



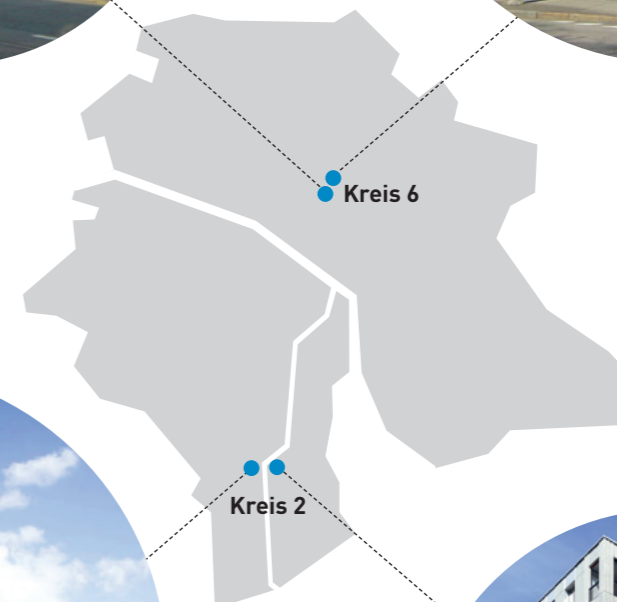
Fazit und Ausblick

Dank der vertieften Analyse des WBG konnten die Ressourcen für die strategische Planung optimal genutzt werden. Durch den neutralen «Blick von Ausen» wurde in einer wichtigen Entscheidungsphase eine externe Stelle beigezogen, welche mit ihrer Erfahrung und der professionell geleisteten Arbeit für eine zusätzliche qualitative Komponente sorgte.

Dem Vorstand ist es ein Anliegen, auch für zukünftige Generationen attraktiven und preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und ihnen eine finanziell gesunde Genossenschaft zu übergeben.

Dem statuarisch verankerten Zweck der Genossenschaft Hofgarten – dem dauerhaften Erhalt von Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen – wird sorgfältig Rechnung getragen. Mit der langfristigen Sicherung der Lebensqualität der Genossenschafterinnen und Genossenschafter wird im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität das Zusammenleben nachhaltig gefördert.

Strategische Planung 2018 – 2050



Ausgangslage

Die Genossenschaft Hofgarten (*geho*) besitzt aktuell vier Siedlungen an zwei Standorten mit insgesamt 329 Wohnungen in der Stadt Zürich. Während zwei davon erst in den letzten Jahren fertiggestellt wurden, sind die restlichen zwei bereits älter und es stellt sich die Frage, wie mit diesen in Zukunft umzugehen ist.

2015 hat der Vorstand der *geho* deshalb den Prozess initiiert, die strategische Planung für die Zukunft der Genossenschaft zu erarbeiten. Zentrale Fragestellung war dabei unter anderem, welche Entwicklungen die Genossenschaft mittel- und langfristig anstrebt und welches die finanziellen Rahmenbedingungen für ein potentiell Wachstum sind.

Die Entwicklung der strategischen Planung wurde vom Verband der Wohnbaugenossenschaften Zürich (WBG) eng begleitet, welcher im Auftrag der *geho* Liegenschaftschecks erarbeitete, um das Potential der älteren Siedlungen zu definieren. In diesem Rahmen wurden ebenfalls sinnvolle Leitlinien für ein mögliches zukünftiges Wachstum der Genossenschaft Hofgarten formuliert.



Zentrale Erkenntnisse der strategischen Planung

Basierend auf den getätigten Untersuchungen ist folgendes Vorgehen bezüglich der einzelnen Siedlungen wirtschaftlich und baulich sinnvoll:

- Siedlungen Sihlgarten und Greencity: Fortführung und periodische Instandhaltung
- Siedlung Stammhäuser: Fortführung und baldige mittelzyklische Sanierung

Die grösste Herausforderung besteht in Bezug auf die Liegenschaften Hofgarten I – III. Durch den WBG wurden sechs Szenarios vertieft untersucht und nach sorgfältiger Analyse folgende Empfehlung abgegeben:

- Siedlungen Hofgarten I, II und III: Etappenweiser Ersatzneubau ca. 2045, bis dahin Instandhaltung der Gebrauchstauglichkeit und Aufrechterhaltung der Wohnqualität; ab ca. 2033 Machbarkeitsstudie sowie Planungsverfahren.

Ziel ist dabei ein hochwertiges Projekt, welches die bisherigen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Siedlung erreicht oder übertrifft. Parallel zu den vorgesehenen Schritten um die Siedlung Hofgarten ca. 2045 zu ersetzen, wird weiterhin eine Verbreiterung des Wohnungsangebotes durch Zusammenlegung von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zu 2- und 5-Zimmer-Wohnungen angestrebt und ähnliche Massnahmen weiterverfolgt.

Expansion und Neuerwerbungen

Grundsätzlich wird auch weiteres Wachstum der Genossenschaft Hofgarten angestrebt, wobei jedoch hohe Anforderungen an die Qualität zu stellen sind und der Standort stimmen muss. Vorausschauend lässt sich sagen, dass insbesondere in den Jahren 2018 bis 2030 finanziell ein Potential in Bezug auf mögliche Expansionen oder Neuerwerbungen vorhanden ist.

Jahresplanung 2018 bis 2050

