wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

blickpunkt

JULI 2022 | NR. 31

Die Röntgenhof: Wachstum und Erneuerung nach Masterplan • Rückblick auf die Generalversammlung von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* • Spannende Besichtigungen in Zürich und Winterthur • Vorschau auf das 2. internationale Cooperative Housing Symposium in Zürich

Mehr gemeinnütziger Wohnraum entsteht nicht von selbst, er muss geschaffen werden.

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

Handlungsfeld Politik
Mit dem Auftrag der Generalversammlung vom 17. Mai 2022 an den Vorstand, zusammen mit anderen Partnerorganisationen eine Vorkaufsrechtsinititiative zu lancieren, soll der überbordenden Bodenpreisentwicklung auf übergeordneter Stufe etwas entgegengesetzt werden. Über die nächsten Schritte in diesem Zusammenhang lesen Sie auf den Seiten 8/9. Wie die GV zeigte, bestehen innerhalb unseres Verbands unterschiedliche Auffassungen über die Erfolgsaussichten oder die Wirksamkeit dieses neu zu schaffenden Instruments. Da es bis zu einer wirksamen Umsetzung noch Jahre dauert, ist es angezeigt, sich auch weiterhin mit den Hausaufgaben zu befassen.

Milizsystem und Professionalität
Wohnraum schaffen nicht die Dachverbände, Wohnraum schaffen unsere Mitglieder, die gemeinnützigen Wohnbauträger. Viele unserer Mitglieder haben in den vergangenen Jahren ihre Leistungsfähigkeit, teilweise gleich mehrfach, mit grossartigen Wohnbauprojekten unter Beweis gestellt, und wie wir alle wissen, spielen hierfür zahlreiche Faktoren eine Rolle. Nebst Boden, finanziellen Ressourcen und Fachwissen braucht es vor allem grosse Hartnäckigkeit und Durchhaltevermögen. Von der ausformulierten Strategie über die Baueingabe und den Spatenstich bis zum Bezug vergehen Jahre. Trotz oder gerade wegen des Beizugs von Fachleuten braucht es eine eigene, zweckmässig aufgestellte und stabile Organisation mit den entsprechenden personellen Ressourcen. Eine Wohnbaugenossenschaft mit einem ausschliesslich nebenamtlich tätigen Vorstand stösst hier bald an Grenzen, teilweise in fachlicher Hinsicht, sicher aber bei den personellen Kapazitäten.

«Viele unserer Mitglieder haben in den vergangenen Jahren ihre Leistungsfähigkeit, teilweise gleich mehrfach, mit grossartigen Wohnbauprojekten unter Beweis gestellt.»

Es ist daher wenig überraschend, dass das grosse Wachstum unserer Branche in den vergangenen Jahren in erster Linie durch Wohnbauträger mit eigenen Geschäftsstellen realisiert wurde.

Ein Dauerthema in unserer – gegenüber der gesamten Immobilienwirtschaft vergleichsweise sehr kleinen – Branche der gemeinnützigen Wohnbauträger ist die Personalsituation. Wie Sie wissen, ist es unter den aktuellen Bedingungen sehr schwierig bis unmöglich, innerhalb nützlicher Frist gute Mitarbeitende zu finden. Fachkräftemangel heisst das Schlagwort. Ein Blick auf unsere verbandseigene Ausschreibungsplattform fördert allerdings ein weiteres beunruhigendes Bild zutage, nämlich eine gefühlt hohe Fluktuation auf Geschäftsführungs- und Geschäftsleitungsebene. Die in jüngerer Zeit erfolgten Abgänge von ausgewiesenen Führungspersönlichkeiten sollten uns besonders nachdenklich machen.

Klar, personelle Veränderungen gehören auch in unserer Branche dazu und sind nicht per se negativ zu bewerten. Jedenfalls nicht solange sie sich zahlenmässig im Rahmen halten und sofern sie im Einzelfall auf guten, nachvollziehbaren Beweggründen beruhen. Ich hoffe, die Ermittlung der jeweiligen Ursachen erfährt die gleiche sorgfältige Aufmerksamkeit wie beispielsweise die Bemusterung einer neuen Küche.

Die Zusammenarbeit zwischen einem nebenamtlich tätigen Vorstand und einer Geschäftsstelle mit hauptberuflich angestelltem Personal ist anspruchsvoll und beileibe kein Selbstläufer. Oft wird von der klaren Trennung zwischen den dem Vorstand obliegenden strategischen Aufgaben und der bei der Geschäftsstelle anzusiedelnden operativen Umsetzung gesprochen. Soweit die Theorie, denn in der Praxis lässt sich selbst bei Wohnbauträgern mit tausend oder mehr Wohnungen nicht immer eine klare Trennlinie ausmachen. Es gibt zahlreiche Gründe für «Grenzüberschreitungen». Oft geschehen sie unbewusst, meist gut gemeint, manchmal sind sie hilfreich, oft aber schaffen sie Unklarheit oder stiften Unruhe.

Die Ursachen liegen oft in fehlenden Absprachen oder einem falschen Rollenverständnis – nicht selten bei einzelnen Vorstandsmitgliedern. Es geht einerseits um die klare Trennung zwischen Aufsicht und Umsetzung, einen sehr wichtigen Aspekt der guten Unternehmensführung (Corporate Governance), andererseits aber auch um eine auf Klarheit und Vertrauen beruhende Zusammenarbeitskultur. Ich wage die Behauptung, dass die Ursachen für sprunghafte personelle Wechsel oftmals kulturell bedingt sind.

