

Der SVW Zürich verhandelt um Grundstücke in der Stadt

Areal Manegg

Mit den Firmen Losinger/Marazzi, welche das Areal Manegg in Leimbach entwickeln, konnte der SVW eine Vereinbarung für einen Anteil von 30% gemeinnützigen Wohnungsbaus zu realistischen Bedingungen abschliessen. Der Kontakt mit diesen Firmen bestand übrigens schon, bevor sich auch der Gemeinderat im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan mit dem Geschäft befasst hat.

Sobald es konkret wird, erhalten die Mitglieder der *IG neues wohnen zürich* Gelegenheit, sich um das fragliche Areal zu bewerben.

SBB-Areale

Seit 2006 ist der SVW, vertreten durch die *IG neues wohnen zürich* mit SBB-Immobilien in Kontakt, um bei einem oder mehreren der zahlreichen SBB-Areale zum Zug zu kommen. Die Resultate waren bisher enttäuschend: Nach anfänglicher Gesprächsbereitschaft und vor Volksabstimmungen wurde die Möglichkeit gemeinnützigen Wohnungsbaus in Aussicht gestellt, aber nachher gab es dann doch keine reale Möglichkeit dafür.

Unter anderem an der kontroversen Veranstaltung über die SBB-Immobilienpolitik am 1. Februar ist der politische Druck für ein verantwortungsvolleres Verhalten der SBB gestiegen. Auch der SVW hat sich erneut eingeschaltet. Im Vordergrund steht das Areal Letzibach in Altstetten.

Das Projekt Wohnen für alle nimmt Fahrt auf

Im Oktober 2009 hat der Projektleiter seine Arbeit aufgenommen. Aufgrund von Gemeindeprofilen und einer Prioritätenliste hat er bereits mit elf Gemeinden und den dort ansässigen Baugenossenschaften Gespräche geführt. Weiter nahm er an drei politischen Anlässen teil und stellte sich den Genossenschaften im neuen Netz Züri Oberland vor.

Synergien

Handfeste Resultate waren in derart kurzer Zeit nicht zu erwarten. Aber bereits konnte „Wohnen für alle“ zwei Beratungsmandate für die *Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau* akquirieren und der *IG neues wohnen zürich* ein weiteres Mitglied vermitteln. Und im Rahmen einer durch die IG nwz geführten Verhandlung konnte das Projekt bei einer Gemeinde vorgestellt werden. So stärken sich die Projekte des SVW Zürich gegenseitig.

Zehn Gemeinden im Vordergrund

Wichtigste Ergebnisse der Grundlagenarbeit sind die Gemeindeprofile und eine Prioritätenliste aufgrund der Studie „Baulandpotentiale der Gemeinden“ des Bundesamts für Wohnungswesen. Chancen für genossenschaftliche Projekte vermuten wir demnach in den Gemeinden Oberglatt, Regensdorf, Bubikon, Dübendorf, Gossau, Glattfelden, Egg, Dietlikon, Horgen und Dietikon. Als zweite Priorität wurden definiert: Uster, Küsnacht, Meilen, Basersdorf, Volketswil, Schlieren, Herrliberg, Stäfa, Rümlang, Wettswil am Albis, Illnau-Effretikon, Embrach und Buchs.

Unterstützende Informationsmittel

Zur Unterstützung des Projekts gibt es eine Zürich-spezifische Fassung der Broschüre „Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften - Partner für nachhaltige Wohnlösungen“ und ein Faltblatt zum Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Sehr wichtig ist auch das Gutachten der schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP), das die raumplanerischen Möglichkeiten der Gemeinden zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufzeigt. Alle diese Dokumente sind aufgeschaltet auf www.wohnen-fuer-alle.ch oder können beim SVW Zürich bezogen werden.

Neben der kontinuierlichen Bearbeitung der priorisierten Gemeinden sind als nächste Aktivitäten Treffen der Baugenossenschaften in zwei Gemeinden geplant.

Baugenossenschaften für das Niderfeld in Dietikon gesucht

Bei einem gemeinsamen Treffen von „Wohnen für alle“ und IG neues wohnen zürich mit Vertretern der Stadt Dietikon wurde die Bereitschaft signalisiert, im Entwicklungsgebiet Niderfeld mit Baugenossenschaften zusammen zu arbeiten. Da die Stadt zur Sicherung des zentralen Parks Land abtauscht, kann im Moment noch nicht gesagt werden, ob und wie viel Land die Stadt Dietikon am Ende des Prozesses zur Verfügung stellen kann. Für die weiteren Verhandlungen ist aber wichtig, das grundsätzliche Interesse der Baugenossenschaften zu kennen.

Mitglieder des SVW Zürich melden sich bitte, wenn sie Interesse für ein Engagement im Niderfeld haben. Wenden Sie sich an „Wohnen für alle“ – Manuel Knuchel, Projektleiter, 043 204 06 35, manuel.knuchel@svw-zh.ch

Projekte von Mitgliedern

BG Rotach: Hauenstein LaRoche Schedler projektieren einen Ersatzneubau

Die BG Rotach will ihre Siedlung Triemli 1 ersetzen. Geplant sind rund 150 Wohnungen (statt bisher 118) für Familien-, Mehrpersonen- und Singlehaushalte mit mittleren Einkommen, eine Wohneinheit für Betagte, die sich für eine Pflege-wohngruppe eignet, sowie strassenseitige Gewerbenutzungen. Den Projektwettbewerb auf Einladung hat das Architekturbüro Hauenstein LaRoche Schedler für sich entschieden. www.rotach.ch

Spatenstich für 42 Wohnungen der SG Eigengrund in Dietikon

In Dietikon, nächst der SBB-Station Glanzenberg an der Limmat entstehen seit Januar 2010 42 Familienwohnungen in der Überbauung „Limmatblick“. Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund besitzt in Dietikon-Glanzenberg bereits 150 Wohnungen, unter anderem in den zwei markanten, roten Hochhäusern, welche soeben tiefgreifend erneuert worden sind. <http://eigengrund.ch>

100 Jahre BEP mit zahlreichen Aktivitäten

Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personal wird 100 Jahre alt. Dazu plant sie zahlreiche Aktivitäten, in die auch die Bewohner/innen, Nachbarn und Kinder einbezogen sind. Beispiele: Im traditionellen „Kino am Röntgenplatz“ gibt es am 10. Juli einen speziellen BEP-Abend mit Filmen zum Thema Wohnen – Die Kinder können während einer Projektwoche mit dem Circolino Pipistrello in den Sommerferien eine Zirkusauf-führung entwickeln – Am 28. August feiert die BEP im Schiffbau das Jubiläumsfest – Dann erscheint auch ein Jubiläumsbuch mit Beiträgen von Kindern und erwachsenen Bewohner/innen. Das ganze Programm auf www.bep-zuerich.ch.

BG Brunnenhof sagt sehr deutlich Ja zur zweiten Ersatzneubau-Etappe

Bis Ende 2013 entstehen in der zweiten Etappe der Stammsiedlung 96 vorwiegend 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen. Die ausserordentliche Generalversammlung hat dem Vorhaben im Dezember sehr deutlich zugestimmt. Aufgrund der Erfahrungen mit der ersten Etappe werden dieses Mal mehr kleinere Einheiten angeboten, für die genossenschaftsintern eine grosse Nachfrage besteht. www.bgbrunnenhof.ch

Der Stadtrat beantragt die Erteilung eines Baurechts an die BG MEHR ALS WOHNEN

Der Baurechtsvertrag für das „Hunzikerareal“ im Quartier Leutschenbach wurde im Einvernehmen mit der Baugenossenschaft ausgehandelt. Vorbehaltlich der Bauabrechnung beträgt der Baurechtszins jährlich CHF 1.034 Mio. Wenn der Gemeinderat zustimmt und keine Rekurse eingehen, kann der Bau Mitte 2011 begonnen werden. Auf den rund 40'000m² sind 440 Wohnungen sowie Arbeitsplätze geplant. www.mehralshohnen.ch

KraftWerk3 entsteht im "Kulturpark Zürich West"

Stücheli Architekten sind die Sieger der Skizzenqualifikation für das Projekt KraftWerk3 in Zürich West. Geplant sind in unmittelbarer Nähe von Schiffbau und Turbinenplatz 50 Wohnungen sowie Räume für die Paulus-Akademie. Nebst KraftWerk2 im Rütihof, das 2011 bezogen werden soll, fasst die Genossenschaft bereits KraftWerk4 auf dem Zwicky-Areal in Zürich Nord ins Auge. Über eine Beteiligung an diesem Projekt soll die GV vom 29. Mai 2010 entscheiden. www.kraftwerk1.ch → Siedlungsprojekte

Erlenbach: phalt Architekten Zürich planen preisgünstige Wohnungen

Die Gemeinde Erlenbach will ein gemeindeeigenes Grundstück selber mit 24 preisgünstigen Wohnungen überbauen. Den Projektwettbewerb gewann das junge Büro phalt Architekten Zürich. Die Volksabstimmung über den Baukredit findet am 26. September statt. www.erlenbach.ch

Wir bitten die Mitglieder des SVW Zürich, uns auch über grössere Erneuerungsprojekte in ihrem Bestand zu informieren: info@svw-zh.ch und hansconrad.daeniker@svw-zh.ch

Zins-Informationen für Wohnbaugenossenschaften

Die Hypothekenbörse AG besorgt für SVW-Mitglieder das Management ihrer Finanzierungen. Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW nimmt auf dem Kapitalmarkt periodisch langfristige und sehr zinsgünstige Anleihen auf. Beide Institute publizieren auch regelmässig Zins-Informationen für Wohnbaugenossenschaften auf www.hypothekenmanagement.ch bzw. www.egw-ccl.ch. Die EGW hat übrigens mit Wirkung ab 1. Januar 2010 die Prüfungs- und Bewilligungsgebühren für Finanzierungsgesuche von Wohnbauträgern abgeschafft.

Zahlreiche Projekte von SVW-Mitgliedern in den Kreisen 6/10

In den beiden Stadtkreisen werden im Lauf der kommenden Jahre durch Neubauten, Ersatzneubauten und Verdichtungen mindestens 500 neue Genossenschaftswohnungen entstehen. Dies ist das Resultat eines Informationsaustauschs zwischen den SVW-Mitgliedern in den Kreisen 6 und 10 am 3. Februar. Sehr viel häufiger als Neubauten und tiefe Eingriffe sind jedoch Erneuerungen des grossen Altbestandes.

Neue Mitglieder des SVW Zürich

Die Studentische Wohngenossenschaft Zürich („Woko“) wurde als neues Mitglied des SVW Zürich aufgenommen. Sie vermietet 1723 Zimmer, die sie jedoch in der Regel nicht selber besitzt. www.woko.ch
Neues Gönnermitglied ist die Credit Suisse, Zürich.

Neuigkeiten vom SVW Zürich

Kontakt mit den neuen Chefs des Amts für Städtebau und des Amts für Hochbauten

Eine Delegation des SVW Zürich hat sich mit dem neuen Stadtbaumeister Patrick Gmür getroffen und dabei auch verschiedene Anliegen und Klagen von SVW-Mitgliedern eingebracht. Sie wurden aufgenommen und wir haben vereinbart, den Kontakt weiter zu pflegen. Wer Probleme mit dem Amt für Städtebau zur Sprache bringen möchte, soll deshalb mit dem SVW Kontakt aufnehmen, damit er die Interessen der Mitglieder koordiniert vertreten kann.

Auch mit der neuen Leiterin des Amts für Hochbauten, Wiebke Roesler gab es ein erstes Gespräch, bei dem wir unter anderem Feedbacks zu den jüngsten Architekturwettbewerben gaben.

Vorstandsmitglied gesucht

Der SVW Zürich organisiert sich neu. Nebst den neuen strategischen Kompetenzen des Geschäftsführers wird auch der Vorstand neu organisiert und teilweise neu zusammengesetzt. Insbesondere ist ein neues Vorstandsmitglied gesucht, welches das Ressort Rahmenverträge und Hypothekenmanagement übernehmen kann. Für dieses Ressort eignet sich insbesondere eine Geschäftsführerin oder ein Geschäftsführer.

Wir freuen uns auf Meldungen von Interessent/innen! Die neuen Strukturen des SVW Zürich werden an der Generalversammlung vom 25. Mai vorgestellt.

Mitgliederbefragung

Im Februar hat der SVW Zürich eine schriftliche Befragung aller aktiven Mitglieder durchgeführt. Nebst statistischen Angaben waren Antworten zu drei Bereichen gewünscht:

- A) Einschätzung des SVW Zürich
- B) Bedürfnisse der gemeinnützigen Wohnbauträger
- C) Ausblick auf die Zukunft

Die Ergebnisse ermöglichen es dem Verband, sein Leistungsspektrum zu überprüfen und wenn nötig an jetzige oder kommende Bedürfnisse seiner Mitglieder anzupassen.

Wir danken den über 100 Mitgliedern, die sich die Zeit zur Beantwortung genommen haben. Über die wichtigsten Ergebnisse werden wir im kommenden Aktuell berichten.

Ein Film über das Genossenschaftswesen und das Leben in einer Wohnbaugenossenschaft entsteht

Der SVW Zürich wird bis Mitte Jahr einen Film über das gute Zusammenleben in einer Wohnbaugenossenschaft und über das Wesen und die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften realisieren lassen. Er entsteht mit Unterstützung des Solidaritätsfonds, des Migros Kulturprozents und der ABZ. Der Film kann an Versammlungen und zum Beispiel bei Neuvermietungen eingesetzt werden. Zudem ist es möglich, einen Vorspann über die eigene Genossenschaft und deren Besonderheiten drehen zu lassen.

Wer daran interessiert ist, melde sich beim SVW Zürich.

Der SVW empfiehlt Ja zur Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich»

Voraussichtlich am 13. Juni kommt eine Volksinitiative zur Abstimmung, welche vom SVW mitlanciert und vom Gemeinderat mit 64 zu 55 Stimmen unterstützt wurde. Sie fordert, dass die Mieten aller städtischen Liegenschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete kalkuliert werden.

Die Liegenschaftsverwaltung vermietet ihre 9'000 Wohnungen in Siedlungen und Einzelliegenschaften wie die Genossenschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete – also kostendeckend und ohne Beanspruchung von Steuermitteln.

Auf der anderen Seite besitzt die Stadt 2'600 Wohnungen, die als Fiskalliegenschaften bezeichnet und anders bewirtschaftet werden. Weil der Kanton 2008 eine Neubewertung dieser Liegenschaften diktiert hat, sind deren Buchwerte plötzlich um rund 100 Mio Franken oder 22% höher. Diese rein buchhalterische Erhöhung muss bei Neuvermietungen überwälzt werden, führt also zu empfindlichen Mietaufschlägen.

Deshalb haben Mieterverband, SP, Grüne, AL sowie Exponenten des SVW Zürich 2008 die Initiative "Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich" lanciert. Sie verlangt, dass der Grundsatz der Kostenmiete für alle städtischen Wohnungen in der Gemeindeordnung festgeschrieben wird. Mit einem Ja zur Initiative wird die rechtliche Voraussetzung geschaffen, die Wohnliegenschaften von weiteren Neubewertungen auszunehmen.

Der SVW wird die Abstimmungskampagne in geeigneter Weise unterstützen.

Systemwechsel bei der Volkszählung: Im April werden alle Wohnungsvermieter Daten liefern müssen

Im April wird die Post im Auftrag des Kantons Zürich alle Vermieter von Mehrfamilienhäusern zur Lieferung von Daten über ihre Wohnungen und deren Bewohner auffordern.

Grund ist der Systemwechsel bei der eidgenössischen Volkszählung. Künftig müssen die Gemeinden jedes Jahr Basisdaten aus ihren Einwohnerregistern an den Bund liefern. Als Vorbereitung müssen im Gebäude- und Wohnungsregister fehlende Daten erhoben und alle Einwohner/innen der richtigen Wohnung zugeordnet werden. Deshalb führt der Kanton Zürich in allen Gebäuden mit mehr als einer Wohnung amtliche Wohnungsnummern ein.

Die Erhebung der Daten erfolgt durch die Post. Sie können mittels IT-Schnittstelle, Excel-Datei, auf Papier oder telefonisch gemeldet werden. Der Vermieter kann zudem (gemäss einer Richtlinie des Bundesamts für Statistik) einen Vorschlag für die Wohnungsnummern machen und damit für seine Wohnungen eine systematische Nummerierung sicherstellen.

Ab August 2010 wird die Post die definitiven Wohnungsnummern mitteilen. Sie sind unveränderlich und müssen neuen Mieterinnen und Mietern im Mietvertrag und mittels separatem Wohnungsausweis bekannt gegeben werden.

Merkblatt auf www.statistik.zh.ch/rh ... Dienstleistungen. Hotline für Fragen zur Datenlieferung: 0800 39 00 39



Die SVW-Agenda ab März 2010

Donnerstag, 4. März, 9.00-16.00: Fachtagung altersgerechte Wohnbauten. Volkshaus Zürich, Weisser Saal

Freitag, 5. März, 11.30: Geschäftsführer/innen-Lunch. Restaurant Lerchenberg, Zürich

Donnerstag, 18. März, 17.30-19.30: Erfahrungsaustausch „Bauen“: Planungs- und Realisierungsverfahren. ABZ-Gemeinschaftsraum Kanzlei, Seebahnstr. 201, Zürich

Donnerstag, 8. April, 18.30: Genossenschafts-Netz Zürichsee. Restaurant Löwen, Meilen

Montag, 12. April, 19.00: Genossenschafts-Netz 12. c/o Vitasana

Freitag, 16. April, 13.30: Besichtigung von Neubauten in Albisrieden und Altstetten.

Donnerstag, 22. April, 18.30: Präsident/innentreff. Restaurant Schweighof, ZH-Friesenberg

Mittwoch, 28. April, 16.00: Forum Soziales Netz: Kinder in Wohnbaugenossenschaften. Altstadtthaus, Obmannamtsgasse 15, ZH

Dienstag, 25. Mai, 17.30: Besichtigung in Dietikon

Dienstag, 25. Mai, 19.30: GV des SVW Zürich. Dietikon, Pfarrzentrum St. Agatha, Bahnhofstr. 3a

Dienstag, 15. Juni, 08.00: Erfa-Gruppe W&W Immotop. Restaurant Au Premier, Zürich HB

Tag der Nachbarn am Freitag, 28. Mai 2010

Ab März finden sich auf www.tagdernachbarn.ch/inhalt/home zahlreiche Informationen und Angebote zum diesjährigen Nachbarschaftstag.

Generalversammlung des SVW Zürich: Dienstag, 25. Mai, 19.30 Uhr in Dietikon

Im Limmattaler Bezirkshauptort sind zahlreiche Projekte im Gang und auch Wohnbaugenossenschaften beteiligt. Deshalb gibt es um **17.30 Uhr eine Besichtigung** mit anschliessendem Apéro. Bitte merken Sie sich das Datum vor!



Impressum:

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

Auflage: 1400 Exemplare

Herausgeber: Vorstand der SVW-Sektion Zürich

Redaktion: Hans Conrad Daeniker

044 994 32 71 / hansconrad.daeniker@svw-zh.ch

Versand und Adressen: SVW Zürich

043 204 06 33 / info@svw-zh.ch

Solche Transparente hängen seit Anfang Jahr an mehreren Baustellen von SVW-Mitgliedern (von oben: Graphika, GBMZ/Hagenbrünneli, Glattal). Sie werden vom SVW Zürich kostenlos zur Verfügung gestellt. Wollen Sie eines der Transparente an Ihrer Baustelle montieren, so melden Sie sich bitte auf der Geschäftsstelle.