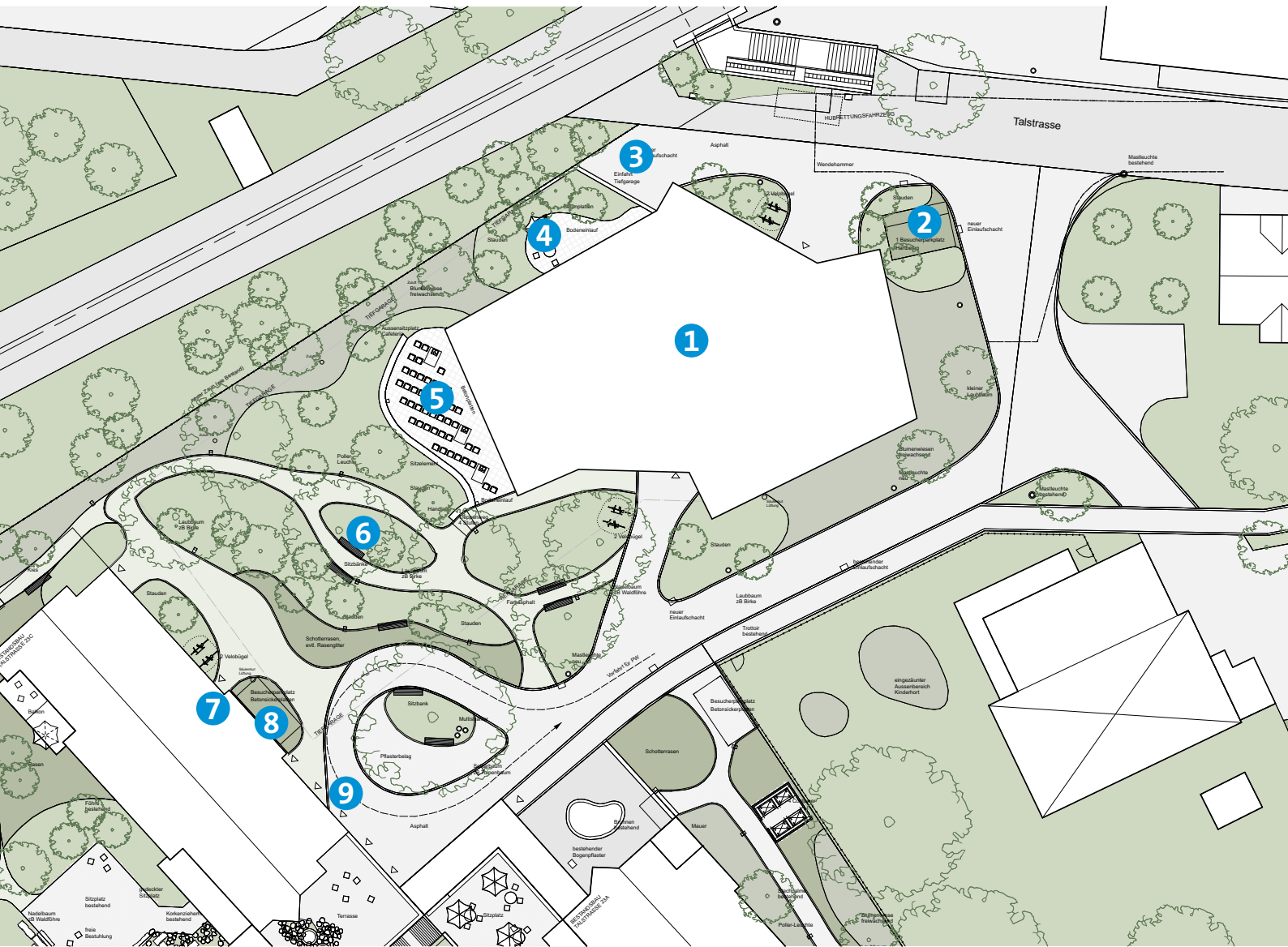
2.5-Zimmer-Wohnung
Fläche ca. 55 m²



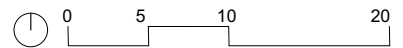
Untergeschoss



Umgebung



- 1 Neubau
- 2 Besucher-PP
- 3 Einfahrt Tiefgarage
- 4 Sitzplatz Wohnung Erdgeschoss
- 5 Sitzplatz Gemeinschaftsraum
- 6 Sitzbank
- 7 Zugang Veloraum Talstrasse 23
- 8 Güterumschlagplatz/Rettungsfahrzeuge
- 9 Zugang Garagenboxen Talstrasse 23



ANTRAG

Kostenvoranschlag

BKP 0	Fr.	452'100
BKP 1	Fr.	1'337'300
BKP 2	Fr.	13'023'000
BKP 4	Fr.	1'183'700
BKP 5	Fr.	1'042'600
BKP 6	Fr.	517'000
BKP 9	Fr.	157'300
Total, inkl. MWSt.	Fr.	17'713'000

Erläuterungen

- BKP 0 Restanlagewert, Machbarkeitsstudie, Wettbewerb, Notariat
- BKP 1 Vorbereitungsarbeiten, Rodungen, Abbruch, Aushub, Altlasten
- BKP 2 Erstellung Gebäude
- BKP 4 Umgebungsarbeiten
- BKP 5 Bewilligungen, Gebühren, Finanzierung, Baukommission, Dokumentation
- BKP 6 Reserve
- BKP 9 Möbel, Ausstattungen und künstlerischer Schmuck

Mieten

Die Mieten basieren auf dem Kostenvoranschlag, die Genauigkeit beträgt +/- 5%.
Der Zins für das Fremdkapital richtet sich nach dem Referenzzinssatz des Bundes und beträgt derzeit 1.25%.

Netto (exkl. Nebenkosten)

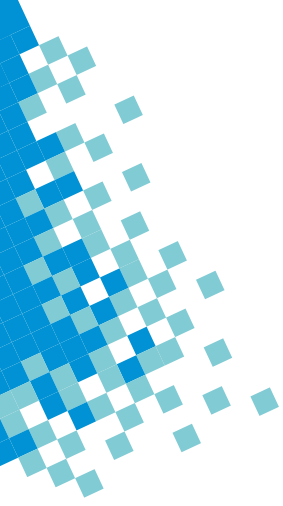
2.5-Zimmer-Wohnungen von Fr. 1'100.00 bis Fr. 1'250.00

3.5-Zimmer-Wohnungen von Fr. 1'350.00 bis Fr. 1'550.00

Antrag

Der Vorstand stellt der Generalversammlung den Antrag, den Kostenvoranschlag in der Höhe von CHF 17'713'000 zu genehmigen.





asw Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Bahnhofstrasse 256 • 8623 Wetzikon • Telefon 044 931 17 17 • info@aswetzikon.ch • www.aswetzikon.ch