Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 5

Artikel: 100 Jahre mehr als wohnen : "der Kreislauf muss sich schliessen"

Autor: Frei, Urs / Omoregie, Rebecca

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107572

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Interview mit Urs Frei, Präsident der Baugenossenschaft Zurlinden

«Der Kreislauf muss sich schliessen»

Die Baugenossenschaft Zurlinden wurde als Unternehmergenossenschaft ursprünglich zur Arbeitsbeschaffung von Bauunternehmen gegründet. Ihr Präsident Urs Frei erklärt, weshalb ihre Mitglieder dennoch nicht automatisch zu Aufträgen kommen, weshalb es in seiner Genossenschaft keine Gemeinschaftsräume, dafür mehr Ausländer gibt und welche Ziele heute im Vordergrund stehen.

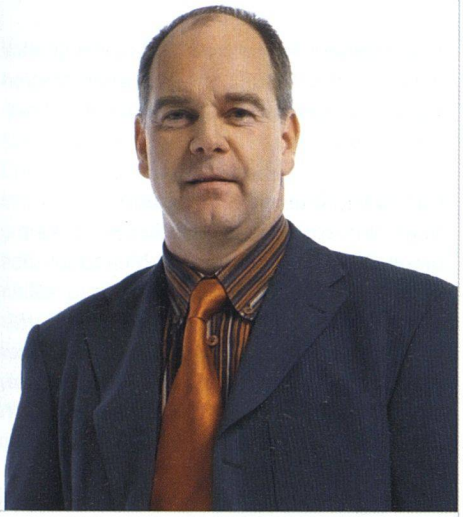

Foto: zVg.

***Wohnen*: Die Baugenossenschaft Zurlinden ist keine Mieter-, sondern eine Unternehmergenossenschaft. Wer sind Ihre Mitglieder?**
Urs Frei: Das sind Unternehmen aus der Baubranche, vom Sanitär über den Maler bis zum Baumeister. Die Unternehmergenossenschaften wurden vor rund 80 Jahren in der Krisenzeit gegründet. Das Ziel war es, zu einem fairen Preis Arbeit für die Mitglieder zu beschaffen. Dafür zeichnen die Genossenschaftsmitglieder bei jedem Auftrag Anteilscheine.

Das heisst, sie bezahlen eine Art Provision?
Wir nehmen jeweils acht Prozent der Auftragssumme in Form von Anteilscheinen entgegen. Unser Eigenkapital wird also nicht wie in anderen Genossenschaften von den Mietern, sondern von den Unternehmen gebildet, die für uns arbeiten.

Was bedeutet dies für die Mieterschaft?
Der einzige Unterschied für die Mieter ist, dass sie bei uns keine Anteilscheine besitzen und somit auch kein Mitspracherecht haben. Ansonsten profitieren sie von denselben Mietbedingungen, wie wenn sie bei der Stadt Zürich oder bei einer anderen Genossenschaft wohnten. Wir unterstehen ebenfalls der Finanzkontrolle der Stadt Zürich und berechnen die Mietzinse nach dem Modell der Kostenmiete. Neu haben unsere Mieter jedoch die Möglichkeit, anstelle der Mietzinskaution Partizipationsscheine zu zeichnen, die wie Anteilscheine verzinst werden.

Es ist bei grösseren Bauprojekten nicht immer einfach, die Mieter davon zu überzeugen. Bei Ihnen sind die Genossenschafter Bauunternehmen, die das natürlich anders sehen. Kommt man da leichter zu Entscheidungen?
Das ist absolut richtig. Die Bauprojekte, die wir an der GV zur Abstimmung bringen, werden meistens einstimmig angenommen. Unsere Leute wollen ja bauen. Es ist dann die Aufgabe des Vorstands, dafür zu sorgen, dass die Projekte von der Rendite her stimmen und auch den Interessen der Mieter entsprechen.

In einem früheren Interview haben Sie einmal gesagt, dass Sie teurer bauen als andere Baugenossenschaften, weil Sie hohen Wert auf faire Preise legen. Bezahlen Ihre Mieter also mehr für die Wohnungen als anderswo?
Es ist gut möglich, dass wir etwas teurer bauen. Aber wir erreichen dadurch auch eine höhere Qualität. Ich bin überzeugt, dass wir einen besseren Standard bieten.

