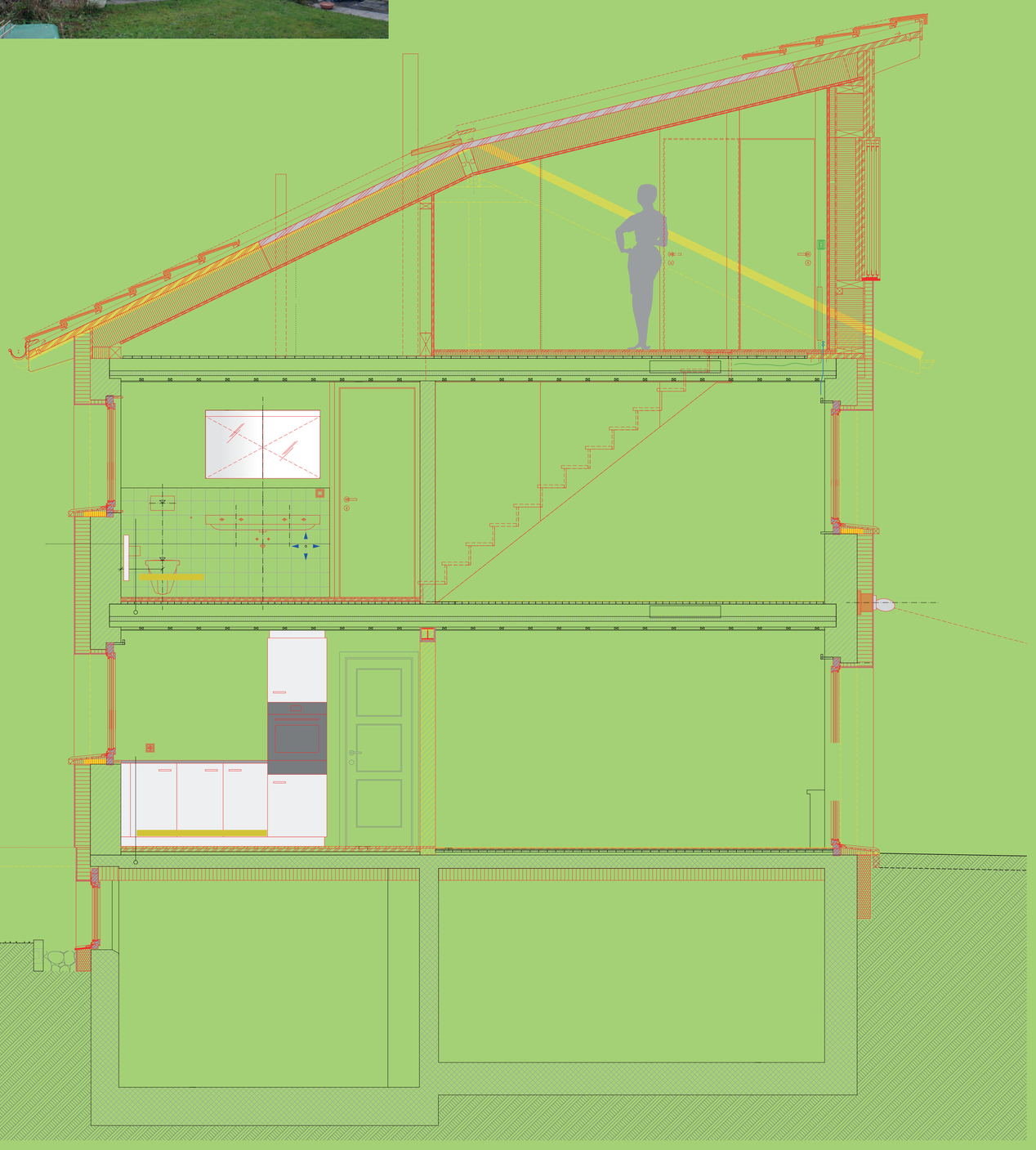
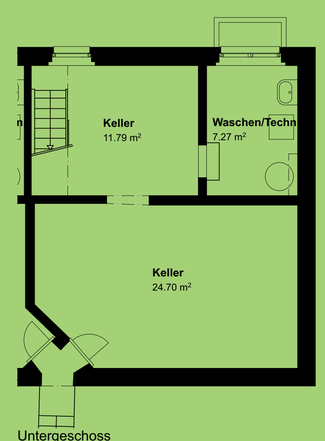
Energetische Sanierung und Aufstockung
Kolonie Käferholz



