

# Verband

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 1-2: **Management**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

## **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.

## Erweitertes Beratungsangebot

Schon seit Jahren organisieren und moderieren Beraterinnen und Berater von Wohnbaugenossenschaften Schweiz Boxenstopps für Vorstände sowie Leitbild- und Statutenworkshops. Die Weiterbildung verschmilzt hier mit dem Schaffen von Grundlagen für Veränderungen. Die massgeschneiderten Workshops dienen dem Wissensaustausch und der Teamentwicklung. Genossenschaften gleisen an solchen Anlässen strategische Entscheidungen und Organisationsentwicklungsprozesse auf. Vorstände diskutieren über die Zukunft der Genossenschaft oder über Anforderungsprofile für Mitarbeitende und Vorstandsmitglieder.

Praxisorientierte Weiterbildung geht dabei fliessend über in die Beratung und ins Coaching. Diese Verzahnung will Wohnbaugenossenschaften Schweiz weiter stärken. Brauchen Sie Unterstützung beim Anpacken von Veränderungen? Dann kontaktieren Sie uns! Sei es bei...

- der Bestandesaufnahme,
- der Nachwuchsförderung und der Rekrutierung oder Selektion von Vorstandsmitgliedern oder Mitarbeitenden,
- der organisatorischen Weiterentwicklung (zum Beispiel Aufbau von Verwaltungen, Entwicklung von Geschäftsreglementen, Pflichtenheften),

- der Erarbeitung von Leitbildern,
- der Strategie und dafür notwendigen Abklärungen und Beteiligungsprozessen und anschliessend bei der Umsetzung.

Mit Unterstützung von Fachleuten aus dem Verband, welche die Bedürfnisse der Genossenschaften kennen, lassen sich solche Dinge leichter anpacken. Wir beraten und begleiten Sie gerne bei Ihren Herausforderungen. Wir organisieren für Sie den passenden Anlass oder helfen Ihnen in Strategie- und Organisationsentwicklungsprozessen. Weiter unterstützen wir Sie bei Fragen der Personalentwicklung: Zum Beispiel beim Aufsetzen von Pflichtenheften für die Rekrutierung und der Auswahl von Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitenden. Gerne begleiten wir Sie bei der Suche und Auswahl. Bei Bedarf helfen wir Ihnen auch mit Instrumenten für Assessments im Rahmen der Rekrutierung. *ho*

Haben Sie Fragen zu unseren Beratungsangeboten? Hier finden Sie die wichtigsten Informationen:

[www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/beratungen.html](http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/beratungen.html) oder rufen Sie einfach an: 044 360 28 40.

## MITGLIEDERUMFRAGE: HABEN SIE SCHON MITGEMACHT?

Gemeinsam mit dem Verbandsmanagement-Institut (VMI) der Universität Freiburg führt unser Verband eine grosse Mitgliederumfrage bei Schweizer Wohnbaugenossenschaften durch. Mit der Studie zum Thema «Member Value» möchten wir mehr über den Nutzen der Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft erfahren (siehe *Wohnen* 11/2014).

Bereits haben zahlreiche Wohnbaugenossenschaften und ihre Bewohnerinnen und Bewohner an der Umfrage teilgenommen. Herzlichen Dank dafür! Um aus der Studie wichtige Erkenntnisse für unsere Branche zu gewinnen, sind wir darauf angewiesen, dass möglichst viele Wohnbaugenossenschaften mitmachen. Wir danken deshalb allen Baugenossenschaften, die noch die Gelegenheit

nutzen, bis Ende Februar den Fragebogen an ihre Mitglieder weiterzuleiten. Auf [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch) haben wir einen direkten Link zur Mitgliederumfrage platziert. Am einfachsten ist es deshalb, wenn Sie Ihrer Bewohnerschaft unsere Homepage angeben und sie bitten, die Umfrage online auszufüllen.

Mitmachen lohnt sich auf jeden Fall. Nicht nur weil der Verband aufgrund der Resultate neue Angebote entwickeln kann. Jede Baugenossenschaft erhält auch vom VMI eine kurze Auswertung der Gesamtstudie sowie auf Wunsch die anonymisierten Daten ihrer Mitglieder. Und die teilnehmenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler können attraktive Ausflüge gewinnen. *rom*



## Allheilmittel Verdichtung?

Wohnbaugenossenschaften brauchen für ihre Bauten Land. Die Bevölkerung will Kulturland besser schützen. Kann das neue Raumplanungsgesetz diesen Knopf lösen? Das Gesetz bildet nur den Rahmen für das Mögliche. Der Lackmустest kommt mit der Umsetzung.

