# Antrag

Modellbild Siegerprojekt Architekturwettbewerb, Foto: lukas walpen architekturfotografie

# Ersatzneubau Siedlung Pünt, Egg

**Der Vorstand freut sich, der 77. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2021 das Projekt eines Ersatzneubaus für die Siedlung Pünt in Egg zu präsentieren und den Antrag auf dessen Realisierung zu stellen. Detaillierte Informationen zum Projekt finden Sie im beiliegenden Infoblatt.**

## 1. Ausgangslage

Die Siedlung Pünt mit ihren 64 Wohnungen wurde 1968 erstellt. Schon länger ist klar, dass sie umfassend erneuert werden muss. 2012 wurde der Planungsprozess zur Erneuerung der Siedlung angestossen. Die aus einer ersten Analyse vorliegende Empfehlung für einen Ersatzneubau wurde in einer Studie kritisch geprüft. Sie zeigte klar auf, dass eine umfassende Sanierung ein schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis hätte. Substanzielle Nachteile, wie das Fehlen von Liften, die Hellhörigkeit, die grosse Anzahl oberirdischer Parkplätze usw., könnten mit einer Sanierung nicht behoben werden. Dennoch müssten die Mietzinse nach einer Sanierung markant angehoben werden. Weiter ergab die Studie, dass mit einem Ersatzneubau die Vorzüge der Grundstücke in der Siedlung Pünt wesentlich besser genutzt werden können. So entschied der Vorstand, den Weg des Ersatzneubaus weiter zu verfolgen, allerdings unter der Voraussetzung, dass auf diese Weise mehr Wohnfläche realisiert werden kann, als bislang vorhanden ist. In der Folge konnte gemeinsam mit den angrenzenden Nachbarn und der Gemeindebehörde der private Gestaltungsplan «Pünt» erarbeitet werden. Diesem stimmte die Gemeindeversammlung von Egg im Dezember 2018 mit grosser Mehrheit zu, und im Frühjahr 2019 wurde er durch die kantonalen Behörden in Kraft gesetzt. Der Gestaltungsplan ist seit Sommer 2019 rechtskräftig.

Im Laufe des sechsjährigen Planungsprozesses für den Gestaltungsplan eröffnete sich der SGE die einmalige Chance, die benachbarte Siedlung Rütibach mit ihren 48 Wohnungen zu kaufen. Sie liegt ebenfalls im Perimeter des Gestaltungsplans «Pünt», soll aber erst als zweite Etappe in frühestens 15 bis 20 Jahren einem Ersatzneubau weichen.

## 2. Projektziele

Auf der Grundlage des Gestaltungsplans starteten im Frühjahr 2019 die Vorbereitungen für den Architekturwettbewerb. In gemeinsamer Arbeit definierten Mitglieder des Vorstands, Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus unterschiedlichen Bereichen der Geschäftsstelle sowie zwei Mietervertreterinnen aus der Siedlung das Raumprogramm sowie die Projektziele für den Ersatzneubau:

- Breites Wohnungsangebot für eine gut durchmischte Siedlung mit einem speziellen Fokus auf altersgerechtes Wohnen
- Zeitgemässes Wohnen mit hohem Bezug zum Aussenraum
- Förderung des genossenschaftlichen Lebens durch gemeinschaftliche Einrichtungen wie Gemeinschaftsraum, Jokerzimmer, Waschsalons, attraktive Aussenräume
- Ökologisch vorbildliche Bauten, die der 2000-Watt-Strategie entsprechen
- Ökonomisch effiziente Bauten, die bei der Erstellung die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung einhalten und somit günstige Mietzinse ermöglichen

## 3. Projekt

Aus dem Wettbewerb unter zehn eingeladenen Architektenteams ging Ende 2020 das Projekt des Zürcher Büros Stücheli Pestalozzi Schiratzki Architekten mit Ganz Landschaftsarchitekten als Sieger hervor. Es überzeugte die Jury und den Vorstand unter anderem durch sein vielfältiges Wohnungsangebot, den guten Bezug der Wohnungen zum Aussenraum, die gelungene Umsetzung der genossenschaftlichen Aspekte sowie die Sorgfalt hinsichtlich ökologischer Themen. Das Projekt ist im beiliegenden Infoblatt detailliert beschrieben und dargestellt.

In der weiteren Planung wird das Projekt aufgrund betrieblicher und ökonomischer Aspekte optimiert, weshalb es sich noch geringfügig verändern kann.

## 4. Kosten

Laut einer ersten Einschätzung der Projektkosten ist für die Realisierung der geplanten 95 Wohneinheiten inkl. Gemeinschaftseinrichtungen, Umgebungsgestaltung und 95 Unterniveau-Parkplätzen mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Erstellungskosten (BKP 0–9) ca. 43,6 Millionen Franken
- Gesamtinvestitionskosten ca. 54,3 Millionen Franken (inkl. Land- und Restwert der Siedlung sowie Ausgleich Landwert Gestaltungsplan)

Die SGE strebt an, für die Wohnungen die maximalen Erstellungskosten nach Wohnbauförderung einzuhalten. Die aus den Investitionskosten resultierenden Mietzinse (Berechnung nach dem Kostenmietmodell) bieten ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis und liegen deutlich unter den durchschnittlichen Neubaumieten in der Gemeinde Egg. Zudem besteht die Möglichkeit, einzelne Wohnungen über den Mietzinsausgleichsfonds der SGE zu subventionieren.

**Angestrebte ungefähre Nettomietzinse pro Monat**

(exkl. Nebenkosten)

| | | |
|---|---|---|
| 2,0-Zimmer-Alterswohnung (ca. 48 m²) | Fr. | 1'110/Monat |
| 2,5-Zimmer-Wohnung (ca. 57 m²) | Fr. | 1'200/Monat |
| 3,5-Zimmer-Wohnung (ca. 73 m²) | Fr. | 1'480/Monat |
| 4,5-Zimmer-Wohnung (ca. 98 m²) | Fr. | 1'760/Monat |
| 5,5-Zimmer-Maisonette (ca. 109 m²) | Fr. | 2'120/Monat |

Kalkulationsbasis:
Wettbewerbsprojekt vom November 2020
Grobkostenschätzung vom Februar 2021, ± 20%
Referenzzinssatz 1,5%, Betriebsquote 3,375%

# Antrag

**Der Vorstand der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund hat an seiner Sitzung vom 18. 11. 2020 den Entscheid der Wettbewerbsjury zugunsten des Projekts von Stücheli Pestalozzi Schiratzki Architekten einstimmig bestätigt; er ist von der hohen Qualität des Projekts überzeugt. Deshalb beantragt er der 77. ordentlichen SGE-Generalversammlung vom 4. Juni 2021 einstimmig, das vorliegende Projekt «Ersatzneubau Siedlung Pünt» im Sinne der Erwägungen zu genehmigen und den Vorstand mit der Realisierung zu beauftragen.**

**Weitere Schritte:**

Bei Annahme des vorliegenden Antrags durch die Generalversammlung werden im Sommer 2021 die Planungsarbeiten für den Ersatzneubau aufgenommen. Der Baustart erfolgt frühestens 2024, mit dem Bezug der neuen Wohnungen kann frühestens 2026 gerechnet werden. Gestützt auf die Erfahrungen beim Ersatzneubau Letzigraben hat der Vorstand bereits 2019 entschieden, die freiwerdenden Wohnungen in der bestehenden Siedlung nur noch befristet zu vermieten sowie den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in der Siedlung Pünt Ersatzangebote für Wohnungswechsel zu unterbreiten.

**Weitere Unterlagen:**

- Infoblatt Architekturwettbewerb «Ersatzneubau Pünt», Stand 2021 (in den GV-2021-Beilagen)
- Jurybericht auf der Homepage www.eigengrund.ch/liegenschaften/bauprojekte/puent/ → Jurybericht
- Ausstellung zum Neubauprojekt in der Siedlung Pünt, Startpunkt zur Ausstellung im Freien: Püntstrasse 2, 8132 Egg b. Zürich

Siedlungsgenossenschaft
Eigengrund
Letzigraben 33, 8003 Zürich
Telefon 044 404 50 40
www.eigengrund.ch

Text: Lukas Schmid
Redaktion: Barbara Geiser
Gestaltung: Monika Salzgeber