

September 2009

Informationsblatt
Ersatzneubau «Laubiweg»



Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Das Areal für unseren ersten Ersatzneubau «Laubiweg» zwischen Hofwiesen- und Wissmannstrasse bildet ein Trapez. Diese Bezeichnung hat sich inzwischen als interner Arbeitstitel für das Bauprojekt eingebürgert. «Trapez» heisst deshalb auch unsere neue Info-Schrift, mit der wir

Sie ab sofort über das ins Bild setzen möchten, was sich bisher getan hat.

An der Generalversammlung im Mai dieses Jahres haben Sie uns zum Ausdruck gebracht, dass der Vorstand zu wenige Informationen fliessen lasse. Jetzt möchten wir vertrauensbildende Massnahmen durch Informationen betreiben. Gerne machen wir Sie vertraut mit dem, was wir in Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachkräften gedacht, überlegt oder bereits beschlossen haben.

Im Infoblatt 4 / 2009 vom 20. August 2009 haben wir Ihnen mitgeteilt, dass der Termin für die ausserordentliche Generalversammlung über das konkrete Projekt und den entsprechenden Baukredit nicht mehr in diesem Jahr stattfinden soll. Wir werden diese Versammlung im ersten Halbjahr 2010 durchführen. So sind wir überzeugt, Ihnen ein finanziell tragbares und ein auf einem hohen Entwicklungsstand breit abgestütztes Neubauprojekt zu präsentieren, das hoffentlich keine Fragen mehr offen lässt.

Auf den folgenden Seiten können Sie nachlesen, wie wir die im November 2005 beschlossene Erneuerungsstrategie seither an die Hand genommen haben und welche Zwischenresultate mit dem Vorprojekt schon erreicht sind oder nochmals neu angepeilt werden müssen.

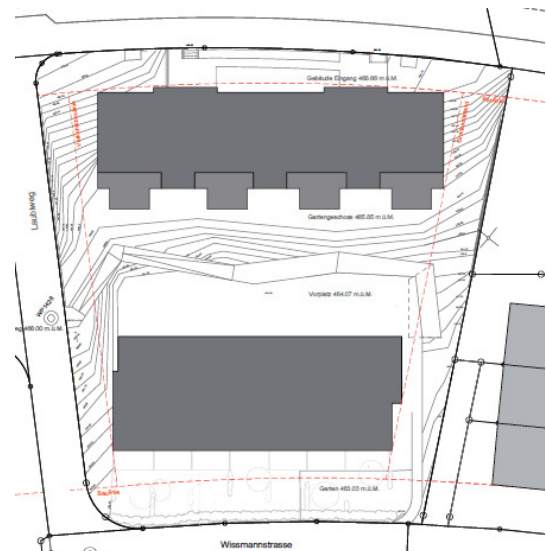
Sie spüren es, das Projekt «Trapez» ist heute noch formbar. Wir rufen Sie deshalb dazu auf, falls Sie persönlich auf die Entwicklung Einfluss nehmen wollen: Nehmen Sie mit uns Kontakt auf, damit wir Ihre Vorschläge in die Überlegungen einbeziehen können. Sie erweisen Ihrer Genossenschaft keinen Dienst, wenn Sie Ihre Anregungen erst an der ausserordentlichen Generalversammlung einbringen werden. Ein solches Zuwarten würde der Genossenschaft höchstens zusätzliche Umtriebe und Kosten verursachen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und hoffe auf viele positive Reaktionen aus Ihren Reihen.

Ihre Präsidentin: Ursula Solenthaler

28 zeitgemässe Neuwohnungen

(bu) Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli (BGV) steht in einer schwierigen Entwicklungsphase. Alle unsere Häuser und Wohnungen stammen aus den 30er-Jahren, sind heute also 80 bis 90 Jahre alt. Die Bausubstanz kann trotz dem hohen Alter als relativ gut bezeichnet werden. Dieses Prädikat gilt erst recht für die hervorragende Wohnlage und die prägende Architektur der Häuser. Woran es mangelt: die Grundrisse entsprechen nicht in jedem Fall heutigen Ansprüchen und der Schall- und Isolationschutz sind ungenügend. Es kommt dazu, dass die Häuser der BGV turnusmässig in einen Erneuerungszyklus gelangen. Sie erinnern sich: Die letzte umfassende Renovation hat vor 30 Jahren stattgefunden. Diese unausweichlichen Erneuerungsarbeiten (Fassaden, Heizung, Sanitär, Küche, Bad) stellen einen nicht unerheblichen Investitionsaufwand dar. Eine vorausschauende Bau-Strategie stellt sich bereits heute die Frage: Was passiert mit den Häusern in 30 Jahren? Jedes Gebäude gelangt unweigerlich irgendwann an das Ende seiner



Das Baugrundstück für die erste Neubau-Etappe der BGV hat die Form eines Trapez. Von daher sprechen wir in der Projekt-Entwicklung ebenfalls vom «Trapez». Der Häuserblock oben, entlang der Hofwiesenstrasse, umfasst 20 Etagenwohnung (2½ bis 3½ Zimmer). Unten, entlang der Wissmannstrasse, entstehen 8 neue 5½ Zimmer-Wohnungen an Stelle der bisherigen Reihen-Einfamilien-Häuser.

