wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

# blickpunkt

OKTOBER 2022 | NR. 32

Rundum erneuert: Die Baugenossenschaft Wiedikon • Vorkaufsrecht-Initiative gestartet • Das Team von Netz Genossenschaften • Neues Gesicht beim Regionalverband • Wohnbaugenossenschaften bei den Erneuerbaren führend • Besichtigung des Glasi-Areals • Hindernisfrei: Flink-App jetzt noch flinker

# Veränderungen und Unsicherheiten

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

Und plötzlich rückt nach Covid die Energiekrise in den Vordergrund. Wie viel fliesst im kommenden Winter durch Nord Stream 1, wie und wie schnell reduzieren wir unsere Abhängigkeit? Kommt es nun zum Verteilkampf zwischen der Industrie und den Privathaushalten? Wie begegnen Grossverteiler möglichen Versorgungsengpässen und wie lebt es sich bei nur noch 19 Grad Celsius in den Wohnungen? Droht uns schlimmstenfalls ein «Energie-Lockdown»?

Angesichts der beispiellosen Solidarität mit der Ukraine mutet es seltsam an, wenn bei einer ersten persönlichen Einschränkung (zum Beispiel durch die Senkung der Zimmertemperatur) teilweise Opposition erwächst und – wie eingangs erwähnt – plötzlich das eine gegen das andere ausgespielt wird. Wie werden wir mit einer möglichen Energiekrise umgehen? Wir haben keine vergleichbare Erfahrung gemacht, nicht einmal Anfang der 1970er-Jahre, als nur gerade drei autofreie Sonntage verordnet wurden.

«Es mutet seltsam an, wenn bei einer ersten persönlichen Einschränkung plötzlich das eine gegen das andere ausgespielt wird.»

Auch in der regelmässig erhobenen Branchenstatistik von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* spielt nun die Energieversorgung der gemeinnützigen Bauträger eine grössere Rolle. Dementsprechend wurde der Katalog mit Fragen zu Energiesparen, Energieträgern und Eigenproduktion erweitert. Die nun vorliegenden Resultate zeigen unter anderem, dass der Anteil an mit Öl und Gas beheizten Wohnbaugenossenschaften im Vergleich mit der Gesamtheit deutlich tiefer liegt (Seite 10).

Auch die Baugenossenschaft Wiedikon sucht nach nachhaltigen Lösungen. Sie hat sich mit ihrer über 100-jährigen Geschichte entschieden, nebst der Sanierung einzelner Kolonien einen kleineren Teil des Bestands durch einen Ersatzneubau zu ersetzten. Auf welchen Wegen dies zustande kam und welche Faktoren bereits vor bald zehn Jahren dabei eine Rolle spielten, erfahren Sie in einem Interview mit dem Präsidenten Andy Kammermann (Seite 4).

Ähnliche Themen werden am 2. Dezember an der diesjährigen Fachtagung im Hochhaus Werd in Zürich besprochen. Der Anlass, welcher von der Stadt Zürich, der Genossenschaft mehr als wohnen und unserem Regionalverband seit über zehn Jahren organisiert wird, geht unter anderem der Frage nach, inwieweit sich Haltungen und Entscheidungsstrategien bei der Wahl zwischen Sanierung und Ersatzneubau im Laufe der Zeit verändert haben, gerade aufgrund der Diskussion rund um graue Energien. Sie werden zu dieser Fachtagung natürlich herzlich eingeladen (Online-Anmeldung auf wbg-zh.ch unter «Veranstaltungen»).

Zurück zum Anfang: NIMBY steht, wie kürzlich in der Neuen Zürcher Zeitung berichtet wurde, für «Not in my backyard». Diese Bewegung stellt sich zwar hinter mehr bezahlbaren Wohnraum und eine Verdichtung der amerikanischen Städte – auch zugunsten von Minderheiten und Benachteiligten –, aber eben «not in their backyard». Es bleibt zu hoffen, dass sich diese Haltung in der Schweiz nicht noch weiter akzentuiert und geschei-

## Agenda

Termine bis Ende 2022

| | |
|---|---|
| 08.11.22,<br>18.30 – 21.00 Uhr | **Präsidierenden-Treff**<br>Krone Unterstrass, Zürich |
| 11.11.22,<br>11.30 – 14.00 Uhr | **Geschäftsführenden-Lunch**<br>Restaurant Certo, Zürich |
| 15.11.22,<br>15.00 – 18.00 Uhr | **Fachaustausch Gesellschaft & Soziales**<br>(Ort wird noch bekanntgegeben) |
| 02.12.22,<br>13.00 – 17.00 Uhr | **11. Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**<br>Hochhaus Werd, Zürich |

Weitere Informationen sowie das Anmeldeformular finden Sie wie immer bei **wbg-zh.ch** unter «Veranstaltungen».

terte Ersatzneubau- und damit Verdichtungsprojekte, die in Zürich durch Anwohnerinnen und Anwohner kürzlich verhindert wurden, die Ausnahme bleiben.

Veränderungen braucht es auch in der Bodenpolitik. Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich», welche unser Verband mit initiiert, ermöglicht es den Gemeinden, bei Eigentumsübertragungen ein Vorkaufsrecht zu beanspruchen. Wichtig zu wissen: Diese Option kann, muss aber nicht eingelöst werden. Nun geht es zur Unterschriftensammlung. In dieser Ausgabe des blickpunkts finden Sie einen entsprechenden Unterschriftsbogen. Es würde uns freuen, wenn Sie diese Initiative aktiv unterstützen würden.

Zum Schluss noch etwas in eigener Sache: Nachdem sich ja der Vorstand des Regionalverbands Zürich in diesem Jahr teilweise erneuert hat, bleibt auch unsere Geschäftsstelle weiterhin in Bewegung. Neueste Mitarbeiterin ist Seraina Häberli, sie übernimmt die Leitung des Sekretariats von Deborah Wiesli, welche ihrerseits intern zum Bereich Dienstleistungen, genauer zu Netz Genossenschaften wechselt. Wir freuen uns, dass wir mit Seraina gerade in Zeiten des Fachkräftemangels eine kompetente Ansprechpartnerin für unsere Mitgliedern, aber auch für weitere Interessierte gefunden haben. Sie stellt sich auf Seite 9 des vorliegenden blickpunkts vor.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und einen schönen Herbst.

**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:** 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:** Reto Klink, Patrick Tscherrig, Barbara Müller, Stefan Weber Aich

**TITELSEITE:** Die Siedlung Kolonie 2 der Baugenossenschaft Wiedikon in 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.

Der Kolonie 2 der Baugenossenschaft Wiedikon in Zürich-Wiedikon steht eine gründliche Innensanierung bevor.