Möglicherweise leisten unsere direktdemokratischen Genossenschaftsstrukturen da und dort Missverständnissen bezüglich Aufgabenteilung zwischen Vorstand und Geschäftsstelle Vorschub. Es ist an den obersten Führungsebenen, in der Genossenschaft darüber Klarheit zu schaffen.

Verstärkung des Vorstands

Ich freue mich im Übrigen sehr über unsere Verstärkung durch die von der ordentlichen Generalversammlung vom 17. Mai 2022 gewählten neuen Vorstandsmitglieder **Anita Schlegel,** Geschäftsführerin der Wogeno Zürich, und **Patrik Suter,** Geschäftsführer des Jugendwohnnetz Juwo. Sie finden die Portraits auf unserer Website.

Christian Portmann
Präsident *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Agenda

Die Termine der zweiten Jahreshälfte 2022

07.07.22, 15.00 – 18.00 Uhr	**Fachaustausch Gesellschaft & Soziales** Zollhaus, Zürich
02.09.22, 14.00 – 17.00 Uhr	**Besichtigung Glasi-Areal** Baugenossenschaft Glattal und Logis Suisse AG, Bülach
22./23.09.22	**2. int. Cooperative Housing Symposium Zürich** Kraftwerk Selnau, Zürich
23.09.22, 11.30 – 14.00 Uhr	**Geschäftsführenden-Lunch** Restaurant Certo, Zürich
06.10.22, 18.00 – 20.00 Uhr	**Erfahrungsaustausch Gesellschaft & Soziales** inkl. Apéro (Ort wird noch bekanntgegeben)
07.10.22, 14.00 – 17.00 Uhr	**Besichtigung Ziegelei Lufingen** Baugenossenschaft Zentralstrasse, Lufingen
08.11.22, 18.30 – 21.00 Uhr	**Präsidierenden-Treff** Krone Unterstrass, Zürich
11.11.22, 11.30 – 14.00 Uhr	**Geschäftsführenden-Lunch** Restaurant Certo, Zürich
15.11.22, 15.00 – 18.00 Uhr	**Fachaustausch Gesellschaft & Soziales** (Ort wird noch bekanntgegeben)
02.12.22, 13.00 – 17.00 Uhr	**11. Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus** Hochhaus Werd, Zürich

Weitere Informationen sowie das Anmeldeformular finden Sie wie immer unter **www.wbg-zh.ch/veranstaltungen**

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: 1200 Exemplare

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

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Christian Portmann *(Wohnbaugenossenschaften Zürich),* Sandro Moccetti (Zürcher Kantonalbank), Stefan Weber Aich *(Wohnbaugenossenschaften Zürich)*

TITELSEITE: Frisch saniert: die denkmalgeschützte Stammsiedlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Zürich (GBRZ) am Röntgenplatz (Foto: Marco Blessano)

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.

Der Ersatzneubau Hohl-/Freihofstrasse wurde 2021 bezogen. (Fotos: Roland Bernath)

Die Röntgenhof: Wachstum und Erneuerung nach Masterplan

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) wird bald 100-jährig. Seit ihrer Gründung 1925 hat sie nichts von ihrer Dynamik eingebüsst. Im Gegenteil: Zur Zeit schickt sie sich an, sich mit ihrem ehrgeizigen Investitionsplan zu erneuern. Dabei bezieht sie die Bedürfnisse ihrer Mitglieder, die Ansprüche der Denkmalpflege sowie das Gebot der Ökologie in ihre Umsetzungen mit ein. Und bleibt dabei stark fokussiert auf die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem, lebenswertem Wohnraum. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat bei Marco Reggio, Geschäftsführer der GBRZ, nachgefragt.

Die GBRZ verfolgt ein Investitionsprogramm bis 2045: Welches sind die aktuellen Projekte? Zum einen die Siedlung 16 in Schlieren. Dort unterziehen wir unter anderem ein denkmalgeschütztes Hochhaus mit 53 Wohnungen einer Sanierung. Bis Ende Oktober 2022 sollten die Arbeiten abgeschlossen sein. Zum anderen starten wir diesen Oktober mit dem Ersatzneubau der Siedlung 14 in Rümlang. Dort entstehen in zwei Bauetappen 139 Wohnungen. Ausserdem planen wir den Ersatzneubau der Siedlung 17 (30 Wohnungen) in Tagelswangen. Wenn der Baukredit an der Generalversammlung von den Mitgliedern gutgeheissen wird, beginnen wir mit dem Bau von 44 zeitgemässen Wohnungen im Oktober 2023.

Gibt es Projekte, bei denen z. B. die Lärmschutzvorschriften (Bauen im Lärm) Schwierigkeiten bereiten? Auf die Lärmvorschriften wird im Wettbewerb bereits Rücksicht genommen, daher haben wir während des Planungsverlaufs bisher keine Schwierigkeiten gehabt.

