

Liebe Genossenschaftler/innen
Liebe Mieter/innen

Unsere Abklärungen haben ein klares Bild ergeben: Eine Renovation der bestehenden Wohnhäuser in Zofingen an der Rotfarbstrasse/Mühlegasse ist in mehrfacher Hinsicht nicht mehr zu verantworten. Eine Renovation bringt kaum eine Verbesserung in Bezug auf den heutigen Wohnwert in den Häusern. Der schlechte Schallschutz, die mangelhaften Energiedämmwerte und die kleinen Grundrisse lassen sich damit nicht korrigieren. Kommt hinzu, dass sich das Wohnumfeld überall rapid verändert. Immer mehr Wohnungsanbieter - auch Genossenschaften - bieten neue und zeitgemässe Wohnungen an. Mit anderen Worten: Eine Renovation kostet viel Geld und bringt wenig zusätzlichen Nutzen. Längerfristig würde die Graphis mit einem alten Wohnungsstandard ins Hintertreffen geraten und hätte Probleme mit der Vermietung. Deshalb wird der Verwaltungsrat in den nächsten Wochen entscheiden, welcher Firma die Durchführung eines Architekturwettbewerbs in Auftrag gegeben wird. Damit wird der Startschuss für einen Neubau der Siedlung Zofingen I ausgelöst.

Mit freundlichen Grüssen
Der Verwaltungsrat Graphis

Ersatzneubau Start 2011/12 in Zofingen



- Beschluss Ersatzneubau Zofingen
- Architekturwettbewerb
- Neue Mitarbeiterinnen auf der Geschäftsstelle

Die Vorarbeiten für die Planung eines Ersatzneubaus in Zofingen I laufen auf Hochtouren. Der Verwaltungsrat hat von zwei dazu befähigten Architektur- und Planungsfirmen je eine Offerte für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes eingeholt.

Auf der Rückseite dieses Schreibens zeigen wir Ihnen auf, wie ein solcher Wettbewerb abläuft. Der Verwaltungsrat erwartet ein vorbildliches Projekt, das sowohl seinen Zielsetzungen, als auch den Wünschen aller Betroffenen entspricht.

Termine

Sobald der Verwaltungsrat den entsprechenden Kredit bewilligt hat, können die Vorbereitungen für den Wettbewerb beginnen. Das ist voraussichtlich im Dezember 08 oder im Januar 09. Die Graphis wird ihre wichtigsten Ziele im Programm festhalten. Zum Beispiel der gewünschte Wohnungsmix oder die Wohnflächen. Natürlich hat die Graphis exakte Vorstellungen, wie viel eine neue Wohnung einmal kosten darf. Auch dieser Eckwert wird im Wettbewerbsprogramm festge-

halten sein. Die Arbeiten der Teams beginnen im nächsten Jahr und dauern etwa ein halbes Jahr, bis im Herbst 2009. Ohne Verzögerungen durch Bau-einsparungen können wir mit dem Ersatzneubau Ende 2011/Anfang 2012 beginnen. Die ersten Neubauwohnungen stehen ab 2013 für Sie bereit.

Bis zum Baubeginn bleibt genug Zeit, damit alle vom Neubau Betroffenen eine gute Lösung finden können.

Was ist das, ein Architektur-Wettbewerb?

Seit einigen Jahren verwenden viele Genossenschaften einen Architektur-Wettbewerb als Hilfsmittel zur Organisation eines Neubaus. Der Wettbewerb garantiert eine hohe Zielgenauigkeit für die Bedürfnisse des Bauträgers und ermöglicht eine Auswahl aus unterschiedlichen Umsetzungskonzepten verschiedener Architektenteams. Der Architektur-Wettbewerb ist gegenüber der konventionellen Vergabepaxis nur unwesentlich teurer. Um in den Genuss eines Areal-Bonus zu gelangen ist vielerorts ein Wettbewerb Voraussetzung.

Am Anfang und am Schluss eines Bauprojektes stehen wirtschaftliche Überlegungen. Drei Faktoren prägen Qualität und Ausbau-Standard:

Mietzinsziel: Für eine Genossenschaft steht nicht ein Mietzins, der von der Marktsituation her erzielt werden kann, im Mittelpunkt. Vielmehr sucht sie einen Zielwert, der für die Mitglieder noch bezahlbar ist. Naturgemäss muss daher auf Luxusbauten verzichtet werden.

