

blickpunkt

JULI 2024 | NR. 39



Rückblick auf die Generalversammlung des Regionalverbands • Interview mit dem Stadtpräsidenten von Wädenswil • Gute Durchmischung optimal verdichtet • Besichtigung Ersatzneubau Zwischenbächen in Zürich Altstetten



Gemeinschaftlich Wohnen: gelebte Werte und direkte Demokratie

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser

Unsere Branche musste in letzter Zeit einiges an negativen medialen Schlagzeilen zu Governance-Themen und unterdrückter Mitsprache einstecken. Daher möchte ich die Gelegenheit nutzen, um anhand einiger positiver Beispiele die gelebten Werte in den Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern in Erinnerung zu rufen.

Direktdemokratisches Wohnen

Ein Erfahrungsbericht von einem meiner Besuche bei einer Generalversammlung (GV) bei einem unserer rund 260 Mitglieder: Es sind etwa 60 Genossenschaftler:innen anwesend und die Diversität der Anwesenden spiegelt die Bewohnerstruktur der vier Siedlungen der Genossenschaft wider – man kennt sich und ist nachbarschaftlich per Du. Bevor es mit den offiziellen Traktanden losgeht, informiert der Vorstand über die langfristige Planung und die Erneuerungszyklen der Siedlungen sowie die Auswirkungen auf die Bewohnerschaft. Es entsteht eine kleine Diskussion, in der Fragen geklärt werden können. Im Anschluss führt der Präsident durch die Traktanden; auch hier gibt es diverse Wortmeldungen und Rückfragen aus dem Publikum. Kritik wird geäussert, es sind nicht immer alle einer Meinung, aber jede:r wird angehört und die Diskussion bleibt auf einem anständigen Niveau – man ist ja schliesslich Nachbar:in.

Rechtzeitige Informationen über Bauvorhaben, die Wohnsicherheit und die Rechenschaft gegenüber den Genossenschaftler:innen erachten wir in unserer Branche als selbstverständlich. Viele Mietende, die nicht in gemeinnützigen Wohnungen leben, können von solchen gelebten Werten nur träumen.

«Rechtzeitige Informationen über Bauvorhaben, die Wohnsicherheit und die Rechenschaft gegenüber den Genossenschaftler:innen erachten wir als selbstverständlich.»

Dieses positive Bild bestätigte sich auch bei der Besichtigung des Ersatzneubauprojekts «Zwischenbächen» der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen. Nach einem sich über Jahre hinziehenden, aber notwendigen partizipativen Prozess stimmten die Genossenschaftler:innen dem Ersatzneubau zu. Dies hatte zur Konsequenz, dass sie ihre langjährig bewohnten und lieb gewonnenen Wohnungen verlassen mussten, aber gleichzeitig ermöglichte dies, dass nach Fertigstellung des Neubaus viele neue Familien in die zusätzlichen Wohnungen einziehen konnten. Mehr Informationen zum Projekt Zwischenbächen finden Sie auf Seite 11.

Natürlich dürfen Vorfälle im Bereich der Governance nicht unter den Teppich gekehrt werden, aber aufgrund einzelner Fälle eine ganze Branche in Verruf zu bringen, ist nicht angemessen. Wir setzen uns dafür ein, unsere Mitglieder zu stärken und sie bei Bedarf dabei zu unterstützen, eine adäquate Governancestruktur zu finden oder wiederherzustellen. Gleichzeitig sehen wir uns als Verband in der Pflicht, die Öffentlichkeit und die Me-

dien besser über die Funktionsweise, die Kultur und den Mehrwert unserer Branche aufzuklären. Denn wir sind es, die für das Problem Nummer 1 in unserer Gesellschaft – bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen – auch im heutigen schwierigen Umfeld Lösungen finden.

Leistungsfähigkeit unserer Branche

Ein Fakt ist, dass gemeinnützige Wohnbauträger Wohnraum deutlich günstiger zur Verfügung stellen als nicht gemeinnützige. Bestandsmieten für 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen in der Stadt Zürich liegen beispielsweise 45 % unter denen von renditeorientierten Eigentümern. Bei Neubauwohnungen gleicher Grösse beträgt die Preisdifferenz sogar durchschnittlich über 100 % (Statistik Stadt Zürich, 2022).

