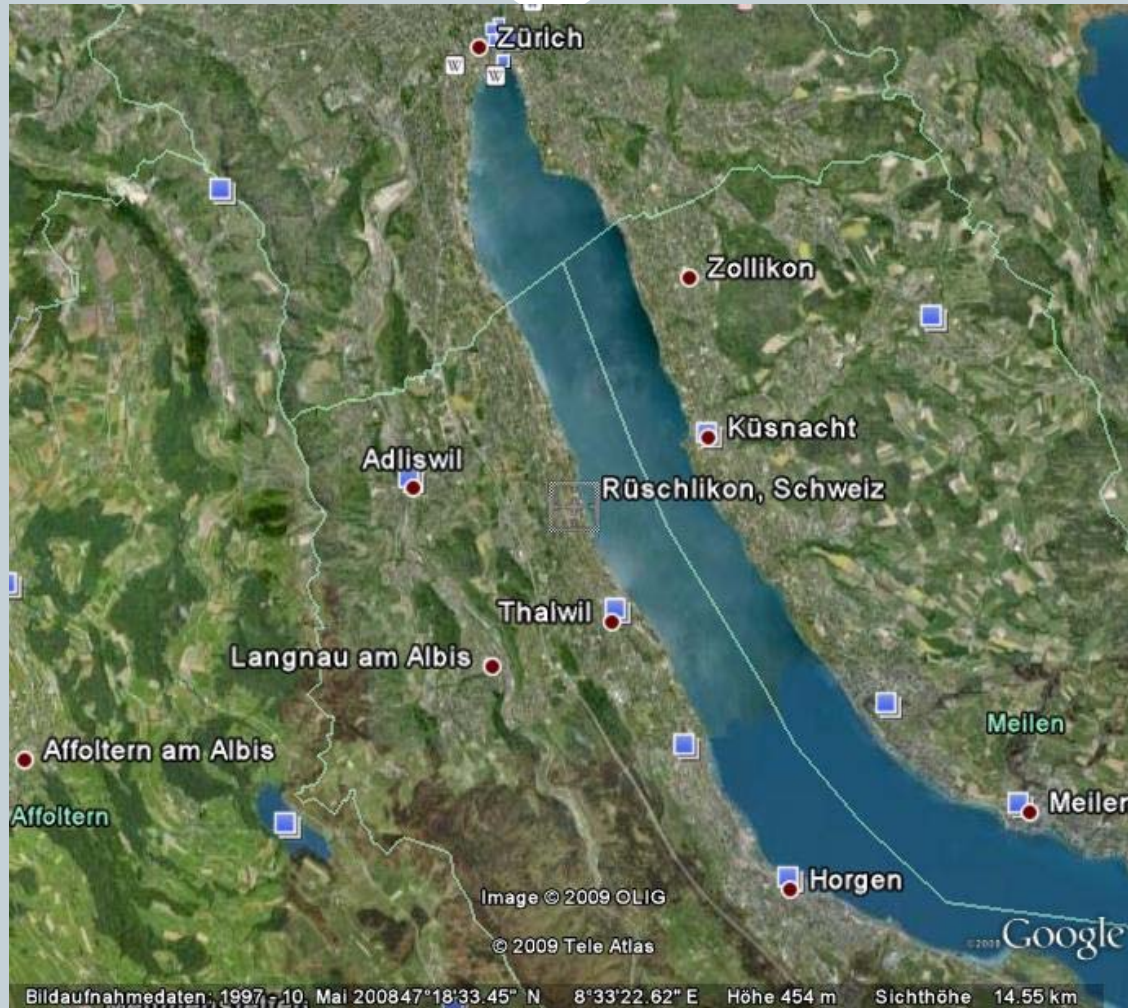


# Genossenschaftlicher Wohnungsbau für den Mittelstand



**EINE UNKONVENTIONELLE IDEE  
IN EINEM  
UNWÄGBAREN POLITISCHEN UMFELD**

# RÜSCHLIKON SITUIERUNG



RÜSCHLIKON  
**FACTS & FIGURES**



**5000 EinwohnerInnen**

**15 Minuten bis Paradeplatz Zürich**

**Höchstes Pro/Kopf