

SVW Zürich Aktuell

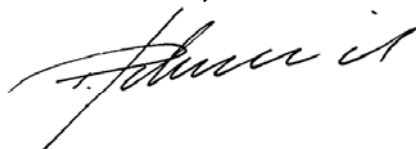
Dank für das alte und Vorfreude auf das neue Jahr

Ein für manche unserer Mitglieder anspruchsvolles und anstrengendes Jahr geht zu Ende. Viele haben sich mit strategischen Fragen beschäftigt, neue Projekte zur Entscheidung gebracht und sich stärker mit anderen Wohnbaugenossenschaften vernetzt.

Auch im nächsten Jahr wird unsere Branche gefordert sein. Viele Renovationen sind im Gang, und mindestens 15 neue Wohnbauprojekte von Mitgliedern werden fertiggestellt und bezogen! Zudem werden wir das Jubiläum „100 Jahre mehr als wohnen“ feiern und damit weit in die Agglomeration und das ganze Land ausstrahlen.

Umso wichtiger ist es, über die Feiertage auch ein wenig ausspannen zu können. In diesem Sinne wünschen wir allen Aktiven aber auch Fördermitgliedern schöne und ruhige Feiertage und einen guten Start ins Neue Jahr bei guter Gesundheit. Wir verbinden diesen Wunsch mit dem Dank für Ihr Engagement für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

SVW Zürich, im Namen des Vorstands:
Peter Schmid, Präsident



Herzliche Einladung zum Jahresendapéro des SVW Zürich am 19. Dezember

Am 19. Dezember haben wir in unserem Sekretariat an der Ausstellungsstrasse 114 von 16.00 bis 18.30 Uhr eine offene Tür. Wir stossen mit Ihnen auf das zu Ende gehende und das kommende Jahr an. Schauen Sie herein. Wir freuen uns.

Projekte von Mitgliedern

Eigengrund saniert und erweitert im Hirzenbach

2007 wird die Liegenschaft Hirzenbach der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund in Schwamendingen in drei Etappen für rund 10 Millionen Franken umfassend saniert und erweitert. Es werden Wohntürme angebaut und damit Wohnküchen und grössere Bäder für die Familienwohnungen ermöglicht. Die Aussenhülle wird energetisch saniert, und neue Fenster werden wirksam vor dem Fluglärm schützen.

Während des Baus können die BewohnerInnen in den Wohnungen bleiben. Eine erweiterte 4 1/2-Zimmerwohnung wird auch in Zukunft weniger als Fr. 1500.- monatlich kosten.

BG Schönheim: Siedlungsversammlung sagt Ja zu weiteren Ersatzneubauten in Kloten

Mit 27 Ja gegen 20 Nein haben sich die Bewohnenden der Siedlung Bramen in Kloten am 1. November dafür ausgesprochen, auch im Bramenring B Ersatzneubauten zu erstellen. Das Ja bedeutet, dass 2009 und 2010 weitere 36 Wohnungen durch 55 Neubauwohnungen ersetzt werden; ein Teil davon wird als „Budget-Wohnung“ realisiert (siehe Kasten). Der schon früher beschlossene Ersatzneubau entlang der Schaffhauserstrasse wird wie vorgesehen ab Frühjahr 2007 realisiert.

Ursprünglich hatte die BG Schönheim nur entlang der stark befahrenen Schaffhauserstrasse einen Ersatzneubau geplant. Der mittlere Siedlungsteil sollte stattdessen umfassend erneuert und der hintere Teil sanft renoviert werden. Vertiefte Zustandsabklärungen ergaben jedoch einen Sanierungsbedarf für den mittleren Teil, der unter Kosten-/Nutzengesichtspunkten nicht zu verantworten wäre. Deshalb beantragte der Vorstand auch für diesen Teil einen Ersatzneubau. Dank minuziöser Vorbereitungen und einer informativen Präsentation konnte die Siedlungsversammlung davon überzeugt werden.