Ein starker Verband für starke Mitglieder

Unser Team Netz Genossenschaften unterstützte den Vorstand der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen beim Projekt Zwischenbächen Ende 2023 bei der Erstvermietung. Der Fokus lag auf einer guten Durchmischung, die das Quartier Altstetten widerspiegeln sollte, zum Beispiel im Verhältnis von Familien zu Rentner:innen sowie Ausländer:innen zu Schweizer:innen. Zudem wurde die Vollbelegung – Zimmerzahl gleich Anzahl Personen – für alle Wohnungen angestrebt.

In einem fairen und transparenten Verfahren, geleitet durch eine eigens dafür eingesetzte Vermietungskommission, wurden die 94 Wohnungen erfolgreich sowohl an bestehende Genossenschaftler:innen als auch an über 50 externe und damit neue Genossenschaftsmitglieder vergeben, stets unter Einhaltung der selbst auferlegten Kriterien bezüglich Durchmischung und Belegung.

Mitte Mai stand auch die Generalversammlung unseres Verbands an – die erste von Andreas Wirz als Präsident und mir als Geschäftsführer. Die Veranstaltung lebte von den Wortmeldungen der Mitglieder und der Diskussion, insbesondere wenn es um wichtige Themen wie Mitgliederbeitrags erhöhungen oder politische Fragen ging. Den Bericht zur GV finden Sie auf Seite 4.

An dieser Stelle möchte ich mich für das Vertrauen unserer Mitglieder herzlich bedanken! Die Erhöhung der Mitgliederbeiträge stärkt unseren Verband und gibt uns die notwendigen Ressourcen, um Themen weiterzutreiben und neue Projekte anzustossen.

Stefan Schneider

Geschäftsführer *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

Agenda 2024

30.08.24, 14.00–17.00 Uhr	Besichtigung Guggach-Areal der Stiftung Einfach Wohnen , Hofwiesenstrasse 183–191, 8057 Zürich
05.09.24, 18.00–20.00 Uhr	Impulsveranstaltung «Partizipation in der Planung , Karl der Grosse, Kirchgasse 14, 8001 Zürich
06.09.24, 11.30–14.00 Uhr	Geschäftsführenden-Lunch (Ort wird noch bekanntgegeben)
05.11.24, 18.30–21.00 Uhr	Präsidierenden-Treff , Restaurant Krone Unterstrass, Schaffhauserstrasse 1, 8006 Zürich
06.11.24, 16.00–19.00 Uhr	Erfahrungsaustausch I&A «Akquisition und Ertüchtigung von Bestandsliegenschaften» (Ort in Zürich wird noch bekanntgegeben)
15.11.24, 14.00–17.00 Uhr	Besichtigung Haus Eber der JUWO , Herdernstrasse 56, 8004 Zürich, Innenhof
29.11.24, 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: Stefan Schneider, Stefan Weber Aich

TITELSEITE: GV-Apéro von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* im Landesmuseum (Foto: Nelly Rodriguez)

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.



(Alle Fotos: Nelly Rodriguez)

Rückblick auf die GV des Regionalverbands

Am 15. Mai 2024 lud *Wohnbaugenossenschaften Zürich* seine Mitglieder zur Generalversammlung ins Landesmuseum Zürich ein. Im neu verdichteten Museumsteil, abseits der Rüstungen und Hellebarden, wurden nicht nur die Jahreszahlen präsentiert. Es wurde auch darüber diskutiert, wie Wohnbaugenossenschaften den Spagat zwischen Tradition und Erhalt einerseits und der Erneuerung und der Verdichtung andererseits schaffen.



Präsident Andreas Wirz begrüßte die Mitglieder, Vorstände und Geschäftsführer:innen der gemeinnützigen Wohnbauträger aus dem Kanton Zürich im Auditorium Willy G. S. Hirzel. Er blickte kurz auf sein erstes Präsidentschaftsjahr zurück: Auch die gemeinnützige Branche stehe unter Kostendruck. Jüngst hätten diverse Genossenschaften aufgrund der Anhebungen beim Gebäudeversicherungswert (durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich) und des Referenzzinssatzes ihre Kostenmieten anheben müssen. Dies, nachdem ihre Mieten in den letzten 20 Jahren kontinuierlich gesunken seien.

Der Präsident des Regionalverbands, Andreas Wirz, fand deutliche Worte zur angespannten Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt.



Die neu gewählten Zürcher Delegierten für die DV von *Wohnbaugenossenschaften Schweiz*.

