wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

blickpunkt

DEZEMBER 2017 | NR. 17

Hochhaus Sihlweid in Zürich Leimbach der Baugenossenschaft Zurlinden

Publikation «10 Jahre mehr als wohnen» • Portrait der Baugenossenschaft Zurlinden • Wie offene Kommunikation zum Bumerang werden kann • Druckfrisch: Die «Kostenstatistik 2016» der gemeinnützigen Wohnbauträger • SBB-Areal Neugasse • Agenda 2018: Hier trifft sich die Branche

Blau wie die Limmat

Liebe Genossenschafter, liebe Genossenschafterinnen
Liebe Mitglieder

Manche mögen es schon bemerkt haben – irgendetwas ist anders! Der Regionalverband Zürich bekennt Farbe und versöhnt sich mit der Hausfarbe des Dachverbandes, mit den Schriften und dem ganzen visuellen Auftritt, der vor ein paar Jahren für die ganze Branche entwickelt wurde. Denn wir gehören auch dazu – und zwar nicht wenig! Nutzen wir also die Kraft des Gemeinsamen und überlassen das Züri-Blau der Stadtpolizei, der ZKB und den Verkehrsbetrieben. Im neuen Jahr werden wir mit gestrafftem Outfit in dezentem Petrol-Blau an die Öffentlichkeit treten – und mit uns auch die neue Website und ein einheitliches Erscheinungsbild aller Publikationen.

Der Regionalverband Zürich bekennt Farbe und versöhnt sich mit der Hausfarbe des Dachverbandes.

Wie alle wissen, ist das Jahresende nicht etwa der Niedergang alter und der Aufstieg neuer Horizonte. Die Zeit läuft einfach weiter. Und doch darf man Rückschau und Vorschau halten, wobei die Vorschau wegen der Vorfreude meist etwas mehr Interesse weckt. Sie dürfen sich also freuen auf den Neujahrs-Apéro am 25. Januar – diesmal in der gemütlichen Sofa-Lounge der Photobastei bei Kerzenschein und nicht in einem weiss getünchten Ausstellungsraum, der meist ein unvorteilhaftes Licht auf frohe Gesichter wirft. Wir werden Ihnen als Einstieg ins Vergnügen die neue Website vorstellen, die Mitgliedern und Fördermitgliedern als neue Vernetzungsplattform dienen soll. Ein gross angelegter Branchentag winkt Ende Mai – der Marktplatz wird mit informativen Referaten und Workshops für die Genossenschaften erweitert. Er soll bereits einen Vorgeschmack bieten auf das grosse Jubiläumsjahr 2019 (100 Jahre Verband der Baugenossenschaften), das wir zusammen mit allen Mitgliedern und mit dem Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz beschreiten werden.

Unermüdlich engagiert für mehr gemeinnützigen Wohnraum in der Stadt und der Region sind unsere Fachleute von der Immobilienentwicklung und Akquisition. Mit ihren Beratungen und der Organisation von Besichtigungen unterstützen sie kleine und grosse Genossenschaften bei allen Anliegen rund um den Erwerb, die Sanierung und die Erweiterung ihres Portfolios. Die Stadt Zürich und weitere Landbesitzer betrauen den Regionalverband mit der Ausschreibung von Baurechtsarealen und der Suche nach geeigneten Partnern für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Nicht weniger aktiv ist der Vorstand des Regionalverbandes, der sich vor allem dem politischen Lobbying und der Interessensvertretung verschrieben hat, aber auch der Branchenentwicklung insgesamt. Es gibt viele Anliegen der Branche, die politisch und rechtlich durchgesetzt werden müssen gegenüber Gemeinden, Parteien und Behörden, aber letztlich auch innerhalb der Branche selbst. Diesen Anliegen Gehör zu verschaffen, dazu dienen unsere Veranstaltungen zur Meinungsbildung und Branchenentwicklung, die auch nächstes Jahr rege stattfinden sollen. Unsere Pressearbeit und die Publikationen in unseren Online- und Printmedien dienen dazu, diese Anliegen an die Öffentlichkeit zu bringen.

