

# Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 6

PDF erstellt am: **25.06.2024**

## **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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>



Die Genossenschaft Alterswohnungen Näfels expandiert nach Oberurnen. Im Neubau an zentraler Lage entstehen 24 Einheiten und eine öffentliche Cafeteria.

#### GENOSSENSCHAFT ALTERSWOHNUNGEN NÄFELS (GL)

## Auch Oberurnen setzt auf Baugenossenschaft

Kaum ist der dritte Neubau vollendet, packt die Genossenschaft Alterswohnungen Näfels (GL) ein weiteres Projekt an. Auch im Nachbarort Oberurnen fehlen nämlich Alterswohnungen, wie eine Umfrage ergab. Deshalb beschloss die Gemeinde, im Dorfzentrum eine Altliegenschaft zu erwerben, sie abzurechen und das Land im Baurecht zu vergeben. Nach eingehender Prüfung entschied man sich für eine Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Alterswohnungen Näfels, die in Näfels seit ihrer Gründung vor 15 Jahren drei Siedlungen mit insgesamt 61 altersgerechten Wohnungen

verwirklicht hat. Dabei stellt die Gemeinde nicht nur das Land zur Verfügung, sondern zeichnet auch Genossenschaftsanteilscheine in der Höhe von 300 000 Franken. Die Genossenschaft ihrerseits genehmigte die Mittel für die Projektierung und warb neue Mitglieder, die Anteilscheine für das Projekt in Oberurnen zeichneten. So stieg das Genossenschaftskapital denn seit Ende 2005 auch von 2,34 auf 3,36 Millionen Franken.

An der Generalversammlung vom April 2007 genehmigten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nun einen Kredit von 5,8

Millionen Franken für das Projekt in Oberurnen. Der Entwurf der Architektengemeinschaft Stucki + Steiner sieht ein dreigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Attikageschoss vor, in dem 13 Dreieinhalb- und elf Zweieinhalbzimmerwohnungen Platz finden. Im Erdgeschoss soll eine öffentliche Cafeteria eingerichtet werden. Ein besonderer Vorzug der neuen Alterswohnungen ist die zentrale Lage im Dorfkern. Bereits im August soll mit dem Bau begonnen werden, der Bezug ist im Sommer 2008 geplant.

#### STADT ZÜRICH

### Weniger Pflichtparkplätze

Verschiedene Zürcher Baugenossenschaften hatten in jüngster Zeit Schwierigkeiten, Tiefgaragenplätze zu vermieten. Dies liegt zum einen daran, dass viele Stadtbewohner ohne eigenes Auto auskommen. Ein wichtiger Grund ist allerdings auch, dass die Mieterschaft sich solche Stellplätze nicht leisten kann oder will. Manche Genossenschaften möchten deshalb bei ihren Neubauprojekten weniger Parkplätze bereitstellen (vgl. *wohnen* extra April 07). Dies soll nun möglich werden. Der Zürcher Stadtrat hat nämlich eine Teil-

revision der städtischen Parkplatzverordnung beschlossen. Statt wie bisher ein Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist einer pro 120 m<sup>2</sup> vorgesehen. Wer eine solche «autoarme» Nutzung wünscht, muss mit dem Baubewilligungsgesuch ein Mobilitätskonzept einreichen und jährliche Berichte abliefern. Die neue Parkplatzverordnung muss allerdings noch bereinigt und vom Gemeinderat bewilligt werden. Trotzdem könnte sie schon im Herbst in Kraft treten.

#### BG HAGENBRÜNNELI, ZÜRICH

### Neuer Geschäftsleiter

Nach mehr als zehnjähriger Tätigkeit als Geschäftsleiter der Baugenossenschaft Hagenbrünneli in Zürich hat Franz Burtscher eine neue berufliche Herausforderung angenommen. Seine Nachfolge hat per 1. Juni Hanspeter Friedli angetreten.

