

Die erste Liegenschaft wird saniert

Die Liegenschaft «Breitensteinstrasse 7» in Zürich-Wipkingen konnte von der Stiftung für Jugendwohnhilfe im Baurecht von der Stadt Zürich übernommen werden. Das Wohnhaus gehört zu einer Gruppe zusammengebauter, gleichartiger Wohngebäude, welche zwischen der (lärmigen) Breitensteinstrasse und der (schönen) Limmat stehen. Zusammen mit der Stadt - der weitere Gebäude dieser Gruppe gehören - wird nun die Stiftung den ganzen Komplex renovieren, so dass nicht nur preisgünstiger Wohnraum für Jugendliche erhalten wird, sondern auch ein Beitrag zur Stadterneuerung an einer schwierigen Lage geleistet wird.

Der Stiftungsrat hat sich in einigen Sitzungen mit den Grundsätzen, nach denen die Sanierung stattfinden soll, beschäftigt. Die Baugruppe hat dann (zusammen mit dem Architekten) diese Grundsätze im Detail umgesetzt. Der Grundsatz «sanfte Sanierung» wurde nur in zwei Punkten verlassen: Einerseits wird aus Umweltschutzüberlegungen unsere Liegenschaft mit einer Gas-Zentralheizung ausgerüstet, andererseits werden im Dachgeschoss zwei gut ausgebaute Separatzimmer für die Wohngemeinschaften zur Verfügung gestellt. Wir erwarten, dass damit eine gute Belegung der Gesamtliegenschaft erfolgen kann.

Der Baubeschrieb

Entsprechend unserer Zielsetzung, jungen Menschen preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wurden die Massnahmen auf die längerfristige Erhaltung der Substanz ausgerichtet. Die Fassaden und das Dach werden erneuert, an der Gebäudehülle werden Massnahmen zur Steigerung der Behaglichkeit und zur Eindämmung des Energieverbrauches getroffen, die Elektro- und Sanitäreinrichtungen werden erneuert und die feuerpolizeilichen Auflagen erfüllt.

Um die Mithilfe der jungen Mieter zu animieren wurde für jede Wohnung ein bestimmter Betrag für Materialaufwendungen vorgesehen.

Die Kosten

Die Gesamtanierungskosten werden auf rund Fr. 480 000.- zu stehen kommen. Allein für die Instandstellung der Gebäudehülle mussten rund Fr. 200 000.-, für die Sanierung der Elektro- und Sanitäreinrichtungen Fr. 50 000.- und im Innern weitere Fr. 100 000.- eingesetzt werden. Die Heizung wird auf ca. Fr. 60 000.- zu stehen kommen. Zusammen mit dem Kaufpreis des Gebäudes belaufen sich die Anlagekosten nach der Sanierung auf gut Fr. 600 000.-.

Die Mietzinse

Dank dem günstigen Baurechtszins (er berechnet sich auf einem Landwert der lediglich 9% der investierten Kosten beträgt) und der Spende des Vereins Zürcher Brockenhaus in der Höhe von Fr. 200 000.- können die Zinse so gestaltet werden, dass wir mittelfristig ohne weitere Subventionen die Liegenschaft kostendeckend zur Vermietung abtreten können.

(Fortsetzung «JWH als Bauherrin»)

