



SVW Zürich
Schweizerischer Verband
für Wohnungswesen SVW
Sektion Zürich

Dachorganisation der
gemeinnützigen
Wohnbaugenossenschaften

SVW Zürich
Regensbergstrasse 213
8050 Zürich
Tel. 01 462 06 33
Fax 01 462 06 77
svwzh@svw.ch

www.svw.ch/zuerich

Allen unseren Mitgliedern wünschen wir frohe Feiertage und ein gutes Neues Jahr. Ein besonderer Dank geht an die vielen Aktiven in den Genossenschaften, die sich in diesem Jahr in Arbeitsgruppen und Netzwerken für unsere Anliegen eingesetzt haben.

Peter Schmid, Präsident SVW Zürich

Aktuelle Projekte von SVW-Mitgliedern

Familienheimgenossenschaft (FGZ):

Die ausserordentliche GV vom 23. November sagte mit mehreren hundert Ja- gegen 18 Nein-Stimmen und 6 Enthaltungen Ja zu einer langfristigen Erneuerungsstrategie für die 2195 Wohnungen mit Baujahr 1925 bis 2005. Dies bedeutet unter anderem, dass innert 20 Jahren ein Viertel der 865 FGZ-typischen Reihenhäuser sowie eine Anzahl Blockwohnungen für Ersatz-Neubauten vorgesehen sind.

Ausserdem bewilligte die GV einen Kredit von 5,96 Mio. Franken für die Erneuerung von 59 Reihenhäusern der Siedlung Staffelhof.

Baugenossenschaft Kleeweid:

Die ausserordentliche GV vom 17. November sagte einstimmig Ja zum Planungskredit von 1,5 Mio für einen Ersatzneubau in Leimbach. 34 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sollen durch 65 neue ersetzt werden. Das Projekt wird von Kuhn, Fischer Partner realisiert und ist aus einem Studienauftrag hervorgegangen. Insgesamt zählt die Baugenossenschaft Kleeweid heute 150 Wohnungen.

Baugenossenschaft Brunnenhof:

Am 4. November hat die ausserordentliche GV mit 117 zu 2 Stimmen einen ersten Ersatzneubau an der Wehntalerstrasse beschlossen (55 neue Wohnungen verschiedener Grössen an Stelle von 60 eher kleinen Wohnungen). Das Projekt des Architekturbüros Fischer+Visini ist aus einem Wettbewerb hervorgegangen. Wenn spätere Generalversammlungen zustimmen, wird die Stammsiedlung der Genossenschaft mit heute 539 Wohnungen in 40 Mehrfamilienhäusern innert 30 Jahren etappenweise und gemäss einem städtebaulichen Konzept erneuert.

Baugenossenschaft Vitasana:

Der Vorstand schlägt der GV vom 17. Juni 2005 vor, 40 Reihenhäuschen an der Kronwiesenstrasse (Schwamendingen) ab 2006 in zwei bis drei Etappen durch 43 neue, grössere zu ersetzen. Die Ausnutzung steigt von 42 auf 63 Prozent (möglich wären 90) und die Mietzinse für beispielsweise 4 bzw. 4,5 Zimmer von 950.- auf 1600.- Franken (Kostenvorgabe an die Architekten). Ein Teil der neuen Häuser soll subventioniert werden. Aus einem Studienauftrag ging das Projekt von Beat Rothen (Winterthur) siegreich hervor.

Weiter auf Seite 2

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien:

Sanierung und Erweiterung der Wohnsiedlung Leimbach in 2 Etappen, 2005 und 2006. Baumängel, insbesondere die fehlende oder mangelhafte Wärmedämmung, werden behoben. Die Erweiterung bringt weiterhin 59, jedoch grössere Wohnungen mit 4,5 bis 6,5 Zimmern. Dazu kommen grosszügig dimensionierte Balkone und zusätzliche Sanitäreinrichtungen. Architektur: Fahrländer Scherrer Architekten ETH SIA SWB, Zürich.