# Rundumerneuerung der 100-jährigen Baugenossenschaft Wiedikon

2021 feierte die mit rund 150 Wohnungen in 18 Liegenschaften kleine, aber feine Baugenossenschaft Wiedikon (BGW) ihr 100-Jahr-Jubiläum. Sie erfährt derzeit an allen Ecken und Enden eine Verjüngungskur. Verschiedene Projekte von Sanierungen über einen Ersatzneubau bis hin zum neuen optischen Auftritt sorgen für Veränderungen in der Genossenschaft. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* befragte Andy Kammermann, ihren Präsidenten, zu den Hintergründen und zum aktuellen Stand.

**Der Jahresbericht 2021 der BGW erwähnt sowohl Sanierungen als auch Ergänzungs- und Ersatzneubauten. Welche Kriterien gaben für die verschiedenen Vorgehensweisen bei den Siedlungen 1 und 3 den Ausschlag?** Wir haben frühzeitig eine gründliche Zustandsanalyse der beiden Kolonien in Auftrag gegeben. Der Befund war, dass unser jüngstes Gebäude, die Kolonie 3 mit Baujahr 1970, in schlechterem Zustand und von ungünstigerer Bauart war als unsere Kolonie 1 mit Baujahr 1922. Aus ökologischen Gründen – graue Energie! – wollten wir zudem nur abreissen, was sich aufdrängt resp. sich wirklich lohnt. Der Ersatzneubau der Kolonie 3 ermöglicht 65 % mehr Hauptnutzfläche gegenüber dem Altbau. Die Aufstockung und der Ausbau von Estrichflächen in der Kolonie 1 bringen 16 % mehr Hauptnutzfläche gegenüber dem Bestand. Mit einem Neubau wäre hier nicht viel mehr möglich gewesen. So wurde für einen Ersatzneubau der Kolonie 3 und eine Sanierung der Kolonie 2, mit teilweiser Aufstockung und dem Ausbau von Estrichflächen zu Wohnraum, entschieden.

**Bezieht die BGW die Genossenschaftsmitglieder in den Erneuerungsprozess mit ein?** Ja, allerdings nur beschränkt. In der Planung der Umgebung haben wir unsere Bewohnenden zu einem Workshop eingeladen und dann ihre Wünsche soweit möglich ins Projekt einfliessen lassen. Ansonsten haben wir stets offen und umfassend informiert und geäusserte Wünsche ernst genommen – so werden z. B. die Küchen nach der Sanierung neu über Schiebetüren statt Flügeltüren verfügen.

**Wie wurde die «Umsiedlung» der vom Abbruch und Ersatzneubau betroffenen Bewohnenden angegangen?** Die

Genossenschaftsmitglieder der Kolonie 3, also des Abbruchobjekts, wurden über ca. drei Jahre laufend in freiwerdende Wohnungen der Kolonie 2 umgesiedelt, vereinzelt gab es auch Wegzüge aus der Genossenschaft. Die freiwerdenden Wohnungen wurden anschliessend nur noch befristet vermietet, fast ausschliesslich an die JUWO.

Den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der Kolonie 1 wurden resp. werden für die ca. sechs Monate der jeweiligen Sanierungsetappen Übergangswohnungen zur Verfügung gestellt. Bis auf eine Wohnung, die wir von der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund für ein halbes Jahr dazugemietet haben, können wir dank der langfristigen Planung eigene Wohnungen in der Kolonie 2 anbieten.

**Gemäss Energieplanung der Stadt Zürich stehen alle Kolonien/Siedlungen der BGW im «Niemandsland». So liegen sie beispielsweise ausserhalb der geplanten Fernwärmenetze. Wie wird dort aktuell und wie künftig beheizt?** Wir sind bisher leider sehr fossil unterwegs. Aber das bessert sich nun! Bisher wurden die Kolonien 1 und 3 von einer gemeinsamen Öl-Heizungsanlage versorgt. Neu, und seit diesem Sommer bereits trotz laufender Bauarbeiten schon in Betrieb, ist die neue und wiederum gemeinsame Holzpellets-Heizung für die Kolonien 1 und 3. Zudem installieren wir Fotovoltaikanlagen auf den Dächern des Neubaus wie auch der Altbauten.

In unserer weitaus grösseren Kolonie 2 wird mit einer Zweistoffanlage Gas/Öl geheizt, unterstützt durch eine Solarthermieanlage. Ab 2024 stehen in der Kolonie 2 grössere Sanierungsarbeiten an, nämlich die längst fällige Innensanierung. Dannzumal wird auch die Heizung durch etwas «Nichtfossiles» ersetzt und ebenfalls die sehr alten Elektroinstallationen, sodass wir dann auch diese Dächer für Fotovoltaik nutzen können.

**Gemäss der BGW-Website weisen die 96 Wohnungen der 1930 erbauten Kolonie 2 eine schlechte Bausubstanz auf. Warum wird nur innen saniert?** Die Kolonie 2 wurde 2014/15 aussen komplett saniert, inkl. des Anbringens einer Aussenwärmedämmung. Deshalb ist nun nur noch die Innensanierung fällig.

**Hätte es bei einem Ersatzneubau Probleme mit der Lärmschutzverordnung gegeben? Oder wäre nur noch eine geringere Ausnutzung möglich? Oder war es eine reine Kostenfrage?** Die Idee eines Ersatzneubaus wurde vor ca. zehn Jahren propagiert und diskutiert, führte aber zu heftigem Widerstand seitens der Genossenschaftsmitglieder – bis hin zu Wechseln im Vorstand.

Die heutigen Probleme der Lärmschutzverordnung waren damals noch keine und finanziell hätte die BGW einen Ersatzneubau stemmen und dank Ausnutzungsreserven mehr Wohnfläche realisieren können. Das entsprechende Projekt fand jedoch keine Mehrheit an der Generalversammlung.

Weit fortgeschritten: der Ersatzneu(an-)bau der Kolonie 3 an der Goldbrunnenstrasse

**Wird die Kolonie 2 in bewohntem Zustand saniert?** Ja, wir sanieren im bewohnten Zustand, in Etappen, Haus um Haus. Dabei werden mobile Nasszellen und Küchenblöcke im Hof zum Einsatz kommen – eine wohl auch für die Bewohnenden erlebnisreiche Zeit …

**Die BGW erneuert ja nicht nur ihre Liegenschaften. So hat sie sich zum 100-Jahr-Jubiläum 2021 ein neues Erscheinungsbild gegeben und erstmals überhaupt eine Website aufgeschaltet. Sind noch weitere digitale Schritte geplant wie beispielsweise eine App, über die die Genossenschaftsmitglieder untereinander und mit dem Vorstand bzw. der Verwaltung kommunizieren?** Nein, da ist nichts geplant. Wir haben solche erweiterten digitalen Angebote im Vorstand schon diskutiert, sehen aber momentan keinen grossen Zusatznutzen für unsere kleine Genossenschaft. Ferner ergab eine kürzlich erfolgte Mieterbefragung überraschend viele negative Rückmeldungen bezüglich mehr «digitaler Nähe».

