

blickpunkt

JULI 2017 | NR. 15



Ersatzneubau «WohnenPlus» der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil

Energiesparlotsen der ewz • Portrait der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil • Genossenschaften im Aufbruch • Interview mit Barbara Thalmann • «Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft» • Vernehmlassung PWV • Rückblicke und Vorschau



Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter
Liebe Mitglieder

Insbesondere in den letzten Wochenendausgaben der beiden grössten Zürcher Tageszeitungen* erfuhren einzelne Genossenschaften aufgrund interner Meinungsverschiedenheiten mediale Aufmerksamkeit. Angesichts unserer vielen aktiven Mitglieder und unseres hohen Marktanteils ist das eigentlich keine Überraschung, denn wir sind seit einiger Zeit eine Branche in Bewegung. Als sich vor etwa 20 Jahren die ersten Genossenschaften anschickten, ihre in die Jahre gekommenen Liegenschaften zu erneuern, wurden an turbulenten Generalversammlungen Projekte bachab geschickt oder ganze Vorstände abgewählt. Manchmal lag es an noch zu wenig durchdachten Vorhaben, sehr oft aber am fehlenden vorgängigen Dialog oder einem allgemein noch fehlenden Bewusstsein der Bewohnerschaft für die Notwendigkeit, überhaupt aktiv werden zu müssen.

Viele unserer Mitglieder haben in den vergangenen Jahren ihr Know-how und ihre Leistungsfähigkeit markant gesteigert und sind sehr erfolgreich unterwegs.

Und heute? – Viele unserer Mitglieder haben in den vergangenen Jahren ihr Know-how und ihre Leistungsfähigkeit markant gesteigert und sind sehr erfolgreich unterwegs. Wir dürfen mit Stolz sagen, dass wir auf allen Ebenen professioneller geworden sind. Angesichts des nach wie vor überbordenden Wohnungsmarktes war dies schlicht eine Notwendigkeit, liefen wir doch Gefahr, ganz erheblich an Marktanteilen zu verlieren und damit unserem gesellschaftspolitischen Auftrag nicht mehr nachzukommen.

Im Zuge dieser Entwicklung kam der direkte Dialog mit den Genossenschaffern möglicherweise zu kurz. Allerdings kann man dies nicht allein den Vorständen und Geschäftsleitungen anlasten, denn es ist nicht immer einfach, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an Entwicklungs- und Entscheidungsprozessen zu beteiligen. Gleichzeitig müssen wir uns aber auch darüber im Klaren sein, dass jede Generation für sich aufs Neue eigene Antworten zu den sie betreffenden Fragen finden muss.

Die Mitbestimmung gehört zu unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis und es ist an uns Genossenschaften, den Dialog mit unseren Genossenschaffern so zu organisieren, dass gute Antworten auf die brennenden Fragen gefunden werden können. Meinungsverschiedenheiten gehören einfach dazu! Entwicklungsprozesse mit Mitgliedern können herausfordernd sein und beinhalten auch Unsicherheiten, doch sie erhöhen die Legitimität der Entscheidungen massgeblich.

Mit Blick auf die zitierten Beispiele dürfen wir feststellen, dass die genossenschaftliche Demokratie lebt und funktioniert!

Christian Portmann

Vorstandsmitglied *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

* «NZZ am Sonntag», 3. Juni 2017, «Genossenschafter in Aufruhr», Christina Neuhaus. «Tagesanzeiger» vom 8. Juli 2017, «Machtspiele und Misstrauen im Reich der Genossenschaften», Marius Huber.

Impressum

blickpunkt richtet sich an alle gemeinnützigen Wohnbauträger sowie Interessierte aus den Bereichen Politik, Verwaltung und Medien im Kanton Zürich und erscheint 4 Mal pro Jahr.

AUFLAGE: 1500 Exemplare

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114, 8031 Zürich, www.wbg-zh.ch

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Evelyn Frisch (Geschäftsführerin *Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Barbara Thalmann (Präsidentin *Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Andreas Hofer (Leiter Forschung und Innovation, Baugenossenschaft mehr als wohnen), Renate Büchi (Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil), Karin Rüesch/Peter Wieland (ewz), Stefan Weber-Aich (*Wohnbaugenossenschaften Zürich*)

VERLAG: info@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

DRUCK UND VERSAND: www.zimmi.ch

Energiesparlotsen von ewz: Das Erfolgsmodell für Nachhaltigkeit im Alltag

Der verantwortungsvolle und bewusste Umgang mit Ressourcen wird immer wichtiger. Über die 2000-Watt-Gesellschaft wird viel diskutiert und berichtet. Doch was heisst das konkret für den Alltag von Bewohnerinnen und Bewohnern einer Wohnliegenschaft? Im Internet können zwar viele Tipps und Empfehlungen nachgelesen werden, doch für die effektive Umsetzung braucht es meistens mehr Unterstützung. Der persönliche Austausch ist hier entscheidend.

