

# Arbeitsgruppe Zukunft Zwischenbächen: Information und Einladung an die Bewohner/innen

Nr. 3, 18. Dezember 2014

Liebe Bewohner/innen der Siedlung Zwischenbächen

Die Arbeitsgruppe hat sich seit Sommer 2014 an mehreren Treffen und Besichtigungen mit den Entscheidungsgrundlagen und Optionen für eine Erneuerung der Siedlung Zwischenbächen auseinandergesetzt und Sie darüber informiert.

An unserem letzten Treffen sind wir nun zu unserer Schlussfolgerung gelangt:

## **Für die Siedlung Zwischenbächen ist die Planung von Ersatzneubauten und deren Bau in zwei Etappen die richtige Strategie**

**Diese Strategie empfehlen wir unter den folgenden Bedingungen:**

1. Es wird nicht die ganze Siedlung aufs Mal ersetzt. Mit einem Bau in zwei Etappen wird erreicht, dass ein Teil der Bewohner/innen länger in der bestehenden Wohnung bleiben und direkt in den Neubau ziehen kann.
2. Ziele für die neue Siedlung: Qualitativ hochwertiger Wohnraum und Aussenraum. Nachhaltigkeit bezüglich Architektur, Ökologie und Wirtschaftlichkeit. Die maximal mögliche Verdichtung muss nicht zwingend ausgenützt werden.
3. Ein breiter Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsflächen. So soll preisgünstiger Wohnraum für Familien, Paare und Einzelpersonen entstehen, aber auch für neue Wohnformen wie zum Beispiel „60plus“.
4. Der Charme und die Qualitäten der Siedlung müssen möglichst erhalten oder gar verbessert werden. Dazu gehören gemeinschaftlich nutzbare Räume sowie Begegnungs- und Kontaktmöglichkeiten innen und aussen, die ein gutes soziales Zusammenleben ermöglichen.
5. Es soll ein Architekturwettbewerb über das ganze Areal durchgeführt werden. Die Arbeitsgruppe nimmt zu den wichtigen Entscheiden im Planungsprozess, insbesondere zur Erarbeitung des Wettbewerbsprogrammes Stellung.
6. Die erste Bauetappe wird nicht vor 2018 beginnen.

Diese Empfehlung wollen wir an der Siedlungsversammlung vom 27. Februar zur Abstimmung bringen. Damit Sie sich darauf vorbereiten und alle Ihre Fragen, Anregungen und Wünsche dazu mit uns besprechen können, laden wir Sie zu einer „**Sprechstunde**“ ein. Es ist keine Voranmeldung erforderlich, kommen Sie an einem der beiden Daten einfach vorbei.

**- Samstag, 17. Januar 2015, zwischen 9 und 12 Uhr im Siedlungsraum, Zwischenbächen 84**  
**- oder Donnerstag, 22. Januar 2015, zwischen 18 und 21 Uhr im Siedlungsraum**

Mitglieder der Arbeitsgruppe werden dann anwesend sein und im persönlichen Gespräch auf Ihre Anliegen eingehen.

Anschliessend werden wir unsere Bedingungen wenn nötig präzisieren und zu Händen der Siedlungsversammlung vom 27. Februar 2015 definitiv als Empfehlung formulieren.

Wer an diesen Daten verhindert ist, kann schriftliche Äusserungen auch im Briefkasten von Heidi Soldera deponieren (Zwischenbächen 92).

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe:  
Stefanie Zaugg, Maritza Walser, Markus Steiner, Heidi Soldera, Selvet Jusufi, Charlotte Hering, Franz Gnos, Jürg Frischknecht

## Antworten auf häufig gestellte Fragen

(Beachten Sie auch die Aussagen im Informationsblatt zur Siedlungsversammlung vom 7. März 2014)

### Welchen Einfluss haben wir Bewohner/innen der Siedlung auf die Planung?

Alle Genossenschaftsmitglieder können an der Siedlungsversammlung über unseren Vorschlag abstimmen. Die Arbeitsgruppe bleibt im Amt und wird den anschließenden Planungsprozess weiterhin begleiten. Wenn nötig kann sie erneut „Sprechstunden“ oder andere Formen der Konsultation durchführen.

Der Entscheid für einen Baukredit wird wiederum von der Siedlungs- und der Generalversammlung gefällt. Wichtig ist uns aber, dass die Planung nicht allein an die Wünsche heutiger Genossenschaftsmitglieder, sondern auch an die Bedürfnisse künftiger Generationen denkt.

### Geben wir mit einem Architekturwettbewerb das Heft aus der Hand?

Nein, im Gegenteil: Wir bestimmen, welche Architekturbüros daran teilnehmen dürfen, und wir bestimmen die Vorgaben, welche deren Projekte erfüllen müssen (Wohnungsmix, Kostenrahmen, Standard). In der Jury wird neben Mitgliedern des Vorstands auch eine von der Arbeitsgruppe bestimmte Person Einsitz haben. Die Jury kann aus einer Mehrzahl von Vorschlägen das überzeugendste Projekt auswählen und weiter ausarbeiten lassen. An den Beratungen der Jury können Genossenschaftsmitglieder als Zuhörer teilnehmen. Die Vorschläge werden ausgestellt und den Bewohner/innen an einer Führung erläutert.