Hier gibt es das Zauberwort «Verdichtung». Höher und dichter soll in den bestehenden Bauzonen gebaut, der Landverschleiss eingedämmt werden. Vermehrt sollen vorhandene Bauten erneuert, eingezonte Brachen genutzt und Baulücken geschlossen werden. Wird damit alles gut? Leider nicht, zuweilen sogar im Gegenteil.

Nun verschwinden Wohnungen mit ehemals günstigen Mietzinsen und an ihre Stelle treten grössere und teurere Einheiten, in denen aber schliesslich weniger Menschen wohnen als zuvor. Wenn die Wohnfläche pro Person zunimmt, handelt es sich sicher nicht um Verdichtung in einem guten Sinne.

Am stärksten schlägt dieser Trend bei neuen Eigentumswohnungen zu Buche. Eine Studie des MV Zürich von 2013 zeigt aber, dass es ähnliche Entwicklungen auch bei Wohnbaugenossenschaften gibt. Zu den Verlierern gehören ältere Einzelpersonen, aber auch ältere Paare. Das ist sicher nicht das Ziel der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Erst recht, weil sich diese Art des Wachstums auch ökologisch nicht rechnet. Ein hoher Wohnflächenverbrauch pro Person verschlechtert die Energiebilanz oder relativiert sie zumindest. Zudem steckt in den alten und in den erneuerten Häusern auch noch viel graue Energie.

Solches «Verdichten» löst also die Probleme nicht – weder mit Bezug auf Kulturlandschutz noch auf die Energie noch auf soziale Belange. Dem müssen auch Projekte von Wohnbaugenossenschaften Rechnung tragen.

*Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Nationalrat*

Mit Primobau bauen –  
auf Referenzen bauen

## **ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich**

Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen  
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen  
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

## **ASIG Wohngemeinschaft**

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen  
Hirzenbachstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen  
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen  
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen

## **BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich**

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen  
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen  
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen  
Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen

## **Baugenossenschaft Halde Zürich**

18 Projekte zwischen 1981 und 2012  
rund 600 Wohnungen umfassend  
Neubau Siedlungslokal

## **Baugenossenschaft Heubach, Horgen**

Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl 42 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse 40 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

## **Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich**

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

## **Baugenossenschaft SUWITA, Zürich**

Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

## **Baugenossenschaft Waidberg, Zürich**

Siedlung Tannenrauch 165 Wohnungen

## **Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten**

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen  
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen  
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen  
Bau einer Wohnstrasse

## **GEWOBAG**

### **Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft**

Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster, 71 Wohnungen  
Siedlung Weihermatt, Urdorf, 110 Wohnungen  
Glattstegweg Zürich mit 12 Wohnungen  
Neubau Malajaweg Zürich, 58 Wohnungen  
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen

### **Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig, Zürich**

Siedlung Frohalp in Zürich 72 Wohnungen  
Siedlung Irchel, 18 Wohnungen

### **Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)**

Neubau In der Wässerli II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten  
Renovation 14. Bauetappe (Durchführung 2002–2004)  
Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen  
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser

### **Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich**

Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern  
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

### **Wohnbaugenossenschaft Halberg, Kloten**

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbülach, 180 Wohnungen

### **Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften**

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

## **PRIMOBAU AG**

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten  
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/438 80 80

# Von der Förderstelle zum Kompetenzzentrum

In den vergangenen vier Jahren hat die beim Regionalverband Bern-Solothurn angesiedelte Förderstelle das gesetzliche Mandat zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Bern umgesetzt. Während dieser Zeit ist es gelungen, politische Prozesse anzustossen und eine breitere Öffentlichkeit für den Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu sensibilisieren. Insbesondere aber wurden 53 Förderprojekte initiiert. Damit haben viele Baugenossenschaften die Professionalisierungs- und Erneuerungsplanung aufgenommen. Diese Projekte werden in den kommenden Jahren zu hunderten neuer Genossenschaftswohnungen führen.

Trotz dem grossen Erfolg hat der Grosse Rat die Wohnbauförderung im Kanton Bern per Ende 2014 eingestellt. Die grosse Nachfrage zeigt allerdings, dass weiterhin Bedarf für Beratung und Begleitung besteht. Der Regionalverband hat deshalb beschlossen, ab 2015 allen gemeinnützigen Bauträgern, aber auch Behörden, Politik, Firmen oder Privaten das Kompe-

tenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Den Aufbau und die Leitung der neuen Dienstleistungsplattform übernimmt Daniel Blumer, der bisher die Förderstelle führte.

