wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

blickpunkt

OKTOBER 2020 | NR. 26

Siedlung Katzenbach IV der BGZ in Zürich Seebach (Bild zvg)

Portrait der Baugenossenschaft Glattal Zürich • Netz Genossenschaften: neue Dienstleistungen für Gemeinnützige • Interview: Was macht eine Siedlungsassistentin? • Tag der offenen Tür bei der BEP • Leitfaden Denkmalpflege • Neu im I&A-Team: Dominik Bastianello

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

Wir alle sind einzigartig. Diese Vielfalt ist unsere Stärke. Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass jede Genossenschaft ihre besonderen Bedürfnisse hat und somit auch verschiedene Ansprüche an den Regionalverband stellt. Die einen fordern in erster Linie Unterstützung im Ringen um bessere politische Rahmenbedingungen und eine effektive Vertretung in der Öffentlichkeit. Andere benötigen konkrete Dienstleistungen bei der Entwicklung ihres Liegenschaftenportfolios, bei der Besetzung ihrer Vorstände oder der Verwaltung ihrer Genossenschaft.

Dem ersten Bedürfnis entspricht nun *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, indem die neue Stelle «Issue- und Projektmanagement» geschaffen wurde. Damit stärkt der Verband die Position des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegenüber wichtigen Akteuren, etwa in der Politik oder in der Stadtverwaltung. Dadurch können zentrale wohnpolitische Themen frühzeitig erkannt und überzeugende Antworten erarbeitet werden. Ein Beispiel: Um die viel diskutierte Frage «Wohnen denn die ‹Richtigen› in den Wohnbaugenossenschaften?» datengestützt beantworten zu können, haben wir entsprechende Zahlen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik der Stadt Zürich erhoben. Die Ergebnisse werden nun ausgewertet und unter anderem bei Parteiengesprächen anfangs 2021 präsentiert. Um diesen wichtigen Bereich weiter auszubauen, werden wir die neue Stelle im nächsten Jahr gezielt verstärken.

«Für kleinere und mittlere Wohnbaugenossenschaften stellt sich zunehmend die Frage, wie sie ihre operativen Aufgaben bewältigen können.»

Für kleinere und mittlere Wohnbaugenossenschaften ist – wie eingangs erwähnt – ein anderes wichtiges Thema vordringlich. Für sie stellt sich zunehmend die Frage, wie sie ihre operativen Aufgaben, etwa bei der Mitgliederbetreuung oder der Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften, bewältigen können. Zur Erinnerung: 220 unserer Mitglieder verfügen über weniger als 400 Wohnungen, sie können in der Regel keine professionelle Geschäftsstelle betreiben. Hier wird die Arbeit – also auch das Tagesgeschäft – hauptsächlich im Vorstand geleistet.

Dieses Milizsystem ist seit jeher ein wichtiges Merkmal und eine unbestrittene Qualität der Genossenschaften. Unabhängig davon steigen jedoch die Komplexität der Verwaltungsaufgaben und die Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner gegenüber ihrer Genossenschaft. Dies bestätigt eine Umfrage, welche der Regionalverband unter seinen Mitgliedern durchgeführt hat. Demnach wünscht sich knapp die Hälfte der Antwortenden mittelfristig externe Unterstützung bei operativen Tätigkeiten. Darauf zielt das Projekt «Netz Genossenschaften» ab. Dieses neue, verbandsnahe Dienstleistungsangebot bietet interessierten Mitgliedern verschiedene Module an, etwa zum Finanz- und Rechnungswesen, zur Immobilienbewirtschaftung und zu weiteren Themen wie der Mitgliederbetreuung und dem IT-Support. Wir stellen die Ziele von «Netz Genossenschaften», das im nächsten Jahr aufgebaut und ab 2022 startklar sein wird, in diesem Blickpunkt vor.

Wie geht es nach Corona weiter? Diese Frage stellt sich zurzeit in vielen Bereichen. Dabei ist eines unbestritten: Die Pandemie beschleunigt gerade massiv die Digitalisierung in unserem Leben, nicht nur beim Einkaufsverhalten und im Bildungswesen, sondern auch bei der Kommunikation: Die Frage «Treffen wir uns auf Zoom oder in Teams?» hätte noch vor kurzem wohl kaum jemand verstanden.

Auch für Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnbaugenossenschaften wird sich durch den Einsatz von Apps künftig einiges ändern, sei es im Austausch in Gruppen, bei der Reservation von Gemeinschaftsräumen oder der Abwicklung von Schadensmeldungen. Da sich einige Mitglieder von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* bereits nach entsprechenden Möglichkeiten erkundigt haben, bieten wir neu eine Genossenschafts-App an. Diese funktioniert wie auch «Netz Genossenschaften»: Die daran beteiligten Genossenschaften können in einer Interessengemeinschaft die Weiterentwicklung der Anwendung wesentlich mitbestimmen. Die App wurde von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) in den letzten fünf Jahren entwickelt und nun dem Regionalverband übergeben. Innovationen werden geteilt, auch das zeichnet unsere Branche aus. Die App mit dem Namen «Flink» wird ebenfalls in dieser Ausgabe vorgestellt.

Neben diesen aktuellen Themen behalten wir natürlich die wichtigsten politischen Weichenstellungen in der Stadt und im Kanton Zürich im Auge: Auf der Agenda stehen etwa das Bauen an lärmbelasteten Lagen, die Sanierung von inventarisierten Liegenschaften oder die Einrichtung von Energiezonen mit besonderen Forderungen und Auflagen von Politik und Verwaltung. Wir nehmen an den entsprechenden Vernehmlassungen teil und erarbeiten dazu Wegleitungen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

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 drei- bis viermal pro Jahr.

AUFLAGE: 1300 Exemplare

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich, **www.wbg-zh.ch**

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Reto Klink (Geschäftsführer *Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Michael Gross (Geschäftsführer BG Glattal), 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

© *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Ein Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und bei deutlicher Quellenangabe gestattet.

