



Dezember 2009

Informationsblatt
Ersatzneubau «Laubiweg»

Die strategische Bauplanung der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli (BGV) sieht vor, den gesamten Bestand der Genossenschaft in den nächsten 30 Jahren zu erneuern. Die erste Etappe ist im Areal Hofwiesenstrasse, Wissmannstrasse, Laubiweg vorgesehen - im so genannten «Trapez». Ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen und vier Reihen-Einfamilienhäuser wird ersetzt. Neu entstehen 28 Wohneinheiten.

Wo steht die Planung heute? Können die Leitideen eingehalten werden? Wann findet die a.o. Generalversammlung über den Baukredit statt? Im nachstehenden Artikel äussern sich Ursula Solenthaler (us), Präsidentin der BGV und Fred Jordi (fj), Leiter des Baurechts im Vorstand. Technische und baujuristische Ergänzungen liefert Regula Harder (rh), vom Architektenteam.

A. Mehrfamilienhaus Hofwiesenstrasse: Normalgeschoss

Was unterscheidet die neuen Wohnungen von den alten?

us. Vor allem einmal mehr Wohnraum. Die neuen 3½ Zimmer-Wohnungen weisen 85 bis 89 m² auf und entsprechen flächenmässig fast den alten 4 Zimmer-Wohnungen; die 2½-er den 3 Zimmer-Wohnungen. Damit verfügen die Wohnungen über eine Wohnfläche, die im Vergleich mit anderen Genossenschaften angemessen ist.

rh. Die Küchen sind räumlich an der Nordseite angelegt. Also auf die Lärm belastete oder die belebte Hofwiesenstrasse hin. Gegenüber dem Wohnraum sind die Küchen offen. Das ergibt eine räumliche Grosszügigkeit und viel Licht im gesamten Wohn-Essbereich.

Welche Apparate dürfen wir in der Küche erwarten?

us. Auch hier orientieren wir uns an anderen Genossenschaften, die kürzlich gebaut haben. Wichtig ist uns, dass alle Apparate technisch hoch stehend sind. Das heisst ja nicht, dass sie goldene Griffe haben werden, aber dass sie in Hinsicht auf Energie-Effizienz top sind.

fj. Vorgesehen ist neu ein Geschirrspüler und genügend Vorinstallationen, damit die Mieterschaft zusätzliche eigene Geräte ohne Umstände anschliessen kann. Die neuen Küchen bieten mehr Abstellflächen als früher.

Warum gibt es heute nur Wohnungen mit so genannt offenen Küchen?

fj. Wir erfahren immer wieder, vor allem von jüngeren Genossenschaftern mit Kindern, dass sie eine offene und damit überblickbare Küche schätzen. Während dem Kochen bleibt so der direkte Kontakt zu den Kindern erhalten. Auch ich persönlich schätze es, wenn ich für Gäste koche, wenn ich nicht räumlich abgetrennt von ihnen bin. Bleibt das Problem der unangenehmen Gerüche: Dafür steht in jeder Wohnung eine Abluft-Anlage zur Verfügung.

Wie sind die Sanitärräume geplant?

fj. Pro Wohneinheit (bis 3½ Zimmer) gibt es eine Nasszelle. Wir haben uns entschieden, Duschen anstatt Badewannen einzubauen. Dies, damit auch Personen mit leichten Gehbehinderungen das Bad möglichst ohne Umstände gebrauchen können.

Welche Apparate sind in den Waschküchen vorgesehen?

us. Auf die 20 Wohnungen wird es geräumige Waschküchen mit Waschautomaten und Tumbler geben. In den Trockenräumen werden voraussichtlich zusätzliche Lufttrockner installiert. Alle Geräte weisen eine hohe Qualität- und Energie-Effizienz auf, um den Waschtage komfortabel und umweltfreundlich zu erledigen.

