

einfach
wohnen



Einfach Wohnen

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen

Geschäftsbericht 2019

19

Inhalt

Der Stiftungsrat	2
Vorwort des Präsidenten	3
Bericht des Stiftungsrats	4
Guggach-Areal	5
Weitere Projekte und Liegenschaften	9
Zahlen	11

Titelbild:
Areal Guggach, Innenraummodell 3-Zimmer-Wohnung. (Bild: Donet Schäfer Reimer Architekten)

Der Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern. Er ist vom Gemeinderat für die Amtsdauer 2018 – 2022 gewählt.

Daniel Leupi, Präsident (Stadtrat, Vorsteher Finanzdepartement Stadt Zürich)

Marianne Dutli Derron, Vizepräsidentin (Architektin, Immobilienentwicklung)

Felix Bosshard (Geograf, Präsident GBMZ)

Veronika Harder (Unternehmung für Immobilienentwicklung, Gesamtleitungen, Baumanagement)

Julika Kotai (Architektin, Energie-Coach Stadt Zürich)

Urs Räbsamen (Bauingenieur, Immobilienentwickler und -bewirtschafter)

Thomas Schlepfer (Jurist, Departementssekretariat Finanzdepartement), Austritt im 2019

Kathrin Kuster (Departementssekretärin, Sozialdepartement), Eintritt im 2019

Christine Steiner Bächli (Architektin, Bauherrenberatung und Nachhaltigkeit)

Karl Viridén (Architekt, Unternehmer)

Vorwort des Präsidenten



Stadtrat Daniel Leupi
Stiftungsratspräsident

Ein Höhepunkt im Geschäftsjahr der Stiftung Einfach Wohnen war das Eröffnungsfest für die Überbauung am Vulkanplatz. Die im Vorjahr in Betrieb genommene Siedlung für Geflüchtete und junge Erwachsene in Ausbildung haben wir gemeinsam mit der Asylorganisation Zürich und dem Jugendwohnnetz auf dem städtischen Fogo-Areal realisiert.

Es ist sehr erfreulich, dass das erste Projekt der Stiftung in den Medien, beim Jubiläums-Wettbewerb der Baugenossenschaften Zürich und sogar in der Rede eines Bundesrats anerkennende Erwähnung fand: Ignazio Cassis sprach anlässlich des Globalen Flüchtlingsforums in Genf über innovative Projekte und nannte dabei das Fogo als Beispiel.

Auch wenn diese Zwischennutzung noch viele Jahre auf dem städtischen Areal stehen bleiben darf, ist sie doch temporär. Derweil konkretisierte sich 2019 das erste nicht-temporäre Projekt der Stiftung Einfach Wohnen auf dem Guggach-Areal. Ende Jahr genehmigte der Stiftungsrat das Vorprojekt für die Wohn- und Gewerbesiedlung mit über 100 Wohnungen.

Im Interview sprechen die Vertreterinnen der Baukommission für das Projekt Guggach über Ideen, Ziele und Herausforderungen: Sie erklären, wie sich die Wohnungen von anderen Wohnungen unterscheiden, warum ökologisch und bezahlbar bauen kein Widerspruch sein muss, worauf bei der Vermietung geachtet wird und wie sich das Quartier in die weitere Planung einbringen kann.

Die bestehenden und die im Vorjahr erworbenen Liegenschaften bringen immer mehr Arbeit mit sich. Dazu kommen die aktuellen, herausfordernden Projekte. Darum war der Stiftungsrat 2019 auf der Suche nach einer vollamtlichen Leitung für die Geschäftsstelle. Ich freue mich, dass Mira Porstmann diese Aufgabe übernimmt. Im Namen des Stiftungsrats wünsche ich ihr viel Freude dabei und bedanke mich beim bisherigen Geschäftsführer Enrico Magro für seine engagierte Arbeit in den vergangenen Jahren.

Besuchen Sie die neue Website der Stiftung unter www.einfach-wohnen.ch. Hier finden Sie alle Informationen zur Stiftung, zu den Liegenschaften und über unsere Projekte.

Bericht des Stiftungsrats

I. Tätigkeiten des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat hat im Geschäftsjahr 8 Sitzungen durchgeführt und traf sich im Frühjahr sowie im Herbst zu einer Klausur. An diesen beiden Tagen setzte er sich vertieft mit der Organisation der Geschäftsstelle und strategischen Fragen auseinander.