In Schlieren wird mit der Siedlung 16 auch ein denkmalgeschütztes Hochhaus saniert. (Foto: Marco Blessano)

Welche Herausforderungen/Chancen ergeben sich bei der Wärmeversorgung durch die Umstellung von fossiler zu erneuerbarer Energie? Die GBRZ plant die Versorgung mit erneuerbarer Energie in ihren Bau- und Sanierungsprojekten fortlaufend ein. Auch Bestandsliegenschaften stellen wir wenn möglich sukzessive auf erneuerbare Energien um. Im Zuge der aktuellen Diskussion bezüglich einer allfälligen Mangellage von Gaslieferungen haben wir unsere Strategie zum Umstieg forciert. Einerseits holen wir zur Zeit für die Realisierung und Planung (Konzept/Priorisierung) von Solaranlagen zur Strom- und Wärmeversorgung in GBRZ-Siedlungen Offerten ein. Andererseits haben wir infolge der besorgniserregenden Entwicklung in der Ukraine auch Offerten für mobile Heizzentralen angefordert, um kurzfristig etwaige Versorgungslücken im Herbst/Winter 2022/23 schliessen zu können.

«Die GBRZ plant die Versorgung mit erneuerbarer Energie in ihren Bau- und Sanierungsprojekten fortlaufend ein.»

Kurz nachgefragt …

Foto: Marco Blessano

Marco Reggio leitet seit drei Jahren als Geschäftsführer die Geschicke der GBRZ.

Was macht Ihnen zur Zeit am meisten Freude? Ich bin froh, dass wir die Pandemie gut bewältigt haben. Es freut mich sehr, dass ich die spannende Transformationsphase, die die Röntgenhof in dieser Dekade durchläuft, mitprägen und mitgestalten darf. Die Erneuerung setzt Energien frei, bei Bewohnenden wie auch in der gesamten Organisation.

Die Siedlung 14 in Rümlang wird im Herbst 2022 einem Ersatzneubau weichen. (Foto: Marco Blessano)

Wie weit ist die GBRZ bei dieser Umstellung? Das Thema Nachhaltigkeit gewann in der GBRZ in den letzten zwei Jahren eine wachsende Priorität, so dass wir uns aktuell intensiv mit den Themen Ausstieg aus fossiler Energie, Ausbau von erneuerbaren Energien und klimafreundliche Elektrifizierung des Verkehrs- und Wärmesektors auseinandersetzen. Bei Ersatzneubauten prüfen wir die Option zur Umstellung auf eine möglichst regenerative Energieversorgung. In unseren Siedlungen setzen wir auf eine sukzessive Einführung bzw. Erhöhung von E-Mobility-Parkplätzen. So haben wir 2021 in sechs unserer Siedlungen 77 Tiefgaragen-Parkplätze mit E-Ladestationen ausgestattet. Der Planungsprozess für die Einführung von Solaranlagen in Bestandsliegenschaften ist ebenfalls angelaufen.

Informationsveranstaltung zur Begrüssung der neuen Bewohnenden (Foto: zvg)

Welche Auswirkungen hat dies auf die Mieten bzw. Nebenkosten? Die Investitionen in erneuerbare Systeme werden teilweise durch Förderprogramme subventioniert. Dadurch sind die Auswirkungen auf die Nettomieten in den meisten Fällen moderat. Im Betrieb sind die Kosten für erneuerbare Energieträger tiefer, was sich positiv auf die Nebenkosten, also zu Gunsten der Mietenden, auswirkt. Bei der Fernwärme sind die Energiekosten inzwischen tiefer als bei Gasheizungen.

Mit welchen Vorlaufzeiten ab der ersten Information der Bewohnenden rechnet die GBRZ? Durch das im Jahresbericht abgebildete Investitionsprogramm sind unsere Genossenschafter viele Jahre im Voraus über unsere grösseren Bauvorhaben informiert. An den Generalversammlungen wird jeweils ebenfalls auf die bevorstehenden und laufenden Projekte eingegangen. Und bevor ein Antrag für einen Baukredit an der GV zur Abstimmung kommt, findet vorgängig eine Informationsveranstaltung für die Genossenschaftsmitglieder der jeweiligen Siedlung statt. An dieser geht es detailliert um die nächsten Schritte und den Prozess der Umsiedlungen. Die GBRZ ist auf Grund ihres grossen Liegenschaftenportfolios in der guten Lage, ihren Bewohnenden jeweils genügend Wohnungen für Umsiedlungen zur Verfügung stellen zu können.

«Durch das im Jahresbericht abgebildete Investitionsprogramm sind unsere Genossenschafter viele Jahre im Voraus über unsere grösseren Bauvorhaben informiert.»

Im Zeitraffer

Die GBRZ wurde **1925** von einem Architekten und drei Handwerksgenossenschaften – Gipser, Maler, Zimmerei, Spengler, Installateure und Dachdecker – gegründet. Man begann sofort mit dem Bau der ersten 55 Wohnungen am Röntgenplatz, gefolgt von Siedlungen im Industriequartier sowie in den Stadtteilen Oerlikon, Seebach und Altstetten. Bereits **1935** betrieb die Genossenschaft elf Siedlungen und vermietete rund 600 Wohnungen. Die Weltwirtschaftskrise verhinderte bis 1950 die weitere Expansion. Erst ab **1950** entstanden neue Projekte, **1958** erstmals ausserhalb der Stadt Zürich mit dem Zukauf von fünf Mehrfamilienhäusern und dem Bau von zwei Siedlungen in Rümlang und **1965** – zusammen mit den Baugenossenschaften ASIG und ABZ – in Effretikon. Im selben Jahr führte die GBRZ eine Depositenkasse ein und **1967** wurde der Solidaritätsfonds für Zuschüsse an Geringverdienende eingerichtet.