Die Schweizer Bevölkerung attestiert sich selber ein Umweltbewusstsein und findet Energiesparen wichtig. Trotzdem fehlen im Alltag oft die nötigen Taten. Das persönliche Verhalten wird einerseits durch Gewohnheiten, andererseits durch Normen von Lebensstilgruppen bestimmt. Auch entsprechende Aufrufe nützen wenig, wenn das nötige Wissen fehlt, um eine Veränderung im Verhalten auszulösen. Es braucht den persönlichen Dialog mit den Bewohnenden und Experten, um das nötige Wissen, die praktische Umsetzung und die Motivation miteinander zu verknüpfen.

Vom Erfolg der ewz-Energiesparlotsen sollen auch Bewohnerinnen und Bewohner weiterer Genossenschaftssiedlungen profitieren können. ewz unterstützt Genossenschaften und Verwaltungen von der Konzeption bis zur Umsetzung. Dabei werden auch siedlungsspezifische Eigenheiten und Themen in die Kommunikation und Schulung eingebunden, sodass alle Beteiligten profitieren und sich gemeinsam auf den Weg in eine nachhaltige Zukunft machen können.

Kontakt: ewz, Peter Wieland, Energieberater, peter.wieland@ewz.ch, 058 319 47 58

Das persönliche Verhalten wird einerseits durch Gewohnheiten, andererseits durch Normen von Lebensstilgruppen bestimmt.

ewz hat in einem Pilotprojekt in der Siedlung Friesenberg den Einsatz von Energiesparlotsen getestet. Dabei wurden freiwillige Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung durch die ewz-Energieberater zu Energiesparlotsen ausgebildet mit dem Ziel, dass sie ihre Nachbarinnen und Nachbarn beraten und zum Energiesparen im Alltag motivieren können. Diese Aktion wurde von der Siedlungsverwaltung aktiv begleitet und unterstützt. Das Ergebnis ist sehr erfreulich und ein Jahr danach immer noch spürbar: Der Stromverbrauch der Bewohnerinnen und Bewohner konnte nachhaltig um durchschnittlich 4,4 % gesenkt werden. Gleichzeitig entstand ein besserer Austausch unter den Bewohnenden. In der Siedlung Friesenberg wird – auch dank der ewz-Energiesparlotsen – echte Nachbarschaftshilfe geleistet, und kulturelle Barrieren konnten abgebaut werden.



Wie viel ist eine Kilowattstunde?
Wie kann diese eingespart werden?

«WohnenPlus» – die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil auf dem Weg in die Zukunft!

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil (GBG Richterswil) ist eine mittelgrosse Genossenschaft mit Sitz in Richterswil ZH. Am 2. November 1921 fand die Gründungsversammlung statt. Sieben Männer, hauptsächlich Arbeitgeber aus Richterswil, taten sich zusammen und erwarben eine Parzelle von 3405 m² zum Preis von CHF 120 000.



ssenschaft



«Gemeinsam statt einsam», dieses Motto steht sinnbildlich für das geplante Zusammenleben verschiedener Generationen in unserer Genossenschaftssiedlung.

Schon ein Jahr später wurde mit dem Bau von drei Mehrfamilienhäusern begonnen. Die insgesamt 18 Wohnungen wurden, nach 90 Jahren, im Sommer 2016 abgerissen und machten Platz für die neu entstehende Überbauung «WohnenPlus».

Infolgedessen hat sich die ehemals kleine Genossenschaft mit 17 Genossenschaftsmitgliedern in den letzten beiden Jahren zu einer grösseren Genossenschaft mit 140 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern gemauert. Erst dank der gezeichneten Anteilscheine war es ihr möglich, das notwendige Eigenkapital zu äufnen und damit auch den Baukredit für das neue Projekt zu erhalten. Das Wachstum ist zugleich Chance und Herausforderung für die Genossenschaft. Auf dem Weg in die Zukunft sind noch einige Hürden organisatorischer und baulicher Art zu nehmen.

