

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 Sanitäreanlagen 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 Sanitäreanlagen 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.

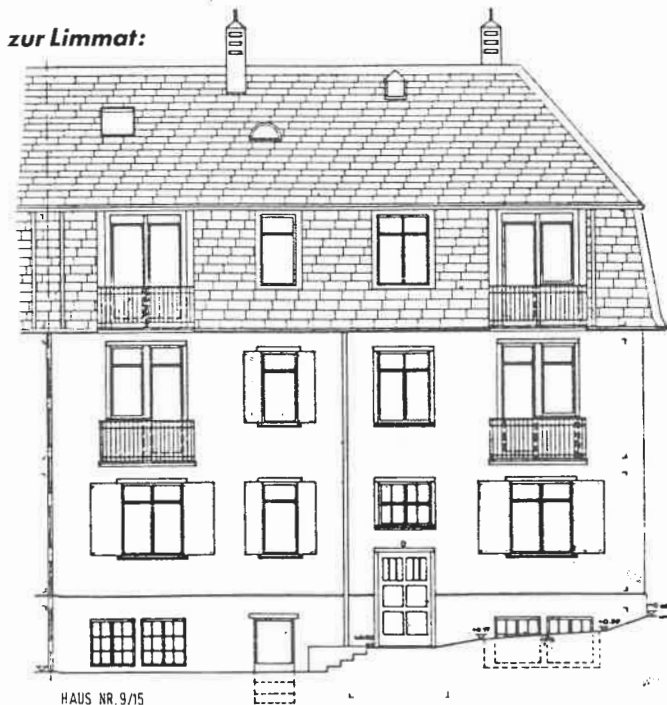
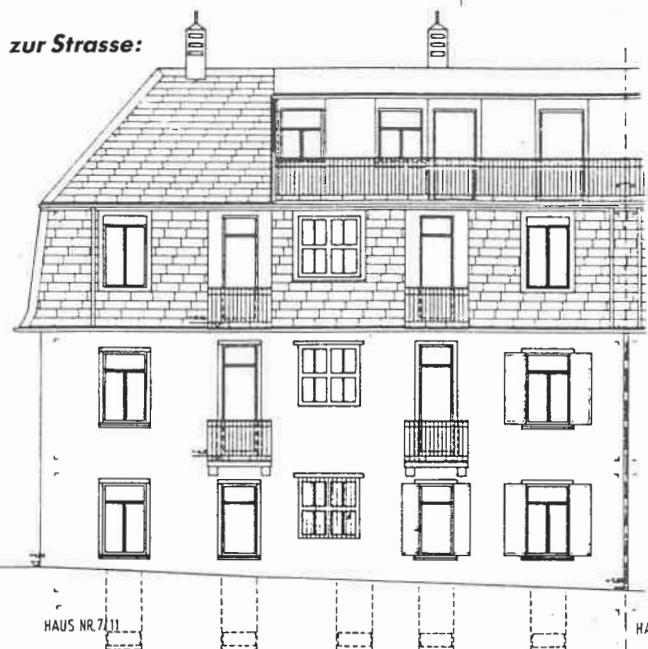
(Fortsetzung «JWH als Bauherrin»)

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 Baurechtsvertrag 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.



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.