Ersatzneubau «Im Schuppis I» in Zürich Schwamendingen (Visualisierung © nightnurse images, Zürich)

Baugenossenschaft Glattal Zürich – Erne

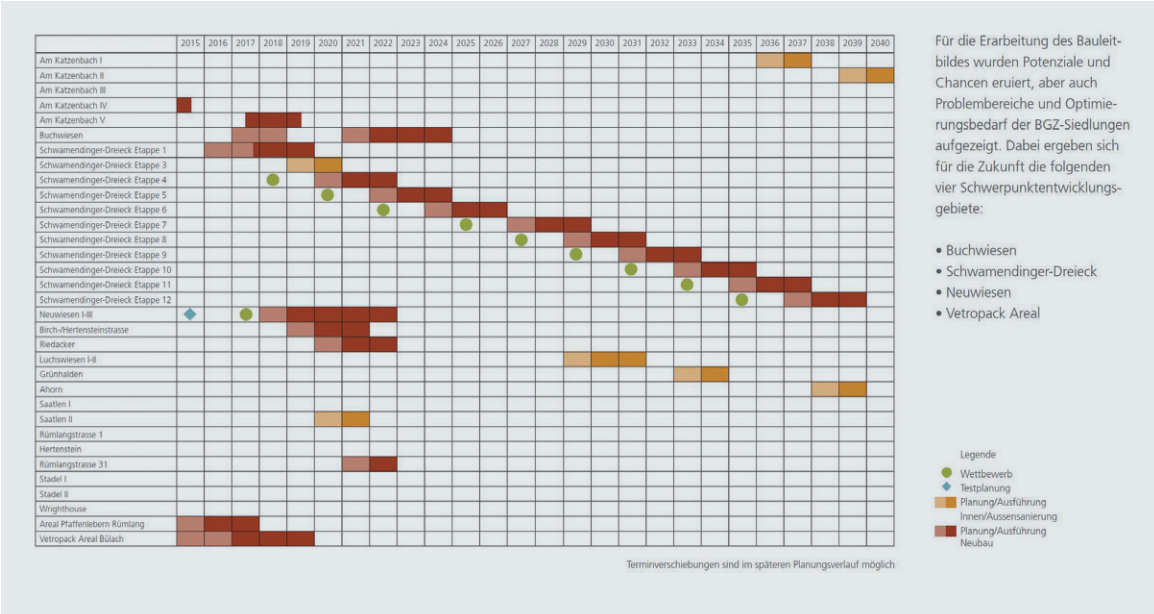
Wie viele gemeinnützige Wohnbauträger durchläuft auch die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) mit ihren über 2000 Wohnungen und 44 Mitarbeitenden einen Wandel. Dabei setzt ein Masterplan ein klares Zeichen, stellvertretend für die stetige Erneuerung von bestehenden Bauten und die Ablösung durch Ersatzneubauten, aber auch für die fortlaufende Entwicklung der Geschäftsstelle und in den Betrieben. Trotzdem steht die BGZ seit 78 Jahren für Konstanz.

Planung mit Weitsicht

Anfang der Nullerjahre erkannte die BGZ, dass sie einen Masterplan für ihre Siedlungen benötigte, um notwendige Erneuerungen zu planen und die sich im «End of Life» befindenden Bauten zu ersetzen. Mit dem Bauleitbild wurde diesem Umstand Rechnung getragen und so wird seither beinahe jedes Jahr ein neues Projekt an der Generalversammlung zur Abstimmung gebracht – bisher immer erfolgreich. Zur Zustimmung trägt sicher auch bei, dass die BGZ die betroffenen Bewohnenden in der Regel fünf Jahre im Voraus informiert und für alle, die es wünschen, einen passenden Ersatz innerhalb der Genossenschaft findet. Heute arbeitet die BGZ bereits an der dritten Ausgabe ihres Bauleitbildes. Zwischen 2020 und 2030 investiert die BGZ ca. 630 Mio. Franken in Neubauten, Ersatzneubauten und Sanierungen. Bis ins Jahr 2040 sollen nochmals rund 240 Mio. Franken für weitere Projekte hinzukommen.

Aus alt mach neu

Am Beispiel des «Schwamendingerdreiecks» ist die Erneuerungsstrategie der BGZ gut ersichtlich. Bei der Wahl des Vorgehens gilt es, zwischen einem Ersatzneubau samt Gewinn von zusätzlichem Wohnraum und besserer Energiebilanz und einer



Der BGZ-Masterplan 2015 – 2040

uerung ist kein Widerspruch zu Konstanz

Erneuerung, also der Erhaltung von Bausubstanz und Charme älterer Siedlungen, vorsichtig abzuwägen – aktuell etwa in der 3. Bauetappe bei den Siedlungen «Im Schuppis» und «Altwiesen/Roswiesen». Dort wurde ein Teil der 1948 erstellten Liegenschaften (106 Wohnungen) von 2017 bis 2019 durch sechs Neubauten mit insgesamt 124 Wohnungen, Gemeinschafts- und Gewerberäumen ersetzt und 2020 wurden in der benachbarten Siedlung 56 Wohnungen und 22 Reiheneinfamilienhäuser im bewohnten Zustand gestaffelt saniert: Innerhalb von fünf Wochen wurden der Bewohnerschaft die Wohnungen mit neuer Küche, neuem Bad und neuen Böden übergeben.

«Innerhalb von fünf Wochen wurden der Bewohnerschaft die Wohnungen mit neuer Küche, neuem Bad und neuen Böden übergeben.»

Erneuerung auch beim Personal

Die BGZ legt Wert auf Konstanz. Kontinuität bezüglich ihrer Werte, einer hohen Dienstleistungsqualität und hinsichtlich ihrer finanziellen Absicherung, aber auch im Umgang mit Genossenschafterinnen und Genossenschaftern und nicht zuletzt mit den Mitarbeitenden. Deren Zahl ist durch das stete Wachstum der letzten Jahre laufend gestiegen. Anstehende Pensionierungen und nachwuchsbedingter Personalwechsel haben zusätzlich dazu beigetragen, dass die grosse Erfahrung langjähriger BGZ-Mitarbeitender durch frischen Elan wettgemacht wurde. Für das Führungsteam bedeuten diese Veränderungen eine grosse Herausforderung und eine willkommene Chance zugleich: Durch die gezielte Rekrutierung und Verstärkung – auch weil die BGZ selbst Lernende ausbildet – ist das verjüngte Team bereits wieder am Zusammenwachsen und kann sich dank mehr Kapazität mehr Zeit für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nehmen. Denn geblieben ist – bei all den Wechseln und dem Wachstum – die Einstellung: Die Mitglieder der Genossenschaft sind keine «Fälle» – ihre Anliegen werden ernstgenommen.