Zusammenarbeit mit der Gemeinde

An einer denkwürdigen Gemeindeversammlung am 12. September 2013 stimmten die Stimmberechtigten der Gemeinde Richterswil vier Anträgen der Behörde zu, die die Zukunft der GBG Richterswil entscheidend beeinflussten: zunächst der Umzonung einer noch unbebauten Parzelle von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W3, dann dem öffentlichen Gestaltungsplan Wisli, welcher festhält, dass Wohnraum für alters- und generationenübergreifendes Wohnen realisiert und Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen wie Kinderbetreuung, Gesundheitswesen etc. entstehen sollen. Konsequenterweise genehmigten sie den für 80 Jahre geltenden Baurechtsvertrag Wisli zwischen der Gemeinde Richterswil (der die 6600 m² grosse Parzelle gehört) und der GBG Richterswil und akzeptierten den Darlehensvertrag, in

Aussensicht auf die Wohnhäuser mit Blick auf das Erdgeschoss mit Spitex, Kita, Gemeinschaftsraum etc.



Gemeinschaftsraum (oben) und Wohnung Haus 3, 3. Obergeschoss, mit Blick Richtung Bäch und Wollerau (unten).

dem die Gemeinde der Genossenschaft ein zinsloses Darlehen von CHF 2,3 Mio. für den subventionierten Wohnungsbau gewährt. Die Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich hatte ein gleich grosses Darlehen in Aussicht gestellt.

Das neue Projekt «WohnenPlus»

«Gemeinsam statt einsam», dieses Motto steht sinnbildlich für das geplante Zusammenleben verschiedener Generationen in unserer Genossenschaftssiedlung. Deshalb sind bauliche Elemente vorgesehen, die zu ungezwungenem Beisammensein und Verweilen einladen. Die Erdgeschosse der fünf versetzt platzierten Wohnhäuser bieten Platz für einen Spitex-Stützpunkt mit Ambulatorium, einen öffentlichen Kindergarten und eine private Kindertagesstätte sowie – als Herzstück in der Gebäudemitte – Gemeinschaftsräume. Dort befinden sich der Veranstaltungssaal, die Cafeteria, der Waschsalon, die Briefkästen sowie das Büro der Siedlungsassistenz und der Hauswartung.

Die klare Architektur der Gebäude widerspiegelt sich im Innenausbau der Wohnungen. Gleich sieben verschiedene Wohnungstypen verteilen sich auf die fünf Wohnkörper. Die 81 Ein- bis Vierzimmerwohnungen, davon ein Drittel subventioniert, sind auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Lebenssituationen zugeschnitten. Zahlreiche Fenster lassen viel Licht einfallen, der helle Parkettboden, der praktische Grundriss und der offene Wohnbereich erzeugen ein heimeliges Raumgefühl. Alle Wohnungen sind über einen Laubengang zugänglich, der neben dem Balkon einen er-

weiterten Aussenraum mit Begegnungszone darstellt. Im Sommer lockt der Zürichsee direkt vor der Haustüre mit einer Abkühlung, und wer Lust auf einen Ausflug in die Metropole Zürich verspürt, ist per Bahn oder Auto in 20 Minuten am Ziel.

Umgebung

Die geometrischen Formen der Gebäude werden durch einen abwechslungsreich gestalteten Grünraum, durch gewundene Wege, Kiesflächen und bunte Blumenwiesen aufgelockert. Spiel- und Ruheflächen, aber auch gemütliche Sitzecken und offene Flächen bieten sich zum Verweilen an.

Siedlungsassistenz-Konzept

Um das Motto «Gemeinsam statt einsam» zu beleben, ist die Schaffung der Stelle einer Siedlungsassistenz in Kombination mit der Hauswartung geplant. Mit Unterstützung der Pro Senectute und dank der Mitfinanzierung der Heinrich & Erna Walder-Stiftung wurde gemeinsam mit Genossenschaftlerinnen und der Altersbeauftragten der Gemeinde Richterswil das Konzept erarbeitet.

Was bezweckt die GBG Richterswil mit dieser Stelle? Die Siedlungsassistenz stärkt die Gemeinschaft und die Nachbarschaftshilfe. Sie schafft Begegnungen innerhalb und zwischen den Generationen. Sie sichert die Vernetzung und Zusammenarbeit intern mit Vorstand und Verwaltung, Hauswartung, und Freiwilligen, dem Kindergarten und der Spitex sowie externen Dienstleistern wie der Altersbeauftragten, der Jugendarbeit und anderen Fachstellen. Die Siedlungsassistenz unterstützt Vorstand und Verwaltung bei der Erstvermietung etc. Für diese vielfältigen und spannenden Aufgaben wird eine engagierte Person gesucht, die diese 60%-Stelle ausfüllen kann. Geplant ist der Start der zweijährigen Pilotphase auf den Herbst 2018. Momentan ist noch die Finanzierung der Pilotphase zu klären, dazu wurden verschiedene Stiftungen angefragt.

