

Dr. Nathanea Elte, Dipl. Arch.
ETH/SIA, MREM, tätig im
Bereich des Immobilien-
Research, Vizepräsidentin der
Allgemeinen Baugenossenschaft
Zürich ABZ

Genossenschaftliches Wohnen: Zahlbarer Wohnraum und hohe Lebensqualität

Sehr geehrte Damen und Herren

Bild 2

In Wien lässt es sich noch besser leben als in Zürich.

Das die Schlagzeile rund um das neuste Mercer-Ranking.

Für uns alle sicher kein Grund jetzt auszuwandern.

Mich haben die Kriterien interessiert, die zu dieser Beurteilung geführt haben.

Bild 3

Das sind:

- Hervorragende Infrastruktur,
- das kulturelle Angebot,
- hohe soziale Standards und
- Leben in Sicherheit,

All das haben wir auch.

Hinzu kommt die Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum, das schien mir nicht ganz uninteressant.

Bild 4

Denn in vielen Städte und Regionen der Schweiz sind günstige Wohnungen Mangelware. Hier einfach eine kleine Auswahl an Inseraten für 4¹/₂-Zimmer-Wohnungen in der Stadt Zürich.

- 118 m² am Max Bill-Platz kosten beispielsweise gut CHF 3000/Mt.
- im Kreis 2 gibt es mit 155m² eine sehr grosszügige Wohnung für über CHF 5000/Mt.

Der Preis versteht sich zum Glück inkl. NK.

Bild 5

Genossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger spielen deswegen, gerade in den Städten, eine wichtige Rolle in der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Die ABZ aber auch viele andere WBGs haben sich zum Ziel gesetzt, 4¹/₂-Zimmer-Wohnungen für unter CHF 2000/Mt. anzubieten. Hier sehen Sie einige Beispiele.

Gemäss jüngsten Strukturhebung des Bundesamts für Statistik (BFS) bezahlen Genossenschaftsmitglieder für ihre Wohnung im Durchschnitt 15–20 Prozent weniger als andere Mieter, in den grossen Städten ist diese Differenz sogar noch etwas grösser.

Bild 6

Was macht für Sie Wohnqualität aus?

Bin sicher, ich würde eine grosse Bandbreite an Antworten bekommen

- Neubau, nein doch lieber Altbau
- In der Stadt, lieber auf dem Land oder am See, ruhig – belebt
- Sicherheit, heute immer wichtiger, schön, gemütlich, hell und elegant
- Gut erschlossen mit ÖV, genug PP



- Grosser Balkon, einen eigenen Garten braucht es schon, oder doch lieber eine Attikawohnung, denn wer macht die Gartenarbeit?

Eine grosse Vielfalt an Möglichkeiten und Vorlieben, auch bei den Genossenschaften. Dennoch werde ich nachfolgend versuchen herauszuschälen, was eine gute Genossenschaftssiedlung ausmacht – und Sie werden sehen, es ist bei Weitem nicht nur der Preis.

1 Wie generiert man hohe Wohn- und Lebensqualität?
Quelle: Nathanea Elte, ABZ

ABZ: Hohe Wohn- und Lebensqualität

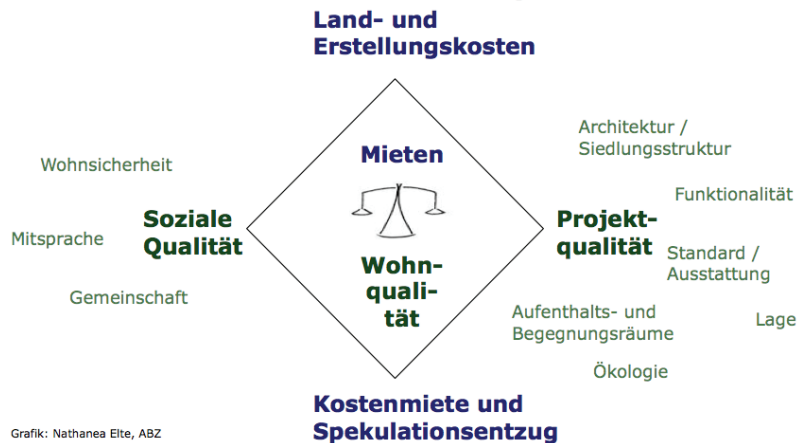


Bild 7

Was wir wollen, ist den Menschen eine hohe Wohn- und Lebensqualität bieten. Dazu braucht es ein gutes Gleichgewicht zwischen zahlbaren Mieten und den qualitativen Ansprüchen an den Wohnraum. Tiefe Land- und Erstellungskosten sowie Kostenmiete und Spekulationsentzug tragen bei zu zahlbaren Mieten, dazu haben wir heute morgen schon viel von Peter Schmid gehört.