Standard und Trends

Themen wie ökologisches und nachhaltiges Bauen gehören heute zum Standard. Die BGZ befasst sich jedoch nicht nur mit gängigen Themen wie dem Einsatz von Recyclingkies oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach – es werden auch neue, nachhaltig sinnvolle Trends wie die Biodiversität und dabei die Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort proaktiv gefördert und umgesetzt. Und angesichts der steigenden Temperaturen in einzelnen Stadtgebieten sind auch verdunstungsunterstützende Grünflächen mit Beschattungsbepflanzung eine alltagstaugliche Notwendigkeit. Dennoch wird nicht jedem aktuellen Trend nachgegangen: Die Geschäftsleitung, der Vorstand und die Projektgruppen befassen sich regelmässig mit aufkommenden Themen und entscheiden dann, welche Massnahmen zum Beispiel als Pilotprojekt verfolgt werden und wo Zuwarten ihres Erachtens im Augenblick die bessere Alternative ist. Aktuell prüft die BGZ – nach dem erfolgreichen Pilotprojekt in der Siedlung Stadel – den Zugang zu e-Tankstellen für ihre Genossenschafterinnen und Genossenschafter in allen grösseren Tiefgaragen und diskutiert darüber, wie begrünte Fassaden vielleicht bereits beim nächsten Ersatzneubauprojekt umgesetzt werden könnten.

«Die BGZ versucht mit ihrem ‹Fachbereich Zusammenleben› das Genossenschaftliche in Erinnerung zu rufen und zu pflegen.»

Werte – Zusammenleben – Gesellschaft

Auch die BGZ spürt die fortlaufende Anonymisierung in ihren Siedlungen – ein schweizweit bekanntes Phänomen. So steht bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der günstige Mietzins vermehrt im Zentrum, während Werte wie der Austausch, das Mit- und Füreinander und die Partizipation eher in den Hintergrund treten. Daher versucht die BGZ mit ihrem «Fachbereich Zusammenleben» das Genossenschaftliche in Erinnerung zu rufen und zu pflegen, bei Neuzuzügern etwa mit Begrüssungsworkshops, in denen den Bewohnenden die Benützung der Infrastruktur und die Verwaltungsabläufe erklärt werden, wie das Zusammenleben funktioniert und welche Rechte und Pflichten sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben. Die Begrüssungsworkshops bieten zudem eine willkommene Gelegenheit, die anderen Bewohnenden kennenzulernen und eine gute Grundlage, auf der künftige Streitigkeiten und Reklamationen unter der Nachbarschaft konstruktiv gelöst werden können, ohne dass die Vermietungsabteilung jedes Mal aktiv werden muss.

So arbeitet die BGZ mit Weitsicht an ihrer Erneuerung – nicht nur hinsichtlich der Liegenschaften. Sie modernisiert auch den Genossenschaftsgedanken und baut so auf die Mitwirkung und die Mitverantwortung ihrer Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Genossenschaftsfest in der Siedlung Saatlen

Mitwirkung der Genossenschafter beim Spielplatzbau in der Siedlung Pfaffenlebern, Rümlang

Fakten

NAME: Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ)
GRÜNDUNG: 1942
ANZAHL WOHNUNGEN: 2120
ANZAHL SIEDLUNGEN: 17, in der Region Zürich
Ø WOHNUNGSALTER: 40 Jahre
Ø ZEIT SEIT LETZTER ERNEUERUNG: 18 Jahre
ANZAHL MITARBEITENDE: 44 (14 GS, 32 Betrieb)
MIETZINSERTRAG PRO JAHR: 25 Mio. Franken
ANLAGEKOSTEN: 508 Mio. Franken

Merkblatt zum «Wohnungsbau an lärmbelasteten Lagen»

Jüngere Gerichtsentscheide schaffen eine neue Ausganglage zum Bauen an lärmbelasteten Lagen. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat nun in Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz (FALS) des Kantons Zürich das Merkblatt «Wohnungsbau an lärmbelasteten Lagen» erarbeitet, das eine Hilfestellung hinsichtlich der veränderten Rahmenbedingungen bietet.

Fazit: Dem Thema Lärm muss zukünftig vermehrt Beachtung geschenkt werden. Bauträgern, welche in einem Entwicklungsprozess oder davor stehen, empfehlen wir, die Planungsprozesse sofort in allen Stadien auf die Lärmproblematik hin zu prüfen und alle zur Verfügung stehenden Massnahmen so weit als möglich auszuschöpfen. Die FALS gewährt zwar – nach leicht angepassten Regeln – auch weiterhin Ausnahmebewilligungen. Diese sind aber nicht automatisch rekurssicher.

Das Merkblatt «Wohnungsbau an lärmbelasteten Lagen» steht auf **www.wbg-zh.ch** zum Download bereit.

wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Wohnungsbau an lärmbelasteten Lagen

Jüngere Gerichtsentscheide schaffen eine neue Ausgangslage zum Bauen an lärmbelasteten Lagen. Wohnbaugenossenschaften Zürich bietet mit diesem Faktenblatt eine Hilfestellung, welche den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung trägt.

1 – Ausgangslage

Lärmschutz ist Gesundheitsschutz. Ausgehend von diesem Grundsatz regeln das Umweltschutzgesetz (USG), die Lärmschutzverordnung (LSV) und die kommunalen Regulatorien wie die Bau- und Zonenordnung wie stark Wohnräume dem Lärm ausgesetzt werden dürfen.
Gemessen wird beim offenen Fenster, technische Lärmschutzmassnahmen wie Schallschutzfenster oder eine kontrollierte Wohnungslüftung werden nicht berücksichtigt.