Mit Freude betrachten wir das Wachsen der Gebäude in der riesigen Baugrube. Wenn alles gut läuft, kann das erste Wohnhaus im Herbst 2018 bezogen werden, bis Frühjahr 2019 werden die weiteren Häuser folgen. Ein Kommen und Gehen, ein Lachen und Schwatzen, ein Sichbegegnen und Kennenlernen werden dann die Gebäude und die Umgebung erfüllen.

Die Entwicklung der Bauten und der Genossenschaft ist über unsere Website www.wohnenplus-richterswil.ch oder www.gemeinnuetzige.ch mit zu verfolgen.

Fakten

NAME: Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil

GRÜNDUNG: 1921

MITGLIEDER: 140

ANZAHL WOHNUNGEN: Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen bis 2016. Aktuell entstehen 81 neue Wohnungen (bezugsbereit ab Herbst 2018 bis Frühling 2019)

STANDORT: Richterswil



Leben im Zwicky-Areal, Wallisellen (Foto: Myrtha und Bernard Garon)

Genossenschaften im Aufbruch

Das Interesse an genossenschaftlichen Projekten ist so gross, dass bei Neubausiedlungen wie der Kalkbreite, Zwicky Süd von Kraftwerk1 und dem Hunziker-Areal der Genossenschaft mehr als wohnen gleich ein kleines Hotel für die vielen Gäste zur Verfügung steht.

Zürich ist international zur Referenz für innovativen Wohnungsbau und qualitätsvolle Stadtentwicklungsprojekte mit guter Architektur geworden. Doch es sind nicht nur die viel publizierten Leuchttürme – die Genossenschaften tragen in der Breite zu einem eigentlichen Wohnungsbauboom bei. 2015 entstanden in Zürich 1203 neue Genossenschaftswohnungen. Diese Zahl wurde das letzte Mal im Jahr 1952 erreicht.

Macht das allgemeine Wachstum die Experimente in der Nische möglich oder treiben diese auch traditionelle Genossenschaften zu neuen Projekten an? Vermutlich hängen Innovation und Wachstum zusammen, und sie sind Ausdruck einer überwundenen Krise und eines fundamentalen Wandels des Wohnens und der Bedeutung des städtischen Lebens. Zwischen 1960 und 1990 verlor Zürich einen Fünftel seiner Bevölkerung. Mit leichter Verzögerung versiegte ab Ende der siebziger Jahre der genossenschaftliche Wohnungsbau. Dieser Schrumpfungsprozess war eine Folge der Deindustrialisierung und der Flucht aus der Stadt in die Agglomeration. Ende der neunziger Jahre kehrte sich der Trend wieder um. Doch die städtische Bevölkerung hatte ihr Gesicht komplett verändert. Sie war heterogener, älter, besser gebildet und mobiler. Das haben viele traditionel-

le Genossenschaften zuerst nicht verstanden. Als sie wieder zu bauen begannen, knüpften sie mit grossen Familienwohnungen auf einem höheren Niveau dort an, wo sie zwanzig Jahre zuvor aufgehört hatten.

Getrieben durch die Abwanderung von Familien unterstützte die Stadt mit ihrem 1998 lancierten Programm «10000 Wohnungen in 10 Jahren» diesen Trend. Erst eine jüngere Generation konnte den Wohnungsschlüssel grundsätzlich in Frage stellen: Wohngemeinschaften, Kleinwohnungen, Clusterwohnungen und schlussendlich die Verbindung von Wohnen und Arbeiten in durchmischten Siedlungen und Quartieren waren die Folge. Das genossenschaftliche System erwies sich als robust genug, um diese neuen Projekte aufzunehmen. Anders als zum Beispiel in Deutschland, wo ein grosser Teil des gemeinnützigen Wohnungsbaus verloren ging, können sich nun hier die Genossenschaften in ihren Beständen neu erfinden. 2011 votierte eine satte Mehrheit von 76 % der Abstimmenden, dass sie dies tun und dabei sogar noch massiv zulegen.

Andreas Hofer, Leiter Forschung und Innovation, Baugenossenschaft mehr als wohnen

Gemeinnütziger Wohnbau – wie weiter?

Anlässlich einer Ausstellung der Baugenossenschaft Rotach Zürich beantwortete Barbara Thalmann, Präsidentin von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, Fragen zur Zukunft des gemeinnützigen Wohnbaus.

