

"Bei der ASIG können alle wohnen"

Autor(en): **Liechti, Richard / Oertle, Walter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **93 (2018)**

Heft 9: **Bad**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-842542>

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.



Bild: Ralph Hut

Acht Stunden Musik, Unterhaltung, Spiel und Spass sowie kulinarische Köstlichkeiten: Am 2. Juni lud die ASIG ihre Mitglieder zum 75-Jahr-Jubiläumfest ins Hallenstadion Zürich ein. Und 3000 kamen.

75 Jahre ASIG: ein Gespräch mit dem Präsidenten Walter Oertle

«Bei der ASIG können alle wohnen»

Die drittgrösste Baugenossenschaft in der Schweiz steht sowohl für günstige Wohnungen als auch für innovative Neubauprojekte. Trotz Wachstumskurs bleibt das Mitglied stets im Vordergrund. Wie man dieses Versprechen einlöst, erklärt ASIG-Präsident Walter Oertle. Von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern wünschte er sich allerdings mehr Lust, den genossenschaftlichen Gedanken auch zu leben.

Interview: Richard Liechi

Wohnen: Sie sind seit 2009 Präsident der ASIG, mit heute 2500 Wohnungen die drittgrösste Baugenossenschaft der Schweiz. Welches waren Ihre Motive, diese Aufgabe zu übernehmen?

Walter Oertle: Dafür muss man viel weiter zurückgehen. Ich bin nämlich bei der ASIG geboren und aufgewachsen. Als meine Eltern auszogen, konnte ich in der ASIG bleiben, habe meine eigene Familie gegründet – und heute, wo die zwei Kinder längst erwachsen und ausgeflogen sind, leben meine Frau und ich immer noch hier. Die Affinität zum genossenschaftlichen Wohnen ist mir also sozusagen in die Wiege gelegt worden.

Wann haben Sie begonnen, sich für die ASIG zu engagieren?

Irgendwann suchte man Leute, die bereit waren, die Spielplätze zu erneuern – damals noch in Fronarbeit. Mit meinem beruflichen Hintergrund im Baugewerbe bereitete mir das kein Kopfzerbrechen, auch waren rasch Kollegen zum Mitmachen motiviert. Das ging damals ganz formlos: Der Verwalter bestellte eine Ladung Sand, und an einem Samstagmorgen legten wir los mit Schaufeln und Planieren. So fing das an – bis eine Findungskommission des Vorstands zu mir kam und mich für das Vorstandsamt anfragte. Da habe ich spontan ja gesagt und mich zur Verfügung gestellt.

Was ist Ihre Hauptaufgabe als Präsident einer grossen Genossenschaft? Wie organisieren Sie die Führung?

In kleineren Genossenschaften übernehmen die Vorstandsmitglieder aus Mangel an Ressourcen oft die verschiedensten Aufgaben, so dass operative und strategische Ebene vermischt werden. Bei einer Genossenschaft unserer Grösse mit professioneller Geschäftsstelle wäre das verheerend und würde zu gravierenden Problemen mit der Gewaltentrennung führen. Wir müssen wissen, wohin wir wollen und wie und wann wir dorthin gelangen. Und dafür muss der Vorstand auch mal unbequeme Entscheide fällen. Der Geschäftsleitung machen wir zwar gewisse Vorgaben, in ihren Kompetenzbereichen handelt sie jedoch autonom.

Wie sieht der Führungsalltag konkret aus?

Mein Pensum würde ich alles eingerechnet auf 20 bis 25 Prozent beziffern. Wir treffen uns monatlich zur Vorstandssitzung. Organisiert sind wir in Arbeitsgruppen, die jeweils von einem Vorstandsmitglied geleitet werden, wo aber auch Fachleute aus der eigenen Verwaltung oder etwa der verantwortliche Architekt dabei sind. Die Arbeitsgruppen besitzen damit das Know-how, die Geschäfte so vorzubereiten, dass sie der Vorstandssitzung zur Genehmigung vorgelegt werden können.

