

SVW Zürich Aktuell

Gemeinnütziger Wohnungsbau in den Gemeinden: Nein in Männedorf, Erfolg in Wädenswil, Lösung in Thalwil?

In **Männedorf** endete ein engagierter Abstimmungskampf am 26. September mit einer Ablehnung der Initiative Hanhart (53% Nein). Hanhart hatte lediglich gefordert, die Gemeinde solle einen möglichen Landhandel zugunsten preisgünstigen Wohnungsbaus klären und wieder vor die Urne bringen. Der Gemeinderat (Exekutive) war dazu bereit, doch schon diese Abklärungen wurden ihm jetzt untersagt. Unter anderem gingen die Gegner davon aus, für das fragliche Grundstück würde der Kanton als Landbesitzer sowieso einen astronomisch hohen Marktpreis fordern; die Gemeinde habe Wichtigeres zu tun, als das Grundstück „mit Steuergeldern zugunsten von 40 privilegierten Familien“ zu verbilligen.

Hoffnung besteht dafür in **Wädenswil**. Dort hat das Gemeindeparlament die CVP-Initiative für Familien-Wohnraum unterstützt und bringt sie mit positiver Empfehlung an die Urne. Ausserdem beschloss er den Kauf von 12 günstigen Wohnungen mit dem Ziel des Erhalts; dagegen hat allerdings die FDP das Referendum ergriffen.

Fazit: Wohnungspolitik ist in den Seegemeinden und ihrer Lokalpresse ein ganz grosses Thema. Wenn es aber darauf ankommt, haben es Vorlagen, die an die Urne kommen, gegenüber Neid- und Geld-Argumenten äusserst schwer. Bessere Chancen haben solche Vorlagen in Parlamentsgemeinden. Aber auch wenn ab und zu ein Geschäft für den gemeinnützigen Wohnungsbau zustandekommt, bedeutet es nicht mehr als einen Tropfen auf den heissen Stein. Die Landreserven im Besitz von Gemeinde und Kanton sind viel zu klein. Ein möglicher Ausweg ist jener über neue Bestimmungen in der Ortsplanung:

Der Gemeinderat **Thalwil** präsentierte kürzlich seinen Vorschlag für eine Revision der Bau- und Zonenordnung. Er postuliert darin die innere Verdichtung und schlägt bei preisgünstigem Wohnungsbau einen Ausnützungs-Bonus von 10% vor. Zu diesem Zweck sollen drei Areale auf- oder umgezont werden. Zur BZO-Revision gibt es jetzt eine Vernehmlassung, bei der bereits kritische Stimmen laut wurden („BZO ist kein Instrument der Sozialpolitik“). Später gibt es eine Volksabstimmung.

Solche und weitere Meldungen zur Wohnungspolitik finden Sie laufend auf www.svw-zh.ch sowie auf www.wohnbund.ch.

Wohin entwickelt sich der genossenschaftliche Wohnungsbau?

Fachtagung am 3. Dezember 2010 zum 10-jährigen Bestehen der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau

Zehn Jahre Erfahrung in der strategischen Beratung von Wohnbaugenossenschaften und Gemeinden sind der Anlass für eine Fachtagung am Freitagnachmittag, 3. Dezember ab 13.30 Uhr (Türöffnung) im Verwaltungszentrum Werd. Eingeladen sind Wohnbaugenossenschaften und Gemeindebehörden.

Auf dem Programm stehen Inputs zu folgenden Themen: Entwicklungen im Wohnungsmarkt und im genossenschaftlichen Wohnungsbau
Soziale Dimension, Akzeptanz und Strategien von Erneuerungen
Standards und Kosten bei Sanierungen und Neubauten

Dann folgt ein Podiumsgespräch unter Leitung von Emil Lehmann (Radio DRS), das die aufgeworfenen Themen kontrovers diskutiert. Mit dabei sind unter anderem Martin Vollenwyder (Stadtrat), Niklaus Scherr (Gemeinderat AL) sowie Praktiker und Beobachter der Genossenschaftsszene.

Ab 17.30 Uhr wird ein Apéro serviert.

