

BGZ

Baugenossenschaft Glattal Zürich
Kronwiesenstrasse 95, 8051 Zürich

Projekt Wriighthouse

Information zur ausserordentlichen Generalversammlung vom 27. September 2011



1 Ausgangslage

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 27. September 2011 wird über das Projekt Wrighthouse im südöstlichen Teil des Glattparks entscheiden. Es handelt sich dabei nicht um einen Gebäudeersatz, sondern um einen Neubau am Eingang von Zürich Nord an der Wright-Strasse. Bauland und Projekt werden uns von der Implemia Development AG angeboten.

Grundsätzliche Überlegungen zur Ausweitung unseres Wohnungsangebots

Das Credo der BGZ, «Lebensqualität für Generationen», bedingt natürlich eine kontinuierliche, langfristige Anpassung des Wohnungsangebots, um dieses Versprechen auch in die Realität umzusetzen.

Die grundsätzlichen Überlegungen, abgeleitet aus dem Leitbild, aus der Mittelfristplanung und aus den Akquisitionsparametern für Neubaulprojekte, manifestieren sich aus folgenden Schwerpunkten:

- Verjüngung unseres Liegenschaftsbestands durch dessen Ausweitung, ohne den Verlust des bisherigen günstigen Wohnraums für bestehende Genossenschaftsmitglieder.
- Sicherstellung der hervorragenden Ratingeinstufung der Banken (Kreditvorteil, Bonität, Verbürgung) durch neue Projekte mit hohem Wert.
- Ausweitung unseres Wohnungsangebotes für jüngere Personen – speziell aus der Erkenntnis, dass BGZ-Mieter markant länger als der städtische Durchschnitt in unseren Wohnungen bleiben und das Lebensalter zudem generell ansteigt.

Deshalb empfiehlt Ihnen der Vorstand dieses Projekt

Der Glattpark mit seinem künstlich angelegten See liegt an der Achse City-Flughafen und verbindet urbanes Wohnen im Naherholungsgebiet mit der City durch ideale öffentliche Verkehrsverbindungen sowie den nahe gelegenen Autobahnanschluss für den privaten Verkehr.

Arbeits-, Einkaufs-, Freizeit- und Unterhaltungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Wohnungsmix mit dem Schwerpunkt auf attraktiven 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen ist speziell auf Singles und jüngere Paare ausgerichtet; denkbar ist auch ein Wechsel nach dem Wegzug der Kinder.

Das Projekt überzeugt durch seine Grösse mit 81 Wohnungen und mehreren kleinen Shops im Parterre, die gut konzipierte Einteilung und die langlebige Bauart nach Minergiestandard (auch an Fernwärme angeschlossen). Die Schlafräume sind konsequent gegen die Parkseite oder den verkehrsfreien Boulevard Lilienthal ausgerichtet.

Die aktuell marktüblichen Mietpreise werden mittelfristig wiederum bis ca. 20 % unter dem freien Wohnungsmarktpreis liegen, da die BGZ bekanntlich nach Kostenmiete (d.h. zu Selbstkosten) kalkuliert.

Der Vorstand empfiehlt Ihnen aus diesen Überlegungen die Annahme des nachfolgend im Detail beschriebenen Projekts Wrighthouse auf dem Gemeindegebiet Opfikon-Glattbrugg.

Weiteres Vorgehen

Bei einer positiven Entscheidung durch die stimmberechtigten Genossenschaftsmitglieder an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 27. September 2011 und der definitiven Zusage durch die Implemia Development AG erfolgt die Vertragsunterzeichnung noch im vierten Quartal des Jahres 2011.

Der Baubeginn ist auf Mitte 2012 und der Bezug auf Ende 2014 geplant.

2 Projektdokumentation

Standort und Infrastruktur

WrightHouse liegt im Wachstumsgebiet Zürich Nord mit seinem sehr grossen und kontinuierlich wachsenden Arbeitsplatzangebot. Das Wohnungsangebot kann mit dieser Entwicklung kaum Schritt halten, was zu einer konstant hohen Nachfrage und einer sehr guten Vermietbarkeit führt.

WrightHouse liegt auf der Achse zwischen der Zürcher Innenstadt und dem internationalen Flughafen Zürich; gleichzeitig bildet das Projekt das Scharnier zwischen den beiden dynamischen Gebieten Zürich Leutschenbach und Glattpark. Die Glattalbahn hält direkt bei WrightHouse und ver-

bindet das Gebiet damit einerseits mit dem S-Bahn-Knotenpunkt Zürich Oerlikon (acht Minuten) und andererseits mit dem Flughafen (sieben Minuten), der über Schnellzuganbindungen und ein grosses Shoppingangebot verfügt. Auch für den Privatverkehr ist WrightHouse sehr gut gelegen: Die Autobahnen in Richtung Bern, Basel, St. Gallen und Chur sind innert weniger Minuten erreichbar.