Auf den Plänen sind nirgends Möglichkeiten für das Parkieren von Autos zu sehen. Warum ist das so?

us. Das ist richtig, hat aber nachvollziehbare Gründe. Dies ist einmal eine Folge der topografischen Hanglage. Die Erstellung einer Einstellhalle auf diesem Grundstück hätte grosse Kostenfolgen und die Parkplätze könnten nicht zu marktüblichen Preisen vermietet werden. Zudem gibt es aus baurechtlichen Gründen Hindernisse mit der Erschliessung über den Laubiweg. Diese müsste über die Wissmannstrasse erfolgen. Von den erforderlichen 16 Parkplätzen hätten nur deren 13 gebaut werden können. Der Vorstand hat am 20. Januar 2009 in Erwägung der vorstehenden Gründe beschlossen, das Projekt ohne Tiefgarage weiter zu entwickeln.

fj. Für die geforderten Parkplätze muss vorübergehend ein Ersatz auf dem Gebiet Wachterweg/Hofwiesen-/Seminarstrasse geschaffen werden. Ein solches Provisorium für die 16 Parkplätze ist obligatorisch. Es sei denn, die BGV ist bereit eine Ersatzabgabe von CHF 25'000 pro fehlendem Parkplätze zu leisten. Diese Parkplätze werden im Zuge der weiteren Erneuerung wieder verschwinden, sobald wir eine Tiefgarage mit der erforderlichen Anzahl Parkplätze errichten können.

rh. Ein Hoffnungsschimmer besteht, weil die betreffende Parkplatz-Verordnung in Überarbeitung ist und möglicherweise Änderungen der geforderten Anzahl vorgeschrieben werden.

Sind die Wohnungen so vorbereitet, dass sie auch für gehbehinderte Menschen tauglich sind?

us. Der Neubau ist grundsätzlich anpassbar gebaut. Das heisst, er verfügt über Lifterschliessung zu sämtlichen Wohnungen. Die Türen sind durchgehend genügend breit und die Wohn- und Schlafräume genügend gross, dass im Bedarfsfall ein Rollstuhl durchfahren kann.

fj. Ich finde den Unterschied zwischen Behinderten-Wohnung und anpassbarer Wohnung wichtig. Es ist besser, eine Wohnung im Bedarfsfall für eine behinderte Person anzupassen, anstatt diese auf Vorrat zu bauen. Zudem ist es nicht möglich, eine Wohnung für jede Art von Behinderung vorzubereiten. Eine Gehbehinderung braucht andere Hilfseinrichtungen wie eine Sehbehinderung. Die Wohnungen können mit relativ einfachen



Regula Harder, Architektin

Massnahmen auf die individuellen Verhältnisse angepasst werden. Wir achten darauf, dass im Neubau keine Hindernisse gebaut werden. Die Detail-Gestaltung bleibt im Bedarfsfall den Bewohner/innen vorbehalten.

B. Attikageschoss Hofwiesenstrasse

Ist es notwendig, derart grosse Terrassen zu bauen und folglich nur kleine 2½ Zimmer-Wohnungen?

fj. Wer den Grundrissplan anschaut, kann sich tatsächlich fragen: "Was haben die sich dabei gedacht?" Die Antwort ist baurechtlicher Art, die vorschreibt, wie viele Quadratmeter Wohnfläche im Attikageschoss zugelassen ist. Zudem schreibt das Baugesetz vor, wo die Baulinien verlaufen. Diese Vorschriften müssen wir einhalten, auch wenn wir sehr gerne grössere Wohnungen erstellt hätten.

Können die Terrassen mit Verglasungen besser genutzt werden?

us. Auch das ist eine Idee, die wir begrüssen würden. Aber es ist wegen der erwähnten Ausnutzungsregelung nicht erlaubt. Was uns gegenwärtig noch beschäftigt, ist der Sonnenschutz südseitig. Hier braucht es gut durchdachte Lösungen, damit die Terrassen auch im Sommer gut benutzbar bleiben.

Was kosten diese Wohnungen an derartiger Vorzugslage?

us. Unser Mietzielsziel haben wir im letzten Informationsblatt vom September 2009 bereits mitgeteilt. Daran wollen wir festhalten, auch wenn wir in jeder Bausitzung darum kämpfen müssen, dass das Projekt wegen vielen wünschbaren Zusätzen nicht teurer wird.

