wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

blickpunkt

OKTOBER 2023 | NR. 36

Das Hobelwerk: ein Leuchtturmprojekt für Winterthur • Fünf Fragen an den neuen Geschäftsführer • Einblick: unsere neuen Büros • Veranstaltung zum Thema Ersatzneubau • Rückblick auf die Besichtigung naturnaher Aussenräume • Empfehlungen zu Baurechtsverträgen

Wohnen tut Not

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

Vor einigen Tagen erhielt ich einen Anruf einer Familie, die dringend auf eine neue Wohnung angewiesen ist. Die Anruferin habe sich und ihre Familie bei einer kleineren Genossenschaft angemeldet und nun eine persönliche Bestätigung dafür erhalten. Jetzt sei sie gespannt, ob durch dieses Schreiben ihre Chancen auf eine Wohnung gestiegen sind. Umso mehr, da eine ferne Bekannte – ebenfalls auf Wohnungssuche – bei demselben Wohnbauträger noch immer auf eine solche Nachricht warte (was sie sehr bedauere). Deshalb wollte sie wissen, wie ich dies einschätze.

«Auf dem Wohnungsmarkt ist etwas aus dem Lot geraten.»

Ich konnte dazu leider keine auch nur halbwegs zutreffende Antwort geben, da wir als Verband die administrativen Abläufe der gut 260 Mitglieder nicht im Detail kennen. Das Beispiel veranschaulicht aber, welchen Platz die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung im Alltag einnehmen kann. Da wird ein einfaches Mail zum Hoffnungsschimmer, es wird spekuliert und nachgefragt. Doch was ab und an vergessen geht: Auch bei den Entscheidungsträger:innen in den Genossenschaften sind diese Bewerbungsprozesse belastend. Wer möchte schon Dutzenden von möglichen, mehr oder weniger gleichwertigen Kandidat:innen eine Absage erteilen im Wissen, dass ein Grossteil der Bewerbenden auf eine bezahlbare freie Wohnung angewiesen ist? Weitere ähnlich gelagerte Anfragen an den Regionalverband untermauern: Auf dem Wohnungsmarkt ist etwas aus dem Lot geraten. Oder wie in den späten Achtzigerjahren vorhergesagt: «Wohnen tut Not.»

Eine repräsentative Umfrage vor vier Jahren, welche *Wohnbaugenossenschaften Zürich* durchgeführt hat, brachte zum Ausdruck: Die breite Bevölkerung verbindet das Modell Genossenschaften mit fairen Mieten, Familienfreundlichkeit, mit einem guten Zusammenleben und innovativer Architektur. Auf Platz eins der Rangliste und für den Verband etwas unerwartet landete aber die Wohnsicherheit, also die Gewissheit, dass man bei Veränderungen, etwa bei einer Aufwertung des Quartiers oder bei einem Wechsel des Mietverhältnisses, zu ähnlichen Konditionen möglichst in der angestammten Umgebung wohnen bleiben kann.

Dieses Versprechen zeichnet unsere Mitglieder aus, auch wenn wie letzthin mehrfach berichtet auch bei Wohnbaugenossenschaften ältere Gebäude Ersatzneubauten weichen müssen. Doch dies geschieht nicht unüberlegt und auch nicht mit dem Ziel, höhere Renditen zu erwirtschaften.

Wie verantwortungsvoll und umsichtig gemeinnützige Wohnbauträger mit dem bestehenden Wohnraum und dem Zuhause ihrer Bewohnenden umgehen, wird auch am aktuell erarbeiteten Leitfaden zum Thema und den mit unseren Mitgliedern diskutierten Prinzipien sichtbar (Bericht ab Seite 10).

Letztendlich werden die entsprechenden Projekte immer an der Generalversammlung diskutiert und müssen auch von den Betroffenen verabschiedet werden. Diese können sicher sein, dass ihnen frühzeitig gleichwertige Wohnungen möglichst im gewohnten Quartier angeboten werden. Sicherheit ist demnach nicht nur im öffentlichen Raum, sondern auch bei den eigenen vier Wänden ein wichtiger Aspekt.

Ende gut, alles gut? Jein, zwei Gedanken gilt es noch anzufügen: Das Genossenschaftsmodell kommt bekanntlich nicht al-

len zugute, da die Nachfrage das Angebot bei Weitem übersteigt (was darauf hinweist, dass es mehr Genossenschaftswohnungen braucht). Zweitens: Es braucht auch von den nicht gemeinnützigen Eigentümer:innen vermehrt Anstrengungen, um bezahlbare Wohnungen in einem sicheren Umfeld zur Verfügung zu stellen. Unbestritten ist, dass die Mieten in den Genossenschaften verglichen mit privaten Eigentümer:innen bis zu 40 % tiefer liegen.

«Noch selten waren der Leidensdruck bei den Mietenden und die Berichterstattung in den Medien so gross wie heute.»

Ich habe in den letzten fünf Jahren den gemeinnützigen Wohnungsbau als vorausschauend, gewissenhaft und sehr reflektiert erlebt. Vorstände, Geschäftsstellen und verschiedene Kommissionen kümmern sich um wichtige Themen wie die Wohnungsversorgung, eine gescheite Durchmischung, den Umgang mit Ressourcen, das Zusammenleben, um neue, innovative Wohnformen und technische Innovationen. Und sie teilen gegenseitig ihre Erfahrungen, indem sie über den Erfolg und den Misserfolg ihrer Projekte transparent Auskunft geben. Davon konnte auch ich vor fünf Jahren als Branchenfremder sehr profitieren und dafür möchte ich mich bei allen, insbesondere beim Vorstand, der Geschäftsstelle aber auch bei vielen Geschäftsführenden und Akteur:innen bei der Stadt und beim Kanton Zürich herzlich bedanken.

Nun löst mich Stefan Schneider ab November als Geschäftsführer von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* ab und ich bin sicher, dass wir mit ihm die richtige Person gefunden haben. Stefan wird mit dem Team in den neuen Büros zusammen mit dem Dachverband den eingeschlagenen Weg weitergehen und helfen, die beiden Verbände weiter zu vernetzen. Dieser Blick von aussen eröffnet auch neue Perspektiven oder um zum Anfang zurückzukehren: Noch selten waren der Leidensdruck bei den Mietenden und die Berichterstattung in den Medien so gross wie heute. Betrachten wir den Wechsel in der Geschäftsführung also als Chance. Über seinen Bezug zum gemeinnützigen Wohnungsbau und seine Erwartungen an seine neue Stelle berichtet Stefan Schneider im Interview auf Seite 8.

Nun freue ich mich, Sie an anderer Stelle wiederzusehen.