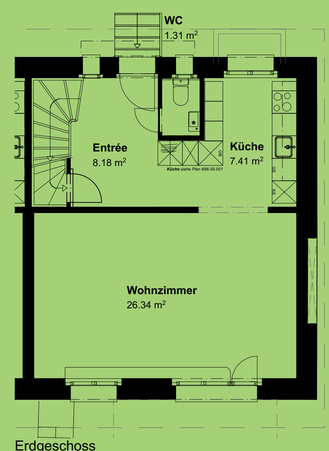








Untergeschoss



Erdgeschoss

1. Obergeschoss

Dachgeschoss

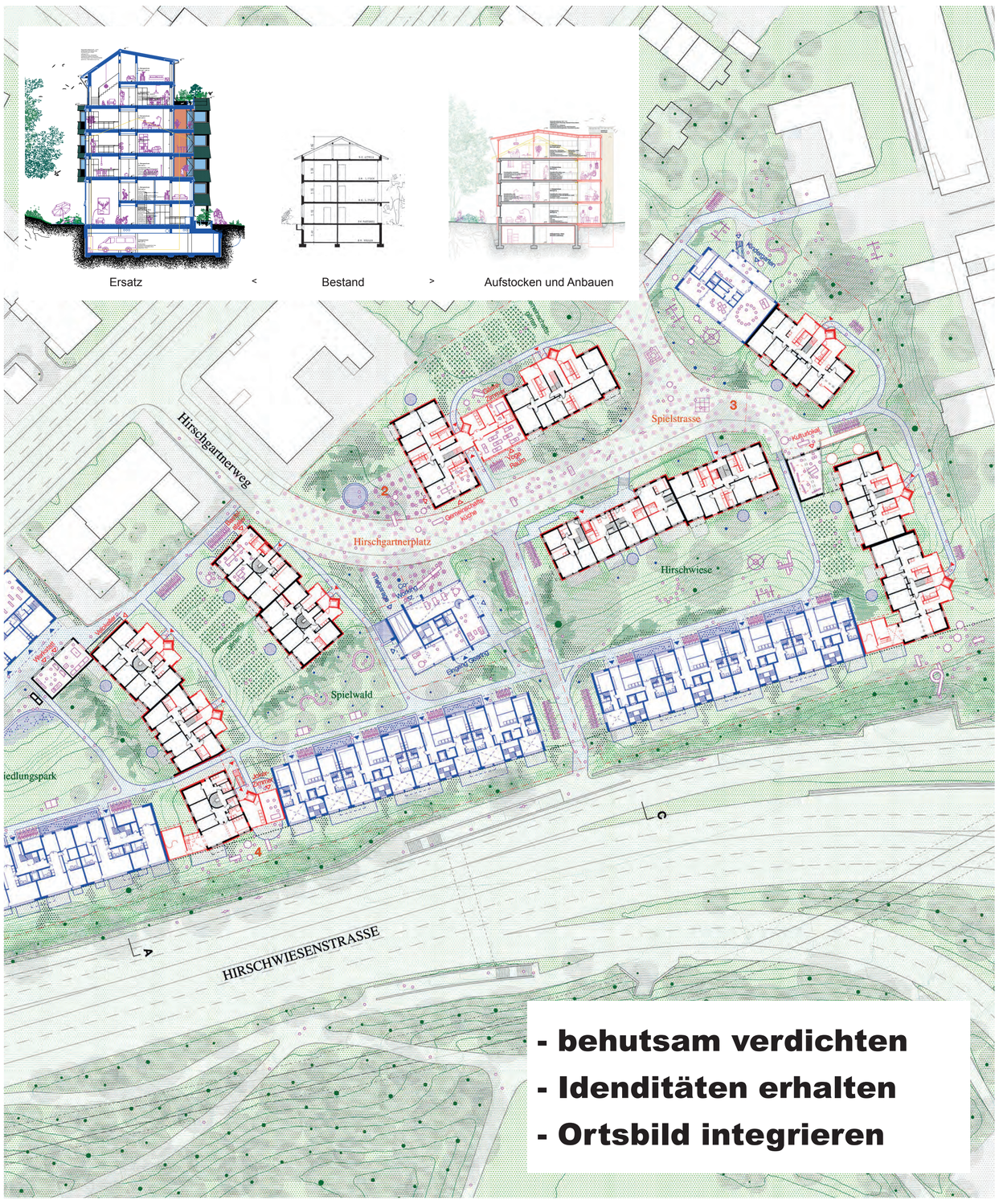
Abwägung:
Warum Aufstockung statt Ersatzneubau?