5½ Zimmer-Wg mit 120 m² < 3000

3½ Zimmer-Wg mit 87 m² < 1900

2½ Zimmer-Wg mit 70 m² < 1700

(Attikageschoss-Wohnungen mit Zuschlag)

C. Duplex-Wohnungen

Das ursprüngliche Projekt hat sieben Reihen-Einfamilienhäuser (REFH) vorgesehen. Warum verzichten Sie heute auf diesen Vorschlag?

us. Das Konzept mit den sieben REFH hat uns am siegreichen Projekt der Architekten Harder Spreyermann ausgesprochen gut gefallen. Wir sahen darin – fast etwas nostalgisch – alte und bewährte Werte, die wir in die Zukunft mitnehmen wollten. Näher betrachtet, mussten wir feststellen, dass die sieben neuen REFH quer im Angebot der Genossenschaft zu liegen kämen. Sie wiesen Wohnflächen zwischen 140 bis 170 m² auf, was natürlich zu entsprechend hohen Mietzinsen geführt hätte. Jedenfalls erkannten wir, dass ein solches Angebot an den Bedürfnissen und Möglichkeiten unserer Genossenschaft vorbei zielt. Und es ist ja nicht unsere Aufgabe, Luxuswohnungen für gut Betuchte zu erstellen. Vielleicht

waren wir zu lange an den Gedanken der REFH gebunden. Die Folge davon ist, dass wir für die Erarbeitung eines zweiten Projektes etwas Zeit auf den Marschplan verloren haben.

fj. Grundsätzlich ist es schon schade, wenn die Wohnform der REFH aus dem Vreneligsärtli verschwindet. Aber objektiv betrachtet, war das seit jeher ein Fremdkörper in unserem gesamten Bestand. Ein Ersatz mit den jetzt geplanten Duplex-Wohnungen lässt sich von daher gut begründen. Insbesondere, als ich der Meinung bin, dass wesentliche Eigenschaften des REHF in den neuen Duplex-Wohnungen erkennbar geblieben sind.

Was heisst Duplex-Wohnung?

fj. Das sind Wohnungen, die auf zwei Etagen angelegt sind, wie die früheren REFH. Im Unterschied zu früher werden auf die Erdgebundenen-Einheiten je eine weitere Wohnung angeordnet. Bildlich ausgedrückt: Wir erstellen zwei REFH übereinander. Die Einen mit direktem Gartenzugang, die Anderen mit grossen Terrassen-Aussenräumen. Anstatt unserer vier REFH erhalten wir neu die doppelte Anzahl grosszügiger Familienwohnungen. Der Wohnwert ist den früheren REFH mindestens ebenbürtig.

Werden diese Duplex-Wohnungen nicht zu teuer?

us. Die Duplex-Wohnungen weisen eine Wohnfläche von etwa 120 m² auf. In dieser Dimension kommt der Mietzins auf eine Grössenordnung, die von unseren Genossenschaftlern bezahlbar ist. Wir setzen alles daran, dass unsere Mietzielsziele eingehalten bleiben. Garantien können wir aber nicht geben. Es gibt zu viele Faktoren, auf die wir keinerlei Einfluss haben. Ich nenne zum Beispiel die Baupreise, die jeder bezahlen muss, egal ob privater Bauherr oder Genossenschaft. Dann erfahren diese Baupreise teuerungsbedingte Anpassungen. Seit dem Wettbewerb sind das mehrere Prozentpunkte. Was wir tun können: In der Planung das Notwendige vom Wünschbaren zu trennen. Dar-

Informationsblatt Ersatzneubau «Laubiweg»



Ursula Solenthaler, Präsidentin

um ringen wir praktisch in jeder Sitzung der Baukommission und werden auch von den Architekten darin unterstützt.

fj. Es ist ja nicht nur das Neubauen, das für alle so teuer ist. Wenn ich mit Zahlen einer Renovation vergleiche, so gibt es praktisch keine Unterschiede. Nur bietet der Neubau allein die Chance, so genannte Altlasten der bestehenden Substanz zu vermeiden. Mit einer Renovation flicke ich alte Mängel, beseitige sie aber nicht.

Gibt es zwei Nasszellen?

fj. Ja, für Wohnungen in dieser Grösse ist das normaler Standard. Einmal mit Bad/WC und einmal mit Dusche/WC.

