



Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost
Gerichstrasse 4
8610 Uster
Tel 044 905 80 10
www.gewo.ch
info@gewo.ch

Liegenschaftenstrategie

Version vom 7. Oktober 2022



I. Zweck und Geltungsbereich

Der Zweck der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost (Gewo) besteht darin, gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und zu erhalten (Statuten, Art. 2, Absatz 1). Die Nachhaltigkeit als wichtiges Prinzip ist ebenfalls in den Statuten, Art. 5, stipuliert. Weitere Bestimmungen zum Bauen und Sanieren sind in der Gesamtstrategie vom 7. April 2017 enthalten, das Finanzreglement vom 26. Mai 2011 regelt die finanziellen Kompetenzen.

Diese Liegenchaftenstrategie verfolgt die folgenden Zwecke:

- Konkretisierung und Ergänzung der Grundätze und Ziele aus den Statuten und der Gesamtstrategie
- Handlungsanweisung für Architekten, welche von der Gewo mit einer Planung beauftragt werden
- Handbuch und Anleitung für die Geschäftsstelle und die Liegenchaftenkommission für die operative Umsetzung der Objektstrategien bzw. des Immobilienmanagements
- Kommunikationsinstrument gegenüber den Genossenschafterinnen und Genossenschaft

II. Grundsätze

Wir sorgen mit unserem Wohnungsangebot für eine sozial und altersmässig ausgewogene Zusammensetzung unserer Bewohnerschaft und richten uns auch an Menschen mit bescheidenem Budget oder mit besonderen Wohnbedürfnissen. Wir achten beim Bau neuer Siedlungen und bei Sanierungen auf einen Kostenrahmen, welcher für untere bis mittlere Einkommen tragbar ist.

Wir bauen dicht, preisgünstig und verzichten auf übergrosse Wohnflächen. Wir verwenden wenn möglich erneuerbare Energien und setzen Haustechnik sinnvoll ein. Wir orientieren uns an den grundlegenden Bedürfnissen der heutigen und künftigen Bewohnerschaft. Wir setzen bei neuen Bauten hohe Massstäbe an Energieerzeugung und Energieeffizienz, bei bestehenden suchen wir eine bestmögliche Optimierung der Nachhaltigkeitsbilanz (Ökonomie, Ökologie, Soziales). Wir greifen bei der technischen Ausstattung auf anerkannte Standards zurück und wählen etablierte Systeme und Materialien.

Wir planen die Instandhaltung und Erneuerung unserer Liegenchaften langfristig und rollend. Wir beheben Defizite an bestehenden Liegenchaften gesamtheitlich und aufeinander abgestimmt. Vorhandene Verdichtungs- und Nutzungspotenziale sollen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum genutzt werden.

III. Ziele

Die Gewo verfolgt bei Ihren Neubau- und Sanierungsvorhaben die folgenden Ziele. Es ist uns bewusst, dass unsere Ziele miteinander konkurrenzieren können. Wir wägen jeweils objektiv ab und sind flexibel, Kompromisse einzugehen und ein Optimum anzustreben.

- **Angebot**
Wir möchten günstigen Wohnraum für die Bevölkerung der unteren und mittleren Einkommensklasse und für alle Generationen zur Verfügung stellen. Dabei können auch konzeptionelle Gebäude oder Siedlungen (z.B. Alterswohnungen, Familiensiedlungen) erstellt werden. Gewerbe erstellen wir dort, wo wir dies aufgrund von baurechtlichen Vorgaben müssen oder es konzeptionell Sinn macht. Unsere Gewerbelokalitäten sollen insbesondere der Quartiersversorgung dienen.