So sei hiermit bereits allen Mitgliedern und dem Vorstand für das Engagement im Verband gedankt. Insbesondere auch den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle gebührt die Anerkennung, die Aktivitäten des Verbandes souverän gemehrt und durch alle Wetterlagen des Jahres gesteuert zu haben. Wir freuen uns auf ein belebtes neues Jahr mit Ihnen!

Evelyn Frisch
Geschäftsführerin *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 4 Mal pro Jahr.

AUFLAGE: 1500 Exemplare

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

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT blick**punkt** 17 | 2017**:** Evelyn Frisch (Geschäftsführerin *Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Roland Verardo (Präsident Baugenossenschaft Schönheim), Rémy Giger (im Auftrag der Baugenossenschaft Zurlinden), 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

mehr als wohnen: Eine Vision wird real – 10 Jahre gesammelte Erfahrung

Anfang Dezember hat mehr als wohnen – vor zehn Jahren als Genossenschaft der Wohnbaugenossenschaften gegründet – die zeitrafferartig aufbereitete Geschichte ihrer Entstehung veröffentlicht.

Die verschiedenen Kapitel berichten auf 36 Seiten kurz und knapp von Herausforderungen und Lösungen, von kleinen Schritten und echten Meilensteinen, von der Gründung über die Planung und Realisation bis zu den Weiterverwertungsmöglichkeiten für andere Genossenschaften. Sie vermitteln zahlreiche Erkenntnisse und lassen Vertretende anderer Genossenschaften zu Wort kommen.

mehr als wohnen war von Anfang an als bewohnbare Innovations- und Lernplattform ausgelegt: In den Bereichen Städtebau und Architektur, bei den Partizipationsprozessen mit den künftigen Bewohnenden, bei der Entwicklung nachhaltiger Gebäudetechnik und von Mobilitätskonzepten, aber auch im sozialen Bereich wurde konsequent Neues erfolgreich erprobt, um Erfahrungen zu sammeln und weiterzugeben.

Ständige Ausstellung (Foto: Michael Egloff)

Hunzikerfest 2016 (Foto: Lucas Ziegler)

Satellitenwohnung (Foto: Ursula Meisser)

Ausserdem lässt sich nachlesen, dass die zu Beginn ehrgeizig gesteckten Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft in vielen Bereichen sogar noch übertroffen wurden. Mittlerweile werden die verschiedensten Aspekte von mehr als wohnen jedes Jahr mehreren Tausend Besuchenden aus aller Welt bei Führungen sowie an Kongressen und Workshops vermittelt.

Ein PDF dieser Publikation mit zahlreichen Links zu weiteren Dokumenten und anderen interessanten Veröffentlichungen kann auf **www.mehralswohnen.ch** kostenlos heruntergeladen werden.

Siedlung Hüttengraben, Küsnacht: Die geknickte Grundform dieser Solitärbauten lässt eine dreiseitige Orientierung jeder der Wohnungen zu.

Die Baugenossenschaft Zurlinden – eine Unternehmergenossenschaft

Diese innovative Handwerkergenossenschaft ist sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und entwickelt ständig neue, nachhaltige Lösungen auf dem Weg zum 2000-Watt-Wohnen.

Die genossenschaftliche Idee fusst auf der Solidarität untereinander. Alpgemeinschaften, Wohnbaugenossenschaften oder auch Handwerkervereinigungen funktionieren alle nach dem gleichen Prinzip, nämlich jenem, dass man gemeinsam stärker ist. Als zu Beginn des letzten Jahrhunderts die Auftragslage für viele Handwerksbetriebe schwierig war, schlossen sich betroffene Handwerksbetriebe zur Baugenossenschaft Zurlinden zusammen. Der Geburtsort, die Zurlindenstrasse im Kreis 4, gab der Genossenschaft den Namen. Maler, Gipser, Schreiner und Baumeister sahen darin eine gute Chance für die Zukunft. Dieses echt eidgenössische Zusammenstehen, um gemeinsam zu bauen, sollte sich in der Folge als erfolgreiches Konzept erweisen.

