wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Siedlung Tägelmoos, Winterthur Seen

ZÜRCHER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IM

blickpunkt

Juni 2016 | Nr. 12

Geschätzte Leserinnen und Leser

Ich möchte hier ein paar Gedanken zum Thema «Fordern und Fördern» ausbreiten: In der Stadt Zürich beziehen 5,1 Prozent der Bevölkerung Sozialhilfe. Die Gesamtkosten betragen 315 Millionen, wovon ein beträchtlicher Anteil für Wohnkosten aufgewendet wird. Es ist unbestritten, dass Mietkosten in Genossenschaftswohnungen und den städtischen Stiftungen durchschnittlich tiefer sind. Um eine Genossenschaftswohnung zu erhalten, muss ein Anteilsschein gekauft werden. Diesen Betrag können viele Sozialhilfe-Empfangende oder Asylsuchende nicht alleine aufbringen.

Bereits heute leisten Genossenschaften einen wesentlichen Anteil für die Unterbringung von Bevölkerungsgruppen, denen es schwerfällt, bezahlbaren Wohnraum auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu finden. Durch enge Zusammenarbeit zwischen dem Sozialdepartement, vermittelnden Organisationen (Stiftung Domicil, AOZ) und gemeinnützigen Wohnbauträgern konnten zahlreiche Menschen in günstigen Wohnungen untergebracht werden.

Umgekehrt fordert die Stadt Zürich über die Gewährung von Baurechten und Abschreibungsbeiträgen einen sozialen Beitrag als Gegengeschäft für die staatlichen Begünstigungen ein. Im Rahmen der Wohnpolitik unterstützt die Stadt deshalb gemeinnützige Genossenschaften mit günstigen oder zinslosen Darlehen und Kapitalbeteiligungen. Sie vergibt Land an gemeinnützige Wohnbauträger, erstellt und vermietet selber mit der Liegenschaftsverwaltung Wohnraum in Kostenmiete und verfügt über Wohnstiftungen für spezifische Zielgruppen und für den Erhalt preisgünstiger Wohn- und Gewerberäume. In den Baurechtsverträgen der Stadt mit gemeinnützigen Bauträgerschaften verpflichtet sich der Baurechtsnehmende, ein Prozent seines Gesamtbestands an Wohnungen auf Stadtgebiet dem Sozialdepartement zu überlassen.

Im Dezember 2014 waren 699 Wohnungen von Baugenossenschaften, die über die sogenannte «1-Prozent-Klausel» im Baurechtsvertrag verfügten, durch Sozialhilfebeziehende belegt. Dies entspricht bereits 4 Prozent des Gesamtbestands an Wohnungen der entsprechenden Genossenschaften. Und mit den Klientinnen und Klienten der AOZ liegt der Prozentanteil noch höher.

Eine Verstärkung dieses sozialen Engagements der Genossenschaften soll im Dialog mit der Stadt und weiteren Organisationen weiterentwickelt werden und nicht durch starre Verpflichtungen. Damit kann an das genossenschaftliche Prinzip der Selbstverpflichtung angeknüpft werden, das die Basis ist für die Entwicklung und den Erfolg der Genossenschaften, auch zum Nutzen der Gesellschaft.

Dafür machen wir uns stark.

Martin Jann
Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*

WAS KÖNNENSOLLEN-WOLLEN GENOSSENSCHAFTEN BEI DER VERMIETUNG AN SOZIAL BENACHTEILIGTE LEISTEN?

In den vergangenen Monaten wurden mehrmals politische Stimmen laut, die forderten, dass gemeinnützige Bauträger – ganz gleich, ob subventioniert oder nicht – mehr zur Lösung der Unterbringungsprobleme von sozial Schwächeren beitragen sollten. Im Zürcher Gemeinderat wurde gar ein Postulat überwiesen, das von den Baurechtsempfängern fordert, 5 Prozent ihres gesamten Wohnungsbestandes an Sozialhilfe-Empfangende, Flüchtlinge oder vorläufig Aufgenommene zu vermieten.