Welches sind die speziellen Wohnqualitäten einer Duplex-Wohnung?

rh. Ich bin froh, dass die wesentlichen Qualitäten des ursprünglichen Projekts erhalten geblieben sind. Die Zweigeschossigkeit, zum Beispiel, ergibt eine Grosszügigkeit und die funktionale Verteilung kommt dem Zusammenleben einer Familie mit Kindern sehr entgegen. Das Leben in einer Duplexwohnung ist gleichwertig dem Leben in einem Haus mit eigenem Eingang. Als gewichtigen Vorzug empfinde ich die Aussenräume. Zum einen der direkte Bezug zum Gartenraum, zum anderen die Terrassenflächen.

Ist das Projekt Zonen- und/oder Baugesetzkonform?

fj. Ja, das hoffe ich! Das gesamte Projekt entspricht den Anforderungen der Bauordnung. Jedoch lässt sich allein damit nicht vermeiden, dass Einsprachen erhoben werden – auch wenn diese ohne Aussichten auf Erfolg sind, vermögen sie eine Verzögerung zu bewirken.

Eine Familie benötigt Platz für bis zu acht Vehikel: Velo, Kinderwagen, Trotinetts und anderes. Sind dafür genügend Abstellflächen im Aussenraum geplant?

us. Auch diese Frage haben wir schon diskutiert und mit den Architekten geeignete Standorte und Dimensionen für die Unterstände besprochen. Über Details haben wir aber noch nicht entschieden.

D. Grundsätzliches

Unser Quartier ist geprägt von Giebel-dächern. Der Neubau sieht Flachdächer vor. Das passt doch nicht zusammen.

rh. Diese Feststellung trifft in gewissem Sinne zu. Dann nämlich, wenn unser Neubau der einzige im ganzen Quartier bleiben würde. Das ist aber nicht der Fall. Die BGV wird in den nächsten Jahren etappenweise alle Häuser erneuern und andere Bauträger in der Nachbarschaft werden mit Sicherheit ein Gleiches tun. Diese Entwicklung einmal voraus gesetzt, drängt sich ein Flachdachbau geradezu auf, wenn wir eine optimale Ausnützung der Wohnflächen erreichen wollen. Und das wiederum ist notwendig, um das Mietzinsziel nicht zu verfehlen.

Dürfen wir eine freundliche Farbgebung für die Fassaden erwarten?

us. In dieser Frage tut sich der Vorstand nicht leicht. Im Moment sieht es so aus, dass eine Mehrheit sich dem vorgegebenen Muster der bestehenden Häuser anlehnen wird. Hellere oder kontrastreichere Farben an den Häusern sind nicht geplant. Hier haben wir allerdings noch Zeit für abschliessende Entscheidungen.

rh. Ich finde es nicht oberstes Ziel, dass die Häuser durch ihre Farbigkeit Akzente setzen. Im Gegenteil: die Häuser sollen sich zurücknehmen und damit dem Grün der Aussenräume Geltung lassen. Der Grünraum ist eine herausragende Qualität der Wohnlage in der BGV.

Gibt es während der Bauphase des Ersatzneubaus eine Mietzinsermässigung für die betroffenen Bewohner/innen?

us. Ich gehe davon aus, dass das nicht notwendig sein wird. Wir setzen alles daran, dass die Emissionen von der Baustelle auf ein Minimum beschränkt bleiben.



Fredo Jordi, Leiter Bauressort

Ist das Projekt «Trapez» terminlich gut unterwegs?

us. Wir sind in Folge der Neuplanung der Reihenhäuser etwa 6 Monate in Verzug. Aus diesem Grund haben wir die a.o. GV auf den 10. Mai 2010 angesetzt. Abgesehen davon laufen wir auf Kurs.

Wie hoch wird das neue Anteilschein-Kapital für eine Neubau-Wohnung sein?

us. Die Höhe des Pflichtanteils wird vom Vorstand festgesetzt. Er richtet sich nach der Wohnungsgrösse. Der statutarische Höchstsatz liegt bei 7½ Prozent vom Anlagewert einer Wohnung. Ebenfalls haben Vermietungskommission und Vorstand zum Ziel, spätestens bis GV 2011 ein neues Vermietungsreglement zu schaffen. Bis dann wissen wir die exakte Höhe der Anteile für eine Neubauwohnung.