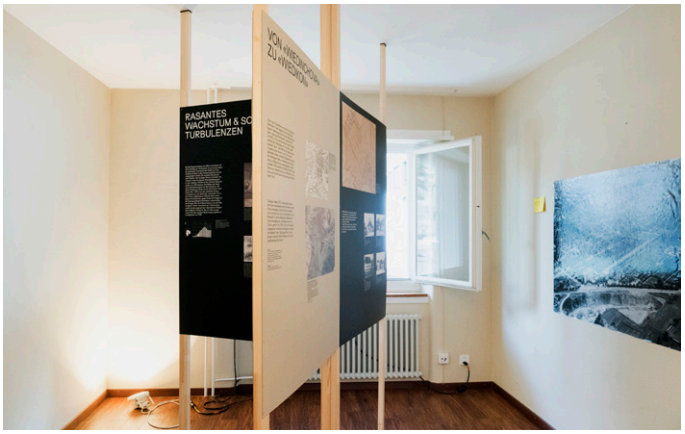
**Die BGW hat keine eigene Geschäftsstelle. Stattdessen wurde die Baugenossenschaft Rotach mit der Bewirtschaftung der Liegenschaften betraut. Was ist der Grund dafür?** Eine eigene Geschäftsstelle ergibt für unsere Genossenschaft mit ca. 150 Wohnungen von der Grösse her keinen Sinn. In der Vergangenheit wurde das operative Geschäft vom Vorstand

übernommen. Dies wurde zunehmend als nicht mehr zeitgemäss, zu wenig professionell und schwierig wahrgenommen. Wir sahen uns deshalb nach einer uns nahestehenden Genossenschaft um und fanden mit der BG Rotach eine gute Partnerin.

**Andere Genossenschaften scheuen diesen Schritt und führen als Hinderungsgrund die eigene Kultur ins Feld, und dass sie diese behalten wollen. War das zwischen der BGW und der Rotach ein Thema?** Ja, auch wir wollen unsere eigene Kultur behalten und tun dies auch, das geht schon! Deshalb halten wir die Kommunikation mit unseren Bewohnenden in unseren Händen. Freie Wohnungen werden jeweils durch die Vermietungskommission vergeben, welche aus zwei Vorstandsmitgliedern und einer Person aus der Genossenschaft besteht. Zudem ist ein reger Austausch mit der BG Rotach wichtig. Mit solchen Massnahmen sichern wir unsere Kultur, auch wenn es finanziell nicht die schlankste Lösung ist.

Viel Grünraum, viel Arbeit – hier in der Kolonie 2 in Alt-Wiedikon

Apropos Kultur: Bei Redaktionsschluss dieser blickpunkt-Ausgabe war noch ein interessanter Termin auf der BGW-Website vermerkt: «Besprechung zum Thema Garten und Umgebung der Kolonie 2». Dies ist sicher ein Zeichen dafür, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der BGW nach wie vor das Sagen haben und wohl auch rege in ihrer «alten» Genossenschaft mitwirken.



Impressionen von der Ausstellung und dem Fest anlässlich des 100-Jahr-Jubiläums (Fotos: Goran Basic)

## Im Zeitraffer

**1921** taten sich acht Personen zur Gründung der Baugenossenschaft Wiedikon zusammen, einerseits mit dem Ziel, günstigen Wohnraum zu schaffen, und andererseits, um mit Bauprojekten Aufträge für ihr Bau- und Handwerkergewerbe zu generieren. Bereits **1923** konnte die Kolonie 1, vier Häuser mit 31 Wohnungen, bezogen werden. Die Wohnungen hatten einen bescheidenen Ausbaustandard. So gab es beispielsweise nur ein Gemeinschaftsbad, das sich im Keller des Hauses befand. Die Handwerker wurden zum Teil mit Anteilscheinen bezahlt und wurden so Genossenschaftsmitglieder. Im Gegensatz dazu blieben die Bewohnenden vorerst Mieterinnen und Mieter. **1928** konnte die Genossenschaft Land erwerben und ein neues Projekt lancieren. Und bereits **1930** waren die 13 Liegenschaften der Kolonie 2 mit 96 Wohnungen bezugsbereit. Da die Genossenschaft für deren Realisierung zusätzliche finanzielle Mittel brauchte, mussten die künftigen Mietenden Anteilscheine zeichnen und wurden so zu stimmberechtigten Genossenschaftsmitgliedern. Es folgten die schwierigen Jahre der Weltwirtschaftskrise, die es auch für die BGW zu überstehen galt. Erst Anfang der 1970er-Jahre wuchs die Genossenschaft wieder. Ende **1970** wurde die Kolonie 3 – gleich neben der Kolonie 1 – mit 23 Wohnungen fertiggestellt. **1974** begann man mit der Sanierung der Kolonie 1: Unter anderem bekamen die Wohnungen eigene Badezimmer. Ab **2021** begann die Rundumerneuerung, die auch Thema dieses Beitrags ist.

# Vorkaufsrecht-Initiative: Unterschriftensammlung gestartet

*Wohnbaugenossenschaften Zürich* engagiert sich für die wohnbaupolitische Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich». Patrick Tscherrig, betraut mit der politischen Kommunikation beim Regionalverband, gibt Auskunft darüber, wer die Initiative trägt, was diese bewirken soll und wie der aktuelle Stand der Dinge ist.

**Warum braucht es diese Initiative?** Mehr als 90 % der Familien im Kanton Zürich können sich den Erwerb von Wohneigentum nicht mehr leisten. Gleichzeitig steigen die Mieten im Kanton Zürich Jahr für Jahr.

Es erstaunt darum nicht, dass es vielen Gemeinden im Kanton Zürich an bezahlbarem Wohnraum mangelt. Sie würden gerne eine aktivere Bodenpolitik betreiben, doch es fehlt ihnen die Erlaubnis vom Kanton, um mehr bezahlbare Wohnungen zu realisieren. Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» möchte das ändern: Dank einem kommunalen Vorkaufsrecht sollen Gemeinden die Möglichkeit erhalten, aktiv Grundstücke zu erwerben und so für mehr bezahlbare Wohnungen zu sorgen.

