

Sehr geehrte Genossenschaftler/innen,
sehr geehrte Mieter/innen

Eine Genossenschaft hat zum Zweck, ihren Mitgliedern und Mieter/innen günstigen Wohnraum anzubieten. Seit Jahren können Sie an diesem Vorteil in der BWG Graphis teilhaben. Wie Sie wissen, sind die Mietzinsen in Genossenschaften um bis zu 40 Prozent günstiger als in vergleichbaren Objekten von privaten Vermietern. Das wird auch für die Zukunft unser Bestreben sein.

Günstige Mietzinse darf jedoch nicht zur Folge haben, dass der Bestand vernachlässigt wird. Deshalb leisten wir seit jeher einen vorbildlichen Unterhalt in all unseren Liegenschaften. Unsere Wohnungen und Häuser zeigen sich deshalb partout in einem tadellosen Zustand.

Heute nun, stellt sich der Verwaltung und der Geschäftsleitung eine neue Herausforderung: Über 80 Prozent all unserer Wohnungen sind 60 Jahre und älter. Bei vielen dieser über 1000 Wohneinheiten stehen in den nächsten Jahren umfassende Renovationsarbeiten an. Eine vorausschauende Bauplanung muss vor einer weiteren Investition in den Bestand die Frage klären, ob sich das langfristig lohnen kann. Immerhin muss jede bauliche Massnahme auf einen Zeithorizont von etwa 30 Jahren zielen.

Lassen sich unsere Wohnungen auch in zehn Jahren noch problemlos vermieten? Sind die Mieter/innen bereit, für die renovierten Wohnungen mehr Miete zu bezahlen, ohne dass der Wohnwert stark verbessert wurde?

Verwaltung und Geschäftsleitung sind nach Abklärungen zum Schluss gekommen, dass mit dem nächsten Renovationszyklus ein Teil unserer Siedlungen ersetzt werden soll. Mit der vorliegenden Broschüre informieren wir Sie frühzeitig über allfällige Folgen für Sie.

Anton P. Meier, VR Präsident

Strategische Planung der Siedlung Schwamendingen in Zürich



**Einladung zur
Siedlungsversammlung Schwamendingen
Dienstag, 20. Mai 2008, 19.00 Uhr
Restaurant Hirschen**

5 Fragen an den Geschäftsführer Heinz Berger

Herr Berger, die BWG Graphis plant in der Siedlung Schwamendingen in Zürich eine grosse Renovation. Warum das?

Die Verwaltung und die Geschäftsleitung haben sich in den vergangenen Monaten eingehend mit der Zukunft der Genossenschaft beschäftigt. Unser Bestreben war dabei, die Genossenschaft als Ganzes erfolgreich in die Zukunft zu führen. Wir haben schnell gesehen, dass die Graphis ein strukturelles Problem mit ihrem Bestand hat. Fast alle unsere Wohnungen stammen aus der Gründerzeit der Genossenschaft. Hier müssen wir ansetzen und mit einer allmählichen Erneuerung anfangen. Allmählich heisst in vielen Etappen, über viele Jahre. Aber, die Zeit drängt und lässt keinen Aufschub zu. Wir müssen heute handeln, wenn wir die Probleme nicht auf morgen verschieben wollen.

Warum beginnen Sie gerade mit der Siedlung in Schwamendingen mit der Durchsetzung Ihrer Strategie?

Das hat mit dem baulichen Zustand der Siedlung Schwamendingen zu tun. Es steht eine umfassende Renovation der Siedlung an. Wir rechnen mit Investitionen von mehr als CHF 80'000 pro Wohnung. Das führt zu Mietzinsaufschlägen von bis zu 50 Prozent. Ohne, dass die Mitglieder eine grössere Wohnung erhalten, oder dass die Probleme mit dem Schallschutz oder der Energiebilanz gelöst werden. Wir befürchten stark, dass die Wohnungen schon bald nicht mehr wunschgemäss vermietet werden können.

