



Eigeninitiative erwünscht: Im Hof der ABZ-Siedlung an der Ottostrasse in Zürich kümmern sich Kinder um die Hasen und deren Stall.

NZZ aS 2016-05-01

1916 gegründet

Ein Jahrhundert ABZ

Seit 1916 setzt sich die Baugenossenschaft ABZ für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ein. Heute leben rund 11 000 Menschen in einer der 59 Siedlungen in und um Zürich. Das Portfolio umfasst 479 Mehr- und 79 Einfamilienhäuser im Wert von rund 870 Mio. Fr. Das 100-Jahr-Jubiläum der ABZ mit zahlreichen Anlässen, Publikationen und einer Ausstellung steht unter dem Motto «Open House». Die Bevölkerung ist eingeladen, durch die offenen Türen einzutreten und Einblicke zu erhalten. Den Höhepunkt bildet ein grosses Fest am 25. Juni auf dem Bullingerplatz in Zürich. (dst.)



Baustellenbesichtigung des Vorstands in der Siedlung Entlisberg II (1929).

«Bietet sich die Gelegenheit, sind wir dabei»

Warum die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) jetzt das Wachstum in der Region sucht

NZZ am Sonntag: Die ABZ ist in hundert Jahren vom «Zwänzgerli-Verein» zur grössten Baugenossenschaft des Landes gewachsen. Der Anspruch war «Befreit wohnen, besser bauen». Wie steht es darum heute?

Hans Rupp: Damals wie heute gilt die Wohnung als ein sehr privater Ort. Sie bietet uns eine Pause inmitten des hektischen Lebens. Die ABZ nimmt dieses Bedürfnis auf und bietet bezahlbaren Wohnraum an, der sich mitgestalten lässt, in dem Kinder aufwachsen, erwachsen werden, eine Familie gründen, bleiben können und älter werden. So schaffen wir Heimat über Generationen hinweg. Der Anspruch ist, nicht einfach billige Wohnungen zu bauen, sondern Qualität.

Die ABZ fördert die Mitwirkung, etwa über Siedlungskommissionen. Wie hat sich das Basis-Engagement über die Zeit verändert?

Die formale Mitwirkung, etwa an der Generalversammlung für die Genossenschaft, wird weiterhin genutzt, aber nicht mehr so intensiv wie früher. Gross ist hingegen das Interesse an den «nahen» Themen: Urban Gardening oder ein Sonnenschutz für den Kinderspielplatz. Unsere 31 Siedlungskommissionen, in denen rund 200 Freiwillige aktiv sind, organisieren gesellschaftliche Aktivitäten und Versammlungen.

Wo zusammengelebt wird, entstehen auch Konflikte. Wie geht die ABZ damit um?

Differenzen entstehen meist durch unterschiedliche Nutzungsinteressen. Wir verfügen über die nötige Grösse, um bei der Suche nach Lösungen zu helfen, wenn nötig auch unter Beizug unserer internen Profis.

Anlass für Konflikte geben immer wieder die Projekte für Ersatzneubauten. Weshalb?

Der Abbruch einer Siedlung bedeutet, Abschied zu nehmen. Unser Ziel ist es, mit einer vorausschauenden Planung und dem Dialog mit Bewohnern, dem Quartier und den Behörden etwas Neues zu schaffen, auf das man sich freut. Bei den Projekten der letzten Jahre zeigte die enorme Zustimmung, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Wie lässt sich die Forderung nach mehr günstigem Wohnraum umsetzen?

Die Herausforderung, in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren allein in der Stadt Zürich Wohnraum für zusätzliche 80 000 bis 100 000 Einwohner zu schaffen, wie es die Projektionen vorsehen, ist gewaltig. Dies wird nur durch Kooperation aller Bau-träger möglich sein - von den Gemeinnützigen, den privaten Investoren und der Stadt. Es braucht klare Vorstellungen, was gewünscht wird. Ein Engpass ist die knappe Ressource Bauland. Günstig bauen, ohne Abstriche an der Qualität vorzunehmen, heisst: sorgfältige Grundrissgestaltung und eine Beschränkung des Flächenverbrauchs pro Kopf. Inner-

halb der ABZ sind wir im Moment bei 31 m² und damit deutlich unter dem Durchschnitt.

Worauf lässt sich verzichten?

Wir haben gemerkt, dass flexible Wände und sogenannte Schaltzimmer, die sich der benachbarten Wohnung zuteilen lassen, nicht den erwünschten Nutzen bringen. Dafür bieten wir innerhalb von Siedlungen vermehrt separat mietbare Räume an, etwa für ein Jugendzimmer. Ziel ist, neue, flexible Lebensformen zu ermöglichen. Wir können Patchworkfamilien, Alleinerziehenden oder der Mietern der Generation 55+, denen die Wohnung zu gross geworden ist, dank unserer Grösse Alternativen im Quartier anbieten. So werden diese Wohnungen wieder frei, zum Beispiel für Familien.

Seitens der Politik steigen die Ansprüche an Baugenossenschaften. Immer wieder ertönt der Vorwurf, es würden Subventionen fliessen und Belegungsvorschriften nicht eingehalten.

Ich bin da sehr gespannt. Die ABZ ist eine unabhängige Einheit in der Rechtsform einer Genossenschaft, die sich selbst finanziert und Risiko übernimmt. Wir müssten uns, wie andere private Immobiliengesellschaften, eigentlich nur gegenüber unseren Eigentümern, den Genossenschaftern, rechtfertigen. Aber: Wenn wir Vergünstigungen erhalten, etwa über das Baurecht, leisten wir im Gegenzug immer auch einen Mehrwert.

ABZ-Chef



Hans Rupp führt die Geschäfte der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, des mit rund 5000 Wohneinheiten grössten gemeinnützigen Wohnbauträgers in der Schweiz.

Bauland ist extrem schwer zu finden. Wie macht das die ABZ?

Insbesondere in Zürich und Umgebung ist die Situation aufgrund der hohen Bodenpreise eine ganz besondere. Die Lage ist angespannt. Auf dem freien Markt sind die Preis- und Renditevorstellungen oft viel zu hoch. Wir können Nein sagen. Wo sich aber für uns die Gelegenheit bietet, sind wir dabei. Ziel ist ein kontinuierliches Wachstum. Neu gilt für uns nicht mehr nur die Stadt, sondern der ganze Wirtschaftsraum Zürich als Rayon.

Vielen kleineren Baugenossenschaften fehlt die Kraft, sich weiterzuentwickeln. Wie kann die ABZ diese unterstützen?

Wir sind offen für alle Formen der Unterstützung, sofern sie passt. Das kann beispielsweise die Beratung oder ein Verwaltungsmandat enthalten. Und der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich bietet einen interessanten Immobilien-Check an.

Nach hundert Jahren gibt es Gelegenheit, zurück- und nach vorne zu blicken. Was wird Sie in der nahen Zukunft beschäftigen?

Zum einen die grösseren Bauvorhaben, die wir derzeit realisieren und planen. Zum anderen machen wir uns Gedanken zu wichtigen gesellschaftlichen Themen wie Stadtentwicklung, Wohnkosten und Migration. Interview: David Strohm