

# SVW Zürich Aktuell

## Wohnungspolitische Bewegung in Stadt und Kanton

### Initiativen von SP und CVP für Mindestanteile bezahlbaren Wohnraums im kantonalen PBG

Ende Februar hat die kantonale SP eine Volksinitiative lanciert, die § 49a des Planungs- und Baugesetzes um einen Abs. 4 ergänzen will:

*Für ganze Zonen, Gebiete oder einzelne Geschosse, deren Nutzung ganz oder teilweise zu Wohnzwecken vorgeschrieben ist, kann ein Mindestanteil festgelegt werden, der nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu vermieten ist.*

Wenig später hat der Wädenswiler CVP-Kantonsrat und Stadtpräsident Philipp Kutter eine parlamentarische Initiative deponiert, welche Absatz 3 des selben PBG-Artikels wie folgt ergänzen will:

*Ferner kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden und für gewerbliche Nutzungen, Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern sowie für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden. Den Nutzungszonen können Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert werden und ein Kaufrecht der Gemeinde festgelegt werden. In Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen kann für geeignete Lagen überdies bestimmt werden, dass im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zulässig sind.*

Der SVW Zürich begrüsst diese Vorstösse.

### Strategien zur Baulandsuche für Wohnbaugenossenschaften am Zürichsee

Dienstag, 8. März, 17.30-20 Uhr

Gasthaus Meierhof, Horgen (beim Bahnhof)

An diesem Anlass für Genossenschaften, Gemeindebehörden und Medien orientieren SVW-Vertreter über wohnungspolitische Handlungsmöglichkeiten sowie Anliegen und Angebote des SVW. Danach diskutiert ein Podium mit den folgenden Exponenten:

**Philipp Kutter** (Stadtpräsident Wädenswil)

**Walter Wittmer** (Gemeindepräsident Herrliberg)

**Ruedi Hatt** (Präsident Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg)

**Hans-Ulrich Reichling** (Geschäftsführer BG Zürichsee)

**Ueli Keller** (Architekt ETH, Vizepräsident SVW Zürich)

Anschliessend Apéro und Kontakte

### Der Stadtrat Zürich will eine neue Wohnbauaktion lancieren und eine Stiftung für kostengünstige Wohnungen errichten – der SVW findet die Idee nicht so gut

Die beantragte Stiftung ist die Antwort des Stadtrates auf Volksinitiativen von EVP, Grünen und SP, die er alle ablehnt. Sein indirekter Gegenvorschlag nimmt jedoch insbesondere die Forderung der SP-Initiative, in der Gemeindeordnung das Ziel von 1/3 gemeinnütziger Mietwohnungen in Zürich zu verankern, nicht auf.

Der SVW Zürich begrüsst zwar die neue Wohnbauaktion und das generelle Engagement der Stadt Zürich für mehr bezahlbaren Wohnraum. Er bezweifelt jedoch, ob die Gründung einer neuen Stiftung der richtige Weg dazu ist. Immer mehr Gefässe für Spezialzwecke zu schaffen, scheint uns wenig effizient.

Verschiedene Genossenschaften haben bereits den Tatbeweis erbracht, dass sie guten Wohnraum zu tiefen Kosten und mit sparsamem Flächenkonsum erstellen können. Deshalb könnte die Stadt über „Leistungsverträge“ mit Genossenschaften das von ihr anvisierte Kostenziel wahrscheinlich kostengünstiger erreichen. Die für die Stiftung geplanten Mittel würden besser für den Kauf von Land und dessen Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger eingesetzt. Das hätte langfristig eine noch bessere Wirkung.

### Wen wählen Genosschafter/innen in den Kantons- und Regierungsrat?

Der SVW Zürich hat dieses Jahr nicht selber eine Befragung der Kandidierenden durchgeführt. Über ihre wohnungspolitische Haltung kann man sich wie folgt informieren: [www.smartvote.ch](http://www.smartvote.ch) fragte alle Kandidierenden „Soll der gemeinnützige und genossenschaftliche Wohnungsbau vom Kanton stärker gefördert werden?“ Und der Mieterverband stellte den wieder kandidierenden Ratsmitgliedern (nicht aber den Neuen) zusätzliche Fragen zur Wohnungspolitik.