Sie haben das Jahr 2011 für den Start der Sanierung oder des Neubaus festgesetzt. Viele der Bewohner/innen wären froh, wenn dieser Zeitpunkt um ein paar Jahre verschoben werden könnte.

Wir wissen, dass einige langjährige und schon betagte Mieter/innen in der Siedlung wohnen. Das ist uns ein ernstes Problem. Wir wollen ja nicht einfach diese Menschen aus ihren Wohnungen verdrängen. Dem gegenüber stehen die Interessen der Genossenschaft als Ganzes. Wenn die Graphis eine erfolgreiche Zukunft anstrebt, dann muss sie sich heute erneuern. Den betroffenen Mieter/innen stellen wir aber möglichst viele Hilfen zur Verfügung. Falls unser Umbauprojekt nicht in bewohntem Zustand durchgeführt werden kann, werden wir beispielsweise Umzugs-

angebote in der Genossenschaft oder erleichterte Kündigungsbedingungen anbieten. Nach Möglichkeit werden wir Sanierungen und Neubauten in Etappen vornehmen, so dass pro Etappe nur noch wenige Härtefälle zu lösen sind. Wir hoffen auch, dass viele der Betroffenen Mieter/innen in den sanierten Wohnungen bleiben oder in den Neubau zurückkehren.

Wird die BWG Graphis mit ihren Sanierungen oder Neubauten nicht günstigen Wohnraum verdrängen und soziale Gefüge auflösen?

Das ist eine heikle Frage. Ja, es stimmt, dass sanierte Wohnungen oder ein Neubau anfänglich teurer zu stehen kommen, als ein sanft renovierter Altbau. Dafür sind die neuen Wohnungen auch grösser und weisen einen zeitgemässen Komfort auf. Nicht zu vernachlässigen sind die tieferen Nebenkosten, weil weniger Erdöl für die Heizung aufgewendet werden muss. Das Thema soziales Gefüge, das beschäftigt auch uns. Ich hoffe, dass wir mit einem Neubau auch neue Nachbarschaften ermöglichen werden.

Können Sie heute schon Aussagen über das Projekt und die Mietzinsen der neuen Wohnungen machen?

Das kann ich nicht, weil die Graphis noch kein Projekt vorliegen hat. Dieses geben wir erst in Auftrag, wenn die Informationen in den Siedlungen erfolgt sind. Was ich sagen kann, ist, dass wir moderate Mietzinsen anstreben. Das heisst, die sanierten oder neuen Wohnungen werden keine Luxuswohnungen sein, aber von gutem Standard, der die Vermietbarkeit für die nächsten 50 Jahre garantiert.



Heinz Berger,
Geschäftsführer
BWG Graphis

**„Wir müssen heute handeln,
wenn wir unsere Probleme
nicht auf morgen verschieben
wollen.“**

Die Bau- und Wohngenossenschaft Graphis wurde im Jahr 1945 gegründet. Die meisten der 1248 Wohnungen - über 80 Prozent - hat die Gründergeneration in den ersten 10 Jahren des Bestehens der Genossenschaft erbaut (rote Säulen).

Seither hat sich die Genossenschaft nicht mehr stark entwickelt. Dafür hat sie mit einem guten Unterhalt den Bestand gepflegt. In den 90er-Jahren kam noch einmal ein Neubau-Schub dazu (grüne Säulen).