Die Bevölkerungsentwicklung hat zu einer baulichen Verdichtung innerhalb und ausserhalb der Agglomerationsgebiete und zu einer Zunahme des Verkehrs und der Lärmimmissionen geführt. Dadurch hat sich der Konflikt zwischen Lärmschutz und der baulichen Entwicklung verschärft.
Immer mehr Wohnbauten sind für die Baubewilligung auf eine Ausnahmebewilligung für vereinzelte Wohnungen angewiesen, welche die maximal zulässigen Lärmimmissionen überschreiten.

Der Bundesgerichtsentscheid zur Lüftungsfensterpraxis von 2015 hat zu einer Änderung der rechtlichen Beurteilung und zur Etablierung der bis vor kurzem gültigen Bewilligungspraxis geführt.

September 2020

WERBUNG

DUSCHOLUX

DUSCHOLUX
CareTec® Pro

Die einzigartige Glasveredelung.

Wirtschaftlich, umweltfreundlich, pflegeleicht. DUSCHOLUX CareTec® Pro schafft mit innovativer Technologie konkreten Mehrwert im Bad. Die dauerhaft schmutzabweisende Oberfläche senkt den Reinigungsaufwand erheblich und macht das Abziehen des Glases nach dem Duschen überflüssig. Das spart Zeit und Geld, schont die Gesundheit und hilft der Umwelt.

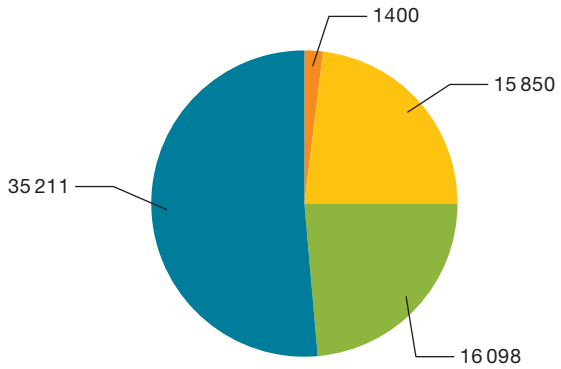
duscholux.com/caretecpro

«Netz Genossenschaften»: das Dienstleistungszentrum für gemeinnützige Bauträger

Zürcher Wohnbaugenossenschaften sind bezüglich Wohnungszahl und Verwaltung unterschiedlich aufgestellt. Während die grossen Bauträger über eigene leistungsstarke Geschäftsstellen verfügen, fehlen vielen kleinen und mittelgrossen Wohnbaugenossenschaften mittelfristig die Ressourcen, um ihre Liegenschaften sinnvoll zu bewirtschaften und ihre Bewohnerinnen und Bewohner optimal betreuen zu können. Daher baut *Wohnbaugenossenschaften Zürich* mit dem Projekt «Netz Genossenschaften» bis 2022 eine Dienstleistung im Bereich Immobilienbewirtschaftung auf.

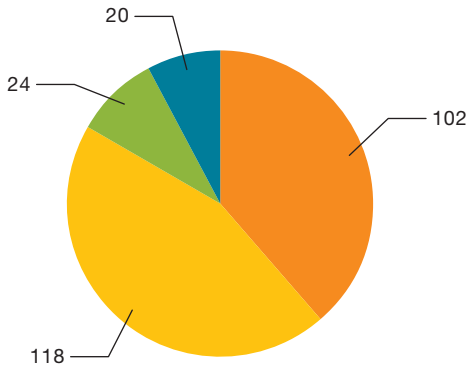
Aus einer Umfrage des Regionalverbands unter seinen Mitgliedern geht hervor, dass rund ein Drittel der antwortenden Wohnbaugenossenschaften das Bedürfnis ausweisen, Verwaltungsaufgaben wie das Finanz- und Rechnungswesen oder die kaufmännische und technische Immobilienbewirtschaftung mittelfristig auszulagern. Viele der Befragten geben zudem an, dass die Herausforderungen bei der Bewirtschaftung ihres Bestandes und im Umgang mit den Bewohnenden in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben und es zunehmend schwierig wird, die anfallenden Aufgaben im Vorstand zu bewältigen und sinnvoll abzuwickeln. Für den Aufbau von professionellen Strukturen, etwa durch eine eigene Geschäftsstelle, fehlt vielen Wohnbaugenossenschaften die dazu notwenige Grösse, da sich ein Betrieb erst ab ca. 400 Wohneinheiten sicherstellen lässt. Dies ist bei 215 der 260 Mitglieder von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* nicht der Fall.

ANZAHL WOHNUNGEN NACH SEGMENTEN



Segmente: Mitglieder mit
- 0–39 Whg.
- 40–399 Whg.
- 400–999 Whg.
- > 1000 Whg.

ANZAHL MITGLIEDER NACH SEGMENTEN



Eigenständig bleiben – genossenschaftlich handeln
In der Befragung kristallisieren sich zwei wichtige Bedürfnisse heraus: Zum einen legen die Genossenschaften grossen Wert darauf, eigenständig zu bleiben. Und zum anderen sollten die erbrachten Dienstleistungen genossenschaftsnah und mit den spezifisch gemeinnützigen Werten und Eigenheiten erbracht werden. Durch die enge Anbindung an *Wohnbaugenossenschaften Zürich* erfüllt «Netz Genossenschaften» diese Voraussetzungen. Dabei baut sich das Angebot aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Wohnbaugenossenschaften modulartig auf: Neben den Grundmodulen Finanz-/Rechnungswesen und Kaufmännische Immobilienbewirtschaftung können weitere spezifische Leistungen auch auf Zeit in Anspruch genommen werden, zum Beispiel in den Bereichen Immobilienentwicklung, Gemeinwesenarbeit oder Kommunikation oder der Nutzung der IT-Infrastruktur.