Wie angespannt die Situation auf dem Wohnungsmarkt sei – er sprach von Verzweiflung –, sehe man nicht nur an der Berichterstattung in den Zeitungen. Das Wohnen stehe gemäss einer aktuellen Bevölkerungsbefragung in der Stadt Zürich auf dem Sorgenbarometer erstmals seit Erhebungsbeginn an erster Stelle. Von kommerziellen Vermietern sei man sich vieles gewohnt. Dass sie ihre Mieteinnahmen maximierten, habe man akzeptiert, und Mitsprache sei sowieso undenkbar. Umso mehr lasteten die teils unrealistischen Erwartungen auf den Wohnbaugenossenschaften. In einem verrückt gewordenen Markt seien sie die letzte Hoffnung auf eine bezahlbare Wohnung. Dass die gemeinnützige Branche ungeachtet des medialen Getöses in der Bevölkerung hohes Vertrauen genieesse, sei gerade wieder bestätigt worden durch die vom Meinungsforschungsinstitut gfs.bern im März 2024 veröffentlichte nationale Wohnstudie. Gefragt nach dem Vertrauen in die verschiedenen Akteur:innen im Bereich Bauen und Wohnen, erhielten die Wohnbaugenossenschaften mit 7,1 von 10 möglichen Punkten den höchsten Wert – noch vor dem Mieterverband. Dieses Vertrauen hätten sich die Wohnbaugenossenschaften verdient und dieses gelte es zu pflegen.

Ausserdem bedankte er sich bei all den qualifizierten und engagierten Menschen, mit denen er in seinem ersten Amtsjahr habe zusammenarbeiten können, und ermutigte die Mitglieder dazu, sich weiterhin aktiv einzubringen, ihre Ideen und Bedenken zu äussern und gemeinsam an Lösungen zu arbeiten.

«Die zusätzlichen Mittel würden benötigt, um die Arbeit zur Stärkung der Branche weiter voranzutreiben (...).»

Folgerichtig schlug der Vorstand von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* – wie der Dachverband Schweiz an seiner Delegiertenversammlung – den Mitgliedern eine Beitragserhöhung ab dem Jahr 2025 vor. Die zusätzlichen Mittel würden benötigt, um die Arbeit zur Stärkung der Branche weiter voranzutreiben und weitere wichtige, zukunftsweisende Projekte – die Digitalisierung, die Vertiefung der Branchengrundlagen und die Intensivierung der Kommunikationsmittel und -wege – anzustossen.

Dies war das einzige Traktandum, das zu einer angeregten Diskussion führte. Grund dafür war der Antrag eines Mitglieds, der vorsah, den Mitgliederbeitrag noch weiter zu erhöhen und im Gegenzug die auslaufende Unterstützungsvereinbarung mit der Stadt Zürich nicht zu erneuern. Begründet wurde dieser Antrag mit der Stärkung der Unabhängigkeit des Verbands gegenüber Politik und Behörden.

Zwar wurde der Antrag anfangs diskutiert, es meldeten sich aber einige Stimmen, die als Delegierte ihrer Genossenschaft diesen spontan gestellten Antrag gerne zuerst in ihrem Vorstand diskutieren wollten, um eine Haltung dazu an einer späteren GV vertreten zu können. Deshalb wurde der Änderungsantrag zurückgestellt. Präsident Andreas Wirz versicherte aber, der Verband nehme das Ansinnen ernst und werde es nun ebenfalls intern diskutieren.



Beim anschliessenden Apéro gaben vor allem die tendenziöse Berichterstattung in der Presse, aber auch die schwierige Situation bei der Planung und beim Bau, speziell die steigenden Kosten, viel zu diskutieren.



Der Link zum detaillierten Jahresbericht 2023



Philipp Kutter, Nationalrat und Stadtpräsident von Wädenswil. (Foto: Anja Kutter)

Wichtig für Wädenswil: Mitsprache der Bevölkerung, auch beim moderaten Wachstum

Ob die 10-Millionen-Schweiz bald Realität wird oder nicht: Die Raumplanung des Kantons Zürich plant mit einem Bevölkerungszuwachs von 280 000 Menschen bis ins Jahr 2040, gemäss den neusten Prognosen plant der Regierungsrat gar mit einer Zunahme von 450 000 Menschen bis 2050. In diesem Zusammenhang sind nicht nur jene, die entsprechend mehr Wohnraum bereitstellen sollen, sowie die grösseren Städte wie Zürich, Winterthur und Uster gefordert, sondern auch Gemeinden in der Agglomeration. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat in Wädenswil bei Stadtpräsident Philipp Kutter nachgefragt.