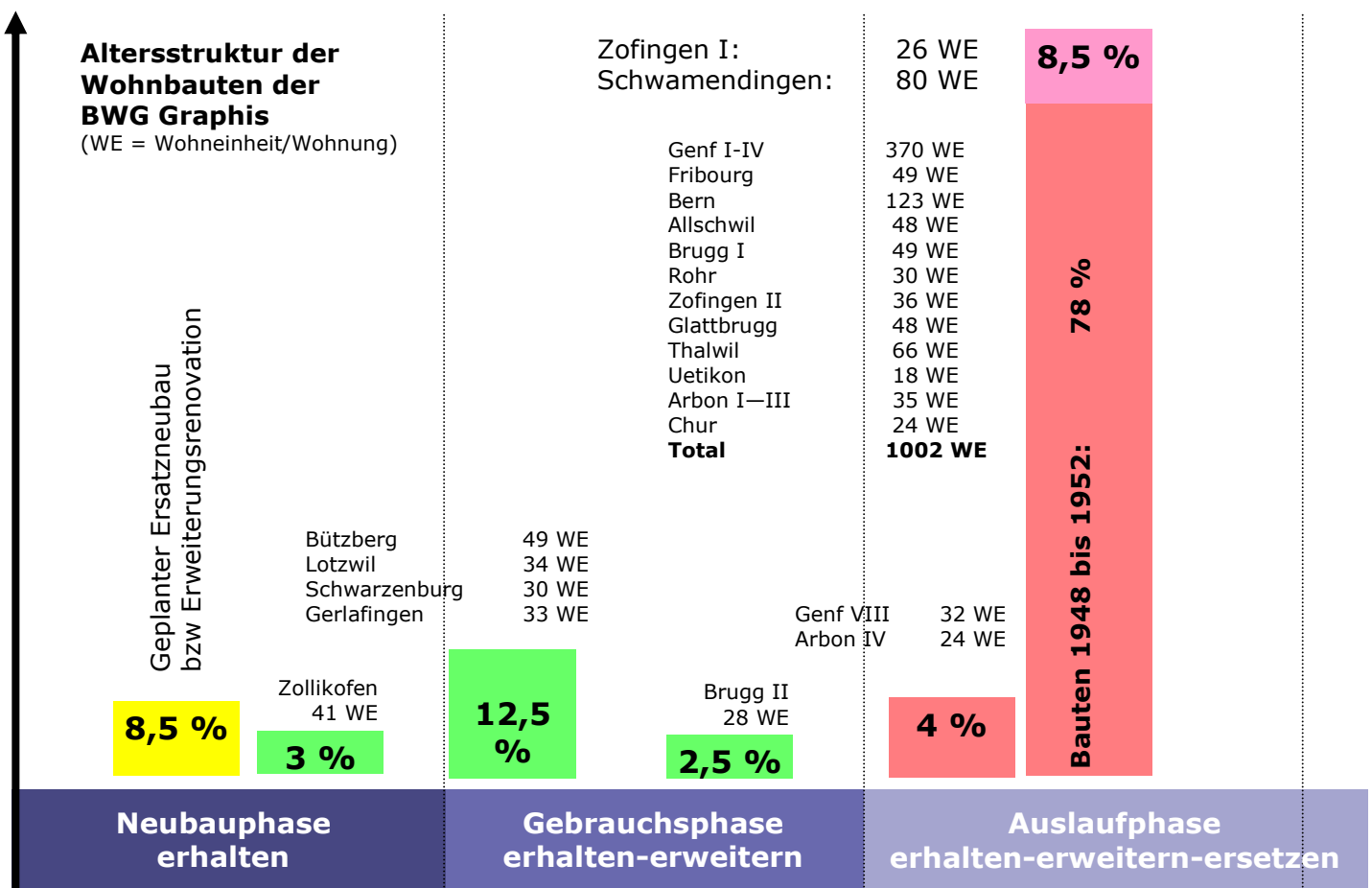
Das Diagramm zeigt auf, dass eine Liegenschaft verschiedene Phasen durchläuft (blaue Felder). Immer nach etwa 30 Jahren steht eine Renovation an. Das heisst, es sind grössere Investitionen in die Wohnungen notwendig.

Normalerweise können zwei Renovations-Zyklen durchgeführt werden, bis sich die Frage nach einem Ersatzneubau unausweichlich stellt.

Mit über 80 Prozent Anteil der Altbauten sieht die Situation der BWG

Graphis nicht positiv aus. Es stellt sich für die anstehenden 2. Renovationen die Frage, ob Investitionen noch sinnvoll sind. Die Verwaltung plant deshalb vorerst in zwei Siedlungen ab 2011 mit Ersatzneubauten bzw. Erweiterungsrenovationen den Bestand zu verjüngen (gelbe Säule).