GRUNDMODUL

Finanz- und Rechnungswesen
- Kreditoren- und Debitorenmanagement inkl. Mahnwesen
- Jahresabschluss und Zwischenabschlüsse
- Controlling (Kennzahlen aufbereiten, Interpretationen)
- Inventar und Anlagen
- Versicherungshandling (Portfolio führen, Schadensabwicklung)

Kaufm. Immobilienbewirtschaftung
- Vermietung von Wohnungen, Gewerbe, Nebenräumen und Parkierung
- Bewirtschaftung der Mietverträge und Mietzinse
- Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Kommunikation mit den Bewohnenden

ZUSATZMODUL 1

Techn. Immobilienbewirtschaftung (FM, Unterhalt)
- Hauswartung und Reinigung
- Unterhalt (Instandhaltung, Inspektion und Wartung, Pikett)
- Sauberkeit und Ordnung der Siedlungen / Liegenschaften sicherstellen

ZUSATZMODULE 2

Mitgliederbetreuung
- Unterstützung der Siedlungskommissionen
- Leitung partizipativer Prozesse
- Soziale und Gemeinwesen-Arbeit

Immobilienentwicklung
- Strategische Immobilienplanung, Erneuerungsplanung, Investitions- und Unterhaltsprogramm
- Projektabwicklung Bau
- Akquisition und Kaufbegleitung

Führung und Spezialprojekte
- Reportings und Projektvorbereitung z. H. Vorstand
- Protokollführung
- Temporäre Geschäftsführenden-Aufgaben

ZUSATZMODULE 3

Kommunikation
- Beratung und Konzeption
- Betreuung Website, Newsletter und Genossenschaftsmagazin
- Erstellung Jahresbericht

Informatik
- Handling Hard- und Software
- IT-Support
- Entwicklung und Implementierung von Mitglieder-Apps
- Akquisition und Kaufbegleitung

HR und Administration
- Human Resources Management
- Aufgaben im Bereich Zentrale Dienste und Administration

Synergien schaffen – Kapazitäten freisetzen
Die Vorteile eines Poolings von Bauträgern liegen auf der Hand: So können sich Vorstände vermehrt auf wichtige strategische Aufgaben, zum Beispiel die Entwicklung anstehender Erneuerungsstrategien, konzentrieren. Durch das Zusammenlegen von Portfolio-Verwaltungen und den entstehenden Skaleneffekt werden Abläufe generell effizienter und stabiler und mit den bestehenden Netzwerken des Regionalverbands können neue Angebote in Anspruch genommen werden.

Wohnbaugenossenschaften Zürich steht bereits im Kontakt mit interessierten Bauträgern. Mit einigen von ihnen werden bis Mitte 2021 erste Zusammenarbeitsverträge abgeschlossen. Danach werden die Prozesse und die Vorlagen erarbeitet und die Infrastruktur wird aufgebaut. Erste Mandate übernimmt «Netz Genossenschaften» ab Januar 2022. Für die Entwicklung und die spätere Leitung von «Netz Genossenschaften» ist zurzeit eine Projektleitung ausgeschrieben (siehe Seite 11).

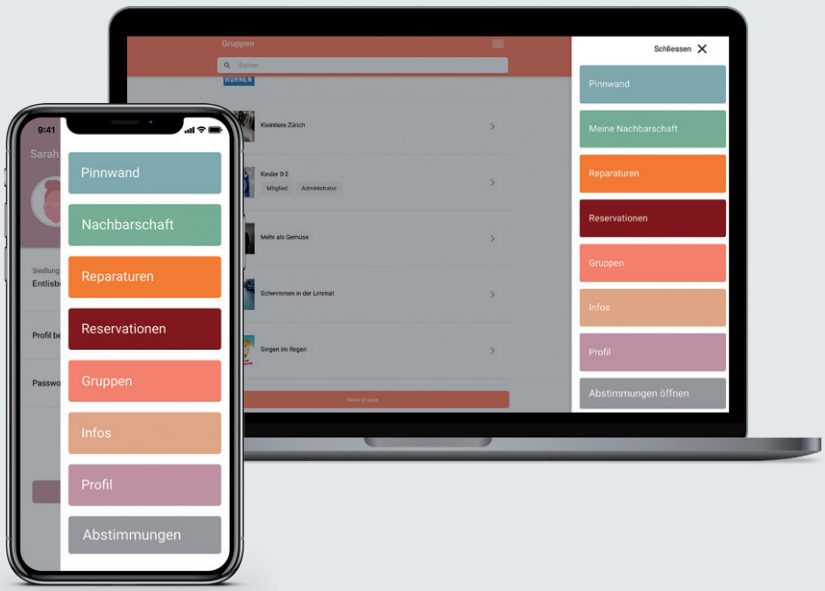
Sind Sie an «Netz Genossenschaften» interessiert? Dann melden Sie sich direkt auf unserer Geschäftsstelle. **Kontakt: Reto Klink, 044 204 06 34, reto.klink@wbg-zh.ch**

«Die Vorteile eines Poolings von Bauträgern liegen auf der Hand: So können sich Vorstände vermehrt auf wichtige strategische Aufgaben, zum Beispiel die Entwicklung anstehender Erneuerungsstrategien, konzentrieren.»

FLINK

GenossenschaftsApp gemeinsam zur Branchenlösung weiterentwickeln

Die Digitalisierung hält zunehmend Einzug in die Wohnbaugenossenschaften. Daher haben sich in jüngster Zeit einige von ihnen mit dem Thema Apps auseinandergesetzt. Diese bieten neue Kommunikationsmöglichkeiten und -formen – nicht nur in Zeiten von Corona – und ermöglichen einfachere Bewirtschaftungsprozesse, etwa bei einem Schadensfall. Auch *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat sich intensiv mit bestehenden Lösungen beschäftigt und diese evaluiert. Neu bietet der Regionalverband seinen Mitgliedern mit FLINK eine passende Branchenlösung an. FLINK ist die Nachfolgeversion von WINK, einer modulartigen Eigenentwicklung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, welche die App dankenswerterweise dem Regionalverband und damit dessen Mitgliedern zur Weiterentwicklung überlässt. So können sich nun die interessierten Bauträger in einer Interessensgemeinschaft zusammenschliessen und die nächste Version der Anwendung massgeblich mitbestimmen. Auch hier gilt die Grundidee: eine genossenschaftliche Lösung für Genossenschaften. Weitere Informationen dazu erhalten Sie von Michael Regtien unter **michael.regtien@wbg-zh.ch**.