«Dank einem kommunalen Vorkaufsrecht sollen Gemeinden die Möglichkeit erhalten, aktiv Grundstücke zu erwerben und so für mehr bezahlbare Wohnungen zu sorgen.»

**Wie soll das angestrebte Vorkaufsrecht funktionieren?** Ein Vorkaufsrecht erlaubt es einer Gemeinde, bei Eigentumsübertragungen von Grundstücken in Bauzonen den Vorzug vor anderen Käufern zu erhalten. Das Vorkaufsrecht wird zum zwischen den Parteien vereinbarten Preis oder zum Zuschlagspreis ausgeübt, sodass es zu keiner Benachteiligung des Verkäufers und zu keiner Marktverzerrung kommt. Bedingung für die Nutzung eines Vorkaufsrechts ist, dass die Gemeinde auf dem erworbenen Grundstück gemeinnützige bzw. preisgünstige Wohnungen oder Alterswohnungen erstellt.

«Bedingung für die Nutzung eines Vorkaufsrechts ist, dass die Gemeinde auf dem erworbenen Grundstück gemeinnützige bzw. preisgünstige Wohnungen oder Alterswohnungen erstellt.»

**Wer steht hinter der Initiative?** Hinter der Initiative steht eine parteipolitisch breit abgestützte Allianz mit Vertreterinnen und Vertretern aus der SP, Grünen, AL, Mitte, EVP, GLP und Junge GLP. Besonders stolz macht uns auch, dass wir viele Exekutivmitglieder von grossen Zürcher Gemeinden gewinnen konnten, denn schliesslich soll die Initiative ja den Gemeinden dienen. Es ist zudem ein Novum, dass sich Exekutivmitglieder in einem Komitee engagieren – das verdeutlicht den Handlungsbedarf.

«Hinter der Initiative steht eine parteipolitisch breit abgestützte Allianz.»

**Was läuft aktuell?** Momentan sind wir mitten in der Unterschriftensammlung. Die Einreichung der Initiative ist auf Anfang März 2023 geplant. Wir würden uns natürlich freuen, wenn bis dahin auch möglichst viele Unterschriften aus der Genossenschaftsszene einfliessen.

## Zum Sammelstart: Unterschriftsbögen

Diesem blickpunkt liegt ein Unterschriftsbogen bei. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* freut sich, wenn unsere Leserschaft den Bogen unterschrieben zurückschickt. Für weitere Unterschriftsbögen steht ein PDF zum Download zur Verfügung. Einfach nebenstehenden QR-Code scannen. Herzlichen Dank.

# Teamgeist: der gemeinsame Nenner von Netz Genossenschaften

Noch Anfang 2021 trieb Michael Schoch das Projekt Netz Genossenschaften grösstenteils im Alleingang voran, zeitweise unterstützt von Mitarbeitenden der Geschäftsstelle von *Wohnbaugenossenschaften Zürich.* Doch nun leitet er ein ganzes Team. Dieses musste sich schnell finden. Denn weitere Mitglieder – kleinere und mittelgrosse Wohnbaugenossenschaften ohne eigene Geschäftsstelle – klopfen bereits an.

Wenn ein Projekt wie Netz Genossenschaften personell so schnell wächst, ist es wichtig, gemeinsame Nenner und eine gemeinsame Sprache zu finden und die Stossrichtung sowie Zwischenziele zu definieren. Aus diesem Grund verschrieb sich das Team von Netz Genossenschaften beim gemeinsamen Start einen Workshop, in dem Leitbild, Visionen und Prozesse diskutiert und festgelegt wurden.

### Fusion der Erfahrungen

Dieser Workshop fand nicht auf der grünen Wiese statt, sondern aufgrund der Erfahrungen, die aus den ersten Pilot-Mandaten gewonnen worden sind, sowie des vereinten Know-hows – immerhin ungefähr 20 Jahre Immobilienbewirtschaftung und 20 Jahre Buchhaltung – der verschiedenen Teammitglieder. Ausserdem wurden zahlreiche Interviews mit Wohnbaugenossenschaften ausgewertet und mit den erhobenen Daten der letzten Branchenstatistik, die aktuell bei *Wohnbaugenossenschaften Zürich* erhoben und Ende 2022 publiziert werden, verglichen.

### Gemeinsame Werte, gemeinsamer Erfolg

Der Workshop zeigte auch, dass das Team die Grundwerte des gemeinnützigen Wohnungsbaus hoch schätzt und die genossenschaftliche Kultur, aber auch ökologische Ansätze und andere gesellschaftlich wichtige Kriterien bei der Betreuung der

Das Team von Netz Genossenschaften v. l. n. r. Deborah Wiesli, Michael Regtien, Almut Kiefer und Michael Schoch (Foto: Goran Basic)

Wohnbaugenossenschaften kosteneffizient umsetzt. Dabei braucht Netz Genossenschaften auch preislich den Vergleich mit kommerziellen Bewirtschaftungsfirmen nicht zu scheuen. Eine erste Erfolgsmeldung betrifft die Akquisition des Bewirtschaftungsmandats der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen (bgnzwo) mit etwas mehr als 320 Wohnungen. Das Team ist zurzeit dabei, alle relevanten Daten zu erfassen und die Buchhaltung für das laufende Jahr aufzuarbeiten. Dabei ist die neu zum Team gestossene Almut Kiefer im Lead: «Unser Ziel ist es, alles so zu aktualisieren, dass der Vorstand künftig zu jedem Zeitpunkt volle Transparenz hat.»

### Die nähere Zukunft

Netz Genossenschaften wird nach einigen Investitionen bis Ende Jahr den «Normalbetrieb» für sich und seine neuen Mandate optimieren sowie die Mitglieder und deren Genossenschaftsmitglieder kennenlernen. Aktuell sind Offerten für mehrere Mandate mit insgesamt mehr als 400 Wohnungen offen und mit Wohnbaugenossenschaften mit über 1000 weiteren Wohnungen ist man im regen mündlichen Austausch. Auch stehen – vor allem wegen der steigenden Energiepreise – teilweise Sonderaufgaben wie die Neuberechnung der Akontozahlungen für die Heiz- und Betriebskosten an. Ausserdem unterstützt Netz Genossenschaften die Vorstände bei der Planung und Umsetzung von Massnahmen, die durch das neue Energiegesetz – zum Beispiel beim Heizersatz – über kurz oder lang notwendig werden. Eine weitere wichtige Aufgabe: die Beratung von Mitgliedern, die kurz vor der Entscheidung stehen, ihre Bewirtschaftung ebenfalls Netz Genossenschaften zu übergeben. Was dabei wesentlich ist, bringt Projektleiter Michael Schoch auf den Punkt: «Die Erwartungen, Aufgaben und Schnittstellen sollen genau definiert sein. Und je besser die Daten zuvor aufbereitet wurden, desto leichter geht die Übergabe vonstatten.» Schliesslich gehe es bei der vorausschauenden Bewirtschaftung von Liegenschaften darum, nach dem Initialaufwand anstehende Aufgaben möglichst vorausschauend zu bewirtschaften.

