wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

100 Jahre FÜR FAIRES WOHNEN

blickpunkt

DEZEMBER 2019 | NR. 24

«Gründerhaus» der Genossenschaft zum Korn in Zürich (Foto © Ruedi Weidmann)

100 bewegte Jahre der Genossenschaft zum Korn • gfs-Umfrage zu den Genossenschaften • Baugenossenschaft Zentralstrasse: seit 100 Jahren die Peripherie im Zentrum • Stiftung Futuri: Integration als Unternehmenszweck • Genossenschaft Bellerive: Rückblick und Vorschau • 8. Fachtagung: «Netto-Null …»

Was «die anderen» über uns denken.

Liebe Leserinnen und Leser
Liebe Mitglieder

Wann gilt ein Bauträger als gemeinnützig? Wie viele Wohnungen sind im Besitz von Wohnbaugenossenschaften und wieso dauert es im Allgemeinen lange, bis man eine Zusage für eine Genossenschaftswohnung erhält? Oder ganz konkret von einer Besucherin formuliert: «Meine Tochter steht mit ihrer Familie seit Jahren auf der Warteliste verschiedener Wohnbaugenossenschaften, bis anhin hat sie allerdings noch nichts gehört.»

Dies ist eine zufällige Auswahl an Fragen und Reaktionen, welche wir in den vergangenen Wochen im Rahmen unseres 100-Jahr-Jubiläums erhalten haben. Einige davon werden in der Ausstellung im Haus Bellerive thematisiert und beantwortet, andere führten zu längeren persönlichen Diskussionen, die nicht immer in Übereinstimmung endeten. Wie auch immer: Alle Reaktionen, ob positiv oder skeptisch, sind ganz im Sinne unseres Konzepts: mit möglichst vielen Interessierten und am Zürichsee Flanierenden ins Gespräch zu kommen. Vorbehaltlose Zustimmung zum gemeinnützigen Wohnungsbau mag zwar durchaus beruhigend wirken, es sind aber vor allem die hinterfragenden Voten, die uns aus der Reserve locken und Positionen auch innerhalb des Regionalverbands zu schärfen helfen. Viele weitere ähnliche Gespräche und spontane Begegnungen werden bis Ende Januar 2020 folgen, darauf freuen wir uns sehr.

Gespannt sind wir auch auf die verbleibenden Veranstaltungen, welche im Rahmen von WIE WOLLEN WIR WOHNEN? stattfinden werden. Auch hier gab es bereits viele kernige Aussagen auf den Podien und aus dem Publikum, etwa zum Thema Generationenwohnen («Gemeinschaft – auch über Generationen hinweg – lässt sich nicht verordnen.»), zum Zusammengehen von Gemeinnützigen und Hochhäusern («Die Menschen wollten doch nicht wirklich in Hochhäusern, weit über dem Boden wohnen. Da macht man doch aus der Not eine Tugend.» und «Ist es denn sinnvoll und richtig, teureren Hochhaus-Wohnraum durch mehr Subventionen wieder zu verbilligen?») oder zum markanten Anstieg von Ein- und Zweipersonenhaushalten in der Stadt Zürich und dem damit verbundenen, deutlich grösseren Platzverbrauch. Zahlreiche Impressionen aus dem Haus Bellerive erhalten Sie ab Seite 13.

Ein ähnliches Ziel wie unser 100-Jahr-Jubiläum, eine differenzierte, externe Sicht über unsere Branche zu erhalten, verfolgt eine repräsentative Bevölkerungsumfrage, welche *Wohnbaugenossenschaften Zürich* in Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften Schweiz und weiteren Regionalverbänden dem Forschungsinstitut gfs-zürich im Frühjahr in Auftrag gegeben hat. «Wer wohnt Ihrer Meinung nach in Genossenschaftswohnungen?» und «Sollte es in der Schweiz mehr Genossenschaftswohnungen geben?». Die Resultate, die seit kurzem vorliegen, zeigen ein erfreuliches und manchmal überraschendes Bild. Eine erste Interpretation der Ergebnisse, die auf über 1000 Interviews basieren und die wir Anfang 2020 vertieft auswerten und auch veröffentlichen werden, finden Sie auf Seite 6.

Auch in dieser Blickpunkt-Ausgabe porträtieren wir Wohnbaugenossenschaften, die wie wir ein rundes Jubiläum feiern können. Sie verantworten mit ihrer 100-jährigen Weitsicht stellvertretend für alle Mitglieder das allseits beachtete Wachstum von

Genossenschaftswohnungen in der Region Zürich. Wir werden daher auch kommende Jubiläen nicht aus den Augen verlieren und weiterhin über spannende Projekte und die dahinterliegenden Geschichten und Bemühungen berichten. Wir freuen uns in diesem Zusammenhang auf Ihre Hinweise auf entsprechende Wohnbaugenossenschaften.

Nun wünsche ich Ihnen im Namen des Vorstands und unserer Geschäftsstelle über die kommenden Feiertage viel Ruhe und Zeit für persönliche Dinge. Wir freuen uns ausserordentlich, Sie bis Ende Januar im Haus Bellerive und in der Folge an verschiedenen Veranstaltungen von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* auch im neuen Jahr begrüssen zu dürfen.

Reto Klink
Geschäftsführer *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Impressum

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

AUFLAGE: 1400 Exemplare

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

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Reto Klink (Geschäftsführer *Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Monika Sprecher (Präsidentin Genossenschaft zum Korn), Andreas Schaub (gfs-zürich), Rémy P. Giger (für die Baugenossenschaft Zentralstrasse), Stefan Weber Aich (*Wohnbaugenossenschaften Zürich*)

VERLAG: info@wbg-zh.ch

ADRESSVERWALTUNG: info@wbg-zh.ch

GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

DRUCK / VERSAND: www.zimmidruck.ch

«Vorbehaltlose Zustimmung zum gemeinnützigen Wohnungsbau mag zwar durchaus beruhigend wirken, es sind aber vor allem die hinterfragenden Voten, die uns aus der Reserve locken und Positionen auch innerhalb des Regionalverbands zu schärfen helfen.»

Haus zum Korn beim Bahnhof Wiedikon

100 bewegte Jahre der Genossenschaft zum

Die Genossenschaft zum Korn feiert dieses Jahr mit 100 Jahren Engagement für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein ganz besonderes Jubiläum. Was sie zusätzlich auszeichnet, ist ihre starke Verbindung mit der Geschichte der Gewerkschaften und der mit rund zehn Prozent sehr hohe Anteil an Gewerberäumen.

