

Sanieren ... oder doch Abbruch und Neubau mit mehr Wohnungen – ein Beispiel aus Zürich

Die Sanierung ihrer rund 1000 Wohnungen ist für die Baugenossenschaft Frohheim Zürich eine Daueraufgabe. Aber nicht immer ist eine Sanierung die beste Lösung. Bei der Siedlung Brüderhofweg hat sich die Baugenossenschaft für einen etappierten Ersatzneubau entschieden und für die Schaffung von rund der Hälfte mehr Wohnungen.

«Wir sind regelmässig am Sanieren, weil wir auf lange Frist bezahlbaren und attraktiven Wohnraum erhalten wollen», erklärt Daniel Angst, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Frohheim Zürich. Der Immobilienprofi verweist auf den Lebenszyklus eines Gebäudes: Alle 20 bis 30 Jahre ist erfahrungsgemäss eine Sanierungsüberprüfung indiziert. Für das gleiche Gebäude kann man bis zu drei Mal eine Sanierung prüfen, dann aber drängt sich eine fundamental neue Lösung auf.

Zu hohe Mieten nach Sanierung

Diese Erkenntnis hat der Vorstand der Baugenossenschaft bei der Siedlung Brüderhofweg angewendet. Die Siedlung in der Stadt Zürich stammt aus den 40er-Jahren. In der Langzeitplanung 2001 hatte die Baugenossenschaft noch eine umfassende Sanierung vorgesehen. Als das Projekt näher rückte, hat der Vorstand das Ganze detailliert überprüft, eine Wirtschaftlichkeitsrechnung erstellt und sich auch mit der enormen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Zürich befasst. In dieser Analyse ist der Vorstand zum Schluss gekommen, dass eine Sanierung nicht zu rechtfertigen ist, weil vor allem die Mietzinse nach der Sanierung in nicht vertretbare Höhen klettern würden. «Das würde unseren Zielen und Werten widersprechen, denn wir wollen möglichst guten und bezahlbaren Wohnraum anbieten», so Angst.

Ersatzneubau in zwei Etappen

Deshalb hat die Baugenossenschaft Frohheim als Alternative den Ersatzneubau geprüft und diesen der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Für den Ersatzbau sprachen im Wesentlichen zwei Gründe: Einerseits die Möglichkeit, den heutigen Wohnungsbestand von 194 auf 294 Wohnungen zu erhöhen. Andererseits die Sicherheit mit den Mietzinsen, in einem für eine Genossenschaft vertretbaren Bereich zu bleiben.

Nun ist aber der Brüderhofweg nicht eine beliebige Siedlung, sondern sozusagen der «Mutterschoss» der Genossenschaft. Es war die erste Siedlung der 1943 gegründeten Genossenschaft. An zentraler Lage im Kreis sind die 194 Wohnungen in 29 Mehrfamilienhäusern untergebracht. Bewohnerinnen und Bewohner schätzten während Jahrzehnten diese spezielle Wohnumgebung sehr. Der Genossenschaft war immer klar, dass sie mit dem nötigen Respekt den Ersatzbau kommunizieren und umsetzen muss. Dazu gehört auch, dass die Realisierung des Projekts in zwei Etappen aufgeteilt und langfristig realisiert wird. Den Bewohnerinnen und Bewohnern wurde bereits 2011 ein Ersatzneubauvorhaben angekündigt. Dadurch konnten ihnen in anderen Siedlungen der Baugenossenschaft Frohheim oder befreundeten Genossenschaften Ersatzwohnraum angeboten werden. Den Bewohnern der zweiten Etappe wurde angeboten, dass sie in den Neubau wechseln können.

Opposition setzte sich nicht durch

Was eigentlich absehbar war, ist eingetreten. Ein Teil der Bewohnerinnen und Be-

wohner konnte sich gleich nach der ersten Ankündigung um Evaluierung des Ersatzneubaus nur schwer mit dem Vorhaben anfreunden und einige organisierten sich in einem Komitee «Rettet den Brüderhofweg». Ihre Anträge zur Abwahl des Vorstandes an der ausserordentlich gut besuchten Generalversammlung 2011 und ebenfalls ihre Opposition gegen die Kreditvorlage hatten keinen Erfolg. Der Vorstand unter dem Präsidium von Roger Gisler wurde im Amt klar bestätigt und die Versammlung sprach dann an der GV im Juni 2013 den Baukredit von 111 Millionen Franken \pm 15 Prozent.

Allen Ersatz angeboten

Trotz klarem Sukkors durch die Generalversammlung – die BG Frohheim ist eine Mietergenossenschaft – nahm die Geschäftsstelle die Beschaffung von Ersatzwohnraum sehr ernst. «Dank unseres grossen Wohnungsbestandes waren wir in der Lage, allen gleichwertige, zumutbare Ersatzmöglichkeiten anzubieten.» Überhaupt, nur der sorgsame Umgang mit den Mietern war der Grund, warum sich die Baugenossenschaft für eine Etappierung



Sanieren oder Neubau? Abklärungen ergaben, dass nach einer Sanierung die Mietzinse in nicht vertretbare Höhen klettern würden.