Frau Thalmann, wie wird sich der Stellenwert der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz in den nächsten 20 Jahren entwickeln? Ich hoffe sehr, dass die Genossenschaften auf dem Immobilienmarkt zulegen können. Sie geben als Alternative zum herkömmlichen Wohnungsmarkt Antworten auf gesellschaftliche Fragen und stellen die Bedürfnisse der Menschen in den Vordergrund. Wenn sich die Genossenschaften, wie dies zurzeit im Raum Zürich der Fall ist, so aktiv und innovativ neu ausrichten, wird sich der Stellenwert der Genossenschaften vergrössern.

Unterscheiden sich diese Entwicklungen in der Stadt und auf dem Land? Ja. Die Städte werden zunehmend verdichtet, die Besiedelung in ländlichen Gebieten sollte nicht mehr wachsen. So sieht es die Raumplanung vor. Dies stellt auch die Genossenschaften in der Stadt und auf dem Land vor unterschiedliche Herausforderungen.

«Eine Genossenschaft besitzt zwei grosse «Kapitalanlagen»: den Liegenschaftenbestand und die Menschen, die in der Genossenschaft wohnen.»

Welche Weichen muss eine Wohnbaugenossenschaft heute stellen, um gesund die nächsten 20 Jahre und auch die weitere Zukunft zu meistern? Eine Genossenschaft besitzt zwei grosse «Kapitalanlagen»: den Liegenschaftenbestand und die Menschen, die in der Genossenschaft wohnen. Diesen gilt es Sorge zu tragen. Eine Genossenschaft muss sich immer fragen: Wie müssen die Liegenschaften unterhalten oder erneuert werden, wie wollen wir zusammenleben, wie verändern sich die Haushaltsformen, wie entwickelt sich das Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten, welche soziale Fragen stellen sich im Wohnumfeld, wie wollen wir uns als Genossenschaft organi-

sieren, wie stellen wir die finanzielle Grundlage sicher? Wer sich diese Fragen stellt, hat schon einen grossen Schritt getan. Antworten darauf suchen und finden ist der nächste Schritt. Wichtig scheint mir, dass die Genossenschaften ihre Erfahrungen austauschen.

«Ich glaube, man kann den Wohnflächenverbrauch ohne Qualitätseinbusse wieder auf ein viel tieferes Niveau bringen, als es heute der Fall ist.»

Wo sehen Sie den Beitrag der Genossenschaften zur nachhaltigen Stadt- und Siedlungsentwicklung? Wenn eine Genossenschaft öffentliche oder halböffentliche Räume anbietet, wenn sie sich mit gemeinschaftlichen Nutzungen zur Strasse hin ausrichtet, wenn sie einen Quartiertreffpunkt bildet, wenn sie Wert auf die Aussenräume legt, wenn sie das Siedlungsleben pflegt und wenn die Mieterstruktur gut durchmischt ist, dann ist das ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadt.

Barbara Thalmann

* 1966, seit 2015 Präsidentin von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, dem Regionalverband von *Wohnbaugenossenschaften Schweiz*. Sie ist Architektin ETH und sowohl in Genossenschaften engagiert als auch politisch als Stadträtin von Uster.

Haben Sie eine Idee, wie der Widerspruch zwischen den immer grösseren Wohnflächen pro Person und den immer knapper werdenden Landressourcen gelöst werden kann?

Ich glaube, man kann den Wohnflächenverbrauch ohne Qualitätseinbusse wieder auf ein viel tieferes Niveau bringen, als es heute der Fall ist. Dazu braucht es den Willen, kleine, aber gute und clevere Wohnungen zu planen. Mit der Idee des Teilens können zusätzliche Raumbedürfnisse trotzdem abgedeckt werden, z.B. eine gemeinsame Sauna, ein gemeinsames Bad, ein grosser Raum für Familienanlässe, ein Büroplatz, ein Gästezimmer etc.

«Die Selbstversorgung kann ein Beitrag zur Ökologie, zur Gemeinschaftsbildung oder zur Freude an einer guten Sache sein.»

Was wird sich aus Ihrer Sicht beim Thema Wohnen in den nächsten 20 Jahren verändern? Werden neue Wohnformen entstehen oder alte Modelle «wieder aufgewärmt»?

