

Baugenossenschaften sind führende Immobilienunternehmen : stolze Flaggschiffe

Autor(en): **Omoregie, Rebecca**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **87 (2012)**

Heft [1]: **Jahr der Genossenschaften 2012**

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-348973>

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.



BAUGENOSSENSCHAFTEN SIND FÜHRENDE IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Stolze Flaggschiffe

TEXT: REBECCA OMOREGIE/FOTO: ERIK VOGELSANG

Die meisten Schweizer Baugenossenschaften besitzen nur wenige Wohnungen. Einige aber sind stark gewachsen und verwalten heute mehrere tausend Wohneinheiten. Mit wegweisenden Projekten treiben sie den gemeinnützigen Wohnungsbau voran.

Klein haben sie angefangen, jedenfalls die meisten. Schliesslich muss man nur zu sieb sein, um eine Genossenschaft zu gründen (siehe Tipps Seite 25). Dann erstellt man einmal die erste, vielleicht eine zweite Überbauung oder hat Gelegenheit, eine Liegenschaft zu kaufen. Nicht selten bleibt es dabei. Die Hälfte der rund tausend Baugenossenschaften, die im Schweizerischen Verband für Wohnungswesen organisiert sind, hat weniger als hundert Wohnungen.

Einige aber haben weitergebaut, eine Siedlung um die andere. Die zehn grössten Schweizer Wohnbaugenossenschaften (siehe Kasten) besitzen jede über tausend Wohn-

einheiten und ein professionelles Immobilienverwaltungsteam. Sie haben die Mittel und das Know-how, mit wegweisenden Projekten den gemeinnützigen Wohnungsbau voranzutreiben. Aber auch die schwierige Aufgabe, trotz ihrer Grösse den Kontakt zu den Mitgliedern nicht zu verlieren. Wir zeigen, wie einige der Flaggschiffe diese meistern und welche Projekte sie gerade beschäftigen.

ABZ: Preisgünstige Wohnungen im Villenquartier

Ein Zwänzgerli jeden Monat. Mehr konnten die armen Arbeiterfamilien nicht entbehren.

Doch es reichte, um im Laufe vieler Jahre ihren Genossenschaftsanteil von 25 Franken abzustottern. Die Fabrikangestellten, die im Zuge der Industrialisierung in die Städte gespült worden waren und in überbezahlten und unhygienischen Mietskasernen hausen mussten, wurden damit zu Mitbesitzern der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Aus dem «Zwänzgerliverein», den eine Handvoll Männer 1916 in einer Beiz an der Langstrasse gründete, ist knapp hundert Jahre später die grösste Schweizer Baugenossenschaft geworden: Über 60 Wohnsiedlungen mit insgesamt 4700 Wohneinheiten in und um Zürich besitzt die ABZ heute.

Familie Ell freut sich auf den Umzug in den Neubau «Living 11» (Bünzli & Courvoisier Architekten) der ASIG in Zürich Seebach

Rund zehntausend Menschen leben darin. Und es sollen noch mehr werden: Hunderte neue Wohneinheiten will die ABZ in den nächsten Jahren erstellen – mit Neubauten, aber auch mit Verdichtungen in den bestehenden Siedlungen. Was viele nicht wissen: Neben den Siedlungen in den ehemaligen Arbeiter- und Industriequartieren besitzt die ABZ auch im prestigeträchtigen Zürcher Seefeld und am noblen Zürichberg Liegenschaften. 114 Mieterinnen und Mieter haben das Privileg, zu äusserst günstigen Mietzinsen an der Toblerstrasse im Zürcher Villenquartier zu residieren. Doch auch an dieser Siedlung hat der Zahn der Zeit genagt. Die Genossenschaft will sie deshalb durch einen Neubau ersetzen und so noch mehr Menschen Gelegenheit geben, von der privilegierten Lage zu profitieren. Und dies zu noch immer erstaunlich günstigen Mietzinsen. 1650 Franken inklusive Nebenkosten soll eine Viereinhalbzimmerwohnung kosten. Rund ein Fünftel der Wohnungen will die Genossenschaft mit öffentlichen Fördergeldern zusätzlich um 200 bis 300 Franken verbilligen. Als Tribut wird sie dafür bei den Wohnflächen nicht übertreiben: Auf 100 Quadratmeter will die ABZ eine Viereinhalbzimmerwohnung beschränken. Dank geschickten Grundrissen ohne «leere» Flächen wie Korridore sollen diese aber gut nutzbar sein. Nicht sparen sollen die neuen Häuser auf Kosten der Umwelt: Sie werden den Standards der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen, mit Wärmepumpen und Erdsonden beheizt werden und mit einer Photovoltaikanlage auf den Dächern selbst Strom produzieren.

Näher zu den Mitgliedern

Der Neubau bietet Gelegenheit, Neues auszuprobieren. Neben 163 Wohnungen mit zweieinhalb bis sechseinhalb Zimmern sind zwanzig Separatzimmer mit eigener Nasszelle, Ateliers, Gemeinschaftsräume, Kinderbetreuung und eine Hausgemeinschaft für Menschen in der zweiten Lebenshälfte geplant. Die Qualitäten der jetzigen Siedlung, etwa die grosszügigen Grünräume, will die ABZ aber erhalten. So sind die dreizehn vom Architekturbüro BS + EMI entworfenen Häuser wie im Quartier üblich locker in eine Gartenlandschaft verteilt. Schon im nächs-

Die zehn grössten Schweizer Baugenossenschaften

1. Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), www.abz.ch	Zürich	4688 Wohneinheiten
2. FAMBÄU, www.fambau.ch	Bern	2468 Wohneinheiten
3. ASIG Wohngenossenschaft, www.asig-wohnen.ch	Zürich	2272 Wohneinheiten
4. Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), www.fgz.ch	Zürich	2167 Wohneinheiten
5. Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL), www.abl.ch	Luzern	2005 Wohneinheiten
6. Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), www.schl.ch	Lausanne	1966 Wohneinheiten
7. Baugenossenschaft Glattal, www.bg-glattal.ch	Zürich	1862 Wohneinheiten
8. Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW), www.hgw-winterthur.ch	Winterthur	1794 Wohneinheiten
9. Gewobag, www.gewobag.ch	Zürich	1740 Wohneinheiten
10. Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG), www.schg.ch	Genf	1660 Wohneinheiten

ten Jahr will die ABZ mit dem Bau beginnen, 2016 sollen die ersten Genossenschafterinnen und Genossenschafter (wieder) an den Zürichberg zügeln können.

Mit der forschenden Expansionsstrategie erntet die ABZ in Branchenkreisen Anerkennung. Bei ihren Mitgliedern macht sie sich aber nicht nur beliebt. Gegen manche Ersatzneubauprojekte formiert sich Widerstand, und eine Gruppe von kritischen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern hinterfragt die Geschäftspolitik des Vorstands. Die Genossenschaft versucht deshalb, ihre Mitglieder künftig noch stärker in den Entwicklungsprozess einzubeziehen. So organisiert sie Workshops zu Themen wie «Werte» und «Solidarität». Um noch näher bei den Mieterinnen und Mietern zu sein, hat die ABZ ausserdem jüngst in allen Siedlungen Stützpunkte für Mieterfragen eingerichtet und will künftig verstärkt auch auf Social Media setzen.

ASIG: Aufbruchstimmung in Seebach

«Das wird wie im siebten Himmel!», prophezeit Daniela Ell. Die 36-jährige Pflegefachfrau freut sich besonders auf die grossen Fensterfronten und die zwei Panorama-Loggien, die sie in ihrer neuen Wohnung im siebten Stock erwarten. Im Mai zieht die vierköpfige Familie als eine der ersten Mietparteien in den Neubau «Living 11» der ASIG Wohngenossenschaft in Zürich Seebach. Neben der Viereinhalbzimmerwohnung gehört auch ein separates Zusatzzimmer auf demselben Stockwerk zum Mietvertrag – ein Plus, das wohl besonders Teenagertochter Fabienne freuen wird. Am Anfang des neuen Wohnglücks stand allerdings ein Schock. Das Reiheneinfamilienhaus in der Siedlung am

«Glattbogen», in dem die Ells seit der Geburt ihres Sohns 2001 wohnen, muss 2014 einem Neubau weichen. «Also waren wir gezwungen, uns ein neues Zuhause zu suchen», so Daniela Ell. Zum Glück habe die ASIG sie dabei sehr gut unterstützt. «Sonst wäre es sehr schwierig gewesen, in Zürich etwas Bezahlbares zu finden. Wohnbaugenossenschaften haben lange Wartelisten und die Privaten sehr hohe Mietzins!» Nicht nur deshalb sind sie und ihr Mann, die beide in einer Genossenschaft aufgewachsen sind, froh, bei der ASIG bleiben zu können. «Für uns als Familie war diese Wohnform immer grandios», betont Daniela Ell. Dank Living 11 müssen sie nur gerade ins Nachbarsquartier wechseln, was vor allem den Kindern wichtig war. Dass die Neubauwohnung inklusive Nebenkosten und Zusatzzimmer mit 2700 Franken einiges teurer ist als das alte Reihenhäuschen nimmt die Familie gerne in Kauf. Schliesslich werden sie hier auch mehr Platz und einen höheren Standard geniessen.

Offen für alle

Mit der Neubauesiedlung in Zürich Seebach wird die ASIG über 2400 Wohneinheiten besitzen und ist damit die zweitgrösste Schweizer Mitgliedbaugenossenschaft. Auch sie wurde 1943 von Arbeitern gegründet, will vom namensgebenden Zusatz «Arbeiter- und Siedlungsgenossenschaft» heute allerdings nichts mehr wissen. Als «ASIG Wohngenossenschaft» steht sie explizit einem breiten Publikum offen. Dies beweist sie auch mit ihrem jüngsten Neubau. Nicht weniger als zehn verschiedene Wohnungstypen werden die vier achtgeschossigen Bauten in Seebach beherbergen. Das Angebot ist auf ganz unterschiedliche Bedürfnisse zugeschnitten. So



163 preisgünstige Wohnungen plant die ABZ im Zürcher Villenquartier (BS + EMI Architekten).



Der erste Ersatzneubau einer FGZ-Reihenhaussiedlung: Siedlung Grünmatt (Graber und Pulver Architekten).

gibt es von den Dreieinhalb- und Viereinhalbzimmerwohnungen jeweils eine Standard- und eine Eco-Variante. Letztere ist etwas kleiner bemessen, dafür auch günstiger. Wie die ABZ an der Toblerstrasse versucht auch die ASIG, die vorhandene Fläche mit minimalen Verkehrswegen optimal zu nutzen. Und noch etwas haben die Neubauprojekte gemeinsam: In der zweiten Etappe will auch die ASIG ein «Erwachsenenhaus» für Menschen über fünfzig einrichten.

Auch hier wird Ökologie grossgeschrieben: Die 156 Wohnungen sind im Minergiestandard erbaut, geheizt werden sie mit Fernwärme aus der nahe gelegenen Kehrichtverbrennungsanlage. Auf den Dächern sorgen Photovoltaikanlagen für Strom. Die Genossenschaft war schon immer eine Vorreiterin in der Solarenergie: 2009 wurde sie mit dem Schweizer Solarpreis ausgezeichnet und gerade eben mit dem Zürcher Genossenschaftspreis – für einen Spezialfonds, mit dem sie Solaranlagen finanziert. Zwei der vier Häuser von Living 11 werden diesen Frühling bezogen, die zweite Etappe gut ein Jahr später.

FGZ: Neue Wege

Am anderen Ende der Stadt wird bereits gezügelt. Die letzten Mieterinnen und Mieter schleppen ihre Kisten in die Neubauwohnungen der Siedlung «Grünmatt» am Zürcher Friesenberg. Und das ist eine kleine Sensation. Nicht nur, weil dies der erste Neubau der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) seit über sieben Jahren ist. Sondern vor allem, weil die Genossenschaft damit das erste Mal in ihrer Geschichte überhaupt eine Reihenhaussiedlung ersetzt. Am Fusse des Üet-

libergs besitzt sie die grösste genossenschaftliche Reihenhaussiedlung der Stadt mit über 2000 Einheiten. Umso sorgfältiger wählte die FGZ ihre Erneuerungsstrategie. Denn die ab 1924 erstellten FGZ-Reihenhäuser sind zum Teil am Ende ihres Lebenszyklus angekommen. In einem umfassenden Bauleitbild hielt die Genossenschaft ihre Grundsätze

Das Vertrauen der Basis nicht zu verlieren ist schwierig.

fest: Die meisten der alten Reihenhäuser sollten möglichst sanft renoviert werden, sodass sie nochmals für eine Generation als preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung stehen. Einen kleinen Teil aber will die Genossenschaft bereits heute ersetzen. Die Neubauten allerdings, auch dies schrieb die FGZ nieder, sollen bescheidene Standards aufweisen.

Ökologisch vorbildlich

Von der ehemaligen Grünmatt steht nun nur noch eine Reihe der alten Häuschen, die sich vor den nigelnagelneuen Bauten zu ducken scheinen. Den speziellen Gartenstadtcharakter möchte die FGZ auch mit den Neubauten erhalten. Deshalb wählte sie im Architekturwettbewerb das Projekt von Graber Pulver Architekten: Die Jury beschied diesem ausserordentlich schöne Freiräume. Anstelle der bisherigen 64 Reihenhäuschen entsteht nun eine der grössten Holzbausiedlungen der Schweiz mit insgesamt 160 Wohneinheiten. Ökologisch sind die Neubauten vorbildlich: Sie sind die ersten Gebäude, die an das An-

ergienetz der Genossenschaft angeschlossen werden und die Abwärme der umliegenden Industriebetriebe nutzen. Wirtschaftlich erreichte die FGZ ihre hohen Ziele leider nicht ganz. So preisgünstig wie geplant sind die neuen Wohnungen nicht ausgefallen – dies nicht zuletzt wegen Problemen mit dem Baugrund.

Dass es bei mehreren tausend Mietern und mit neuen, ungewohnten Projekten schwierig ist, das Vertrauen der Basis zu erhalten – diese Erfahrung macht auch die FGZ. Insbesondere gegen das Projekt eines neuen Zentrums, das auch den Ersatz einzelner Gebäude mit sich brächte, hat sich genossenschaftsintern Widerstand gebildet. An einer ausserordentlichen Generalversammlung, die die Genosschafterinnen und Genosschafter verlangt haben, sollen diese Fragen nun geklärt werden.

SCHL: Neues aus dem Westen

Auch in der Westschweiz ist vor rund einem Jahr ein neues genossenschaftliches Flaggschiff auf Kurs gegangen. In Maillefer im Norden von Lausanne entstand Ende 2010 das erste Ökoquartier der Stadt. Nicht weniger als dreizehn Bauten mit insgesamt 234 Wohnungen hat die Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) hier erstellt; insgesamt umfasst das Quartier rund 600 Neubauwohnungen.

Bezahlbares Bauland ist in der von Wohnungsnot geprägten Waadt nur schwer zu finden. Dass die Lausanner Genossenschaft hier zum Zug kam, hat sie einem privaten Grundbesitzer zu verdanken, der sein Areal ganz bewusst einem gemeinnützigen Bauträger im Baurecht zur Verfügung stellen



Teil des ersten Lausanner Ökoquartiers: Siedlung Maillefer der SCHL (234 Wohnungen, CCHE Architecture/Atelier Cube).

wollte. Ökologisch an der beeindruckenden Überbauung ist nicht nur ihre Bauweise im Minergie-Eco-Standard. In einer Öko-Charta verpflichten sich die Mieterinnen und Mieter auch, auf den eigenen Energieverbrauch zu achten und sparsame Geräte zu kaufen. Und auch sozial setzt das Quartier neue Stan-

dards. Mit Alterswohnungen, Kinderbetreuungsstätten und Spielplätzen spricht es einen breiten Generationenmix an. Trotz der Grösse der Überbauung findet das Leben nicht anonym statt: Die Bewohnerinnen und Bewohner haben einen Verein gegründet und organisieren regelmässig Aktivitäten

und Kulturveranstaltungen im Quartier, über die sie in einem eigenen Blog informieren.

Mit gegen 2000 Wohneinheiten ist die SCHL die grösste Baugenossenschaft der Romandie. Neben den eigenen Liegenschaften übernimmt sie auch die Verwaltung für Drittfirmen in der Westschweiz.

Miele

Die Kleinen Riesen von Miele
**Hygienische Wäschepflege
 für das Mehrfamilienhaus**

Wenn Mieter die Waschmaschine im Gemeinschafts-Waschraum nutzen, dann ist der Anspruch an Hygiene besonders gross. Die Wäsche soll nicht nur absolut sauber, sondern auch frei von Krankheitserregern sein. Die langlebige Miele Waschmaschine PW-5070 CH sorgt für schonende und bakterienfreie Wäsche: Sie macht darauf aufmerksam, wenn vorher mit weniger als 60 Grad gewaschen wurde und empfiehlt automatisch ein Hygiene-Programm. Miele – das ist schonende Wäschepflege im Mehrfamilienhaus.

Miele AG, 8957 Spreitenbach, www.miele.ch