Freundliche Grüsse

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 viermal pro Jahr.

AUFLAGE: 1100 Exemplare

HERAUSGEBER: *Wohnbaugenossenschaften Schweiz,* Regionalverband Zürich, Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich, **www.wbg-zh.ch**

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Reto Klink, Stefan Weber Aich

TITELSEITE: Besichtigung Hobelwerk Winterthur, der neusten Siedlung der Baugenossenschaft mehr als wohnen (Foto: Nelly Rodriguez)

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.

Das neuste Projekt der Baugenossenschaft mehr als wohnen zog viel Publikum an.

Das Hobelwerk: ein Leuchtturmprojekt

Die Baugenossenschaft mehr als wohnen erfährt den nächsten Wachstumsschub. Auf dem Areal eines ehemaligen Hobelwerks in Winterthurer entstehen zurzeit 158 Wohnungen, vom Micro-Living bis zur 9,5-Zimmer-Wohnung. Dabei hat man sich noch höhere Ziele gesetzt. Bei der Besichtigung konnten zahlreiche Interessierte ein bewohnbares, sozial und ökologisch nachhaltiges Projekt und einige Beispiele für ReUse bestaunen.

Bereits bewohnt und begrünt: das Haus A mit Innenhof

Am 2. Juni 2023 luden die Baugenossenschaft mehr als wohnen und *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zur Besichtigung (und teilweisen Baustellenbegehung) des «Hobelwerks» in Winterthur ein. Der Einladung folgten rund 100 Interessierte aus der gemeinnützigen Branche und der Politik. Die fünf Gebäude mit insgesamt 158 Wohnungen zeigten sich in verschiedenen Stadien. Während die Häuser A und B bereits bezogen wurden, steht das Haus C kurz vor der Fertigstellung und die Häuser D

«Wo auf der einen Seite bereits ein Innenhof mit sattem Grün lockt, werden andernorts noch die Heizschlangen im Boden verlegt.»

Die Hobelwerk-Halle wird erhalten und ihre Nutzung nach dem Bezug aller Wohnungen wird ausdiskutiert. Im Hintergrund ReUse: Holz der Baupassarelle des Bahnhofs Winterthur sowie Küche und WCs vom ehemaligen «Gustav» aus der Europaallee.

für Winterthur

und E sind fast noch im Rohbau. Wo also auf der einen Seite bereits ein Innenhof mit sattem Grün lockt, werden andernorts noch die Heizschlangen im Boden verlegt.

Empfangen wurden die Gäste auf dem Baufeld G, auf dem gar nicht gebaut wird. Und auch nicht abgebaut. Denn dort steht die historische Hobelwerk-Halle, die – nebst dem alten Ziegelsteinkamin – erhalten bleibt und die da und dort Spuren von ReUse aufweist: Fenster, Türen und Metallfronten, die von einem Abbruch übernommen werden konnten.

Mehr als Neubau

Beat Fellmann, der neue Präsident von mehr als wohnen, und Claudia Thiesen, Mitglied der Baukommission des Hobelwerks, wiesen in ihren Präsentationen darauf hin, dass man hier nicht nur die beim Bau auf dem Hunziker Areal gewonnenen Erfahrungen anwende, sondern sich die neuen Erkenntnisse bezüglich grauer Energie und sozialer Nachhaltigkeit zunutze mache. Zum Thema des Anlasses – ReUse – lieferte Rosanna May vom Baubüro in situ interessante Fakten: Zunächst wies sie auf eine Erhebung des Amts für Hochbauten der Stadt Zürich im Zusammenhang mit erstellten Bauten hin, die die Stadt zwischen 2012 und 2023 erstellt hat. Diese hielt fest, dass bei Instandsetzungen 4 Kilogramm graue Energie (CO_2) pro Quadratmeter Energiebezugsfläche anfielen, bei Neubauten aber 11 Kilogramm,

Kurzgeschichte

Mehr als wohnen

Die Baugenossenschaft mehr als wohnen wurde 2007 – anlässlich des 100-Jahr-Jubiläums des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich – von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* gemeinsam mit etwa 50 Genossenschaften gegründet. Auf dem Hunziker Areal entstand in 13 sehr unterschiedlichen Häusern Wohn- und Arbeitsraum für rund 1200 Menschen. Seither hat dieses Leuchtturmprojekt als Lernplattform Hunderte von Führungen für Interessierte aus aller Welt veranstaltet. 2018 schliesslich konnte mehr als wohnen dank der Vermittlung von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* das 15 000 Quadratmeter grosse Gelände eines ehemaligen Hobelwerks in Winterthur erwerben und sein zweites grosses Projekt starten.

Begrünte Dachflächen dienen der Hitzeminderung und als Begegnungsort.

Alle Fotos: Nelly Rodriguez

also fast dreimal so viel. Sollte sich eine Sanierung aber nicht als zielführend herausstellen, könne man beim Neubau Bauteile aus Abbrüchen berücksichtigen. Dies hätte den Vorteil, dass die graue Energie darin enthalten bliebe. Leider zählte sie auch eine Reihe von Punkten auf, die durchaus als Nachteile betrachtet werden können: zum Beispiel die Beschaffung und die Zwischenlagerung der Bauteile, den Platz, den es dafür braucht, oder die Anpassung der Baupläne an die verfügbaren Bauelemente, um nur einige zu nennen.

Im Vordergrund die überdachte Werkhalle mit Fotovoltaik, dahinter der entstehende Wohnturm auf Baufeld E

Gelungener Wohnungsmix, innovative Wohnformen und mehr

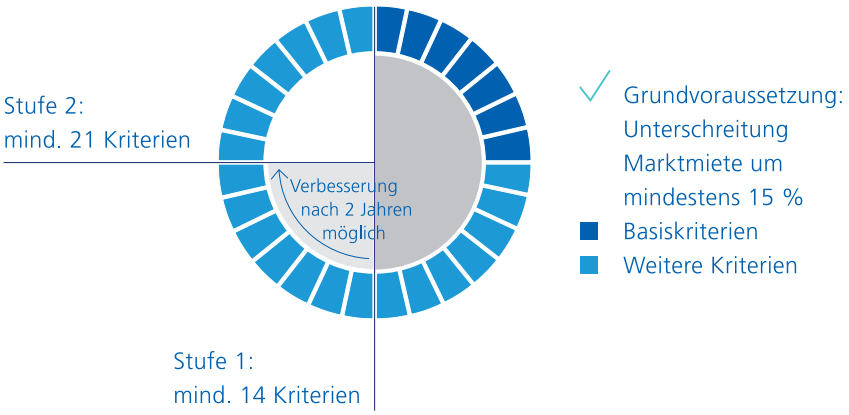
Nebst den klassischen Wohnungen mit 2,5 bis 6,5 Zimmern sind auch Micro-Co-Living-Wohnungen – angeschlossen an Gemeinschaftsräume – und Cluster-Wohnungen mit bis zu 9,5 Zimmern und 1-Zimmer-Studios mit Atelierräumen – sogenannte Micro-Studios – vorgesehen. Ausserdem können im Hobelwerk diverse Atelier- und Gewerberäume gemietet werden – eine Kita und die ausserschulische Betreuung des Schulhauses Hegifeld haben sich bereits eingemietet. Und der überdachte Platz (Baufeld F) sowie die Hobelwerk-Halle (Baufeld) stehen den Bewohnenden bald für verschiedenste gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung.

