

Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **77 (2002)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **13.07.2024**

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 Gemeinnütziger Wohnungsbau legt einen Bericht über die Pilotphase vor

Analysieren und längerfristige Strategien entwickeln

Zwei Jahre nach der Schaffung der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich liegt ein Erfahrungsbericht vor. Insgesamt hat sie 25 gemeinnützige Bauträger beraten und unterstützt und eine umfassende Dokumentation von 50 Aufwertungen im Wohnungsbau erstellt. Weniger erfolgreich war bisher der Versuch, Liegenschaften und Grundstücke an Baugenossenschaften zu vermitteln.



Der Architekt Markus Zimmermann leitet die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau.

VON JÜRIG ZULLIGER ■ «Genossenschaftswohnungen verfügen immer noch mehrheitlich über ein bis drei Zimmer mit jeweils geringen Flächen», heisst es im Erfahrungsbericht der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau. Mit einem standesgemässen Küchenumbau und mit neuen Fassaden ist es aber längerfristig meist nicht getan. Die Erneuerung stellt an die Verantwortlichen der Genossenschaften grosse Anforderungen, um die Situation richtig zu analysieren, Strategien zu entwickeln, überzeugende Vorschläge zur Verbesserung zu erarbeiten und diese auch noch sozialverträglich umzusetzen. Im Fall von Milizstrukturen und Laiengre-

mien stossen dabei manche Genossenschaften an die Grenzen ihrer Belastbarkeit und ihrer Fachkompetenz. Zur Unterstützung und Beratung in diesem Prozess ist in der Stadt Zürich am 1. Januar 2000 die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau geschaffen worden. Initiiert wurde diese Stelle zunächst als ein auf zwei Jahre befristetes Pilotprojekt. Die Finanzierung erfolgt je zur Hälfte durch den SVW beziehungsweise die Baugenossenschaften und durch einen einmaligen Beitrag der Stadt Zürich.

200 OBJEKTE GEFUNDEN. Was hat die Förderstelle, geleitet vom Architekten Markus Zimmermann, bis jetzt konkret geleistet? Als eine Massnahme hat sie mit Hilfe eines externen Unternehmens die äusseren Stadtquartiere systematisch nach Grundstücken und Liegenschaften durchleuchtet, die für Baugenossenschaften geeignet wären. Dabei wurden rund 200 Objekte entdeckt, die für den

genossenschaftlichen Wohnungsbau von Interesse sein könnten. Ausserdem hat die Förderstelle eine detaillierte Dokumentation mit 50 Aufwertungsbeispielen erarbeitet. Die 50 Fallbeispiele liefern Anschauungsunterricht, wie sich Wohnungszusammenlegungen, Anbauten und Dachausbauten, Aufstockungen usw. konkret verwirklichen lassen. Mit Workshops, Kursen und Besichtigungen hat die Förderstelle ausserdem Fachwissen weitervermittelt und dazu beigetragen, Kontakte zu knüpfen. Das Schwergewicht der Tätigkeit lag in der Beratung von gemeinnützigen Bauträgern. Folgende drei Fallbeispiele zeigen auf, worin der Beitrag der Förderstelle besteht.

FALLBEISPIEL 1:

ZUFRIEDENHEIT AUF BEIDEN SEITEN. Die Baugenossenschaft Brunnenhof besitzt in Zürich Nord 539 Wohnungen aus den Jahren 1945 bis 1949; bei 422 Einheiten handelt es sich

Für die Baugenossenschaft Brunnenhof führte die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau eine Gebäudebeurteilung durch. Die vorgeschlagenen Massnahmen stellen sicher, dass die Genossenschaft künftig einen Mix unterschiedlicher Wohnungen anbieten kann.



Dank der von der Förderstelle erarbeiteten Entscheidungsgrundlagen konnte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Burgmatte die GenossenschafterInnen von einem Ersatzneubau-Projekt überzeugen.

um 3- oder 3½-Zimmer-Wohnungen. Zusammen mit einer Bauunternehmung beurteilte die Förderstelle den Gebäudezustand, um dem Vorstand eine Zweitmeinung zu unterbreiten. Aufgrund des externen Gutachtens war zunächst der Eindruck entstanden, dass die Wohnungen in 20 bis 30 Jahren unwohnbar sein könnten. Laien konnte dies zu Fehlschlüssen verleiten. Markus Zimmermann kam aufgrund seiner Analyse zu einem etwas anderen Schluss und schlug vor, als ersten Schritt die Angebotspalette zu erweitern, die Massnahmen aber etappiert und sozialverträglich umzusetzen. Markus Zimmermann sagt: «Für einen Teil der Siedlung muss ein Ersatzneubau ins Auge gefasst werden. Für einen zweiten Teil sind gewisse Wertsteigerungen mit neuen Balkonen sinnvoll, während es die Genossenschaft für einen dritten Teil der Gebäude mit den wichtigsten Unterhaltmassnahmen bewenden lassen könnte.»