## Das Team

**Michael Schoch** ist eidg. dipl. Immobilientreuhänder und seit Anfang 2021 Projektleiter von Netz Genossenschaften.

**Almut Kiefer** ist Immobilienbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis und als Leiterin Bewirtschaftung seit Juni 2022 dabei.

**Deborah Wiesli** hat eine Weiterbildung als Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung absolviert und arbeitet seit Juli 2022 bei Netz Genossenschaften. Zuvor leitete sie das Sekretariat von *Wohnbaugenossenschaften Zürich.*

**Michael Regtien** (Leiter Finanzen) ist Finanzbuchhalter mit MBA, eidg. Fachausweis und Weiterbildung in Controlling. Er ist Buchhalter und Controller von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* und seit Juni 2022 mit einem 60%-Pensum auch für das Finanz- und Rechnungswesen von Netz Genossenschaften zuständig.

## Ganz zentral

## Seraina Häberli übernimmt das Sekretariat

**Seit Anfang Juni hört, wer die Hauptnummer von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* wählt, die Stimme von Seraina Häberli. Sie leitet neu das Sekretariat und ist oft auch die Ansprechperson, wenn es um die Organisation von Anlässen geht.**

**Was hast du davor gemacht?** Die letzten fünf Jahre war ich bei der APG|SGA tätig. Angefangen habe ich im Backoffice Einkauf und war anschliessend als Immobilienbewirtschafterin der firmeneigenen Liegenschaften mitverantwortlich.

**Wie ist dein Eindruck nach etwas mehr als 100 Tagen bei *Wohnbaugenossenschaften Zürich?*** Sehr positiv. Es ist ein junges, motiviertes Team, die einzelnen Mitarbeitenden kommen aus ganz unterschiedlichen Berufsecken. Man darf hier mitdenken und visionieren und der Austausch untereinander wird gelebt.

**Gab es schon irgendwelche besonderen Vorkommnisse?** Ich konnte bereits an zwei genialen Team-Workshops teilnehmen und durfte spannende Leute aus den Wohnbaugenossenschaften kennenlernen.

**Deine Stelle ist Dreh- und Angelpunkt unserer Geschäftsstelle. Wie bleibst du dabei cool und behältst die Übersicht?** Timeboxing*! Ich versuche, Prioritäten zu setzten. Und dann arbeite ich nach dem Motto «eins nach dem anderen».

*Timeboxing musste die Redaktion nachschlagen: ***Timeboxing*** *ist eine Technik der Projektplanung. Bezogen auf das Gesamtprojekt spricht man von Timeboxing, wenn der Endtermin des Projekts vorgegeben (beschränkt) ist und daher die Vorgangsziele Inhalt und Ressourcen an der Zeit orientiert werden. (Auszug aus Wikipedia)*

# Wohnbaugenossenschaften auch bei erneuerbarer Energieversorgung wegweisend

Seit dem 1. September 2022 ist im Kanton Zürich das neue Energiegesetz in Kraft. Es schreibt unter anderem vor, dass bei Heizersatz künftig auf $CO_2$-freie Energieträger gesetzt werden muss. Ausserdem müssen Neubauten einen Teil der benötigten Energie selbst produzieren. Für viele Wohnbaugenossenschaften sind diese Anforderungen eine Selbstverständlichkeit. Sie sind Vorreiter beim Einsatz erneuerbarer Energie. Dies belegen auch die jüngst für die neue Branchenstatistik erhobenen Zahlen.

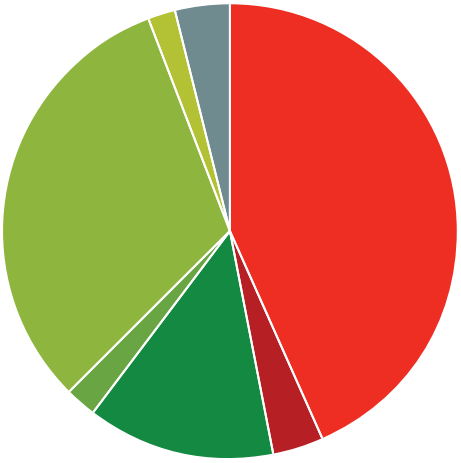
Regelmässig erhebt und publiziert *Wohnbaugenossenschaften Zürich* Zahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau. Um ein besseres Bild von der Energieversorgung zu bekommen, wurde der Fragenkatalog in diesem Jahr für den Energiebereich erweitert. Die nun vorliegende Auswertung zeigt durchwegs erfreuliche Resultate.

**Schon viele fossile Heizungen durch $CO_2$-freie ersetzt**

Die gemeinnützigen Wohnbauträger haben bereits lange vor der Gesetzgebung Massnahmen zur Umstellung auf umweltfreundliche Energieträger ergriffen. Und sind heute bereits auf halbem Weg zur $CO_2$-Neutralität – zumindest im Bereich Heizen – und damit im Vergleich zum Gesamtbestand aller Wohngebäude der Stadt Zürich deutlich weiter. Zwar haben alle Eigentümer seit dem letzten Energiebericht einen grossen Schritt weg von den fossilen Heizungen gemacht. Denn vor allem die Neubauten der letzten Jahre verbessern die Gesamtbilanz. So werden die ab 2010 erstellten Wohnungen zu 87 % erneuerbar beheizt. Dennoch weist der Energiemix der Stadt Zürich – im Vergleich zu den gemeinnützigen Bauträgern – im Wohnungsbestand noch einen deutlich höheren Anteil an mit Öl oder Gas beheizten Wohnliegenschaften aus. Werden die Wohngebäude in Zürich 2022 insgesamt noch zu 73 % fossil beheizt, sind es – gemäss Branchenstatistik 2021 von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* – bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern nur noch 48 % der Wohnungen.