ZUSCHRIFT

## Leider nein zum Tram Zürich West

Der Vorstand von KraftWerk1 empfiehlt die am 17. Juni zur städtischen Abstimmung gelangende Tramvorlage zur Ablehnung. Die Verkehrsbetriebe behaupten, die geplante Tramlinie erschliesse mit sieben Haltestellen unter anderem auch die Wohnsiedlung KraftWerk1. Unsere Wohnsiedlung ist indes mit der jetzigen Tramlinie Nr. 4 im städtischen ÖV-Netz gut integriert. Andere Stadtviertel wie zum Beispiel Affoltern warten jahrzehntelang auf ihr dringend benötigtes Tram. Diese Netzerweiterung in Zürich West ist hingegen eine komplette Fehlspekulation. Sie würde auf einem separaten Trasse durch Niemandland führen. Ausserdem plant Zürich das

Kunststück, nicht einmal den S-Bahnhof Hardbrücke einzubinden. Das Umsteigen vom geplanten Tram auf den Zug würde einen fünfminütigen Fussweg über mehrere Spuren Quartier-Autobahn verlangen. Allein diese schlechte Tramvorlage wäre noch zu schlucken. Leider haben Stadt und Kanton Zürich sie in einen listenreichen Verkehrskommiss eingemogelt, damit Zürich in Bern Bundessubventionen abkassieren kann. Ja zum Tram, heisst daher auch Ja zur Auszementierung der Autobahn quer durch unser Quartier hindurch! Wenn also dereinst Zürich West zur Boomtown anwächst, wie es der Stadtrat prognostiziert, dann würde der Ausbau der heute bereits hochgiftigsten und lärmigsten Pflingstweidstrasse eine stadtzerstörerische Schneise bilden. Vor kurzem haben doch die StimmbürgerInnen der Eindeckelung einer Nationalstrasse in Schwamendingen mit überwältigender Mehrheit zugestimmt. Und dafür hat die Genossenschaftsbewegung kräftig die Trommel gerührt. Auch die Genossenschaften in Zürich West lehnen es ab, an ihrer Autobahn zu ersticken. Darum – leider nein zur Tramvorlage vom 17. Juni und leider ja zur Referendumsvorlage vom 25. November 2007 gegen den kantonalen Beitrag an dieses Tram (Informationen: [www.pro.zuerich-west.ch](http://www.pro.zuerich-west.ch)).

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerks, Zürich



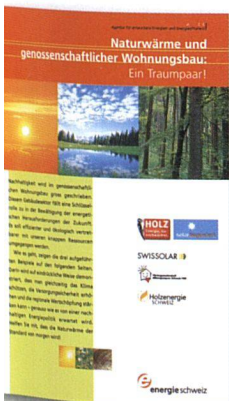
Die neue Tramlinie in Zürich West ist mit einem Ausbau des Strassenverkehrs verbunden. Dagegen wehren sich die Genossenschaften.

MERKBLATT

## Naturwärme und Baugenossenschaften

Die Agentur für erneuerbare Energien und Energieeffizienz (AEE) hat ein Merkblatt erarbeitet, das die Einsatzmöglichkeiten von «Naturwärme» in genossenschaftlichen Siedlungen aufzeigt. Unter Naturwärme ist die Wärme aus Sonne, Holz oder der Umgebung zu verstehen. Die Informationsschrift «Naturwärme und genossenschaftlicher Wohnungsbau: ein Traumpaar» enthält verschiedene Beispiele mit den entsprechenden Kennzahlen. Sie kann gratis bezogen oder heruntergeladen werden.

(044 250 88 30, [www.aee.ch/index.php?id=65](http://www.aee.ch/index.php?id=65))



AUSSTELLUNG

## Metropoly – Raumentwicklung erleben

Die Schweiz wächst zur Stadt zusammen. Das prägt unser Leben schneller, als wir es realisieren. Wie leben wir im Alltag zusammen? Wie organisieren wir unsere Gemeinschaft? Und wie gestalten wir den Raum, den wir zur Verfügung haben? Mit diesen Fragen setzt sich die nationale Ausstellung Metropoly auseinander, die nach ihrer Tournee durch verschiedene Landesteile vom 27. Juni bis zum 3. Juli in der Sihlcity in Zürich zu sehen ist. Weitere Informationen: [www.metropoly.ch](http://www.metropoly.ch).

GASTKOLUMNE



Michael Kaufmann ist Vizedirektor des Bundesamts für Energie und Programmleiter EnergieSchweiz

## Die wohnungspolitische Avantgarde

Die gemeinnützigen Wohnbauträger waren immer schon die Avantgarde im Wohnsektor. Ich wünsche mir als Mieter, dass sie das weiterhin sind. Vor allem in energetischer Hinsicht. Denn in den Gebäuden verbrauchen wir zu viel Energie. Leider immer noch zu weit über achtzig Prozent durch fossile Brennstoffe, die unser Klima arg belasten. Und die immer mehr kosten.