PRO Erhalt
- Siedlungscharakter
- Wohnwert
- Nachhaltigkeit

KONTRA Erhalt/Risiken
- Statik
- Komplexität
- Barrierefreiheit
- Finanzielles Risiko

heimet
BAUGENOSSENSCHAFT

Ensemble aus Alt und Neu



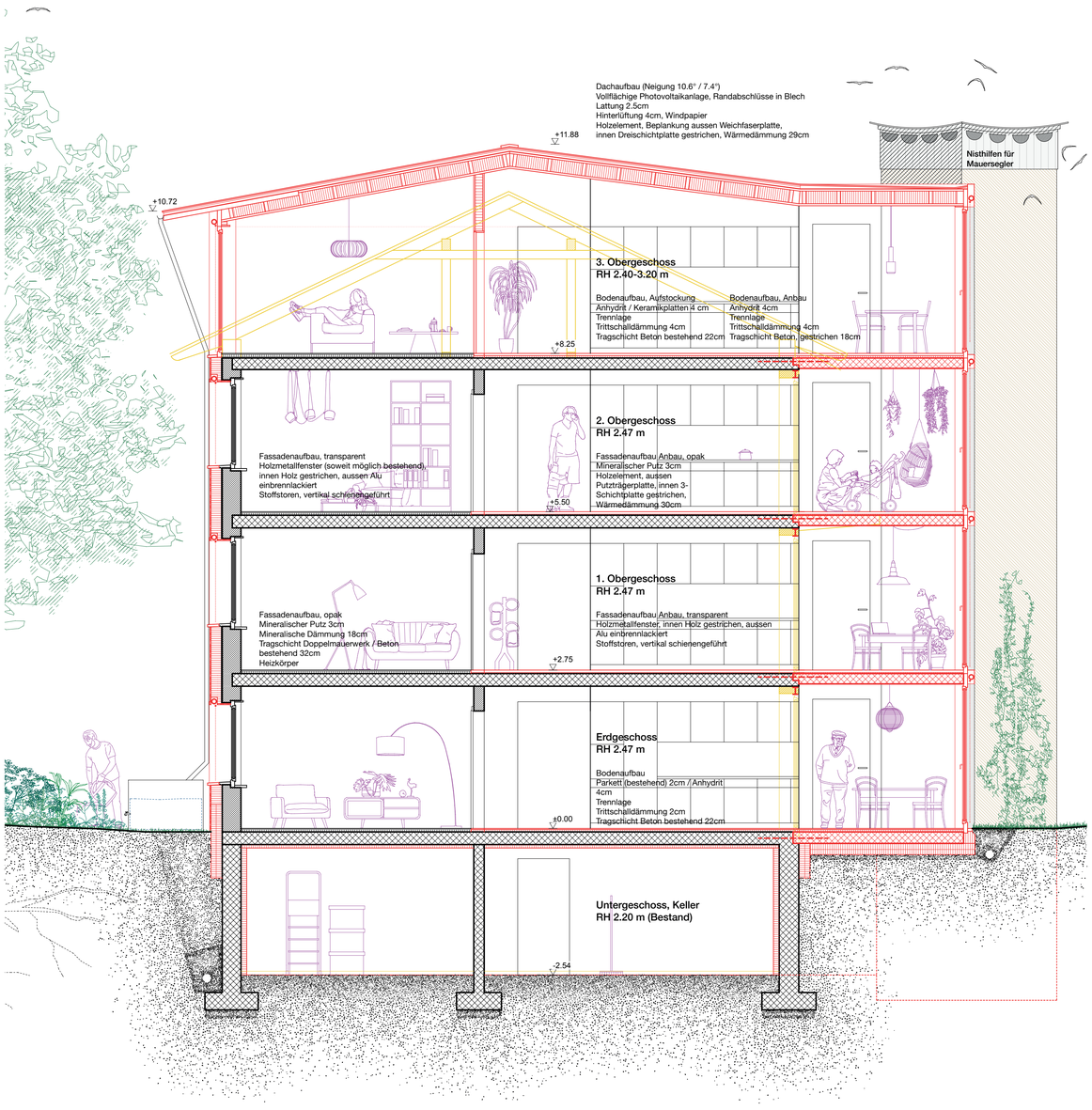
Qualitäten finden und stärken



Soziale Strukturen erhalten



Bestehendes einfach ergänzen



Querschnitt Aufstockung 1:50



- Bausubstanz nutzen
- Wohnraum erweitern
- Diversität stärken

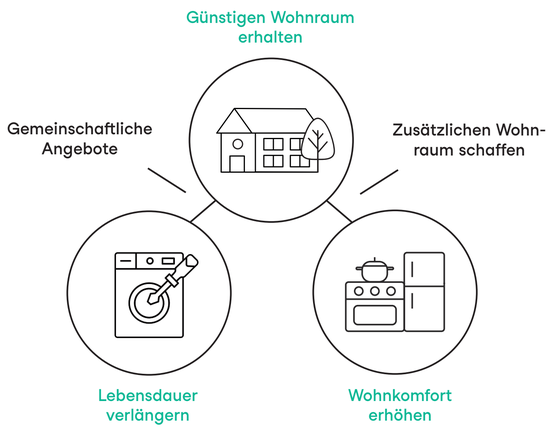
BBZ

5. Neubauetappe Brunnenpark



Überblick

Die Erneuerung und Weiterentwicklung der Stammsiedlung ist das Langzeit-Projekt der BBZ. Ziel der nächsten Neubauetappe (5. NBE) ist es, über 80 neue, günstige Wohnungen zu schaffen, Bestand zu schützen und dessen Lebensdauer zu verlängern, den Wohnkomfort weiter zu erhöhen sowie die gemeinschaftlichen Angebote zu stärken.



