wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

blickpunkt

OKTOBER 2021 | NR. 28

Der Ersatzneubau der Schwamendinger Stammsiedlung Herzogenmühle der Milchbuck Baugenossenschaft (Visualisierung zvg)

Milchbuck Baugenossenschaft: 75 Jahre auf der Höhe der Zeit • Tag der offenen Tür bei der BG Freiblick • ewz: Schritte in die klimaneutrale Zukunft • Für ein wirksames Energiegesetz • Win-win-Situation in Stallikon • News von Netz Genossenschaften und FLINK

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

Kürzlich wurde das Zollhaus von der noch jungen Genossenschaft Kalkbreite an den Gleisen vor dem Zürcher Hauptbahnhof den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern übergeben. Nach einer langen und intensiven, fast neunjährigen Planungs- und Bauphase, steht nun an prominenter Lage eine weitere gemeinnützige Siedlung, welche bezahlbaren Wohnraum für rund 170 Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Gewerbe- und Kulturräume bietet.

«Zürcher Wohnbaugenossenschaften können auch heute noch in der Stadt fairen und lebenswerten Wohnraum anbieten und wollen dazu noch alternative Wohnformen einführen.»

Das Projekt zeigt auf, dass Zürcher Wohnbaugenossenschaften auch heute noch in der Stadt fairen und lebenswerten Wohnraum anbieten können und dazu noch alternative Wohnformen einführen wollen. 75 Jahre zuvor, 1946, wurde die Milchbuck Baugenossenschaft gegründet. Sie verfügt heute über etwas mehr als 1000 Wohnungen und steht nicht gleichermassen im Rampenlicht wie das neueste Projekt auf dem Gelände des ehemaligen Zollhauses (hier hatten Händler ursprünglich 2,5 Prozent des Warenwerts an den römischen Kaiser zu bezahlen, unter anderem zur Finanzierung der Verkehrsinfrastruktur). Im Schatten steht die Milchbuck Baugenossenschaft dennoch nicht, im Gegenteil: Sie referiert auf eine lange und bewegte Geschichte und wurde einst von einigen Handwerkern aus Schwamendingen zur «… Erstellung einfacher, gesunder und billiger Wohnungen und deren Vermietung[1]» gegründet. Jahre später, in den 60er-Jahren, hat die Genossenschaft weitsichtig den Schritt «aufs Land» gewagt und ist heute unter anderem auch in Niederhasli und Birmensdorf beheimatet. Erfahren Sie ab Seite 4, wie sich die «Milchbuck» stetig erneuert und bereits ins Jahr 2055 blickt.

Gerade die Tatsache, dass es nicht nur die eine, typische Wohnbaugenossenschaft gibt, hat uns dazu veranlasst, das neue Dienstleistungsangebot Netz Genossenschaften aufzubauen. Es bietet Entlastung im Kontakt mit den Bewohnenden und bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios und beinhaltet zusätzlich auch eine eigene App für die Kommunikation und für Verwaltungsprozesse. Inzwischen ist Netz Genossenschaften auf einem sehr guten Weg. Lesen Sie im Beitrag ab Seite 14, wie ein sogenannter «Onboarding-Prozess», also die Übergabe an das neue Dienstleistungsangebot, vonstatten geht und was ein «Abacus» damit zu tun hat. Die App FLINK wird übrigens in den nächsten Monaten auch hinsichtlich ihrer Barrierefreiheit weiterentwickelt, was grosszügig von der Age-Stiftung unterstützt wird.

Zurück zum Thema Bauen: In letzter Zeit wurden einige Projekte publik, die aufgrund der Lärmschutzproblematik aufgeschoben werden müssen. Dies hat *Wohnbaugenossenschaften Zürich* veranlasst, in verschiedenen städtischen Departementen auf diesen Umstand hinzuweisen und unter anderem die flächendeckende Einführung von Tempo 30 einzufordern (siehe Box auf Seite 3). Der Regionalverband engagiert sich momentan auch in

«In letzter Zeit wurden einige Projekte publik, die aufgrund der Lärmschutzproblematik aufgeschoben werden müssen.»

einem JA-Komitee zur Abstimmung zum kantonalen Energiegesetz vom 28. November für die CO_2-freie Energieversorgung im Kanton Zürich. Mehr dazu auf Seite 10.

«Oft malen die Mühlen langsam, gerade wenn es darum geht, Wohnraum langfristig der Spekulation zu entziehen.»

Ein Thema liegt mir abschliessend noch am Herzen: Oft malen die Mühlen langsam, gerade wenn es darum geht, Wohnraum langfristig der Spekulation zu entziehen. Umso erfreulicher sind Erfolge, die sich nach jahrelanger Vorarbeit eines Tages einstellen. Unser Bereich «Immobilien und Akquisition» hat seit 2014 daran gearbeitet, in Stallikon in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Land für ein gemeinnütziges Projekt an eine Baugenossenschaft zu vermitteln. Auch darüber wird in dieser Ausgabe berichtet.

Ich wünsche Ihnen einen sonnigen Herbst und einen schönen Übergang in den Winter.

Reto Klink
Geschäftsführer *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

In aller Kürze

Lärm blockiert Wohnungsbau – Regionalverband fordert Tempo 30

Die jüngst vom Bundesgericht bzw. vom Zürcher Verwaltungsgericht gefällten Urteile im Zusammenhang mit der Einhaltung der Lärmschutzverordnung für Neubauten blockieren den gemeinnützigen Wohnungsbau. Allein in der Stadt Zürich betrifft dies Bauprojekte für mehr als 750 neue Wohnungen.

Zwar schöpfen die Bauträger alle baulichen Möglichkeiten aus, um ihre Bewohnenden zu schützen. Doch das reicht – gemäss den Urteilen – nicht aus, um die Richtlinien zu erfüllen. Das Lärmproblem muss also an der Quelle gelöst werden.

Deshalb forderte *Wohnbaugenossenschaften Zürich* bereits im Juni in einem Brief an den Zürcher Stadtrat die baldige Einführung von Tempo 30 sowie den Einbau von Flüsterbelägen auf den Strassen entlang der Wohnbauten – im Sinne der Wohnbaugenossenschaften, ihrer Bewohnenden und aller, die es neu werden können.

[1] Quelle: aus den Gründungsstatuten der damaligen Baugenossenschaft Milchbuck

Die Neubausiedlung Nöschikonerstrasse in Niederhasli

Milchbuck Baugenossenschaft: 75 Jahre auf der Höhe der Zeit

Der Gedanke der Selbsthilfe trifft hier gleich im doppelten Sinn zu: Weil es nicht nur viel zu wenig bezahlbaren Wohnraum, sondern auch zu wenig Arbeit gab, gründeten Handwerker und Unternehmer 1946 die Milchbuck Baugenossenschaft. Ihr kontinuierliches Wachstum, ihr Mut, bereits 1964 – als die Agglomeration längst nicht so gut erschlossen war wie heute – den Sprung über die Stadtgrenzen Zürichs hinaus zu wagen und ihr sorgfältiger Umgang mit Bewohnenden und Bausubstanz sind Teil ihrer 75-jährigen Erfolgsgeschichte.

Gründung aus und auf gutem Grund

Dem Zweck der «Erstellung einfacher, gesunder und billiger Wohnungen und deren Vermietung» haben sich ein paar Handwerker aus Schwamendingen bei der Gründung dieser Baugenossenschaft verschrieben, im damals kinderreichsten Quartier der Stadt Zürich. Auf der mit finanzieller Unterstützung der öffentlichen Hand erworbenen Landparzelle in der Herzogenmühle wurde 1949 die erste «Wohnkolonie» mit 144 Wohnungen fertiggestellt. Da die einziehenden Mieterinnen und Mieter gleichzeitig Mitglieder wurden, wandelte sich die Milchbuck von einer Handwerks- zu einer Mietergenossenschaft.

Wachstumsschub ab 1958

Ende der 50er-Jahre wurden in kurzer Folge zwei weitere Siedlungen in Zürich Schwamendingen, eine in Zürich Affoltern und eine in Seebach erbaut. Doch der Bedarf an Wohnraum nahm nicht nur in der Stadt Zürich zu. Und so wagte die Milchbuck 1964 den Sprung über die Stadtgrenze ins nahe Birmensdorf. Dort entstanden in der Siedlung Lettenmatt 80 Wohnungen. Kurz darauf wurden «im Norden von Zürich, mitten im Grünen, abseits vom hektischen Getriebe der Grossstadt» (in einem Prospekt von 1968) im Adlibogen in Niederhasli 122 neuerstellte Wohnungen beworben. Der Schritt «aufs Land» hat sich für die

Energetische Sanierung und Balkonvergrösserungen in der Siedlung Heumatt in Zürich Seebach. (Bilder zvg)

Milchbuck gelohnt. So entstanden bis heute mehrere Neubausiedlungen in Birmensdorf und Niederhasli. Gleichzeitig wurde das Liegenschaftenportfolio aber auch in Zürich Affoltern und Seebach ausgebaut. Inzwischen vermietet die Milchbuck Baugenossenschaft mehr als 1000 gemeinnützige Wohnungen in insgesamt 17 Siedlungen, unterhält Solaranlagen auf fast all ihren Dächern und durfte den einen oder anderen Innovationspreis entgegennehmen.

Langfristig planen, nachhaltig erneuern

Um das Erreichte auch erhalten zu können, erarbeitete Thomas Moor (damals der neue Geschäftsführer), zusammen mit dem Vorstand ab 2007 eine Strategie zur Sanierung des Bestands, die – nebst den laufenden Neubauprojekten – eine wohldosierte Erneuerung älterer Liegenschaften über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren vorsah. Nach einer eigenen Bestandsaufnahme sowie Studienaufträgen und der Analyse der Finanzlage zum voraussichtlichen Zeitpunkt der jeweiligen Massnahmen wurde festgelegt, dass zunächst 75 Prozent der Liegenschaften saniert und anschliessend 25 Prozent bzw. zwei Siedlungen einem Neubau weichen sollten.

Von 2011 bis 2018 wurden nicht weniger als neun Siedlungen in bewohntem Zustand auf den neusten Stand gebracht: u. a. mit Hindernisfreiheit, Energiesanierungen, neuen Nasszellen, teilweisen Erweiterungen durch Küchenanbauten und Umgebungsarbeiten.

Warum die Milchbuck so viel saniert und nur abbricht, wenn die Sanierung wirtschaftlich oder strategisch keinen Sinn macht, erklärt Thomas Moor kurz und bündig: «Um die günstigen Mietzinse noch möglichst lange behalten zu können!» Dazu muss man wissen: 1949 kostete eine 3-Zimmer-Wohnung 138 Franken monatlich. Im Vergleich dazu kostete 2020 eine Neubauwohnung mit 3 Zimmern zwischen 1400 und 1900 Franken. Dies ist nicht nur den steigenden Land- und Baupreisen geschuldet, sondern auch den umfangreichen Bauvorschriften und dem Ausbaustandard, der mit den steigenden Ansprüchen der Bevölkerung mithalten muss. «Wenn also eine 4,5-Zimmer-Wohnung in der Stadt Zürich erst 850 und nach der kompletten Sanierung innen und aussen 1300 Franken kostet, ist das zwar ein rechter Sprung, aber immer noch sehr günstig», so Thomas Moor weiter.

Anfangsmiete/Belegung 1949–2020

Beispiel bezogen auf eine neu gebaute 3/3,5-Zimmer-Wohnung (monatliche Mieten in CHF)

1949	138.–	Familie mit bis zu 4 Kindern
1968	448.–	Familie mit 1 Kind
2020	1400.– bis 1900.–	Paar/2-Personen-Haushalt

Die Mieten der Milchbuck Baugenossenschaft kommen seit Jahrzehnten ohne Subventionen aus. Die Genossenschaft hat sich also – abgesehen von den Anfangsjahren – immer mit eigenen Mitteln finanziert.

Weitsicht auch zum Vorteil der Bewohnenden

Dass es bei der Erneuerung der Liegenschaften trotz des forschen Tempos zu keinen Leerkündigungen kam, ist ein weiterer Erfolg der weitsichtigen Planung. Dank der grossen Vorlauffristen – sieben bis zehn Jahre von der ersten Information der Bewohnenden bis zum Spatenstich – konnte aufgrund der üblichen Fluktuation für alle Bewohnenden eine neue Lösung innerhalb der Genossenschaft gefunden werden. Leerstände wurden mit befristeten Mietverträgen vermieden.

Die aktuelle Immobilienstrategie reicht bis ins Jahr 2055 und befasst sich mit der Erneuerung von acht Siedlungen. Zurzeit macht der Ersatzneubau der Gründungssiedlung Herzogenmühle in Zürich Schwamendingen grosse Fortschritte. Auch hier wurden die Vor- und Nachteile einer Sanierung gegenüber einem Ersatzneubau abgewogen. Thomas Moor meint dazu: «Eine Neubauwohnung kann nicht zum selben Mietzins angeboten werden wie ein sanierter Altbau. Dafür können sanierte Altbauten energetisch nie mit Neubauten mithalten.» Auch liessen sich der Wohnungsmix und die Grundrisse bei einem Neubau den aktuellen Ansprüchen entsprechend planen. Zudem erlaubte das Grundstück in der Herzogenmühle eine erhebliche Mehrausnützung. Anstelle der ursprünglich 144 Wohnungen entstehen nun deren 255. Und für Winter 2021 ist der Start des Ersatzneubaus Lettenmatt in Birmensdorf geplant.

Covid-19 statt Jubiläumsfeier

Dieses Jahr wollte die Milchbuck Baugenossenschaft ihr 75-Jahr-Jubiläum feiern, die Jubiläumsbroschüre ist bereits erschienen. Bedauerlicherweise fiel das Fest der Pandemie bzw. den Schutzmassnahmen zum Opfer. Auch mussten die Generalversammlungen 2020 und 2021 in schriftlicher Form durchgeführt werden. Die Traktanden wurden sinnvollerweise auf das gesetzlich vorgeschriebene Minimum reduziert und alles mit Diskussionsbedarf wurde auf «nachher» verschoben.

Jedoch hatte dies keinen Einfluss auf die Entscheidungsfindung bei den laufenden Projekten, da diese schon in den GVs zuvor diskutiert wurden. Andererseits war der Arbeitsaufwand im Alltag aufgrund der Covid-19-Verordnung im ersten halben Jahr bedeutend grösser. Inzwischen hat sich das aber eingespielt. Die Hilfe unter Nachbarinnen und Nachbarn hat sich selbst organisiert. Die Verwaltung bietet dort Unterstützung, wo sie nötig ist.

Fakten

NAME: Milchbuck Baugenossenschaft

GRÜNDUNG: 1946

ANZAHL WOHNUNGEN: 1055 (17 Siedlungen)

STANDORTE: Zürich Affoltern, Schwamendingen und Seebach, Birmensdorf und Niederhasli

Wachstumsstrategie auch auf dem Land: die Neubausiedlung Risihof in Birmensdorf

Tag der offenen Tür beim Ersatzneubau Ilanzhof V der Baugenossenschaft Freiblick

Nach einem Jahr pandemiebedingter Pause war es für *Wohnbaugenossenschaften Zürich* ein besonderes Vergnügen, die Mitglieder am 27. August 2021 bei einem Tag der offenen Tür begrüssen zu können. Die Baugenossenschaft Freiblick (BGF) als Gastgebende zeigte ihren Ersatzneubau Ilanzhof V in Zürich Unterstrass.

Im Speiseraum der genossenschaftseigenen Alterswohngemeinschaft für pflegebedürftige Betagte gab es zunächst einige Vorinformationen zum Projekt: Stella Vondra, die Präsidentin der BGF, und der Vorstand Christoph Bachmann resümierten über den Entwicklungsprozess des Ersatzneubaus. Die Details wurden dann von Dalila Chebbi des Architekturbüros Chebbi Thomet Bucher ausgeführt, die den Projektwettbewerb im Jahr 2014 für sich entscheiden konnten.

Die Realisierung des Ersatzneubaus stellt den ersten Schritt zu einer kontinuierlichen Erneuerung der 1925 erbauten Gründungssiedlung Ilanzhof dar, angepasst an heutige und kommende Wohnformen und gleichzeitig ein gutes Beispiel für innere Verdichtung. So wurden anstelle der 32 alten und kleinen Wohnungen nun 41 Wohnungen – in einem Mix von 2,5 bis 5,5 Zimmern – sowie zehn Zimmer für eine Alterswohngemeinschaft im Erdgeschoss – realisiert. Zusätzlich werden drei zumietbare Zimmer, zum Beispiel als Co-Working-Spaces oder Gästezimmer, angeboten. Auch auf die Gestaltung des Aussenraums wurde grossen Wert gelegt, Wege, Spiel- und Aufenthaltsorte, Grillstellen und Sitzgelegenheiten eingerichtet.

Der Neubau erfüllt mustergültig die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft. Er wird ausschliesslich durch Erdsonden beheizt (die Abwärme der Bodenheizung wird wiederverwendet) und durch eine Photovoltaikanlage mit Strom versorgt.

Die anschliessende Besichtigung wurde – corona-konform – in kleinen Gruppen durchgeführt. Der von der BGF offerierte Apéro fand im Freien statt und wurde von den zahlreichen Interessierten für einen regen Austausch genutzt.

Die Interessierten im regen Austausch beim abschliessenden Apéro

Gemeinsam machen wir den Schritt in eine klimaneutrale Zukunft

Seit Januar 2021 läuft das Programm 100/100, mit dem ewz zusammen mit Immobilienbesitzern innerhalb von zehn Jahren 100 Immobilienprojekte 100 Prozent klimaneutral realisieren will. Kern des Programms ist eine CO_2-neutrale Versorgung von Gebäuden oder Arealen mit Wärme und Kälte, Strom und Mobilitätsdienstleistungen. Auch Wohnbaugenossenschaften können massgeblich zu einer klimaneutralen Schweiz beitragen.

100 Immobilienprojekte, 100 Prozent klimaneutral – das ist kurz gefasst das ambitionierte Ziel, das sich ewz für die nächsten zehn Jahre gesetzt hat. Damit will das Energieversorgungsunternehmen ein Zeichen setzen und gleichzeitig sein Commitment zu einer klimaneutralen Schweiz bekräftigen. Den politischen Rahmen dafür gibt die Strategie des Bundes vor, die im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen darauf abzielt, die Schweiz bis 2050 klimaneutral zu machen.

Nebst den veränderten politischen Rahmenbedingungen kann auch ein zunehmendes gesellschaftliches Bedürfnis nach nachhaltigen Energielösungen festgestellt werden. So haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich bereits 2008 Ja gesagt zur 2000-Watt-Gesellschaft. Überdies verlangen neue Energiegesetze in zahlreichen Kantonen immer strengere Vorgaben für Gebäude und auch der Bund verfolgt ambitionierte Ziele für nachhaltige Verkehrsangebote inklusive dem Ausbau der Elektromobilität. ewz will diese Trends nicht nur unterstützen, sondern mit seinem Angebot massgeblich und nachhaltig zur Energiewende beitragen. «Wir wollen ein Innovationsmotor sein», sagt Björn Slawik, Leiter Produktentwicklung bei ewz.

Das Know-how ist da – erste Genossenschaften setzen mit ewz um

Vorbild und Inspirationsquelle für das Programm ist die 2000-Watt-Überbauung Greencity in Zürich, die durch den Einsatz von erneuerbaren Energiequellen die Treibhausgasemissionen um das Achtfache senkt im Vergleich zur Versor-

gung mit fossilen Energien. «Der grösste Hebel für eine drastische CO_2-Reduktion liegt bei der Wärmeversorgung», erklärt Reto Burkhart, Leiter Verkauf und Realisierung Energielösungen bei ewz. Sie lässt sich ideal mit Photovoltaik, einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV), einer intelligenten Elektro-Ladelösung oder einer Stromversorgung aus 100 Prozent erneuerbaren Energien kombinieren. Insgesamt bietet ewz drei Kernleistungen sowie neun verschiedene Ergänzungsleistungen. Welche Kombination von Kernleistung und Ergänzungsleistung zum Einsatz kommt, wird immer situativ und unter Berücksichtigung der individuellen Kundenwünsche entschieden.

Auch an der Tièchestrasse (ZH), der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), ist ewz mit zukunftsweisenden Energielösungen unterwegs. ewz wurde frühzeitig in das Projekt eingebunden und ist als Contractor für die Planung, Finanzierung, Realisierung und schliesslich auch für den Betrieb der Energieerzeugungsanlagen verantwortlich. Für das Immobilienprojekt hat ewz eine 100 Prozent klimaneutrale Energielösung realisiert. Dabei kommen verschiedene Technologien zur Wärmeerzeugung in Kombination mit einer innovativen Photovoltaiklösung (PV- und PVT-Kollektoren) zum Einsatz.

ewz ist zudem Partner des «ambitioniertesten Wohnprojekts Europas», wie die UN World Habitat das Hunziker Areal der Baugenossenschaft mehr als wohnen in Zürich Oerlikon nennt. Die dort entwickelte Lösung zur Nutzung des hauseigenen Solarstroms ist eine Schweizer Pionierleistung – und wurde bereits 7000 Mal repliziert.

Kompatibel mit gängigen Standards und Labels

Für die Kundinnen und Kunden ist eine Lösung mit ewz mit wenig Risiko verbunden, da ewz das Energieversorgungssystem plant, baut, finanziert und auch den Betrieb überwacht. Die Kundschaft hat überdies die Gewissheit, dass ihre Immobilie fit für die Zukunft ist und auch die künftigen strengeren gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Energie erfüllt. Das Programm 100/100 ist kein Label oder Baustandard. Vielmehr erhebt es den Anspruch, mit den gängigen Baustandards wie beispielsweise dem 2000-Watt-Areal, dem SNBS oder der Minergie kompatibel zu sein, um so die Energiewende möglichst schnell voranzutreiben.

ewz
Energielösungen
Tramstrasse 35
8050 Zürich
Telefon +41 58 319 47 12
energieloesungen@ewz.ch
ewz.ch/energielösungen

Wohnbaugenossenschaften Zürich macht stark für ein wirksames Energiegesetz

Im April 2021 hat der Zürcher Kantonsrat die Revision des kantonalen Energiegesetzes beschlossen. Darin werden die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn 2014) umgesetzt. Im Wesentlichen geht es darum, dass die Energieversorgung bei künftigen Neubauten ab Januar 2022 CO_2-frei sein muss, also Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung ohne fossile Brennstoffe auskommen müssen. Bei bestehenden Gebäuden soll die Wärmeerzeugung – sobald ein Heizersatz ansteht oder spätestens ab 2035 – ausschliesslich durch erneuerbare Energie erfolgen, wenn dies technisch möglich ist und die Lebenszykluskosten nur um max. 5 Prozent erhöht werden. Auch das Planungs- und Baugesetz soll entsprechend angepasst werden, um den Ausbau der Solarenergiegewinnung zu erleichtern (siehe Kasten).

Energiewende entscheidet sich auch beim Wohnen

Rund ein Drittel der Treibhausgase im Kanton Zürich stammt aus Gebäuden. Es wundert daher nicht, dass der Gebäudepark im Fokus der Massnahmen im Kampf gegen die Klimakrise steht. Während in den letzten Jahren an Gebäudehüllen durch Dreifachverglasung und verbesserte Wärmedämmung die Energieeffizienz gesteigert werden konnte, besteht bei der nachhaltigen Energieversorgung grosser Nachholbedarf. Noch immer wird die Mehrzahl der Altbauten mit fossiler Energie versorgt. Bei Neubauten sieht das Bild hingegen besser aus: Wurden 1997 in nur 20 Prozent aller neuerstellten Einfamilienhäuser Wärmepumpen eingebaut, so sind es seit 2010 über 90 Prozent. Bei Mehrfamilienhäusern liegt der Wert mit etwas mehr als zwei Dritteln zwar tiefer, dafür sind diese öfter an ein Fernwärmenetz angeschlossen.

Das Energiegesetz wird demnach vor allem beim Heizungsersatz in bestehenden Bauten Wirkung entfalten, wohingegen das Verbot von fossilen Energieträgern bei Neubauten faktisch zu kaum einer Änderung der Praxis führt.

Kurzfristig kaum Mehrkosten – langfristig ein Gewinn

Beim abgelehnten CO_2-Gesetz standen die Kosten und nicht die Klimakrise im Zentrum der Debatte. Dieser Fokus droht auch dem Zürcher Energiegesetz. Wenn die CO_2-Reduktion zu steigenden Mieten führt, dann hört bei manchen Umweltfreundlichkeit auf. Sowohl Modellrechnung als auch die Praxis verschiedener Genossenschaften zeigen deutlich, dass man dieser Diskussion nicht ausweichen muss. Die Installation einer Wärmepumpe verursacht zwar höhere Investitionskosten als beispielsweise eine Ölheizung, dafür liegen sowohl die jährlichen Energie- als auch die Unterhaltskosten tiefer, so dass sich die Investition über die Jahre hinweg lohnt. Geht man wie die meisten Analysten davon aus, dass der Öl- und Gaspreis in den kommenden Jahren weiter steigen wird, so rechnet sich der

Im Vordergrund stehen Liegenschaften der Baugenossenschaft mehr als wohnen, die mit der Abwärme eines benachbarten Rechenzentrums der Stadt Zürich beheizt werden. Im Hintergrund ist der Kamin der Kehrichtverbrennungsanlage Hagenholz zu sehen, die umliegende Stadtteile mit CO_2-neutraler Fernwärme versorgt.

sich

Umstieg gleich noch mehr. Klar ist, dass die von uns angefragten Genossenschaften bei einem Heizungswechsel auf erneuerbare Energie bis jetzt auf eine Mietzinsanpassung verzichtet haben, weil der Effekt schlicht zu gering war.

Genossenschaften machen es vor, die anderen sollen folgen

Weil die Umsetzung der MuKEn 2014 dem Hauseigentümerverband HEV und der SVP des Kantons Zürich zu weit geht, haben sie das Referendum ergriffen. Nun kommt die Vorlage am 28. November 2021 an die Urne.

Viele Genossenschaften haben sich bereits ohne gesetzliche Vorgaben einer Energiestrategie verschrieben, die auf Erneuerbare setzt. Der Regionalverband Zürich erachtet die Neuerungen im kantonalen Energiegesetz als richtig und wichtig und ist darum dem JA-Komitee beigetreten, dem auch der WWF, die Grüne, die GLP, die FDP, die SP, die EVP, Casafair und weitere Organisationen angehören.

Interessierte finden weitere Informationen zur Abstimmung und die Unterstützungsmöglichkeiten auf der JA-Komitee-Website: **www.zuercher-energiegesetz.ch**

Die entsprechenden Artikel im …

EnerG:

ZWECK

§ 1 f. Die Anwendung erneuerbarer Energien und die energetische Verbesserung von Bauten und Anlagen zu erleichtern und zu fördern.

NEUBAUTEN

§ 10 a. 1 Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden wie Aufstockungen oder Anbauten müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung möglichst wenig Energie benötigt wird.

§ 10 c. 1 Neue Bauten werden so ausgerüstet, dass ein Teil der benötigten Elektrizität selber erzeugt wird. Massgebende Berechnungsgrundlage ist die Energiebezugsfläche.

§ 11. 1 Der Energiebedarf von Neubauten für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung muss ohne CO_2-Emissionen aus fossilen Brennstoffen gedeckt werden.

BESTEHENDE GEBÄUDE

§ 10 b. 3 Bestehende ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen zur Gebäudebeheizung und bestehende zentrale Wassererwärmer, die ausschliesslich direkt elektrisch beheizt werden, sind bis 2035 durch Anlagen zu ersetzen, die den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechen.

§ 11. 2 Werden Wärmeerzeuger in bestehenden Bauten ersetzt, müssen ausschliesslich erneuerbare Energien eingesetzt werden, wenn dies

a) technisch möglich ist und
b) die Lebenszykluskosten um höchstens 5 % erhöht werden.

§ 11. 3 Werden Wärmeerzeuger in bestehenden Bauten ersetzt, sind die Bauten so auszurüsten, dass der Anteil nichterneuerbarer Energien 90 % des massgebenden Energiebedarfs nicht überschreitet.

Planungs- und Baugesetz (PBG):

Die energetische Verbesserung der bestehenden Gebäude und der Bau von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind wichtige Massnahmen zur Erreichung der Energieziele. Dem wird mit einer Anpassung des PBG Rechnung getragen.

BESTEHENDE UND NEUE GEBÄUDE

§ 238. 4 Genügend angepasste energetische Verbesserungen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solaranlagen, werden bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Der gemeinsame Nenner von Gemeinden und Genossenschaften

Die Gemeinde Stallikon, idyllisch im Reppischtal gelegen, wandte sich 2014 an *Wohnbaugenossenschaften Zürich.* Jahre zuvor war ihr Vorhaben, eine unbebaute Parzelle im Besitz der Gemeinde an eine marktorientierte Bauherrschaft zu verkaufen, von der Gemeindeversammlung abgelehnt worden, und ein Neubeginn stand an. Der Regionalverband erhielt von der Gemeinde ein Beratungsmandat und wurde schliesslich beauftragt, einen gemeinnützigen Bauträger für das mitten im Dorf gelegene Grundstück zu finden.

Normalerweise treten Eigentümerinnen und Eigentümer – Privatpersonen oder die öffentliche Hand – von Land und Liegenschaften an den Regionalverband heran, um eine interessierte Wohnbaugenossenschaft zu finden. Die Abteilung Immobilienentwicklung & Akquisition analysiert das Angebot, prüft dessen Eignung für den gemeinnützigen Wohnungsbau und schreibt die Opportunität anschliessend an seine I&A-Abonnenten aus. Dann entscheidet sich der Verkäufer oder die Verkäuferin für eine der Bewerbungen. Bis es im Fall von Stallikon soweit war, mussten noch einige Parameter geschärft und Hürden genommen werden.

Gemeindeversammlung lehnt Landverkauf an Investor ab

Die Stimmberechtigten von Stallikon votierten an der Gemeindeversammlung 2005 gegen ein kommerzielles Projekt und äusserten ihre Bedürfnisse. Ein Projekt auf einem so exponierten Grundstück – es umgibt das Gemeindehaus – sollte auch dem Dorf und seinen Bewohnenden etwas zu bieten haben. Unter anderem wurde der Wunsch nach mehr altersgerechten, bezahlbaren Wohnungen laut. Es dauerte aber nochmals fast zehn Jahre, bis sich die Gemeindevertreter von Stallikon mit einer konkreten Anfrage an *Wohnbaugenossenschaften Zürich* wandten.

Herausfinden, was die Gemeinde braucht

Andreas Gysi, Leiter Immobilienentwicklung & Akquisition, erinnert sich: «2014 nahm die Gemeinde Kontakt mit uns auf. Wir diskutierten gemeinsam über die bisherigen Rahmenbedingungen und darüber, was aus Sicht der gemeinnützigen Bauträger bezahlbarer Wohnraum ist.» Während diesen Beratungsgesprächen veränderten sich die Anforderungen stark, worauf die Projektentwicklung gestoppt wurde. 2018 machte sich die Gemeinde Stallikon ergebnislos auf die Suche nach einem Investor bzw. einen Bauherrenberater für die anstehende Zentrumsentwicklung. Im darauf folgenden Jahr nahm die Gemeinde erneut die Beratung von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* in Anspruch. Dabei konnte nicht nur das Verständnis für den gemeinnützigen Wohnungsbau vermittelt werden. Auch die gegenseitigen Erwartungen sowie die Bedingungen der Gemeinde konnten so angepasst werden, dass eine Ausschreibung und damit die Suche nach einem geeigneten Bauträger zu einer Win-win-Situation führen konnten.

«Ein Projekt auf einem so exponierten Grundstück sollte auch dem Dorf und seinen Bewohnenden etwas zu bieten haben.»

Je spezifischer die Ausschreibung, umso adäquater die Interessenten

Anfang April 2020 schrieb *Wohnbaugenossenschaften Zürich* – die eigene Immobilienentwicklung & Akquisition hatte ein Potenzial von rund 55 Wohnungen errechnet – das Grundstück unter seinen I&A-Abonnenten aus. Leistungsauftrag und Rahmenbedingungen der Gemeinde Stallikon waren Teil dieser Ausschreibung: Der Leistungsauftrag hielt fest, dass eine Wohnüberbauung mit Zentrumscharakter erwartet werde. Dementsprechend sei Raum einzuplanen, in dem sich die Stallikerinnen und Stalliker treffen und versorgen können, zum einen in einem Gemeinschaftsraum oder einem öffentlichen Gastrobetrieb, zum anderen auf einem Dorfplatz. Ausserdem wurde darin die Bedingung festgeschrieben, dass die künftige Überbauung ans bestehende Wärmeverbundnetz angeschlossen wird.

Die perfekte Bewerbung – die richtigen Partner

Zwar meldeten mehrere Genossenschaften Interesse an. Nach ersten Abklärungen bewarb sich letztlich nur ein Bauträger: Die Genossenschaft Hofgarten (geho) legte ein sorgfältig zu-

sammengestelltes Dossier vor. Darin nahm sie alle wesentlichen Kriterien der Gemeinde auf: generationendurchmischtes, preisgünstiges Wohnen in Kombination mit Alterswohnungen, Mehrzweckraum, Ladenflächen und Jugendtreff, die verschiedenen baurechtlichen Regulatorien (z. T. öffentliche Zone) sowie die Auflage, einen Dorfplatz für die Bewohnerschaft zu schaffen. Auch dem Umstand, dass es die Gemeinde offen liess, ob sie das Grundstück verkaufen oder im Baurecht übertragen würde, trug die geho Rechnung. Dies überzeugte sowohl den Stalliker Gemeinderat als auch die Bevölkerung.

Gemeindeversammlung stellt Weichen für gemeinnützigen Wohnraum

Im Dezember 2020 stellte der Stalliker Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung den Antrag für einen Eventualkredit von 420 000 Franken zur Absicherung der anfallenden Kosten der Planungsphase. Auch bewilligte die Gemeindeversammlung den Letter of Intent, die Projektentwicklungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Stallikon und der geho. Voraussichtlich Ende 2022 wird die Gemeinde über den Verkauf oder die Baurechtsvergabe abstimmen, und im Frühling 2023 steht bei der Generalversammlung der Genossenschaft Hofgarten die Abstimmung über die Realisierung des Projekts an.

Fakten und Zahlen

… zu Stallikon

Stallikons Bevölkerung wuchs innerhalb von nur zehn Jahren um 20 Prozent auf heute 3785 Personen. Während der Anteil der 40- bis 64-Jährigen stabil blieb, stieg jener der über 64-Jährigen kontinuierlich auf 17 Prozent an. Die Quote bei den ZL-Beziehenden (Menschen im Rentenalter, die Zusatzleistungen benötigen) stieg im gleichen Zeitraum von 1,5 auf 4,4. Auch die Zahlen bei den Kindern im Kindergartenalter als auch auf Primar- und Oberstufe nahmen zu.

Die Gemeinde wies 2018 bei einer Gesamtfläche von 1202 Hektaren in der Bauzone noch 2,8 Hektar aus, die unbebaut waren. Der Baulandpreis beträgt im Median 488 Franken (Eigentumsquote 63,2 Prozent steuerbares Einkommen nat. Person Ø 86 900 Franken).

Quelle: Gemeindeportraits des Statistischen Amtes vom Kanton Zürich

… zur Genossenschaft Hofgarten

Die geho feiert 2021 ihr 100-jähriges Bestehen. Wobei die Jubiläumsfestlichkeiten corona-bedingt auf 2022 verschoben werden mussten. Die geho vermietet aktuell 329 Wohnungen in vier Siedlungen in den Zürcher Stadtkreisen 2 und 6. Zuletzt kamen 24 Wohnungen und zwei Gewerberäume auf dem 2017 neuentwickelten Manegg-Areal (Greencity) hinzu.

(Foto: Standortförderung Knonauer Amt)

Netz Genossenschaften – die nächsten Meilensteine.

Eine ausführliche Analyse unter den Mitgliedern von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat bestätigt, dass das Bedürfnis insbesondere für kleinere und mittlere Genossenschaften vorhanden ist, Verwaltungsaufgaben wie das Finanz- und Rechnungswesen oder die kaufmännische und technische Immobilienbewirtschaftung abzugeben. Inzwischen nimmt das Projekt Netz Genossenschaften klare Konturen an.

Klar definierte Aufgaben – transparente Preise
Netz Genossenschaften wurde 2020 mit dem Ziel gegründet, Vorstände zu entlasten und die Branche weiter zu professionalisieren. Seither wurde unter anderem – unter Einbezug der regelmässig erhobenen Branchenstatistik – das Preismodell festgelegt: 4 Prozent der Mietzinseinnahmen für das Grundmodul (Finanz- und Rechnungswesen und kaufmännische Bewirtschaftung) bzw. zusätzliche 2 Prozent für das Zusatzmodul 1 (technische Bewirtschaftung). Da Netz Genossenschaften nicht gewinnorientiert arbeitet, wird dieser Tarif jeweils jährlich überprüft.

Zusätzlich wurden ein detaillierter Leistungskatalog sowie Schnittstellen zur Sicherstellung der Kompetenzen und Zuständigkeiten definiert. Dies ermöglicht es zum Beispiel, dass Entscheidungen über Wohnungsvergaben und anderes auf Wunsch weiterhin in der Kompetenz des Vorstands bleiben.

Tools und Kunden: erste Milestones
Inzwischen wurden mehrere Meilensteine erreicht. So konnten diverse Gespräche mit potenziellen Mitgliedern geführt und es konnte ihnen das Dienstleistungsangebot im Detail präsentiert werden, unter anderem auch an einer Tagung mit allen städtischen Vertreterinnen und Vertretern. Es wurden Offerten für über 500 Wohnungen versandt und erste Kundinnen und Kunden sind bereits per 2022 an Bord.

Nach einer umfangreichen Evaluation einer Bewirtschaftungssoftware und der Prüfung verschiedener Vertriebspartner, fiel die Wahl auf Abacus. Diese setzt in den Bereichen Digitalisierung und Effizienz neue Massstäbe und gehört zu den führenden Gesamtlösungen für die Liegenschaftenbewirtschaftung. Auch hat sich gezeigt, dass das Interesse zwischen dem Regionalverband Zürich und Abacus auf Gegenseitigkeit beruht: Der Regionalverband kann einen Standard setzen, Abacus macht einen grossen Schritt auf die Genossenschaftsbranche zu und berücksichtigt sie bei künftigen Weiterentwicklungen.

Gut vorbereitet starten
Um einen reibungslosen Start per 1. Januar 2022 sicherzustellen, wird bereits im Herbst 2021 mit der Erfassung der notwendigen Daten begonnen. Und bis Ende 2021 wird ein verlässliches und übersichtliches Reporting erarbeitet, das Team von Netz Genossenschaften auf der Software geschult und alle Liegenschaften- und Mieterakten der ersten Auftraggebenden digitalisiert. Parallel dazu finden auf strategischer Ebene mehrere Workshops zur Erarbeitung der wichtigsten Führungs-, Kern- und Unterstützungsprozesse sowie Vision, Strategie und Leitbild statt.