Informationsblatt Ersatzneubau «Laubiweg»



Visualisierung des Blockes mit den Etagenwohnungen an der Hofwiesenstrasse. Hier entstehen zwanzig zeitgemässe Wohnungen mit 2½ bis 3½ Zimmern.

Auf der Darstellung kommt gut zum Ausdruck, dass sich der Neubau zwar von der bestehenden Architektur abhebt, aber trotzdem zu einem harmonischen Gesamtbild vereint.

Die vier Attika-Wohnungen sind von der Wohnfläche gesehen etwas kleiner, als die Geschosswohnungen darunter. Dafür verfügen sie über einen grossen Aussenraum (Terrasse) mit einer einmaligen Aussicht auf Stadt, See und Alpen.

Lebenszeit. Dieser Zeitpunkt ist abhängig von den notwendigen Investitions- und Unterhaltskosten, welche die Immobilie verursacht. Auch für die Häuser der BGV zeichnet sich dieser Termin unausweichlich ab. Damit dieser Zeitpunkt nicht für alle 217 Wohnungen zur selben Zeit eintritt, hat sich der Vorstand schon vor einigen Jahren entschieden, das Vrenelisgärtli in mehreren Etappen neu zu bauen.

Das Vorgehen in Etappen hat den Vorteil, dass über lange Zeit gesehen die Genossenschaft immer über ein breit gefächertes Wohnungsangebot verfügen wird. Langfristig kann der heute einseitige Wohnungsmix aufgewertet werden, so dass Wohnungen für Familien mit Kindern, für Paare und/oder für Senioren zur Verfügung stehen werden. Neben den teureren Neubauwohnungen wird es immer auch zinsgünstige Altwohnungen geben. Mit dem neuen Ausbau-Standard kann die BGV unterschiedliche Bedürfnisse abdecken.

Dass die geplante erste Neubau-Etappe im Geviert Hofwiesenstrasse-Laubiweg-Wissmannstrasse liegt, ist kein Zufall. Einmal handelt es sich um ein überschaubares Baugelände. Hier kann die Genossenschaft wertvolle Erfahrungen im Neubau sammeln, bevor weitere Etappen ausgelöst werden. Ausserdem hat sich erwiesen, dass der Erneuerungsbedarf bei

den Reihenhäusern entlang der Wissmannstrasse am höchsten ist. Ein Bewahren dieser Häuser lässt sich ökonomisch nicht mehr rechtfertigen.

Mit dem Ersatz der Reihenhäuser verschwindet eine ganz besondere Wohnform, die besonders bei Familien mit Kindern beliebt ist. Der Gartenraum, der zu den Häusern gehört, bietet einzigartige Spiel- und Entfaltungsmöglichkeiten. In seiner Planung hat sich der Vorstand zum Ziel gesetzt, wenn finanziell tragbar, diese Wohnform zu erhalten und gleichwertigen Ersatz anzubieten.

Damit ist die Messlatte klar definiert, die es für Architekten und Baukommission zu überwinden gilt:

- **Der Ersatzneubau bringt eine höhere Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungstypen.**
- **Für die Reihenhäuser wird gleichwertiger Ersatz gesucht.**
- **Die neuen Mietzinse bleiben für das Zielpublikum der BGV weiterhin bezahlbar.**

Informationsblatt Ersatzneubau «Laubiweg»

Mietzinse Projektentwicklung Bauteuerung

Im Oktober 2006 haben wir mit unserem Infoblatt 5 die Ziele des Vorstandes betreffend zukünftige Mietzinse in den Neubauwohnungen vorgestellt. Die Kalkulationen der Architekten und eine Nachberechnung durch einen Generalbau-Unternehmer brachten eine gewisse Ernüchterung an den Tag. Die Zielsetzungen für die Kosten werden markant überschritten.