Der Blick in die Vergangenheit zeigt, dass sich das Wohnen zwar stetig verändert hat, gewisse Elemente aber doch immer gleich geblieben sind. Seit es die klassische Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gibt, hat sich die Aufteilung zwischen Küche, Wohnraum, Bad und Schlafzimmern nicht wesentlich geändert. Das

wird wohl so bleiben. «Aufgewärmt» und weiterentwickelt werden Modelle in Richtung Grosshaushalte und Gemeinschaftswohnen. Aber auch die Nachfrage nach Einpersonenzimmern ist heute gross. Das widerspricht zwar dem Prinzip der Gemeinschaftlichkeit und der Wohnflächenreduktion. Genossenschaften könnten darauf aber Antworten geben. Wie sich die Familie entwickelt, kann ich nicht sagen. Wir stecken in der vierten industriellen Revolution, da wird noch vieles auf uns zukommen.

Heutzutage geht der Trend in Richtung Sharing statt Besitz. Denken Sie, dass sich dieser Trend in den nächsten 20 Jahren auch im Bereich Wohnen noch weiter entwickeln wird?

Ja, das glaube ich. Da liegt noch viel Potential drin. Voraussetzung wird wohl sein, dass es uns materiell weiterhin so gut geht.

Wie sehen Sie den Sinn und die Umsetzbarkeit von selbstversorgenden Siedlungen?

Wir haben den Bezug zur Lebensmittelherstellung und zur Energiegewinnung schon etwas verloren. Diese Abläufe vor Ort wieder erlebbar zu machen, finde ich sehr sinnvoll, für Kinder und Erwachsene. Gärtnern ist für viele Menschen ein guter Ausgleich zum Alltag. Ehrlicherweise muss man aber zugeben, dass wir in einer globalisierten Welt leben. Die Selbstversorgung kann ein Beitrag zur Ökologie, zur Gemeinschaftsbildung oder zur Freude an einer guten Sache sein.

Wie wohnen Sie? Ich wohne in einem 90-jährigen Einfamilienhaus in einem typischen Gartenstadtquartier. Wir haben hier unsere vier Kinder aufgezogen, die nun aber am Ausziehen sind.



«Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft»

Vom 3. Juni bis 10. September 2017 ist im Vitra Design Museum in Weil am Rhein eine äusserst interessante Ausstellung zu sehen, die auch von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* unterstützt wird. Knapper werdender Wohnraum, aber auch sich verändernde Ansprüche und Bedürfnisse im Bereich Wohnen stellen Architekten und Wohnbauträger vor neue Herausforderungen.

Not macht erfinderisch. Wie sehr dies im Bereich des Wohnbaus zutrifft, zeigt die Ausstellung «Together!»: Die sorgfältig kuratierte Ausstellung präsentiert die innovativsten Beispiele neuen Bauens und Wohnens aus aller Welt. Da dürfen Kraftwerk1, die Kalkbreite und mehr als wohnen sowie das projektierte Zollhaus natürlich nicht fehlen.



Gemeinschaftsbecken in der Siedlung Hardturmstrasse: Kraftwerk1, Zürich

Dass «verdichtet wohnen» ein verdichtendes Denken voraussetzt, welches soziale Aspekte und mehrfach nutzbare Innen- und Aussenräume deutlich stärker berücksichtigen muss, wird anhand der ausgestellten Modelle und Studien klar. Wie unterschiedlich auf diese neuen Bedürfnisse in verschiedenen Kulturen eingegangen wird, zeigen die hier zusammengetragenen Lösungen auf eindruckliche Art und Weise.

Ausserdem verweist die Ausstellung auf die Vorbilder, etwa utopische Wohnanlagen aus dem 19. und dem frühen 20. Jahrhundert bis hin zu Projekten, die aus den Protestbewegungen der 1960er bis 1980er Jahre entstanden.



Autoarm im Fahrradreich: Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich

Speziell empfohlen: Die Kuratorenführung am 23. August 2017 um 10 Uhr

Die Architektin Michaela Stolcova führt als Vertreterin des Kuratorenteams durch die Ausstellung und spricht über neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens und Bauens. Sie stellt die innovativsten Beispiele der zeitgenössischen Architektur vor, der soziale und ökonomische Ideale zugrunde liegen.

Ausstellung

«Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft»

3. Juni bis 10. September 2017, Vitra Design Museum, Charles-Eames-Strasse 2, D-79576 Weil am Rhein.

Weitere Informationen finden Sie unter www.design-museum.de.

Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum PWV

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 7. September 2016 die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum PWV in die Vernehmlassung gegeben. Die Verordnung präzisiert den Artikel 49b des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich PBG. Dieser wurde an einer Volksabstimmung im September 2014 mit 58,4 % vom Volk angenommen und ermöglicht Gemeinden, bei erhöhter Ausnutzung einen Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen festzulegen.

