

# 100 Jahre mehr als wohnen : "Experimente bringen die Genossenschaftsbewegung weiter"

Autor(en): **Hofer, Andreas / Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 5

PDF erstellt am: **25.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107570>

## **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.

Interview mit Andreas Hofer, Architekt und Vorstandsmitglied der SVW-Sektion Zürich

# «Experimente bringen die Genossenschaftsbewegung weiter»

Der Architekt Andreas Hofer beschäftigt sich seit Jahren mit der Entwicklung der Stadt Zürich.

Als Gründungsmitglied der Genossenschaft Kraftwerk1 war er an der Neugestaltung der Industriebrachen in Zürich West direkt beteiligt. Im Vorstand des SVW Zürich setzt sich Andreas Hofer für einen nachhaltigen Umgang mit den wertvollen Wohnungsbeständen der Mitglieder ein. Trotzdem wünscht er sich von den Genossenschaften mehr Experimente.

**Wohnen:** In Zürich lebt jeder fünfte Mensch in einer Genossenschaftswohnung. In keiner anderen Schweizer Stadt besitzen die Gemeinnützigen so viele Wohnungen. Wie kommt es, dass die Baugenossenschaften im reichen Zürich eine solch starke Stellung haben?

**Andreas Hofer:** In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wuchs die Industrie und mit ihr die Stadt stark, Zürich wurde zur Grossstadt. Die Folgen waren eine heftige Wohnungsnot, die zu den Eingemeindungen führte. Anfang des 20. Jahrhunderts entstand das, was wir jetzt feiern: Zwischen der Stadt und den Genossenschaften etablierte sich eine Art Deal. Die Stadt kümmerte sich im Wesentlichen um die Infrastruktur – Strassen, Schulen, Spitäler usw. Den Wohnungsbau überliess sie jedoch weitgehend den Baugenossenschaften, die sie unter anderem mit der Vergabe von Land im Baurecht unterstützte. In zwei Wellen entstanden Tausende von Genossenschaftswohnungen, die erste in den 20er-Jahren, eine noch grössere nach dem Zweiten Weltkrieg, als die grossen Bestände an den Stadträndern gebaut wurden.

**Noch erstaunlicher ist, dass die Stadtzürcher Baugenossenschaften seit einigen Jahren**

**wieder auf Wachstumskurs sind. Allein im laufenden Jahr werden rund zehn grössere Siedlungen fertig.**

Es sind nicht einfach die Baugenossenschaften, die jetzt eine Renaissance erleben, es ist eigentlich die Stadt als Ganze. In den 70er- und 80er-Jahren gab es einen massiven Auszug aus der Stadt, bis Mitte der 90er verlor Zürich fast ein Viertel der Einwohner. Heute erleben wir wieder die umgekehrte Entwicklung. Das hängt mit der international spürbaren Tendenz zusammen, die Stadt als Lebensraum wiederzuentdecken. Eine zentrale Wohnlage oder ein grosses Kulturangebot werden für viele wichtiger. Dies hat auch mit einem veränderten Verhältnis zur Umwelt zu tun. Während früher das Wohnen auf dem Land, der Traum vom Grün für umweltbewusste Menschen ein Ziel war, zieht es solche Leute heute eher in die Stadt. Die städtische Lebensweise scheint zukunftsfähiger. So ist für die jüngere städtische Schicht das Auto beispielsweise kein Statusobjekt mehr. Diese Entwicklung hat Folgen für die genossenschaftlichen Bestände. Die frühere Wohnungsproduktion war sehr stark auf eine bestimmte Lebensform ausgerichtet. Für die heutigen Bedürfnisse taugt sie nur noch bedingt. Gleichzeitig sind in der Stadt viele neue





Die Stadt Zürich hat sich in Zürich West und in Zürich Nord («Neu-Oerlikon») in den vergangenen Jahren stark verändert. Die ehemaligen Industriearale fanden neue Nutzungen. Während sich die Entwicklung im Westen (oben) eher chaotisch abspielte, entstand im Norden (rechts, Stand August 2005) ein minutiös geplantes neues Quartier.

Wohnbedürfnisse entstanden. Darauf reagieren die Baugenossenschaften jetzt.

