

An der Infoveranstaltung vom 16. September erläuterte BGS-Präsident Urs Erni die bisherige Entwicklung und die heutige Situation der Etappe Triemli und legte dar, wie die Zukunft des Triemlis aussehen könnte. Hier eine Zusammenfassung seines Referates.

Die Etappe Triemli ist die älteste Siedlung der BGS. 1945 war sie fertig gebaut. Stolze 114 Franken ohne Nebenkosten kostete damals eine 3-Zimmer-Wohnung, was für die Nachkriegszeit eher teuer war.

Die Mietzinse, die die BGS heute für diese Wohnungen verlangt, sind auch für Genossenschaftsverhältnisse sehr günstig. Allerdings ist die Triemlietappe mittlerweile auch eine belastete Wohngegend. Die angrenzende Birmensdorfer Strasse bringt den Bewohnern viel Verkehrslärm. Dagegen sind die alten Häuser nicht gewappnet. Andererseits gibt es für die BewohnerInnen zu wenige Parkplätze. Und auch die Häuser selbst sind in die Jahre gekommen. Es sind die einzigen Häuser der BGS, die Holzbalkendecken haben, daher ist der Schallschutz von Wohnung zu Wohnung ungenügend. Da die letzte grössere Renovation schon 29 Jahre zurückliegt, ist es Zeit, dass wir darüber nachdenken, was wir im Triemli verbessern könnten.

Also hat der Vorstand das Planungsbüro Wüest & Partner beauftragt, die aktuelle Lage im Triemli zu untersuchen und zu prüfen, wie man die anstehenden Probleme lösen könnte. Nun liegt die Studie vor. Sie zeigt, dass die Lage – vom Verkehrslärm abgesehen – recht gut ist. Das Quartier ist gut erschlossen, es gibt in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Die Besonnung ist sogar überdurchschnittlich. Eigentlich wäre diese Wohngegend wie geschaffen für Familien. Trotzdem leben in den 144 Wohnungen im Triemli insgesamt nur gerade 35 Kinder. Der Grund dafür liegt wohl darin, dass 84 Prozent der Wohnungen 3-Zimmer-Wohnungen sind, was für eine Familie heute zu klein ist. Und selbst die wenigen 4-Zimmer-Wohnungen sind mit ihren circa

80 Quadratmetern sehr klein. Denn heute sind 100 bis 110 Quadratmeter für eine 4-Zimmer-Wohnung die Norm. Die Studie von Wüest & Partner zeigt auch, dass bis 2010 grössere Investitionskosten im Triemli anfallen. Küchen und Bäder und generell die Hausinstallationen müssen saniert werden. Zudem haben die Häuser keine Aussenwärmedämmung.

Die Fachleute von Wüest & Partner haben sechs Szenarien für bauliche Veränderungen im Triemli vorgelegt. Die Vorschläge gehen von



einer sanften Sanierung über Wohnungszusammenlegungen bis hin zu Neubauten. Alle diese Szenarien haben ihre Vor- und Nachteile. Aber unter dem Strich hat sich gezeigt, dass eine Neuüberbauung die beste Lösung wäre. Damit könnten wir am ehesten allen Problemen im Triemli gerecht werden. Das Plus der BGS ist dabei, dass ihr das Land im Triemli gehört, sie könnte also preiswert bauen.

Ein Neubau würde natürlich nicht von heute auf morgen realisiert. Vor 2008 wird im Triemli nichts verändert. Denn wenn wir neu bauen sollten, müssen ja zuerst alle BewohnerInnen eine neue Wohnung gefunden haben. Dafür gibt es die Möglichkeit, innerhalb der Genossenschaft umzusiedeln. So haben

wir es schon bei der Sanierung an der Altstetter Strasse und am Kellerweg gemacht. Im Triemli würde das sogar besonders einfach gehen, denn angrenzend an die Etappe Triemli hat die BGS noch 500 andere Wohnungen mit ähnlichem Wohnungstyp. Wenn hier etwas frei wird, haben GenossenschaftlerInnen aus dem Triemli Priorität. Und da die Fluktuation in diesem Quartier recht hoch ist, haben wir bis 2008 sicher für alle eine gute Lösung gefunden.

