

# Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 3

PDF erstellt am: **07.07.2024**

## **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.

Die Zürcher Förderstelle ist ins zweite Betriebsjahr gestartet

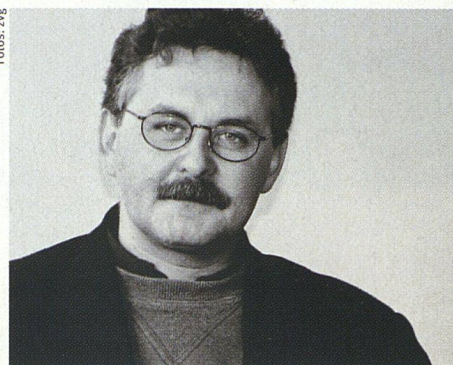
## Anstösse geben

**Im Januar 2000 nahm die «Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau» ihre Arbeit auf. Ein Jahr später kann sie auf eine Anzahl erfolgreicher Projekte zurückblicken.**

**VON MIKE WEIBEL** ■ «Ich habe aus dieser Erfahrung gelernt», sagt Markus Zimmermann, der Leiter der Förderstelle. Er meint damit seinen Auftritt an der Kolonieversammlung einer Genossenschaft, wo er einen Ersatzneubau beliebt machen wollte. Statt dass der Vorstand den Auftrag erhielt, langfristige Perspektiven für die Siedlung zu entwickeln, bestellte die Kolonieversammlung Balkon-Anbauten –

und schob die strukturellen Probleme der für 1948 typischen Bauten wieder um Jahre hinaus. «In solchen Prozessen stecken manche Genossenschaften. Zwar erkennen sie, dass ihr Wohnangebot nicht mehr zeitgemäss ist, sich die Nachfrage beim Zielpublikum, den Familien, verändert hat. Aber es macht vielen doch grosse Mühe, diese Erkenntnis in die strategische Planung einzubeziehen. Genau hier möchte ich ansetzen», erklärt Architekt Zimmermann. Es gehe darum, Haltungen aufzuweichen, erklärt er weiter. «Wollen wir uns einfach die heutigen, sehr preisgünstigen Wohnungen erhalten, weil wir uns an diese

Fotos: zfg



**Markus Zimmermann,**  
Leiter der Förderstelle  
gemeinnütziger Wohn-  
ungsbau.

tiefe Belastung unseres Budgets für das Wohnen gewöhnt haben – oder wollen wir, dass das Wohnangebot der Baugenossenschaften auch für die nächsten ein bis zwei Generationen stimmt?»

### Zwei Träger, vier Dienstleistungen

Die Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau wird von der Stadt Zürich und der SVW-Sektion Zürich getragen. Die Stadt engagiert sich im Rahmen des Legislaturzieles «10 000 grosse Wohnungen in zehn Jahren» mit der Hälfte der budgetierten Kosten. Die Zürcher SVW-Sektion finanziert den Rest und stellt der Förderstelle in ihrem Sekretariat auch Platz und Infrastruktur zur Verfügung. 19 Genossenschaften unterstützen die Institution mit Direktbeiträgen. Die Dienste der Förderstelle stehen allen Mitgliedern der Sektion Zürich offen. Die Erstberatung ist unentgeltlich.

**VIER KERNAUFGABEN** Mit vier wichtigen Aufgaben haben die zwei Trägerorganisationen die Förderstelle betraut:

■ **Vermittlung von Objekten:** Die Förderstelle kennt Angebot und Nachfrage und vermittelt geeignetes Bauland und bestehende Liegenschaften für Umnutzungen

oder Ersatzneubauten an gemeinnützige Bauträger.

■ **Beratung:** Die Förderstelle unterstützt Genossenschaften bei der Schaffung von grösseren Wohnungen, bei der Aufwertung bestehender Liegenschaften und deren Umgebung. Für Neubau- und Ersatzneubau-Projekte erstellt sie Überbauungs- und Machbarkeitsstudien und beurteilt das Marktrisiko. Sie vermittelt Kontakte zu Fachstellen und Fachleuten.

■ **Dokumentation:** Unter dem Titel «das Beispiel» ist eine Dokumentation über realisierte Aufwertungsprojekte des genossenschaftlichen Wohnangebotes entstanden. Sie kann bei der Förderstelle für Fr. 50.– bezogen werden.

■ **Weiterbildung und Vernetzung:** Gemeinsam mit dem SVW organisiert die Förderstelle Tagungen, Kurse und Besichtigungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau. Sie übernimmt auch die Organisation von Führungen und Referaten nach Kundenwünschen.

**GANZHEITLICHER ANSATZ BEIM BERATEN** Beratungen von Genossenschaften standen im ersten Geschäftsjahr der Förderstelle im Vordergrund. Unterstützt wird Zimmermann dabei von einer dreiköpfigen Geschäftsleitung, bestehend aus Remo Montanari (Stadt Zürich), Jean Pierre Kuster und Peter Schmid (beide SVW Zürich).

