



Bau- und Wohngemeinschaft Kraftwerk1, Heizholz, © Roger Frei

ZÜRCHER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IM

blickpunkt



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wohnbaugenossenschaften haben teilweise noch immer ein verstaubtes Image. Die Realität sieht aber anders aus. Sehr viele Genossenschaften sind innovativ, zukunftsorientiert und können auch dort Lösungen anbieten, wo sich andere damit schwer tun. Genossenschaften können sich auch immer wieder neu definieren, wenn sie mit neuen Herausforderungen konfrontiert werden. Sei es bei der Bau- und Wohnqualität, aber auch bezüglich den immer neuen ökologischen oder städtebaulichen Anforderungen. Dies wollen wir in dieser Ausgabe des *Blickpunkts* mit ein paar Beiträgen dazu ausleuchten.

- In unserer Rubrik *Wissenswertes* schildern wir Ihnen die Grundlagen einer strategischen Planung, um den eigenen Liegenschaftsbestand professionell zu sanieren und zu erneuern. Gerne unterstützen wir auch Ihre Genossenschaft bei der Umsetzung einer solchen strategischen Planung.

- In der Rubrik *Trends* präsentieren wir das Thema Urban Farming, das vermehrt auch bei Wohnbaugenossenschaften an Bedeutung gewinnt. Ein interessantes Beispiel dazu liefern Absolventen der ZHAW Wädenswil. Bei Interesse an derartigen Lösungen vermitteln wir gerne entsprechende Kontakte. Beachten Sie auch die Präsentation über Gemeinschaftsgärten an unserem Forum «soziales Netz» vom 13. März: Download auf www.wbg-zh.ch/?event=forum-soziales-netz-2

- Der Nährboden für die Innovation liegt im Modell des Genossenschaftswesen selbst. Dieses beinhaltet zukunftsweisende Antworten auf die heutigen ökonomischen und gesellschaftspolitischen Herausforderungen. Wir werden in Zukunft vermehrt über das «Genossenschafts-Gen», also was das Genossenschaftswesen ausmacht, berichten. In dieser Ausgabe beginnen wir mit dem internationalen Genossenschaftstag, der immer am ersten Samstag im Juli stattfindet.

«Der Nährboden für die Innovation liegt im Modell des Genossenschaftswesen selbst.»

- **Blieben noch die Wohnbaugenossenschaften selbst. Da gibt es einige, die in die Kategorie innovativ und zukunftsorientiert fallen. Viele junge, v.a. städtische Genossenschaften bieten neue vielfältige Formen des Zusammenlebens an. Eine, die diese neuen Pfade beschreitet, ist die Baugenossenschaft Kraftwerk1. Wir freuen uns, Ihnen diese in unserem dritten *Blickpunkt* präsentieren zu können.**

Schön wäre es, diese kleinen Mosaiksteinchen motivierten Sie als Leser und Leserinnen, mitzuhelfen, das Genossenschaftswesen gemeinsam zu entstauben.

Daniel Maerki

Geschäftsführer wohnbaugenossenschaften zürich

FISCH UND GEMÜSE DIREKT VOM GENOSSENSCHAFTS-DACH?

Die Firma UrbanFarmers AG ist ein Spin-Off der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften. Sie wird ab 2014 schlüsselfertige Gewächshausfarmen anbieten, die zum Beispiel auf Flachdächern Platz finden. Sie produzieren in einem Wasserkreislauf mit geringsten Ressourcen Fisch und Gemüse. Eine Option für Baugenossenschaften, die mehr als nur nachhaltig bauen wollen?



Dachfarm-Pilotanlage «UrbanFarm UF001 Lok-Depot» in Basel. Die kleinere Ausführung «UF BOX» braucht nur 18 m² Platz und kann jährlich bis zu 60 kg Fisch und 120 kg Gemüse produzieren.