Die Links zu den Befragungen und Ergebnissen finden Sie auf der Startseite von [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) in der Rubrik „Aktuell“. Wir empfehlen unseren Mitgliedern, die Haltung der Kandidierenden zu studieren und jenen den Vorzug zu geben, die sich zum gemeinnützigen Wohnungsbau positiv äussern!

## Neuigkeiten vom SVW Zürich

### Leitfaden zur Mietzinsgestaltung von Stadtzürcher Genossenschaften jetzt online

Weil es um die Mietzinsgestaltung oder bei Mietzinsveränderungen von Genossenschaften immer wieder einmal zu vermeidbaren Fragen oder Konflikten gekommen ist, hat der SVW Zürich einen Leitfaden entwickelt. Er richtet sich an Mitglieder, die dem städtischen Rechnungsreglement unterstehen. Download auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) → Reglemente.

### Leitfaden zur Reduktion von Pflichtparkplätzen jetzt online

Die neue Parkplatzverordnung der Stadt Zürich erlaubt die Reduktion der Parkplatzzahl, sofern verschiedene Bedingungen erfüllt sind. Für interessierte Genossenschaften hat der SVW Zürich deshalb einen praktischen, ausführlichen Leitfaden erarbeitet. Er ist unter dem Titel „Mobilitätskonzept“ auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) → Positionspapiere zum Download bereit.

### SVW Generalversammlung am 12. April mit „Informationsinseln“

Die diesjährige GV wird im Kongresshaus Zürich stattfinden. An Stelle einer Besichtigung gibt es ab 16 Uhr die Möglichkeit, den SVW Zürich, seine Mitarbeitenden und seine Projekte an einzelnen Informationsinseln kennenzulernen. Ab 17 Uhr folgt dann ein straffer statutarischer Teil und anschliessend ein Aperitivo.

Wenn alles nach Plan läuft, wird ausserdem der SVW-Film über das Leben in einer Genossenschaft uraufgeführt.

### Der EGW-Rahmenkredit kommt am 17. März in den Ständerat

Am 17. März entscheidet der Ständerat über den Rahmenkredit von CHF 1400 Millionen zur Verbürgung von Anleihen der EGW. Im Rahmen der Wintersession 2010 hatte der Nationalrat mit 109 Ja bereits zugestimmt. Auch im Ständerat ist die Zustimmung der Mehrheit aller Ratsmitglieder (nicht nur der Anwesenden) nötig, um die Schuldenbremse zu überwinden. Die vorberatende Kommission empfiehlt dem Rat einstimmig ein Ja.

Der Vorstand EGW hat beschlossen, die aus dem bisherigen Kredit noch verfügbaren Mittel für die Fortsetzung der Anleihetätigkeit freizugeben. Die nächste Emission ist für Ende März geplant.

### Neue SVW-Veranstaltungsreihen: Erfa Bau und Unterhalt und Präsidententreff der grösseren Baugenossenschaften

Mit diesen Veranstaltungen differenziert der SVW Zürich die Angebote für verschiedene Zielgruppen in seiner Mitgliedschaft. Erstmals am 9. März und 6. Juli. Beachten Sie die Agenda auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch)!

### Schulfernseh-Filme zum genossenschaftlichen Wohnen

Im Rahmen einer Sendefolge zum Thema Wohnen produzierte das Schulfernsehen Beiträge zu gemeinschaftlichen Wohnformen - einerseits ein Porträt der Hausgemeinschaft Karthago, andererseits ein Film über das Wohnen in der traditionellen ABZ-Siedlung Hintermeisterhof. Die Filme sind abrufbar auf [www.sf.tv/sendungen/myschool](http://www.sf.tv/sendungen/myschool)

### Neue Mitglieder des SVW Zürich

Neu beim SVW Zürich sind die Baugenossenschaft Uitikon (29 Wohnungen) und der Verein Quadratmeter, Zürich (noch keine Wohnungen).

Neues Fördermitglied ist Forster & Uhl Architekten GmbH, Zürich.

Ausgetreten ist die Baugenossenschaft Röntgenhof. Deren Vorstand ist mit der „politischen Haltung“ des SVW nicht zufrieden, wollte darüber jedoch kein Gespräch führen. Wir bedauern diesen Austritt sehr, hat sich doch die BG Röntgenhof jahrzehntelang erfolgreich für die sozialpolitischen Ziele des gemeinnützigen Wohnungsbaus eingesetzt.