Daneben fanden 51 Sitzungen der einzelnen Kommissionen statt (Vorjahr: 62).

Der Stiftungsrat schrieb eine Stelle für die vollamtliche Leitung der Geschäftsstelle aus. Dies wurde notwendig, weil die Aufgaben und Projekte der Stiftung zugenommen haben und mit der steigenden Anzahl an Liegenschaften im Portfolio weiter zunehmen werden. Zum Jahresende gab der Stiftungsrat die Anstellung der künftigen Geschäftsführerin Mira Porstmann per April 2020 bekannt.

Im Bereich Finanzen galt es, Anpassungen für die Umsetzung von HRM 2 vorzunehmen.

II. Die weiteren Organe der Stiftung

Die Aufgaben der Geschäftsstelle werden seit dem 1. April 2017 im Mandatsvertrag durch die Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich wahrgenommen. Revisionsstelle ist die Finanzkontrolle der Stadt Zürich.

III. Organisationsstrukturen

Die Organisationsstrukturen der Stiftung sehen gesamthaft sechs Kommissionen vor, wovon drei Kommissionen für konkrete Bauprojekte zuständig waren: Baukommissionen Guggach-Areal, Rotbuch-/Seminarstrasse und Wohnen am Vulkanplatz. Die anderen Kommissionen sind die Kommission Entwicklung & Organisation, die Finanzkommission und die Kommission Akquisitionen. Je drei bis vier Stiftungsratsmitglieder bilden eine Kommission, wobei einige Stiftungsräte in mehreren Kommissionen Einsitz nehmen.

IV. Auftritt gegen aussen

Im Geschäftsjahr lancierte die Stiftung Einfach Wohnen die Website www.einfach-wohnen.ch auf der aktuelle Informationen über die Stiftung, ihre Liegenschaften und Projekte sowie Serviceangebote für Mieterinnen und Mieter verfügbar sind.

«Die Siedlung soll das Passstück für das Quartier sein.»

Die Mitglieder der Baukommission sprechen im Interview über das Projekt der Stiftung Einfach Wohnen auf dem Guggach-Areal in Zürich-Unterstrass.



Christine Steiner Bächli (links) und Marianne Dutli Derron, Baukommission Guggach. Nicht im Bild: Veronika Harder.
(Bild: Dominic Büttner)

Wie hoch ist der Druck, mit der ersten nichttemporären Siedlung etwas Innovatives zu realisieren?

Marianne Dutli Derron: Eigentlich machen wir nichts Besonderes – Wohnungen sind Wohnungen. Wenn das Projekt ökologisch und bezahlbar ist, haben wir die hoch gesteckten Ziele der Stiftung erreicht und können den Beweis antreten, dass dies kein Zielkonflikt sein muss. Natürlich erwarten wir auch ein Projekt mit einem hohen Nutzwert für die Bewohner*innen. Das Siegerprojekt hat wie kein anderes unsere Ziele so konsequent umgesetzt. Darauf können wir jetzt aufbauen.

Christine Steiner Bächli: Unser Ziel als Stiftung Einfach Wohnen ist, etwas zu machen, was es so noch nicht gibt, etwas auszuprobieren – Pilotprojekte zu initiieren, aus denen wir und andere lernen.

Veronika Harder: Das Besondere an der Stiftung Einfach Wohnen liegt in der konsequenten Umsetzung, damit Mieter*innen bezahlbar und in ökologisch vorbildlichen Gebäuden wohnen können.

Ökologisch und bezahlbar bauen – funktioniert das überhaupt?

Steiner Bächli: Es wird uns gelingen, sowohl ökologisch als auch preisgünstig zu bauen. Aber schlussendlich zählt das Gesamtpaket der Nachhaltigkeit, und dazu gehören auch Aspekte, die die Kosten reduzieren: optimierte Flächen, gesellschaftliche Aspekte, Suffizienz, Räume und Zimmer mit Kombinationsmöglichkeiten.

Veronika Harder: Betrachtet man den Lebenszyklus eines Gebäudes, spart man auf die Länge, wenn man energieeffizient baut, zum Beispiel bei den Unterhalts- oder Energiekosten. Zudem ist unser Ziel, 20 Prozent unter den Vorgaben der Wohnbauförderung zu bauen. Dieses ehrgeizige Ziel erreicht man nicht einfach so.