Weitere Informationen

- Die Präsentationen zur Besichtigung Hobelwerk finden Sie auf **www.wbg-zh.ch.**
- Wenn Sie sich für ReUse-Bauteile interessieren, empfehlen wir **www.useagain.ch.**

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 bietet den Wohnbaugenossenschaften die ZKB WohnPlus Hypothek an.



Veranschaulichung des Evaluationsmodells der ZKB WohnPlus Hypothek

Das Angebot richtet sich an gemeinnützige Wohnbauträger, welche wichtige gesellschaftliche Leistungen erbringen. «Wohnbaugenossenschaften können damit auf ihre Hypothek eine Zinsreduktion von bis zu 0,50 % für ihre Siedlungen erhalten», sagt Heinz Wiedmer, Firmenkundenbetreuer bei 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», erklärt Patrick Bühlmann, Firmenkundenbetreuer bei 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 grundlegende als auch ambitioniertere Massnahmen. Bei der Entwicklung der Bewertungsskala wurden etablierte Standards der nachhaltigen gesellschaftlichen Entwicklung berücksichtigt.

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 (maximal 0,30 % Zinsreduktion) sind zusätzlich zu den sieben Basiskriterien mindestens sieben weitere Kriterien zu erfüllen (insgesamt mindestens 14 Kriterien).

Kontakt:
Heinz Wiedmer, 044 292 22 43
Patrick Bühlmann, 044 292 27 69

Zürcher Kantonalbank

Mehr unter **zkb.ch/wohnplushypothek**

Fünf Fragen an Stefan Schneider, den neuen Geschäftsführer

Am 2. Oktober hat Stefan Schneider seine Arbeit als neuer Geschäftsführer von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* aufgenommen. Aus diesem Anlass beantwortet er fünf Fragen.

Welche Erfahrungen bringst du in die Verbandsarbeit ein? Als Unternehmensberater erlangte ich vielfältige Einblicke in unterschiedliche Organisationen. Dabei wurde mir bewusst, dass nicht die Art der Institution – sei es Behörde, Verband, Universität oder profitorientiertes Unternehmen – im Vordergrund steht. Von grösserer Bedeutung ist, wie die Mitglieder dieser Organisationen miteinander agieren und welche Impulse meinerseits die Zusammenarbeit, die organisatorischen Abläufe und die Kultur innerhalb dieser Gruppen stärken können.

Mich hat es stets erfüllt, auf Menschen unterschiedlicher Altersgruppen mit verschiedenen Bildungshintergründen und politischen und kulturellen Ausrichtungen zuzugehen. Beim Reisen, aber insbesondere 2019/20 in meinem Jahr als UNO-Friedensbeobachter in Kaschmir habe ich gelernt, wie essenziell eine offene und pragmatische Herangehensweise ist, um Menschen für Anliegen und Veränderungen zu gewinnen. Ich bin überzeugt, dass diese Fähigkeit auch in meiner zukünftigen Verbandsarbeit entscheidend für den Erfolg sein wird.

Profil von Stefan Schneider

Stefan Schneider hat Jahrgang 1988 und ist gelernter Hochbauzeichner mit Berufsmaturität und einem Bachelor of Science ZFH in Facility Management mit Vertiefung Immobilienmanagement. Er war von 2013 bis 2019 und von 2021 bis 2023 in verschiedenen Funktionen für pom+ tätig, seit 2021 als Partner und Mitglied der Geschäftsleitung. Er begleitete diverse Immobilienorganisationen, darunter auch Wohnbaugenossenschaften, bei Strategie- und Organisationsentwicklungen sowie Bauvorhaben im Grossraum Zürich als Berater und Projektleiter. Seit dem Frühlingssemester 2023 ist Stefan bei der Universität Zürich eingeschrieben und strebt dort im berufsbegleitenden Studium den Master of Advanced Studies in Applied Ethics an.

Welche Verbindung hast du zum gemeinnützigen Wohnungsbau? Ich verfolge die Aktivitäten von verschiedenen Wohnbaugenossenschaften im Raum Zürich seit meinem Studium. Was mit der Absicht begann, selbst genossenschaftlich wohnen zu können, entwickelte sich mit der Zeit zu einer Begeisterung für die innovativen Lösungen von Genossenschaften. Seien es beispielsweise die partizipativen Ansätze, mit denen die Interessen der verschiedenen Anspruchsgruppen in Projektentwicklungen aufgenommen werden und durch die innovative und funktionierende Projekte mit neuen Wohnformen sowie geringem Flächenverbrauch pro Person zu günstigen Erstellungskosten entstehen. Solche Projekte haben Vorbildcharakter für die ganze Immobilienbranche.

Welche Aufgabe gehst du als Erstes an? Die Geschäftsstelle ist in den letzten Jahren stark gewachsen und hat diverse Projekte erfolgreich umgesetzt, wie zum Beispiel den Aufbau der Verbandsdienstleistungen Netz Genossenschaften. Nach einer Phase des Wachstums folgt in der Regel eine Phase der Konsolidierung. Mein erstes Ziel ist es, optimale organisatorische Rahmenbedingungen für die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle zu schaffen. So kann sichergestellt werden, dass die heutigen Prozesse und Dienstleistungen effizient erbracht werden können. Weiter will ich gewährleisten, dass Kapazitäten für neue Initiativen des Anfang Jahr neu gewählten Vorstands geschaffen werden.

Worauf freust du dich am meisten? Ich freue mich auf die anstehende Zusammenarbeit mit dem diversen und sympathischen Team der Geschäftsstelle und dem Vorstand. Aber auch auf die bevorstehenden Gespräche mit den Verbandsmitgliedern, in welchen ich die Bedürfnisse und die Herausforderungen der unterschiedlichen Genossenschaften besser kennenlernen kann. Zudem freue ich mich auf die zahlreichen Kontakte zu anderen Interessengruppen, bei denen es darum geht, ge-

meinsame Ziele zu identifizieren und innovative Lösungsansätze voranzubringen.

