

Bauleitbild der GBZ7

2009 - 2030

Entwurf vom 30.01.2010

### **Inhaltsverzeichnis**

Zielsetzung: Wozu dient dieses Bauleitbild?

Grundsätze: Welches sind die entscheidenden Grundlagen des Bauleitbildes?

Richtlinien: Welches sind die Zielsetzungen und Anleitungen zu einzelnen baulich relevanten oder bauverwandten Themen?

Folgerungen: Wie wird das Bauleitbild umgesetzt?

## **Zielsetzung des Leitbildes**

Das Bauleitbild dient als strategische Grundlage für die baulichen Planungsschritte der nächsten Jahrzehnte bis ins Jahr 2030. Es beschreibt die Ziele und Absichten sowie deren Gewichtung für alle baulichen Aktivitäten der GBZ7. Das Bauleitbild soll helfen, den kommenden Entwicklungen und Veränderungen möglichst umfassend und aktiv zu begegnen.

## **Grundsätze**

Die GBZ7 wird im genannten Zeitraum weiterhin in die Werterhaltung und Wertvermehrung der bestehenden Gebäude investieren und keine Ersatzneubauten anstreben. Die bestehende Wohnqualität soll erhalten oder, wo sinnvoll und möglich, verbessert werden.

Umweltverträglichkeit, Wohnqualität und Erschwinglichkeit des Wohnraumes bleiben langfristige und grundlegende Ziele aller baulichen Investitionen, die ausgewogen verfolgt werden sollen.

Die GBZ7 strebt keine Erweiterung der Immobilien an. Ausbau und Erweiterung des Wohnraumes erfolgen bei Opportunität.

## **Richtlinien**

### **1. Raumstruktur**

#### **Ausnützungsdichte**

Die Analyse der Ausnützung in der Immobilienstrategie von Ernst Basler + Partner AG hat ergeben, dass mit Ersatzneubauten nach der heutigen Gesetzgebung (Stand 2009) rund 10 Wohnungen (à 5 Zimmer) weniger gebaut werden könnten. Die Siedlung der GBZ7 ist demnach gemäss heutiger Standards stark übernutzt und eine zusätzliche Verdichtung ist nicht möglich.

#### **Wohnfläche pro Person**

Die in der GBZ7 ermittelte Wohnfläche pro Person erweist sich mit 44.6m<sup>2</sup> (per Oktober 2009) als sehr hoch. Der Wert weist auf eine klare Unterbelegung der Wohnungen hin. Die Vermietungspolitik sowie das Vermietungsreglement (2010) der GBZ7 zielen bereits auf eine Vermeidung von Unterbelegungen.

#### **Wohnungsschlüssel und Wohnungsgrössen**

Die Zusammensetzung des Wohnungsangebotes mit 2 bis 5-Zimmerwohnungen hat sich bewährt. Die Verteilung soll grundsätzlich belassen werden.

#### **Mansarden**

Die Mansarden haben sich als begehrte und flexible Wohnungserweiterung erwiesen. Sie sind eine gute Ergänzung zum bestehenden Wohnraum ( Hobby, Büro Bastelraum ) und sollen nach Möglichkeit beibehalten werden

### **2. Soziales**

#### **Soziale Durchmischung**

Die GBZ7 ist sozial gut durchmischt. Alle Alters- und Zielgruppen sind vertreten. Die GBZ7 zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass viele Mieter über mehrere Generationen und Lebensabschnitte hinweg in der GBZ7 wohnen. Um diesen "Life Cycle" zu nähren, soll auch in Zukunft an der bestehenden Vermietungsstrategie festgehalten werden, wodurch überwiegend junge Familien und junge Paare als neue Mieter aufgenommen werden.

#### **Veranstaltungen, Gemeinschaftsleben**

Die zahlreichen Veranstaltungen sind ein wichtiger Bestandteil des Gemeinschaftslebens und bieten gute Kontaktflächen. Sie sollen weiterhin regelmässig durchgeführt werden.

#### **Mitsprache und Mitwirkung**

Die GBZ7 stützt sich in ihrem Leitbild auf ein soziales Verantwortungsbewusstsein der Gemeinschaft und dem gegenseitigen Respekt. Sie legt grossen Wert auf die Selbstverantwortung und Mitwirkung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Diese sollen insbesondere bei Bauvorhaben weiterhin die Möglichkeit erhalten, in diversen Gremien (z.B. in erweiterten Kommissionen, Projektgruppen) mitzuwirken. Die Besetzung eines Amtes führt zur Mitverantwortung und bringt für die Genossenschafterin und den Genossenschafter eine entsprechende Verpflichtung mit sich.

#### **Mietzins**

Im Sinne des Leitbilds der GBZ7 wird eine ausgewogene Mietzinspolitik mit einer gesunden Finanzierung angestrebt. Durch die Kostenmiete in der GBZ7 können im Vergleich zum Umfeld (Quartier) preiswerte Wohnungen angeboten werden.