Innovationspreis „Sicher zu Fuss“ für die BG Hagenbrünneli

Der SVW gratuliert!

www.fusspreis.ch

Der Verkehrsraum um die Wohnsiedlung Lerchenberg der BG Hagenbrünneli in Affoltern wurde – typisch für die Sechzigerjahre – auf Verkehrstrennung ausgelegt. Im Frühling 2004 hat die Genossenschaft jetzt mit begrenzten finanziellen Mitteln eine Umgestaltung realisiert, welche das Wohnumfeld angenehmer und für den Langsamverkehr sicherer macht. Für die Umgestaltung, welche „auf andere ‚autogerechte‘ Wohnquartiere der letzten Jahrzehnte übertragbar“ ist, erhielt sie den Innovationspreis „Sicher zu Fuss“.

Zwei erfolgreiche Produktivgenossenschaften wurden 75: Die Genossenschaft Hammer und die Gartenbaugenossenschaft.

Die beiden Betriebe sind aus der Genossenschaftsbewegung heraus gegründet worden. So konnten die Wohnbaugenossenschaften Aufträge an Firmen vergeben, die nicht Gewinnmaximierung, sondern Qualitätsarbeit und anständige Arbeitsbedingungen zum Ziel hatten.

Wir gratulieren den beiden Jubilaren herzlich und wünschen ihnen weiterhin Erfolg und gute Zusammenarbeit.

Neue Mitglieder des SVW Zürich

Wir freuen uns über den Zuwachs und begrüßen Sie herzlich im Verband!

Genossenschaft Runa, Kölliken. 5 Wohneinheiten im Bau.

Stewog, Genossenschaft zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in **Sternenberg**. Noch keine Wohnungen.

Als neues **Fördermitglied** wurde die **UBS** (Zürich) aufgenommen.

Willkommensanlass für neue Vorstandsmitglieder

Am 20. Oktober haben wir über 30 neue (und einige bestandene) Vorstandsmitglieder von Genossenschaften im Au Premier begrüßen können. Peter Schmid informierte über die Geschichte der Genossenschaftsbewegung, die Genossenschaftsidee sowie Trends in unserer Branche. Ausserdem stellten wir die verschiedenen Angebote und Projekte des Verbandes vor. Die vielen positiven Reaktionen bestätigen uns, diesen Anlass im nächsten Jahr wieder durchzuführen und auch für bisherige Vorstandsmitglieder zu öffnen.

Darum stimmen SVW-Mitglieder am 27. Februar 2005 Ja zur neuen Zürcher Kantonsverfassung:

Art. 110, Wohnen:

“Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum“

Die Jahresziele des SVW für 2005

Der Vorstand und der geschäftsleitende Ausschuss des SVW Zürich arbeiten mit dem Instrument der Jahresziele. Im Jahr 2005 wollen wir insbesondere die vielen früher begonnenen Aktivitäten und Projekte konsolidieren und weiter an einer positiven Imagebildung für unsere Branche arbeiten. Über die Jahresziele im Einzelnen werden wir an Anlässen wie zum Beispiel der Präsidentenkonferenz informieren.

Rahmenvertrag Gebäudesachversicherung:

Beste Bedingungen für Mitglieder von SVW Zürich und Winterthur

In Zusammenarbeit mit dem Versicherungsbroker AON/Interbroke hat der SVW Zürich per 01.01.05 bei der MOBILIAR zu **sehr günstigen Konditionen** einen Rahmenvertrag über die Gebäudesachversicherung abgeschlossen.

Der Vertrag bietet eine **Basisdeckung für die Risiken Wasser und Gebäudehaftpflicht** und drei frei wählbare Deckungsoptionen für die Bereiche Feuer, Einbruchdiebstahl und Glasbruch, die individuell gewählt werden können. Zur Vereinfachung der Kostenrechnung werden in den Vertragsunterlagen die einzelnen Gebäude und die jeweiligen Prämien separat aufgeführt.

Eine komplette Deckungsübersicht kann von der Website des SVW Zürich (www.svw-zh.ch) heruntergeladen werden. Mitglieder der SVW-Sektionen Zürich und Winterthur können dem Vertrag ab sofort beitreten und von den Vorzugsbedingungen profitieren. Besonders unkompliziert ist der Beitritt für Genossenschaften, die bereits bei der Mobiliar versichert sind.