Die Umsetzungsphase der 5. NBE erstreckt sich über rund sechs Jahre. In dieser Zeit werden bestehende Gebäude saniert, Ersatzneubauten erstellt sowie zentrale Aussenräume und Gemeinschaftsangebote neu gestaltet.





Übersicht Wohnungen

Mehr Wohnraum, vielfältiger Wohnungsmix

Wohnungstyp	Stand aktuell	5. NBE
2 - 2.5 Zi.-Whg.	2	58
3 - 3.5 Zi.-Whg.	102	75
4 - 4.5 Zi.-Whg.	4	33
> 5 Zi.-Whg.	0	18
Atelier-Whg.	0	5
Total	**108**	**189**

+ 81 Wohnungen



Einbezug und Mitwirkung der Bewohner*innen

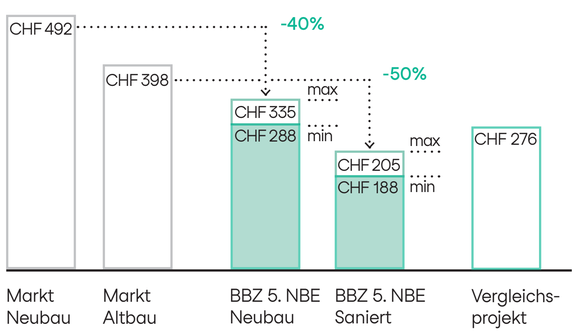
Die Erneuerung und Instandhaltung umfasst neben den Gebäuden auch eine umfangreiche Entwicklung des Aussenraums sowie die Bereitstellung von Orten für gemeinschaftliche Aktivitäten (Entstehung von Treffpunkten und Gemeinschaftsräumen). Zahlreiche Feedbacks konnten im Mitwirkungsprozess erarbeitet, in eine Kriterienliste übersetzt und in die Planung aufgenommen werden.

Durch die Verkehrsberuhigung des Kiefernwegs entsteht mehr Lebensraum und gleichzeitig mehr Sicherheit für spielende Kinder. Zudem wird ein Grossteil der Bäume erhalten und Flächen werden entsiegelt. Dabei bleibt Bewährtes erhalten: Der Laden und der Kindergarten sollen wichtige Bestandteile der Siedlung und des Quartierlebens bleiben.

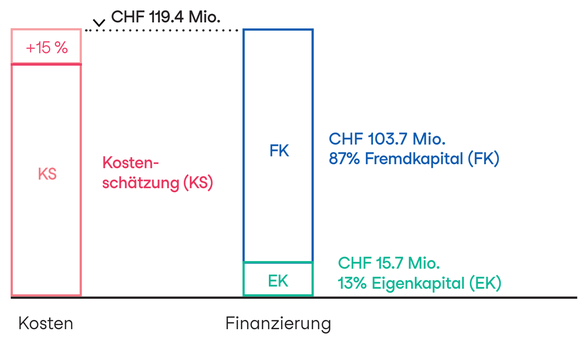
Mietpreise

BBZ-Mietpreise im Vergleich zu Marktpreisen

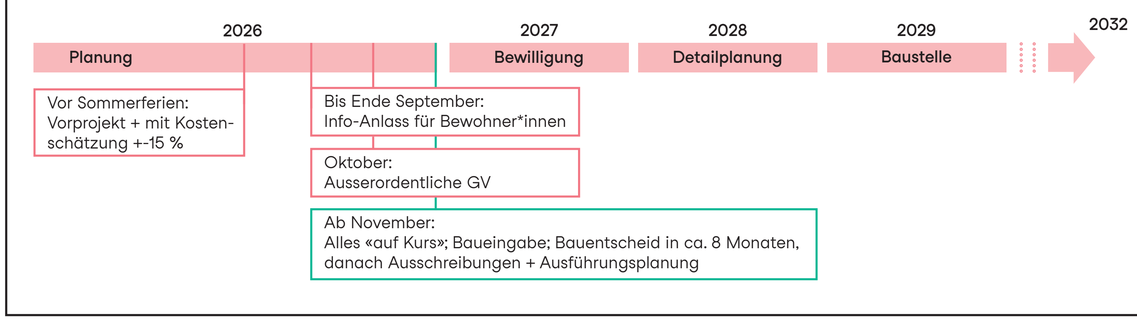
Ø CHF / m² / Jahr (Median)



Kosten & Finanzierung



Termine





Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich
Wehntalerstrasse 184, 8057 Zürich, www.bgbrunnenhof.ch

