

Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **93 (2018)**

Heft 4: **Renovation**

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.

Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz (GdG), St. Gallen

Gemeinschaftsprojekt auf Wachstumskurs

Wie kann der genossenschaftliche Wohnungsbau in den Regionen gefördert werden? Mit dieser Frage beschäftigte sich vor einigen Jahren ein Ideenzirkel des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Daraus ging 2016 ein wegweisendes Pilotprojekt hervor: die Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz (GdG). Die Grundidee: Die GdG Ostschweiz erwirbt im Einzugsgebiet der Regionalverbände Ostschweiz und Winterthur Liegenschaften und realisiert Neubauten, und zwar dort, wo lokale Baugenossenschaften fehlen oder nicht aktiv werden. Um das nötige Eigenkapital zu äufnen, beteiligen sich gemeinnützige Bauträger, aber auch Gemeinden, Firmen oder Private an der neuen Genossenschaft.

«Wir wissen, dass viele Baugenossenschaften über Kapital und stille Reserven verfügen», erklärt GdG-Vorstandsmitglied Daniela Weber Conrad. Gerade kleinere Genossenschaften hätten aber nicht die Kapazität, selber zu bauen. Dieses Geld könnten sie deshalb bei der GdG sinnvoll einsetzen – und erhielten erst noch Zins. Die Verantwortlichen bei der GdG hofften auf eine Solidaritätswelle, wie sie etwa das Projekt «mehr als wohnen» unter den Zürcher Baugenossenschaften ausgelöst hatte. In Tat und Wahrheit waren viele Einzelgespräche nötig, um das Kapital für einen ersten Liegenschaftenerwerb zu beschaffen. In Niederuzwil (SG) konnte die GdG 2016 ein Gebäude mit zehn Wohnungen erwerben.

Trotz schwierigem Start sind inzwischen Anteilscheine für über eine Million Franken gezeichnet worden. Für einen zweiten Liegenschaftenerwerb konnten nämlich neue Geldgeber mobilisiert werden. Kürzlich hat die GdG den Kaufvertrag für ein Haus mit 16 Wohnungen in Wattwil (SG) unterzeichnet. Das Gebäude ist vor dem Verkauf umfassend saniert worden und liegt nahe bei Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten. Auch für den zweiten Hauskauf bewilligten sowohl der Fonds de Roulement des Bundes als auch der Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz Förderbeiträge. «Damit konnten wir den Bedarf an Anteilscheinkapital verringern», erklärt Daniela Weber Conrad. In beiden Fällen gewährten zudem grössere Baugenossenschaften



Die GdG hat in Wattwil (SG) ihre zweite Liegenschaft erworben.

Überbrückungsdarlehen. Beim Objekt in Wattwil handelt es sich um eine Genossenschaft in Gossau, die über Kapital für weiteres Wachstum verfügt, dieses aber im Ort derzeit nicht realisieren kann.

Geldgeber gesucht

Gute Gelegenheiten für einen Immobilienkauf seien zwar auch in der Ostschweiz selten. Die GdG ist trotzdem weiterhin auf Wachstumskurs. «Unsere Vision sind hundert Wohnungen in den nächsten drei bis fünf Jahren», sagt Daniela Weber. «Das ist ehrgeizig, aber nicht unrealistisch.» Um Kaufgelegenheiten zu nutzen und notfalls rasch entscheiden zu können, seien allerdings Reserven unabdinglich. Deshalb sucht die GdG weitere Genossenschaften und andere Interessierte, die Anteilscheine zeichnen. Willkommen sind auch solche aus anderen Regionen. Weitere Informationen finden sich unter www.wbg-ostschweiz.ch («Genossenschaft der Genossenschaften»).

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Grenchen

Regional fördern

Bund, Kantone und Gemeinden sind für die Sicherstellung eines angemessenen Wohnraumangebots für alle Bevölkerungsgruppen besorgt. Müsste man in Ergänzung zur kommunalen und zur kantonalen Ebene auch auf gemeindeübergreifender, regionaler Ebene Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ergreifen? Dieser Frage geht die Studie «Regionale Ansätze zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums» nach. Erarbeitet hat sie die Hochschule Luzern im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen.

