

Inhalt

4 Aktuell

9 Meinung – Jacqueline Badran über die Gentrifizierung

Interview

10 «Viele Eigentümer handeln aus sozialer Verpflichtung»

Interview mit Ueli Keller, Präsident der Stiftung PWG

Renovation



15 Neues Wohngefühl in alter Bausubstanz

ABL schliesst Erneuerung der Siedlung Weinbergli ab

18 Mehrwert ohne Schnickschnack

Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln schafft mehr Wohnraum

22 Eins draufgesetzt

Baugenossenschaft Opfikon saniert und stockt auf

25 Kosten konsequent hinterfragt

Gemiwo erneuert Altbau in Holderbank

27 Bringt weniger mehr?

Neuste Haustechnik und alte Bauten vertragen sich nicht immer

Genossenschaften

30 Regeln sind erlaubt

Die Fahrradparkierung ist in vielen Baugenossenschaften eine Herausforderung

33 Bücher

34 Verband

37 Recht: Entschädigungsansprüche von Nachbarn

38 Agenda/Impressum/Vorschau

39 Arbeitsplatz

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

In diesem Heft lesen Sie einige ketzerische Meinungen. Hochschulforscher, aber auch Baupraktiker plädieren nämlich immer öfter für einen Lowtech-Ansatz beim Bauen – gerade wenn es um die Erneuerung alter Häuser geht. Das bedeutet etwa: keine empfindliche Gebäudetechnik, die der Hauswart nicht selbst einstellen kann und deren Elektronik rasch veraltet ist. Oder: statt einer gigantischen Materialschlacht für die Wärmedämmung lieber kostengünstige erneuerbare Energie produzieren. Das widerspricht zwar so mancher Doktrin, die uns nationale Gebäudeprogramme seit Jahren einhämmern. Doch nur so, dies die Einsicht, bekämen wir das Kostenproblem in den Griff und dienten der Nachhaltigkeit dank eingesparten Baustoffen letztlich besser.

Auch Baugenossenschaften sind gegenüber Hightech und aufwändigen Eingriffen in alte Bausubstanz skeptisch. Das beweisen die Umbauprojekte, die wir in diesem Heft vorstellen. So begnügte man sich in einem Fall mit der gerade noch vertretbaren 1970er-Jahre-Isolation. Oder man strich den teuren Liftanbau und verzichtete damit bei einigen Häusern auf den hindernisfreien Zugang. Wohnungszusammenlegungen kamen nirgends in Frage, denn sonst wären die Mieten ins Uferlose gestiegen. Und kontrollierte Lüftungen mochte man nach all den schlechten Erfahrungen schon gar nicht einbauen.

Dieses Umdenken dürfte in vielen Fällen mit dem Thema «Ersatzneubau» zusammenhängen. Oft ist Baugenossenschaften nämlich bewusst, dass sie eine Siedlung wohl zum letzten Mal sanieren. Wer ahnt, dass in dreissig Jahren die Bagger auffahren, wird Investitionen kritischer betrachten. Auch haben viele Baugenossenschaften bereits Häuser ersetzt und wollen dafür den Bestand günstig halten. All dies bedeutet natürlich nicht, dass man Energieschleudern weiterbetreibt oder den Wohnkomfort im Altbau sträflich vernachlässigt. Der beste Sanierungsansatz, das sagen auch die Lowtech-Apologeten, muss bei jedem Projekt neu ermittelt werden.

Richard Liechti, Chefredaktor
richard.liechti@wbg-schweiz.ch



Mit Anbauten gewann die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) in ihrer Siedlung Weinbergli zwölf Quadratmeter Fläche pro Wohnung. Der Charakter der teils geschützten Überbauung blieb erhalten.

Bild: Stefano Schröter



Bilder: Ralph Hut

Die Stiftung PWG vermietet seit 2010 im denkmalgeschützten Bahnviadukt im Zürcher Industriequartier 46 Läden, Ateliers und Gastronomie-lokale, darunter die erste Markthalle der Stadt Zürich.

Ueli Keller über den Wachstumskurs und die Sanierungsstrategie der Stiftung PWG

«Viele Eigentümer handeln aus sozialer Verpflichtung»

Die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich ist eine Erfolgsgeschichte. Seit 1990 hat sie rund 140 Objekte mit 1600 Wohnungen und 300 Gewerberäumen erworben.

Wie sie es schafft, auf dem umkämpften Zürcher Wohnungsmarkt zum Zug zu kommen, erklärt Stiftungsratspräsident Ueli Keller. Und er weiss, wieso die Stiftung PWG trotz staatlicher Unterstützung kaum angefeindet wird.