Was fällt dir zum Stichwort «Wohnen 2040» ein? In meiner bisherigen beruflichen Karriere habe ich erlebt, wie das Thema ökologische Nachhaltigkeit von einer Randerscheinung zu einem massgeblichen Trend in der Gesellschaft wurde. Bis 2040 erwarte ich, dass netto null und eine Kreislaufwirtschaft beim Ressourcenverbrauch im Wohnungswesen Standard sind.

Nebst der Klimaerwärmung sieht sich die Schweizer Gesellschaft leider noch diversen anderen Herausforderungen gegenüber. Ich denke da vor allem an die demografische Entwicklung, dass immer weniger junge Menschen auf immer mehr ältere treffen, und an die Konsequenzen der «Winner-takes-it-all-Effekt»-Wirtschaft, die sich durch die Digitalisierung zusätzlich akzentuiert. Sowie an den immer knapper und teurer werdenden Wohn- und Lebensraum.

Wohnen ist immer auch ein Spiegel der Gesellschaft. Nehmen wir zum Beispiel die «Gated-Communities», welche in Entwicklungsländern zum Stadtbild gehören und die Schere zwischen Arm und Reich symbolisieren. Wir als direkte Demokratie haben es selber in der Hand, wie wir den zu erwartenden Spannungen in unserer Gesellschaft begegnen möchten, ob wir beispielsweise der Gentrifizierung einfach freien Lauf lassen. Aus meiner Sicht ist das Wohnen in durchmischten Überbauungen, wo Nachbarschaftshilfe zwischen Jung und Alt und zwischen Arm und Vermögend gelebt wird und wo die einheimische Kultur durch die fremdländische bereichert wird, ein gutes Rezept, um solchen gesellschaftlichen Spannungen vorzubeugen. Das passiert aber nicht von allein, dafür braucht es breit abgestützte Anforderungen und Ziele bezüglich sozialer Nachhaltigkeit bei allen Wohnbauträgern – ähnlich wie das heute bei den ökologischen Nachhaltigkeitszielen der Fall ist.

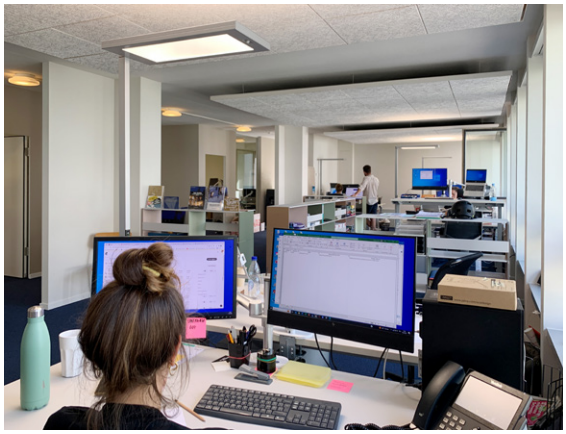
Solche Ziele bezüglich die soziale Nachhaltigkeit führen dazu, dass sich Themen wie partizipative Wohnmodelle mit Wohnformen, die Nachbarschaftshilfe zwischen unterschiedlichen Bevölkerungsschichten ermöglichen, und mit einer inklusiven Preispolitik zur gesellschaftlichen Norm entwickeln. Wir stehen meiner Meinung nach also vor einer Renaissance des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wie er heute von innovativen Wohnbaugenossenschaften vorgelebt wird.

Mehr Platz für noch mehr Aufgaben

Nachdem *Wohnbaugenossenschaften Zürich* in den letzten zwei Jahren kontinuierlich gewachsen ist – vor allem im Bereich Netz Genossenschaften mit seinen neuen Dienstleistungen für kleinere und mittelgrosse Mitgliedsgenossenschaften, aber auch auf dem Gebiet der Grundlagen und der politischen Kommunikation – war es Zeit, grössere Büroräumlichkeiten zu finden. Diese konnten – nach einer kurzen Umbauphase – am 17. August dieses Jahres bezogen werden.

Der neue Standort an der Hofackerstrasse 32 in Zürich ist ein Glücksfall. Dies auch deshalb, weil er künftig auch *Wohnbaugenossenschaften Schweiz* Platz bietet. Davon versprechen sich die beiden Verbände diverse Synergien und vor allem deutlich kürzere Wege, wenn es darum geht, die Aufgaben zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu koordinieren und die Kräfte zu bündeln.

Ausserdem soll hier mit der Zeit ein offenes Haus des Wohnens entstehen. Die Räumlichkeiten auf insgesamt drei Etagen sowie die Sitzungszimmer und die Cafeteria im Erdgeschoss bieten viel Platz für die Arbeit und den Austausch mit Mitgliedern, anderen Verbänden, Vertretenden aus Verwaltung und Politik sowie der interessierten Öffentlichkeit.



Links: aussen unscheinbar, innen hohe Betriebsamkeit – der neue Standort von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Rechts: die Grossraum- und Gruppenbüros der neuen Geschäftsstelle an der Hofackerstrasse in Zürich

Kritische Auseinandersetzung mit dem Thema Ersatzneubau

Die Kritik an Ersatzneubauten wächst – vor allem im Zusammenhang mit der bei Abbrüchen vernichteten grauen Energie, aber auch bezüglich der sozialen Auswirkungen. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* beschäftigt sich schon seit Längerem intensiv mit dem Thema und lud am 10. Juli 2023 seine Mitglieder ins Debattierhaus Karl der Grosse in Zürich ein, um die Haltung und die Kriterien für das Vorgehen bei künftigen Erneuerungsvorhaben zu diskutieren und zu schärfen.