Der nächste Schritt wird aber erst einmal nur ein Grundsatzentscheid sein. An der Generalversammlung 2004 oder 2005 wird der Vorstand einen Antrag unterbreiten, der in etwa so aussehen wird: «Erteilung eines Studienauftrages für die Planung von Ersatzneubauten bei der Etappe Triemli.»

Zielformulierung für die Zukunft der Siedlung Triemli

Verabschiedet vom Vorstand am 1. Juli 2003

Dieses Grundlagenpapier formuliert die Leitplanken für die Zukunftsplanung der Siedlung Triemli. Es bildet die verbindliche Grundlage für alle Entscheidungen des Vorstandes.

A) Allgemeine Feststellungen

Die BGS besitzt rund 850 Wohnungen. Sie will diese Zahl einerseits mit Neubauten vergrössern. Andererseits muss sie die bestehenden Bauten unterhalten und im Hinblick auf kommende Jahrzehnte erneuern.

Die BGS ist eine gemeinnützige Baugenossenschaft. Das bedeutet, dass sie dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet ist und keine spekulativen Ziele verfolgt.

Die BGS ist eine Mietergenossenschaft: Ihre MieterInnen sind zugleich GenossenschaftlerInnen; sie geniessen hohen Kündigungsschutz und entscheiden über die Politik der Genossenschaft mit.

Ferner verpflichtet der Genossenschaftsgedanke die BGS auf folgende Grundsätze:

- Gemeinschaftlichkeit
- Soziale Verantwortung
- Solidarität, auch mit Blick auf künftige Generationen
- Hohe architektonische Qualität

B) Die Siedlung Triemli

Die Siedlung Triemli ist mit fast 60 Jahren die älteste Überbauung der BGS. Ihr Alter, ihr baulicher Zustand und ihre vom Verkehr stark beeinträchtigte Lage zwingen zu grundsätzlichen Überlegungen. Dabei folgt die BGS den folgenden Leitgedanken:

1. Es werden alle Optionen – Werterhaltung, Aufwertung, Neubau – geprüft und vergleichbar gemacht.
2. Die Siedlung Triemli ist Teil des gesamten Areals oberhalb der Triemlistrasse und wird auch in diesem Zusammenhang betrachtet.
3. Es wird eine Vielfalt des Wohnangebots und der Wohnformen angestrebt.
4. Es sollen bauliche Lösungen gesucht werden, welche die Belastung durch Verkehrslärm verringern. Der Aussenraum soll aufgewertet werden.
5. Die mögliche Ausnützung des Grundstücks muss nicht zwingend ausgeschöpft werden.
6. Den Bedürfnissen der heutigen MieterInnen soll innerhalb der BGS Rechnung getragen werden.

Der Vorstand der BGS verpflichtet sich, bei der Planung für die Siedlung Triemli die folgenden Grundsätze einzuhalten:

- Offenheit für Fragen und Anregungen der MieterInnen und GenossenschaftlerInnen
- Regelmässige Information durch Vorstand und Baukommission
- Bauliche Massnahmen beginnen nicht vor dem Jahr 2008
- Der Entscheid liegt bei der Generalversammlung

So machen es andere

Auch bei vielen anderen Baugenossenschaften ist ein grosser Teil der Liegenschaften zwischen 50 und 70 Jahre alt; sie wurden seinerzeit mit sehr einfachen Baukonstruktionen gebaut. Bei fast allen kommt einmal der Moment, wo das Erhalten teurer wird als das Neubauen. Und wenn neu gebaut wird, können auch andere Probleme – zum Beispiel ein einseitiger Wohnungsmix oder grosse Verkehrsimmissionen – besser gelöst werden.