Bei den Genossenschaften ist man sich nicht einig: Sollen Vorstandsmitglieder zwingend in der Genossenschaft wohnen und möglichst die verschiedenen Siedlungen abbilden, oder nimmt man besser externe Fachleute ins Gremium?

Bei der ASIG musste gemäss Statuten bis anhin eine Mehrheit der Vorstandsmitglieder bei der Genossenschaft wohnhaft sein. Nach einer Statutenänderung, die an der letzten Generalversammlung genehmigt wurde, sind es noch drei, die aktuell bei der ASIG wohnen oder zehn Jahre gewohnt haben müssen.

In der Vergangenheit ist es immer schwieriger geworden, geeigneten Nachwuchs zu finden. Dabei legen wir die Latte tatsächlich etwas hoch. Um den Finanzbereich zu übernehmen, genügt es beispielsweise nicht, wenn man mal die Kasse im Fussballverein geführt hat. Schliesslich geht es da um ein Anlagevermögen von aktuell rund 650 Millionen Franken.

Wobei Sie selbst gerade den Genossenschaftler im Vorstand verkörpern.

Persönlich – und da stehe ich durchaus im Widerspruch zu unserer Statutenänderung – meine ich, dass es sinnvoll ist, wenn Vorstandsmitglieder in der Genossenschaft wohnen. Das gilt gerade für den Präsidenten. Das Vertrauen, das die Mitglieder dem Vorstand entgegenbringen, ist nicht zuletzt davon abhängig, ob man sich kennt und auch mal Zeit für einen Schwatz hat. Sonst besteht die Gefahr, dass der Vorstand die Stimmung unter den Mitgliedern nicht mehr spürt und schliesslich sogar in eine Richtung steuert, die vielleicht nicht falsch ist, aber am Mitgliederwillen vorbeizieht.

Die ASIG ist vor 75 Jahren als Arbeiter-Siedlungsgenossenschaft im Quartier Schwamendingen gegründet worden. Ist das Bewusstsein um die Wurzeln in der Arbeiterbewegung noch lebendig?

Wenn Sie die ältere Generation fragen, die die Kriegszeit oder die harten Jahre zwischen den Weltkriegen noch erlebt hat,

«Es ist sinnvoll, wenn Vorstandsmitglieder in der Genossenschaft wohnen.»

Zur Person



Bild: zVg.

Walter Oertle (62) hat eine Berufslehre als Maurer absolviert und anschliessend die Laufbahn in einem Bauunternehmen bis zum Bauführer durchlaufen. Danach wechselte er zur öffentlichen Hand, wo er in der Gemeinde Opfikon für die Leitung der Immobilienverwaltung verantwortlich war. Den theoretischen Hintergrund bildete die Weiterbildung zum Immobilienbewirtschafter SVIT. Heute arbeitet er als Leiter der Abteilung Immobilien einer Zürcher Gemeinde. 2006 wählten ihn die Mitglieder der ASIG in den Vorstand, 2009 zum Präsidenten. Walter Oertle hat zwei erwachsene Kinder und lebt bis heute in einer ASIG-Wohnung.

dann ganz bestimmt. Ich habe vor der Gründergeneration grossen Respekt. Namentlich dem langjährigen Präsidenten Otto Nauer (seilig) hat die ASIG viel zu verdanken. Er hat die Genossenschaft in schwierigen Jahren hervorragend geführt und war nicht nur politisch ausgezeichnet vernetzt, sondern als einer, der in der Genossenschaft wohnte, auch nah bei den Mitgliedern.

Was bedeutet das soziale Erbe für die weitere Entwicklung? Tatsächlich hat die ASIG bis heute viele günstige Wohnungen im Portefeuille.

Wir verfolgen die Regel, dass etwa ein Drittel des Bestands zum günstigen, ein Drittel zum mittleren und ein Drittel zum Neubausegment gehören soll. Unser Ziel ist, dass die Monatsmiete einer Neubau-Viereinhalbzimmerwohnung bei höchstens 2000 Franken liegt. Das erachten wir in Zürich als preiswert und zeitgerecht. Schliesslich haben sich in den letzten 75 Jahren die Löhne auch weiterentwickelt. Deshalb kann es nicht sein, dass die Mieten auf einem früheren Stand verharren. Das führt dann genau zu dem Vorwurf, es lebten die falschen Leute in den Genossenschaften, den wir derzeit immer wieder hören. Ein Vorwurf, der letztlich nur dazu dient, Genossenschaften weniger zu fördern oder die Förderung mit handfesten Auflagen zu verbinden – dagegen wehren wir uns.

In diesem Zusammenhang haben Sie in Ihrer Mitgliederzeitschrift von einer «ASIG-Gesinnung» gesprochen, die man bis heute hochhalte. Das müssen Sie erklären.

Die «ASIG-Gesinnung» bedeutet eine liberale Haltung der ASIG-Führung gegenüber den Mit-

gliedern beziehungsweise der ASIG als Vermieterin gegenüber den Mietern. Dies betrifft etwa die Belegungsrichtlinien, die wir grosszügig auslegen. Wir wollen, dass nicht nur sozial Schwache bei uns leben, sondern auch der Mittelstand oder Menschen, die sich ein kleines Vermögen ansparen konnten. Wir finden: Bei der ASIG können alle wohnen.

In jüngster Zeit betonen Genossenschaften die Leistungen, die sie den Mitgliedern über die bezahlbare Wohnung hinaus bieten. Die ASIG hat «wohnen und mehr» sogar im Logo. Und das schon seit einigen Jahren! Wir möchten mit diesem Claim über die Inhalte reden, die man sonst leicht vergisst. Unsere Mitglieder profitieren nicht nur von «Wohnvorteilen» wie einem statutarischen Wohnrecht, dem Vorzug bei Umzugswünschen oder dem unkomplizierten Hauswartungsreparaturdienst. Wir bieten beispielsweise auch eine sichere und vorteilhafte Anlagemöglichkeit mit dem ASIG-Depositenkonto, vergünstigte Rekachecks und gar ein Geschenk bei Familienzuwachs. Zudem hilft unsere Sozialarbeiterin diskret und kostenlos bei Nachbarschaftskonflikten, familiären und finanziellen Problemen oder Ähnlichem.

Wie unterstützt die ASIG die Mitwirkung der Mitglieder?

Das ist ein wichtiger Punkt: Die «Foren», wie die Siedlungskommissionen bei uns heissen, sorgen sozusagen für die «Wellness» an den verschiedenen Standorten. Sie fördern Zusammenleben und Nachbarschaft mit einer Palette von Events von Jassnachmittag über Sommerfest bis zur Weihnachtsfeier oder verwalten die Siedlungslokale, die wir in jeder Überbauung zur Verfügung stellen.

ASIG auf Wachstumskurs

Die ASIG Wohngenossenschaft ist eine gemeinnützige, politisch und konfessionell unabhängige Genossenschaft. Sie wurde 1943 gegründet und erstellte ihre erste Siedlung im Dreispitz in Zürich Schwamendingen. Mit der Fertigstellung des Ersatzneubaus Oase Am Glattbogen ab Anfang 2019 zählt sie insgesamt 2750 Wohnungen, hauptsächlich in Zürich sowie in Winterthur und sechs Zürcher Agglomerationsgemeinden. Die ASIG verwirklicht regelmässig grosse Neubauprojekte, zuletzt die Siedlungen Tägelmoos in Winterthur (2014, 99 Wohnungen) sowie Living 11 in Zürich Seebach (2012, 156 Wohnungen). 2018 erwarb die Genossenschaft in Nänikon eine Wohnsiedlung mit 121 Wohnungen. Aktuell verfolgt sie eine Reihe von Neubauprojekten:

Am Glattbogen, Zürich

Zwischen September 2018 und März 2019 wird die Neubausiedlung «Oase Am Glattbogen» in Zürich Schwamendingen bezogen. Die ASIG ersetzt hier den Ostteil der Siedlung Am Glattbogen. Anstelle von 115 Altwohnungen werden insgesamt 229 neue Einheiten fertig. Das Projekt von Pool Architekten bringt einen neuen Massstab ins Quartier, lässt aber viel Freiraum in Form eigenständiger, untereinander offener Höfe. Bereits im April 2018 waren sämtliche Wohnungen vergeben.

Dreispitz, Zürich

Die Stammsiedlung der ASIG bildet mit ihren 457 Wohnungen ein kleines Quartier. Diese Gegend wird durch die Einhausung der Stadtautobahn und den dadurch entstehenden Überlandpark wieder eine

Aufwertung erleben. In einem langfristig angelegten Prozess will die ASIG den Dreispitz neu bauen: Bis etwa 2035 sollen 900 neue Wohnungen und attraktive gemeinschaftliche Aussenräume entstehen. Mit der Zustimmung des Zürcher Stadtrats zum Masterplan hat das Projekt nach zehnjähriger Planung eine entscheidende Hürde genommen.

Fällanden und Winterthur

In Fällanden konnte die ASIG zwei Areale erwerben. In der Huebwis wird sie eine Siedlung mit 77 Wohnungen erstellen, weitere rund 32 Einheiten sind in der Langäri geplant. Dank dem Zukauf von zwei angrenzenden Grundstücken erweitert sie zudem die Siedlung Tägelmoos in Winterthur um 36 Wohnungen.

www.asig-wohnen.ch



In diesen Tagen beginnt der Bezug der Ersatzneubausiedlung Am Glattbogen in Zürich Schwamendingen, wo die ASIG anstelle von 115 Altwohnungen 229 neue Wohnungen zur Verfügung stellt. Schon im April waren alle Wohnungen vergeben; bisherige ASIG-Mitglieder erhielten dabei den Vorzug.



Im Dreispitz in Zürich Schwamendingen soll sich die heutige Wohnungszahl auf rund 900 verdoppeln. Dabei bleiben die Qualitäten der Gartencstadt erhalten: Ein Grünzug vernetzt die Neubauten mit dem übrigen Freiraumsystem. Dazu gehört der Überlandpark, der auf der Einhausung der Autobahn entsteht.

Vieldiskutiert ist derzeit die Frage, ob man noch mehr bieten soll – etwa Dienstleistungen für betagte Mieterinnen und Mieter.

Wir betonen zwar, dass man in unseren Wohnungen ein Leben lang bleiben kann, da sie entsprechend hindernisfrei gestaltet sind. Was wir selbst aber nicht anbieten wollen, sind Dienstleistungen in der Betreuung oder Pflege, Fahr- und Mahlzeitendienste oder Ähnliches. Wir würden damit nie allen Mitgliedern gerecht, und der Mieterfranken wäre nicht korrekt eingesetzt. Auf Wunsch vermitteln wir die von Dritten angebotenen Dienstleistungen gerne an unsere Mieter weiter und stehen ihnen auch beratend zur Seite.

Quartierentwicklung ist derzeit eines der Schlagworte beim genossenschaftlichen Bauen. Genossenschaften sollen einen breiteren Nutzen schaffen, gerade wenn sie Ersatzneubauten verwirklichen. Die ASIG besitzt viele Siedlungen in den Aussenquartieren und in der Agglomeration, wo eine solche Belebung wichtig wäre.

Auch hier spielt für uns der Markt eine entscheidende Rolle. Es macht wenig Sinn, eine Bäckerei anzusiedeln, wenn das Einzugsgebiet zu klein ist. Wir haben das bei der Neubausiedlung in Seebach festgestellt, sei es nun bei Physiotherapie, Kinderhütten oder einem Restaurant. Jedes Angebot benötigt eine ausreichende Nachfrage. Die Kunden und damit auch unsere Bewohnenden entscheiden selber, ob sie die Angebote nutzen möchten. Die ASIG ist allenfalls Türöffner.

Die Baugenossenschaften erleben einen Aufschwung. Junge Familien haben das Leben in der Stadt wiederentdeckt und damit auch die Genossenschaftsidee. Gerade städtische Genossenschaften stellen fest, dass die Mitglieder wieder bereit sind, sich zu engagieren. Erleben Sie dies auch bei der ASIG?

Die Nachfrage nach günstigen Wohnungen ist auch bei jungen Leuten tatsächlich gross. Was



In Fällanden konnte die ASIG zwei Grundstücke erwerben. In der Huebwis (Bild) werden 77 neue Wohnungen entstehen, in der Langgäri 32.

die Bereitschaft angeht, sich am Genossenschaftsleben zu beteiligen, stellen wir allerdings etwas anderes fest: Bis der Mietvertrag unterschrieben ist, lauten die Antworten auf entsprechende Fragen immer ja, fragt man später konkret an, lautet die Antwort fast immer nein. Auch unsere engagierten ASIG-Foren haben zunehmend Mühe, Nachwuchs zu finden. Ich denke, dass Ihr Eindruck davon herrührt, dass in den Medien stets die positiven Fälle von Mieterengagement aufgenommen werden. In Tat und Wahrheit leben wir in einer Freizeit- und Spassgesellschaft, wo man ausserhalb vom Berufsalltag keine weiteren Verpflichtungen eingehen mag.

Einige grössere Genossenschaften sind fast ständig daran, mit den Mitgliedern Wertediskussionen zu führen oder Grundsätze für die weitere Entwicklung der Genossenschaft zu erarbeiten. Hier ist die ASIG zurückhaltender.

Wir diskutieren zwar durchaus mit den Mitgliedern und verfolgen eine offene Informationspolitik, sind bei grossen Prozessen aber etwas zurückhaltender. Das hat verschiedene Gründe: Einerseits sind unsere Siedlungen auf verschiedene Standorte mit unterschiedlichen Ansprüchen verteilt. Hier sorgen die Mieterforen für den nötigen «Kitt» unter den Bewohnern. Gleichzeitig ist eine grosse Mehrheit der

Mitglieder mit der Vorstandsarbeit sehr zufrieden, wie eine durchgeführte Umfrage bestätigt. Wir prüfen aber durchaus auch grössere Mitwirkungsprozesse, etwa bei der Aussenraumgestaltung unserer Stammsiedlung Dreispitz, die wir neu bauen wollen.

Die ASIG setzt regelmässig grössere Neubauvorhaben in die Tat um. Welche bauliche Strategie verfolgen Sie?

Wachstum ist ein wichtiges strategisches Thema für uns. Das kommunizieren wir auch mit unserem Strategie-Claim «ASIG 2035 – Fit in die Zukunft». Bis zu diesem Zeitpunkt soll der

«Wir sind Treuhänder des Genossenschaftsvermögens.»

Bestand über 3000 Wohnungen betragen, also 500 mehr als heute. Dabei wollen wir einerseits in der Stadt Zürich wachsen, und zwar durch innere Verdichtung, da Bauland kaum mehr bezahlbar ist. Andererseits möchten wir in der Agglomeration Land und Liegenschaften zukaufen, wie uns dies gerade in Nänikon gelungen ist, wo wir eine Siedlung mit 121 Wohnungen erwerben konnten.

In der Stadt werden Sie demnach weitere Siedlungen durch Neubauten ersetzen. Wie gehen Sie vor?

In der Regel prüfen wir nach zwei Sanierungszyklen – sie umfassen jeweils 30 bis 35 Jahre –, ob es sich lohnt, eine Siedlung nochmals zu erneuern. Und zwar mit aller Sorgfalt, denn für einen Weiterbetrieb muss die Bausubstanz stimmen. Bei unserer Stammsiedlung im Dreispitz beispielsweise, die wie die Genossenschaft 75 Jahre alt ist, entspricht die Bauqualität nicht mehr heutigen Anforderungen. Eine Erneuerung, aber auch der weitere Unterhalt käme zu teuer. Zudem verstehen wir es als unseren Auftrag, die Verdichtungspotenziale zu nutzen und dadurch der wohnhaften Bevölkerung mehr bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Viele Baugenossenschaften möchten durch Zukäufe wachsen. Neben den hohen Preisen bedeutet allerdings auch die Genossenschaftsstruktur oft ein Hindernis.

Tatsächlich sind die Genossenschaften oft träge, um Gelegenheiten wahrzunehmen. Verkäufe erfolgen in der Regel im Bieterverfahren. Rasches Handeln ist somit ein Muss. Die Vorlaufzeit für eine ausserordentliche Generalversammlung fehlt oft, hat doch die Verkaufspartei nicht immer Verständnis dafür. Wir haben deshalb der diesjährigen Generalversammlung den Antrag gestellt, dem Vorstand mehr Kompetenzen zu geben, und zwar bis zu einem Rahmen von zehn Millionen Franken. Solche Statutenänderungen sind auch bei der ASIG heikel, denn sie treffen den Nerv des Genossen-

schaftsgedankens. Trotzdem haben die Mitglieder mit grossem Mehr zugestimmt und uns ihr Vertrauen bestätigt.

Um rasch handeln zu können, haben sie vor einigen Jahren einen Fonds für Akquisitionen eingerichtet. Was hat er bewirkt?

In der Vergangenheit gingen Projekte verloren, weil wir bei einem Landkauf am Schluss nicht mehr mitbieten konnten – obwohl nur noch wenig gefehlt hätte. Der Fonds deckt deshalb beispielsweise die letzten hundert Franken mehr pro Quadratmeter beim Landkauf oder eine zusätzliche Tranche des Kaufpreises einer Liegenschaft ab. Das kann im Bieterprozess ausschlaggebend sein. Durch den Einsatz des Landerwerbfonds wird ein Aufpreis jedoch nicht mietzinsrelevant, das heisst, überhöhte Mietzinse werden vermieden.

Zurück zu den Bauprojekten. Mit der Siedlung «Am Glattbogen» stellt die ASIG gerade eine Ersatzneubausiedlung mit 229 Wohnungen fertig. Welche Bedeutung hat dieses Projekt für die Genossenschaft?

Ich bin besonders stolz, dass wir damit – neben dem Aspekt der Erneuerung und Verdichtung – unser Versprechen des Mitgliedernutzens und der Sozialverträglichkeit eingelöst haben. Priorität bei der Vermietung hatten nämlich die Bewohner des nahen Dreispitzes, wo wir ein noch viel grösseres Erneuerungsvorhaben planen. Ihnen konnten wir – und zwar mindestens fünf Jahre vor Baubeginn – Ersatz anbieten. Als zweites bei der Glattbogen-Vermietung kamen die übrigen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zum Zug. Am Schluss boten wir die restlichen Wohnungen extern an. Allerdings war dann nur noch rund ein Drittel verfügbar – unsere Mitglieder haben dieses Angebot also rege genutzt.

Der Dreispitz in Schwamendingen, den Sie bis 2035 neu bauen wollen, ist eines der wichtigsten Siedlungsensembles in der Garntstadt Schwamendingen. Bleibt die Qualität der lockeren Durchgrünung erhalten?

Das Muster ist hier der Glattbogen, wo wir die Anzahl Wohnungen verdoppeln konnten und gleichzeitig grössere, zusammenhängende Grünräume schufen. Das Kleingartendenken der Reiheneinfamilienhäuser mit ihrem privaten Umschwung passt nicht mehr in den urbanen Siedlungsraum. Wir streben deshalb auch im Dreispitz eine Verdoppelung der heutigen Wohnungszahl auf rund 900 an. Dabei freuen wir uns, dass unser Masterplan den Zürcher Stadtrat überzeugt hat. Hätten wir diesen nicht zur Genehmigung vorgelegt, wären wir im Hinblick auf die Baubewilligung ein hohes Risiko eingegangen. Eine teure Fehlplanung wollen wir uns nicht leisten. Schliesslich sind wir auch Verwalter und Treuhänder des Genossenschaftsvermögens. ■