Auch im Prozess der Detailprojektierung wird die Arbeitsgruppe einbezogen; sie wird eine Person als Mitglied der Baukommission bestimmen können.

### Welchen Standard werden die neuen Wohnungen haben?

Auch dies hängt ab von Entscheiden im Rahmen der Planung, auf welche die Arbeitsgruppe Einfluss nehmen wird. Unser Ziel sind Wohnungen in heute üblichem genossenschaftlichem Standard: Kein Luxus, aber gute und dauerhafte Materialien und Geräte, Hindernisfreiheit, gute Wärme- und Schalldämmung.

### Wird es mehr Wohnungen geben?

Ja, es ist unser Ziel, mehr und mehr verschiedene Wohnungstypen für mehr Menschen zu schaffen. Wir wollen nicht einfach den Standard verbessern und die Wohnfläche für die heutigen Bewohner/innen vergrössern; wir denken auch an neue Bewohner/innen und künftige Generationen.

Die laut Bau- und Zonenordnung mögliche Ausnützung muss aber nicht unbedingt genutzt werden. Denn wir wollen, dass die hohe Qualität unseres Aussenraums unbedingt respektiert wird.

### Gibt es Gemeinschaftsräume und andere zusätzliche Einrichtungen?

Der Neubau soll – vielleicht noch mehr als heute – das nachbarschaftliche Zusammenleben und den Genossenschaftsgedanken fördern. Sicher gehört dazu ein Gemeinschaftsraum.

### Werden die Häuser höher als heute?

Die BZO erlaubt höchstens 4 Vollgeschosse. Das ist maximal eines mehr als heute. Im Wettbewerbsverfahren muss diese Möglichkeit kritisch geprüft werden, um den Charakter der Siedlung zu erhalten.

### Wie teuer werden die Wohnungen im Neubau?

Nach heutigem Stand von Baukostenindex und Referenzzinssatz würden wir mit folgenden Nettomietzinsen rechnen:

2.5 Zimmer mit 65m<sup>2</sup>: CHF 1'121

3.5 Zimmer mit 85m<sup>2</sup>: CHF 1'466

4.5 Zimmer mit 105m<sup>2</sup>: CHF 1'811

5.5 Zimmer mit 115m<sup>2</sup>: CHF 1'984

Dazu kommen tiefere Nebenkosten als heute.

Wenn unter bisherigen Bewohner/innen ein Bedarf besteht, kann eine gezielte Reduktion der Miete geprüft werden.

### Wann beginnt der Bau?

Mit Sicherheit beginnt die erste Etappe nicht vor 2018.

Die zweite Etappe darf erst nach Bezug der ersten, also frühestens zwei Jahre nach dem Start oder noch später beginnen.

Auch in Höngg wird ein Neubau in Etappen geplant, und dieser kann sicher nicht gleichzeitig erfolgen. Es ist also möglich, Höngg den Anfang macht und Zwischenbächen später beginnt.

### In welchem Teil der Siedlung beginnt die erste Etappe?

Das lässt sich erst in Kenntnis der Vorschläge aus dem Architekturwettbewerb endgültig entscheiden. Sicher ist, dass die beiden Etappen ungefähr gleich grosse Tranchen umfassen würden. Derjenige Teil der Siedlung, welcher vorläufig bestehen bleibt, wird weiterhin im gewohnten Rahmen gepflegt und unterhalten.

### Habe ich Anrecht auf eine andere Wohnung der Genossenschaft?

Ja. Genossenschaftsmitglieder geniessen ein Wohnrecht. Sie werden bei der Suche nach vorübergehenden oder ständigen Ersatzangeboten und bei Bedarf auch beim Umzug unterstützt. Genossenschafter/innen werden bei einem Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft bevorzugt; wenn nötig wird sich diese auch um Ersatzangebote bei benachbarten Genossenschaften bemühen. Ausserdem geniessen die heutigen Bewohner/innen ein Vorrecht beim Bezug der Neubauwohnungen.

Wenn die Siedlungsversammlung unserem Vorschlag zustimmt, bedeutet dies noch keinen Entscheid über den Ort und den Zeitpunkt des Baubeginns!

Zuerst wird die Genossenschaft, noch im ersten Halbjahr 2015, alle heutigen Bewohner/innen zu ihren Zukunftsperspektiven befragen (Haben Sie Interesse an einer neuen Wohnung? Wie gross? Denken Sie auf eigene Faust eine neue Wohnung zu suchen? Brauchen Sie unsere Unterstützung? Usw.). Anschliessend folgt der Architekturwettbewerb und erlaubt einen Entscheid über den Ort der ersten Etappe.