

Konzept – IG neues wohnen zürich

**Ein Engagement zur Weiterentwicklung
des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Einleitung

Die Bewegung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist offen für Neues und auf die Zukunft ausgerichtet.

Ein neues Projekt des SVW Zürich

Der Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauträger SVW Zürich lanciert zur Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Gründung der Interessengemeinschaft **neues wohnen zürich**. Entsprechend dem vorliegenden Konzept (Stand März 2003) wird der gemeinnützige Wohnungsbau mit grösseren Projekten und neuen Modellen seine Position stärken.

Wer macht mit?

Die Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfordert ein gemeinsames Engagement. Die folgenden gemeinnützigen Bauträger haben als erste beschlossen, in der IG **neues wohnen zürich** mitzumachen:

- ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
- Baugenossenschaft Asig
- FGZ Familienheimgenossenschaft Zürich
- Genossenschaft Dreieck
- Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1
- Genossenschaft Gewo Züri Ost
- Stiftung für Alterswohnungen der Stadt Zürich

Alle Mitglieder des SVW Zürich sind aufgerufen, der neuen IG **neues wohnen zürich** beizutreten, ob sie selber weiterbauen oder das Vorhaben ideell unterstützen wollen.

Zielsetzung in Kürze

Qualitative und quantitative Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

qualitative Entwicklung heisst:

- vielfältige Wohn- und Lebensangebote
- gute Durchmischung dank breiter Angebotspalette
- innovative Konzepte für unterschiedlichste Bedürfnisse
- hochwertige Architektur
- neue attraktive Adressen zum Wohnen und zum Arbeiten
- Aufwertung der bestehenden Quartierstrukturen

quantitative Entwicklung heisst:

- den Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus mindestens halten bzw. erhöhen

Beteiligte

Die IG **neues wohnen zürich** ist ein Projekt der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW Zürich). In der IG **neues wohnen zürich** engagieren sich gemeinnützige Bauträger - unabhängig von ihrer Grösse - aus dem Raum Zürich, die weiterbauen oder die das Vorhaben ideell unterstützen wollen.

Promotion

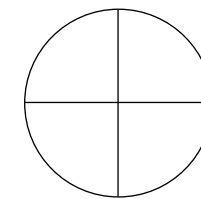
Die IG **neues wohnen zürich** engagiert sich als Promotionsgesellschaft, indem sie

- nach geeigneten Arealen in Wohnbauzonen in Zürich und Umgebung sucht
- die Eignung und das Potenzial der Objekte klärt
- interessierte gemeinnützige Bauträger zusammenbringt
- Konzepte für die künftige Trägerschaften entwickelt

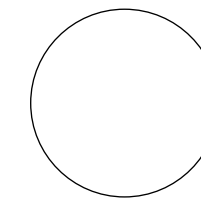
Realisierungsformen

Die konkret interessierten gemeinnützigen Bauträger entscheiden selber über die definitive Rechtsform für den Kauf und die Realisierung des Bauvorhabens.

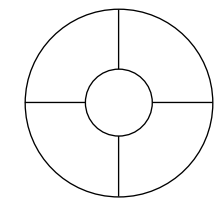
Modelle für die Projektentwicklung und Realisierung



- Areal auf die beteiligten Bauträger aufgeteilt
- gemeinsame Koordinationsstelle
- gemeinsames Angebot



- Gemeinsame Bauträgerschaft z.Bsp. Genossenschaft neues wohnen xy



- Areal auf die beteiligten Bauträger aufgeteilt
- gemeinsame Bauträgerschaft für den Gemeinschaftsteil

Ausgangslage / Grundsatzüberlegungen

Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

In der Region Zürich hat der gemeinnützige Wohnungsbau traditionell eine starke Position mit einem entsprechend hohen Anteil am gesamten Wohnangebot. In der Stadt Zürich beträgt der Anteil ohne den kommunalen Wohnungsbau 19% und im Kanton Zürich 10%. Viele gemeinnützige Bauträger realisieren zur Zeit Aufwertungen oder stehen mitten in Vorbereitungen für eine Erneuerung. Trotzdem sinkt der Marktanteil kontinuierlich.

- **Der SVW Zürich will dazu beitragen, dass mit Siedlungen nach dem Konzept neues wohnen zürich der gemeinnützige Wohnungsbau qualitativ und quantitativ weiterentwickelt und dessen Marktanteil gestärkt wird.**

Grosse Areale in Wohnbauzonen

In Zürich und den umliegenden Gemeinden werden Industrie- oder Gewerbeareale zur Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen frei. Diese Areale liegen neu in Wohnzonen und ermöglichen Überbauungen mit mehreren hundert Wohnungen. Die GrundeigentümerInnen, ob öffentliche Hand, grosse staatliche oder private Unternehmungen, wollen diese Grundstücke vermarkten.

