wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

100 Jahre FÜR FAIRES WOHNEN

blickpunkt

MÄRZ 2019 | NR. 22

Der Plattenhof der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Horgen anno 1960 (Quelle: Horgner Jahrheft 2015)

Von Klein bis Gross • 100 Jahre Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen • Rückblick auf den Neujahrsapéro des Regionalverbands • Demnächst auf Ihrer Agenda

Von Klein bis Gross

Als Regionalverband erhalten wir regelmässig Anfragen für eine Zusammenarbeit, zum Beispiel bei Forschungsprojekten und Masterarbeiten. So kam kürzlich eine Gruppe von Studierenden mit einem Projekt auf uns zu, welches die mittel- und längerfristigen Perspektiven kleinerer und mittlerer Wohnbaugenossenschaften untersuchen möchte. Dies führte uns auf der Geschäftsstelle dazu, die Struktur der Branche punkto Grösse wieder einmal zu analysieren. Das Resultat: Während die 30 grössten Wohnbaugenossenschaften über 64 % der Wohnungen verfügen, sind die restlichen 36 % auf 225 Bauträger verteilt (siehe Grafik unten). Diese nicht ganz neue Erkenntnis wurde bei der Präsentation vor den Studierenden durch eine entsprechende Grafik unterlegt und war dann doch für alle Anwesenden eindrücklich.

Wir als Dachverband stehen also vor der Aufgabe, die unterschiedlichen Positionen und Bedürfnisse unserer Mitglieder immer wieder abzufragen und in unsere Überlegungen einzubeziehen. Dies ist gerade bei Stellungnahmen, etwa bei einer Vernehmlassung oder beim Beisitz in einer Fachkommission, eine Herausforderung, geht es doch darum, trotz teils unterschiedlicher Sichtweisen unserer Mitglieder eine klare Haltung zu vertreten und die übergeordneten Interessen des gemeinnützigen Wohnbaus im Auge zu behalten. Im letzten Jahr haben wir das

«Wenige haben viel. Viele haben wenig.»

(Die Grafik zeigt die Mitgliederstruktur von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* nach Anzahl Wohnungen)

bei unserer Rückmeldung zum kommunalen Richtplan meines Erachtens geschafft. Und bei Drucklegung dieses Blickpunkts haben wir bereits zwei weitere Vernehmlassungsantworten – eine zur Allgemeinen Bauverordnung ABV bezüglich Schattenwurfregelung und eine zur Teilrevision 2018 des kantonalen Richtplans – zuhanden des Regierungsrats eingereicht.

Die Bedürfnisse unserer Mitglieder sind auch bezüglich unseres Leistungsauftrags und unserer Schwerpunkte unterschiedlich. Während sich eine möglichst effektive inhaltliche Vertretung der Branche in der Öffentlichkeit und in der Politik als gemeinsamer Nenner erweist, stellen sich, im Vergleich zu den grösseren Mitgliedern, gerade für kleine Bauträger zunehmend Fragen zur Verwaltung und Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes. Hier sind beispielsweise Ideen gefragt, die die Vorstände von operativen Aufgaben entlasten können und ihnen helfen, die Nachfolge leichter zu regeln.

Es gibt sie also nicht, *die* Wohnbaugenossenschaft. Und trotzdem tun wir so, als ob. Ab dem 19. September stehen die Wohnbaugenossenschaften in einer Ausstellung im Fokus und an Veranstaltungen auf der Bühne unter Beobachtung. Dabei planen wir verschiedene Debatten (siehe Seite 7), weiterführende Fokus- und Weekendveranstaltungen, darunter auch Konzerte. Und da darf dann durchaus auch einmal gefeiert werden. Darauf und auf die Möglichkeit, Sie möglichst oft in der Genossenschaft Bellerive am Zürichsee zu treffen, freue ich mich besonders. Daneben sei darauf hingewiesen, dass wir unabhängig von unserem runden Jubiläum die bewähre Agenda, unter anderem mit unserer Generalversammlung am 6. Mai 2019, weiterführen. Die genauen Daten finden Sie am Ende des Blickpunkts.

Reto Klink
Geschäftsführer *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Impressum

blick**punkt** richtet sich an alle gemeinnützigen Wohnbauträger sowie Interessierte aus den Bereichen Politik, Verwaltung und Medien im Kanton Zürich und erscheint 4 Mal pro Jahr.