Die Baugenossenschaft Zurlinden besteht heute aus rund 40 Betrieben aus der Bau- und Baunebenbranche. Ein Teil der angeschlossenen Firmen ist auch heute noch in sich genossenschaftlich organisiert. Man sieht das auch in den Namen. Die GMGZ liest sich Gipser- und Malergenossenschaft Zürich oder die ZGZ als Zimmereigenossenschaft Zürich. Andere Betriebe haben ihre Rechtsform verändert. Doch die BG Zurlinden wird eine Vereinigung von kleinen und mittleren Handwerksbetrieben bleiben.

Innovation am Bau dank Know-how

Bei der BG Zurlinden kommt das kumulierte Fachwissen aller angeschlossenen Métiers zusammen. Auch die langjährige Zusammenarbeit mit den gleichen Kollegen von verschiedenen Branchen auf den Baustellen bewirkte grosse Vorteile. Man kannte sich und hatte gelernt, den anderen zu schätzen. Diese spezielle Eigenheit einer Unternehmergenossenschaft führte zu einer auf Verantwortung basierenden, besseren Leistung und zu höherer Qualität. Es ist also kein Wunder, dass die BG Zurlinden erfolgreich wurde und blieb.

Neue Zeiten, neue Herausforderungen

Die moderne Welt mit ihrem Bevölkerungswachstum stellt alle vor neue Herausforderungen. Nicht nur in Indien und China wächst die Bevölkerung, auch in der Schweiz hat sich die Zahl der Bewohner in den letzten 30 Jahren fast verdoppelt. Die Komfortansprüche und der Wunsch nach Mobilität sind gestiegen. Wir brauchen heute mehr Energie und belasten die Umwelt auf verschiedenste Art und Weise. Das Ozonloch, der Verbrauch von nicht erneuerbaren Energien, die Belastung durch CO_2 sind allgemein bekannt. Es sind deshalb von vielen Seiten Bestrebungen im Gange, diese Probleme mittels Verboten und Regulierungen zu lösen.

Beim Bauen und Wohnen geht es nicht nur um den Verbrauch im Gebäude, sondern auch um die graue Energie und das Mobilitätsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner.

Auch bei der BG Zurlinden befasst man sich seit Beginn der 2000er Jahre mit der Suche nach Lösungen für diese Herausforderungen. Sukzessive begann man neue Technologien einzusetzen. Solche, die bereits auf dem Markt waren, und andere, die man kurzerhand selbst erfand. Im Bereich der Energieproduktion kamen in erster Linie Solarenergie und Photovoltaik zum Einsatz. Die Sihlweid-Hochhäuser in Leimbach wurden bei der Sanierung mit einer Fassade aus Photovoltaik-Paneelen ausgestattet (Titelbild). Diese liefern auch bei schlechtem Wetter Strom und decken rund 30 Prozent des Betriebsstroms ab. Bei der Überbauung VistaVerde, ebenfalls in Leimbach, richtete man sich noch nach den Anforderungen von Minergie-Standards. Doch als man die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreichen wollte, wurde die Latte etwas höher gelegt. Beim Bauen und Wohnen geht es nicht nur um den Verbrauch im Gebäude, sondern auch um die graue Energie und das Mobilitätsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner.

Mit dem Bau des Wohnhauses an der Badenerstrasse 378/380 wurde erstmals in Zürich der Versuch unternommen, ein Gebäude nach den Anforderungen des SIA Effizienzpfades Energie und der 2000-Watt-Gesellschaft zu bauen. Das sechsstöckige Gebäude ist deshalb ein Holzbau. Die tragenden Wände und Decken sind alle aus einheimischem Holz aus der Schweiz gefertigt worden. Unterdessen kann die BG Zurlinden nachweisen, dass beim Wohnen durchschnittlich 3500 Watt gebraucht werden. In Europa sind 6000 Watt pro Person üblich. Der Fortschritt hat begonnen.

