



Verantwortung für Generationen: der lange Weg des «Plattenhofs»

Vom Sanierungsdilemma zum strategischen Entscheid
der Baugenossenschaft Hombrechtikon

In der Gemeinde Hombrechtikon am südöstlichen Teil des Kantons Zürich leben 9'415 Personen, davon einige in Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger. Dreissig Wohnungen in der Gemeinde gehören der Baugenossenschaft Hombrechtikon. Ihre Siedlung «Plattenhof» an der Rütistrasse wurde zwischen 1946 und 1948 erstellt.

Mit Sanierungen nicht zum nachhaltigen Ergebnis

Die Siedlung hat einige Sanierungsstufen erlebt. 1988 wurden Bäder und Küchen umfassend saniert und die Fenster ersetzt. Sechzehn Jahre später folgte die Erneuerung und Vergrößerung der Balkone auf der Südseite, ein Jahr darauf die Sanierung der Treppenhäuser. Perspektivisch ist weiterer Sanierungsbedarf absehbar. Die Bewohnenden der Anlage bemängeln den ungenügenden Schallschutz zwischen den Wohnungen. Zudem ergibt sich aus der hohen Anzahl der 4-Zimmer-Wohnungen und den wenigen 3- und 5-Zimmer-Wohnungen ein einseitiger Wohnungsmix.

Im Jahr 2016 wandte sich der neu gewählte Präsident an den Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich. Denn im Vorstand sah man das Dilemma der vielen Einzelsanierungen, deren Notwendigkeit dringlicher wurde und durch die dennoch die strukturellen Defizite der Gebäude nicht behoben werden. Hans Ruedi Honegger beschreibt die Situation wie folgt: «Man hatte das Gefühl, allein mit den Sanierungen nicht vorwärtszukommen. Gleichzeitig haben wir nur diese eine Liegenschaft mit sechs Wohnhäusern. Zudem hatte das Vertrauen in die Vorstandsführung aufgrund früherer Vorkommnisse gelitten.» Keine leichte Situation.

Strategische Aufgaben sind besonders in kleineren Genossenschaften anspruchsvoll, da Vorstände häufig stark in administrative Arbeiten eingebunden sind. Auch bei der Baugenossenschaft Hombrechtikon wurden die Verwaltungsaufgaben im Vorstand verteilt. Heute erfolgen die technische und kaufmännische Verwaltung extern, wodurch im Vorstand mehr Raum für strategische Planungsaufgaben besteht.

Fundierte Entscheidungsgrundlagen durch den Liegenschaftscheck

Der Vorstand sammelte ab 2014 fundierte Daten zur Historie und zum Zustand der Siedlung «Plattenhof» und suchte im Jahr 2016 Unterstützung beim Regionalverband für die Entwicklung einer nachhaltigen Erneuerungsstrategie. Dieser konnte die Unterlagen gut nutzen und führte einen «Liegenschaftscheck» durch, der weitere Merkmale untersuchte und so ein ganzheitliches Bild über die Liegenschaft lieferte. Der Check machte

Der «Liegenschaftscheck» von Wohnbaugenossenschaften Zürich geht weit über eine reine Bauzustandsanalyse hinaus. Im Hinblick auf eine nachhaltige Objektstrategie werden die Themen Standort, Markt, Bauten und Aussenraum, Bewohnendenstruktur, Entwicklungspotenzial, Finanzen sowie die Organisationsstruktur des Bauträgers untersucht. Ausgehend von einer Fortführung der Liegenschaft, liefert der Liegenschaftscheck ein ganzheitliches und differenziertes Bild über die Qualitäten und die Defizite einer bestehenden Liegenschaft.



Visualisierung des Gewinnerprojekts von Clou Architekten AG: Amalie, Heidi und Thomas

deutlich, dass innerhalb der nächsten zehn Jahre verschiedene Massnahmen notwendig werden: eine energetische Sanierung der Gebäudehülle, der Ersatz der Wärmeenergieerzeugung, sowie die Erneuerung von Küchen und Bädern. Gleichzeitig zeigte sich eine attraktive Ausnutzungsreserve.