Um die Jahrtausendwende wuchs die GBRZ weiter. In Regensdorf wurde **1999** eine Siedlung mit 62 Wohnungen erstellt, **2003** übersprang die Genossenschaft mit dem Kauf einer Zentrumsüberbauung mit zwei 18-stöckigen Hochhäusern (insgesamt 210 Wohnungen) in Regensdorf die 1000er-Grenze beim Wohnungsbestand bereits deutlich. **2008** gewann die Genossenschaft durch die Fusion mit der Baugenossenschaft Wiedinghof 363 weitere Wohnungen hinzu. **2010** trat die GBRZ die im Baurecht geführte Siedlung Grünau in Zürich Altstetten (110 Wohnungen) an die Baugenossenschaft Frohes Wohnen ab und hatte von da an nur noch Liegenschaften auf eigenem Land. Mit dem 2006 eingeführten Investitionsprogramm verfügt die GBRZ über ein wertvolles Arbeits- und Informationspapier. Seither weist sie in ihren Jahresrückblicken die vorgesehenen grosszyklischen Sanierungen und Ersatzneubauten für die nächsten 25 Jahre rollend und jährlich aktualisiert aus.

Werden die Genossenschaftsmitglieder in die Planungen miteinbezogen? Wie? Bei Umbauten wird die entsprechende Siedlungskommission in separaten Sitzungen oder Workshops miteinbezogen, dies bis zu einer bestimmten Planungsphase.

Wann werden eher Sanierungen ins Auge gefasst, wann eher Ersatzneubauten? Die Entscheidung hängt von verschiedenen Faktoren ab: Alter, Bausubstanz, Ausbaustandard, Ausnützung etc.

Seit 1967 hat die GBRZ einen Solidaritätsfonds. Wird dieser aktuell öfter in Anspruch genommen? Der Solidaritätsfonds bezweckt, Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die in bescheidenen finanziellen Verhältnissen leben, Mietzinszuschüsse auszurichten. Die Fondsmittel können auch zur gezielten Verbilligung bei Ersatz-, Neu- und Umbauten verwendet werden. Bisher stellen wir keinen Anstieg der Inanspruchnahme fest.

Die GBRZ wächst auch durch Zukäufe und Übernahmen. Welche Überlegungen stehen dahinter? Die GBRZ verfolgt gemäss ihrem Leitbild eine zukunftsgerichtete Ausbau- und Erweiterungsstrategie. Wir nutzen die Gelegenheit, wenn wir unseren Immobilienbestand erweitern können. Wir kaufen Liegenschaften dazu, bauen in Eigenregie neu und sind auch für Fusionen mit anderen Baugenossenschaften offen. Damit versuchen wir, unserem statutarischen Zweck, Mitgliedern zeitgemässe Wohnungen zu günstigen Bedingungen zu verschaffen, bestmöglich nachzukommen. Die Nachfrage nach soliden, zweckmässigen und bezahlbaren Wohnungen ist enorm gross und wir wollen unseren Beitrag dazu leisten, dass mehr Menschen von genossenschaftlich gebauten und zu Selbstkosten vermieteten Wohnungen profitieren können.

«Die Nachfrage nach soliden, zweckmässigen und bezahlbaren Wohnungen ist enorm gross und wir wollen unseren Beitrag dazu leisten, dass mehr Menschen von genossenschaftlich gebauten und zu Selbstkosten vermieteten Wohnungen profitieren können.»

Fusionen verstehen wir primär als gegenseitige Hilfe zur besseren Erfüllung des Genossenschaftsgedankens. Durch den Zusammenschluss erzielen wir einen wirtschaftlichen Vorteil für die Mitglieder. Die Bündelung der Kräfte fördert einerseits die Professionalisierung und bietet andererseits bei baulichen Massnahmen mehr Optionen z. B. für Umsiedlungen. Gegenüber Banken und Baufirmen hat man grösseres Gewicht bei der Aushandlung von Konditionen, so dass daraus eine grössere Finanzkraft resultiert. Fusionen bieten auch wertvolle Synergien, sei dies in der Verwaltung, der Bewirtschaftung oder Hauswartung – dadurch können ökonomische Vorteile zum Wohle der Mitglieder ausgeschöpft werden.

Wohnbaugenossenschaften Zürich ist bei der Lancierung einer Wohninitiative dabei

Nachdem die Generalversammlungen von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* in den Jahren 2020 und 2021 coronabedingt schriftlich durchgeführt werden mussten, konnte die GV 2022 wieder in physischer Form stattfinden. So lud der Regionalverband seine Mitglieder am 16. Mai in die Limmathall in Zürich ein, unter anderem, um durch Ergänzungswahlen seinen Vorstand zu verstärken und um mit der Lancierung einer Wohninitiative – gemeinsam mit verschiedenen Parteien – politisches Neuland zu betreten.

Neue Gesichter im Vorstand

Traktandiert waren unter anderem die Ergänzungswahlen für den Vorstand von *Wohnbaugenossenschaften Zürich.* Die beiden Kandidierenden, Anita Schlegel (Geschäftsführerin Wogeno Zürich) und Patrik Suter (Geschäftsführer Jugendwohnnetz), stellten sich kurz vor und machten deutlich, dass sie sich hoch motiviert in diesem Gremium für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus engagieren würden.

Dementsprechend wurden ihre Kandidaturen von den Mitgliedern begrüsst und ihre Wahl war einstimmig. Die beiden frisch Gewählten werden den Vorstand voraussichtlich in den Bereichen Branchenentwicklung und Gesellschaft & Soziales verstärken.