Die Handwerkergenossenschaft forschte weiter. Zusammen mit Hermann Blumer, Waldstatt, wurden neue und bessere Deckensysteme entwickelt. Und das Ziel ist noch nicht erreicht. Es wird weiter geforscht, so dass in den Häusern der BG Zurlinden trotz 2000-Watt-Ziel bequem und komfortabel gewohnt werden kann.

Die Zukunft kommt erst noch

Bereits sind einige Ziele auf dem Weg zu einer umweltbewussten und nachhaltigen Bauweise erreicht. Es wäre aber nicht richtig, sich damit zufriedenzugeben. Neue Herausforderungen werden auf uns zukommen. Eine ständige Weiterentwicklung ist also notwendig, um auch in Zukunft Lösungen anbieten zu können.

Fakten

NAME: Baugenossenschaft Zurlinden – die 2000-Watt-Genossenschaft

GRÜNDUNG: 1923 in Zürich

ANZAHL WOHNUNGEN: 1720 (Stand Sept. 2017)

STANDORTE: Stadt Zürich, Kreise 2, 3, 4, 9, 10, sowie in den Gemeinden Horgen, Küsnacht, Langnau a. Albis und Meilen.

Siedlung Sihlbogen, Zürich Leimbach: Die autoarme Siedlung wird 2017 mit dem Zertifikat für 2000-Watt-Areale ausgezeichnet.

Hygiene und Wartungsfragen haben zur Entwicklung einer dezentralen minergietauglichen Komfortlüftung geführt (Fensterfabrik Albisrieden).

Wie offene Kommunikation zum Bumerang werden kann

Die Baugenossenschaft Schönheim (BGS) pflegt, rechtzeitig und offen zu informieren. Dies geschah auch im ländlichen Gossau ZH mit einem Ersatzneubauprojekt. Nun droht dem Projekt das Aus.

Von Roland Verardo, Präsident der Baugenossenschaft Schönheim

Wie ist das möglich? Gossau stellte vor wenigen Jahren die Weichen Richtung Verdichtung. Die BZO wurde entsprechend angepasst. Das kam für die BGS genau im richtigen Moment: Zehn Reiheneinfamilienhäuser sollen durch dreissig Wohnungen ersetzt werden. Aus dem Architekturwettbewerb ging ein sehr guter und schöner Entwurf hervor.

Verdichten ja, aber nicht bei mir: Voller Enthusiasmus stellten wir das Projekt Nachbarn, Bewohnern und Behörden vor. Alle waren sehr vom Projekt angetan – ausser die direkten Nachbarn. Das Projekt sei zu gross, zu lang, zu viele Wohnungen, zu viele Parkplätze, die falschen Bewohner am falschen Ort.

Voller Enthusiasmus stellten wir das Projekt Nachbarn, Bewohnern und Behörden vor. Alle waren sehr vom Projekt angetan – ausser die direkten Nachbarn.

Juristischer Schachzug: Ein Nachbar versucht nun mit einer Einzelinitiative, die BZO so abzuändern, dass unser Projekt nicht mehr realisiert werden kann. Im November stimmt die Gemeindeversammlung über die Initiative ab.

Fazit: Mit der offenen Kommunikation haben wir ein Eigentor fabriziert. Sollen wir sie deshalb aufgeben?

Aussenwahrnehmung der Genossenschaft

Von den Nachbarn hörten wir die gängigen negativen Klischees über Genossenschaften: die falschen Bewohner und die falschen Bauten im falschen Quartier; wir bringen nur Sozialfälle etc.

Haben *wir* eine verzerrte Wahrnehmung? Wie wirkte unsere Familie mit sechs Kindern im 4,5-Zimmer-Häuschen auf die Nachbarn? Oder der einfache Gemeindearbeiter? Der Kellner aus dem Balkan mit seiner Familie? Das lesbische Paar mit einem Kind? Der Sozialarbeiter mit vier Kindern? Die Alleinerziehenden? Die Patchwork-Familien? Die fremden Kulturen? Und das alles im Einfamilienhausquartier mit «perfekten» Familien, leitenden Angestellten, Rechtsanwälten, Ärzten, Lehrern, Geschäftsführern, selbständig Erwerbenden usw., die am liebsten eine Mauer um ihr Quartier bauen würden.