Wohnbaugenossenschaften Zürich hat Mitte Dezember eine Vernehmlassungsantwort eingereicht, welche mit den Mitgliedern an der Veranstaltung vom 29. November 2016 diskutiert worden war. Die Siedlungsentwicklung nach innen sieht der Verband in Übereinstimmung mit dem Regierungsrat als wichtigste Herausforderung und begrüsst die Stossrichtung, dass mit der vorliegenden Verordnung den Gemeinden ein sozialräumliches Planungsinstrument zur Verfügung gestellt werden soll.

Das Problem bei der Erstellung preisgünstigen Wohnraums sind nicht in erster Linie die Baukosten, sondern die laufend steigenden Landerwerbskosten.

Der vorliegende Entwurf enthält einzelne relativ komplizierte und über das Planungsrecht hinausgehende Bestimmungen, welche die Befürchtung wecken, dass die Verordnung von den Gemeinden nicht oder nur zögerlich angewendet würde. Es bestehen regional oder kommunal sehr unterschiedliche Problemlagen. Es ist darum von zentraler Bedeutung, den Gemeinden den notwendigen Spielraum zu belassen, damit sie ihren Bedürfnissen entsprechend massgeschneiderte Lösungen treffen können.

Artikel 49b des PBG bezweckt eine Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus mit planerischen Rahmenbedingungen. Die starke Anlehnung der Verordnung an die kantonale Wohnbauförderung, welche einkommensschwache Haushalte gezielt durch subventionierte Wohnungen fördert, führt zu Zielkonflikten und unerwünschten Nebeneffekten. Der Verband schlägt darum eine Reihe von Korrekturen vor.

So sollen Vorgaben zu Wohnungsmindestgrössen nicht zu starr angewendet werden, die höchstzulässigen Anlagekosten aber der Wohnungsgrösse entsprechen. Das Problem bei der Erstellung preisgünstigen Wohnraums sind nicht in erster Linie die Baukosten, sondern die laufend steigenden Landerwerbskosten. Es ist daher notwendig, die auf die preisgünstigen Wohnungen umzulegenden Grundstückskosten zu begrenzen.

Artikel 49b des PBG beauftragt die Gemeinden, Bestimmungen über die angemessene Belegung der Wohnräume zu erlassen. Dem ist nichts entgegenzusetzen. Einkommensvorschriften sind aber im nicht subventionierten Wohnungsbau grundsätzlich abzulehnen.

Im Nachgang zur Vernehmlassung wurde die Verordnung in der Wohnbaukommission der Volkswirtschaftsdirektion diskutiert und es bestand bei den meisten Fragen grosse Einigkeit. Gestützt auf die Stellungnahme des Gemeindepräsidentenverbands GPV und der Stadt Zürich, aber auch in Abgleich mit den Vernehmlassungsantworten von Mieterverband und *Wohnbaugenossenschaften Zürich* konnte eine «Konsensfassung» skizziert werden, welche hoffentlich in der Vorlage des Regierungsrates ihren Niederschlag finden wird.



Andreas Wirz
Vorstand

Vorschau

Der Erfahrungsaustausch (Erfa) unter den Genossenschaften ist ein Kernanliegen der Branche. Im kommenden Quartal sind die folgenden Anlässe geplant. Anmeldung und Details finden Sie unter Veranstaltungen auf der Webseite www.wbg-zh.ch.

Erfa: Ausbildung von Lehrlingen

Donnerstag, 24. August 2017, 16–17.30 Uhr

Dieser Erfahrungsaustausch wendet sich an die Ausbildungsverantwortlichen von Wohnbaugenossenschaften. Es gibt in der Branche etwa 60 Ausbildungsplätze in vier Berufsgruppen wie kaufmännischer Bereich, Maler, Gärtner oder Betriebsunterhalt. Für kleinere Genossenschaften ist es oft nicht einfach, für ihre Lernenden alle Ausbildungsbereiche abzudecken. So können an Erfas Synergien grösserer und kleinerer Genossenschaften genutzt und die Vernetzung sowohl der Ausbildungsverantwortlichen wie auch der Lernenden untereinander gefördert werden.

ORT: Kaufmännischer Verband Zürich **LEITUNG UND MODERATION:** Janine Sutter, *wbg zürich* **ANMELDUNG:** www.wbg-zh.ch/veranstaltungen

Erfa: Finanzierung in der Praxis

Mittwoch, 6. September 2017, 17–19 Uhr

Der Erfahrungsaustausch Finanzen richtet sich an Geschäftsleiter und Finanzverantwortliche von Genossenschaften. Thematisiert werden die aktuellen Auswirkungen des anhaltend tiefen Zinsumfelds auf die gemeinnützigen Wohnbauträger. Wo sind Chancen und Risiken und gibt es alternative Finanzierungsmöglichkeiten? Praxisnah soll auch auf die Usanz von Mietzinssenkungen eingegangen werden anlässlich der Senkung der Referenzzinsen von 1,75 auf 1,5 %. Zudem orientieren wir über den Stand der Dinge im Rechnungsreglement der Stadt Zürich. Themenwünsche und eigene Inputs können jederzeit eingebracht werden. Anschliessend Imbiss.