**Erste Erkenntnisse aus der Branchenstatistik**

An der Erhebung zur aktuellen Branchenstatistik (Geschäftsjahr 2021) haben 47 gemeinnützige Bauträger mit Sitz in der Stadt Zü-



**Methoden zur Wärmeerzeugung**
(nur Siedlungen in der Stadt Zürich)

- 43,4 % Verbrennung fossiler Energieträger (Erdöl, Erdgas)
- 3,7 % Andere Methoden, mehrheitlich fossile Energieträger
- 13,3 % Wärmepumpe (Luft-, Wasser-, Erdwärme)
- 2,1 % Verbrennung von Biomasse (Stückholz, Pellets, Schnitzel, Biogas)
- 31,8 % Fernwärme aus mehrheitlich erneuerbaren Quellen (Abfall, Holz, Wasserwärme)
- 2,0 % Andere Methoden, mehrheitlich erneuerbare Energieträger
- 3,7 % unbekannt

rich und insgesamt 44 421 Wohnungen, davon 34 463 auf Stadtgebiet, teilgenommen. Nebst der gegenüber dem Wohn-Gesamtbestand deutlich besseren Bilanz punkto Erneuerbaren zeigen die Antworten noch andere erfreuliche Resultate.

Mehr als zwei Drittel der befragten Wohnbaugenossenschaften geben an, dass sie bei Wohnungen im Bestand über die gesetzlichen Vorgaben hinaus Energiesparmassnahmen ergreifen: 30 von 47 gemeinnützige Bauträger vermindern durch bauliche Massnahmen – Einbau dreifach verglaster Fenster, Dämmungen und anderem mehr – den Energieverbrauch im Betrieb. 32 Genossenschaften sensibilisieren ihre Bewohnenden für das Thema Energiesparen und 20 Genossenschaften schaffen bereits Anreize zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs, etwa durch ein Carsharing-Angebot oder den Abbau von Autoparkplätzen zugunsten von mehr Veloabstellplätzen. Auch die Resultate in der Solarstromproduktion lassen sich sehen (siehe Kasten).

### Nachhaltige Gesamtlösungen gesucht

Immer mehr Wärmepumpen (13,6 %) und Heizungen mit Ab- und Fernwärme (31,1 %) lösen fossile Energieträger ab. Dies hat sicher mit dem nach wie vor auch bei den Genossenschaften intensiven Erneuerungsprozess zu tun.

«Immer mehr Wärmepumpen und Heizungen mit Ab- und Fernwärme lösen fossile Energieträger ab.»

Aus Gesprächen mit Wohnbaugenossenschaften geht hervor, dass bei der Erneuerung nachhaltige Gesamtlösungen – kombinierte Solarstrom-Solarwärme-Erdwärme-Installationen – geplant und umgesetzt werden. Die Vorteile liegen auf der Hand: Solarstrom kann im Sommer zur Kühlung eingesetzt und die Solarwärme in den Boden geführt werden. Letzteres führt dazu, dass im Winter der regenerierte Grund umso effizienter für die Gewinnung von Erdwärme genutzt werden kann und der Untergrund eine – über das Jahr gesehen – gleichbleibende Temperatur aufweist.

Dort, wo keine Bohrungen für Erdsonden erlaubt sind, müssen Wohnbaugenossenschaften andere Lösungen finden. Dabei sind Anschlüsse an die zurzeit im Ausbau bzw. in Planung befindlichen Fernwärmenetze – gespiesen beispielsweise durch die Abwärme der Kehrichtverbrennung Hagenholz oder der Kläranlage Werdhölzli – sicher eine wichtige Option. Und in zahlreichen Gemeinden im Kanton Zürich entstehen verschiedene Projekte für Fernwärmenetze, gespeist aus See- oder Grundwasser oder Holz-Heizkraftwerken. Ausserdem wird die Wärmekapazität der Kehrichtverbrennungsanlage in Hinwil demnächst verdoppelt, jene in Dietikon ist bei weitem noch nicht ausgeschöpft und die KVA Horgen darf sich zurzeit noch Hoffnungen auf einen Weiterbetrieb machen.

## Fotovoltaikanlagen

### Solarstromproduktion auf dem Vormarsch

Die Branchenstatistik 2021 umfasst 543 kleinere bis grosse Siedlungen in der Stadt Zürich. Auf den Dächern von 100 Siedlungen oder 18 % sind Fotovoltaikanlagen installiert mit einer Jahresleistung von 76 000 000 kWh. Damit lässt sich der jährliche Stromverbrauch von 38 000 2-Personen-Haushalten decken. Die Wohnbaugenossenschaften sind also auch hier auf dem richtigen Weg, haben aber noch grosses Ausbaupotenzial.

Noch bleiben 14 Tage bis zur Fertigstellung des Glasi-Quartiers in Bülach Nord.

# Rückblick auf die Besichtigung des Glasi-Quartiers, des neuen Stadtteils in Bülach Nord.

Als die Vetropack AG 2002 ihre Produktion in Bülach einstellte, standen mit einem Mal 40 Hektaren Land direkt beim Bahnhof Bülach für andere Zwecke zur Verfügung. Rund 20 Jahre später stehen die Arbeiten am neuen Stadtteil Bülach Nord, dem Glasi-Quartier, kurz vor dem Abschluss. Statt der von Bülach festgelegten 15 % Mindestanteil an günstigen Wohnungen sind es nun 63 % geworden. Dies nahmen die gemeinnützige Logis Suisse AG, die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) und *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zum Anlass, am 2. September 2022 Interessierte zu einer Besichtigung einzuladen.

Am Tag der Besichtigung präsentierte sich das 40 Hektaren grosse Geviert noch als Baustelle. Überall wurde fieberhaft gearbeitet. Einzelne Bereiche waren noch durch Bauzäune abgesperrt, erste Liegenschaften wurden aber bereits bezogen.

Die zahlreich erschienenen Besucherinnen und Besucher, die der Einladung der Baugenossenschaft Glattal und der Logis Suisse gefolgt waren, wirkten beeindruckt von der Dichte, in der hier gebaut wurde, aber auch von der Diversität der 16 Gebäude. Aber anders als beispielsweise bei der Realisation von mehr als wohnen, bei der verschiedene Architekturbüros mitwirkten, wurde hier nur ein Büro mit dem Auftrag betraut: Wie Thomas Hauser, Projektleiter für das Glasi-Areal bei Duplex Architekten, ausführte, wurden, um Homogenität in der Verschiedenheit zu erreichen, vier Teams gebildet, die – ausgehend von vier Plätzen – die einzelnen Gebäude entwarfen. Und tatsäch-

Die Entstehungsgeschichte des Glasi-Quartiers weckte die Neugier zahlreicher Genossenschaftsvertretender.

