

*Wer aufs Dach des Hochhauses
Zürcherstrasse 22 steigt, hat fast
unbegrenzten Weitblick.*



Wie sieht die Zukunft unserer Siedlungen aus?

Liebe Genossenschaftsmitglieder

Seit einiger Zeit befasst sich der Vorstand intensiv mit der Zukunftsplanung unserer Baugenossenschaft – und das heisst natürlich vor allem unserer Liegenschaften. Um unsere Arbeit an dieser sogenannten «Strategischen Planung» transparent zu machen, haben wir Sie auf den 3. Juli zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Die wichtigsten Inhalte dieses Abends sind im vorliegenden Infoblatt zusammengefasst und werden an alle Mitglieder verteilt.

Wir sind zum Schluss gekommen, dass für die Siedlung Bombach Ersatzneubauten die beste Lösung sind. Deshalb werden wir der ausserordentlichen Generalversammlung vom 28. Oktober beantragen, einen Kredit für einen Architekturwettbewerb zu genehmigen.

In den Siedlungen Rebberg- und Zürichstrasse sind in den kommenden Jahren nur punktuelle Erneuerungsmassnahmen nötig.

Vor dem Jahr 2012 wird nicht gebaut. Der Vorstand verpflichtet sich dazu, den Prozess der Erneuerung der Siedlung Bombach transparent, demokratisch und sozialverträglich abzuwickeln. Über die wichtigsten Schritte kann jeweils die Generalversammlung abstimmen. Diese und weitere Verpflichtungen des Vorstands und seine Ziele für die Genossenschaft lesen Sie auf Seite 4, im Leitbild für die Erneuerung der Siedlung Bombach.

So eine Veränderung kann auch schwierig sein. Wer günstig wohnt und sich häuslich eingerichtet hat, hat selten Freude an grösseren Veränderungen. Doch im Hinblick auf kommende Generationen darf man nicht nur an sich selber, sondern muss Jahrzehnte vorausdenken. Wir hoffen, dass unsere offene Information Sie überzeugt. Wenn nicht, oder wenn Sie Fragen haben, so wenden Sie sich an uns!

Der Vorstand

Stellen Sie uns Fragen!

Wer nach der Infoveranstaltung vom 3. Juli noch Fragen hat – oder nicht teilnehmen konnte – darf sich an uns wenden. Am liebsten schriftlich in den Briefkasten. Fragen allgemeinen Interesses werden wir nicht nur persönlich, sondern auch in einer nächsten Ausgabe beantworten.

Die Strategische Planung und die Schlussfolgerungen für die Siedlung Bombach

Was bedeutet Strategische Planung?

Ein Neubau braucht während vieler Jahre nur wenig Pflege. Dann beginnt die Zeit des normalen Unterhalts – bei Mieterwechseln, wenn Geräte ersetzt werden müssen usw. – mit dem Ziel, den Wert des Gebäudes zu erhalten. Nach vielleicht 30 Jahren können aber auch grössere Reparaturen, Ersatzinvestitionen und Verbesserungen nö-

tig werden. Und irgendwann im Lebenszyklus eines Gebäudes stellt sich die Frage, ob Verbesserungen allein genügen.

Die strategische Planung sammelt und bewertet alle dazu nötigen Informationen über das Gebäude, die Finanzlage der Genossenschaft, die Marktentwicklung, die Bewohnerschaft. Aus dieser Gesamtschau wird dann das planmässige Vorgehen (die Strategie) für den Gebäudebestand der Genossenschaft entwickelt.



Die Liegenschaften der BSH



Oberengstringen Rebbergstrasse

Erstellt 1950
8 Häuser mit 48 Wohnungen

22 Wohnungen à 3 Zimmer
25 Wohnungen à 4 Zimmer
1 Wohnung à 5 Zimmer

Die Siedlung Rebbergstrasse ist 2002 saniert und aufgewertet worden (Anbauten, grosse Balkone, teilweise neue Küchen, Tiefgarage).



Oberengstringen Zürcherstrasse

Erstellt 1961
6 Häuser mit 51 Wohnungen

9 Wohnungen à 2 Zimmer
36 Wohnungen à 3 Zimmer
6 Wohnungen à 4 Zimmer

2002 erfuhr das Hochhaus Zürcherstrasse 22 eine Aussensanierung. An den weiteren Häusern der Zürcherstrasse (inklusive Gewerbeliegenschaft) wurden in den vergangenen 10 Jahren keine Massnahmen ausgeführt.



