

Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 3

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

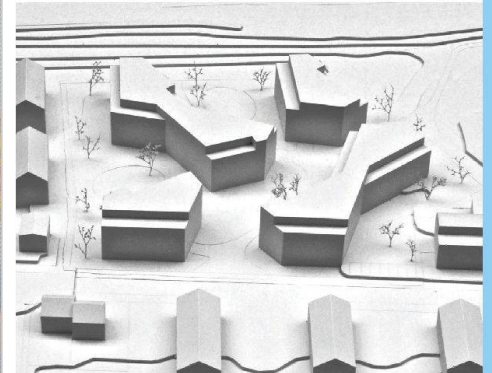
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Vier fünfeckige Bauten schlagen Schiblibohlenstein Architekten für die Neubauten der Baugenossenschaft St. Jakob im Muggenbühl vor.



BAUGENOSSENSCHAFT ST. JAKOB, ZÜRICH

Durch- und Weitblick

Die Baugenossenschaft St. Jakob (BGSJ) will ihre Siedlung Muggenbühl in Zürich Wollishofen durch Neubauten ersetzen. Die rund 56 Wohneinheiten aus den Dreissigerjahren sind für heutige Bedürfnisse zu klein. Die acht Mehrfamilienhäuser befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Bei den acht Reihenhäusern ist der bauliche Zustand so schlecht, dass sie nicht mehr sanierungsfähig sind. Am Quartierend zwischen Thujastrasse, Redingstrasse und Elfenweg soll auf rund 8300 Quadratmetern Fläche eine attraktive, den heutigen Bedürfnissen entsprechende Neubausiedlung entstehen. Geplant sind mindestens achtzig Wohneinheiten mit zweieinhalb bis viereinhalb Zimmern, die zu möglichst vorteilhaften Mietzinsen abgegeben werden sollen.

Erwünscht sind zudem Einzel-/Gästezimmer, gemeinschaftliche Nutzungen sowie grosszügige, geschützte Aussenräume. Um die Ausnutzung zu optimieren, strebt die Genossenschaft den Arealbonus an, der allerdings an eine «besonders gute Architektur und Gestaltung» sowie den Minergie-P-Eco-Standard gekoppelt ist.

An der Generalversammlung vom Mai 2009 stimmten die Mitglieder den Ersatzplänen zu. Im vergangenen Jahr lud die Genossenschaft zehn Architektenteams zu einem zweistufigen Projektwettbewerb ein. Nun hat sich die Jury für den Vorschlag des Zürcher Büros Schiblibohlenstein Architekten SIA FSAI entschieden. Ihr Projekt umfasst vier fünfgeschossige Baukörper, die auf einem fünfeckigen Grundtyp aufgebaut

sind. Sie nehmen die im Quartier vorhandenen Strukturen von Zeilen- und Punktbauten wie auch die ineinander fließenden Aussenräume auf und interpretieren sie neu. Die Öffnungen gegen den Siedlungsrand bringen Sichtbezüge zum Üetliberg und Richtung Stadt in die Siedlung. Alle Wohnungen profitieren vom Weitblick in verschiedene Richtungen. Ein zentraler Eingangsbereich bildet das Herz der Wohnungen. Er erschliesst alle Räume, bietet unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten und gewährt interessante Durchblicke ins Freie. Die Aufenthaltsräume aller Wohnungstypen sind mehrseitig orientiert und besitzen eine verglaste Loggia, einen Sitzplatz oder eine Terrasse. Der geforderte Standard Minergie-P-Eco kann unter anderem durch die Auflösung der Konstruktion in einen Betonskelettbau mit Holzfassade erreicht werden. An der Generalversammlung vom Mai 2011 werden die Mitglieder über den Baukredit entscheiden.