Vorkaufsrecht-Initiative wird lanciert

Etwas mehr zu diskutieren gab der Antrag des Vorstands, gemeinsam mit der SP (und weiteren Parteien) eine Vorkaufsrecht-Initiative zu Gunsten der Gemeinden und damit der gemeinnützigen Bauträger im Kanton Zürich zu lancieren.

Dieses Geschäft war letztes Jahr bereits einmal traktandiert worden. Allerdings war die eigens dafür angesetzte ausserordentliche Generalversammlung im November 2021 für viele Mitglieder zu kurzfristig anberaumt und auf die folgende GV verschoben worden. Dies verschaffte den Mitgliedsgenossenschaften Zeit, sich in ihren Vorständen in Ruhe zu beraten. Gleichzeitig wurde vom Regionalverband ein Meinungsbildungsprozess angestossen. So hat *Wohnbaugenossenschaften Zürich* im März 2022 zu einer Diskussionsrunde eingeladen. Dabei wurden die Situation auf dem Wohnungsmarkt und die Idee der Initiative nochmals detailliert vorgestellt und die Funktionsweise der Initiative wurde Punkt für Punkt diskutiert.

Die Vorkaufsrecht-Initiative soll den Gemeinden die Möglichkeit geben, bei Handänderungen ein Vorkaufsrecht geltend zu machen – dies im Falle von einer Liegenschaft oder von einem Stück Land, das sich für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum von der Lage und vom Preis her eignen würde. In diesem Fall würde die Gemeinde das Land bzw. die Liegenschaft zum selben Preis kaufen, der zuvor zwischen Verkäufer- und Käuferschaft vereinbart wurde. Es würde also niemand eine Einbusse erleiden. Ausgenommen würden Verkäufe innerhalb der Familie, von gemeinnützigen Bauträgern und bei Eigenbedarf. Ausserdem können die Gemeinden Mindestgrössen festlegen, ab denen das Vorkaufsrecht zum Zuge kommen soll – insgesamt also eine moderate Vorlage.

Die frischgewählten Vorstandsmitglieder Anita Schlegel und Patrik Suter

Fotos: Goran Basic

Politisch breiter abgestützt

Die Zeit zwischen November 2021 und Mai 2022 wurde gut genutzt. Einerseits erhielten die Mitglieder mehr Bedenkzeit. Andererseits konnten inzwischen weitere Parteien als Unterstützer gewonnen werden. Dies hat sicher dazu beigetragen, dass nun die Mehrheit der anwesenden Mitglieder für die Lancierung der kantonalen Vorkaufsrecht-Initiative zu Gunsten der Gemeinden votiert hat.

Als Nächstes wird ein Initiativkomitee gegründet werden, dem nebst *Wohnbaugenossenschaften Zürich,* der SP Kanton Zürich, den Grünen Stadt Zürich und der Alternativen Liste sowie Exponentinnen und Exponenten weiterer Parteien – unter anderen Rosmarie Quadranti, Mitte-Stadträtin von Illnau-Effretikon, und Daniel Leupi, Grüne-Stadtrat und Finanzvorsteher der Stadt Zürich, und weitere Exekutivmitglieder – angehören werden. In der Folge wird der Initiativtext bereinigt und kurz darauf die Unterschriftensammlung gestartet.

Der Neustart zum Schluss

Im Anschluss informierte Christian Portmann, Präsident von *Wohnbaugenossenschaften Zürich,* über den laufenden Strategieprozess der Regionalverbände mit Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Dabei geht es um die Bündelung von Ressourcen, die Stärkung von Verbandsdienstleistungen für alle Mitgliedsgenossenschaften in der ganzen Schweiz, aber auch um die Verstärkung der Aussenwirkung der gemeinnützigen Bauträger als wichtiger Wohnraumversorger für jene, die auf guten und günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Die Generalversammlung sorgte auch beim abschliessenden Apéro für Gesprächsstoff.

Bei bestem Aprilwetter: Besichtigung des Neubaus Manegg der Baugenossenschaft des eidg. Personals (BEP)

Grosses Interesse an neuen Lösungen: B

Da alle für Anfang Jahr geplanten Anlässe von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* aus Vorsicht auf das zweite oder gar dritte Quartal 2022 verschoben wurden, reihte sich im April und Mai dieses Jahres eine Besichtigung an die andere. Das Interesse an diesen Vorzeigeprojekten war gross, die Projekte und die Aufgaben, die sie zu lösen hatten, waren sehr unterschiedlich.

(Fotos: Goran Basic)

Manegg 1 der BEP – eine gemeinsame Entwicklung mit einem Generalunternehmer

Im Jahr 2014 konnte der Regionalverband Zürich dieses Areal im Auftrag der Steiner AG an die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) vermitteln. Die BEP entwickelte das Areal gemeinsam mit der Steiner AG, wofür zunächst ein ergänzender privater Gestaltungsplan notwendig war. In drei Gebäuden sind insgesamt rund 250 Wohnungen und gewerblich genutzte Flächen entstanden – davon 150 Eigentumswohnungen. Die bestehende Nutzung des ehemaligen GDZ-Gebäudes als Büro- und Gewerbehaus behielt die BEP vorerst bei.

Im Gemeinschaftsraum der BEP gab es zunächst einige Vorinformationen zum Projekt: Claudia Vontobel erzählte, dass sie just zu Beginn des Projekts zur BEP kam und den gesamten Planungsprozess miterleben konnte. Die architektonischen Details wurden von Thomas Wölfel des Architekturbüros Neff Neumann Architekten AG erläutert, das den Studienauftrag im Jahr 2016 für sich entscheiden konnte.