Gegensätze unterschätzt? Offensichtlich haben wir die Aussenwahrnehmung falsch eingeschätzt. Wir nahmen an, dass unsere offene Haltung selbsterklärend ist und als solche wahrgenommen wird. Dem ist nicht so.

Wir erfüllen eine wichtige Aufgabe in der Gesellschaft, und die Genossenschaft ist ein Erfolgsmodell. Das kann nicht oft genug öffentlich gesagt werden. Und was noch gesagt werden muss: Wir reden nicht nur über das Zusammenleben verschiedenster Menschen, es wird bei uns praktiziert. Wir reden nicht nur über Verdichtung, wir realisieren sie. Und wir bauen für alle. Wir bauen verantwortungsvoll, ökologisch und qualitativ hochwertig, und trotzdem zu moderaten Preisen! Und so weiter. Aber: Wie kommunizieren wir das erfolgreich?

Wir erfüllen eine wichtige Aufgabe in der Gesellschaft, und die Genossenschaft ist ein Erfolgsmodell. Das kann nicht oft genug öffentlich gesagt werden.

Druckfrisch: Die «Kostenstatistik 2016» der gemeinnützigen Wohnbauträger wartet mit eindrücklichen Zahlen auf

Die alle zwei Jahre von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* publizierte «Kostenstatistik» zeigt auch im Geschäftsjahr 2016, wie erfolgreich die gemeinnützigen Wohnbauträger im Kanton Zürich günstigen Wohnraum bewahren und neuen schaffen.

Für die neuste Kostenstatistik wurde die Finanzstruktur von 50 Mitgliedern von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* mit insgesamt 41 923 Wohnungen erhoben und ausgewertet. Wie diese Zahlen belegen, schaffen die gemeinnützigen Wohnbauträger nicht nur günstigen Wohnraum. Sie sorgen darüber hinaus durch baulichen Unterhalt, Sanierungen und Ersatzneubauten für eine kontinuierliche Erneuerung ihres Immobilienportfolios sowie gleichzeitig für die von der Politik geforderte Verdichtung und sichern so der Bauwirtschaft und dem lokalen Gewerbe zahlreiche Arbeitsplätze.

Die «Kostenstatistik 2016» zeigt zudem, dass trotz rekordhoher Bautätigkeit (Neu- und Ersatzneubauten) die Mieten der Gemeinnützigen seit Jahren sinken und aktuell mit CHF 165 pro Quadratmeter Wohnfläche rund 40 Prozent tiefer liegen als jene renditeorientierter Anbieter.

In der neuen Kostenstatistik wurden gegenüber den Ausgaben aus den Vorjahren erneut Präzisierungen vorgenommen. So wurden z. B. Baurechte kapitalisiert zu den Anlagewerten gerechnet, um Kennzahlen besser vergleichen zu können. Auch wurden neu die Daten zur Wohnungsanzahl sowie zur Bau- und Kauftätigkeit in- und ausserhalb der Stadt Zürich erhoben.

Der Regionalverband dankt allen teilnehmenden Mitgliedern für das umfangreiche Datenmaterial und Peter Schmid für dessen Aufbereitung. Ausserdem geht ein grosses Dankeschön an die Zürcher Kantonalbank für die jahrzehntelange Partnerschaft und die finanzielle Unterstützung dieser Aufgabe.