Jungholz BAU GENOSSEN SCHAFT

Leben in Zürich Affoltern

Gemeinsam und bezahlbar in einer grünen Oase



1948
ERSTBEZUG





BAUGENOSSENSCHAFT JUNGHOLZ

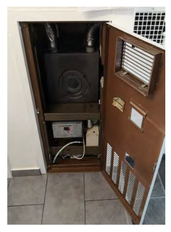
GRÜNDUNG 1928

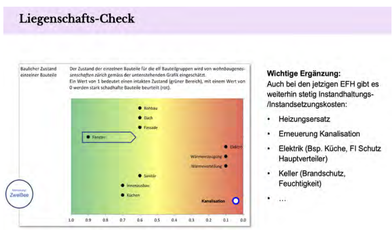
CA. 40 GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER

1 SIEDLUNG = 24 HÄUSER (3.5 / 4.5 ZI)
GROSSE GRÜNFLÄCHE IM ZENTRUM
KEINE GEMEINSCHAFTSRÄUME

2021 - 2023
EVALUATION IST / SOLL

ALLES BEGANN MIT DER ÖLHEIZUNG...





Wichtige Ergänzung:
Auch bei den jetzigen EFH gibt es weiterhin stetig Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten:

- Heizungsersatz
- Erneuerung Kanalisation
- Elektrik (Bsp. Küche, FI Schutz Hauptverteiler)
- Keller (Brandschutz, Feuchtigkeit)
- …



2024 - 2026
VARIANTEN-ENTSCHEID
ERSATZNEUBAU
& STUDIENAUFTRAG



Variante 1 _ Sanierung



Variante 3 _ Komplettersatz in Etappen

- Haus mit Garten
- Heizung
- Kanalisation
- ✗ Strukturmix (Statuten)
- ✗ Soziale Verantwortung
- ✗ Barrierefreiheit / Hindernisfreiheit
- ✗ Relative Wohnfläche
- ✗ Zusatzangebote

Stärken	Schwächen
• Gleichbleibende Wohnqualität • Substanzerhalt (graue Energie)	• Keine Bewohnbarkeit während Bauphase • Einseitiger Wohnungsmix • Kein Angebot für Einpersonenhaushalte • Nicht barrierefrei • Keine Altersgerechtigkeit • Ausnützungspotential nicht ausgeschöpft • Belegungsdichte unterdurchschnittlich für Genossenschaft • Sehr hohe Mietzinse • Grosse planerische Unsicherheit • Strukturelle Mängel bleiben erhalten (geringe Raumhöhen, Schallschutz, Feuchtigkeit)
Chancen	**Risiken**
• Wohnumfeld bleibt erhalten	• Nicht tragbare Finanzierung • Vernetzung • Durchmischung Genossenschaft • Entwicklungspotential in Genossenschaft • Soziale Verantwortung ggü. Gesellschaft

- ✗ Haus mit Garten
- Heizung
- Kanalisation
- Strukturmix (Statuten)
- Soziale Verantwortung
- Barrierefreiheit / Hindernisfreiheit
- Relative Wohnfläche
- Zusatzangebote

Stärken	Schwächen
• Ausgewogener Wohnungsmix • Barrierefrei / altersgerecht • Ausnützungspotential nicht voll ausgeschöpft (60 statt >80 Whg.) • Moderate Mietzinse • Etappierung ermöglicht 1-fachen Umzug • «Wunschwohnung» • Zusatzangebote • Reduzierter Unterhalt • Energiekosten	• Neues Wohnumfeld • Ausnutzung «verschenkt»
Chancen	**Risiken**
• Länger in der Genossenschaft leben • Passender Wohnraum für alte und neue Genossenschafter:innen • Gesellschaftlicher und politischer Auftrag • Langfristige Sicherstellung	• Einsprachen • Veränderung der Genossenschaft • Hohes Investitionsvolumen • Organisatorische Herausforderung



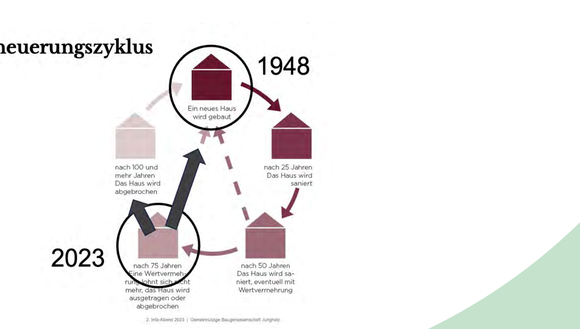
- langfristig
- risikoarm
- finanzierbar
- tiefe Mietzinse
- Barrierefrei / altersgerecht
- ausgewogener Wohnungsmix
- Zusatznutzungen
- Hochwertige Aussenräume

«Unter Berücksichtigung aller Parameter empfehlen wir einen Komplettersatz […] in Etappen zu planen und umzusetzen.» (Atelier 62)