Alexandra Imstepf, Leiterin Vermietung der BEP, berichtete über die positiven Erfahrungen mit dem ersten digital durchgeführten Vermietungsprozess mittels Projektwebsite bep-manegg.ch. Im Hintergrund dieser Website kam das Online-Vermietungs-Tool der emonitor AG zum Einsatz, über welches Sara Funcke referierte. Elf Monate vor Bezugsbeginn wurde die Vermietungswebsite live geschaltet, davon vier Wochen passwortgeschützt ausschliesslich für Mitglieder der BEP. Bereits zwei Wochen nachdem externe Bewerbungen möglich waren, galten alle Wohnungen als reserviert – es waren 350 Bewerbungen eingegangen. Die Mieterauswahl nahm die BEP auch anhand des Vermietungsreglements vor. Das Ergebnis: 33 Wohnungen wurden an Genossenschaftsmitglieder der BEP vergeben, eine Wohnung erhielt die Stiftung Domicil und gut 69 Wohnungen konnten an neue Genossenschaftsmitglieder vermittelt werden.

Abschliessend zeigte Katharina Barandun auf, wie eine gute genossenschaftliche «Inbetriebnahme» funktionieren kann. Um die

Lichthof und Treppenhaus zugleich: Die Wohnungen «öffnen» sich zum Innenraum von EinViertel.

esichtigungen in Zürich und Winterthur

neuen Bewohnenden, die zum Teil zum ersten Mal Mitglied einer Genossenschaft sind, mit den Rechten und Pflichten, Gremien und Mitwirkungsprozessen vertraut zu machen, finden im Vorfeld von Erstbezügen Infoveranstaltungen statt, bei denen diese Aspekte jeweils veranschaulicht werden.

Im weiteren Verlauf des Anlasses konnten einzelne freie Wohnungen besichtigt werden und der Apéro im Gemeinschaftsraum rundete den Nachmittag ab.

Neubau EinViertel der Gesewo: Selbstverwaltung wird grossgeschrieben

Auf dem Sulzerareal Werk 1 in Winterthur entsteht derzeit der neue Stadtteil Lokstadt. Als eines der ersten Gebäude wurde Mitte 2020 das Haus «Krokodil» – ein Gemeinschaftsprojekt der Implenia AG, der Anlagestiftung Adimora, der Genossenschaft gaiwo und der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) fertiggestellt. Pandemiebedingt konnte die Besichtigung erst Mitte Mai 2022 stattfinden.

Das Gebäude ist ein Holzbau, vereint die unterschiedlichsten Wohnkonzepte unter einem Dach und setzt damit die ursprüngliche Idee – soziale Durchmischung, Urbanität und die Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft – der Lokstadt um. Also auch autoarmes Wohnen: So stehen den Gesewo-Bewohnenden der 71 Wohnungen mit 2,5 bis 5,5 Zimmern nur gerade neun Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Dafür gibt es – Winterthur ist eine Velo-Stadt und hat in einem kürzlich veröffentlichten Ranking von Pro Velo schweizweit den dritten Platz belegt – mehr als 200 Gratis-Fahrradplätze in der Tiefgarage.

Gratis-Fahrradparkplätze
im Haus EinViertel der Gesewo
(Foto: Jürg Zimmermann)

Viel Grün und viel Ruhe im Innenhof des Hauses EinViertel

Auch im Haus EinViertel bleibt die Gesewo ihrer Idee der Selbstverwaltung treu. Doch hier sei – wie Yvonne Schnetzer, Leiterin Vermietung der Gesewo ausführte – das Vorgehen umgekehrt gewesen. Normalerweise trete eine Gruppe oder eine Hausgemeinschaft an die Gesewo heran mit dem Wunsch, ein konkretes Genossenschaftsprojekt umzusetzen. Hier habe sich – durch den Generalunternehmer Implenia – erst die Gelegenheit ergeben, gemeinsam ein Projekt zu entwickeln, und dann habe man Interessierte gesucht. Es hätten sich viele Gruppen und Einzelpersonen am Prozess beteiligt, ihre Wünsche und Ideen eingebracht, ergänzte Andreas Wirz, der hier als Gesamtprojektleiter der Archipel GmbH engagiert worden war.

Die Hausgemeinschaften der Gesewo organisieren sich nach den Grundsätzen der Selbstverwaltung in Hausvereinen. Diese Hausvereine bringen Anliegen und Wünsche ein, die anschliessend architektonisch und technisch umgesetzt werden.

Konzipiert wurde das Gebäude – einer der grössten Wohn-Holzbauten in der Schweiz – im Minergie-P-Standard und entspricht punkto Nachhaltigkeit und Energieeffizienz den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Einzig das Untergeschoss sowie Teile des Erdgeschosses, der Treppenhäuser und Liftkerne wurden in Beton gegossen.

Helle Wohnungen dank Anordnung durch die ganze Gebäudetiefe. (Foto: Jürg Zimmermann)

Maximale Ausnutzung: Die Solarpanels auf dem Dach produzieren mehr als 100 % des Stromeigenbedarfs.

Initiantinnen und Initianten des Projekts führen die Gruppen auf der Besichtigungstour.