Das vollständige Programm und ein Anmeldetalon werden im Oktober an alle SVW-Mitglieder verschickt und auf www.svw-zh.ch aufgeschaltet.

Neuer Rahmenkredit für EGW-Bürgschaften kommt im Dezember in den Nationalrat

Der Rahmenkredit von 1400 Millionen Franken für Eventualverpflichtungen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus dient hauptsächlich zur Verbürgung der Anleihen der Emissionszentrale EGW. So erhalten diese Anleihen das bestmögliche Rating und damit sehr günstige Zinskonditionen. Das Geschäft wird am 2. November von der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) des Nationalrats behandelt und kommt im der Winter session in den Rat. Weil es der Ausgabenbremse unterliegt, ist eine Annahme durch die Mehrheit der Ratsmitglieder (nicht der Anwesenden) erforderlich.

Die Mitglieder des SVW sind aufgerufen, Ratsmitglieder in ihrem Umfeld auf die Wichtigkeit dieses Geschäfts aufmerksam zu machen.

Kurzbeschreibung des Geschäfts, Liste der Mitglieder der WAK und weitere Unterlagen auf www.wohnbund.ch.

Neuigkeiten vom SVW Zürich

Volksabstimmung vom 28. November: Die Haltung des SVW zu den Verkehrsvorlagen in der Stadt Zürich

Am 28. November kommt die neue **Parkplatzverordnung** zur Abstimmung. Sie ist aus SVW-Sicht von grosser Bedeutung. Denn wie wir aus Rückmeldungen der Mitglieder wissen, stehen besonders in den äusseren Stadtkreisen viele Tiefgaragen-Plätze leer. Auch bei bevorstehenden Ersatzneubauprojekten würde die alte PP-Verordnung eine massive Zunahme an Parkplätzen erzwingen. Deshalb ist es wichtig, dass die neue Verordnung angenommen wird und die Genossenschaften damit mehr planerischen Spielraum erhalten.

Zusammen mit der PP-Verordnung kommen am 28.11. **drei weitere kommunale Vorlagen** zur Abstimmung, die allesamt die Beruhigung des Verkehrs und damit das Wohnumfeld betreffen:

1. Ausbau Nordumfahrung Zürich, Beitrag der Stadt Zürich von maximal 20 Mio. Franken an die Kosten für die Autobahnüberdeckung Katzenssee
2. Bahnhof Oerlikon, Quartieranbindung Ost, Erhöhung des Objektkredits von 11,2 Mio. Franken um 98,8 Mio. Franken auf 110 Mio. Franken
3. Volksinitiative «Rosengarten-Tram» und Gegenvorschlag des Gemeinderats

Der SVW Zürich wird seine Haltung zu diesen Fragen im Beirat diskutieren und bekanntgeben.

UNO-Jahr der Genossenschaften 2012

Das Jahr 2012 soll zum UNO-Jahr der Genossenschaften erklärt werden. Das ist eine grosse Chance für unsere Bewegung, die Vorteile der Genossenschaftsform und besonders der Wohnbaugenossenschaften zu kommunizieren. Der SVW Zürich will diese Chance nutzen. Er ist im Gespräch mit dem Dachverband über eine nationale Kampagne. Ideen auch seitens unserer Mitglieder sind willkommen.

Kooperation mit dem EnergieCoaching der Stadt Zürich

Der SVW Zürich ist eine Kooperation mit dem EnergieCoaching der Stadt Zürich eingegangen. Damit sollen einerseits dessen Dienste bei den Genossenschaft bekannter gemacht werden. Andererseits soll der Informations- und Erfahrungsaustausch mit den Energiecoaches intensiviert werden. Der kommende Ausgabe des „Aktuell“ wird ein Flyer des EnergieCoaching beiliegen.

Steuerliche Regelung bei Ersatzneubauten

Das kantonale Steueramt hat einen Entscheid gefällt, der die Abbruchkosten zum (nicht abschreibbaren) Landwert zuschlägt. Das entspricht nicht den bisherigen Absprachen. Der SVW Zürich hat deshalb interveniert und sucht das Gespräch. Weitere Informationen folgen.

