"Wir empfinden das nicht als frustrierend" : Interview mit Urs Erni und Georges Tobler von der Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Autor(en): **Erni, Urs / Tobler, Georges / Omoregie, Rebecca**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **27.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-107795

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.

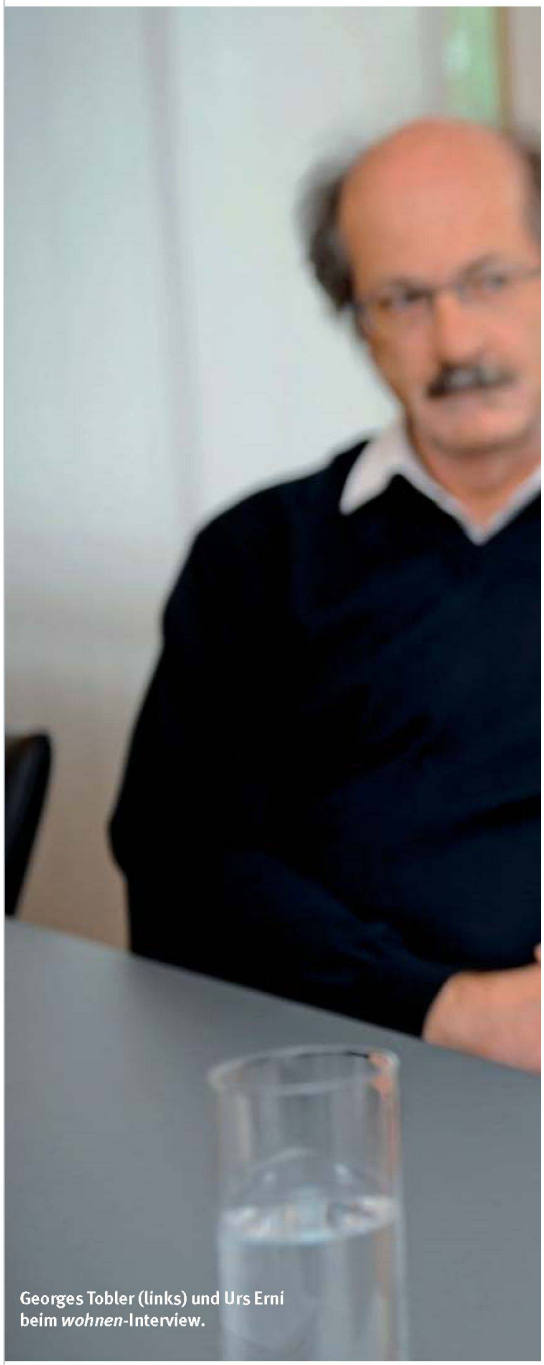
Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Interview mit Urs Erni und Georges Tobler
von der Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

«Wir empfinden das nicht als frustrierend»

Die Baugenossenschaft Sonnengarten ist sehr aktiv. Gleich drei grössere Neubauprojekte plant sie derzeit – und bei allen hat sie mit Widerstand zu kämpfen. Urs Erni, Präsident, und Georges Tobler, Geschäftsführer der Genossenschaft, nehmen dies aber gelassen.



Georges Tobler (links) und Urs Erni beim *wohnen*-Interview.

***Wohnen:* Wir sitzen hier in der Neubausiedlung Hagenbuchrain, die bald nicht mehr Ihre jüngste sein wird. Nicht weit von hier, beim Triemli, ersetzen Sie Ihre älteste Siedlung durch einen Neubau. Fiel der Entscheid zum Abbruch der Stammsiedlung schwer?**
Urs Erni: Das war ein langer Prozess. Wir liessen als erstes eine Studie machen, um abzuklären, wie es weitergehen könnte. Die Experten prüften sechs verschiedene Szenarien: Umbau mit Anbau West, Anbau Ost, Anbau West und Ost, Zusammenlegung, Minimalsanierung oder Totalabbruch. Die letzte Variante wies schliesslich am meisten Vorteile auf.

Welche Gründe sprachen für einen Abbruch?
U.E.: Die Liegenschaften bestehen zu über 85 Prozent aus kleinen Dreizimmerwohnungen. Das sind heute einfach keine Familienwohnungen mehr. Die Bewohnerstruktur wurde dadurch immer ungünstiger. Mehrheitlich wohnten ältere Mieter darin oder junge Menschen, die rasch etwas anderes suchen.

Georges Tobler: Auch der Schallschutz war in diesen Häusern aus der Nachkriegszeit natürlich sehr schlecht.

Wie informierten Sie Ihre Mieter über diesen Entscheid?
U.E.: Wir thematisierten diese Frage schon sehr früh. Den Architekturwettbewerb hätten wir auch ohne Zustimmung der Genossenschafter durchführen können. Doch wir wollten wissen, wie die Stimmung ist, und führten eine Konsultativabstimmung durch. Die Zustimmung für das Szenario Neubau war überwältigend.

