

# GENOSSENSCHAFT DREIECK

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

## INSTANDSETZUNG NIETENGASSE 5/7 8004 ZÜRICH



### AUSGANGSLAGE

#### Liegenschaft

Die Liegenschaft Nietengasse 5/7 besteht aus einem Haupt- und einem Hofgebäude. Diese sind über ein gemeinsames Untergeschoss miteinander verbunden.

Das Hauptgebäude ist zweiseitig an die Nachbargebäude angebaut und wurde im Jahr 1895 in Massivbauweise erstellt. Das Gebäude ist viergeschossig mit Mansardendach und Dachterrasse.

Das Mietangebot der Liegenschaft besteht aus 3 Wohnungen im Hauptgebäude und je zwei Gewerbeeinheiten im Haupt- und Hofgebäude.

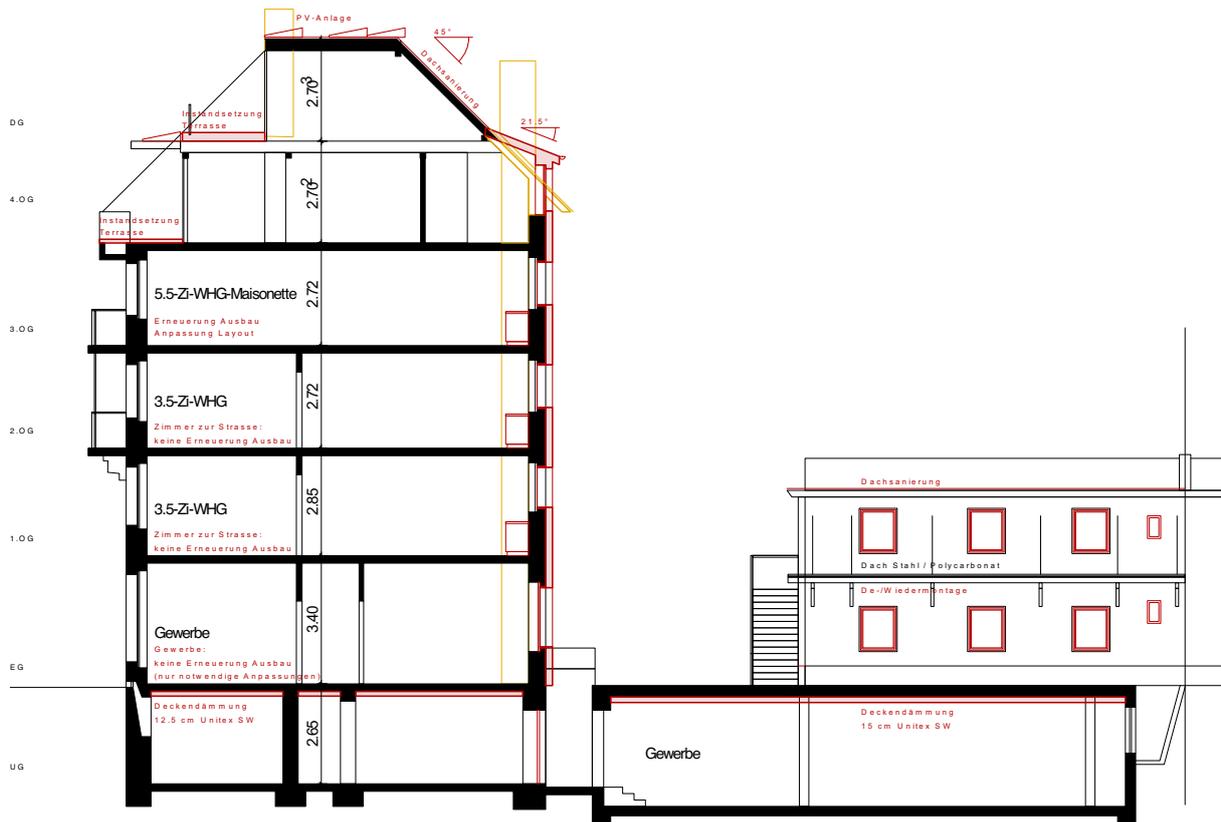
Das Gebäude wurde im Jahr 2018 zusammen mit den Nachbarsbauten Dienerstrasse 75 und Dienerstrasse 77 vom Dreieck erworben.

