

Silvia Schällebaum
Herweg 26
8708 Männedorf

PRAXISARBEIT

Schriftliche Arbeit im Rahmen des Lehrganges Management von
gemeinnützigen Wohnbauträgern 2010/2011

- *Analyse eines gescheiterten Bauprojekts*
- *Publizität Ja / Nein*

Männedorf, im Februar 2011

1 AUSGANGSLAGE

Die Seniorensiedlung Hasenacker an der Haldenstrasse 60 wurde von der Gemeinde Männedorf 1976 erbaut. Nach der Erstellung wurde das Gebäude der neu gegründeten "Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf" zur Nutzung übergeben.



| Der Wohnungsspiegel umfasst heute | | | Anzahl | Anteil |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------|--------|--------|
| 1 | ½ -Zimmerwohnungen | ca. 45 m ² | 31 | 68 % |
| 2 | ½ -Zimmerwohnungen | ca. 60 m ² | 13 | 28 % |
| 4 | ½ -Zimmerwohnungen | ca. 105 m ² | 2 | 4 % |

Diese Wohnungsgrössen entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen von Senioren. Bereits jetzt sowohl auch in Zukunft liegen die Bedürfnisse bei 2 - 3 Zimmerwohnungen. Verschiedene Studien haben ergeben, dass der Bedarf an bezahlbaren Seniorenwohnungen in den nächsten Jahren immer mehr zunehmen wird.

Zustandsbeurteilung Seniorensiedlung Haldenstrasse 60, Männedorf

Der bauliche und anlagentechnische Zustand kann – dem Gebäudealter entsprechend – als gut bezeichnet werden. Der Energetische Zustand ist, aufgrund der Erstellungszeit, aus heutiger Sicht eher ungünstig zu beurteilen.

Ausnutzung

Das Grundstück misst 7'669 m² und liegt in der Wohnzone W2.2.

| | |
|---|-----------------------|
| Zulässige Baumasse für Hauptgebäude | 16'870 m ³ |
| Effektive Baumasse Gebäude Seniorensiedlung | 8'050 m ³ |

Somit ist das Grundstück zu lediglich 48% ausgenutzt. Die Ausnutzungsreserve an Baumasse beträgt rund 8'820 m³.

Zielsetzung

Die Stiftung will für die nächste Zukunft Mietwohnungen bereitstellen, welche den heutigen und zukünftigen Komfortansprüchen genügen, für Senioren geeignet sind und sich problemlos vermieten lassen.

Dies bewogen den Stiftungsrat im 1999 einen Um- und Neubau zu planen.

Da im Stiftungsrat keine Baufachleute einsitz hatten, wurde ein Bauherrenberater sowie ein Finanzplaner für dieses Projekt hinzugezogen.

2 WEITERES VORGEHEN

Die Um- und Neubauabsicht der Stiftung eignen sich als Aufgabe für einen Architekturwettbewerb im Sinne der SIA Ordnung 142. Um den Aufwand in Grenzen zu halten wurden zehn qualifizierte Architekturbüros für den Projektwettbewerb eingeladen. Die Teilnehmer mussten für Senioren geeignete Wohnungen bauen, zum einen durch Umbau des bestehenden Hauses und zum anderen als Neubau. Zudem waren Zentrumsfunktionen einzuplanen wie Gemeinde-/Schulbibliothek, Restaurant und Spitex-Zentrum. Gleichzeitig musste das Hallenbadparkplatz-Problem (Dienstbarkeit) gelöst werden. Auf dem Grundstück lastet folgende Dienstbarkeit: Recht auf Erstellung und Fortbestand einer öffentlichen Parkplatzanlage für das Hallenbad.

Das Siegerprojekt überzeugte die Jury mit zwei Neubauten mit Total 24 Wohnungen, vorwiegend 2 ½ und 3 ½ - Zimmerwohnungen. Beim Altbau sind die Eingriffe zurückhalten, obwohl die Wohnungen zu grösseren Einheiten umgebaut werden müssen, dadurch verbleiben im Altbau 32 Wohnungen. Eine Etappierung ist problemlos möglich. Dies ergibt insgesamt 55 neue bzw. renovierte Wohnungen.