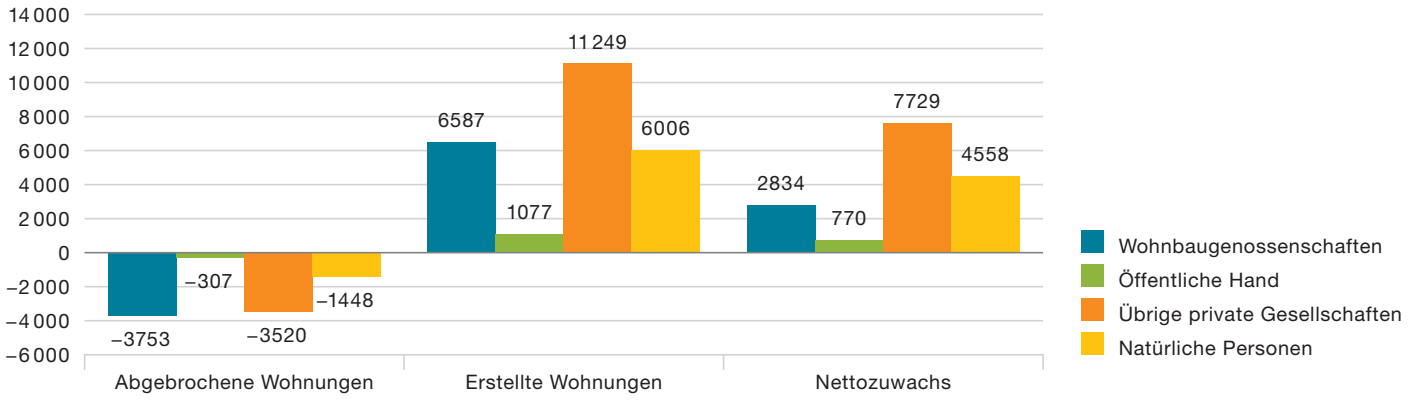
Ernstzunehmende Kritikpunkte

Zunächst erörterte Patrick Tscherrig, der für den Regionalverband den Abend moderierte, die Kritikpunkte am Ersatzneubau, die zunehmend in der Presse und in der Öffentlichkeit diskutiert werden. So ist die Baubranche insgesamt für eine grosse Menge CO_2-Emissionen verantwortlich, u. a. durch den Ressourcenverbrauch bei der Herstellung von neuem Baumaterial. Ausserdem fallen durch Hausabbrüche 500 Kilo Bauschutt pro Sekunde an. Damit haben die Bemühungen der Wohnbaugenossenschaften, zu verdichten und mehr günstigen Wohnraum zu schaffen, durchaus auch negative Effekte. Auch wird der Abbruch von identitätsstiftender Heimat moniert. Und die Tatsache, dass die Mieten in den Ersatzneubauten – auch Wohnbaugenossenschaften müssen die Bauteuerung finanzieren – höher liegen als jene des an gleicher Stelle abgebrochenen Altbestands, kann dazu führen, dass ein Teil der bisherigen Bewohnenden ihr angestammtes Quartier und ihr soziales Netz verlassen müssen. Letzteres berücksichtigen gemeinnützige Bauträger schon seit jeher und sind bestrebt, rechtzeitig passende Ersatzlösungen anzubieten. Da Wohnbaugenossenschaften aber einen hohen Anteil an 70- bis 100-jährigen Liegenschaften haben, führt kein Weg an ihrer Erneuerung vorbei, egal in welcher Form diese realisiert wird.

Beeindruckende Zahlen

Dass Wohnbaugenossenschaften in den letzten Jahren stark auf den Ersatzneubau setzten, zeigen die Zahlen von Statistik Stadt Zürich. Wie Barbara Müller, die sich beim Regionalverband mit der Erarbeitung von Grundlagen befasst, weiter ausführte, wird seit der Jahrtausendwende kaum mehr auf der grünen Wiese gebaut. Während aber die übrigen privaten Gesellschaften durch Umnutzungen wuchsen, erstellten die Wohnbaugenossenschaften häufiger Ersatzneubauten. Zwar hält sich das Verhältnis von Umbau zu Abbruch bei den Wohnbaugenossenschaften im Durchschnitt der letzten zehn Jahre etwa die Waage. Verglichen mit den anderen Wohnbauträgern brechen aber die Wohnbaugenossenschaften am meisten ab. Durch die Ersatzneubauten stieg der persönliche Wohnflächenverbrauch (u. a. durch eine Zunahme bei den Kleinhaushalten) leicht an, gleichzeitig sank jedoch der Landflächenverbrauch pro Person

Abgebrochene und neu erstellte Wohnungen nach Eigentümertyp (2013–2022)



Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Auswertung

von über 16 auf 11,4 Quadratmeter. Das Gebot der Stunde, die Verdichtung, wird also umgesetzt.

Um- und weiterdenken

Im Anschluss daran blickte Andreas Wirz, Präsident von *Wohnbaugenossenschaften Zürich,* kurz zurück. Vor 25 Jahren habe der Verband die Mitgliedsgenossenschaften dazu ermuntert, ihren Bestand zu erneuern. Dies, um zu verhindern, dass sich der Erneuerungsbedarf – und damit auch der Finanz- und Arbeitsaufwand – in Zukunft kumuliert und auch, damit die Branche sich weiterentwickelt und wächst. Damit habe man indirekt – da unbebautes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau inzwischen nahezu unerschwinglich geworden sei – auch die Entwicklung Richtung Ersatzneubau angestossen. Inzwischen haben neue Aspekte wie der CO_2-Ausstoss an Bedeutung gewonnen. Und dazu geführt, auch die Haltung des Verbands zu überdenken. So stellte Andreas Wirz die vom Verband erarbeiteten fünf Prinzipien zur Erneuerung vor (siehe «Die fünf Prinzipien …»).

Das Thema Ersatzneubau stiess auf grosses Interesse.

Beispiel Sunnige Hof: Das eine tun und das andere nicht lassen

Vizepräsident Bersanti Mozzetti und GL-Mitglied Katrin Gondeck vom Sunnige Hof erläuterten ihre Strategie zur Erneuerung des Liegenschaftenbestands. Anhand eines Beispiels zeigten sie auf, welchen umfangreichen Kriterienkatalog sie nutzten, um die Vor- und Nachteile eines Neubaus mit denen einer Sanierung zu vergleichen. Im präsentierten Beispiel stellte sich der Ersatzneubau in der Gesamtbetrachtung als nachhaltiger heraus. Die graue Energie spielte beim damaligen Entscheid noch keine Rolle. Das wäre heute anders. Ökologische Vorgaben wurden aber im Architekturwettbewerb aufgenommen. Neben Ersatzneubauprojekten hat die Siedlungsgenossenschaft in den letzten zehn Jahren aber auch rund 700 Wohnungen saniert, vor allem aus Gründen der sozialen Nachhaltigkeit. Apropos Nachhaltigkeit: Der Sunnige Hof plant, die ökologischen Ziele – ein CO_2-Absenkungspfad und ein Wohnflächenverbrauch von 30 Quadratmetern pro Person – klar zu definieren.

Bei der anschliessenden Diskussion wurde es begrüsst, dass sich der Verband kritisch mit den vor Jahren ausgegebenen Zielen und der aktuellen Situation auseinandersetzt. Einzelne Vorstände von Genossenschaften räumten ein, dass sie die graue Energie erst seit kurzem in die Überlegungen einbeziehen würden, was sinnvoll sei, aber die Güterabwägung noch komplexer mache. Grundsätzlich erhielten die vorgestellten Prinzipien grosse Zustimmung.

Prinzipien

Die fünf Prinzipien bei der Erneuerung des gemeinnützigen Wohnraums

***Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat fünf Prinzipien definiert, an denen sich gemeinnützige Wohnbauträger orientieren, um bei der sorgfältigen Erneuerung ihres Wohnungsbestands effiziente und sozialverträgliche Lösungen zu finden.**

Langfristige Betrachtung

Wohnbaugenossenschaften denken langfristig und erneuern ihre Liegenschaften sorgfältig. Um qualitativ hochwertigen Wohnraum zu erhalten und neuen Wohnraum zu schaffen, realisieren sie auch Ersatzneubauten.

Ergebnisoffene Prüfung

Wohnbaugenossenschaften betrachten alle Erneuerungsoptionen gleichwertig. Sie prüfen, ob sie ihre Ziele auch durch eine Sanierung, einen Anbau oder eine Aufstockung erreichen können. Ersatzneubauten werden dann erstellt, wenn andere Lösungen nicht zum Ziel führen.

Sorgfältige Abwägung

Beim Entscheid für oder gegen einen Ersatzneubau berücksichtigen Wohnbaugenossenschaften alle relevanten Kriterien. Ein zentraler Faktor ist die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu erstellen. Auch die Bilanz der grauen Energie und weitere ökologische Aspekte spielen eine wichtige Rolle. In die Entscheidung fliessen zudem soziale Überlegungen sowie stadtplanerische und baukulturelle Gesichtspunkte ein.

Einbezug von Mitgliedern und Quartier

Als Genossenschaftsmitglieder können die Bewohnenden bei Erneuerungsvorhaben mitentscheiden. Wohnbaugenossenschaften berücksichtigen das umgebende Quartier und koordinieren sich mit anderen Akteuren, um ihre Projekte quartierverträglich umzusetzen.

Sozialverträgliche Umsetzung

Kommt es zum Ersatz bestehender Gebäude, achten Wohnbaugenossenschaften auf eine sozialverträgliche Umsetzung. Sie streben auch in Neubauten tiefe Mieten an, damit möglichst viele Bewohnende zurückkehren können. Wenn nötig, unterstützen sie die Bewohnenden bei der Suche nach einer alternativen Lösung. Während der Bauzeit bieten Wohnbaugenossenschaften Ersatzwohnungen an. Wo es sinnvoll ist, bauen sie in Etappen.

Wohnbaugenossenschaften Zürich hat zum Ersatzneubau eine Webseite aufgeschaltet, die vor allem die interessierte Öffentlichkeit darüber informieren soll, warum Wohnbaugenossenschaften Ersatzneubauten erstellen und wie sie dabei vorgehen. Sie ist auf **www.wbg-zh.ch** unter «News» zu finden.

Netto-Null: der Weg zu klimaneutralen Immobilien

Die Immobilienbranche ist gefordert, die Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) rasch und stark zu reduzieren. Eine Annäherung an das Netto-Null-Ziel ist heute bereits möglich, indem verschiedene Ansätze und Massnahmen kombiniert werden. Ein **neues Whitepaper** zeigt Handlungsfelder für Planende und Bauherrschaften auf.

Für ungefähr 40 % der globalen THG-Emissionen ist der Gebäudebereich verantwortlich. Entsprechend gross ist das Reduktionspotenzial – und damit auch die Verantwortung, die den Akteuren der Branche zukommt. Um das Bewusstsein für die Dringlichkeit einer raschen Reduktion der THG-Emissionen zu fördern, muss bekannt sein, wo und wann ein Gebäude über seinen ganzen Lebenszyklus THG emittiert und wie sich diese reduzieren lassen.

Wie klimaverträglich ein Bauprojekt ist, lässt sich mit dem architektonischen Konzept beeinflussen. Einen Beitrag zur Emissionsreduktion leisten unter anderem eine optimierte Geometrie, eine materialeffiziente Gebäudestruktur oder auch kompakte Baukörper mit einer schlanken Tragstruktur.

Komplett emissionsfrei sind heute die wenigsten Baumaterialien, aber viele sind zumindest emissionsarm. Dazu gehören unter anderem Baustoffe biogener Herkunft wie Holz, Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen wie Stroh oder Zellulose sowie klimaoptimierte Betonarten. Da Beton rund 8 % der globalen THG-Emissionen verursacht, liegt dort ein besonders grosser Hebel.

Nach wie vor werden viele Immobilien hierzulande mit fossilen Energieträgern wie Öl oder Gas beheizt. Geeignete Alternativen für eine emissionsarme Wärmeversorgung sind Wärmepumpen, thermische Netze oder Holzheizungen. Wichtig ist zudem, dass Dach- und Fassadenflächen für die Photovoltaik genutzt werden.

Veranstaltung

Event «Klimafreundliche Energielösungen für Immobilien»

ewz und *Wohnbaugenossenschaften Zürich* präsentieren am **29. November 2023** einen Event zum Thema «Klimafreundliche Energielösungen für Immobilien».

Im Gemeinschaftsraum Manegg in Greencity erfahren Sie von den ewz Experten anhand des Beispiels Greencity, wie eine klimafreundliche Lösung für Immobilien oder ganze Areale aussehen kann: Was sind die Praxiserfahrungen, und wie wurde das 2000 Watt-Areal mit integrierter Energie-, Telekommunikations- und Ladeinfrastruktur-Lösung umgesetzt? Bei einer Führung durch die Energiezentrale Greencity können Sie sich vor Ort ein Bild der dafür benötigten Technik und Installationen machen.