2024
PARTIZIPATION





ENTSCHEID ERSATZNEUBAU IN ETAPPEN VS. TOTALSANIERUNG DURCH GENERALVERSAMMLUNG

- **VERANTWORTUNG ALS GENOSSENSCHAFT ZUR ERSCHAFFUNG VON MEHR BEZAHLBARER UND PASSENDER WOHNRAUM FÜR MENSCHEN UNTERSCHIEDLICHEN ALTERS UND BEDÜRFNISSE (STRUKTURMIX / HINDERNISFREIHEIT)**

- **KOSTEN (INKL. ZUKÜNFTIGE MIETEN) PRO WOHNEINHEIT TIEFER BEI ERSATZNEUBAU VS. TOTALSANIERUNG**

- **REALISATION GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN FÜR GENOSSENSCHAFTLICHES LEBEN**

- **AUSNUTZUNGSPOTENTIAL DES GRUNDSTÜCKS NICHT VOLL AUSGESCHÖPFT > ERHALT GRÜNFLÄCHE ALS KERNELEMENT**

- **ERHALT EIGENSTÄNDIGKEIT & UNABHÄNGIGKEIT ALS KLEINE GENOSSENSCHAFT**

- **LANGFRISTIG ÖKOLOGISCHE, ÖKONOMISCHE & SOZIALE NACHHALTIGKEIT**

2025 - 2026
STUDIENAUFTRAG

5 TEAMS, QUALIFIZIERTE JURY
ERHALT BESTAND ZU PRÜFEN

2032
ERSTBEZUG



AKTUELL VORPROJEKT

ABSTIMMUNG BAUKREDIT
GEPLANT MITTE 2027

ZUKÜNFTIG 60 WOHNUNGEN

1. ETAPPE ERSTBEZUG GEPLANT AB 2032
2. ETAPPE AB 2034

KONTAKT:

PRÄSIDIUM **EVA FORSTER / VORSTAND@ BG-JUNGHOLZ.CH**
BAUHERRENBERATUNG **TINA SCHNÖRRINGER / INFO@MUELLERSCHNOERRINGER.CH**

all rights reserved Gemeinnützige Baugenossenschaft Jungholz

Schön Heim Bau genossen schaft

Umbau und Aufstockung

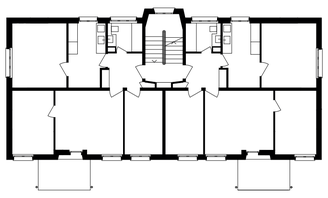
Siedlung Samstagern Stationsstrasse



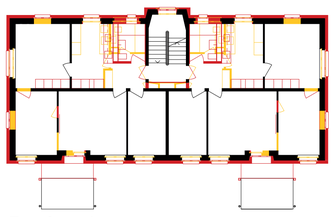
Neu & Alt Strassenseite



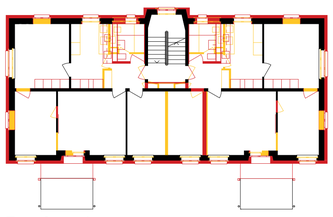
Versetzen der Holz-Elementbauwände



Regelgeschoss Bestand



Transformation zu
2 x3.5 Zi flex, 75m2, 4 Zimmer nutzbar



Transformation zu
1 x2.5 Zi flex, 65m2, 3 Zimmer nutzbar
1 x4.0 Zi Familienwohnung, 86m2

Ausgangslage

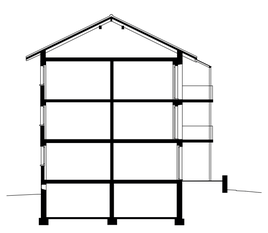
- 2 Gebäude aus der Nachkriegszeit seit 1949 im Besitz der BG Schönheim
- Installationen, Küche, Bad und Oberflächen schadhaft
- Fassade am Ende des Lebenszyklus
- Einheits-Wohnungsspiegel mit 12 x 4.0 Zi, ≤ 900.-/mt



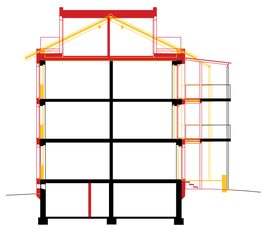




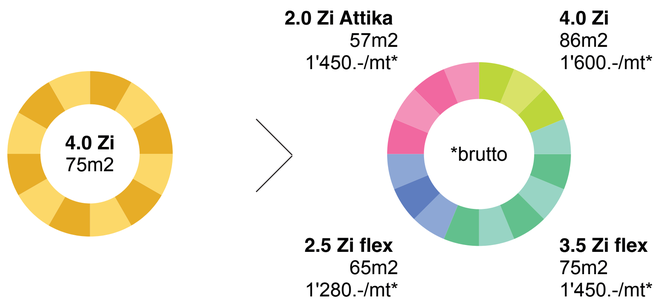
Pilotprojekt für Dämmstoff aus geschäumtem Bauschutt (Ecorit)
Wiederverwendung und Erweiterung der Balkone aus den 90er-Jahren



