



Baugenossenschaft Sonnengarten

Mitteilungsblatt

Februar 2014

Sonderausgabe
«Mit der BGS in die Zukunft»

Heute an morgen denken Seite 2

Interview mit Wüest & Partner
(Interviewpartner Stefan Meier) Seite 3

Zukunftsplanung BGS Seite 4

Heute an morgen denken

In den vergangenen 10 Jahren hat sich das Gesicht der Baugenossenschaft Sonnengarten (BGS) deutlich verändert. Die Überbauung Hagenbuchrain hat den Wohnungsbestand der BGS mit 40 modernen und grosszügigen Wohnungen ergänzt, gleichzeitig wurde eine Erneuerung der Stammsiedlung Triemli, dem ältesten Überbauungsteil der BGS, in die Wege geleitet. Das Resultat dieses langen Planungsprozesses bietet inzwischen vielen bisherigen wie auch neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern ein Zuhause. Die Neubauten prägen seit dem Bezug 2011 das Erscheinungsbild der BGS und des Quartiers Triemli.

In den letzten zehn Jahren hat sich der Wohnungsbestand von 850 Wohnungen auf 1'040 Wohnungen gewandelt.

Was sich aber nicht verändert hat, sind die grundsätzlichen Werte der Baugenossenschaft Sonnengarten: Wir sind eine gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft, welche dem Prinzip der Kostenmiete unter Berücksichtigung von ökologischen und ökonomischen Werten verpflichtet ist und somit auch keine spekulativen Ziele verfolgt. Sie als Mieterinnen und Mieter sind auch Genossenschafterinnen und Genossenschaffter der BGS und geniessen einen hohen Kündigungsschutz. Zudem entscheiden Sie massgebend über die Politik unserer Genossenschaft mit.

Mit den Grundsätzen

- Gemeinschaftlichkeit
- soziale Verantwortung
- Solidarität und Loyalität, auch mit Blick auf künftige Generationen
- zahlbare Wohnungen

wollen wir heute und auch in Zukunft Wohnraum mit hoher architektonischer Qualität für Genossenschafterinnen und Genossenschaffter jeden Alters und jeder Herkunft bieten.

Um die Zukunft der BGS weiterhin gut und nachhaltig planen zu können, ist es an der Zeit, eine Bestandesaufnahme aller Etappen und Liegenschaften vorzunehmen. Was darunter genau zu verstehen ist, lesen Sie im Interview mit den Liegenschaftexperten von Wüest & Partner in dieser Ausgabe.



Ziel ist es, durch die Bestandesaufnahme den Zustand des gesamten Liegenschaftenportfolios zu erfassen. Nach Vorliegen der Bestandesaufnahme wird der Vorstand diese analysieren und Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschaffter im Herbst 2014 darüber ein erstes Mal informieren.

Offen, unvoreingenommen und transparent möchten wir anschliessend Ende 2014 in einem partizipativen Prozess mit Ihnen und weiteren interessierten Kreisen gemeinsam über die zukünftige Entwicklung der Baugenossenschaft Sonnengarten diskutieren. Dabei sollen sowohl Aspekte ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit als auch gesellschaftlicher Realität beachtet werden – neue Bedürfnisse sollen berücksichtigt und die Möglichkeit, die bisherigen Wohnformen mit neuen zu ergänzen ausgelotet werden.

Die daraus gewonnenen Ideen und Anregungen wird der Vorstand analysieren und konkretisieren, so dass wir Sie im Januar 2015 wieder darüber informieren können. Danach wird der Vorstand eine Entscheidungsgrundlage für die Generalversammlung 2015 ausarbeiten. Diese soll aufzeigen, wie ein tragfähiges und vorausschauendes Planungsleitbild der Baugenossenschaft Sonnengarten aussehen kann.

Da es danach noch viele weitere Schritte braucht, um zusammen mit Ihnen die Baugenossenschaft Sonnengarten für die Zukunft fit zu machen, ist mit Umbauten oder Neubauten nicht vor 2018 zu rechnen.