Wie sieht das Energie-Konzept aus?

us. Mit unserem Energie-Konzept wollen wir mit voller Überzeugung ausdrücken, dass wir für die Zukunft bauen und heute keine kurzfristigen Kompromisse eingehen! Wir haben uns auf Minergie-Standard festgelegt. Das scheint uns das Minimum. Aus Kostengründen verzichten wir vorerst auf Solaranlagen. Immerhin bereiten wir alles vor, um Panels nachträglich problemlos installieren zu können. rh. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Erdsonden und die Wohnungen sind mit Komfort-Belüftungssystemen ausgestattet. Damit erreichen wir den Minergie-Standard. Heute wäre es vom Projektstand her betrachtet nur mit grossen Aufwendungen noch möglich den höheren Standard für Passiv-Häuser zu erreichen, was die Bauherrschaft aus verständlichen Gründen nicht anstrebt. Hingegen bin ich sehr der Meinung, dass sich Investitionen in ein gutes Energiekonzept auch finanziell lohnen. Ich denke dabei an die unberechenbare Preisentwicklung für Heizöl oder andere Energieträger. Erhöhte Baukosten für Minergie zahlen sich über niedrigere Nebenkosten für die Genossenschafter wieder zurück.

Wer kann eine 2½ Zimmer-Wohnung mieten?

us. Dazu sind wir an den Beschluss der GV vom Mai 2008 gebunden. Danach werden diese Wohnungen in erster Linie an Senioren oder an jüngere Personen mit eingeschränkter Mobilität vermietet. Und zwar 2½ Zimmer-Wohnungen an Einzelpersonen oder Paare; 3½ Zimmer-Wohnungen an Paare. Dann gibt es zusätzliche Bestimmungen, bisherige Genossenschafter geniessen Vorrang. Gibt es für bestimmte Wohnungen mehrere Bewerbungen, so wird Anciennität (Aufnahme als Genossenschafter) in der Regel mit berücksichtigt. Bei eventueller Schwervermietbarkeit einzelner Wohnungen, bei ungünstiger Wohnungsmarktlage oder anderen besonderen Umständen ist es unser vorrangiges Ziel, Leerwohnungsbestände zu vermeiden.

Überfordert sich der Vorstand nicht mit den beiden Grossprojekten Neubau und Renovation?

fj. Wir sind uns der grossen Belastung bewusst, die wir uns aufgeladen haben. Gleichzeitig müssen wir gewährleisten, dass in den übrigen Häusern die notwendigen Unterhalts- und Renovationsarbeiten rechtzeitig geleistet werden. Auch in dieser Hinsicht stehen uns und Ihnen gewichtige Entscheidungen bevor. So, wie es heute aussieht, wird die Renovation nicht wie ursprünglich vorgesehen im Jahr 2010 anfangen. Klar für den Vorstand bleibt, dass das Neubau-Projekt erste Priorität geniessst.

Wann können wir eine umfassende Information über das Renovationsprojekt erwarten?

fj. Im Grundsatz wissen alle Genossenschafter bereits Bescheid. An der GV 2005 haben sie der Bauplanung zugestimmt. Diese sieht einen ersten Ersatz-Neubau vor (das «Trapez») und parallel dazu Renovationsarbeiten in den Etappen 1 und 2 (Hofwiesenstrasse, Wachterweg, Seminarstrasse 96-112). In der Etappe 3 (Seminarstrasse 91-103, Rötelstrasse) haben wir den Unterhalt auf das absolute Notwendige zurück gefahren, weil diese Häuser für einen nächsten Ersatz-Neubau vorgesehen sind. Nach diesen strategischen Vorgaben richten wir uns. Um die Frage aber konkret zu beantworten: Sie werden im nächsten Jahr (2010) zum Thema Renovation ein eigenes Informationsblatt erhalten und wir werden uns den Fragen und Anregungen stellen, bevor wir Nägel mit Köpfen einschlagen werden.

us. Aus der Vielfalt und der Fülle der Aufgaben drängt sich auf, die einzelnen Projekte zu trennen. Das führt natürlich zu mehreren Abstimmungen zu verschiedenen Zeiten. Als Salamitaktik möchte ich das nicht bezeichnen. Jedenfalls ist die Taktik nicht dazu gewählt, die Genossenschafter im Dunkeln zu lassen. Sie haben sicher bemerkt, dass wir mit unseren neuen Info-Blättern zusätzliche Anstrengun-

gen unternehmen, damit sich alle Genossenschafter ausreichend informieren können. Was ich nicht verstehe, ist, wenn jemand den Vorwurf 'Salamitaktik' einzig dazu verwendet, um notwendige Erneuerungen kurzfristig zu verhindern. Ich bin überzeugt, dass die BGV langfristige Lösungen braucht und es nicht genügt mit einem Horizont von fünf oder zehn Jahren zu denken.

In welcher Form können sich die Genossenschafter im Neubau-Projekt «Trapez» noch einbringen?

fj. Eine direkte Mitwirkung im Prozess ist jetzt kaum mehr sinnvoll. In jedem Prozess muss eine verantwortliche Instanz irgendwann eine Entscheidung treffen. Sonst gibt es nie einen Fortschritt. Was wir aber sehr intensiv anstreben, ist eine klare und verständliche Information über den Prozess. Dies soll es jedem Mitglied ermöglichen an der Beschluss fassenden GV abzustimmen. Ihre Anregungen interessieren uns. Aber eine Bitte habe ich: Warten Sie nicht bis zur a.o. GV.

Wie sieht der weitere Fahrplan aus?

us. Das Vorprojekt ist abgeschlossen. Wir erwarten jetzt den Kostenvoranschlag. Das wird die Grundlage sein für den Baukredit, den wir der a.o. GV am 10. Mai 2010 vorlegen wollen. Vorher, im April 2010, planen wir eine offene Veranstaltung über das Neubau-Projekt. Sie erhalten die Gelegenheit, die aktuellen Pläne zu studieren und die Vorstandsmitglieder werden sich Ihren Fragen stellen. Mit diesem mehrstufigen Vorgehen sind wir überzeugt, dass mögliche Unklarheiten bereits vor der a.o. GV geklärt werden können.

Ausserordentliche Generalversammlung

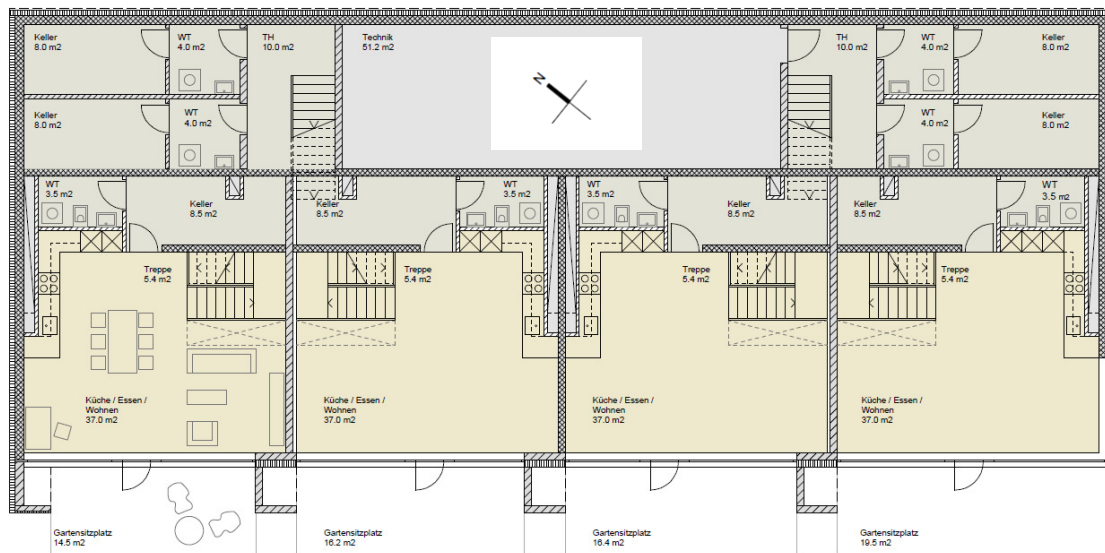
Neubau-Projekt «Trapez»

