



Information

Machbarkeitsstudie Areal Weissenrain, Bericht Zwischenstand

Grundstücke:

- Grundstücksfläche Areal 3'673 m²
- Kat.-Nr. 5177, Weissenrainstrasse 20
altes Gemeindehaus
- Kat.-Nr. 5089, Kleindorfstrasse 2
- Kat.-Nr. 99, Felseneggstrasse 3



Auftrag Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022:

Einzelinitiative Armin Pfenninger «bezahlbares Wohnen im Alter» (Wohnungen für UetikerInnen ab 60 Jahren, moderate Mieten)

Abgelehnt

Gegenvorschlag Gemeinderat:

Machbarkeitsstudie für Überbauung mit Wohnraum für UetikerInnen.

- Zielgruppen definieren (z.B. Alter, Familien, Junge, Studenten usw.)
- Bezahlbarer Wohnungsmix
- Erschliessung und Bauträger prüfen
- Begleitgremium legt Eckpunkte für Machbarkeitsstudie fest

Angenommen

Was wurde im Laufe des Jahres unternommen?

- 02.2023 Zuständigkeiten / Vorgehen
- 03.2023 Auswahl Berater / Auftragsvergabe Standort-, Markt- und Bedürfnisanalyse
- 06.2023 Marktanalyse erstellt
- 07.2023 Präsentation Marktanalyse Gemeinderat / Auftrag Bildung Arbeitsgruppe
- 08.2023 Anfrage Arbeitsgruppe Bevölkerungsvertreter
- 09.2023 1. Sitzung Arbeitsgruppe: Marktanalyse, Auftrag Machbarkeitsstudie
- 10.2023 2. Sitzung Arbeitsgruppe: Bewertung Resultate
- 11.2023 Gemeinderat: Kenntnissnahme Machbarkeitsstudie, Mietzinskalkulationen, Info-Anlass

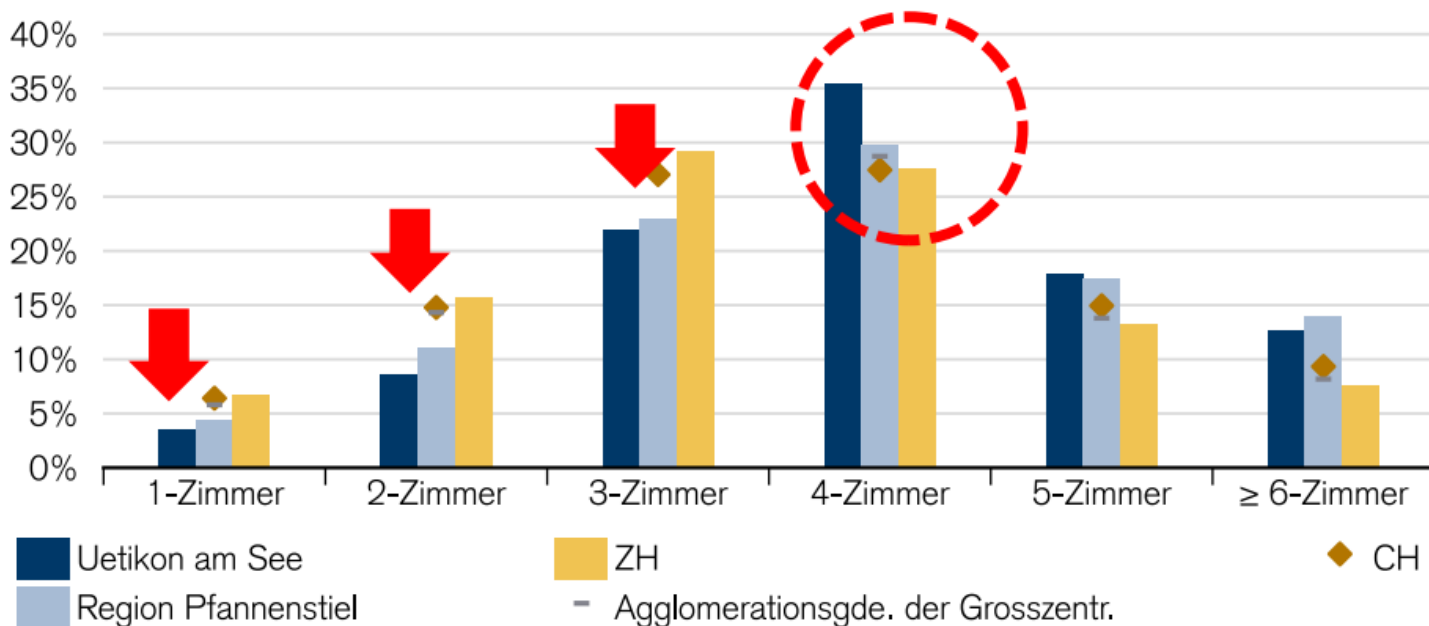
Standort-, Markt- und Bedürfnisanalyse von Uetikon am See (1/2)