Der Vorstand ist überzeugt, zusammen mit Ihnen als Genossenschafterinnen und Genossenschaffern mit diesem eingeschlagenen Weg ein weiterhin tragfähiges, nachhaltiges und den Bedürfnissen entsprechendes Fundament für die Baugenossenschaft Sonnengarten zu bauen.

Peter Seidler, Präsident BGS

Interview mit Wüest & Partner (Interviewpartner Stefan Meier)



Wer ist Wüest & Partner?

Wüest und Partner ist ein Beratungsunternehmen mit Fokus auf Immobilien. Wir unterstützen die Immobilienwirtschaft, die öffentliche Hand und die Nutzer durch fundierte Informationen bei strategischen Fragen.

Was ist eine Bestandesaufnahme?

Im Rahmen der vorliegenden Bestandsanalyse geht es darum, den Zustand der einzelnen Bauteile zu erheben und den Erneuerungszyklus aufzuzeigen. Ergänzend werden weitere Aspekte im Zusammenhang mit der Nutzbarkeit und dem Standard der Liegenschaften erfasst.

Was wird genau gemacht?

Anhand eines Modells lassen sich die zu erwartenden Erneuerungszeitpunkte und Kosten für die einzelnen Bauteile ermitteln. Die Beurteilung der Nutzbarkeit und des Standards der Wohnungen erfolgt anhand von ausgewählten Kriterien (z.B. Behindertengängigkeit).

Müssen sich die GenossenschaftlerInnen vorbereiten?

Die Bewohner brauchen sich nicht vorzubereiten (weder Frühlingsputz noch Kuchen).

Werden alle Wohnungen angeschaut?

Es werden in der Regel pro Überbauung und Wohnungstyp eine Wohnung besichtigt. Dies dauert kaum länger als 5 Min. Dafür werden von der Verwaltung jeweils vorgängig entsprechende Zeitfenster vereinbart.

Werden irgendwelche Sachen repariert?

Nein.

Was ist das Resultat der Bestandesaufnahme?

Die Arbeit soll einen Überblick zum Bestand verschaffen. Damit wird eine Grundlage für die mittelfristige Planung von weiteren Massnahmen für die einzelnen Liegenschaften geschaffen.

Genügt die Bestandesaufnahme um beurteilen zu können, was gemacht werden muss?

Nein. In der Regel gibt es mehrere Möglichkeiten für künftige Massnahmen. Die Bewirtschaftungs- und Unterhaltsstrategie hängt wesentlich vom Selbstverständnis, den Zielsetzungen und finanziellen Möglichkeiten der Baugenossenschaft Sonnengarten ab. Die Arbeit soll für die nachfolgende Diskussion übersichtliche Informationen liefern.



Zukunftsplanung BGS



- **Was passiert als Nächstes?**

Bei allen Liegenschaften wird eine Bestandaufnahme durchgeführt. Im Herbst 2014 wird der Vorstand an einer Veranstaltung darüber informieren. Gefolgt von einer Zukunftswerkstatt mit Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

- **Wann ist mit Entscheiden zu rechnen?**

Frühestens an der Generalversammlung 2015 werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über einen ersten Schritt entscheiden.

- **Wer bestimmt und entscheidet über das weitere Vorgehen?**

Die Generalversammlung, d.h. jede einzelne Genossenschafterin und jeder einzelne Genossenschafter mit seiner Stimme.

- **Wie kann ich mich als GenossenschafterIn beteiligen?**

Einerseits mit der Teilnahme an der Generalversammlung und andererseits mit der aktiven Teilnahme an den Informationsveranstaltungen und den partizipativen Planungsworkshops.

- **Wann werden allfällige Bauarbeiten beginnen?**

Allfällige Bauarbeiten können erst beginnen, wenn die Generalversammlung einem Projekt zugestimmt hat und die anschließende bauliche Planung abgeschlossen ist. Der Vorstand rechnet nicht mit Bauarbeiten vor 2018.

- **Muss ich mir eine neue Wohnung suchen?**

Nein! Bis ein konkretes Bauvorhaben ansteht, werden noch einige Jahre vergehen. Zudem haben Sie als Genossenschafterin und Genossenschafter ein Anrecht auf eine Wohnung.