Wohnen war zu Beginn nicht der Hauptzweck. Die junge Gewerkschaft VHTL (heute Unia) brauchte dringend Büroräumlichkeiten an verschiedenen Standorten, was die zahlreichen Standorte im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen und Gewerberäume der Genossenschaft erklärt. Die Bereitstellung von preiswertem Wohnraum war aber von Anfang an ebenfalls ein wichtiges Ziel, denn die Wohnungsnot war gross.

Das erste erworbene Haus an der Körnerstrasse wie auch das Haus zum Korn sind zwei Liegenschaften, welche viel über die Genossenschaft erzählen. So ist die von Korngarben umkränzte Frau über dem Eingang des Hauses zum Korn gegenüber dem Bahnhof Wiedikon ein wunderbares Symbol für eine ertragreiche und nutzbringende Arbeit der Genossenschaftsgremien. Es war eine Ehre, im Vorstand der zum Korn mitzuwirken, und ein langjähriges Engagement war eine Selbstverständlichkeit.

Bewirtschaftung

Die Vielfalt der Genossenschaft zum Korn stellt auch heute an die Bewirtschaftung und damit an die Ökonomie einen sehr hohen Anspruch. Neben einer gut überlegten Sanierungs- und Baustrategie und der entsprechenden Finanzierung gilt es auch, preiswerte Wohn- und Gewerberäume an sehr attraktiven Lagen zu erhalten und wenn immer möglich zu erweitern. Aktuell wird die Genossenschaft in einem Mandat von der ABZ (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich) bewirtschaftet, welches aber auf Mitte 2020 ausläuft. Deshalb wird sich der Vorstand in den nächsten Monaten intensiv damit auseinandersetzen, ob im kommenden Jahr wieder eine eigene Geschäftsstelle eingerichtet werden soll. Eine weitere Möglichkeit wäre das gemeinsame Führen einer Geschäftsstelle mit einer anderen Genossenschaft.

Zusammenleben

Es gibt nur wenige Siedlungen, dafür eine ganze Reihe von einzelnen Häusern mit wenigen Wohnungen. Deshalb ist die Gemeinschaftsförderung bis jetzt kein grosses Thema. Es gibt allerdings Häuser und Siedlungen, in welchen die Nachbarschaft und damit die Gemeinschaft einen hohen Stellenwert hat und man sich ganz im Sinne des Genossenschaftsgedankens gegenseitig hilft, wo immer es notwendig ist.

Aktuell

In diesem Jahr wurden im Vorstand ein Bauleitbild entwickelt und eine Reihe von Abklärungen getroffen, um ein möglichst

Haus zum Saphir Luzern

Siedlung in St. Gallen (Fotos © Ruedi Weidmann)

Fakten

NAME: Genossenschaft zum Korn

GRÜNDUNG: 1919

ANZAHL MIETOBJEKTE: 197 Wohnungen, 22 Gewerberäume

STANDORTE: Luzern, St. Gallen, Winterthur, Zollikerberg, Zürich (mit insgesamt 16 Liegenschaften/Siedlungen)

JUBILÄUMSBROSCHÜRE: praesidium@zumkorn.ch (so lange Vorrat)

Korn

genaues Bild über den Zustand des Portfolios zu erhalten. So wurden die beiden ältesten Häuser an der Ämtlerstrasse und an der Körnerstrasse in Zürich 1897 erbaut und später von der Genossenschaft erworben. Die neusten Liegenschaften wurden in den 1960er-Jahren gebaut. Das macht den sorgfältigen Unterhalt und die Erneuerung des Bestands zu einer anspruchsvollen, aber auch hochspannenden Aufgabe. Aktuell will sich die Genossenschaft zum Korn vergrössern, idealerweise mittels Arrondierungen oder dem Erwerb von Liegenschaften in der Nähe der bereits bestehenden. So werden regelmässig interessante Kaufangebote geprüft. Allerdings bleibt der finanzielle Spielraum bei solchen Angeboten begrenzt, da auch die Mieten des neuerworbenen Wohnraums bezahlbar bleiben sollen.

Der fünfköpfige Vorstand beschäftigt sich neben den laufenden Geschäften dieses Jahr unter anderem mit der Einführung einer Depositenkasse, dem Erstellen und Erneuern verschiedener Reglemente und einem zeitgemässen Auftritt. Die Werbung von neuen Mitgliedern ist ein weiterer Schwerpunkt, da die Genossenschaft aktuell nur rund 70 Mitglieder zählt (Tendenz steigend). Ziel ist es, wieder zu einer Mitgliedergenossenschaft zu werden, in welcher sich alle Mitglieder aktiv beteiligen können.

Feier und Broschüre zum Jubiläum

Am 29. Juni 2019 wurde der 100. Geburtstag der Genossenschaft im Volkshaus Zürich gebührend gefeiert. Nach der Jubiläums-Generalversammlung am Nachmittag folgten verschiedene Attraktionen wie zum Beispiel ein Ballonflugwettbewerb. Ein festliches Galadinner mit einigen Darbietungen rundete diesen ganz besonderen Anlass ab.

Die Geschichte der Genossenschaft zum Korn wird in einer Jubiläumsbroschüre sehr anschaulich und detailliert erzählt. Auch werden darin alle Liegenschaften vorgestellt. Wer sich für die 100-jährige Geschichte der Genossenschaft zum Korn interessiert, kann die Jubiläumsbroschüre gerne direkt bei der Genossenschaft beziehen.

Ballonflugwettbewerb an der Jubiläums-GV (Foto @ Susanne Jaberg)

Bevölkerungsbefragung zur Wahrnehmung von Wohnbaugenossenschaften: Es braucht mehr davon.

Das Markt- und Sozialforschungsinstitut gfs-zürich hat eine repräsentative Bevölkerungsbefragung zur Wohnsituation in der Schweiz und zur öffentlichen Wahrnehmung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften durchgeführt. Die Untersuchung wurde durch den Regionalverband Zürich initiiert und von den übrigen Regionalverbänden sowie Wohnbaugenossenschaften Schweiz mitgetragen. Sie zeigt: Baugenossenschaften geniessen viel Zustimmung – und dies sowohl in der Stadt als auch auf dem Land.

Hohe Wohnzufriedenheit

Die Schweizerinnen und Schweizer sind über alles gesehen mit ihrer eigenen Wohnsituation sehr zufrieden. Neun von zehn beurteilen sie als gut (28 %) oder sehr gut (61 %). Mit zunehmendem Alter steigt die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation sogar noch an (94 % Zufriedene und sehr Zufriedene bei den über 65-Jährigen). Die Deutschschweizer (92 %) und die Besitzer von Wohneigentum (98 %) sind signifikant zufriedener mit der eigenen Wohnsituation als die Westschweizer (84 %) und diejenigen, die in einer Mietwohnung (85 %) oder einer Genossenschaftswohnung (88 %) leben.