Treppenhaus im bereits bewohnten Haus «Maria» der Logis Suisse

## Vorgeschichte zusammengefasst

Nachdem die Vetropack AG als Nachfolgefirma der Glashütte Bülach im Jahr 2002 die über 100-jährige Produktion eingestellt hatte, stand ein rund 40 ha grosses, verkehrsgünstig gelegenes Areal am Bahnhof Bülach zur Verfügung. Mittels Testplanung und öffentlichem Gestaltungsplan (GP) «Bülach Nord» (festgesetzt 2015) wurden daraufhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Umwandlung des Industrielandes in ein neues, dichtes und gemischt genutztes Quartier. Der Gestaltungsplan forderte eine sehr hohe Bebauungsdichte mit 80 % Wohnen und 20 % Gewerbe für das Areal – darunter ein Mindestanteil von 15 % preisgünstigen Wohnungen. Von diesem Nutzungsmix versprach sich der Stadtrat einen funktionierenden Stadtteil mit etwa 2000 Bewohnenden und 1800 Arbeitsplätzen.

Der Bereich Immobilienentwicklung & Akquisition von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* bemühte sich schon sehr früh um das Areal. Mit der Steiner AG konnte ein Entwicklungspartner gefunden werden, welcher bereit war, die Nichtwohnnutzung zu realisieren.

*Wohnbaugenossenschaften Zürich* und die Steiner AG erarbeiteten daraufhin ein Geschäftsmodell mit klarer Rollenteilung: Die Steiner AG sollte das Gesamtprojekt entwickeln, den Bau als TU realisieren und die Verantwortung für die Gewerbeflächen übernehmen. Den gemeinnützigen Bauträgern oblagen der Landerwerb und die konzeptionelle Mitentwicklung der Mietwohnungen. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* und die Steiner AG einigten sich auf Baupreise und -qualität und verhandelten mit der Vetropack AG den Landkaufvertrag treuhänderisch.

Parallel dazu erfolgte die Suche nach geeigneten gemeinnützigen Entwicklungspartnern, welche sich aufgrund der Grösse des Projekts und des Bewilligungsrisikos des Gestaltungsplans als anspruchsvoll herausstellte. Schlussendlich konnten mit der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) und der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG zwei Entwicklungspartner gefunden werden, welche 2012 in die Verträge eintraten. In kooperativer Planung der drei Entwicklungspartner entsteht seit Frühling 2019 ein neues Stadtquartier.

lich gleichen sich die in ihren Grundrissen völlig unterschiedlichen Gebäude bei den zugewandten Fassaden jeweils an. Dies war – so der Architekt – notwendig, um Orientierung und Ruhe in das dicht bebaute neue Quartier zu bringen.

Apropos Dichte: Die gemeinnützigen Bauträger haben sich zum Ziel gesetzt, nicht nur möglichst viel Wohnraum – immerhin werden bald 10 % der Bevölkerung von Bülach hier wohnen – zur Verfügung zu stellen, sondern auch den Grundstein für ein gutes gemeinschaftliches Zusammenleben zu legen. Mit einem guten Dutzend Willkommenspéros und Infoabenden von August bis November und Nachfolgeveranstaltungen im Januar 2023 soll der Aufbau aktiver Quartiergruppen gefördert werden. Und auch das gemeinsam unterhaltene Quartierbüro als Anlaufstelle wird dazu beitragen, dass sich die Menschen gut einleben.

## Eckdaten

193 Wohnungen Logis Suisse AG, 170 Wohnungen BG Glattal. Keine subventionierten Wohnungen, Wärmeversorgung durch fossilfreie Holzschnitzel-Heizzentrale, Fotovoltaik auf den Dächern in Vorbereitung, Baukosten insgesamt ca. 165 Mio. Franken.

Der letzte Feinschliff am Haus «Franca» der Logis Suisse

# Energetische Sanierungen als Chance nutzen: neuer Leitfaden verfügbar

Energetische Sanierungen bergen grosses ökologisches und ökonomisches Potenzial, doch oft fehlen Eigentümerschaften umfassende Informationen. Das in Zusammenarbeit von intep und ewz erarbeitete Whitepaper «Energetische Sanierungen als Chance für die Immobilienwirtschaft» schliesst diese Lücke.

## Weiterführende Links

Whitepaper «Energetische Sanierung als Chance»
Teil 1 und Teil 2 jetzt herunterladen:

**ewz.ch/sanierung**

Erfahren Sie mehr über das aktuelle Sanierungsprojekt der Genossenschaft zum Baugarten:

**ewz.ch/baugarten**

Der erste Teil beleuchtet die Dringlichkeit, den gesetzlichen Rahmen, den Nutzen und mögliche Strategien. Der neue Teil 2 des Whitepapers zeigt Massnahmen für die Gebäudehülle und -technik auf und erläutert den Sanierungsprozess anhand von zwei Projektbeispielen.

### Energetische Sanierungen sind relevant

Gebäude in der Schweiz sind für rund ein Viertel der Treibhausgasemissionen verantwortlich – insbesondere durch die Verwendung fossiler Energieträger sowie schlecht gedämmte Gebäude. Um die Treibhausgasemissionen bis 2050 auf netto null

zu senken, muss die Sanierungsrate mindestens verdoppelt werden. Energetische Sanierungen bergen grossen Potenzial, um die Energieeffizienz zu steigern, Ressourcen zu schonen und Vermarktungsrisiken zu reduzieren. Da hierzulande rund 40 % der Wohnungen im Besitz institutioneller Eigentümerschaften sind, nehmen diese bei der Verringerung der Umwelt- und Klimabelastung eine Schlüsselrolle ein.

«Energetische Sanierungen bergen grossen Potenzial, um die Energieeffizienz zu steigern, Ressourcen zu schonen und Vermarktungsrisiken zu reduzieren.»

**Gesetzlicher Rahmen und Finanzierung**

Den Rahmen für energetische Sanierungen bilden die Klimastrategie des Bundes sowie die Energiestrategie 2050, die Umsetzung fällt in die Verantwortung der Kantone. Nachhaltige energetische Lösungen werden von Bund, Kantonen und Gemeinden finanziell unterstützt. So fördert der Bund etwa den Bau von Fotovoltaikanlagen und unterstützt Effizienzmassnahmen zur Senkung des Stromverbrauchs. Mit dem Gebäudeprogramm tragen Bund und Kantone zur Finanzierung von Massnahmen zur Reduktion von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen bei.

«Nachhaltige energetische Lösungen werden von Bund, Kantonen und Gemeinden finanziell unterstützt.»

**Entscheidungsgrundlagen durch Analysen**

Portfolio-, Zustands- und Potenzialanalysen zeigen Energiesparpotenziale und Möglichkeiten zum Umstieg auf eine erneuerbare Energieversorgung auf. Mit einer Lebenszyklusanalyse respektive den Lebenszykluskosten lassen sich die Umweltauswirkungen sowie die ökonomische Wirkung über den Lebenszyklus eines Gebäudes eruieren. Auch nationale sowie internationale Labels wie GEAK, GEAK Plus, Minergie und SNBS respektive DGNB, LEED oder BREEAM können zur Qualitätssicherung genutzt werden.