## ZINSTRENDS

Refinanzierungssätze vom 18.2.2011, informativ

	Zinssätze aktuell	Veränderung seit Dez 2010*	Prognose 12 Monate
<b>Geldmarkt</b>			
1 Monat	0.14%	→	→
3 Monate	0.17%	→	→
<b>Kapitalmarkt</b>			
3 Jahre	1.05%	→	→
5 Jahre	1.57%	→	→
8 Jahre	2.08%	→	→

Quelle: HypothekenBörse AG

Finanzierungsangebote für gemeinnützige Wohnbauträger finden Sie unter [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch) und [www.hypothekenmanagement.ch](http://www.hypothekenmanagement.ch)  
Finanzberatung für gemeinnützige Wohnbauträger unter [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) → Leistungen

\* Letzte Ausgabe SVW Zürich Aktuell

## Neuigkeiten von Mitgliedern des SVW

### 30 Jahre Wogeno – 30 Jahre Selbstverwaltung

1981 von 31 Frauen und Männern gegründet, besitzt die Wohn-genossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften heute 59 Liegenschaften mit 343 Wohnungen. Die Selbstverwaltung ist immer noch ein gefragtes Wohnmodell, und die Zahl der Mitglieder wächst. Von aktuell 1732 haben nur 536 das Glück, in einem Wogeno-Haus zu wohnen. Die Wogeno will weiter wachsen, was aber im aktuellen Liegenschaftenmarkt schwierig ist.

### Gesewo: Alterswohnhaus mit Cluster-Wohnungen

In Winterthur-Seen hat die Genossenschaft Gesewo ihr Projekt für „selbstbestimmtes Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“ eröffnet. Es ermöglicht 20 Personen eine Zwischenform von Wohn- und Hausgemeinschaft in 16 Wohneinheiten. Sie bieten 38 bis 66 m<sup>2</sup> individuellen Wohnraum mit Duschbad und kleiner Küche. 40% der Wohnfläche dienen gemeinschaftlichen Nutzungen.

Cluster- oder Satellitenwohnungen planen auch die Genossenschaften Kalkbreite und mehr als wohnen.

### Bachelard Wagner projektieren für die SG Sunnige Hof

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof will die Siedlung Mattenhof in Schwamendingen durch Neubauten ersetzen. Anstelle von 138 Reihenhäusern werden rund 400 Wohnungen und Reihenhäuser entstehen. Den Projektwettbewerb gewonnen hat das Basler Büro Bachelard Wagner Architekten.

### Die BEP kauft Land für 135 Wohnungen in Dietikon

Die a.o. GV der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP sagte am 21. Januar Ja zum Kauf von 13'000 m<sup>2</sup> für rund 1200 Franken pro m<sup>2</sup> von den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich EKZ. Zusammen mit der Pensionskasse NEST sollen darauf ab 2014 190 Wohnungen entstehen, wovon 135 von der BEP. Die Zielmiete für eine 4-Zimmer-Wohnung mit 95m<sup>2</sup> beträgt 1925 Franken pro Monat. Das Landgeschäft ist von neues wohnen zürich des SVW vermittelt worden.

### KraftWerk 3 ist ein zu grosses Risiko

Die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 hat das Projekt KraftWerk3 gestoppt. Rund 50 Wohnungen sowie gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen hätten zwischen Pfingstweidstrasse und Turbinenplatz entstehen sollen. Doch die technischen und planerischen Probleme, die hohen Dichtevorgaben sowie die Lärmimmissionen liessen die Risiken als zu gross erscheinen.

Die übrigen Projekte der Genossenschaft laufen weiter: KraftWerk2 im Heizenholz (Höngg), ist im Herbst 2011 bezugsbereit. Und die Planungsarbeiten für KraftWerk4 auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf schreiten planmässig voran.

### Kalkbreite: Kunst und Bau ganz anders

Gewinner des Kunst-und-Bau-Wettbewerbs der Genossenschaft Kalkbreite ist Christoph Faulhaber aus Hamburg. Er verspricht nicht ein fertiges Kunstobjekt, sondern 24 Jahre Arbeit. Das Preisgeld von 240'000 Franken soll so lange in Staatsanleihen angelegt werden. Als Gegenleistung für den Zinsertrag stellt Faulhaber ein Zwölftel seines jährlichen

Schaffens zur Verfügung. Nach 24 Jahren steht das Geld, zweckgebunden für Kunst und Bau, wieder zur Verfügung.