Die Bewertung von Teilaspekten der Wohnzufriedenheit ist ebenfalls sehr erfreulich. So sind drei Viertel der Schweizer Bevölkerung auch mit der Höhe der Miete beziehungsweise der finanziellen Belastung des Wohneigentums zufrieden oder sehr zufrieden. Vier von fünf Befragten sind mit ihrer Nachbarschaft zufrieden oder sehr zufrieden. Neun von zehn bewerten auch den Kündigungsschutz als gut oder sehr gut, wobei der Kündigungsschutz bei den Bewohnerinnen und Bewohnern von Genossenschaftswohnungen signifikant höher bewertet wird als bei Bewohnerinnen und Bewohnern von anderen Mietwohnungen (88 % gegenüber 68 %). Es zeigt sich zudem, dass die Schweizer Bevölkerung die finanzielle Belastung als wichtigstes Kriterium der Wohnzufriedenheit einstuft, noch vor dem Schutz vor Kündigung oder dem Verhältnis zu den Nachbarn.

Schwierige Wohnungssuche

Kritischer fällt dagegen die allgemeine Beurteilung der Situation am Wohnort der Befragten aus. Mehr als die Hälfte (57 %) der Schweizer Bevölkerung sind der Meinung, dass es am eigenen Wohnort schwierig sei, eine Wohnung zu einem guten Preis-Leistung-Verhältnis zu finden und dass die Mieten und Kaufpreise in den letzten Jahren stark angestiegen seien (56 %). Dabei erreichen diese Aussagen in den Städten und Agglomerationen eine signifikant höhere Zustimmung als auf dem Land. Doch auch dort stimmten diesen Aussagen noch fast die Hälfte zu. Erfreulicherweise finden nur rund ein Drittel der Schweizer Bevölkerung (36 %), dass es an ihrem Wohnort zu wenig Wohnungen gebe.

Positive Grundhaltung zu Wohnbaugenossenschaften

Die Schweizer Bevölkerung assoziiert Wohnbaugenossenschaften vor allem mit günstigen Wohnungen (32 %), mit Themen wie Gemeinschaft, Solidarität und soziale Gerechtigkeit (14 %) oder mit anderen positiven Eigenschaften (11 %). Das Ansehen ist entsprechend hoch: Zwei Drittel der Schweizer Bevölkerung sind der Meinung, dass Wohnbaugenossenschaften einen Mehrwert für die Gesellschaft (67 % Zustimmung vs. 7 % Ablehnung) bieten. Rund die Hälfte glaubt, dass Wohnbaugenossenschaften für ihre Wohnungen nur so viel Miete wie nötig verlangen (50 % vs. 12 %) und dass sie die Möglichkeit zur aktiven Mitbestimmung

Die Umfrage

Das Meinungsforschungsinstitut gfs-zürich befragte zwischen Juni und August 2019 1169 Bewohnerinnen und Bewohner aus der Deutsch- und der Westschweiz zu ihrer eigenen und zur allgemeinen Wohnsituation sowie zu den Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Die Stichprobe ist ein Abbild der Schweizer Bevölkerung unter Berücksichtigung der Sprachregionen, des Geschlechts, des Alters und der Wohnformen – Wohneigentum, Genossenschaftswohnungen, Mietwohnungen – und ist somit repräsentativ für die Schweizer Wohnbevölkerung ab 18 Jahren.

bieten (49 % vs. 16 %). Kritisch angemerkt wird aber, dass es schwierig sei, in Wohnbaugenossenschaften hineinzukommen (45 % vs. 15 %). Dies ist ein Phänomen, das in Städten und Agglomerationen stärker als auf dem Land wahrgenommen wird.

Nach wie vor glauben immer noch viele Menschen, Genossenschaftswohnungen seien eher einfach ausgestattet (43 % Zustimmung vs. 19 % Ablehnung). Nur noch eine geringe Mehrheit (39 % vs. 30 %) meint jedoch, dass Wohnbaugenossenschaften nur für ärmere Leute da seien und dass sie von der öffentlichen Hand unterstützt würden (29 % vs. 23 %). Nur eine Minderheit der Schweizer Bevölkerung glaubt, dass Wohnbaugenossenschaften Sozialhilfebezüger anziehen (23 % vs. 39 %).

«Zwei Drittel der Schweizer Bevölkerung sind der Meinung, dass Wohnbaugenossenschaften einen Mehrwert für die Gesellschaft bieten.»

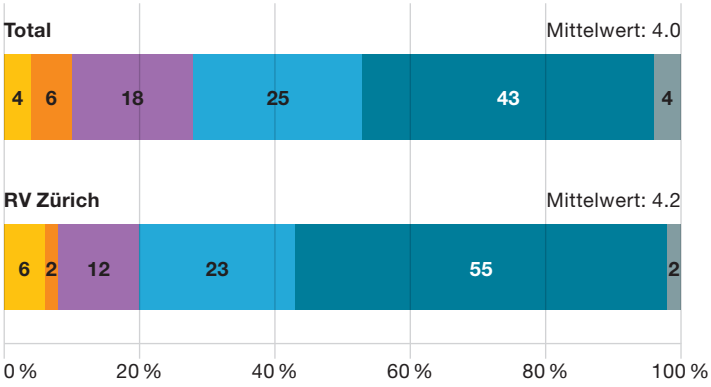
Unbestrittene Förderung

Die Schweizer Bevölkerung ist auch gegenüber Forderungen zur Unterstützung der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz positiv eingestellt. So sind zwei Drittel der Meinung, dass es in der Schweiz mehr Genossenschaftswohnungen geben sollte (68 % Zustimmung, 10 % Ablehnung). Gleich viele sind zudem der Meinung, dass die öffentliche Hand Wohnbaugenossenschaften fördern sollte (65 % vs. 14 %). Auch hier fällt auf, dass die Zustimmung in den Agglomerationen und in den Städten signifikant höher ist als auf dem Land, wobei auch in ländlichen Gebieten immer noch deutliche Mehrheiten erkennbar sind.

