Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 85 (2010)

Heft: 5

Rubrik: Aktuell

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Die Zentrumsidee wurde mit einem Modell visualisiert, das an den Orientierungsversammlungen ausgestellt war.

FAMILIENHEIM-GENOSSENSCHAFT, ZÜRICH

Ein Zentrum für die Gartenstadt

Im Friesenberg-Quartier leben 11 000 Menschen, gut die Hälfte davon in den rund 2150 Wohneinheiten der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ). Bisher besass das Viertel trotz Kleinstadtgrösse nur ein bescheidenes Zentrum mit einem Supermarkt und einem Restaurant. Das soll sich nun ändern: Kürzlich hat die FGZ umfangreiche Pläne für eine Erweiterung des bisherigen Zentrums zu einem lebendigen Quartiertreffpunkt vorgelegt.

Die Idee der Zentrumsplanung tauchte schon 1999 an einer Zukunftswerkstatt auf. Auch im breit abgestützten Bauleitbild von 2004 ist sie als Leitsatz verankert. Eine Machbarkeitsstudie beschäftigte sich anschliessend mit möglichen Lösungen. In den letzten zwei Jahren hat eine vom Vorstand eingesetzte Steuerungsgruppe konkrete Vorschläge ausgearbeitet. Entstehen soll ein Begegnungsort, der dem Quartier eine neue Identität verleiht und es markant aufwertet. Ein grosser Platz, der sich über die Schweighofstrasse hinweg erstreckt, bildet das Herzstück. Konkret vorgesehen oder angedacht sind die verschiedensten Nutzungen: Coop-Laden, Restaurant mit Kulturnutzung, Gesundheitszentrum, Kinderbetreuung, Jugendräume usw. Entstehen sollen aber auch bis zu 120 Wohnungen samt zwei Pflegegruppen.

Eine Grundidee ist dabei die Ausdehnung des Perimeters. So soll die vielbefahrene Schweighofstrasse, die heute das Quartier entzweischneidet, ins Zentrumsgebiet integriert und verkehrsberuhigt werden. Verschiedene «Barrieren» wie jene zwischen der reformierten Kirche und der Schulhauswiese sollen geöffnet und damit für eine neue Durchlässigkeit im Quartier gesorgt werden. Schliesslich will die FGZ das Bauprojekt auch als Chance nutzen, um ein ökologisches «Leuchtturmprojekt» umzusetzen und eine Landmarke für die 2000-Watt-Gesellschaft zu setzen.

Realisierung in Etappen

Realisiert werden soll das Ganze in vier Etappen innerhalb von 25 Jahren. Die erste Phase (2014–2016) umfasst den Neubau von Coop und Restaurant sowie die Realisierung des Zentrumsplatzes. Dafür müssten 55 Wohnungen, die heute rund 110 Bewohner beherbergen, abgebrochen werden. Den Betroffenen soll ein angemessener und bezahlbarer Ersatz angeboten werden. In der zweiten Phase würden der heutige Coop und das Restaurantgebäude durch ein Wohn- und Verwaltungsgebäude ersetzt (2016–17). Dafür müssen 14 weitere Wohnungen weichen.

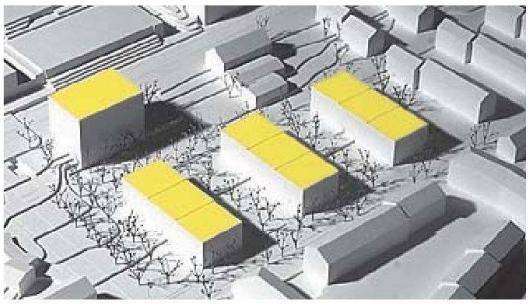
Die FGZ hat die Rückmeldungen zu der im Herbst 2009 an Mieter- und Quartierversammlungen vorgestellten Zentrumsidee gesammelt und in einer Sonderausgabe der Genossenschaftszeitschrift «fgz-info» zusammengefasst. Dabei zeigt sich: die Idee, dass der Friesenberg ein Zentrum braucht, ist mehr oder weniger unbestritten. Kritische Stimmen gab es vor allem bezüglich der Grösse des Projekts, der Umsetzung der Verkehrsberuhigung sowie der notwendigen Hausabbrüche. In den nächsten Wochen und Monaten sollen die verschiedenen Ideen konkretisiert und die Vorgaben für einen Architekturwettbewerb erarbeitet werden. Ende 2011/Anfang 2012 werden die Mitglieder über den Projektierungskredit entscheiden können. Als Informations- und Diskussionsplattform hat die FGZ die Webseite www.zefri.ch geschaffen.