Durchführung: Immoprozessor GmbH, Dieter Beeler, Nürens Dorf

- Gemeinde gut aufgestellt, Bedürfnisse mehrheitlich befriedigt
- Kein akuter Handlungsbedarf, da hohe, private Wohnbautätigkeit
- Schwerpunkt bei 3 bis 4.5-Zimmerwohnungen
- Nachholbedarf bei kleinen Wohnungen
- Mietzinse Problem für Personen mit niedrigem Einkommen
- Anteil gemeinnützige Wohnungen inkl. Birchweid bei 5 % v. Gesamtwohnungsbestand oder 8.2 % v. Mietwohnungsbestand

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl

In Prozent des Wohnungsbestandes, 2021



Standort-, Markt- und Bedürfnisanalyse von Uetikon am See (2/2)

Aktuelle Entwicklungen wesentlich:

- 120 Wohnungen Birchweid (Miete, Genossenschaft, Eigentum)
- ~200 Wohnungen CU-Areal (Miete/Eigentum 50/50) + 5'900 m² Gewerbeflächen + Schulen

Wesentliche Zunahme Gesamtwohnungsbestand mittelfristig um 11 % auf ca. 3'173 Wohnobjekte

→ Bewältigung Bevölkerungswachstums sind grösste Chance und Herausforderung:

- Kinderbetreuung
- Kindergarten- und Schulinfrastruktur
- stärkere Frequentierung ÖV und zusätzlicher motorisierter Individualverkehr
- Auswirkung und Synergien neue Quartiere auf Dorf
- etc.

Gemeinderatsbeschluss vom 13. Juli 2023

Auftrag an Begleitgremium für Eckdaten Machbarkeitsstudie

Begleitgremium:

- | | |
|------------------------|--|
| • Hubert Beerli | Gemeinderat |
| • Urs Mettler | Gemeindepräsident |
| • Irene Pfenninger | Gemeinderätin |
| • Dr. Armin Pfenninger | Initiant und Bevölkerungsvertreter |
| • Reto Graf | Präsident Gewerbeverein, Bevölkerungsvertreter |
| • Natascha De Luca | Bevölkerungsvertreterin |
| • Christof Wegmann | Bevölkerungsvertreter, Baukommission |
| • Peter Stämpfli | Bevölkerungsvertreter, Sozialkommission |
| • Dieter Beeler | Immoprozessor GmbH |
| • Reto Linder | Gemeindeschreiber |

Vorgaben Machbarkeitsstudie

AMZ Architekten AG, Martin Delco, Zürich/Uetikon am See

- Regelbauweise, nach geltenden Vorschriften und Standards
- Aktuelle Zonenordnung - Wohnzone W1.7
- Keine spezifische Zielgruppe, durchmisches Wohnen für UetikerInnen
- Wohnungsgrößen: 2.5 – 3.5 Zimmerwohnungen / grössere Dachwohnungen
- Raumprogramm: kleine Grundrisse, keine Gemeinschaftsräume
- Bezahlbarer Wohnungsmix: möglichst günstig
- Trägerschaft: Abgabe Baurecht an Wohnbaugenossenschaft mit Vermietungsauflagen oder Gemeinde realisiert selber

Inhalt, Masse

- Grundfläche: 3'673 m²
- Baumassenziffer 1,7 m³/m² (Wohnzone 1,7)
- Baumassenziffer mit Tiefgarage 1,9 m³/m²

Zulässige Baumasse 6'979 m³

Raumhöhe von 3,3 Meter

→ Es sind maximal 20 - 21 Wohneinheiten realisierbar

Wohnungsspiegel Haus A und B (deckungsgleich):

- 2.5 Zimmer 10 (Nettogeschossfläche 56 m²)
- 3.5 Zimmer 6 (Nettogeschossfläche 80 m²)
- 4.5 Zimmer 4 (Nettogeschossfläche 108 m²)

- Total 20

Zusätzlich 21 Tiefgaragenparkplätze, Nebenräume, Keller, Technik im Untergeschoss

