



Wir planen die Zukunft des Schönauring

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Schönauring ist 60 Jahre alt geworden. Seit der letzten grösseren Erneuerung sind 30 Jahre vergangen. Eine nächste Erneuerungsrunde steht an. Bevor wir sie in Angriff nehmen, müssen wir uns grundlegende Gedanken machen.

Im Hinblick darauf hat der Vorstand in den vergangenen Monaten verschiedene Abklärungen vorgenommen und die theoretisch möglichen Varianten geprüft – von der Instandsetzung über Aufwertungsmassnahmen bis zu Ersatzneubauten. Das Resultat seiner Abklärungen hat er an der Veranstaltung vom 1. Oktober vorgestellt. In diesem BSZ-Aktuell sind die wichtigsten Informationen des Abends zusammengefasst.

Weil der Vorstand weiss, dass die bevorstehende Erneuerung viele Fragen aufwirft und Befürchtungen wecken kann, will er nichts überstürzen. Unter anderem wird er eine «Echogruppe» einsetzen, in der die verschiedenen Siedlungen vertreten sind. Diese Gruppe soll sich vertieft mit den Entscheidungsgrundlagen auseinandersetzen; und sie soll mitreden, wenn die Zielsetzung der Erneuerung und die Aufgabenstellung an Architekturbüros formuliert werden.

An der Generalversammlung 2010 wird der Vorstand einen Kredit beantragen, um in einem Konkurrenzverfahren unter Architekturbüros Vorschläge für die Erneuerung zu erhalten. So können wir klären, was unter den von uns gesetzten Rahmenbedingungen machbar und auch zahlbar ist. Je nach Ergebnis des Verfahrens werden spätere Generalversammlungen über weitere Schritte entscheiden.

Baubeginn – für welche Massnahmen auch immer – ist frühestens 2014. Auch die zwingend nötigen Erneuerungsarbeiten werden auf jeden Fall Beeinträchtigungen mit sich bringen und Einfluss auf den Mietzins haben.

Man kann im Schönauring nicht gar nichts machen!

Der Vorstand

Das steht in unseren Statuten

Der Zweckartikel unserer Statuten sagt, dass die Genossenschaft speziell Familien preisgünstigen und gesunden Wohnraum verschaffen will.

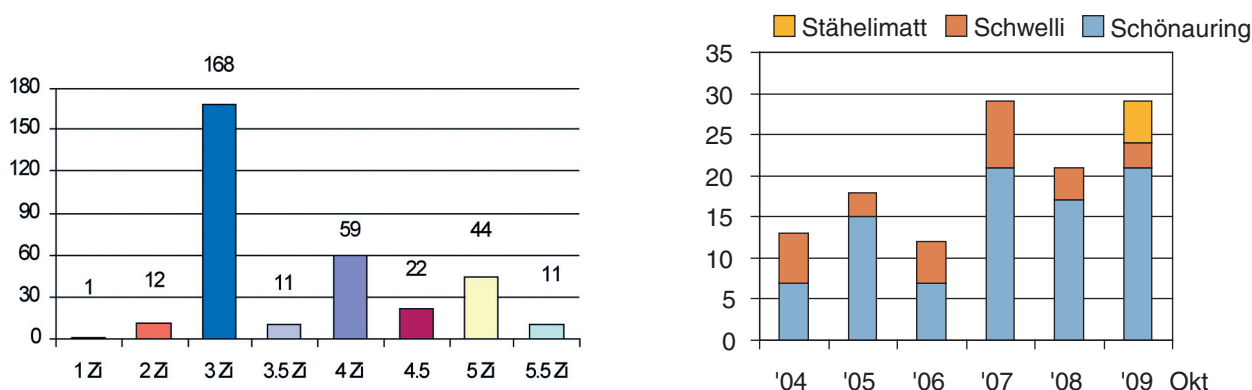
Artikel 3 formuliert Grundsätze zum Bau und Unterhalt und hält fest, dass dabei immer auch an künftige Bedürfnisse gedacht werden muss. Speziell erwähnt werden etwa die Behindertengerechtigkeit und das Energiesparen. Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten muss die Genossenschaft sozialverträglich vorgehen. Sie muss solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus ankünden und den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt anbieten.