Heute geht es im Wohnungsbau – vor allem bei der Sanierung – darum, den Energieverbrauch massiv zu senken, mit erneuerbaren Energien zu heizen und Warmwasser zu produzieren. Wunschenken eines Energiemenschen aus Bundesbern? Nein: Energieeffizienz im Gebäude ist heute eine ökologische und unternehmerische Notwendigkeit. Zum Glück haben wir alle Instrumente und Technologien zur Hand. Und auch bescheidene Fördermittel von Kantonen und Klimarappen. Die energetisch richtige Sanierung der Gebäudehülle ist ohnehin angesichts der steigenden Ölpreise langfristig wirtschaftlich – auch wenn die Mieterschaft die Heizkosten zu tragen hat. Vor allem stehen die Technologien bereit, beste Isolationsmaterialien oder hochdichtige Fenster. Noch besser sind die Angebote für die Haustechnik, wenn man beim Sanieren einen Schritt weiter gehen will: Der Ölbrenner ist ersetzbar durch die Wärmepumpe, die Holzpelletsheizung, durch Solarpanels für die Warmwasserproduktion. Für jedes Gebäude steht eine geeignete Kombination zur Verfügung.

Warum verpflichten sich alle Schweizer Wohnbaugenossenschaften nicht einfach dazu, in Zukunft nur noch energieeffizient zu bauen und zu sanieren? Mindestens den Minergie-Standard anzustreben? Ich bin sicher, dass die Mieterinnen und Mieter das sehr begrüßen würden. Und dass die gemeinnützigen Wohnbauträger damit ihren Ruf als wohnungspolitische Avantgarde erst recht festigen könnten.

## GWG, WINTERTHUR

## Rücktritt von Präsident Henry Müller

Nach 28-jähriger erfolgreicher Tätigkeit für die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) trat Henry Müller an der Generalversammlung vom 27. April 2007 als Präsident zurück. Unter seiner aktiven, verantwortungsvollen Leitung wuchs der Bestand der Genossenschaft in dieser Zeit von 760 auf 1121 Wohneinheiten an. Henry Müller verstand es, auf die Anliegen der Genossenschaftsrinnen und Genossenschaftler zu hören und nahm sich dazu immer die notwendige Zeit. Das so geschaffene Vertrauen in die Verwaltung ermöglichte es, wichtige Entscheide für umfassende Umbauten und Ersatzneubauten zu treffen. Diese Aufgaben wurden immer im guten Einvernehmen aller Beteiligten verwirklicht.

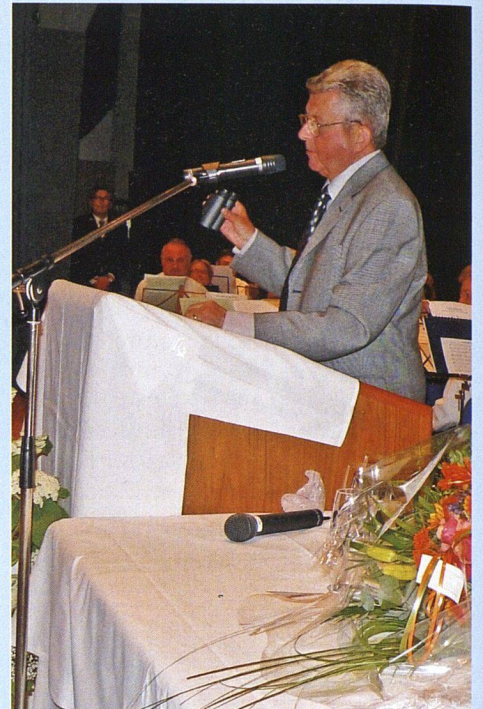
Dass mit dem Wachsen der Genossenschaft die nebenamtliche Verwaltung an ihre Grenzen stiess, erkannte Henry Müller frühzeitig. Er setzte sich deshalb für die Einrichtung einer vollamtlichen Geschäftsstelle ab dem Jahr 2000 ein. Auf allen Ebenen war das offene

Gespräch die Grundlage einer erspriesslichen und angenehmen Zusammenarbeit. Für die wertvollen Dienste zum Wohl unserer Genossenschaft während den vielen Jahren sei Henry Müller herzlich gedankt. Er kann mit der Gewissheit zurücktreten, die Geschicke der Genossenschaft in sehr positiver Weise mitgeprägt zu haben.

Als Nachfolger wählten die Genossenschaftsrinnen und Genossenschaftler Christian Gebhardt zum neuen Präsidenten. Die der Versammlung vorgelegten neuen Statuten wurden ohne Änderungen einstimmig genehmigt. Sie entsprechen somit dem geltenden Mietrecht. Gemäss den neuen Statuten können Mitglieder in einer Darlehenskasse Geld zins tragend anlegen. Ausserdem können nun zwei Personen pro Wohnung Mitglied der Genossenschaft werden.

*Peter Strässler, Vizepräsident GWG*

**Während der Amtszeit von Henry Müller stieg die Zahl der Wohneinheiten der GWG von 760 auf 1121.**



## TAGUNG DES ETH-WOHNFORUMS

## Welche Qualität?

Die Quantitätsprobleme sind gelöst, jetzt geht es um die Qualität. So könnte man das Motto zusammenfassen, welches das ETH-Wohnforum auf die Fahne seiner Tagung geschrieben hatte, die am 17. April in Zürich Neu-Oerlikon über die Bühne ging. Dass es so einfach nicht ist, kam an der abschliessenden Podiumsdiskussion zum Ausdruck. Peter Schmid, Präsident der ABZ, betonte, dass es in Zukunft eher wieder mehr Wohnungen für Leute braucht, die nur ein kleines Portemonnaie haben. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist also auch bezüglich Quantität gut positioniert, aber die Qualitätsansprüche verändern sich natürlich auch hier. In die gleiche Kerbe schlug schon vorher die Münchner Stadtbaurätin Christiane Thalgott. Sie erklärte am Beispiel der bayrischen Metropole, wie wichtig für die Qualität im Wohnungsbau eine Stadtplanung ist, die Arm und Reich im Blick behält und so zum sozialen Frieden beiträgt. Thalgott stellte an konkreten Beispielen vor, wie die Stadt München die Durchmischung der Bevölkerung in den Neubaugebieten fördert.

Diese Durchmischung insbesondere dort anzustreben sei wichtig, weil die Stadtplanung nur beim Neubau Einfluss nehmen könne. Im Altbestand der Innenstadt bewege sich wenig.

Interessant ist das Münchner Beispiel noch aus einem weiteren Grund. Angesichts leerer öffentlicher Kassen entstand dort ein kreatives Fördermodell. Über städtebauliche Verträge nutzt man die Bodenwertsteigerung in den Neubaugebieten für Förderungen und für die Finanzierung von Krippen und Pärken. Dank diesem Modell trägt die Stadt stark zur Wohnqualität in den Siedlungen bei.

Rückblickend bewegte sich die Qualitätsdiskussion an der Tagung auf zwei Ebenen: Einige Beiträge befassten sich mit Verfahren zur Förderung der Wohnqualität, andere mit den Kriterien, die Wohnqualität definieren. Bei beiden zeigte sich, dass die Vorstellungen zum Teil weit auseinander liegen. Einen weiteren spannenden Beitrag zu den Verfahren lieferte Hervé Jobbé-Duval, der seine Einsichten aus dem Immobilienmarketing einbrachte.

Nach seiner Meinung misst sich Qualität nicht an Bildern, sondern an den Erlebnissen der Nutzer. Die Aufgabe des Wohnungsbauers sei es also, Erlebnisse zu ermöglichen. Der Anbieter müsse zeigen, dass er an sein Produkt – seine Wohnungen – glaube, und er müsse die Kunden – die Bewohner – zu Spektakeln einladen, an denen sie das

Produkt kosten können. Dafür brauche es Vermittler, die das Gespräch zwischen Wohnungsbauer und Kunden moderieren, damit die Kundenwünsche bei den Anbietern auch ankommen. Auch in dieser Hinsicht müssen sich die Baugenossenschaften nicht verstecken. Dank der Mitsprache erhalten die Bewohner hier schon in einer frühen Phase Gelegenheit, ihre Wünsche anzubringen, während in anonymen Investorengesellschaften die Kunden oft erst ganz am Schluss auf den Plan treten.

Einen architekturhistorischen Beitrag zu den Qualitätskriterien lieferte schliesslich in einem Workshop am Nachmittag der ETH-Professor Miroslav Sik. Er plädierte dafür, die stärksten Elemente aus den verschiedenen Reformarchitekturen zu pflegen und weiterzutragen. Neue Wohnungen müssten nach seiner Meinung Etagenvillen sein, die möglichst viele Qualitäten einer Villa in die Wohnung hereinholen. Die Frage bleibt, was mit dem Altbestand geschieht, der nicht nach diesen Grundsätzen gebaut wurde. Durchmischung ist wohl letztlich auch hier die Lösung.

(ho)