Einkommen im Kanton**

**IBM –Forschungslabor**

**IBM-Nanotech-Lab (ab 2010)**

**Swiss Re Global Center of Research**

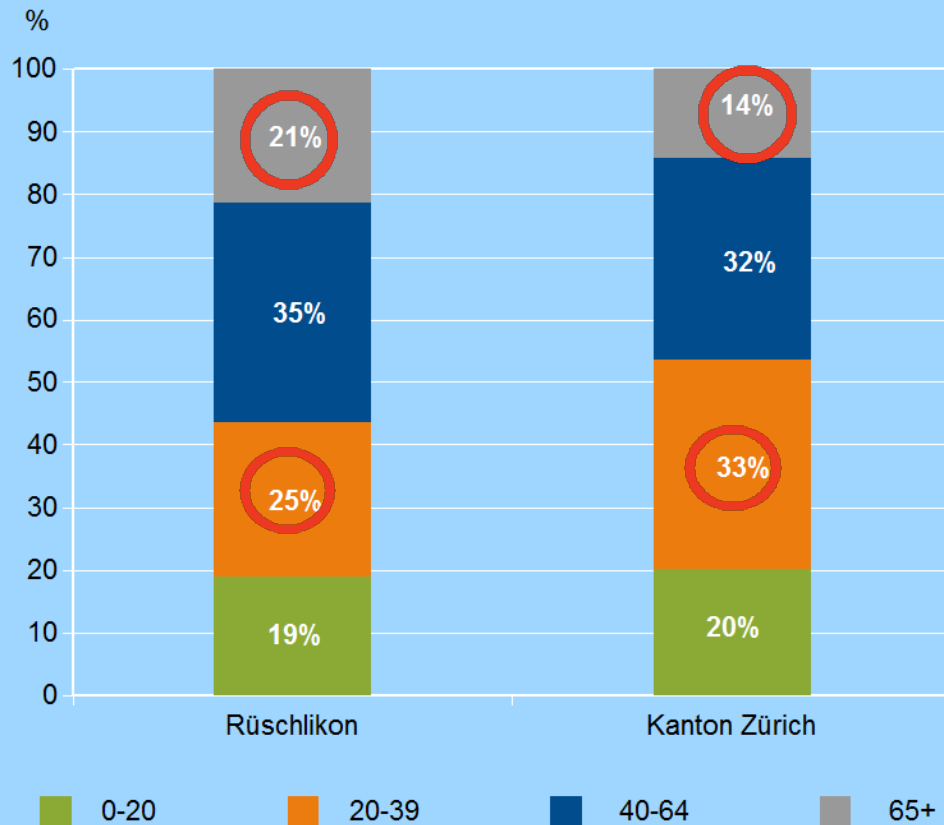
**Gottlieb-Duttweiler-Institut GDI**

**Springer-Verlag CH**

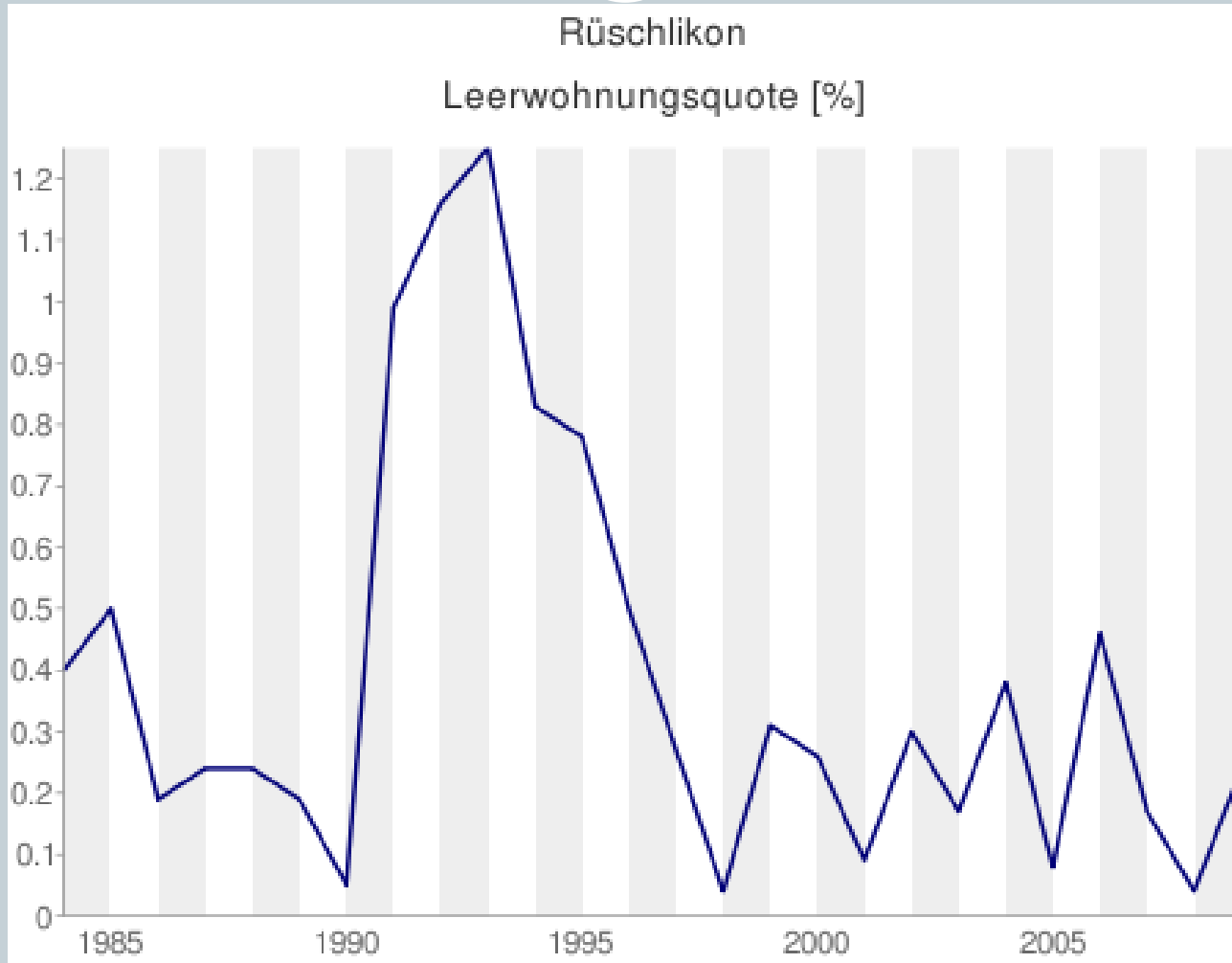
**Rätsch-Dorf**

# Problemkreis; Attraktiver Wohnraum