Die Studie zeigt kommunale Instrumente zur Förderung preisgünstigen Wohnraums auf. Sie erörtert, worin die Motivation und die Handlungsspielräume für eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit bestehen,

stellt aber einschränkend auch fest, dass die Wohnbauförderung weitgehend eine freiwillige Aufgabe der Gemeinden sei. Somit müssen sich mehrere Gemeinden der Wohnproblematik erst bewusst werden und bereit sein, sich zu engagieren. Rasch stellt sich dann die weitere Frage der Verteilung von Nutzen und Lasten, etwa in Bezug auf die Sozialkosten. Entsprechend bescheiden ist die Zahl der Beispiele solcher Kooperationen, die der Band auflistet. Das Bewusstsein, dass es regional abgestimmte Wohnbaustrategien brauche – so ein Schluss der Studie –, sei deshalb bei den Gemeinden und in den Regionen zu stärken. Sie kann unter www.bwo.admin.ch (Wohnungspolitik – Studien und Publikationen) heruntergeladen werden.

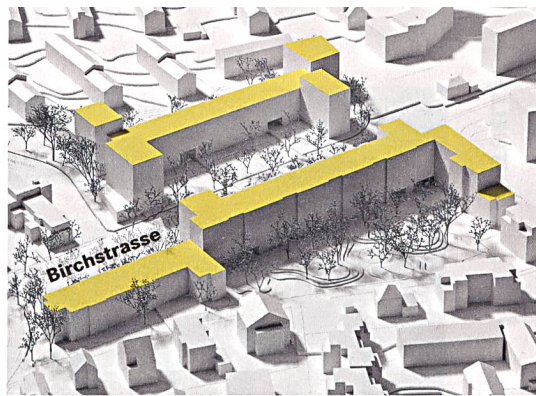
Verdichtungspotenzial genutzt

2015 hat der Vorstand der Baugenossenschaft Linth-Escher in Zürich eine «Nachhaltige Immobilienstrategie» zur langfristigen Entwicklung des Bestands verabschiedet. Als erste Massnahme ersetzt sie die Siedlung Birchstrasse in Zürich Seebach. Das Verdichtungspotenzial ist beträchtlich: Anstelle von 19 Reiheneinfamilienhäusern und 120 Geschosswohnungen werden rund 300 neue Einheiten entstehen. Die Altbauten stammen mehrheitlich aus den späten 1940er-Jahren. Das Areal besteht aus zwei Teilflächen, die von der Birchstrasse durchschnitten werden, und beträgt insgesamt gut 20 000 Quadratmeter.

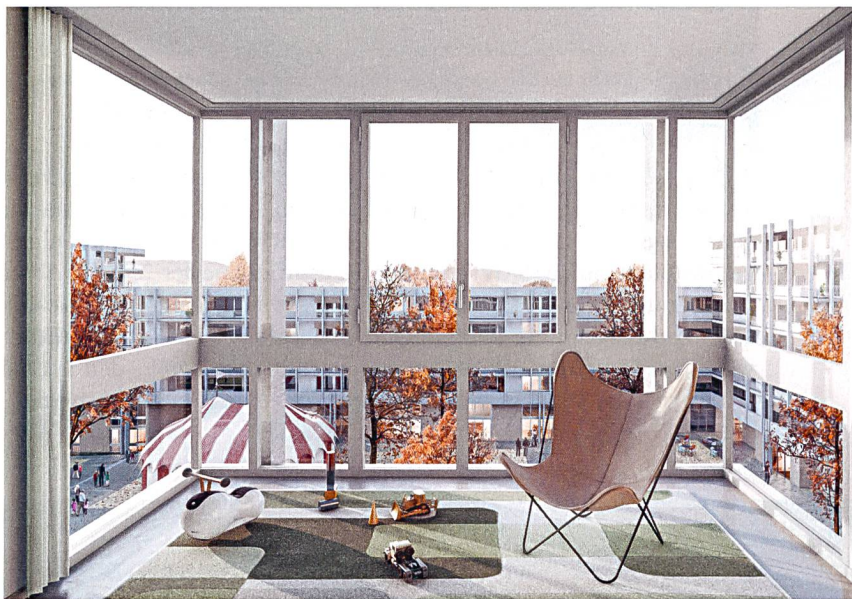
Die Baugenossenschaft führte einen zweistufigen Architekturwettbewerb durch, zu dem zehn Büros eingeladen waren. Erwünscht waren Wohnungen, die den Ansprüchen verschiedener Zielgruppen aller Lebensphasen entsprechen. Ein Knackpunkt bildete die hohe Lärmbelastung insbesondere an der Glattalstrasse. Die Jury entschied sich einstimmig für den Vorschlag von Enzmann Fischer Architekten, Zürich, und Skala Landschaft Stadt Raum GmbH, Zürich. Enzmann Fischer setzen mit zwei bis zu achtgeschossigen Grossformen auf einen klaren Bruch mit der bisher vorherrschenden Zeilenstruktur.

Durch die Konzentration der Baumasse gelingt es, drei grosse, zusammenhängende Freiräume zu schaffen. So spannen die beiden langgestreckten Gebäudevolumen beidseitig der Birchstrasse über diese hinweg einen Platzraum auf, der das Zentrum bildet und als Quartierplatz breiteren Nutzen schafft. Dies soll mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss gefördert werden. Der nördliche Werkhof soll mit Ateliers und Kleinbauten be-

lebt werden, während der südliche Hof als baumbestandenes Idyll ausgestaltet werden soll. Das Preisgericht lobte denn auch die besonders gute städtebauliche Anordnung und den grossen öffentlichen Raum. Ebenso überzeugten die häufig mehrseitig orientierten Wohnungen. In Bezug auf die Nachhaltigkeit erreicht das Projekt die Ziele des SIA-Effizienzpfads Energie.



Der Entwurf von Enzmann Fischer besticht durch die drei grossen Freiräume. Die Visualisierung zeigt den Blick auf den Quartierplatz.



ASIG Wohngenossenschaft, Zürich

Zukauf von 121 Wohnungen

Die ASIG Wohngenossenschaft, Zürich, hat eine vollvermietete Wohnüberbauung im zürcherischen Nänikon erworben. Bei der sorgfältigen Prüfung des Kaufangebots stellte sich heraus, dass die sechs Häuser mit den 121 Wohnungen und zwei Gewerberäumen perfekt ins Portfolio passen. Mit den Liegenschaften an der Heuwinkelstrasse 18–28 und der Mettmenriedstrasse 1–25 erweitert die ASIG ihr «Wohnen und mehr»-Angebot im Glattal. Zwischen den ASIG-Siedlungen Zürich Witikon, Hegnau, Effretikon und den geplanten Bauprojekten in Fällanden wird so eine Brücke geschlagen.

Die zeitgemässen und hellen 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen (darunter sieben Attikas) wurden 1995/1996 erstellt. Zwischen den Gebäuden laden grosszügige Aussenflächen zum Verweilen ein. Die Familiensiedlung liegt an sonniger und ruhiger Lage und verfügt über einen integrierten Kindergarten und eine Kindertagesstätte. Der Bahnhof, eine Schule und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner werden durch die ASIG als Mitglieder aufgenommen und profitieren von attraktiven Vorteilen wie dem Mitbestimmungsrecht,

dem statutarischen Wohnrecht und der Kostenmiete. Die Mieten bleiben unverändert. Auch der langjährige Hauswart wird ins ASIG-Team aufgenommen.



In Nänikon am Greifensee konnte die ASIG eine ganze Wohnsiedlung erwerben.

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), Zürich

Verdichtetes Alterswohnen



Die Farbgestaltung bei den Küchen und Linoleumböden sowie die Rohbetondecke prägen die neuen Alterswohnungen.

Siebzig günstige altersgerechte Wohnungen und eine Kindertagesstätte sind im März in Zürich Schwamendingen bezugsbereit geworden. Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) eröffnete die erste Etappe der Überbauung Helen Keller. Bis 2020 entstehen insgesamt 152 1½- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Anstelle einer aufwändigen Sanierung der 1974 erstellten Altbauten entschied sich die Stiftung vor sechs Jahren für einen Neu-

bau. Er wurde von Abraha Achermann Architekten ETH SIA realisiert, die 2012 den Architekturwettbewerb gewannen. Kosten und Wirtschaftlichkeit stehen im Einklang mit den Anforderungen der Wohnbauförderung. Alle Wohnungen entsprechen mit Baustandard Minergie-P den städtischen Vorgaben zur 2000-Watt-Gesellschaft. Hohe und helle Räume, behindertengerechte Zugänge und bei Bedarf ein breites Dienstleistungsangebot erwarten die Mieterinnen und Mieter der neuen SAW-Siedlung. Viele der Bewohnerinnen und Bewohner haben bereits vorher im Quartier gewohnt und können ihrer gewohnten Umgebung treu bleiben. Die Siedlung liegt inmitten eines Parks mit altem Baumbestand, in unmittelbarer Nachbarschaft der Sportanlage Heerenschürli und des Pflegezentrums Mattenhof. Wie in den meisten SAW-Siedlungen wird nach Abschluss der zweiten Bauetappe auch ein Gemeinschaftsraum mit Küche für private und nachbarschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. Hier werden auch die regelmässigen Sprechstunden der Spitex stattfinden.

Gewoba, Zug

Gemeinde vergibt Baurecht

Die Gemeinde Steinhausen (ZG) will preisgünstigen Wohnraum schaffen. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, ein Grundstück an der Goldermattenstrasse 25 an die Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau (Gewoba), Zug, abzutreten. Dort steht heute ein Mehrfamilienhaus, das wegen des schlechten baulichen Zustands durch einen Neubau ersetzt wird.

Zwischen Gemeinde und Genossenschaft ist ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von hundert Jahren vereinbart worden. Die Gewoba strebt ausdrücklich die Realisierung von Wohnungen gemäss Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung an. Es ist daher mit tiefen Mietzinsen zu rechnen. Der geplante Bau sieht neun Kleinwohnungen und grosszügige gemeinschaftliche Räumlichkeiten vor. Für die Gewoba ist dieses Projekt für generationendurchmischtes und gemeinschaftliches Wohnen ein wichtiger Schritt in Richtung zukunftsweisende Wohnformen.

Markt

Grün waschen in Greencity



Auf dem acht Hektar grossen Grundstück der ehemaligen Sihl-Papierfabrik in Zürich Manegg entsteht bis 2021 das erste zertifizierte 2000-Watt-Areal der Schweiz, die Greencity. Auch Baugenossenschaften sind an diesem zukunftsweisenden Projekt beteiligt. Selbstredend, dass in den acht Wohnhäusern nur Haushaltgeräte in Frage kommen, die technisch auf dem neusten Stand sind. Die Schweizer Herstellerin Schulthess Maschinen AG konnte 72 Waschmaschinen liefern, weil sie mit ihrem Angebot bei den Kriterien Preis, Betriebskosten, Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit überzeugte.

www.schulthess.ch

Markt

Genossenschaftshaube



Die Lüftungsspezialistin Wesco hat in enger Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften die Einbauhaube 218 zur Marktreife gebracht. Produziert wird sie zu hundert Prozent am Hauptsitz in Wettingen. Die neue Abzugshaube erfüllt Voraussetzungen wie Langlebigkeit oder Pflegeleichtigkeit, die für Baugenossenschaften wichtige Kriterien beim Einkauf sind. Die Einbauhaube 218 erfüllt die Ansprüche an die Nachhaltigkeit und entfernt Fette und Gerüche auch im Umluftbetrieb effektiv aus dem Kochumfeld. Dank dem kurzen Auszug hat man stets einen guten Überblick über die Töpfe.

www.wesco.ch