

b h z
mit **b**esonnenheit und **h**erz in die **z**ukunft

Vorlage zur mündlich Prüfung
vom 25. März 2010 / 09.00 - 09.30 Uhr

zum Lehrgang
“Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern“
des **SVW/ASH**, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

Kandidat: Kronig Alex
Verwalter der Baugenossenschaft Halde Zürich

Meine Gedanken zum Bauleitbild der Baugenossenschaft Halde

Ausgangslage der bhz

Zurzeit verfügt die bhz über 651 Wohnungen und zwei vermietete Gewerbeliegenschaften. Der Erstbezug unserer ältesten Liegenschaften fand 1946 statt. Ca. 70% unseres Portfolios entstand zwischen 1946 und 1955. Damit unsere Genossenschaft auch in Zukunft heutige und künftige Ansprüche erfüllen kann, beschloss der Vorstand, unter Bildung einer Projektgruppe sowie mit Hilfe einer externen Beratungsfirma, ein Bauleitbild zu erstellen. Nach zweijähriger, intensiver Arbeit wurde der Entwurf den Genossenschafter übergeben und anlässlich einer einberufenen Informationsveranstaltung erläutert und vorgestellt. Dabei konnten die Genossenschafter ihre Meinungen, Ideen aber auch Ängste und Sorgen mitteilen. Nachfolgend unter Einbezug der Stellungnahmen unserer Genossenschafter wurde das vorliegende definitive Bauleitbild erstellt und die Schlussfassung allen Mitgliedern zugestellt.

Als weitere Schritte ist die Durchführung einer Machbarkeitsstudie sowie eines Architekturwettbewerbes (inkl. Pläne, Modelle und einem ersten Kostenvoranschlag) vorgesehen. Gemäss Entwicklungsplan möchte der Vorstand als Erstes die Etappen 4 und 10, die zusammenhängenden Gebiete im "Neuen –" und "Alten Stückler" (Fläche ca. 23'000 m²) mit insgesamt 177 Wohnungen und dem heutigen Siedlungslokal durch Ersatzneubauten ersetzen. Das Grossprojekt soll etappenweise überbaut werden, damit vom Rückbau betroffenen Genossenschaftern die Möglichkeit geboten wird, durch Umsiedlung eine Neubauwohnung zu beziehen. Ein wichtiges Kriterium bei der Verwirklichung des Vorhabens bildet die Sozialverträglichkeit. Mit regelmässigen und gezielten Informationen soll das langjährige Vertrauen gegenüber dem Vorstand und der Verwaltung erhalten und verstärkt werden.

Lage der betroffenen Genossenschafter "Im Stückler"

Vor allem für die langjährigen, älteren Genossenschafter vom Stückler bedeutet Ihr jetziges Wohnverhältnis Heimat und Geborgenheit, sowie Vertrautheit mit der Umgebung und den Nachbarn. Verständliche Existenzängste verdrängen zum Teil vernünftige Gedankengänge. Es ist deshalb nicht angebracht diesen Genossenschaftern Voreingenommenheit, Egoismus, oder kleingeistiges Denken zu unterstellen - nur weil sie nicht mit Euphorie und Verständnis die Zukunftsabsichten des Vorstandes unterstützen. Sie sind überzeugt, dass sie in den bestehenden Gebäuden gut zurechtkommen und sehen mit Sorgen in eine für sie ungewisse Zukunft. Sie benötigen nicht mehr Platz, möchten kein moderneres Wohnen, ängstigen sich um eine doppelt so hohe Miete als bisher. Natürlich wissen sie insgeheim, dass man die Zeit nicht aufhalten kann und vor allem, dass der jüngere Mieter heute einen weit grösseren Platzbedarf beansprucht als beispielsweise 1960. Zwar würden auch sie gerne das Treppensteigen mit einer Liftfahrt tauschen. Sie würden es geniessen, wenn man die Kleider gleich in seiner Wohnung waschen könnte und wenn da und dort mehr Platz zur Verfügung stünde. Doch ihnen bleibt die grosse Frage – Könnte ich mir alle diese zeitgemässen Annehmlichkeiten mit meiner Rente überhaupt leisten?

Neubau versus Altbausanierung

Dass die bhz ihre strategischen Grundsätze nicht nur auf Ersatzneubauten ausrichtet, belegt eine vor wenigen Jahren in der 7./8. Etappe durchgeführte Grosssanierung.

Nebst ordentlichen Sanierungen der Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Fassaden usw. wurde bei zwei Liegenschaften mit ausschliesslich 3-Zimmerwohnungen ein seitlicher Anbau ausgeführt. Die Breite der bestehenden Bauten wurde um etwa ein Drittel erweitert und zusätzlich ein Attikageschoss über das 2. Obergeschoss gebaut.