Schnitt Bestand

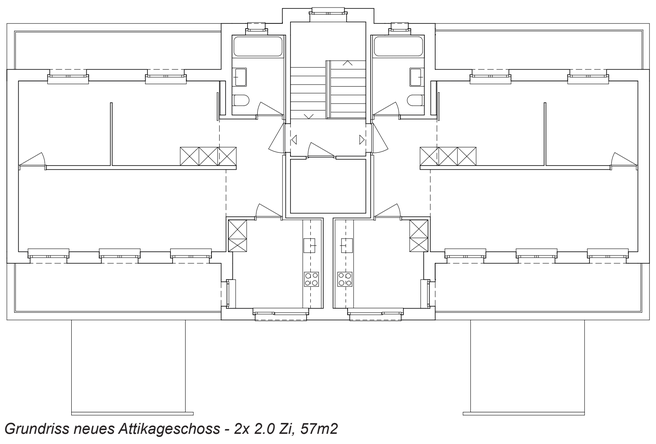


Abbruch Dachstock
Aufstockung Attikageschoss
Verlängerung bestehende Balkone



Herausforderungen

- „Ersatzneubaudenken“ und Generationengraben im Vorstand
- Prioritäten vs. Baukosten
- Abschätzung von Kosten-Nutzenverhältnis
- Abschätzung der Umweltwirksamkeit (graue Energie) über sehr langfristigen Horizont



Grundriss neues Attikageschoss - 2x 2.0 Zi, 57m2



aufgewertete Wohnung im Bestand



Alt & Neu Gartenseite

Gründe für Umbau und Aufstockung / Massnahmen

Baurecht

- Übernutzung und Abstandsverletzung / Bestandesgarantie

Angebot

- Erweiterung Wohnungsangebot um 1/3
- Totalsanierter Wohnraum
- Nutzwertsteigerung der Grundrisse und Diversifikation

Markt und Finanzen

- Positionierung auf Neubau-Markt
- hohe Konkurrenzfähigkeit durch kleine Wohnflächen mit vielen Zimmern und tiefen Mietzinsen
- Kostensicherheit durch Umbau-Profi

Soziales

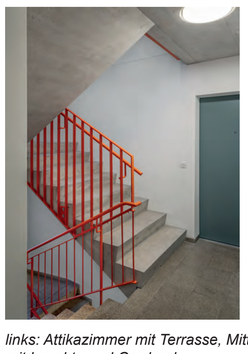
- Soziale Nachhaltigkeit dank Ettapierung
- Sanierter Wohnraum für Bewohnerschaft erschwinglich

Ökologie

- Erhalt der Bausubstanz
- Energetische Sanierung der Hülle subventioniert durch Hersteller und Verarbeiter von neuartigem Dämmstoff
- PV-Anlage, Luft-Wasser Wärmepumpe, Grundlüftung (Fördergelder Minergie Umbau)
- Wiederverwendung von Bauteilen
- Regenwassertank für Umgebungsbewässerungen
- Wertvoller strassenabgewandter Aussenraum bleibt erhalten, strukturierte und biodiversitätsfördernde Umgebungsgestaltung

