

## Aktivitäten der Stiftung PWG - Kauf von Liegenschaften im Kreis 4 und nachfolgende Aufwertungsmassnahmen durch:

- + Sanfte und nachhaltige Renovationen
- + Erhaltung der einzigen Bäckerei im Quartier
- + Vermietung an zum Quartier passendes Gewerbe
- + Attraktive Wohnräume

### Kauf Stiftung PWG Hohlstrasse 44 / Restaurant Krokodil

Link [http://www.pwg.ch/java/pwg.jsp?nav\\_id=223&id=9595](http://www.pwg.ch/java/pwg.jsp?nav_id=223&id=9595)

Aus den Beständen der ehemaligen Brauerei Hürlimann hat die Stiftung PWG per 2003 die markante Eckliegenschaft mit dem Restaurant Krokodil erwerben können. Die Liegenschaft verfügt über hervorragende Wohnungen mit einer sehr langjährigen Mieterschaft. Im 2004 sind verschiedene sanfte Aufwertungsmassnahmen geplant, die den heute leicht vernachlässigten Zustand verbessern sollen und mit der Begeharmachung der Dachzinne oder schallisolierenden Fenstern auch für die Bewohnerinnen und Bewohner Qualitätsverbesserungen bringen.



### Kauf Stiftung PWG Dienerstrasse 32

Link [http://www.pwg.ch/java/pwg.jsp?nav\\_id=120](http://www.pwg.ch/java/pwg.jsp?nav_id=120)

Durch einen Streit der Erbgemeinschaft drohte eine Zwangsverwertung der Liegenschaft mit den bekannten Gefahren. In langen Verhandlungen konnten die Geschwister von einem Verkauf an die Stiftung PWG überzeugt werden. Damit konnte der Verbleib der letzten Bäckerei im Quartier und der Erhalt der Wohnungen gesichert werden.



### Käufe Stiftung PWG im 1. Semester 2004 an der Kernstrasse und Nietengasse

In den kommenden Wochen werden drei weitere Liegenschaften erworben. Die sehr unterschiedlichen Liegenschaften stehen an neuralgischen Punkten im Kreis 4 und bieten aufgrund der bisherigen Bewirtschaftung ein markantes Aufwertungspotential. Wir sind überzeugt, dass mit einfachen und gezielten Eingriffen quartiersversorgendes und passendes Gewerbe und attraktive Wohnräume angeboten werden können.

## Aktivitäten Stiftung PWG - Hofaufwertung

- + Läden und Ateliers im Erdgeschoss schaffen Präsenz und Sicherheit
- + Der Aussenraum als Treffpunkt

### Hofaufwertung Stiftung PWG Schreinerstrasse 42 und Kanzleistrasse 95

Link [http://www.pwg.ch/java/pwg.jsp?nav\\_id=223&id=1919](http://www.pwg.ch/java/pwg.jsp?nav_id=223&id=1919)

Der in der Nachbarschaft zum Kern-Schulhaus gelegene Hinterhof und die zu wenig transparente Wohnnutzung im Erdgeschoss stellen seit Jahren ein Ärgernis im Quartier dar. Mit den Nachbareigentümern sind Abmachungen sehr schwierig zu treffen. Die Stiftung PWG hat sich entschlossen, den Hof aufzuwerten und im Erdgeschoss eine Atelier- oder Ladennutzung zu realisieren. Damit erhofft sich die PWG mehr soziale Kontrolle und einen Innenhof, der Aussenraum und Treffpunkt sein soll.





## Projekt Langstrasse PLUS Bericht März 2003 bis Februar 2004

### Aktivitäten Stiftung PWG - Neubauten im Kreis 4

- + Wohnungen anstelle von Garagen
- + Zwischennutzung für Jugendtreff bis zum Neubau

#### Neubau Stiftung PWG Kanzeleistrasse 72 – anstelle Garagen

Link <http://www.pwg.ch/downloads/1745.pdf>

Das mit der Liegenschaft 1998 mitgekauft Projekt wurde konsequent auf Kostengünstigkeit hin überarbeitet und im Februar 2003 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die vier 5-Zimmer-Wohnungen und die 3,5-Zimmer-Wohnung verfügen über einen eher überdurchschnittlichen Innenausbau und Standard. Dadurch konnten vor allem Familien mit jugendlichen Kindern angesprochen werden. Im Erdgeschoss erfolgt die Vermietung an ein im Quartier bereits ansässiges Textil-Discount-Geschäft, das sein Sortiment um Haushaltswaren im natürlich belichteten Untergeschoss ergänzt.