Anmeldung über **www.wbg-zh.ch** > Veranstaltungen

Erfolgreiche Beispielprojekte

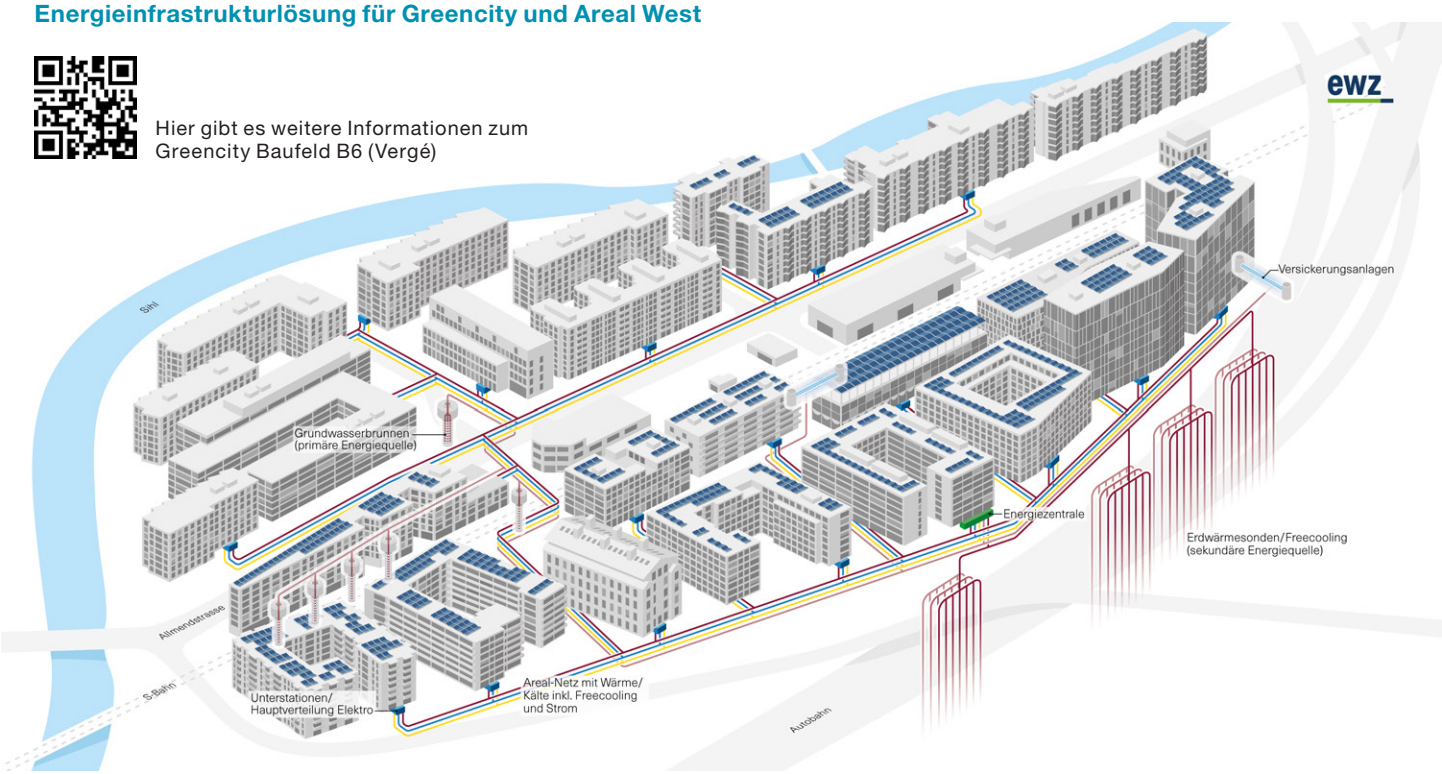
Dass das Bauen nach Netto-Null nicht nur auf dem Papier funktioniert, sondern sich auch in der Praxis umsetzen lässt, belegen verschiedene Beispiele. Beim Hobelwerk-Areal in Winterthur etwa stehen etwa Massnahmen wie dem Ersatz von Beton durch Holzkonstruktionen oder das Wiederverwenden von Bauteilen im Fokus. Ähnliche Methoden werden auch beim **Greencity Baufeld B6 (Vergé)** in Zürich umgesetzt.

Nebst der Wahl emissionsarmer Materialien trägt auch die erneuerbare Energieversorgung durch ewz zu einer Annäherung ans Netto-Null-Ziel bei. Ein drittes Beispiel ist der neue Hauptsitz von Sonova Communications in Murten. Das Gebäude kommt dank hochwertiger Dämmung und einer grossen thermischen Speichermasse ohne aktive Heizung und Kühlung aus ist damit im Betrieb CO_2-neutral.

Das **komplette Whitepaper** können Sie hier kostenlos herunterladen:
www.ewz.ch/netto-null-immobilien

Energieinfrastrukturlösung für Greencity und Areal West

Hier gibt es weitere Informationen zum Greencity Baufeld B6 (Vergé)



Rund 40 Vertretende aus Wohnbaugenossenschaften nahmen sich Zeit für das Thema.

Rückblick auf die Besichtigung naturnah (um)gestalteter Aussenräume in Genossenschaftssiedlungen

Wohnbaugenossenschaften Zürich und der Verbund Lebensraum Zürich VLZ luden am 1. September 2023 zur Besichtigung der naturnah umgestalteten Aussenräume der Siedlung Ottostrasse der ABZ und zu den Präsentationen der Baugenossenschaften Hagenbrünneli und Zürich 2 zum selben Thema ein.

Die Zahlen von Grün Stadt Zürich sind auf den ersten Blick ernüchternd: Knapp 11 % der Fläche im Siedlungsgebiet, 29 % im Offenland – also den Flächen zwischen Feld, Wald und Siedlung – und nur 25 % des Waldes auf Stadtgebiet gelten als ökologisch wertvoll. Da ist also noch viel Verbesserungspotenzial vorhanden. Tatsächlich – so führte Bettina Tschander von Grün Stadt Zürich aus – habe man sich das Ziel gesetzt, den Anteil naturnaher Flächen auf Siedlungsgebiet bis ins Jahr 2050 von 11 auf 14 % zu steigern, was rund 300 Fussballfeldern bzw. 50 000 Quadratmetern pro Jahr entspricht.

Es geht bei der natürlichen bzw. naturnahen Gestaltung der urbanen Umgebung nicht nur darum, möglichst vielen heimischen Pflanzen und Tieren einen lebenswerten Raum in der Stadt zu bieten. Auch die Bewohnenden und die Bauträger selbst profitieren davon. Interessante Tiere kehren zurück und viele Pflanzen bieten auch etwas fürs Auge. Ausserdem wird angesichts der Klimaveränderungen nebst der Biodiversität auch das Thema Kühlung – welches idealerweise bereits vor dem Haus beginnt – immer wichtiger. Dementsprechend gross war das Interesse am Anlass. So nutzte Ueli Nägeli, der Präsident vom Verbund Lebensraum Zürich VLZ, die Gelegenheit, um über die Tätigkeit und die Struktur des VLZ zu informieren. Diese Organisation ist der Dachverband zahlreicher Vereine und Gruppierungen, die sich für mehr und möglichst naturnahes Grün in der Stadt einsetzen, und organisiert Anlässe und Workshops zum Thema Biodiversität. Zu ihren Mitgliedern zählen auch kleine und grosse Wohnbaugenossenschaften und Quartiervereine.

Anschliessend wurde es konkret: Die drei gezeigten Projekte – eines in Natura, zwei als Präsentation – wurden alle von Grün Stadt Zürich finanziell und durch Konzeptmitarbeit unterstützt. Und diese nicht als Pilotprojekte, sondern mit «mehr als grün» und «Vertikalbegrünung» als Teil langjähriger Förderprogramme, an denen Bauträger mit konkreten Projekten in ihren Siedlungen teilnehmen können.