Was bedeutet das Bevölkerungswachstum (im Kanton Zürich) für die Stadt Wädenswil? Das Thema Wachstum wird auch bei uns kontrovers diskutiert. Wir sind dabei, die Bau- und Zonenordnung zu revidieren. Das Geschäft ist gerade im Parlament und wird voraussichtlich im Sommer behandelt. Vorgesehen ist ein moderates Wachstum, nicht zu vergleichen mit demjenigen der Glattaler oder Limmattaler Gemeinden. Die

Herausforderung für uns besteht darin, bei der Bevölkerung Akzeptanz für dieses Wachstum zu schaffen.

Wachstum ist ja auch mit Investitionen seitens der Gemeinden verbunden, sei es für Erschliessungen, Schulen und dergleichen. In Hettlingen wurde kürzlich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde zwischen 1995 und 2007

um 62% gewachsen sei, aber nur 20% höhere Steuereinkünfte generierte. Bei uns ist die Bilanz nicht so negativ. Wachstum kostet, das ist klar. Neue Bewohnerinnen und Bewohner zahlen aber auch Steuern. In der Diskussion, die wir führen, geht es nicht nur ums Geld. Es geht auch um die Lebensqualität der Menschen, die bereits hier wohnen. Wädenswil ist eine lebenswerte Stadt. Soll man noch mehr und noch höher bauen? Geht dann das Persönliche verloren? Diese Diskussionen führt Wädenswil seit Jahren – aktuell wie erwähnt in Zusammenhang mit der Revision der Bau- und Zonenordnung. Wir haben die Bevölkerung aktiv einbezogen. Ich bin überzeugt, dass Wachstum auch positive Effekte haben kann. Bei diesem Mitwirkungsprozess wurden beispielsweise Stimmen laut, die sich ein belebtes Zentrum mit mehr und besseren Einkaufsmöglichkeiten wünschten. Läden eröffnen dort, wo die Frequenzen stimmen. Es gibt in Bahnhofsnähe aktuell einen Gestaltungsplan – im Erdgeschoss ist ein Grossverteiler vorgesehen, der auch kleineren Geschäften Frequenz bringen soll, und in den oberen Stockwerken sollen Wohnungen entstehen. Wenn Verdichtung am richtigen Ort zu einer Belebung des Zentrums führt, dann hat «Verdichtung» geholfen.

«Wenn Verdichtung am richtigen Ort zu einer Belebung des Zentrums führt, dann hat «Verdichtung» geholfen.»

Ist Verdrängung in Ihrer Gemeinde ein Thema, zum Beispiel bei den monatlichen Sprechstunden bei Ihnen? Ich mache die Sprechstunden jetzt seit 14 Jahren. Da wurden natürlich die verschiedensten Anliegen vorgebracht, von politischen Themen wie Wachstum und Verdichtung bis hin zu ganz persönlichen Sorgen. Ja, es kommen Menschen, die einen Job oder eine bezahlbare Wohnung suchen, zunehmend auch ältere Menschen, die kein Einkommen mehr haben, sondern von einer bescheidenen AHV leben. Wenn diese nach Jahren etwas Altersgerechtes suchen, dann merken sie, wie sich die Mietpreise entwickelt haben.

Unsere Gesellschaft wird älter. Wie wirkt sich das auf das Leben in Wädenswil aus? Wädenswil ist ein lebenswerter Ort mit einer guten Durchmischung. Und auch wir spüren die demografische Entwicklung. Darum wollen wir mehr altersgerechten Wohnraum bauen. Es gibt Ideen und Projekte: Die Mitte-Partei hat – nach der 2014 angenommenen Volksinitiative «Günstiger Wohnraum für Familien» – 2022 eine Initiative zur Realisierung eines oder mehrerer Mehrgenerationenhäuser mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger auf einem konkreten Grundstück nachgereicht.

Ein anderes Beispiel: Als die örtliche Landi-Genossenschaft 2019/20 im Zentrum anstelle einer ehemaligen Produktionsstät-

Abstimmungsergebnisse vom 9. Juni 2024

Anfang Juni – nach der Aufzeichnung dieses Gesprächs – lehnte Wädenswil die Initiative für die Mehrgenerationenhäuser ab. Gleichzeitig nahmen die Wädenswiler:innen eine SP-Initiative an, welche die Abgabe von Gemeindeland nur noch im Baurecht erlaubt.

te 47 vornehmlich kleinere Wohnungen erstellte, zog dies viele ältere Paare an, die zuvor Einfamilienhäuser und grössere Wohnungen bewohnten. Das Angebot – bezahlbare kleinere Wohnungen im Zentrum – stimmte für sie. Ich persönlich finde, das ist ein gutes Beispiel, um zu zeigen, was altersgerechten Wohnraum auszeichnen sollte und wie Wohnraum in den Quartieren für die nächste Generation freigespielt werden kann.