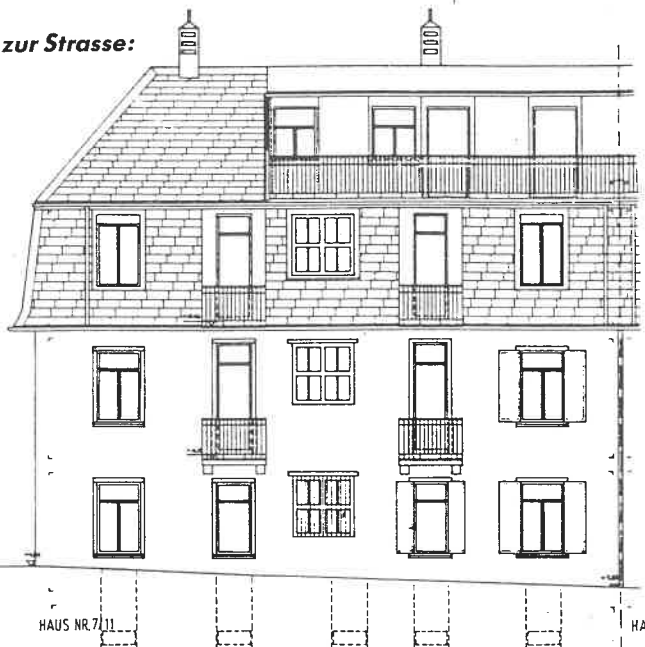
Zeitplan

Falls die obigen Fragen zur Zufriedenheit beantwortet werden können, sollten die Kostenschätzungen für die Renovation im Sommer vorliegen. Dann können die Verhandlungen mit der Stadt über den Bauvertragsvertrag beginnen; wenn alles gut geht, kann dieser Vertrag Anfang 1988 abgeschlossen und dann mit der Projektierung begonnen werden. Auch die Vorbereitungen für die Renovationen brauchen ihre Zeit - die Bauarbeiten, evtl. in zwei Etappen, können somit für 1989 geplant werden. - Mittlerweile wird das Haus bereits von Mietern des Vereins Jugendwohnhilfe bewohnt. Bei den Umbauten würde wie üblich Rücksicht auf die gegenwärtigen Mieter genommen.

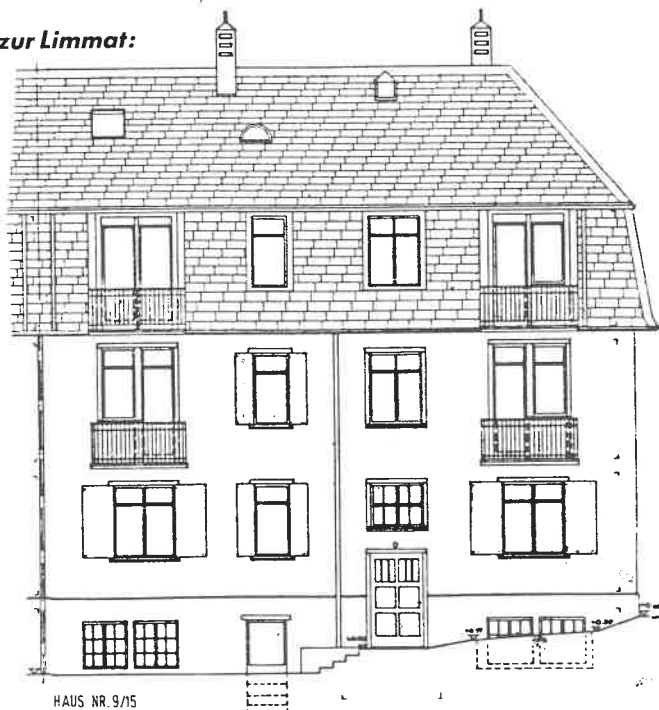
Spenden werden effizient eingesetzt

Dank einer grosszügigen Spende von Fr. 200 000.- des Brockenhauses Zürich, der Summe vieler kleinen Spenden sowie der rechtlich und personell bestens zusammengesetzten und abgestützten Stiftung war es möglich, die weiteren notwendigen finanziellen Mittel zu erhalten, um das Haus Breitensteinstrasse zu sanieren. Die Stiftung wird dann als Baurechtsnehmerin die Liegenschaft dem Verein überlassen, der dann für die Vermietung und Verwaltung zuständig sein wird. Es ist geplant, die momentan gebundenen Mittel wieder abzuziehen und für weitere Projekte einzusetzen. So kann sich der Liegenschaftsbesitz der Stiftung vergrössern und können - mit minimalstem finanziellem Aufwand - möglichst viele günstige Wohnungen an junge Leute vermietet werden.

zur Strasse:



zur Limmat:



Die Liegenschaft Breitensteinstrasse 7 gehört zu einer Gruppe von vier zusammengebauten Wohnhäusern. Die eine Seite der Liegenschaften steht direkt an der stark belasteten Breitensteinstrasse, die andere Seite entschädigt diesen Nachteil mit einem unverbauten Blick auf die Limmat.

Da die Aussensanierung aller Gebäude zusammen mit der Stadt geschehen soll, wird in einer ersten Etappe der Innenausbau und nächstes Frühjahr die Gebäudehülle erstellt.



Der JWH-Stiftungsrat

Präsidentin
Claudia Depuoz
Vizedirektorin

Vizepräsident
Peter Macher
Sekretär Schweiz. Mieterverband,
Gemeinderat

Sekretär
Jean M. Hensch
Berater für Öffentlichkeitsarbeit

Quästor
Willy Bohli
Bankdirektor

Mitglieder
Christoph Ackeret
dipl. Arch. ETH / SIA, MBA

Dr. Sigi Feigel
Rechtsanwalt

Dr. Emilie Lieberherr
Stadträtin

Kontrollstelle
Fides Treuhand

Baukommission
Peter Macher, Projektleiter
Christoph Ackeret
Willy Bohli

Sekretariat
Barbara Münzner

Weiteres Haus für Stiftung

Nachdem wir im letzten Jahr über die Abtretung einer städtischen Liegenschaft im Baurecht an die Stiftung für Jugendwohnhilfe berichten konnten, stehen wir dieses Jahr vor dem Abschluss eines weiteren Baurechtsvertrages mit der Stadt Zürich. Voraussetzung für den neuen Baurechtsvertrag ist noch die Zustimmung von Stadt- und Gemeinderat. Die bisherigen Erfahrungen mit Exekutive und Legislative lassen jedoch erwarten, dass unsere Arbeit gewürdigt und mit der Zustimmung konkret unterstützt wird.

Ohne Unterstützung der öffentlichen Hand (oder ohne Spenden von privater Seite) wäre es der Stiftung Jugendwohnhilfe auf dem überhitzten Liegenschaftensmarkt in der Stadt Zürich nicht möglich, Wohnraum zu erwerben. Voraussetzung für eine Abgabe an Jugendliche ist ja, dass eine kostendeckende Kalkulation zu relativ preisgünstigen Zinsen führt. Die Baurechtspraxis der Stadt Zürich erlaubt solche Kalkulationen: Einerseits wird der Landwert nicht zum (unbezahlbaren) Marktwert eingesetzt, sondern steht in einem günstigen Verhältnis zur Bausumme einer Liegenschaft. Konkret heisst dies, dass ein einfacher Ausbau der Wohnungen zu tieferen Belastungen des Mietzinses durch den Landwertanteil führt. Andererseits werden Liegenschaften, die saniert werden sollen und in sehr schlechtem Zustand sind, sehr günstig oder gar kostenlos abgetreten. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, tatsächlich Mietzinse zu erreichen, die von Jugendlichen bezahlt werden können.

Trotzdem: Weitere Unterstützung ist nötig. Wie nachfolgend gezeigt wird, beabsichtigen wir, diese Liegenschaft (mit zwei Abweichungen) sanft zu sanieren. Trotz den guten Bedingungen der Stadt werden Kosten entstehen, die eine volle Abwälzung auf die jugendlichen Mieter nicht zulassen. Wir werden also weitere Mittel benötigen, um unser Ziel zu erreichen.

Es darf gebaut werden

Noch sind die Umbau- und Renovationsarbeiten an der Breitensteinstrasse 7 nicht abgeschlossen, und schon steht der Stif-

tung ein weiteres und ungleich grösseres Vorhaben ins Haus. Am 16. Februar 1988 haben Dr. Sigi Feigel und Claudia Depuoz auf dem Notariat Zürich 1 den Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich für die Liegenschaft Sihlramtstrasse 15/17 unterzeichnet. Nun tritt auch dieses Projekt, von dem schon im Jahresbericht 1986 kurz die Rede war, in die Realisierungsphase und wird alle Kapazitäten des Stiftungsrates voll beanspruchen.

Dass der Besiegelung des Baurechtes umfangreiche Abklärungen im Hinblick auf die nötigen Investitionen und die entsprechenden Finanzierungsmöglichkeiten vorausgegangen sind, versteht sich von selbst. Da kommt es dem Stiftungsrat natürlich zustatten, dass sich seine Baukommission ausnahmslos aus Bau- und Finanzfachleuten zusammensetzt, die mit dem nötigen Rüstzeug ausgestattet ans Werk gehen. Ist es vermessen, anzunehmen, dass gerade dieses Know-how der Stiftung einen guten Zugang zu den Verantwortlichen der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich ermöglicht hat?

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten an der Breitensteinstrasse 7 müssen auch die Rechtsverhältnisse zwischen Stiftung und Verein mittels einer speziellen Vereinbarung geregelt werden. Die Stiftung wird in Erfüllung ihres Zweckes die Liegenschaft dem Verein zur Vermietung überlassen. Die Berechnung des Mietzinses, die Rechte und Pflichten von Vermieterin (Stiftung) und Mieter (Verein) und weitere Modalitäten sind noch festzulegen.

(Fortsetzung nächste Seite)



Gegenwärtig präsentiert sich die Liegenschaft Sihlramtstrasse 15/17 noch in recht verwahrlostem Zustand.