für Familien

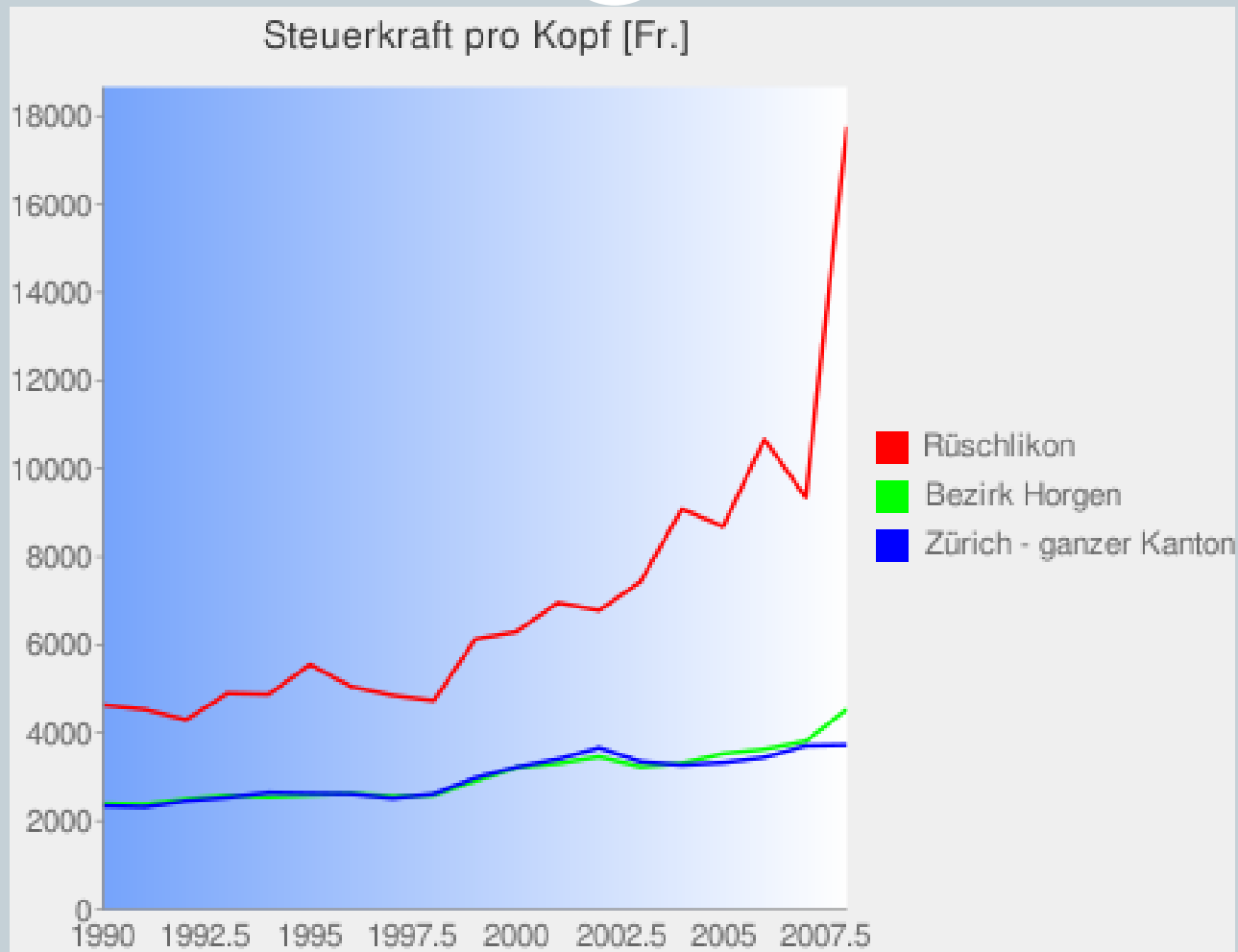
Seit Jahren verliert Rüschlikon Einwohner in der Altersgruppe der 30 - 45 jährigen - also jenen, die eine Familie gründen wollen. Der Grund: zahlbarer Wohnraum ist in Rüschlikon praktisch nicht zu finden. **KONSEQUENZ – ungünstige soziodemographische Entwicklung!**



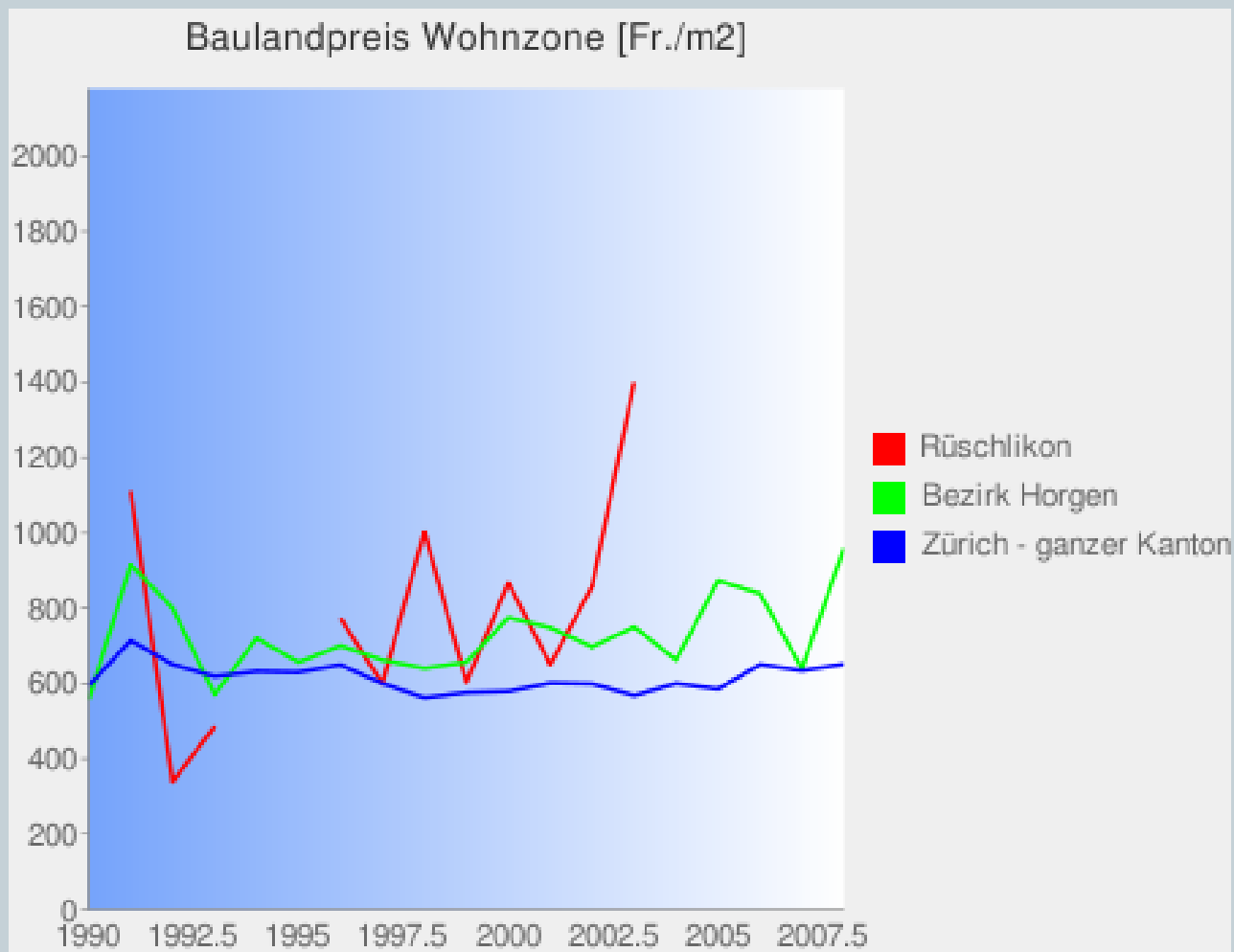
# Statistiken: Leerwohnungsbestand



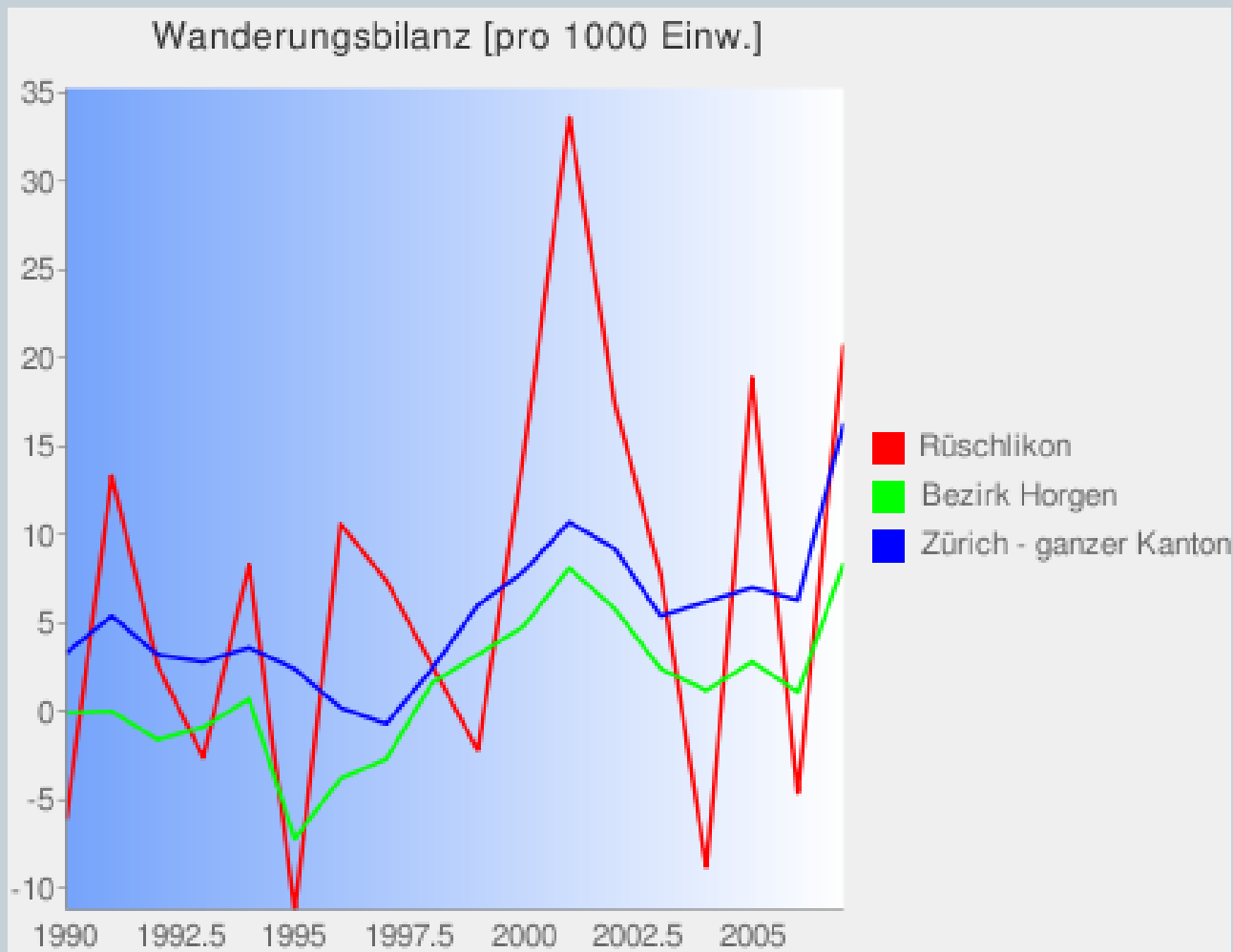
# Statistiken: Steuerkraft



# Statistiken: Baulandpreis



# Statistiken: Wanderungsbilanz





**GmRZ** Genossenschaft für **M**ittelstandswohnungen in **R**üschlikon **Z**ürich



# PROJEKT ROSENMOOS

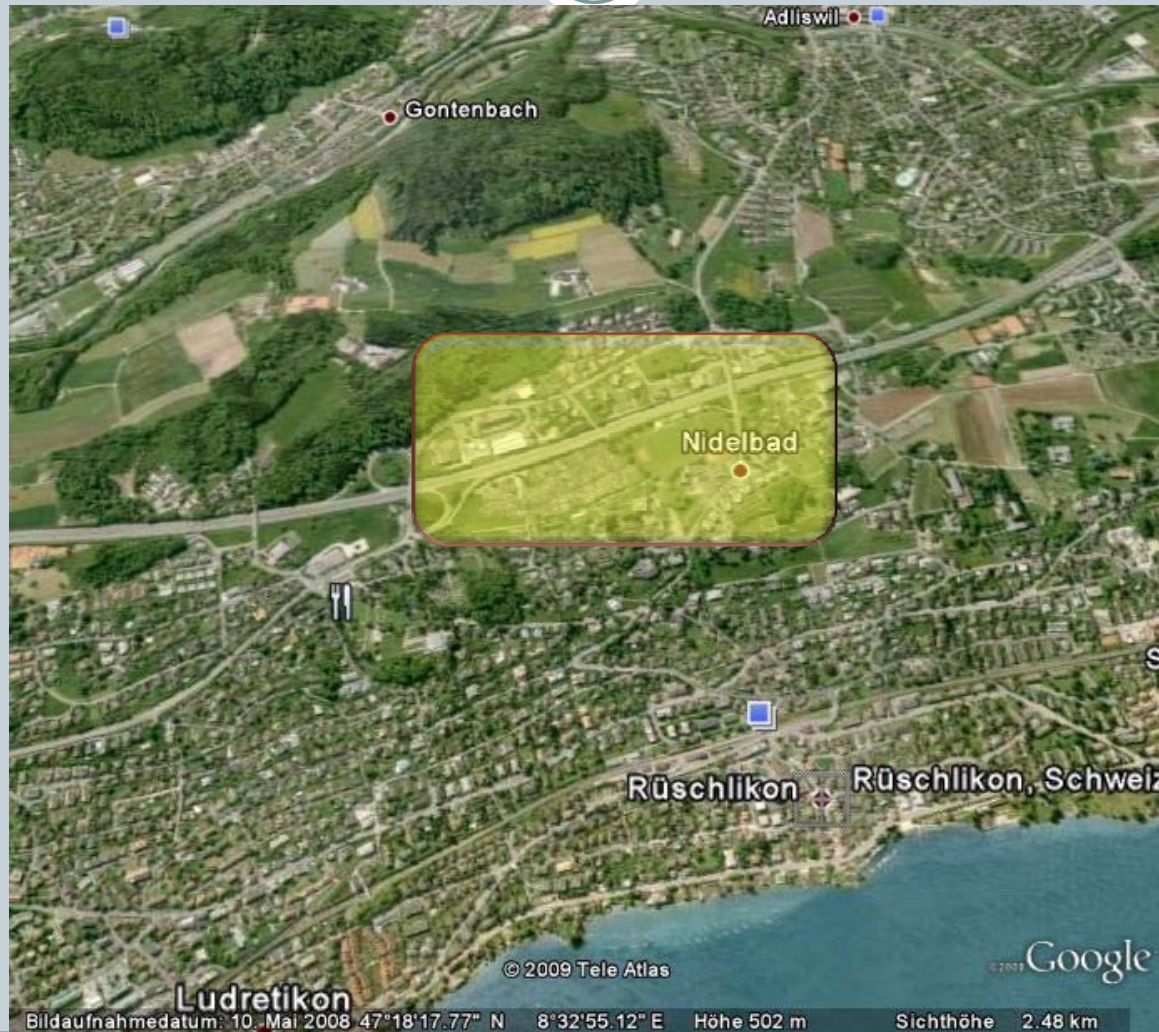
[www.rosenmoos.ch](http://www.rosenmoos.ch)

# Rosenmoos: Die NOT-WENDIGKEIT



- **Siedlungspolitik=Finanzpolitik**
  - Rüslikon hat ein „zu hohes Steuereinkommen/Kopf (+15'000 Fr.) und bezahlt deswegen Finanzausgleich bis 80% der Steuereinnahmen
- Die Bevölkerungsstruktur entwickelt sich einseitig, was u.a. zu einer negativen Zukunftsperspektive für die gemeindeeigenen Schulen führt
- Die Autobahn zertrennt den oberen Dorfteil
- Die akustische Belastung verhindert Ausschöpfung des hohen Wohn-Wertes dieser Zone
- Der Bund plant mittelfristig Lärmschutzmassnahmen, die die optische Situation verschlimmbessern