Wohnbaugenossenschaften Zürich ist der Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger im Raum Zürich. Zusammen mit unseren rund 260 Mitgliedern mit über 68 000 Wohnungen engagieren wir uns für langfristig preisgünstigen Wohnraum und für eine umfassende Nachhaltigkeit. Wir beraten unsere Mitglieder, erbringen und vermitteln Dienstleistungen und betreiben Öffentlichkeitsarbeit.

Für die Entwicklung und Einführung der neuen Dienstleistung Immobilienbewirtschaftung suchen wir per sofort oder nach Vereinbarung eine innovative, umsetzungsstarke Persönlichkeit als

Projektleiter/In «Aufbau Immobilienbewirtschaftung» (80 –100 %)

Mit dieser neu geschaffenen Stelle bauen Sie einen wichtigen Wirkungsbereich unseres Regionalverbands auf, definieren die nötigen Bewirtschaftungsprozesse, akquirieren interessierte Wohnbaugenossenschaften und stellen bis Ende 2021 ein vorerst kleines Team zusammen, welches Sie in der Folge leiten werden.

Für diese spannende Herausforderung bringen Sie folgende Kernkompetenzen mit:

- Projektleitungs- und Führungserfahrung, Erfahrung mit Start-ups von Vorteil
- Profunde Erfahrung als Bewirtschafterin bzw. Bewirtschafter, Weiterbildungen in diesem Bereich von Vorteil
- Bestehendes Netzwerk innerhalb der Wohnbaugenossenschaften
- Hohe Auftrittskompetenz, eigeninitiativ und belastbar

Wir wenden uns an eine Person, die das einmalige Projekt von Beginn bei unseren Mitgliedern glaubwürdig und eloquent vertritt. Sie verfügen über unternehmerisches Flair, interessieren sich ausgesprochen für digitale Prozesse und für Innovationen im Kontakt mit den Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohnbaugenossenschaften und bei der Bewirtschaftung der entsprechenden Liegenschaften. Sie können zudem mit Unschärfen, welche ein Start-up-Projekt mit sich bringt, sehr gut umgehen.

Diese Stelle bietet eine Gelegenheit, mit hoher Eigenverantwortung ein neues Angebot für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu konzipieren und umzusetzen und dabei eigene Akzente zu setzen. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* bietet zeitgemässe Anstellungsbedingungen und einen Arbeitsplatz am Limmatplatz mitten in Zürich.

Neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Unterlagen als PDF-Datei per E-Mail an: **bewerbungen@wbg-zh.ch**. Für Fragen steht Ihnen der Geschäftsführer, Herr Reto Klink, unter Tel. 043 204 06 34 gerne zur Verfügung.

Präsentation auf einem der beiden grossen Innenhöfe (Fotos @Tom Kawara)

Tag der offenen Tür bei der BEP in der Siedlung Letten 4

Die gemeinnützigen Wohnbauträger verfügen über grosse Erfahrung im Bereich Bau und Erneuerung. Und sie teilen diese Erfahrung mit anderen. So organisierte *Wohnbaugenossenschaften Zürich* in den letzten acht Jahren zusammen mit Wohnbaugenossenschaften aus dem ganzen Kanton Zürich über 40 Besichtigungen und Tage der offenen Tür. Dieses Jahr ist alles ein wenig anders. Und doch ist es möglich – mit einem konsequent umgesetzten Schutzkonzept und einer Beschränkung auf 20 Teilnehmende.

Ende August 2020 luden die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) zusammen mit *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zum Tag der offenen Tür in der gesamterneuerten Siedlung Letten 4 in Zürich. Aufgrund der vom BAG vorgeschriebenen Hygiene- und Verhaltensregeln fand ein Grossteil des Anlasses im Freien statt, bei den Wohnungsbesichtigungen war dann das Tragen einer Schutzmaske vorgeschrieben.

In den Siedlungen Letten 1 bis 9 sowie Wasserwerk 1 und 2 im Lettenquartier befinden sich rund 560 Wohnungen der BEP. Die ersten dieser Siedlungen entstanden 1922, sie stehen teilweise unter Denkmalschutz (Wohnsiedlungen im kommunalen Inventar der Stadt Zürich). Seit 2010 werden diese fast hundertjährigen Siedlungen nach und nach sanft erneuert. Hierfür wird jeweils ein Schutzvertrag zwischen der BEP und der Stadt Zürich ausgearbeitet.

Der sehr grosse Instandsetzungsbedarf der Siedlung Letten 4 wurde von 2017 bis 2020 in zwei Etappen im unbewohnten Zustand umgesetzt. Der Architekt Rolf Schaffner aus Zürich verstand es, den 100 kleinen Wohnungen mit 2,5 bis 4 Zimmern mit 42 bis 78 Quadratmetern Wohnfläche trotz gleichbleibender Volumen eine neue Qualität zu verleihen. Die Umsetzung wurde

von der MMT AG, Zürich, (Bauleiter und Architekten) begleitet und am Anlass so präsentiert, dass keine Fragen offen blieben: Die Grundrisse der Wohnungen wurden optimiert, die Wohnqualität selbst wurde durch Tritt- und Luftschallreduktion, Küchen- und Sanitärersatz auf den heutigen Standard gehoben und der Energieverbrauch wurde durch Wärmedämmung nachhaltig gesenkt. Zudem wurden in der ganzen Siedlung gemeinsame Waschsalons in den Kellern eingerichtet.

Zwei Häuser an der Rousseaustrasse erhielten eine barrierefreie Erschliessung mit Lift. Die Walm-/Mansarddächer, das Markenzeichen der Siedlung, wurden gedämmt und deren Lukarnen aufwendig instand gesetzt. Weitere Massnahmen betrafen die Infrastruktur. So wurde die Wasserversorgung dezentralisiert und die Wärmeerzeugung von Heizöl auf Erdwärme/Wärmepumpe umgestellt. Als Energiequelle dient dabei das sogenannte kalte Fernwärmenetz, und für die Notversorgung wurde eine Erdgasfeuerung installiert.

Da aufgrund des Schutzvertrags keine Balkonanbauten erlaubt waren, wurde auf die Gestaltung des gemeinsamen Aussenraums umso grösseren Wert gelegt. Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich, orientierten sich an der ursprünglichen Anlage und richteten diese auf die heutigen Bedürfnisse aus. Dies veranschaulichte Architekt Christoph Schubert und nannte als Beispiele die unterirdisch verlegte Velogarage mit ebenerdiger Einfahrt, die künstliche Beschattung der Plätze und die geplante neue Bepflanzung des Quartiers.