Ein genauer Blick auf die Kostenschätzung bringt die Ursachen mindestens teilweise ans Licht: Gegenüber dem Stand bei der Wettbewerbsausschreibung sind die Anforderungen des Minergie-Standards verschärft worden. Dies zeigt sich auch in einer entsprechenden Erhöhung der Werte der kantonalen Wohnbauförderung. Ausserdem steht seit 2006 eine starke Bauteuerung von über 10% zu Buche. Einen grossen Kostentreiber stellt das relativ kleine Grundstück dar, welches zu einer Lösung mit zwei unterschiedlich konzipierten Baukörpern führt.

In der Folge haben sich Baukommission, Vorstand und die Architekten mit der Situation auseinandergesetzt. An den kostspieligen Auflagen, welche der Minergie-Standard mit sich bringt, soll nicht gespart werden. Der Neubau steht für die nächsten Jahrzehnte und über verminderte Nebenkosten werden diese Mehrkosten langfristig kompensiert. Ausserdem sind wir gemäss unserem Leitbild zu umweltgerechtem und nachhaltigem Handeln verpflichtet und wollen im Einklang mit der städtischen Energiepolitik den Weg in Richtung zur "2000-Watt-Gesellschaft" beschreiten. Die Bauteuerung ist ein externer Faktor, auf den die BGV keinerlei Einfluss hat. Wir hoffen, dass die BGV bei der Vergabe der Arbeiten auf günstigere Konditionen treffen wird.

Bleibt als letzter Punkt die Reihenhäuser. Diese stellen in mehrfacher Hinsicht eine Knacknuss dar. Eine optimale Ausnutzung des Areals ergibt sieben Reihenhäuser mit Wohnflächen zwischen 140 und 170 m², verteilt auf drei Geschosse, und einen zusätzlichen natürlich belichteten Hobbyraum im Untergeschoss. Siehe Abbildung oben rechts. Das grosse Bauvolumen pro Wohneinheit findet Niederschlag in Mietzinsen im Bereich von 3700 bis 4500 Franken, was deutlich ausserhalb des Zielbereichs liegt und nur für ganz wenige Familien in der BGV überhaupt erschwinglich wäre. Für die Baukommission war bei diesen Mietzinsen die Messlatte ganz klar gerissen.



Der Planausschnitt zeigt das Erdgeschoss der ursprünglich geplanten sieben Reihenhäuser entlang der Wissmannstrasse. Aus Kostengründen hat die Baukommission entschieden, Duplex-Maisonette-Einheiten zu realisieren: Es entstehen acht Duplex-Maisonette-Wohnungen mit grosszügigem Aussenraum bzw. Terrassenraum.

In den Reihenhäusern steckt tatsächlich ein beachtliches Sparpotential. Die Baukommission hat folgerichtig die Architekten beauftragt, Varianten zum Vorprojekt zu erarbeiten und sich für eine Version mit gestapelten Duplex-Wohnungen entschieden. Bei vergleichbarer Gesamtfläche wie jene der 7 Reihenhäuser entstehen acht grosszügige Familienwohnungen mit Flächen zwischen 125 und 130 m²: vier zweigeschossige Einheiten mit ansprechendem Grundriss und grosszügigem Gartensitzplatz und darüber vier Maisonette-Wohnungen, welche statt dem Garten-Zugang über eine zweiseitige Terrasse mit schönem Weitblick verfügen. Diese neue Variante vermag die früheren Mängel zu beheben, weist Flächen und Standards gemäss den ursprünglichen Vorstellungen auf und ist viel preisgünstiger zu realisieren. Die provisorischen Mietzinsberechnungen lassen darauf schliessen, dass dieses Angebot, anders als die Reihenhäuser, an Familien vermietet werden kann, die heute schon in der BGV wohnen.

