

## Wir planen die Zukunft der Siedlungen Zwischenbächen und Höggerberg

Liebe Genosseschafterinnen und Genosseschafter

Unsere Siedlungen Höggerberg und Zwischenbächen sind 60 und 64 Jahre alt. An beiden Orten stehen grössere Erneuerungen vor allem in energetischen und technischen Bereichen, aber auch beim Innenausbau an.

Bevor wir solche Massnahmen 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 der Vorstand im März 2014 an den Siedlungsversammlungen vorgestellt und dabei für die beiden Siedlungen die folgende Strategie empfohlen:**

**Am sinnvollsten ist es, die Siedlungen Höggerberg und Zwischenbächen in Etappen durch Neubauten zu ersetzen.**

Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten Informationen, welche den Vorstand zu dieser Haltung bringen.

**Der Vorstand weiss, dass diese Strategie viele Fragen aufwirft und Befürchtungen wecken kann; deshalb will er mit den folgenden Massnahmen eine fundierte Meinungsbildung ermöglichen:**

- In den nächsten Wochen wird für **beide Siedlungen je eine Arbeitsgruppe** eingesetzt, in der die Siedlungskommission und der Vorstand vertreten sind. Diese Gruppen sollen sich vertieft mit den Entscheidungsgrundlagen auseinandersetzen; sie sollen mitreden, wenn die Zielsetzung und der zeitliche Ablauf der Erneuerung und die Aufgabenstellung an Architekturbüros formuliert werden.
- **Die jeweiligen Siedlungsversammlungen können ab Herbst 2014 zu der vom Vorstand empfohlenen Strategie Stellung nehmen.** Wenn sie ihr konsultativ zustimmen, werden in Konkurrenzverfahren unter Architekturbüros Vorschläge für die Ersatzneubauten entwickelt.
- **Spätere Siedlungsversammlungen und die Generalversammlung werden verbindlich über den Baukredit entscheiden.**

**Baubeginn für einen Ersatzneubau ist frühestens 2017.**

Der Vorstand

### Das steht im Zweckartikel 3 unserer Statuten:

*Absatz 1: Schaffung und Erhaltung von gesundem und preisgünstigem Wohnraum*

*Absatz 2: Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:*

*c. sorgfältiger Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten*

*d. Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Weise erneuert werden können.*

In Artikel 5 der Statuten sind weitere wichtige „Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude“ festgehalten.

### Die Zielsetzungen des Vorstandes:

Es ist Aufgabe des Vorstandes, die Zukunft der Genossenschaft und ihrer Bauten in einer langfristigen Perspek-

tive, also auch über die heutige Bewohnerschaft hinaus, zu planen. Dabei verfolgt er folgende Zielsetzungen:

> Wir wollen qualitativ hoch stehenden Lebensraum für alle Lebensphasen bieten. Das heisst, es sollen in unseren Siedlungen einerseits wieder mehr Kinder wohnen. Andererseits sollen ältere Menschen solange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben können.

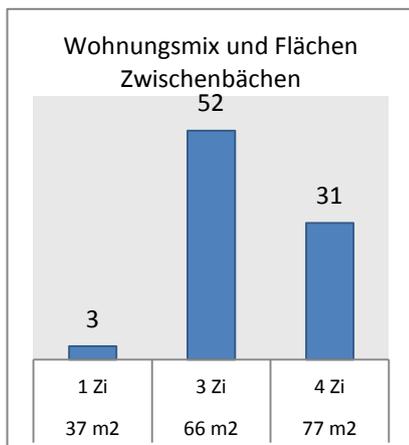
> Deshalb soll der Wohnungsmix verbreitert und alters- und behindertengerecht werden.

> Unsere Grundstücke sollen besser ausgenützt werden, damit mehr Menschen von unserem Angebot profitieren können.

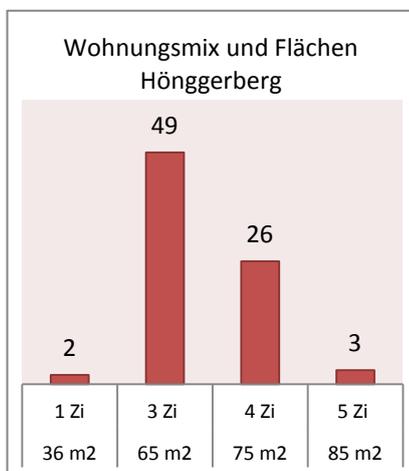
> Dazu kommen die statutarischen Ziele: Schaffung und Erhaltung von gesundem und preisgünstigem Wohnraum, gute Belegung, hohe Nutzungsflexibilität, geringer Energieverbrauch, hochwertige Aussenräume.

