

Jahresbericht 2008 *baugenossenschaft mehr als wohnen*

Gründung

Am Anfang stand das Jubiläum «100 Jahre mehr als wohnen». 2007 haben die Stadt Zürich und die Zürcher Wohnbaugenossenschaften ihre hundertjährige Zusammenarbeit gefeiert, die im Laufe der Zeit zu einer starken städtischen Wohnbaupolitik geführt hat. Während des Jubiläumsjahres ist die Idee gereift, die Erkenntnisse aus den vielfältigen und fachlich hochstehenden Diskussionen in ein konkretes Bauprojekt einfließen zu lassen. Am 5. Dezember 2007 wurde zu diesem Zweck die *baugenossenschaft mehr als wohnen* gegründet.

Gründungsmitglieder:

ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Alterssiedlung Rehbühl Uster, Baugenossenschaft ASIG, Baugenossenschaft des kaufmännischen Verbandes, Baugenossenschaft Graphika, Baugenossenschaft Halde, Baugenossenschaft Rotach, Baugenossenschaft Schönheim, Baugenossenschaft Waidmatt, Baugenossenschaft Wiese, Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana, Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk 1, BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, Eisenbahnerbaugenossenschaft Dreispitz, FGZ Familienheimgenossenschaft, GBMZ Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft, Gemeinnützige Baugenossenschaft Affoltern a. Albis, Genossenschaft der Baufreunde, Genossenschaft Neubühl, Genossenschaft Wohnsinn! Horgen, Gewo Züri Ost, Mietergenossenschaft Alpenblick Horgen, Stiftung Ponte Projektfonds, SVW Zürich, SVW Schweiz, Wogeno Zürich

Die Baugenossenschaft als Impulsgeberin

Die *baugenossenschaft mehr als wohnen* hat sich zum Ziel gesetzt, eine in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht wegweisende Siedlung mit rund 450 Wohnungen zu bauen. Sie versteht sich im Sinne der Selbsthilfe als Impulsgeberin für innovative Prozesse im gemeinnützigen Wohnungsbau und bietet eine Lern- und Innovationsplattform für alle gemeinnützigen Bauträger. Sie wird deshalb von rund 50 Genossenschaften, Stiftungen und Institutionen getragen.

Land im Baurecht

Die Stadt Zürich hat den Pioniercharakter des Vorhabens erkannt: Der Stadtrat hat die *baugenossenschaft mehr als wohnen* für das Baurechtsland auf dem Hunzikerareal in Zürich-Leutschenbach vorgesehen. Über den konkreten Baurechtsvertrag für die rund 40'000 m² Bauland wird nach Vorliegen des Bauprojekts mit der Stadt verhandelt. Genehmigt wird der Baurechtsvertrag schliesslich vom Parlament.

Themengruppen

Begleitet und unterstützt wird die Entwicklung der Siedlung durch vier ständige Themengruppen:

Die *Themengruppe Nutzung* hat sich in einem intensiven Prozess überlegt, wer in der Siedlung dereinst wohnen soll. Zusammen mit der *Themengruppe Ökonomie* hat sie Raumprogramm und Betriebskonzept entwickelt. Das Betriebskonzept stellt sicher, dass die Dienstleistungen zu tragbaren Kosten erbracht werden können. Die wichtigsten Elemente des Konzeptes sind ins Programm für die Teilnehmer des Architekturwettbewerbs eingeflossen (s. Architekturwettbewerb).

Die neue Siedlung bietet Wohnraum für alle Alters- und Lebensphasen, verschiedene gemeinschaftliche und kommerzielle Serviceangebote – und damit auch Arbeitsplätze. Die Siedlung soll zu einem Zentrum im neuen Quartier Leutschenbach werden.

Die *Themengruppe Ökonomie* hat im Juli 2008 den Workshop «Kostenreduktion im gemeinnützigen Wohnungsbau» durchgeführt, der mit über 90 Teilnehmerinnen und Teilnehmern auf grosses Interesse gestossen ist. Eine wichtige Erkenntnis daraus ist, dass die für kostengünstiges Bauen relevantesten Entscheide schon in der Konzeptphase getroffen werden müssen. Sie hat die Arbeiten für die Schaffung eines Leitfadens zur Ökonomie bei Neubauten aufgenommen.

In einer eingesetzten *Fachgruppe Eigentum* wird ein Konzept entwickelt, welches ermöglichen soll, dass neben den Mietwohnungen auch Wohnungen im Eigentum zur Verfügung gestellt werden. Gemäss der mit der Stadt Zürich abgeschlossenen Absichtserklärung hat die Genossenschaft den Auftrag, ca. 20% der Wohnungen für mittlere Einkommen, vor allem für jüngere Familien und für Menschen in der zweiten Lebenshälfte, mit entsprechender Kapitalbeteiligung der Erwerber zu realisieren. Im Vordergrund steht die weitere Bearbeitung des kleinen Wohneigentums im Unterbaurecht, bei dem nur die „Schublade“ und nicht die „Kommode“ verkauft wird, was beste Voraussetzungen für ein genossenschaftstaugliches Modell zu haben scheint.