Im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung hat sich der Wunsch nach preisgünstigem Wohnraum als wichtiges Anliegen herauskristallisiert. Aus diesem Grund wurde eine Wohnraumstrategie mit vier Säulen entwickelt: finanzielle Unterstützung von (Bau-)Vorhaben, Zurverfügungstellung von städtischen Grundstücken, entsprechende Gestaltungspläne und die Absicht, zu diesem Zweck Land zu erwerben. Was ist in dieser Hinsicht konkret geschehen bzw. geplant? Mit diesen Ansätzen arbeiten wir schon länger. Bei einem grossen Areal in der Au wurde zum Beispiel eine Umzonung ermöglicht und ein Gestaltungsplan verabschiedet, in dem wir 20% preisgünstigen Wohnraum verlangten. Nun soll diese Strategie in die BZO einfließen.

Es gibt einen Kreditbeschluss aus dem Jahr 2014, der 3 Millionen Franken zur «Finanzierung von günstigem Wohnraum für Familien» vorsieht. Was hat es damit auf sich und was ist vorgesehen? Es ging damals um die Liquidation einer Genossenschaft, aus der der Stadt Wädenswil 3 Millionen Franken zuflossen. Bereits im Vorfeld, etwa 2010, wurde vorgeschlagen, dass dieses Geld in einen Fonds zur Förderung von günstigem Wohnraum fliesst. Die Bevölkerung hat diesem Vorhaben zugestimmt. Doch anstelle eines Fonds

Wädenswil in Zahlen

(vom Statistischen Amt des Kantons Zürich und der SBB)

25 160 Einwohner:innen (2 bis 3% Wachstum pro Jahr)

1- und 2-Personen-Haushalte: 69%

1- bis 3-Zimmer-Wohnungen: 44,7%

Der Ertrags- bzw. Aufwandüberschuss pro Kopf schwankt je nach Jahr zwischen -400 und +481 Franken

Landpreis 2022: CHF 1468.– (Verdoppelung seit 2008)

Öffentlicher Verkehr: durchschnittlich 17 Minuten bis Zürich HB

Steuereffuss: 105%

Ortsansässige Wohnbaugenossenschaften

MIETER-BAUGENOSSENSCHAFT WÄDENSWIL (375 Wohnungen), 1924 gegründet

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT SANDHOF (67 Wohnungen)

BAUGENOSSENSCHAFT EICHWEID (12 Wohnungen)

wurde ein Kredit in dieser Höhe gesprochen. Danach folgte eine Zeit, in der Kapital auf dem Finanzmarkt günstig zu haben war. Deshalb ist mit diesem Kredit noch nichts passiert. Inzwischen hat die Mitte-Partei die vorhin erwähnte Durchsetzungsinitiative für Mehrgenerationenwohnen lanciert. Früher oder später werden wir ein geeignetes Projekt finden, bei welchem wir dieses Geld einsetzen können.

Das benachbarte Horgen hat einen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen von 11,4%. Wädenswil weist gemäss dem Statistischen Amt des Kantons Zürich einen Anteil von 3,6% auf. Wie lässt sich dieser Unterschied erklären?

Beide Gemeinden haben eine Vergangenheit als Industrie-Standorte. Die in Wädenswil ansässigen Betriebe gründeten für ihre Angestellten verschiedene Genossenschaften, daraus entstand die Baugenossenschaft Hangenmoos. Nach der Jahrtausendwende wies diese für ihre mehr als 450 Wohnungen einen grossen Erneuerungsbedarf auf. Da man der Genossenschaft diese Aufgabe nicht zutraute, wurde sie in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. (Deshalb figurieren die Wohnungen der 2008 gegründeten Hangenmoos AG nicht mehr unter den gemeinnützigen Wohnungen beim Statistischen Amt des Kantons Zürich, siehe auch Kasten, Anm. der Red.)

Kritische Geister sagen zurecht, dies seien ja nun keine gemeinnützigen Wohnungen mehr. Immerhin wurde in den Statuten die soziale Verantwortung verankert. Zudem bin ich unter anderem in diesem Verwaltungsrat, um die anderen an die Wurzeln des Unternehmens zu erinnern. Das betrifft die Wohnungsgrössen, aber auch den Umstand, dass man nicht ans Ausbau- bzw. ans Mietzinslimit gehen muss.