Dieser rollende Start trägt bereits Früchte: Gerade das Beispiel der Baugenossenschaft Seegräben mit 31 Wohnungen zeigt, dass auch die sofortige Übernahme von neuen Kundinnen und Kunden auch während des Jahres möglich sein muss. Das Mandat für die ehemalige Bewirtschaftung der Baugenossenschaft Seegräben wurde kurzfristig niedergelegt, wodurch der Vorstand schnellstmöglich eine neue Lösung brauchte. Nach einigen Gesprächen und einer gemeinsamen Begehung vor Ort konnte vereinbart werden, dass die Genossenschaft per sofort als Pilotkundin betreut wird und somit die Bewirtschaftung auch für die zweite Jahreshälfte 2021 sichergestellt ist. Dieses Mandat beinhaltet ausserdem die Digitalisierung der Geschäftsunterlagen aus der Vergangenheit.

Der Regionalverband Zürich ist überzeugt, dass Netz Genossenschaften die richtige Bewirtschaftungslösung für kleinere und mittlere Genossenschaften ist, welche grossen Wert auf Professionalität, ein starkes Preis-/Leistungs-Verhältnis sowie ein genossenschaftliches Fingerspitzengefühl in der Kommunikation mit ihren Bewohnenden legen.

Bis Ende 2021 wird FLINK einem Update unterzogen, das es dank starken Kontrasten für alle gut lesbar macht.

Die Genossenschaftsapp FLINK wird barrierefrei.

Wohnbaugenossenschaften Zürich hat nach einer umfangreichen Evaluation vor rund einem halben Jahr die Kommunikations-, Partizipations- und Verwaltungslösung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ übernehmen können. Die App steht heute unter dem Namen FLINK allen Mitgliedern zur Verfügung. FLINK ist als Smartphone-App und Web-Applikation verfügbar. Derzeit umfasst die FLINK-App einen Newsfeed zur Veröffentlichung wichtiger Informationen, einen Marktplatz, einen Eventbereich zur Organisation von Aktivitäten, einen Reparatur-Meldeservice für die Mieterschaft, ein Online-Reservationssystem für Gemeinschaftsräume, Waschmaschinen, Parkplätze, Gästewohnungen, Elektrobikes und vieles mehr sowie eine Abstimmungsfunktion und Möglichkeiten der Gruppenorganisation.

In den vergangenen Monaten ist es *Wohnbaugenossenschaften Zürich* gelungen, drei neue Wohnbaugenossenschaften für FLINK zu gewinnen. Die Baugenossenschaft mehr als wohnen mit je einer Siedlung in Oerlikon und Winterthur, die Baugenossenschaft Glattal und die Baugenossenschaft Denzlerstrasse führen noch diesen Herbst FLINK ein. Mit weiteren Wohnbaugenossenschaften ist man im regen Austausch und rechnet bis Ende Jahr mit weiteren Zusagen.

Neuer Schub für die Weiterentwicklung

Die Weiterentwicklung von FLINK zu einer Branchenlösung wird durch die Softwarefirma Panter AG als Sponsoring- und Entwicklungspartner und *Wohnbaugenossenschaften Zürich* gefördert. Ab diesem Herbst ist es möglich, Posts weitergehend zu formatieren, Gruppen bequemer zu verwalten und das Erscheinungsbild der App individuell an die Corporate Identity einer Genossenschaft anzupassen. Die Stammdatenschnittstelle zu Abalmmo konnte erweitert werden und eine Mandantenfähigkeit wurde eingeführt.

Ein wichtiges Ziel der Weiterentwicklung von FLINK ist es, die Applikation so zu gestalten, dass alle Funktionen barrierefrei genutzt werden können. Dies wird u. a. mit grosszügiger finanzieller Unterstützung durch die Age-Stiftung und einer Zertifizierung durch die Stiftung «Zugang für alle» erreicht. Der Entwicklungsprozess, der auch ältere Menschen einbezieht, startet demnächst und wird exemplarisch dokumentiert.

Weitere Informationen finden Sie unter **www.wbg-zh.ch/dienstleistungen-page/genossenschaftsapp_flink**

10. Fachtagung: Stadt Klima Architektur

Angesichts der klimatischen Veränderungen der letzten Jahre kommt man beim Bauen nicht mehr darum herum, das Klima und damit Strategien der Hitzeminderung in Gebäuden und dem Raum dazwischen einzuplanen.

Am 12. November 2021 bieten *Wohnbaugenossenschaften Zürich,* die Baugenossenschaft mehr als wohnen und das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich die Gelegenheit, sich mit den zahlreichen Facetten dieses Themas zu befassen: Fachleute liefern in zehn Kurzreferaten Impulse und Informationen und stehen für Fragen zur Verfügung, auch beim abschliessenden Apéro.

Datum: 12. November 2021 von 12 bis 16.30 Uhr
Ort: Verwaltungszentrum Werd, Werdstrasse 75, 8004 Zürich
Eintritt frei – Teilnehmerzahl beschränkt
Es gilt das Schutzkonzept vor Ort, voraussichtlich Einlass mit COVID-19-Zertifikat.
Anmeldung: bis 1. November 2021 über info@wbg-zh.ch (Stichwort Fachtagung)

Impressum

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

AUFLAGE: 1300 Exemplare

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich, **www.wbg-zh.ch**

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Reto Klink, Michael Schoch, 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

© *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Ein Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und bei deutlicher Quellenangabe gestattet.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.