**Montag, 10. Mai 2010,
19.00 Uhr**

Duplex- Wohnungen

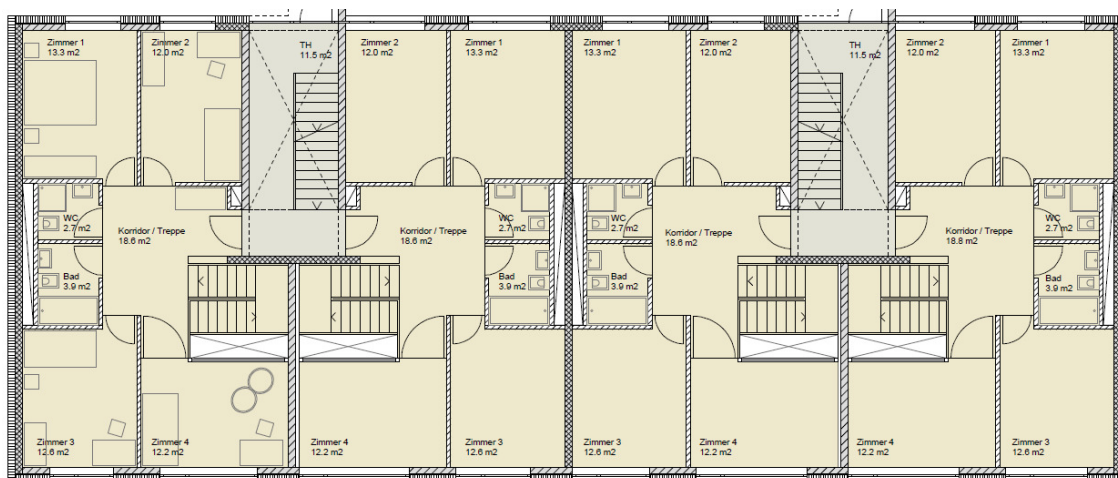
Erdgeschoss

Die Erdgeschoss-
Wohnungen ha-
ben direkten Zu-
gang zum Keller.
Die hoch gelege-
nen Wohnungen
erreichen die
Räume über das
Treppenhaus.
Gut sichtbar ist
der direkt an-
schliessende
Aussenraum, vor
dem Wohnbe-
reich.



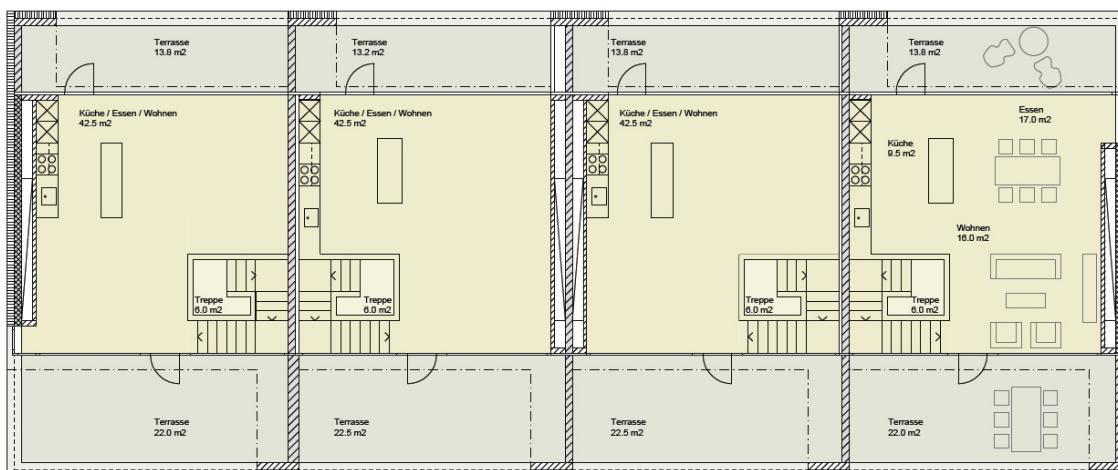
Mittlere Ebene

In der mittleren
Ebene sind die
Individual-
räume angesie-
delt. Aus Platz-
gründen ist hier
nur der Plan der
Gartenwohnung
abgebildet. Für
die Attika-
Wohnung gibt es
geringfügige An-
passungen.