Dutli Derron: Die Siedlung wird zudem autofrei sein, was Einsparungen für die Wohnungen mit sich bringt, da die hohen Erstellungskosten der Parkplätze oftmals auf die Wohnungen überwälzt werden. An dieser gut erschlossenen Lage ist es möglich, auf das Auto zu verzichten. Auch das entspricht dem ökologischen Gedanken der Stiftung.

Steiner Bächli: Keine Autos für Bewohner*innen, dafür investieren wir in eine grosse, abgeschlossene Velogarage im Erdgeschoss und werden zahlreiche Sharingangebote planen.

Was heisst eigentlich «Einfach Wohnen»? Worauf müssen die Mieter*innen verzichten?

Dutli Derron: Unsere Mieter*innen bekommen alles, was ihnen eine andere Mietwohnung bietet. Die Wohnflächen sind zwar nicht üppig, dafür sind diese klug geplant und flexibel nutzbar. Die Wohnungen eignen sich für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensmodelle. Die Mieter*innen haben also sogar einen Mehrwert.

Harder: Einfach ist im Sinne von solider, konstruktiv bewährter Bauweise zu verstehen. Der Verzicht betrifft nicht den Wohnungsstandard. Vielmehr ist es die Reduktion auf das Wesentliche.

Steiner Bächli: Nicht nur das. Es ist der Verzicht auf das Unwesentliche: Was nicht wichtig ist, lassen wir weg.

Dutli Derron: Ein grosser Kostentreiber sind oft die vertikalen Erschliessungen. Diese wurden in diesem Projekt auf das Minimum reduziert. Mit der Laubengängerschliessung reduzieren wir Treppenhäuser und Lifte. Zudem wirken die Laubengänge als Lärmschutz und schaffen einen erwünschten kommunikativen Begegnungsraum. Sozusagen drei Fliegen auf einen Schlag!

Sind im Verlauf des Vorprojekts neue Herausforderungen dazu gekommen?

Harder: Aus dem Quartier kommen widersprüchliche Voten. Einerseits die Forderung, dass die Bebauung nicht zu dicht wird. Andererseits die Frage, warum die Siedlung nicht höher wird. Mit unserem Projekt haben wir eine Balance gefunden.

Dutli Derron: Auch das Thema Stadtklima beschäftigt uns vermehrt. Unversiegelte Böden und grosse Bäume sind bereits im Projekt vorgesehen. Da wir eine grosse Photovoltaikanlage als Dachschild und an der Fassade planen, können die restlichen Dächer intensiv begrünt werden.



Visualisierung Parkfassade Haus B.

(Bild: Donet Schäfer Reimer Architekten, Zürich)



Visualisierung Loggia-Laubengang Haus A.

(Bild: Donet Schäfer Reimer Architekten, Zürich)

Steiner Bächli: Jede Wohnung hat einen Balkon. Und in den Laubengängen sind Pflanzen möglich. Auch das beeinflusst das Klima positiv.

Kann sich das Quartier im Verlauf des Projekts weiter einbringen?

Steiner Bächli: Die Bevölkerung hat bereits Verschiedenes auf der Brache umgesetzt, zum Beispiel die Einmacherei. Solche Nutzungen und Initiativen sollen weiterhin möglich sein, weil sie das Quartier lebendig machen. Vielleicht kann manches auch bereits während der Bauzeit weitergeführt werden.

Dutli Derron: Ja, unbedingt. Wir stellen nicht einfach eine Bauwand hin. Alles, was bereits Wurzeln geschlagen hat, etwa das Urban Gardening oder der Spielplatz, sollte aufgenommen und weitergeführt werden.

Wie ergänzt die Siedlung die bestehenden Überbauungen in der Nähe? Welchen Mehrwert erhält das Quartier?

Dutli Derron: Wir bieten Wohnungen für mittlere bis tiefe Einkommen und zusätzlich 30% subventionierte Wohnungen an. Damit leisten wir einen Beitrag für eine soziale Quartierdurchmischung.