Erstellungskosten: Der Neubau soll den modernen Bedürfnissen entsprechen, das heisst, eine angemessene Wohnfläche aufweisen. Ein Gebot der Stunde ist energiesparendes Bauen. Die Anforderungen an die Gebäudehülle sind entsprechend hoch. Die Formenvielfalt wird damit eingeschränkt.

Finanzierungskosten: Baugenossenschaften müssen bis zu 90 % der Baukosten über Kredite von Banken decken. Entsprechend hoch sind die Aufwendungen für die Finanzierung. Dieser Faktor kann die Genossenschaft nicht selber beeinflussen.

Für einen Architektur-Wettbewerb werden mehrere Teams ausgewählt, die je ein Projekt ausarbeiten können. Eine Jury ermittelt ein Siegerprojekt, welches danach bis zur Bauausführung weiter geführt wird. Die Jury besteht aus 7 bis 11 Mitgliedern. Zur Hälfte aus Sachpreisrichtern, in der Regel von der Genossenschaft gestellt. Zur anderen Hälfte werden Fachpreisrichter bestimmt. Sie setzen sich aus unabhängigen Fachleuten zusammen (Architekten, Bauexperten). Für die Beurteilung der Projekte werden regelmässig zusätzliche Fachleute beigezogen.

Ein Wettbewerb läuft in verschiedenen Phasen ab.

- 1. Vorbereitung:** 4 Monate
Hier stellt die Genossenschaft das Wettbewerbsprogramm zusammen: Wohnungsmix, Wohnungsgrössen, Energie-Kennzahlen, Nebennutzungen, maximale Mietzinsen usw.
- 2. Ausarbeitung:** 3 bis 5 Monate
Die Architekten-Teams arbeiten an ihren Projekten gemäss den Vorgaben aus dem Programm.
- 3. Jury-Ausstellung:** 2 Monate
In mindestens zwei Sitzungen ermittelt die Jury das Sieger-Projekt. Über die Arbeit der Jury wird ein schriftlicher Bericht erstellt und sämtliche Projekte werden dem Publikum in einer Ausstellung zugänglich gemacht.
- 4. Überarbeitung/ Weiterbearbeitung:**
Ist das Urteil der Jury eindeutig, kann das Sieger-Team mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden. Andernfalls wird eine Überarbeitung für ein oder mehrere Projekte angeordnet.

Nach etwa einem Jahr ist der Wettbewerb abgeschlossen. Das siegreiche Projekt wird ab jetzt wie ein konventioneller Architektur-Auftrag bis zur Baureife weiter entwickelt.

Für den Bauherren bleibt auch in dieser Phase des Projektes immer der wirtschaftliche Aspekt im Mittelpunkt. Können die Kosten und damit die Mietzins-Ziele eingehalten werden? Einsparungen und Verzichte auf bloss Wünschbares sind dazu immer wieder notwendig.

Wir stellen zwei neue Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle vor:



Am 1. Juli 2008 hat **Melanie Rohner** ihre Arbeit auf dem Sekretariat der Graphis aufgenommen. Sie hat sich mit viel Elan und Einfühlungsvermögen eingearbeitet und bestens im

Graphis-Team integriert.

Melanie Rohner ersetzt die langjährige Mitarbeiterin im Sekretariat, Monica Villar. Sie ist mit ihren Eltern nach Spanien zurückgekehrt. Vielen Dank an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit.

Für unser Personal- und Rechnungswesen konnten wir

Ursula Streiff

gewinnen. Sie hat ihre Arbeit am 1. September 08 aufgenommen. Ursula Streiff, wohnhaft in Schliern bei Bern, hat nach einer kaufmännischen Lehre bei



einer Baufirma in Bern während mehrerer Jahre bei verschiedenen Firmen in der Funktion Sekretärin/ Sachbearbeiterin Rechnungswesen gearbeitet. Berufsbegleitend hat sie sich in den Bereichen Rechnungs- und Personalwesen weitergebildet.

Ursula Streiff tritt die Nachfolge von Rita Wehrli an, welche in einem anderen Unternehmen im Personal- und Rechnungswesen eine neue Stelle angetreten hat. Auch ihr wünschen wir an dieser Stelle alles Gute für die Zukunft.