Für nähere Informationen und eine persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Claudio Hitz, AON/Interbroke Ltd., Am Schanzengraben 23, 8022 Zürich, Tel. 01 287 30 50, chitz@interbroke.ch oder

Stefan Blum, SVW Zürich, Regensbergstr. 213, 8050 Zürich, Tel. direkt 01 421 70 10, stefan.blum@svw-zh.ch.

Neue Regelung zur Besteuerung von Rückstellungen in Aussicht

Mit den Steuerbehörden des Kantons Zürich sind wir uns einig geworden, dass die derzeit geltende Quote nicht ausreicht, um genügend steuerfreie Rückstellungen in den Erneuerungsfonds zu bilden, und dass die 10%-Klausel zu tief ist. Derzeit wird ein konkreter Vorschlag für eine neue Regelung erarbeitet. Wir hoffen, dass diese bis Ende Januar steht.

Neue Wohnbauförderungsverordnung im Frühjahr

Die Inkraftsetzung der Wohnbauförderungsverordnung zum neuen kantonalen Gesetz verzögert sich bis nächstes Frühjahr. Die kantonale Wohnbaukommission konnte erst anfangs November den Vorschlag der Volkswirtschaftsdirektion behandeln und verschiedene Punkte intensiv diskutieren. Zu eng gefasste Bedingungen zur Wohnungsbelegung wurden gelockert.

Als Übergangslösung wird eine weitere Verlängerung der bisherigen Regelung beschlossen werden.

Mietzinserhöhungs-Mitteilungen eigenhändig unterzeichnen!

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Salome Zimmermann, Leiterin Recht SVW, 01 360 26 59 oder salome.zimmermann@svw.ch.

Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 8. Juli 2003 (4C.110/2003) entschieden, dass Mietzinsanpassungsmittelungen stets eigenhändig unterzeichnet werden müssen. Faksimile-Unterschriften sind nach dem Entscheid nicht rechtsgenügend und zwar auch dort, wo eine grosse Zahl von Mitteilungen gleichzeitig versandt werden.

Das Finanzdepartement der Stadt Zürich hat mit Schreiben vom 5. November 2004 eine Empfehlung an die von ihr kontrollierten Baugenossenschaften abgegeben, wie sie sich bei Mietzinserhöhungen verhalten sollen. Diese wurde allen Baugenossenschaften zugestellt. An der Ausarbeitung dieser Empfehlungen waren vier grosse Baugenossenschaften und der Rechtsdienst des SVW beteiligt. Wir ersuchen die von der Stadt Zürich unterstützten Baugenossenschaften, bei Mietzinserhöhungen aufgrund dieser Empfehlungen vorzugehen.

Angebote des Projekts wohn.plus zur Gemeinschaftsförderung in Genossenschaften:

Ein Kurs für Mitglieder von Siedlungskommissionen

Beachten Sie den beiliegenden Prospekt!

Die Idee für diesen Kurs entstand am sehr gut besuchten Anlass für SIKO-Mitglieder von wohn.plus im vergangenen Sommer.

Ausserdem plant wohn.plus einen Kurs zum Thema Altersarbeit und einen Workshop zur Frage "Wie baue ich ein Netz zur Nachbarschaftshilfe in der Siedlung auf?"

Bestandesaufnahme – Umfragen in Siedlungen

So bekommen Sie einen Überblick vorhandener gemeinschaftlicher Aktivitäten und finden heraus, wo Potenzial verborgen liegt. Oder Sie können klären, ob sich Ihre neuen Ideen zur Gemeinschaftsförderung mit den Bedürfnissen der Bewohnerschaft decken.