Eine Selbstverständlichkeit bei zu geringen Abständen: Alle tragen ein Maske.

Einhelliger Tenor des Anlasses: Hans Galbier, der Vize-Präsident der BEP, und die Besucherinnen und Besucher waren sich nach der Besichtigung einig, dass sich der Sanierungsaufwand im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz gelohnt hat, und – fast noch wichtiger – sie waren hocherfreut, dass dieser Anlass unter den gegebenen Umständen stattfinden konnte.

Die wichtigsten Informationen und Kennzahlen zu diesem und vielen weiteren Neu- und Ersatzneubauten sowie Sanierungen finden Sie unter **www.wbg-zh.ch/mitglieder/genossenschaftsportraits-und-projekte**

PUBLIKATION

Überarbeitete Wegleitung für Bauvorhaben bei Wohnsiedlungen im kommunalen Inventar

Viele Genossenschaftssiedlungen in der Stadt Zürich sind im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte» oder im «Inventar für schützenswerte Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung» verzeichnet. Entsprechend oft stellen sich daher bei Erneuerungsprojekten unserer Mitglieder Fragen zur Grösse des Handlungsspielraums und der besten Vorgehensweise.

Die nun von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zusammen mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich überarbeite Wegleitung soll den Genossenschaften bei der Entwicklung einer adäquaten Immobilienstrategie für «inventarisierte» Liegenschaften als Leitfaden dienen. Die Wegleitung erklärt nicht nur die Prozesse und Bedingungen für Unterschutzstellung bzw. Inventarentlassung. Sie zeigt auch – anhand dreier Musterprozesse mit passenden, konkreten Beispielen – klar auf, was bei solchen Bauvorhaben frühzeitig zu beachten ist, welche Rechtsmittel bzw. Instanzen zur Verfügung stehen und wie die Abteilung Denkmalpflege des Amts für Städtebau beim Prozess beratend zur Seite stehen kann.

Die Wegleitung wird unter **www.wbg-zh.ch** zum Download bereitgestellt.

wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Schützenswert

Wegleitung für Bauvorhaben bei Wohnsiedlungen
im kommunalen Inventar für schützenswerte Bauten,
Gärten und Anlagen der Stadt Zürich

Oktober 2020

In Zusammenarbeit mit der
Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Jana Hrvolova, was macht eine Siedlungsassistentin?

Wir haben uns im Videochat mit der Siedlungsassistentin Jana Hrvolova unterhalten.

Die gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil hatte 2014 die Chance, ein grösseres Grundstück in direkter Nachbarschaft zu übernehmen. Sie hat daraufhin beschlossen, die bestehenden 18 Wohnungen abzubrechen und mit dem Projekt «WohnenPlus» etwas viel Grösseres zu errichten: Entstanden ist eine Mehrgenerationensiedlung mit insgesamt 81 Wohnungen, einer Cafeteria und weiteren Gemeinschaftsräumen. Damit hat sich diese Genossenschaft in kurzer Zeit neu erfunden. So wurde auch die Stelle einer Siedlungsassistentin (60 %) geschaffen – als Bindeglied zwischen Hauswartung, Reinigung und Reparaturdiensten, um den Vorstand zu entlasten und den Bewohnenden eine Ansprechperson zu bieten. Finanziert wird die Stelle durch einen geringfügigen Mietanteil.

Das Konzept «WohnenPlus»

«WohnenPlus» der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil ist ein gutes Beispiel dafür, was Genossenschaften – unabhängig von ihrer Grösse – der Gemeinschaft zu bieten haben. Weitere Beispiele sind immer willkommen.

stefan.weber@wbg-zh.ch

Frau Hrvolova, sind Sie das Plus bei «WohnenPlus»? (Lacht) Eine Bewohnerin nennt mich Hausmama. Das finde ich auch nett.

Wie sieht Ihr Arbeitstag als Siedlungsassistentin aus? Sehr abwechslungsreich. Ich nehme mir jeden Tag bestimmte Themen vor. Es kommen aber immer auch Sachen spontan dazwischen. Ich bin zuständig für die Vermietung und die Übergabe der Gästewohnungen, ich bin da, wenn Leute kleine Anliegen haben oder eine Reklamation platzieren wollen. Ich organisiere die Benützung weiterer Gemeinschaftsräume – Werkstatt, Bastelraum, Sauna – und kontrolliere, ob alles in Ordnung hinter-

lassen wurde. Bei Reparaturmeldungen schaue ich nach, ob es wirklich Handwerker braucht, und manchmal erledige ich es gleich selber. Oder ich spiele den Schlüsseldienst, wenn es tatsächlich Handwerker braucht.

Sie organisieren also hauptsächlich? Nicht nur. Manchmal kommen Bewohnende mit Ideen für die Siedlung auf mich zu, über die sie mit mir diskutieren möchten. Vielleicht wird dann ein Projekt daraus. Oft braucht es aber auch nur kleine Dinge wie zum Beispiel, mit Bewohnern bei einem Kaffee über ihre Situation zu reden. Und in der letzten Arbeitsstunde des Tages, so habe ich mir vorgenommen, beantworte ich E-Mails, koordiniere Aufgaben mit der Verwaltung und erledige das Administrative. Aber Ich bin kein Papiermensch, sondern gern in Bewegung … und die Tage vergehen sehr schnell.

«Ich bin kein Papiermensch, sondern gern in Bewegung.»

Ist das «Mehrgenerationenwohnen» schwierig? Die Bewohnerschaft ist sehr durchmischt, vom jungen Single bis zu über 80-Jährigen, von der kinderreichen Familie bis zu arbeitstätigen Paaren, dazu sind es noch Menschen aus den verschiedensten Kulturen. Da vermittle ich viel, nicht nur zwischen den Generationen, sondern generell zwischen den Nachbarn. Ich bemühe mich um das Verständnis füreinander. Aber ich frage bei einem «Zwischenfall» auch, ob jemand den Nachbarn direkt darauf angesprochen hat, bevor ich mich einbringe. Einmal habe ich sogar eine Hebamme vermittelt, weil sich ein Paar aus Sri Lanka nicht zu helfen wusste.