Können Sie sich eine stärkere Zusammenarbeit mit den Gemeinnützigen vorstellen, zum Beispiel beim Alterswohnen? Durchaus. Wir haben übrigens vor noch nicht allzu langer Zeit einen gemeinnützigen Bauträger für ein städtisches Grundstück (an der Büelenstrasse) gesucht. Leider ohne Erfolg. Nun wollen wir selber bauen.

Wäre es denkbar, dass im Bereich altersgerechter Wohnraum dieser 3-Millionen-Kredit eingesetzt werden könnte, zum Beispiel als Abschreibungsbeitrag, wie ihn auch die Stadt Zürich kennt, an die Realisierung der Alterswohnungen durch eine Baugenossenschaft? Ja, Wädenswil wird im Bereich des altersgerechten Wohnens weiter investieren. Das betrifft – wie vorhin erwähnt – auch eigene Liegenschaften. Ich kann mir gut vorstellen, dass wir bei solchen Projekten einen

gemeinnützigen Partner suchen, dem man das Land zu einem günstigen Baurechtszins zur Verfügung stellt, und als Gemeinde – wenn die Bevölkerung dem zustimmt – diese 3 Millionen Franken ins Projekt einschiesst.

Wäre das Vorkaufsrecht – sollte die entsprechende Initiative dereinst angenommen werden – ein nützliches Werkzeug für die Stadt Wädenswil? Ich glaube, dass es ein generelles Vorkaufsrecht für Gemeinden nicht braucht. Ich begrüsse es, dass andere öffentliche Körperschaften wie der Kanton oder der Bund, wenn sie Liegenschaften veräussern wollen, zuerst die Standortgemeinde fragen, ob sie Interesse daran hat. Wenn die Stadt der generelle Filter für alle Liegenschaften-Geschäfte sein müsste, würde die Gemeinde auch zu sehr in den Vordergrund rücken. Und wenn ich mir vorstelle, dass wir künftig bei jeder Handänderung evaluieren müssten, ob das Grundstück interessant für günstigen Wohnraum, für Infrastrukturprojekte, für Schulraum oder anderes ist, kämen wir rasch an Kapazitätsgrenzen. Solche Abklärungen brauchen zudem, auch bei guter Ausstattung, viel Zeit. Die Verkaufsprozesse würden sich merkant verzögern. Ich bin zufrieden mit den Instrumenten, die uns bereits zur Verfügung stehen.

Hangenmoos AG

Von der Genossenschaft zur Hangenmoos AG

Die Anfänge der Hangenmoos AG gehen zurück in das Jahr 1952. Ortsansässige Wädenswiler Industriebetriebe gründeten mit Unterstützung der öffentlichen Hand – der Stadt Wädenswil und des Kantons Zürich – sowie mit Hilfe regionaler Banken eine Baugenossenschaft. In den Jahren 1953, 1961 und 1967 erfolgte die Gründung von drei weiteren Baugenossenschaften des Industrie- und Arbeitgebervereins. 1993 fusionierten alle bestehenden Genossenschaften zur Baugenossenschaft Hangenmoos.

15 Jahre später haben sich die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen geändert und bei den Inhabern fand ein Generationenwechsel statt. Um die Zukunft zu sichern, wurde zusätzliches Bauland für neue Siedlungen bereitgestellt und neue Wohnprojekte wurden entwickelt.

Ebenso galt es, die notwendige Sanierung der bestehenden Siedlungen aus den 50er- und 60er-Jahren in Angriff zu nehmen. Doch dafür wurde die Genossenschaftsform nicht als die optimale Organisation angesehen. Alle bisher beteiligten Inhaber einigten sich daher im Jahr 2008 auf die Gründung einer Aktiengesellschaft. Neben den Gründern, privaten Aktionären sowie Stiftungen ist die politische Gemeinde der Stadt Wädenswil an der Hangenmoos AG beteiligt.

(Quelle: Website Hangenmoos AG)



Ersatzneubau Birch Seebach: eine gute Mischung optimal verdichtet

Am 7. Juni luden die Baugenossenschaft Linth-Escher (BGLE) und *Wohnbaugenossenschaften Zürich* ein zur Besichtigung der eben erst fertiggestellten ersten Etappe des Ersatzneubaus Birch. Die Konzentration (im Endausbau) auf zwei grosse Baukörper schafft im Vergleich zu den abgebrochenen Liegenschaften aus dem Jahr 1949 nicht nur deutlich grössere, zusammenhängende Grünräume, sondern auch mehr als doppelt so viel Wohnraum.

Im Rahmen ihrer Immobilienstrategie 2015–2030 liess die BGLE eine Machbarkeitsstudie für ihre Stammsiedlung Birch-/Glatthalstrasse in Zürich Seebach erarbeiten, führte einen Architekturwettbewerb durch und legte das Siegerprojekt schliesslich 2018 der Generalversammlung zur Genehmigung vor. Insgesamt 291 Wohnungen von 1,5 bis 5,5 Zimmern werden bis 2026 hier neue Bewohnende finden. Die Mieten – eine 2,5-Zimmer-Wohnung wird je nach Fläche und Lage zwischen 744 und 1093 Franken, eine 4,5-Zimmer-Wohnung zwischen 1768 und 2149 Franken kosten – sind für einen Ersatzneubau ohne Sub-

Auch Kleinwohnungen haben grosse Balkone mit unverbaubarer Seebach-Sicht.





Platz für rund 380 Zweiräder samt Ladestationen: Hier fand auch die Präsentation der BGLE vor der Besichtigung statt.



Beim ersten von drei Grünräumen wurde für die Bepflanzung rund eine halbe Million Franken investiert. Und der Quartierpark für Seebach entsteht in der zweiten Etappe.

ventionen äusserst günstig. Dies ermöglicht in den fertiggestellten 170 Wohnungen der ersten Etappe eine gute Durchmischung und eine grosse Vielfalt bei der Bewohnerschaft.

Zukunft inklusive

Die neue Siedlung wird nach Minergie-P-Eco zertifiziert. Sie ist ans Fernwärmenetz der Stadt Zürich angeschlossen und deckt einen Gutteil des Strombedarfs durch die auf den Dächern installierten Fotovoltaikanlagen. Die Tiefgaragen der ersten Etappe bieten rund 380 Fahrrädern Platz, die 93 PKW-Parkplätze können alle mit E-Ladestationen ausgerüstet werden. Auch trägt der Wohnungsmix dem demografischen Wandel – einerseits immer mehr Kleinhaushalte, andererseits eine Gesellschaft, die älter wird – bereits Rechnung. Rund 30 % sind Kleinwohnungen von 1,5 bis 2,5 Zimmern, der Anteil an 3,5-Zimmer-Wohnungen macht nochmals 30 % aus. Ausserdem können bei Bedarf vier Gästezimmer angemietet werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei und durch einen Lift erschlossen.

Weitere eindrückliche Zahlen

Von der Baueingabe über den Abbruch und Neubau bis zum Bezug vergingen «nur» sechs Jahre. Das ist für Zürcher Verhältnisse heutzutage schnell, wie an der Präsentation jemand aus dem Publikum erstaunt feststellte. Dies ist vor allem der Anzahl der Einsprachen zu verdanken: null. Und ein wichtiger Faktor für die Berechnung der auch für einen Neubau günstigen Kostenmieten: Der eingesetzte Landpreis von ca. 7 Franken, der 1949 ganz normal, also von niemandem vergünstigt war. Heute würde er «auf dem Markt» rund das Tausendfache betragen. Auch die Dauer des Vermietungsprozesses ist eindrücklich. Von der ersten Ausschreibung im Mai 2023, zunächst an die vom Abbruch betroffenen Bewohnenden, dann für drei Tage auf Homegate mit 600 Bewerbungen, bis hin zum Abschluss der Mietverträge im März 2024 beschäftigte sich die Vermietungskommission während zehn Monaten mit dem richtigen Bewohnendenmix. Nun ziehen dort Menschen aus 35 Nationen ein, darunter auch rund 140 neue Genossenschafter:innen.



Hier entsteht bis 2026 die zweite Etappe mit weiteren 160 Wohnungen. Dazwischen die Birchstrasse, die vielleicht bald zum «Parkway» für die Bevölkerung wird.



Der Ersatzneubau der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen stiess auf grosses Interesse. (Fotos: Nelly Rodriguez)

Rückblick auf die Besichtigung des neuzeitlichen Wohnens 2.0

Am 19. April – bei der Besichtigung des Ersatzneubaus «Zwischenbächen» der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen (BGNZWO) – herrschte Grossandrang. Rund 80 Interessierte von gemeinnützigen Bauträgern wollten die eben fertiggestellte erste Etappe in Zürich Altstetten in Augenschein nehmen.