Der soziale Gedanke ist bei den allermeisten Genossenschaften bereits in den Statuten verankert. Und wird seit Jahrzehnten (bei der ABZ bereits seit 100 Jahren) gelebt. Einige Gemeinnützige nahmen die politischen Anwürfe dennoch zum Anlass, über die Bücher zu gehen und sich mit kritischen Fragen auseinanderzusetzen. Während es beim ersten Treffen im Juni letzten Jahres hauptsächlich darum ging, die Bedürfnisse der in diesem Bereich tätigen karitativen Organisationen aufzunehmen, wurden beim zweiten Anlass am 8. April 2016 die Möglichkeiten und Schwierigkeiten der gemeinnützigen Wohnbauträger diskutiert. Dabei wurde zum einen festgestellt, dass Genossenschaften bereits Wohnraum an zahlreiche Beziehende von Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen vermieten und darüber hinaus – dank günstigen Mieten – auch dafür sorgen, dass nicht noch mehr Menschen den Gang zum Sozialamt antreten müssen. Ausserdem wurde klar, dass zahlreiche Genossenschaften durchaus bereit sind, darüber hinaus Hand zu bieten.

Am 26. Mai trafen sich Vertretende von Genossenschaften und Sozialwerken bereits zum dritten Mal, um darüber zu diskutieren, welche integrativen Massnahmen die gemeinnützigen Bauträger ergreifen, angefangen bei der Einplanung von Begegnungsräumen in Bauprojekten über die Einrichtung von eigenen Sozialdiensten bis hin zur Weitergabe von Wohnungen an karitative Organisationen. Schon heute bekommt beispielsweise die Stiftung Domicil* die Hälfte ihrer Wohnungen (ca. 850 in der Stadt Zürich) von den Genossenschaften zur Verfügung gestellt.

Die Veranstaltungen zeigten, dass bei den Genossenschaften nicht nur der Wille da ist, sondern bereits seit längerem eine fruchtbare Zusammenarbeit in diesem Bereich existiert. Freiwillig. Das Merkblatt mit kurzen Beschrieben der verschiedenen karitativen Organisationen und ihrer Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Wohnungsvermietung finden Sie unter www.wbg-zh.ch.

* Die Stiftung Domicil vermittelt Wohnungen an sozial Schlechtergestellte und übernimmt die Mietverträge in Solidarhaftung und bei Bedarf die Intensivbetreuung.

REGIERUNGSRAT GIBT GESETZ ZUM MEHRWERT-AUSGLEICH IN DIE VERNEHMLASSUNG

Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz und die dazugehörige Verordnung sind seit 1. Mai 2014 in Kraft. Darin enthalten ist auch der Auftrag an die Kantone, innerhalb von fünf Jahren den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Nun legt der Regierungsrat den Entwurf des Mehrwertausgleichsgesetzes für den Kanton Zürich vor. Mit zwei Stossrichtungen soll die angestrebte räumliche Entwicklung des Kantons unterstützt werden: Zum einen sollen Lage und Grösse der Bauzonen verbessert, zum anderen die vorhandenen Bauzonen konsequent genutzt werden. Die Vernehmlassung dauert bis zum 25. September 2016.

Der Regierungsrat schlägt für die Umsetzung des Mehrwertausgleichs eine pragmatische Lösung vor, welche die spezifischen raumplanerischen Rahmenbedingungen des Kantons berücksichtigt. Der Mehrwertausgleich soll die angestrebte räumliche Entwicklung gemäss kantonalem Richtplan unterstützen:

- den haushälterischen Umgang mit dem Boden,
- die Siedlungsentwicklung nach innen und
- die Konzentration der Entwicklungsdynamik auf bereits gut erschlossene Lagen.

«Zum einen sollen Lage und Grösse der Bauzonen verbessert, zum anderen die vorhandenen Bauzonen konsequent genutzt werden.»