Ein ehemaliger Genossenschafter, inzwischen ein Nachbar, erhob dann aber Einsprache gegen das Projekt.
U.E.: Er kaufte ein Haus gegenüber unserem Grundstück und klagte, wegen der Höhe des Neubaus habe er keine Aussicht mehr und seine Liegenschaft sei deshalb weniger wert. Er ging bis vor Bundesgericht, wo er aber abblitzte.

Wurde das Projekt dadurch verzögert?
U.E.: Trotz der laufenden Einsprache erhielten wir die Abbruch- und Aushubbewilligung. Dies zeigt, dass auch die zuständigen Ämter diese nicht sehr ernst nahmen.

G.T: Alles in allem gab es eine Verzögerung von etwa vier bis fünf Wochen, auch, weil wir noch Asbestsanierungen vornehmen mussten.

Wie gingen Sie mit den betroffenen Mietern um?
G.T.: Wir boten während vier Jahren alle frei werdenden Wohnungen den Genossenschaftern an. Weil wir im Quartier rund 750 Wohnungen haben, konnten wir fast alle unterbringen.

Sie besitzen wie erwähnt im Quartier noch weitere Liegenschaften, die in einem ähnlichen Alter sind. Was wird mit diesen geschehen?
U.E.: Wir sagten den Mitgliedern ganz bewusst: Wir sprechen jetzt nur über die 144 Wohnungen im Triemli, also nicht über die Siedlungen Goldacker und Wydäckerring, die in einem ähnlichen Zeitraum gebaut wurden. Zwischen 1945 und 1950 entstanden im Triemliquartier 700 Wohnungen.

Dennoch, die Frage wird sich stellen: Wie geht es mit diesen Siedlungen weiter? Wie sieht Ihre langfristige Bauplanung aus?
U.E.: Es ist schwierig, auf zehn Jahre hinaus zu planen, zumal in den nächsten Jahren im Vorstand einiges passieren wird. Wir werden alle älter, und es werden andere Leute mit neuen Ideen kommen. Ich denke, es wäre vermessen, jetzt vorzugreifen. Ausserdem läuft derzeit bei allen Siedlungen eine energetische Beurteilung. Diese wollen wir abwarten, bevor wir weiter planen.

Worum geht es dabei?
U.E.: Zwei Genossenschafter stellten an der letztjährigen GV den Antrag, sämtliche Lie-

genschaften auf ihre Energiebilanz hin zu prüfen und auf den Flachdächern Solarzellen zu installieren.

Finden Ihre Mitglieder, Sie machen zu wenig im Bereich Ökologie?
U.E.: Wir brachten an der GV das Thema alternative Energien ja eigentlich selbst auf, zum Beispiel mit der Geothermiebohrung im Triemli (siehe *wohnen* 6/2009). Oder mit dem Neubauprojekt Grünwald, wo wir eine Holzheizung planen. Es ist also nicht so, dass wir nichts machen. Aber beim Thema Sonnenkollektoren waren wir lange zögerlich, weil es fraglich ist, wie viel solche dezentralen kleinen Lösungen bringen. Wir machten unsere Erfahrungen mit Solarzellen, zum Beispiel im Hagenbuchrain: Diese haben auch ihre Tücken.

Welche Probleme beobachten Sie?
U.E.: Oft sind die Kollektoren falsch bemessen: Im Sommer, wenn alle Leute in den Ferien sind und die Sonne schön scheint, haben wir Warmwasser wie Anton. Von November bis April sind die Verhältnisse dafür nicht sehr ideal.

Sie haben es angesprochen, in Zürich Höngg planen Sie mit zwei anderen Partnern, der Stiftung Alterswohungen der Stadt Zürich und der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft, die Überbauung Grünwald. Wie kam es zu dieser Zusammenarbeit?
U.E.: Das besagte Areal ist das letzte grössere noch unverbaute Grundstück im Rütihof. Ich wohne selbst seit 25 Jahren im Quartier und hatte darauf schon immer ein Auge geworfen. Als die Stadt Zürich im Zuge des Legislaturziels «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» beschloss, das Land an Gemeinnützige abzugeben, bewarben wir uns. Schliesslich erhielten wir und die GBMZ den Zuschlag; die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich war ohnehin gesetzt.

Sie haben die Zusammenarbeit mit der GBMZ also nicht gesucht?