Sanieren, erweitern, abreißen?

Um zu einer guten Entscheidung zu finden, untersuchte der Verband verschiedene Handlungsoptionen und stellte in diesen Nutzen und Kosten gegenüber. Auf konzeptioneller Ebene prüfte der Verband im Rahmen der Analyse «Entwicklungsszenarien» drei Varianten:

- A.** Fortführung der Liegenschaft mit werterhaltender kompletter Instandsetzung
- B.** Werterhaltende Instandsetzung und Erweiterung des Koch- und Essbereichs
- C.** Ersatzneubau mit Nutzung der Ausbaureserve

Der Vergleich zeigte ein klares Bild. Die Fortführung der bestehenden Siedlung hätte den Vorteil, Bausubstanz und graue Energie zu erhalten. Gleichzeitig blieben strukturelle Herausforderungen bestehen.

Die geprüfte Erweiterungsoption konnte im konkreten Fall nicht überzeugen.

Die strukturellen Defizite wiederum würden im Szenario Ersatzneubau beseitigt werden können und zusätzlich das Bauland besser ausgenutzt werden. Sowohl dem ungenügenden Schallschutz könnte so begegnet wie auch die bestehende Unterbelegung durch den einseitigen Wohnungsmix und vor allem die gänzlich fehlende Hindernisfreiheit behoben werden. Damit punktet das Szenario mit einer Zukunftsfähigkeit,

die das Wohnen im «Plattenhof» in allen Lebensphasen ermöglicht. Mit einem ausgeglichenen Wohnungsmix, barrierearmen Zugängen und Fahrstühlen würde man es schaffen, eine neue Wohnqualität ins Quartier zu bringen. Allerdings wird auch graue Energie vernichtet.

Hans Ruedi Honegger betont: «Es ist wichtig, die eigene Ausgangslage sauber zu kennen, verschiedene Möglichkeiten zu prüfen und offen gegenüber den Bewohnenden und Mitgliedern zu kommunizieren. Wir alle entscheiden schlussendlich gemeinsam über die Zukunft der Genossenschaft. Das geht nur, wenn wir alle die Ausgangslage kennen.»

Und der Vizepräsident Michael Fuchs ergänzt: «Ich habe selbst in der Liegenschaft gewohnt. Die Argumente für eine Sanierung kann ich ebenso nachvollziehen wie für einen Ersatzneubau. Letztendlich denke ich aber, dass wir als Genossenschaft auch die Verantwortung dafür tragen, unsere Potentiale zu nutzen. Wenn mehr bezahlbarer und genossenschaftlicher Wohnraum für mehr Menschen möglich ist, sollten wir das genau ansehen.»

Eine Machbarkeitsstudie klärt vertieft über die Umsetzbarkeit der Szenarien auf. Der Verband erstellte ein Pflichtenheft für die Studie und organisierte das Planerwahlverfahren. Aus diesem gingen mehrere Zukunftsszenarien hervor. Neben der Option des Ersatzneubaus wurde die Komplettisanierung gesplittet als «Sanierung light» (ohne strukturelle Veränderung)

Unter dem Titel «Entwicklungsszenarien» untersucht Wohnbaugenossenschaften Zürich verschiedene Handlungsoptionen für eine bestehende Liegenschaft. Dabei werden mögliche Strategien für die weitere Entwicklung der Liegenschaft auf konzeptioneller Ebene durchgespielt und in Bezug auf Nutzen und Kosten sowie mittels SWOT-Analyse einander gegenübergestellt.

und «Sanierung mittel» (mit geringfügigen Grundrissoptimierungen). Die Machbarkeitsstudie berücksichtigte eine nachhaltige Bauweise und auch eine Option für flexible Grundrisse.

Die Resultate dieser Studie lieferten zudem die fundierten Daten für eine Abstimmung durch die Mitglieder. Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Studie waren, dass mit der «Sanierung mittel» die strukturellen Mängel nur marginal verbessert werden können. Zudem würden die zukünftigen Mietpreise nur unwesentlich tiefer ausfallen als bei einem Ersatzneubau. Grund dafür sind die hohen Sanierungskosten, die sich rechnerisch auf die bestehenden dreissig Wohnungen verteilen. Ein Ersatzneubau würde hingegen dreissig zusätzliche Wohnungen ermöglichen.