Situation mit
maximaler
Ausnützung

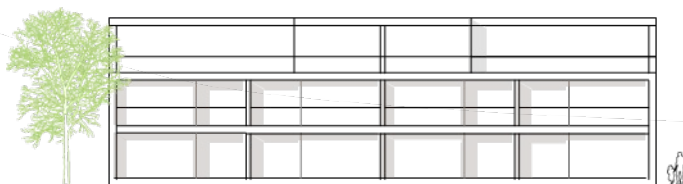


EG

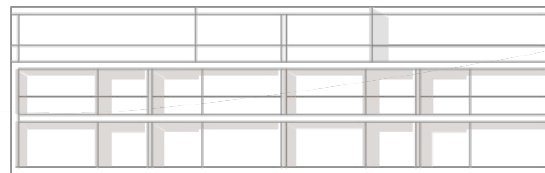
1 x 3.5 Zimmer

3 x 2.5 Zimmer

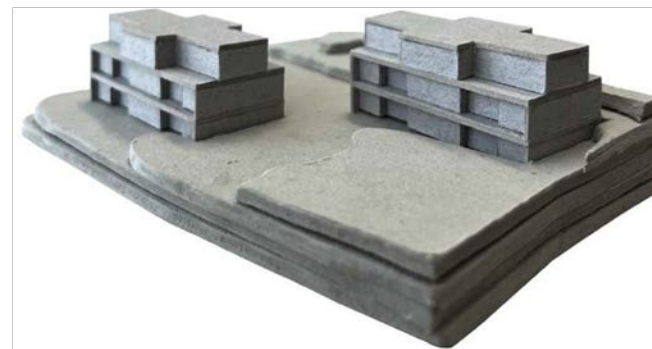
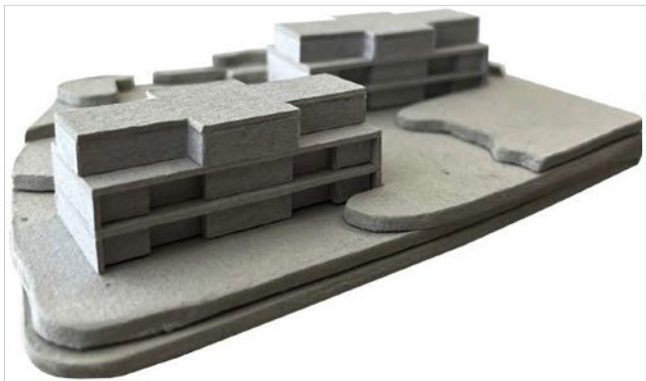




Haus A



Haus B



Modellfotos 

- Basis Kostenmiete
- Baukosten
 - V1 CHF 12.2 Mio. - üblicher Ausbaustandard
 - V2 CHF 9.0 Mio. - minimalster Ausbaustandard
- Kapitalverzinsung: 1.75 % (aktueller Leitzins SNB)
- Betriebskosten 3.25 %
- Wert Land mit Vorzugspreis von CHF 1'000 gerechnet = CHF 3.673 Mio.

Mietzinsberechnungen

Mietzinsberechnung Variante 1, CHF 12,2 Mio. (VZ Kapital 1.75 %)

Netto/Monat	2.5 Zimmer	CHF 1'870
Netto/Monat	3.5 Zimmer	CHF 2'560
Netto/Monat	4.5 Zimmer	CHF 3'580

Mietzinsberechnung Variante 2, CHF 9.0 Mio. (VZ Kapital 1.75 %)

Netto/Monat	2.5 Zimmer	CHF 1'400	
Netto/Monat	3.5 Zimmer	CHF 1'920	
Netto/Monat	4.5 Zimmer	CHF 2'740	+ Nebenkosten

Situation Wohnen

- Gemeinde in meisten Aspekten betreffend Wohnbedürfnisse gut aufgestellt
- Bedürfnisse der Bevölkerung mehrheitlich befriedigt
- Kein akuter Handlungsbedarf der Gemeinde, da hohe, private Wohnbautätigkeit
- Gewisser Bedarf nach kleineren Wohnung ist vorhanden
- Mietzinse Problem für Personen mit niedrigem Einkommen

→ Grösste Chance und Herausforderung:

Bewältigung Bevölkerungswachstums +11 % durch Projekte Birchweid und CU-Areal

Situation Areal Weissenrain

- Projekt mit zwei Baukörper realisierbar
- Maximal 20-21 Wohnungen möglich
- Mietzinsprognose für 2.5 Zimmer-Wohnung bei CHF 1'870 plus NK (CHF 1'400 Variante 2)
- Wohnzone 1,7 m³/m² ist limitierender Faktor
- Kosten-Nutzen-Verhältnis im Vergleich zu anderen Bauzonen suboptimal

- Bericht an Informationsveranstaltung - Diskussion/Rückmeldungen
- Gemeinderat berät das Geschäft Anfang Jahr 2024
- Gemeinderat erarbeitet Antrag für nächste Gemeindeversammlung

Fragen