Harder: Wir stellen die Versorgung für den täglichen Bedarf sicher: Mit einem Detailhändler sowie weiteren Angeboten wie einem Café, einem Velomechaniker und Ateliers in den Erdgeschoss. Zusammen mit dem städtischen Park hinter der Siedlung und unserem Quartierplatz davor, schaffen wir einen Begegnungsort, ein Zentrum zwischen Bucheggplatz und Bahnhof Oerlikon.

Steiner Bächli: Die neue Siedlung soll das Passstück für das Quartier sein. Dieses Ziel verfolgen wir mit vereinten Kräften.

Familien suchen händeringend Wohnungen in der Stadt Zürich. Braucht es da kein zusätzliches Angebot?

Dutli Derron: Wir haben einen Anteil an Familienwohnungen vorgesehen, aber nicht vorwiegend. Oftmals vergessen Genossenschaften, Wohnungen für die verschiedenen Lebensphasen zu bauen. Diesen Fehler wollen wir vermeiden. Auch junge Menschen oder ältere Paare brauchen bezahlbaren Wohnraum.

Steiner Bächli: Wir bilden mit unserem Wohnungsangebot einen durchschnittlichen städtischen Bedarf ab.

Worauf wird bei der Vermietung geachtet?

Steiner Bächli: Wir möchten verschiedene Wohnformen ermöglichen. Darum haben wir auch Grosswohnungen vorgesehen, in denen Wohngemeinschaften Platz finden, zum Beispiel eine Alters-WG.

Steiner Bächli: Solange wir einen Ersatz innerhalb der Stiftung anbieten können, wenn sich die Struktur der Bewohnerinnen und Bewohner ändert, zum Beispiel nach der Familienphase, sind wir flexibel.

Dutli Derron: Ein nachvollziehbares Erstvermietungskonzept ist wichtig, damit wir die Wohnungen gemäss den Zielen der Stiftung zuteilen können.

Informationen zum Bauprojekt:

www.einfach-wohnen.ch/projekte/guggach-areal

Guggach-Areal: Vorprojekt genehmigt



Stiftungsrätin Veronika Harder informiert über das Projekt der SEW auf dem Areal Guggach. (Bild: SEW)

Der Stiftungsrat genehmigte das Vorprojekt für eine Wohn- und Gewerbesiedlung.

Der Kostenvoranschlag beläuft sich auf rund 42,8 Millionen Franken. Die Stiftung formulierte gemeinsam mit dem Planungsteam um Donet Schäfer Reimer Architekten und Atelier Loidl Landschaftsarchitekten sowie der Bauherrenvertretung Thiesen & Wolf die Projektziele. Schnittstellen wurden geklärt und die Zusammenarbeit mit den anderen Bauträgern auf dem Areal geregelt.

An einer öffentlichen Informationsveranstaltung des Quartiervereins Unterstrass stellte die Stiftung gemeinsam mit den beteiligten städtischen Dienstabteilungen das Vorprojekt und den aktuellen Stand der Planungen vor.

Weitere Projekte und Liegenschaften

Wohnen am Vulkanplatz/Fogo

Fach- und Publikumsmedien berichteten im Geschäftsjahr über die Ende 2018 eröffnete temporäre Wohn- und Gewerbesiedlung Fogo in Zürich-Altstetten. Am 22. Juni fand das gemeinsame Eröffnungsfest von SEW, Asylorganisation AOZ und Jugendwohnnetz Juwo mit Stadtrat Raphael Golta statt. Die SEW war mit einem Infostand vertreten; Stiftungsratsmitglieder führten Interessierte durch die Siedlung. Im Rahmen des Jubiläumswettbewerb «Wohnraum für alle» der Wohnbaugenossenschaften

Schweiz erhielt das Projekt eine Anerkennung. Die Jury würdigte unter anderem die «beispielhafte Initiative der Stiftung und der AOZ, ein Areal, dessen Zukunft unklar ist, klug zwischenzunutzen und zu beleben» und beschreibt die temporäre Siedlung für Geflüchtete und junge Menschen in Ausbildung im Jurybericht als einen «Ort zum Leben und Wirken, und nicht nur günstige Unterkünfte».

Nationale Anerkennung als innovatives Projekt erhielt die Überbauung zudem von Bundesrat Ignazio Cassis in einer Rede anlässlich des Globalen Flüchtlingsforums in Genf.