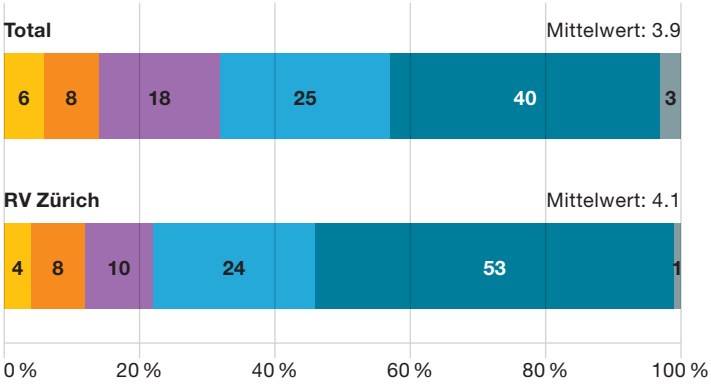
«Würden Sie gerne in einer Genossenschaftswohnung leben?», lautete schliesslich die Abschlussfrage der Umfrage von gfs-zürich. 37 % sagten ja, 34 % nein, 29 % verhielten sich neutral beziehungsweise konnten sich nicht entscheiden. Die sehr positiven Bewertungen rund um Wohnbaugenossenschaften und die Tatsache, dass «nur» rund ein Drittel selbst dort wohnen möchte, zeigt, dass die Schweizer Bevölkerung beim gemeinnützigen Wohnungsbau nicht in erster Linie an sich, sondern durchaus an das Gemeinwohl denkt.

Andreas Schaub, gfs-zürich

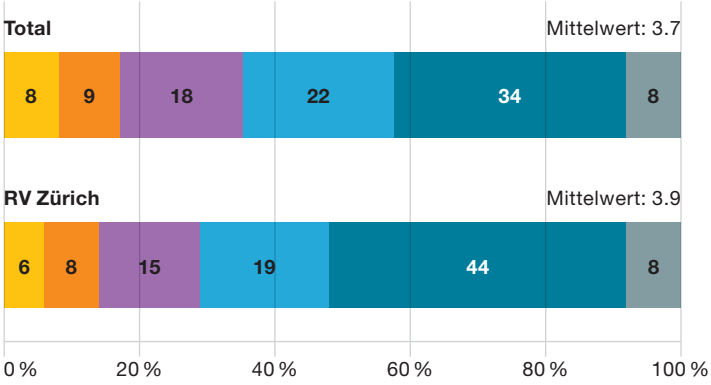
«Es sollte in der Schweiz mehr Genossenschaftswohnungen geben.» Wie stark stimmen Sie dieser Aussage zu Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz zu?



«Die öffentliche Hand sollte Wohnbaugenossenschaften fördern.» Wie stark stimmen Sie dieser Aussage zu Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz zu?



«An meinem Wohnort sind die Mieten / Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren stark gestiegen.» Wie stark stimmen Sie dieser Aussage zur Wohnsituation an Ihrem Wohnort zu (unabhängig von Ihrer eigenen Wohnsituation)?



1 = stimme überhaupt nicht zu
2
3
4
5 = stimme voll und ganz zu
w. n. / k. A.

In der separaten Erhebung im Kanton Zürich (ohne Stadt Winterthur) zeigt sich: Die Akzeptanz für Genossenschaften fällt im gesamtschweizerischen Vergleich noch höher aus (Charts 1 und 2). Dies hängt sicher auch mit der Wahrnehmung bezüglich der Mietpreisentwicklung zusammen (Chart 3).

Wo alles begann: Die Siedlung Zentralstrasse in Zürich wurde 1920/21 erbaut.

Die Peripherie ins Zentrum gerückt

Zentral ist bei der BGZ (Baugenossenschaft Zentralstrasse) die Vorwärtsstrategie mit dem Ziel, auch nach 100 Jahren noch erstklassigen Wohnraum zu einem günstigen Mietpreis anzubieten. Neben den Liegenschaften in der Stadt Zürich konzentriert sich die BGZ seit einiger Zeit auf das Gebiet der S5-Stadt.

Im Zürich vor 100 Jahren herrschte Aufbruchstimmung. Der erste Weltkrieg war vorbei. Die Gesellschaft wandelte sich. Die florierende Industrie brauchte Arbeitskräfte. Die Bevölkerung der Stadt wuchs. Genossenschaften entstanden in grosser Zahl. Sie begegneten der Wohnungsnot, indem sie sich genossenschaftlich organisierten und günstigen Wohnraum schufen. Das gilt gleichermassen für die Wohnbaugenossenschaften wie für die der Handwerker, die sich ebenfalls zur Selbsthilfe genossenschaftlich zusammenschlossen.

Die ersten Häuser, die zwischen 1919 und 1923 in Wiedikon entstanden, zeichnen sich durch eine überdurchschnittlich liebevolle Fassadengestaltung aus. Auch auf die Ausstattung der Treppenhäuser und Wohnräume wurde grossen Wert gelegt. Die Glasmalereien im Art-déco-Stil, romantische Stuckaturen und anderes Schmuckwerk sind noch heute vorzufinden. Schon damals sah man in einer schönen Lebensumgebung einen – wenn auch immateriellen – Wert. Das hat sich nicht geändert. Auch in den neuen Siedlungen wird Wert auf Kunst gelegt. So schuf der

Diese Skulptur von Beat Kriemler markiert die Geschäftsstelle an der Unterfeldstrasse.

Künstler Beat Kriemler im Auftrag der Genossenschaft mehrere Skulpturen, die diese Tradition weiterführen.

Ruhe vor dem Sturm

Auf den Aufbruch folgte erst einmal eine ruhige Phase. Diese fand allerdings in den Dreissigerjahren ein Ende. Die Weltwirtschaftskrise führte zu schwierigen wirtschaftlichen Verhältnissen und dadurch zu tieferen Einkommen. Das betraf nicht nur die Mieter, auch den Genossenschaften ging es nicht besser. Eine schwere Zeit folgte. Ein Sturm über Europa braute sich zusammen.

«Schon damals sah man in einer schönen Lebensumgebung einen – wenn auch immateriellen – Wert. Das hat sich nicht geändert.»

In der Schweiz verbesserte sich die Situation ab 1939. Es ging trotz des zweiten Weltkriegs wieder aufwärts. Weitere Bauphasen folgten, bis mit der Siedlung Herbstweg eine Wohnungsanzahl von 832 erreicht war. Das war die vorläufig letzte Siedlung auf Stadtzürcher Boden. Der Bauboom macht es schwierig, in der Stadt Bauland zu finden. Mit der Siedlung an der Schatzackerstrasse in Bassersdorf wurde erstmals ausserhalb der Stadtgrenze eine Liegenschaft erworben. 2016 bot sich die Gelegenheit, in Gossau (ZH) Baurechtsland zu erwerben. Die BGZ erhielt den Zuschlag und konnte auf dem Areal Im Eich 80 Wohnungen realisieren. Der Schritt hinaus in den Kanton war getan. Kurz darauf folgte das Projekt in Lufingen. Dort stand das Ziegelei-Areal zum Verkauf.