Pensionskasse Stadt Zürich (PKZH) für Beschäftigte der Wohnbaugenossenschaften

Wohnbaugenossenschaften haben neu die Möglichkeit, sich bei der PKZH versichern zu lassen. Dies Dank dem SVW, der als Ansprechpartner gegenüber der PKZH auftritt. Für eine unverbindliche Offerte wenden Sie sich an Urs Muntwyler, 044 412 52 32 /urs.muntwyler@pkzh.ch

Neue Fördermitglieder des SVW Zürich:

- Gautschi Bau AG
- Porr Suisse AG

"Seefeldisierung": Der Quartierverein Riesbach berät Hausbesitzer zum Erhalt preisgünstiger Altwohnungen

Der Quartierverein Riesbach in Zürich hat jetzt ein Beratungsangebot von Fachleuten eingerichtet, um Hausbesitzer (auch in anderen Quartieren) beim Erhalt ihrer Liegenschaften zu unterstützen oder ihnen Alternativen zum Verkauf an den Meistbietenden zu vermitteln - zum Beispiel der Verkauf an Wohnbaugenossenschaften. www.quartierverein-riesbach.ch/wohnberatung.html

ZINSTRENDS

Refinanzierungssätze vom 27.9.2010, informativ

	Zinssätze aktuell	Veränderung seit Juli 2010*	Prognose 12 Monate
Geldmarkt			
1 Monat	0.15%		
3 Monate	0.18%		
Kapitalmarkt			
3 Jahre	0.78%		
5 Jahre	1.20%		
8 Jahre	1.65%		

Quelle: HypothekenBörse AG

Finanzierungsangebote für gemeinnützige Wohnbauträger finden Sie unter www.egw-ccl.ch und www.hypothekenmanagement.ch
Finanzberatung für gemeinnützige Wohnbauträger unter www.svw-zh.ch → Leistungen

* Letzte Ausgabe SVW Zürich Aktuell

Die Dokumentationsstelle „Forschung und Innovation Gemeinnütziger Wohnungsbau“ nimmt Gestalt an

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird politisch und wissenschaftlich mehr und mehr zum Thema. Die Zahl der Studien, Wissensgrundlagen sowie fachlich kompetenten Stellen nimmt zu. Ausserdem wird das genossenschaftliche Wohnen facettenreicher (neue Wohnformen, Quartierentwicklung). Um das Wissen über unsere Branche zu sammeln und zu bewerten, um Forschungen zu koordinieren und mitzugestalten, baut der SVW Zürich seit Mitte Jahr eine Dokumentationsstelle gemeinnütziger Wohnungsbau auf. Ihre Aufgaben:

- a) Ansprech- und Koordinationsstelle für Wohnbaugenossenschaften und Forschende
- b) Fragestellungen der Mitglieder sammeln und entsprechende Forschungen anregen und koordinieren
- c) Aufbau von Plattformen und Netzwerken mit den in diesem Bereich aktiven Institutionen und Personen
- d) Veranstaltungen zum Thema des genossenschaftlichen Wohnungsbaus konzipieren

Die Arbeit der Dokumentationsstelle wird sichtbar z.B. in Form einer Schriftenreihe oder von Veranstaltungen (etwa die Fachtagung zu 10 Jahren Förderstelle am 3. Dezember 2010). Für die Leitung des Projekts ist SVW-Geschäftsführer Daniel Maerki zuständig: 043/204 06 34 / daniel.maerki@svw-zh.ch.

Der SVW Zürich sucht Fachpersonen für das Projekt Baulandakquisition und als Projektassistent/in

Per Ende Oktober 2010 wird Manuel Knuchel, der bisherige Projektleiter von "Wohnen für alle" und der IG neues wohnen zürich den SVW Zürich verlassen.

Nachdem er wichtige Grundlagenarbeit geleistet hat, steht nun eine Phase des verstärkten Beziehungsaufbaus und der intensivierten „Verkaufsarbeit“ bevor, was das Profil der Projektleiterstelle verändert. Die Stelle wird deshalb auf zwei Personen aufgeteilt: „Projektleiter/in Baulandakquisition“ (50-70%) und „Projektassistent/in Immobilienentwicklung und Dokumentation“ (40-60 %). Letztere soll neben wofa und nwz auch für Förderstelle (neu Immobilienentwicklung) und auch für die neugeschaffene Dokumentationsstelle „Forschung und Innovation“ zur Verfügung stehen.