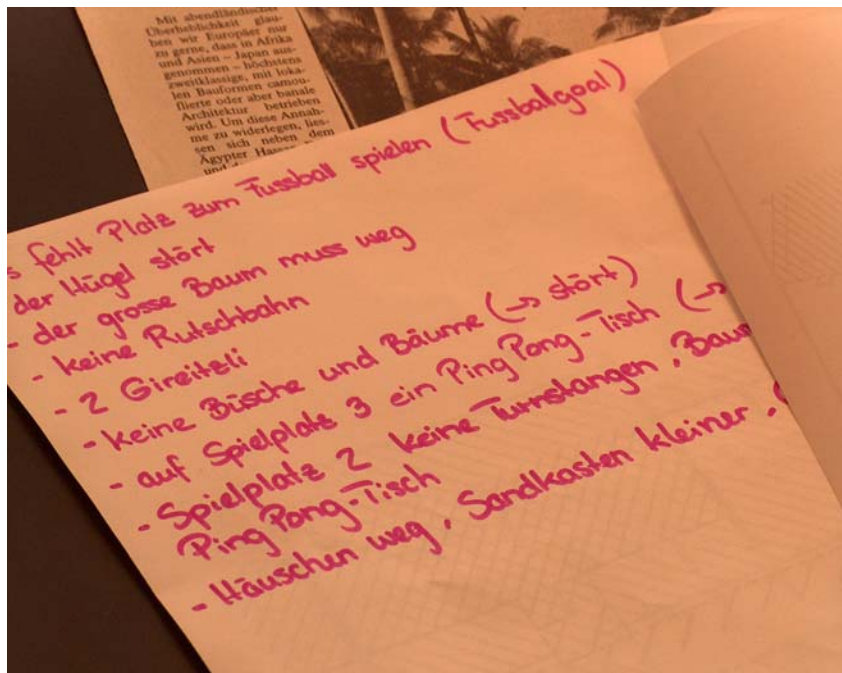
Standortbestimmung, Entwicklung von gemeinsamen Zielen und Perspektiven

Gerne unterstützen wir Sie beispielsweise bei einer Standortbestimmung sowie Entwicklung von gemeinsamen Zielen und Perspektiven für die tägliche Siedlungsarbeit.

Esther Frei, Projektleiterin von wohn.plus, informiert Sie gerne über bisherige Projekte und entwickelt zusammen mit Ihnen ein massgeschneidertes Angebot für Ihre Genossenschaft. Wählen Sie Tel. 043 311 98 00 oder wohn.plus@svw-zh.ch.

Ein Beispiel für ein Projekt von wohn.plus: Ideenwerkstatt mit Kindern für die Aussenraumgestaltung

An einer Ideenwerkstatt haben Kinder und Jugendliche der BEP (BG des eidg. Personals) Vorschläge für die Gestaltung der Aussenräume in der Siedlung Bändli entwickelt und dem Präsidenten und Geschäftsführer phantasievoll präsentiert. Die BEP bekam wertvolle Hinweise für die weitere Planung. So stellte sich heraus, dass die Kinder viel weniger Geräte wünschen und brauchen, als die Erwachsenen oft meinen (man kann also Geld sparen).



Die Aktion wurde von wohn.plus mit der städtischen Fachstelle megaphone! durchgeführt.

Die umgestaltete Homepage des SVW Zürich mit vielen neuen Serviceleistungen ist ab sofort online:

www.svw-zh.ch

Die Homepage des SVW Zürich ist neu gestaltet und vor allem ausgebaut worden. In einem Passwort-geschützten internen Teil bieten wir unseren Mitgliedern zahlreiche Serviceleistungen, Zugriff auf viele Dokumente und Dateien, Informations- und Diskussionsplattformen. Ausserdem kann man einen elektronischen Newsletter abonnieren. Besuchen Sie die neu gestaltete Homepage und melden Sie uns Ihre Meinung und allfällige Wünsche! Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an info@svw-zh.ch.