Ziele für den Schönauring

Der Vorstand hat folgende Zielsetzungen formuliert, die eine Erneuerung des Schönauring anstreben soll:

- > Wir wollen qualitativ hoch stehenden Lebensraum für alle bieten.
- > Unser Wohnraum soll für jede Lebensphase zur Verfügung stehen.
- > Ältere Menschen sollen solange wie möglich in unseren Wohnungen bleiben können und sich wohl fühlen.
- > Auch in der Nachfamilienphase soll man in der Schönau attraktiven Wohnraum finden.

Die Mehrzahl unserer Wohnungen ist für Familien nicht (mehr) geeignet



Mehr als die Hälfte der Wohnungen in der BSZ hat 3 Zimmer und eine kleine Fläche. Früher waren das Familienwohnungen. Heute finden wir für diese Wohnungen im besten Fall noch Kleinstfamilien (Alleinerziehende mit einem Kind). Wenn die Kinder ausgeflogen sind, ziehen viele Paare aus der Schönau weg, weil die Genossenschaft ihnen keine geeignete Folgewohnung anbieten kann. Für ältere Bewohnerinnen und Bewohner in den Mehrfamilienhäusern kann der fehlende Lift zum Problem werden. Der Mieterwechsel im Schönauring weist steigende Tendenz auf.

Unsere Finanzen sind solide

Die Finanzlage der BSZ ist gut. Das eigene Land sowie die getätigten Einlagen in den Erneuerungsfonds bieten eine gute Ausgangslage für die Zukunft. Der Erneuerungsfonds ist so dotiert, dass wir die unbedingt notwendigen Erneuerungen zu 40% daraus finanzieren können.

Die Gebäudediagnose zeigt Handlungsbedarf

Anfangs 2009 haben wir die darauf spezialisierte Firma Meier + Steinauer AG mit einer Gebäudediagnose beauftragt. Sie hat nach einem in der Fachwelt üblichen Verfahren den Zustand der 50 wichtigsten Bauelemente der Häuser im Schönauring beurteilt. Die daraus errechneten Instandsetzungskosten mit dem Ziel des Werterhalts machen einen Betrag von 23,3 Mio. Franken aus (Genauigkeit der Schätzung +/- 20%).

Diese Arbeiten werden in den kommenden Jahren auf jeden Fall ausgeführt werden müssen. Sie werden teilweise aus dem Erneuerungsfonds und teilweise mit Mietzinsaufschlägen finanziert werden. Unter anderem gehören zu den notwendigen Erneuerungsarbeiten neue Küchen und Bäder und der Ersatz der Sanitär- und Elektroinstallationen, was für die Mieter mit Beeinträchtigungen verbunden ist. Im Rahmen der Echogruppe werden wir die Resultate der Gebäudediagnose vertieft diskutieren können.

Welche baulichen Handlungsmöglichkeiten gibt es?

	Kosten	Mietzins	Mietzins pro m ² *	Mietzins pro Monat
0. Ist-Zustand		3-Zimmerwohnung 66m ² REFH 88m ²	11.60	ca. 770 ca. 1'020
1. Instandsetzung von Gebäudehülle, Küche/Bad, Sanitär/ Elektro und Heizung	ca. 23 Mio.	Erhöhung um rund 45% für die unveränderte Wohnungsgrösse 3-Zimmerwohnung 66m ² REFH 88m ²	ca. 17.–	ca. 1'120 ca. 1'500
2. Instandsetzung (wie oben) Zusätzlich Wärme- dämmung und neue oder grössere Balkone in den MFH sowie Kanalisation	ca. 32 Mio.	Erhöhung um 55 bis 65% für die unveränderte Wohnungsgrösse 3-Zimmerwohnung 66m ²	ca. 19.–	ca. 1'250
3. Instandsetzung (wie oben) Zusätzlich Grundriss- veränderungen und Anbauten an REFH und an einzelnen MFH	ca. 34 Mio.	Mietzins für vergrösserte Wohnfläche Etagenwohnung 110m ² REFH neu 126m ²	ca. 22.– ca. 19.–	ca. 2'400 ca. 2'400
4. Ersatzneubau	ca. 90 Mio.	Mietzins für 3.5-Zi-Wohnung 85m ² 4.5-Zi-Wohnung 105m ²	ca. 19.–	ca. 1'600 ca. 2'000

MFH: Mehrfamilienhaus / REFH: Reihen-Einfamilienhaus

* Mietzinskosten einer Durchschnittswohnung pro Quadratmeter Wohnungsfläche berechnet. So lassen sich die Kostenfolgen der verschiedenen Handlungsmöglichkeiten besser vergleichen.

