Wohnqualität statt Profite : eine Genossenschaft kann sich Kunst leisten. Weil sie nicht renditegetrieben ist, vermag sie den Bewohnern mehr zu bieten als gewöhnliche Bauträger

Autor(en): **Hönig, Roderick**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **25 (2012)**

Heft [8]: **Sorgfältig verdichtet : wo Kunst auf Architektur trifft**

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-392224

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

WOHNQUALITÄT STATT PROFITE

Eine Genossenschaft kann sich Kunst leisten. Weil sie nicht renditegetrieben ist, vermag sie den Bewohnern mehr zu bieten als gewöhnliche Bauträger.

Gesprächsleitung: Roderick Hönig

Bei der Erneuerung der Siedlung in Albisrieden hat die Genossenschaft rund 300 000 Franken für die Kunst-und-Bau-Arbeit von Beat Zoderer ausgegeben. Wieso? Heinz Klausner: Ich erachte Kunst als eine Bereicherung im Leben. Kunst ist für mich aber nicht nur privat, sondern eben auch im Arbeitsleben ein Thema. Ein Kunst-und-Bau-Projekt macht ein Bauprojekt spannender, Kunst macht ein gesellschaftliches Angebot. Künstler müssen sich immer wieder neu erfinden. Zu sehen, wie sie das tun, kann einen weiterbringen. In unseren Siedlungen finden sich aber seit der Gründerzeit solche Arbeiten, auch in Albisrieden. Das Fassadenmosaik von Franz Opitz von 1960, das wir dort für den Umbau demontierten, werden wir bald wieder anbringen.

War es schwierig den Vorstand von Beat Zoderers Arbeit zu überzeugen? Heinz Klausner: Es gab weniger Diskussionen zum «Ob?» denn zum «Wie viel?». Das hing mit der Projektentwicklung zusammen: Unser Budget aufgrund der ersten Skizzen betrug 100 000 Franken. Als wir das Projekt dann detaillierten, stiegen die Kosten auf 250 000 Franken. Nach einer Prüfung durch die Feuerpolizei landeten wir bei 300 000 Franken. Das ist viel Geld, entspricht aber «nur» 0,5 Prozent von sechzig Millionen Franken Anlagekosten. Schwieriger war die Überzeugungsarbeit bei den Architekten: Burkhalter Sumi pflegen einen virtuosen Umgang mit Farben – Beat Zoderer auch. Da trafen zwei «Baukünstler» aufeinander. Trotzdem oder vielleicht gerade deswegen entstand ein gutes Resultat.

Martin Hofer, was halten Sie vom Ergebnis? Martin Hofer: Ich finde es löblich, wenn eine private Bauherrschaft aus eigenem Antrieb ein halbes Prozent des Budgets für Kunst-und-Bau zur Verfügung stellt. Der Pavillon wirkt nicht protzig und ist auf verschiedene Arten von den Bewohnern nutzbar. Generell halte ich aber wenig von Kunst-und-Bau: Für mich muss das Bauwerk selbst einen künstlerischen Anspruch erfüllen.

Wurde die beträchtliche Summe im Vorstand nicht gegen mehr Spielplätze oder andere gemeinschaftlich genutzte Räume ausgespielt? Heinz Klausner: Nein. Die Kunst darf eben nicht auf Kosten eines Spielplatzes oder etwa der Fläche für begleitetes Wohnen realisiert werden. Das kann und soll sich eine Genossenschaft leisten, denn sie muss – im Gegensatz zu klassischen Immobilienunternehmen – nicht die Einnahmenseite maximieren, sondern kann Werte für die Genossenschafter generieren. Nicht umsonst heisst der Slogan des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen «Mehr als Wohnen». Eben beispielsweise auch Kunst. Es soll aber Kunst sein, die einen Mehrwert, einen Nutzen für die Siedlung generiert. In unserem Falle hat Beat Zoderer einen Raum der Begegnung geschaffen, wo sonst nur die Abluftkonstruktion der Tiefgarage sichtbar wäre.

In Albisrieden gab es keinen Kunst-und-Bau-Wettbewerb. Wie sieht es bei anderen Projekten aus? Heinz Klausner: Bei den Ersatzneubauten für die Siedlung Mattenhof in Schwamendingen, unserem nächsten grossen Bauprojekt, werden wir einen Kunst-und-Bau-Wettbewerb veranstalten.

Kunst-und-Bau war ursprünglich Künstlerförderung. Was ist es für Sie heute? Heinz Klausner: Beat Zoderer ist ein etablierter Künstler, ihn muss man nicht mehr fördern. Kunst kann aber durchaus ein Fördermittel dafür sein, dass sich mehr Menschen für mehr interessieren und wie in Albisrieden zu diskutieren beginnen und sich dabei näher kennenlernen. Martin Hofer: Für mich steht der Vermittlungsaspekt im Vordergrund. Da wird Kunst ausserhalb eines Kunsthauses präsentiert. Jeder Bewohner wird täglich mit diesem Kunstwerk konfrontiert. Das baut Schwellen ab, fördert das Verständnis und den Zugang zur Kunst.