Transparente Kommunikation als Schlüssel

Der Vorstand legt grossen Wert darauf, die Mitglieder frühzeitig und umfassend einzubinden. In Hombrechtikon hatte man aus

der Vergangenheit gelernt. Die Sorgen und Bedenken im Zusammenhang mit Veränderungen an der eigenen Wohnung waren bekannt und wurden ernst genommen. Die Fachunterstützung durch den Regionalverband spielte auch hier eine wichtige Rolle. So vermittelte ein Informationsabend die Faktenlage sowie die

Chancen und Risiken der verschiedenen Optionen transparent und ehrlich.

Der Vizepräsident erinnert sich: «Für uns war es wichtig, dass die faktische Situation durch eine externe

Vertrauensperson präsentiert wird. Am Informationsabend wurde deutlich, welche Wirkung dieser Blick von aussen auf die Bewohnenden hat – es zeigten sich nicht nur Fragen und Sorgen, sondern auch viel Verständnis.»

Die Unterstützung des Verbandes an den Informationsanlässen und Sitzungen wurde ein fester Bestandteil im Prozess. An der ausserordentlichen Generalversammlung, die über die Zukunft der Liegenschaft entscheiden sollte, nahm Dominik Bastianello von Wohnbaugenossenschaften Zürich teil. «Die Wohnsicherheit war uns von Anfang an ein grosses Anliegen. Deswegen haben wir die Anforderungen entsprechend gleich im Projektwettbewerb formuliert. Wir planen bestehenden Wohnraum neu, das geht nur sozialverträglich. Sprich: mit den Menschen vor Ort,» sagt er. Hans Ruedi Honegger betont, dass die Verantwortung für die Zukunft stets Leitgedanke des Vorstandes ist. Die Realität der Bewohnenden setzt indes verständlicherweise auch andere Prioritäten. «Das wir dennoch auf grosses Verständnis bauen konnten, unsere Pläne konstruktiv diskutieren und Impulse aufnehmen konnten, dafür bin ich dankbar. Es ist nicht selbstverständlich, dass wir dieses, wie wir finden, sehr gute Ergebnis erreichen konnten,» berichtet Hans Ruedi Honegger.

Ersatzneubau als strategische Weichenstellung

An der ausserordentlichen Generalversammlung Ende 2023 entschieden die Mitglieder, einen Ersatzneubau zu planen. Die umfassenden Darstellungen von Vorstand, Architekturbüro und Verband sorgten für Klarheit und Orientierung. «Das war kein leichtfertiger Entscheid, Abbruch ist nie die einzige Lösung. In unserem Fall haben wir alle Optionen sehr sorgfältig angesehen,» betont Michael Fuchs. «Als Baugenossenschaft haben wir den Anspruch ein lebenslanges Wohnen zu ermöglichen. Das war gar nicht möglich bisher: für Familien waren die Wohnungen zu klein, für unsere älter werdenden Bewohnenden nicht hindernisarm genug. Unser Wohnraum soll günstig sein, ja, aber auch gut. Mit dem Entscheid entstehen 30 zusätzliche Wohnungen in unserer Siedlung, eine Verdopplung» ergänzt Hans Ruedi Honegger.

Die Zusammenarbeit mit dem Verband basiert auf fachlicher Kompetenz, Neutralität in der Beratung und dem gemeinsamen Ziel, die beste Lösung für die Zukunft zu finden. Die Zukunft erscheint vielen abstrakt und weit entfernt. Doch im Prozess zeigte sich, dass die Chancen stärker wirken als die Verlustangst.