Premiere der Baugenossenschaft Zusammen_h_alt

Der Grundstein für diese neue Genossenschaft wurde bereits 2006 gelegt, als sich Interessierte in einem Verein organisierten, um ein Projekt für Wohnbedürfnisse in der zweiten Lebenshälfte – ab 45 Jahren – anzustossen. 2010 entstand daraus die Genossenschaft Zusammen_h_alt. Aber es dauerte noch drei weitere Jahre, bis ein geeigneter Standort gefunden werden konnte. Denn 2013 lancierte die Stiftung Abendrot für ein Grundstück auf dem ehemaligen Sulzerareal in Winterthur einen Architekturwettbewerb. Die Zusammen_h_alt beteiligte sich mit 10 % der Investitionskosten und arbeitete an der Projektentwicklung mit. In Zusammenarbeit mit den Siegern des Wettbewerbs, dem Winterthurer Büro Rothen Architektur, entstanden 75 Einzimmerwohnungen von 40 bis 84 m² Wohnfläche bzw. CHF 1000 bis 2205 Monatsmiete, eine fast 300 m² grosse «Tätigkeitsplattform» und ein Gemeinschaftsraum mit Küche sowie 17 Ateliers und Gewerberäume samt Kita.

Die Wohnungen konnten erst im Frühjahr 2020 – zu Beginn der Corona-Pandemie, als vieles noch nicht möglich war – bezogen werden. Dementsprechend schwierig sei es zu Anfang gewesen, die Ideen für gemeinsame Aktivitäten und die Nutzung der zahlreichen Gemeinschaftsräume umzusetzen. Nach und nach habe man sich aber gefunden und sich in Gruppen mit verschiedenen Aufgaben formiert.

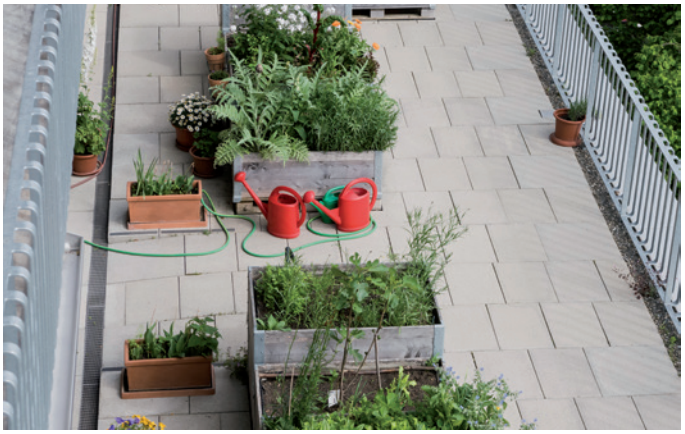
Auch der hauseigene Waschsalon ist ein Ort der Begegnung.

«So hat sich der Waschsalon zu einem echten Treffpunkt gemausert, das Nähatelier nebenan wird rege genutzt. In der Bibliothek finden regelmässig Lesungen für die Bewohnenden statt. Der Musikraum wird bespielt, die Sauna ist gut belegt, ebenso der Raum der Stille.»

So hat sich der Waschsalon zu einem echten Treffpunkt gemausert, das Nähatelier nebenan wird rege genutzt. In der Bibliothek finden regelmässig Lesungen für die Bewohnenden statt. Der Musikraum wird bespielt, die Sauna ist gut belegt, ebenso der Raum der Stille. Und die Pflanztröge auf der mittleren Terrasse tragen bereits erste Früchte.

Neben der Dachterrasse, die allen zur Verfügung steht, wurde eine Solaranlage installiert, die immerhin 30 % des Eigenbedarfs des Hauses deckt. In den nun kommenden Jahren wird sich zeigen, welche Nutzungen sich bewähren und welche Räume für andere Ideen Verwendung finden. Die Architektur ist dafür flexibel genug.

Auf der mittleren Terrasse trifft man sich beim Urban Gardening.



Die Bibliothek: So können Gemeinschaftsräume, die auf die Bedürfnisse in der zweiten Lebenshälfte zugeschnitten sind, aussehen.

Fakten

Die Detailinformationen zu den drei vorgestellten Projekten finden Sie auf **www.wbg-zh.ch** unter der Rubrik «Mitglieder» und dort unter «Projekte von Mitgliedern».

Beitrag zur Entwicklung des gemeinnützigen Wohnraums

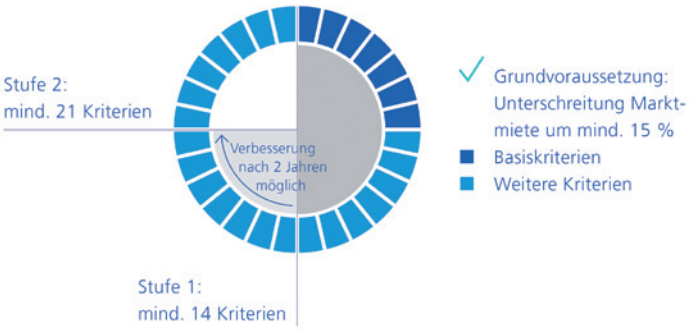
Mietwohnungen in den Schweizer Kernstädten werden immer teurer – allen voran in Genf und Zürich. Das führt zu einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum. Hier setzt die Zürcher Kantonalbank an und lanciert die ZKB WohnPlus Hypothek.