Die Qualität des einzelnen Projektes, dazu gehören

- Architektur/Siedlungsstruktur
- Funktionalität
- Standard/Ausstattung
- Aufenthalts- und Begegnungsräume
- Lage
- Ökologie (ist dabei genau so wichtig wie die soziale Qualität, damit meinen wir u.a.)
- Wohnsicherheit
- Mitsprache
- Gemeinschaft

Gerade Kosten und Projektqualität lassen sich im Planungsprozess stark beeinflussen.

Bild 8

Kostengünstigen Wohnbau zu erstellen setzt von Anfang an eine grosse Klarheit und Disziplin in der Planung voraus. Dies beginnt in der Phase der strategischen



Planung, wo mit präzisen Analysen die Basis für eine effiziente, zielgerichtete Projektentwicklung gelegt wird. Hier haben wir das Glück, dass wir unsere Bewohnenden, d. h. unsere Zielgruppe und ihre Bedürfnisse, sehr gut kennen und so die Ziele für eine neue Siedlung genau definieren können. Das fliesst auch ins Programm für den Studienauftrag ein, wo wir sehr strenge Vorgaben u. a. betreffend Wohnungsmix, Wohnungsgrössen und Kosten sowie Verhältnis HNF/GF machen.

Sie fragen sich vielleicht: Wettbewerb oder Studienauftrag? Wir machen sehr gute Erfahrungen mit Studienaufträgen. Auf Einladung und mit Zwischenbesprechung. Es stehen zwar weniger Projekte zur Auswahl, dafür ist die Bearbeitungstiefe sehr hoch.

Grössere Projekte realisieren wir nur mit Totalunternehmer-Vertragsmodell. Der TU wird zu einem möglichst frühen Zeitpunkt evaluiert und einbezogen. Wir arbeiten mit offener Abrechnung und Kostendach, hier ist es unerlässlich, selber realistische Kosten-Kenngrössen zu kennen und sich keinesfalls an Projekten anderer Bauträger zu orientieren.

Mieter- und Generalversammlung bilden eine Art Meilenstein, hier können unsere Mitglieder zu den Projekten Stellung nehmen.

Zusammengefasst kann man sagen: Zum Erfolgsrezept gehören: Klare Vorgaben und das Beschränken auf das wirklich Wichtige: Was wollen wir? Wo machen wir Abstriche? Dabei hilft uns die Erfahrung aus früheren Projekten, die guten Projekte, die wir über Studienaufträge bekommen, und die frühe Zusammenarbeit mit dem TU. (Schnickschnack im Ausbau – was braucht es wirklich für eine hohe Wohnqualität und was ist nice to have?) Und grundsätzlich eine grosse Disziplin beim Umsetzen der eigenen Vorgaben (sich eben nicht verleiten lassen von den nice to have, auch dann nicht, wenn diese einzeln und über das Ganze nicht viel kosten).

Bild 9

Als Erstes darf ich Ihnen nun unseren neusten Ersatzneubau vorstellen.

Die Siedlung Balberstrasse in Wollishofen ist der erste Holzbau der ABZ.

Sie wurde in den letzten Monaten bezogen und bietet Platz für 68 Wohnungen (Balber Alt 51), einem Gemeinschaftsraum sowie Ateliers, Bastelräume, Musikzimmer und Hort.

2 Siedlung Balberstrasse,
Wollishofen
Quelle: ABZ



Die Siedlung besteht aus 3–4-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit flachen Satteldächern.

Die Erstellungskosten belaufen sich auf CHF 3550/m² HNF.

Wir gehen davon aus, dass der Holzbau 10–15 % teurer war, als wenn wir eine konventionelle massive Gebäudekonstruktion gewählt hätten. Gemäss unserer Kenntnis ist dies dennoch der günstigste Holzwohnbau in dieser Grösse in der Schweiz.