Das Kompetenzzentrum soll zum Dreh- und Angelpunkt für alle Anliegen rund um den gemeinnützigen Wohnungsbau werden. Es berät Interessierte bei der Gründung einer Genossenschaft, bietet strategische Beratungen für die Erneuerungsplanung oder unterstützt die Professionalisierung von Verwaltungen. Daneben organisiert es Workshops, Partizipationsprozesse oder qualitätssichernde Verfahren. Für Auftragsstudien, Referate, Moderationen oder die Vertretung in Planungs- und Architekturverfahren steht es ebenfalls zur Verfügung. Doch auch wer eine Frage zur Finanzierung hat oder eine Rechtsberatung wünscht, ist beim Kompetenzzentrum an der richtigen Adresse. Dafür steht ein Netz von Fachkräften zur Verfügung. Alles Weitere unter [www.wbg-beso.ch/kompetenzzentrum](http://www.wbg-beso.ch/kompetenzzentrum). *pd*

## OSTSCHWEIZ/WINTERTHUR

### Genossenschaft der Genossenschaften

Um den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in der Ostschweiz zu halten und wenn möglich zu erhöhen, gehen die Regionalverbände Ostschweiz und Winterthur neue Wege. Sie prüfen die gemeinsame Gründung einer Genossenschaft der Genossenschaften. Das ehrgeizige Projekt soll von den Mitgliedern der beiden Verbände getragen werden.

Das Gebiet der beiden Regionalverbände umfasst die Kantone Appenzell Inner- und Ausserrhoden, Glarus, Graubünden, St. Gallen und Thurgau sowie die Stadt Winterthur und Umgebung. Dort sind rund 190 Mitgliedgenossenschaften aktiv, von denen viele wachsen möchten. Sie konzentrieren sich bei der Suche nach Bauland und Liegenschaften jedoch meist auf ihre Standortgemeinde und allenfalls die Nachbargemeinden. Grosse, für gemeinnützige Projekte interessante Gebiete befinden sich nicht im Suchradius. Hier bieten sich Chancen für eine Genossenschaft der Genossenschaften.

Die Neugründung einer Wohnbaugenossenschaft sowie die Beschaffung des notwendigen Eigenkapitals und des branchenspezifischen Know-hows sind sehr aufwendig. Eine überregional tätige gemeinnützige Wohnbauträgerin bietet sich als Partnerin für private Initiativen und die öffentliche Hand an. Der wichtigen lokalen Verankerung genossenschaftlicher Projekte wird im ausgearbeiteten Konzept Rechnung getragen.

Im Gegensatz zu beispielsweise Zürich, Luzern oder der Romandie sind Genossenschaften in der Ostschweiz nämlich noch keine Partner der öffentlichen Hand für grosse Projekte. Dafür müssen sich die Gemeinnützigen in der Ostschweiz fit machen und ihre Kräfte bündeln. Die Genossenschaft der Genossenschaften ist dafür eine Möglichkeit. Die Finanzen für die Aufbauarbeit sind gesichert. Über Erfolg oder Misserfolg wird die Bereitschaft der Mitglieder entscheiden, konkrete Projekte mit Anteilschneidern zu finanzieren. *co*

ZÜRICH

## Schlau erneuern

Mehr Information kann man an einem Nachmittag kaum vermitteln: An der 5. Fachtagung des Regionalverbands Zürich und des Amts für Hochbauten der Stadt Zürich vom 5. Dezember 2014 brachten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zunächst auf den neusten Stand in Sachen Energiestrategie des Bundes. Kein Wunder, dass dabei die 1,64 Millionen Wohngebäude im Fokus stehen, beträgt ihr Anteil am Energieverbrauch in der Schweiz doch 46 Prozent. Oberste Priorität, so Adrian Grossenbacher vom Bundesamt für Energie, hat dabei die Erneuerung des Bestands. Das erste Massnahmenpaket sieht deshalb eine Verstärkung des Gebäudeprogramms vor. Die Verantwortung für die Umsetzung liegt bei den Kantonen, die dafür über 525 Millionen Franken jährlich verfügen. Die verschiedenen Fördermittel, insbesondere auch auf kantonaler Ebene, gelte es zu nutzen. Auf der Homepage des Bundesamts für Energie finden sich dazu viele Informationen.

Andreas Hofer, Architekt und Vorstandsmitglied Baugenossenschaft mehr als wohnen, zeigte auf, dass nicht nur das Energiesparen, sondern die verschiedensten gesellschaftlichen und sozialen Überlegungen ein «schlaues Erneuern» bei Baugenossenschaften bestimmen. Das Beratungsangebot der Stadt Zürich mit dem Energie-Coaching (siehe [www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching](http://www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching)) sowie die Portfoliostrategie der Stadt im Bereich Wohnsiedlungen waren weitere Themen. Bei letzterer geht es darum, die 2000-Watt-Ziele zu erreichen, wie es eine Mehrheit des Stimmvolks gewünscht hat.