GESTALTUNGSWETTBEWERB

Küche hat im Alter hohen Stellenwert

Die Tertianum-Stiftung lancierte unter Mitwirkung des ETH-Wohnforums einen Studienauftrag mit dem Titel «Die intelligente Küche – nicht nur für Senioren». Beauftragt wurden drei Design-/Innenarchitekturbüros sowie Studenten dreier Fachhochschulen. Als Basis für dieses Projekt wurde im Vorfeld eine Bedürfnisumfrage «Die ideale Küche» durchgeführt, an der 109 Personen im Altersspektrum von vierzig bis achtzig Jahren teilnahmen. Die wichtigsten Er-

kenntnisse: Die Küche besitzt für die Befragten einen hohen Stellenwert. So halten sich zwei Drittel täglich ein bis drei Stunden in der Küche auf, ein Drittel sogar zwischen drei und sechs Stunden oder mehr. Bei der Ausstattung rangierten Geschirrspüler und Glaskeramikkochfeld, Tageslicht und genügend Stauraum auf der Favoritenskala ganz oben. Als Hauptmängel gängiger Küchen wurden zu wenig Abstell-/Arbeitsflächen und zu klein bemessener Stauraum bezeichnet.

Die eingereichten Wettbewerbsarbeiten zeigen gemäss Jury neue, kreative und gute Lösungsansätze auf. So basiert ein Entwurf beispielsweise auf einer individuell gestaltbaren Küchenwand mit vorgelagerter

Wohninsel, die sich auf verschiedene Grundrisse und Bedürfnisse adaptieren lässt. Einen anderen Ansatz verfolgt das Konzept einer skulpturalen Küche, die über dem Boden schwebt. Die interessantesten Lösungen sollen weiterverfolgt werden.



Entwurf «Wohninsel – Küchenwand» von Formpol AG.

INTERESSENGEMEINSCHAFT GEGRÜNDET

Genossenschaftsmodell fördern

Genossenschaften sind urdemokratische Gebilde. In der Schweiz sind ihre Werte und ihr Nutzen unbestritten. Gegen 10 000 Genossenschaften sind in der Schweiz tätig, darunter grosse in Bereichen wie Detailhandel, Bankwesen, Versicherungen oder Landwirtschaft. Die unternehmerisch tätigen Genossenschaften haben dabei eigene Bedürfnisse. Einige der bedeutendsten haben sich nun in einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen. Die IG will die genossenschaftlichen Unternehmensstrukturen gezielt fördern. Dazu wird in einem ersten Schritt ein interdisziplinäres Kompetenzzentrum an der Universität Luzern geschaffen.

Zu den Gründungsmitgliedern der IG Genossenschaft gehören Fenaco, Raiffeisen, Mobiliar, Mobility und ABZ. Weitere bekunden Interesse am Beitritt. Die neu geschaffene IG wird in diesem Jahr mit eigenen Projekten starten. Im Zentrum steht die Schaffung des Kompetenzzentrums, angesiedelt am Institut für Unternehmensrecht und unter der Leitung von Professor Franco Taisch. Vorarbeiten laufen bereits auch im Hinblick auf das Uno-Jahr der Genossenschaften 2012.

BEP, ZÜRICH

Ja zu Landkauf in Dietikon

Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) kann in Dietikon (ZH) gemeinsam mit der NEST-Sammelstiftung ein Grundstück von rund 13 000 Quadratmetern Grösse erwerben. Dafür gaben die Mitglieder an einer ausserordentlichen Generalversammlung im Januar grünes Licht. Es handelt sich um das sogenannte Rüchlig-Areal, das heute im Besitz des Elektrizitätswerks des Kantons Zürich ist.

Zustande gekommen ist das Geschäft dank der Vermittlung der IG «Neues Wohnen Zürich» des SVW Zürich. Sie war von der NEST-Sammelstiftung nach der Möglichkeit einer Partnerschaft mit einer Baugenossenschaft angefragt worden. Dabei wird die BEP den grösseren Teil des Grundstücks übernehmen und rund 135 Wohnungen erstellen. Die ökologisch-ethisch orientierte Pensionskasse NEST plant rund 60 Wohnungen. Die beiden Partner rechnen mit Investitionskosten von insgesamt rund neunzig Millionen Franken, wobei das Bau-land mit 15,6 Millionen zu Buche schlägt.

LUKRATIVER VERKAUF DER SAPOMP WOHNBAU AG

«Zentrales Kriterium war der Verkaufserlös»

Der Bund hat die Liegenschaften der Sapomp Wohnbau AG verkauft (vgl. wohnen 1–2/2011, S. 29). Damit endete eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) betreute Sanierungsaktion aus der Immobilienkrise der Neunzigerjahre mit einem erklecklichen Gewinn. Der gemeinnützige Wohnungsbau geht jedoch leer aus. Warum, erklärt Peter Gurtner, Ex-Direktor des BWO, der dieses Geschäft begleitete.