**Dass sie dies tun, ist ungewöhnlich. Auch in anderen Städten erlebte man in den letzten Jahren das Phänomen der Rückkehr in die Stadt, oft verbunden mit einem kleinen Bauboom. Aber nur in Zürich sind die Baugenossenschaften daran so stark beteiligt. Hängt das mit den städtischen Förderprogrammen wie «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» zusammen?**

Diese Programme haben Genossenschaften sensibilisiert und ihnen zum Teil Mut gemacht. In einigen Fällen sind Siedlungen auch auf städtischem Land entstanden. Der weitaus wichtigste Faktor für die Bautätigkeit der Genossenschaften ist aber der Wunsch, auf neue Entwicklungen einzugehen und den Bestand zu erneuern und zu ergänzen. Dass die Baugenossenschaften in Zürich wirtschaftlich stark sind und über Jahrzehnte enorme Reser-

ven gebildet haben, ist natürlich ein wichtiger Faktor, damit das dann auch in diesem Ausmass umgesetzt werden kann.

**Schauen wir uns die jüngere Entwicklung der Stadt Zürich etwas genauer an. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren im Westen und im Norden stark verändert, weil dort die ehemaligen Industriearale neu genutzt wurden. Die Entwicklung in Zürich West haben Sie als Mitbegründer von Kraftwerk1 sogar hautnah miterlebt.**

Die Entwicklungen in Zürich Nord und West sind wahnsinnig spannend. Die beiden Gebiete sind wie ungleiche Zwillinge. Sie haben zwar vieles gemeinsam, etwa die Dimension oder dass die Prozesse in den beiden Gebieten gleichzeitig passierten. Sonst aber könnte die Entwicklung gar nicht unterschiedlicher sein. Zürich West ist das Resultat einer chaotischen, hochdynamischen Entwicklung, bei der die Planung eigentlich immer ein paar

Jahre hinterher hechelte. Das führte zu einer sehr lebendigen und dynamischen Bautätigkeit – verhinderte aber die Sicherung von Qualitäten mittels planerischer Mittel. So ist es zum Beispiel nicht gelungen, den Aussenraum mit der ganzen Verkehrssituation in den Griff zu bekommen. Die bilateralen Verhandlungen um Gestaltungspläne zwischen der Stadt und den einzelnen Grundeigentümern verhinderten übergeordnete Festsetzungen. Ein einziges Areal, das Escher-Wyss-Areal, war gross genug, damit der Turbinenplatz entstehen konnte. Andererseits bot Zürich West auch gewisse Nischen, dank denen zum Beispiel die Überbauung Kraftwerk1 möglich wurde.

**Das Problem in Zürich West ist der kleine Wohnanteil. Viele der Bürohäuser stehen dagegen halb leer.**

Allerdings hat sich wegen der wirtschaftlichen Entwicklung und den Unsicherheiten im Büroflächenmarkt der Wohnanteil gegenüber

dem gesetzlich vorgeschriebenen Minimum in den neueren Projekten schon verdoppelt, teilweise verdreifacht. Diese Entwicklung ist nicht abgeschlossen. Den Charakter von Zürich West definieren die Projekte der kommenden Jahre. Wenn ein Büroflächenboom ausbleibt, hat Zürich West das Potenzial zu einem spannenden, durchmischten Quartier.

**Zürich Nord ist dagegen zum grössten Teil als Wohngebiet konzipiert worden.**

In Zürich Nord ging ein ganzes Quartier aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervor. Es war eine Grossplanung bis zum Schluss mit einem Vertrag über das ganze Gebiet, der zum Beispiel die fünf neuen Parks umfasste. Und man setzte das Ganze irrsinnig schnell um, viel schneller als erwartet – mit hoher Qualität in meinen Augen, ganz bestimmt beim Freiraum, aber auch bei der Architektur.

**Trotzdem steht der Stadtteil Neu-Oerlikon in der Kritik. Es sei bisher kein Leben entstanden, zudem habe man zu viele teure Grosswohnungen erstellt.**

Das fehlende Leben wird sich einstellen. Dieser Punkt wird in fünf Jahren erledigt sein. Viele Initiativen arbeiten im Quartier in diese Richtung. Dass zu viele grosse und teure Wohnungen entstanden, ist dagegen ein Investoren- und kein Planungsfehler.