KANTONALER UND KOMMUNALER AUSGLEICH

Gemeinden in städtischen Räumen weisen eher zu wenig, Gemeinden in ländlichen Räumen eher zu grosse Bauzonenreserven auf. Weil Ein- und Auszonungen kaum in derselben Gemeinde stattfinden werden, ist ein gemeindeübergreifender und deshalb kantonaler Ausgleich erforderlich. Wird in einer Gemeinde eingezont, fliesst die fällige Mehrwertabgabe von 20 Prozent in einen Mehrwertausgleichsfonds. Umgekehrt können Gemeinden, die eine Auszonung vornehmen, Mittel aus dem Fonds beantragen, um Beiträge für allfällige Entschädigungsleistungen zu erhalten. Ferner können aus dem Fonds Beiträge an raumplanerische Massnahmen geleistet werden.

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist das tragende Prinzip der künftigen Raumentwicklung. Bei Bedarf sind neue Kapazitäten durch Auf- und Umzonungen zu schaffen. Für die dadurch entstehenden allfälligen Planungsvorteile können die Gemeinden Regelungen zu deren Ausgleich treffen. Dazu legen sie in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) fest, ob sie zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich eine kommunale Mehrwertabgabe von maximal 15 Prozent erheben, alternativ den Ausgleich in städtebaulichen Verträgen vorsehen oder ganz auf einen Ausgleich verzichten.

Da zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten in der Regel mit Kosten für raumplanerische Massnahmen verschiedenster Art verbunden sind, fliesst bei allen Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 5 Prozent in den kantonalen Fonds – unabhängig davon, ob sich eine Gemeinde für einen kommunalen Mehrwertausgleich entscheidet oder nicht.

KEINE REGELUNG ZUR VERFÜGBARKEIT VON BAULAND

Bezüglich der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland verzichtet der Regierungsrat auf eine zusätzliche Regelung. Die Gemeinden haben bereits heute die Möglichkeit, sich im Vorfeld von Einzonungen mit den Grundeigentümern auf vertraglicher Ebene zu verständigen. Bei Auf- und Umzonungen erhalten die Gemeinden mit dem kommunalen Mehrwertausgleich respektive den städtebaulichen Verträgen ein weiteres Instrument um sicherzustellen, dass neu geschaffene Potenziale genutzt werden.

Vernehmlassungsunterlagen unter **www.vernehmlassungen.zh.ch**, Stichwort «Mehrwertausgleich»

Ersatzneubau Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen

Siedlung Dreispitz, Zürich Schwamendingen

ASIG WOHNGENOSSENSC

Der Anfang der 40er Jahre herrschenden Wohnungsknappheit in Zürich gab es nur eines entgegenzusetzen – Eigeninitiative. Am 8. März 1943 gründete eine Handvoll Engagierter der Bauarbeiter-Gewerkschaft die Arbeiter-Siedlungsgenossenschaft ASIG. Kurz darauf erwarb die neue Genossenschaft Bauland am Rande der Stadt Zürich. Bereits zwei Jahre nach der Gründung konnten die ersten Wohnungen bezogen werden, und bereits 10 Jahre nach ihrer Gründung war die siebenhundertste Wohnung im Bau.

Bildeten anfänglich vor allem Arbeiter der Bau- und Metallbaubranche, Beamte, Trämler und Polizisten die Mieterschaft, so hat sich die Bewohnerstruktur im Laufe der Zeit verändert. Bei der Vermietung achtet die ASIG auf eine gute soziale Durchmischung. Der Ausländeranteil soll den Orts- oder Quartierdurchschnitt nicht übersteigen, die Miete etwa einem Drittel des Haushaltseinkommens entsprechen, und die Bewohnenden sollen sich untereinander in Deutsch verständigen können. Der letzte Aspekt ist insbesondere für eine gute Integration von neuen Bewohnenden wie auch für das funktionierende Zusammenleben innerhalb der Siedlungen sehr wichtig.

