Antrag

Foto: Vera Rijks, s2r.gmbH

Neubau der Siedlung Wässerwisen in Volketswil auf einem Grundstück der Erben Schmid

Antrag an die Generalversammlung vom 7. Juni 2024

Der Vorstand freut sich, der 80. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2024 das Vorhaben eines Neubaus in Volketswil zu präsentieren und den Antrag auf eine Planung und Realisierung zu stellen.

Im Frühling 2022 schrieb der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich den Verkauf eines Grundstücks in Volketswil aus.
Auf der Parzelle 5690 Wässerwisen der Erben Edwin Schmid (ehemaliger Gemeindepräsident) soll eine Baugenossenschaft ein Neubauprojekt entwickeln. Die Eigentümer stellten einen moderaten Kaufpreis in Aussicht, wenn die Hälfte der Wohnungen für Personen über 50 Jahre und alle Wohnungen in Kostenmiete abgegeben werden. Die SGE hat sich um den Kauf des Grundstücks beworben, da Lage und Grösse ihrer Akquisitionsstrategie entsprechen. Mit dem eingereichten Nutzungskonzept, das auf Generationenwohnen und einer guten Quartiervernetzung aufbaut, konnte sie sich gegen drei Mitbewerber*innen durchsetzen. Im Geschäftsbericht 2022 wurde bereits darüber informiert.

Das Grundstück liegt zurzeit in der Reservezone und soll im Zuge der anstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung eingezont werden. Zwischenzeitlich hat die SGE in einer Machbarkeitsstudie ausgelotet, welche Zonenzuteilung aus ihrer Sicht ideal wäre, und anschliessend mit der Gemeinde Volketswil Kontakt aufgenommen. Letztlich wird die Gemeinde über die Zonenzuteilung entscheiden. Des Weiteren konnte der Kaufvertrag mit der Erbengemeinschaft ausgehandelt werden. Dieser erlangt nur dann Gültigkeit, wenn das Areal rechtskräftig eingezont wird. Die Erbengemeinschaft hat dem Kaufvertrag unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass die SGE von der Generalversammlung die Zustimmung für einen Neubau der Siedlung Wässerwisen in Volketswil einholt.

Kurzbeschreibung Areal

Wässerwisen ist ein ehemaliger Bauernhof mitten in Volketswil mit einem alten Hofgebäude und einer Scheune, die im Inventar der Denkmalpflege aufgeführt sind. Das rund 11 600 Quadratmeter grosse Areal ist flach, ruhig und gut besonnt. Der Dorfkern, Einkaufsmöglichkeiten und ein Café befinden sich in der Nähe, ebenso ein Wohn- und Pflegezentrum für Senior*innen. Eine geschützte alte Hoflinde, eine Reihe von Apfelbäumen mit alten Sorten und ein heute eingedolter Bach können in das Neubauprojekt integriert werden. Das Naherholungsgebiet Griess ist zu Fuss bestens erreichbar, und eine Buslinie fährt direkt zum Bahnhof Schwerzenbach.

Die neue Siedlung

Je nach Zonenzuteilung lässt sich auf dem Areal eine Siedlung mit 60 bis 80 Wohnungen realisieren. Dabei soll auf eine lebendige Mischung von Haushaltsgrössen und Altersstufen geachtet werden. Aufgrund der Vorgaben seitens der Erbengemeinschaft liegt der Schwerpunkt auf einem Wohnangebot für Personen über 50 Jahren. Nebst den Wohnungen sollen verschiedene Räume entstehen, welche die Gemeinschaft sowie die Quartiervernetzung fördern.

Die Hofgebäude und die Hoflinde will die SGE in jedem Fall erhalten. Für die Nutzung der beiden Gebäude gibt es verschiedene Ideen: Sie reichen von einem Quartiertreffpunkt über Gastronomie, einen kleinen Laden, gemeinschaftliche Räume wie Veloflickplatz, Werkstatt oder Fitness bis hin zu einem Gästehaus. Zudem ist ein Elektro-Carsharing vorstellbar. Die Umgebung soll naturnah gestaltet und von der Bewohnerschaft gut genutzt werden können. Die neue Siedlung wird abgestimmt auf den Standort entwickelt und durch eine attraktive Wegführung mit dem Quartier verbunden.