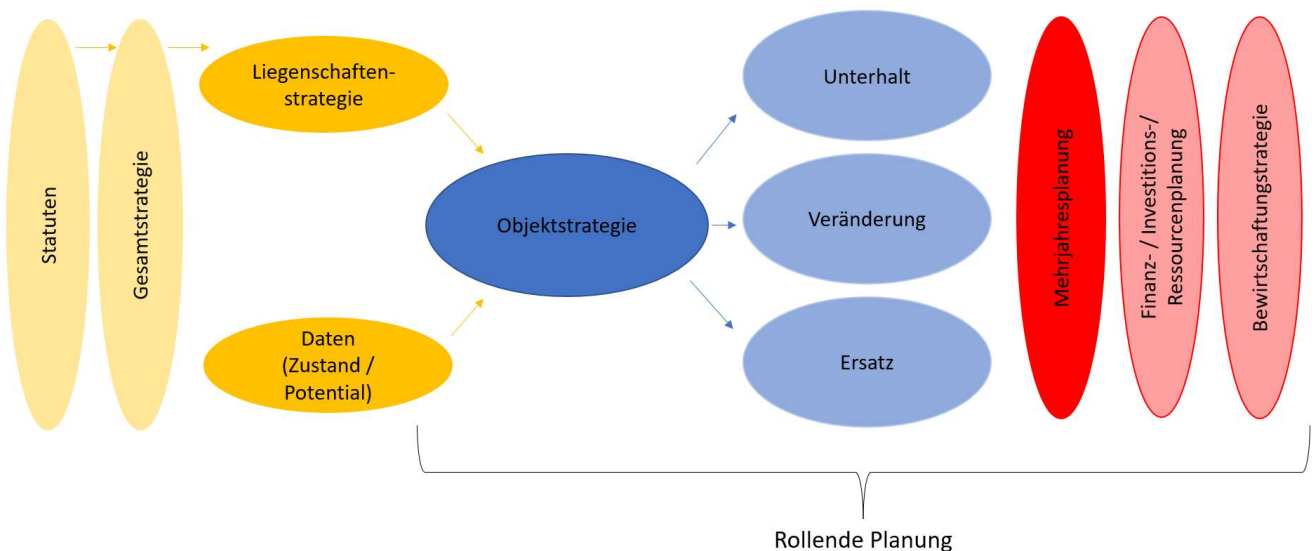
- **Planung**
Wir planen die Neubau- und Sanierungsvorhaben unserer Liegenschaften rollend und langfristig sowohl auf Portfolio- wie auch auf Objektebene. Dabei berücksichtigen wir Potential, Dringlichkeit sowie personelle und finanzielle Ressourcen. Wir planen so, dass der Zustandswert alle unsere Liegenschaften in einem angemessenen Verhältnis zum Neuwert steht.
- **Wachstum**
Wir fokussieren uns auf den Erhalt und die Erneuerung unseres Liegenschaftenbestandes und nutzen vorwiegend allfällige eigene Reserven auf unseren Grundstücken. Wo sich eine günstige Gelegenheit bietet, erwerben wir Grundstücke oder Baurechte und/oder arbeiten mit anderen Genossenschaften zusammen (siehe hinten Röm. V, «Akquisitionskriterien»).
- **Wirtschaftlicher Einsatz der Mittel**
Wir möchten eine günstige Kostenmiete erreichen. Bei Projekten klären wir immer die Auswirkungen auf die Mietkosten, das Eigenkapital und die Liquidität ab.
- **Lebenszykluskosten**
Bei unseren Projekten achten wir immer auch auf möglichst tiefe, spätere Lebenszykluskosten (Unterhaltskosten, Nebenkosten).
- **Kommunikation**
Wir kommunizieren offen über die Planung und ziehen die verschiedenen Anspruchsgruppen frühzeitig mit ein.
- **Nutzungsreserven**
Vorhandene Ausnutzungspotentiale nutzen wir zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.
- **Architektur**
Unsere Liegenschaften sprechen eine dezente Sprache, auffällige Elemente werden vorsichtig und ausschliesslich im Aussenbereich oder in Allgemeinräumen eingesetzt. Die Materialisierung und Gestaltung der Wohnungen soll eine möglichst breite Bevölkerungsgruppe ansprechen sowie zweckmässig und von guter Qualität sein.
- **Suffizienz**
Wir bauen und streben eine dichte Belegung bzw. einen geringen Wohnflächenverbrauch an.
- **Flexibilität**
Unsere Gebäude bieten eine hohe und flexible Nutzbarkeit.
- **Energie**
Unsere Gebäude sind energieeffizient und wir setzen erneuerbare Energien ein. Strom und/oder Wärme (z.B. für Wassererwärmung) produzieren wir wenn möglich selber. Unser Ziel ist die Senkung des CO₂-Ausstosses unserer Gebäude.
- **Einsatz von umweltverträglich Materialien**
Wir verwenden ökologisch vorbildliche Baustoffe und sorgen für ein gesundes Innenraumklima. Wenn möglich rezyklieren wir vorhandenes Material (Kreislauf) oder setzen solches bei Neubauten für die kommenden Generationen ein.