Die Erstberatung ist für Mitglieder der Sektion Zürich gratis. «Es geht hier darum, auf die wichtigen Fragen aufmerksam zu machen», erklärt Zimmermann. Anschliessend bietet die Förderstelle auch weitergehende Abklärungen an: Sie erstellt Entscheidungsgrundlagen wie Nutzungsstudien und berät bei der strategischen Planung. Manche Genossenschaft holt bei der Förderstelle auch nur eine Zweitmeinung zu einem bereits bestehenden Vorschlag ein. Für die 19 Fördermitglieder der Förderstelle sind auch weiterführende Dienstleistungen unentgeltlich. Für alle anderen sind die Kosten zum Vorhinein klar: «Wir setzen ein relativ tiefes Kostendach an und verrechnen den Aufwand mit 120 Franken die Stunde», erklärt Zimmermann. Diesen Ansatz findet Benno Hüppi «sehr fair». Seine Baugenossenschaft Brunnenhof lässt



Die 50jährige Siedlung der Baugenossenschaft Brunnenhof in Zürich ist zwar gut unterhalten. Doch langfristig muss sich der Vorstand grundsätzliche Gedanken über den Umbau mit der alten Substanz machen. Die Förderstelle hilft dabei.

derzeit von der Förderstelle abklären, wie viel Erneuerung ihre gut 50-jährige Siedlung braucht und was die Wohnungen attraktiver machen könnte. Darüber hinaus geht es auch hier um langfristige strategische Fragen.


Die bisherige Arbeit von Zimmermann lobt Präsident Hüppi vorbehaltlos: «Er denkt sich wirklich in die Aufgabenstellung hinein und engagiert sich stark.» So nahm Zimmermann den ganzen Vorstand mit auf eine Besichtigungstour, um den Ideen eine möglichst konkrete Gestalt zu geben. «Dabei sind wir uns natürlich auch menschlich näher gekommen», erzählt Hüppi. Der ganzheitliche Ansatz des Beraters sei im ganzen Vorstand sehr gut angekommen.

**DOKUMENTATION VON BEISPIELEN** Viel Zeit und Energie nahm im ersten Tätigkeitsjahr der Förderstelle auch die Dokumentation von Beispielen in Anspruch. 27 gemeinnützige Bauprojekte, von einfachen Balkonanbauten über Küche/Bad-Erneuerungen bis zu Wohnumfeldverbesserungen, wurden im ersten Durchgang zusammengetragen. Sie liegen, seit kurzem, ergänzt durch eine 25-teilige zweite Serie, als Faltpapierblätter in einem Ordner vor. Im Anhang sind eine Anzahl nützlicher Hilfsmittel wie Fragebögen, Check- und Adresslisten versammelt. Im Sommer will Markus Zimmer-

mann den Ordner mit einer dritten Serie vervollständigen.

Die Arbeit mit den realisierten Beispielen hat für die Förderstelle einen positiven Nebeneffekt: Manche Genossenschaft, die von Sinn und Zweck der Förderstelle nicht überzeugt war, liess stolz ihre Taten dokumentieren – und steht der neuen Institution nunmehr weniger kritisch gegenüber. «Wir haben damit viel Goodwill schaffen können», glaubt Markus Zimmermann. Manchenorts herrsche noch immer eine einzelkämpferische Haltung, stellte er bei Gesprächen fest. «Das Bewusstsein, dass wir zu einer gemeinsamen Bewegung gehören, fehlt manchmal völlig.»

**KÜNFTIG MEHR OBJEKTE VERMITTELN** Zu kurz gekommen ist im vergangenen Jahr die Vermittlung von Objekten an Genossenschaften. Dies war eigentlich als oberste Priorität gedacht. Nur fehlte im ersten Jahr die Zeit zum systematischen Recherchieren auf dem Liegenschaftsmarkt. «Jetzt wird das angepackt, denn verschiedene Genossenschaften haben ihr Interesse an Objekten bekundet.» Im Herbst 2000 lud die Förderstelle zu einer Besichtigungstour in Zürich-Süd ein. Man besuchte eine von der Stiftung PWG umgebaute Tabakfabrik sowie den Neubau der Bauhaus-Siedlung Neubühl in Wollishofen. Im laufen-

den Jahr hat die Fachstelle zwei Veranstaltungen geplant: Eine zweiteilige zur Wohnumfeld-Aufwertung im Juni (siehe SVW-Kursprogramm) und eine Tagung zum «Stand des genossenschaftlichen Wohnungsbaus heute», die für das zweite Semester geplant ist. An dieser Tagung soll mitunter über die Zukunft der Förderstelle informiert werden. Denn deren Tätigkeit ist nur für eine Pilotphase bis Ende 2001 gesichert. Für die Geschäftsleitung ist laut Peter Schmid klar, dass die Förderstelle Sinn macht. «Vom Echo sind wir positiv überrascht», sagt der ABZ-Präsident. Wer den Sockelbeitrag für die nicht eigenwirtschaftlichen Leistungen fortan finanzieren wird, ist heute noch offen. 

#### Kontakt

Förderstelle  
Gemeinnütziger Wohnungsbau  
Triemlistr. 185  
8047 Zürich  
Tel. 01/462 07 69  
Fax 01/462 06 77  
E-Mail: fgw@access.ch