Das Kapital der Wohnbaugenossenschaften ist der Boden, der ihnen gehört oder den sie im Baurecht günstig nutzen. Hat es der Sunnige Hof gut bewirtschaftet? Martin Hofer: Die Neubauten in Albisrieden kosteten rund 3000 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche. Das ist günstig, aber der Mietzins von weniger als 2000 Franken pro Monat für eine Vier-Zimmer-Wohnung ist nur möglich, wenn man nicht den effektiven Landwert einsetzen muss. Er würde an dieser Stelle sicher 1000 Franken pro Quadratmeter betragen. Der tiefe Bodenzins und die Orientierung an den Kosten – und nicht an der Marktmiete – sind die Hebel der Genossenschaften. Und weil Genossenschaften rund ein Viertel des Stadtzürcher Wohnungsangebotes stellen, tragen sie zur Durchmischung bei. Heinz Klausner: Genossenschaften haben zur international beachteten Wohnqualität von Zürich viel beigetragen. Projekte werden innovativer angegangen, man wagt auch etwas.

Der Artikel «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» in der Gemeindeordnung, den die Stadtzürcher 2011 guthiessen, will bis 2050 erreichen, dass ein Drittel der Wohnungen in der Stadt gemeinnützig sind. Kann man dieses Ziel nur mit genossenschaftlichem Wohnungsbau erreichen? Heinz Klausner: Derzeit sind es vor allem die Genossenschaften, die für günstigen Wohnraum sorgen. Auch einige grösse Immobilienunternehmen hätten ähnliche Möglichkeiten gehabt, wenn sie nicht an die Börse gegangen wären und nach internationalen Accounting Standards rapportieren, vierteljährlich Neubewertungen vornehmen und höhere Renditeziele erreichen müssten. Die Pensionskassen wiederum müssen mit ihren zahlreichen Bauten spezifische Anforderungen erfüllen, bieten in der Regel aber gute Wohnungen für breite Schichten. Es braucht alle Angebote.

Stimmt das Verhältnis zwischen freitragendem und gemeinnützigem Wohnungsbau in Zürich? Martin Hofer: In Zürich gibt es rund 200 000 Wohnungen. Rund ein Viertel davon ist gemeinnützig: Die Stadt besitzt rund 10 000, die Genossenschaften zwischen 30 000 und 40 000. Ein Drittel wäre noch schöner als ein Viertel. Deshalb: Es wäre durchaus wünschenswert, wenn mehr Privaten Land im Baurecht zur Verfügung gestellt würde.

Welches sind die drei grossen Herausforderungen, denen sich die Wohnbaugenossenschaften in naher Zukunft stellen müssen? Heinz Klausner: Erstens: fehlende Baulandreserven in der Stadt Zürich und der näheren Umgebung. Wir versuchen deshalb, Private und Gemeinden davon zu überzeugen, ihr Land einer Genossenschaft zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben. Zweitens: Genossenschaftsfusionen. Viele Genossenschaften sind klein. Täten sich einzelne zusammen, würden Verwaltung und Projektentwicklungen effizienter. Drittens: aufräumen mit dem Mythos «ehrenamtliche Arbeit»: Die Organe der grossen Baugenossenschaften arbeiten nicht gratis – professionelle Arbeit muss angemessen bezahlt sein.

Welche Potenziale liegen im Zürcher Wohnbau brach? Martin Hofer: Wichtigstes Thema ist die innere Verdichtung. Noch vor zehn Jahren war dieses Thema bei den Genossenschaften tabu. Heute sehen sie das Potenzial ihrer Siedlungen. Auch empfehle ich die Einzonung von heute noch landwirtschaftlich genutztem Land entlang den Rändern von Zürich. Die Lebensqualität sinkt nicht, wenn man diese Pufferzone zubaut. Auch wenn die Siedlungen bis an die Wälder reichten, bliebe Zürich im internationalen Vergleich eine Parkstadt. Hier gäbe es noch Platz für 50 000 bis 60 000 Wohnungen. Dieses Land müsste allerdings der Spekulation entzogen werden, indem man es im Baurecht an vertrauenswürdige Partner wie Baugenossenschaften abgibt. So könnte Zürich seine Lebensqualität sozialverträglich erhalten.

^Der Bauingenieur Heinz Klauser (63, rechts) war bis Juni 2012 Präsident der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof Zürich und verantwortlich für die Erneuerung der Siedlung in Albisrieden. Der Architekt Martin Hofer (57) ist Partner und Verwaltungsrats-Vizepräsident des Beratungsunternehmens Wüest & Partner in Zürich.