Stiftungsrätin Julika Kotai auf dem Fogo-Areal, im Interview mit Schweiz Aktuell. (Bilder: SEW und Juliet Haller)





Gestaltungsplan-Areal Altwiesen-/Dübendorfstrasse. (Bild: Juliet Haller)

Rotbuch-/Seminarstrasse

Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie für das Projekt in Zürich-Unterstrass beschloss der Stiftungsrat, die Parzelle weiterzuentwickeln. Gemeinsam mit dem Amt für Hochbauten der Stadt Zürich startete die Stiftung im Geschäftsjahr die Vorbereitungen für die Durchführung eines Wettbewerbs.

Altwiesen-/Dübendorfstrasse

Die beiden Liegenschaften sind Teil eines Privaten Gestaltungsplan, der von Januar bis März öffentlich auflag. Die Bevölkerung konnte sich zur Vorlage äussern. Der Gestaltungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erneuerung der heutigen Bebauung. Die Stiftung wird in der zweiten Etappe eine Wohnsiedlung realisieren. Verschiedene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, darunter die Stiftung Einfach Wohnen, hatten sich zuvor für eine gemeinsame Planung auf dem Areal in Zürich-Schwamendingen zusammengeschlossen.

Kaufoptionen

Der Stiftungsrat hat im Geschäftsjahr verschiedene Kaufoptionen geprüft. Weil der Immobilienmarkt in der Stadt Zürich weiterhin angespannt ist, sind Käufe zu vertretbaren Preisen weiterhin kaum möglich.

Die zuständige Stiftungs-Kommission konnte mit einem benachbarten Grundeigentümer aus dem Geviert «Dübendorf-/Altwiesenstrasse» einen Kaufrechtsvertrag mit einer Option für das Jahr 2021 abschliessen.

Vereinbarung mit der PWG

Wie bereits in den Vorjahren tauschte sich die Stiftung mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern aus. Im Geschäftsjahr schloss sie zudem eine Vereinbarung mit der Stiftung PWG ab, die die Koordination zwischen den beiden Stiftungen beim Erwerb von Liegenschaften regelt.

Zahlen

Anlage des Stiftungsvermögens

Aus den Finanzanlagen resultierte ein Finanzertrag von Fr. 124 205 (Vorjahr: Fr. 150 615). Im Geschäftsjahr konnten Mietzinseinnahmen von Fr. 1 304 515 erwirtschaftet werden. Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen von Fr. 442 200 und Einlagen in die Erneuerungsfonds von Fr. 226 000 getätigt. Aufgrund der Tatsache, dass die neu zugekauften Liegenschaften teilweise saniert werden mussten, konnte der entstandene Aufwand nicht ganz gedeckt werden. Der Jahresverlust beläuft sich auf Fr. 29 258.

Sitzungsgelder und Entschädigungen

Gemäss Entschädigungsreglement vom 28. Oktober 2014 richtet die Stiftung den Mitgliedern des Stiftungsrats eine Grundentschädigung von Fr. 2 000 pro Jahr aus. Für Sitzungen bis maximal zwei Stunden wird ein Sitzungsgeld von Fr. 180 bezahlt, für jede

weitere angebrochene Stunde Fr. 90. Gestützt auf den Beschluss vom 15. Dezember 2015 werden darüber hinaus Arbeiten im Zusammenhang mit dem Aufbereiten von Entscheidungsgrundlagen im Stundenansatz (Fr. 132) entschädigt.

Neben den Stiftungsrats- und Kommissionssitzungen machten die Mitglieder des Stiftungsrats total 493,5 Stunden geltend, die gemäss Beschluss vom 15. Dezember 2015 entschädigt wurden. Dem Stiftungsrat wurden 2019 insgesamt rund Fr. 137 372 an Sitzungsgeldern und Entschädigungen ausbezahlt (ohne Sozialleistungen). Davon wurden Fr. 66 012 direkt Bauprojekten belastet (aktiviert).

Jahresrechnung 2019

Die vollständige Jahresrechnung 2019 ist auf der Website der Stiftung Einfach Wohnen verfügbar: www.einfach-wohnen.ch.

Per Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete die Stiftung Einfach Wohnen insgesamt:

64 

Wohnungen

4 

Gewerberäume

4 

Liegenschaften

einfach
wohnen

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen
Werdstrasse 75
8036 Zürich