

Verband

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **92 (2017)**

Heft 12: **Bau**

PDF erstellt am: **08.08.2024**

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.



Positive Effekte

Seit gemeinnützige Wohnbauanliegen in kantonalen und kommunalen Volksabstimmungen auf kantonalen und Gemeindeebene immer wieder Ja-Mehrheiten bekommen, haben sich die Angriffe auf Baugenossenschaften vermehrt und intensiviert. Am «beliebtesten» ist der Vorwurf, es wohnen die «falschen» Leute in Genossenschaftswohnungen. Gefordert werden deshalb Belegungsvorschriften.

Nur: Die meisten unserer Mitglieder haben bereits solche und wenden sie auch an, wie Daniel Blumer vor ein paar Jahren erhoben hat. Weil er aus der Branche kommt, wollte man ihm zum Teil aber nicht glauben. Die neueste Studie des Bundesamts für Wohnungswesen (siehe Seite 30) stützt nun seine Erkenntnisse. «Offenbar erreichen die verbreiteten Belegungsvorschriften ihren Zweck», heisst es darin.

Die Untersuchung zeigt, dass in den Genossenschaftswohnungen viele Menschen mit schmaleren Portemonnaies leben, auch solche mit Migrationshintergrund. Gemäss der Studie suchen Genossenschaften nicht systematisch eine Bewohnerschaft mit möglichst wenigen Ausländerinnen und Ausländern. Deren Anteil ist mit jenem in Mietwohnungen vergleichbar, auch bezüglich der meisten Herkunftsregionen. Personen ohne Schweizer Pass aus ärmeren Ländern sind in den Genossenschaften nicht untervertreten. In den letzten Jahren war doch regelmässig das Gegenteil zu hören und zu lesen.

Das ist jetzt widerlegt. Die Genossenschaften haben ihre soziale Herkunft, ihre Geschichte nicht vergessen. Da können weitere positive Effekte kaum mehr gross Erstaunen wecken: Menschen in Genossenschaftswohnungen dürfen sich darüber freuen, dass ihre Wohnungen signifikant günstiger sind, insbesondere in den Zentren. Unsere Argumente tönen nicht nur, sie sind gut!

Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Nationalrat

Delegiertenversammlung

Verband auf Kurs



An der zweiten DV 2017 präsentierte sich der nach den Wahlen neu konstituierte Vorstand.

Am 21. November trafen sich die Delegierten zur zweiten jährlichen Versammlung in Bern, die thematisch im Zeichen des Budgets 2018 stand. Brisanter sind allerdings die Ereignisse auf der politischen Ebene, die ihre Schatten vorauswerfen. Verbandspräsident Louis Schelbert orientierte über die wichtigsten Geschäfte, insbesondere die Neuauflage eines Kredits für den Fonds de Roulement, die im nächsten Jahr vor die Räte kommt. «Das wird kein Selbstläufer», bekräftigte Louis Schelbert. Angesichts der Mehrheitsverhältnisse im Nationalrat müssen nämlich auch bürgerliche Ratsmitglieder überzeugt werden, deren Parteien der Wohnbauförderung kritisch gegenüberstehen. Deshalb sei nun Lobbying auf allen Ebenen angesagt.

Auch eine zweite wichtige Finanzquelle der Baugenossenschaften steht auf dem Prüfstand. Der Bund untersucht derzeit die Risiken seiner Bürgschaften, darunter auch diejenigen für die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Dies sei im Hinblick auf die Bewilligung eines weiteren Rahmenkredits für die EGW nur zu begrüssen, sagte Louis Schelbert, weise diese Institution doch eine hohe Vertrauenswürdigkeit und Servicequalität auf.

Das Rahmenprogramm bestritt Thomas Schweizer, Geschäftsleiter Fussverkehr Schweiz. Er stellte die neue Dienstleistung Mobilitätsmanagement vor – siehe dazu Seite 34. Verbandsdirektor Urs Hauser orientierte die Delegierten – darunter manches neue Gesicht – über ihre Rechte und Pflichten. Auf dem Podium präsentierte sich der nach den Wahlen im Juni neu konstituierte Vorstand. Vorstandsmitglied Bruno Koch erläuterte die finanzielle Situation des Verbands und

das Budget 2018, das wiederum ein leichtes Plus vorsieht – und von den Mitgliedern einstimmig genehmigt wurde.

Nicht nur finanziell, auch bezüglich der Verbandsziele – etwa der Steigerung des Marktanteils oder besserer politischer Rahmenbedingungen – sei man auf Kurs, hielt Louis Schelbert fest. Diese seien weiterhin gültig und würden laufend neuen Entwicklungen angepasst. Ein Verband sei Dienstleister für die Mitglieder, hielt Urs Hauser fest. Deshalb wird man im kommenden Jahr verschiedene Kerngebiete stärken. Dazu zählt besonders der Rechtsdienst, der personell aufgestockt wird und neu auch Beratungen im Bereich des Baurechts anbietet. Weiter arbeitet die Geschäftsstelle an der Vorbereitung der Feierlichkeiten für das 100-Jahr-Verbandsjubiläum 2019. Es biete die grosse Chance, die Branche besser bekanntzumachen, hielt Urs Hauser fest.

Ernst Hauri, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), schloss den Anlass mit aktuellen Mitteilungen aus seinem Amt. Die Wohnbautätigkeit in der Schweiz sei nach wie vor gross, ebenso das Bevölkerungswachstum, doch seien bei der Nachfrage erste Anzeichen einer Abschwächung festzustellen. Die Vorbereitung der anstehenden politischen Geschäfte halten auch das Bundesamt auf Trab, so die Aufstockung des Fonds de Roulement, die Initiative des Mieterverbands, aber auch verschiedene Änderungsvorlagen für das Mietrecht. Das BWO hat in den letzten Monaten in Form neuer Studien wiederum viel Grundlagenmaterial bereitgestellt. Zu nennen sind etwa die Schriften «Baurecht unter der Lupe» (siehe *Wohnen* 9/2017) oder – ganz aktuell – «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus» (siehe Seite 30). rl

Zürich

Biodiversität fördern

Die siebte Fachtagung des Regionalverbands Zürich beschäftigte sich mit dem Thema «Biodiversität». Die Referentinnen und Referenten erläuterten, wie artenreiche Aussenräume gestaltet sein müssen. Dabei präsentierten sie interessante Zahlen: So leben zum Beispiel in der Stadt Zürich 894 verschiedene Tierarten, das sind vierzig Prozent aller Arten in der Schweiz. Es ist also mitnichten so, dass auf dem Land die Biodiversität zwingend höher ist als in den Städten.

Entscheidend sind aber gesunde Böden. Über Tiefgaragen etwa können zwar Grünflächen entstehen, sie stellen aber

meist nicht mehr als eine begrünte Dachfläche dar. Aus der Praxis berichtete Marco Stella von der Bahoge, die einen Prozess zum Thema Biodiversität in Gang gesetzt hat, der mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Er betonte, dass sowohl Mitarbeitende als auch Bewohnerschaft einbezogen werden müssten. Alle Beteiligten müssten verstehen, warum etwas auf eine neue Art gemacht werde. Grün Stadt Zürich berät Bauträger, die ihre Umgebung naturnah gestalten wollen, in der Planungs-, Bau- und Betriebsphase. Dabei können Projekte mit maximal 5000 Franken unterstützt werden. *dk*

Nordwestschweiz

Zu Besuch bei Erlenmatt Ost

Der diesjährige Wohnprojektetag Region Basel am 18. November führte ins neue Quartier Erlenmatt Ost. Auf dem ehemaligen Gelände der Deutschen Bahn wächst derzeit die zweite Siedlungs-etappe heran. Dabei hat die Eigentümerin, die Stiftung Habitat, verschiedene Projektteile an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger vergeben. Die Häuser der Wohngenossenschaften Erlenflex und Zimmerfrei stehen kurz vor Bezug und standen zur Besichtigung frei. Beide sind aus Bewohnerinitiativen hervorgegangen und in



Die Projekte der Genossenschaften Erlenflex (ganz oben) und Zimmerfrei sorgten am Wohnprojektetag für viel Diskussionsstoff. Unten eine Gemeinschaftsküche in einer Zimmerfrei-Clusterwohnung.

partizipativer Weise entwickelt worden. Während das Projekt «Erlenflex» 18 hochwertige Wohnungen mit Parksicht bietet, hat sich die «Stadterle» der Genossenschaft Zimmerfrei mit Gross- und Clusterwohnungen experimentellen Wohnformen verschrieben. Beide Projekte stehen durch eine Fülle nichtalltäglicher Details hervor, die teilweise sogar die Früchte von Sparbemühungen sind – so etwa der Mix von Rohbeton und Holz im Innenausbau. *Wohnen* wird das neue Viertel in einer späteren Ausgabe ausführlich vorstellen. *rl*

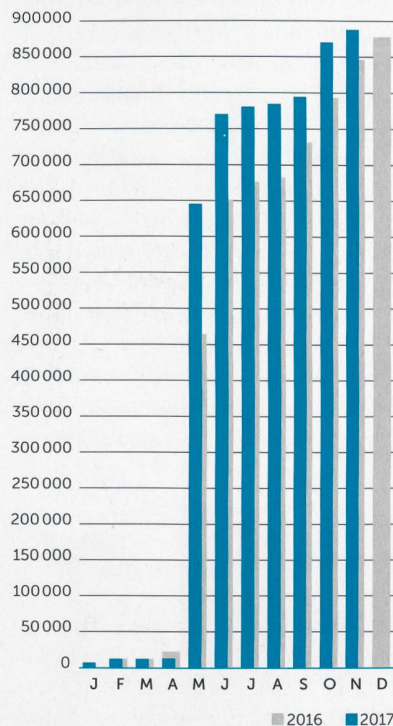
Solidaritätsfonds

Beiträge à fonds perdu

2005 hat die Stiftung Solidaritätsfonds ihren Zweckartikel erweitert. Seither beschränkt sich die Tätigkeit nicht mehr ausschliesslich auf die Darlehensgewährung im Zusammenhang mit der direkten Finanzierung eines Bauprojekts in der Schweiz. Die Stiftung kann auch Projekte mit Beiträgen à fonds perdu unterstützen, bei denen der soziale und genossenschaftliche Wohnungsbau indirekt gefördert wird. In sehr bescheidenem Rahmen ist sogar die Unterstützung von genossenschaftlichen Projekten in Schwellen- und Entwicklungsländern möglich. Finanziert werden diese Unterstützungen ausschliesslich mit dem jährlichen Nettozinseszins und dem seit 2015 geäußerten Spezialfonds; die freiwilligen Spendenzahlungen der Mitglieder werden davon nicht tangiert. Für das Jahr 2017 standen insgesamt rund 252 000 Franken zur Verfügung, davon maximal 27 000 Franken für Unterstützungen im Ausland. Bisher hat der Stiftungsrat vier Projekte unterstützt. Dem Regionalverband in der Romandie – armoup – wurden 10 000 Franken für die Tagung zum Thema Baurecht gewährt. Die Gewona Nord-West erhielt 5000 Franken für eine Publikation zum Thema «125 Jahre Wohnen am Tellplatz in Basel». Die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen liess eine App entwickeln, mit der die Mieterinnen und Mieter ihre Energiedaten einsehen und sich untereinander vernetzen können. Dafür wurde sie vom Solidaritätsfonds mit 18 000 Franken unterstützt. Weitere 20 000 Franken wurden dem Wohnbauprojekt der Düzce Solidarity Housing Coopera-

tive for Homeless and Tenant Earthquake Victims in der Türkei gespendet, bei dem 234 Familien neue Wohnungen erhalten, nachdem ihre Häuser beim Erdbeben 1999 zerstört worden sind. Mehr Informationen zu diesen Projekten werden wir im Jahresbericht 2017 veröffentlichen.

Spendenbarometer (in CHF)



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

Neu auch als E-Paper

Seit wenigen Tagen gibt es die Zeitschrift *Wohnen* auch als E-Paper. Künftig können Sie sowohl *Wohnen* als auch die Mieterbeilage *Wohnenextra* auf alle gängigen Handys und Tablets herunterladen und so jederzeit und überall bequem lesen. Die *Wohnen*-App ist einfach zu handhaben und ermöglicht im Onlinebetrieb auch den Zugriff auf weiterführende Informationen und Links.

Alle Abonnentinnen und Abonnenten erhalten einen kostenlosen Zugang zum E-Paper. Das geht schnell und einfach: Sie laden im App Store von Apple oder im Google Play Store die *Wohnen*-App herunter. Danach brauchen Sie nur noch das Passwort, um sich zusammen mit Ihrer E-Mail-Adresse in der App registrieren zu können. Das Passwort erhalten Sie über die *Wohnen*-Website (www.zeitschrift-wohnen.ch/bestellen/abonnemente). Klicken Sie dort auf «Zugangsdaten zum E-Paper», dann erhalten Sie von uns den

Zugangscode. Wenn Sie inskünftig nur noch die elektronische Version nutzen und auf die Printausgabe komplett verzichten wollen, ist das selbstverständlich auch möglich. Eine entsprechende Mitteilung an daniel.krucker@wbg-schweiz.ch genügt. Der Preis fürs Jahresabo reduziert sich in diesem Fall um sechs Franken.

Viele Genossenschaften haben *Wohnen* für Vorstandsmitglieder, Siedlungskommissionen oder Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler abonniert. All diesen Leserinnen und Lesern bieten wir ebenfalls den Zugang zum E-Paper oder den Wechsel auf die digitale Version an. Zusammen mit dem Versand der Jahresrechnung Anfang 2018 erhalten diese Genossenschaften einen Vorschlag, wie sie die *Wohnen*-Empfängerinnen und -Emp-



Screenshot des *Wohnen*-E-Papers.

fänger unkompliziert über das neue Angebot informieren können. Selbstverständlich werden die Abrechnungen auch nachträglich angepasst. Gerne beraten wir auch alle, die die Gelegenheit nun nutzen und ihren Mitgliedern neu die Verbandszeitschrift in digitaler Form zugänglich machen möchten.

Bei Fragen ist Daniel Krucker vom Verlag *Wohnen* gerne für Sie da, 044 360 26 60, daniel.krucker@wbg-schweiz.ch. dk

GF-Konferenz

Günstig bauen

«Was heisst preisgünstig bauen?» Antworten auf diese Frage versprach die diesjährige Konferenz der hauptamtlichen Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer. Klaus Dömer, Architekt aus Münster und Mitautor des Buches «Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum», führte in Strategiefelder wie räumliche Qualität, Partizipation oder Vorfertigung von Bauteilen ein.

Sein Fazit: Das Problem des bezahlbaren Wohnraums ist nur in Allianzen zu lösen. Am Anfang steht das gemeinsame Formulieren von Zielen, die dann mit den richtigen Bausteinen verfolgt werden sollen. Wie man günstige Wohnungen

bestellt, erläuterte Renato Bomio von Immobilien Stadt Bern. Beim Investoren- und Projektwettbewerb für die Wohnüberbauung Mutachstrasse gab die Stadt einen maximalen Nettomietzins von 187 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche vor. Wer dieses Hauptkriterium nicht erfüllte, wurde beim Präqualifikationsverfahren nicht weiter berücksichtigt. Gewonnen hat schliesslich eine vom Generalunternehmen Halter AG neu gegründete Genossenschaft. Ein Umstand, der insbesondere unter den Berner Genossenschaften viel zu reden gibt (siehe auch *Wohnen* 10, Seite 5).

Andreas Gysi, Leiter Immobilien & Akquisition beim Regionalverband Zürich,

stellte die Kennzahlen von 50 Neu- oder Ersatzneubauten in der Region Zürich vor, die eine Fülle von Vergleichsdaten liefern. Auch er betonte, dass klare Projektvorgaben zentral seien und in der Realisierungsphase nur absolut notwendige Anpassungen vorgenommen werden sollten. Interessierten Baugenossenschaften gibt der Regionalverband weitere Auskünfte über die Erkenntnisse aus den ausgewerteten Projekten (044 204 06 33).

Schliesslich sprach Hans Rupp, Geschäftsführer der ABZ, über das «Geheimnis» der tiefen Mieten, die die ABZ auch bei Neubauten erreicht. Die Genossenschaft arbeitet nach einem Projektstandard, der konsequent eingehalten werde. Liege ein Projekt inhaltlich zu sehr daneben, werde es nicht weiterverfolgt. Ausserdem orientiert sich die ABZ bei den Erstellungskosten an einem Benchmark von rund 3500 CHF/m² HNF. – Der anschließende Apéro bot wie immer Gelegenheit, das Thema noch weiter zu vertiefen und Ideen auszutauschen. dk



Interessierte Gesichter am diesjährigen Treffen der Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer. Das Rahmenprogramm bestritt die Mezzosopranistin Anne Heffner.