Attika- Geschoss

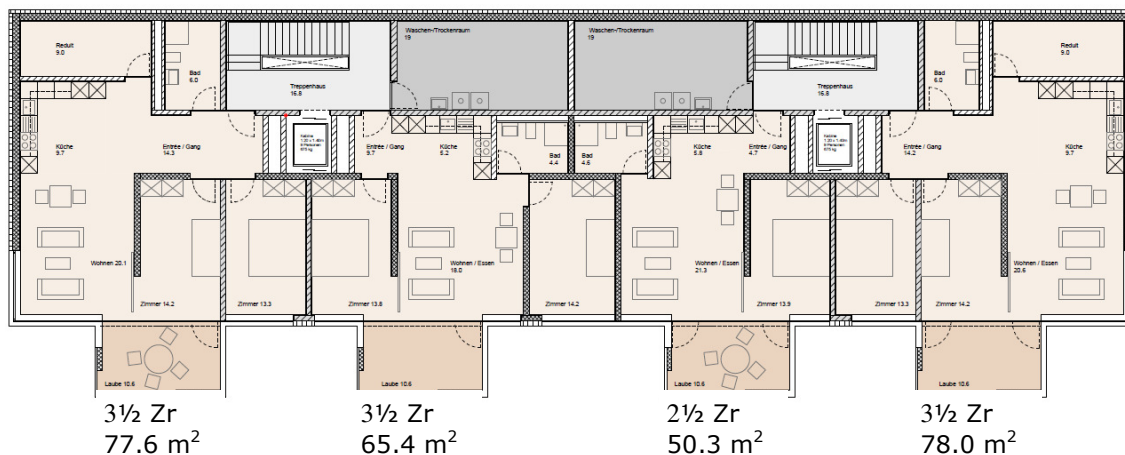
Küche/Essen/
Wohnen ist auf
der obersten
Ebene angesie-
delt. Verbunden
mit den grosszü-
gigen Terrassen
auf Nord- und
Südseite.





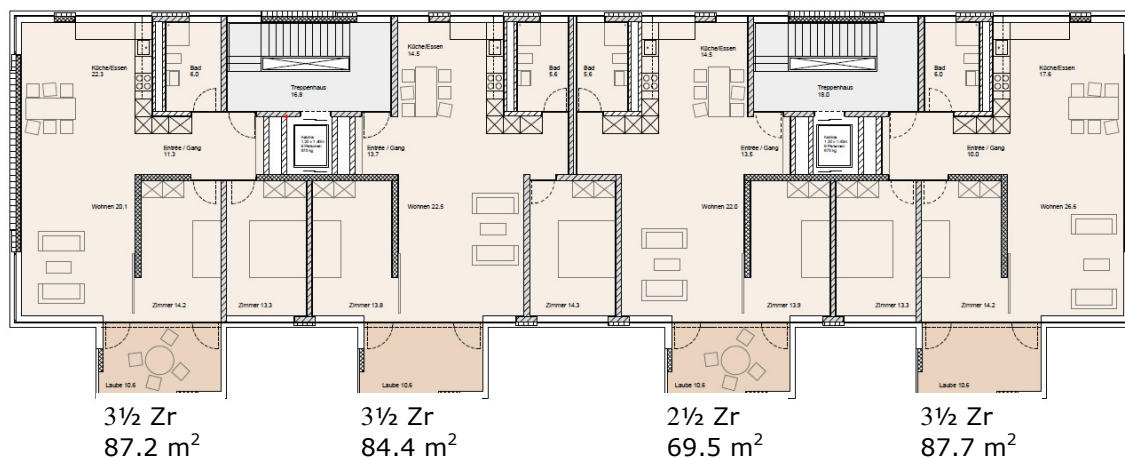
Mehrfamilienhaus Hofwie- senstrasse

Die Abbildung oben zeigt das Gartengeschoss mit den Waschküchen. Die Kellerräume befinden sich im Untergeschoss. Diese Wohnungen verfügen über einen ebenerdigen Zugang zum Aussenraum.



Die Abbildung 2 zeigt das Normalgeschoss (EG, 1. und 2. OG). Jeweils übereinander liegend sind Wohnungen des gleichen Typs angesiedelt. Pro Geschoss jeweils drei 3½ Zimmer-Wohnungen und eine 2½ Zimmer-Wohnung.

Sämtliche Wohnungen verfügen über einen grosszügigen privaten Aussenraum (Loggia/Laube) mit gut 10 m² Fläche.



Im obersten Geschoss befinden sich vier 2½ Zimmer-Attikawohnungen. Aus baurechtlichen Gründen konnten die Grundrisse nicht grösser geplant werden. Dafür erhalten die Wohnungen eine sehr grosse Dachterrasse.