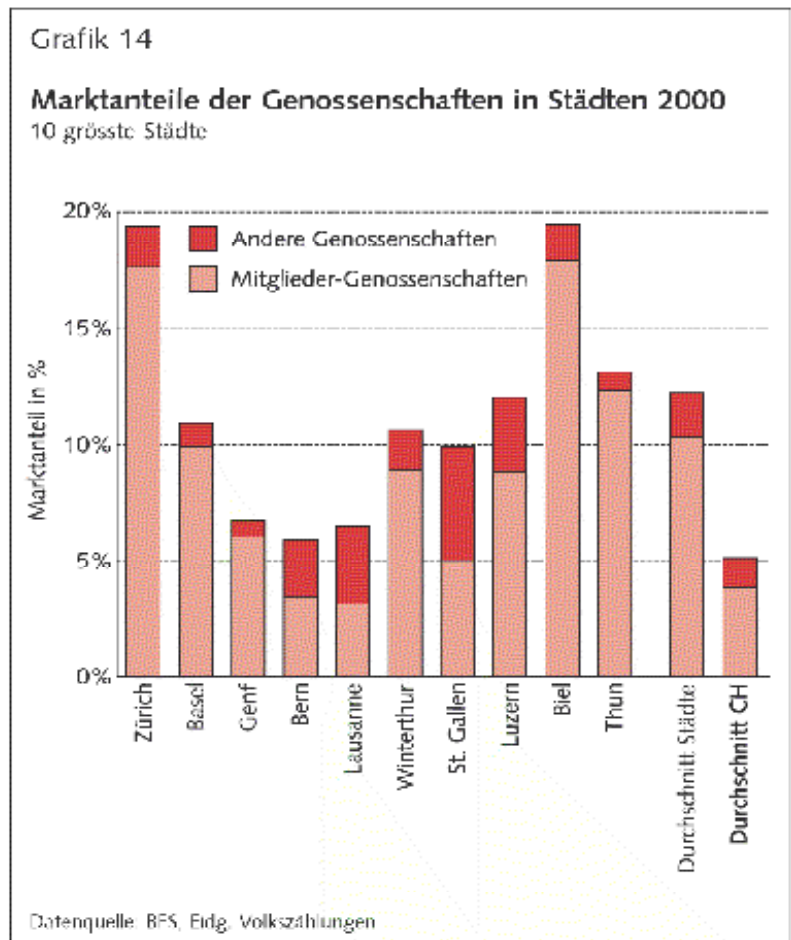
In diesen Tagen bekommen alle Mitglieder ihr Passwort sowie Erläuterungen zum Umgang mit den neuen Angeboten.

Statistik-Info Nr. 20/2004 „Genossenschaftlich wohnen“

Dieser Tage bekommen alle Mitglieder des SVW Zürich ein Exemplar dieser Spezialauswertung der Volks- und Gebäudezählungsdaten.

Auf www.svw-zh.ch ist die Publikation als PDF-Dokument zugänglich. Weitere gedruckte Exemplare können bestellt werden beim SVW Schweiz, 01 362 42 40 oder svw@svw.ch.

Die zahlreichen Grafiken und Tabellen mit einem erläuternden Text sind eine riesige Fundgrube und zeichnen ein aussagekräftiges Bild der „Genossenschafts-Hochburg“ Zürich (Stadt und Kanton) im Vergleich mit anderen Kantonen und Städten.



Die SVW-Agenda ab Januar 2005

Donnerstag 13. Januar 19.00 Uhr	Genossenschafts-Netz 12, c/o Vitasana Auskünfte: pro zürich 12, Esther Haas, 01 271 40 47
Montag 24. Januar 18.00 – 19.30 Uhr	Netz 6/10, c/o BGO Gemeinschaftsraum Winterthurerstrasse 123 Auskünfte: SVW Zürich, 044 462 06 33
Donnerstag 3. März	Genossenschafts-Netz Zürichsee Küsnacht
Freitag 4. März 11.30 Uhr	Geschäftsführer-Lunch, Restaurant Lerchenberg
Donnerstag 17 März	Genossenschafts-Netz 4/5
Donnerstag 7. April 18.30 Uhr	Präsidenten-Treff, Rest. Schweighof Auskünfte: SVW Zürich, 044 462 06 33
Montag 23. Mai 17.00 – 22.30 Uhr	Generalversammlung SVW Zürich Auskünfte: SVW Zürich, 044 462 06 33
Donnerstag 9. Juni 08.00 Uhr	EDV Benutzerkreis ImmoTop (W&W) Au Premier Zürich Auskünfte: SVW Zürich, Tel. 044 462 06 33
Freitag 10. Juni 14.00 – 18.00 Uhr	Führung SVW Zürich

Impressum

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

Herausgeber: Vorstand der SVW-Sektion Zürich

Redaktion: Hans Conrad Daeniker
(044 / 994 32 71 – hansconrad.daeniker@svw-zh.ch).

Versand und Adressen: Monika Sprecher
(044 462 06 33 - info@svw-zh.ch).

Wenn Sie uns die Adressen Ihrer Vorstandsmitglieder melden, können wir Ihnen SVW Zürich aktuell jeweils in der nötigen Anzahl und/oder direkt zusenden.