Wie die Zahlen belegen, schaffen die gemeinnützigen Wohnbauträger nicht nur günstigen Wohnraum. Sie sorgen darüber hinaus durch baulichen Unterhalt, Sanierungen und Ersatzneubauten für eine kontinuierliche Erneuerung ihres Immobilienportfolios sowie gleichzeitig für die von der Politik geforderte Verdichtung und sichern so der Bauwirtschaft und dem lokalen Gewerbe zahlreiche Arbeitsplätze.

wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Kostenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften
Rechnungsjahr 2016

Eine statistische Erhebung über die Finanzstruktur von
50 Wohnbaugenossenschaften mit insgesamt 41 923 Wohnungen
im Geschäftsjahr 2016

PETER SCHMID

Mit Unterstützung der
Zürcher Kantonalbank

Wohnbaugenossenschaften Zürich | Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Ausstellungsstrasse 114 | 8005 Zürich | Telefon +41 43 204 06 33 | info@wbg-zh.ch | www.wbg-zh.ch

Areal Neugasse auf gutem Weg

Die SBB entwickeln in einem partizipativen Prozess auf dem Areal Neugasse im Zürcher Kreis 5 ein neues Quartier. Es sollen neben Gewerbe, Freiräumen und öffentlichen Nutzungen rund 300 bis 400 neue Wohnungen erstellt werden, davon ein Drittel von gemeinnützigen Bauträgern.

In bisher fünf Workshops erarbeiteten die rund 200 Interessierten zusammen mit den Planenden das städtebauliche Entwicklungskonzept. Dieses ist Grundlage des Gestaltungsplans, welcher nun erarbeitet wird.

Der Verband *Wohnbaugenossenschaften Zürich* wurde von den SBB von Beginn weg einbezogen. Er ist mit zwei Vertretern in der 16-köpfigen Fachbegleitung vertreten und nimmt die Interessen der Gemeinnützigen wahr. Es ist vorgesehen, dass der Verband mit der Ausschreibung der gemeinnützigen Arealteile beauftragt wird.

Aktuell laufen politische Bestrebungen, welche 100 % gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Areal fordern. Der dazu gegründete Verein «Noigass» hat innerhalb von kürzester Zeit 8000 Unterschriften gesammelt und diese medienwirksam den SBB und dem Zürcher Stadtrat überreicht.

Wohnbaugenossenschaften Zürich konnte die Forderung nach einem generellen Anteil von 30 % gemeinnützigem Wohnungsbau auf grösseren Arealen erstmals 2010 in der Manegg durchsetzen. Ende 2011 wurde der entsprechende Grundsatz in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich verankert. Obwohl es auf dem Einzelareal mehr braucht, um langfristig 30 % am Mietwohnungsbestand zu erreichen, hat sich der Verband dazu entschieden, sich aktiv im Partizipationsprozess einzubringen und dessen Ziele mitzutragen.

Selbstverständlich freuen wir uns, wenn wir am Ende des laufenden Aushandlungsprozesses mehr als 30 % des Areals vermitteln können. Ausgehandelt werden muss dies jetzt aber auf dem politischen Parkett.

Andreas Wirz
Vorstand

www.neugasse-zuerich.ch
www.noigass.ch

Ausblick

Agenda 2018: Hier trifft sich die Branche

Tag der offenen Tür in der Baugenossenschaft Brunnenhof

Freitag, 19. Januar 2018 von 15 bis 17 Uhr, Künzlistrasse 15, 8057 Zürich

Neujahrsapéro

Donnerstag, 25. Januar 2018 ab 17 Uhr in der Lounge (3. Stock) der Photobastei, Sihlstrasse 125, 8005 Zürich (Gönneranlass ab 16 Uhr)

Branchentag und Generalversammlung

Mittwoch, 30. Mai 2018 **Branchentag** und **Generalversammlung** von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* im World Trade Center, 8050 Zürich

Neue Webseite

Ab Mitte Januar wird die Webseite von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* im neuen Design erscheinen. Weitere Termine laufend auf **www.wbg-zh.ch**

Ein herzliches Dankeschön den Kooperationspartnern des Verbandes:

ewz · Zürcher Kantonalbank · LPS · MIGROS · die Mobiliar · Keller Spiegelschränke AG · veriset die küche. swiss made. · 4B · hansgrohe