**Das nächste Entwicklungsgebiet heisst Zürich Affoltern. Dort entstehen Wohnungen für 4500 neue Bewohner. Besonders im Gebiet Ruggächer, einem ehemaligen Industrieareal, ist die Bautätigkeit in vollem Gange. Die Entwicklung in Affoltern unterscheidet sich von Zürich Nord darin, dass die Baugenossenschaften viel stärker zum Zug kommen. Der Investor Leopold Bachmann konzentriert sich mit seinen 500 Wohnungen auf ein ähnliches Segment.**

An den Beispielen Zürich Nord und Affoltern ist etwas Spannendes zu beobachten: Die konjunkturelle Situation und die Strategien der beteiligten Investoren können ein Quartier stärker prägen, als dies die beste Planung je tun kann. So sind in Zürich Nord nach anfänglicher Vorsicht die Preise in jedem weiteren Projekt massiv gestiegen. Heute dominieren teure Wohnungen das Quartier. In Affoltern sind nicht zuletzt dank der ABZ, die an bester Stelle ein Grundstück gekauft hat und dort in der Siedlung Ruggächern einen hervorragenden Standard zu einem sehr günstigen Preis anbieten kann, die Mietpreiserwartungen bescheidener. Es gibt sogar Bedenken, dass das Quartier wegen der vielen günstigen Neubauwohnungen in Zukunft soziale Probleme haben könnte. Ich teile diese Bedenken nicht. Es stellt sich allerdings schon die Frage, ob bei Planungen dieser Dimension die soziale Mischung nicht besser gesteuert werden könnte.

**In Zürich ist in den letzten Jahren auch sonst viel gebaut worden. Neben den verschwundenen grossen Industriebrachen schloss man auch eine Vielzahl kleiner Lücken im Stadtgefücht. Gibt es überhaupt noch Raum für eine weitere Entwicklung?**

Ich bin überzeugt: Es wird wieder solche Sachen geben wie Zürich Nord oder West. Vor zwanzig Jahren ahnte ja auch niemand, dass diese Areale plötzlich verfügbar würden. Wir wissen nicht, was in zehn oder zwanzig Jahren obsolet sein wird. Wichtig ist natürlich auch der Ersatz bestehender Substanz, verbunden mit einer Verdichtung. Auch das ist eine Produktion von neuem urbanem Raum. Zudem wird sich die Stadt unabhängig ihrer politischen Grenzen weiterentwickeln. Gebiete werden verstädert, und es bilden sich neue Zentren. Zu beobachten ist dies zum Beispiel im Glatttal oder in Schwamendingen. Schwamendingen wird zu einem «zentralen Quartier» in der sich bildenden Stadt Zürich Nord. Und diesen Prozess können die Baugenossenschaften mitgestalten, denn sie besitzen dort vierzig Prozent der Wohnungen. Aber grundsätzlich ist der Mangel an Bauland in Zürich natürlich stark spürbar. Man beginnt, um jede Brache zu kämpfen.

**Die Zürcher Baugenossenschaften tun dies in der vom SVW Zürich ins Leben gerufenen Interessengemeinschaft neues wohnen zürich. Sie sucht Areale für den gemeinnützigen**

Fotos: Heinz Leuenberger/DESAR



**Wohnungsbau. Die IG neues wohnen konnte bis jetzt nur ein Projekt einfädeln, das allerdings 350 Wohnungen umfasst.**

Die Areale, welche die IG neues wohnen bearbeitet, sind gross, sie liegen an nicht unproblematischen Standorten und stecken häufig in komplexen Entwicklungsprozessen. Die Entwicklung von solchen Projekten braucht Zeit, Zähigkeit und am Schluss den Mut von Genossenschaften, einzusteigen und die Areale zu übernehmen. Ich rechne fest damit, dass die IG neues wohnen noch weitere Erfolge haben wird. Da es sich bei diesen Projekten immer

gleich um mehrere hundert Wohnungen handelt, lohnt sich der Einsatz.

**Die Zürcher Genossenschaften besitzen grosse Bestände aus der Nachkriegszeit. Bei der Erneuerung setzen sie immer öfter auf einen Ersatz. Wird es bald an einfachen Wohnungen aus dem günstigen Segment fehlen?**

Fast jede Baugenossenschaft in Zürich besitzt noch solche Siedlungen. Ich wüsste von keiner, die sich aus diesem Segment zurückziehen würde. Im Gegenteil: Grundsätzlich muss

man sagen, dass die Erneuerung angesichts des Alters dieser Wohnungen und ihrer Qualität unterdurchschnittlich ist. In Schwamendingen etwa haben wir eine Erneuerungsquote von einem Prozent jährlich, so dass diese Häuser theoretisch länger als hundert Jahre bestehen – was für Bauten aus dieser Zeit eigentlich verblüffend ist. Wir werden es also weiterhin mit diesen Beständen zu tun haben. Im Positiven, denn es handelt sich um günstige Wohnungen. Aber auch im Negativen, denn damit sind weiterhin Tausende von Wohnungen zu klein, ringhörig, nicht behinderten-