Das Parkplatzproblem wurde durch das senkrechte Parkieren entlang der Haldenstrasse gelöst.

Der Wettbewerb wurde allen Interessenten, Nachbarn und Mietern vorgestellt und erläutert.

Baubewilligung / Rekurs

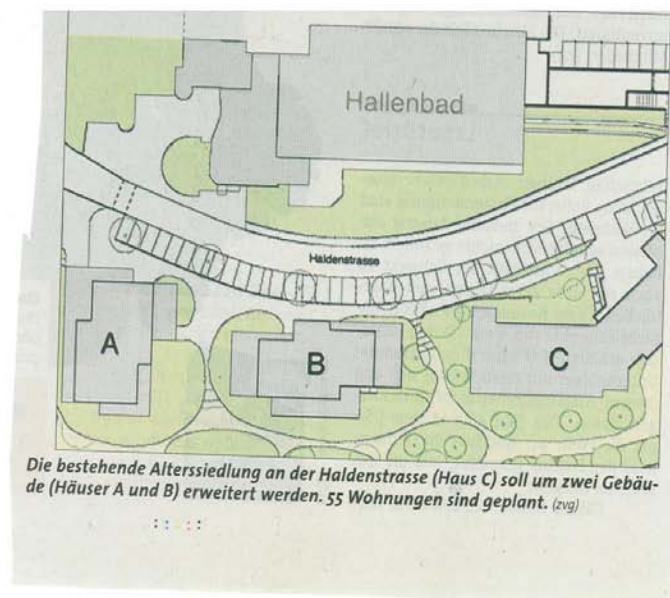
Das Bauprojekt wurde von der Gemeinde Männedorf im Oktober 2002 eingereicht und am 12. Februar 2004 bewilligt.

Ein Nachbar entschloss sich gegen das geplante Projekt zu rekurrieren. Mit Beschluss vom Februar 2005 hiess die Baurekurskommission II der Stadt Zürich den Rekurs teilweise gut und ergänzte die Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung, wonach die Baumasse um 587.07 m³ (insgesamt 5 %) zu reduzieren sei. Im Übrigen wies sie den Rekurs ab. Mit Beschwerde vom März 2005 beantragte der Nachbar dem Verwaltungsgericht, den Beschluss der Baurekurskommission II aufzuheben. Aber auch das Verwaltungsgericht bewilligte das Projekt mit der oben erwähnten Nebenbestimmung im Januar 2006.

Die Bauverzögerung dauerte fast drei Jahre und kostete die Stiftung rund 500'000.-- Franken. Zudem sind in dieser Zeit die Baukosten gestiegen.

Da die Grundsatzfragen durch das Verwaltungsgericht verbindlich geklärt wurden, betrachtet die Stiftung es als realistisch, den Baubeginn auf den Frühling 2007 anzusetzen.

Vor Baubeginn müssen jedoch zu Lasten der Stiftung das geplante Parkplatzregime realisiert werden.



Hier würden seit 2008 zwei Neubauten stehen mit Sicht auf See und Berge:



(Bild 2) Hallenbadparkplatz (Dienstbarkeit) auf dem Grundstück der Stiftung



(Bild 3)

3 SISTIERUNG VON 55 neuen Seniorenwohnungen

An der Stiftungsrats-Sitzung vom 18. Juni 2007 beschloss der Stiftungsrat den Bau von 55 neuen Seniorenwohnungen **nicht** zu realisieren sowie gezwungenermassen den Umbau/Sanierung um weitere 5-10 Jahre hinaus zu zögern. Die Planung für das Neubauprojekt sowie den Umbau laufen schon seit 2000 und hat bereits über eine Million Franken verschlungen.

Mitentscheiden war, dass die Stiftung – als gemeinnützige Institution – günstigen Wohnraum anbieten will. Die errechneten Mietzinse sind aber jetzt schon so teuer, dass sich die Mietzinse kaum mehr von den übrigen Angeboten im Bereich Seniorenwohnungen abheben würden.