### 3. Aussenraum

#### Begegnungszonen, Spielplätze

Aufgrund der lockeren Bebauungsweise entstehen grosszügige Aussenräume zwischen den Gebäuden. Es gibt diverse dezentrale "Naherholungszonen" unmittelbar bei den einzelnen Häusern. Die verschiedenen "Inseln" sollen die unterschiedlichen Bedürfnisse abdecken und entsprechend eingerichtet sein (Sandkästen, Sitzgelegenheiten, etc.). Begegnungszonen und Spielplätze sollen weiterhin für familiengerechte Nutzung ausgestattet, erhalten und gepflegt werden.

#### Privater Aussenraum

Die Balkone wurden bei den älteren Gebäuden soweit als möglich vergrössert. Die GBZ7 strebt an, auch in Zukunft für alle Wohnungen nach Möglichkeit einen angemessenen privaten Aussenraum zu erhalten bzw. zu errichten. Dieser soll harmonisch zum Gebäude/zur Umgebung und integriert gestaltet sein.

### 4. Wohnqualität

#### Fern- und Seesicht

Aufgrund der lockeren Bebauungsweise und der Hanglage verfügen viele Wohnungen über eine ausgezeichnete Fern- und Seesicht. Die meisten Gebäude sind südwestorientiert. Bei allen baulichen Massnahmen soll diese Wohnqualität angemessen erhalten oder aufgewertet werden (Fensterflächen, Balkone etc.).

#### Lärmimmissionen

Die Schallübertragung über die Böden/Decken ist bei den Wohnungen in den älteren Gebäuden aus den Jahren 1930 bis 1932 ausserordentlich hoch und stellt eine Beeinträchtigung der Wohnqualität dar. Die Schallübertragung könnte mit geeigneten Massnahmen an der Decke und am Boden stark eingedämmt werden. Bauliche Massnahmen, um die Schallübertragung in diesen Gebäuden zu reduzieren, sind in den nächsten Planungsphasen auf ihre Machbarkeit und Kosten hin zu überprüfen.

#### Sicherheit

Die zahlreichen Aspekte der Sicherheit (Beleuchtung Innen und Aussen, Schliesssysteme, Einbruchschutz, Verkehrssicherheit etc.) sollen auch in Zukunft bei allen baulichen Massnahmen angemessen und proaktiv berücksichtigt werden.

### 5. Nachhaltigkeit

#### Materialwahl und Apparate

Im Innenausbau sollen bei Umbauten und Renovationen im Sinne der Nachhaltigkeit qualitativ hochwertige und langlebige Materialien und Produkte eingesetzt werden. Kosten/Nutzen Vergleiche bei Evaluation und Auswahl von Materialien und Produkten sind jeweils mit dieser Vorgabe zu bewerten. Die 4- und 5-Zimmerwohnungen sollen zudem möglichst familiengerecht ausgestattet sein (Kapazität, Sicherheit, Pflege/Wartung).

#### Energieeffizienz

Wo möglich und sinnvoll soll nach den heutigen Anforderungen des Minergie-Standards (Minergie-Module) gebaut und umgebaut werden. Insbesondere sind auch die Machbarkeit und die Kosten einer kontrollierten Lüftung (für die Gebäude der 1. und 2. Bauetappe) detaillierter zu überprüfen.

#### Umgang mit Ressourcen

Nach dem Leitbild der GBZ7 soll alles zum Wachstum, zum Unterhalt und zur Werterhaltung Notwendige auf die jeweils geltenden ökologischen Erkenntnisse ausgerichtet werden. Es soll auf die Umwelt geachtet und mit Ressourcen sorgsam und nachhaltig umgegangen werden. Die Solaranlagen auf den Dächern liefern bereits einen wichtigen Beitrag hierzu. Die Natur soll, wo möglich, sich frei entfalten und soviel Platz als möglich einnehmen können.

#### Folgerungen

Das vorliegende Bauleitbild ist ein Referenzdokument für alle zukünftigen Bauprojekte der GBZ7. Vorstand und Baukommissionen sollen sich für Entscheidungen in der Planungsphase eines Bauvorhabens an den Grundsätzen und Leitgedanken dieses Bauleitbildes orientieren und diese bestmöglich berücksichtigen.

Das Bauleitbild ersetzt keine Planung. Weder die strategische Investitionsplanung für grössere Bauvorhaben noch die Planung für kleinere Unterhaltungsprojekte. Das Bauleitbild schafft aber für die Genossenschaft Transparenz über die Zielsetzungen, nach welchen die bauliche Entwicklung geplant werden soll.

Das vorliegende Bauleitbild soll regelmässig (spätestens alle 5 Jahre) aktualisiert werden.