Andreas Hofer zum Kraftwerk1

## «Es funktioniert»

**Kraftwerk1 ist eines der innovativsten Wohnprojekte der letzten Jahre. Die auf einem ehemaligen Industrieareal im Kreis 5 errichtete Siedlung setzte in sozialer und ökologischer Hinsicht neue Massstäbe. Sie nahm verschiedene Postulate zukunftsfähigen Wohnens auf: Dazu gehören unterschiedliche Wohnformen bis hin zur grossen WG oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Eine ausgeprägte Mitbestimmung, aber auch traditionelle genossenschaftliche Werte wie Preisgünstigkeit und Familienfreundlichkeit sind weitere Merkmale.**

**Wohnen: Sie gehören zu den Initianten von Kraftwerk1 und leben und arbeiten bis heute in der Siedlung. Welche Bilanz ziehen Sie nach gut fünf Jahren Zusammenleben im Kraftwerk1?**

**Andreas Hofer:** Das ETH-Wohnforum hat im vergangenen Jahr eine Zweitevaluation\* des Projekts Kraftwerk1 durchgeführt, in der die Bewohnerinnen und Bewohner ausführlich zu Wort kommen. Sie bestätigt meinen Eindruck: Die Wohnzufriedenheit ist im Kraftwerk1 nach wie vor ausserordentlich hoch. Und zwar auf einer breiten Ebene, also hinsichtlich Standard und Materialisierung der Wohnungen ebenso wie mit dem Zusammenleben. Das ist schon mal eine grosse Qualität, besonders wenn man das Spektrum der Bewohner punkto Alter, Einkommen, Ausbildung oder Nationalität berücksichtigt. Man könnte also sagen: Was wir ausprobiert haben, hat funktioniert:

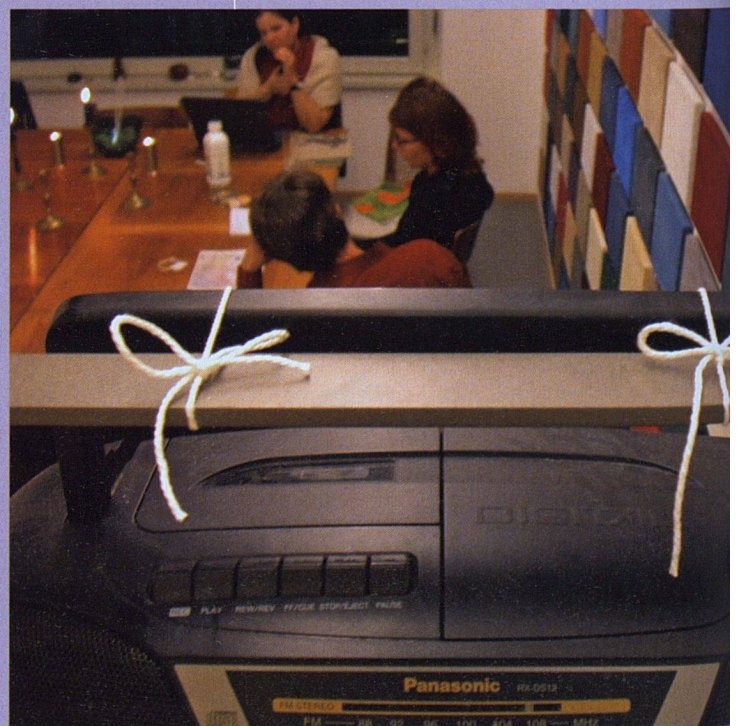
die sozialen Projekte, die Selbstverwaltung, der Minergiestandard, der nicht nur auf dem Papier existiert.

**Wie hat sich das gemeinschaftliche Leben verändert?**

Es gibt nach wie vor den Kochclub, den selbst betriebenen Laden, den Waschsalon und vieles Weitere. Aber es ist eine grosse Dynamik festzustellen. Vieles ist in den fünf Jahren verschwunden, anderes dafür neu hinzugekommen. Achtzig Leute, also etwa ein Drittel der Bewohner, machen in irgendeiner Form irgendwo mit.