Höngg Bombach

Erstellt 1951
20 Häuser mit 94 Wohnungen

6 Wohnungen à 2 Zimmer
69 Wohnungen à 3 Zimmer
15 Wohnungen à 4 Zimmer
5 Wohnungen à 5 Zimmer

In der Siedlung Bombach hat sich Instandsetzungsbedarf aufgestaut. Wir rechnen allein dafür mit Kosten von etwa 10 Mio. Franken. Dazu kommen die Mängel der Siedlung: Die Häuser sind schlecht geeignet für Leute, die nicht mehr gut zu Fuss sind. Es sind überwiegend 3-Zimmerwohnungen mit kleinen Flächen. Von der Frankentalstrasse und von der Tramstation her sind die Immissionen gross.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der BSH und speziell im Bombach

Wir haben überall in unserer Genossenschaft eine zufriedene Mieterschaft und äusserst günstige Mieten. Uns beschäftigt aber, dass in vielen unserer Wohnungen zum Teil nur eine Person lebt. Das ist verständlich, denn von den 94 Wohnungen im Bombach haben 64 nur drei oder weniger Zimmer, und die Flächen sind klein. Im Bombach lebt deshalb in 33 Wohnungen nur eine Person.

40% der BewohnerInnen sind älter als 60 Jahre. Für sie wird mit zunehmendem Alter wichtig, dass ihre Wohnung auch bei einer Gehbehinderung oder leichten Pflegebedürftigkeit geeignet ist. Heute ist das nicht der Fall. Sorgen macht uns auch, dass wir bei Neuvermietungen zwar keine Probleme haben. Aber nur selten melden sich jene Leute, die wir am liebsten hätten: Menschen, die sich mit der Genossenschaft identifizieren und einen Beitrag ans Gemeinschaftsleben leisten. Ein Grund dafür sind nebst der Qualität der Wohnungen auch die Immissionen von der Strasse.

Die Finanzen der BSH

Die BSH als ganzes ist finanziell sehr gesund.

Das sieht man auch, wenn man die finanzielle Situation der Siedlung Bombach studiert:

Sie hat einen Gebäudeversicherungswert von 18 Mio Franken. In unserer Bilanz figuriert sie aber nur mit 7 Mio Franken. Dieser tiefe Betrag ist auch mehr oder weniger massgebend für die Mietzinsberechnung. Ein gewinnorientierter Vermieter könnte natürlich viel mehr verlangen.

Im Amortisationsfonds haben wir für diese Siedlung 2,8 Mio und im Erneuerungsfonds 3,1 Mio Franken zurückgestellt.

So bleibt heute noch ein Restwert der Siedlung von 1,2 Mio Franken. Wenn wir die Siedlung neu bauen würden, müssten wir also nur diesen Betrag auf die Neubaukosten schlagen. Er entspricht einem Quadratmeterpreis von 80 Franken auf den insgesamt rund 15'700 m²!

Drei mögliche Strategien für die Siedlung Bombach

	Positive Aspekte	Negative Aspekte	Mietpreis pro m ² und Monat
Ist-Zustand			11.– Hohe Nebenkosten!
1 Instandsetzung und Werterhalt	Kostengünstig Im bewohnten Zustand möglich	Grundlegende Mängel bleiben bestehen	16.– Hohe Nebenkosten!
2 Aufwertung und Verdichtung	Bessere Ausnutzung Breiteres Wohnungsangebot	Aufwendig Viele Mängel bleiben bestehen Bewohner müssen vorübergehend ausziehen	18.– bis 19.–
3 Ersatzneubau	Antwort auf Immissionen Zeitgemässer Standard Bessere Ausnutzung Breiteres Angebot	Bewohner müssen (vorübergehend) ausziehen	18.– Tiefe Nebenkosten

Die **Instandsetzung** mit Aussen- und Innensanierungen bedeutet eine grosse Belastung für die Bewohnerinnen und die Bewohner.

Die Bausubstanz bleibt trotzdem alt, und energetische Ziele können meist nur teilweise realisiert werden. Grösse, Komfort und Mix der Wohnungen bleiben gleich. Sie sind weiterhin nicht alters- und behindertengerecht. Natürlich kostet diese Variante im Vergleich mit den anderen Möglichkeiten weniger. Aber einen substantiellen Aufschlag der Mieten gibt es auch hier.

Eine **Aufwertung und Verdichtung** kann bedeuten, dass Wohnungen zusammengelegt und Anbauten gemacht werden. Das bringt teilweise ein neues Angebot an grösseren Wohnungen mit heutigen Flächenansprüchen. Während der Bauzeit müssen die Bewohnerinnen und Be-

wohner aber zwingend umziehen. Und wesentliche Mängel der Siedlung bleiben bestehen (Ringhörigkeit, Immissionen).

Die Mietzinssteigerung bei dieser Variante ist massiv.