Bild 10

Uns war wichtig eine Siedlung zu schaffen, die sich gut in die bestehende Struktur des Quartiers einfügt und viel Raum für Begegnung bietet.

Die Siedlung besteht aus jeweils 2 oder 3 zusammengehängten Baukörpern. Sie sind an den jeweiligen Schnittstellen durch Treppenhäuser zusammengebunden. Die Vor- und Rücksprünge bilden hofartige Aufenthaltsbereiche, ergänzt durch jeweils einen gedeckten Aussenbereich. Hier auf der Visualisierung ist der gedeckte Aussenbereich mit den Eingängen sowie Blick in den Waschsalon. Hier finden viele spontane Begegnungen der Nachbarn statt. Die Treppenhäuser sind von zwei Seiten zugänglich, diese Durchquerung schafft einen stärkeren Bezug zum gemeinsamen Aussenraum. All das Elemente einer gemeinschaftsfördernden Architektur.

Pro Halbgeschoss sind jeweils 2 Wohnungen angeordnet, im Grunde genommen handelt es sich also um effiziente 4-Spanner. Dennoch ist jede Wohnung nach 2 oder gar 3 Seiten hin orientiert. Wohnküche und Wohnzimmer bilden eine versetzte Raumlucht, eine grosszügige Loggia an der Hausecke bietet Aussicht in zwei Richtungen.

Die Wohnflächen sind vernünftig gehalten. Die kleinste 4½-Zimmer-Wohnung (hier nicht abgebildet) ist gar unter 100 m².

Bild 11

Haben Sie sich genossenschaftlichen Wohnungsbau so vorgestellt?

Bild 12

In den Genossenschaften sind die Bewohnenden mehrheitlich Mitglieder, und als Mitglieder haben sie die Möglichkeit, bei wichtigen Entscheiden mitzubestimmen. Sei es an der Generalversammlung, hier bei einem Entscheid für ein Ersatz-Neubauprojekt, sei es an Mieterjahresversammlungen, wo über das Zusammenleben und Projekte in den Siedlungen diskutiert wird, oder an Workshops zu unterschiedlichen Themen: Hier ein grosser WS zur neuen Strategie der ABZ.

Bild 13

Sie fragen sich vielleicht, wieso findet der Ersatz einer Siedlung an der Generalversammlung meist sehr hohen Zuspruch? Warum stimmen auch die Bewohnenden der betroffenen Siedlungen mehrheitlich zu? Aus unserer Sicht hat das sehr viel mit der hohen Wohnsicherheit zu tun.

Mit hoher Wohnsicherheit meinen wir, dass:

• Die Bewohnenden bei Ersatzneubauten oder unbewohnten Sanierungen in eine der neuen Wohnungen zurückzukehren können. Es wird auch ein entsprechendes Wohnungsangebot vorgesehen. Wenn sie nicht 2x umziehen möchten, bekommen sie die Möglichkeit, in eine andere ABZ-Siedlung zu ziehen.



Aber auch bei Veränderungen der Lebenssituation ist es möglich, innerhalb der Genossenschaft umzuziehen. Wenn Familien wachsen, haben sie eine reale Chance eine grössere Wohnung zu bekommen. Ziehen die Kinder aus, müssen sie, entsprechend der Belegungsvorschrift, wieder in eine kleinere Wohnung ziehen.

Bild 14

Für das genossenschaftliche Zusammenleben braucht es Räume wie dieses Siedlungslokal, in dem Versammlungen und Feste stattfinden. Hier noch ein älteres Lokal, damals sogar mit Bühne.

Aber auch im Aussenraum gibt es unterschiedliche Orte der Begegnung. Diese können auch von den Bewohnenden mitgestaltet werden, wie hier ein Beispiel von urban gardening.

Bild 15

Ein wichtiger Faktor für günstigere Wohnkosten ist der geringere Flächenverbrauch der Bewohner von Genossenschaftswohnungen (ca. 22 % weniger).

Dabei macht natürlich die Belegungsdichte etwas aus: In Genossenschaftswohnungen leben durchschnittlich mehr Personen in einem Haushalt.

Weiter sind die Wohnungen meist auch etwas kleiner, auch im Neubau.