Aus der Sammlung von Fakten wurde ein gemeinsamer Lern-

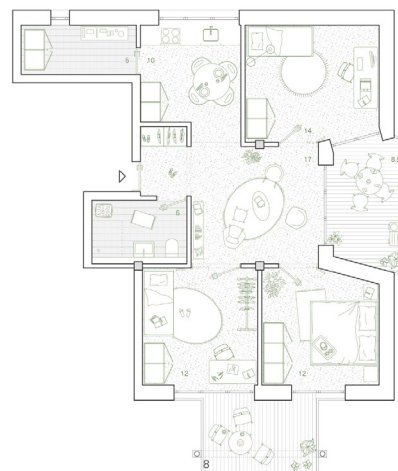
prozess – über Bausubstanz, Verantwortung, Wirtschaftlichkeit und über den Kern der Genossenschaftsidee: bezahlbaren Wohnraum für kommende Generationen zu sichern. Mit dem Entscheid konnten weitere Schritte vorbereitet werden. Ein Wettbewerb ist eine gute Möglichkeit konkrete Umsetzungsvarianten aufzuzeigen. Das Siegerprojekt des Wettbewerbs fand bei den Mitgliedern grossen Anklang. Die nachhaltige Holzbauweise, die Michael Fuchs sehr wichtig ist, und die flexiblen Grundrisse, die es zukünftig ermöglichen aus einer 3,5-Zimmer-Wohnung eine 4-Zimmer-Wohnung (wie auch aus einer 2,5-Zimmer-Wohnung eine 3-Zimmer-Wohnung) zu machen, konnten unter den weiteren positiven Aspekten überzeugen. Mit dem Pluswohnen begegnet man in Hombrechtikon der Anforderung in den gewohnten und geliebten vier Wänden bleiben zu können, wenngleich sich die eigene Lebenssituation verändert. Mit dieser cleveren Lösung wird zudem eine Unterbelegung vermieden. Die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen war der Genossenschaft ein wichtiges Anliegen.

Langfristige Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum

Die jahrelange Zusammenarbeit und das hohe Vertrauensverhältnis zwischen Genossenschaft und Verband führen dazu, dass der Prozess bis heute begleitet wird. Hans Ruedi Honegger sagt: «Wir hatten keine Erfahrung im Bauen. Die Unterstützung durch den Verband hat uns diesen langen und intensiven Weg ermöglicht. Ohne diese Hilfe hätten wir die zahlreichen Verfahrensschritte kaum in dieser Qualität umsetzen können.»

Derzeit bereitet sich das Team auf die nächste Generalversammlung vor, an der der Planungskredit zur Genehmigung steht. Für eine kleine Genossenschaft ist ein solcher Schritt kein

Routinegeschäft, sondern Ausdruck langfristiger Verantwortung und das Ergebnis eines intensiven Prozesses. Fest steht: Der «Plattenhof» wird sich verändern. Doch die Idee dahinter bleibt bestehen: bezahlbaren Wohnraum in guter Lage für kommende Generationen zu sichern. Und genau darum ging es von Anfang an.



Dank Pluswohnen wird aus einer 3.5-Zimmer-Wohnung eine 4.5-Zimmer-Wohnung.

3.5 Zi-Wohnung "plus"
HNF 75 qm
Anzahl 12



Mehr erfahren?

Die Anforderungen an Vorstände gemeinnütziger Wohnbauträger werden zunehmend komplexer. Die Beratungsleistungen von Wohnbaugenossenschaften Zürich unterstützen dabei, Entscheidungen faktenbasiert und strategisch fundiert zu treffen. Neben dem Liegenschaftscheck und den Entwicklungsszenarien helfen weitere Analysen dabei, den baulichen Zustand, die Chancen baulicher Eingriffe und Risiken frühzeitig zu erkennen.

Portfolioanalyse: informiert rechtzeitig darüber, welche Erneuerungen wann anstehen.

Bauzustandsanalyse: bewertet im Sanierungsfall alle Bauteile und bereitet die Auftragsformulierung für die Baupartner vor.

Angebotsanalyse: ermöglicht eine realistische und kritische Betrachtung bei Kaufoptionen und hilft, Risiken einzuschätzen.

Kontaktieren Sie uns gern.

Wohnbaugenossenschaften Zürich | Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
Dominik Bastianello, Immobilien & Akquisition
E-Mail: akquisition@wbg-zh.ch, Telefon 043 204 06 35