**Sanierungsstrategie, Massnahmen und Zeitpunkt festlegen**

Ausschlaggebend für die Wahl der Strategie (Total- oder Teilsanierung mit oder ohne Erweiterung) sind der Zustand der Bausubstanz sowie Kriterien wie Markt- und Erweiterungspotenzial. Bei der Gebäudetechnik steht der Umstieg von fossil betriebenen Anlagen auf erneuerbare im Zentrum. Allenfalls bietet sich auch die Produktion von Solarstrom mit Einbezug von Elektromobilität an. Energiedienstleister wie ewz verfügen über geeignete Tools, um Sparpotenziale im Energiemanagement auszuschöpfen. Es ist ratsam, energetische Sanierungen mit ohnehin geplanten Modernisierungsmassnahmen und einen Heizungsersatz mit einer Gebäudehüllensanierung zu kombinieren.

**Gebäudehülle und Gebäudetechnik sanieren**

Da etwa 20 % der Energieverluste durch ein ungedämmtes Dach entstehen, ist die Dachsanierung sehr wirkungsvoll. Ältere Fenster weisen einen Wärmeverlust von etwa 8 % auf, weshalb sich ein Ersatz schnell auszahlt. Ist die Fassade ungenügend gedämmt, kann dies Verluste von bis zu 30 % mit sich bringen. Allerdings sind umfassende Fassadenerneuerungen oft aufwendig und kostspielig.

Klimafreundliche Energiequellen wie See-, Fluss- oder Grundwasser, Erdwärme, Holz, Luft, Sonne oder Abwärme können entweder als Einzellösung oder über Wärmeverbünde zum Heizen und Kühlen nutzbar gemacht werden. Wird Strom mit einer Fotovoltaikanlage produziert, sollte möglichst viel davon vor Ort verbraucht werden. Ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) und das Laden von Elektrofahrzeugen tragen zur Wirtschaftlichkeit von Fotovoltaikanlagen bei.

**Beratung durch Expertinnen und Experten**

Mit langjähriger Erfahrung berät ewz schweizweit Bauherrschaften bei Sanierungen und Neubauten und bietet ihnen von der Planung über die Realisierung bis zum Betrieb eine umfassende Begleitung. Die Spezialistinnen und Spezialisten prüfen, welche lokalen und klimafreundlichen Energiequellen und Technologien vor Ort verfügbar sind respektive wie diese miteinander kombiniert werden können.

«Energiedienstleister wie ewz verfügen über geeignete Tools, um Sparpotenziale im Energiemanagement auszuschöpfen.»

**ewz Energielösungen**
Standorte in Zürich | Sils (GR) | Rolle (VD)
ewz.ch/energielösungen

# Flink: komplett überarbeitet und barrierefrei

Es ist nicht damit getan, den Funktionsumfang einer App laufend zu erweitern. Die App selbst, die ja mit ihren neuen Funktionen oft auch neues Publikum anspricht, muss immer wieder auf Bedienfreundlichkeit hin überprüft werden. Und die Erkenntnisse sollen in die Weiterentwicklung investiert werden. So geschehen bei Flink, der Branchenlösung für Wohnbaugenossenschaften.

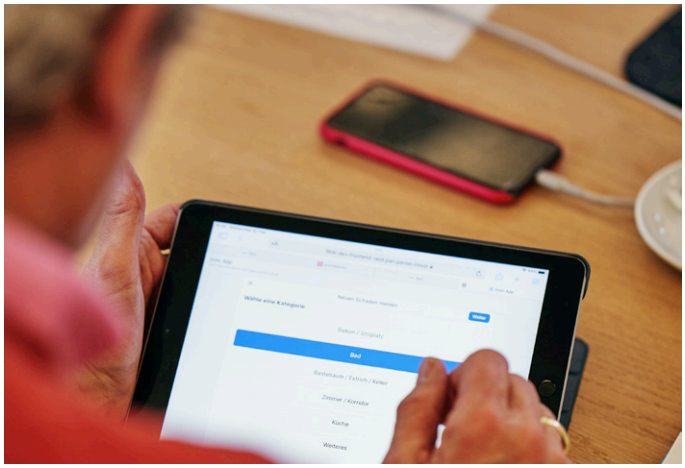
*Wohnbaugenossenschaften Zürich,* die ABZ und die Panter AG, die Entwickler von Flink, hatten letzten Herbst ein klares Ziel vor Augen. Sie wollten die Kommunikations-, Partizipations- und Verwaltungslösung Flink auf Herz und Nieren bezüglich Barrierefreiheit testen, mit Testpersonen, die es wissen müssen: Seniorinnen und Senioren. So wurden zahlreiche Interviews mit dem Zielpublikum geführt und dokumentiert. Auch unterzog die Stiftung Zugang für alle (ZFA) die App einer Prüfung und beriet die Entwickler und Designerinnen beim Redesign von Flink. Die Weiterentwicklungen wurden anschliessend einem minutiösen User-Testing unterzogen und die Erkenntnisse daraus wiederum in der aktuellen Version umgesetzt.

«Die Weiterentwicklungen wurden einem minutiösen User-Testing unterzogen und die Erkenntnisse daraus wiederum in der aktuellen Version umgesetzt.»

**Schweizer Taschenmesser im App-Format**

Die neue Version von Flink kommt mit einer aufgeräumten, gut les- und bedienbaren Oberfläche daher, ohne Abstriche bei den Funktionen zu machen. So gehören Pinnwand mit Push-Nachrichten, Marktplatz, Veranstaltungskalender, Ticketing-System für Schadensmeldungen, Buchungen und Reservationen, ein Download-Bereich und zahlreiche Gruppen-Funktionen zum Standardumfang. Die Genossenschaften können ihre Version labeln, die Geschäftsstelle hat Administrationszugang. Und auf der anderen Seite können Benutzerinnen und Benutzer ihre Profile im Handumdrehen anlegen. Für sie ist ausserdem der Direktzugriff auf Mietverträge, Depositenkonto, Anteilscheine, Energieverbrauch, Schlüsselinventar, Wohnungsgrundrisse und vieles mehr in Planung.

Interessierte informieren sich am besten direkt beim Regionalverband.



Beim Workshop wurde Flink von der Zielgruppe eingehend getestet und diskutiert (Fotos: Yusef Evans).

**Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.**

ewz

Zürcher Kantonalbank

hrs