WrightHouse markiert den Beginn des verkehrsfreien Boulevards Lilienthal. In der direkten Nachbarschaft der Überbauung entsteht eine grosse Migros; weitere Geschäfte und Dienstleister ergänzen das Angebot.



Umgebungskonzept

Die Umgebung wurde vom international tätigen Zürcher Landschaftsarchitekturbüro Hager Partner gestaltet. Der abgeschirmte und von Erschließungsfunktionen weitgehend entlastete Innenhof wird zu einem Lebensraum für die Mieter. Bis hin zum Lichtdesign wurde darauf geachtet, einen attraktiven Hof mit verschiedenen Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsbereichen zu schaffen.

Der Wrighthouse-Innenhof ist eingebettet in das Grünraumkonzept des Stadtteils Glattpark. Nur wenige Gehminuten vom Anlageobjekt entfernt liegt der über einen halben Kilometer lange Glattpark-See mit Bademöglichkeiten, Liegewiesen, Parks und Spazierwegen.



Architekturkonzept

Wright House besticht durch die eigenständige und urbane Architektursprache des jungen Zürcher Büros Z2G. Die Wohnüberbauung umfasst 81 Mietwohnungen und 449 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss, direkt am verkehrsfreien Lilienthal-Boulevard. Die Gebäude weisen sechs Vollgeschosse sowie zwei Untergeschosse auf. Entlang der Glattparkstrasse und der Wright-Strasse sind die Erdgeschosse als Hochparterre konzipiert. Diese Typologie ermöglicht eine qualitativ hochwertige Wohnnutzung im Erdgeschoss.

Die Wohnungen sind funktional, kompakt sowie gut organisiert und zeichnen sich durch grosszügige Wohnbereiche aus. Ihre Gestaltung richtet sich auf die Bedürfnisse der Zielgruppen aus – vorwiegend in Paarsituationen lebende Personen. Jede Wohnung verfügt über eine vor Einblick geschützte Loggia von mindestens 10 m² Fläche. Die Wohnungen in den obersten Geschossen haben zusätzlich eine private Dachterrasse.

Wright House bildet den Auftakt des quer durch den Stadtteil verlaufenden Boulevards Lilienthal. Die Architekten haben diese prägnante Kopfsituation aufgenommen und schaffen dadurch

städtische Qualität. Demselben Zweck dient der von der Baulinie zurückversetzte Sockel entlang des Boulevards Lilienthal. Dadurch entsteht ein vom Wetter geschützter Aussenraum für die Gewerbenutzung.

Die horizontale Gliederung der Fassaden verleiht der Überbauung einen eigenständigen Charakter, der vom Farbkonzept des bekannten Künstlers Thomas Rutherfoord unterstrichen wird. Zudem erhält jeder Hauseingang eine individuelle Farbe, genauso wie die Fallmarkisen auf der Hofseite mit ihren Anspielungen auf die Farben der Blumen im Innenhof.

Wohnungsangebot

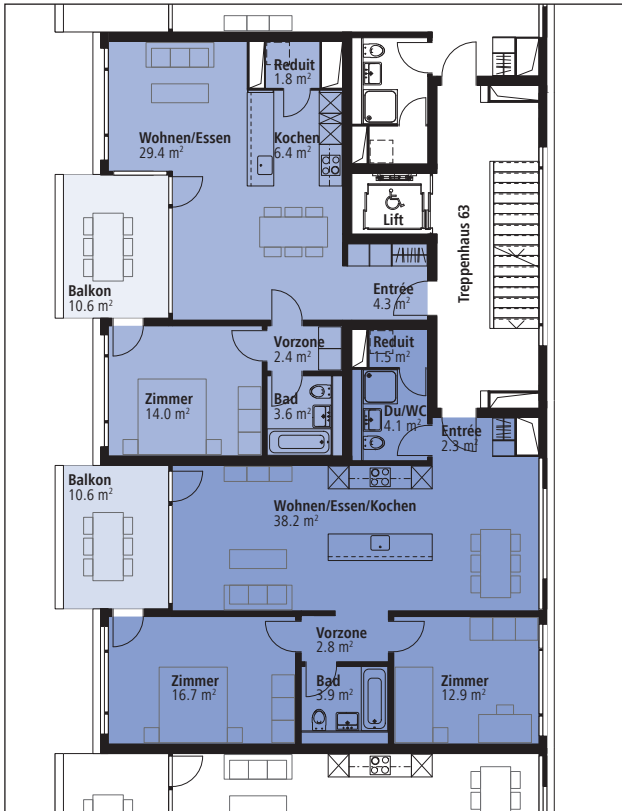
Die Überbauung umfasst 81 Wohnungen mit Wohnflächen von rund 64 bis 115 m². Die Häuser sind im Minergie®-Standard erstellt und an das Fernwärmenetz Zürich angeschlossen. Die einzelnen Wohnungen sind mit einer individuellen Steuerung für die kontrollierte Wohnungslüftung, Glasfaseranschluss für digitales TV/Radio, Telefon und Internet sowie einer Multimedia-steckdose in allen Zimmern ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum und eine eigene Waschmaschine mit Tumbler. Hinzu kommen Kellerabteile im Untergeschoss und gesamthaft 81 Garagenplätze.