Eines der entscheidenden Kriterien für die langfristige Tauglichkeit einer Siedlung ist ihr Ressourcenverbrauch. Damit befasst sich die *Themengruppe Ökologie*. Sie hat die baulichen Ansprüche im Zusammenhang mit den ökologischen Anforderungen ausgelotet, alle Aspekte der Siedlung auf ihre Umweltrelevanz geprüft und einen Forderungskatalog aufgestellt. Sie hat Kontakt mit verschiedenen Ämtern aufgenommen und erste Gespräche geführt. Die neue Siedlung der Baugenossenschaft wird als Leuchtturmprojekt im Rahmen des stadträtlichen Legislatorschwerpunktes 2000-Watt-Gesellschaft gesehen.

Die *Themengruppe Technologie* hat sich mit Aspekten der Energiegewinnung und Nutzung befasst und eine exemplarische Anlage in Oberwinterthur besichtigt. Im Hinblick auf den Architekturwettbewerb wurden erste Kontakte zur Fachhochschule Burgdorf geknüpft. Die Fachhochschule wird bei der Analyse der Wettbewerbsbeiträge aus technologischer Sicht Fachunterstützung anbieten und ist auch interessiert, Studentenprojekte zu Themen der *baugenossenschaft mehr als wohnen* durchzuführen.

Architekturwettbewerb

Die Tätigkeiten der Baugenossenschaft standen 2008 ganz im Zeichen der Konzepterarbeitung sowie des Architekturwettbewerbes. Anfang Jahr wurde die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms in Angriff genommen. Als Grundlage für die planerischen Festlegungen im Programm diente eine Machbarkeitsstudie, welche das Architekturbüro Zach + Zünd durchgeführt hat. Die Resultate dieser Studie wurden vom Baukollegium der Stadt Zürich bestätigt: Das Entwicklungsleitbild bleibt als Grundschnur gültig, kann aber offener ausgelegt werden. Weiter sind Vorgaben der Arbeitsgruppen sowie Erkenntnisse aus dem Ökonomie-Workshop ins Programm eingeflossen.

Das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB) hat zusammen mit der Baugenossenschaft die Wettbewerbsjury (s. Anhang) zusammengestellt. Die Genossenschaft ist darin vertreten. Im Juli 2008 hat das AHB im Auftrag der Baugenossenschaft den Wettbewerb lanciert. Aus knapp hundert Bewerbungen von Architekturteams hat die Jury 20 ausgewählt. Diese wurden im September 2008 – zusammen mit sechs Gewinnerteams des im Rahmen des 100jährigen Jubiläums durchgeführten Ideenwettbewerbs – zum Wettbewerb eingeladen. Am 10. Oktober wurden in einer Veranstaltung für die Teams die Wettbewerbsunterlagen sowie Modelle herausgegeben, am 14. November wurden Fragen der Architekten beantwortet.

Das Wettbewerbsverfahren verlangt, dass sowohl ein städtebaulicher Siedlungsentwurf als auch ein exemplarisches Einzelgebäude vorgeschlagen werden. Die Wettbewerbsjury prämiert im März 2009 ein Siedlungskonzept und zusätzlich zwei bis vier Einzelgebäude. Der städtebauliche Entwurf wird ab Mai 2009 unter der Leitung des siegreichen Städtebauteams und in Zusammenarbeit mit den anderen Preisträgern, der Jury und der Baugenossenschaft in einem Dialogverfahren weiterentwickelt.

Arbeitsaufnahme der Gremien, Aufbau der Strukturen

Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben ihre Arbeit im Dezember 2007 aufgenommen. Mit einem Leistungsauftrag hat die Geschäftsstelle des SVW Zürich die Geschäftsstelle der *baugenossenschaft mehr als wohnen* übernommen.

Öffentlichkeitsarbeit und Fundraising

Eine Corporate Identity und erste textliche Botschaften wurden entwickelt und eine Arbeitsgruppe hat sich mit der Namensgebung befasst. Die Baugenossenschaft wählte ein Logo und entschied sich für die gestalterischen Grundlagen für die Baugenossenschaft. Im Juli 2008 wurde die Website aufgeschaltet, welche regelmässig aktualisiert wird. Ein regelmässig erscheinender Newsletter informiert Mitglieder und Partner über die weitere Entwicklung.

Gesuche um Finanzierung der ausserordentlichen Aufwände (kooperatives Entwicklungsverfahren) wurden beim Lotteriefonds des Kantons Zürich, beim Bundesamt für Wohnungswesen sowie bei der Age-Stiftung eingereicht.

Anhang

Veranstaltungen

- Workshop für Mitglieder, Bildung der Arbeitsgruppen, 31. Januar 2008
- Echoraum 1 «Stand der Dinge», 17. Mai 2008: Schwerpunkt Nutzung. Berichte aus den Themengruppen, Finanzen, Wettbewerbsverfahren, Namensgebung, Rechtliches
- Workshop «Kostenreduktion im gemeinnützigen Wohnungsbau», 2. Juli 2008
- Informationsveranstaltung für Mitglieder, 27. November 2008

Publikationen

- Machbarkeitsstudie Hunziker-Areal, Zach + Zünd Architekten, 17. Juni 2008
- Ergebnisse Ökonomie-Workshop vom 2. Juli 2008, CD-Rom
- Konzept «Projekt 1», 4. August 2008
- elektronische Newsletters; 22. Juli, 5. September und 29. Oktober 2008

Medienarbeit

- Medienmitteilung zum Start des Architekturwettbewerbes, 13. Oktober 2008
- Beiträge im Tages-Anzeiger und anderen Publikums- und Fachmedien

Organe und Personelles

Vorstand

Werner Brühwiler, Alterssiedlung Rehbühl
Ruth Buchholz, Stiftung Ponte Projektfonds
Bruno Burri, Präsident Baugenossenschaft ASIG
Albert Deubelbeiss, Präsident Baugenossenschaft Glattal
Otto Frei, Präsident Baugenossenschaft Wiese
Benno I. Gassner, Wohnsinn! Horgen
Ernst Hasler, SVW Zürich
Hans Haug, Präsident Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana
Ueli Keller, SVW Zürich
Gerold Loewensberg, ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Alex Martinovits, Stadtentwicklung Zürich, städtischer Vertreter
Peter Schmid, Präsident ABZ und SVW Zürich
Stephan Theurillat, Wogeno
Claudia Thiesen, Genossenschaft KraftWerk1
Felix Zimmermann, Präsident Baugenossenschaft Rotach

Geschäftsleitung

Marianne Dutli Derron, Architekturwettbewerb
Matthias Gallati, Öffentlichkeitsarbeit/Fundraising
Andreas Hofer, Projektkoordinator
Peter Schmid, Präsident, Finanzen
Ruedi Schoch, Rechtliches

Geschäftsstelle

Monika Sprecher und Team des SVW Zürich

Themengruppen

TG Nutzung

Hans Beerli, Eisenbahnerbaugenossenschaft Dreispitz
Kurt Blöchliger, Baugenossenschaft des kaufm. Verbandes Zürich
Ruth Buchholz, Stiftung Ponte Projektfonds
Marianne Dutli Derron, SVW Zürich Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau
Nathanea Elte, ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Elisabeth Fraefel, Eisenbahnerbaugenossenschaft Dreispitz
Gerold Loewensberg, ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Linda Mantovani, Stiftung für Alterswohnungen Zürich
Alex Martinovits, Stadtentwicklung Zürich
Otto Nauer
Walter Obschlager, Baugenossenschaft des kaufm. Verbandes Zürich
Peter Schneider, Baugenossenschaft ASIG
Claudia Thiesen, Genossenschaft Kraftwerk1
Hans Widmer, Genossenschaft Kraftwerk1

TG Ökologie

Urs Erni, Baugenossenschaft Sonnengarten
Fanny Frei, Baugenossenschaft Rotach
Matthias Gallati, Öffentlichkeitsarbeit Baugenossenschaft
Andreas Hofer, Projektleitung Baugenossenschaft
Martin Schmitz, Genossenschaft Kraftwerk1
Monika Sprecher, SVW Zürich, Geschäftsstelle Baugenossenschaft

TG Ökonomie

Werner Brühwiler, Alterssiedlung Rehbühl
Otto Frei, Baugenossenschaft Wiese
Simone Gatti, Genossenschaft Zukunftswohnen
Hans Haug, Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana
Andreas Hofer, Projektleitung Baugenossenschaft
Kristian Rüegger, Stiftung für Alterswohnungen Zürich
Peter Schmid, Präsident Baugenossenschaft
Stephan Theuillrat, Wogeno
Felix Zimmermann, Baugenossenschaft Rotach

TG Technologie

Werner Brühwiler, Alterssiedlung Rehbühl
Emil Freund
Benno I. Gassner, Wohnsinn! Horgen
Arthur Graf, Amt für Hochbauten Stadt Zürich
Ernst Hasler, SVW Zürich
Werner Hug, Gewo Züri Ost
Giordano Pauli
Thomas Volkart, Genossenschaft der Baufreunde
David Weisser
Thomas Zumbrunnen

Fachgruppe Eigentum

Alder Martin, Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich
Brauen Marion, Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich
Deubelbeiss Albert, Baugenossenschaft Glattal
Frei Otto, Baugenossenschaft Wiese
Hausheer Daniel, Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich
Schmid Peter, ABZ, SVW Zürich
Schoch Ruedi, SVW Schweiz
Theurillat Stephan, Wogeno
Weiss Karin, Age Stiftung

Preisgericht Architekturwettbewerb

Kathrin Martelli, Stadträtin, Vorsteherin Hochbaudepartement, Zürich
Peter Schmid, Präsident *baugenossenschaft mehr als wohnen*, Präsident SVW Sektion Zürich
Ruth Buchholz, Vorstand *baugenossenschaft mehr als wohnen*, Stiftung Ponte Projektfonds, KraftWerk1
Iris Vollenweider, Baugenossenschaft Dreieck, Gleis70, Verein Viereck, Zürich
Dagmar Reichert, Kulturwissenschaftlerin, Zürich
Martin Alder (Ersatz), Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich
Ursula Müller (Vorsitz), Stv. Direktorin Amt für Hochbauten Stadt Zürich
Urs Primas, Architekt, UP, Zürich
Astrid Stauer, Architektin, Stauer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld
Philippe Cabane, Soziologe und Raumplaner, Basel
Katrin Jaggi, Bereichsleiterin Städtebau Architektur Amt für Städtebau Stadt Zürich
Andreas Hofer, Architekt, Geschäftsleitung *baugenossenschaft mehr als wohnen*, Zürich
Gerold Loewensberg, Architekt, Vorstand *baugenossenschaft mehr als wohnen*, Zürich
Lukas Schweingruber, Landschaftsarchitekt, Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich

Mitglieder *baugenossenschaft mehr als wohnen*

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ, Zürich
Alterssiedlung Rehbühl, Uster
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana, Zürich
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich
Baugenossenschaft ASIG, Zürich
Baugenossenschaft der Strassenbahner, Zürich
Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals BEP, Zürich
Baugenossenschaft des kaufmännischen Verbandes Zürich, Zürich
Baugenossenschaft Entlisberg, Zürich
Baugenossenschaft Glattal, Zürich
Baugenossenschaft Graphika, Zürich
Baugenossenschaft Halde, Zürich
Baugenossenschaft Heimet, Zürich
Baugenossenschaft Oberstrass, Zürich
Baugenossenschaft Rotach, Zürich
Baugenossenschaft Schönheim, Zürich
Baugenossenschaft Waidberg, Zürich
Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich
Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich
Baugenossenschaft Wiese, Zürich
Baugenossenschaft Zentralstrasse, Zürich
Baugenossenschaft Zürich 2, Zürich
Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich
Eisenbahner-Baugenossenschaft Dreispitz, Zürich
Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ, Zürich
Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Zürich
Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft GBMZ, Zürich
Gemeinnützige Baugenossenschaft Affoltern a. A.
Gemeinnützige Baugenossenschaft Erlenbach
Genossenschaft der Baufreunde, Zürich
Genossenschaft Neubühl, Zürich
Gewo Züri-Ost, Uster
Heimgenossenschaft Schweighof, Zürich
Logis Suisse SA, Neuenhof
Mietergenossenschaft Alpenblick, Horgen
Pensimo Management AG, Zürich
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW Schweiz
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Sektion Zürich, Zürich
Senioren Wohnbaugenossenschaft segeno, Opfikon-Glattbrugg
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, Zürich
Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich
Stiftung Alterswohnungen, Zürich
Stiftung Domicil, Zürich
Stiftung Ponte Projektsfonds, Zürich
Widmer Maler AG, Zürich
Wohnbaugenossenschaft BAHOGE, Zürich
Wohnbaugenossenschaft Neuland, Zürich
Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften Wogeno, Zürich
Genossenschaft Wohnsinn!, Horgen
Zürcher Kantonalbank

Partner

Age-Stiftung
Amt für Hochbauten der Stadt Zürich
BWO Bundesamt für Wohnungswesen
ETH Zürich, Professur für Baurealisation
Fachstelle für nachhaltiges Bauen der Stadt Zürich
Finanzdepartement der Stadt Zürich
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich
Stadtentwicklung Zürich
Zürcher Kantonalbank

baugenossenschaft mehr als wohnen
Ausstellungsstrasse 114/Postfach
8031 Zürich
Tel. 043 204 06 38
info@mehralswohnen.ch
www.mehralswohnen.ch

Redaktion: Matthias Gallati, Monika Sprecher
Auflage: 200 Exemplare
Datum: Mai 2009