AUFLAGE: 1200 Exemplare

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Postfach, 8031 Zürich, **www.wbg-zh.ch**

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Reto Klink (Geschäftsführer *Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Arto Elsässer (Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen), Stefan Weber Aich (*Wohnbaugenossenschaften Zürich*)

VERLAG: info@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

DRUCK / VERSAND: www.zimmidruck.ch

Die Siedlung Heubach wurde 2012 totalsaniert, behielt aber ihren typischen Genossenschafts-Charme.

100 Jahre GBH: Genossenschaft im Umbruch

Was macht eine Genossenschaft aus? Was soll unsere Genossenschaft ausmachen, wenn sie die mittelfristig wichtigsten Sanierungen, Umbauten und Ersatzneubauten fertiggestellt hat? Und welche Konsequenzen hat dies für die Organisation unserer Genossenschaft? Wenn man mit dem Baulichen soweit fertig ist und abgerüstet hat, fängt es mit dem Grundsätzlichen, dem Fundament noch einmal richtig an …

100-jährig und fit für die Zukunft

Mit der Fertigstellung eines Ersatzneubaus an der Seestrasse hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen (GBH) soeben der Gemeinde Horgen zu einem kleinen, aber symbolischen Durchbruch verholfen: Die Gemeinde zählt nun mehr als 1000 Genossenschaftswohnungen und steht nach den Städten Zürich und Winterthur an dritter Stelle im Kanton.[1] Die GBH gehört bei den mehr als zehn ortsansässigen Genossenschaften und mit 86 Wohnungen zu den kleineren gemeinnützigen Bauträgern.

Während der Projektierungs- und Bauphase des Ersatzneubaus Plattenhof (Projektierung 2011 – 2015, Bau 2015 – 2019) hat die Genossenschaft 2012 die Siedlung Heubach totalsaniert und renoviert und 2018 die Siedlung Steinbruch energetisch saniert. Jetzt sind alle Siedlungen bis auf die 16 Wohnungen im Gehren auf neustem Stand, das 100-Jahr-Jubiläum steht im Sommer 2019 vor der Tür – Zeit also zur Reflexion: Zeit, um den Blick zurück, aber vor allem auch nach vorne zu richten.

Genossenschaften haben als kleinsten gemeinsamen Nenner den Zweck, preisgünstigen Wohnraum zu fördern und zu erhalten und Bauland der Spekulation zu entziehen. Während der Jahrzehnte vor dem letzten Vorstandswechsel verfolgte die GBH vornehmlich diesen Zweck. Ersatzneubauten stellen aber kleine Genossenschaften mit Milizvorständen und historisch gewachsen tiefen Mieten sowohl in finanzieller als auch personeller Hinsicht vor schwierige Aufgaben.

So stand die GBH vor knapp einem Jahrzehnt vor der Grundsatzentscheidung, ob ein Neubauprojekt allein und unabhängig zu bewerkstelligen sei, oder ob eine Fusion mit einer anderen Genossenschaft oder ein Verkauf besser sei. Glücklicherweise konnte die GBH mit einem neuen, von der U. W. Linsi-Stiftung unterstützten Vorstand und mit der Gemeinde Horgen als Partnerin im Baurechtsvertrag den Ersatzneubau in Angriff nehmen.

Die Genossenschaft konnte hier auch ökologisch die Weichen für die Zukunft stellen: Der Ersatzneubau ist Minergie-P-zertifiziert, die zwei sanierten Siedlungen erhielten neue Fassaden und Keller. Dank Sanierungen und Umbauten in zwei Siedlungen, der Erhaltungsstrategie in einer dritten Siedlung und dem Ersatzneubau in der letzten, grössten Siedlung entstand eine

Der fertige Plattenhof Ende 2019

grössere Durchmischung in der Genossenschaft. Insbesondere der Ersatzneubau wurde darauf ausgelegt: Nebst Sozialwohnungen, für welche die Gemeinde ein Vormietrecht erhält, umfasst das Wohnungsangebot kantonal subventionierte und freitragende Wohnungen bis ins sechste Attikageschoss mit Seesicht. Die Genossenschaft hat sich im letzten Jahrzehnt und mit der Fertigstellung des Ersatzneubaus auch verjüngt. Wohnungen wurden in den sanierten Siedlungen teils zusammengelegt, um so wieder mehr Platz für Familien zu schaffen.

Mehr Mitwirkung und Gemeinschaft – Integration statt Separation

Eine Genossenschaft ist nicht nur eine Kooperative im wirtschaftlichen Sinne, sondern auch im menschlichen, und so stellt die GBH nach einer intensiven Bauphase die Gemeinschaft, die Mitwirkung und die Integration wieder vermehrt in den Mittelpunkt. Grössere Genossenschaften mussten wegen ihrer Grösse längst neue Mittel und Wege finden, die Gemeinschaft innerhalb der Genossenschaft zu stärken und den Mitgliedern abseits der Generalversammlung Möglichkeiten der Mitwirkung zu geben. Für kleine und mittelgrosse Genossenschaften scheint dies vorderhand weniger dringlich zu sein.