>

Fotos: Martin Bichsel

U.E.: Nein, ich kannte die Genossenschaft vorher nicht. Aber wir haben schon Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften. Die Siedlung Rütihof bauten wir mit der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbands, eine andere gemeinsam mit der Baugenossenschaft Uetli. Unter Genossenschaften spricht man ja in etwa dieselbe Sprache, man hat die gleichen Reglemente und die gleiche Rechnungslegung. Im Grünwald beauftragten wir nun allerdings ein externes Unternehmen mit dem Projektmanagement.

Wie es aussieht, sind Sie bei diesem Bauprojekt mit erbittertem Widerstand konfrontiert.
U.E.: Das muss man ein bisschen relativieren. Der Baurechtsvertrag für unser Projekt wurde im Januar 2008 genehmigt, und gegen diesen Gemeinderatsbeschluss reichten die Opponenten Beschwerde ein. Mit unserem Projekt hat dies bisher nicht direkt zu tun. Wir erwarten nun den Bauentscheid, gegen den die Gegner wahrscheinlich auch Einsprache erheben werden.

Was ist das für eine Gruppierung, die das Projekt bekämpft?
U.E.: Es sind einzelne, sehr intelligente und finanzstarke Exponenten, die professionell auftreten. Aber es ist nicht so, dass wir das ganze Quartier gegen uns haben.

Welche Argumente haben die Gegner? Geht es ihnen einfach darum, diese letzte Grünfläche im Quartier zu erhalten?
U.E.: Sie sagen nein, und ich nehme ihnen dies auch ab. Schliesslich wusste man, dass das Areal eines Tages überbaut wird. Sie sind einfach ganz dezidiert gegen dieses Projekt.

Der geplante Bau ist von der Grösse und Höhe her tatsächlich beeindruckend. Denken Sie, wenn es ein anderes Projekt gewesen wäre, mit einzelnen Zeilen ...
U.E.: ... dann wäre das genau so kritisiert worden. 250 Wohnungen kann man nun einmal nicht bauen, ohne dass man sie sieht. Ich glaube, es geht um etwas anderes: Ein Vertreter des Komitees schrieb einmal in einem Leserbrief, man müsse nicht Genossenschaftswohnungen bauen im Rütihof, sondern Eigentumswohnungen, die gute Steuerzahler anziehen.

Von der Architektur her sind die Bauprojekte im Triemli und im Rütihof ähnlich, es sind grosse Baukörper, mit gegen 150 bis 250 Wohnungen. Denken Sie, dass es diese Dimensionen sind, die die Leute abschrecken?
U.E.: Ja, wahrscheinlich. Es ist nun einmal so: Gemäss Bau- und Zonenordnung hat man einen Arealüberbauungsbonus, und wenn man diesen ausnützt, gibt es grosse Häuser mit vielen Wohnungen. Wobei wir bei beiden Projekten nicht bis zur maximalen Ausnützung gehen.

Wenn man die Medienberichte verfolgt, erhält man den Eindruck, dass Sie an allen Fronten gegen Widerstand kämpfen müssen. Sie scheinen aber relativ gelassen, offenbar bereiten Ihnen diese Einsprachen kein Kopfzerbrechen.
U.E.: Nein, umso mehr als wir mit unserer Manpower derzeit im Triemli stark beschäftigt sind. Wenn das Projekt in Höngg ein bisschen Verzögerung erleidet, ist das deshalb nicht so schlimm.

Nimmt Ihnen dies nun die Lust, grössere Projekte zu planen, ist das frustrierend?
U.E.: Ich empfinde es nicht so. Wir versuchen, abzuarbeiten, was auf uns zukommt. Bei der Einsprache im Triemli machte es mich einfach wütend, wie dilettantisch vorgegangen wurde. Beim Projekt Grünwald sind wir uns unserer Sache sicher, da haben wir ja vorgängig alle Details mit den städtischen Ämtern besprochen.

Bis jetzt sprachen wir nur über die Probleme. Was gibt es sonst noch zu sagen zum Projekt Grünwald?
U.E.: Für das Quartier ist es natürlich eine enorme Bereicherung, weil endlich die Quartierräume, über die man seit 20 Jahren spricht, entstehen. Und die Wohnungen sind sehr speziell. Das Projekt zeichnet sich auch dadurch aus, dass es extrem gut mit der Lärmsituation umgeht.

Was für eine Mieterschaft peilen Sie an?
G. T.: Unser Ziel sind nach wie vor Familienwohnungen: 55 Prozent der Wohnungen werden viereinhalb Zimmer haben und etwa zwanzig Prozent fünfeinhalb.

Ein drittes Neubauprojekt planen Sie in Schlieren und Unterengstringen. Wie kam es

dazu, dass Sie sich auch ausserhalb der Stadt Zürich engagieren?
U.E.: Dieses Land ist schon seit Jahrzehnten in unserem Besitz. Vom derzeitigen Vorstand kann sich niemand erinnern, wie es dazu kam. Doch das Quartierplanverfahren in Unterengstringen dauerte über 20 Jahre. Nun, da es abgeschlossen ist, könnten wir ein Projekt aufgleisen. Doch die Gemeinde lehnte den Vorschlag von Bünzli Courvoisier Architekten ab, weil er mit seiner speziellen Gebäudeform nicht in die Bauordnung passt. Wir hoffen nun, dass das Verwaltungsgericht den Fall anders beurteilt.

Wohin geht Ihre Stossrichtung? Könnten Sie sich vorstellen, künftig noch weiter zu wachsen ausserhalb der Stadt?
U.E.: Die Projekte, die derzeit am Laufen sind, werden uns bestimmt die nächsten fünf Jahre vollauf beschäftigen. Eine Expansion in die Gemeinden, wie sie der SVW Zürich derzeit plant, ist deshalb für uns im Moment kein Ziel.

Wenn die Neubausiedlungen dereinst stehen, wird sich Ihr Mietersegment verschieben, hin zu mehr mittelständischen Familien. Ist das ein Ziel?
U.E.: In den Neubausiedlungen erhält man automatisch eine neue Mieterschaft. Wobei dies nicht nur positiv ist. Denn die alten Mieter sind natürlich noch viel mehr Genossenschafter.

Welche Erfahrungen machten Sie im Hagenbuchrain mit der Vermietung der eher teuren Wohnungen?
G.T.: Wir waren ein bisschen skeptisch, konnten aber innerhalb von drei Monaten alle Wohnungen vermieten. Es besteht also ein Bedarf an Genossenschaftswohnungen in einem höheren Segment, auch für Familien mit kleinen Kindern.

In der Siedlung Rütihof dagegen wohnen sehr viele Jugendliche, was nicht unproblematisch ist…
U.E.: Es ist leider so, dass sich die Probleme wie Vandalismus und Lärm ein bisschen bei unserer Siedlung kumulieren, weil sich dort die Treffpunkte befinden.

G.T.: Mittlerweile haben wir mit den Jugendlichen einen sehr guten Konsens. Wir gingen das Problem gemeinsam mit ihnen und mit verschiedenen Quartierfachstellen an und organisierten zum Beispiel Veranstaltungen. So gingen die Vandalenschäden massiv zurück. Und aus unserem Jugendprojekt heraus entstanden zwei Arbeitsgruppen, eine zum Thema Zusammenleben und eine zum Thema Sicherheit.

Womit beschäftigen sich diese Arbeitsgruppen?
G.T.: Es geht zum Beispiel darum, Treffpunkte für die Jugendlichen zu schaffen. Bis der Neubau Grünwald umgesetzt werden kann, möchten wir dort ein Barackenprovisorium aufstellen. Ausserdem sollen sich die Jugendlichen und die älteren Generationen kennen lernen.

U.E.: Da gab es ganz rührende Begegnungen, als zum Beispiel die Jugendlichen eine Bar eröffneten und den älteren Bewohnern Drinks servierten.

> “Mittlerweile haben wir mit den Jugendlichen einen guten Konsens.”

Wie beurteilen Sie das Gemeinschaftsleben in den Siedlungen? Ich habe gelesen, dass sich die Kulturgruppe beklagt, sie hätte letztes Jahr deutlich weniger Spaghetti kochen müssen für den traditionellen Spaghettiplausch als auch schon…
U.E.: Man muss aufpassen, dass man die Leute nicht «übertherapiert». Für diejenigen, die etwas aufziehen möchten, ist es manchmal frustrierend, wenn es nicht den gewünschten Zuspruch findet. Das muss man akzeptieren und sich nach dem Bedarf richten. Es gibt ja Genossenschaften, wo das Gemeinschaftsleben stark organisiert ist. Das ist bei uns nicht so. Wir versuchen zu unterstützen, wenn etwas am Entstehen ist, haben aber noch nie ein Angebot «künstlich» geschaffen oder versucht, am Leben zu erhalten.

Interview: Rebecca Omoregie

Anzeige

Clevere Systembauten für Zweiräder.

70 2009 velopa
swiss parking solutions

Funktional und optisch überzeugende Konstruktionen und lichtdurchlässige Dachmaterialien liegen bei Überdachungssystemen im Trend.

Die Produktlinien von Velopa repräsentieren herausragende Qualität, Zukunftsoffenheit und damit besten Investitionsschutz. Die modulare Bauweise erlaubt es, fast alle beliebigen Kundenwünsche präzise zu erfüllen.

Ihr servicestarker Partner mit innovativen Lösungen:
parken ■ überdachen ■ absperren
Velopa AG, CH-8957 Spreitenbach
+ 41 (0)56 417 94 00, marketing@velopa.ch