Interview: Richard Liechti

Wohnen: Die Entstehung der Stiftung PWG reicht bis in die 1980er-Jahre zurück.

Sie waren schon damals dabei, sassen später im Stiftungsrat und wirken seit 2013 als Präsident. Welcher Wind wehte auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt?

Ueli Keller: Es war die Zeit der Wohnungsnotbewegung, die sich aktiv gegen die Immobilienspekulation wehrte. Dabei gab es auch Gruppierungen, die versuchten, gemeinsam einzelne Häuser zu kaufen, und sich als selbstverwaltete Genossenschaften organisierten – ich war selbst bei einer dabei. Es zeigte sich aber bald, dass die Wirkung dieser Kleingenossenschaften beschränkt bleiben würde. In diese Zeit fällt deshalb die Gründung der Wogeno als grössere Organisation, die Häuser erwirbt und selbstverwaltet betreibt. Und es entstand die Idee, dass die Stadt eine öffentlich-rechtliche Stiftung gründet, die systematisch Liegenschaften von Eigentümern erwirbt, die nicht ein Maximum an Profit herausholen wollen und ein Interesse daran haben, wie ihre Liegenschaft inskünftig bewirtschaftet wird.

«Wir wollen Häuser der Spekulation entziehen.»

Damals herrschten in Zürich bürgerliche Mehrheiten. Wie haben Sie die notwendige Zustimmung gefunden?

Die SP lancierte 1985 eine Volksinitiative, wobei es vor allem die Kleingenossenschaften waren, die sich im Abstimmungskampf engagierten – und notabene der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, wie Wohnbaugenossenschaften Schweiz damals hiess. Wir gewannen knapp, aber wir gewannen! Trotzdem versuchte die politische Gegenseite während Jahren, das Vorhaben zu vereiteln. Man musste bis vor Bundesgericht, um zu klären, dass eine solche Stiftung im Rahmen des damaligen Gemeindegesetzes möglich war.

1990 konnte man endlich zur Stiftungsgründung schreiten. Ganz kurz: Welchen Zweck verfolgt die PWG?

Unser recht ausführlicher Name – Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich – erklärt den Zweck schon recht präzise. Wir wollen Häuser, die zum Verkauf kommen, erwerben und der Spekulation entziehen, allenfalls aber auch selber bauen. Wichtig ist sicher auch, dass die Stiftung direkt dem Gemeinderat untersteht. Er wählt den Stiftungsrat, legt die Statuten fest und nimmt die Rechnung ab. Im Gegensatz zu anderen städtischen Stiftungen, die von den Stadträten eher wie Dienstabteilungen geführt werden, sind wir deshalb eigenständiger unterwegs.

Woher das Geld? Um auf dem teuren Zürcher Wohnungsmarkt agieren zu können, braucht es Kapital.

Die Stiftung startete mit einem Kapital von 50 Millionen Franken, das unterdessen auf fast 160 Millionen vermehrt werden konnte. Heute verfügen wir zudem über das Instrument der Abschreibungsbeiträge. Es war bereits in den Statuten enthalten, kommt aber erst dank einer Motion der damaligen Gemeinderäte Jacqueline Badran und André Odermatt regelmässig zum Tragen. Diese Beiträge sind auf maximal drei Millionen Franken jährlich begrenzt.

Wie funktionieren diese Abschreibungsbeiträge?

Wollen wir eine Liegenschaft erwerben, die wir uns eigentlich nicht leisten können, obwohl damit preiswerte Wohnungen erhalten bleiben, können wir einen Antrag an den Stadtrat für einen Abschreibungsbeitrag stellen, und zwar in der Höhe von 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises. Damit können wir einen höheren Preis bieten. Der Abschreibungsbeitrag stellt aber auch sicher, dass wir unser Eigenkapital mindestens in der Höhe des hypothekarischen Referenzzinssatzes – derzeit 1,5 Prozent – verzinsen können. Denn schliesslich müssen wir unser Wachstum aus dem Eigenkapital finanzieren.

Die Stiftung PWG ist kontinuierlich gewachsen. Dabei fällt auf, dass Sie vor allem Einzelliegenschaften erwerben, darunter viele typische Stadthäuser in den Kreisen 4 und 5.