Wie meinen Sie dies? Achten nicht alle Baugenossenschaften sehr auf die Qualität?
Es dünkt mich nicht. Ein Beispiel sind die Fassaden: Wir verwenden generell nur noch vorgehängte oder hinterlüftete Fassaden. Das ist zwar eine höhere Investition, dafür haben wir aber tiefere Unterhaltskosten. Auch ökologisch haben wir einen hohen Anspruch: Künftig möchten wir alle Bauprojekte nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft umsetzen (vgl. Kasten Seite 33). Deshalb wählen wir Produkte, die von der Ökologie her das Optimum bieten, dafür vielleicht etwas teurer sind.

Dies müssen die Mieter dann allerdings auch bereit sein zu bezahlen.
Richtig. Ich denke jedoch, dass sich unsere Mietzinse am Markt sehen lassen können. Für die 60 Wohnungen der Siedlung «A-Park» in Albisrieden, die derzeit im Bau ist, haben wir bereits 200 Anmeldungen. Eine Vier-einhalbzimmerwohnung mit 150 Quadratmetern kostet dort 1960 Franken ohne Nebenkosten.

Haben sich Ihre Ziele in diesen achtzig Jahren verändert? Es wird ja derzeit generell sehr viel gebaut – da ist die Arbeitsbeschaffung wohl nicht mehr das dringendste Anliegen.
Wir wollen preisgünstigen, qualitativ hochwertigen und vor allem auch ökologischen Wohnraum erstellen. Bei der Planung der Siedlung «Sihlbogen» in Zürich Leimbach lösen die strengen Umweltvorgaben einen spannenden Prozess aus: Die Unternehmen, die daran arbeiten, entwickeln dafür sogar neue Produkte.

Was sind das für Produkte?
Zum Beispiel ein Wandsystem. Wir werden das siebengeschossige Gebäude in Holzbauweise erstellen, mit speziellen Holzbohlen- ▶

In Zürich Albisrieden baut die Baugenossenschaft Zurlinden die Siedlung «A-Park» mit sechzig Wohnungen, die Ende 2008 bezugsbereit sein sollen.

wänden. Dieser Entscheid fiel eindeutig aufgrund des guten Ökoprofils von Holz.

Sie haben die beteiligten Unternehmen angesprochen. Sind dies bei Ihren Projekten immer Ihre Mitglieder?
Normalerweise läuft das so: Wir haben einen Gesamtkostenrahmen, den wir einhalten müssen, wenn wir letztlich auch vernünftige Mieten erzielen möchten. Wenn ein Genossenschafter nicht in der Lage ist, sich in diesem Rahmen zu bewegen, wird der Auftrag fremdvergeben.

Es gibt Kollegen, die Ihnen dies vorwerfen: Dadurch, dass Ihre Mitglieder automatisch zu Aufträgen kämen, gebe es keine Konkurrenz. Und das sei nicht unbedingt ein Garant für Qualität.
Es ist ja nicht so, dass die Unternehmen den Auftrag ohnehin bekommen. Es gibt eine Ausschreibung. Und dadurch, dass wir immer wieder Aufträge vergeben können, wissen wir genau, wie unsere Mitglieder arbeiten. Wir haben fast keine Garantiefälle. Denn ein Unternehmer weiss, dass er nicht antreten muss, wenn er bei einem früheren Projekt schlechte Arbeit geleistet hat. Deshalb geben sich alle unsere Genossenschafter sehr Mühe, einen guten Job zu machen.

Nun haben Sie ja auch schon mit anderen Bauträgern zusammengearbeitet oder «fertige» Wettbewerbsprojekte übernommen. Wie ist es in diesen Fällen: Kommen dann auch Ihre Genossenschafter zum Zug?
Ja, auch diese wurden praktisch ausschliesslich durch unsere Mitglieder realisiert.

Hat dies keine Konflikte gegeben mit den anderen Parteien?
Sie sprechen das Vistaverde an, wo wir mit der Baugenossenschaft Freiblick zusammengearbeitet haben: Nein, für die zwei Bauten konnten wir beide selbständig die Aufträge vergeben. Das Spannende dabei war: Die Bauabrechnungen unserer zwei Genossenschaften waren identisch. Wir haben also nicht teurer gebaut als sie.