Danach wurde es konkret: Drei Fachleute präsentierten die Pfeiler einer nachhaltigen Erneuerung, nämlich die Wärmeversorgung, die Dämmung und die Lüftung. Marianne Dutli Derron vom Regionalverband zeigte an sieben Beispielen auf, wie gemeinnützige Bauträger die energetische Sanierung anpacken. In der abschliessenden Diskussion berichteten

SOLIDARITÄTSFONDS

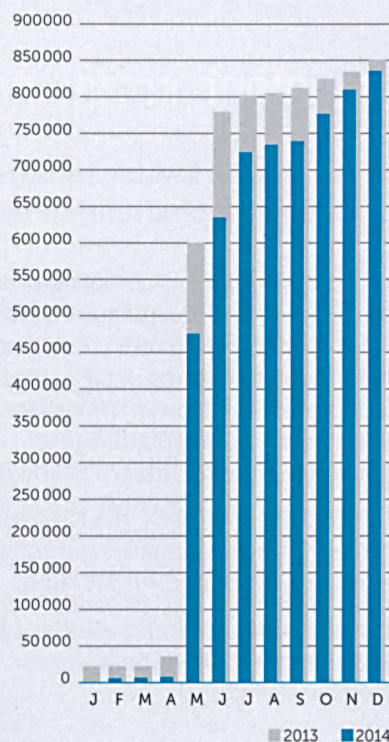
### «Citroblokk»-Sanierung solid finanzieren

1988 konnte die Wohnbaugenossenschaft Elm mit Sitz in Glarus Süd von der damaligen Mineralquellen Elm AG den sogenannten Citroblokk mit zwölf Wohnungen erwerben. Bis heute ist das Gebäude nicht umfassend saniert worden. Bei Mieterwechseln wurden zwar Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Nun hat sich aber ein beträchtlicher Erneuerungsbedarf aufgestaut: Die Wohnungen sowie die Gebäudehülle müssen renoviert und die Heizung ersetzt werden. Um die Wohnungen hindernisfrei zugänglich zu machen, soll bei beiden Hausteilen je ein Lift angebaut werden.

Die Baueingabe wird jedoch erst gemacht, wenn die Gesamtfinanzierung der Sanierung gesichert ist. Um die Mietzinserhöhung so tief wie möglich zu halten, soll die bestehende Bankhypothek minimal erhöht und mit Darlehen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz ergänzt werden. Der grösste Anteil der Finanzierung soll mit Spenden und neuem Anteil-scheinkapital beigebracht werden. Davon hängt auch der Umfang der Arbeiten ab. Falls weniger Mittel fliessen als gewünscht, muss auf eine oder sogar beide Liftanlagen verzichtet werden.

In der ländlichen Gemeinde Elm, die vor allem von der Landwirtschaft und dem Tourismus lebt, fehlt es an bezahlbaren, alters- und behindertengerechten Woh-

### Spendenbarometer (in CHF)



nungen. Der Solidaritätsfonds unterstützt deshalb das Projekt mit einem Darlehen von 240 000 Franken (20 000 Franken pro Wohnung).

Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 57, [www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds](http://www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds)

Genossenschafts- und Behördenvertreter sowie ein Architekt über ihre Erfahrungen. Dabei zeigte sich einmal mehr, dass die Komfortlüftung einen Knackpunkt darstellt. Unter dem Titel «Was rate ich meinem Vorstand?» fasste Peter Schmid, Präsident Wohnbaugenossenschaften Zürich, den Anlass zusammen. «Übers Ganze denken», «Hilfe nutzen», «Mut zeigen» lauteten die Schlussfolgerungen. Eine Tagungsdokumentation ist unter [www.wbg-zh.ch/events/fachtagung/](http://www.wbg-zh.ch/events/fachtagung/) zu finden.



Lebhafte Abschlussdiskussion an der Fachtagung «Schlau erneuern».

ANZEIGE

### Wir organisieren Architekturwettbewerbe und Planerwahlverfahren für Wohnbaugenossenschaften

Zum Beispiel: Pro Familia Altdorf / GBZ 2 Zürich / Wogeno Zürich / Pro Churwalden / Brunnenhof Zürich / Stiftung Hadlaub Zürich. Wir sind bekannt für reelle Konditionen und sind vertraut mit den Besonderheiten des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der genossenschaftlichen Organisation.

WohnBauBüro AG • Beratungen, Projektleitungen und Architektur  
Uster/Zürich. Kontakt: Dieter Hanhart, Dipl. Architekt SIA/SWB  
[dieter.hanhart@wohnbaubuero.ch](mailto:dieter.hanhart@wohnbaubuero.ch) | [www.wohnbaubuero.ch](http://www.wohnbaubuero.ch)

# WohnBauBüro