Der Umweltwissenschaftler Andreas Graber von der ZHAW beschreibt das Prinzip «Aquaponics» und seine Umsetzung:

Aquaponics ist eine Polykultur von Fischzucht und Nutzpflanzenkulturen, welche in die Kreislaufanlage integriert sind. Das Wort setzt sich zusammen aus Aquakultur (Fischproduktion) und Hydroponics (Pflanzenproduktion in Wasser ohne Boden, siehe www.aquaponic.ch). Die Pflanzen werden dabei weitgehend mit den Nährstoffen aus dem Fischwasser gedüngt, so dass eine grösstmögliche Ressourceneffizienz erreicht werden kann. Die Anlage läuft praktisch abwasserfrei, die Fischgülle wird eingedickt und vor Ort zusammen mit Grünabfällen aus dem Farmbetrieb kompostiert zu einem Dachfarm-Wurmhumus.

URBAN FARMING IST ANDERS ALS URBAN GARDENING!

Während bei urban gardening primär der soziale Aspekt im Vordergrund steht (Gemeinschaftsgärten fördern Kontakte), kommt bei urban farming auch noch die Produktion dazu.

Ende Mai eröffneten die UrbanFarmers die «UrbanFarm UF001 Lok-Depot» in Basel. Es ist die wohl weltweit erste Pilotanlage einer kommerzialisierbaren Dachfarm. Denn ab 1'000 m² Fläche sollten diese Dachfarmen eine Anlagenrendite realisieren.

JAHRESBEDARF AUF DREI QUADRATMETERN

Auf 3 m² Dachfarm wachsen genügend Produkte, um den Jahresbedarf einer Schweizerin an Frischfisch und Frischgemüse zu decken. 12 % unseres Warenkorbes könnten wir somit direkt über unseren Köpfen wachsen lassen.

STRATEGISCHE IMMOBILIENPLANUNG

Rund 60'000 Wohnungen im Einzugsgebiet des Regionalverbandes Zürich gehören Wohnbaugenossenschaften. Viele dieser Siedlungen wurden Anfang und Mitte des 20. Jh. gebaut und sind heute über 60 Jahre alt.

Die Anforderungen und Bedürfnisse an die Bau- und Wohnqualität haben sich verändert. Wohnbaugenossenschaften müssen sich Gedanken über die zukünftige Entwicklung ihres Liegenschaftsbestandes machen, damit ihr Wohnungsangebot zukunftsfähig bleibt.

Wir empfehlen deshalb jedem Genossenschaftsvorstand – vor allem dann, wenn dieser vor grossen Investitionsentscheidungen steht – eine langfristige und sozialverträgliche **Liegenschaftenerneuerungsstrategie** festzulegen, die auf eine breite Entscheidungsgrundlage gestützt ist. Darin sollen einerseits die zukünftigen **Ziele und Bedürfnisse** formuliert sein und soll andererseits mit einem **Massnahmenplan** aufgezeigt werden, welche Häuser und Siedlungen in welchem Zeitraum saniert, durch Umbau modernisiert oder durch einen Neubau ersetzt werden sollen.

ERNEUERUNGSSTRATEGIE SCHAFFT VERTRAUEN UND WOHSICHERHEIT

Die Liegenschaftenerneuerungsstrategie bringt sowohl auf der Führungs- wie auch auf der Nutzerebene grosse Vorteile. Der Vorstand kann die Finanzierung langfristig planen, und die Geschäftsstelle leitet daraus klare Bewirtschaftungsanweisungen ab. Bewohnerinnen und Bewohner können frühzeitig über geplante Veränderungen informiert werden, das schafft Vertrauen und grosse Wohnsicherheit. Oftmals verändern strategische Massnahmen von Genossenschaften die Quartierentwicklung und die Nachfrage nach kommunalen Einrichtungen wie Kindergarten oder Schulen. Bei einer weitsichtigen Strategie können auch diese rechtzeitig geplant werden.

DIE STRATEGIEENTWICKLUNG – EIN MEHRSTUFIGER PROZESS

Wie muss der Prozess einer Strategieentwicklung gestaltet werden? Über folgende Themen muss sich der Vorstand Kenntnis verschaffen:

- Die **Problem- und Zustandsanalyse** deckt aktuelle und zu erwartende Probleme der Liegenschaften auf. Die Liegenschaften werden auf Siedlungs- und Quartierqualitäten hin geprüft, baurechtliche und planerische Rahmenbedingungen, z.B. Ausnutzungsreserven und Verdichtungspotenzial, werden abgeklärt. Die Wohnwerte und Qualitäten wie Wohnungsschlüssel, Wohnungsgrössen, alters- und behindertengerechtes Angebot, Vermietbarkeit, Fluktuation werden untersucht. Die Bewertung der Finanzen und Anlagewerte gibt Auskunft zur finanziellen Tragfähigkeit geprüfter Erneuerungsszenarien. Eine Gebäudezustandsanalyse mit Massnahmenplan und Budget ist als Entscheidungsgrundlage zwingend.

- Mit der **Entwicklungs- und Bedarfsanalyse** (Marktanalyse) schätzt der Vorstand die Nachfrage nach Wohnraum in den nächsten 20 bis 30 Jahren ein, dies unter Berücksichtigung der erwarteten sozialpolitischen und städtebaulichen Entwicklungen. Wie entwickeln sich das Quartier und die Bewohnerschaft? Haben sich die Umwelteinflüsse wie Verkehr und Lärm verändert?
- Die zukünftigen sozialen, ökonomischen und ökologischen **Bedürfnisse und Ziele** für die Wohnbaugenossenschaft sowie für ihre Häuser und Siedlungen werden formuliert. Für wen soll Wohnraum erhalten, für wen neu geschaffen werden? Soll günstiger Wohnraum erhalten bleiben?
- Erste **Erneuerungsszenarien** (Instandhaltung und Instandsetzung, Wohnwertverbesserungen, Ersatzneubauten) werden entwickelt und aufgrund aller Einflussfaktoren und der formulierten Bedürfnisse und Ziele bewertet. Die Szenarien enthalten eine Schätzung der Kosten, der künftigen Mieten und der Wirtschaftlichkeit.

FRÜHZEITIGE INFORMATION UND KOMMUNIKATION SIND WICHTIG FÜR DIE AKZEPTANZ DER ENTSCHEIDUNGEN

Um auch bei den Genossenschaftsmitgliedern die notwendige Akzeptanz für die empfohlene Erneuerungsstrategie zu erhalten, muss die **Information und Kommunikation** umfassend und frühzeitig erfolgen.

FACHGERECHTE BEGLEITUNG ZAHLT SICH AUS

Bei der Entwicklung und Umsetzung einer langfristigen und sozialverträglichen Liegenschaftenerneuerungsstrategie empfehlen wir die Begleitung durch Fachpersonen, z.B. durch das Team Immobilienentwicklung & Akquisition (ehemals Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau) von *wohnbaugenossenschaften zürich*. Es hat in seiner zwölfjährigen Tätigkeit bereits zahlreiche Wohnbaugenossenschaften erfolgreich durch diesen Prozess der Strategieentwicklung begleitet.

In enger Zusammenarbeit mit Bund, Stadt Zürich und ETH (novatlantis) haben *wohnbaugenossenschaften schweiz* und *wohnbaugenossenschaften zürich* die «Checkliste nachhaltige Gebäudeerneuerung für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften» erarbeitet:

- www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen > Fachpublikationen
- www.stadt-zuerich.ch/nachhaltiges-bauen > Fachinformationen
- www.econcept.ch

Zudem gibt es Empfehlungen zur Kommunikation bei strategischen Planungen. Diese können bei *wohnbaugenossenschaften zürich* bestellt werden.

Marianne Dutli Derron
Leiterin Immobilienentwicklung & Akquisition,
Stv. Geschäftsführerin *wohnbaugenossenschaften zürich*



Flohmarkt in der Siedlung Hardturm



Die Terrasse Commune verbindet

BAU- UND WOHNGENOSSENS

Kraftwerk1 erschliesst neue Orte, um dauerhaft preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. An der Gestaltung von Stadträumen beteiligt sich die junge Genossenschaft über die politische Stadtgrenze hinaus und setzt dabei auf eine basisdemokratische Diskussionskultur. Wer nicht bei den höchstpreisigen Filetstücken mitbieten kann, setzt auf clevere Konzepte der urbanen In-Wert-Setzung.

An einem schönen Frühlingsabend zeigt Monica Zwicky, die in der siebten Generation das gleichnamige Unternehmen führt, einer Gruppe von dreissig Kraftwerk1-Interessierten das fast 24 Hektaren grosse Industrieareal, auf dem ihre Familie bis 2001 die legendären Nähfäden produzierte. Die ersten Wohnbauten sind bezogen, die Swiss International School hat das letzte Jahr den Schulbetrieb aufgenommen. In den alten, teilweise denkmalgeschützten Fabrikgebäuden arbeiten Gewerbebetriebe, die Asylorganisation Zürich befähigt Asylsuchende zu sinnvoller Arbeit, die Hardwald AG braut das Glattdgold-Bier. Einzelne Gebäude sind mit Wohnungen umgenutzt. Das in hundertfünfzig Jahren aus einem Landwirtschaftsbetrieb gewachsene Industrieensemble im Niemandsland zwischen Dübendorf, Wallisellen und der Stadt Zürich, eingeschnürt und überquert von Auto- und Eisenbahnen, erwacht zu einem neuen Leben. Bis ins Jahr 2020 sollen hier bis zu 1'200 Wohnungen und 2'000 Arbeitsplätze entstehen. 125 Wohnungen, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen entwickelt die Genossenschaft Kraftwerk1. 2015 will sie etwa die Hälfte einer grossen Überbauung im Südosten des Zwicky-Areals beziehen. Das Projekt des Zürcher Architekturbüros Schneider Studer Primas wird ausserordentlich dicht sein. Dünne, transparente Scheiben umschliessen das Baufeld und schützen es vor dem Lärm, in einem riesigen, dreissig Meter tiefen Block sind Wohngruppen, loftartige Atelierwohnungen und Gewerberäume geplant. Auch in

den anderen Gebäuden sind die Erdgeschosse für das Arbeiten, die Quartierinfrastruktur und die Gemeinschaftsflächen reserviert.

PROJEKTENTWICKLUNG ALS PARTIZIPATIVER PROZESS

Der Rundgang mit Monica Zwicky, der Ort und das Projekt sind typisch für Kraftwerk1. Natürlich geht es auch um dauerhaft günstigen Wohnraum, um die Befriedigung einer grossen Nachfrage in der Genossenschaft und um das Ziel, mit stetigem Wachstum eine Grösse zu erreichen, die eine effiziente Bewirtschaftung und Erneuerung des Bestands ermöglicht. Kraftwerk1 als junge Genossenschaft muss für ihr Wachstum aber neue Orte erschliessen und sich an der Entwicklung der Stadt auch über ihre politischen Grenzen hinaus beteiligen. Die Not, nicht bei den Filetstücken mitbieten zu können, erzwingt clevere Konzepte für die In-Wert-Setzung. Damit diese Orte dauerhaft eine hohe Lebensqualität bieten, braucht es Infrastruktur, Gewerbe und kulturelle Räume, braucht es die Vorstellung eines gemeinschaftlichen Quartierlebens.

Kraftwerk1 ist als Genossenschaft ein Projekt. Menschen mit unterschiedlichsten Hintergründen – die stärkste Gruppe bilden zurzeit die Älteren in der Nachfamilienphase – bringen ihre Wohnvorstellungen ein. Welche Potenziale bietet ein Ort, was kann hier entstehen, wie lässt sich Identität in peripheren Räumen, in vernachlässigten Gebäuden, auf schwierigen Arealen schaffen? Auf dem Zwicky-Areal



alle Stockwerke der Siedlung Heizenholz



Virtueller Blick in das Areal des Siedlungsprojekts Zwicky Süd

SCHAFT KRAFTWERK1

heisst dies, dass nach ersten Informationsveranstaltungen und ausserordentlichen Generalversammlungen regelmässig sogenannte «Konferenzen» stattfinden. Nach einem Informationsblock für neue Interessierte werden in diesem Rahmen neben aktuellen Aspekten, wie dem Wohnungsmix, der Materialisierung und der Aussenraumgestaltung, auch die Grundlagen für das künftige Siedlungsleben diskutiert. Eingeladene Gäste aus dem politischen und kulturellen Leben von Dübendorf helfen das Projekt lokal zu verankern und eine beauftragte Intendanz gestaltet kulturelle Veranstaltungen, die sich mit dem Ort auseinandersetzen.

GEMEINSCHAFTSTERRASSEN UND WOHNEXPERIMENTE

Diese Auseinandersetzungen sind das Kapital der Genossenschaft und die Grundlage für ein reichhaltiges und weitgehend selbstbestimmtes Siedlungsleben nach dem Bezug. Als 2008 das Bieterverfahren für zwei heruntergekommene Häuser der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime ZKJ im Rütihof Zürich lief, entdeckte Kraftwerk1 schlummernde Ausnutzungsreserven in der Arealüberbauung aus den frühen siebziger Jahren und bot einen angemessenen Bau-rechtszins für ein Verdichtungskonzept. Auch hier diskutierten Mitglieder der Genossenschaft und Interessierte früh die Potenziale, entwickelten Wohnvorstellungen, brachten sich in der Jury des Wettbewerbs ein und gestalteten später den Prozess der Erstvermietung. Zusammen mit den Gremien der Genossenschaft, die sich um die Finanzierung, die Verträge und den Bau kümmerten, und den inspirierten Mitarbeitenden des Architekturbüros von Adrian Streich entstand ein stimmiger Bau, der neben der Überraschung eines weiten Blicks über grosszügige Terrassen vom See ins Limmattal wohntypologische Experimente enthält. In der Satellitenwohnung gruppieren sich kleine Wohneinheiten mit einem bis drei Zimmern, einer minimalen Küchen- und Sanitärinfrastruktur um kollektive Flächen. Eine Antwort auf eine alternde Gesellschaft, die sich stetig steigende Wohnflächen weder ökonomisch noch ökologisch langfristig leisten kann. Vertreter und Vertreterinnen von Goldküstengemeinden,

Wohnungsverbänden, Aktivistengruppen und von anderen Genossenschaften haben das Heizenholz besucht, waren beeindruckt von der Grosszügigkeit der gemeinschaftlichen Räume, insbesondere der spektakulären «Terrasse Commune», die alle Wohnungen verbindet und ihnen als Aussenraum dient, der architektonischen Qualität und der Entspannung, mit der sich im Alltag in einem Wohnexperiment leben lässt.

RENAISSANCE DER STADT UND DER GENOSSENSCHAFTSBEWEGUNG

Als eine Gruppe von Stadtentwicklungsaktivisten die Genossenschaft 1995 gründete, waren die Vorstellungen von Kraftwerk1 noch exotisch und ungewöhnlich. Seit dem Bezug des ersten Projekts 2001 an der Hardturmstrasse in Zürich West hat sich für Kraftwerk1 und die Genossenschaftsbewegung viel verändert. Die integrativen Ziele, die Öffnung für unterschiedliche Familien- und Wohnformen und die Beschäftigung mit den grossen gesellschaftlichen Fragen einer alternden Bevölkerung und einer ökologischeren urbanen Lebensweise haben mittlerweile weit über Zürich hinaus gewirkt. Kraftwerk1 hat zum Aufschwung der Genossenschaftsbewegung beigetragen und Nachfolgeprojekte, wie die soeben bezogene Giesserei in Winterthur oder die im Bau befindliche Kalkbreite, inspiriert.

Andreas Hofer

Mitglied des Projektentwicklungsteams Kraftwerk1

FAKTEN

NAME: Kraftwerk1

GRÜNDUNGSDATUM: Genossenschaft November 1995 (Bezug Siedlung Hardturm 2001)

ANZAHL WOHNUNGEN: 107, davon mehrere Grosswohnungen

STANDORTE: Hardturm (Zürich Industriequartier), Heizenholz (Zürich Höngg), Zwicky Süd (Dübendorf)

VERANSTALTUNG: GENOSSENSCHAFTSTAG



Am kommenden 6. Juli ist wieder Genossenschaftstag. Wo hat er seine Wurzeln? Die internationale Genossenschaftsbewegung geht in ihren Ursprüngen auf das 19. Jahrhundert zurück. Sie wurde einerseits geprägt durch «Sozialutopisten» wie Robert Owen, Charles Fourier und Hermann Schulze-Delitzsch und andererseits durch Praktiker wie Victor Aimé Huber und Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Die Not war bei der konkreten Umsetzung ein wichtiger Treiber. Dafür stehen die Pioniere von Rochdale, die sich in gemeinsamer Selbsthilfe zu einer ersten Konsumgenossenschaft zusammenfanden und wichtige, heute noch gültige genossenschaftliche Prinzipien definierten.

1895 kam es zur Gründung des internationalen Genossenschaftsbundes, der dann mit der Ausweitung in weitere Länder zum heutigen ICA wurde (international cooperative association). Um die Genossenschaften vermehrt sichtbar zu machen, legte der Genossenschaftsbund den 1. Samstag im Juli als internationalen Genossenschaftstag fest. Zudem definierte er die Regenbogenfahne als internationale Genossenschaftsfahne, um zu zeigen, dass die Genossenschaftsidee übergreifend ist und für alle gilt.

Noch vor 40 Jahren feierten die Wohnbaugenossenschaften diesen internationalen Genossenschaftstag mit Siedlungsfesten, an denen nicht nur gefeiert sondern auch politische Reden gehalten und damit die Stärke der Genossenschaftsbewegung gezeigt wurden. Auch heute veranstalten noch immer viele Genossenschaften Feste, meist jedoch nicht mehr im Bewusstsein ihrer politischen Relevanz.

Wir wünschen Ihnen ein gelungenes Genossenschaftsfest 2013!

DATUM: Samstag, 6. Juli 2013

ZEIT: Ganztags

ORT: In zahlreichen Baugenossenschaften

IMPRESSUM

«Wohnbaugenossenschaften im Blickpunkt» richtet sich an alle Genossenschaften im Kanton Zürich und weitere Interessierte und erscheint ca. 3 Mal pro Jahr.

AUFLAGE: 1500 Exemplare

HERAUSGEBER: wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich, Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich, www.wbg-zh.ch

REDAKTION: daniel.maerki@wbg-zh.ch, helen.glaser@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Marianne Dutli Derron (Immobilienentwicklung & Akquisition *wohnbaugenossenschaften zürich*), Roman Gaus/Andreas Graber (Institut für Umwelt und Natürliche Ressourcen, ZHAW Wädenswil), Andreas Hofer (Mitglied des Projektentwicklungsteams Kraftwerk1), Daniel Maerki (Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*), Peter Schmid (Präsident *wohnbaugenossenschaften zürich*), David Wolfensberger (Mitglied der Geschäftsleitung W&W Immo Informatik AG)

VERLAG: daniel.maerki@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch, 043 204 06 33

GESTALTUNG: www.metaphor.ch

DRUCK UND VERSAND: www.zimmi.ch

PORTRAIT: W&W IMMO INFORMATIK AG

MEHR OPTIONEN BEI DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

W&W Immo Informatik AG entwickelt seit über 30 Jahren Software für die Bewirtschaftung von Immobilien. Heute beschäftigt das Unternehmen über 50 Mitarbeitende an den Standorten Affoltern am Albis, Bern und St. Gallen. Als Marktführerin für Software für die Immobilienbewirtschaftung setzt das Unternehmen mit ImmoTop und Rimo R4 auf eine Zweiproduktstrategie. Die Stärken der W&W sind gekennzeichnet durch langjährige Erfahrung, grosses Know-how, innovative Entwicklungen und eine kompetente Hotline.

WELCHEN BEZUG HAT DIE W&W IMMO INFORMATIK AG ZU WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN?

Inzwischen verlassen sich über 300 Wohnbaugenossenschaften bei der täglichen Arbeit auf die bewährten Softwareprodukte von W&W. Rund zwei Drittel aller Genossenschaftswohnungen in der Schweiz werden mit einem Programm von W&W bewirtschaftet. Auch die Bau- und Wohnbaugenossenschaft Kraftwerk1 vertraut seit dem Bezug der Siedlung Hardturm im Jahr 2001 auf die innovativen Produkte und Leistungen von W&W.