Das Konzept der Budget-Wohnung macht den Ersatzneubau sozialverträglich

Bei einer Umfrage hatte die BG Schönheim festgestellt, dass ein Teil der BewohnerInnen mit den heutigen engen Grundrissen durchaus zufrieden und zugleich auf günstige Mietzinsen angewiesen ist. Um ihnen das Wohnen im Ersatzneubau zu ermöglichen, entwickelte die Genossenschaft das Konzept der Budgetwohnungen: Im Neubau wird ein Teil der 3 1/2-Zimmerwohnungen bei gleicher Fläche und gleichem Ausbaustandard als 4-Zimmerwohnung ausgestaltet. Eine Budget-4-Zimmerwohnung hat eine Fläche von rund 91 m² und ist damit etwas grösser als die heutigen 4-Zimmer-Altbauwohnungen. Der Mietzins entspricht jenem einer 3 1/2-Zimmerwohnung (netto Fr. 1630.-) und wird wenn nötig zusätzlich vergünstigt durch den gezielten Einsatz zinsgünstiger Darlehen. Für die Belegung gelten Grenzen beim Einkommen, Vermögen und der Personenzahl.

Baugenossenschaft Sonnengarten: Klares Ja zum „Ringling“ im Rütihof

Die ausserordentliche GV der BGS hat dem Baukredit für das Projekt am 16. November mit 77 : 13 Stimmen zugestimmt. In der ausführlichen Frage- und Diskussionsrunde äusserten sich besonders viele Mitglieder aus dem Rütihof. Von einer negativen Grundstimmung gegen das Projekt war nichts zu spüren. Dem zugehörigen Baurechtsvertrag über das Grundstück stimmte die Versammlung mit 84 gegen 4 Stimmen zu. Ein zweites Neubauprojekt der BGS – gehobene Wohnungen mit deutlich höheren Mieten in Schlieren/Urdufer – passierte etwas knapper mit 61 Ja zu 21 Nein.

Gegner wollen Genossenschaftswohnungen verhindern

Zwei Tage vor der Generalversammlung hatte die Gruppe der Gegner um alt-Professor Jakob Maurer mit einem Brief an alle BGS-Mitglieder zum Kampf gegen das Projekt im Rütihof aufgerufen – offenbar erfolglos. Während die Gegner im fraglichen Brief beteuerten, nur das konkrete Projekt, nicht aber die Bauträgerinnen bekämpfen zu wollen, schrieb einer der Unterzeichner gleichentags in einem Leserbrief an den ‚Höngger‘ das Gegenteil: Das Land solle mit Eigentumswohnungen in „lockerer Bauweise“ für „gute Steuerzahler“ überbaut werden statt mit der geplanten „Ghettoburg“.

Nachdem die beiden beteiligten Genossenschaften und die Stiftung Alterswohnungen dem Projekt zugestimmt haben, muss jetzt der Baurechtsvertrag verabschiedet werden. Dessen Behandlung im Gemeinderat wird für Juni 2007 erwartet.

ASIG baut in Winterthur

Zusammen mit der GAIWO (Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen) baut die ASIG in Winterthur-Seen nach Plänen der Architektinnen Barbara Neff und Bettina Neumann (Zürich). Von den 155 Wohnungen entfallen 43 kleine auf die GAIWO, während die ASIG 112 Wohnungen zwischen 3 1/2 und 4 1/2 Zimmern erstellt. Ein Teil davon wird als kleinere und günstigere „Eco-Wohnung“ konzipiert. Minergie, Erdwärme und ein Gemeinschaftsraum gehören ebenfalls zum Projekt.

Baugenossenschaft Rotach: Ja zu Ersatzneubauten

Am 20. November stimmte die ausserordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft Rotach der strategischen Bauplanung des Vorstands mit deutlicher Mehrheit zu. Somit werden die Siedlungen Triemli I und Huebacher definitiv nicht mehr saniert. Bis spätestens 2010 beziehungsweise 2011 will die Genossenschaft nun Neubauprojekte ausarbeiten lassen.