# Rosenmoos: Die Lage

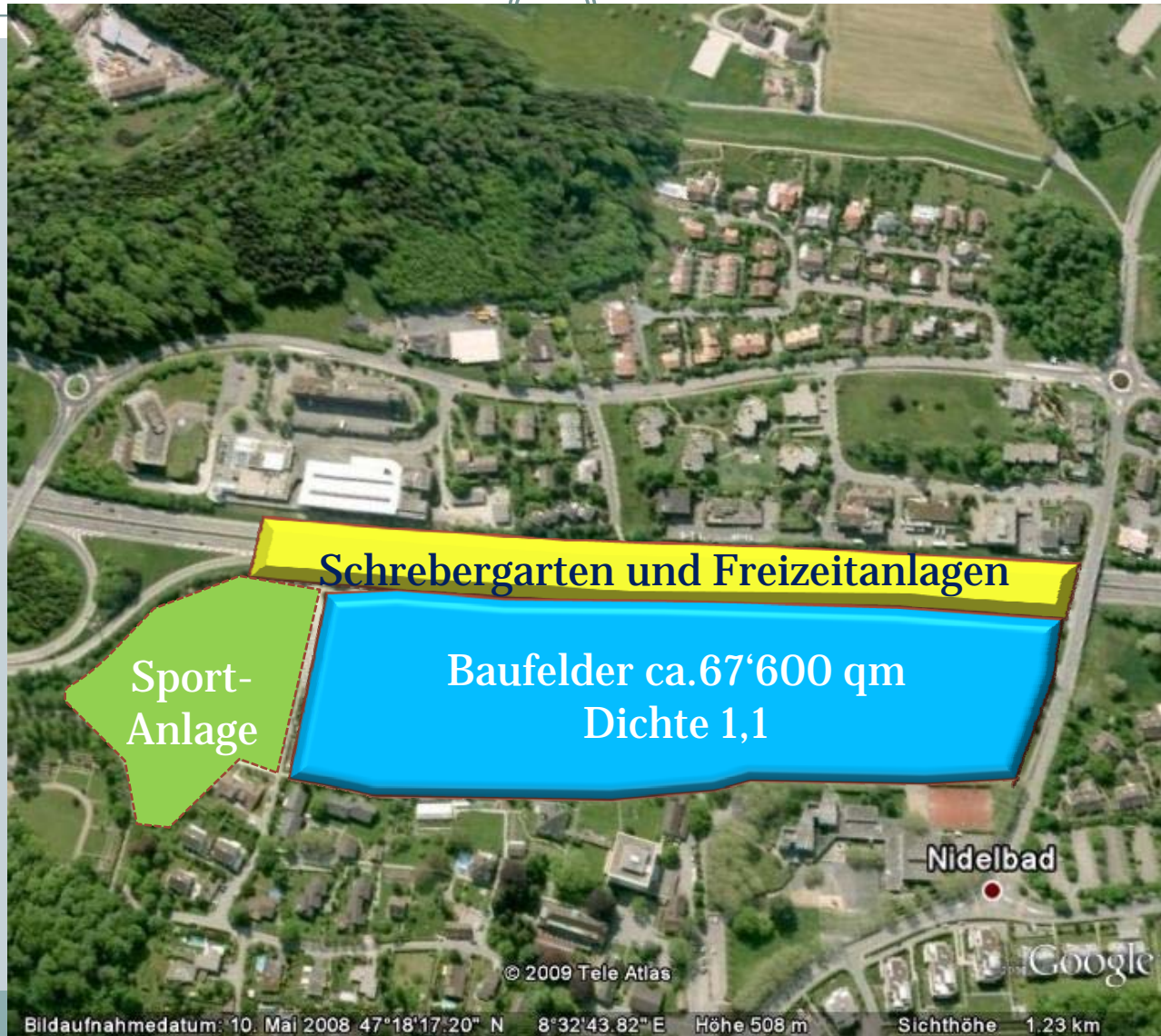


# Rosenmoos: **Idee**



- **Autobahnabschnitt Rüschtikon auf ca. 600 m überdecken (mit Konzession vom Bund, durch Trägerschaft)**
- **Abtausch Gemeindeland gegen (Konzessions-)Land auf der Überdeckung**
  - **Verkauf von Wohneigentum zur Finanzierung der Überdeckung**
  - **Familiengärten auf Überdeckung, Freizeitanlagen in Peripherie verlegen (durch Trägerschaft)**
- **Ca. 600 mittelständische Familienwohnungen auf freier werdendem, eingetauschten Gemeindeland erstellen**

# Rosenmoos: Die Idee - Funktionenverlagerung



# Rosenmoos: Ziele



- Gemeindegebiet Rüschtikon zusammenführen
- Aufwertung des umliegenden Gemeindegebiets, Schallschutz
- Schaffung von neuem mittelständischem Wohnraum
- Nachhaltiger Entzug des neuen Immobilienbestandes aus dem spekulativen Marktumfeld
- Senkung pro Kopf Steuereinkommen von Rüschtikon  
(Senkung Anteil Finanzausgleichzahlung)
- Keine Investitions-Kosten für Gemeinde Rüschtikon
- Kostenbeteiligung an Betriebskosten durch Gemeinde wegen fiskalischem und soziodemographischem Nachhaltigkeitswert des Vorhabens
- Realisierung durch privatwirtschaftliche Trägerschaft mit anerkannter Gemeinnützigkeit

# Rosenmoos: Zahlen



- **Ca. 600 Wohnungen**
- **Ca. 70% Wohneigentum**
  - der Verkaufspreis für eine 4 ½ Zimmer-Geschosswohnungen soll deutlich unter CHF 1.0 Mio. liegen.
- **Ca. 30% Mietwohnungen**
  - die Netto-Miete für eine 4 ½ Zimmer-Geschosswohnungen (Preisstand vom 31.9.2009) soll ca. CHF 2'500.—betragen.

# Rosenmoos: Das magische Dreieck



Tunnel-  
Erstellungskosten

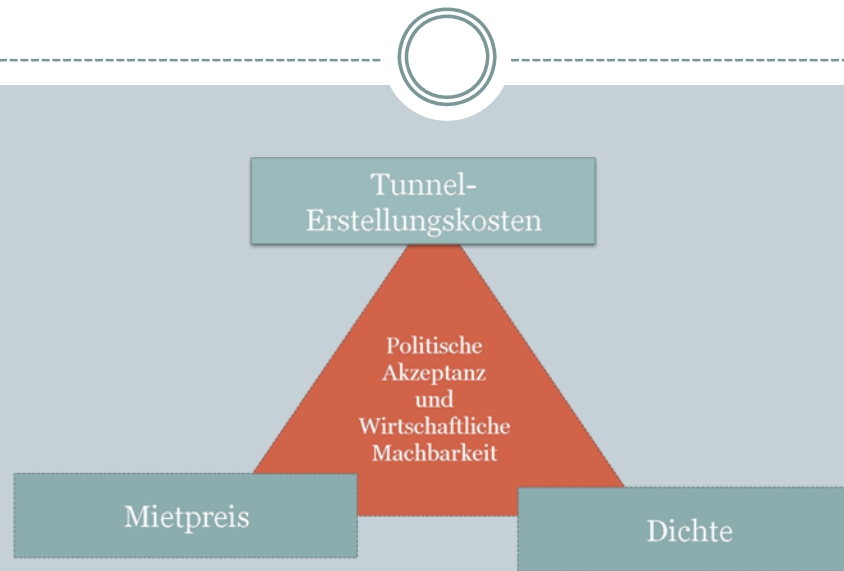
Politische  
Akzeptanz  
und  
Wirtschaftliche  
Machbarkeit

Mietpreis

Dichte

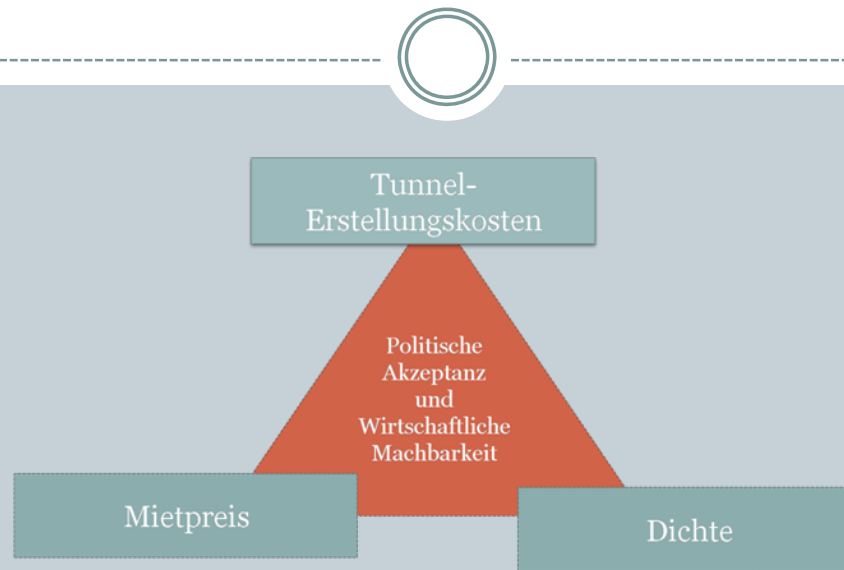


# Rosenmoos: Das magische Dreieck 1



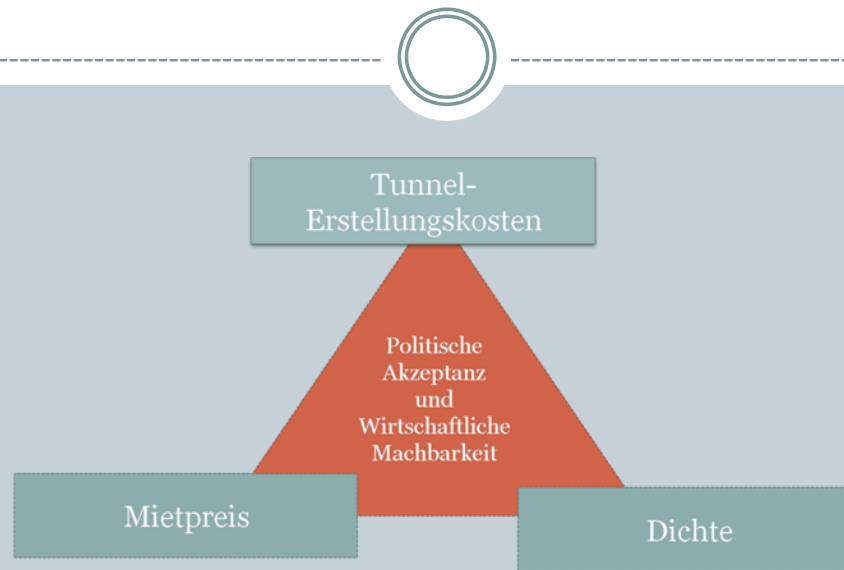
- Die Erstellungskosten des Tunnels definieren den „Landpreis“ für den geplanten Landabtausch mit der Gemeinde im vorgesehenen Planungssperimeter -

# Rosenmoos: Das magische Dreieck 2



- Der „Landpreis“ ist die treibende Basisgrösse für den späteren Marktpreis (Verkauf/Miete) der Wohnungen

# Rosenmoos: Das magische Dreieck 3



- Wenn der entstehende Wohnraum familienfreundlich und damit unter dem ortsüblichen Preis für vergleichbare Neubauwohnungen sein soll, wirkt sich ein hoher Erstellungspreis auf die Dichte der Wohnüberbauung aus. Die Dichte der Wohnüberbauung wiederum ist ein bestimmender Faktor für die städtebauliche und politische Verträglichkeit des Vorhabens