#### Baulicher Zustand

Seit der Gesamtanierung in den 1970er Jahren wurden lediglich partielle Erneuerungen im Rahmen von Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Im

Jahr 2022 konnte die Liegenschaft ans Zürcher Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Die Restlebensdauer von wichtigen Bauteilen ist erreicht, insbesondere bei den Sanitär- und Elektroinstallationen. Die Küchen und Bäder sind nach mehr als 50 Jahren abgenutzt und am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt. Ausserdem sind Verbesserungen an der Gebäudehülle angezeigt, um den Energiebedarf zu senken.



Gebäudeschnitt 1:200

## Prozess

Im Auftrag des Dreiecks hat die Firma Archipel eine Erneuerungsstrategie für alle Dreiecks-Liegenschaften ausgearbeitet. Diese wurde an der ausserordentlichen GV vom 12. Mai 2022 vorgelegt. An derselben GV wurde der Projektierungskredit für das vorliegende Bauprojekt bewilligt.

Im Anschluss wurde in der Person von Gerhard Stettler eine Bauträgervertretung gefunden, welche die Interessen des Dreiecks punkto Kosten, Terminen und Qualität vertritt. Anschliessend wurde eine Ausschreibung für den Auftrag als ausführendes Architekturbüro erstellt, welchen Forrer Zimmermann Architekten für sich entscheiden konnten.

Es wurde eine Objektbaukommission (OBK) mit folgender Zusammensetzung einberufen: 2 Mitglieder B+U, 2 wohnende Vertreter:innen aus der Mieterschaft, Bauträgervertretung und Planungsbüro. In regelmässigen OBK-Sitzungen wurde so das vorliegende Vorprojekt ausgearbeitet.

## BAUVORHABEN

### Projektbestandteile

Zentrale Punkte des vorliegenden Projekts sind:

- Ersatz der sanitären Ver- und Entsorgungsleitungen
- Ersatz der Küchen und Bäder
- Erneuerung der Elektroanlagen und Anpassung der Installationen an die geltenden Vorschriften
- Fassadendämmungen an der Nietengasse 5 sowie Hofseite Nietengasse 7
- Sanierung Treppenhaus mit brandschutztechnischen Verbesserungen
- Ersatz der Aussentüren und Wohnungstüren
- Instandsetzung Ausbau und Oberflächen
- Dachsanierung Nietengasse 5/7
- Anpassungen Wärmeverteilung
- Fensterersatz Nietengasse 5 sowie EG/UG Nietengasse 7
- Kellerdeckendämmungen
- Erneuerung Abdichtung Untergeschoss Nietengasse 5

- Sanierung von Schadstoffen
- Sanierung der Kanalisation

Zusätzlich zu diesen notwendigen Arbeiten sind folgende Ergänzungen geplant:

- Ausbildung eines hofseitigen Vollgeschosses im 3. OG, welches in der Maisonettewohnung ein zusätzliches Zimmer ermöglicht (neue Mindestbelegung: 4 Personen)
- Installation einer PV-Anlage auf dem Dach der Nietengasse 7. Der Strom wird für die Warmwasseraufbereitung genutzt.
- Französisches Fenster im 1. OG für besseren Aussenbezug

## Unbewohnter Zustand

Die Instandsetzung Nietengasse 7 findet aufgrund der Eingriffstiefe im unbewohnten Zustand statt (3 Wohnungen). Für die beiden unbefristeten Wohnungen wird während der Bauzeit eine Ersatzwohnung angeboten. Die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind nur geringfügig vom Bauvorhaben betroffen und sind während der Bauzeit in Betrieb. Die Arbeiten im Hofgebäude finden unter Betrieb mit eingeschränkter Nutzung statt.

## Termine

Bei einer Annahme des Baukredites durch die GV wird die Objektbaukommission die weitere Planungsarbeit von Forrer Zimmermann Architekten leiten und begleiten. Im Sommer 2023 wird die Baueingabe erstellt. Nach Erhalt der Baubewilligung (ca. Ende 2023) werden ab Frühjahr 2024 die ersten Arbeiten erfolgen. Wenn keine unvorhersehbaren Erschwernisse eintreten, kann mit einem Bezug der Wohnungen auf Ende 2024 gerechnet werden.

