

blickpunkt

APRIL 2025 | NR. 42



Land in Sicht? – Interview mit der Stadtpräsidentin von Uster • Sanierung und Aufstockung: Besichtigung bei der Baugenossenschaft Zurlinden • Schauen die Genossenschaften bei der Wohnungsvergabe nur für sich selbst?



Ein zentraler Baustein für soziale Gerechtigkeit und nachhaltige Stadtentwicklung

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

Die Themen dieser Ausgabe zeigen beispielhaft, vor welchen Herausforderungen der gemeinnützige Wohnungsbau steht. Sie drehen sich um Wachstum in der Agglomeration, nachhaltige Sanierungsstrategien und die gerechte Vergabe von Wohnungen – drei Bereiche, die eng miteinander verknüpft sind und über die Zukunft unserer Städte mitentscheiden.

Uster: Wohin wächst die Stadt?

Das Gespräch mit Usters Stadtpräsidentin Barbara Thalmann macht deutlich: Die Stadt steht exemplarisch für viele Gemeinden im Grossraum Zürich. Die Bevölkerung wächst, die Bauzonen sind weitgehend ausgeschöpft, und es gilt, Verdichtung so zu gestalten, dass Wohnqualität und Lebensraum nicht leiden. Die Stadt setzt auf eine behutsame Nachverdichtung und die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Gleichzeitig bleibt die Frage bestehen, wie dieses Wachstum sozial ausgewogen gestaltet werden kann – denn steigende Mieten sind auch in Uster eine wachsende Sorge.

«Die Bevölkerung wächst, die Bauzonen sind weitgehend ausgeschöpft, und es gilt, Verdichtung so zu gestalten, dass Wohnqualität und Lebensraum nicht leiden.»

«Die Hoffnung liegt auf der Revision der Bau- und Zonenordnung, welche solche Verdichtungsprojekte erleichtern könnte.»

Nachhaltige Sanierung statt Abriss: ein Beispiel aus Zürich-Albisrieden

Die Baugenossenschaft Zurlinden zeigt mit ihrer mustergültigen Sanierung und Aufstockung an der Bockhornstrasse, wie nachhaltige Entwicklung aussehen kann. Statt einen Neubau zu realisieren, wurde die bestehende Bausubstanz erhalten und durch eine Holzaufstockung zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Der ökologische Fussabdruck bleibt gering, während neuer Wohnraum entsteht – eine Strategie, die Modellcharakter für andere Sanierungsprojekte haben könnte. Leider konnte im beschriebenen Beispiel aus baurechtlichen Gründen nur eines der beiden Häuser aufgestockt werden, weil zwischen «gewachsenem Terrain» und «maximal zulässiger Gebäudehöhe» zu wenig Platz war. Die Hoffnung liegt auf der Revision der Bau- und Zonenordnung, welche solche Verdichtungsprojekte erleichtern könnte.

Wohnungsvergaben: fair, aber nicht ausreichend?

Ein weiteres aktuelles Thema ist die Vergabe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauträger. Immer wieder steht der Vorwurf im Raum, dass diese Verfahren nicht fair seien – sei es durch Bevorzugung von Bestandsmitgliedern oder durch die Berück-

sichtigung der falschen Interessent:innen. Doch wie der Artikel zeigt, sind die Vergaben durch klare Kriterien bestimmt und bieten vielen Menschen eine echte Chance auf bezahlbaren Wohnraum. Und ja, beim Einzug müssen alle Mietenden Mitglied einer Genossenschaft werden, ob sie das bereits im Bewerbungsprozess tun oder erst beim Einzug ist nicht entscheidend. Ob es allerdings sinnvoll ist, die Mitgliedschaft bereits bei der Bewerbung zu fordern und damit in Kauf zu nehmen, dass die Mehrheit der Mitglieder gar nicht in der Genossenschaft wohnt, muss

«Der Ruf nach mehr bezahlbarem Wohnungsbau wird immer lauter – doch dazu braucht es politischen Willen und geeignete Instrumente wie zum Beispiel ein kommunales Vorkaufsrecht.»

diskutiert werden. Das eigentlich drängende Problem liegt aber woanders: Es gibt schlicht zu wenig gemeinnützige Wohnungen. Der Ruf nach mehr bezahlbarem Wohnungsbau wird immer lauter – doch dazu braucht es politischen Willen und geeignete Instrumente wie zum Beispiel ein kommunales Vorkaufsrecht.

Der Verband setzt sich für gute Rahmenbedingungen ein

Diese drei Beispiele zeigen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau ein zentraler Baustein für soziale Gerechtigkeit und nachhaltige Stadtentwicklung ist. Doch er kann nur dann seine volle Wirkung entfalten, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Aus diesem Grund beteiligt sich der Verband aktiv an den politischen Diskussionen über Stadtentwicklung, Nachhaltigkeit und soziale Gerechtigkeit.

Andreas Wirz

Präsident *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Agenda 2025

16.05.25, 14.00–17.00 Uhr	Besichtigung naturnaher Aussenräume der GBMZ Schreinerstrasse 51, 8004 Zürich
21.05.25, 18.00–21.00 Uhr	Generalversammlung Wohnbaugenossenschaften Zürich , Landesmuseum Zürich, Museumstrasse 2, 8001 Zürich
18.06.25, 11.30–14.00 Uhr	Geschäftsführenden-Lunch (Ort wird noch bekanntgegeben)

Weitere Daten werden laufend aufgeschaltet unter <https://wbg.tocco.ch/rvzurich>.

Impressum

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

AUFLAGE: 1100 Exemplare

HERAUSGEBER: *Wohnbaugenossenschaften Schweiz*, Regionalverband Zürich, Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich, www.wbg-zh.ch

REDAKTION: stefan.weber@wbg-zh.ch

MITARBEIT AN DIESER AUSGABE: Andreas Wirz, Stefan Weber Aich, Patrick Tscherrig

TITELSEITE: Im Zentrum hat die Stadt Uster Verdichtungspotenzial ausgemacht. (Foto: Stefan Weber Aich)

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.



Barbara Thalmann Stammach, seit 2018 Stadtpräsidentin von Uster (Foto: zvg.)

Wo soll und kann Uster künftig noch weiter wachsen?

Wie die Gemeinden in der Agglomeration mit den Herausforderungen umgehen, vor die sie Bevölkerungswachstum, mehr Verkehr und steigende Mieten stellen, erfragt der Regionalverband in dieser Ausgabe in Uster, bei der Stadtpräsidentin Barbara Thalmann. Sie präsierte *Wohnbaugenossenschaften Zürich* von Mitte 2015 bis Mitte 2018.

Im Februar dieses Jahres lehnte die Bevölkerung an der Urne einen Grundstückkauf durch die Stadt Uster ab. War das ein Votum gegen weiteres Wachstum? Es war eher eine Frage der Finanzen. Das Hauptargument der Gegnerschaft war immer «Es kostet viel.» Es hat zuvor ein Bieterverfahren stattgefunden und Uster wollte sein Vorkaufsrecht zum Angebot des Meistbietenden wahrnehmen. Das Potenzial des Grundstücks lag etwa bei 13 Wohnungen, und es wäre tatsächlich schwierig geworden, bei einem Landkauf von 8,75 Mio. Franken dort günstigen Wohnraum zu schaffen. Aber da der Stadt ein benachbartes Grundstück bereits gehört, hätte man über einen Gestaltungsplan mehr daraus machen können, was aber schwierig zu vermitteln war.

Uster ist in den letzten zwanzig Jahren um ein Viertel auf über 36000 Einwohner:innen gewachsen. Wie hat sich das Leben in Uster in dieser Zeit verändert? Ich weiss noch, wie Uster war vor vierzig Jahren. Wenn man hier aufgewachsen ist, merkt man das nicht so bewusst. Ich stelle aber fest, dass sich vieles auch zum Besseren verändert hat. Verdichtung ist ja nicht per se schlecht. Uster hat den Niedergang der Textilindustrie erlebt. Und die Besitzerfamilien haben Areale, auf denen zuvor Fabriken standen, weiterentwickelt und darauf Wohn- und Gewerberaum geschaffen, sie für die Bevölkerung geöffnet und Parkanlagen eingerichtet. Uster nennt sich darum «Wohnstadt am Wasser». Es gab sicher auch ein paar bauliche «Sünden» in der Vergangenheit. Aber Uster achtet seit längerem



Das kulturelle Angebot wächst.
(Im Hintergrund das Stadthaus von Uster)



Letzte Zeitzeugen von Uster, als sie
noch eine Industriestadt war.

durch Gestaltungspläne und städtebauliche Verträge darauf, dass auch die Öffentlichkeit etwas vom Wachstum hat. Zudem wurden die Sportanlagen ausgebaut, das kulturelle Angebot ist gewachsen.

Und wie soll sich Uster weiterentwickeln? Welche Herausforderungen stehen an? Wir versuchen, das Verhältnis zwischen der Wohnbevölkerung und den Arbeitsplätzen in einem gesunden Verhältnis von 2:1 zu halten. Wenn also die Bevölkerung wächst, sollen auch mehr Arbeitsplätze entstehen. Wir wollen ein regionales Zentrum werden, mit der entsprechenden Infrastruktur. Und bei Entwicklungen wie beim Zeughausareal haben wir nicht nur Uster im Blick, sondern zum Beispiel auch das Einzugsgebiet Zürcher Oberland.

Die Bauzonen sind zu 95% überbaut. Nun fordert der Kanton Zürich von Uster den planerischen Nachweis für weitere 6000 Zuzüger:innen bis ins Jahr 2035. Wo sollen die dafür benötigten rund 2500 zusätzlichen Wohnungen entstehen? Wir haben im Rahmen der Richtplanung Berechnungen angestellt, die zeigen, dass dieses Wachstum – durch Verdichtung im Innern – auch nach dem heutigen Stand der Bauzonenordnung realisierbar wäre, wenn man die Ausnutzungsreserven addiert. Wir wollen – ganz im Gegensatz zum Vorgehen in den 60er-Jahren – die grüne Wiese nicht antasten. Dafür ist das Naherholungsgebiet einfach zu attraktiv. Dazu kommt, dass die bisherige Verdichtung akzeptiert wird. Es gibt durchaus Stimmen, die die entstehende Urbanität zu schätzen wissen.

Zurzeit wird der besagte kommunale Richtplan im Parlament diskutiert. Es gab allein zum Thema «Siedlung» 771 Einwendungen von Einzelpersonen und Interessengruppen – auch wurde oft ein hoher Anteil an günstigem Wohnraum gefordert – von verschiedenen Seiten. Was sind die wichtigsten Knackpunkte? Kein Knackpunkt, eher ein Konsens besteht in Bezug auf den Erhalt der Aussenwachen in ihrer heutigen Form. Andererseits stellt sich die Frage,

wie sich ein kleiner Weiler – ohne Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Infrastruktur – weiterentwickelt. In grösseren Aussenwachen wie Nänikon gibt es glücklicherweise immer noch Treffpunkte und Angebote. Die Einzonung von Reservezonen steht im Augenblick nicht zur Diskussion. Die grossen Fragen stellen sich an den Zentrumslagen – zum Beispiel, wozu man private Eigentümerschaften verpflichten kann. Dort ist auch der Schutz historischer Gebäude oder der bestehenden öffentlichen Grünräume wichtig.

Schwierig wird es, sich widersprechenden Einwendungen – zum Beispiel, wenn die einen verdichten wollen und andere sich explizit dagegen aussprechen – gerecht zu werden. Oder wenn Stimmen mehr Massnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas fordern und andere finden, es werde dafür schon genug getan. Auch die zum Teil entgegengesetzten Interessen von motorisiertem Individualverkehr, öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr müssen unter einen Hut gebracht bzw. ausdiskutiert und gewichtet werden.



Mal gelingt Verdichtung, mal weniger.



Das Schloss Uster thront seit rund 1000 Jahren ...



... über der Altstadt.

Uster ist gross und hätte mit 36000 Bewohnenden auch eine grosse Kundschaft – gross genug für ortsansässige Läden und Gewerbetreibende. Dennoch: Zürich ist nah. Erschwert dies die Ansiedlung von Gewerbe? Es ist sicher kein Selbstläufer. Deshalb hat Uster auch eine eigene Standortförderung, die am Puls der Detaillisten ist. Ziel ist, dass die Passantenströme die Erdgeschossnutzungen im Zentrum attraktiv machen. Kürzlich hat eine grosse Buchhandelskette hier eine Filiale eröffnet. Eine neue UBS-Studie besagt, dass auch die kleineren Zentren – weil überschaubarer und entspannter – durchaus punkten können. Als Konkurrenz empfunden werden hier eher das Glattzentrum und das Volkland.

Die «Strategie 2030» von Uster hält fest: «Uster fördert ein vielfältiges Wohnangebot, zukunftsgerichtete Wohnformen und den gemeinnützigen Wohnungsbau.» In einer Einwendung zum kommunalen Richtplan wird eben diese Förderung von gemeinnützigem Wohnraum gefordert. Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung: «Es besteht keine Rechtsgrundlage, aufgrund derer die Raumplanung die Erstellung von Wohnraum durch diese Akteursgruppe [gemeinnützige Wohnungsanbieter] gefördert werden kann.» Ist Uster bestrebt, dafür eine Rechtsgrundlage zu schaffen? Ja, aber der Richtplan ist dafür tatsächlich das falsche Instrument. Dies soll in der in der Folge überarbeiteten kommunalen Bauzonenordnung – wie etwa bezüglich der Anwendung von Artikel 49b* des kantonalen Planungs- und Baugesetzes – parzellenscharf definiert werden.

In der öffentlichen Auflage steht auch: «In Wohngebieten erhält die Bau- und Zonenordnung Vorschriften zur Erstellung von attraktiven Aussenräumen. Bei Arealentwicklungen und Sondernutzungen werden qualitativ wertvolle, öffentlich zugängliche Spiel- und Ruheflächen

geschaffen.» Wer wird dies finanzieren? Die Kosten für die Gestaltung des öffentlichen Raums trägt die Stadt Uster. Private Eigentümerschaften können über den Mehrwertausgleich (in Uster 30 % bei Grundstücken über 1200m², Anm. der Red.) mittels städtebaulicher Verträge dazu verpflichtet werden, die Mehrwertabgabe zum Beispiel durch einen Anteil gemeinnütziger Wohnungen oder einem Mehrnutzen für die Öffentlichkeit auf ihrem Grund abzugelten. Voraussetzung für die Anwendung dieser Instrumente ist aber der politische Konsens und private Wille ...

Wachstum, gute Infrastruktur und gute öV-Anbindungen sind deutliche Signale, auch für Investoren. Hat sich das auf die Landpreise ausgewirkt? In den letzten 20 Jahren (CHF 689.– im Jahr 2003) hat sich der Landpreis pro Quadratmeter in Uster mehr als verdoppelt (CHF 1521.– im Jahr 2023). Es herrschen noch keine Zürcher Verhältnisse. Darum können es sich die Menschen eher noch leisten, hierher zu ziehen. Doch die Preise steigen weiter.

Ist auch ein Anstieg der Wohnungsmieten zu beobachten? Dementsprechend wirkt sich das auch auf die Mieten aus. Und nun kommen – auch aufgrund von Sanierungsbedarf – die Wohnungen aus den 40er- bis 60er-Jahren unter Druck. Auch da stehen Ersatzneubauten an. Wir haben ein Monitoring bezüglich der Wohnadressen von Menschen, die Sozial- oder Ergänzungsleistungen beziehen. Diese sind – noch – gut über die Stadt verteilt, die Durchmischung ist intakt. Aber bei einer Bevölkerungsbefragung im Herbst vor einem Jahr wurden zahlbare Mieten erstmals als grosse Sorge genannt.

Das Zeughausareal ist hinsichtlich der Wohnraumversorgung ein wichtiges Entwicklungsgebiet. Wurden bereits Gespräche mit Wohnbaugenossenschaften geführt? Das

* § 49b PBG: 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich die Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (§ 49b PBG) angenommen, die es den Gemeinden erlaubt, bei zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorzuschreiben. Kommt es künftig bei Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung (BZO) und Sondernutzungsplanungen zu einer Mehrausnutzung und wird diese von der Grundeigentümerschaft konsumiert, so müssen in der Regel auf einem Teil der zusätzlichen Fläche preisgünstige Wohnungen erstellt werden.



Links (West) soll gemeinnütziger Wohnraum entstehen. Rechts (Ost) baut Uster ein Kultur- und Begegnungszentrum.
(Privater Gestaltungsplan Stadt Uster)

Areal West wurde öffentlich ausgeschrieben. Zu den Bedingungen für die Bewerbung gehörte, dass wir von Anfang an eine Vorstellung der Zielmieten bekommen. Wir haben gute Bewerbungen von Wohnbaugenossenschaften erhalten und sind zurzeit intensiv mit ihnen in Verhandlung. Darum kann ich nicht mehr darüber sagen.

Parallel dazu entwickelt und baut die Stadt Uster bis 2030 auf dem Areal Ost für die Bevölkerung ein Kultur- und Begegnungszentrum mit Kinos und Bar, einem grossen Saal, einem Kunstraum und vielem mehr. Das Ziel für das Areal West ist es, dass spätestens 2032 das Wohnbauprojekt des künftigen gemeinnützigen Bauträgers feststeht.

Wäre das Vorkaufsrecht für Gemeinden – sollte die entsprechende kantonale Initiative dereinst angenommen werden – als Ergänzung zu den anderen Lenkungsmög-

lichkeiten ein nützliches Instrument für die Stadt Uster?

Ja. Ich habe das immer vertreten. Darum bin ich auch im Initiativkomitee der Vorkaufsrecht-Initiative. Voraussetzung für all diese Instrumente ist aber, dass wir politische Mehrheiten finden. Und bei Handänderungen müssten wir – wenn das Vorkaufsrecht angenommen wird – künftig relativ schnell handeln. Da sehe ich aber ein Problem im Zusammenhang mit der Finanzkompetenz des Stadtrats: Ein Land- oder Liegenschaftenerwerb ab drei Millionen Franken muss vom Parlament genehmigt werden. Und wenn in unserem Gemeinderat das Referendum ergriffen wird, kommt es zu einer Volksabstimmung. Grundsätzlich finde ich es gut, wenn die Stadt eigenes Land im Baurecht abgeben kann. Auf diesem Weg kann sie mitgestalten und ihre bzw. die Bedürfnisse der Bevölkerung einbringen. Ein Vorkaufsrecht bei strategisch wichtigen Grundstücken wäre jedenfalls interessant. Ich bin gespannt, wie die Ustermer Stimmbewölkerung bei der Vorkaufsrecht-Initiative abstimmt.

Uster in Zahlen

- 36 279 Einwohner:innen** (Stand 2023) – 23 % Wachstum in den letzten 20 Jahren
- 1- und 2-Personen-Haushalte:** 69 %
- 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen:** 47,8 %
- Anteil an gemeinnützigen Wohnungen:** 5,7 % (972 Wohnungen, Stand 2022)
- Leerstand 2024:** 1,84 %
- Öffentlicher Verkehr:** 14 Minuten bis Zürich HB
- Steuerfuss:** 112 % (2024)

(Angaben vom Statistischen Amt des Kantons Zürich und den SBB)

Wohnüberbauung Guggach, Zürich: Solarstrom und Elektromobilität optimal kombiniert

Eine Photovoltaikanlage liefert Solarstrom für die Haushalte und die Elektroautos in der Wohnüberbauung Guggach. Das Lastmanagement steuert die Ladestationen dynamisch und vermeidet Lastspitzen.

Die Wohnüberbauung Guggach in Zürich besteht aus vier Gebäudekörpern mit insgesamt 197 Eigentumswohnungen. Schon beim Neubau der Siedlung vor einigen Jahren wurde das Potenzial einer Photovoltaikanlage als gross eingestuft. Die Bauherrschaft entschied zwar, diese erst zu einem späteren Zeitpunkt zu realisieren, liess jedoch bereits die nötigen Leerrohre installieren.



möglichst hohen Anteil des Solarstroms selbst zu nutzen und Lastspitzen zu vermeiden. Produziert die Photovoltaikanlage mehr Strom, als die Haushalte und die Elektromobilität verbrauchen, wird dieser ins Netz eingespeist. Mit der Eigenverbrauchsgemeinschaft (Praxismodell «Verteilnetzbetreiber») bleibt jede Partei Kundin von ewz, die Verbräuche der Haushalte und der Elektromobilität werden individuell abgerechnet.



Contracting oder Eigenfinanzierung?

2022 nahmen die Eigentümer*innen die Themen Elektromobilität und Photovoltaik wieder auf. Vor Kurzem nun konnten sie die Photovoltaikanlage in Betrieb nehmen, die ewz im Contracting realisiert hat. Die über 1000 Photovoltaikmodule liefern jährlich etwa 450 000 kWh klimafreundlichen Solarstrom – mehr als die Hälfte des Gesamtverbrauchs der Haushalte, die Elektromobilität nicht eingerechnet. Bei 80 Parkplätzen wurde die Ladeinfrastruktur voll ausgebaut. 200 Parkplätze sind mit einer Grundinfrastruktur ausgerüstet, sodass die elektrische Versorgung der Parkplätze gewährleistet ist. Entscheidet sich eine Partei nachträglich für ein Elektroauto, kann sie die Ladestation zu einem vereinbarten Fixpreis innert kurzer Zeit durch ewz installieren lassen.

Dynamisches Lastmanagement

In erster Priorität dient der Solarstrom zur Versorgung der Haushalte, in zweiter für die Ladestationen. Ein dynamisches Lastmanagement regelt die verfügbare Ladeleistung, um einen

Durch das Contracting-Modell für die Photovoltaikanlage tragen die Eigentümer*innen kein finanzielles Risiko, können aber dennoch von günstigem Solarstrom profitieren. ewz verantwortet nebst der Realisierung auch den zuverlässigen Betrieb und den Unterhalt der Anlage. Auf Basis eines Monitorings wird die Effizienz der Anlage stetig optimiert.

Die Solaranlage und die Ladestationen für die Elektromobilität sind nicht die einzigen Leistungen, die ewz für die Minergie-Wohnhäuser erbracht hat. Seit ihrem Bezug ist die Überbauung an das ewz-Fernwärmenetz angeschlossen. Dank der Energielösung von ewz hat sich das Areal schrittweise zu einem ökologischen Vorzeigeprojekt entwickelt.

Zum Projekt:

DE: www.ewz.ch/guggach

FR: www.ewz.ch/fr/guggach

EN: www.ewz.ch/en/guggach



Sanierung und Aufstockung an der Bockhornstrasse – der Bezug ist auf April geplant.

Eine mustergültige Sanierung und Aufstockung der Baugenossenschaft Zurlinden

In ihrer 100-jährigen Geschichte hat sich die Unternehmer-Baugenossenschaft Zurlinden nicht nur hohe Ziele, sondern schon einige Meilensteine gesetzt, so etwa architektonisch, im Bereich Holzbau oder beim selbst auferlegten Ziel, die CO₂-Emissionen bei Bau und Betrieb der über 2100 Wohnungen bis 2035 auf null zu senken. Das jüngste Beispiel konnte Ende Januar in Zürich-Albisrieden begutachtet werden, als *Wohnbaugenossenschaften Zürich* mit der BG Zurlinden zur Besichtigung einlud.

Die vier zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohnungen in der Bockhornstrasse sind Teil einer Siedlung mit insgesamt 29 Häusern bzw. 148 Wohnungen aus den frühen 1950er-Jahren. Zwar war hier ursprünglich ein Ersatzneubau geplant, aber die ersten Untersuchungen im Jahr 2022 zeigten, dass die Gebäudesubstanz noch intakt war. Also entschied sich die Baugenossenschaft, die Häuser zu sanieren und gleichzeitig im Holzelementbau um ein Voll- und ein Dachgeschoss aufzustocken. Später stellte sich aber heraus, dass dies auf-

grund baurechtlicher Hürden nur bei einem der beiden Gebäude möglich war – doch dazu später mehr. Bei den bestehenden Wohnungen wurden Nasszellen und Küchen saniert und anschliessend die ganze Fassade gedämmt.

Die erhaltenswerte, ausbaufähige Substanz und der ökologische Fussabdruck

Zurlinden-Präsident Stefan Kälin und CEO Kaspar Niederberger wiesen auch darauf hin, dass das selbstaufgelegte 2000-Watt-



Die Genossenschaft nehme die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ernst und trage ihren Teil zur Zielerreichung bei, so Stefan Kälin, Präsident der Baugenossenschaft Zurlinden.



Bauleiterin Julia Pickartz erläuterte Grundrisse und Umsetzung des Projekts.

Ziel Konsequenzen beim Bau habe: allen voran einfache Grundrisse, Energieerzeugung vor Ort und eine Reduktion der Mobilität. Wenn keine Tiefgarage gebaut und den Autos auch oberirdisch kein Platz eingeräumt wird, sinkt der CO₂-Anteil beim Verkehr gegenüber dem Betrieb auf rund die Hälfte. Langfristig will die Genossenschaft die CO₂-Betriebsemissionen auf null senken. Den Absenkpfad dafür hat sie – trotz oder gerade wegen der zahlreichen künftigen Erneuerungen – bereits festgeschrieben.

Eine möglichst geringe Eingriffstiefe bei der Sanierung einer Liegenschaft spare also sehr viel CO₂ ein. So geschehen beim «Pilotprojekt» an der Bockhornstrasse, bei dem ausserdem für die Aufstockung von Haus 5+7 vorgefertigte Holzelemente zum Einsatz kamen.

Gleichzeitig wurde die in die Jahre gekommene Heizanlage durch Erdsonden-Wärmepumpen ersetzt. Und um für deren Betrieb einen möglichst hohen Selbstversorgungsgrad zu erreichen, wurden die Dächer vollflächig mit Photovoltaik-Elementen belegt.

Klein, aber fein und äusserst günstig

Da in den bestehenden Stockwerken auf Veränderungen bei den Grundrissen verzichtet wurde, sind die Wohnungen so gross wie ehedem und – trotz gründlicher Sanierung – immer noch günstig. Kostete eine 78 m² grosse 4,5-Zimmerwohnung vorher 1060 Franken, beträgt ihre Miete nun 1440 Franken, die durch Aufstockung dazugewonnenen 3,5-Zimmerwohnungen mit 81 m² kosten 2050 Franken monatlich. Dies alles in Kostenmiete und ohne Subventionen.



Neue Küchen und Bäder, wobei konsequent auf Bädern verzichtet wurde.





Aufstockung u. a. durch zwei 4,5-Zimmer-Maisonettewohnungen ...

... und zwei sehr geräumige 1,5-Zimmer-Dachwohnungen.

Eine Blaupause für die Zukunft?

Gerne hätte man auch das zweite Gebäude (Haus 9+11) aufgestockt. Dies scheiterte an baurechtlichen Vorgaben, da dort das Untergeschoss, in dem sich hauptsächlich Keller befinden, bedingt durch die Hanglage bereits als Vollgeschoss galt und somit kein ausreichendes Ausnutzungspotenzial für eine Aufstockung vorhanden war.

Stefan Kälin fügte an, dass die Baugenossenschaft Zurlinden bei ihrem Altbestand – rund 1000 Wohnungen – ein Verdichtungspotenzial von etwa 300 Wohnungen ausgemacht habe, vorausgesetzt, die Zonenordnung bzw. die Topografie lasse dies zu. So hofft die Genossenschaft, dass die kommende Bau- und Zonenordnung 2028 künftig mehr Verdichtungsmöglichkeiten bieten wird.



Reichhaltig: Beim von der Baugenossenschaft Zurlinden offerierten Apéro riche gab es auch reichlich Themen zu diskutieren.

Wie vergibt man Wohnungen fair, wenn es davon zu wenige gibt?

In letzter Zeit wird öfter Kritik an der Art der Wohnungsvergaben von gemeinnützigen Wohnbauträgern laut. Dies betrifft die Ausschreibungen von Wohnungen in Neubauten, bei denen zuerst die bereits in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder berücksichtigt würden, ebenso wie die Vorauswahl von Bewerbungen nach dem Zufallsprinzip per Computer. Die Vergaben werden als unfair kritisiert – aus Sicht von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zu Unrecht.

Tatsache ist, dass die Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger laufend Wohnungen an Personen vergeben, die zuvor nicht in der Genossenschaft wohnten und bei Mietantritt als Mitglieder aufgenommen wurden. Und dies unabhängig davon, ob die Wohnungen auf Land im Baurecht der öffentlichen Hand oder im Eigentum der jeweiligen Genossenschaft stehen. Vielmehr wenden die gemeinnützigen Wohnraumanbieter bei der Vergabe klare Kriterien an, wie beispielsweise eine angemessene Belegung, gute soziale Durchmischung, Einkommens- und Vermögenslimiten oder eine konkrete Dringlichkeit – dies auch bei computergestützten Vorauswahlverfahren, mit denen versucht wird, den Bearbeitungsaufwand bei einer Flut von Bewerbungen (samt Auswertung der zahlreichen Unterlagen), etwas zu verringern.

Immer mehr Menschen wohnen gemeinnützig

Allein in den Jahren von 2000 bis 2018 nahm die Zahl der Genossenschaftsbewohnenden im Kanton Zürich um mehr als 56 000 Menschen zu. Und auch ganz aktuelle Zahlen zeigen, dass die Genossenschaften nach aussen offen sind. Hier einige Beispiele: Im Juli 2022 vergab die Baugenossenschaft des eidg. Personals BEP in der Zürcher Manegg 68 % der neu gebauten Wohnungen an neue Genossenschafter:innen. Im Oktober desselben Jahres vermietete die Baugenossenschaft Glattal 163 von 170 Wohnungen einer Neubausiedlung an Neumitglieder. Im März 2023 konnten bei der Vermietung von mehr als wohnen im Hobelwerk in Winterthur zusätzlich 300 Menschen aufgenommen werden, im September darauf vergab die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund 126 von 140 Neubauwohnungen in Zürich-Affoltern an neue Mitglieder. Es folgten 2024 Erstvermietungen bei Ersatzneubauten der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen in Zürich-Altstetten (+ 50 Neumitglieder), 140 frischgebackene Mitglieder der Baugenossenschaft Linth-Escher in Zürich-Seebach, und bei einer Vermietung der

wogeno in Dübendorf gingen elf von 40 Wohnungen an Neumitglieder. Selbst bei kleineren Bauprojekten wie letztens nach einer Aufstockung der Baugenossenschaft Zurlinden in einem Quartier in Zürich-Albisrieden kamen neue Mietparteien zum Zug.

Die Erstellung von neuem, gemeinnützigem Wohnraum erfüllt mehrere Aufgaben

Zunächst geht es für die Wohnbaugenossenschaften beim Wachstum vor allem darum, immer mehr Menschen Wohnraum in Kostenmiete zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinnützigen nutzen die neu erstellten Wohnungen aber auch, um zum Beispiel bei Unterbelegungen oder beim Bedürfnis nach Hindernisfreiheit ihren Mitgliedern – denen sie Wohnsicherheit gewähren – während eines angemessenen Zeitraums Umzugsalternativen bieten zu können, damit diese nicht aus der Genossenschaft verdrängt werden. Letztlich kommen auch bei diesen Rochaden wieder «Externe» zum Zug, sobald die dadurch frei werdenden Wohnungen auf den bekannten Mietportalen oder der eigenen Website öffentlich ausgeschrieben werden. Dabei ist es Wohnbaugenossenschaften Zürich ein Anliegen, dass die Online-Ausschreibungen fair – also länger als 15 Minuten und zu Tageszeiten, an denen viele Menschen die Möglichkeit haben, sich zu bewerben – ausgeschrieben werden.

Dass Wohnungsvergaben nicht als fair wahrgenommen werden, liegt nicht daran, dass sie unfair sind. Sondern an der generellen Wohnungsknappheit und dem noch viel knapperen bezahlbaren Wohnraum. Allen, die bei Bewerbungen leer ausgehen, bleibt nur die Enttäuschung. Dafür hat *Wohnbaugenossenschaften Zürich* Verständnis. Und die Mitglieder des Regionalverbands setzen im Rahmen ihrer Möglichkeiten alles daran, das Angebot auszuweiten. Denn sie betrachten sich als wichtigen Teil der Lösung.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

