

In der Wohnungspolitik in Stadt und Kanton Zürich ist viel los

Gemeinderat Zürich will, dass der Kanton mehr Wohnungen fördert

Per Behördeninitiative verlangt der Gemeinderat (aufgrund eines Vorstosses von Niklaus Scherr/AL), das kantonale Wohnbauförderungsgesetz zu ändern. Es solle ein Fonds geschaffen werden, aus dessen Mitteln dauerhaft rund 5'600 Wohnungen gefördert werden können. Das ist der Stand geförderter Wohnungen am 1.1.2008, während es 1999 noch knapp 10'000 gewesen waren. Wenn es jedoch bei den heute zur Verfügung stehenden 180 Millionen bleibt, würde die Zahl angesichts der aktuellen Investitionskosten sogar auf nur noch rund 2'000 sinken.

Nebengeräusche zur Baurechtsvergabe Guggach-Areal

Zwar hat der Zürcher Gemeinderat dem Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft der Strassenbahner zugestimmt. Verschiedene Voten kritisierten jedoch den Standard der geplanten Wohnungen; auch die Wettbewerbsvorgaben des Amtes für Hochbauten seien daran mitschuldig. Der Rat überwies ein Postulat, das den Stadtrat auffordert, künftig vermehrt auf preisgünstiges Bauen zu achten.

Stadt Zürich kauft Areal für Wohnungsbau in Zürich Nord

Der Stadtrat hat der Firma Heineken 5000 Quadratmeter Land an der Leutschenbachstrasse abgekauft. Er will das Grundstück direkt beim Leutschenpark mit der angrenzenden Parzelle von 8000 Quadratmetern zusammenlegen, damit eine grosse gemeinnützigen Überbauung mit gegen 200 Wohnungen erstellt werden kann. Strategisch bedeutend ist das Grundstück deshalb, weil südlich das 25 000 m² grosse Areal der VBZ-Busgarage Hagenholz anstösst.

Die FDP Zollikon will eine Initiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus lancieren

Die sieben Zolliker Wohnbaugenossenschaften vermieten mehrere hundert Wohnungen. Die FDP will noch mehr, damit speziell mittelständische Familien in Zollikon bleiben können. Erst kürzlich hat ein institutioneller Investor wieder 42 Mietwohnungen gekündigt und will stattdessen Wohnraum in einem höheren Segment erstellen. Die FDP regt nun an, dass die Gemeinde geeignetes Bauland den Baugenossenschaften im Baurecht zu günstigen Konditionen abgibt und wenn nötig Landreserven ausserhalb der Bau-

zone umzont. – Das ganze Communiqué der FDP auf www.svw-zh.ch (Meldung vom 29.1.09).

Gemeinde Erlenbach plant eine kommunale Siedlung

Die Dezember-Gemeindeversammlung genehmigte einen Kredit für die Projektierung preisgünstiger Mietwohnungen auf einem gemeindeeigenen Grundstück. Ein Antrag, das Projekt unter gemeinnützigen Investoren (zum Beispiel die Gemeinnützige BG Erlenbach) auszuschreiben, wurde abgelehnt.

Gemeinde Hettlingen: Schlechte Erfahrungen mit Einfamilienhauszonen

Ein Schulbeispiel für die Folgen einer einseitigen Zonenpolitik liefert die Gemeinde Hettlingen. Dank grosszügiger Einzonungen von EFH-Land profitierte das Dorf zuerst von reichlichen Grundstückgewinn- und anderen Steuereinnahmen. Sie wurde zur Steueroase im Winterthurer Speckgürtel. Dann kam die Ernüchterung: Die Häuschenbesitzer können die Hypothekarschulden bei den Steuern abziehen, während ihre zahlreichen Kinder mittlerweile im Schulalter sind und enorme Ausgaben im Schulwesen verursachen. Bereits zwei Mal wurden die Steuern wieder erhöht. Die ganze Geschichte auf www.svw-zh.ch (Meldung vom 8.12.08).

Gemeinde Rümlang: Gute Erfahrungen mit zahlreichen Baurechten

Im Interview mit der Zeitschrift Casa nostra des Hausvereins Schweiz preist der Rümlanger Gemeindepräsident das Instrument der Abgabe von Land im Baurecht. Rümlang hat seit 1960 Dutzende von Baurechten für Industrie-, aber auch Wohnbauten erteilt und fährt sehr gut damit. Der Baurechtszins sei „ein nachhaltiger Ertrag, mit dem die Gemeinde fest rechnen kann“, sagt Gemeindepräsident Thomas Hardegger. Andernfalls müssten die Steuern um über 10 Prozent erhöht werden, und die Gemeinde verlöre an Gestaltungsmöglichkeiten. Das ganze Interview auf www.svw-zh.ch (Meldung vom 24.2.09).

Meldungen zur Wohnungspolitik und aktuelle Informationen über genossenschaftliche Projekte finden Sie immer auf www.svw-zh.ch → Dort kann zudem ein elektronischer Newsletter abonniert werden.

Projekte und Informationen von Mitgliedern des SVW

Neue Geschäftsführer/in

bei Gewobag, Linth-Escher, Höngg und Waidberg

Bei der Gewobag ist Lorenz Meng für den pensionierten Ralf Benz als Geschäftsführer nachgerückt. Bea Schneebeli heisst die neue Geschäftsführerin der Baugenossenschaft Linth-Escher in Zürich. Sie ersetzt Franz Lack, der Anfang 2009 zur Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg gewechselt hat und dort Hans-Peter Stalder ablöst. Bei der Baugenossenschaft Waidberg in Zürich ersetzte Jörg Anderegg die bisherige Verwalterin Ellen Herlert.

Preis für die junge Genossenschaft Kalkbreite

Anerkennung für die Genossenschaft Kalkbreite, welche das Areal beim Tramdepot überbauen will und als erstes den alten Rosengarten saniert hat: Für die „Kultur im Rosengarten“ erhielt sie einen Anerkennungspreis im Rahmen des Wettbewerbs unter dem Namen «Kreis vier, gerne hier!». Der Preis, koordiniert von der Gemeinwesenarbeit, prämiert Projekte, die «das Zusammenleben im Kreis 4 fördern und die Quartieridentität stärken». www.kalkbreite.net

Ja zum Architekturwettbewerb für Zurlinden-Projekt in Küsnacht

Mit grosser Mehrheit hat die Gemeindeversammlung Küsnacht am 19. Januar einen Kredit von 420 000 Franken für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans im Gebiet Hüttengraben gesprochen. Geplant sind rund 70 Wohnungen, die von der Genossenschaft Zurlinden erstellt werden sollen.

Wegmann & Partner, Winterthur planen für die BG Schönheim in Urdorf

Das Winterthurer Architekturbüro gewann den Studienauftrag für die Erneuerung der Siedlung Schulstrasse. Die heute 56 Wohnungen sollen teils für weitere 25 Jahre saniert, teils durch einen Neubau mit 40 Wohnungen ersetzt werden.

Luca Selva Architekten planen für Linth-Escher in Oerlikon

Die stark durch den Verkehr beeinträchtigte Siedlung soll in drei Etappen durch Neubauten ersetzt werden. Die ersten beiden Etappen mit 60 Wohnungen sind bis 2017 geplant, die dritte Etappe mit 50 Wohnungen folgt später.

BEP darf an der Tièchestrasse bauen

Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals kann ihren ersten Neubau seit langem planen. Unter vielen Bewerbungen erhielt sie den Zuschlag für das Areal an der

Tièchestrasse, wo sich heute Personalhäuser des Waidspitals befinden. Rund 100 neue Wohnungen sind möglich.

Niederlage für die Gegner des Projekts Grünwald und der städtischen Wohnungspolitik

Der Zürcher Bezirksrat hat anfangs Januar eine Beschwerde klar abgewiesen, welche sich gegen den Gemeinderatsbeschluss zur Baurechtserteilung für das Projekt Grünwald im Rütihof richtete. Die Beschwerde stellte die Rechtsgrundlagen für die langjährige städtische Wohnungspolitik grundsätzlich in Frage. Die Gegner wollen jedoch nicht aufgeben und ziehen den Entscheid weiter. Nachdem das Baugesuch eingereicht wurde, kündigten sie auch einen Rekurs gegen die Baubewilligung bis zur letzten Instanz an.

Im Rütihof planen die Stiftung für Alterswohnungen SAW und die beiden Genossenschaften GBMZ und Sonnengarten gemeinsam eine Grossüberbauung mit 273 Familien- und Alterswohnungen sowie vielen Quartierinfrastrukturen.

www.wohnen-am-gruenwald.ch

Auf der Webseite (Rubrik „Fundgrube Diverses“) findet sich auch der Beschluss des Bezirksrates.

Zusätzliches Areal für die Baugenossenschaft mehr als wohnen

Die Stadt Zürich hat dem Projekt der BG maw im Leutschenbach ein nordöstlich angrenzendes Areal von rund 12'000 Quadratmetern zugesichert. Damit werden etwa 450 Wohnungen möglich.

Die Jurierung des Architekturwettbewerbs am 5. und 23. März ist öffentlich. Dazwischen findet für Mitglieder der Genossenschaft ein sogenannter Echoraum statt, wo die besten Beiträge vorgestellt und von den Teilnehmenden bewertet werden. Die Vernissage mit den prämierten und weiteren Projekten findet am 7. Mai um 17 Uhr statt, voraussichtlich auf dem Baugelände (Hunziker-Areal in Zürich-Leutschenbach).

www.mehralswohnen.ch

Dürfen wir Ihre Neubauten und Erneuerungen besichtigen?

Bitte melden Sie uns rechtzeitig, wann ungefähr mit der Fertigstellung Ihrer Projekte zu rechnen ist, und ob eine Besichtigung oder ein Tag der Offenen Tür in Frage kommt!

Informationen bitte an die Förderstelle: 043 204 06 36 oder marianne.dutliderron@svw-zh.ch

Je nach Art des Anlasses kümmert sich die Förderstelle um die Organisation.

Neuigkeiten vom SVW Zürich

Der SVW ist mitbeteiligt am Projekt „Stand der Dinge – Planen und Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft“

Das Projekt des Hochbaudepartements umfasst Ausstellungen, Debatten, Best-Practice-Beispiele und eine Fachtagung im November 2009. Es wird von der Stadt Zürich zusammen mit privatwirtschaftlichen Partnern getragen. In der Person von Andreas Hofer engagiert sich auch der SVW Zürich in der Vorbereitung dieses grossen Anlasses.

Pro zürich 12 mit eigener Webseite

Unter www.prozuerich12.ch präsentiert sich die IG pro zürich 12. Sie vernetzt die Interessen und Anliegen von 14 gemeinnützigen Wohnbauträgern in Zürich-Schwamendingen unter sich, mit den Behörden und den Akteuren im Quartier. Auf der Webseite sind Informationen zu den wichtigsten Tätigkeitsgebieten der IG zugänglich, insbesondere die Einhausung und die Quartierentwicklung.

Neue Mitglieder und Fördermitglieder

Die **Baugenossenschaft mehr als wohnen** wurde als Mitglied aufgenommen.

Neue Fördermitglieder sind die Firmen

bürgin Management (Schlieren), **Neue Santec AG** (Wyssachen) und **Eventframe AG** (Zürich).

Neue Fördermitglieder und zugleich Gönner sind die Firmen **Erdgas Zürich AG** und **Ernst Schweizer AG**, Metallbau (Hedingen).

Referenzzinssatz: Neue kantonale Verordnung wird im Mai erwartet

Weil der bisher für Mietzinsänderungen massgebliche Hypothekarzinssatz der ZKB durch einen in der ganzen Schweiz einheitlichen, vom BWO festgelegten Referenzzinssatz abgelöst wurde, gibt es Änderungsbedarf in der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) und den entsprechenden städtischen Bestimmungen.

Wir gehen davon aus, dass in der WBFV zur Ermittlung des höchstzulässigen Mietzinses neu ebenfalls der Referenzzinssatz (per 1.12.08 3,5%) anstelle des ZKB-Hypothekarzinssatzes (per 1.3.09 2,5%) festgelegt wird. Mit einer Übergangsbestimmung soll verhindert werden, dass der aktuell grosse Unterschied der beiden Bezugsgrössen beim Systemwechsel zu grossen Mietzinssprüngen führt. Ein entsprechender Regierungsratsbeschluss wird für Mai erwartet.

Anpassungen auch bei den Baurechtsverträgen im Gespräch

Einen Ersatz für den früher oder später verschwindenden ZKB-Hypothekarzinssatz wird es auch in den periodisch anzupassenden Baurechtsverträgen zwischen der Stadt Zürich und verschiedenen Genossenschaften brauchen. Der SVW Zürich ist deswegen mit der Stadt im Gespräch.

Wohn.plus empfiehlt:



Nutzen Sie die attraktive Fotoschau zum Thema Zusammenleben – beispielsweise an Ihrer GV. Die digitale Präsentation auf CD mit über 100 Bildern der Fotografin Ruth Erdt entstand in mehreren Zürcher Baugenossenschaften. Sie zeigt das „Mehr als Wohnen“ in Wohnbaugenossenschaften: Familien, verschiedene Nationen und Generationen, Nachbarschaftshilfe, Spiel, Freizeit.

Bestellung beim SVW Zürich, Tel. 043 204 06 33. Fr. 30.00.

"Empowerment fördert Bewohnerbeteiligung und Integration"

Die Nummer 1-2/2009 der Zeitschrift „Wohnen“ enthält mehrere anregende Beiträge zum Thema Zusammenleben. Unter anderem wird berichtet über „Empowerment“-Projekte in Siedlungen der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien. Download der Beiträge auf www.svw.ch.

Erstes Vernetzungsforum für Genossenschaften zum Thema Soziales

Wohn.plus plant für Genossenschaften eine Veranstaltungsreihe zum Thema Gemeinschaft, Gemeinschaftsförderung, Nachbarschaftshilfe, Bedeutung des Sozialen Kapitals etc. Zweimal jährlich soll zu diesen Themen ein Forum stattfinden und die Genossenschaften zum Thema Soziales vernetzen. Zum Auftakt wird der Wert des Für-Einanders und Mit-Einanders im Zentrum stehen und die Rolle und Möglichkeiten von Genossenschaften in diesem Kontext. Mit guter Nachbarschaft lassen sich schwierige Zeiten besser überstehen denn gute Nachbarschaft bedeutet auch Soziale Nachhaltigkeit.

Termin und Ort des Treffens stehen noch nicht fest.



Die SVW-Agenda

Montag, 23. März, 11.30-13.30: Erfolgreiche Mietverhältnisse mit Betagten. Impulsveranstaltung für Vermieter. Verwaltungszentrum Werd

Donnerstag, 2. April, 19.30: Netz Zürichsee in Meilen.

Donnerstag, 16. April: PräsidentInnentreff im Restaurant Schweighof

Donnerstag, 23. April, 17.00-19.00: Besichtigung der Siedlung «Stadtrain» in Winterthur (Talackerstr. 80)

Montag, 4. Mai, 17.30-18.30:
Rundfahrt zu den Genossenschaftssiedlungen in Zürich Affoltern.
Treff im Hotel Kronenhof
18.30: Apéro riche
19.30: Generalversammlung
Beides im Hotel Kronenhof, Zürich Affoltern

Freitag, 8. Mai, 11.30: GeschäftsführerInnen-Lunch

Freitag, 15. Mai, 13.30-17.00: Besichtigung: Aussenraumgestaltungen im Quartier Oberstrass - Aufwertung von Hofräumen.
Anschliessend Apéro

Dienstag, 26. Mai: Tag der Nachbarn

Freitag, 5. Juni, ganzer Tag: Frühjahrsausflug GeschäftsführerInnen und Pensionierte

Donnerstag, 11. Juni, 16.00-18.00: Informationsanlass und Apéro für Fördermitglieder

Dienstag, 30. Juni, 17.30: Erfahrungsaustausch Neubauten

Mietverhältnisse mit Betagten: Impulsveranstaltung für Wohnungsvermieter

Am 23. März über Mittag informieren Fachleute vom Gesundheits- und Umweltdepartement über wichtige Besonderheiten des Wohnens im Alter. Die Veranstaltung im Verwaltungszentrum Werd wird vom SVW mitgetragen. Programm und Anmeldung auf www.stadt-zuerich.ch/content/gud.

Tag der Nachbarn am 26. Mai

Interessierte finden auf www.tagdernachbarn.ch viele Infos über die Idee hinter diesem Anlass und Berichte über den letztjährigen Tag. Ab etwa Mitte April können eine Ideenliste sowie Plakate, Flyer und Einladungen zum Dienstag, 26. Mai 2009 heruntergeladen werden.

23. April:

Besichtigung der Siedlung ‚Stadtrain‘ in Winterthur

Die Heimstätten-Genossenschaft Winterthur hat in einem mit Sonderbauvorschriften geschützten Quartier ihren Teil der städtebaulich bedeutenden Siedlung von Kreuz-Reihen-Einfamilienhäusern umfassend saniert. An der Führung erhalten die Teilnehmenden eine Einführung in die Geschichte der Siedlung sowie in die Zielsetzungen und Ergebnisse des Wettbewerbes. Die Besichtigung umfasst einen Ersatz-Neubau mit alters- und behindertengerechten Wohnungen, ein altes Reiheneinfamilienhaus sowie die vor der Fertigstellung stehenden ersten 18 sanierten und angebauten Reiheneinfamilienhäuser. Bei einem Apéro bietet sich Gelegenheit für Fragen.

Der Anlass ist kostenlos. Details und Anmeldung auf www.svw.ch/weiterbildung.

Impressum:

SVW Zürich aktuell richtet sich 4 bis 6 Mal jährlich an alle Wohnbaugenossenschaften und übrigen Mitglieder der Sektion.

Auflage: 1400 Exemplare

Herausgeber: Vorstand der SVW-Sektion Zürich

Redaktion: Hans Conrad Daeniker

044 994 32 71 / hansconrad.daeniker@svw-zh.ch

Versand und Adressen: Monika Sprecher

043 204 06 33 / info@svw-zh.ch