Wie ist es heute? Unterscheidet sich das Leben in den beiden Häusern?
Ich denke nicht. Wir versuchen, die Aktivitäten, die dort laufen, mitzutragen. Von uns aus würden wir das nicht tun. Wir haben nicht den Anspruch, die Mieter einzubinden, Kompostgruppen zu bilden und Ähnliches.

Wie steht es mit Gemeinschaftsräumen?
Das war tatsächlich nie eine Zielsetzung von uns. Und ich muss ehrlich sagen, ich habe auch keine entsprechenden Bedarfsmeldungen von unseren Mietern. Bewohner, die ein solches gemeinschaftliches Modell leben möchten, sind wahrscheinlich in einer Mietergenossenschaft besser aufgehoben als bei uns.

Wer sind Ihre Mieter?
Querbeet. Es gibt bei uns auch keine speziellen Vermietungs- oder Belegungsvorschriften. Wenn jemand anständige Referenzen hat, kann er die Wohnung haben. Dadurch haben wir auch einen viel höheren Anteil an Ausländern. Es gibt ja Genossenschaften, bei denen Sprachkenntnisse eine Bedingung sind, damit man am Genossenschaftsleben teilnehmen kann. Persönlich habe ich das Gefühl, dies ist eher ein Vorwand, um gewisse «Kunden» nicht aufnehmen zu müssen.

Das ist bei Ihnen kein Kriterium?
Nein. Wir arbeiten ja mit diesen Leuten – in unseren Betrieben sind Menschen aus der ganzen Welt angestellt. Weshalb sollen diese nicht auch bei uns wohnen? Wir wollen den preisgünstigen Wohnraum vor allem der Bevölkerung zur Verfügung stellen, die hier arbeitet. Der Kreislauf muss sich schliessen.

In Höngg haben Sie in jüngerer Zeit exklusive Lofts erstellt, in Leimbach grosse Familienwohnungen. Welche Erfahrungen haben Sie bei diesen weniger preisgünstigen Objekten mit der Vermietung gemacht?
Ich denke, es ist wichtig, für jeden Standort das richtige Produkt zu planen. Die Lofts in Höngg sprechen tatsächlich eine andere Klientel an. Diese Wohnungen kosten zwischen dreitausend und viertausend Franken. Doch das Konzept funktioniert, die Wohnungen sind alle vermietet. Die Siedlung Vistaverde in Leimbach ging ja aus einem Wettbewerb hervor. Grosse Familienwohnungen zu bauen gehörte zu den Vorgaben der Stadt Zürich. Von der ersten Idee bis zur Umsetzung eines Bauprojekts dauert es nun einmal mindestens drei Jahre. In der Zwischenzeit war es dann tatsächlich so, dass es genug grosse Wohnungen gab. Und auch der bereits erstellte Kindergarten musste leider mangels Nachfrage wieder geschlossen werden.

Auf dem Areal «Sihlbogen» zwischen der Sihl und der Zufahrtsstrasse nach Zürich plant die Baugenossenschaft Zurlinden eine nachhaltige Überbauung mit 200 Wohnungen. Die Siedlung orientiert sich an den Zielvorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft (siehe Kasten). Gewerberäume und ein belebter Zentrumsplatz sollen ausserdem die Quartierinfrastruktur aufwerten. Der Baubeginn ist für 2008, der Bezug für 2010 geplant.

Was denken Sie, welche Wohnungstypen braucht es heute?
Auch das ist wieder eine Standortfrage. In der Siedlung «A-Park» planen wir vorwiegend Drei- und Vierzimmerwohnungen. Denn wir besitzen in diesem Quartier bereits ein grosses Angebot an kleineren Einheiten. Deshalb möchten wir wieder mehr Familien mit Kindern anziehen. Gleichzeitig plant eine andere Genossenschaft im selben Quartier den Rückbau einer Siedlung. Dadurch haben auch viele ältere Personen Bedarf an einer neuen Wohnung – für diese bauen wir Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen.

Ihre Genossenschaft hat gerade in den letzten Jahren sehr viel gebaut, derzeit haben Sie gleich vier Projekte in Planung und im Bau. Wie sieht Ihre Strategie aus? Möchten Sie auch künftig so stark wachsen?
Unser Ziel wäre es eigentlich, ein Projekt nach dem anderen anzugehen. Wegen einer Verzögerung durch eine Einsprache hat es sich nun so ergeben, dass wir mehrere Bauten parallel ausführen.

Sie sprechen den «A-Park» an, der durch eine Einsprache eineinhalb Jahre lang verzögert wurde. Was war der Grund für diese Einsprache?
Eine Nachbarin war der Meinung, das gewählte Projekt störe das Ortsbild. Für mich ist es ein Rätsel, dass ein solch subjektives Argument es durch drei Instanzen bis vors Bundesgericht schaffte. Nun konnten wir endlich mit dem Bau beginnen – die Wohnungen sind Ende 2008 bezugsbereit. In der Zwischenzeit sind die Baukosten drei Prozent gestiegen und der Bau nun eine Million teurer. Leider werden dadurch auch die Mieten drei Prozent höher.

Stimmt es, dass Sie wegen dieser Mehrkosten nun Ihrerseits eine Klage erwägen?
Wir haben dies durch unseren Baurechtsanwalt prüfen lassen, ja. Aber irgendwie müssen wir nun vorwärts schauen. Es liegt mir nicht, Prozesse zu führen, nur um vermeintliche Gerechtigkeit zu erlangen.

Nun ist es ja nicht einfach, in der Stadt Zürich an Bauland heranzukommen. Sie haben oft den Zuschlag erhalten – wie haben Sie das erreicht?
Wir waren an fast allen Standorten bereits mit bestehenden Siedlungen vertreten, das war sicher oft ein Argument. Weshalb – haben Sie das Gefühl, dass wir von der Stadt bevorzugt wurden?

Nein, das wollte ich damit nicht sagen. Wie sind denn Ihre Erfahrungen mit der Zusammenarbeit mit der Stadt?
Positiv, bis auf eine Ausnahme. Beim Wettbewerb für ein Wohn- und Geschäftshaus an der Badenerstrasse waren wir vom Entscheid der Fachjury nicht überzeugt. Grundsätzlich bezweifle ich manchmal, ob ein Wettbewerb immer sinnvoll ist. Mir ist es manchmal fast peinlich, wenn ich sehe, welchen Aufwand die beteiligten Architektenteams betreiben. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass man erst durch die Auslegeordnung in einem Wettbewerbsverfahren spürt, was man wirklich will. Ein Beispiel war das Projekt Sihlbogen in Leimbach: Da einigte man sich am Schluss ▶

Die Vision der 2000-Watt-Gesellschaft

Die Zielvorstellung der 2000-Watt-Gesellschaft steht für die zukünftige Energiepolitik des Bundes. Um den weltweiten Klimawandel aufzuhalten, muss der umweltbelastende Energiebedarf massiv reduziert werden. Heute liegt der durchschnittliche Verbrauch in der Schweiz bei rund 6000 Watt pro Person. Mehr als die Hälfte davon wird für die Erstellung, den Betrieb, die Instandhaltung und die Sanierung von Bauten benötigt. Bis ins Jahr 2050 will der Bundesrat diesen Konsum um zwei Drittel reduzieren.
Die Überbauung «Sihlbogen» der Baugenossenschaft Zurlinden orientert sich bereits heute an diesen Zielvorgaben. Die hohe Kompaktheit der beiden Baukörper und die technische Konzeption sollen einen energieeffizienten Betrieb und Bau gewährleisten. Solarzellen auf dem Dach erzeugen einen grossen Teil der Elektrizität. Mit einem speziellen Mobilitätskonzept (siehe *wohnen* extra April 2007) will die Genossenschaft ausserdem den Individualverkehr reduzieren: Da das Areal gleich neben der S-Bahn-Station gelegen ist, bietet die Genossenschaft den Mieterinnen und Mietern ein im Mietzins inbegriffenes Jahresabonnement für den öffentlichen Verkehr. Dafür möchte sie die Parkplatzanzahl auf ein Minimum beschränken.

Die erste Siedlung der Genossenschaft an der Zurlindenstrasse wurde 1924 bezogen.

Die Siedlung «Lienihof» von Architekt Adrian Streich wird noch diesen Herbst bezugsbereit. Mit dem Ersatz der ehemaligen Schreinerei Lienhard in Wollishofen entstehen 32 Wohnungen in einem eher gehobenen Segment.

«Für jeden Standort das richtige Produkt»: Mit exklusiven Lofts in Zürich Höngg verwirklichte die Baugenossenschaft Zurlinden ein für gemeinnützige Bauträger eher ungewöhnliches Projekt.

Fotos: zVg.

auf markante, lange Bauten. Es hatte aber auch tolle Projekte mit einzelnen Punkthäusern unter den Vorschlägen. Ich glaube, man sollte sich vorgängig genau überlegen, wie der Städtebau aussehen soll an dem betreffenden Standort und dann das Projekt mit nur einer Handvoll Architekten ausarbeiten.

Sie würden also nicht mehr mit der Stadt einen Projektwettbewerb durchführen, sondern im kleinen Rahmen selbst etwas organisieren?
Wir übergeben das gerne der Stadt, bisher waren wir mit den Wettbewerbsprojekten auch immer zufrieden. Was mich beim Wettbewerb Badenerstrasse störte, war, dass wir reale Argumente gegen das Siegerprojekt hatten: Zahlen über die Wirtschaftlichkeit, die Lärmsituation, den Gestank.

Wie geht es jetzt weiter? Werden Sie das Projekt dennoch umsetzen?
Ja. Wir haben zu diesem Vorgehen Ja gesagt und werden das nun so bauen. Schliesslich sind wir ja eine Baugenossenschaft.

Wie beurteilen Sie den Baurechtszins, den die Stadt verlangt?
Der ist sehr fair, insbesondere wenn ich dies mit dem 20 000 Quadratmeter grossen Areal vom Sihlbogen vergleiche, das wir ja gekauft haben. Für dieses fällt bereits während der ganzen Bauphase ein Zins an. Beim Baurecht bezahlen wir erst ab dem Zeitpunkt, wo wir vermieten. Auf etwa 18 Prozent der Baukosten wird ein sehr moderater Zins erhoben.

Sie werden also belohnt, wenn Sie günstig bauen.
Ja. Man wird aber auch bestraft, wenn man für ökologische Massnahmen mehr investiert. Das ist ein Punkt, den ich ungerecht finde.

In welchen Regionen möchten Sie noch wachsen?
Wir versuchen, an den Standorten, wo wir bereits präsent sind, zu wachsen. Also in der Stadt Zürich oder im Sihltal. Experimente auf der grünen Wiese haben wir früher gemacht, zum Beispiel in Dänikon. Heute könnten wir uns dies nicht mehr vorstellen.

Sind umfassende Sanierungen oder gar Ersatzbauten für Sie auch ein Thema?
Das ist auch ein Thema, ja. Wir haben allerdings die ältesten Liegenschaften vor zehn bis fünfzehn Jahren totalsaniert. Die nächsten zehn Jahre denken wir wohl nicht daran, bestehende Siedlungen rückzubauen. Mit den Neubauprojekten haben wir in nächster Zeit ohnehin genug zu tun.

Dadurch, dass Sie keine sehr langen Entscheidungswege haben, müssen Sie allfällige Erneuerungsprojekte ja nicht zehn Jahre im Voraus kommunizieren.
Ja, das ist richtig. Ich staune manchmal über den PR-Aufwand, den Mietergenossenschaften betreiben. Mir kommt da ein Beispiel aus Wollishofen in den Sinn, wo eine Genossenschaft plante, die Dachstöcke auszubauen. Das Projekt wurde dann leider von den bestehenden Hausbewohnern mit egoistischen Argumenten boykottiert. Deshalb habe ich ein bisschen den Glauben an die Mietergenossenschaften verloren.

Interview: Rebecca Omoregie

Anzeige

Oft braucht es nur wenig.

Doch das macht das ganze Jahr Freude!

GGZ
Gartenbau Genossenschaft Zürich

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 371 55 55 ggz-gartenbau.ch