Unser Bestand verteilt sich über die ganze Stadt, es gibt auch keine Schwerpunkte bezüglich Bauzeit oder Nutzungsmix. Wer auf dem Zürcher Immobilienmarkt aktiv ist, kann nicht wählerisch sein! Unser Ziel, jährlich durch Akquisitionen und Neubauten um ein Volumen von 30 bis 50 Millionen Franken zu wachsen, haben wir in den letzten Jahren erreicht.

Oft entscheiden sich Eigentümer bei einem Verkauf explizit für die Stiftung PWG. Welche Gründe haben sie? Wie gross ist das Entgegenkommen?

Diese Eigentümer handeln aus einer sozialen Verpflichtung heraus, sei es gegenüber den bestehenden Mietern oder etwa den Eltern, die ihnen die Liegenschaft vererbt haben. Vergünstigungen

Zur Person



Ueli Keller (63), dipl. Arch. ETH, ist selbständiger Architekt in Zürich. Er verfügt über langjährige politische Erfahrung als Gemeinderat der Stadt Zürich (1990–1999) sowie als Kantonsrat (1999–2008) für die SP Zürich. Seit 1994 ist Ueli Keller Stiftungsrat der Stiftung PWG, 2013 wurde er zum Präsidenten gewählt. Weiter ist er Mitglied im Vorstand des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz und der Baugenossenschaft «mehr als wohnen».



2017 konnte die Stiftung PWG fünf Objekte erwerben (im Uhrzeigersinn von oben rechts): Gladbachstrasse 83 (Fluntern), Auhofstrasse 8 (Schwamendingen), Frohalpstrasse 55 (Wollishofen), Paulstrasse 3 (Riesbach), Bachtobelstrasse 10 (Wiedikon). In vier Fällen entschieden sich die Eigentümer bewusst für die Stiftung.



Bilder: Ralph Hut

gibt es deshalb längst nicht immer. Im vergangenen Jahr konnten wir fünf Objekte von solchen Eigentümern erwerben, viermal davon in Konkurrenz mit Mitbewerbern. In zwei Fällen bezahlten wir den gleichen Preis wie das höchste Angebot, in den zwei anderen gab es auch Interessenten, die mehr boten.

Die gemeinnützigen Bauträger sind sich nicht einig, ob man auf dem teuren Zürcher Wohnungsmarkt mitbieten soll. Einerseits trägt man dazu bei, dass die Preise weiter steigen, andererseits hat man dann teure Wohnungen im Portefeuille. Gibt es auch bei der Stiftung PWG eine preisliche Schmerzgrenze?

Die gibt es ganz bestimmt. Das zeigt nur schon die Durchschnittsmiete bei der Stiftung PWG, die mit 201 Franken pro Quadratmeter und Jahr deutlich unter dem Markt liegt. Wichtig ist auch das Prinzip, dass die bisherigen Mieter zu gleichen Konditionen im Haus verbleiben können. Gerade dort, wo wir Abschreibungsbeiträge von der Stadt erhalten, achten wir darauf, nicht preistreibend zu wirken. Wir stellen übrigens auch immer wieder fest, dass Baugenossenschaften höhere Preise bezahlen als wir. Während wir bei Mietzinsanpassungen an das Mietrecht gebunden sind, besitzen sie über die Genossenschaftsmitgliedschaft andere Möglichkeiten.

Auch Baugenossenschaften wollen vermehrt über Zukäufe wachsen. Kommt es zu Konkurrenzsituationen?

Wir achten darauf, dass wir nicht in Arrondierungsbereichen von Genossenschaftssiedlungen aktiv werden. Das klären wir vorher ab und machen Genossenschaften auch auf Kaufge-

legenheiten in ihrem Umfeld aufmerksam. Sie sind bei Zukäufen aber oft zurückhaltend, weil der Aufwand für die Pflege mehrerer Einzelliegenschaften viel grösser ist als die Verwaltung ganzer Siedlungen.

Kommen wir zu unserem Hefthema: der Erneuerung von Bestandesliegenschaften. Die Stiftung PWG besitzt fast durchwegs Altbauten. Welche Strategie verfolgen Sie?

Bei unserem Immobilienbestand – 144 höchst heterogene Liegenschaften an 144 unterschiedlichen Standorten – muss man beim Gebäudeunterhalt in der Tat genau hinschauen, umso mehr als wir die Häuser in ganz unterschiedlichem Zustand erwerben. Wir haben den Erneuerungsbedarf systematisch aufgearbeitet, führen eine detaillierte Liste für die nächsten fünfzig Jahre, was wann und wo an die Reihe kommt. Selbstverständlich berücksichtigen wir bei dieser Planung auch die Ausnutzungsreserven. So plant die Stiftung PWG derzeit erstmals in ihrer Geschichte Ersatzneubauten.