### Ja zum Gestaltungsplan für die BG Zurlinden in Küsnacht

Die Gemeindeversammlung sagte im Dezember klar Ja zum Gestaltungsplan für das Projekt Hüttengraben mit 70 Wohnungen der BG Zurlinden auf Gemeindeland. Kurz vorher war an einer Urnenabstimmung der Baurechtsvertrag genehmigt worden. Beide Entscheide erfolgten trotz hartnäckiger Opposition vor allem aus der Nachbarschaft des Projekts.

### Neff/Neumann planen für die BG Zurlinden in Meilen

Das Büro von Barbara Neff und Bettina Neumann hat den Studienauftrag für 25 Wohnungen auf Gemeindeland in Meilen für sich entschieden. Am 6. Juni muss die Gemeindeversammlung den Baurechtsvertrag genehmigen.

### BG St. Jakob plant Ersatzneubau im Muggenbühl

Die Überbauung mit 48 Wohnungen und acht Reihenhäusern aus den Dreissigerjahren soll bis 2016 in zwei Etappen durch 84 Wohnungen mit einem breiteren Mix ersetzt werden. Im Mai muss die Generalversammlung dafür einen Baukredit von gegen 40 Mio. Franken bewilligen. Für die jetzigen Bewohner/innen stehen laut Zeitungsbericht Lösungen in eigenen Liegenschaften in Aussicht.

### Schlieren: Von der GBL eine Pflegewohnung mieten?

Schlieren hat zu wenige Pflegeplätze für Senioren. Jetzt plant die Stadt, von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Lim-mattal GBL 9 Pflegeplätze zu mieten. Die GBL würde zu diesem Zweck eine gewerblich genutzte Liegenschaft umbauen oder ersetzen. Über den Mietvertrag müsste das Gemeindeparlament abstimmen. Ein Zeitplan ist noch nicht definiert.

### BG Zürichsee kommt in Stäfa zum Zug

Die BG Zürichsee wurde aus einer Reihe von Genossenschaften ausgewählt, um auf dem Hulftegger-Areal 30 Alterswohnungen zu erstellen. Nach einem Umweg über einen privaten Investor, der zu teuer gebaut hätte, kommt jetzt richtigerweise eine gemeinnützige Genossenschaft zum Zug. Vorbehalten ist das Ja der Stimmberechtigten an der Urne.

### Gästezimmer der BG Glattal im Katzenbach

Am Kirchenfeld 92 in Seebach steht den Mieterinnen und Mietern der BG Glattal jetzt ein Gästezimmer für zwei Personen zur Verfügung. Es kann für 1 bis 14 Tage gemietet werden und kostet mit Bettwäsche 40 Franken pro Nacht plus 40 Franken für die Reinigung.

## Die SVW-Agenda von März bis Juni

**Samstag, 5. und 12. März, nachmittags:** Besichtigungen mit Energie-Coaching der Stadt Zürich

**Dienstag, 8. März, 17.30 Uhr:** Netz Zürichsee – Strategien zur Baulandsuche. Hotel Meierhof Horgen

**Mittwoch, 9. März, 11.00-14.30 Uhr:** Herausforderungen für Genossenschaften im Bau und Unterhalt. Kongresshaus Zürich, Vortragsaal

