

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 80 (2005)  
**Heft:** 12

**Vereinsnachrichten:** SVW-Nachrichten

#### **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:** 22.01.2026

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

## Spendenbarometer (in CHF)



## Gesucht: spannende Projekte

Seit Anfang 2005 kann die Stiftung Solidaritätsfonds in bescheidenem Rahmen und unter Einhaltung von klaren Richtlinien Projekte unterstützen, die im Interesse des gemeinnützigen und insbesondere des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sind. Denkbar sind zum Beispiel Projekte folgender Art:

- Ausweitung der bisher in Zürich jährlich durchgeföhrten Kostenanalyse der Wohnbaugenossenschaften auf die ganze Schweiz. Diese Statistik bildet für die Baugenossenschaften ein wertvolles Führungsinstrument.
- Mitwirkung bei Vorstössen auf politischer oder juristischer Ebene, die den Wohnbaugenossenschaften mehr Freiraum verschaffen. Beispiele sind etwa die Kampagnen gegen die Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung im Kanton Bern vor einigen Jahren oder das Engagement für die Abschaffung der ungerechten Besteuerung von Wohnbaugenossenschaften, die auch Privatdarlehen haben. Diese werden nämlich je nach Situation als Eigenkapital aufgerechnet.

Der Stiftungsrat ist überzeugt, dass bei den SVW-Mitgliedern noch viele gute Ideen vorhanden sind. Interessierten Genossenschaften empfiehlt er deshalb, mit ihm Kontakt aufzunehmen – selbst wenn noch keine ausformulierten Projekte vorliegen. Uwe Zahn, Präsident Solidaritätsfonds

Balz Christen, SVW, Bucheggstrasse 109,  
8042 Zürich, Telefon 044 360 26 55,  
[www.svw.ch/solidaritaetsfonds](http://www.svw.ch/solidaritaetsfonds)

## SVW Schweiz

## Neuer Leiter der SVW-Weiterbildung

Am 1. Dezember hat Franz Horváth seine neue Tätigkeit als Leiter des Bereichs Weiterbildung des SVW aufgenommen. Der 41-Jährige studierte an der Universität Zürich Geschichte, Politische Theorie und Sozialökonomie. Bis-her war Franz Horváth bei der Koordinationsstelle für Weiterbildung der Universität Bern tätig und engagierte sich dort in wechselnden Aufgaben im Weiterbildungsmanagement, in der Bildungs- und Weiterbildungsfor-schung und im Bereich Kommunikation. Zudem arbeitete er selbstständig als Projektleiter, Journalist und Kursleiter. Wohnbaugenossenschaften sind für den neuen Weiterbildungsleiter kein gänzlich neues Terrain, ist er doch Mitglied der Geschäftsprüfungskommission einer Genossenschaft. Franz Horváth ist seit kurzem Vater einer Tochter und lebt mit seiner Familie in Zürich. Wir heissen unseren neuen Mitarbeiter beim SVW herzlich willkommen und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit.

Unser bisheriger Leiter Weiterbildung, Francis Rossé, wird den SVW Ende Jahr verlassen. Er



brachte das Kurswesen des Verbands in den vergangenen drei Jahren auf einen beachtlichen Stand. Im laufenden Wintersemester begann er eine neue Tätigkeit als Dozent für Stadtgeografie an der Pädagogischen Hochschule Zentralschweiz in Luzern. Wir danken Francis Rossé für sein Engagement für die Weiterbildung des SVW und für seine kollegiale Zusammenarbeit herzlich und wünschen ihm in seiner weiteren beruflichen Laufbahn viel Erfolg.

(sw)

## Herzliche Gratulation an Urs Hauser

Am 4. November 2005 hat Urs Hauser, Vize-direktor des SVW, erfolgreich den Diplom-lehrgang Verbands-/NPO-Management am Verbandsmanagementinstitut der Universi-tät Freiburg abgeschlossen. Das berufsbe-gleitende und modular aufgebaute Studium dauerte zwei Jahre. Während dieser Zeit hat sich Urs Hauser auch besondere Verdienste in

der Vorbereitung und Umsetzung der Ver-bandsreform erworben. Als Diplomarbeit ent-wickelte er ein Marketingkonzept für den SVW, das uns in Zukunft wertvolle Dienste leisten wird. Wir gratulieren Urs Hauser herzlich zum Titel «Dipl. NPO-Manager (VMI)» und wünschen ihm weiterhin eine erfolgreiche Anwendung des neu erworbenen Wissens.

(sw)

## Sektionen

## Präsidententreffs der Sektionen in Basel, Zürich und St. Gallen

Traditionsgemäss standen im Herbst in vielen Sektionen die Treffen der Genossenschaftspräsidenten auf der Agenda:

Am 20. Oktober begrüsste Sektionspräsidentin Margrit Spörri die Präsidentinnen und Präsidenten der Baugenossenschaften der Nordwestschweiz zu ihrem jährlichen Treffen im Restaurant Rialto in Basel. Der Regionalleiter der Firma Munters AG weihte die Anwesenden in die neuste Technik der Behebung von Was-serschäden und Geruchsimmissionen ein. Am 25. Oktober trafen sich die Vorsitzenden der Mitglieder des SVW Zürich zur Herbstver-sammlung im Restaurant Schweighof. Gast-referent war Stadtrat Martin Vollenwyder,

Finanzvorstand der Stadt Zürich, der sich als engagierter Wohnbaförderer zeigte und – wohltuend – auch kritischen Fragen nicht auswich. Sektionspräsident Peter Schmid orientierte über die Planung des Jubiläums «100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich» im Jahre 2007.

Das Treffen der Präsidentinnen und Präsiden-ten der SVW-Sektion Ostschweiz fand am 9. November im historischen Saal des Bahnhofgebäudes in St. Gallen statt. Als Haupt-referentin begrüsste Sektionspräsident Karl Litscher Simone Gatti, Fachfrau zum Thema Wohnen im Alter. Sie sprach über «Wohn-trends für Menschen in der 2. Lebenshälfte: Chancen der Genossenschaften und Stiftun-gen».

(sw)



## Sektion Zürich



### Einhäusung der Autobahn

#### in Schwamendingen in der Zielgeraden

«Die Tage des Autobahnlärmes in Schwamendingen sind gezählt», verkündete Dorothee Fierz, Baudirektorin des Kantons Zürich, am 8. November den Medien. Seit der Präsentation durch die Schwamendinger Baugenossenschaften (siehe *wohnen* 9/2004) wurden wesentliche Voraussetzungen geschaffen, um die Autobahn unter einem Mantel von Beton und Humus zum Verschwinden zu bringen – oder eben einzuhausen. Wie meistens bildete die Finanzierung das Haupthindernis.

Lang schien es, der Bund wolle oder könne nur einen fast symbolischen Beitrag an die Einhausung leisten. Verständlicherweise waren weder der Kanton noch die Stadt darauf erpicht, die finanzielle Last für die immerhin eidgenössische Strasse fast allein zu tragen. Zumal die Kosten immer wieder höher veranschlagt wurden. Jetzt, da der Kostenrahmen auf 206 Millionen Franken angestiegen ist, erklärt sich der Bund plötzlich bereit, 115 Millionen davon zu übernehmen. Weitere 51 Millionen soll nach der Vorlage der Baudirektion der Kanton bezahlen, 40 Millionen die Stadt. Beiden wird die Zustimmung leicht gemacht, weil der Bund den Löwenanteil übernimmt. Wieso hat der Bund seine Offerte um mehr als 100 Millionen erhöht? Auf diese Frage gibt es drei einander ergänzende Antworten. Die erste gab Baudirektorin Fierz: Ihre Leute bewiesen der Bundesbehörde, dass deren ursprüngliche Schätzung über die Kosten des Lärm-

schutzes, der klar eine Bundesaufgabe ist, viel zu tief war. Mit den 115 Millionen kommt der Bund gar nicht schlecht weg. Die zweite, politische Antwort gab Stadtrat Martin Waser: Entscheidend sei das Engagement im Quartier Schwamendingen gewesen, die Hartnäckigkeit, mit der das Anliegen parteiübergreifend vertreten worden sei. Allen voran, das sei hier ergänzt, durch den Verein Einhausung, den Quartierverein und die in Pro Zürich 12 zusammengeschlossenen Baugenossenschaften mit ihrem beachtlichen menschlichen und finanziellen Potenzial.

Die dritte Antwort kommt von mir, als von einem, der über «seine» Baugenossenschaft seit vielen Jahren durch die Autobahn belastet ist. Sie ist mir eingefallen, weil jetzt Regierungsmitglieder und Chefbeamte offen von Korrektur der Planungsfehler und Stadt-reparatur sprechen. Die Regierungsrätin, der Stadtrat, der Kantonsingenieur, der Direktor des Bundesamtes für Strassen und natürlich auch Bundesrat Moritz Leuenberger, sie alle gehören einer neuen Generation an. Sie waren nicht beteiligt an den früheren, heute als falsch betrachteten Entscheiden. Trotzdem ist es alles andere als selbstverständlich, dass sie die Fehler ihrer Vorgänger eingestehen und sich grösste Mühe geben, sie zu beheben. Dafür haben sie schon jetzt den Dank Schwamendingens verdient.

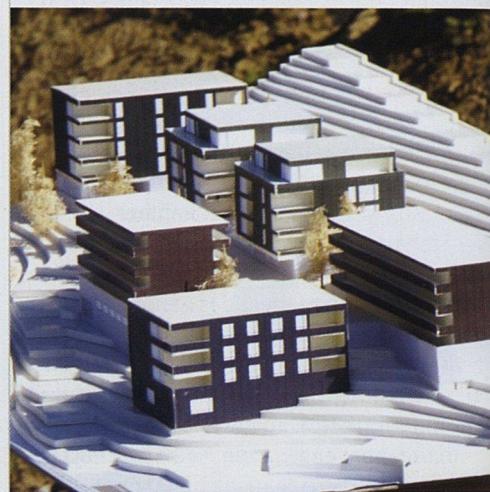
Das momentan gelbe Licht für die Einhausung wird auf Grün schalten, wenn der Kantonsrat und sodann das Stimmvolk der Stadt Zürich das Projekt gutgeheissen haben. Das sollte im nächsten Sommer der Fall sein. Der Baubeginn selbst wäre im Jahr 2009 möglich, falls nicht Rekurse Verzögerungen bringen. Bis dann werden die ersten Baugenossenschaften und weitere Anrainer der Autobahn entscheiden, was sie auf ihren Grundstücken an der Autobahn unternehmen wollen. Möglicherweise werden ihre ersten Neubauten schon stehen, wenn 2012 der Autobahnverkehr durchs gesamte Quartier unterirdisch verläuft.

(Fritz Nigg, Präsident der Baugenossenschaft Süd-Ost)

## Genossenschaften

### Alterswohnungen mit Spitex-Service

Im Linsebüelguet in St. Gallen entstehen sechs Bauten mit Familien- und Alterswohnungen (siehe Bericht des Solidaritätsfonds in *wohnen* 11/2005). In den Gebäuden A und B will die Wohn- und Altersgenossenschaft Logiscasa rund 30 preisgünstige Alterswohnungen erstellen. Diese bilden die zweite Etappe einer Siedlung im Park des Alterskompetenzzentrums. Die Nähe zu pflegerischen Dienstleistungen wie Geriatrie, Bürgerspital und Altersheim und gleichzeitig zu belebten Zentren waren 1999, als die ersten 27 Wohnungen bezogen wurden, wichtige Standortfaktoren. Im November nun konnten die Mietinteressenten den Bauplatz der zweiten Etappe besichtigen. Über 80 Personen machten von diesem Angebot Gebrauch. Viele der Anwesenden hatten in einer Umfrage bei der Standortevaluation selber mitgemacht. (pd)



Im Linsebüelguet in St. Gallen baut die Logiscasa sechs Häuser mit preisgünstigen Familien- und Alterswohnungen.

## Agenda



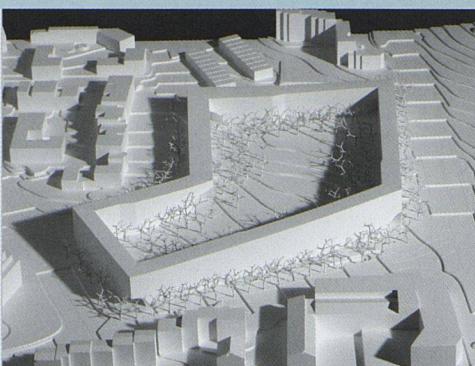
Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschrieb	Kontakt	Auskunft
9.2.2006		Hotel Engimatt, Zürich	<b>SVW-Kurs Wohnungsabnahme</b>	SVW, Franz Horváth	044 362 42 40 franz.horvath@svw.ch www.svw.ch/weiterbildung.ch
10.6.2006		Biel, Volkshaus	<b>Verbandstag SVW 2006</b>	SVW, Astrid Fischer	044 362 42 40 astrid.fischer@svw.ch

## Neubauprojekt mit 250 Wohnungen in Zürich Höngg

Die Baugenossenschaft Sonnengarten und die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) erstellen gemeinsam mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich die Neubausiedlung Grünwald. Dabei handelt es sich um eines der letzten Puzzleteile im Rüthihof, einem in den letzten 20 Jahren erstellten Quartier am Stadtrand, wo heute 3500 Menschen leben. Da es dem rasch gewachsenen Gebiet an Infrastruktur mangelt, umfasst das Bauprogramm auch öffentliche Einrichtungen wie einen Quartierplatz, einen Lebensmittelladen sowie soziale und schulische Einrichtungen.

Das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, die das Gelände im Baurecht an die Gemeinnützigen abgibt, war mit der Durchführung eines Architekturwettbewerbs betraut, dessen Ergebnis nun vorliegt. Diese Form der Projektfinanzierung habe sich als ein sehr wirksames Instrument erwiesen, um beim Bauen die Qualität in der Breite zu fördern, betont die Vorsteherin des Hochbaudepartements, Kathrin Martelli. Tatsächlich handelt es sich bereits um den zwanzigsten Wettbewerb, den die Stadt seit dem Beginn der Wohnbau-Förderprogramme 1998 betreut, und um den komplexesten und grössten dazu.

Das Siegerprojekt stammt von den Zürcher Architekten Urs Primas, Jens Studer und Franziska Schneider. Sie setzen auf eine markante, unterschiedlich hohe Hofrandbebauung mit einer grossen, öffentlich nutzbaren Frei- und Grünfläche im Innern. Die für das Quartier neue Form hat den Vorteil, dass sie Schutz vor



In der markanten Hofrandbebauung in Zürich-Höngg sollen 250 neue Wohnungen entstehen. Die eigenwillige Form der Überbauung bietet Schutz vor den Lärmimmissionen der Regensdorfer- und der Frankentalerstrasse.

den Lärmimmissionen der Regensdorfer- und der Frankentalerstrasse bietet. Entstehen sollen 250 2- bis 6½-Zimmer-Wohnungen. Die Baugenossenschaft Sonnengarten, die rund 1000 Wohnungen besitzt, und die GBMZ (760 Wohnungen) werden je rund 80 Wohnungen übernehmen.

Beide Genossenschaften haben in jüngster Zeit Neubauten fertiggestellt, die BG Sonnengarten in Albisrieden (vgl. *wohnen* 1/05), die GBMZ in Oerlikon (vgl. *wohnen* 11/02). Beide streben Mietzinse von deutlich weniger als 2000 Franken für eine Vierzimmerwohnung an. Die Stiftung Alterswohnungen wird 80 Wohnungen mit Dienstleistungsangebot erstellen, die dazu beitragen, dass die Menschen im Rüthihof auch den Lebensabend im Quartier verbringen können. Die Gesamtkosten für das Projekt liegen bei 90 Millionen Franken, Baubeginn ist 2008, der Bezug 2010 geplant. (rl)

## Diverses

### Stadt Zürich will hoch hinaus

Das Tramdepot Hard beim Escher-Wyss-Platz muss dringend erneuert werden. Der Zürcher Stadtrat will den Neubau nutzen, um auf dem Areal gleichzeitig 203 städtische Wohnungen zu erstellen – und zwar in einem 90 Meter hohen Hochhaus. Darum hat sie das 1993 sanierte Projekt des Architekten Theo Hotz wieder aufgegriffen und den neuen Anforderungen anpassen lassen. Es sollen sowohl klassische wie auch loftartige Wohnformen zum Zuge kommen und damit dem Legislaturziel «Wohnen für alle» Rechnung tragen. Alle Wohnungen sind grosszügig konzipiert und verfügen über eine attraktive Aussichtslage.

In den ersten fünf Geschossen sind 55 Alterswohnungen geplant. Dazu kommen im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus 34 Dreieinhalfzimmerwohnungen, 102 Viereinhalfzimmerwohnungen, zwölf Fünfzimmerwohnungen sowie ein Café im Erdgeschoss. Die Mietpreise werden sich voraussichtlich zwischen 1900 und 3100 Franken bewegen. (rom)



Urban und luftig wohnen in Zürich West: Beim neuen Tramdepot Hard soll ein Hochhaus mit 203 Wohnungen entstehen.



### «Zukunftschnall» in Schlieren

Mit der spektakulären Sprengung eines der bestehenden Mehrfamilienhäuser setzte die Gewobag buchstäblich den Startschuss zu ihrem Projekt «Giardino» in Schlieren. Anstel-

Die bisherigen, veralteten Mehrfamilienhäuser der Siedlung Zeugli machen der neuen Überbauung «Giardino» Platz.

le der bisherigen, veralteten Siedlung soll im Zeugli-Quartier eine Überbauung mit 171 Wohnungen, viel Grünflächen und zusätzlichen Aussenräumen entstehen. 65 Prozent der gesamten Wohnfläche sind als Familienwohnungen mit mindestens viereinhalb Ziimmern geplant. Dazu kommen ein Kinderhort, Gemeinschaftsräume, Ateliers, Bastelräume, ein Café sowie zwei Unterniveaugaragen. Die Siedlung entsteht in verschiedenen Bauetappen und wird voraussichtlich im Jahr 2010 fertiggestellt sein. (pd)

Anzeige

**Lenzlinger**

Parkett Teppiche  
Bodenbeläge

Für Bodenfragen in Neubauten oder für Renovationen und Reparaturen

Die besten Marken und Materialien - lassen Sie sich fachmännisch beraten in unserer Ausstellung in der Mühle Niederuster

Ausstellung Mühle:  
Niederlassung ZH-Brunau:

Lenzlinger Söhne AG, Sonnenbergstr. 11, 8610 Uster, Tel. 058 944 58 88  
Lenzlinger Söhne AG, Allmendstr. 9, 8002 Zürich, Tel. 058 944 58 68

pt@lenzlinger.ch  
www.lenzlinger.ch

Am 8. November fand die 4. Geschäftsführerkonferenz statt

## Von der Kommunikation zum Image



«Image durch professionelle Kommunikation» lautete das Thema der diesjährigen SVW-Konferenz der Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer gemeinnütziger Wohnbauträger. Vier Fachleute machten klar, dass Konzepte allein nicht genügen – erst die Umsetzung sorgt fürs gewünschte positive Bild.

Stephan Schwitter und Salome Zimmermann vom SVW ergänzten das Podiumsgespräch.



**FOTOS: wohnen**

**VON DANIEL KRUCKER** ■ Gut die Hälfte aller Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz trafen sich am 8. November im Zürcher «Neumarkt». SVW-Direktor Stephan Schwitter ging in seinen Begrüßungsworten auf das Ziel der Veranstaltung ein, nämlich bei den Genossenschaften einen Prozess in Gang zu bringen, der hilft, die Kommunikation nach innen und nach aussen zu professionalisieren. Die Baugenossenschaften als Werbepartner standen im Mittelpunkt des Referats von Stephan Bochsler, Leiter Marketing und Kommunikation der Zürcher Kantonalbank (ZKB). Für die Abteilung Firmenkunden betreibt die ZKB seit acht Jahren eine so genannte Testimonial-Kampagne. In Inseraten und auf Plakaten kommen authentische Kunden zu Wort, was die Glaubwürdigkeit klar erhöht. Die gleichen Leute würden in ihrem Bekanntenkreis als Multiplikatoren wirken und so für die beste Werbung, nämlich Mund-zu-Mund-Propaganda, sorgen. Gute Kommunikation passiert nach Meinung von Stephan Bochsler dann, wenn der «Sender» Klarheit über sein Gegenüber hat. Baugenossenschaften müssen also genau wissen, für wen sie welche Art von Wohnungen zur Verfügung stellen.

**RICHTIG BENEHMEN.** Für Antonia Jann, Geschäftsführerin der Age-Stiftung für gutes Wohnen im Alter, ist Image sozusagen ein Schattenwurf der Corporate Identity, also der Unternehmenspersönlichkeit. Neben dem Corporate Design (Logo, Briefschaften usw.) spielt das Corporate Behaviour eine wichtige Rolle. Wie der Name sagt, geht es dabei um das Benehmen: Wie geben wir uns am Telefon? Wie erledigen wir Reklamationen? Wie gehen wir mit den Lieferanten um? All diese Fragen müssten mit der Unternehmenskom-

munikation zusammenpassen. Für den Erfolg sei Kontinuität ebenso wichtig wie die Fähigkeit, sich an neue Umstände anzupassen. Wegen ihrer Organisation stünden die Baugenossenschaften auch gegen innen vor grossen Herausforderungen. Ihr Tipp: den Vorstand durch regelmässige Berichte für die Anliegen des Tagesgeschäfts sensibilisieren.

**BLICKRICHTUNG WECHSELN.** Als Vertreterin einer Non-Profit-Organisation (NPO) war Tania Weng-Bornholt, Projektleiterin bei der Schweizerischen Diabetes-Gesellschaft, geladen. Sie zeigte auf, dass NPOs vor allem Sachziele verfolgen – im Gegensatz zu Organisationen, die auf das Erwirtschaften von Gewinn ausgerichtet sind. Das Besondere an der Kommunikation bei den NPOs sieht sie vor allem darin, dass diese nicht nur mit dem Kunden in engem Kontakt stehen, sondern auch mit Politikern, Vorständen und weiteren ehrenamtlich Täglichen. Kommunikationsverantwortliche in NPOs müssten immer wieder die Blickrichtung ändern. Dem Image nicht förderlich seien die oft unterschiedlichen optischen Auftritte von Dachverbänden und deren Sektionen. Sie forderte die Verantwortlichen weiter auf, die Dienstleistungsgesinnung zu verbessern.

**EIN PRAXISBEISPIEL.** Patrick Pfäffli, geschäftsleitender Partner des Beratungsunternehmens Input, sprach über die Kommunikation als Erfolgsfaktor für das Image einer Genossenschaft. Input hat die Baugenossenschaft

Bahoge über längere Zeit begleitet und gemeinsam ein Kommunikationskonzept erarbeitet. Bei der Bahoge wollte man zuerst herauszufinden, wo man kommunikationsmässig steht. Dazu liess Input die Mitglieder des Vorstandes sich selbst einschätzen. Anschliessend beantworteten die Mieter dieselben Fragen. Interessant war, dass die Resultate nicht weit voneinander abweichen. Als Hauptdefizit kristallisierte sich die Kommunikation zwischen Vorstand und Genossenschaften einerseits und Vorstand und Öffentlichkeit anderseits heraus. In Workshops erarbeitete man schliesslich eine klassische Kommunikationsstrategie und präsentierte sie an der GV. In der Realisierungsphase habe man sich immer wieder gefragt: «Wo stehen wir?» Einen Grundsatz hatte auch Patrick Pfäffli parat: Es sei wichtig, dass kommuniziert werde. Die Kommunikation müsse ehrlich sein und es sei nie schlecht, wenn man viel kommuniziere.

**UMSETZUNG ENTSCHEIDEND.** Zum Abschluss stellten sich alle Referentinnen und Referenten den Fragen des Publikums. Sie rieten den Verantwortlichen, gleich morgen mit einer verbesserten Kommunikation anzufangen und dort anzusetzen, wo man ein Problem hat. Wichtig sei auch, mit den Leuten vor Ort zu sprechen, mit dem Hauswart oder den Handwerkern. Dass Konzept und Umsetzung zusammengehören, sei selbstverständlich, aber letztlich punkte jede Organisation erst bei der Umsetzung.