**Kraftwerk1 setzt stark auf Mitbestimmung und Selbstverwaltung.**

Das ist nach wie vor so. Der gewählte Vorstand hat nur beschränkte Funktionen. Die wichtigen Entscheide fallen basisdemokratisch



gerecht. Das bedeutet auch, dass über den Ersatz oder die Erneuerung kaum ein sozialer Wandel in den Quartieren stattfindet. Das ist in den genossenschaftlich dominierten Gegenden ein Riesenproblem.

**Warum gibt es kaum mehr Widerstand gegen Ersatzneubauprojekte?**

Ein wichtiger Punkt ist sicher, dass die Baugenossenschaften auf der Ebene der Kommunikation sehr viel gelernt haben. Dazu gehört, dass sie sich überlegen, wie sie mit den Werten sorgfältig umgehen, wo sie etwas

erhalten können und wo mit einem Ersatz mehr Potenzial besteht. Um schliesslich mit dem Mieter, der auch Genossenschafter und Miteigentümer ist, den Dialog zu führen.

**Gerade wegen des grossen Bestands an Altwohnungen setzen manche Baugenossenschaften bei Neubauprojekten auf ein höheres Wohnungssegment. Bauen sei in jedem Fall teuer, heisst es dann, Abstriche bei der Qualität würden sich kaum lohnen.**

Wir haben im gemeinnützigen Wohnungsbau den Benchmark von 3000 Franken pro

Quadratmeter Hauptnutzfläche. Nur wer darunter liegt, wird eine Vierzimmerwohnung für weniger als 2000 Franken einschliesslich Nebenkosten anbieten können. Dieses Ziel ist nicht leicht zu erreichen, besonders wenn man dabei auch noch ökologische Anforderungen wie Minergie erfüllen will. Im Normalfall und vor allem bei grösseren Siedlungen ist aber das Erreichen eines günstigen Preises entscheidend für die Sicherung einer breiten sozialen Durchmischung und der Ziele, die gemeinnützige Wohnbauträger in der Stadt erfüllen sollen. Wenn eine Genossenschaft an ▶



Impressionen aus dem Siedlungsleben im Kraftwerk1. Eine Untersuchung belegte kürzlich die hohe Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner.

über eine Benutzerorganisation, eine Art Hausverein.

**Die Genossenschaft ist derzeit auf der Suche nach Bauland. Wie weit ist das Projekt «Kraftwerk2» schon gediehen?**

Wir haben an verschiedenen Anlässen im Workshopverfahren versucht, die Eckpunkte für ein mögliches Kraftwerk2 abzustecken. Klar ist: Es soll sich nicht um ein «Negativmodell» von Kraftwerk1 handeln, das all das aufnimmt, was dort fehlt. Kleinwohnungen, die im Kraftwerk1 fehlen, sind allerdings ein Thema. Auch dass man etwas für ältere Menschen bieten will. Sonst aber besteht grosse Offenheit, auch gegenüber dem Territorium. Gerade das war beim Kraftwerk1 nicht so. Daraus folgt allerdings auch, dass man nicht irgendwo ein festes Programm implementieren will, son-

dern wenn es soweit ist die richtige Antwort für den Standort suchen will. Wir wären bereit, dort auch eine gewisse Pionierfunktion zu übernehmen.

**Ein experimentelles Wohnprojekt von der Grösse von Kraftwerk1 hat es seither nicht mehr gegeben. Warum ist es in der reichen Schweiz so schwierig, etwas Aussergewöhnliches zu realisieren? Ich denke dabei etwa an eine autofreie Siedlung, von der man seit Jahren spricht.**

Ob das wirklich an der Schweiz liegt? Ich habe nicht den Eindruck, dass anderswo viel mehr passiert. Eines darf man dabei nicht unterschätzen: Vieles, was vor einigen Jahren neu war, sickert jetzt in den breiten Wohnungsbau hinein. Das gilt für den ganzen Bereich der ökologischen Optimierung, aber auch für

die Alters- oder Behindertenintegration. Das hat auch mit Kraftwerk1 zu tun. Beim Minergiestandard gehörten wir zu den ersten, heute ist das Mainstream. Insofern ist Kraftwerk1 auch auf der Wirkungsebene eine Erfolgsgeschichte.

*\*Erschienen als Webpublikation beim Bundesamt für Wohnungswesen, siehe [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) (Dokumentation – Forschungsprojekte). Ausführliche Informationen über die Geschichte von Kraftwerk1 und das Projekt Kraftwerk2 finden sich unter [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch).*

Fotos: Katrin Simmenett

einem speziellen Standort eine teurere Siedlung baut, ist das kein Unglück, und als Architekt verstehe ich natürlich auch, dass die Baugenossenschaften stolz auf ihre Vorzeigeprojekte sind. Solche Siedlungen sollten allerdings die Ausnahme bleiben. Manchmal nervt es, wenn man in Diskussionen zu hören bekommt, dass die Genossenschaften jetzt auch Luxuswohnungen bauen.

**Baugenossenschaften messen ökologischen Anliegen mehr Bedeutung bei als private Bauherren. Sie bauen öfter nach Minergie, sind offener für alternative Energieträger oder natürliche Materialien. Wie kommt das?**

Das hat damit zu tun, dass die Baugenossenschaften langfristig denken. Wenn das dann noch mit Immobilien-Know-how verbunden ist – dem Wissen, wie viel in den Unterhalt investiert werden muss –, dann stellen sie rasch fest, dass sich ein höherer Standard wie Minergie auszahlt.

**Könnten die Baugenossenschaften auf diesem Gebiet noch mehr leisten?**

Ein Hindernis ist sicher der sorgfältige Umgang mit dem Geld. Quasi die Kehrseite zum Wunsch, auch einmal eine teurere Siedlung zu bauen, ist ein ausgeprägtes Kosten- und Risikobewusstsein bei den Genossenschaften. So verständlich dies ist: Innovation braucht Geld und eine gewisse Experimentierfreudigkeit. Vor allem wenn man bedenkt, wie wichtig konkrete Beispiele sind, wünschte man sich ab und zu ein bisschen mehr Mut für Innovationen im baulichen Bereich.

**Die Ansprüche an das Wohnen und insbesondere die Wohnfläche steigen unaufhaltsam. Auch die neuen genossenschaftlichen Wohnungen bieten einen hohen Standard. Ist das unumgänglich, oder müssten die Genossenschaften hier Gegensteuer geben?**

Es ist zum Teil unumgänglich. Das zeigt die funktionalistische Dreizimmerwohnung aus den 40er-Jahren. Mit ihrem Standard – den kleinen Kinderzimmern, der Laborküche – war sie für eine bestimmte Lebensform optimiert. Auf der Ebene Wohnfläche pro Kopf war das kaum zu schlagen, aber es erlaubte eben nur die eine Form von Wohnen. Wenn heute nur noch Einzelpersonen in diesen Wohnungen leben, ist das natürlich auch ein grosser Verbrauch an Wohnfläche. Eine etwas flexiblere Disposition, die unterschiedliche Nutzungen zulässt, bedingt zwar auch mehr Platz als früher, ist langfristig jedoch wohl nachhaltiger.

**Die Stadt Zürich hat in den letzten Jahren immer wieder Bekenntnisse zum gemeinnützigen Wohnungsbau abgelegt und die Genossenschaften auch mit der Vergabe von Land**

**im Baurecht unterstützt. Wie beurteilen Sie diese Zusammenarbeit?**

Insbesondere auf der Ebene des gemeinsamen Entwickelns haben wir ein hohes Niveau der Zusammenarbeit erreicht. Das ist natürlich gerade bei Neubauprojekten interessant, wo man unter anderem die Wettbewerbe gemeinsam durchführt. Dies haben wir in rund zehn Jahren erarbeitet. Am Anfang gab es etwa bei der Kostensicherung noch Probleme, heute funktioniert das. Diese Zusammenarbeit ist auch sinnvoll, weil die Stadt Wissen akkumulieren kann, das sie an Baugenossenschaften weitergibt, die erst in Erneuerungsprozesse hineinkommen.

**In den letzten Jahren sind in Zürich eine Reihe von architektonisch hervorragenden Siedlungen entstanden. Dabei erstaunt die Vielfalt der Bautypen – gerade im Vergleich zur etwas uniformen Laubengang-Architektur der 80er- und 90er-Jahre.**

Das war nur eine Phase von rund zehn Jahren, die stark von einigen wenigen Architekturbüros geprägt war. Es gab so etwas wie ein Bild der sozialen, partizipativen Siedlung. Heute gibt es ein viel breiteres Spektrum, das vom stark experimentellen Kraftwerk1 bis zum architektonischen Anspruch einer Paul-Clairmont-Strasse reicht. Hier zeichnet sich eine echte architektonische Entwicklung ab.