Dennoch sollte dieser zentrale Aspekt nicht vernachlässigt werden. Insbesondere der Ersatzneubau im Plattenhof eröffnete die Chance, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter in Form von Fachgruppen für die Gestaltung und den laufenden Betrieb der gemeinsamen Innen- und Aussenräume zu gewinnen und mit ihnen eine neue Organisationsform auszuprobieren. Die verschiedenen Fachgruppen werden von einem Vertreter vor Ort geführt, der die Interessen im Vorstand vertritt.

Auch in den anderen Siedlungen soll die Gemeinschaft gestärkt werden, indem die Tätigkeit der Siedlungsleitung neu definiert und mehr Gewicht auf die Gemeinschaftspflege gelegt wird. Die Verwaltung erhält mehr Kompetenzen.

Der Ersatzneubau konnte nicht ohne einen Teilverkauf von 10 der 55 Wohnungen realisiert werden. Hier setzte die GBH auf Integration statt Separation und verkaufte ein Haus an den Verein Horizonte (verein-horizonte.ch). Dieser Verein wurde 1990 gegründet mit dem Zweck, Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung eine Wohn- oder Beschäftigungsmöglichkeit zu bieten, auf die sie auf dem freien Markt nicht mehr zugreifen können. Am linken Seeufer erwies es sich als besonders schwierig, geeignete Räumlichkeiten zu finden, und so bot die GBH Hand mit dem Ziel, hier erwachsenen Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen einen geschützten Wohnraum zu verschaffen. Der Verein Horizonte ist als Partner innerhalb der Siedlungskommissionen vertreten und kann auch an der GV mitbestimmen.

Gemeinnutz über Eigennutz

Nicht jede kleine Genossenschaft hat das Glück, von einer Stiftung wie der U. W. Linsi-Stiftung finanziell und baulich unterstützt zu werden, um ein Bauvorhaben wie den Plattenhof stemmen zu können. Da die U. W. Linsi-Stiftung nicht nur gemeinnützigen, sondern darüber hinaus auch karitativen Charakter hat, schliesst sich der Kreis: Wenn Gemeinnutz über Eigennutz gestellt wird, dann ist dies das beste Fundament für eine Gemeinschaft.

Fakten

NAME: Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen (GBH)
GRÜNDUNG: 1919
ANZAHL WOHNUNGEN: 86
STANDORTE: Horgen

[1] Zürichseezeitung vom 29. Juni 2015

Vorständin Simone Gatti präsentiert die Idee zur Jubiläumsausstellung, Präsident Christian Portmann hört zu.

Aufbruchstimmung am Neujahrsapéro

Der diesjährige Neujahrsapéro war gleichzeitig der Auftakt zum 100-Jahr-Jubiläum von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*. So fanden sich mehr als 150 Mitglieder, Partner und Fördermitglieder sowie je eine Delegation der Stadt Zürich und von Wohnbaugenossenschaften Schweiz im Zentrum Architektur Zürich ZAZ (ehem. Museum Bellerive) ein.

Präsident Christian Portmann spielte auf die aktuelle Ausstellung «111 Bunker» im ZAZ an, als er sagte, die Gemeinnützigen agierten fernab jeglicher Reduit-Mentalität, und er hielt fest, dass sich auch der Regionalverband sowohl seinen Mitgliedern als auch der Öffentlichkeit verpflichtet fühle. Ausserdem kündigte er an, dass der Verband sich einige wichtige Themen wie Subventionen und Baurechte vorgenommen, aber auch eine Auslegeordnung der Verbandsfinanzierung auf der Agenda habe, die er mit Mitgliedern und Partnern diskutieren wolle.

Reto Klink, seit September 2018 Geschäftsführer von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, wies darauf hin, dass man im Jubiläumsjahr nicht nur feiern, sondern die Gelegenheit auch nutzen wolle, um neue Aufgaben anzugehen, den Marktanteil auszubauen und mehr Bewusstsein für die Gemeinnützigen in der Bevölkerung zu schaffen.

Bewusstsein bzw. Öffentlichkeit schaffen will *Wohnbaugenossenschaften Zürich* – wie die zuständige Vorständin Simone Gatti erläuterte – unter anderem mit der Jubiläumsausstellung, die ab dem 19. September 2019 (Vernissage) im ZAZ stattfinden wird. Der Regionalverband werde dafür eigens die Genossenschaft Bellerive «gründen»; die Besucher würden für die Dauer ihres Aufenthaltes Genossenschafter, der Eintritt werde gleichzeitig ein Anteilschein sein. Während der etwas mehr als 100 Tage sollen verschiedene wichtige Themen des gemeinnützigen Wohnbaus an Podien und Referaten diskutiert werden.

In Gespräche vertieft (v.l.n.r.): H.C. Daeniker, Reto Klink, Nadine Felix von Domicil und Christian Portmann

Franz Horvath und Rebecca Omoregie (beide WBG Schweiz) im Austausch mit Michael Regtien vom Regionalverband

Angeregtes Networking beim Apéro riche (alle Fotos: © Frederic Meyer/kontrast.ch)

Save the dates!

Wie am Neujahrsapéro angekündigt, finden während unserer Jubiläumsausstellung in der «Genossenschaft Bellerive» unter anderem sieben grosse öffentliche Debatten statt. Wir freuen uns, wenn Sie sich schon jetzt die Termine für diese wichtigen Themen reservieren.

DATUM	DEBATTE / THEMA
20.09.19	**#1 Mietbesitz** Wohnbaugenossenschaften als Ideal zwischen Miete und Eigentum?
26.09.19	**#2 33 %!** Wie lange müssen wir uns noch gedulden?
31.10.19	**#3 Wolkenkratzer oder Luftschlösser?** Taugt das Hochhaus für den gemeinnützigen Wohnbau?
14.11.19	**#4 Abrissparty** Nimmt die Gentrifizierung die Hintertür?
12.12.19	**#5 The Future is Agglo** Kennt Gemeinnützigkeit Grenzen?
16.01.20	**#6 Wolf im Schafspelz?** Über Kleingedrucktes im Bodenrecht
23.01.20	**#7 Und jetzt?** Finden wir den gemeinnützigen Nenner?

Demnächst auf Ihrer Agenda

Bereits stehen zahlreiche Daten für das Jubiläumsjahr von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* fest.

DATUM	ZEIT	ANLASS
06.03.19	13.30 – 15.30	**Workshop «Verbandsfinanzierung» mit Fördermitgliedern**
06.03.19	17.30 – 20.00	**Workshop «Verbandsfinanzierung» mit Mitgliedern**
08.03.19	abends	**Geschäftsführenden-Lunch im Café Fellenberg, Zürich**
22.03.19	abends	**ERFA Abalmmo**
26.03.19	abends	**Präsidierenden-Treff**
März/April 19		**ERFA Finanzen**
09.04.19	13.30 – 17.00	**ERFA Subventionen**
12.04.19	15.00 – 17.00	**Tag der offenen Tür Silbergrueb, BG Sunnige Hof, Mönchaltdorf**
03.05.19	11.30 – 14.00	**Geschäftsführenden-Lunch im Café Fellenberg, Zürich**
06.05.19	18.15	**GV Wohnbaugenossenschaften Zürich, Limmathall Zürich**
17.05.19	nachmittags	**Besichtigung Letzigraben der SG Eigengrund**
14.06.19	ganztags	**Geschäftsführenden-Ausflug**
28.06.19	nachmittags	**Besichtigung Limmatfeld der BEP in Dietikon**
August 19		**ERFA Finanzen**
06.09.19	11.30 – 14.00	**Geschäftsführenden-Lunch im Café Fellenberg, Zürich**
06. oder 07.09.19		**Tag der offenen Tür der ABZ im Glattpark, Zürich**
September 19		**Gemeinnützige als Partner von Gemeinden**
19.09.19	18.00	**Vernissage Jubiläumsausstellung im ZAZ, Zürich** (siehe Kasten Seite 7)
20.09.19	ganztags	**Jubiläumskongress im StageOne, Zürich**
24.10.19	abends	**Präsidierenden-Treff**
15.11.19	13.15 – 17.30	**Fachtagung des gemeinnützigen Wohnbaus, Werd, Zürich**
28.11.19	17.30 – 19.30	**I&A-Informationsabend**
05.12.19	abends	**Jahresabschlussessen der Geschäftsführenden**

Wir ergänzen die Informationen laufend auf unserer Website unter wbg-zh.ch/veranstaltungen. Bitte reservieren Sie sich die entsprechenden Daten rechtzeitig. Herzlich willkommen!

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

ewz · Zürcher Kantonalbank · hrs · MIGROS · die Mobiliar · Keller Spiegelschränke AG · 4B · LAUFEN | arwa