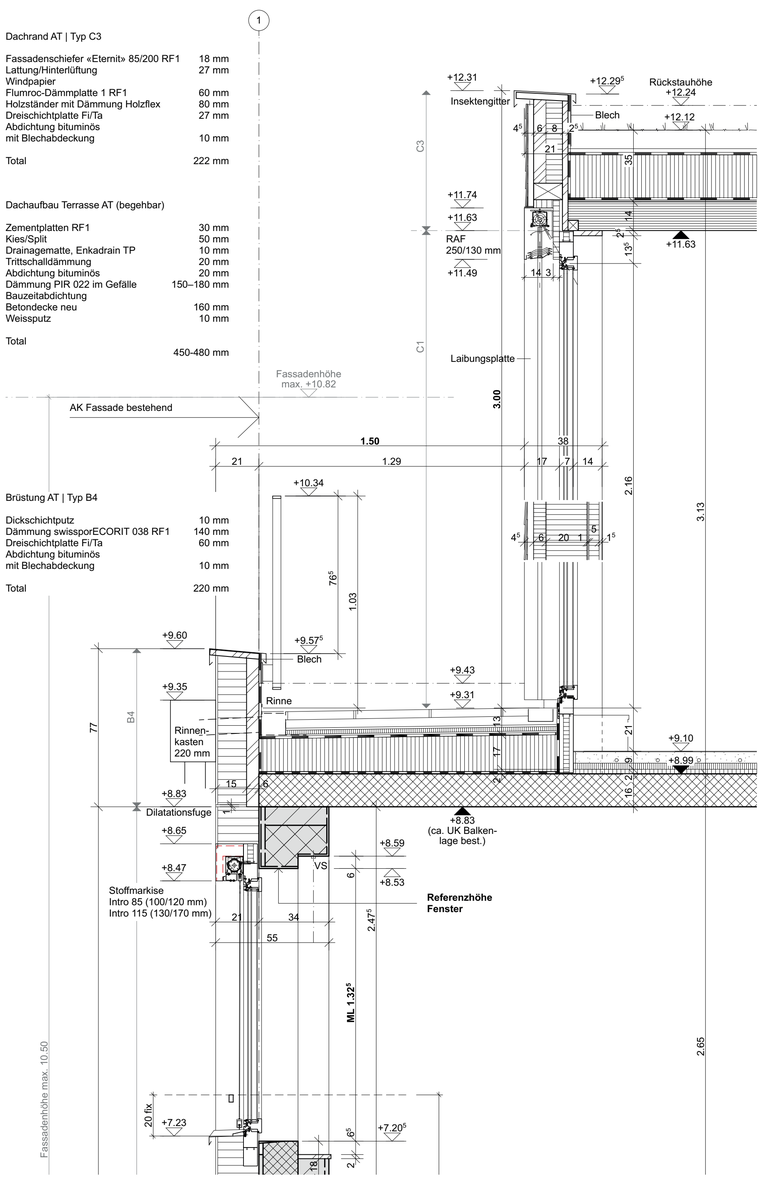
Alt & Neu Gartenseite







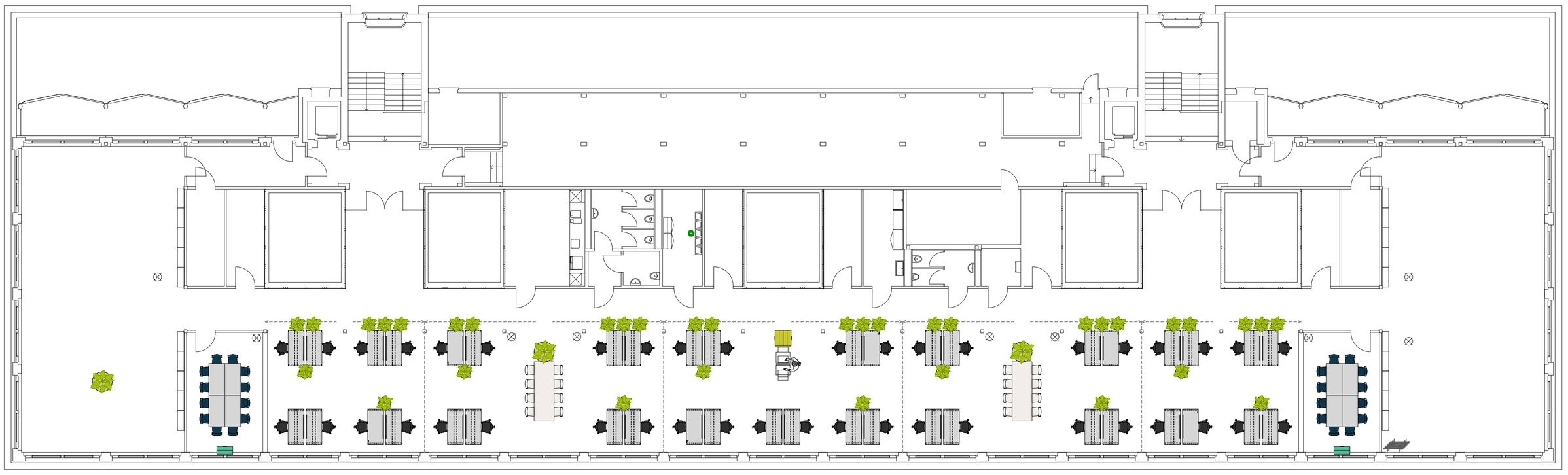
links: Attikazimmer mit Terrasse, Mitte: Verlängerung Treppenhaus, rechts: Eingangsbereich Bestandeswohnung mit Leuchte und Garderobe



Bauherrschaft, Projektentwicklung: Baugenossenschaft Schönheim, In der Ey 22, 8047 Zürich
Architektur, Kosten, Bauleitung: Wirz Architekt:innen, Pfingstweidstrasse 10, 8005 Zürich
Fotografie: Tom Licht Photography, Baslerstrasse 44, 8048 Zürich







Aufstockung Amtshaus Walche

- Dach mit grosser PV-Anlage
- Lüftungszentrale (gekühlte Zuluft & Sommer-WRG)
- Luftverteilung zu Steigzonen
- 5. OG über Bodenheizung durch Kältemaschine von Schutz & Rettung gekühlt
- Platz für Notstrom-Diesel
- Minergie ZH-7285
- Architekturbüro: Meili, Peter & Partner Architekten
  HLKS: Meierhans + Partner
  Elektro: R+B Engineering
  Gebäudeautomation: Ernst Basler + Partner

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten