

SVW Zürich Aktuell



Wohnen morgen –
Standortbestimmung und Perspektiven
des gemeinnützigen Wohnungsbaus

100
JAHRE

MEHR
ALS
WOHNEN

Stadt Zürich
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW
Sektion Zürich

Verlag Neue Zürcher Zeitung

Das Jubiläumsjahr ist vorbei - und hinterlässt mehr als nur Spuren!

Am 25. April haben die Beteiligten des Jubiläumsjahrs von SVW und Stadt Zürich sowie Gäste und Medien die Finissage von „100 Jahre mehr als wohnen“ gefeiert. Am gleichen Anlass feierte das Buch „Wohnen morgen“ seine Vernissage – und das Ganze fand auf dem Areal Leutschenbach statt, wo die Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ ihr wegweisendes Projekt plant.

Alle Mitglieder des SVW Zürich bekommen bis Mitte Mai kostenlos ein Exemplar des Jubiläumsbuchs zugestellt. Im Buchhandel kostet es Fr. 48.-.

Die Baugenossenschaft "mehr als wohnen" als Plattform für die Weiterentwicklung der Genossenschaftsidee

Wie viel teurer ist ein Passivhaus als ein Minergiegebäude? Welche rechtlichen Möglichkeiten gibt es, um die Stockwerkeigentümer am Gemeinschaftsleben einer Genossenschaftssiedlung teilhaben zu lassen? Wie unterschiedlich sollen Wohnungen in einem Gebäude sein? Ab welcher Schwelle fördert Durchmischung nicht mehr die Lebendigkeit, sondern wird zur Belastung?

Fantasiephase nennt sich in der Organisationsentwicklung, was zur Zeit in den Arbeitsgruppen der Genossenschaft mehr als wohnen stattfindet. Und es zeigt sich, wie spannend es ist, im Rahmen eines grossen Siedlungsprojekts einmal jene Fragen grundsätzlich zu diskutieren, welche normalerweise von den Zwängen des genossenschaftlichen Alltags an den Rand gedrängt werden.

Parallel zu diesen Diskussionen müssen eine Homepage erarbeitet, ein Architekturwettbewerbsverfahren entwickelt und die Administration und Führung des Projektes aufgebaut werden. Das macht die Fantasiephase ziemlich anspruchsvoll...

Echoraum am 17. Mai, Architekturwettbewerb im Herbst

Doch das Projekt ist auf Kurs. In den nächsten Monaten werden sich die Ideen verdichten und die Grenzen zeigen. Am 17. Mai findet der erste Echoraum statt; die Arbeitsgruppen werden sich austauschen und ihre Überlegungen und Forderungen für das Wettbewerbsprogramm vorstellen. Nach den Sommerferien startet mit den Projektierungsteams die erste Phase eines Architekturwettbewerbs – das Projekt wird dann konkret.

Die BG mehr als wohnen hat mittlerweile 43 Mitglieder von Stadt und Land. Neue sind herzlich willkommen. Sie können auf Wunsch aktiv mitwirken, profitieren aber auch vom Erfahrungsaustausch. Vorerst ist die Mitgliedschaft auf gemeinnützige Bauträger beschränkt. Obwohl sich schon Interessierte melden, soll die Vermarktung des Projekts für künftige Bewohnende erst 2009 beginnen, wenn Eckdaten wie Wohnungsgrössen und Mietpreise bekannt sind.

Andreas Hofer, Projektleiter BG mehr als wohnen

Kontakt: Baugenossenschaft mehr als wohnen, Postfach, 8031 Zürich. www.mehr-als-wohnen.ch

Projekte von Mitgliedern

Grossprojekt der Gesewo in Oberwinterthur

Sofern die ausserordentliche GV vom 5. Mai zustimmt, projiziert die Gesewo am Rand des entstehenden Eulachparks ein Mehrgenerationenhaus mit rund 135 Wohnungen und viel zusätzlichen Angeboten. Es soll im Minergie P eco-Standard und in Holz gebaut werden. Zwei weitere Projekte werden der a.o. GV vorgelegt: Altershausgemeinschaften für 15 Parteien in Seen (Ersatzneubau) und 16 Parteien in Diessenhofen (Umbau). www.gesewo.ch

Baurecht für die BG Werdmühle in Illnau

Auf 7000 m2 Baurechtsland der Stadt Illnau-Effretikon will die BG Werdmühle rund 60 Wohnungen und eine Kinderkrippe erstellen, sofern das Gemeindeparlament dem Vertrag zustimmt. Die Genossenschaft besitzt bisher 162 Wohnungen in Oerlikon, Schwamendingen, Dübendorf und Fällanden. <http://bg-werdmuehle.ch>.

Bahoge baut in Horgen

Sofern die Gemeindeversammlung am 19. Juni zustimmt, erstellt die Bahoge bis 2012 auf Baurechtsland 40 Genossenschaftswohnungen im Minergie-Standard. Der Landpreis wird mit 800 Fr./m2 eingesetzt, um bezahlbare Mieten zu ermöglichen. Die Quersubventionierung wird möglich durch den Verkauf eines anderen gemeindeeigenen Grundstücks zu Marktpreisen, welchen die selbe Gemeindeversammlung genehmigen muss.

Später plant die Gemeinde den Bau 10 eigener preisgünstiger Wohnungen auf dem Nachbargrundstück der Bahoge.

→ Mehr über Horgens Wohnbaupolitik im separaten Beitrag!

BG AZUR: 30 Alterswohnungen auf Urdorfer Gemeindeland

Die Baugenossenschaft AZUR will das 3500 m2 grosse Grundstück kaufen und darauf im Rahmen eines Gestaltungsplans bis Ende 2010 gegen 30 Alterswohnungen erstellen und betreiben. Je nach Zahl der Wohnungen wird der Landpreis zwischen 720 und 790 Franken/m2 betragen. Die Idee zum Projekt und dessen Modalitäten entstand in einer „Arbeitsgruppe Alterswohnungen“, in der auch die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau vertreten war.

Die BG AZUR ist eine Unternehmensgenossenschaft im Umfeld der BG Zurlinden und der SADA AG.

BG Zentralstrasse steigt beim Projekt Aspholz Süd aus

Eine genaue Prüfung des Wettbewerbsprojekts ergab zu hohe Erstellungskosten (und damit Baurechtszinsen), worauf sich die BG Zentralstrasse Mitte März zurückzog. Den Wettbewerb für die rund 70 Wohnungen an exponierter Lage auf Baurechtsland der Stadt Zürich hatte das AHB durchgeführt.

Wogeno-GV sagt Ja zum Ersatzneubau Grüngasse

Der Minergie-Bau mit 10 flexiblen Stadtwohnungen und einem Laden/Atelier soll im Herbst 2009 bezogen werden.

Erster Ersatzneubau für die BG Vrenelisgärtli

Das Architekturbüro Harder Spreyermann wird die erste Etappe (25 Wohnungen) der Ersatzneubauten für die BG Vrenelisgärtli in Oberstrass projektieren.

Projektwettbewerbe für die Stiftung Alterswohnungen SAW in den Kreisen 4 und 8 entschieden

An der Feldstrasse soll neben 35 Wohnungen der neue Hauptsitz der SAW entstehen (Projekt von Durrer Linggi Architekten, Zürich). An der Seefeldstrasse sind es 28 Wohnungen sowie Gewerbe- und Ladenflächen (Architektur: Beat Jaeggli).

KraftWerk1 baut KraftWerk2 im Heizenholz

Auf Vermittlung der IG neues wohnen zürich will die Genossenschaft KraftWerk ein Baurecht für zwei nicht mehr benötigte Mehrfamilienhäuser (Baujahr 1971) der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime erwerben. Ab Mitte 2009 sollen die Liegenschaften umgestaltet und erweitert werden. Geplant sind auf rund 13'000 m2 generationenübergreifendes Wohnen sowie Wohnen in Wohngemeinschafts-Clustern – kleinere Einheiten, die um gemeinschaftliche Räume gruppiert sind. www.kraftwerk1.ch

Gemeinderat Mönchaltorf will an Gewo Züri Ost verkaufen

Falls die Gemeindeversammlung am 19. Juni zustimmt, kann die Gewo Züri Ost im Dorfzentrum Land für die Erstellung von rund 25 Wohnungen erwerben. Die Gemeinde erwartet durchmischtes Wohnen für Jung und Alt.

Eigengrund baut in Dietikon

Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund baut voraussichtlich ab Winter 2008/09 in Dietikon ihre 14. Siedlung mit 40 Wohnungen im Spickel zwischen Bahnlinie und Limmat. Ausserdem wird sie ihre bestehenden Überbauungen mit 145 Wohnungen umfassend erneuern.

Die neue Siedlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal auf dem **Stooss-Areal** (Albisrieden) war am 4. März Ziel einer Besichtigung durch rund 100 SVW-Mitglieder. Ausserdem stand die Baustelle A-Park der BG Zurlinden auf dem Programm.



Neuigkeiten vom SVW Zürich

Hard: Kooperativer Prozess von Stadt und Genossenschaften zur Erneuerung eines ganzen Quartiers

Im Quartier Hard gehören 50% der Wohnungen gemeinnützigen Wohnbauträgern. Einige Siedlungen stehen vor tiefgreifenden Erneuerungen und sind im Inventar des Denkmalschutzes. Um ein möglichst koordiniertes Vorgehen zu gewährleisten und die Handlungsmöglichkeiten in Kenntnis der Bedürfnisse des Quartiers und aller Beteiligten auszuloten, organisieren der SVW Zürich (mit betroffenen Bauträgern) und die Stadt Zürich (Stadtentwicklung Zürich und Amt für Städtebau) einen kooperativen Prozess. Ein erstes Treffen findet am 30. Mai statt.

Ein Pilotversuch, dem hoffentlich weitere folgen

In diesem Prozess geht es darum zu klären, was die gemeinnützigen Wohnbauträger und was die Stadt zur Quartierentwicklung beitragen können, und welche baulichen Spielräume dafür notwendig sind. Die Zusammenarbeit und die Ausrichtung von verschiedenen Genossenschaften auf ein gemeinsames Ziel sollen helfen, Veränderungen schneller in Gang zu bringen.

Das Projekt ist ein Pilotversuch. Wenn er positiv verläuft, können auch in anderen Quartieren oder Gemeinden mit hohem Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau weitere solche Prozesse initiiert werden.

Mitgliederversammlung der IG neues wohnen zürich

Die Mitglieder liessen sich am 17. April über die laufenden Aktivitäten zur Landsuche in Stadt und Grossraum Zürich informieren. Sie verabschiedeten Präsident Willy Küng und wählten Sonja Anders zu dessen Nachfolgerin. Nach dem Rücktritt von Theo Schaub und Simone Gatti gehören zum nunmehr operativ tätigen Vorstand ferner Peter Schmid und Andreas Wirz; noch gesucht ist eine Fachperson aus der Immobilienbranche. Die Geschäftsführung besorgt Marianne Dutli Derron von der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau.

Unterlagen der Mitgliederversammlung:

www.nwz.ch/mv6.pdf

Rücktritt von Ueli Keller aus dem Kantonsrat

Am 28. April hat Ueli Keller (Mitglied des geschäftsleitenden Ausschusses des SVW Zürich) zum letzten Mal an einer Kantonsratssitzung teilgenommen. Damit fehlt dem SVW im Moment ein direkter Draht zum Parlament.

Ueli Keller hat unter anderem eine parlamentarische Gruppe Wohnen initiiert und den SVW in vielen politischen Fragen beraten. Das wird er dank seiner Erfahrung und als Mitglied des geplanten „Ausschuss Politik“ des SVW auch künftig tun.

Volksinitiative „für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich“

Der SVW Zürich unterstützt die Forderung, dass auch die städtischen Fiskalliegenschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaftet werden. Andernfalls drohen wegen einer buchhalterischen Aufwertung der Liegenschaften happige Mietzinsaufschläge für 2600 Wohnungen und hunderte Gewerberäume. Initiativbogen wurden an alle SVW-Mitglieder in der Stadt Zürich verschickt; weitere können auf der Geschäftsstelle nachbestellt werden.

Neue Mitglieder des SVW Zürich

Die **Genossenschaft Alterswohnungen Flaachtal** in Flaach mit 14 Wohnungen ist dem SVW Zürich beigetreten.

Als neue Fördermitglieder begrüssen wir folgende Firmen:

Arigon AG, Zürich

Bauwerk Parkett AG, Dietikon

KWC AG, Unterkulm

Gemeinde Horgen erkennt den Wert der Genossenschaften, fördert Vernetzung und vergibt Bauland

Am 26. Februar trafen sich auf Einladung der Gemeinde alle Horgner Wohnbaugenossenschaften zu einem Erfahrungsaustausch. Das Treffen führte zur Einsicht, dass ein weiterer regelmässiger Kontakt und die Vernetzung sowie der Erfahrungsaustausch unter den Genossenschaften, aber auch der Dialog mit der Gemeinde sinnvoll sind. Wenig später hat der Gemeinderat entschieden, der Bahoge Bauland für ein Projekt mit 40 Wohnungen abzugeben (siehe auch S. 2).

Die Gemeinde wird künftig auf ihrer Internetseite die Adressen aller Genossenschaften aufführen und will einen Plan publizieren, auf dem deren Siedlungen verzeichnet sind. Am 6. September wird eine Rundfahrt zu allen Horgner Genossenschaftssiedlungen organisiert; beim gemeinsamen Mittagessen soll der Austausch weiter gepflegt werden.

Der SVW wünscht sich, dass andere Gemeinden das Beispiel Horgens nachahmen.

**wohn.plus empfiehlt: Tag der Nachbarn am 27. Mai**

Der „Tag der Nachbarn“ wird im Rahmen des internationalen „European Neighbours’ Day“ in Zürich zum zweiten Mal am 27. Mai 2008 durchgeführt. Die gesamte Bevölkerung ist eingeladen, kleine Feste mit Nachbarn zu organisieren und zu feiern. An diesem Anlass beteiligen sich bereits gegen 600 Städte in Europa und Übersee. Er wird jährlich am letzten Dienstag im Mai begangen.

Mehr dazu: www.tagdernachbarn.ch oder Tel. 044 461 06 05

Benützen Sie diese Gelegenheit, die Nachbarschaften in Ihren Siedlungen zu stärken. Regen Sie ein Fest in der Siedlung an, zum Beispiel am Genossenschaftstag (1. Samstag im Juli)! Möchten sie Ideen austauschen oder haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich an wohn.plus@svw-zh.ch.

Beachten Sie auch den beiliegenden Flyer!

Die SVW-Agenda ab Januar 2008

Freitag, 9. Mai, 11.30-14.00: GeschäftsführerInnen-Lunch. Rest. Lerchenberg

Mittwoch, 21. Mai, 17.30: Infoveranstaltung Datenübertragung. Siedlungslokal Kanzlei der ABZ

Montag, 26. Mai: Generalversammlung SVW Zürich, Effretikon

Freitag, 6. Juni, ganztags: GeschäftsführerInnen-Ausflug, mit den Pensionierten

Donnerstag, 12. Juni, 8.00-10.00: BenutzerInnenkreis W&W Immotop. HB Zürich Au Premier

Dienstag, 24. Juni, 17.00: Erfahrungstransfer Neubauten

Samstag, 28. Juni, 11.00-12.00: Offene Tür in der Siedlung Brunnenpark (Wehntaler-/Oberwiesenstr.)

Donnerstag, 3. Juli, 17.00: Netz Steuern SVW Zürich

Freitag, 5. September, 11.00-14.00: GeschäftsführerInnen-Lunch

Donnerstag, 23. Oktober, 16:30: ZKB Event für Baugenossenschaften. Swissotel Oerlikon

Genauere Angaben und (teilweise) Online-Anmeldung auf www.svw-zh.ch

Besichtigung und Generalversammlung des SVW Zürich am 26. Mai in Effretikon

Die Stadt Effretikon ist ein wichtiger Standort von einheimischen und Stadtzürcher Genossenschaftssiedlungen. Und der Stadtrat will neue genossenschaftliche Bauprojekte ermöglichen.

Für eine Besichtigung im Vorfeld der Generalversammlung trifft man sich um 17.30 Uhr am Bahnhof Effretikon.

Der Apéro riche beginnt um 18.30 Uhr im Stadthofsaal (ebenfalls Nähe Bahnhof), und die Generalversammlung des SVW Zürich folgt um 19.30 Uhr.

Offene Türe in der ersten Etappe der Ersatzneubauten der Baugenossenschaft Brunnenhof

Am Samstag, 28. Juni zwischen 11 und 12 Uhr sind alle SVW-Mitglieder zur Besichtigung eingeladen. Die Neubauten befinden sich an der Wehntalerstrasse (Bus 32 bis Birchdörfli).

Impressum:

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

Auflage: 1300 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