**Der SVW Zürich hat sein Angebot in den letzten Jahren stark ausgebaut: sei es bei den Beratungsleistungen im baulichen und sozialen Bereich, der Vernetzung unter den Baugenossenschaften oder dem Bereitstellen von Grundlagenmaterial. Wo liegen die Prioritäten in den nächsten Jahren?**

Ich denke, bei der nachhaltigen Entwicklung. Wir wollen einen nachhaltigen Umgang mit den Siedlungen und damit unserer Gesellschaft fördern, indem wir die ökologischen, sozialen und ökonomischen Anliegen unter einen Hut bringen. In dieser Beziehung sollen die Baugenossenschaften eine Vorreiterrolle spielen.

**Dabei gibt es noch grosse Unterschiede. Was unternimmt der SVW Zürich, um Baugenossenschaften zu grösserer Aktivität, zur Erneuerung von Strukturen und Wohnungsbestand, zu animieren?**

Unsere Palette von Beratungsleistungen, zu der auch das Angebot des Dachverbands zählt, ist relativ niederschwellig. Es soll in der Tat nicht sein, dass einige Innovative vorwegrennen und man sich für die Übrigen nicht interessiert. Das ist ein wichtiges Thema beim SVW Zürich: Man möchte etwas verändern, aber man möchte es mit allen verändern.

**Gegen die organisatorischen und strukturellen Probleme mancher kleiner Baugenossenschaften gäbe es ein Rezept. Doch Zusam-**

**menschlüsse und Fusionen waren bisher noch kaum ein Thema.**

Da stellt sich die Frage, ob man das «von oben» in die Wege leiten kann. Das sind sehr heikle Prozesse, die Zeit brauchen. Aber ein Thema ist das sicher. Es gibt noch einen weiteren «Tabubereich»: Nämlich dass man auch mal ein Grundstück zukauf, wenn es überbeuert ist, weil man dort etwas ausprobieren will. Eine grosse Baugenossenschaft könnte es sich leisten, an einer interessanten Lage ein Experiment zu wagen. Aber das Ziel bleibt, den wertvollen Siedlungsbestand auf eine gute Art in die heutige Zeit zu transferieren, ohne die bisherigen Werte zu gefährden.

**Im SVW Zürich treffen unterschiedliche Welten aufeinander. Da wären einerseits die traditionellen Baugenossenschaften, die ihre Wurzeln in der Arbeiterbewegung haben, und andererseits die jüngeren Kleingenossenschaften, die ideologisch eher auf den Häuserkampf der 80er-Bewegung zurückgehen. Bei ersteren ist soziales Denken der Antrieb, bei den zweiten geht es um die Etablierung neuer Wohn- und Lebensformen. Wie bringen Sie das unter einen Hut?**

Ich nehme das überhaupt nicht so wahr. Tatsächlich legen die traditionellen Baugenossenschaften in sehr vielen Bereichen sehr hohe ethische Wertmassstäbe an: bei der sozialen Verantwortung, Integration, Solidarität. Manche Jüngeren würden sich gar nicht mehr trauen, das so zu formulieren. Und auch die Tools, die Solidaritätsinstrumente, die sie entwickelt haben, sind auf einem hohen Niveau. Es ist ja auch nicht so, dass diese Baugenossenschaften vor achtzig Jahren gegründet wurden und seither nichts mehr passiert ist. Auch dort gab es Generationenwechsel, versuchen innovative Menschen, den Bestand auf eine intelligente Art weiterzuentwickeln.

**Wagen wir noch einen Blick in die Zukunft. Die Stadt Zürich ist im Aufschwung. Sie zieht innovative Unternehmungen und hochqualifizierte, aber auch höchst mobile Fachkräfte aus der ganzen Welt an. Welchen Platz werden die Baugenossenschaften in einem Zürich einnehmen, das noch viel stärker von der globalisierten Wirtschaft geprägt ist?**

Noch einen wichtigeren. Einerseits: Auch wer «globalisiert» ist, muss irgendwo eine Wohnung mieten. Zum andern wird sich die soziale Schere noch viel weiter öffnen. Dann ist es noch wichtiger, dass auch für das einkommensmässig unterste Drittel der Gesellschaft ein Wohnungsangebot besteht. ☺

INTERVIEW: RICHARD LICHTI