



SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTERINNEN SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTER

Die etappenweise Erneuerung der Siedlung «Holberg» beschäftigt uns seit gut elf Jahren. In einem 1-stufigen Wettbewerbsverfahren mit 6 Teilnehmern wurde im März 2012 der von Helle Architektur GmbH eingereichte Bebauungsvorschlag «Strawberry Fields» vom Beurteilungsgremium als Siegerprojekt juriert. Es überzeugte insbesondere mit seiner stufenweisen Überführung der alten Struktur in eine neue Form und ging sehr sorgfältig mit dem wertvollen Aussenraum um.

Im Jahr 2013 gaben Sie an der Generalversammlung mit Ihrer Zustimmung den Baukredit für die Erstellung von 80 modernen und zeitgemässen Wohnungen frei und haben damit den Grundstein für den stufenweisen Ersatz der in die Jahre gekommenen Liegenschaften gelegt. Diese erste Etappe konnte im Jahr 2016 erfolgreich erstvermietet werden und bietet heute für zahlreiche Familien, Paare und Einzelpersonen ein schönes und sicheres Zuhause in einer intakten Umgebung mit guter Infrastruktur.

Nun soll es nach einer Phase der Konsolidierung und Planung weitergehen.

Im Jahr 2018 hat der Vorstand unter Berücksichtigung der strategischen Planung beschlossen, freiwerdende Wohnungen bei den verbleibenden Altbestandes-Liegenschaften nur noch befristet bis am 31. März 2023 an Mietinteressentinnen und Mietinteressenten zu vermieten. Diese Massnahme wurde eingeleitet, damit bei einem weiteren Ersatz der alten Liegenschaften keine Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Siedlung verlassen müssen.

An der Generalversammlung 2019 bewilligten Sie den Projektkredit für die Planung der zweiten Etappe «Ersatzneubauten Holberg» und haben mit diesem positiven Zuspruch die Strategie des Vorstandes bestätigt. Nach Ihrer Entscheidung hat die Baukommission mit dem Vorstand unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der 1. Bauetappe die Planung bis Stufe Vorprojekt mit den Fachplanern und dem Baukostenplaner vorangetrieben und das Projekt mit dem Bundesamt für Bauten und Logistik als Baurechtsgeberin abgestimmt.

Ich bin überzeugt, dass der schrittweise Ersatz der in die Jahre gekommenen Liegenschaften am Holberg der richtige Weg ist, um einen wesentlichen Teil unseres Immobilienbestandes für Jung und Alt weiter attraktiv zu machen. In diesem Sinne bitte ich Sie, dem Antrag des Vorstandes über einen Gesamtkredit von 52,5 Mio. Franken für die Planung und Realisierung der 2. Etappe in zwei Phasen für 108 Wohnungen, 5 Atelierräume und eine Einstellhalle mit 138 Parkplätzen zuzustimmen.



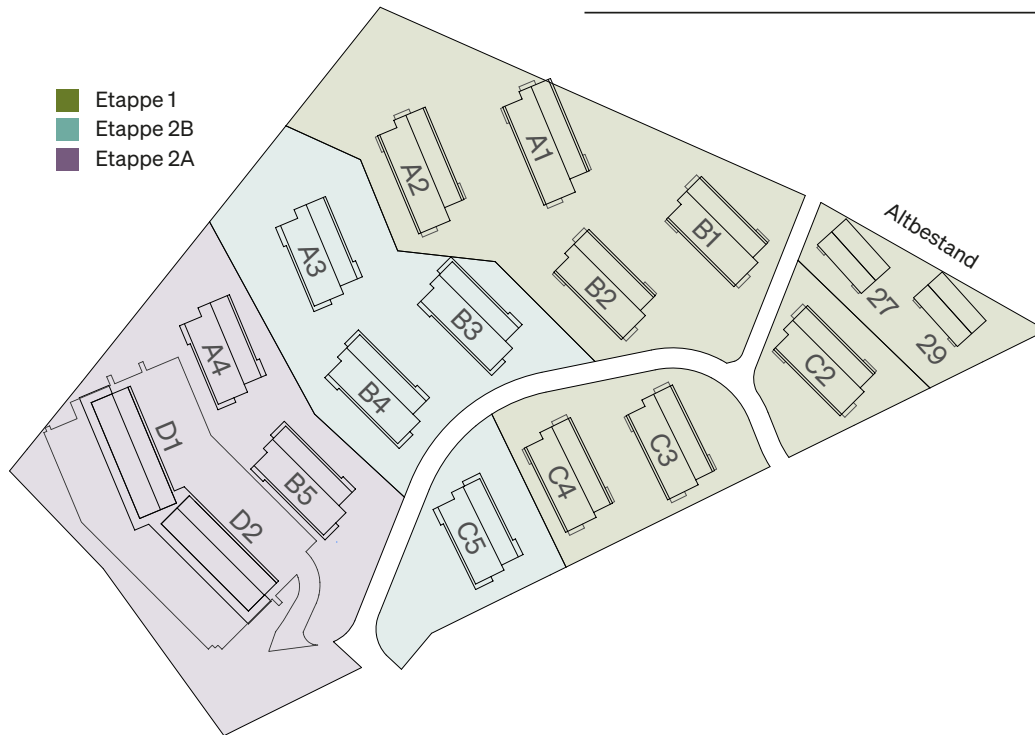
Stefan Fricker
Präsident

Ich freue mich schon heute auf eine zahlreiche und angeregte Teilnahme an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 21. März 2022.

Herzliche Grüsse,
Ihr Stefan Fricker

MEHR WOHNUNGEN UND MEHR GENOSSENSCHAFTLICHER MEHRWERT

Die lockere Bebauung am Holberg bleibt erhalten, die Neubauten bringen viele zusätzliche Qualitäten in die Siedlung.



Zwischen 2014 und 2016 hat die Genossenschaft im oberen Teil ihres Grundstücks am Holberg 80 neue Wohnungen gebaut. Nach dieser ersten Etappe folgt nun die zweite, welche wiederum in zwei Phasen aufgeteilt wird: Zuerst bauen wir im unteren Teil des Areals eine grosse Tiefgarage sowie die Häuser D1, D2, A4 und B5.

Erst wenn dieser Teil abgeschlossen ist und die Wohnungen bezogen sind, folgen der Rückbau der übrigen alten Bauten und der Neubau der Häuser A3, B3, B4 und C5. Das Bauprojekt erweitert das Wohnungsangebot der Genossenschaft Holberg wesentlich: Sie kann zeitgemässe Familienwohnungen sowie hindernisfreie Wohnungen für ältere Personen in einem breiten Wohnungsmix (Seite 7) anbieten.

Darüber hinaus bringt das Gesamtprojekt Holberg der Genossenschaft zahlreiche weitere Vorteile:

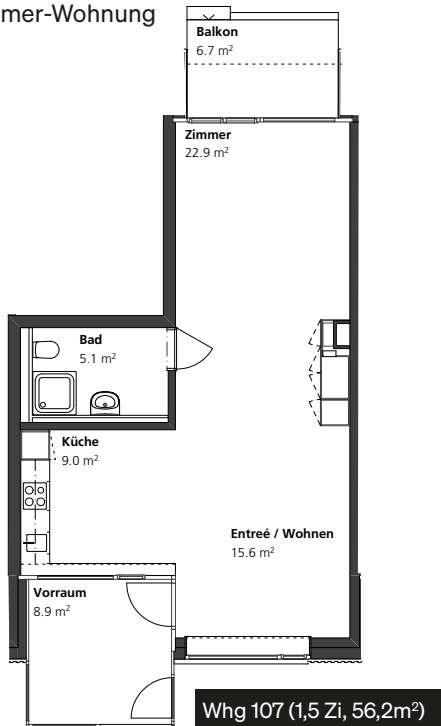
- Der grosszügige **Aussenraum** bleibt weitgehend erhalten. Eine lockere Kette von Gemeinschaftsplätzen durchzieht das Gelände, während die privaten Aussenräume der EG-Wohnungen dank einer dichten Vegetation geschützt werden. «Heckenzimmer» können z.B. als Grillplatz oder für Outdoor-Fitness eingerichtet werden.
- Es gibt für jede Wohnung einen **Parkplatz in der Tiefgarage**, so dass der Verkehr aus dem Quartier verschwindet.
- Für die **Veloparkierung** sind insgesamt 328 Plätze vorgesehen; verteilt auf Veloräume, Keller, gedeckte und ungedeckte Aussenplätze.
- Es entstehen 19 zusätzliche Hobbyräume, die zu einem günstigen Preis vermietet werden.
- Im Haus D2 wird die Genossenschaft neu ihre **Geschäftsstelle** einrichten und eine **Werkstatt**. Zusätzlich stehen dort weitere zwei attraktive Atelierräume zum Arbeiten zur Verfügung.
- Auch ein weiterer **Gemeinschaftsraum** (für Kindergeburtstage usw.) ist Teil des Bauprogramms.
- Auf dem Dach D1/D2 erstellt die Genossenschaft eine **Solarstrom-Anlage** mit 840m² Fläche. Die Mieterinnen und Mieter der Siedlung können diesen sauberen, zukunftsfähigen Strom zum Vorzugspreis beziehen.
- Beheizt und mit Warmwasser versorgt wird die ganze Siedlung mit **erneuerbarer Energie**, nämlich mit Fernwärme aus einer Holzschnitzelheizung.
- Für eine **Lade-Infrastruktur für E-Autos** in der Einstellhalle sind die nötigen Vorkehrungen getroffen.
- Im Zuge der zweiten Etappe werden **Nachbesserungen** an der ersten vorgenommen, z.B. wird die Veloparkierung erweitert, die Bepflanzung punktuell aufgestockt und die Kehrriech-Container werden im Boden versenkt.
- Die Gebäude stehen auf Land der Eidgenossenschaft. Für die erste Etappe konnte das Baurecht bis ins Jahr **2064** verlängert werden. Für die zweite Etappe ist die Verlängerung bereits schriftlich zugesichert.

GRUNDRISSE

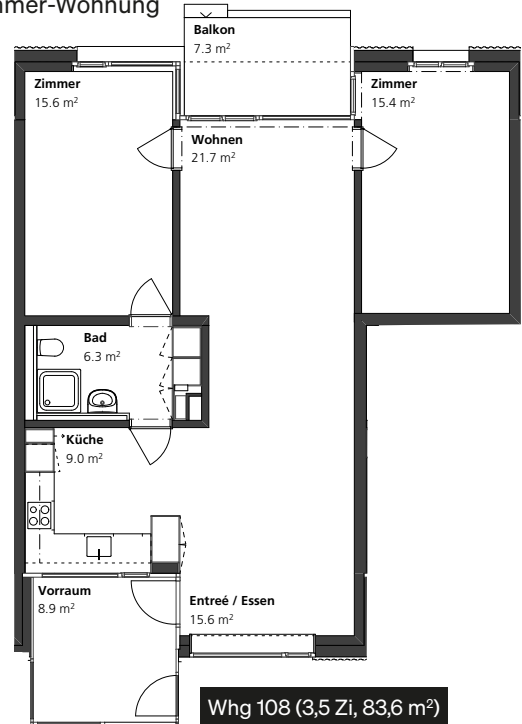
HAUS D1/D2

Die Gebäude D1/D2 bieten als Besonderheit doppelstöckige Maisonette-Wohnungen. Dies erweitert den Wohnungsmix der Siedlung. Zudem sind hier auch verschiedene Geschosswohnungen zu finden. Wir zeigen drei Beispiele.

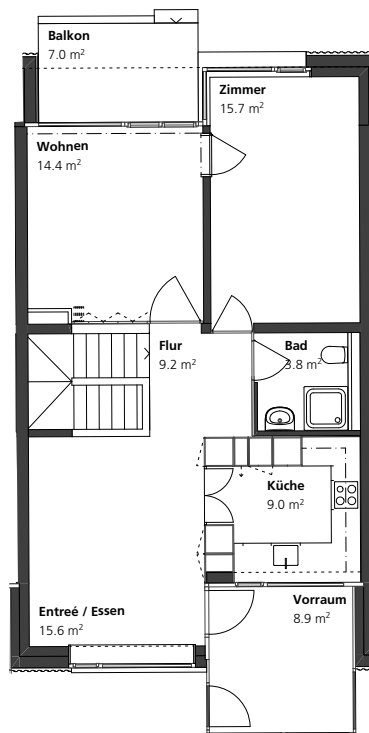
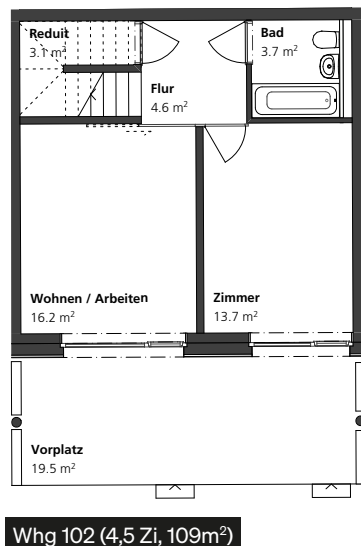
1,5-Zimmer-Wohnung



3,5-Zimmer-Wohnung



4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung



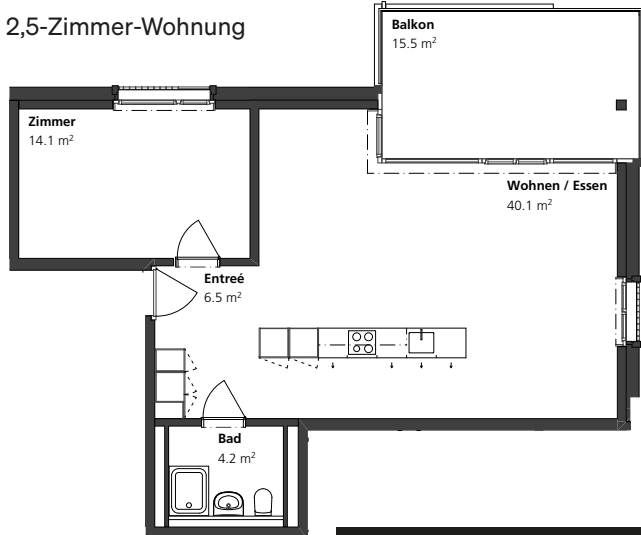


GRUNDRISSE

HAUS B

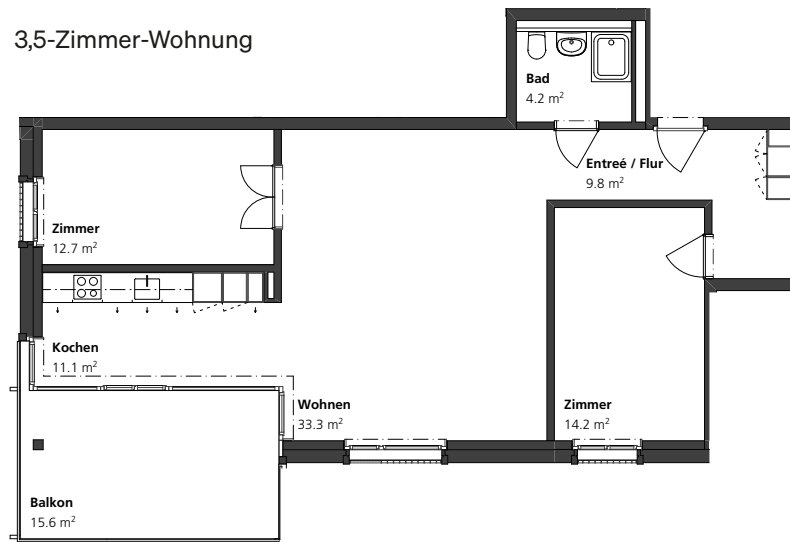
Die Wohnungsgrundrisse in den Haustypen A und B sind ähnlich. Nachfolgend sind beispielhaft vier Typen aus den Gebäuden B3, B4 und B5 abgebildet.

2,5-Zimmer-Wohnung

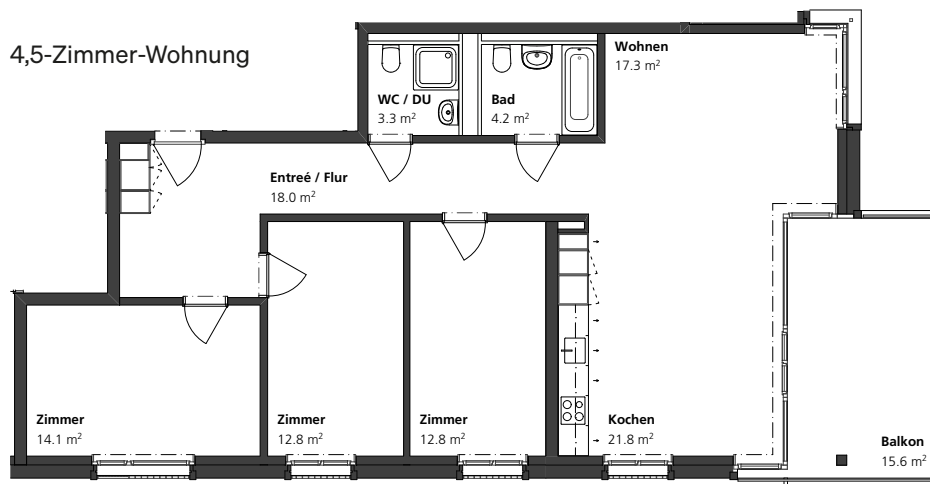


Whg OG 104 / 204 (2.5 Zi, 64,9m²)

3,5-Zimmer-Wohnung

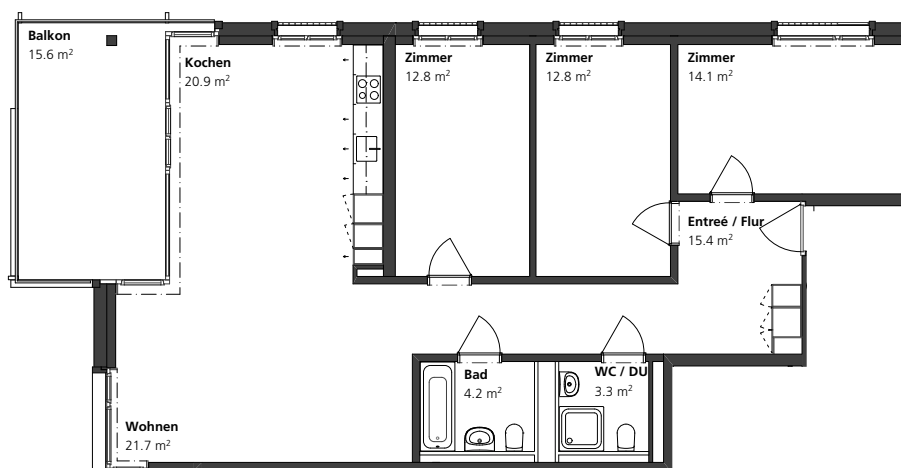


Whg 102/202 (3,5 Zi, 85,3 m²)



Whg 101/201 (4,5 Zi-, 104,3m²)

4,5-Zimmer-Wohnung



Whg OG 103 / 203 (4,5 Zi, 105,2m²)

WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

Die Ausstattung der Wohnungen der zweiten Etappe unterscheidet sich nicht wesentlich von derjenigen der ersten Etappe. Es handelt sich um einen langlebigen, genossenschaftlichen Standard-Ausbau mit folgenden Merkmalen:

- Decken und Wände verputzt, weiss gestrichen
- Böden im Wohnbereich: **Parkett**
- Neu ist in den Nasszellen ein Anschluss für **Waschmaschine und Tumbler** vorgesehen.
- **Bodenheizung**
- Kontrollierte **Lüftung** mit Wärmerückgewinnung
- **Sonnenschutz:** Balkone teilweise mit Senkrechtmarkisen
- Fenster mit **Lamellenstoren**

UMSIEDLUNG

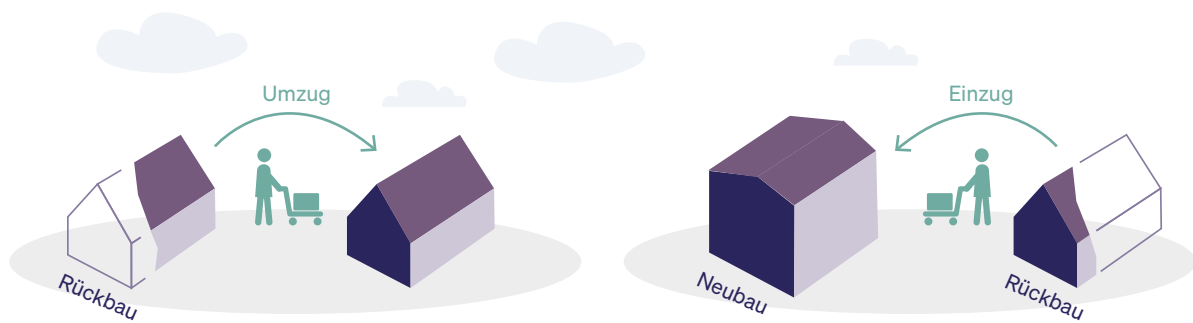
Das etappierte Vorgehen erlaubt es, fast allen bleibewilligen Mitgliedern eine Möglichkeit anzubieten, im Quartier zu bleiben.

Mehrere genossenschaftliche Haushalte haben bereits von den Umsiedlungsangeboten Gebrauch gemacht. Die leer werdenden (alten) Wohnungen am Holberg vermietet die Genossenschaft bereits seit 2018 befristet an Interessent/-innen ohne Mitgliedschaft.

Die verbleibenden Mitglieder können nach Möglichkeit in den Altbestand im mittleren Teil des Holbergs oder in wei-

tere Liegenschaften der Genossenschaft umziehen. Ihnen werden leer werdende Wohnungen in erster Priorität angeboten.

Wenn dann die erste Bauphase im Jahr 2025 beendet ist, können sie in den Neubau umziehen. Dieses stufenweise Vorgehen erlaubt es der Genossenschaft, Härtefälle unter den Mitgliedern zu vermeiden.

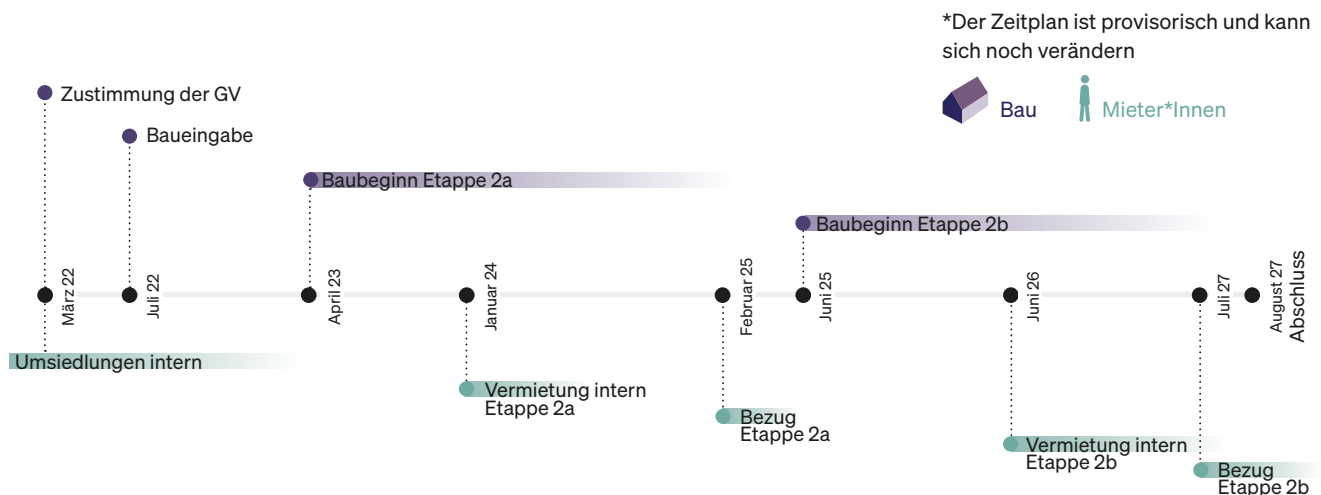


VERMIETUNGEN

Die Vermietung der neuen Wohnungen folgt grundsätzlich dem Vermietungsreglement und richtet sich nach dem Baufortschritt.

Es sind zwei Vermietungsfenster vorgesehen (siehe Zeitplan). Erste Priorität in der Vermietung haben jene Mitglieder, die im Altbestand am Holberg wohnen und vor Ort bleiben wollen. In zweiter Priorität werden die Wohnungen in der Genossenschaft ausgeschrieben.

Die übrig bleibenden Wohnungen werden auf dem Wohnungsmarkt angeboten. Neuzuziehende Haushalte werden Mitglied der Genossenschaft und zeichnen Anteilscheine.



WOHNUNGSMIX

FÜR ALLE ETWAS

Der Schwerpunkt der neuen Wohnungen liegt auf der klassischen Familienwohnung mit 4,5-Zimmern. Darüber hinaus bietet die neue Siedlung für fast jede Form von Haushalt ein passendes Angebot.

Anzahl Zimmer	ungefähre Wohnfläche in m ²	Anzahl Einheiten
Jokerzimmer	29	6
1,5-Zimmer	53	6
2,5-Zimmer	65/68	31
3,5-Zimmer	85	21
4,5-Zimmer	105	33
4,5-Zimmer Maisonette	109	5
5,5-Zimmer Maisonette	128	6

MIETPREISE NACH KOSTENMIETE

Die Genossenschaft berechnet ihre Mieten nach dem Grundsatz der Kostenmiete. Das heisst, dass mit der Miete Finanzierung, Rückstellungen und Abschreibung sowie der Betrieb, der Unterhalt sowie der Baurechtszins gedeckt werden müssen. Hinzu kommen ein Akonto-Betrag für Heizung und Warmwasser sowie eine Pauschale für Treppenhausreinigung und Allgemeinstrom. Das Anteilscheinkapital wird je nach Grösse der Wohnung festgelegt.

Anzahl Zimmer	Wohnfläche in m ²	durchschnittlicher Nettomietzins*	Nebenkosten akonto	Anteilscheine
Jokerzimmer	29	420		
1,5-Zimmer	53	1020	140	5000
2,5-Zimmer	65/68	1240	160	8000
3,5-Zimmer	85	1580	180	11 000
4,5-Zimmer	105	1890	200	14 000
4,5-Zimmer Maisonette	109	2010	200	14 000
5,5-Zimmer Maisonette	128	2260	220	17 000

*Basis der Mietzinsberechnung (Stand 18.1.22):
Gesamtkredit Fr. 52,5 Mio.
Referenzzinssatz: 1,25 %, Betriebsquote 3,25 %



Die erste Etappe am Holberg wurde 2014 bis 2016 gebaut. Diese Erfolgsgeschichte möchten Vorstand und Baukommission nun fortschreiben – so wie es von Anfang an auch vorgesehen war.

ANTRAG DES VORSTANDES AN DIE GENERALVERSAMMLUNG VOM 21. MÄRZ 2022

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung einen Gesamtkredit von 52,5 Mio. Franken für die Planung und Realisierung der 2. Etappe in zwei Bauphasen für 108 Wohnungen und 5 Atelierräume sowie eine Einstellhalle mit 138 Parkplätzen.