## Die Ausgangslage:

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



Weit mehr als die Hälfte der Wohnungen hat 3 Zimmer; die Wohnflächen sind im Vergleich zu heutigen Standards sehr bescheiden. Früher waren dies Familienwohnungen. Heute werden jedoch im Höggerberg und Zwischenbächen nur noch 12 bzw. 21 Wohnungen von Familien mit Kindern bewohnt; in einigen weiteren Wohnungen leben erwachsene Kinder, welche bald ausfliegen dürften. In allen übrigen Wohnungen leben Erwachsene, allein oder zu zweit.



Mehr als ein Drittel von ihnen ist im Rentenalter; für sie kann der fehlende Lift zum Problem werden.

### Unsere Finanzen sind solide

Die Finanzlage der Genossenschaft ist gut.

Beide Siedlungen haben einen Erneuerungsfonds, der jährlich gespiesen wird. Dessen Bestand reicht aber nicht, die nötigen Instandsetzungen voll zu finanzieren; es würde zu spürbaren Mietzinsaufschlägen kommen.

Beide Siedlungen sind weitgehend abgeschrieben und das Land steht zu einem sehr tiefen Wert in den Büchern; im Fall von Ersatzneubauten würde dies von Anfang an günstige Mietzinsen ermöglichen.

### Auf unseren Grundstücken könnten mehr Menschen in mehr Wohnungen leben

Beide Areale sind sehr locker bebaut. Gemäss Bau- und Zonenordnung gibt es grosse Ausnutzungsreserven. Eine kluge neue Bebauung könnte den Wohnraum mehr als verdoppeln und die hohe Qualität der Aussenräume dennoch bewahren.

### Eine Gebäudezustandsdiagnose zeigt Handlungsbedarf

Anfangs 2013 haben wir die Firma Meier + Steinauer AG mit einer Gebäudezustandsdiagnose beauftragt. Sie hat den Zustand der 50 wichtigsten Bauelemente der Häuser beurteilt. Die Fachleute empfehlen uns einerseits die fälligen Instandhaltungsmassnahmen. Andererseits müssen die Gebäudehüllen sowie die Heizzentrale und Warmwassererzeugung erneuert werden. Die Instandsetzungskosten mit dem Ziel des Werterhalts kosten für beide Siedlungen zusammen etwa 21.4 Mio. Franken (Genauigkeit der Schätzung +/- 20%).

Diese Arbeiten müssen in den kommenden Jahren auf jeden Fall ausgeführt werden. Sie können teilweise aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden (siehe oben).

Die beiden Arbeitsgruppen werden die Resultate der Gebäudezustandsdiagnose vertieft diskutieren können.

## Welche baulichen Handlungsmöglichkeiten gibt es?

Nebst der Instandsetzung und energetischen Sanierung liessen wir von der Fachfrau unseres Verbandes, Architektin Marianne Dutli Derron, auch weitere Handlungsmöglichkeiten prüfen und kalkulieren:

1. **Instandsetzung:** Nötige Massnahmen, allenfalls ergänzt durch neue Küchen und evtl. Bäder.
2. **Verdichtung durch Anbauten an die bestehenden Häuser:** Analog der Siedlung Winzerhalde könnte die Wohnungsfläche vergrössert werden (im Höggerberg jedoch nur in einem kleinen Teil der Siedlung). So gibt es aber nicht mehr Wohnungen. Aus Erfahrung wissen wir, dass die Kosten schwer planbar sind und die Mieten stark steigen würden.

3. **Ersatzneubau:** Die dritte Option besteht darin, die bestehenden Gebäude durch Neubauten zu ersetzen. Dies kann in beiden Siedlungen gut in Etappen geschehen. Es könnten auf diese Weise deutlich mehr und wieder zeitgemässe sowie altersgerechte Wohnungen erstellt werden.

Die Möglichkeiten 2 und 3 können nur in unbewohntem Zustand ausgeführt werden; die Bewohnerinnen und Bewohner müssen mindestens vorübergehend ausziehen.

**(Das Zusammenlegen von Wohnungen mit dem Ziel grösserer Familienwohnungen, kommt nicht in Betracht.** Entweder entstehen zu grosse und somit teure Wohnungen oder die ganze Grundrissstruktur müsste teuer verändert werden.)