Bilder zvg

BG Froheim Zürich

Die Baugenossenschaft Froheim ist 1943 gegründet worden. Sie schafft und erhält preis- und lebenswerten, umweltgerechten und auf zukünftige Bedürfnisse ausgerichteten Wohnraum ohne spekulative Hintergründe. Sie fördert die Genossenschaftsidee und möchte interessierte und engagierte Mitglieder für den Genossenschaftsgedanken gewinnen. Wichtig ist die aktive Hilfe zur Selbsthilfe, indem gemeinschaftliche Aktivitäten der Genossenschafterinnen und Genossenschafter gefördert werden.

Sie besitzt in der Stadt Zürich und ihrer Agglomeration rund 1000 Wohnungen. Mitbestimmung an grundlegenden Entscheidungen der Genossenschaft und angemessene Mitsprache in siedlungsinternen Angelegenheiten sind zwei der Grundrechte der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Mitverantwortung tragen und Aufgaben übernehmen, die der Gemeinschaft dienen, entspricht der Genossenschaftsidee ebenso wie die Solidarität mit Nachbarn, mit den zur Genossenschaft gehörenden Siedlungen und mit anderen Genossenschaften.

entschieden hat. Diese Realisierung in zwei Etappen verursacht Mehrkosten von rund 2 Millionen Franken, «aber diese Mehrkosten sind uns das Wohl unserer Leute Wert», sagt Daniel Angst.

Intensive Bedürfnisabklärung

Alle 118 Mietparteien aus der ersten Etappe haben mindestens ein Ersatzangebot erhalten – stets mit der transparenten Information, dass die Wohnungen bis am 30. September 2016 geräumt sein müssen.



Zum Wohle der Mieterinnen und Mieter wird der Neubau in zwei Etappen in Angriff genommen.

Von diesen 118 Mietparteien haben sich 61 anders organisiert und selber eine neue Wohnung gefunden. 51 haben ein Umsiedlungsangebot innerhalb der Genossenschaft angenommen. Den verbleibenden 16 Mietern hat man kurz vor «Torschluss» weitere Umsiedlungsangebote gemacht; 3 sind darauf eingegangen. Mit den Verbliebenen ist die Genossenschaft nochmals intensiv ins Gespräch gekommen. Davon haben 11 im Nachhinein die Vereinbarung unterschrieben – aus Goodwill hat ihnen die Genossenschaft neben weiteren Umsiedlungsangeboten eine Unterstützung von je Fr. 4000.– angeboten sowie die Zusicherung auf Vergabe einer Wohnung beim Erstbezug im Neubau – eine Mietpartei wurde selbst fündig und hat das Mietverhältnis selbst auf Dezember 2015 gekündigt. Schlussendlich blieb ein Fall übrig. Hier blieb der Bau-

genossenschaft nur die Beendigung des Mietverhältnisses auf Ende September 2016. Blicke nämlich ein Bewohner in den Häusern, führte dies zu sehr teuren Bauverzögerungen.

Am Ziel

«Der Weg zum Ziel war lang, aber in seiner Konsequenz richtig», sagt Daniel Angst. Umso seltsamer war, dass eine grosse Zürcher Tageszeitung den Sachverhalt verzerrt und unqualifiziert dargestellt hat. «Wir haben ein gutes Gewissen.» Denn die Baugenossenschaft Froheim ist statutarisch verpflichtet, ihren Mitgliedern bei Umbauten oder Abbrüchen ein zumutbares Umsiedlungsangebot zu unterbreiten. Die Genossenschaft hat es aber geschafft, allen Mitgliedern mehrere Angebote zu unterbreiten. Nachweislich kann Daniel Angst auf einen der letzten Fälle verweisen, bei dem im Laufe der Jahre 37 Angebote unterbreitet worden sind ...

Frühzeitig planen

Obwohl der ganze Prozess ein gewisses Rumpeln verursacht hat, zieht Daniel Angst folgendes Fazit: «Für die Mehrheit der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner konnten wir erfreulicherweise gute Lösungen finden.» Genossenschaften in ähnlichen Situationen empfiehlt er eine sehr frühzeitige Information und Einbezug der Mieterschaft. «Das ist wichtig, aber auch das kann nicht verhindern, dass sich einige der Bewohner bis zuletzt wehren.» Wichtig ist auch, dass Neuvermietungen nur noch mit befristeten Mietverträgen erfolgen, sobald eine grössere Sanierung oder ein Ersatzneubau feststehen.

Kurt Bischof



So präsentiert sich der Neubau am Zürcher Bröderhofweg, wenn das Projekt nach dem Plänen des Architekturbüros Steib & Geschwentner Architekten realisiert sein wird.