ORT: Genossenschaft Dreieck, 8004 Zürich **LEITUNG UND MODERATION:** Hans Rupp und Christian Portmann, *wbg zürich* **ANMELDUNG:** www.wbg-zh.ch/veranstaltungen

Besichtigung: Greencity – Lifestyle und Natur

Freitag, 8. September 2017, 14–17 Uhr

Auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik Sihl AG (Manegg-Areal) wird ein nachhaltiges Stück Stadt entwickelt: die so genannte «Greencity», erstellt nach dem Prinzip der 2000-Watt-Gesellschaft. In Greencity Süd konnten die Genossenschaften GBMZ, Genossenschaft Hofgarten, Wogeno und die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien ein umfangreiches Projekt realisieren. Der Themenschwerpunkt der Besichtigung mit Fachreferat ist die gemeinschaftliche Vermietung von Gewerbeflächen. Die Teilnahme ist beschränkt.

ANMELDUNG: www.wbg-zh.ch/veranstaltungen

Genossenschaftliche Wohnformen – Entwicklung in Gemeinden

Donnerstag, 14. September 2017, 17.30–19 Uhr, Horgen

Wohnbaugenossenschaften Zürich ist Partner von Gemeinden, wenn es um die Entwicklung von genossenschaftlichen Wohnformen geht. Die diesjährige Veranstaltung befasst sich mit der demografischen Entwicklung und deren Folgen auf den Wohnimmobilienmarkt. Es werden wegweisende Projekte von gemeinnützigen Bauträgern vorgestellt. Die Gemeinde Horgen zeigt, wie sie diese Herausforderung angeht, und der Regionalverband Zürich stellt seine Dienstleistungen für Gemeinden und gemeinnützige Bauträger vor. Angesprochen sind kommunale Behörden, Politiker der Region, Orts- und Raumplaner sowie Genossenschaften.

ORT: Kulturfabrik «see la vie», Horgen **LEITUNG UND MODERATION:** *Wohnbaugenossenschaften Zürich* **PROGRAMM UND ANMELDUNG:** www.wbg-zh.ch/veranstaltungen

Weitere Veranstaltungen finden Sie jederzeit aktuell auf www.wbg-zh.ch/veranstaltungen.

Rückblick



Peter Schmid, ABZ

Am 26. Juni 2017 trat Peter Schmid, ehemals Präsident von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, auch vom Präsidium der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich zurück. Am 30. Juni gab die ABZ ihm zu Ehren ein grosses Abschiedsfest.

Er gab der ABZ und der Genossenschaftsbewegung auf dem wohnbaupolitischen Parkett, aber auch in der Öffentlichkeit über Jahre eine Stimme und ein Gesicht. Nathanea Elte wurde zu seiner Nachfolgerin gewählt. Ihr wünschen wir viel Erfolg in ihrer neuen Aufgabe.

Peter Schmid bleibt dem gemeinnützigen Wohnungsbau erhalten. Er präsidiert weiterhin die Baugenossenschaft mehr als wohnen und weitere gemeinnützige Wohnbauträger und will sich verstärkt auf nationaler Ebene engagieren. Er wurde am 13. Juni in den Vorstand unseres Dachverbandes gewählt. Herzliche Gratulation!



Alfons Sonderegger, FGZ

Ebenfalls am 26. Juni 2017, anlässlich der Generalversammlung, trat Alfons Sonderegger – seit Oktober 1997 Präsident der Familienheim-Genossenschaft Zürich – zurück. Unter seiner Leitung konnte sich die FGZ breit erneuern und verändern. Das zeigte sich beispielsweise beim Erarbeiten von Bauleitbild und Entwicklungsplan, bei grossen Ersatzneubau- und Sanierungsprojekten, dem Bau eines Quartierzentrums, bei der Realisierung eines Quartier-Abwärmenetzes (Anergienetz), bei den Belegungsvorgaben (Umzugsfristen für Familienwohnobjekte), der Reorganisation der niederschweligen Altersbetreuung oder beim Aufbau einer Sozialberatung innerhalb der FGZ.

Ein herzliches Dankeschön den Kooperationspartnern des Verbandes:

