wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

ZÜRCHER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IM

blickpunkt

November 2014 | Nr. 7

kommentar

Liebe Genossenschafter/innen,
liebe Mitglieder

Mit dem klaren Ja zur Annahme der PBG-Änderung (Möglichkeit der Gemeinden, bei Auf- und Umzonungen Zonen für preisgünstigen Wohnraum zu schaffen), hält der Siegeszug des gemeinnützigen Wohnbaus weiter an. Aus diesem deutlichen Votum lassen sich meiner Meinung nach zwei Erkenntnisse gewinnen:
Erstens kann sich auch eine intensive und teure Negativpropaganda nicht darüber hinwegsetzen, dass es zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt. Und dass das Schlechtreden der Genossenschaften nicht mehr zieht. Vielleicht hat unsere positive Imagekampagne hier schon etwas bewirkt. Aber es gilt auch in Zukunft wachsam zu sein, denn wir beobachten, dass der Druck auf Verschärfungen bei neuen Baurechtsverträgen oder bei Verlängerung von solchen sowie bei Vermietungsreglementen zunimmt. Dass Genossenschaften als private Organisationen per se nicht subventioniert sind und nur jede achte Genossenschaftswohnung auf Baurechtsland steht, wird gerne übersehen. Wir hoffen hier auf weitere Mitglieder-Beteiligung an unserer gemeinsamen Imagekampagne, und ich danke an dieser Stelle jenen Mitgliedern, die dazu schon einen grosszügigen Beitrag geleistet haben, ganz herzlich.
Zweitens kann dieses Ja auch als Votum für den gemeinnützigen Wohnbau über Stadt und Agglomeration hinaus interpretiert werden. Offensichtlich sehnt sich auch die Land-Bevölkerung nach mehr preisgünstigem Wohnraum. Dass Genossenschaften aber für mehr als nur preisgünstigen Wohnraum stehen, zeigt das Beispiel der Siedlung Widenbüel der Genossenschaft Gewo-Züri Ost in Mönchaltdorf. Barbara Thalmann, sowohl Vorstand der Genossenschaft als auch unseres Verbandes, zeigt auf, wie sehr Gemeinden und ihre Bevölkerung von solchen Mehrgenerationswohnformen mit ihrer belebenden Wirkung im Quartier profitieren können. Diese Siedlung ist ein weiteres gelungenes Beispiel für genossenschaftliches Wohnen als Selbsthilfe mit Verantwortung und freiwilligen Leistungen für die, die es brauchen.
Nun werden wir die Umsetzungsvorschläge zur PBG Änderung genau verfolgen, um sicherzustellen, dass Kanton und Gemeinden dem Volkswillen entsprechend Rechnung tragen. Wie das weitere Vorgehen aussehen und was die Umsetzung dieses Volkswillens im Konkreten bedeuten könnte, zeigt Ueli Keller in seinem Beitrag unter Trends auf.
Ebenfalls im Trend ist der Hausverein: Stefan Weber stellt diesen als alternative Interessensvertretung für Genossenschaften als Hauseigentümer in der Rubrik Wissenswertes vor.

Daniel Maerki
Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*

trends

ZÜRCHERINNEN UND ZÜRCHER WOLLEN MEHR PREISGÜNSTIGEN WOHNUNGSBAU

Ende September haben über 58 % Stimmberechtigte einer Revision des Planungs- und Baugesetzes zugestimmt, die Gemeinden erlaubt bei Ein- und Aufzonungen Mindestanteile für preisgünstigen Wohnungsbau festzulegen. Die Zustimmung von Zürich und Winterthur mit mehr als einer Zweidrittelsmehrheit war zu erwarten. Überraschend ist aber die Zustimmung auch im übrigen Kantonsgebiet mit 52 %, die in städtischeren Gebieten deutlich, in ländlicheren schwächer ausfiel, was die Schwierigkeiten der Bevölkerung, zahlbaren Wohnraum zu finden, deutlich abbildet.

Über diesen Erfolg, der durch die gute Zusammenarbeit einer breiten Allianz von Parteien und Verbänden, insbesondere durch die Unterstützung von Mitgliedern von *wohnbaugenossenschaften zürich* zustande kam, dürfen wir uns freuen. Umso mehr als der grosse Mitteleinsatz der Gegner dieser Vorlage mit ausserordentlich beleidigender und plumper Propaganda wirkungslos blieb.
Bis aufgrund dieser neuen Bestimmung tatsächlich auch preisgünstige Wohnungen gebaut sind, wird noch einige Zeit verstreichen. Einerseits hat der Regierungsrat in einer Verordnung diverse Einzelheiten zu regeln betreffend Investitionskosten, Mietzinskalkulation, zulässige Rendite u. ä. und dies durch den Kantonsrat genehmigen zu lassen. Andererseits werden die Gemeinden anschliessend die Bestimmungen über eine angemessene Belegung der Wohnräume zu regeln haben und festlegen, wo mit Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen erhöhte Ausnützungen und damit auch Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum ermöglicht werden sollen.
Dies wird sicher ein bis zwei Jahre in Anspruch nehmen, und diese Zeit kann genutzt werden um in den Gemeinden die öffentliche Diskussion und die Arbeit der Behörden anzustossen mit entsprechenden Anregungen, Diskussionsbeiträgen und Anfragen. Konkrete Forderungen und Vorstösse mittels Initiativen und Motionen können vorbereitet werden, setzen aber voraus, dass die regierungsrätliche Verordnung in Kraft ist.
Da und dort wird es private Grundeigentümer geben, die von den neuen planerischen Möglichkeiten Gebrauch machen werden und auch die verlangten preisgünstigen Wohnungen selber erstellen. Es wird aber auch Situationen geben, bei denen sich für die Wohnbaugenossenschaften mit ihrem Ansehen und ihrer Erfahrung neue Möglichkeiten eröffnen um zu Land zu kommen, von Gemeinden beauftragt zu werden oder um in Partnerschaften mit kommerziellen Investoren neuen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.
Denn die Anforderungen, wie sie sich aus den Abstimmungsergebnissen zur Landschaftsinitiative, Kulturlandinitative und eben zu dieser PBG-Revision ergeben, sind anspruchsvoll – nur Klotzen auf der grünen Wiese und Rendite bolzen genügt nicht mehr. Das Engagement der Genossenschaften für nachhaltiges Bauen, in sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht ist gefragter denn je.

Ueli Keller, *wohnbaugenossenschaften zürich*

DER HAUSVEREIN ALS VERTRETER VON PRIVATEN EIGENTÜMERN

Macht es für Mitglieder der *wohnbaugenossenschaften zürich* Sinn, zusätzlich in einem Verband Mitglied zu sein, der zum Beispiel auch die spezifischen Interessen der genossenschaftlichen Hauseigentümer vertritt?

Grundsätzlich ist die Mitgliedschaft in einem Verband, der auch die Interessen der Wohnbaugenossenschaften als Hausbesitzer vertritt, wichtig und richtig. Damit wird nicht nur erreicht, dass die eigenen Anliegen genügend Gewicht erhalten. Auch kann man als Mitglied verschiedene Dienstleistungen in Anspruch nehmen und erhält Informationen, die man sonst mühsam selbst beschaffen müsste. Und: jedes Mitglied hat Stimmrecht, mit dem es Ausrichtung und Auftritt seines Verbandes mitbeeinflussen kann. Im Umkehrschluss verstärkt man als Mitglied das politische Gewicht des betreffenden Verbandes. Ein solcher Verband ist in den letzten 25 Jahren mit sorgfältiger Arbeit kontinuierlich zu einem gewichtigen Partner von Hausbesitzern geworden:

DER HAUSVEREIN

Der Hausverein Schweiz wurde 1988 als Alternative für Hausbesitzer, denen nebst Verwaltung und Rendite noch andere Aspekte wichtig sind, gegründet; die Sektion Kanton Zürich folgte 1994 und ist inzwischen zu einem gewichtigen Interessensvertreter der anderen Art herangewachsen. Interessanterweise hat sich der Hausverein Ziele auf die Fahne geschrieben, die über die reinen Interessen von Hauseigentümern hinausgehen und eine grosse Affinität zu den Zielen der Wohnbaugenossenschaften haben: Zum einen sind die Mitglieder des Hausvereins der Kostenmiete verpflichtet – ein Grundsatz der Wohnbaugenossenschaften. Und zum anderen hat die Nachhaltigkeit, also sowohl die Substanzerhaltung als auch der schonende Umgang mit Energie und Boden hohe Priorität – etwas, was für die meisten Genossenschaften seit jeher zum Selbstverständnis gehört. Darüber hinaus setzen sich seine Mitglieder für faire Miet- und gute Nachbarschaftsverhältnisse ein, fördern die Nutzung erneuerbarer Energiequellen und engagieren sich für klimafreundliches Bauen und gesundes Wohnen, was sicherlich auch im Interesse der Wohnbaugenossenschaften ist. Ausserdem bietet der Hausverein Dienstleistungen an, wie sie auch Mitglieder anderer Verbände kennen: sowohl persönliche als auch telefonische Rechtsberatung (telefonische Kurzberatungen sind für Mitglieder sogar kostenlos), individuelle Beratung rund um die Liegenschaften, interessante Veranstaltungen und Besichtigungen sowie alljährlich eine Bildungsreise, günstiges Versicherungspooling, nützliche Formulare, Ratgeber, Merkblätter und Mietverträge zum Download sowie die Zeitschrift casanostra, die sechs Mal im Jahr erscheint.
Wohnbaugenossenschaften sichern sich also mit einer Mitgliedschaft gegen einen bescheidenen Jahresbeitrag ein interessantes Gesamtpaket, das nicht nur viel Know-how, sondern auch politischen Einfluss auf den Stufen Kanton und Bund enthält.

Stefan Weber-Aich, *wohnbaugenossenschaften zürich*

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.hausverein.ch/de/zuerich_uebersicht

«Interessanterweise hat sich der Hausverein Ziele auf die Fahne geschrieben, die über die reinen Interessen von Hauseigentümern hinausgehen und eine grosse Affinität zu den Zielen der Wohnbaugenossenschaften haben.»

GEWO ZÜRI OST: SIEDLUNG W

EIN PARTNERSCHAFTLICHES PROJEKT DER GEMEINDE MIT DER GENOSSENSCHAFT

Im Oktober 2014 ist die jüngste Siedlung der Gewo Züri Ost in Mönchaltorf bezogen worden. Sie entstand in enger Kooperation mit der Gemeinde. In Mönchaltorf wurden in jüngerer Zeit mehrheitlich Eigentumswohnungen erstellt. Der Gemeinderat wünschte sich aber auch Mietwohnungen für Familien und vor allem ein attraktives Angebot für langjährige Bewohnerinnen und Bewohner, die nach Auszug der Kinder eine kleinere und zeitgemässe Alternative suchen. Eine Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter» hat deshalb die Idee für das Areal Widenbüel im Dorfzentrum entwickelt. Indem die Gemeinde dieses Landstück an eine gemeinnützige Genossenschaft verkaufte, konnte sie mehrere Ziele miteinander verwirklichen: Die Gemeinde bekam mit 630 Franken pro Quadratmeter einen willkommenen Zustupf in die Gemeindekasse, zugleich ist das Land der Spekulation entzogen. Die Gemeinde bestimmte über das Konzept der Siedlung mit und war in der Jury des Architekturwettbewerbs vertreten. Die Genossenschaft brachte ihre Erfahrung in Bau und Betrieb aus früheren Projekten mit.

KONZEPT

Die Siedlung liegt in der Kernzone am nördlichen Rand des Dorfzentrums von Mönchaltorf, zwei Gehminuten von Bus, Post und Läden entfernt. Nach wenigen Schritten befindet man sich in der weiten Erholungslandschaft zwischen Greifensee und Zürcher Oberland. Fast ebenso schnell fahren Bus und S-Bahn im Viertelstundentakt nach Uster und Zürich.

Die Siedlung der Gewo besteht aus vier fünfeckigen Häusern. Ein fünftes Haus gehört einem Nachbarn, der nach denselben Plänen und zur selben Zeit baute. In der Mitte der Siedlung befindet sich ein Haus mit acht altersgerechten, kleineren Wohnungen, zwei Gästezimmern und einem Gemeinschaftsraum mit Vorplatz im Erdgeschoss. Die übrigen Häuser sind als Familienwohnungen konzipiert. Die unterschiedlichen Haus- und Wohnungstypen sind für verschiedene Generationen und Lebenssituationen geeignet. Die Gestaltung der Aussenräume und der Gemeinschaftsraum ermöglichen den Austausch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern. Wer will, findet rasch nachbarschaftlichen Kontakt – und behält zugleich die Möglichkeit zum Rückzug. Eine Besonderheit bilden die Waschküchen im Dachgeschoss.

Besonders gestalten sich auch die Fassaden der Häuser. Zusammengefügt aus kleinteiligen Eternitwaben in Rot- und Grautönen lehnen sie sich in zeitgemässer Art an die umgebende Kernzone an. Die Mieten der Wohnungen bewegen sich zwischen 1 575 und 2 160 Franken exkl. Nebenkosten und liegen damit unter dem Preis von Neubauwohnungen im ortsüblichen Rahmen.

UMGEBUNG

Zwischen den dreigeschossigen Baukörpern befinden sich ökologische, schön gestaltete Aussenräume, die durchgrünt und mit einem Wegnetz erschlossen sind. Sie bieten die Möglichkeit zu sozialen Kontakten für Jung und Alt mit einem naturnahen Spielplatz, Sitzbänken und einem zentralen Platz in der Mitte der Siedlung. Zu den Wohnungen im Gartengeschoss gehören private Sitzplätze.

KOMFORT

Die Wohnungen sind hell und mehrheitlich nach drei Seiten orientiert. Durch die freie Anordnung der Gebäudekörper hat jede Wohnung Sicht ins Grüne oder in die Berge. Zu jeder Wohnung gehört eine Loggia. Der Minergie-eco-Standard mit einer Erdsonden-

IDENBÜEL MÖNCHALTORF

wärmepumpe pro Haus sowie Fussbodenheizung und dezentraler Komfortlüftung führt zu einem gesunden Wohnklima. Alle Wohnungen sind um ein zentrales Treppenhaus gruppiert, hindernisfrei und mit einer Liftanlage erschlossen.

WIDENBÜEL-TRÄFF FÜR SENIORINNEN UND SENIOREN AUS MÖNCHALTORF

Der Anstoss für das Projekt kam von einer vom Gemeinderat Mönchaltorf eingesetzten Projektgruppe «Leben und Älterwerden in Mönchaltorf», welche vor einigen Jahren einen gut besuchten Workshop organisierte. Dieser zeigte auf, das neben dem Thema «Selbständig Wohnen für Ältere» eine Anlaufstelle für Seniorinnen und Senioren und die Stärkung des sozialen Netzwerks gewünscht wird. Für die Gemeinde war klar, dass die Umsetzung der im Leitbild definierten Werte am besten in Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft erfolgen kann.

Der Landverkauf an die Gewo im Jahr 2008 war deshalb mit den Auflagen verbunden, ein Haus für das Wohnen 60+ zu errichten, einen Treffpunkt für das Dorf zu schaffen und weiter eine Kinderkrippe einzurichten. Die Krippe wurde nicht realisiert, weil die Gemeinde zwischenzeitlich einen anderen Standort bevorzugte.

Umso wichtiger ist heute der Gemeinschaftsraum, der sogenannte Widenbüel-Träff. Er soll soziale Netzwerke und generationenübergreifende Kontakte im Dorf ermöglichen, die Freiwilligenarbeit fördern und die Bildungsangebote für Senioren und Seniorinnen in Mönchaltorf erweitern, damit deren geistige Beweglichkeit erhalten und gepflegt werden kann.

Für die Infrastruktur dieses Vorhabens sprach die Age Stiftung einen Beitrag von 160 000 Franken und begründete ihn damit, der Widenbüel-Träff sei ein inspirierendes Beispiel für eine spezifische Public-Private-Partnership-Lösung, die für die Bevölkerung der Gemeinde Mönchaltorf einen direkten Mehrwert schaffe. Mit dem Beitrag der Age Stiftung wurde der Raum entsprechend ausgebaut und eingerichtet. Es wurde eine Gehörlosenschlaufe installiert, eine EDV-Einrichtung für Film- und Tonvorführungen, eine minimale Küche für gastronomische Angebote sowie genügend Stauraum. Damit sind die baulichen Rahmenbedingungen für diverse Aktivitäten geschaffen.

Um auch den Betrieb zu gewährleisten, sprach die Walder Stiftung einen Beitrag von 30 000 Franken für die Initiierung einer Betriebsgruppe. Es sind verschiedene Nutzergruppen vorgesehen, die sich um Themen wie Gastronomie, Kino, Elektronik/IT, Handwerk, Handarbeiten und Flicken oder Dorfchronik kümmern möchten.

Der Gemeinderat Mönchaltorf seinerseits betreibt eine eigene Auskunftsstelle im Bereich Alter. Sie ist die zentrale Schnittstelle zu den Akteuren und Aktivitäten der Freiwilligen- und Altersarbeit in der Gemeinde. Durch die Zuständigkeit dieser Fachstelle für den Widenbüel-Träff wird die öffentliche Verfügbarkeit des Raums sichergestellt und das Potential als öffentlicher, sozialer Treffpunkt ausgeschöpft.

Barbara Thalmann, Gewo Züri Ost

FAKTEN

NAME: Gewo Züri Ost
GRÜNDUNGSDATUM: Genossenschaft 1989, Bezug Siedlung Im Widenbüel 2014
ANZAHL WOHNUNGEN: total 470, Im Widenbüel 34
STANDORTE: rechtes Zürichseeufer, Zürcher Oberland, Tösstal

NEUERSCHEINUNG

Bericht zur Studie Verdichtungs- und Neubautätigkeit der Zürcher Wohnbaugenossenschaften, Band 9

ERNEUERUNG UND VERDICHTUNG

Der 9. Band der Dokumentationsstelle Forschung und Innovation der *wohnbaugenossenschaften zürich* beleuchtet die Ersatz- und Neubautätigkeit der Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften in der Vergangenheit, der Gegenwart sowie der näheren und weiteren Zukunft. Dabei tritt nicht nur ein enormer Erneuerungsbedarf zu Tage; es werden auch konkrete Zahlen ausgewiesen, welche die Verdichtungsbestrebungen der Genossenschaften in Bezug auf den Wohnraumzuwachs bei Ersatz- und Neubauten belegen. Die Erhebung liefert ausserdem interessante Daten zu Verwaltungsformen der Genossenschaften und Verbreitung von Belegungsvorschriften.

Band 9 ist ab sofort als Download erhältlich auf: www.wbg-zh.ch/dienstleistungen-wbg/forschunginnovation

FACHTAGUNG: SCHLAU ERNEUERN

Die 5. Fachtagung wird erneut von der Stadt Zürich in Zusammenarbeit mit *wohnbaugenossenschaften zürich* und der Baugenossenschaft *mehr als wohnen* organisiert.
Mehr als 1 m² Bauland pro Sekunde – so viel Land wird in der Schweiz aktuell überbaut. Aber 1 900 000 000 m² Land sind bereits bebaut! Und diese stellen uns vor durchaus alltägliche Probleme: der Kühlschrank ist alt, die Stube zu klein, die Fassade bröckelt und die Fundamente werden morsch. Neben Fragen zur Wirtschaftlichkeit, zum Lebensstil und zur sozialen Tragbarkeit stellen sich dabei auch Fragen zur energetischen Erneuerung: Wie viel Isolation ist dick genug? Wann ist der Einbau einer Lüftung sinnvoll? Welche Unterstützungsangebote bestehen? Diesen und ähnlichen Fragen widmet sich die Tagung; sie bietet Orientierungshilfen, damit der Gebäudebestand langfristig gepflegt, umsichtig unterhalten und schlau erneuert werden kann. In den Referaten werden Potenziale und Risiken der energetischen Erneuerung praxisnah erläutert und mit Beispielen illustriert. Betroffene diskutieren über ihre Erfahrungen und Visionen. Die Tagung soll einen Beitrag dazu leisten, dass kommende Generationen das Erbe des Gebäudebestandes mit gutem Gefühl antreten können.

DATUM: Freitag, 5. Dezember 2014
ZEIT: 13.30 bis 16.30 Uhr
ORT: VZ Werd, Hochhaus Werd, Werdstrasse 75, 8004 Zürich
ANMELDUNG: Die Teilnahme ist kostenlos. Eine Anmeldung ist aus administrativen Gründen erforderlich: info@wbg-zh.ch

PORTRAIT: HYPOTHEKENBÖRSE AG

Empfehlung: Seit einigen Jahren bietet *wbg zürich* ihren Mitgliedern – in Zusammenarbeit mit der HypothekenBörse AG – eine Finanzdienstleistung an. Dieser Service zielt darauf ab, die einzelnen Wohnbaugenossenschaften bezüglich ihrer Baufinanzierungen und Hypothekengeschäfte individuell, professionell und unabhängig zu betreuen und zu begleiten. Eine Unterstützung die sich bis heute gut bewährt hat. Zahlreiche Mitglieder der *wbg zürich* haben bereits eine Analyse ihres Hypothekenportefeuilles vollziehen lassen und danach auch eine Begleitung oder Verwaltung ihrer Hypothekenbestände vollzogen.
Im Rahmen einer Erstanalyse werden Hypothekenportfolios auf Optimierungs- und Sparpotential überprüft. Eine schriftliche Kurzpräsentation gibt Ihnen anschliessend Aufschluss über mögliche Anpassungen bestehender oder künftiger Kreditvereinbarungen mit Banken und anderen Finanzierungsgebern. Bei einer Begleitung oder Verwaltung werden die Hypothekenbestände aktiv bewirtschaftet und mittels periodischem Reporting die Auftraggeber informiert. Anstehende Bauten oder Investitionen werden durch Hypothekenerhöhungen oder neue Darlehensaufnahmen finanziert.
Dieser Dienst ist bei den Wohnbaugenossenschaften auf grosses Interesse gestossen. Die aktive und professionelle Bewirtschaftung der Hypotheken- und Darlehensbestände führt vielfach zur Optimierung der Kreditverträge und einer Reduktion des Zinsaufwandes. Es hat sich aus verschiedenen Überprüfungen von Hypothekenbeständen gezeigt, dass eine Verbesserung der Vertragsverhältnisse mit deutlichen Kosteneinsparungen erzielt werden konnte.
Werden Hypotheken zur Erneuerung fällig? Sind in nächster Zukunft Investitionen und Zukäufe geplant, oder soll das bestehende Hypothekenportfolio einer unabhängigen Analyse unterzogen werden? Das Leistungsangebot dieser Hypothekendienstleistung ist breit und wird gerne näher aufgezeigt. Interessierte melden sich unverbindlich auf der Geschäftsstelle für eine erste Kontaktnahme durch die Hypothekenexperten und für weitere Informationen.

Giampiero Brundia
www.hypotheken-boerse.ch

Clever finanzieren.
HYPOTHEKENBÖRSE AG

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, stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Daniel Maerki (Geschäftsführer *wohnbaugenossenschaften zürich*), Peter Schmid (Präsident *wohnbaugenossenschaften zürich*), Giampiero Brundia (Hypothekenbörse AG), Barbara Thalmann (Genossenschaft Gewo Zürich Ost), Stefan Weber (*wohnbaugenossenschaften zürich*), Ueli Keller (*wohnbaugenossenschaften zürich*)

VERLAG: daniel.maerki@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor.ch

DRUCK UND VERSAND: www.zimmi.ch