

20. Februar 2015

## Zukunft der Siedlung Zwischenbächen: Antworten zu Fragen und Anregungen, die in den Sprechstunden geäussert wurden

**Im Rahmen der rege genutzten Sprechstunden, die unsere Arbeitsgruppe im Januar abgehalten hat, sind Anregungen und Fragen aufgetaucht, welche wir gerne beantworten möchten:**

### **„Besonders bei den Wohnungen für Ältere sind moderate Mietpreise wichtig!“**

**Antwort:** Wir rechnen für eine 2.5 Zimmerwohnung mit 65m<sup>2</sup> mit Kosten von ca. 1'120.- Franken (Siehe die Tabelle in unseren „Antworten auf häufig gestellte Fragen“ vom 18. Dezember). Der Vorstand hat ausserdem entschieden, dass er eine zusätzliche Vergünstigung für Personen mit tiefem Einkommen (z.B. solche, die Ergänzungsleistungen beziehen) prüfen wird. Eine solche 2.5 Zimmerwohnung würde dann nochmals 20% weniger kosten, nämlich ca. 890.- Franken. Das ist der gleiche Betrag wie in einer heutigen Dreizimmerwohnung gleicher Grösse.

### **„Auch Einzelpersonen bevorzugen bei gleicher Wohnfläche manchmal eine kleine Dreizimmerwohnungen gegenüber 2.5 Zimmern. So verfügen sie über ein Gäste- oder Arbeitszimmer“.**

**Antwort:** Das ist ein wertvoller Hinweis und kann in die Aufgabenstellung an die Architekten aufgenommen werden.

### **„Platz für Besuch von Freunden und Verwandten“**

**Antwort:** Die Wohnungen sollen nicht zu gross und somit zu teuer geplant werden. Damit man dennoch Gäste beherbergen kann, bieten andere Genossenschaften in ihren Siedlungen Gästezimmer oder Gästewohnungen an, die bei Bedarf für Tage oder Wochen vermietet werden. Wir möchten dieses Modell ebenfalls genauer prüfen und in die Aufgabenstellung aufnehmen.

### **„Es sollte im Neubau keine gefangenen Zimmer mehr geben, aber ohne deswegen viel mehr Wohnfläche zu brauchen“.**

**Antwort:** Das ist ein guter Hinweis, den die Planung berücksichtigen soll. Bei einer guten Proportionierung und Anordnung der Räume kann der zusätzliche Flächenbedarf für einen Gang oder Flur gering gehalten werden.

### **„Man könnte mit dem Bau der zweiten Etappe auch 10 bis 15 Jahre zuwarten“**

**Antwort:** Ja, das ist möglich. Für einen so langen Zeitraum braucht es aber auch bei den verbleibenden Häusern Investitionen und Bauarbeiten: Neben der Fassade und dem Dach müssen auch die Heizung und wahrscheinlich bald die Kanalisation erneuert werden; das würde vermutlich gegen 60'000.- Franken pro Wohnung kosten.

## **Befragung der heutigen Bewohner/innen über ihre Bedürfnisse**

**Antwort:** Wenn die Siedlungsversammlung Zwischenbächen die Empfehlung des Vorstandes und der Arbeitsgruppe gutheisst, wird es eine Befragung der BewohnerInnen zu ihren Wohnbedürfnissen geben: Möchten Sie in der Siedlung bleiben? Wie gross soll die Wohnung sein? Wieviel darf sie höchstens kosten? Haben sie weitere Wünsche oder Ideen für die neue Siedlung?

Die Antworten werden vertraulich behandelt. Sie sind wichtig um die Aufgabenstellung an die Planer richtig zu formulieren. Sie zeigen uns ausserdem, welche Bewohner/innen allenfalls Unterstützung benötigen.

## **„Es gibt auch Beispiele von Genossenschaften, die ihre Siedlung erneuert statt ersetzt haben!“**

**Antwort:** Ja, es gibt Beispiele für Beides. Solche Entscheide werden auch bei anderen Genossenschaften immer nach einer sorgfältigen Abwägung der möglichen Optionen gefällt. Hier ein paar Beispiele für Erneuerungen – und die Unterschiede zur Situation in Zwischenbächen:

- **Sunnige Hof in Albisrieden:** Die Genossenschaft wollte die ganze Siedlung ersetzen; da diese aber im Inventar schützenswerter Bauten aufgeführt war, durfte nur ein Teil ersetzt werden.

Im Fall der **Siedlung Mattenhof in Schwamendingen** hat sich der Sunnige Hof aus den gleichen Erwägungen wie im Fall Zwischenbächen für einen Ersatzneubau in Bauetappen entschieden.

- **Siedlung Sihlfeld der ABZ:** Diese steht unter Denkmalschutz. Deshalb musste die ABZ die Siedlung umfassend sanieren. Teilweise sind die Mieten um 200.- gestiegen, teilweise aber auch deutlich mehr. So kostet eine 3-Zimmerwohnung mit 59-74m<sup>2</sup> zwischen 833.- und 1052.-/Monat und eine solche mit 75m<sup>2</sup> zwischen 1025.- und 1103.-. Das sind ähnliche Preise, wie sie bei einer Sanierung in Zwischenbächen resultieren würden (Mietzinserhöhung um 200.- bis 300.- Franken).

- **Andere Siedlungen der ABZ:** In Oerlikon, Wollishofen und am Toblerplatz ersetzte und ersetzt auch die ABZ ihre Häuser überall durch Neubauten. Diese drei Siedlungen entsprechen in Baujahr und Art der Siedlung Zwischenbächen. Der Neubau ermöglicht, dass die Häuser heutige und künftige Wohnbedürfnisse erfüllen (Hindernisfreiheit, Wohnungen für alle Lebensphasen etc.), energetisch und baulich einen guten Standard erreichen (Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft) und das Land besser ausnützen. So gibt es mehr Wohnungen in gut gestalteter Umgebung und es gibt Angebote auch für neue Genossenschaftsmitglieder (und die Kinder der heutigen!). Die Mieten im Neubau sind zwar höher, aber immer noch zahlbar. Für sehr tiefe Einkommen können Wohnungen zusätzlich vergünstigt werden.

## **Sind zwei Siedlungsräume möglich? Wird es wieder Kippfenster geben? Und weitere Anregungen und Fragen:**

In den Sprechstunden wurden zahlreiche weitere Anregungen gemacht, welche dann vor allem in der Planungsphase und beim Bau wichtig werden. Diese werden alle sorgfältig geprüft und in der Aufgabenstellung berücksichtigt. Weitere Anregungen können weiterhin den Arbeitsgruppen-Mitgliedern gemeldet werden.