Die Stellenausschreibungen sind publiziert auf www.svw-zh.ch → Leistungen → Stelleninserate.

Neuigkeiten von Mitgliedern des SVW

Siegerprojekt für ein Mehrfamilienhaus der BG für Gesundes Wohnen MCS

Das Pilotprojekt mit 15 Wohnungen für MCS-Kranke wird auf einem Baurechtsreal der Stadt in Zürich-Leimbach realisiert. Den Studienauftrag gewann das Architekturbüro Andreas Zimmermann mit weiteren Partnerfirmen. Das anspruchsvolle Projekt verspricht wichtige Erkenntnisse auch für den „normalen“ Wohnungsbau und ist auf Spenden angewiesen. www.gesundes-wohnen-mcs.ch

Baurechte für Projekte Kalkbreite und mehr als wohnen

Am 14. Juli hat der Gemeinderat Zürich die Baurechtsverträge für die beiden Projekte mit grossem Mehr verabschiedet. An den nicht ganz einfachen Standorten in der Kalkbreite und in Zürich Nord werden innovative Formen für Wohnen und Arbeiten ausprobiert. Sie orientieren sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft, beschränken die individuellen Wohnflächen zugunsten vielfältiger gemeinschaftlicher Einrichtungen und Angebote und geben Impulse für die Quartierentwicklung.

Ersatzneubau der Gemeinnützigen BG Zürich 2

Die GBZ 2 möchte ihre Liegenschaft Tannenrauchstrasse 79/81 durch 24 preisgünstige, zeitgemässe Wohnungen im Minergie-Standard ersetzen. Den Studienauftrag hat das Projekt des Zürcher Büros Fahrländer Scherrer GmbH gewonnen. Geplant ist eine Mischung von kleineren Wohnungen für ältere Leute und Wohnungen für Familien. Mit dem Projekt kann älteren Bewohnern der beliebten Reihenhäuser der Genossenschaft eine Alternative geboten werden. Den Entscheid fällt eine ausserordentliche GV im Januar 2011.

Ersatzneubau Siedlung Bombach der BSH Höngg

Die Steib & Geschwentner Architekten AG ging erfolgreich aus dem zweistufigen Verfahren der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg hervor. Beim Frankental soll die Siedlung Bombach mit 94 durch rund 150 neue, preisgünstige Wohnungen für alle Lebensphasen ersetzt werden. Zusätzlich wird die Chance genutzt, die Tramwendschleife durch einen Laden aufzuwerten. www.bsh-zuerich.ch.

Bauträgerinnen des Projekts Wohnen für alle am Grünwald im Rütihof (Höngg) gelangen ans Verwaltungsgericht

Die Baubewilligung für die grosse gemeinnützige Überbauung mit 270 Wohnungen war von der Baurekurskommission aufgehoben worden. Die BRK hatte zwar die von den Gegnern gerügten Sachverhalte in allen wesentlichen Punkten als unerheblich bezeichnet und das Projekt diesbezüglich als bewilligungsfähig beurteilt. Sie beanstandete aber die geplante Verkehrsführung. Nach Meinung der Bauträgerinnen beruht dieses Urteil jedoch zum Teil auf irrtümlichen Annahmen und Wertungen, die nun vom Verwaltungsgericht überprüft werden müssen.

Mit einer Beschwerde gegen die Erteilung des Baurechts für das Projekt sind die Gegner bis vor Bundesgericht gegangen und damit im Mai 2010 vollumfänglich abgeblitzt. Auch ihr Kampf gegen die Baubewilligung dürfte letztlich scheitern, bewirkt jedoch eine massive Verzögerung.

