

GENOSSENSCHAFT DREIECK

INFORMATION ZUR GENERALVERSAMMLUNG DER GENOSSENSCHAFT DREIECK
VOM DIENSTAG, 20. JUNI 2023

ZUGANG GEMEINSCHAFTLICHE DACHTERRASSE DIENERSTRASSE 77, 8004 ZÜRICH



AUSGANGSLAGE

Liegenschaft

Das Wohnhaus Dienerstrasse 77 ist Teil einer typischen Blockrandbebauung. Es ist zweiseitig an die Nachbargebäude angebaut und wurde in Massivbauweise im Jahr 1897 erstellt. Das Gebäude ist viergeschossig mit Mansardendach und Dachterrasse.

Das Mietangebot der Liegenschaft besteht aus einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie vier Wohnungen

in den darüber liegenden Stockwerken. Dabei ist die oberste Wohnung als Maisonette im Mansardendach ausgebildet.

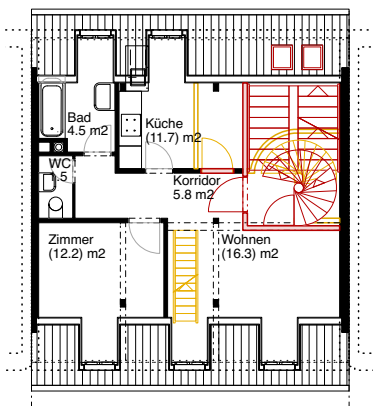
Das Gebäude wurde im Jahr 2018 zusammen mit den Nachbarsbauten Dienerstrasse 75 und Nietengasse 5/7 vom Dreieck erworben.

Projekthintergrund

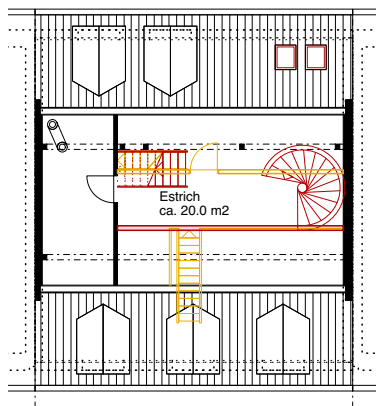
Den drei Liegenschaften an der Dienerstrasse und Nietengasse steht kein gemeinsamer Aussenraum zur Verfügung. Die beiden Dachterrassen der

Wohnhäuser Dienerstrasse 75 und 77 sind derzeit privat aus den Wohnungen zugänglich, die Dachzinne der Nietengasse 7 lässt sich nicht sinnvoll erschliessen.

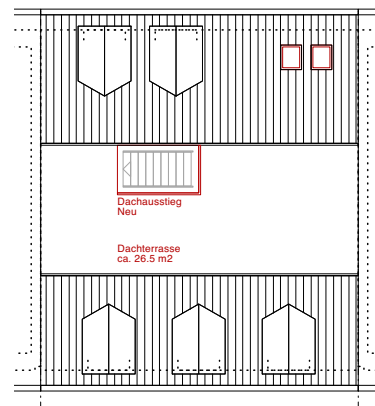
Durch die Kündigung des langjährigen Mieters der 3-Zimmer Mansardenwohnung ergab sich die Gelegenheit, das Treppenhaus wieder wie ursprünglich bis unter das Dach zu führen und die Dachterrasse so von der Wohnung abzulösen. Damit entsteht ein erster gemeinsamer Aussen-



Wohnung 4. OG (Mansarde) 1:200



Dachgeschoss (Estrich) 1:200



Dachaufsicht mit Terrasse 1:200

raum für alle drei Häuser.

Nach einem entsprechenden Vorstandsentscheid wurde die Wohnung befristet vermietet und der Umbau in die Planung der Instandsetzung Nietengasse 5/7 aufgenommen. Indem das Vorhaben zusammen mit dem Bauprojekt an der Nietengasse geplant wird, entstehen personelle und planerische Synergien.

BAUVORHABEN

Projektbestandteile

Um die Dachterrasse Diererstrasse 77 für alle Bewohner:innen zugänglich zu machen, sind Massnahmen am Treppenhaus, dem Zugang zur Mansardenwohnung sowie am Dachausgang erforderlich:

- Verlängerung des Haupttreppenhauses um ein Stockwerk innerhalb der bestehenden Umfassungswände.
- Das oberste, zu niedrige Stockwerk wird von der Mansardenwohnung gelöst und als Estrich ausgebildet.
- Neue Wendeltreppe als Zugang zum Estrich
- Neuer Dachausstieg mit zugehöriger Treppe und Anschlüssen am Dach.
- Sanierung Treppenhaus gemäss Anforderungen Feuerpolizei
- Einbau von Rauch- und Wärmeabzugsfenstern gemäss Anforderungen Feuerpolizei
- Ausbildung neuer Zugang zur Wohnung 4. Obergeschoss.

Nutzung als Ersatzwohnung

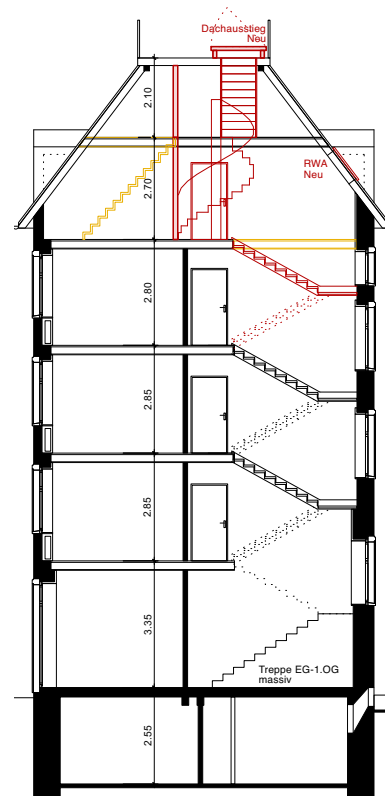
Während der Bauzeit des Projekts an der Nietengasse 7 wird die Mansardenwohnung als Ersatzwohnung für die unbefristeten Mietverhältnisse genutzt und direkt im Anschluss umgebaut. Nach Abschluss der Arbeiten wird die neue Wohnung als 2.5-Zimmerwohnung mit einer Belegung von einer Person unbefristet vermietet.

Termine

Bei einer Annahme des Projekt- und Baukredites durch die GV wird die Objektbaukommission die weitere Planungsarbeit von Forrer Zimmermann Architekten leiten und begleiten. Die Planung Diererstrasse 77 erfolgt parallel zur Planung Nietengasse 5/7. Wenn keine unvorhersehbaren Erschwernisse eintreten, kann mit Beginn der Arbeiten per Dezember 2024 und einer Neuvermietung der obersten Wohnung im Frühling 2025 gerechnet werden.

Kosten

Im aktuellen Planungsstand können die Kosten mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ bestimmt werden und liegen bei CHF 340'000.-. Da die beiden Projekte Diererstrasse 77 und Nietengasse 5/7 gemeinsam geplant werden, wird an dieser GV sowohl der Projektierungskredit als auch bereits der Baukredit vorgelegt. Inkl. 15% Reserve beläuft sich der effektive Baukredit auf CHF 390'000.-.



Gebäudeschnitt 1:200

Antrag an die GV

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung des Dreiecks vom 20. Juni 2023 die Bewilligung des Projektierungs- und Baukredites von CHF 390'000.- für den Umbau der Diererstrasse 77.