## Kosten

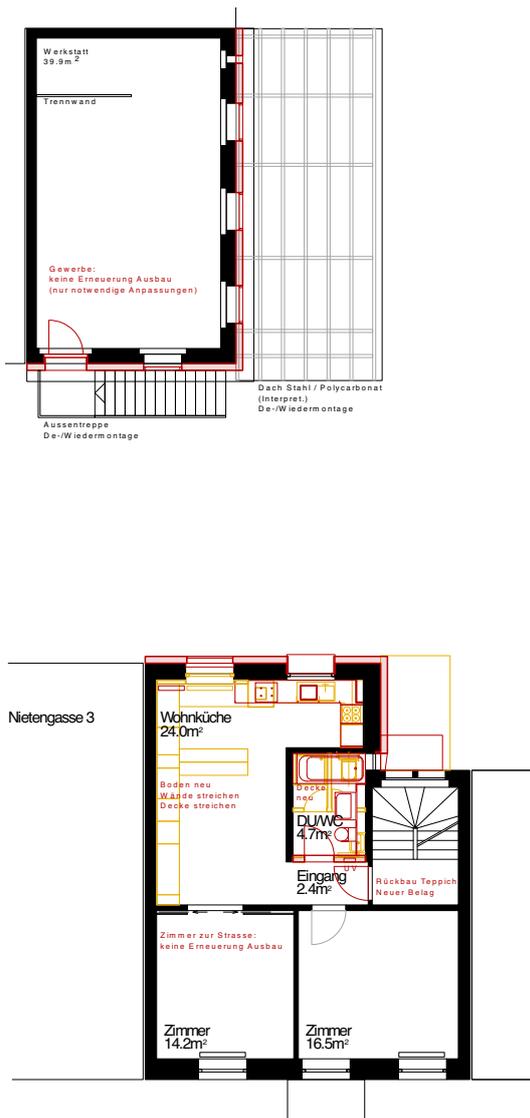
Im aktuellen Planungsstand können die Kosten mit einer Genauigkeit von  $\pm 15\%$  bestimmt werden und liegen bei 2.15 Mio. Unter Berücksichtigung der aktuellen Teuerung bewegen sich die Kosten damit an der oberen Grenze

des von Archipel geschätzten Kostenrahmens (1.96 Mio., Stand 2021).

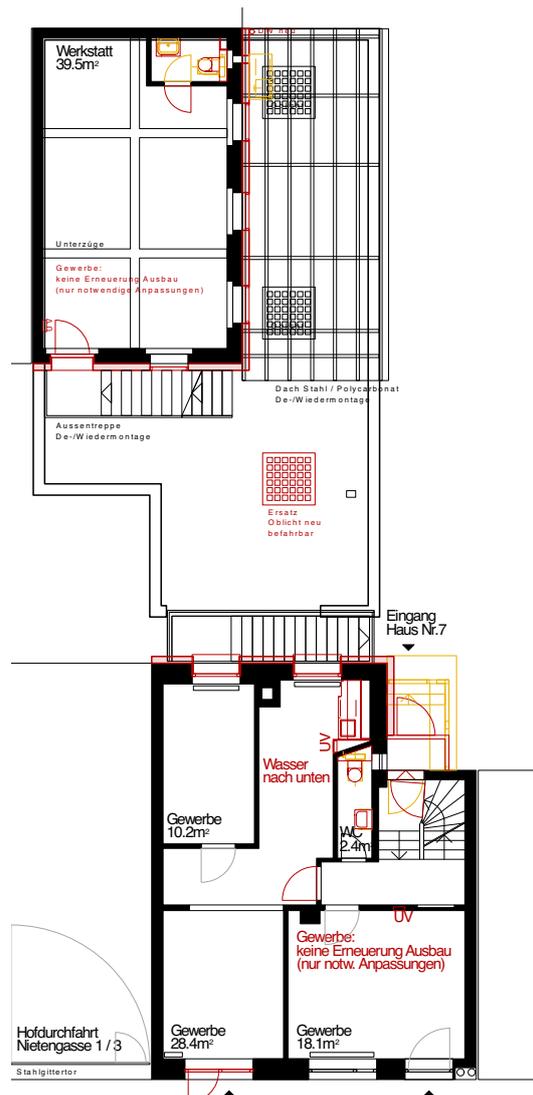
Die gesamten Baukosten belaufen sich auf maximal CHF 2.47 Mio. (2.15 Mio. plus 15% Reserve). Abzüglich des bereits bewilligten Projektierungskredits beläuft sich der effektive Baukredit somit auf CHF 2'380'000.-.

## Antrag an die GV

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung des Dreiecks vom 20. Juni 2023 die Bewilligung des Baukredites von CHF 2'380'000.-.



Grundrisse 1. OG 1:200



Grundriss EG 1:200