Vertikalbegrünung einmal anders

Eine gute Gelegenheit, die Bewohnenden einzubinden

Roberto Lepore erzählte, dass die Baugenossenschaft Hagenbrünneli die Fassaden ihrer Siedlung Neuguet in Zürich-Affoltern sanieren musste. Nach der Demontage der Gerüste sei sichtbar geworden, dass die Umgebung – ehemals versiegelte Flächen umrandet mit Kirschlorbeerhecken – unter den Arbeiten gelitten habe. Dies habe man zum Anlass genommen, die Grünflächen der Siedlung völlig neu zu bepflanzen. Das naturnahe Konzept habe – vor allem, weil sich die älteren Bewohnenden das bisherige Abstandsgrün gewohnt waren – viel Geduld und Überzeugungsarbeit erfordert. Die Genossenschaft habe auch deswegen die Bewohnenden immer wieder informiert und speziell die Kinder zu begeistern versucht. Inzwischen achteten diese am meisten darauf, dass niemand im in der Umgebung platzierten Totholz – «Achtung! Da wohnt ein Igel!» – herumstochere.

Ein Idyll mitten in der Stadt

Auch die Baugenossenschaft Zürich 2 ist ähnlich vorgegangen: Es gab Informationsveranstaltungen, eine Gartenkommission mit «Abgeordneten» jeder Liegenschaft wurde gegründet und die Bewohnenden aller Siedlungen an der Mutschellenstrasse wurden nach ihren Wünschen und Ideen gefragt. Auf dieser Grundlage wurde zusammen mit einem Gartenbauer ein Konzept erarbeitet und anschliessend wurde vieles aus der Befragung umgesetzt. Es wurden versiegelte Flächen aufgebrochen, invasive Neophyten entfernt, Wildobstbäume gepflanzt und ein Grillplatz und andere Begegnungszonen eingerichtet. Auch dafür stellte Grün Stadt Zürich finanzielle Mittel und Know-how zur Verfügung.

ABZ: Einheimische Pflanzen sind Teil der Unternehmensstrategie

Mirco Huber, Teamleiter Aussenraum bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ, hielt fest, dass das Konzept der Genossenschaft die Artenvielfalt generell festschreibt, der Massnahmenkatalog aber individuell für die jeweilige Siedlung erstellt werde.

Im Falle der Siedlung Ottostrasse wurden die Aussenräume in Absprache mit den Bewohnenden bereits 2020 biodivers aufgewertet. Soll heissen: Rasen wurde in Blumenwiese umgewandelt, exotische Pflanzen wurden durch einheimische ersetzt sowie vertikale Begrünungen wurden an den Stirnseiten der Gebäude an der Josefstrasse angebracht. 2023 schliesslich wurden auch die Spielplätze naturnah gestaltet, anstelle der Gummimatten unter den Spielgeräten wurde Kies eingesetzt und dergleichen mehr.

Auch die ABZ musste bei der Umstellung viel Überzeugungsarbeit leisten und die Stimmen beruhigen, die fragten, ob die Genossenschaft denn kein Geld mehr für die Gartenpflege habe. Es brauchte etwa drei Jahre, «bis es nach etwas aussah», wie einer der Gartenbauleiter auf dem Rundgang anmerkte. Auch in der Siedlung Ottostrasse waren es vor allem die jüngeren Bewohnenden, die das Konzept der naturnahen Begrünung von Anfang an begrüssten. Inzwischen erfreuen sich aber alle am Resultat.

Weitere Informationen zur Besichtigung finden Sie auf
www.wbg-zh.ch/mitglieder/genossenschaftsportraits-und-projekte

Das Thema der naturnahen Begrünung wird uns auch im Zusammenhang mit der Hitzeminderung weiter beschäftigen.

Ergänzende Empfehlungen von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zum Thema Baurecht

Für die vertragliche Regelung von Baurechten gibt es in der Schweiz eine Vielfalt an Modellen, die sich wiederum in der Ausgestaltung der einzelnen Vertragsparameter stark unterscheiden können. In Anbetracht des knappen Wohnbaulands und als Entscheidungshilfe für Baurechtgeber der öffentlichen Hand sowie privaten Grundeigentümer:innen hat das Bundesamt für Wohnungswesen BWO im Juni 2022 das Merkblatt «Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger – Grundlagen und Empfehlungen» an gemeinnützige Bauträger herausgegeben.

Spezifische Empfehlungen für den Kanton Zürich
Das Merkblatt des BWO ist, da für die ganze Schweiz geltend, in verschiedenen Punkten eher offen formuliert. Mit den ergänzenden Empfehlungen beabsichtigt *Wohnbaugenossenschaften Zürich* nun, die Grundlagen des BWO spezifisch im Hinblick auf die zürcherischen Verhältnisse zu präzisieren. Der Regionalverband orientiert sich dabei weitgehend an den Regelungen der kantonalen Wohnbauförderung. Erschwingliche Kostenmieten sind somit automatisch auch dann garantiert, wenn auf eine effektive Subventionierung durch den Kanton verzichtet wird. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass die Bedingungen für die Inanspruchnahme von Finanzierungshilfen des Bundes und des Verbands erfüllt sind. Im ergänzenden Merkblatt werden auch die Anforderungen formuliert, welche aus Sicht von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* bei der Vergabe entsprechender Baurechte an gemeinnützige Bauträger verpflichtend sein sollen.

Kriterien für eine langfristige Planung
Nicht zuletzt ist zu bedenken, dass jedes Baurecht spezifische Rahmenbedingen aufweist, welche individuelle Lösungen erfordern. Die Empfehlungen sind also als generelle Richtschnur zu verstehen und sind fallspezifisch weiter zu definieren.

«Nicht zuletzt ist zu bedenken, dass jedes Baurecht spezifische Rahmenbedingen aufweist, welche individuelle Lösungen erfordern.»

Das ergänzende Merkblatt geht auf die grundsätzlichen Eckpunkte wie die Dauer – und die Verlängerungsoptionen – des Baurechtvertrags, auf das Verhältnis zwischen Landwert und Erstellungskosten sowie auf die Berechnungsgrundlage für den Baurechtszins und seine Anpassung über die Laufzeit ein. Ausserdem wird dringend empfohlen, eine Ventilklausel zu verwenden und zur Berechnung der Entschädigung beim Heimfall den Zustandswert der baulichen Substanz (Zeitwert) als Grundlage festzulegen.

Das Merkblatt «Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger» des BWO und die für den Kanton Zürich spezifischen Ergänzungen dazu von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* können jetzt von der Website **wbz-zh.ch** heruntergeladen werden.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

ewz
Zürcher Kantonalbank
hrs