#### Neubau Stiftung PWG Hohlstrasse 78 / anstelle Restaurant Schönau

Link <http://www.pwg.ch/downloads/1736.pdf>

Nach einem Baurekurs gegen das 2003 baubewilligte Bauprojekt der Stiftung PWG wurde ein zweites Projekt ausgearbeitet. Dieses Projekt ist im März 2004 bewilligt worden und es liegt die rechtsgültige Abbruchbewilligung vor. Nach der Durchführung einer Submission mit verschiedenen Generalunternehmungen wird voraussichtlich im Sommer 2004 mit den Bauarbeiten begonnen und nach 12 Monaten der Bezug im Sommer 2005 erfolgen.



In den vergangenen Jahren erfolgte eine Zwischennutzung der ehemaligen Restauranträume durch den Jugendtreff Kreis 4 (Werkstatt- und Veranstaltungsräume), des ehemaligen Ladenlokals durch zwei Künstlerinnen sowie der drei Wohnungen durch das Jugendwohnnetz.

### Aktivitäten Stiftung PWG - Rückführung in kleingewerbliche Nutzung und Wohnungen für Wohngemeinschaften

#### Gesamterneuerung Stiftung PWG Hohlstrasse 7 / anstelle Bordellbetrieb

Link auf die Homepage unter <http://www.pwg.ch/downloads/1733.pdf>

Das im Rahmen einer Zwangsverwertung öffentlich ersteigerte Haus wurde in den 80-er Jahren in Apartments umgebaut und beherbergte seither eine Nutzung im Umfeld des Sexmilieus. Nach dem Kauf wurde mit den Mieterinnen eine schnelle Lösung gesucht und in einem Studienauftrag wurde ein Projekt zur Rückführung in Wohnungen für Wohngemeinschaften entwickelt. Anfangs 2000 konnten die umgebauten Räume einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss sowie einer Wohnnutzung in den Obergeschossen übergeben werden.





## Projekt Langstrasse PLUS Bericht März 2003 bis Februar 2004

### Aktivitäten der Stiftung PWG\_in der ganzen Stadt Zürich

Die **Stiftung PWG** beschränkt sich nicht nur auf Liegenschaften im pulsierenden Zentrum der Stadt Zürich. Dies beweisen verschiedene fertig gestellte Projekte im Bereich von Fabrikumnutzungen für Familienwohnungen oder Arbeitsräume (Stumpfenfabrik Nidelbadstrasse 6/8, Farbenfabrik Albisriederstrasse 182/184). Bei einem Verkauf an die Stiftung PWG sind folgende Qualitäten gesichert:

- + Installation von Quartierbegegnungsmöglichkeiten wo möglich (Café Tibetasia, Kino RiffRaff, Restaurants Krokodil oder Hermanseck, etc.),
- + Sorgfältige Auswahl der Mieterinnen und Mieter,
- + Unterhalt der Liegenschaft auch nach aussen,
- + Erwerb von Liegenschaften in Kernzonen,
- + Mietzinsmodell gibt alteingesessenen Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit zu bleiben.

### Preisgünstige Wohnungen und Räumlichkeiten für Gewerbe

Zweck der **Stiftung PWG** ist gemäss Statut «der Erwerb von Liegenschaften in der Stadt Zürich, um in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen». Seit der Gründung 1990 werden von der **Stiftung PWG** pro Jahr fünf bis zehn Liegenschaften zu üblichen Marktpreisen erworben. Mit der Übernahme können diese Objekte der Spekulation dauerhaft entzogen werden, Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten bleiben preisgünstig. Mieterinnen und Mieter der von der **Stiftung PWG** erworbenen Liegenschaften geniessen einen weitgehenden Kündigungsschutz. Bei einem Mieterwechsel gelten grosszügige Einkommens- und Vermögensgrenzen.