So sind

- Bei den WBGs sind 68.8 % aller 4½-Zimmer-Wohnungen < 100 m²
- Bei den privaten sind es 45.6 %

Persönlich finde ich es, um nochmals auf den Flächenverbrauch und die Belegungsdichte zurückzukommen, wichtig zu sehen, dass, nur weil die Wohnungen günstiger sind, nicht einfach mehr Fläche konsumiert wird. Die meisten Genossenschaften schreiben denn auch eine Mindestbelegung vor, d. h. Anzahl Bewohner/Wohnung.

Bild 16

Ein Beispiel von Bauen für die Gemeinschaft ist die Siedlung Wolfswinkel. Die unterschiedlich ausgestalteten Aussenräume werden durch diesen Weg miteinander

3 Siedlung Wolfswinkel, Zürich-Affoltern
Quelle: ABZ



verbunden. Hier blicken Sie aus einem dieser Durchgänge in den Aussenraum sowie in einen der Waschsalons.

Auch in Inneren ein einladendes Treppenhaus.

Bild 17

Auch der Regina-Kägi-Hof aus dem Jahr 2000 zeichnet sich durch eine gemeinschaftsfördernde Architektur aus. Hier ist es ein gemeinsamer Hof, auf den alle grosszügigen privaten Balkone ausgerichtet sind. Entgegen diesem Foto geht es im Hof meist sehr lebendig zu und her.

Unten sehen sie noch ein Siedlungslokal, wie es sie in den meisten Siedlungen gibt.

Speziell an dieser Siedlung sind die offenen Treppenhäuser und die gedeckten Durchgänge. Diese werden gerade bei Festern sehr rege genutzt.

Aber nicht nur die ABZ realisiert erfolgreich guten, zahlbaren Wohnraum.

Bild 18

Die Giesserei ist entstanden aus der Initiative des Vereins Mehrgenerationenhaus. Sie hatte sich zum Ziel gesetzt, eine von den Bewohnenden selbst verwaltete Siedlung zu realisieren, die hinsichtlich Generationenmix und sozialer Durchmischung etwa der Schweizer Bevölkerung entspricht.

Auch hier sollte kostengünstig eine hohe Wohnqualität erreicht werden, die gleichzeitig hohen ökologischen Ansprüchen genügt.

Dazu konnte der Verein zusammen mit der GESEWO ein grosses Baufeld (11 037 m²) auf dem ehemaligen Sulzer-Areal in Oberwinterthur erwerben. 2013 wurde mit dem Projekt von Galli Rudolf Architekten der mit 155 Wohnungen grösste Wohnholzbau der Schweiz fertiggestellt.

Eine grosse Herausforderung waren auch hier die strengen Kostenvorgaben sowie die benötigte Planungsflexibilität. Viele künftige Bewohnenden sind bereits während des Planungsprozesses eingestiegen, auch mit namhaften Anteilskapital. Das war mit ein Grund, warum der Wohnungsmix immer wieder angepasst wurde. Die Nutzer konnten an grundlegenden Entscheiden partizipieren.

Auf dem unteren Bild sehen Sie die Loggien auf den Längsseiten. Sie binden eine eigene, durchgängig begehbare Raumschicht und prägen das Fassadenbild.

Bild 19

Auf dem Situationsplan erkennen Sie die Giesserei, gleich neben dem Eulachpark.

Auch dieses Projekt ist ein gutes Beispiel für gemeinschaftsfördernde Architektur. Die vielfältige, publikumsorientierte Nutzung im EG richtet sich nicht nur an die Bewohnenden, sondern auch an Besucher. So reicht das Angebot von Waschsalon über Kinderkrippe, einem Zentrum für Hirnverletzte, Veloladen, Bibliothek bis zu einem Restaurant.

Der Hof wird so zu einem kollektiv genutzten Identifikationsraum mit einer vielfältigen Durchwegung.

Die beiden Längsriegel weisen je 4 Treppenhäuser auf, die die Obergeschosse in jeweils 4 gleich grosse Abschnitte teilen. Bei der Betrachtung der Wohnungen werden wir darauf nochmals zurückkommen.



Bild 20

Das Mehrgenerationenhaus ist mit Ausnahme von UG, Treppenhäusern und brandschutztechnischer innerer Verkleidung ein Holzbau.

Die beiden Längsbauten sind durch die je vier Treppenhäuser in 4 praktisch gleich grosse Abschnitte eingeteilt. Das modulare System erlaubt es über das Treppenhaus drei bis vier Wohnungen von unterschiedlicher Grösse zu erschliessen. Die Ost-West-Lage ermöglicht ein- wie beidseitig orientierte Wohnungen.

Auch in diesem Projekt gibt es verschiedene Flächenstandards für die Wohnungen, so bewegen sich die 4½-Zimmer-Wohnungen zwischen 85 m² (Eco) und 104–115 m².

Neben dem effizienten Aufbau wurde u. a. gespart, indem die Treppenhäuser ganz nach innen verlegt wurden und sehr knapp bemessen sind. Auch wurden die Bauten während der Planungsphase verschmälert.

Wichtig um bei all den Anforderungen u. a. die Kosten im Griff zu behalten war die enge Zusammenarbeiten von Bauherrschaft, Baumanagement und Architekten.

Bild 21

Hier einige Eindrücke aus den Wohnungen. Hell, grosszügig und sorgfältig gestaltet.

Weiter ein Einblick in die durchgängige Loggien-Schicht, die als zusätzliche Aussenzimmer dienen. Zu erkennen: breitere und schmalere Zonen sowie Durchblicke nach oben und unten. Es gibt keine Abtrennung zwischen den Wohnungen, die Bewohner grenzen sich, wenn nötig, selber ab.

Und noch eine Impression des gemeinsamen Aussenraums.

Dieses Projekt setzt architektonisch, ökologisch und hinsichtlich selbstverwalteter Hausgemeinschaft neue Massstäbe. Es wird spannend sein zu erfahren, wie sich in diesem Mehrgenerationenhaus Engagement und Zusammenleben in 5 oder 10 Jahren entwickelt haben.

Bild 22

Wohnen für unterschiedliche Budgets. Living 11 der ASIG ermöglicht mit einem Projekt der Architekten Bünzli & Courvosier mit 156 Wohnungen genau dies (urspr. Bau 1948).

Der Ersatzneubau wurde 2012 auf eigenem Land erstellt. Der ASIG ist es, wie vielen anderen WBGs auch, wichtig, dass sie auch auf eigenem Land kostengünstig bauen und sie diesen Vorteil nicht durch hohe Erstellungskosten aufheben.

- 156 Wohnungen, 2.5 bis 5.5 Zimmer
- 9-Zimmer-Grosswohnung
- Ü50: Wohnungen nur für Erwachsene (urspr. geplant)
- Zusatzzimmer mit Bad
- Auf die EG-Nutzung komme ich gleich noch zu sprechen

Bild 23

Wo früher eine Siedlung in Zeilenbauweise mit viel Abstandsgrün stand, finden sich heute vier langgezogene 8-geschossige Baukörper parallel zur stark befahrenen Schaffhauserstrasse. Dabei wird das Grundstück in eine Strassen- und eine Gartenseite unterteilt. Es entstanden unterschiedlich gestaltete Aussenräume mit hoher Nutzungsqualität, der strassenabgewandte Bereich ist als Park ausgebildet.



Die versetzte Anordnung ermöglicht Durchgänge und Durchblicke.

Die Bauten weisen Abschnitte mit unterschiedlichen Gebäudetiefen auf, dadurch entstehen Varianten in der Grundrissbildung.

Das Erdgeschoss ist von einer Vielzahl gemeinschaftlicher oder öffentlicher Nutzungen geprägt.

Zentral befindet sich ein Café sowie der Gemeinschaftsraum der Siedlung mit gedecktem Aussenbereich.

Weiter gibt es Kinderkrippe, einen Hauswart-Point sowie weitere Nutzungen.

Auch die hellen Waschküchen befinden sich im EG.

Die Velos sind in 4 Veloports (in der Siedlung verteilt) untergebracht.

Auf maximale Ausnutzung wurde zugunsten einer hohen Wohnumfeldqualität verzichtet, nach dem Grundsatz: Qualität vor Quantität. Auch das eine Haltung, welche bei vielen Genossenschaften anzutreffen ist. Mit der aktuellen Diskussion bezüglich Verdichtung wird die Frage nach der optimalen Dichte sicher wieder intensiv diskutiert werden.

Bild 24

Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts dieser Siedlung sind die beiden Ausführungsvarianten Eco und Standard. (bei 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen).

Der Grundgedanke dahinter war, verschiedenen Haushaltsbudgets gerecht zu werden. Nicht jede Familien kann sich eine grössere Wohnfläche leisten, benötigt aber dennoch die entsprechende Zimmerzahl. D. h. diese Wohnungen unterscheiden sich in erster Linie in den Wohnflächen und im Preis.

Hier eine Eco 4.5-Zi.-Wohnung mit 105 m². Sie kostet aktuell CHF 1547.-/Mt. excl. Heizkosten.

Die 4.5-Zi.-Standard-Wohnung ist 116.2 m² gross und kostet aktuell CHF 1671.-/Mt. excl. Heizkosten.

Gegenüber der Standardwohnung stehen einem in der Eco 11.2 m² weniger Fläche zur Verfügung, dafür spart ein Haushalt damit CHF 124/Mt. oder 1488 p.a.

Die Materialisierung, der private Aussenraum wie auch die Grösse der Küche sind in beiden Varianten jeweils gleich. In der Standard-Variante sind die Zimmer teilweise etwas grösser und bei der 4.5-Zi.-Wohn. hat man sep. Du/WC, in der Eco nur WC.

Es hat sich gezeigt, dass gerade die Nachfrage nach den Eco-Wohnungen sehr gross ist.

Bei den aktuellen Projekten der ASIG wurden die Wohnungsgrössen denn auch grundsätzlich reduziert. Das zeigt auch sehr schön, dass viele Genossenschaften, gerade weil sie für sich selber bauen, aus jedem Projekt Erfahrungen aus Vermietung und Betrieb wieder in ihre nächsten Projekte einfliessen lassen und so die genossenschaftliche Baukultur stetig weiterentwickeln.

Bild 25

Mit diesen Bildern möchte ich Ihnen auch hier wieder einen Eindruck von der Sorgfalt der Gestaltung und den räumlichen Qualitäten geben. Auch bei dem engen finanziellen Rahmen bestand ein hoher Anspruch an die Architektur, genauso wie an die Langlebigkeit der Bauteile sowie tiefe Unterhaltskosten.

Die Bauten sind in Massivbauweise erstellt (Decken und einzelne Innenwände aus Beton). Die Fassade ist tragend (Grid aus lackiertem Aluminiumblech). Die Ab-



sicht der Architekten war es quasi "edle Holzmöbel" in den bereits gezeigten Park zu stellen. Aus Kostengründen war dies nicht möglich, weswegen die hinterlüftete Fassade nun mit mahagonifarbenen Kunstharzplatten verkleidet ist, wodurch dennoch ein eleganter, holzähnlicher Ausdruck entstanden ist. Gut zu sehen hier im Bereich der Loggia.

Auch bei diesem Beispiel fängt die Projektökonomie mit der Erstellung des Programms für den Wettbewerb bzw. Studienauftrag an. Dabei wird nicht nur ein Benchmark in CHF/m² HNF vorgegeben, sondern auch Verhältnis GF/HNF, GF/Fassadenabwicklung oder Anteil Fassadenfläche.

Bild 26

Kostenmiete, Spekulationsentzug, eine effiziente Planung sowie vernünftige Wohnungsgrößen und Erstellungskosten sind Grundlage für Wohnraum zu einem gerechten Preis.

Die Wohnbaugenossenschaften werden sich auch in Zukunft dafür einsetzen!

Die Tagespresse hat in den letzten Wochen mehrfach berichtet: Es sei für neue Mitglieder sehr schwierig eine Genossenschaftswohnung zu bekommen. Das stimmt.

4 Siedlung am Sirius-Platz,
Glattpark
Quelle: ABZ



Bild 27

Genau darum sind wir froh um Gelegenheiten, auf neu erworbenem Land weitere Siedlungen erstellen zu können. Wie z. B. im Glattpark, wo wir bald mit knapp 300 Wohnungen Wohnraum für gut 800 Menschen anbieten können.

Herzlichen Dank !



Herzlichen Dank unseren Projektpartnern



Jubiläumspartner ETH Forum Wohnungsbau 2016



Schindler



Medienpartner:

