

## Die Abrechnung zum Jubiläumsjahr schliesst fast ausgeglichen ab

Die Aktivitäten zum Jubiläum 100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau sind jetzt fertig abgerechnet, und die Rechnung ist erfreulicherweise praktisch aufgegangen. Bei einem Umsatz alleine des SVW Zürich von rund 2.4 Mio. Franken bleibt nach Auflösung der Rückstellungen ein Defizit von rund 20'000 Franken. Falls ein hingiger möglicher Beitrag noch gesprochen wird, können wir sogar ausgeglichen abschliessen.

Im Vergleich zum Budget haben einige Projekte etwas besser abgeschlossen, so besonders die Fachtagung und der Wohnbaukongress. Positiv hat sich auch ausgewirkt, dass die Projektleitung weniger als erwartet kostete. Auf der anderen Seite gab es bei den Genossenschaftsfesten sowie bei den Führungen einen leichten Mehraufwand. Zudem fielen die Jubiläumsbeiträge unserer Mitglieder und die Beiträgen von Fördermitgliedern etwas geringer aus.

Die Abrechnung wird im Geschäftsbericht 2009 publiziert.

## 26 Büros erarbeiten ein Wettbewerbsprojekt für die baugenossenschaft mehr als wohnen

Die „Genossenschaft der Genossenschaften“ will auf dem Hunziker-Areal im Leutschenbachquartier rund 300 Wohnungen und 200 Arbeitsplätze realisieren. Die wesentlichen Elemente des Wettbewerbsprogramms entstanden in den drei Arbeitsgruppen „Nutzung“, „Ökologie“ und „Ökonomie“. Verlangt werden sowohl ein ökologischer Standard, der die 2000 Watt-Gesellschaft anstrebt, als auch preisgünstige Wohnungen. Ferner soll die Siedlung unter anderem ein Restaurant, Läden, eine Pension und eine Reception mit umfangreichem Service erhalten.

Zum Wettbewerb eingeladen wurden die sechs Gewinner des letztjährigen Ideenwettbewerbs „Wie wohnen wir morgen?“ sowie 20 von fast 100 weiteren Büros, die sich beworben hatten. Sie müssen ihre Vorschläge im Januar 2009 abliefern.

Diese und viele weitere Informationen zum Projekt finden sich auf [www.mehralswohnen.ch](http://www.mehralswohnen.ch) und in den elektronischen Newsletters der Genossenschaft (bestellen bei [info@mehralswohnen.ch](mailto:info@mehralswohnen.ch)).

## Was passiert mit dem Dübendorfer Flugplatzareal? Wohnbaugenossenschaften wären ideale Partner für Konzept und Realisierung innovativer Wohnnutzungen

In rund sechs Jahren stellt das VBS den Flugbetrieb in Dübendorf ein. Was passiert dann mit dem riesigen Gelände? Zurzeit läuft eine Testplanung, von welcher der Kanton Anhaltspunkte zu den planerischen Randbedingungen einer künftigen Nutzung erwartet. Vor einigen Monaten fand ausserdem die Idee grosse Beachtung, auf einem Teil des Areals einen nationalen Innovationspark zu erstellen.

Aber wie und wo wohnen alle diese Forscher und Jungunternehmerinnen und die Angestellten dieser Betriebe? Welches sind geeignete Investoren und Trägerschaften für Entwicklung und Betrieb innovativer Wohnangebote?

An einer öffentlichen Veranstaltung am 3. September haben sich der SVW Zürich und die IG neues wohnen zürich als Partner für einen Teil der Nutzung des Areals präsentiert. Gerade die Idee eines zukunftsweisenden Innovationsparks verpflichtet dazu, auch im Bereich Wohnen innovativ zu sein und beispielsweise eine möglichst geringe automobilen Mobilität auszulösen. Die Beschäftigten eines solchen Projekts brauchen alles andere als teure Eigentumswohnungen. Sie sind angewiesen auf flexible, zahlbare Angebote, auf Servicewohnen und auf ein „mehr als wohnen“, das kommerzielle Investoren nicht anbieten. Peter Schmid und Andreas Wirz präsentierten dem Publikum eine entsprechende Ideenskizze.

Der Dübendorfer Stadtpräsident, Lothar Zjörjen und einer der Promotoren des Innovationsparks, der FDP-Kantonsrat Jean-Luc Cornaz kommentierten die Wohnideen zurückhaltend. Sie betonten insbesondere, dass es bis zur Realisierung irgendeiner möglichen Alternative auf dem Areal noch sehr lange dauern werde. Das Ziel des SVW, den gemeinnützigen Wohnungsbau frühzeitig ins Gespräch zu bringen, wurde jedoch erreicht.