Die ASIG zählt zu den liberalen Genossenschaften im gemeinnützigen Wohnungsbau. Vielleicht gerade deshalb sind ihre Bewohner mit der sozialen Grundhaltung und den über das Wohnen hinausgehenden Angeboten mehr als zufrieden, wie dies auch eine im vergangenen Jahr durchgeführte Zufriedenheitsumfrage zeigt. Die Siedlungen und Wohnangebote der ASIG sind auf Familien ausgelegt. Kindergärten und Kinderhorte sind in vielen Siedlungen ebenso integriert wie Senioren- oder Behindertenwohngruppen.

QUALITÄT VOR QUANTITÄT

In diesem Sommer beginnen die Abbrucharbeiten für den Ersatzneubau Am Glattbogen in Schwamendingen. Es handelt sich um eine der Gründersiedlungen der ASIG. Sie muss einem 4-geschossigen Ersatzneubau weichen. Verdichtung als städtebauliche Forderung verändert ganze Quartiere, verdrängt Altbekanntes und Langbewährtes. Die hohe und weiter zunehmende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum fordert auch die gemeinnützigen Wohnbauträger zur Steigerung der Angebote heraus. Die Suche nach Bauland oder neuen Siedlungen gestaltet sich im heutigen Marktumfeld als äusserst schwierig. Auch die ASIG ist aktiv auf der Suche nach Wachstumsmöglichkeiten, jedoch nicht um jeden Preis. Bei der Prüfung von potenziellen Angeboten stehen Beurteilungsparameter wie hohe Wohnqualität, guter Ausbaustandard und die Vermietung zu attraktiven Mietzinsen bei möglichst wenigen Auflagen an erster Stelle.

NACHHALTIGER ERFOLG GESICHERT

Dank professionellem Baumanagement werden nicht nur die Neubaukosten optimiert. Viel entscheidender ist der nachhaltige Betrieb der bewohnten Siedlungen. Die während des gesamten Nutzungszyklus anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten sind der Schlüssel für den nachhaltigen Erfolg einer Genossenschaft.

Gegen Ende des Nutzungszyklus einer Siedlung wird genau überprüft, ob ein Ersatzneubau oder eine Gesamtsanierung die sozialen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen besser erfüllen. Die ASIG bemüht sich bei markanten Änderungen im Wohnumfeld ihrer Bewohner um eine sozialverträgliche Umsetzung. Die Betroffenen werden mindestens fünf Jahre im Voraus über die baulichen Vorhaben informiert. Ist ein Ersatzneubau geplant, erhalten die vom Abbruch betroffenen Genossenschaftshaushalte damit genügend Zeit, um eine passende Ersatzwohnung innerhalb der ASIG zu finden. Auch für den Ersatzneubau Am Glattbogen haben alle 115 Genossenschafterinnen und Genossenschafter vorzeitig ein neues Zuhause gefunden. In der Zwischenvermietung bieten die frei gewordenen Wohneinheiten verschiedensten Personen bis zum Abbruchtermin eine ideale Gelegenheit für ein temporäres Zuhause.

Living 11, Zürich Seebach

HAFT

AM PULS DER ZEIT

Finanziell ist die ASIG kerngesund. Sie hat eine solide Eigenkapitalfinanzierung und kann grosse Projekte andenken und vorantreiben. Daneben ist sie Gründungsmitglied mehrerer Wohnbaugenossenschaften im Raum Zürich und stellt ihnen neben finanziellen Beiträgen auch ihr fachtechnisches Know-how zur Verfügung. Die Stärke erlaubt der ASIG auch die Möglichkeit partnerschaftlicher Kooperationen oder gar einer Fusion.

Nachhaltigkeit ist nicht nur im Bau und Betrieb ein zentrales Thema. Seit Bestehen des Spezialfonds investiert die ASIG in ökologische Projekte. Alle Genossenschafter/innen überweisen monatlich neun Franken pro Wohnung in den Spezialfonds. Damit wurden bisher 24 Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von rund 560'000 kWh/a installiert. Die Stromproduktion, kombiniert mit energetischen Gebäudesanierungen, stromsparenden Geräten und emissionsarmen Wärmeerzeugern soll so lange weitergeführt werden, bis der Eigenbedarf der ASIG-Gebäude vollständig aus eigener Stromproduktion gedeckt werden kann. Für diese Zielsetzung ist die ASIG 2009 mit dem Schweizer Solarpreis ausgezeichnet worden.