Mit einem **Ersatzneubau** könnten wir optimal auf die Immissionen antworten und genau jenes Wohnangebot mit jenem Standard schaffen, den wir uns wünschen. Wir können das Grundstück optimal ausnützen (und z.B. auch die Schwarzenbachstrasse aufheben/einbeziehen). Und wir können natürlich auch in Sachen Energie zeitgemäss sein. Durch eine Etappierung könnte man die Situation für jene heutigen Bewohner vereinfachen, die in eine neue Wohnung ziehen möchten.

Der Mietzins pro m² steigt weniger stark als bei der Variante «Aufwertung».

Leitbild des Vorstandes für die Erneuerung der Siedlung Bombach

Ausgangslage

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg (BSH) ist eine **gemeinnützige** Genossenschaft. Das bedeutet, dass sie dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet ist und keine spekulativen Ziele verfolgt.

Die BSH ist eine **Mitglieder**-Genossenschaft: Ihre BewohnerInnen sind in der Regel zugleich Mitglieder; sie geniessen hohen Kündigungsschutz und entscheiden über die Politik der Genossenschaft mit.

Der Vorstand der BSH hat die Pflicht, die Entwicklung der Genossenschaft **langfristig** und mit Blick auf **künftige Generationen und Bedürfnisse** zu planen.

Ziele für die Entwicklung der BSH

Bei seiner Planung und bei der Beurteilung baulicher Massnahmen orientiert sich der Vorstand an folgenden Zielen:

→ **Langfristige Perspektive.** Auch kommende Generationen sollen bei der BSH qualitativ hochstehenden Wohnraum vorfinden.

→ **Durchmischung, Angebote für alle Lebensphasen.** Die BSH will Wohnraum für alle Generationen anbieten. Deshalb sollen die Bauten möglichst flexibel genutzt werden und auch auf künftige Bedürfnisse reagieren können. Denkbar sind auch **neue Wohnformen** und **Kombinationen von Wohnen und Arbeiten.**

→ **Genossenschaftsgedanke.** Gemeinschaftlich nutzbare Räume und Aussenräume sollen Begegnungen ermöglichen und das Zusammenleben fördern.

→ **Ökologie, verantwortungsvoller Umgang mit dem Boden.** Die BSH will ökologisch und ökonomisch bewusst handeln (Energie, Baumaterial) und den vorhandenen Boden optimal nutzen.

Verpflichtung des Vorstandes

Im Sinne dieser Ziele beantragt der Vorstand den Mitgliedern, die Siedlung Bombach durch Neubauten zu ersetzen. Dabei verpflichtet er sich, alle im Rahmen der Planung und Realisierung dieses Projekts nötigen Schritte transparent, demokratisch und sozialverträglich abzuwickeln. Das heisst:

- Alle wichtigen Entscheide werden der Generalversammlung der Mitglieder vorgelegt: Kredit zur Durchführung eines Studienauftrags – Projektierungskredit – Baukredit.

- Nach Zustimmung der GV zur Durchführung eines Studienauftrags werden die BewohnerInnen der betroffenen Siedlung mittels Fragebogen und/oder persönlichen Gesprächen über ihre Bedürfnisse und Optionen befragt. Den Betroffenen werden wenn nötig zumutbare Ersatzangebote gemacht.
- Frei werdende Wohnungen werden nur noch befristet vermietet.
- Der Bau erfolgt in Etappen. Baubeginn für eine erste Etappe ist frühestens im Jahr 2012.
- Um BewohnerInnen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen den Bezug einer Neubauwohnung zu ermöglichen, werden Möglichkeiten der Mietzinsverbilligung geprüft.

Dieses Leitbild wurde am 7. Mai 2008 beschlossen und bildet die verbindliche Grundlage für das Vorgehen des Vorstandes.

Meilensteine in der Siedlung Bombach

(sofern die Generalversammlung zustimmt)

3. Juli 2008	Informationsveranstaltung
28. Oktober 2008	Ausserordentliche Generalversammlung: Entscheid über einen Kredit zur Durchführung eines Studienauftrags
Herbst / Winter 2008	Befragung der BewohnerInnen
2009	Befristete Vermietung frei werdender Wohnungen
2010	Studienauftrag (evtl. in zwei Stufen). Information über die Ergebnisse und Ausstellung
2011	Generalversammlung: Entscheid über den Planungskredit
2012	Generalversammlung: Entscheid über den Baukredit
	Frühestmöglicher Baubeginn der 1. Etappe

Die Planung für die Siedlung Eggbühl

(Oberengstringen)

ab 2009/2010	In den Häusern Rebbergstrasse 17 und 21 werden Küchen und Bäder erneuert.
Laufend	In den übrigen Häusern der Siedlung Rebbergstrasse werden die Bäder in jenen Wohnungen erneuert, wo dies noch nicht geschehen ist. Sonst normaler Werterhalt.
ca. 2017 – 2021	Erneuerung der Küchen und Bäder in der Siedlung Zürcherstrasse.