Aktuell im Bau

Die Ziegelei Lufingen ist die aktuelle Siedlung der BGZ. Der Spatenstich erfolgte am 12. Juni 2018. Damit war der Startschuss zum Bau von 191 Wohnungen gefallen. Das Projekt, von der Genossenschaft zusammen mit Harder Haas Architekten

Das aktuelle Projekt Ziegelei Lufingen hat die Aufrichte der ersten Etappe bereits hinter sich.

entwickelt, überzeugte nicht zuletzt, weil es das Ortsbild respektiert und auf zeitgemässe Art fortschreibt. Verschiedene Haustypen gestalten und gliedern das Areal. Es wirkt offen und durchlässig. Eine Reminiszenz an die Vergangenheit als Ziegelei sind die Gebäude an der Zürcherstrasse. Auch die Dachformen fast aller Gebäude sehen Sheddächern alter Fabriken ähnlich. Eines der bestehenden Gebäude, nämlich das Bauernhaus an der Ecke Asp- und Zürcherstrasse, wird in die Siedlung integriert und nimmt als historisches Gebäude eine Sonderstellung ein. Hier wird auch der Kinderhort seinen Platz finden. Und das Schönste: Durch die Mitte fliesst ein Bach.

«Das Projekt überzeugte nicht zuletzt, weil es das Ortsbild respektiert und auf zeitgemässe Art fortschreibt.»

Die Siedlung Ziegeleiareal erfüllt die wesentlichen Kriterien der Nachhaltigkeit: geringe Terrainverschiebungen, Kompaktheit, effizientes Schachtkonzept, Wärmeerzeugung mit Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Die Gebäude werden nach neuesten ökologischen Erkenntnissen und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz erbaut. Ein Teil der Energie wird mit Photovoltaik selber produziert.

Die BGZ stellt in der Überbauung Wohnraum für Familien sowie für Ein- und Mehrpersonenhaushalte aller Altersgruppen bereit. Jede Wohnung verfügt über einen gut besonnten und nutzbaren privaten Aussenraum mit schönen Sichtbezügen. Die meisten Wohnungen sind jeweils auf zwei Seiten orientiert. Der breite Mix bei den 191 Wohnungen reicht von 2 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen. Je 30 % mit 2 ½ bis 4 ½ Zimmern, 8 % mit 5 ½ Zimmern und dazu der Kindergarten.

Damit ist die BGZ in der Zukunft angekommen und gleichzeitig ihren Idealen treu geblieben.

Siedlung Unterfeld in Zürich Schwamendingen

Fakten

NAME: BGZ Baugenossenschaft Zentralsstrasse

GRÜNDUNG: 1919 in Zürich

ANZAHL WOHNUNGEN: 965, im Bau: 191 (Lufingen)

STANDORTE: Stadt Zürich: Kreise 3, 11 und 12, Kanton Zürich: Bassersdorf, Gossau und Lufingen.

Investition in die Zukunft

Integration kann nur gelingen, wenn man ein Zuhause und eine berufliche Perspektive hat. Aufgrund dieser Überzeugung hat die Stiftung Futuri mit dem Programm Supported Transition ein einzigartiges Konzept entwickelt und mit Hilfe der ABZ (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich) umgesetzt. Dabei werden unbegleitete minderjährige Geflüchtete ins eigenständige Wohnen und in die berufliche Selbständigkeit begleitet.

Die ABZ steht für bezahlbare Wohnungen, die Platz für alle bieten. Die Stiftung Futuri engagiert sich für die nachhaltige berufliche Integration von Geflüchteten. Im Programm Supported Transition arbeiten die beiden Institutionen erfolgreich zusammen. In mehreren WGs haben unbegleitete minderjährige Asylsuchende ein Zuhause gefunden und eine Zukunftsperspektive erarbeitet.

Wenn Menschen mit 35 oder 40 Jahren in die Schweiz einwandern, sind es oft erst ihre Kinder, die in der Schweiz richtig Fuss fassen. Bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen ist dies anders: Sie wollen und können in der Schweiz ein normales Leben aufbauen. Investitionen in sie sind Investitionen in die Zukunft – und eine Aufgabe für die ganze Gesellschaft. Das Wohnen ist dabei ein wichtiger Puzzlestein.

«Zentral für den weiteren Erfolg des Programms sind starke Partnerschaften mit Wohnungsanbietern, die für soziale Themen und Integration einstehen.»

Herausforderung Wohnungssuche

Das Projekt Supported Transition stösst auf breites Interesse und Anerkennung sowohl bei Fachpersonen als auch bei der breiten Bevölkerung. Beim Jubiläumswettbewerb zum 100-Jahr-Jubiläum Wohnbaugenossenschaften Schweiz konnten die Stiftung Futuri und die ABZ den 3. Preis entgegennehmen.

Zentral für den weiteren Erfolg des Programms sind starke Partnerschaften mit Wohnungsanbietern, die für soziale Themen und Integration einstehen. Dafür bieten sich aufgrund der tiefen Budgets vor allem Wohnbaugenossenschaften und die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich an. Die Stiftung Futuri

Zum Beispiel …

Lieber in der Lehre als auf der Strasse

Zum Beispiel Hafiz aus Afghanistan: Als er für das Programm Supported Transition angemeldet wurde, war er gerade 18 geworden. Drei Jahre zuvor war er ohne seine Eltern in die Schweiz geflüchtet. Im Container, in dem er wohnen sollte, gab es viel Alkohol, Drogen, Lärm und Streit – sicher fühlte er sich da nicht. Er schlief lieber bei Freunden, oft aber auch auf der Strasse oder gar nicht, und schaffte es nicht, regelmässig einen Deutschkurs zu besuchen. Es ging ihm immer schlechter und es war klar, dass möglichst rasch eine sichere und ruhige Unterkunft gefunden werden musste. Nach intensiver Suche konnte die Stiftung Futuri eine auf zwei Jahre befristete Altbauwohnung anmieten, in dem er und zwei andere Jugendliche sich erstmals in ihrem Leben wohnlich einrichten konnten.

Vom Deutschkurs in die Lehre

Von diesem Moment an ging es aufwärts. Hafiz nahm nun zuverlässig am Schulunterricht teil. Da er in seinem Leben zuvor nie eine Schule besucht hatte, musste er das Lesen und Schreiben ganz neu lernen. Er erwies sich aber als fleissiger und intelligenter Schüler und machte stetige Fortschritte. In der Berufsberatung bei Futuri äusserte er den Wunsch, eine Ausbildung als Plattenleger zu machen. Sein Job-Coach unterstützte ihn bei der Suche nach einer Schnupperlehre. In dieser überzeugte er mit seiner Motivation und seinem handwerklichen Geschick, konnte ein Praktikum und danach eine Vorlehre machen.

Mittlerweile ist Hafiz zufrieden und selbstbewusst. Er lebt in einer unbefristeten Wohnung der ABZ, hat seine Vorlehre abgeschlossen und wird im ersten Lehrjahr als Plattenleger-Praktiker weiterhin von der Stiftung Futuri begleitet.

Die Geschichte von Hafiz ist auch als Film auf der Website zu sehen: **www.futuri.ch**.

Hafiz im 1. Lehrjahr als Plattenleger

hat pro Jahr Bedarf an vier bis fünf Wohnungen für neue 2- oder 3-Personen-WGs.

Stiftung Futuri garantiert enge Begleitung

Die Stiftung Futuri übernimmt mit dem Mietvertrag und mit der engen Begleitung der Jugendlichen Verantwortung für die Wohnung und ein gutes Mietverhältnis:

- Der Mietvertrag wird auf die Stiftung Futuri ausgestellt, die Jugendlichen erhalten einen Untermietvertrag. Bei der Auswahl der Teilnehmenden wird darauf geachtet, dass sie bereits Potenzial und Motivation für eine Lehre sowie Respekt für die Regeln in der Schweiz bewiesen haben.
- Die Jugendlichen werden bei der Haushaltführung von muttersprachlichen Mentorinnen und Mentoren unterstützt, die bei Bedarf auch als Brückenbauer und Kulturvermittler wirken können.
- Der Job-Coach der Stiftung Futuri begleitet die Jugendlichen bei der beruflichen Integration, steht aber auch den Vermietern als Ansprechpartner für alle Fragen und Anliegen zur Verfügung.
- In Konfliktfällen sucht die Stiftung Futuri zeitnah Lösungen. Bei unüberbrückbaren Differenzen kann die Stiftung Futuri eine Kündigung des Untermietvertrags aussprechen.

Weitere Informationen:

Stiftung Futuri, Sumatrastrasse 25, 8006 Zürich, www.futuri.ch, 044 552 72 41, marianne.bohn@futuri.ch

Mihretab im 2. Lehrjahr zum Automobil-Assistenten EBA

Sharif macht eine Lehre als Küchenangestellter.

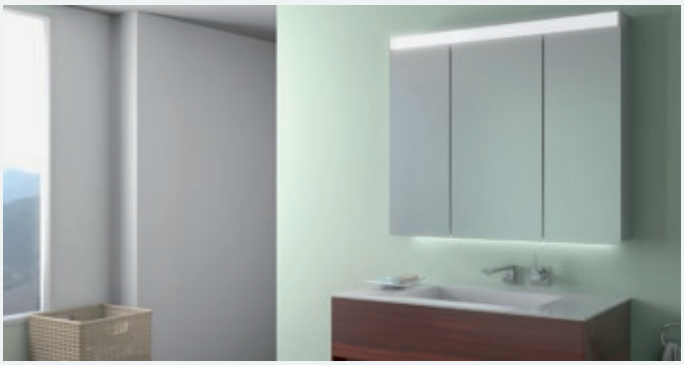
WERBUNG

Für jeden Anspruch das passende Produkt

Jeder Spiegelschrank hat seine Eigenheiten. Neben einer hellen Beleuchtung sollte er sich harmonisch ins Bad einfügen.

Im Bad setzen Spiegelschränke charakteristische Akzente und stellen hinter spiegelnder Fassade viel Stauraum bereit. Auffallend viel Platz bietet der 85,5 cm hohe Schrank «Alto New LED». Bei einer maximalen Breite von 150 cm überzeugt das Produkt mit nahezu 1,3 m² Spiegelfläche.

Das Betrachten im Spiegel möglichst angenehm zu gestalten, ist eine Maxime der Keller Spiegelschränke AG. Ebenso im Vordergrund stehen eine gute Lichtqualität sowie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Dank hoher Lichtausbeute punktet das Modell «Puro», das auch geeignet ist für den Einsatz im fensterlosen Bad und wo die Schrankbeleuchtung die einzige Lichtquelle ist.



«Alto New LED» ist der höchste Spiegelschrank im Keller-Sortiment und überzeugt mit besonders viel Stauraum.

Eine klare Formsprache spricht der «Duplex New LED». Die leicht vorstehende LED-Beleuchtung leuchtet den Raum mit 4000 Kelvin aus. Um ein grösseres Raumerlebnis zu erreichen, lässt sich der klassische, 12,5 cm tiefe Spiegelschrank so weit in die Wand einbauen, dass nur noch 1 cm hervorragt.

www.guten-morgen.ch

Regierungsrätin Carmen Walker Späh lässt sich die Austellung zeigen.

Volles Programm – volles Haus

90 Tage und 22 Anlässe später … Die Zeit seit der Eröffnung von «WIE WOLLEN WIR WOHNEN?» verging wie im Flug, was angesichts dieses Programmes nicht verwunderlich ist. Zum Auftakt machten uns zahlreiche Politikerinnen und Politiker ihre Aufwartung, allen voran die Zürcher Regierungsratspräsidentin Carmen Walker Späh.

Wir debattierten darüber, ob «Mietbesitz» – also Wohnbaugenossenschaften – das Ideal seien, ob Hochhäuser sich für die Gemeinnützigen rechnen, wie die in der Stadtzürcher Gemeindeordnung verankerten 33 % gemeinnützigen Wohnraum zu erreichen und wie auch in der Agglomeration Land zu gewinnen wären. An mehreren Nachmittagen stand das Brettspiel Brändi Dog auf dem Programm, zweimal lud die Illustratorin Anna Sommer die Besuchenden ein, bei ihr im Portrait-Atelier Modell zu sitzen, und zwischendurch war noch Zeit für eine Buchvernissage. So entwickelte sich die Genossenschaft Bellerive zu einem grossartigen Veranstaltungsort in der Ausstellung.

Bei verschiedenen **DEBATTEN** und **AKZENTEN** tauchte die Frage auf, inwiefern sich die städtischen Zentren, die Agglomeration und Landgemeinden unterscheiden, für welche Projekte auch auf dem Land Wohnraum zu gewinnen wäre und ob diese Unterscheidungen vielleicht nur im Kopf stattfinden. Beim Thema Generationen- oder Alterswohnen zeigte sich, dass Landgemeinden durchaus ein Interesse an gemeinnützigen Bauträgern und ihren Lösungen haben, wenn sie erst einmal entdeckt haben, dass sie so die älter werdende Bevölkerung im Ort halten können.