## Tabellarischer Vergleich der realistischen Handlungsmöglichkeiten

Zwischenbächen	Ausgangslage		Hönggerberg		
Erstellungsjahr 1950			Erstellungsjahr 1953/54		
<b>86 Wohnungen</b>			<b>80 Wohnungen</b>		
<i>Wohnbeispiel</i>	<i>Nettomiete CHF/Jahr/m2(1)</i>	<i>Nettomiete CHF/Monat(1)</i>	<i>Wohnbeispiel</i>	<i>Nettomiete CHF/Jahr/m2(1)</i>	<i>Nettomiete CHF/Monat(1)</i>
3-Zi-Whg mit 66m2	162	<b>890</b>	3-Zi-Whg mit 65m2	163	<b>880</b>
1. nötige Instandsetzungsmassnahmen					
Ersatz Heizung, energetische Aussensanierung, Instandhalten Innen			Ersatz Heizung, energet. Aussensanierung, neue Bäder, Erneuerung Elektro/Sanitär, Instandhalten Innen		
<b>Investitionshöhe (4)</b>	<b>ca. CHF 9.4 Mio</b>		<b>Investitionshöhe (4)</b>	<b>ca. CHF 12.0 Mio</b>	
<i>Wohnbeispiel</i>	<i>Nettomiete CHF/Jahr/m2(2)</i>	<i>Nettomiete CHF/Monat(2)</i>	<i>Wohnbeispiel</i>	<i>Nettomiete CHF/Jahr/m2(2)</i>	<i>Nettomiete CHF/Monat(2)</i>
3-Zi-Whg mit 66m2	195	<b>1'073</b>	3-Zi-Whg mit 65m2	208	<b>1'127</b>
1.1 nötige Instandsetzungsmassnahmen + neue Küche/Bad bzw. Küche					
Instandsetzung wie 1. und ab 2025 neue Küche/Bäder			Instandsetzung wie 1. und ab 2022 neue Küche		
<b>Investitionshöhe (5)</b>	<b>ca. CHF 14.6 Mio</b>		<b>Investitionshöhe (5)</b>	<b>ca. CHF 14.4 Mio</b>	
<i>Wohnbeispiel</i>	<i>Nettomiete CHF/Jahr/m2(2)</i>	<i>Nettomiete CHF/Monat(2)</i>	<i>Wohnbeispiel</i>	<i>Nettomiete CHF/Jahr/m2(2)</i>	<i>Nettomiete CHF/Monat(2)</i>
3-Zi-Whg mit 66m2	217	<b>1'194</b>	3-Zi-Whg mit 65m2	220	<b>1'192</b>
2. Instandsetzung + Verdichtung durch Anbauten					
Wie 1.1; zusätzlich Wohnraumvergrösserungen			Wie 1.1; zusätzlich Wohnraumvergrösserungen (nur unterhalb Engadinerweg)		
<b>Investitionshöhe (5)</b>	<b>ca. CHF 23 Mio</b>		<b>Investitionshöhe (5)</b>	<b>ca. CHF 17.5 Mio</b>	
<i>Wohnbeispiel</i>	<i>Nettomiete CHF/Jahr/m2(2)</i>	<i>Nettomiete CHF/Monat(2)</i>	<i>Wohnbeispiel</i>	<i>Nettomiete CHF/Jahr/m2(2)</i>	<i>Nettomiete CHF/Monat(2)</i>
3.5-Zi-Whg, neu 84m2	255	<b>1'785</b>	3.5-Zi-Whg, neu 83m2	259	<b>1'791</b>
3. Ersatzneubau in Etappen (Empfehlung Vorstand)					
Total ca. 165 neue Wohnungen und ca. 90 Parkplätze			Total mind. 115 neue Wohnungen und ca. 75 PP		
<b>Investitionshöhe (6)</b>	<b>ca. CHF 66.5 Mio</b>		<b>Investitionshöhe (6)</b>	<b>ca. CHF 48 Mio</b>	
<i>Wohnbeispiel</i>	<i>Nettomiete CHF/Jahr/m2(3)</i>	<i>Nettomiete CHF/Monat(3)</i>	<i>Wohnbeispiel</i>	<i>Nettomiete CHF/Jahr/m2(3)</i>	<i>Nettomiete CHF/Monat(3)</i>
2.5-Zi-Whg mit 65m2	207	<b>1'121</b>	2.5-Zi-Whg mit 65m2	207	<b>1'121</b>
3.5-Zi-Whg mit 85m2	207	<b>1'466</b>	3.5-Zi-Whg mit 85m2	207	<b>1'466</b>
4.5-Zi-Whg mit 105m2	207	<b>1'811</b>	4.5-Zi-Whg mit 105m2	207	<b>1'811</b>
5.5-Zi-Whg mit 115m2	207	<b>1'984</b>	5.5-Zi-Whg mit 115m2	207	<b>1'984</b>

(1) Nettomietzins: Nebenkosten nach Kostenmietmodell (ohne Ausgliederung zusätzlicher Nebenkosten) und für Genossenschaftsmitglieder

(2) Nettomietzins + Mietzinserhöhung nach Kostenmietmodell (Referenzzinssatz 2.0%)