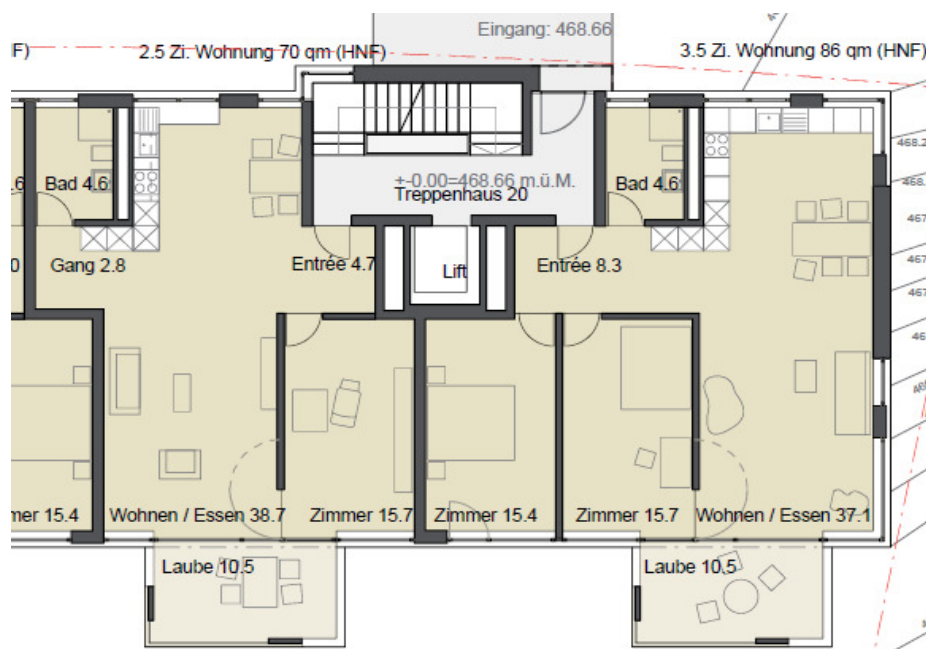
Thomas Vonwil, Geschäftsführer

Eckwerte	Wettbewerb-Bedingungen Stand Oktober 2006		Mietzinsziel gem. aktuel- lem Planungsstand		
	Wohnungs- typ	Wohnfläche m ²	Mietzins pro Monat CHF	Wohnfläche m ²	Mietzins pro Monat CHF
2½ Zr		63	1200	70	< 1700
3½ Zr		85	1500	87	< 1900
5½ Zr		120	2200	128	< 3000

Änderungen in Folge Bauteuerung und Projektanpassungen vorbehalten.

28 neue Wohnungen

Der Grundriss nebenan zeigt zwei typische Wohnungen aus dem Mehrfamilienhaus an der Hofwiesenstrasse. Die Wohnungen sind mit Lift erschlossen und verfügen mit 70 m² (2½ Zr-Wohnung) bzw. 86 m² (3½ Zr-Wohnung) Wohnfläche über eine zeitgemässe Grösse. Zum Vergleich: die bestehenden 3 Zr-Wohnungen der BGV verfügen über etwa 60 m² Wohnfläche. Alle Individual-Räume sind gegen Süden von der Verkehr belasteten Strasse abgewandt. Die Wohnungen sind von beiden Seiten belichtet, was einen grosszügigen und hellen Wohn-Ess-Raum mit Einbauküche bewirkt. In den südwärts hervorstehenden Fassadenteilen findet sich pro Wohnung eine Laube (Balkon) vom mehr als 10 m² Fläche. (bu)



Projekt- und Kreditbeschluss für Ersatzneubau ausserordentliche Generalversammlung wird verschoben: neu im ersten Halbjahr 2010

Im Infoblatt 4 / 2009 haben wir Sie darauf hingewiesen, dass der ursprünglich geplante Termin für die ausserordentliche Generalversammlung über den Projekt- und Kreditbeschluss für das Projekt «Trapez» nicht wie angekündigt im Herbst 2009 stattfinden wird. Vorstand und Baukommission in Zusammenarbeit mit dem Architekten-Team wollen die Zeit nutzen, um alle offenen baujuristischen Fragen mit den zuständigen Ämtern definitiv zu klären und an den Grundrissen abschliessende Optimierungen vorzunehmen. An der Beschluss fassenden ausserordentlichen Ge-

neralversammlung möchten wir Ihnen ein fertig ausgearbeitetes Projekt vorlegen. Bis zu diesem Zeitpunkt werden wir die finanziellen Belange ebenfalls in der Art bereinigt haben, wie wir uns das zu Beginn der Planung vorgenommen haben.

Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, bieten wir mit regelmässigen Informationen die Gelegenheit, sich über den Stand der Arbeiten ins Bild zu setzen. Sie haben die Möglichkeit, sich mit Ihren Anregungen in den Prozess einzubringen. Wenn Sie Vorschläge zum oder eine Kritik am Projekt

haben, dann nehmen Sie bitte Kontakt auf mit unserem Geschäftsführer, via E-Mail thomas.vonwil@vreneliskaertli.ch oder zu den Büroöffnungszeiten. Die Baukommission wird Ihr Anliegen beraten und – falls sinnvoll – in die Bearbeitung des Projekts mit aufnehmen. Warten Sie mit Ihrer Einflussnahme nicht bis zur ausserordentlichen Generalversammlung, sondern helfen Sie uns, Verzögerungen oder kostspielige Abänderungen zu vermeiden. Mit Ihrer Unterstützung können wir das Projekt vorgängig günstig beeinflussen. Ursula Solenthaler (Präsidentin)