Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 5

Artikel: 100 Jahre mehr als wohnen : "wir setzen auf Ersatzneubau"

Autor: Indergand, Rudolf A. / Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107571

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: 10.12.2025

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

Interview mit Rudolf A. Indergand,
Präsident der Baugenossenschaft Frohheim, Zürich

«Wir setzen auf Ersatzneubau»

Die Baugenossenschaft Frohheim ist daran, ihren Liegenschaftsbestand umfassend zu erneuern. Dabei ersetzt sie in den nächsten Jahren verschiedene Siedlungen. Den Anfang macht eine grosse Überbauung in Zürich Affoltern, wo ein architektonisch hochstehendes Neubauprojekt zur Ausführung kommt. Für den Genossenschaftspräsidenten Rudolf A. Indergand* ist klar: Für die Bewohner ist ein Abbruch ihrer Behausung ein gravierender Einschnitt im Leben.

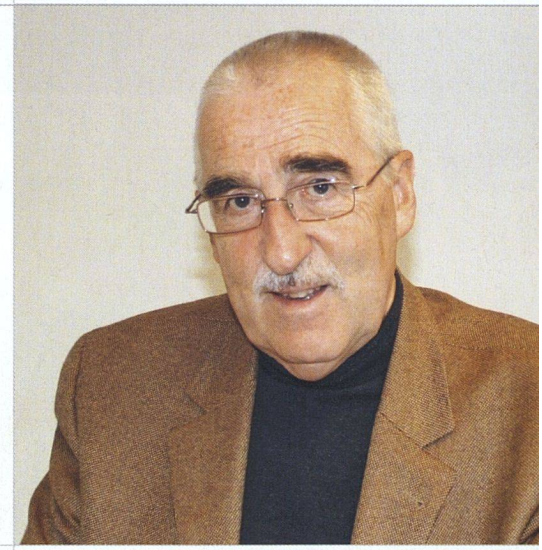

Foto: wohnen

***Wohnen*: Die Baugenossenschaft Frohheim ist in mancher Beziehung typisch für die Zürcher Genossenschaften. Sie wurde 1943 gegründet und besitzt rund 800 Wohnungen aus den 40er- bis frühen 70er-Jahren, die grösstenteils in den Randquartieren liegen. Sie selbst wirken seit 32 Jahren im Vorstand, davon 27 Jahre als Präsident. Welchen Bezug haben Sie zur Gründergeneration?**

Rudolf A. Indergand: Ich habe grossen Respekt vor den Gründern der Frohheim. Sie schlossen sich in einer schwierigen Zeit zusammen, um etwas gegen die sich abzeichnende Wohnungsnot zu unternehmen. Auf ihren Leistungen konnten wir aufbauen. Es wurden auch qualitativ gute Bauten erstellt. Erst sechzig Jahre danach müssen wir uns da und dort fragen, ob sich langfristige Investitionen noch lohnen. Und noch etwas: Alle Liegenschaften der Frohheim befinden sich auf eigenem Land, wir haben keinen Quadratmeter Baurecht. Das war eine kluge Idee meiner Vor-Vorgänger, denn sie verschafft uns beim Ersatz grosse Vorteile. Wir können tiefe Landwerte einsetzen, was sich günstig auf die Mietzinse der neuen Wohnungen auswirkt.

Nach der Hochkonjunkturzeit gab es allerdings punkto Neubau eine lange Pause. Während über dreissig Jahren ist nichts mehr hinzugekommen.

Das war eigentlich nicht unser Ziel. Wir hätten gern wieder gebaut und haben eigentlich immer auf ein gutes Angebot der Stadt gewartet. Zweimal wurde auch etwas an uns herangetragen. Doch da mussten wir sagen: Wir sind zu klein, um dieses Risiko einzugehen. Heute ist die Situation anders, denn es bestehen auch bautechnisch neue Möglichkeiten, um etwa an einer lärmexponierten Lage zu bauen. Also konzentrierten wir uns darauf, die bestehenden Liegenschaften auf einem guten Level zu halten. Und nun kommt die Zeit, wo man die über sechzigjährigen Siedlungen mehrheitlich ersetzen muss.

Sie besitzen eine Reihe von Siedlungen aus den 40er-Jahren. In Affoltern ist der Entscheid für den Ersatz schon gefallen. Werden weitere folgen?

Ja, in Richterswil, Uster und in Zürich Oerlikon. Natürlich prüfen wir immer, was man aus der bestehenden Bausubstanz machen könnte. Betrachtet man jedoch die Kosten für eine ▶

umfassende Aufwertung, dann stellt man fest, dass Mietzinse resultieren würden, die nur unwesentlich unter denjenigen einer Neubauwohnung liegen. Die Bausubstanz kann man ja nicht dauernd verjüngen. Man steht dann einfach einige Jahre später wieder vor denselben Problemen, hat aber bereits viel Geld investiert. Man kann es drehen, wie man will: Wer heute nicht umfassend saniert – dazu zähle ich auch Ersatzneubauten –, der besitzt morgen Altlasten!

Auf welche Instrumente stützen Sie sich bei diesen Entscheiden?
Wir haben sehr viel Zeit investiert, um unser Liegenschaftsportefeuille zu untersuchen. Eine erste Gebäudediagnose liessen wir bereits 1994 erstellen, als dies erst gerade aufkam. Zusätzlich beauftragten wir im Jahr 2000 ein unabhängiges Beratungsunternehmen für Immobilien mit einer umfassenden Entwicklungsstudie, die sämtliche Liegenschaften umfasste. Diese werteten wir minuziös aus und erstellten daraus eine interne Dokumentation, die wir 2001 an alle Genossenschaftsmitglieder abgaben. Darin ist jede Siedlung im Detail aufgeführt, einschliesslich geplanter Massnahmen und Zeithorizont. Diese Dokumentation ist ein wichtiges Führungsinstrument für den Vorstand. Natürlich wird sie laufend aktualisiert und nicht stur gehandhabt. An jeder Generalversammlung werden die Genossenschafter über vorgenommene Planungsänderungen orientiert.

In Zürich Affoltern werden anstelle von zehn Mehrfamilienhäusern und 36 Reihenhäusern aus der Nachkriegszeit 132 zeitgemässe Wohnungen entstehen. Im vergangenen November haben die Mitglieder sich deutlich für das Neubauprojekt entschieden. Bis dahin war es aber ein langer Weg.
Ja, wir machten mit dem Ersatzneubauprojekt Affoltern in den zwei, drei Jahren nach der Präsentation der Entwicklungsstudie im Jahre 2001 eine schwierige Zeit durch. Wir erlebten vor allem von den Bewohnern der Reihenhäuser Widerstand. In den Mehrfamilienhäusern, die an die lärmbelastete Wehntalerstrasse angrenzen, war das Verständnis grösser. Im Nachhinein fragen wir uns natürlich, ob wir in Bezug auf die Information den richtigen Weg gewählt haben. Da haben wir auch im Vorstand einen Lernprozess durchgemacht. Statt mit einem Dokument aufzukreuzen – dessen Inhalt zwar noch nicht in Stein gemeisselt war –, würden wir heute viel offensiver informieren. Selbst wenn noch nichts Konkretes da ist, würden wir über den Stand der Dinge und die nächsten Schritte orientieren. Wichtig ist auch, dass man den Menschen bis zur Realisierung des geplanten Projekts mehrere Jahre Zeit gibt.

Haben Sie Verständnis für den Standpunkt der Reihenhausbewohner?
Dafür habe ich absolut Verständnis. Die fragten natürlich: Warum gerade jetzt, wo meine Kinder im Schulalter sind? Oder meinten: Wir sind doch zufrieden, wir wollen gar nicht mehr. Wenn man aber zuwartet, werden spätere Bewohner dieselben Argumente vorbrin-

Foto: wohnen

In Zürich Affoltern ersetzt die Baugenossenschaft Frohheim eine 1945/46 erstellte Siedlung mit zehn Mehrfamilienhäusern und 36 Reihenhäusern durch Neubauten.

gen. Gleichzeitig wird die Bausubstanz immer schlechter, bis die Vermietung Probleme bereitet. Mir wurde im ganzen Prozess allerdings bewusst, wie wichtig «das Dach über dem Kopf» für den Menschen ist. Das gilt gerade für Familien. Wenn die Eltern ihren Kindern eröffnen müssen: Unser Häuschen wird in zwei, drei Jahren abgebrochen, ist das ein gravierender Einschnitt im Leben. Deshalb erachten wir es auch als unsere Pflicht, die Mieter bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Mir ist es wichtig, dass ich, solange ich Präsident bin, bei diesen teilweise auch emotionalen Gesprächen persönlich anwesend bin.

Wie sehen diese neuen Lösungen aus?
Wir haben zuerst eine Umfrage bei allen betroffenen Mietern durchgeführt, ob sie in die in Etappen erstellten Neubauten wechseln wollen, wie viel sie bezahlen können, ob sie zu einer anderen Baugenossenschaft im Quartier wechseln wollen oder eine interne Umsiedlung bevorzugen usw. Dem kommt entgegen, dass die Affoltemer Genossenschaften dank der Initiative der Sektion Zürich des SVW seit zwei Jahren eng vernetzt sind und die Solidarität spielt. So konnten wir vereinbaren, dass die anderen Genossenschaften Wohnungsbewerber aus unserer Siedlung wie eigene Mitglieder behandeln. Einige wechseln denn auch zur benachbarten Baugenossenschaft Waidmatt oder in die Neubausiedlungen Ruggächern und Wolfswinkel der ABZ.

Wie kam der Stimmungsumschwung?
Wir orientierten alle Beteiligten immer wieder und versuchten unseren Standpunkt sachlich darzulegen. Danach liessen wir die Mitglieder an der GV 2003 über den Projektierungskredit von 200 000 Franken abstimmen, obwohl dafür keine Verpflichtung bestand. Damit konnten wir sie frühzeitig in die Verantwortung einbinden. Nun stieg die Akzeptanz laufend, bis die Mitglieder im vergangenen November den Kredit von 62 Millionen Franken mit überzeugendem Mehr bewilligten.

Sie haben einen Architekturwettbewerb durchgeführt und sich für den Vorschlag des Architekturbüros EM2N/Müller Sigrist entschieden. EM2N hat bereits die vielbeachtete Siedlung Hegianwandweg der FGZ entworfen. Wie war die Zusammenarbeit im Beurteilungsgremium?
Wir hatten in der Tat sehr gut qualifizierte Fachpreisrichterinnen und -richter. Vom Vorstand waren vier Mitglieder stimmberechtigt, wir konnten unsere Sicht einbringen. Am Schluss des langen Findungsprozesses waren wir erfreulicherweise einstimmig für das ausgewählte Projekt. Wir gaben übrigens einem anerkannten Unternehmen den Auftrag, uns für die Vorbereitung des Wettbewerbs und die anschliessende Planungsphase zu unterstützen. Dieses wird aus dem Prozess ausscheiden, sobald der Generalunternehmer bestimmt ist. Das war eine wichtige und wertvolle Unterstützung.

Würden mit einem einfacheren Projekt nicht günstigere Wohnungen entstehen? ▶

Visualisierungen: zVg.

Bei der von den Architekturbüros EM2N und Müller Sigrist entworfenen Neubausiedlung wird ein Sockelbau die dahinterliegenden Punkthäuser vor den Immissionen der Wehntalerstrasse schützen.

Das war nicht unsere Zielsetzung. Uns war wichtig, dass wir uns von den übrigen Wohnbauten in dieser Gegend etwas abheben. Sie müssen bedenken, dass in einem Radius von 500 Metern in den nächsten fünf Jahren etwa 1200 Wohnungen geplant werden oder im Bau sind, davon rund die Hälfte von Baugenossenschaften. Die Konkurrenz spielt eben nicht nur gegenüber den privaten Anbietern, sondern auch unter den Gemeinnützigen. Natürlich sind Mietzinse von 1900 bis 2200 Franken netto für eine Viereinhalbzimmerwohnung von 110 bis 130 Quadratmeter Wohnfläche für genossenschaftliche Verhältnisse nicht ganz günstig. Um die relativ hohen Mietzinse etwas abzufedern, werden wir maximal zehn Prozent der Neubauwohnungen intern verbilligen. Damit wollen wir sicherstellen, dass eine Familie, die seit Jahren in der Siedlung lebt und die neuen Mietzinse nicht bezahlen könnte, nicht wegziehen muss. Das finanzieren wir unter anderem über unseren Solidaritätsfonds, in den alle Mitglieder seit Jahren 15 Franken monatlich einzahlen. Auch hoffen wir, dank einer günstigen GU-Vergabe die Mietzinse noch senken zu können.

An wen wenden sich denn die 132 neuen Wohnungen?
Primär wollen wir Familienwohnungen bereitstellen, wobei wir die Vermietungspraxis wenn möglich wie bisher handhaben, nämlich Anzahl Personen + 1 = Zimmerzahl. Als zusätzlichen Anreiz für Familien erstellen wir in der Siedlung eine Kinderkrippe mit 24 Plätzen, die auf privater Basis betrieben und geleitet wird. Ebenso entsteht für die Bewohner ein schönes Siedlungslokal. Wir bieten aber auch Kleinwohnungen für Alleinstehende an. Im Längsbau entlang der Wehntalerstrasse besteht die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten im selben Haus zu kombinieren. Geplant ist dort auch etwas Kleingewerbe, z.B. Läden und Büros, ganz im Sinne der Quartierbevölkerung. Die Verwaltung unserer Genossenschaft wird ebenfalls dorthin zügeln.

Welche Besonderheiten bietet die Siedlung bezüglich Energieverbrauch und Ökologie?
Den Siedlungsteil entlang der Wehntalerstrasse führen wir im Minergie-Standard mit kontrollierter Lüftung aus. Den gesamten Energieverbrauch decken wir bis zu 60 Prozent mit einem Wärmepumpensystem, den Rest mit Gas.

Daneben besitzt die Baugenossenschaft Frohheim viele Liegenschaften aus der Hochkonjunkturzeit der späten 60er- und frühen 70er-Jahre. Welche Erneuerungsmassnahmen sind dort notwendig?
Das kann ich am Beispiel unserer kürzlich abgeschlossenen Sanierung der Etappe V der Siedlung Suteracher in Zürich Altstetten aufzeigen. Bei diesen sechs Blöcken aus den 70er-Jahren mit 54 Wohnungen haben wir aussen und innen wirklich das Maximum gemacht. Wir liessen die Häuser vollständig neu einpacken und mit einer hinterlüfteten Fassade versehen. Die Flachdächer wurden ebenfalls wärmegedämmt. Die alten Balkone wurden abgetrennt und durch eine vorgesetzte Konstruktion ersetzt. Als Folge der neuen Behindertengesetzgebung haben wir sämtliche Zugangswege erneuert und bei zwei Blöcken Liftanbauten vorgenommen. Intern mussten Küchen, Bäder und das gesamte Leitungssystem ersetzt werden. Doch damit nicht genug: Wir legten die 24 kleinen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen zu 16 grosszügigeren 2½-Zimmer-Wohnungen zusammen, darin sind auch vier komplett ausgebaute Behindertenwohnungen enthalten.

Wie viel haben Sie investiert?
Rund elf Millionen Franken. Bei neu 46 Wohnungen macht das im Durchschnitt 240 000 Franken pro Wohnung. Die Mietzinse stiegen bei der Viereinhalbzimmerwohnung von 1100 auf 1700 Franken netto.

Wie gingen die Mieter damit um?
Sie haben unser Vorgehen anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung im November 2005 akzeptiert. Für die Bewohner der zusammengelegten Kleinwohnungen suchten wir neue Lösungen. Einige Mieter zogen im Übrigen auch in Eigenheime. Wer dreissig Jahre von einem tiefen Mietzins profitiert und anständig verdient, kann natürlich einiges an Geld sparen. Klar ist, dass die Immissionen einer solchen Sanierung die Mieter ebenfalls sehr stark belasten. Die meisten blieben jedoch während der schlimmsten Phase, die vier bis fünf Wochen dauerte, nicht in der Wohnung. Dafür erhielten sie auch vier, teils gar fünf Monatsmietzinse als Entschädigung zurück.

Nach rund drei Jahrzehnten Vorstandstätigkeit treten Sie an der nächsten Generalversammlung als Präsident zurück. Was war Ihre Motivation in all diesen Jahren?
Dafür gibt es eigentlich zwei Hauptgründe: Zum einen hatte ich immer gern Kontakt mit Menschen, auch macht es Spass, ein Team zu führen. Zum andern hatte ich bis zu meiner kürzlichen Pensionierung immer eine gute Anstellung beim Staat. Da sagte ich mir: Ich will auf diese Weise etwas zurückgeben. Statt dass ich politisiere, mache ich lieber etwas Handfestes, wo man etwas bewegen kann.

Und was sind die Gründe für den Rücktritt? Wollten Sie nicht den Neubau abwarten?
Der Neubau ist jetzt «auf dem Schlitten», für die Umsetzung braucht es mich nicht mehr. Ich habe vor vier Jahren beschlossen, mit 64 aufzuhören, weil ich zeitlebens ein Sklave der Agenda war. Für die Jahre, die mir noch beschieden sind, möchte ich das nicht mehr sein. Zudem bin ich überzeugt, dass mein Nachfolger mit dem teilweise erneuerten Vorstand das begonnene Werk erfolgreich zu Ende führen wird.

Grosszügige Familienwohnungen anstelle enger Nachkriegsbehausungen: Die Viereinhalbzimmerwohnungen in der Neubausiedlung Affoltern werden 110 bis 130 Quadratmeter Wohnfläche bieten.

Rund 240 000 Franken pro Wohnung investierte die Baugenossenschaft Frohheim bei der Sanierung ihrer Siedlung Suteracher V in Zürich Altstetten. Die 70er-Jahr-Blöcke erhielten eine neue hinterlüftete Fassade, Kleinwohnungen wurden zusammengelegt, Küche und Bad ersetzt.

Foto: Spleiss

Wie hat sich das Genossenschaftsleben über die Jahrzehnte verändert? Ist tatsächlich ein Schwund des Gemeinschaftsgeistes spürbar?
Dass die Leute weniger mitmachen, stellen ja auch Vereine, Parteien und andere Organisationen fest. Das Genossenschaftsleben war früher zweifellos intensiver. Aber es gibt immer noch einen Kern von Genossenschaftern, die sich um die Gemeinschaft kümmern. Seniorenausflüge, Krankenbesuche, Nachbarschaftshilfe, der jährliche Genossenschaftstag, die Siedlungsversammlungen: das alles funktioniert erfreulicherweise recht gut.

Und wie steht es mit der Vorstandsarbeit?
Zum einen ist es schwieriger geworden, Leute für den Vorstand zu finden. Nicht alle Arbeitgeber sind bereit, Absenzen für eine solche Tätigkeit hinzunehmen. Zum andern ist die Vorstandsarbeit anspruchsvoller geworden. Einerseits natürlich wegen dem Nachholbedarf an Sanierungen und den anstehenden Ersatzneubauprojekten. Aber auch weil die Genossenschafter kritischer geworden sind. Daran ist unter anderem auch der Mieterverband schuld, weil er immer wieder pauschal behauptet, die Vermieter kassierten zu viel Mietzins ab. Das schlägt sich dann auch auf manchen Bewohner nieder, der zwischen gewinnorientiertem Vermieter und einer Genossenschaft mit Kostenmiete nicht zu unterscheiden weiss.

Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Zürich feiert seinen hundertsten Geburtstag. Welches sind die wichtigsten Leistungen der Baugenossenschaften?
Sicher dass sie günstigen Wohnraum anbieten, das ist gerade in einer grossen Stadt von zentraler Bedeutung. Auch dass der Genossenschafter aufgrund der Statuten ein Wohnrecht und damit eine grosse Sicherheit hat. Eine Genossenschaft kümmert sich auch um die sozial Schwächeren unserer Gesellschaft. Wir entlasten somit den Staat auf privater Basis von sozialen Aufgaben. Diese Leistungen sind bisher nicht in genügendem Masse anerkannt worden. Das Jubiläum ist eine gute Gelegenheit, den Stellenwert der Genossenschaften in unserer Gesellschaft besser bekannt zu machen.

Interview: Richard Liechti

**Daneben wirkt Rudolf A. Indergand ebenfalls als Präsident der HABITAT 8000 AG mit 1200 Wohnungen, die jedoch nicht Gegenstand dieses Interviews ist.*