Eine Sanierung ist irgendwann unumgänglich – und sie führt fast durchwegs dazu, dass die Mieten stark ansteigen. Was unternehmen Sie, damit auch renovierte Wohnungen günstig bleiben?

Die Stiftung PWG sollte jedes Jahr vier bis fünf umfassende Erneuerungen durchführen. Sicher warten wir damit länger zu als andere. Dies kann allerdings dazu führen, dass Wohnungen in einem Zustand sind, in dem man nicht mehr sanft sanieren kann. Vom Standard her ist es so, dass es bei uns nicht in jeder Wohnung einen Geschirrspüler oder einen Anschluss für den Waschturm im Badezimmer braucht.

«Wir warten mit Sanierungen länger zu.»



Bild: Indivisual



Bild: Baumberger Stegmeier Architekten

Sie verfolgen derzeit gleich fünf Neubauprojekte. Wie sind Sie an das Bauland gekommen? Alle Projekte sind aus Zukäufen von Häusern entstanden, die Ausnutzungsreserven besitzen. Dort erstellten wir nun Ersatzneubauten oder Ergänzungsbauten.

Wie erreichen Sie im Neubau bezahlbare Mieten? Bei den Baukosten lässt sich nur schwer sparen.

Tatsächlich sagen die Baukosten im Neubau noch nichts über die Höhe des Mietzinses. Der Anteil der Landkosten ist dabei ein wesentlicher Faktor. Die relativ junge Stiftung PWG ist hier gegenüber traditionellen Baugenossenschaften im Nachteil. Wir haben aber versucht, Projekte mit flächeneffizienten, vielfältig nutzbaren Grundrissen auszuwählen. Wenn eine Viereinhalbzimmerwohnung mit neunzig oder noch weniger Quadratmetern auskommt, reduziert dies die Baukosten pro Wohnung. Wir achten auch darauf, bei der Haustechnik nicht zu überborden, oder verzichten auf teure Küchenmöbel. Bei einer langfristigen Ausrichtung lässt sich bei der Innenausstattung aber nur wenig einsparen.

Wenn in Zürich eine halbwegs bezahlbare Wohnung ausgeschrieben wird, bilden sich lange Schlangen. Gleichzeitig steht der gemeinnützige Wohnungsbau einmal mehr in der Kritik, weil angeblich die falschen Leute die preiswerten Wohnungen belegen. Wie geht die Stiftung PWG bei der Auswahl der Mieterschaft vor?

Wenn wir eine Liegenschaft kaufen, haben wir zunächst keinen Einfluss darauf, wer dort wohnt. Dies ändert sich erst, wenn Wohnungen frei werden. Dann berücksichtigen wir die finanzielle Situation der Interessenten, auch müssen unsere Belegungsvorschriften – Zim-

merzahl minus eins gleich minimale Bewohnerzahl – erfüllt werden. Und wir vermieten fünf bis zehn Prozent aller Wohnungen an soziale Organisationen wie Domicil oder das Jugendwohnnetz.

Die Stiftung PWG bietet seit je auch Gewerbeflächen an. Darunter findet sich ein aussergewöhnliches Projekt: die Nutzung der Bögen eines alten Bahnviadukts im Kreis 5. Dort sind eine Markthalle und eine Vielzahl von Läden und Lokalen entstanden. Viele meinen: «Das funktioniert nicht», liegt der Viadukt doch etwas abseits in einem ehemaligen Arbeiterquartier. Welche Erfahrungen machen Sie?

Flächenmässig macht der Gewerbeanteil bei der Stiftung PWG mehr als ein Viertel aus. Dabei gibt es natürlich ganz unterschiedliche Ausrichtungen. Wir besitzen auch reine Gewerbehäuser, wo etwa Autokarosserien oder Baugeschäfte angesiedelt sind. Im Falle des Viadukts handelt es sich vor allem um Detailhandel – und der hat wegen des Auslandeinkaufs und des Internet Handels fast überall Probleme. Im Viadukt sind jedoch alle Lokale vermietet. Wir können also davon ausgehen, dass die einzelnen Betreiber zufrieden sind.

Haben Sie Konzessionen gemacht, um bestimmte Läden oder Lokale anzusiedeln, wie dies manche Baugenossenschaften getan haben? Etwa dass man Zinsreduktionen gewährt oder die Miete an den Umsatz koppelt?