A.o.GV der Frohheim: Ja zu Ersatzneubauprojekt Affoltern

Mit 108 : 9 Stimmen hat die ausserordentliche GV der Baugenossenschaft Frohheim am 30. November dem Projekt für einen Ersatzneubau an der Wehntalerstrasse zugestimmt. Ab 2008 entstehen in zwei Etappen statt bisher 96 neu 132 Wohnungen, ferner ein Siedlungslokal, eine Kinderkrippe sowie Gewerberäume. Mit jenen BewohnerInnen, die noch keine Lösung gefunden haben, führt die Genossenschaft ab Januar Gespräche. Dank der Zusammenarbeit unter Affoltemer Genossenschaften kann sie ihnen geeignete Angebote machen.

Neuigkeiten vom SVW Zürich

Verbesserungen bei den Baurechten mit der Stadt Zürich

Am 21. November konnte Peter Schmid die SVW-Mitglieder mit Baurechten in der Stadt Zürich über das Ergebnis der Gespräche mit der Stadt orientieren. Danach gelten für neu abgeschlossene Verträge die folgenden Neuerungen:
→ Neu gibt es bei den auf 60 Jahre abgeschlossenen Verträgen eine Verlängerungsoption um zweimal 15 Jahre.
→ Durch energetische Massnahmen bedingte Mehrkosten sind nicht baurechtszinsrelevant.

Mit der Stadt wurden ausserdem regelmässige Gespräche über die Praxis der Baurechtsverträge vereinbart. Die Teilnehmenden der Informationsveranstaltung diskutierten deshalb auch über die künftige Haltung und Strategie des SVW. Der Verband ist auch interessiert an Rückmeldungen seiner Mitglieder. Diese können eine Powerpoint-Präsentation mit detaillierteren Informationen beim Sekretariat anfordern.

Neue Praxis beim Kauf von Restflächen

Falls Sie für ein Renovations- oder Bauprojekt Restflächen von einem Amt der Stadt Zürich kaufen wollen, laufen die Verhandlungen neu nicht mehr über das entsprechende "besitzende" Amt sondern immer über die Liegenschaftsverwaltung. Bei der Bestimmung des Landpreises kommt nicht mehr der Schätzwert, sondern ein reduzierter Landwert analog der Bestimmung in den Baurechtsverträge zum Tragen.

Präsident/innentreff zu wohn.plus und Jubiläumsjahr

Am 14. November trafen sich rund 60 Genossenschaftspräsident/innen zum traditionellen Treff. Vorstandsmitglied Simone Gatti informierte über das neue Konzept für das Projekt wohn.plus und die Merkblätter. Die Anwesenden wurden über den aktuellen Stand für das Jubiläum „100 Jahre mehr als wohnen“ informiert und zeigten sich beeindruckt.

wohn.plus: Neue praktische Merkblätter und Checklisten

Voraussichtlich noch im Dezember erhalten alle Mitglieder des SVW Zürich ein Dossier mit sieben Merkblättern zu verschiedenen Themen der genossenschaftlichen Gemeinschaftsförderung:

- 1 Neue NachbarInnen in der Wohnbaugenossenschaft: Willkommen!
 - 2 Aufbau und Pflege von aktiven Siedlungsgruppen
 - 3 Genossenschaftliche Identität und Gemeinschaftsförderung
 - 4 Schlüsselrolle Hauswart – Hauswartin
 - 5 Bausteine für eine sozialverträgliche Umsiedlung
 - 6 Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee
 - 7 Zäme besser wohne: Mit älteren Menschen in der Siedlung.
- Für ganz Eilige sind die Merkblätter Nr 1, 3, 4 und 6 ab sofort erhältlich beim Sekretariat des SVW (info@svw-zh.ch).

Mehr Kapazität für die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau

Marianne Dutli, Architektin bei der Förderstelle, erhöht ihr Pensum von 40 auf 60 Prozent. Sie wird damit vor allem den Ideenwettbewerb im Jubiläumsjahr betreuen können.

Neue Gesichter auf Geschäftsstellen

Sunnige Hof: Christoph Schweiss heisst der neue Geschäftsführer, der in die Fussstapfen von Heinz Pulfer tritt.

Baugenossenschaft Freiblick: René Anthon (ehemals Sunnige Hof) ist der Nachfolger von Kurt Knobel, der am 3. Oktober an einem Fest mit 100 Gästen verabschiedet wurde.

ABZ: Am 1. Dezember hat **Thomas Schär** das Zepter von Alois Steiner übernommen, welcher noch den Abschluss 2006 sicherstellen und die ABZ per Ende Februar 07 verlassen wird.

Süd-Ost: Hier ist Ronald Bischof in Pension gegangen. Seine Nachfolgerin heisst **Rita Feurer**.

„Wo-Wo-WONIGE!“ – ein informatives Buch über ein die Wohnbaupolitik prägendes Stück Lokalgeschichte

Auch aus einer Dissertation kann eine sehr lesbare und praxisbezogene Publikation werden: Das Buch von Thomas Stahel, unterstützt vom SVW Zürich, berichtet über stadt- und wohnpolitische Bewegungen in Zürich seit 1968. Diese haben die städtische Wohnungspolitik stark geprägt – häufig vor, manchmal gegen und oft mit den traditionellen gemeinnützigen Wohnbauträgern – und sie tun es heute noch. Der SVW freut sich, dass einige der daraus entstandenen Genossenschaften jetzt zu unseren Mitgliedern zählen. Sie tragen viel zur neuen Vitalität unserer Branche bei.

Das Buch ist reich illustriert und liest sich leicht. Verlag Paranoia City, 462 Seiten und 265 Abbildungen, Fr. 38.- (bis Ende Jahr, nachher 48.-). Bestellungen auf www.wonige.ch

Gestaltung von Betreuungseinrichtungen für Menschen mit Demenzerkrankungen – ein Arbeitsbuch

Immer häufiger erstellen Wohnbaugenossenschaften Pflegewohnungen. Ihnen und ihren ArchitektInnen hilft das Arbeitsbuch, verfasst von Ruedi Welter, Katharina und Matthias Hürlimann-Siebke. Eigenverlag, 136 Seiten und 166 Abbildungen und eine CD, Fr. 73.-. Mehr Infos und Bestellungen auf www.demenzplus.ch

Neues Mitglied des SVW Zürich

Wir begrüssen als neues Mitglied die **Genossenschaft IGLU**, Zürich, mit 6 Wohnungen.



Die SVW-Agenda ab Januar 2007

Dienstag, 30. Januar 2007, 19:00: Genossenschafts-Netz 12, c/o Vitasana

Donnerstag, 8. Februar, 16:00: UBS-Anlass für Baugenossenschaften

Donnerstag, 29. März, 18:30: Präsitreff, Restaurant Schweighof

Montag, 14. Mai, 17:30: Generalversammlung SVW Zürich, Volkshaus Zürich, Weisser Saal

Samstag, 16. Juni: Genossenschafts-Feste in allen Quartieren zu „100 Jahre mehr als wohnen“

Freitag, 31. August: Jubiläumsfeier „100 Jahre mehr als wohnen“, Kongresshaus

Freitag/Samstag, 23./24. November: Nationaler Wohnbaukongress, Technopark

Impressum:

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

Auflage: 1100 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

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

Sektion Zürich

Ausstellungsstrasse 114, Postfach

8031 Zürich

Telefon 043 204 06 33

Telefax 043 204 06 30

info@svw-zh.ch

www.svw-zh.ch