Die Präsentation des SVW ist auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) abgelegt unter [Dokumente](#) [Positionspapiere](#)

## Projekte und Informationen von Mitgliedern des SVW Zürich

### Erfolgreiches „Deutsch im Treppenhaus“

Die Deutschkurse der Schwamendinger Wohnbaugenossenschaften sind sehr gut besucht. Die Teilnehmerinnen eines Kurses haben sogar einen zweiten Kursabend pro Woche gewünscht und bezahlen die Kosten der Kursleitung dafür aus dem eigenen Sack.

### Bahoge plant Ersatzneubau in Zürich Nord ...

Die Generalversammlung 2008 der Bahoge hat einem Ersatzneubau für die Siedlung Tram-/Funkwiesenstrasse zugestimmt. Die Genossenschaft veranstaltet dafür zusammen mit der Stadt einen Wettbewerb. Der Baubeginn ist für 2011 geplant.

### ... und kämpft in Horgen an der Urne für ein Baurecht

Der Gemeinderat Horgen will der Bahoge ein Baurecht auf dem Areal Hühnerbüel erteilen, damit die Genossenschaft 40 preisgünstige Wohnungen erstellen kann. Gegen das Vorhaben wehrt sich jedoch eine eigenartige Koalition von Nachbarn und „Grünen“. Die Gemeindeversammlung hat dem Geschäft nur knapp zugestimmt und entschieden, dass es noch an die Urnenabstimmung muss.

**Der SVW Zürich hat entschieden, die Kampagne zur Abstimmung vom 30. November mit einem Beitrag zu unterstützen.**

### Ersatzneubau für die BG Waidmatt in Affoltern

An der Furttal-/Wehntalerstrasse will die Genossenschaft 35 Reihenhäuser ersetzen. Den Studienauftrag unter zehn Büros hat nach einer anonymen Überarbeitung das Büro Isa Stürm und Urs Wolf (Zürich) gewonnen. Geplant sind gut 100 neue Wohnungen im Minergie-P-eco-Standard. Sie sollen bis ins Jahr 2012 erstellt werden und rund 33 Mio. Franken kosten.

### BG Rüslikon darf Wohnungen planen

Auf dem Reithalle-Areal sollen rund 26 preisgünstige Wohnungen gebaut werden. Die Baugenossenschaft Rüslikon hat dafür vom Gemeinderat den Zuschlag erhalten und startet jetzt einen Architekturwettbewerb.

### Die GBL plant einen Ersatzneubau in Albisrieden

Chebbi Thomet Architektinnen haben den Studienauftrag für einen Ersatzneubau der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal in Albisrieden gewonnen. Die schwierigen Bedingungen des Projekts gaben unter anderem auch in der Architekturszene zu reden (Bericht und Interview mit Jury-Mitglied Carl Fingerhuth im Hochparterre 9/08).

### Die BG Zurlinden darf in Küsnacht bauen

Aus mehreren Bewerbungen wählte der Gemeinderat die Baugenossenschaft Zurlinden für den Bau von rund 70 Mittelstandswohnungen. Die (örtliche) Baugenossenschaft Zürichsee hatte sich aus dem Projekt zurückgezogen, worauf die Gemeinde mit Hilfe der Förderstelle einen neuen gemeinnützigen Bauträger suchte. Küsnacht praktiziert eine eigene kommunale Wohnbauförderung mit Vermietungsrichtlinien.

### Melden Sie uns Ihre Projekte!

Wir bitten alle Mitglieder des SVW Zürich, ihre Projekte und Neuigkeiten nicht nur an die Redaktion Wohnen, sondern immer auch an die Redaktion des SVW Zürich Aktuell zu melden ([hansconrad.daeniker@svw-zh.ch](mailto:hansconrad.daeniker@svw-zh.ch)). Aktuelle Meldungen bringen wir zusätzlich auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch). Falls das Projekt auf der Webseite Ihrer Genossenschaft dokumentiert ist, so geben wir gerne auch den Link an.

### (Schlechte) Erfahrungen mit Rekursen: Der SVW sammelt Fälle und überlegt Massnahmen

Das Ersatzneubau-Projekt der BG Sonnengarten im Triemli ist durch den Rekurs eines Anwohners blockiert. In erster Instanz hat die Baurekurskommission den Rekurs zwar abgewiesen. Doch der Rekurrent zieht mit offensichtlich wenig Chancen weiter.