Nein, wir haben Festmieten. Sicher achten wir auf den Quartiernutzen. Leider ist es

Aktuelle Neubauprojekte der Stiftung PWG: links der Ergänzungsneubau Sihlweidstrasse 26 im Quartier Leimbach, der im Sommer 2018 bezugsbereit wird (Guignard & Saner Architekten). Rechts: An der Witikonstrasse 517–521 im Quartier Witikon setzte man im Januar zum Spatenstich an. Nach einem Entwurf des Architekturbüros Baumberger & Stegmeier entstehen 38 erschwingliche Wohnungen – das bisher grösste Neubauprojekt der Stiftung.

Stiftung PWG: die Eckdaten

- Gründungsjahr: 1990
- Mitarbeitende Geschäftsstelle: 23
- Liegenschaften: 144
- Wohnungen: 1641
- Gewerbe: 307/35 405 m²
- Anlagevermögen: 676 Mio. CHF
- Eigenkapital: 160 Mio. CHF
- Alles Weitere unter www.pwg.ch

aber nicht möglich, Tante-Emma-Läden anzusiedeln – auch die Quartierbevölkerung kauft nicht mehr in solchen Geschäften ein. Wir gehen aber davon aus, dass sich das Umfeld weiter verändern wird, etwa beim Bahnhof Hardbrücke oder durch die Aufhebung der Kehrrichtverbrennungsanlage Josefstrasse, so dass die Laufkundschaft zunimmt.

«Leider ist es nicht möglich, Tante-Emma-Läden anzusiedeln.»

Im jüngsten Wahlkampf um den Stadtzürcher Gemeinde- und Stadtrat hat die bürgerliche Seite einmal mehr den gemeinnützigen Wohnungsbau ins Visier genommen.

Die Stiftung PWG blieb verschont, obwohl sie direkt von staatlicher Hilfe profitiert, was der Rechten sonst ein Dorn im Auge ist.

Dass die Stiftung PWG nicht zum Feindbild taugt, mag damit zu tun haben, dass alle Parteien im Stiftungsrat vertreten sind. Zudem bieten wir eben auch günstige Räume für das lokale Gewerbe an, was auf bürgerlicher Seite ebenfalls Sympathien einbringt.

Die Stiftung PWG wird als Modell oft gelobt, gerade wieder in der Studie «Regionale Ansätze zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus», herausgegeben vom Bundes-

amt für Wohnungswesen. Mit der Schaffung solcher Instrumente könnten die Gemeinden dafür sorgen, dass günstiger Wohnraum erhalten bleibt, heisst es dort. Trotzdem ist die Stiftung PWG bis jetzt kaum kopiert worden.

Einzig in Baden ist vor einigen Jahren eine ähnliche Organisation gegründet worden. In Basel hingegen sind die Bemühungen um eine Gründung gescheitert, in Zug ist anfängliches Interesse verpufft. Die kommunalen Stiftungen in der Westschweiz kümmern sich eher um den Sozialwohnungsbau. Wir aber wollen bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen, die hier leben.

Wie weit kann eine Stiftung PWG die Probleme auf dem Wohnungsmarkt entschärfen?

Mengenmässig macht unser Bestand weniger als ein Prozent aller Wohnungen in der Stadt Zürich aus. Ich sehe die Stiftung PWG eher als ein Instrument unter vielen, um den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf einen Drittel zu steigern, wie dies das Stadtzürcher Stimmvolk bestimmt hat. Modellhaft sind wir aber auch aus einem anderen Grund: In der heutigen Situation, wo wir auf eine Siedlungsverdichtung nach innen statt auf den Neubau auf der grünen Wiese setzen müssen, wird der Erwerb von Bestandesliegenschaften eine der wichtigen Wachstumsmöglichkeiten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. ■

Anzeige

RENESPA AG

Planungen und Bauernuerungen

Ihr Partner für die Gebäudeerneuerung

Oberfeldstrasse 13
8570 Weinfelden
Tel 071 626 40 20
Fax 071 626 40 39

Grindelstrasse 6
8304 Wallisellen
Tel 044 839 14 00
Fax 044 839 14 09

Vadianstrasse 59
9000 St. Gallen
Tel 071 220 87 20
Fax 071 220 87 21

info@renespa.ch



Liegenschaftsanalysen
Generalplanungen
Bauleitungen

Wir sind Ihr Partner als

Architekt
Generalplaner
Generalunternehmer
Totalunternehmer

www.renespa.ch

Gesamtisanierung MFH Am Brunnenbächli in Zollikoberg