Für die Förderstelle ist diese Zusammenarbeit von exemplarischer Bedeutung, denn mit einem solchen Mix an verschiedenen Wohnungsangeboten vermag die Baugenossenschaft der heutigen wie auch der künftigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt viel besser gerecht zu werden als mit ihrem bisherigen Angebot. Auch dem Bedarf an relativ einfachen und preiswerten Wohnungen vermag die Genossenschaft weiterhin zu ent-

sprechen. Umgekehrt erachtet auch Benno Hüppi, Präsident der Baugenossenschaft Brunnenhof, die Zusammenarbeit als sehr fruchtbar: «Für uns war vor allem die neutrale und sehr kompetente Beratung wertvoll.» Denn die Förderstelle verfolge ja kein kommerzielles Interesse, und es gehe nicht darum, an einen Architekturauftrag heranzukommen.

Der Fall der Baugenossenschaft Brunnenhof ist auch insofern ein Lehrstück, als die Förderstelle gewisse städtebauliche Fragen direkt mit den zuständigen Behörden der Stadt klären konnte; denn in Bezug auf diese Genossenschaftsüberbauung aus den Vierzigerjahren gibt es einen Eintrag im Grundbuch, der nur gerade diese Überbauung gestattet und deshalb gelöscht werden muss. – Die enge Zusammenarbeit mit der Stadt ist auch im Zusammenhang mit dem Legislaturziel «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» zu sehen und hat sich laut Markus Zimmermann bewährt.

FALLBEISPIEL 2:

ANALYSE UND ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Burgmatte Zürich besitzt beim Burghölzli in Zürich 78 Wohnungen aus verschiedenen Bauepochen. Die Förderstelle hat den Vorstand im Jahr 2000 beraten und Entscheidungsgrundlagen dafür erarbeitet, was mit 42 kleinen

3-Zimmer-Wohnungen geschehen könnte. Aufgrund dieser Vorarbeiten initiierte der Vorstand die Planung von Ersatzneubauten. Dieses Vorgehen wurde mit einem Erfolg an der Generalversammlung der Genossenschaft belohnt, indem die Mehrheit der GenossenschafterInnen das Vorhaben unterstützte. Es folgte ein Studienwettbewerb unter sechs eingeladenen Architekturbüros. Das ausgewählte Projekt wird in zwei Etappen verwirklicht und verspricht, das Angebot der Genossenschaft um 50 attraktive und doch preiswerte Wohnungen zu erweitern.

FALLBEISPIEL 3:

UNERWARTETER AUSGANG, ABER LEHRREICH IN SACHEN ÜBERZEUGUNGSARBEIT.

Die Baugenossenschaft Waidberg Zürich prüfte für die Siedlung Kalchbühl in Zürich Wollishofen verschiedene Möglichkeiten der Aufwertung und liess sich von der Förderstelle beraten. An einer Mieterversammlung stiess dann jedoch das Vorprojekt für neue Balkone sehr rasch auf grosse Zustimmung, sodass nun auf weitergehende Verbesserungen verzichtet wird. «Das ist nicht ganz wie erwartet herausgekommen», sagt Markus Zimmermann. Trotzdem habe dieser Fall etwas ausgelöst und habe sich als lehrreich erwiesen. Denn das Beispiel verdeutlicht, dass der Vorstand mit einer klaren Strategie an die Mieterschaft gelangen muss, und es zeigt, dass viel Überzeugungsarbeit geleistet werden muss, um die Mehrheit für ein längerfristig angelegtes Erneuerungsvorhaben zu gewinnen. Noch zu keinem Erfolg führten die Versuche, geeignete Grundstücke und Liegenschaften an Genossenschaften zu vermitteln. Die Gründe sind vielfältig. Markus Zimmermann sagt: «Viele Eigentümer, meist Privatpersonen, sind gar nicht an einem Verkauf interessiert oder verfolgen bereits eigene Bauprojekte.» Zum Teil wollen sie nicht an geminnützige Bauträger verkaufen, oder die Preisvorstellungen liegen zu weit auseinander. Derzeit laufen nun noch Abklärungen in Bezug auf 24 Grundstücke, wobei es sich in zwölf dieser Fälle um Objekte der Stadt handelt.

WEITERFÜHRUNG BIS 2004 GESICHERT.

«Viele Genossenschaften sind noch weit von den Fragestellungen entfernt, die die Fallbeispiele aufzeigen», stellt Markus Zimmermann fest. Nach seiner Meinung, aber auch nach der Auffassung der Trägerschaft im Kreis der Genossenschaften und bei der Stadt ist durchaus ein Bedarf für eine Fortsetzung der bisherigen Arbeit ausgewiesen. Laut Markus Zimmermann geht es für die kommende Phase darum, mit etwas geringeren Förderbeiträgen auszukommen und den Grad der Eigenfinanzierung noch zu erhöhen. Dazu haben die Sektion Zürich des SVW und die Stadt grünes Licht gegeben. ☺