**Donnerstag, 31. März, 19 Uhr:** Genossenschafts-Netz 6/10. c/o BG Oberstrass

**Freitag, 1. April, 15 Uhr:** Besichtigung Baustelle Europaallee (mit Implenla)

**Donnerstag, 7. April, 18.30 Uhr:** Präsident/innentreff. Restaurant Schweighof

**Dienstag, 12. April, 16 Uhr:** Generalversammlung SVW Zürich. Kongresshaus Zürich

**Donnerstag, 14. April, ganztags:** Blick zurück nach vorn – 20 Jahre Wohnungsbau und ETH-Wohnforum. Lake Side Zürich

**Mittwoch, 20. April, 16 Uhr:** Forum Soziales Netz - Jugendliche in Wohnbaugenossenschaften. Zentrum Karl der Grosse

**Freitag, 6. Mai, 11.30 Uhr:** GeschäftsführerInnen-Lunch. Restaurant Lerchenberg

**Dienstag, 31. Mai:** Tag der Nachbarn

**Freitag, 10. Juni, nachmittags:** Besichtigung von Neubauten und Sanierungen der SG Eigengrund in Dietikon

**Dienstag, 14. Juni, 08 Uhr:** Netz W&W. HB Zürich, Au Premier

**Freitag, 24. Juni, 11.30 Uhr:** GeschäftsführerInnen-Lunch. Restaurant Lerchenberg

Details zu den Veranstaltungen auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) → Agenda. Beachten Sie auch die Angebote von [www.bildung-wohnen.ch](http://www.bildung-wohnen.ch) Für Fragen zu den einzelnen Veranstaltungen erreichen Sie unser Sekretariat unter 043 204 06 33.

### Energie-Coaching der Stadt Zürich öffnet Türen zu beispielhaften Sanierungsprojekten am 5. und 12. März

An den beiden Samstagnachmittagen finden in Liegenschaften verschiedener Quartiere zu jeder vollen Stunde Hausführungen statt. Sie werden von der jeweiligen Bauherrschaft in Begleitung des Energie-Coachs oder der Architekten geleitet. Anschliessend gibt es um 18 Uhr in der Baumustercentrale an der Weberstrasse 4, 8004 Zürich, eine zentrale Informationsveranstaltung mit Kurzreferaten und Apéro. Details auf [www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching](http://www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching)

### 14. April: Eine Tagung zu 20 Jahren ETH-Wohnforum und zum Revival der Genossenschaften

An der Tagung werden die wichtigsten Entwicklungen im Wohnungsbau der letzten 20 Jahre analysiert und daraus Zukunftstrends abgeleitet. Einer der Trends ist das „Revival der Genossenschaften als zukunftsfähige Wirtschaftsform“. Sie seien zu Innovationsträgern im Wohnungsbau geworden, steht im Tagungsprogramm. Einer der Referenten heisst denn auch Peter Schmid, weitere genossenschaftsnahe Redner sind Hans Kissling und Steff Fischer. Auf der Startseite von [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) finden Sie in der Rubrik Agenda das Programm der Tagung.

### Tag der Nachbarn am 31. Mai

Der Tag der Nachbarn ist eine ideale Gelegenheit, um gute Nachbarschaft zu pflegen und zu fördern. Tipps, Ideen und Bestellmöglichkeiten auf [www.tagdernachbarn.ch](http://www.tagdernachbarn.ch)

### 4. Soziales Forum über jugendliche Mitbewohnende

Am 20. April 2011 um 16.00 Uhr findet im „Karl der Grosse“ in Zürich das vierte Soziale Forum statt. Der Input einer Fachperson und die anschliessende Diskussion kreisen um die Situation der jugendlichen Mitbewohnenden. Was brauchen Jugendliche in einer Wohnbaugenossenschaft – wo ist ihr Platz?

### Förderung von Kinderräumen

Ein Recherchenbericht der Paul Schiller Stiftung vermittelt modellhafte Projekte zur Schaffung und Gestaltung von Kinderräumen. Gezeigt werden innovative Lebensraummodelle, welche die Eigenaktivität von Kindern zulassen und mit öffentlichen Strukturen vernetzt sind. Der Bericht und eine Powerpoint Präsentation sind zum Download bereit auf [www.paulschiller-stiftung.ch](http://www.paulschiller-stiftung.ch) → Aktuelles.

### Impressum:

SVW Zürich aktuell richtet sich an alle Wohnbaugenossenschaften und übrigen Mitglieder des Regionalverbands. Es erscheint 4 bis 6 Mal jährlich. Auflage: 1480 Exemplare  
Herausgeber: Vorstand des SVW Zürich  
Redaktion: Hans Conrad Daeniker  
044 994 32 71 / [hansconrad.daeniker@svw-zh.ch](mailto:hansconrad.daeniker@svw-zh.ch)  
Versand und Adressen: SVW Zürich  
043 204 06 33 / [info@svw-zh.ch](mailto:info@svw-zh.ch)