- **Nach dem Konzept neues wohnen zürich werden gemeinsam grosse Siedlungen mit mehreren hundert Wohnungen und einer hohen sozialen und architektonischen Qualität realisiert. Die jeweilige Quartier- und Siedlungsqualität wird aufgewertet.**

Gemeinsam sind wir stark genug

Für einzelne gemeinnützige BauträgerInnen sind grosse Überbauungen mit mehreren hundert Wohnungen kaum zu bewältigen oder mit hohen Risiken verbunden. Gemeinsam können sie jedoch grosse Projekte mit hohen Qualitätsansprüchen realisieren. Auch gemeinnützige Bauträger mit kleineren Volumen können sich beteiligen und Teile solcher Wohnsiedlungen übernehmen. Mit der öffentlichen Hand wird eine gute Zusammenarbeit angestrebt. Die sozialpolitische Bedeutung der Branche ‚Gemeinnütziger Wohnungsbau‘ erhält eine weitere Perspektive für die nächsten Generationen.

- **Mit der IG neues wohnen zürich beweisen der SVW Zürich und die beteiligten gemeinnützigen Bauträger ihr Potenzial sowie die Innovationsfreudigkeit und Zukunftsfähigkeit der Bewegung.**

Rasches Handeln führt zum Erfolg

Das jeweilige Potenzial und die entsprechende Interessenlage muss relativ rasch geklärt werden. Die grundsätzlich interessierten und gleich gesinnten Partner müssen sich frühzeitig zusammenfinden.

- **Unter dem Namen IG neues wohnen zürich entsteht eine Promotionsgemeinschaft für die Suche nach geeigneten Objekten und für eine rasche Vorprüfung.**

Bestehende Gefässe sinnvoll einsetzen

Mit der vor drei Jahren geschaffenen Anlauf- und Beratungsstelle Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau hat der SVW Zürich die Weichen für die Zukunft gestellt.

- **Die IG neues wohnen zürich wird in der Promotionsphase die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau mit der Objektsuche und der Eignungsprüfung beauftragen.**

Vielfalt und Innovation

Standorte → Grossareale mit Potenzial

Gesucht werden Areale im Grossraum Zürich für 300 bis 800 Wohnungen mit einer guten ÖV-Erschliessung, die für einen einzelnen Bauträger zu gross und zu riskant wären. Standortnachteile werden durch die Siedlungsgrösse und die damit verbundene innere Siedlungsqualität aufgewogen.

Zielpublikum → Wohnen für alle

Mit passenden Angeboten wird eine breite Durchmischung erreicht: Zum Zielpublikum zählen Familien, Alleinerziehende mit bescheidenem Budget, Menschen denen Wohnen viel bedeutet (Singles, Paare, Familien), Wohngemeinschaften, Junge, Studenten, Behinderte, ältere Menschen, Kulturschaffende.

Wohnangebote → breite Palette

Die Palette der Wohnangebote kann von preisgünstig bis gehoben reichen und sowohl Alterswohnungen als auch Wohnraum für WGs, für Studenten und Behinderte umfassen. Zumieteneinheiten, Wohn-Ateliers, Lofts, Werkstätten und Büroflächen für Eigenbedarf können die Angebotspalette ergänzen.

Gemeinschaftsfördernde Infrastrukturen → Stadt in der Stadt

Gemeinsame Infrastrukturen wie beispielsweise Gemeinschaftsräume, Kleinläden, eine Beiz mit Saal, ein Laden für die Grundversorgung sowie vielfältig nutzbare Aussenräume sollen zu einer hohen Siedlungsqualität beitragen.

Städtebau/Architektur → Ausstrahlung

Mit einer überdurchschnittlichen Architektur kann eine Adressenbildung auch an weniger attraktiven Orten geschaffen werden. Dank einem starken Auftritt und einer gewissen Vielfalt statt Einheitlichkeit können Gross-Siedlungen spannende und identitätsstiftende Orte werden. Vom Fixfertigen bis zum "Wohnregal" sind verschiedene Stufen der Realisierung denkbar. Minergie-Standard, die Nutzung von Solarenergie sowie der Einsatz von ökologisch sinnvollen Materialien und Konstruktionsweisen sind konzeptionelle Grundlagen. Die Siedlungen müssen einen positiven Beitrag zu den bestehenden Quartierstrukturen beitragen.