Mit Innovation Mehrwert schaffen

AKZENT #2 stellte die unterschiedlichsten Innovationen vor, die Genossenschaften in den letzten Jahren realisiert haben oder aktuell in Planung sind: Ideen, die weit darüber hinaus gehen, günstigen Wohnraum zu schaffen. Schliesslich werden Energiegewinnung und -verbrauch, die Verwendung nachhaltiger Baustoffe, aber auch soziale Aspekte immer wichtiger.

V. l. n. r.: Peter Schmid (Präsident BG mehr als wohnen, Andreas Wirz (Moderation, Vorstand *Wohnbaugenossenschaften Zürich*), Uli Amos (Coopérative Équilibre) und Urs Frei (Präsident BG Zurlinden)

Generationenwohnen für alle?

Das Thema Alterswohnen wurde an mehreren Podien aus drei ganz unterschiedlichen Perspektiven beleuchtet: Projekte, Fragen und Antworten zu neuen Wohnformen ab 50 bzw. den Wohn- und Raumbedürfnissen, nachdem die Kinder ausgezogen sind. Aber eben auch – wie bei **AKZENT #3 Generationenwohnen für alle?** – die Frage, ob die Jungen das überhaupt wollen. So berichteten Bewohnerinnen der Giesserei Winterthur und dem Bergli in Bülach von ihren Erfahrungen.

Die drei Abende zu den Themen Generationenwohnen bzw. 55+ waren bis zum letzten Platz besetzt.

Wie günstig geht noch?

Verschwinden günstige Wohnungen mehr und mehr, auch bei den Gemeinnützigen? Werden sie ersetzt durch Neubauten, oder haben sie Zukunft, gerade als Alternative zum subventionierten Wohnungsbau? Diesen Fragen stellten sich jeweils vier Exponentinnen und Exponenten von gemeinnützigen Bauträgern, einerseits bei **AKZENT #4 – Wohnen für 1000 Franken?** und andererseits bei **DEBATTE #5 – Abrissparty? – Nimmt die Gentrifizierung die Hintertür?** Dabei wurden unternehmerische und soziale Aspekte ins Feld geführt und gegeneinander abgewogen. Dass die Neubautätigkeit der Gemeinnützigen kaum Einfluss auf die Gentrifizierung hat, belegen übrigens Zahlen der neusten Kostenstatistik von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*: Diese weist – inklusive aller Ersatzneubauten – eine durchschnittliche Monatsmiete von CHF 1112.– für eine 3-Zimmer-Wohnung mit 78 Quadratmetern aus.

Die Anlässe lieferten für die anschliessenden Apéros viel Gesprächsstoff (v. l. n. r. Franz Horvath, Christian Portmann, Jörg Kündig und Werner Brühwiler).

Das Beste kommt zum Schluss.

Elefantenrunde im Januar

Im Januar 2020 kommt es zu einem diskussionsreichen Höhepunkt. Nach all den **DEBATTEN** und **AKZENTEN** zu den verschiedensten Themen rund um die Zukunft der gemeinnützigen Wohnbauträger treffen sich profilierte Exponentinnen und Exponenten aus dem ganzen Parteien-Spektrum zur **Debatte #7: Und jetzt? – Finden wir den gemeinnützigen Nenner!** Letzteres ist keine Frage, sondern soll ein Ausrufezeichen setzen. Kritisch, konstruktiv und geradeheraus versuchen Marc Bourgeois (FDP-Kantonsrat), Michael Zeugin (GLP-Kantonsrat), Jacqueline Badran (SP-Nationalrätin), Christoph Marty (SVP-Gemeinderat Zürich und Stiftungsrat der PWG) und Philipp Kutter (Stadtpräsident Wädenswil und CVP-Nationalrat) einen gemeinsamen Nenner zu finden und – hoffentlich – Nägel mit Köpfen zu machen. Moderiert wird die illustre Runde von der versierten Journalistin Karin Salm.

Das neue Jahr beginnt also spannend und wird noch einmal feierlich. Wir freuen uns, wenn Sie sich den 31. Januar schon heute reservieren. Um mit uns auf die nächsten 100 Jahre anzustossen! Stadtpräsidentin Corine Mauch wird die Genossenschaft Bellerive feierlich auflösen und offiziell den Garagen-Sale eröffnen: Es können Ausstellungsstücke und -material erworben werden. Anschliessend laden wir alle zur Party mit Live-Musik, Speis und Trank.

Alle Informationen finden Sie – laufend aktualisiert – auf: **www.genossenschaft-bellerive.ch**.

Der Januar in der Genossenschaft Bellerive

DO, 16.01.20 / 19 – 21 Uhr	**DEBATTE #6: Wolf im Schaftspelz? – Über Kleingedrucktes im Baurechtsvertrag**
DO, 23.01.20 / 19 – 21 Uhr	**DEBATTE #7: Und jetzt? – Finden wir den gemeinnützigen Nenner!**
MO, 27.01.20 / 19 – 21 Uhr	**AKZENT #10: Community Workers: neues Berufsbild oder Modeerscheinung?**
FR, 31.01.20 ab 18 Uhr	**Abschlussparty und Garagenverkauf**

Für den Architekten Heinrich Degelo ist es nicht mehr fünf vor Zwölf.

Fachtagung 2019: Was können Gemeinnützige zum Netto-Null-Ziel beitragen?

Einmal mehr gehören die gemeinnützigen Wohnbauträger zu den Early Adopters eines wichtigen Themas. Angesichts der Klima-Prognosen und den zahlreichen Appellen an Politik und Wirtschaft setzten die Organisatoren – die Stadt Zürich, *Wohnbaugenossenschaften Zürich* und die Baugenossenschaft mehr als wohnen – für die Fachtagung vom 15. November mit Netto-Null nicht weniger als das klimaneutrale Wohnen auf das Programm.

Andreas Wirz kündigte im Hinblick auf die 17 Kurzreferate einen thematisch verdichteten Nachmittag an und sprach den Anwesenden mit der gebotenen Dringlichkeit Mut zu. Er stellte fest, dass die Klima-Jugend auch die gemeinnützige Branche vor sich hertreibe und dass man diesen Druck auch als Unterstützung nutzen könne.