Wie funktioniert die Zusammenarbeit mit dem Vorstand? Ich nehme an den Sitzungen teil. Und alle 14 Tage treffen wir uns in der Betriebskommission. Dort wird besprochen, was aktuell läuft, welche Ideen der Bewohnenden wir aufnehmen können. Die Genossenschaft ist da sehr offen. Es muss ja nicht immer etwas kosten. Vieles kann man mit Kreativität selbst machen. Wichtig ist, dass die Initiative von den Bewohnenden ausgeht.

Zum Beispiel? Es gibt zum Beispiel eine Arbeitsgruppe, die nun – sobald es die aktuelle Situation mit Corona wieder zulässt – einmal in Monat ein gemeinsames Abendessen organisiert, einkauft und kocht.

Was ist Ihre Motivation für diesen Job? Ich kann in der Siedlung viel bewirken. Auch die Einrichtung der Joker-Wohnungen, die von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zeitweise dazugemietet werden können, zum Beispiel, wenn sie Besuch haben, konnte ich mitgestalten. Mir gefällt es, wenn ich die Bewohnenden beispielsweise für die Mitwirkung bei der Weihnachtsdekoration begeistern kann. Dem Vorstand ist es wichtig, dass «es lebt». Auch bekomme ich direkt positives Feedback aus der Siedlung. Und mir gefällt das Konzept, dass die Bewohnenden bis ins hohe Alter in der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil bleiben können. Die Genossenschaft hat sowohl baulich als auch organisatorisch vorgesorgt.

Sehen das die Bewohnenden auch so? Ja, die Dankbarkeit der Menschen, hier leben zu können, ist jeden Tag spürbar.

Bauen sich bei Ihrer Arbeit auch Beziehungen auf? Klar. Das sieht man an ganz alltäglichen Sachen: In unserem Waschsalon funktioniert alles digital, bis zur Abrechnung über die Karte. Eine Bewohnerin, eine ältere Frau, sagt, sie komme damit einfach nicht zurecht. So haben wir nun jeden Montag gemeinsam «Waschtag».

Oder wenn die Kinder in der Cafeteria vom Zucker naschen wollen, schauen sie immer zuerst, ob meine Beine da sind. Sie schauen unter den Aushängen an der Glastür durch, um zu sehen, ob ich im Büro nebenan arbeite. Das ist inzwischen zu einem Spiel geworden.

Es entstehen auch Beziehungen über die Siedlung hinaus. So kam es zu einer Anfrage von Siedlungsassistentinnen der Gemeindeverwaltung Horgen. Sie werden die Genossenschaft besichtigen, um sich von unserem Konzept inspirieren zu lassen. Und nicht selten werde ich, wenn ich im Dorf unterwegs bin, gefragt: Euer Modell ist grossartig. Wann baut ihr wieder?

Dominik Bastianello neu im Team Immobilienentwicklung & Akquisition

Seit Juli dieses Jahres übernimmt Dominik Bastianello bei *Wohnbaugenossenschaften Zürich* im Bereich Immobilienentwicklung & Akquisition die Aufgabe, Land- und Liegenschaftsangebote zu prüfen und bei Eignung für den gemeinnützigen Wohnungsbau bei den Abonnenten I & A (siehe Kasten) von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* auszuschreiben. Ausserdem wird er sich eingehend mit der Erarbeitung von Branchengrundlagen – Statistiken und Studien zu verschiedenen relevanten Themen – befassen.

Dominik Bastianello ist Architekt ETH mit CAS in Immobilienbewertung, hat als Architekt Projekte in Zürich geleitet und war in Lehre und Forschung an der Gestaltungsschule Farbmühle in Luzern sowie am Department Architektur der ETH Zürich tätig. Er verfasste u. a. die Forschungsstudie «Vom kostengünstigen Wohnungsbau zur dichten Raumorganisation» (2015) und baute in Zusammenarbeit mit dem ETH Wohnforum das Forschungsmodul «Housing» am ETH Future Cities Lab in Singapur auf.

Bevor er zu *Wohnbaugenossenschaften Zürich* stiess, war er Projektleiter und Bauherrenvertreter bei der Hochbauabteilung der Stadt Dietikon.

Auf die Frage, warum er sein grosses Know-how nun in den Dienst des gemeinnützigen Wohnungsbaus stellt, antwortet er: «Boden ist in der Schweiz und insbesondere in Zürich ein knappes Gut. Nicht zuletzt aus volkswirtschaftlichen Gründen erachte ich es als unerlässlich, das Angebot an erschwinglichem Wohnraum zu erhalten und weiter auszubauen. Darüber hinaus erscheint es mir wichtig, dass das Wohnungsangebot stets Antworten auf gesellschaftliche Veränderungen zu liefern vermag. Dies sind interessante Aufgaben, mit denen ich mich bei *Wohnbaugenossenschaften Zürich* befassen kann und für die ich mich einsetzen will.»

Kontakt: 044 204 06 35, dominik.bastianello@wbg-zh.ch

Immobilienakquisition

Interessiert an der Vermittlung von Liegenschaften?

Mit der Dienstleistung «Immobilienakquisition» bietet *Wohnbaugenossenschaften Zürich* interessierten Mitgliedern die Möglichkeit, mit einem Abonnement regelmässig attraktive Angebote für Bauland, Bauprojekte und Liegenschaften zu erhalten. Der Jahresbeitrag berechnet sich nach der Grösse der Organisation.

Liegenschaften und Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger gesucht

Sie besitzen Liegenschaften oder kennen Opportunitäten, die sich für Genossenschaften eignen? Dann freuen wir uns, wenn Sie sich bei uns melden.

dominik.bastianello@wbg-zh.ch

«Nicht zuletzt aus volkswirtschaftlichen Gründen erachte ich es als unerlässlich, das Angebot an erschwinglichem Wohnraum zu erhalten und weiter auszubauen.»

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

ewz · Zürcher Kantonalbank · hrs · die Mobiliar · LAUFEN | arwa