- **Standards / Label / Zertifizierung**
Wir greifen auf bewährte Baustandards und Techniken zurück und orientieren uns an etablierten Energiestandards. Eine Zertifizierung streben wir dort an, wo dies sinnvoll oder notwendig ist.
- **Mobilität**
Die Gewo stellt Velo- und Autoabstellplätze zur Verfügung. Autoparkplätze sind für Ladestationen (eMobilität) vorbereitet.
- **Umgebung**
Die Umgebung unserer Siedlungen soll für viele nutzbar sein. Für die Bewohner:innen zur Begegnung, ihre Kinder für Spiel und Spass sowie für Flora und Fauna (Biodiverse-Abschnitte). Auf unnötige Bodenversiegelungen verzichten wir. Pflanzen und Bäume tragen zu einem positiven Wohn- und Stadtklima bei.
- **Gemeinschaft**
Unsere Siedlungen und Umgebung schaffen und bieten Begegnungsorte und gemeinsame Räume.
- **Sozial**
Unsere Projekte setzen wir so sozialverträglich wie möglich um.
- **Finanzierung**
Wir wollen von den für gemeinnützige Wohnbauträger zur Verfügung gestellten Förderinstrumente Gebrauch machen und unsere Mietzinse der amtlichen Kontrolle unterstellen. Wir streben keine Projekte mit Objektsubventionen an.

IV. Prozess

Die nachfolgende Abbildung zeigt vereinfacht den Planungsprozess der Gewo:





V. Akquisitionskriterien

Die Gewo achtet auf einen sinnvollen und qualitativen Wachstum. Akquisitionsmöglichkeiten werden insbesondere nach den folgenden Kriterien geprüft. Der Beurteilungsraster dient insbesondere der Objektivierung bzw. der Ersteinschätzung einer Opportunität.

1 Lage	
<i>Kriterium</i>	<i>Bemerkungen</i>
Unmittelbar bei Gewo-Siedlungen	Auch Einzelobjekte
Innerhalb bestehender Gewo-Standortgemeinden	Eher mittelgrosse Siedlungen ab 16 Wohneinheiten Keine Einzelobjekte
Ausserhalb bestehender Gewo-Standortgemeinden	Nur Grossstandorte ab 30 Wohneinheiten
2 Eigentumsform – Projektart	
<i>Kriterium</i>	<i>Bemerkungen</i>
Eigentum	Bevorzugt
Baurecht	Nur wenn keine einschneidenden Vorgaben zu Mietervergabe und Wohnungsgestaltung. Baurecht min. 60 Jahre Laufzeit
Gemeinschaftsprojekt	mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern i.d.R. keine Kombinationen mit STEG
3 Projektart	
<i>Kriterium</i>	<i>Bemerkungen</i>
Neubau	i.d.R. ohne Architekturverpflichtung
Liegenschaftskauf	Altliegenschaften mit Entwicklungspotential / Ausnutzungsreserve
4 Grundanforderung Finanzierung und Kosten	
<i>Kriterium</i>	<i>Bemerkungen</i>
Fördermittel	Möglichst keine Subventionen oder Fördermittel mit einschränkenden Auflagen (Aufwand/Nutzen unverhältnismässig)
Eigenmittel vor Baubeginn	Mindestens 10-15% der erwarteten Anlagekosten muss durch Gewo vorfinanziert werden können.
Mietzinsen	Resultierende Mietzinsen müssen sinnvoll sein (unter Marktmiete)
5 Grundanforderung Erschliessung	
<i>Kriterium</i>	<i>Bemerkungen</i>
ÖV-Anbindung	Sehr gute ÖV-Anbindung (S-Bahn, evtl. Bus) ist prioritär Erschliessungs-Gütekategorie 1 (Haltestelle innert Gehdistanz, Halbstundentakt)
Privates Auto kein zwingendes Erfordernis	Ansonsten ist ein Parkplatzangebot in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohneinheiten anzustreben
6 Grundanforderung Genossenschaftliches Wohnen	
<i>Kriterium</i>	<i>Bemerkungen</i>
Siedlungsleben	Geeignete Siedlungsstruktur möglich Gemeinschaftliche Anlagen und Räume möglich und tragbar Breiter Wohnungsmix – Mehrgenerationensiedlung - Gewerbe
Interne Mobilität (Wohnungsmix)	Wohneinheiten in einem grossen Angebotsspektrum
7 Wohnqualität	
<i>Kriterium</i>	<i>Bemerkungen</i>
Quartierinfrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule



VI. Überarbeitung, Änderungen und Anpassungen

Die Liegenchaftenstrategie ist jährlich durch die Liegenchaftenkommission und den Vorstand zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

VII. Inkrafttreten

Die Liegenchaftenstrategie ist vom Vorstand an der Sitzung vom 19. August 2022 genehmigt worden. Am 7. Oktober wurden vom Vorstand aufgrund von Rückmeldungen der Geschäftsprüfungskommission kleine Anpassungen vorgenommen.

Uster, 7. Oktober 2022

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

Chantal Geisser
Co-Präsidentin

Stefan Sala
Vorstand / Liegenchaftenkommission