Eine hohe architektonische Qualität sowie ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit inkl. SNBS-Zertifizierung sind wichtige Ziele der SGE. Um sie zu erreichen, wird für das konkrete Projekt nach erfolgter Einzonung des Grundstücks ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben.

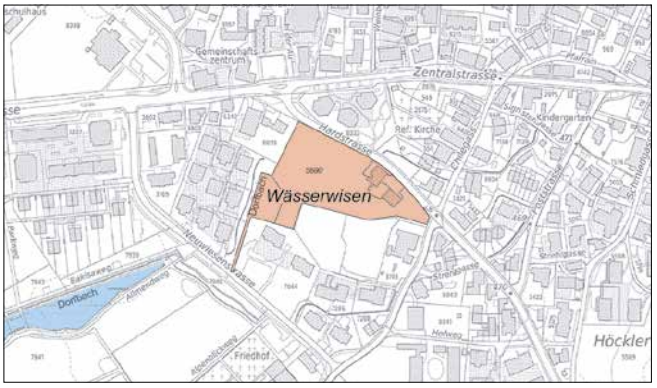
Die Siedlung wird partnerschaftlich gemeinsam mit Vertreter*innen der Erbengemeinschaft und der Gemeinde unter Einbezug der Nachbarn entwickelt.

Voraussichtliche Termine

2024	Abschluss des Kaufvertrags
2025	Rechtskraft Kommunaler Richtplan als Voraussetzung für die Einzonung
2027	Genehmigung der revidierten Bau- und Zonenordnung mit der Zonenzuteilung für das Grundstück durch die Gemeindeversammlung und Zustimmung durch den Kanton, im Anschluss Eigentumsübertragung
2028	Architekturwettbewerb
2029–31	Planung und Baugenehmigung
2032	Baubeginn

Kosten

Der mit der Erbengemeinschaft vereinbarte Kaufpreis beträgt 11 Mio. Franken. Dieser Betrag liegt klar unter dem Marktwert. Die Baukosten abzuschätzen, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich, da diese stark von der definitiven Zoneneinteilung und der damit verbundenen möglichen Ausnützung abhängen. Die SGE verpflichtet sich aber gemäss ihren Statuten zur Kostenmiete und möchte sich für den Neubau Wässerwisen zudem an den Limiten der Wohnbauförderung des Kanton Zürichs orientieren. Ein Grundstückserwerb und ein Siedlungsneubau haben keinen Einfluss auf die Mieten der bestehenden Siedlungen.



Eine Chance für die SGE

Der Verkaufszuschlag an die SGE ist ein Glücksfall, da er die seltene Chance bietet, ein grosses Grundstück an gut erschlossener Lage zu erwerben. Die damit verbundenen Auflagen der Erbengemeinschaft (Wohnen mit Kostenmiete und Wohnen im Alter) entsprechen dem genossenschaftlichen Zweck der SGE und ihrer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Strategie. Eine neue Siedlung in Volketswil würde das Liegenschaftenportfolio der SGE sinnvoll ergänzen, da die Gemeinde zwischen Furttal und Pfannenstil im Einzugsgebiet der SGE liegt und nicht weit von den Schwamendinger und Egger Siedlungen entfernt ist. Zudem leistet der Fokus auf das Wohnen im Alter einen Beitrag zur Strategie, den Wohnungsbestand der SGE entsprechend den demografischen Veränderungen und der steigenden Nachfrage nach Alterswohnungen weiterzuentwickeln.

Antrag

Die Generalversammlung vom 7. Juni 2024 erteilt dem Vorstand die Kompetenz, die nötigen Schritte zur Planung und Realisierung einer Neubausiedlung von ca. 60 bis 80 Wohnungen mit einem angestrebten Kostenziel gemäss den Limiten der Wohnbauförderung auf dieser Parzelle zu unternehmen und die erforderlichen finanziellen Ausgaben zu tätigen.

Die SGE wird nach dem Abschluss des Architekturwettbewerbs der darauffolgenden Generalversammlung das siegreiche Projekt vorstellen.

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, Letzigraben 33, 8003 Zürich
Telefon +41 44 404 50 40, www.eigengrund.ch