Stadtrat André Odermatt mahnte in seiner Grussbotschaft, dass das Ziel, eine 2000-Watt-Gesellschaft zu werden, für die Stadt Zürich seit der Volksabstimmung 2008 in der Gemeindeordnung festgeschrieben und anzustreben sei. Politik und Verwaltung der Stadt Zürich sammelten viel Know-how. Das sei nicht nur ein Privileg, sondern auch eine Verpflichtung. Dass die städtischen Bemühungen auf gutem Weg seien, zeige auch der kürzlich verliehene Procura+ Award an die Stadt Zürich.

André Odermatt will ein sozial durchmischtes, ökologisches Zürich.

Man müsse sich in Bezug auf CO_2-Emissionen immer neuen Fragen stellen und nur bei den Lösungen in geschlossenen Kreisläufen denken. Er sieht bei den städtischen Gebäuden noch grosses Potenzial für ökologisch nachhaltige und sozial verträgliche Verbesserungen. Verzicht und Komfort-Einschränkung seien nur zwei der wichtigsten Stichworte für eine nicht minder lebenswerte, sozial durchmischte und ökologische Stadt.

Elmar Grosse Ruse blieb sachlich und liess Bilder sprechen.

Je später, umso drastischer

Elmar Grosse Ruse, beim WWF zuständig für die Themen Klima und Energie, präsentierte anhand von ein paar Animationen und Grafiken, wie gravierend der Temperaturanstieg für die Natur (Artensterben, Meeresspiegelanstieg) bzw. wie gross der Einfluss der Nahrungsmittel-Produktion auf den CO_2-Ausstoss ist. Er zeigte auch, dass die Sintflut nicht mehr irgendwo weit weg,

sondern vor unserer Haustür stattfindet und erklärte, wofür Netto-Null steht: keine neuen Emissionen mehr produzieren. In einem zweiten Schritt ginge es darum, bereits ausgestossenes CO_2 wieder aus der Atmosphäre zu holen. Und da beim Bauen und beim Wohnen noch immer viel Energie aufgewendet werde, sehe er auch hier Nachholbedarf.

Annette Aumann vom Amt für Hochbauten (AHB) wurde im Anschluss konkret: Bezüglich der städtischen Liegenschaften und deren Betrieb habe man die Strategien den neuen Zielen anpassen müssen. Da die Stadt aktuell baue, sei darauf zu achten, so wenig graue Energie wie möglich zu verbauen. Angesichts der langen Lebenszyklen der Gebäude müsse nachhaltig investiert werden. Ausserdem müssten jene 50 Prozent der Betriebsenergie, die noch immer von fossilen Brennstoffen stammen, konsequent ersetzt und die Stromproduktion CO_2-frei werden.

Ein wichtiger Beitrag zur fossilfreien Energieversorgung könnten laut Hanspeter Wilhelm die Energieverbünde der Stadt Zürich leisten. Es gebe Beratungen für erneuerbare Wärmeversorgungen, seien es für Einzelliegenschaften oder ganze Quartiere. Es brauche sowohl Energiequellen in der Nähe des Standorts als auch Abnehmer, die sich über die Vertragsbedingungen einig würden. Er zeigte, wie an verschiedenen Standorten mehrere Partner gefunden und Projekte initiiert werden konnten.

Verena Jacob vom Amt für Hochbauten sah es pragmatisch: Es gäbe immer eine Lösung. Schliesslich «verstünden» sich Erdsonden, Wärmepumpen und Heizkörper. Man schaue von Fall zu Fall, was möglich und sinnvoll sei, mache ein Projekt und setze es um. Punkt.

CO_2-sparend bei Bau und Betrieb

Nicco Linggi erklärte, dass die ABZ ökologisches und ökonomisches Bauen und Wohnen in ihren Leitlinien festgeschrieben habe. Das heisse auch, Gebäude solange zu betreiben, wie sie ökologisch sinnvoll seien, um grösstmögliche Wertschöpfung zu garantieren. Sie hätten nun nur noch zwei Liegenschaften mit Ölheizungen in Betrieb. Alle anderen seien kontinuierlich durch Fernwärme, Photovoltaik und Erdsonden ersetzt worden. Gleichzeitig gehe man konsequent Energieoptimierungen bei älteren Liegenschaften an. Es gebe aber auch Grenzen, beispielsweise dort, wo es keine alternativen Energiequellen gebe. In der Folge müssten auch die Hauswartungen weitergebildet werden, damit sie in der Lage sind, die neuen Anlagen zu unterhalten.

Energie-Einsparungen durch bessere Baumaterialien und Architektur waren anschliessend gleich dreimal Thema: Erstens weniger Glas- und Metall-Fläche, stattdessen kleinere Fenster und Holz-Wände sowie energieärmere Betonmischungen, zweitens der ReUse- und ReCycle-Ansatz, nach dem das Baubüro in situ am Lagerplatz in Winterthur baut und die 2000-Watt-Standards unterbietet, und drittens die Holzbauweise, mit der das Hobelwerk in Winterthur realisiert wird. Andreas Wirz bilanzierte die Energie bei der Erstellung, verglich sie mit Betonbauweise und stellte fest, dass es keinen Unterschied mache. Die grosse Einsparung sei jedoch das im Holz gebundene CO_2, in diesem Fall immerhin 11 000 Tonnen. Heinrich Degelo, Architekt aus Basel, ging noch weiter und sparte bei seinem Projekt Homebase das Material für den Innenausbau gleich ganz: netto-netto, also Rohbau mit frei platzierbaren sanitären Installationen.

Die BG Zurlinden hat die Grundsätze der 2000-Watt-Gesellschaft seit 2004 in den Richtlinien. So stellte Stephan Kälin die Siedlung Hüttengraben bzw. deren Wärmeversorgung vor, die in Kombination mit Photovoltaik, Wärme-Rückgewinnung und Wasserstoff-Solarspeicherung autonom sei. Er erinnerte daran, dass die Gesellschaft «Speichern» als Idee vergessen habe, weil die fossilen Brennstoffe so lange so günstig und immer verfügbar gewesen seien. Und zum höheren Kilowatt-Preis meinte er trocken, er kenne niemanden, der wegen künftig teureren Strompreisen im Dunkeln sitzen wolle.

Diese und zahlreiche andere Feststellungen wurden anschliessend beim Apéro eingehend diskutiert. Sämtliche Präsentationen sind bei **www.wbg-zh.ch** aufgeschaltet. Weitere Informationen auch zu Energiesparmassnahmen und den Bedingungen für Energiesubventionen sind auf **www.energiefranken.ch** zu finden.

Zahlreiche Inputs wurden beim Apéro weitergedacht.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

ewz · Zürcher Kantonalbank · hrs · MIGROS · die Mobiliar · Keller Spiegelschränke AG · 4B · LAUFEN | arwa