Auch andere Fälle von Rekursen mit durchsichtigen Motiven, etwa in Affoltern oder Stäfa, machen genossenschaftlichen Projekten zu schaffen. Der SVW Zürich überlegt sich deshalb, ob und wie er allenfalls öffentlich und politisch darauf reagieren soll. Ein erster Schritt ist das Sammeln von Beispielen.

**Genossenschaften mit einschlägigen Erfahrungen sind aufgerufen, diese zu melden.** Vorstandsmitglied Urs Erni nimmt sie vertraulich entgegen: [erni.leder.arch@bluewin.ch](mailto:erni.leder.arch@bluewin.ch)

## Neuigkeiten und Informationen vom SVW Zürich

### Erhöhter Gebäudeversicherungswert: Der SVW empfiehlt gestaffelte Mietzinserhöhung

Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich wird den Index auf Ende Jahr erneut, von 970 auf 1025 Punkte erhöhen. Da der Gebäudeversicherungswert bei allen Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern, die dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unterstehen, Teil der Mietzinzberechnung ist, können die Mieten angehoben werden. Der SVW Zürich empfiehlt, dies schrittweise zu tun. Ausserdem empfiehlt er, den Erneuerungsfonds für das Jahr 2009 auf der Grundlage des neuen Satzes mit der maximal möglichen Einlage zu speisen.

### Der Vorstand des SVW Zürich ist seit der GV 2008 teilweise neu zusammengesetzt und hat die Aufgaben wie folgt verteilt:

Die **Geschäftsleitung** bilden Peter Schmid (Präsident), Ernst Hasler, Andreas Hofer, Ueli Keller.  
Den **Ausschuss Politik** bilden Ueli Keller, Christine Stokar und Barbara Thalmann

Ferner wurden folgende **Ressorts und Aufgaben** zugeteilt:  
**Vizepräsident, Finanzen:** Ernst Hasler  
**Recht, Baurechte, Rahmenverträge:** Stefan Blum  
**Information, Lobbying, Ausschuss Politik:** Ueli Keller  
**wohn.plus:** Ursula Rütimann

### Regionale Vernetzung

**Netz 2:** Marianne Dutli Derron  
**Netz 4/5 (Flama):** Marianne Dutli, H.C. Daeniker  
**Netz 6/10:** vakant  
**Netz 9:** Urs Erni, Peter Schmid  
**Netz 11:** Marianne Dutli, Peter Schmid  
**Netz 12:** Andreas Hofer  
**Netz Zürich Hard:** Marianne Dutli, Peter Schmid  
**Netz Zürcher Oberland:** Barbara Thalmann, Christian Keller  
**Netz Zürichsee:** Hasi Reichling, Simone Gatti  
**Andere regionale Netze:** Geschäftsleitung

### Thematische Vernetzung

**Netz Aktive:** Peter Schmid  
**Netz Alter:** Simone Gatti  
**Netz Ausbildungsverantwortliche:** Monika Sprecher  
**Netz Datenübertragung:** Ueli Keller  
**Betreuung Delegierte SVW CH:** Ueli Keller  
**Netz Geschäftsführer/innen:** Ernst Hasler  
**Netz Präsidenten/innen:** Urs Erni  
**Netz Steuern:** Peter Schmid  
**Netz W&W Immotop:** Monika Sprecher

### „Bodenverschiebungen“: Ein Kostenfaktor mehr beim Bauen

Bodenverschiebungen ist ein weiterer Begriff aus dem Umweltrecht, der bei Neu- und Umbauten nicht unerhebliche Kosten verursachen kann.

Wer mehr als 50 m<sup>3</sup> Boden (in der Regel der oberste Meter) verschiebt, braucht dafür seit Mai 2004 eine kommunale Bewilligung. Sie kann mit einem Meldeblatt, zusammen mit dem Baugesuch eingeholt werden.

Bei den Gemeindebauämtern liegt ein Plan 'Prüfperimeter' auf. Darin sind die Parzellen eingetragen, bei denen aufgrund von Messwerten oder der früheren oder heutigen Immissionslage Bodenbelastungen über den Belastungswerten der Bundeswegleitung zu erwarten sind. In der Stadt Zürich sind das fast alle Parzellen. Die Kosten der Beseitigung trägt der Grundeigentümer, auch wenn nicht er, sondern eine viel befahrene Strasse der Verursacher ist.