ZURÜCKHALTUNG BEI EXPERIMENTEN – WEITERFÜHRUNG DES BEWÄHRTEN

Das Leben in der ASIG und die Bedürfnisse der Bewohnenden sind die aktuellen Themen in den Diskussionen über künftige Wohnformen und erwartete Dienstleistungen. Dazu werden Modelle geprüft und Fragen wie diese diskutiert: Wirken Gemeinschaftswohnungen der Einsamkeit entgegen oder sind Clusterwohnungen mehr als nur ein Modetrend? Sind Zusatzangebote wie Haushaltshilfen, Wäscheservice oder Fahrgelegenheiten die zentralen Aufgaben einer modernen Genossenschaft? Unbestritten ist, dass die Wohnung der Zukunft auch baulich den Bedürfnissen der älter werdenden Bevölkerung angepasst sein muss. Denn hier schliesst sich der Erfolgskreis eines nachhaltig handelnden Wohnungsanbieters.

Um für die künftigen Generationen die richtigen Entscheide treffen zu können, überarbeitet der Vorstand derzeit das Leitbild, die Unternehmens- und die Immobilienstrategie.

AUFBRUCH IN SCHWAMENDINGEN

Die Entwicklung im ASIG-Kerngebiet Schwamendingen ist ein aktuelles Thema, denn hier stehen ihre ältesten Häuser. Demnächst wird, wie erwähnt, die Siedlung Am Glattbogen in einer ersten Etappe durch einen Neubau ersetzt, modern und energetisch sinnvoll, aber auch ökonomisch und sozialverträglich. Ausserdem verlangt der haushälterische Umgang mit der knappen Ressource Boden heute eine dichtere Bauweise. Beim Ersatzneubau Am Glattbogen werden in der ersten Bauetappe 2016–19 doppelt so viele Wohnungen wie heute entstehen. Der Bevölkerung wird damit pro Quadratmeter Boden mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt, was den gesellschaftspolitischen und städtebaulichen Vorstellungen entspricht. Der Ersatzneubau Am Glattbogen bildet den Auftakt für die bevorstehende Entwicklung und Erneuerung des gesamten ASIG-Bestandes. Gleichzeitig strebt sie ein massvolles externes Wachstum an wohnenswerten Lagen an.

FAKTEN

NAME: ASIG Wohngenossenschaft
GRÜNDUNGSDATUM: 8. März 1943
ANZAHL WOHNUNGEN: 2'527
STANDORTE: Stadt Zürich (Quartiere: Schwamendingen, Oerlikon, Seebach, Witikon, Höngg und Affoltern), Stadt Winterthur sowie die Agglomerationsgemeinden Buchs, Oberglatt, Rümlang, Hegnau und Effretikon

NEUE DIENSTLEISTUNG

DER LIEGENSCHAFTENCHECK FÜR KLEINERE UND MITTELGROSSE GENOSSENSCHAFTEN

Der Liegenschaftencheck der *wohnbaugenossenschaften zürich* schafft die Grundlage zur Erarbeitung einer langfristigen Entwicklungsstrategie. Er zeigt die Stärken und Chancen, aber auch die Schwächen und Gefahren eines Liegenschaftenportfolios auf. Der Kurzbericht umfasst die Analyse des Standortes und des Marktes, der Liegenschaften, der Organisation, der Finanzen und der Bewohnenden.
Der Liegenschaftencheck gibt den kleineren und mittelgrossen Genossenschaften ein Instrument in die Hand, um zukünftige Instandsetzungen mit anderen Erneuerungsmassnahmen zu vergleichen, zu planen und damit Fehlentscheide zu vermeiden.
Diese Dienstleistung bietet *wohnbaugenossenschaften zürich* exklusiv seinen Mitgliedern gegen eine günstige Pauschale an. Weitere Auskünfte gibt Andreas Gysi, Leiter Immobilienentwicklung & Akquisition.

