

## Volle Kraft voraus!

### Die Generalversammlung des SVW Zürich auf und am Zürichsee machte ihrem Motto alle Ehre

Rund 200 Personen folgten am 23. Mai der Einladung zur Fahrt auf der MS Helvetia, die mit Genossenschaftsfahnen reich geschmückt war. An der eigentlichen GV im Meilener Löwen-Saal präsentierte Präsident Peter Schmid eine selbstbewusste und sehr aktive Sektion. Während des anschliessenden Nachtessens auf dem Schiff richtete der Horgner Gemeindepräsident Walter Bosshard namens seiner Kollegen vom linken Seeufer Grussworte an den SVW und würdigte die grosse Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Gemeinden.

Die aus Anlass der GV publizierte reichhaltige Informationsschrift *Gemeinnütziger Wohnungsbau: Nutzen für Alle* fand grosse Beachtung. Sie zeigt unter anderem auf, wie wichtig die Gemeinnützigen auch am Zürichsee sind, und enthält weitere Statements von Gemeindepräsidenten. Zusätzliche Exemplare können auf der Geschäftsstelle bezogen werden.

### Der kleine Wettbewerb mit kniffligen Fragen zum Thema des Abends gab reichlich Gesprächsstoff und wurde von 17 Personen richtig beantwortet. Unter ihnen wurden folgende drei Hauptgewinne verlost:

1. Preis:  
Uebernachtung im DZ mit Halbpension für zwei Personen im Hotel Ucliva in Waltensburg  
*Silvia Pozzi, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Küsnacht*
2. Preis:  
Essen im Restaurant Rössli in Stäfa im Wert von Fr. 100.--  
*Robert Speerli, Gemeinnützige Genossenschaft Spyrigarten Hirzel*
3. Preis:  
Bücherbon im Wert von Fr. 50. --  
*Walter Bosshard, Gemeindepräsident Horgen*

### Der SVW Zürich gratuliert!

## Inhalt

Seite 2

Neue kantonale Wohnbauförderung ab 1. Juli in Kraft.  
Der SVW plant eine Informationsveranstaltung

Seite 3

Viele wichtige Entscheide von Genossenschafts-GVs

Seite 4

Die Agenda des SVW Zürich



Christian Keller, Vorstandsmitglied des SVW Zürich, macht klar, wer der Präsident ist

### **Wir begrüßen zwei neue Mitglieder ...**

Wohnbaugenossenschaft Strohries, Horgen  
(13 Wohnungen)  
Homelab Baugenossenschaft, Zürich  
(5 Wohnungen geplant für 2007)

### **... und sieben neue Fördermitglieder:**

Elektro Compagnoni AG, Zürich  
Elibag Innenausbau AG, Elgg  
4B Fenster AG, Adliswil  
Miele AG, Spreitenbach  
B. Wietlisbach AG Küchenmöbelfabrik, Stetten  
Wolfseher+Partner, Zürich  
ABS, Alternative Bank Schweiz

### **KraftWerk1 sucht ein Vorstandsmitglied für das Ressort Finanzen**

Gefragt sind Kompetenzen in einschlägigen Gebieten und die Bereitschaft, etwa 12 Stunden/Monat aufzuwenden. Auskünfte erteilt Ruth Buchholz, Tel. 044 440 29 81. Mehr Informationen über die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 finden sich auf [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)

### **Neue kantonale Wohnbauförderung in Kraft Informations-Veranstaltung des SVW geplant**

Das Gesetz und die Verordnung treten am 1. Juli in Kraft. Der Text der Verordnung sowie Merkblätter finden sich unter [www.wbf.zh.ch](http://www.wbf.zh.ch).

Der SVW Zürich wird für seine Mitglieder im Herbst eine Informationsveranstaltung über die neuen (und die bestehenden) Instrumente und Bedingungen der Wohnbauförderung anbieten.

Mit der Stadt Zürich wird der SVW über eine entsprechende Anpassung des Mietzinsreglements diskutieren. Die Quote soll auf 3.25% erhöht werden, und Rückstellungen in den Erneuerungsfonds sollen ebenfalls bis 1% möglich sein.

### **Besteuerung von Wohnbaugenossenschaften**

Nach Verabschiedung der Wohnbauförderungsverordnung hat das kantonale Steueramt seinerseits wie versprochen eine neue Weisung zur Besteuerung der Wohnbaugenossenschaften erlassen (siehe [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch), Seite *Dokumente*).

Wichtige Änderungen sind, dass neu jährlich 1% dem Erneuerungsfonds zugewiesen werden können, bis zu einem Maximum von 15%. Er soll pro Liegenschaft bzw. Siedlung geführt werden. Rückwirkend per 1.1.05 kann das Abschreibungsverfahren neu gewählt werden.

**Auch zu dieser Thematik wird der SVW Zürich im Herbst eine Informationsveranstaltung anbieten.**

### **Zweite Etappe der Gewobag-Ersatzneubauten in Uster eingeweiht**

Das einst hart umstrittene Projekt kam mit der Einweihung der zweiten Etappe zu einem überzeugenden Abschluss. Bei fast gleich grosser Grünfläche entstanden an Stelle von 36 identischen Hausteilen 60 unterschiedlich grosse, preisgünstige Wohnungen. Auch ehemalige Gegner des Projekts liessen sich im Tages-Anzeiger vom 11. Juni als begeisterte Bewohner der Neubauten porträtieren.

### **Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil: Wettbewerb entschieden**

An Stelle von 40 Einheiten in der Wohnüberbauung Büelen sollen 38 vielfältige Maisonette-, Attika- und Geschosswohnungen mit dreieinhalb bis fünfeinhalb Zimmern entstehen. Aus einem Architekturwettbewerb ging das Projekt von Gmür & Steib Architekten AG, Zürich, siegreich hervor. Es wird jetzt überarbeitet und anschliessend der Generalversammlung unterbreitet. Baubeginn ist voraussichtlich im Frühjahr 2007.

### **BG Letten sponsert Behindertentaxi**

Zum zweiten Mal hat die BG Letten der Stiftung BTZ ein Behindertentaxi im Wert von 115'000 Franken geschenkt. Geschäftspartner der BGL spendeten 53'000 und die Mitglieder 36'000 Franken. An der GV vom 6. Mai wurden die Schlüssel des Wagens überreicht und vom zuständigen Stadtrat Andreas Türler herzlich verdankt.

### **Alters- und behindertengerechtes Bauen: Aktueller Stand der Gesetzgebung**

Das seit Januar 2004 geltende **Behindertengleichstellungsgesetz** (BehiG) hat zum Zweck, Menschen mit einer Behinderung nicht zu benachteiligen und ihnen zu einer möglichst selbständigen Lebensgestaltung zu verhelfen. Die das Bauen betreffenden Artikel werden im Kanton Zürich durch das **Planungs- und Baugesetz** (PBG) und die ab 1. Juli 2005 in Kraft tretende, revidierte **Besondere Bauverordnung I** (BBV I) ergänzt; die Vorschriften gelten dann, wenn bei einem Neu- oder Umbau ein ordentliches oder einfaches Bewilligungsverfahren notwendig ist, und wenn es um folgende Gebäude geht:

→ **Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen**

→ **Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten;** bei zusammengebauten Gebäuden gilt jeder Hauseingang als ein separates Gebäude

→ **Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen.**

**Auskünfte:** Bauberatung der Behindertenkonferenz Kanton Zürich (043 243 40 04). Die betreffenden Gesetzestexte können auf [www.bkz.ch](http://www.bkz.ch) heruntergeladen werden.

## **Wichtige Entscheide von Generalversammlungen:**

### **BG für neuzeitliches Wohnen billigt strategische Planung**

Am 15. April stimmten die Mitglieder der vom Vorstand vorgelegten strategischen Planung zu. Für die Siedlung Zwischenbächen wird 2005 ein Studienwettbewerb gestartet. In einer ersten Etappe soll ab 2010 das Parkierungsproblem gekoppelt mit einem Ersatzneubau gelöst werden. In den beiden Siedlungen an der Winzerhalde wird ebenfalls ein Studienwettbewerb gestartet. Dieser wird Auskunft über die zu ergreifenden Massnahmen geben. Mit allfälligen Ersatzneubauten wird nicht vor 2010 begonnen. Bereits 2008 sind jedoch dringend notwendige Renovationsarbeiten vorgesehen. Die Siedlung Höggerberg bleibt vorerst aus der Planung ausgeklammert.

### **Sunnige Hof: Jetzt ein klares Ja für das Projekt Albisrieden**

2002 hatte eine turbulente GV die Pläne für einen Ersatzneubau an Stelle eines Drittels der Siedlung Albisrieden klar abgelehnt. Darauf hat der Vorstand das Projekt (Burkhalter&Sumi) überarbeitet und die Information der Mitglieder durch periodische Mitteilungsblätter und mittels Veranstaltungen stark verbessert. Drei Jahre später, an der GV vom 20. Mai 2005 brachte der neue Präsident die Vorlage überraschend klar durch – mit 347 Ja zu 132 Nein. Sechs Mehrfamilienhäuser mit 134 Wohnungen werden somit etappenweise ersetzt durch sechs neue Häuser mit 156 meist grösseren Wohnungen. Mit dem Bau werde nicht begonnen, bevor für alle betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner eine angemessene Lösung gefunden sei, versprach der Vorstand. Die restlichen zwölf MFH werden für einen weiteren Zyklus instandgehalten und wo nötig saniert. So erhält die Siedlung ein viel breiteres Wohnungsangebot und kann auf den Zuzug von Familien hoffen.