Organisation

PHASE PROMOTION

Einfache Gesellschaft

Die IG **neues wohnen zürich** ist eine Projektentwicklungs-, Promotions- und PR-Gemeinschaft für die quantitative und qualitative Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Alle gemeinnützigen Bauträger im Raume Zürich (Genossenschaften, Stiftungen, Vereine), die selber weiterbauen und/oder ideell dieses Ziel unterstützen wollen, können sich an der IG **neues wohnen zürich** beteiligen.

Die IG **neues wohnen zürich** wird von einem von den beteiligten Organisationen gewählten Ausschuss geleitet. Dieser garantiert den Informationsfluss zugunsten der beteiligten Organisationen sowie den zweckmässigen Mitteleinsatz.

Die IG **neues wohnen zürich** wird vorerst für die drei Jahre 2003-2005 eingerichtet. Die Finanzierung erfolgt durch Beiträge des SVW Zürich und der beteiligten Mitglieder entsprechend ihrer Grösse.

Die IG **neues wohnen zürich** beauftragt die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau mit der Objektsuche und der Vorprüfung. Die Förderstelle entwickelt zudem Finanzierungskonzepte und klärt die juristischen und organisatorischen Voraussetzungen für die künftige Trägerschaft.

Die IG **neues wohnen zürich** entscheidet auf Antrag des Ausschusses über das Vorgehen bei konkreten Objekten und über die entsprechenden Konzepte. Alle beteiligten Bauträger werden dazu eingeladen, sich an der weiteren Entwicklung eines Areals zu beteiligen.

PHASE PLANUNG UND REALISIERUNG

Gemeinnützige Trägerschaft

Die an einer Siedlung beteiligten Bauträger bilden für die Projektentwicklung und Realisierung eine neue, gemeinsame Trägerschaft. Diese Trägerschaft kann mit der künftigen Betreiber-Gesellschaft der späteren Wohnsiedlung identisch sein, sie kann aber auch als reine Bauträgerschaft bis und mit Realisierung der Bauvorhaben eingesetzt und dann durch die definitive Trägerschaft der neuen Siedlung ersetzt werden.

Für die Projektentwicklung werden Studienaufträge oder Architekturwettbewerbe durchgeführt. An die städtebauliche und architektonische Qualitäten sowie an die Kostensicherheit werden höchste Ansprüche gestellt.

Vorgehensweise

Objektsuche und generelle Vorprüfung

Die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau sucht systematisch nach geeigneten grossen Arealen für 300-800 Wohnungen in der Stadt Zürich und Umgebung. In Frage kommen beispielsweise Areale in Zürich-West, das Schlachthofareal, SBB-Areale, ehemalige Industriegebiete in Affoltern, in Leutschenbach oder in Seebach. Auch in der näheren Umgebung der Stadt Zürich wird nach geeigneten Liegenschaften gesucht. Die Förderstelle überprüft die Objekte hinsichtlich ihrer Standortqualitäten und ihrer grundsätzlichen Eignung für eine Wohnsiedlung nach dem vorliegenden Konzept.

Vertiefte Prüfung

Der Ausschuss der IG **neues wohnen zürich** beschliesst aufgrund der Vorprüfung durch die Förderstelle über die weiteren Schritte, wie zum Beispiel

- detaillierte Klärung des Potenzials und der Rahmenbedingungen über eine Machbarkeitsstudie
- Entwicklung eines konkreten Organisations- und Bauträgerschaftsmodells und dessen Rechtsform
- Ausarbeitung des Finanzierungsmodells für die Realisierung des Bauvorhabens

Information

Der Ausschuss informiert die beteiligten Organisationen über die vorliegenden Angebote und deren Chancen und Risiken. Die in der IG **neues wohnen zürich** beteiligten gemeinnützigen Bauträger entscheiden individuell über ihr jeweiliges Interesse an einer weiteren Entwicklung der Objekte. Sollte kein oder ein nicht ausreichendes Interesse an einem Objekt vorhanden sein, entscheidet der Ausschuss über eine allfällige Weitervermittlung an andere Bauträger.

Start Realisierungsphase

Die sich neu konstituierte Bauträgerschaft entscheidet über die weiteren Schritte zur Realisierung:

- Bereitstellung der notwendigen personellen Ressourcen (Projektleitung, Sekretariat, etc.)
- Projektierung eines baubewilligungsreifen Projektes und der entsprechenden Kostenermittlung in einem zweckmässigen Konkurrenzverfahren
- Bildung der definitiven Bauträgerschaft
- Bereitstellung der notwendigen Vorfinanzierung
- Beginn der Realisierung