Schritt für Schritt eine grosse Siedlung erneuern

Die Baugenossenschaft Brunnenhof ist ähnlich gross wie die BGS. Die 534 Wohnungen in der Stammsiedlung wurden innert vier Jahren gebaut. Der Anteil kleiner Wohnungen mit maximal 3 Zimmern und kleinen Flächen beträgt über 70 Prozent. Die BG Brunnenhof wird nun einen Studienauftrag erteilen; er soll zeigen, wie in einer ersten Etappe eine breite Palette von attraktiven, behinderten-

und altersgerechten Wohnungen erstellt werden kann. Sie sollen günstig sein, damit die bisherigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter hier bleiben können. Ein Teil der Wohnungen wird zusätzlich für Leute mit sehr bescheidenem Haushaltbudget subventioniert. Dann sollen in einem Zeitraum von 20 Jahren schrittweise die übrigen Etappen der Siedlung erneuert werden.



Überzeugende architektonische Lösung an einer lauten Strasse

Das Grundstück der Genossenschaft Bahoge in Opfikon liegt an einer stark befahrenen Strasse. Die Architekten haben eine geschickte Lösung gefunden mit einem elegant geschwungenen Bau und verglasten Loggias entlang der Strasse. Dahinter und quer dazu stehen Bauten, die mehrere ruhige Innenhöfe bilden. Eine 3¹/₂-Zimmer-Wohnung kostet hier zum Beispiel 1360 und eine 4¹/₂-Zimmer-Wohnung 1570 Franken im Monat.

Eine kleine Genossenschaft ersetzt fast den ganzen Baubestand

Die BG Burgmatte hat 70 Wohnungen, alle am selben Standort. In den Häusern an wunderbarer Lage wohnen leider kaum mehr Familien. Doch Wohnungszusammenlegungen oder Anbauten wären viel zu teuer. Deshalb beschloss der Vorstand, die Mehrzahl der Wohnungen durch Neubauten zu ersetzen. Dank langfristiger Planung und guter Information fand das Projekt die Unterstützung der Mitglieder an der GV.

Bis Ende 2005 entstehen jetzt in zwei Tranchen an Stelle von 42 alten und kleinen 50 neue Wohnungen mit 2¹/₂ bis 5¹/₂ Zimmern. Eine 3¹/₂-Zimmer-Wohnung mit 90 m² wird zwischen 1400 und 1600 Franken kosten. Alle Wohnungen sind bereits vermietet, grösstenteils an die bisherigen BewohnerInnen. Dank interner Umsiedlungen und der natürlichen Mieterwechsel wurde für alle eine Lösung gefunden.



(Die Mietzinsangaben beziehen sich auf freitragende Wohnungen ohne NK.)

Öffnungszeiten

Werkstatt Triemli
Rossackerstrasse 16

Mo – Fr 07.00 bis 08.00 Uhr
Mo – Fr 11.30 bis 12.00 Uhr
Mo – Do 16.30 bis 17.00 Uhr

Waschschlüssel laden:
Erster Mittwoch eines jeden Monats
von 7 bis 9 Uhr
Zweiter und dritter Mittwoch eines jeden
Monats von 16 bis 18 Uhr

Werkstatt Rütihof
Geeringstrasse 61

Mo – Fr 07.00 bis 08.00 Uhr
Mo – Fr 11.30 bis 12.00 Uhr
Mo – Do 13.30 bis 14.00 Uhr

Waschschlüssel laden:
Erster Mittwoch eines jeden Monats
von 17 bis 17.30 Uhr

Die nächsten Termine

Kulturgruppe Triemli

1. November, Räbenliechtliumzug
9. November, Spaghettiplausch
6. Dezember, Fondueplausch

Kulturgruppe Rütihof

3. November, Räbenliechtliumzug
6. Dezember, Samichlaus

Von November bis Juni findet am ersten
Donnerstag im Monat der
Nachbarschaftstreff statt.