### Was macht die Stiftung PWG?

In den vierzehn Jahren ihrer Tätigkeit hat die Stiftung insgesamt 115 Liegenschaften im Gesamtwert von rund 250 Mio. Franken oder rund 1'000 Wohnungen und 140 Gewerberäume gekauft oder erstellt. Verkäufer sind in der Regel Hauseigentümerinnen, die sich mit den Zielen der **Stiftung PWG** identifizieren. Sie konnten ihre Mieter vor Kündigungen oder überhöhten Mietzinsforderungen schützen und den Charakter ihrer Liegenschaft bewahren.

### Selbstverwaltung erwünscht

Die **Stiftung PWG** fördert die Bestrebungen von Mieterinnen und Mietern nach Mitbestimmung. Nach Möglichkeit sollen diese die Häuser, in denen sie leben, selbst verwalten. Selbstverwaltung heisst, dass pro Liegenschaft nur ein Mietvertrag ausgearbeitet wird. Idealerweise schliessen sich dazu die Bewohnerinnen und Bewohner in einem Mieterverein zusammen, der mit seinen Mitgliedern Untermietverträge abschliesst. Die **Stiftung PWG** verwaltet nur den Kapitalzins und den Erneuerungsfonds; die Verwaltung von Unterhalt, Kosten für öffentliche Abgaben und Gebühren, Heiz- und Nebenkosten ist Sache des Hausvereins. Selbstverwaltung heisst für Mieterinnen und Mieter auch Übernahme von Verantwortung: Sie bestimmen selbst über kleinere Umbauten und Renovationen, organisatorische Fragen wie Hauswartung usw. werden intern geregelt. Und bei einem Mieterwechsel haben sie über die Nachfolge ein gewichtiges Wort mitzureden.



## Projekt Langstrasse PLUS Bericht März 2003 bis Februar 2004

### Die Partner der Stiftung PWG

Im Normalfall gelangen die zum Verkauf stehenden Liegenschaften durch Eigentümerinnen und Eigentümer oder beauftragte Immobilienfirmen an die **Stiftung PWG**. Es werden auch Kontakte zu anderen institutionellen Anlegern gepflegt oder gezielt Umnutzungsobjekte oder Grundstücke evaluiert. Die Initiative kann aber durchaus auch von Seiten der Mieterinnen und Mieter kommen, wenn diese zum Beispiel erfahren, dass «ihr» Haus verkauft werden soll und sie eine Kündigung oder massive Mietzinsaufschläge befürchten.

### Beitrag zu einer wohnlichen Stadt

Im Auftrag der Bevölkerung der Stadt Zürich will die **Stiftung PWG** zu einem vielfältigen Zürich beitragen - zu einer wohnlichen Stadt mit einer reichhaltigen Quartiersversorgung. Den Eigentümerinnen und Eigentümern, dem Gewerbe, den Bewohnerinnen und Bewohnern kann die **Stiftung PWG** gleichermassen Attraktives bieten: Transparenz und Fairness.



### Kontakt

Stiftung PWG  
Werdstrasse 36, Postfach  
8026 Zürich

Telefon 043 322 14 14 - Fax 043 322 14 15 - Mail [info@pwg.ch](mailto:info@pwg.ch) - Homepage [www.pwg.ch](http://www.pwg.ch)

- + Geschäftsleitung Adrian Rehmann, Telefon Direktwahl 043 322 14 00 oder [leitung@pwg.ch](mailto:leitung@pwg.ch)
- + Präsident Andi Hoppler, Rechtsanwalt, Telefon 01 241 04 58 oder [a.hoppler@advodanuhopp.ch](mailto:a.hoppler@advodanuhopp.ch)

Weitere Unterlagen erhalten Sie unter Telefon 043 322 14 00 - Mail [leitung@pwg.ch](mailto:leitung@pwg.ch) oder via [www.pwg.ch](http://www.pwg.ch)  
Zürich, 23. April 2003RE - C:\Dokumente und Einstellungen\skzcam\Lokale Einstellungen\Temporary Internet Files\OLK3F\Langstrasse PLUS\_Teilbericht PWG\_0404-1.doc