Warum fliesst der Ertrag aus diesem Geschäft einfach in die Bundeskasse, statt dass er der Wohnraumförderung zugutekommt?

Die Rechnungslegung im Bund verlangt zuerst die volle Rückzahlung der Mittel. Anschliessend wäre ein neuer Kreditbeschluss des Parlaments erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde nie gestellt, und er hätte auch keine Ratsmehrheit gefunden.

Welche Bedingungen musste die Käuferin erfüllen?

Es gab ein öffentliches Bieterverfahren. Zentrales Kriterium war die Höhe des Verkaufserlöses. Darüber hinaus wurde die Geschäftspolitik der Käuferschaft – bezüglich sozialer Verantwortung, Mietpreis- und Erneuerungspolitik, Qualitätssicherung, Spekulationsverzicht usw. – berücksichtigt. Zudem gelten immer noch die Mietzinsvorschriften des WEG, soweit und solange die Objekte diesem Gesetz unterstehen.

Ist das Geschäft vergleichbar mit den Interventionen des Bundes zugunsten der UBS?

Eigentlich schon. In beiden Fällen übernahm der Bund «toxic assets» – in Form von Wertpapieren oder «notleidenden Liegenschaften». Die Kurse der Wertpapiere erholten sich relativ rasch und bescherten dem Bund auf den investierten sechs Milliarden inklusive der hohen Zinsen einen Gewinn von rund einer Milliarde Franken. Der Ertrag aus der Sapomp war in absoluten Zahlen bescheidener – aber bezogen auf die «Rendite» der investierten Eigenmittel um einiges attraktiver!

Hat also der Bund auch hier für Private die Feuerwehr gespielt, ohne sie nachher in die Pflicht zu nehmen?

Nein. Die damaligen Besitzer haben ihr Eigenkapital verloren, und auch ihre Banken machten oft Verluste. Der Einsatz der Sapomp änderte daran nichts. Jetzt, bei der Wahl des Käufers, war dessen Bereitschaft zu sozialverträglichem Verhalten ein Krite-



Peter Gurtner

rium. Solange die Liegenschaften dem WEG unterstehen, ist dieses sowieso garantiert.

Warum wurde nicht an einen gemeinnützigen Bauträger verkauft? Dann wären die Sapomp-Liegenschaften für immer der Spekulation entzogen!

Stimmt. Aber das Parlament hat ausdrücklich eine freihändige Veräusserung verlangt. Und ob ein gemeinnütziger Bauträger hätte mithalten können, ist in Anbetracht des erforderlichen Eigenkapitals sehr fraglich. Für eine Abgabe zu Vorzugspreisen oder z.B. mittels Überführung des Aktienkapitals in eine Stiftung hätte aber der wohnungspolitische Sukkurs sicher gefehlt.

Interview: Hans Conrad Daeniker
(Quelle: Wohnbund-Info 1/2011,
www.wohnbund.ch)

Die Sapomp Wohnbau AG gehörte dem Bund. Sie diente als Auffanggesellschaft für Liegenschaften, die im Rahmen des damaligen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) gefördert worden und in der Immobilienkrise in finanzielle Schwierigkeiten geraten waren. Mit einem Eigenkapital von zuletzt 171 Millionen Franken kaufte die Sapomp notleidende Liegenschaften (meist von privaten Bauträgern) mit der Absicht, sie nach Erholung des Liegenschaftsmarktes mit Gewinn zu veräussern. Dieses Ziel wurde jetzt erreicht. Die rund 2600 geografisch weit gestreuten Wohnungen wurden per Jahresbeginn 2011 als Paket an die Rochepensionskasse verkauft. Der Nettoerlös von rund 430 Millionen erlaubt die Rückzahlung des Aktienkapitals und einen Gewinn von gegen 260 Millionen Franken. Das ist etwa das Doppelte der früher auf diesen Objekten angefallenen Verluste. Auch die auf den Liegenschaften aufgelaufenen Grundverbilligungsvorschüsse von insgesamt 160 Millionen Franken hat die Sapomp dem Bund zurückbezahlt.