Alle Zahlen sind Schätzungen aufgrund von Erfahrungswerten und basieren auf den heutigen Baukosten und Zinsen. Bei der reinen Instandsetzung können rund 40% der Kosten aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden und 60% über Mietzinseinnahmen.

Die verschiedenen baulichen Möglichkeiten können kombiniert und etappiert werden

Die obigen Berechnungen gelten immer für die ganze Siedlung. Das ist eine theoretische, vereinfachende Annahme.

Natürlich können die verschiedenen Möglichkeiten auch kombiniert werden: Neubau und Verdichtung in einem Teil, reine Instandsetzung in einem anderen, zusätzliche Aufwertungen in einem weiteren Teil

der Siedlung. Und ganz sicher würden diese baulichen Massnahmen in Etappen erfolgen, unter Umständen mit einem Abstand von mehreren Jahren. Auf diese Weise wäre es auch gut möglich, den heutigen Bewohnerinnen und Bewohnern Ersatzangebote zu unterbreiten.

Eine Ideenwettbewerb soll uns Entscheidungsgrundlagen liefern

Wie geht es jetzt weiter? Welche der oben geschilderten Handlungsmöglichkeiten sollen wir weiter verfolgen? Dies wollen wir in den nächsten Monaten zusammen mit der Echogruppe diskutieren. Als Ergebnis dieser Arbeit werden wir die Anforderungen an einen Ideenwettbewerb unter Architekturbüros formulieren. An der GV 2010 werden wir die Rahmenbedingungen vorstellen und den Kredit für den Ideenwettbewerb beantragen.

Die Architekturbüros werden anhand unserer Kriterien und den baurechtlichen Möglichkeiten Vorschläge ausarbeiten die uns aufzeigen, was unter den gegebenen und von uns formulierten Vorgaben machbar und auch zahlbar ist. Erst aus diesen Ideen kann anschliessend ein konkretes Projekt entstehen, welches wiederum der GV vorgelegt werden wird.

Meilensteine

Kredit für den Ideenwettbewerb	GV 2010
Planungskredit	GV 2011
Bauentscheid	GV 2012
Beginn einer 1. Etappe	frühestens 2014

Das ist die Echogruppe

Es geht dem Vorstand darum, mit der Gruppe Antworten auf die gestellten Fragen zur Weiterentwicklung der Schönau zu finden, die bestehenden Grundlagen zu diskutieren und massgeblich an der Formulierung der Anforderungen für den Ideenwettbewerb mitzuarbeiten.

Sie soll aus 8 Mieter/-innen, wovon 6 vom Schönauring (Wohnungen und Reihenhäuser) und je einer Person aus der Schwelli und der Stähelimmatt bestehen. Der Vorstand wird auch aktiv vertreten sein. Die Echogruppe wird sich in den nächsten Monaten ungefähr alle vier Wochen treffen. Bei Bedarf werden auch Fachleute eingeladen. Die Treffen werden von Marianne Dutli Derron und Hans Conrad Daeniker geleitet (Architektin und Leiterin der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau bzw. Informationsbeauftragter des Genossenschafts-Dachverbandes SVW).

Interessierte für die Mitarbeit in der Echogruppe können sich noch **bis zum 19. Oktober** bei der Verwaltung melden.

Und was ist mit der Schwelli?

Die Häuser an der Schwelligstrasse (ohne Hochhaus) sind zum letzten Mal 1986 erneuert worden. Ein nächster Erneuerungszyklus ist erfahrungsgemäss nach etwa 30 Jahren fällig, also im Jahr 2016.

Eine weitere Gebäudeanalyse der Continium AG hat dies bestätigt: Im Moment besteht in der Schwelli noch kein dringender Handlungsbedarf. Der normale Unterhalt genügt.

Sobald der zeitliche Ablauf im Schönauring geklärt ist, kann über das weitere Vorgehen in der Schwelli entschieden werden.