# Rosenmoos: Die Risiken

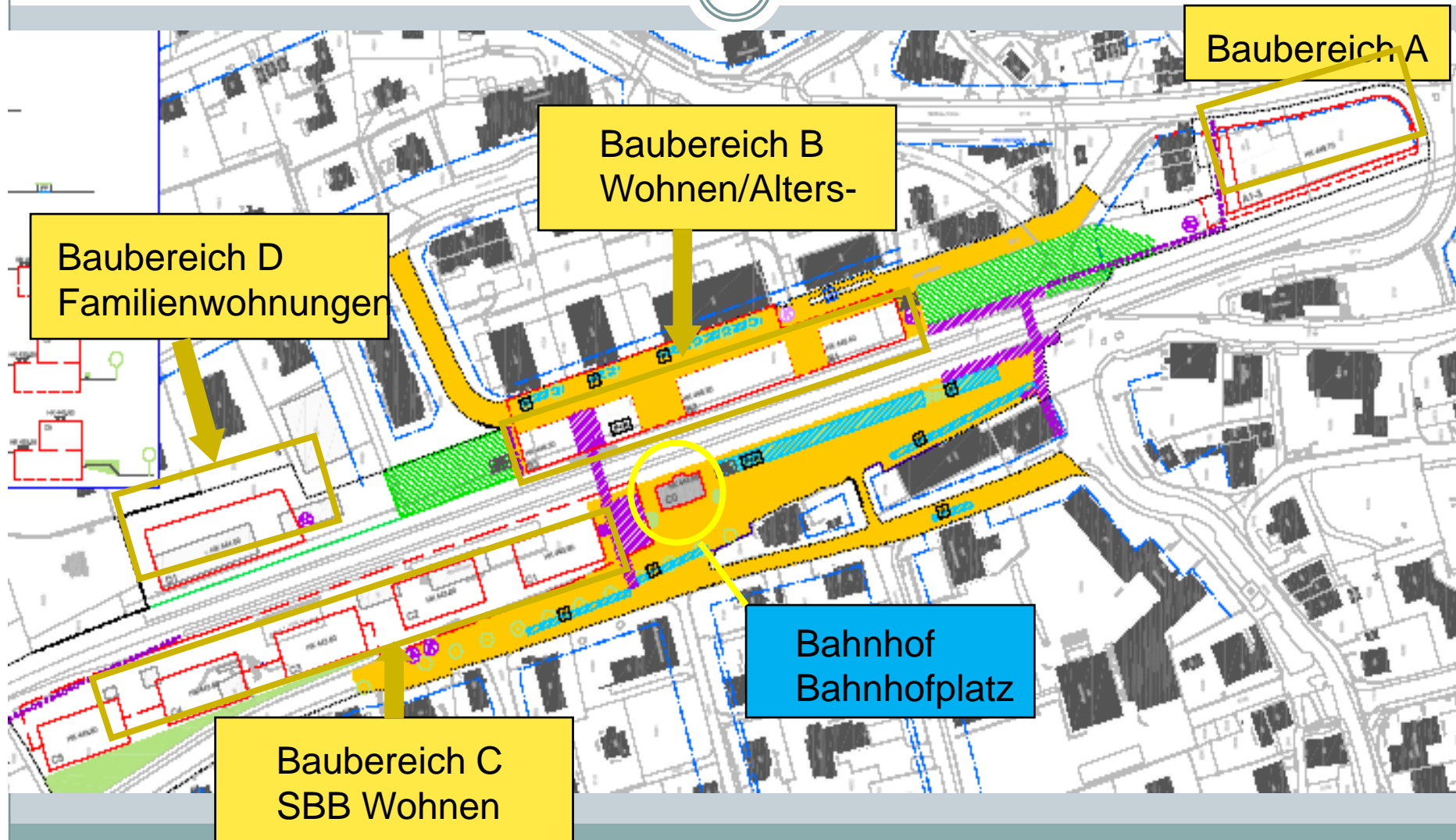


- Bewilligung Bund für Überdeckung A3
- Perfektionismus in der **Sicherheitstechnik/Normen ASTRA**
- **Konzessionsbedingungen durch ASTRA**
- **Betriebskosten**übernahme durch Gemeinde?
- Bewilligung Gestaltungsplan
- Gemeindeabstimmung für „Landtausch“ **Land gegen Konzession**
- Verhältnis Kosten Überdeckung A3 / Marktwert Wohnland
- Lange Projektzeit-unsichere wirtschaftliche Entwicklung

# Erfahrungswert Zentrumsplanung: Situation



# Erfahrungswert Zentrumsplanung: Bauvorhaben GP



# Motive und Argumente der GegnerInnen

- **Verlust von Grünraum**
- **Verlust eines schönen Magnolienbaums**
- **Verlust „dörflicher Identität“**
- **Moderne Architektur (Flachdach)**
- **Wohnen an der Bahn ist „unmenschlich“**
- **Immissionen durch Bau und späteren Mehrverkehr**
- **„Strassen-Schlucht“**
- **„Gebäuderiegel“**
- **Profitgier (SBB-Areal)**

# Adressen



[www.rosenmoos.ch](http://www.rosenmoos.ch)

GMR Genossenschaft für  
Mittelstandswohnungen in Rüschlikon  
Dr. Peter Burkhalter  
Obstgartenstrasse 28  
8006 Zürich  
Tel. 044 268 10 00

## **Referent**

Hanspeter Draeyer  
Lic.phil.I –Management Consultant  
Ideengenerator –Vorstandsmitglied GMRZ  
Alte Landstrasse 54  
8803 Rüschlikon  
044 724 02 72