IG neues wohnen zürich: Drei Genossenschaften und eine Stiftung auf dem Manegg-Areal

Die IG neues wohnen zürich hat zusammen mit den daran interessierten sieben Stiftungen und Genossenschaften das Auswahlverfahren für die rund 300 gemeinnützigen Wohnungen abgeschlossen. Vier Bauträger wurden ausgewählt: Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft GBMZ, Genossenschaft Hofgarten, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, WOGENO. Zusammen mit Losinger/Marazzi erarbeiten die vier jetzt die Grundlagen für einen Studienauftrag.

Die SVW-Agenda im Herbst 2010

Dienstag, 26. Oktober, 18.00 Uhr: Genossenschafts-Netz Kreis 11

Mittwoch, 27. Oktober, 19.30 Uhr: Die räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für Zürich und ihre Bedeutung für die Genossenschaften. Volkshaus, gelber Saal.

Donnerstag, 4. November: Präsidententreff. Restaurant Schweighof

Freitag, 5. November, 11.30 Uhr: Geschäftsführer/innen-Lunch. Restaurant Lerchenberg

Dienstag, 16. November: W&W Immotop. Au Premier, Zürich Hauptbahnhof

Dienstag, 16. November, 17.00 Uhr: Geschäftsführer/innen Jahresabschluss. Restaurant Lerchenberg

Dienstag, 16. November, 18.30 Uhr: Echoraum der baugenossenschaft mehr als wohnen. Swissôtel Oerlikon

Dienstag, 23. November, 11.30-13.00 Uhr: Impulsveranstaltung Altersgerechtes Bauen. Verwaltungszentrum Werd

Freitag, 3. Dezember, 13.30-17.30 Uhr: Fachtagung zu 10 Jahren Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau. Anschliessend Apéro. Verwaltungszentrum Werd

Für Fragen zu den einzelnen Veranstaltungen erreichen Sie unser Sekretariat unter info@svw-zh.ch oder 043 204 06 33.

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

Wohnplus empfiehlt:

23. November, 11.30 bis 13.30 Uhr, Verwaltungszentrum Werd:

Altersgerechtes Bauen – eine sinnvolle Investition für alle

Wohnungsvermieter werden immer mehr mit den Bedürfnissen älterer Mieterinnen und Mieter konfrontiert. Mit einer Veranstaltungsreihe, die vom SVW unterstützt wird, will die Stadt Zürich Hausbesitzern, Liegenschaftsverwaltungen und Genossenschaften wichtige Aspekte des Wohnens im Alter näher bringen. An der Veranstaltung vom 23. November beleuchten drei Fachleute das Thema aus unterschiedlichen Perspektiven: Heinz Aeberli, Leiter Planung und Bau der Familienheim Genossenschaft Zürich, führt aus Sicht des Praktikers in das altersgerechte Bauen ein. Der Spitex-Fachmann Roger Bayard schildert die kleinen Fallen des Alltags, denen ältere Menschen oft ausgesetzt sind. Michael Doser ist Spezialist für Lichtkonzepte und zeigt auf, welche Bedeutung das Licht für die Wohnqualität und die Sicherheit in den eigenen vier Wänden hat.

„Leben wie ich will – autonomes Wohnen im Alter“

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich ist 60 Jahre alt und hat aus diesem Anlass ihr Fachwissen und das Erfahrungswissen ihrer 2500 Bewohner/innen in Buchform gesammelt. 200 Seiten mit vielen Fotografien, CHF 36 im Buchhandel.

Probleme mit Rassismus? Anlauf- und Beratungsstellen in Zürich

Sie möchten von Rassismus Betroffene an eine kompetente Stelle leiten? Sie brauchen Unterstützung in einem interkulturellen Konflikt? Sie werden mit Rassismusbewertungen konfrontiert?

In solchen Fällen bieten Anlauf- und Beratungsstellen Unterstützung. Sie beraten Betroffene wie Fachpersonen und Institutionen. Einzelne Stellen vermitteln zudem in Konflikten. Das Angebot gilt auch ausserhalb der Stadt Zürich (dort aber kostenpflichtig). Informationen und Adressen auf www.stadt-zuerich.ch/prd → Stadtentwicklung → Integrationsförderung → Integrationspolitik → Diskriminierungsbekämpfung