(3) Berechnungen der Nettomieten nach Kostenmietmodell (Referenzzinssatz 2.0%)

(4) Grobkostenschätzung M+S Gebäuediagnose Mai 2013 (+/-20%)

(5) Grobkostenschätzung M+S Gebäuediagnose Mai 2013 und Erfahrungszahlen von Vergleichsprojekten

(6) Erstellungskosten Neubauten gemäss Erfahrungswerten von Vergleichsprojekten

### Lesebeispiel:

Eine **heutige Dreizimmerwohnung im Hönggerberg** ist 65m2 gross und kostet monatlich 880 Franken. Wenn man den Mietzinse pro m2 ausrechnet, sind es 163 Franken pro m2 und Jahr (880 Franken x 12 Monate, geteilt durch 65 m2).

Die **gleiche Wohnung** kostet **nach den nötigsten Instandsetzungsarbeiten** monatlich 1127 Franken oder jährlich 208 Franken pro m2.

Eine **Zweieinhalbzimmerwohnung im Neubau** mit einer Wohnfläche von ebenfalls 65m2 würde monatlich 1121 Franken oder jährlich 207 Franken pro m2 kosten.

Die Variante 2 (Anbauten) wäre weitaus am teuersten.

Bei der reinen Instandsetzung können nach heutigem Stand des Erneuerungsfonds knapp 20% der Kosten daraus finanziert werden; 80% würden auf die Mieten geschlagen (in der Tabelle bereits berücksichtigt). Die Mittel des Erneuerungsfonds können auch für die übrigen

Optionen eingesetzt werden und mindern den Mietzinsanstieg.

Die verschiedenen baulichen Möglichkeiten können kombiniert und etappiert werden.

## Empfehlung des Vorstands

**Der Vorstand hat die Vor- und Nachteile und die Kosten der verschiedenen Optionen gegeneinander abgewogen.**

**Er empfiehlt, die beiden Siedlungen in Etappen durch Neubauten zu ersetzen: Ein Teil der jeweiligen Siedlung wird mit geringem Aufwand unterhalten, während auf dem anderen Teil bereits ein Ersatzneubau realisiert wird.**

**Die Etappierung erlaubt es, das Projekt sozialverträglich abzuwickeln.**

**Bisheriger Bestand, Etappierungsmöglichkeiten und Potenzial für neue Wohneinheiten:**

### Zwischenbächen

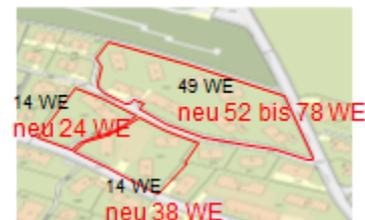
165 neue Wohnungen  
90 Parkplätze



ca. CHF 66.5.0 Mio  
= CHF 380'000.- /Wohneinheit

### Hönggerberg

Mind. 115 neue Wohnungen  
75 Parkplätze



ca. CHF 48 Mio  
= CHF 380'000.- /Wohneinheit

## Wie geht es jetzt weiter?

Arbeit in den beiden Arbeitsgruppen	2014	Zeitangaben bei optimalem Verlauf. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Prozesse in den beiden Siedlungen unterschiedlich schnell verlaufen. Daraus folgt automatisch eine zeitliche Staffelung.
Grundsatz-Entscheid für die Strategie Zwischenbächen	Siedlungsversammlung ab Herbst 2014	
Grundsatz-Entscheid für die Strategie Hönggerberg	Siedlungsversammlung ab Herbst 2014	
Architektur-Ideenwettbewerb Zwischenbächen	2015	
Architektur-Ideenwettbewerb Hönggerberg	2015	
Baukredit	Siedlungsversammlungen und GV 2016	
Baubeginn 1. Etappe	Frühestens 2017	

### Das sind die zwei Arbeitsgruppen Zwischenbächen und Hönggerberg

Die Gruppen sollen für jede Siedlung aus acht Personen bestehen, wovon fünf von der SiKo bestimmt werden und drei aus dem Vorstand kommen. Sie arbeiten unabhängig voneinander und werden 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 Immobilienentwicklung bzw. Informationsbeauftragter unseres Dachverbandes „Wohnbaugenossenschaften Zürich“).

Die Aufgabe der beiden Gruppen ist es, die bestehenden Grundlagen vertieft zu studieren und die vom Vorstand empfohlene Strategie für ihre Siedlung zu diskutieren. Das Resultat ihrer Arbeit ist ein Antrag an die Siedlungsversammlung; ausserdem fliessen ihre Erkenntnisse in die Formulierung der Anforderungen für den Architektur-Ideenwettbewerb ein.