### **Gemeinnützige BG Thalwil: Aus 24 werden 42 Wohnungen**

Die GV vom 20. Mai stimmte dem Antrag des Vorstandes sehr deutlich zu, 24 Wohnungen in vier MFH durch einen Ersatzneubau mit 42 Wohnungen zu ersetzen. Schon ein früherer Ersatzneubau hatte erfolgreich den Zuzug vieler Familien bewirkt.

### **BG im Gut verabschiedet strategische Planung**

Am 27. Mai hat die GV Ja gesagt zur strategischen Planung, wie sie der Vorstand vorlegte. Noch in diesem Jahr beginnt ein Studienwettbewerb über das gesamte Areal der BG. Daraus hervorgehend wird ein Bauprojekt für die ersten Etappen einer Erneuerung erarbeitet. Davon betroffen sind vorerst 142 Wohnungen an der Schaufelberg-/Gutstrasse. Der Baubeginn ist auf 2009 geplant. Zur fachlichen Unter-

stützung des Vorstandes hat die Versammlung ausserdem beschlossen, eine Baukommission zu einzusetzen.

### **Genossenschaft Hofgarten: Ersatzneubau mit 57 Wohnungen in Leimbach**

Die Generalversammlung hat am 10. Juni oppositionslos mit rund 100 Ja-Stimmen einem Baukredit von 22 Mio. Franken zugestimmt. Die bestehenden 42 Wohnungen könnten mit vertretbarem Aufwand nicht erneuert werden und sind zudem den starken Immissionen der Leimbachstrasse ausgesetzt; an ihrer Stelle entsteht jetzt ein attraktiver Neubau mit 57 preisgünstigen Wohnungen von 2 bis 5,5 Zimmern und einem stark aufgewerteten Aussenraum (Architektur: Galli&Rudolf). Für fast alle bisherigen BewohnerInnen wurde bereits eine Lösung gefunden.

### **Vitasana baut wieder Reihenhäuser in Schwamendingen**

Die GV vom 17. Juni stimmte mit 209 zu 2 für das Neubauprojekt Kronwiesen von Architekt Beat Rothen. Die bestehenden 40 REFH mit 4 Zimmern werden ersetzt durch 43 neue mit 4,5 oder 5,5 Zimmern. Für einen optimalen Schutz vor dem Fluglärm sorgen die Anordnung und Bauweise der Häuser; zum neuen Komfort gehören kontrollierte Lüftung und Minergie-Standard. Die Vitasana rechnet bei einem Hypozins von 3,25% mit Mietzinsen für ein neues 4,5-Zimmer-Haus von netto 1600 Franken/Monat (freitragend) bzw. 1200/Monat (subventioniert). Dies ist möglich, weil der Landwert zu rund 150 Franken pro Quadratmeter eingesetzt wird. Der Baubeginn ist für anfangs 2006 vorgesehen. Ein Teil der bestehenden Häuser ist bereits befristet vermietet. Weitere 16 Parteien können entweder in andere Vitasana-Wohnungen umziehen oder vorübergehend in Reihenhäusern der Nachbargenossenschaft Sunnige Hof wohnen.

### **ASIG-Mitglieder bestätigen die Beschlüsse von 2004 klar Ersatzneubau Schaffhauserstrasse in Seebach ab 2009**

An der GV vom 17. Juni wurde die schon 2004 grundsätzlich beschlossene strategische Planung für die Siedlungen in Seebach noch einmal klar bestätigt. Sie bedeutet, dass ein Teil der MFH und REFH renoviert und/oder im Wohnwert gesteigert werden, während für die MFH an der Schaffhauserstrasse ein Ersatzneubau geplant wird. Gegen diesen Beschluss der GV von 2004 hatte sich nachträglich Opposition formiert und beantragt, bei jeder Abstimmung über einen Ersatzneubau müsse gleichzeitig eine Variante „sanfte Renovation“ vorgelegt werden. Der Antrag wurde jedoch nach intensiver Diskussion mit 63 Ja zu 226 Nein bei 3 Enthaltungen abgelehnt.



### **Fusionen: BG Uetli zu BG Sonnengarten und Casalink zu Gewo Züri Ost**

Zwei kleinere Baugenossenschaften haben sich unter die Fittiche benachbarter, grösserer BGs begeben. Die BG Uetli (gegründet 1993, 98 Wohnungen im Rütihof Höngg) wurde schon seit 2002 von der BG Sonnengarten verwaltet. Die Genossenschaft Casalink (gegründet 1993, 54 Miet- und Eigentumswohnungen in Rikon im Tösstal) hat sich der Gewo Züri Ost angeschlossen.

### **Die SVW-Agenda ab August 2005**

**25. August**, 17.00 – 19.00 Uhr: Offene Tür in der neuen Geschäftsstelle des SVW Zürich

**26. August:** Kursbeginn 'Umgang mit älteren Menschen in der Siedlung' (Kurs 1)

**15. September:** Beginn Kurs 2

Auskünfte: Projekt wohn.plus, Esther Frei

[043 204 06 35](mailto:043.204.06.35), [wohn.plus@svw-zh.ch](mailto:wohn.plus@svw-zh.ch)

**16. September**, 14.00: Besichtigung von Projekten in der Stadt Zürich

**3. November:** Workshop 'Aufbau der Nachbarschaftshilfe in der Siedlung'

Auskünfte: Projekt wohn.plus, Esther Frei

[043 204 06 35](mailto:043.204.06.35), [wohn.plus@svw-zh.ch](mailto:wohn.plus@svw-zh.ch)

**3. November:** Fachtagung der Grenchner Wohntage 2005: 'Eigene Stärken erkennen und besser nutzen – Impulse und Instrumente für die gemeinnützigen Bauträger'

**8. November:** Geschäftsführer-Treffen des SVW Schweiz

**18. November:** Geschäftsführer Zürich: Curling-Plausch

### **Impressum**

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

Herausgeber: Vorstand der SVW-Sektion Zürich

Redaktion: Hans Conrad Daeniker

[044 994 32 71](mailto:044.994.32.71) / [hansconrad.daeniker@svw-zh.ch](mailto:hansconrad.daeniker@svw-zh.ch)

Versand und Adressen: Monika Sprecher

[043 204 06 33](mailto:043.204.06.33) / [info@svw-zh.ch](mailto:info@svw-zh.ch)

### **Neue Adresse des SVW Zürich: Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich**

Der SVW Zürich ist soeben von Oerlikon an den Limmatplatz gezogen. Hier haben wir endlich genug Platz für die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und unserer beiden Projekte Förderstelle und wohn.plus sowie einen Sitzungsraum.

### **Neue Telefonnummern:**

SVW Zürich [043 204 06 33](tel:043.204.06.33), Fax [043 204 06 30](tel:043.204.06.30)

wohn.plus [043 204 06 35](tel:043.204.06.35)

Förderstelle [043 204 06 36](tel:043.204.06.36)

**Die Mail-Adressen bleiben unverändert.**

**Alle Interessierten sind herzlich eingeladen zur Offenen Tür am Donnerstag, 25. August, 17 bis 19 Uhr!**

### **BG Milchbuck baut Eigentumswohnungen**

Die GV vom 21. Juni stimmte mit überwältigendem Mehr für das Projekt Vogelsang in Bülach. Dort sollen an einem Südhang 38 preisgünstige, grosszügige Familienwohnungen entstehen und verkauft werden.

Präsident Willi Casagrande trat nach über 20jährigem Einsatz zurück; sein Nachfolger ist René Schleifer, Birmensdorf. Peter Schneider wird als städtischer Vertreter abgelöst von Nicole Weber.

### **Neu: [www.....coop](http://www.....coop) – Eine Internet-Domain für Genossenschaften**

Im Verzeichnis <http://www.directory.coop/> findet man Genossenschaften mit einer ".coop"-Adresse, geordnet nach Adressen- und Organisationsnamen sowie Land. Die Baugenossenschaft Milchbuck hat sich bereits registriert ([www.bgm.coop](http://www.bgm.coop)). Aber noch sind viele Domain-Namen frei verfügbar!

Anmeldung unter [www.nic.coop/buyadomain.asp](http://www.nic.coop/buyadomain.asp)

### **Bis 31. August: Ausstellung „kinderreich“ – 3 Wohnsiedlungen für Familien im Amtshaus IV**

Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien zeigt an drei Beispielen drei verschiedene Baustrategien: Umbau, Erweiterung und Neubau. Die Ausstellung im Amtshaus IV (Lindenhofstrasse 19) ist Mo-Fr von 8 bis 17 Uhr geöffnet.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen  
Sektion Zürich  
Dachorganisation der gemeinnützigen  
Wohnbaugenossenschaften  
Ausstellungsstrasse 114  
8005 Zürich  
Telefon [043 204 06 33](tel:043.204.06.33)  
Telefax [043 204 06 30](tel:043.204.06.30)  
[info@svw-zh.ch](mailto:info@svw-zh.ch)  
[www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch)