

Mieterinformation Siedlung Roswiesen

Am 16. April fand die Informationsveranstaltung für die Direktbetroffenen der baulichen Massnahmen in der Siedlung Roswiesen statt. Ungefähr 20 Anwesende, darunter Vertreterinnen der KITA und der Arztpraxis, konnten sich so aus erster Hand informieren.

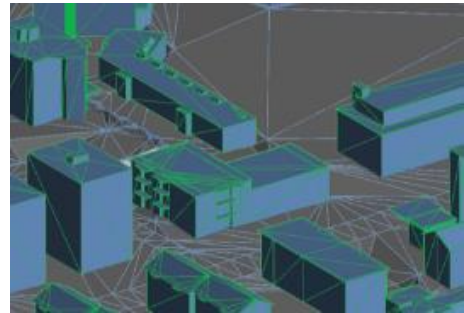
Bei den im Jahr 1985 erstellten Gebäuden sind in naher Zukunft tiefgreifende Instandsetzungsmassnahmen erforderlich. Insbesondere die haustechnischen Installationen haben ihre Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden. Da auch bei einer Erneuerung des Bestands die Wohnungen während der Bauarbeiten nicht mehr bewohnbar sind, entschloss sich der Vorstand verschiedene Erneuerungsvarianten durch Fachleute prüfen zu lassen.

Das Architekturbüro BS+EMI Architektenpartner AG hat für drei Szenarien die baurechtlichen Bedingungen geprüft, Volumenstudien erstellt und die Grobkosten ermittelt. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie hat das Ingenieurbüro Schmidt & Kündig Ingenieure AG die Tragstruktur auf ihre Erdbebensicherheit und auf die Kapazität, eine Aufstockung zu übernehmen, untersucht. Von Basler & Hofmann AG wurde zudem eine Expertise zur Ökobilanz der Varianten eins und drei erstellt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Merkmale der drei Varianten kurz umschrieben:

Variante 1: Erneuerung ohne Erweiterung

Beim dreigeschossigen Gebäudeteil (Wohnteil) werden sowohl die Gebäudehülle, sämtliche Installationen sowie der Innenausbau erneuert. Beim Gewerbeteil (Praxis und Kita) werden nur die Gebäudehülle und die Installationen im Untergeschoss einer Gesamterneuerung unterzogen. Die Siedlung würde künftig weiterhin neun Wohnungen und ca. 645 m² Gewerbefläche beherbergen. Die neuen Mieten wären akzeptabel, aber über jenen eines Ersatzneubaus. Durch den geplanten Ersatzneubau der Nachbarn würde die Siedlung doch ziemlich eingeklemmt zwischen den siebengeschossigen Gebäuden erscheinen. Diese Variante hat jedoch die beste Ökobilanz.



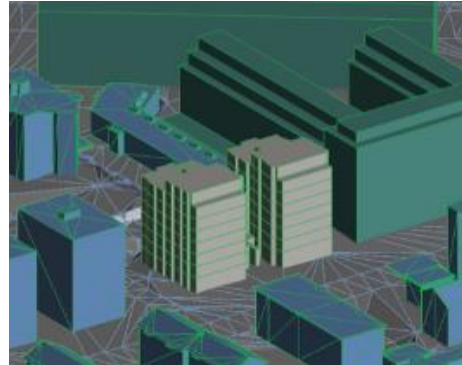
Variante 2: Erneuerung und Aufstockung

Nebst der Gesamterneuerung werden die bestehenden Gebäude um zwei respektive drei Geschosse aufgestockt. Die Siedlung würde künftig ca. 23 Wohnungen und ca. 645 m² Gewerbefläche Platz bieten. Der Wohnungsmix besteht weiterhin aus 2 ½-, 3 ½- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen. Die Massnahmen für die Erdbebenertüchtigung, die Aufstockung und die Erfüllung der Lärmschutzvorschriften bedingen grosse Eingriffe in die Tragstruktur. Die erforderlichen Verstärkungen der Fundation können ohne aufwändige Untersuchungen vor Ort noch nicht beziffert werden. Es besteht somit ein sehr hohes Kostenrisiko. Die künftigen Mieten können daher noch schwer abgeschätzt werden, liegen aber mindestens auf der Höhe der anderen beiden Varianten.



Variante 3: Ersatzneubau

Bei dieser Variante werden die bestehenden Gebäude rückgebaut und ein Neubau als Ergänzung der bestehenden Arealüberbauung Luegisland erstellt. Bei einem Wohnungsmix von 2 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen können ca. 44 Wohnungen realisiert werden. Die Mieten liegen leicht unter denjenigen der Variante 1. Aufgrund der Höhe der Investitionskosten muss dieses Bauvorhaben zwingend der Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden. Aus städtebaulicher Sicht kann so auf die neue Situation am besten reagiert werden. Die Ökobilanz ist bei den untersuchten Annahmen (konventioneller Massivbau) schlechter als bei Variante 1.



Variantenentscheid

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile hat der Vorstand beschlossen die Variante 3 (Ersatzneubau) weiter zu verfolgen. Dabei haben insbesondere folgende Punkte den Ausschlag für diesen Entscheid gegeben:

- Es können deutlich mehr Wohnungen realisiert werden
- Es handelt sich um eine zukunftsfähige Lösung
- Durch geeignete Massnahmen (z.B. Holzbau, Holz-Hybridbau) kann auch eine gute Ökobilanz erreicht werden

Der weitere Planungsablauf sieht die Erarbeitung des Vorprojekts ab 2025 vor. Der Antrag zur Genehmigung des Baukredits wird an der Generalversammlung 2026 zur Abstimmung gelangen. Bei einem positiven Entscheid startet anschliessend die Planung und das Baugesuch wird eingereicht. Der Baubeginn ist im Frühling 2029 geplant. Im Sinne einer stufenweisen Kommunikation werden zunächst Direktbetroffene informiert. Über die weiteren Schritte wird der Vorstand die Genossenschafter laufend informieren.

Sozialverträgliche Umsetzung

Den anwesenden Genossenschaftsmitgliedern wurde detailliert aufgezeigt, wann und in welcher Form sie Informationen erhalten. Ab Mai 2024 haben die betroffenen Genossenschafter der Siedlung Roswiesen Vorrang bei Wohnungskündigungen in anderen Siedlungen, sofern sie dies wünschen. Nach erfolgter Umfrage und Generalversammlung im August 2026, erhalten die Mieterinnen und Mieter der Siedlung Roswiesen formelle Wohnungsangebote ab Januar 2027. Mit den Gewerbemietern werden im Juni 2024 die Gespräche aufgenommen.

Die Genossenschaft wird die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner bei der Suche nach alternativen Lösungen unterstützen. Wir sind überzeugt, dass wir für alle Betroffenen eine befriedigende Lösung finden werden. Es braucht jedoch auch den Willen Kompromisse einzugehen und die Ersatzangebote zu nutzen.

Für persönliche Anliegen können die betroffenen Mitglieder gerne einen Termin mit der Geschäftsführerin, Ursula Lehmann, 043 299 20 60, vereinbaren.



Kurt Williner
Vorstand, Ressort Bau