Aufgrund dieser Sanierung kann folgendes festgehalten werden:

- Die Nutzfläche des Wohnzimmers konnte verdoppelt werden und beträgt neu 32 m².
- Einige Räumlichkeiten, ausser im neuen Attikageschoss (Neubau) konnten allerdings nicht vergrössert werden (Küche, Bad, WC, Entrée).

- Auf den Anbau eines Liftes musste aus Kostengründen verzichtet werden.
- Die Schallisolation konnte nur unwesentlich verbessert werden. (ausser in den neuen Bereichen)
- Daraus resultieren Nettomietpreise in der Höhe von:
 Umbau: 3 ½ Zi vergrössert: Fr. 1'241.00-1'280.00 vorher Fr. 750.00/
 Neubau: Attika 3 ½ Zi = 2'164.00, 5 ½ Zi = 2'574.75

Ein gewisser Nachteil einer solchen Sanierung besteht darin, dass der Neubauteil über den sanierten Altbauteil gebaut wurde. Somit entstehen zwei verschiedene Alterungsprozesse in der gleichen Liegenschaft.

Zurück zur geplanten Ersatzneubausiedlung 4./10. Etappe Alter und Neuer Stückler Ist Zustandsanalyse

Wohnungsgrössen

Die Wohnflächen der 4-Zimmerwohnungen sind in Bezug zur Zimmerzahl mit ca. 70-80 m² sehr klein. Eine heutige 4-Zimmerwohnung weist ca. 100 m² auf. (Minimalanforderung der Wohnfläche einer 4-Zimmerwohnung für Neubauten gemäss dem Amt für Wohnbauförderung 90 m²) Gleiches gilt sinngemäss auch für kleinere Wohnungen.

Nutzbarkeit

Die kleinen Zimmer sind schlecht zu möblieren. Teilweise existieren "gefangene" Zimmer. Die kleinen 3-Zimmerwohnungen werden heute oft nur noch von Einzelpersonen genutzt.

Küchen

Die kleinen Küchen erlauben höchstens ein Beistelltischlein an der Wand – fürs Zweipersonen – Frühstück. Das Essen für 3-4 Personen muss im Wohnzimmer stattfinden.

Böden und Zwischenwände

Die Böden und die Zwischenwände sind gemäss den heute geltenden schalltechnischen Anforderungen als ungenügend zu bezeichnen.

Aussenwände + Fenster + Balkonanbauten

Die Aussenhülle der Gebäude (inkl. Fenster) wurde in Etappen 1977, 1982 und 1995 renoviert. Die Balkone wurden vergrössert.

Die Aussenwände halten schalltechnisch den heutigen Aussenlärmanforderungen nicht stand. (Lärm von Strasse und Schiene; - nordseitig führt am Grundstück eine stark befahrene Güterzugsstrecke vorbei).

Die Decken und Innenwände absorbieren den Lärm der Mitbewohner im Hause schlecht.

Sanitäre Einrichtungen

Die Nasszellen sind sehr klein und eng. Das Bad besteht aus einer Badewanne mit einem Lavabo und einem WC. Für eine Dusche (wichtig für ältere Menschen) oder gar ein zweites WC steht in den kleinen Wohnungen kein Platz zur Verfügung.

Heizungen

Die Tankanlagen müssen in absehbarer Zeit saniert werden. (Tank ist nicht doppelwandig) Die Heizzentralen entsprechen längerfristig nicht mehr heutigen Anforderungen. Das Kanalisationsnetz ist in die Jahre gekommen.

Stauraum

Aufgrund der kleinen Zimmer können keine grossen Schränke aufgestellt werden. Die Garderoben, falls vorhanden, sind sehr klein gehalten. Statt einem Eingangsbereich gibt's nur einen engen Korridor, indem zwei Menschen kaum aneinander vorbei gehen können.

Allgemeine Räume

Die allgemeinen Räume bestehen aus Waschküche, dem Trockenraum sowie einem Velo-raum. Als Gemeinschaftsraum besteht lediglich ein sanierungsbedürftiges Siedlungslokal in welchem verschiedene Aktivitäten wie Turnen, Jassen, Basteln für Kinder, Samichlaus und private Feste stattfinden.

Neubauvisionen – Die Möglichkeiten

Bei einer Neuüberbauung des Areals bietet sich ein enormes Energiesparpotential an. Der aktuelle Energiebedarf schwankt zwischen 10.3 – 16.6 Litern pro m². Bei heutigem Minergie-P Standard ergibt sich ein Energiebedarf von 0.4 Litern pro m². Dies ist bei den heutigen Energiepreisen - aber auch der stetig zunehmenden Umweltbelastung sicher ein zentrales Argument, welches ebenfalls für eine Neuüberbauung spricht.

Bei einer maximalen Verdichtung könnten ca. 308 statt der heutigen 177 Wohnungen auf dem gleichen Areal entstehen.

Bei einer gemässigten Verdichtung auf 250 Wohnungen könnten z.B. 50% = 3 ½ Zi. Whg à 90m², 35% = 4 ½ Zi. Whg à 105 m², 10% = 2 ½ Zi. Whg à 65 m² sowie 5% = 5 ½ Zi. Whg à 120 m², entstehen. Es entsteht keine "Kasernenbildung" der Anlage und die Grünflächen könnten noch etwas grosszügiger ausfallen. Es soll Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, für Familien, Singles, für ältere Paare usw. entstehen. Um auch Genossenschaftern mit einem kleineren Geldbeutel einen Umzug in eine neue Wohnung zu ermöglichen, könnten ca. 10% im subventionierten Wohnungsbau erstellt werden.

Die nicht subventionierten Nettowohnungsmieten sollten folgende Werte nicht überschreiten: 2 ½ = Fr. 1'450.00, 3 ½ = Fr. 1800.00, 4 ½ = Fr. 2'150.00, 5 ½ = Fr. 2'550.00.

Diese und weitere Sollwerte sind Zielvorgaben des Vorstandes zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie und nachfolgend als Vorgaben für den Architekturwettbewerb.

Vorgesehen ist der Bau von zwei Tiefgaragen mit direkter Zufahrt von der angrenzenden Quartierstrasse, sodass innerhalb der Überbauung kein privater Verkehr mehr stattfinden kann. Damit könnten die Kinder gegenüber heute ungehindert und geschützt ihren Spielen frönen.

Folgende zusätzlichen Nutzungen könnten berücksichtigt werden:

- Gemeinschaftsraum mit Kaffeecke. (Selbstbedienung – kein Restaurationsbetrieb)
- Spitexräume mit Behandlungsraum
- Hausarztpraxis
- Coiffeurladen und/oder Kosmetikstudio
- Werkstatt für den Hauswart
- Bastel- und Hobbyräume
- Übungszimmer für Musiker
- Spielzimmer, Gymnastikraum etc.

Für weitere Vorschläge und Wünsche ist der Vorstand offen (Berücksichtigung Quartierplanung).

Gedanken zur sozialen Umsiedlungspolitik – Lösungsvorschläge

Für viele, vor allem ältere Genossenschafter gehen die Absichten und Vorstellungen des Vorstandes zu weit. Sie setzen sich auf den Standpunkt, dass die immer noch gut unterhaltenen Liegenschaften vollauf genügen würden. Sie verkennen dabei jedoch die Tatsache, dass die gestiegenen Ansprüche der heutigen Gesellschaft neue Wohngrössen und -formen fordern. Gehorcht die bhz nicht diesem Trend, läuft sie Gefahr den Anschluss zu verpassen. Rein rechnerisch liegt die Behauptung nahe, dass sich die Wohnungsmieten von Neubauten gegenüber den Altbauten in etwa verdoppeln. Vergleicht man jedoch die Nettowohnungsmieten Neu- mit Altbau pro m² und bringt diese in Bezug auf die heute und den damals vorherrschenden Arbeiterdurchschnittslöhnen, kommt man zum Schluss, dass heute prozentual ein geringerer Lohnanteil für die Wohnungsmiete eingesetzt werden muss. Dies ist vor allem auf die effizientere und verdichtete Bauweise zurückzuführen.

Demgegenüber sind die Nebenkosten in Altbauten vor allem im Bereich Energieaufwand im Verlauf der letzten Jahre deutlich gestiegen, was wiederum für das Erstellen von Ersatzneubauten, welche energetisch viel besser gebaut sind, spricht.

Damit ältere Genossenschafter im vertrauten Areal verbleiben können und somit ihr soziales Netz nicht verlassen müssen, soll das grosse Bauvolumen wie bereits erwähnt, in drei Baustapen ausgeführt werden.

Vermeehrt soll das Angebot an 2 ½ Zimmerwohnungen für Alleinstehende, platziert an das in der Nähe liegende öffentliche Verkehrsnetz.

Demgegenüber werden Umsiedlungsgesuche prioritär behandelt und sich anbietende Gelegenheiten umgehend den Gesuchstellern unterbreitet. Bereits seit zwei Monaten sind wir mit der Umsiedlung älterer Genossenschaftler in andere, eigene Liegenschaften beschäftigt.

Wenn möglich wird ihnen ein Platz in einem unserer Häuser mit Lift angeboten.

Neumieter werden bereits heute, über unsere Absichten in den nächsten 5-7 Jahren Ersatzneubauten zu erstellen, informiert.

Befristete Mietverträge werden grundsätzlich erst ausgestellt, wenn die Termine für den Rückbau bekannt sind, jedoch so früh, dass sich jeder Mieter auch noch ausserhalb unserer Genossenschaft nach einer ihm geeigneten Wohnung umschauchen kann (ca. 2 Jahre vor Baubeginn).

Es gibt jedoch auch Senioren, die aufgrund der Absichtserklärungen des Vorstandes sich entschlossen haben die bhz zu verlassen und sich in Neubauten befreundeter Baugenossenschaften in der Umgebung niederlassen um die Vorteile von neuzeitlichem Bauen geniessen zu können.

Vorteile einer Arealüberbauung

Aufgrund des grossen Areals wird die bhz vom Arealbonus profitieren können und auch davon Gebrauch machen. Der Vorstand hat sich entschlossen eng mit der Stadt Zürich zusammenarbeiten. Somit können Städtebauliche Überlegungen, ökologische Nachhaltigkeit, energetische Gebäudetechnik, ökonomische Prinzipien, die Qualitätssicherung, sowie architektonische Qualitäten laufend überprüft und verbessert werden.

Vielleicht können wir auch einige Aspekte wie "Kunst und Bau" oder "Kunst im öffentlichen Raum" berücksichtigen.

Politische Wünsche

Die Wichtigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist leider nicht allen Politikern in der Tiefe bewusst. Obwohl in der Stadt Zürich 20-25% aller Wohneinheiten gemeinnützigen Bauträgern gehören, habe ich in meiner Ausbildung zum "Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis" keine Unterlagen insbesondere über das Wesen von Baugenossenschaften und ganz allgemein von gemeinnützigen Bauträgern erhalten. Dieses wichtige Thema müsste dringend ins Ausbildungsprogramm des heutigen Bewirtschafters aufgenommen werden, ein dringender Appell an den verantwortlichen Berufsverband.

Zunehmend muss in der Stadt Zürich bezahlbarer Wohnraum vermehrt Luxusbauten (Lofts, Penthouses etc.) weichen. Für die Zusammensetzung der Bevölkerung der Stadt Zürich wäre es denkbar schlecht, wenn in naher Zukunft sich nur noch „Gutbetuchte“ das Wohnen in der Stadt leisten könnten.

Von den heutigen Bodenpreisen ausgehend, erkennt man rasch, dass die damaligen, viel tieferen Bodenpreise sehr zum Wohl der Genossenschaften beitragen. Leider vergibt die Stadt Zürich ihre wenigen noch freien Bauareale vermehrt nur noch im Baurecht an gemeinnützige Bauträger ab. Durch die Indexierung dieser "Bodenmiete" entfällt für die betroffenen Genossenschaften ein entscheidender Vorteil.

Damit auch in Zukunft Familien, Singles und die älteren Mietern (Menschen mit kleinem Haushaltsbudget) zahlbaren Wohnraum finden, ist es unabdingbar, dass die Politiker zwingend einen massgebenden Teil der Wohnbaufläche der Spekulation entziehen. Das Bauland muss zu einem sehr günstigen Tarif verkauft werden – mit der Auflage, dass auf diesem Gelände nur nach dem Prinzip der Kostenmiete überbaut werden darf. Sollte sich das Bauland im Privatbesitz befinden, muss ein erheblicher Teil davon dieser Auflage unterzogen werden. Denn wo der Markt sich nicht selbst regelt (Boden ist nicht zu vermehren) müssen angemessene staatliche Eingriffe helfen den Markt sozialverträglicher zu gestalten.

Schlussgedanke

Für die landesweit wichtigste Arbeitsregion der Schweiz ist es zukunftsweisend, bestehende Wohnanlagen zu modernisieren und zu verdichten. Jeder "Pendler" weniger spart viel Energie und Verkehr. (individueller + öffentlicher) Den bereits überbauten Raum besser zu nutzen hilft, nicht dauernd neue Grünflächen überbauen zu müssen.

In diesem Sinne wünsche ich allen Gemeinnützigen Wohnbauträgern ein starkes prozentuales Wachstum am schweizerischen Wohnungsmarkt – ganz nach dem Motto:

"Wir Genossenschaften machen's besser!"