Das neue Angebot richtet sich an gemeinnützige Wohnbauträger, welche gesellschaftliche Leistungen erbringen. «Wohnbaugenossenschaften können damit auf ihre Hypothek eine Zinsreduktion von bis zu 0,50 % für ihre Siedlungen erhalten», sagt Heinz Wiedmer, Firmenkundenbetreuer der Zürcher Kantonalbank. Vergünstigungen werden bei Verlängerungen von bereits bestehenden wie auch bei neuen Hypotheken gewährt. Die Idee dahinter: «Wir wollen damit gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraum erhalten und fördern», sagt Patrick Bühlmann, Firmenkundenbetreuer der Zürcher Kantonalbank.

Gesellschaftliche Nachhaltigkeitskriterien auf Basis etablierter Standards

Grundvoraussetzung ist, dass die Wohnungsmieten die Marktmieten um mindestens 15 Prozent unterschreiten. Zusätzlich umfasst das Evaluationsmodell 28 Qualifikationskriterien, die auf gemeinnützige Wohnbauträger respektive deren Siedlungen anwendbar sind. Sieben dieser Kriterien bilden die elementare Basis und müssen vollumfänglich erfüllt werden. Weitere 21 Kriterien umfassen sowohl grundsätzliche wie auch ambitionierte Massnahmen. Bei der Entwicklung der Bewertungsskala wurden etablierte Standards berücksichtigt.

Zwei Kriterien als Beispiel: soziale Durchmischung und Quartiervernetzung. Bei der ersten Kategorie stehen u.a. Alter, Nationalität, sozialer Status, Geschlecht bei der Wohnungsvergabe im Fokus. Bei der zweiten werden räumliche Angebote im Zentrum betrachtet – wie etwa Verfügbarkeit Kita, Kindergarten, Gemeinschaftszentrum oder Ladengeschäfte für den Bedarf der Bewohnenden.



Veranschaulichung des Evaluationsmodells der neu lancierten ZKB WohnPlus Hypothek

Zinssatzreduktion von bis zu 0,50 %

Erfüllt eine Wohnbaugenossenschaft die definierten Anforderungen, unterstützt die Zürcher Kantonalbank dieses Engagement mit vergünstigten Finanzierungskonditionen. Für die Zinssatzreduktion gemäss Stufe 1 (max. 0,30 % Zinsreduktion) sind zusätzlich zu den sieben Basiskriterien mindestens sieben weitere Kriterien zu erfüllen (total mindestens 14 Kriterien).

Für die Stufe 2 (max. 0,50 % Zinsreduktion) wiederum sind zusätzliche sieben Kriterien zu erfüllen (total mindestens 21 Kriterien). Die Zinssatzreduktion wird während der ersten fünf Jahre der Laufzeit gewährt. Ausserdem: Wird bei einer Siedlung zunächst die Stufe 1 erreicht, haben Kundinnen und Kunden die Möglichkeit, nach zwei Jahren die Erfüllung von weiteren Kriterien nachzuweisen. Damit wird ein Anreiz gesetzt, auch während der Laufzeit eine weitere Verbesserung hinsichtlich gesellschaftlicher Leistung zu erbringen.

Kontakt: zkb.ch, Patrick Bühlmann, 044 292 27 69

Zürcher Kantonalbank

Growing the movement: Vorschau auf das 2. internationale Symposium des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich

Im Oktober 2019 – im Rahmen der zahlreichen Veranstaltungen zum 100-Jahr-Jubiläum von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* – fand in Zürich erstmals ein internationales Symposium der Wohnbaugenossenschaften statt. Aufgrund des grossen Erfolgs der zweitägigen Veranstaltung mit Gästen von vier Kontinenten beschloss der Regionalverband, dieses Symposium in regelmässigen Abständen zu veranstalten.

Nun ist es im September 2022 wieder so weit: Unter dem Leitmotiv «Growing the movement» treffen sich Engagierte und Interessierte aus der Branche zum 2. internationalen Symposium in Zürich. Dieses Motto wird vielfältig illustriert, denn Wohnbaugenossenschaften tragen in aller Welt viel dazu bei, dass Dörfer und Städte grüner werden und mehr Lebensqualität aufweisen. Sie bieten den Menschen sicheren Wohnraum und tragen mit nachhaltigen Energielösungen der Umwelt Sorge.

Die Gäste und Referierenden kommen aus ganz Europa, Asien, Afrika und Südamerika – mit Keynotes, Inputreferaten, Paneldiskussionen, Best Practices zum Thema Nachhaltigkeit und geführten Besichtigungen bei innovativen Wohnbaugenossenschaften. Gastgeber sind *Wohnbaugenossenschaften Zürich* und Cooperative Housing International, tatkräftig unterstützt durch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Die Details zum zweitägigen Programm sind jetzt auf **housingsymposium.coop** aufgeschaltet.

Dort finden sich auch alle Informationen zum parallel stattfindenden European Student Co-op Convening. So werden am 23. September mit Studierenden die speziellen Herausforderungen von Universitätsstädten diskutiert. Unter dem Titel «Cooperating among cooperatives: working together for more student housing» werden Ansätze für mehr studentisches Wohnen und die Möglichkeiten der Architektur, darauf positiven Einfluss zu nehmen, erörtert. Und am 24. September stehen interessante Besichtigungen auf dem Programm.

Save the date

2. internationales Symposium des gemeinnützigen Wohnungsbaus

22.–23. September 2022 in Zürich

Donnerstag von 9–17 Uhr,
anschliessend Apéro riche

Freitag von 9–13 Uhr Besichtigungen

Anmeldung jetzt unter:
housingsymposium.coop/pricing

Cooperative Housing
Symposium Zurich

Foto: Nelly Rodriguez

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

ewz
Zürcher Kantonalbank
hrs