2020 – nach rund sechs Jahren der Entwicklung und Planung – stimmte die Generalversammlung der BGNZWO dem Ersatzneubauprojekt «Zwischenbächen» zu. Vorausgegangen waren Studien, Abklärungen zu den Kosten einer Sanierungsalternative und verschiedene Treffen in Arbeitsgruppen, Diskussionsveranstaltungen und Informationsanlässe, an denen sich herauskristallisierte, dass die Generalversammlung nur einem Projekt zustimmen würde, das sich in Etappen realisieren liesse. Dies, um mehr Zeit und Flexibilität für eine sozial verträgliche Umsiedlung zu haben.

Hier entsteht eine abwechslungsreiche Umgebung mit viel Grün und viel Schatten.



Für die erste Etappe mussten zunächst zehn zwei- und dreistöckige Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 1950 abgebrochen werden, bevor mit dem Bau begonnen werden konnte. An gleicher Stelle sind nun in zwei Baukörpern 93 Wohnungen mit 1,5 bis 5,5 Zimmer entstanden, dazu ein 133 Quadratmeter grosser Gemeinschaftsraum und mit der TreffBar, der Reparier- und der MachBar (siehe Fotos) drei weitere Räume für gemeinsame Aktivitäten.

Die zwei bereits fertiggestellten, raffiniert verwinkelten Gebäude werden zusammen mit jenen der zweiten Etappe drei Höfe bilden und grosszügig begrünte Begegnungs- und Erholungsräume direkt vor der Haustür bieten. Die Gebäudegrundrisse sind so ausgelegt, dass alle Wohnungen Ausblick in zwei Windrichtungen bieten. Die Wohnungen selbst sind nicht nur hinderisfrei, sie bieten auch einige technische Innovationen, die via Haustechnik bzw. mittels App miteinander verbunden sind. Über diese App kommunizieren nicht nur Verwaltung und Bewohner. Damit lassen sich auch die Waschmaschinen, die Gemeinschaftsräume und anderes reservieren. Ausserdem spiegelt die App den Bewohnenden ihren aktuellen Energieverbrauch.

Markus Steiner, Vorstandsmitglied der BGNZWO, weist auf den relativ grossen Anteil von 1,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen hin. Man habe damit den Entwicklungen der Demografie (starke Zunahme der 1- und 2-Personen-Haushalte) Rechnung getragen. So erreiche man in jedem Gebäude einerseits eine gute Durchmischung von Familien- und Kleinhaushalten und andererseits eine dichte Belegung.



Bei der Besichtigung weist Markus Steiner auf die rund 250 Abstellplätze in der Velogarage hin. Auffallend sind die zahlreichen Steckdosen zum Aufladen der E-Bikes.

Dieser Ersatzneubau befindet sich an einer ruhigen, aber durch den öV gut erschlossenen Lage. Die Netto-Mietpreisspanne bleibt trotz Bauteuerung dank dem Bau auf genossenschafts-eigenem Land mit zwischen 1110 (1,5-Zimmer-Wohnung) und 2560 Franken (5,5-Zimmer-Wohnung mit 121 Quadratmetern) günstig. Auch ist keine Wohnung Mietzins-subventioniert.



Läuft alles nach Plan, wird die zweite Etappe nebenan 2026 fertiggestellt. Dann können anstelle der ursprünglichen 86 deren 156 Wohnungen angeboten werden, was einer Verdichtung von rund 90 % entspricht.

Energieversorgung

Zukunft inklusive

Die Siedlung Zwischenbächen versorgt sich selber (ZEV) mit Strom, den die Solarpanels – weil sie senkrecht installiert sind – hauptsächlich zu Hauptverbrauchszeiten morgens und abends liefern. Auch ist – für den Fall, dass die Panels mehr Strom erzeugen, als in der Siedlung verbraucht wird – Platz für eine Speicherlösung reserviert.

Die Heizwärme wollte die Genossenschaft ursprünglich mit einem Erdsondenfeld gewinnen. Sie hatte dafür bereits die Baugenehmigung. Kurz vor Baubeginn bot aber ewz an, die Siedlung mit Fernwärme zu erschliessen. Dies war auch im Sinne der Nachhaltigkeitsziele der BGNZWO. Weil sich der Ausbau des Fernwärmeverbands Altstetten und Höngg (Niedertemperatur) aber verzögerte, musste als Zwischenlösung der Anschluss an den Verbund des nahegelegenen Schulhauses Buchleren (Hochtemperatur) realisiert werden. Da die BGNZWO die Anschlüsse nun für beide Temperaturen ausgelegt hat, wird sie in etwa zweieinhalb Jahren «einfach den Schalter umlegen» können, wie sich Kresh Peci, Vorsitzender der Baukommission, ausdrückte.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.