GRAPHIS, BERN

Familienwohnungen in Schwamendingen

Die Bau- und Wohngenossenschaft Graphis ersetzt ihre Wohnsiedlung zwischen Altwiesen- und Dübendorfstrasse in Zürich Schwamendingen. Die 1952 erstellten Bauten entsprechen in Bezug auf Wohnungsgrössen, Komfort und Energiebilanz nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zudem ist das Grundstück heute stark unternutzt. Anstelle von 80 kleinen Altbauwohnungen können so in Zukunft mindestens 110 zeitgemässe Neubauwohnungen innerhalb der Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung angeboten werden. Für das Ersatzneubauprojekt sind rund 42 Millionen Franken budgetiert. Das rund 10000 Quadratmeter umfassende Areal liegt direkt am öffentlichen Grün entlang der Luchswiesenstrasse, eingebettet in die grosse und homogene Wohnsiedlung der Baugenossenschaft Glattal. Den zusammen mit dem Amt für Hochbauten der Stadt Zürich anonym durchgeführten Projektwettbewerb gewann das Projekt von Enzmann + Fischer AG, Zürich. Die Architekten schlagen einen siebengeschossigen Baukörper an der Dübendorferstrasse und drei viergeschossige Bauten an der Altwiesenstrasse vor. Das Wohnungsangebot umfasst rund 115 Einheiten und richtet sich an Haushalte mit mittleren Einkommen. Neu werden nicht nur Geschosswohnungen, sondern auch ein grosser Anteil an Maisonetten angeboten. Diese sind in den drei viergeschossigen Baukörpern geschickt ineinander verschränkt und übereinander gestapelt, so dass die Wohn-/Essräume und die Schlafräume jeweils nach Westen wie nach Osten orientiert sind. Dadurch entsteht hochwertiger Wohnraum, der sich vor allem an Haushalte mit Kindern wendet und einen willkommenen Beitrag zur sozialen Durchmischung im Quartier beiträgt. Auch die anspruchsvollen ökonomischen und ökologischen Vorgaben (Minergie-P-Eco) halte das Siegerprojekt in vorbildlicher Weise ein.

Enzmann + Fischer schlagen einen siebengeschossigen Baukörper an der Dübendorferstrasse und drei viergeschossige Bauten an der Altwiesenstrasse vor. In letzteren finden sich attraktive Maisonnettewohnungen für Familien.



Modell des Siegerprojekts.

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT EFFRETIKON-ILLNAU

Hohe Wohnqualität in Minergieneubau

Die Wohnbaugenossenschaft Effretikon-Illnau besitzt in der namensgebenden Gemeinde, auch «die Stadt auf dem Lande» genannt, rund 150 Wohnungen. Mit einem Neubau an der Wiesenstrasse, direkt neben der Stammsiedlung, sind nun acht Wohnungen hinzugekommen. Am Tag der offenen Tür Mitte April erklärte Matthias Lanz vom lokalen Architekturbüro Hänni Lanz Partner Architekten AG die Vorgaben der Genossenschaft. So sollten auf dem von der Stadt im Baurecht abgegebenen Grundstück Wohnungen mit gehobenem Standard entstehen. Zudem musste der Neubau mit sechs 4½-Zimmer- und zwei 3½-Zimmer-Wohnungen den Vorschriften der Minergiebauweise entsprechen. Mit dem roten Attikageschoss und den Fassadenplatten setzt der Neubau im Quartier einen frischen Akzent. Alle Wohnungen sind behindertengerecht gebaut oder so ausgelegt, dass sie im Bedarfsfall einfach umzurüsten sind. Den geforderten Anteil erneuerbarer Energie erreichte die Genossenschaft mit den Solarzellen auf dem Dach, die 60 Prozent des Warmwassers aufbereiten können. Der hohe Ausbaustandard wird im Wohnungsinneren rasch augenfällig. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm, und auch die 3½-Zimmer-Wohnungen sind mit zwei Nasszellen ausgestattet. Die Mietzinse für die Viereinhalbzimmerwohnung liegen bei 2400 Franken einschliesslich Nebenkosten. Trotz der relativ hohen Preise waren die Wohnungen schnell vermietet. Der Vorstand hofft, dass sich die neuen Genossenschaftsmitglieder bald integrieren und dass der eine oder andere zu einem späteren Zeitpunkt Lust verspürt, im Vorstand mitzuarbeiten.

Die WBG Effretikon-Illnau hat ihren Bestand mit einem Achtfamilienhaus im Minergie-Standard ergänzt.

VERBANDSWESEN

SWE und VLB planen Fusion

Der Schweizerische Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE) und der Schweizerische Verband Liberaler Baugenossenschaften (VLB) stehen vor dem Zusammenschluss. Die Gründung des neuen Verbands soll noch diesen Herbst erfolgen. Wie dem SWE-Organ zu entnehmen ist, erfolgt die Fusion einerseits aus der Einsicht, dass die beiden Verbände eine Grösse «im kritischen Bereich» aufweisen. Anderseits habe das Bundesamt für Wohnungswesen klar signalisiert, dass es im Interesse der Sache ein Zusammengehen erwarte. Der neue Verband will sich gemäss Thomas Peter vom SWE als Dachorganisation von bürgerlich orientierten Wohnbaugenossenschaften positionieren. Er wird 450 Mitglieder vereinen, die rund 26000 Wohnungen besitzen. Mit gut 1000 Mitgliedern, die 137000 Wohnungen anbieten, bleibt der parteipolitisch unabhängige SVW die grösste Kraft im Schweizer Baugenossenschaftswesen.

SILU-Präsident Rolando Rigotti, der zurückgetretene Vizepräsident Hansjörg Boksberger und Geschäftsführer Peter Graf an der 50-Jahr-Jubiläums-GV.

Eine tolle Verlosung und flotte Musik trugen zum gelungenen Fest bei.

BAUGENOSSENSCHAFT SILU, BASSERSDORF

Jubiläums-GV und Verjüngung

Über 3000 Mitglieder und Gäste fanden sich am 26. März in der BXA-Sportanlage Bassersdorf zu einer besonderen Generalversammlung ein. Die Baugenossenschaft SILU feierte nämlich ihr 50-Jahr-Jubiläum. Die SILU entstand 1960 als selbständige und gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft aus der damaligen Stifterfirma Swissair. Nach dem Zusammenbruch der SAir-Group orientierte sich die SILU neu (vgl. auch www.bgsilu.ch). Das Portfolio umfasst elf Siedlungen mit insgesamt 887 Wohnungen, verteilt auf die acht Gemeinden Nürensdorf, Bassersdorf, Kloten, Oberhasli, Oberglatt, Bachenbülach, Embrach und Rafz.

Seit dem Frühjahr 2008 besitzt die SILU eine eigene Geschäftsstelle in Bassersdorf mit einem Geschäftsführer, einer Architektin und einer Rechnungsführerin. Die Liegenschaftenverwaltung obliegt weiterhin der Livit AG. Die Genossenschaft konnte zudem zwei Mieterinnen und einen Mieter, die zugleich auch Genossenschaftsmitglieder sind, für die Vorstandsarbeit gewinnen. Sie traten in die Fussstapfen von drei altersbedingt zurücktretenden langjährigen Vorstandsmitgliedern aus Swissair-Zeiten.

Silu-Präsident Rolando Rigotti führte gekonnt durch den Abend. Der scheidende Gemeindepräsident Franz Zemp überbrachte die Grüsse der Standortgemeinde Bassersdorf. SVW-Direktor Stephan Schwitter beleuchtete die letzten fünfzig Jahre der SILU und deren Verbundenheit mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau. Das tolle Nachtessen aus der BXA-Küche, die HGQ-Musiktruppe, die verschiedenen Geschenke zum Jubiläumsjahr und die verlosten Früchtekörbe erfreuten die zahlreichen Besucher der in allen Teilen gelungenen Jubiläums-GV.

Peter Graf, Geschäftsführer

KONSOLIDIERUNGSPROGRAMM 2011/13

Wohnbund warnt vor Versorgungsengpässen

Im Rahmen des «Konsolidierungsprogramms (KOP) 2011/13» schlägt der Bundesrat mit Beschluss vom 14. April 2010 vor, die Auszahlung des vom Parlament bewilligten Rahmenkredits für die Wohnraumförderung zeitlich zu erstrecken. Zusätzlich wurde bereits früher beschlossen, dass die im Rahmen der Stabilisierungsmassnahmen für die Wirtschaft für 2009 auf 50 Millionen Franken erhöhte Einlage in den Fonds in den Jahren 2011 und 2012 wieder kompensiert werden müsse. Diese Kompensation und die beantragte Erstreckung ergeben folgende Einzahlungen in den Fonds de Roulement für die Jahre 2011 bis 2015:

> 2011	7,5 Mio. CHF
> 2012	7,5 Mio. CHF
> 2013	20 Mio. CHF
> 2014	20 Mio. CHF
> 2015	20 Mio. CHF

Somit stünden Ende 2015 noch 30 Millionen Franken aus dem Rahmenkredit zur Verfügung. Die Eidgenössischen Räte werden spätestens in der Wintersession über das Konsolidierungsprogramm 2011/2013 entscheiden. Der Wohnbund (Interessenvertretung der Genossenschaftsverbände SVW, SWE und VLB) hat sich in einer ersten Stellungnahme zu den Vorschlägen in der Vernehmlassungsvorlage geäussert. Die zeitliche Erstreckung der Zahlungen in den Fonds de Roulement wird gemäss Wohnbund zu Engpässen führen, die sich insbesondere negativ auf die ohnehin angespannte Wohnraumversorgung in den Städten und Gemeinden der grossen Agglomerationen auswirken. Bereits heute seien Gesuche zur zinsgünstigen Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauprojekten angemeldet, die den Rahmen des Fonds sprengen würden. Das bedeute, dass die Realisierung wichtiger Wohnbauprojekte gefährdet sei. Die sich abzeichnende wirtschaftliche Erholung und zugleich der absehbare Anstieg der Zinsen werde die Knappheit an bezahlbaren Mietwohnungen aber noch verstärken. Der Wohnbund fordert deshalb, auf die beantragte Erstrekkung der Einlagen in den Fonds de Roulement zu verzichten. Es sei im Gegenteil eine Erhöhung dieser Einlagen nötig.

FROHES WOHNEN/
NEUZEITLICHES WOHNEN, ZÜRICH

Gemeinsame Geschäftsstelle

Die Baugenossenschaft Frohes Wohnen und die Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen besitzen je rund 370 Wohnungen. Dies bedeutet, dass die Verwaltung eigentlich professionell geschehen müsste, die Genossenschaften für die Einrichtung einer eigenen Geschäftsstelle jedoch eine kritische Grösse aufweisen. Da die beiden benachbarten Genossenschaften schon lange befreundet sind und eine ähnliche Geschichte und ähnliche Strukturen aufweisen, hat man nun beschlossen, eine gemeinsame Geschäftsstelle einzurichten. Als Geschäftsführer konnte man Werner Bösch gewinnen, der vorher bei der Baugenossenschaft Hagenbrünneli tätig war.