Shopflächen am Boulevard Lilienthal
Im EG: 54 m², 63 m², 165 m² und 167 m²
Total: 449 m²



Wohnungstypen

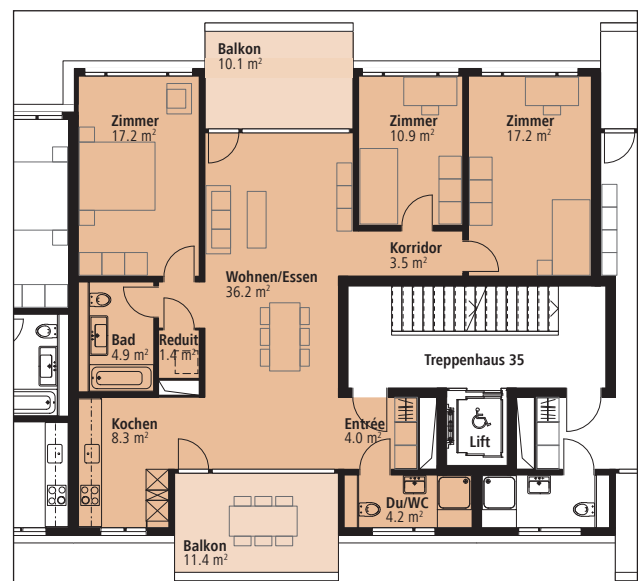
2.5-Zimmer-Wohnung
Am Boulevard Lilienthal



3.5-Zimmer-Wohnung
Am Boulevard Lilienthal



3.5-Zimmer-Wohnung
An der Glattparkstrasse



Wohnungstyp	Fläche ¹	Anzahl	Nettomiete ²
2.5 Zimmer	ca. 67 m ²	29	CHF 1810.–
3.5 Zimmer	ca. 87 m ²	32	CHF 2360.–
4.5 Zimmer	ca. 109 m ²	5	CHF 2640.–
2.5 Zimmer mit Dachterrasse	ca. 67 m ²	7	CHF 2090.–
3.5 Zimmer mit Dachterrasse	ca. 87 m ²	7	CHF 2640.–
4.5 Zimmer mit Dachterrasse	ca. 109 m ²	1	CHF 2920.–
Shopflächen	total 449 m ²		

¹ m² ohne Wände

² Die Mietzinskalkulation basiert auf einem hypothekarischen Referenzzinssatz BWO von 2.75 % sowie auf einem Gebäudeversicherungsindex von 1025 % und einer Unterhaltsquote von 3.25 %.

3 Antrag an die ausserordentliche Generalversammlung

Genehmigung des Neubauprojekts (Kredit)

Es sei ein Kredit von CHF 45.4 Mio. zuzüglich Mehrwertsteuer und eine allfällige Bauteuerung (Basis Zürcher Index der Wohnbaukosten, Stand 1. April 2010) für den Bau des Projekts Wriighthouse der Implenla AG mit etwa 81 Wohnungen, 449 m² Ladenfläche und voraussichtlich 81 Parkplätzen zu bewilligen.

Lebensqualität für Generationen

BGZ

Baugenossenschaft Glattal Zürich
Kronwiesenstrasse 95, 8051 Zürich
Tel. 043 299 44 44, Fax 043 299 44 45
www.bg-glattal.ch, bgz@bg-glattal.ch

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 9.00 bis 11.00
Mittwoch zusätzlich 13.30 bis 16.00