andreas.gysi@wbg-zh.ch

VERANSTALTUNG: WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN ALS PARTNER VON GEMEINDEN

Dieses Jahr ist der Regionalverband der *wohnbaugenossenschaften zürich* in Oberglatt zu Gast. Genossenschaften diskutieren mit Vertretenden von Behörden und Politikerinnen und Politikern aus der Region (und hoffentlich darüber hinaus) verschiedene Möglichkeiten und Synergien der Zusammenarbeit.
Im anschliessenden Podium stellen sich Werner Stähli (Gemeindepräsident Oberglatt), Claudia Strässle (Geschäftsführerin Baugenossenschaft wsgz), Hanspeter Lienhart (Stadtrat Bülach), Andreas Wirz (Architekt und Vorstand *wbg zürich*) und Thomas Hardegger (Gemeindepräsident Rümlang, Nationalrat) brennenden Fragen, auch aus dem Publikum.

DATUM: Donnerstag, 15. September 2016
ZEIT: 17.30 bis 19 Uhr
ORT: Gemeindehaus, Zentrum-Plus-Saal, Rümlangstrasse 8, 8154 Oberglatt
ANMELDUNG: Die Teilnahme ist kostenlos. Eine Anmeldung ist aus organisatorischen Gründen erforderlich: info@wbg-zh.ch

PORTRAIT: SABAG BAUKERAMIK AG

NEUE AUSSTELLUNG IN BACHENBÜLACH

Die SABAG Baukeramik AG mit Dienstleistungszentrum in Schlieren sowie Ausstellungen für Keramik und Naturstein in Zürich, Rapperswil-Jona und Baden Dättwil (neu mit integrierter Badausstellung) hat im Oktober im Zürcher Unterland einen weiteren Standort eröffnet. An der Bramenstrasse 10 in Bachenbülach lädt eine neue Ausstellung mit Abholshop und Warenlager Bauherren und Profikunden zur Besichtigung ein.

Auf der rund 300 Quadratmeter grossen Ausstellungsfläche kann man sich von einer Vielzahl an keramischen Wand- und Bodenplatten inspirieren lassen, die nach den neuesten Trends ausgewählt wurden. Neben Generalunternehmern, Architekten und Verarbeitern werden hier auch Privatkunden fachkundig beraten. Ausserdem bietet der Shop Werkzeuge und Werkstoffe für Plattenleger.
Die SABAG Baukeramik AG steht unter dem Dach der SABAG-Gruppe mit Hauptsitz in Biel. Das grösste schweizerische Familienunternehmen im Baustoffhandel setzt sich seit 1913 für konstruktive Innovationen ein. Der Name steht für Bauen, Wohnen und Design – für die gute Wahl in den Bereichen Küchen, Bäder, keramische Platten, Naturstein, Holz, Garten- und Baumaterial. 1'000 Mitarbeitende heissen Bauherren und Profikunden an über 40 Standorten zwischen Genf und Rapperswil herzlich willkommen.
Die SABAG Baukeramik AG deckt das Gebiet zwischen dem Ostaargau und dem oberen Zürichsee ab. Das Dienstleistungszentrum Schlieren bildet die Drehscheibe.

www.sabag.ch

SABAG Baukeramik

IMPRESSUM

«Zürcher Wohnbaugenossenschaften im Blickpunkt» richtet sich an alle Genossenschaften im Kanton Zürich und weitere Interessierte und erscheint ca. 3 Mal pro Jahr.

AUFLAGE: 1500 Exemplare

HERAUSGEBER: wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich, Ausstellungsstrasse 114, 8031 Zürich, www.wbg-zh.ch

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Martin Jann (Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*), Reto Betschart / Walter Oertle (ASIG Wohngenossenschaft), Sonia Hervás (SABAG Baukeramik AG), Stefan Weber (*wohnbaugenossenschaften zürich*)

VERLAG: info@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

DRUCK UND VERSAND: www.zimmi.ch