Der SVW Zürich plant für das erste Quartal 2009 eine Informationsveranstaltung zu diesem ein bisschen unübersichtlichen und kostenträchtigen Thema der Belastungen von Boden und Erdreich.

**Hinweise auf interessante Erfahrungen und Fragestellungen unserer Mitglieder nehmen wir gerne entgegen:**  
([ueli.keller@svw-zh.ch](mailto:ueli.keller@svw-zh.ch)).

### Neue Gerichtsadresse für Genossenschaften mit Wohnungen im Bezirk Dietikon

Der Bezirk Dietikon besteht seit 1989, hatte aber bis zum 1. Juli 2008 kein eigenes Gericht. Jetzt hat das Bezirksgericht Dietikon seinen Betrieb aufgenommen - bis auf weiteres noch in den Räumen des Bezirksgerichts Zürich. Der Umzug nach Dietikon ist auf Anfang 2010 geplant. Die in die Kompetenz des neuen Gerichts fallenden Verfahren sind aber schon heute an folgende Adresse einzureichen:

Bezirksgericht Dietikon, Postfach, 8953 Dietikon  
Tel.: 044 256 12 12  
(siehe auch: [www.bezirksgericht-dietikon.ch](http://www.bezirksgericht-dietikon.ch))

Von dieser Neuerung sind sämtliche Genossenschaften mit Wohnungen im Bezirk Dietikon betroffen. Streitigkeiten aus Miet-, Werk- und Arbeitsverträgen sind grundsätzlich am Ort der gelegenen Sache, respektive bei arbeitsrechtlichen Verfahren am Arbeitsort auszutragen.

### Neue Mitglieder des SVW Zürich

Wir begrüßen als neues Mitglied die **Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf** (57 Wohnungen) und als neues Einzel-Fördermitglied **Salome Zimmermann**, Zürich.



## Die SVW-Agenda im Herbst 2008

---

**Montag, 20. Oktober, 16.00-17.30:** Netz Ausbildungsverantwortliche. Hotel Walhalla, Limmatstr. 5, 8005 Zürich

---

**Mittwoch, 22. Oktober, 18.00:** Netz Kreis 12 (Affoltern, Oerlikon, Seebach). Siedlungslokal Ruggächer, Dora-Staudinger-Str. 5, Affoltern

---

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

---

**Montag, 27. Oktober, 11.30-14.00:** Altersgerechtes Bauen – Impulsveranstaltung für Vermieter. Verwaltungszentrum Werd

---

**Montag, 3. November, 18-20 Uhr:** Netz Datenübertragung (am *svw.net* Interessierte). Hotel Walhalla, Limmatstr. 5, 8005 Zürich

---

**Freitag, 7. November, 11.30-14.00:** GeschäftsführerInnen-Lunch

---

**Donnerstag, 13. November, 08.00:** Benutzerkreis W&W Immotop. Zürich HB, Au Premier, Salon Rudolf

---

**Freitag, 14. November, 13.30-17 Uhr:** Besichtigung und Referate zur Stadtentwicklung in Schlieren

---

**Dienstag, 18. November, 17.00:** GeschäftsführerInnen-Jahresabschluss. Vortrag und Nachtessen

---

**Dienstag, 18. November, 18.30:** PräsidentInnentreff. Restaurant Schweighof

---

**Mittwoch, 26. November, 19.30-21.30 Uhr:** Netz Datenübertragung. Swisscom zum 4-Faservorschlag. Volkshaus Zürich, Blauer Saal

---

Ausführlichere und aktuellere Angaben finden Sie in unserer Agenda auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch).

### wohn.plus empfiehlt: Lernen von der Wohnsiedlung Werdwies

Wie können 670 Menschen aus 267 Wohnungen sozialverträglich umgesiedelt werden? Wie können Abbruch und Neubau als nachhaltiger Prozess gestaltet werden? Wie findet ein isoliertes Stadtrandquartier zu neuer Identität? Am Beispiel der neu errichteten städtischen Siedlung Werdwies in Zürich zeigt ein Buch exemplarisch, wie gemeinnütziger Wohnungsbau Vorbild für eine nachhaltige Quartier- und Stadtentwicklung wird:

*Amt für Hochbauten und Liegenschaftenverwaltung (Hrsg).*

*Wohnsiedlung Werdwies*

*Städtische Peripherie als urbaner Lebensraum*

*96 Seiten, über 70 Abbildungen und Pläne, 32 CHF*

*Verlag Niggli AG, Sulgen 2008*

#### 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](mailto:hansconrad.daeniker@svw-zh.ch)

Versand und Adressen: Monika Sprecher

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