Quelle: Wüest & Partner, Strategie Sonnengarten, Grobeinschätzung

11 Fragen und ihre Antworten zum Triemli

1. Welche Liegenschaften sind mit Triemli gemeint?

Es sind die Liegenschaften der Etappe 1, d. h. Triemlistrasse 158 bis 210 und Rossackerstrasse 15 bis 21.

2. Warum ausgerechnet das Triemli?

Aufgrund des Unterhaltszyklus (die letzte Sanierung ist 29 Jahre her) geht die Lebensdauer der Wohnhäuser ihrem Ende zu. Deshalb sind bauliche Massnahmen unumgänglich. Der Vorstand favorisiert im Interesse der Genossenschaft nach reiflicher Überlegung einen Neubau.

3. Was passiert als Nächstes?

Frühestens an der nächsten Generalversammlung im Frühjahr 2004 wird die Generalversammlung über die «Erteilung eines Studienauftrages für die Planung von Ersatzneubauten bei der Etappe Triemli» entscheiden.

4. Wer bestimmt über ein Projekt?

Die Generalversammlung, d. h. jedes einzelne Mitglied kann mit seiner Stimme über eine gute und zukunftsgerichtete bauliche Lösung mitbestimmen.

5. Wie kann ich mich beteiligen?

Einerseits mit Ihrer Teilnahme an der Generalversammlung und an Informationsveranstaltungen, und andererseits, indem Sie sich mit Ihren Ideen und Anliegen an den Vorstand wenden und helfen, die Zukunft zu gestalten. Zu diesem Zweck benutzen Sie bitte auch die beiliegende Antwortkarte.

6. Wann werden die Bauarbeiten beginnen?

Die Bauarbeiten können erst beginnen, wenn ein Projekt steht und die bauliche Planung vollendet ist. Der Vorstand rechnet mit dem Beginn der Bauarbeiten nicht vor 2008.

7. Muss ich mir eine neue Wohnung suchen?

Nein! Als GenossenschaftlerIn haben Sie Anrecht auf eine Wohnung. Wenn die Planung so weit fortgeschritten ist, dass ein genauer Zeitplan feststeht, werden wir mit Ihnen die für Sie beste Lösung besprechen.

8. Wird mir jetzt gekündigt?

Sie als einzelnes Mitglied sind uns wichtig, wir wollen Sie weiterhin als zufriedene BewohnerIn behalten.

9. Werde ich eine ebenso günstige Wohnung in der Genossenschaft finden?

Die BGS hat im angrenzenden Siedlungsteil über 500 Wohnungen von gleicher Qualität und ebenso preisgünstig. Selbstverständlich freuen wir uns, wenn Ihre Einkünfte es zulassen, auch eine grössere Wohnung, z. B. im Wydäcker, Hagenbuchrain oder Rütihof, zu mieten. Dies gibt uns die Möglichkeit, günstigere Wohnungen an Personen und Familien zu vermieten, die über weniger Einkommen verfügen.

10. Mein Einkommen ist so klein, ich kann mir keine andere Wohnung leisten; was muss ich tun?

Sollte es bei GenossenschaftlerInnen mit kleinem Einkommen und Vermögen zu Härtefällen kommen, so wenden sich diese bitte an die Verwaltung. Bei entsprechendem Fortschritt der Planung und in Zusammenarbeit mit Ihnen werden wir auf jeden Fall eine für Sie gute und tragbare Lösung finden.

11. Darf auch ich an der Besichtigung anderer Genossenschaften teilnehmen?

Sie sind herzlich eingeladen, an den Besichtigungen teilzunehmen. Bitte benutzen Sie die beiliegende Antwortkarte. Wir werden uns mit Ihnen in Verbindung setzen, so bald die genauen Besichtigungstermine feststehen.



Triemli heute

Mitteilungsblatt

Triemli morgen?

zur
Info-Veranstaltung
Triemli



Zeichnung: Camille Seidler