Mit der Realisierung des Neubaus könnte die Stiftung langfristig keine günstigen Wohnungen mehr anbieten, auch nicht im sanierten Altbau.

4 KOMMUNIKATION

In der ganzen Zeit hat die Stiftung immer wieder die Öffentlichkeit über den Stand des Projekts informiert, dazu wurde ein Kommunikationsberater hinzugezogen. So wurde auch die Sistierung des Projekts - wie bis anhin - der Öffentlichkeit mitgeteilt.

Der Gemeinderat Männedorf wurde als erstes über den Entscheid des Stiftungsrats zur Sistierung der beiden Neubauten und des geplanten Umbaus informiert.

Anschliessend wurden die Bewohner des "Altbaus" in Kenntnis gesetzt, dass die MieterInnen sicher noch fünf weitere Jahre in den Wohnungen verbleiben können.

- Die Mieterinnen waren über diesen Entscheid glücklich, die jetzige Generation der Bewohner ist mit dem Standard und der Grösse der Wohnungen zufrieden.

Danach wurden die Nachbarn und die Leute auf der bereits riesigen Warteliste (über 80 Anmeldung) vom Stiftungsrat direkt via Brief informiert.

- Die Anwohner war natürlich begeistert, kein Baulärm, keine Parkplatzprobleme in den nächsten Jahren.
- Die Personen auf der Warteliste hingegen waren sehr enttäuscht, dass in absehbarer Zeit keine Seniorenwohnungen gebaut werden.

Zum Schluss wurde mittels Zeitungsmittteilung die Sistierung bekannt gegeben.

Die jetzige Mieterschaft, die Nachbarn und die Leute auf der Warteliste konnten den Beschluss des Stiftungsrats annehmen.

Die Gemeinde Männedorf verstand den Entscheid und Bedauerte diesen.

Die Architekten sowie der Bauherrenberater verstanden den Entscheid überhaupt nicht – wie kann man ein soweit vorgeschrittenes Bauprojekt mit gültiger Baubewilligung sistieren.

Im Nachhinein war der Entscheid des Stiftungsrats richtig, obwohl bereits über 1 Mio. Franken für die Planung ausgegeben wurden.

Ausblick

Mit der Sistierung des Neubauprojekts sowie der Sanierung des Altbaus hat sich das Problem der Renovation nicht erledigt, sondern nur zeitlich verschoben. Der Zustand des Altbaus erzwingt voraussichtlich ab 2016 eine rasche Renovation.

5 ERFahrungen

ALTBAU

Das Kernelement wird die Erneuerung des Altbaus Haldenstrasse sein. Dabei sind zwei Varianten denkbar:

- Die Renovation wird darauf beschränkt, die Nutzbarkeit der heutigen Wohnungen für weitere 15-20 Jahre sicherzustellen. Mit dem Ziel günstiger Mieten anbieten zu können, wird bewusst auf die Eingriffe in die Struktur und damit auf attraktive Wohnungen verzichtet.
- Die zweite Variante wäre eine tiefgreifende Renovation mit der die Wohnungen den aktuellen Standards angepasst werden.

NEUBAU

In einem zweiten Anlauf würde die Stiftung folgende Punkte anders in Angriff nehmen:

- Die Parkplätze werden nicht verlegt, der Hallenbadparkplatz (Bild 2) bleibt bestehen.

Somit erwartet die Stiftung keine Einsprachen der Nachbarn gegen ein neues Bauvorhaben der Stiftung. Die Stiftung ist immer noch bestrebt günstige Mietwohnungen für Senioren zu erstellen. Die Nachfrage ist gross, obwohl in Männedorf in der Zwischenzeit zwei Alters- und Pflegeheime Seniorenwohnungen erstellt haben.

- Es wird nur ein Neubau auf der Wiese (Bild 3) geplant und um kostengünstig zu bauen wird eine repetitive Bauweise gewählt.

GESAMTES PROJEKT

- Es können noch so viele Fachleute in ein Projekt mit einbezogen werden, ein finanzkräftiger Nachbar kann es zum Scheitern bringen.
- Das Projekt wird ausgelagert und einer erfahrenen Firma übertragen.