Damit bleiben immer noch etwa 75 Prozent der Wohnungen der BWG Graphis als preisgünstige Altbauwohnungen erhalten.



Häuser sind nicht für die Ewigkeit gebaut

Über 80 Prozent aller Wohnungen der BWG Graphis werden in der nächsten Zeit 60 Jahre alt sein und gelangen in den so genannten zweiten Renovationszyklus. Eine voraussichtliche Strategie muss diesen Bestand mit unterschiedlichen baulichen Massnahmen erneuern. Ein Teil kann erhalten werden mit einem Zeithorizont von 10 bis 20 Jahren. Ein Teil lässt sich sogar aufwerten und für die Zukunft aufrüsten. Ein Teil aber muss in den nächsten Jahren durch einen Ersatzneubau ersetzt werden.

Jede Liegenschaft der BWG Graphis wird etwa alle 30 Jahre umfassend renoviert. Damit garantiert die Genossenschaft ihren Mitgliedern eine konstante Wohnqualität in ihren Wohnungen. Die Erfahrung von anderen Baugenossenschaften mit einem ähnlichen Liegenschaften Bestand haben gezeigt, dass bei einem Alter von 60 Jahren eine kritische Grenze erreicht wird. Es stellt sich sehr dringlich die Frage, ob sich ein weiterer Eingriff in die bestehende Liegenschaft noch lohnt. Dabei darf nicht allein der aktuelle Zustand der Häuser betrachtet werden - der sieht meistens sehr gepflegt aus und die Bewohner/innen fühlen sich in aller Regel wohl in ihrer Wohnung. Was ergänzend berücksichtigt werden muss, ist die Zukunft. Genügt der Ausbaustandard der Wohnungen den Bedürfnissen in zehn Jahren? Stimmen die (kleinen) Grundrisse und der mangelhafte Schallschutz weiterhin?

Weniger Rohstoffverbrauch

Immer wichtiger wird die Energiefrage. Neu erstellte Wohnbauten im Minergie-Standard verbrauchen weniger als die Hälfte der Rohstoffe für Heizung und Warmwasser. Bei stei-

genden Preisen für Energieträger lassen sich so die Nebenkosten massiv senken.

1. Ersatzneubau im Jahr 2011

Die BWG Graphis besteht seit über 60 Jahren. Um für die Anforderungen der Zukunft gerüstet zu sein, will sich die Genossenschaft erneuern. Ein erster Ersatzneubau ist für die Siedlung Rotfarbstrasse in Zofingen geplant. Gleichzeitig findet eine Planung über die Siedlung in Zürich Schwamendingen statt. Hier ist die Frage der kommenden Massnahmen noch nicht entschieden. Möglich bleibt auch eine Aufwertung der Substanz durch Anbauten und/oder Grundrissveränderungen. So oder so: Die Massnahmen werden für die Bewohner/innen einschneidend sein: Es ist nicht sicher, ob das Vorhaben in bewohntem Zustand durchgeführt werden kann.

Die BWG Graphis wird nach Möglichkeit allen Betroffenen ihre Hilfen anbieten. Eine erste Hilfe ist diese Broschüre. Mit dieser langfristigen Information erhalten alle Betroffenen Gelegenheit, in Ruhe eine Lösung zu finden.



Blick aus der Vogelperspektive auf die Siedlung Zürich Schwamendingen

Wie die BWG Graphis Sie unterstützen will

- Angebote von freien Wohnungen innerhalb der Graphis
- Erleichterte Kündigungsbedingungen: neu auf jedes Monatsende
- Zusammenarbeit mit befreundeten Genossenschaften im Quartier
- Referenzen für Wohnungsbewerbungen

Termine

20. Mai: Siedlungsversammlung Zürich Schwamendingen, 19.00 Uhr, Restaurant Hirschen, Schwamendingen

14. Juni Delegiertenversammlung der BWG Graphis in Thalwil