Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 5

Artikel: "Wir haben eine grosse Verantwortung" : Interview mit Nathanea Elte, Leiterin Baukommission der ABZ

Autor: Omoregie, Rebecca

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-247644

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

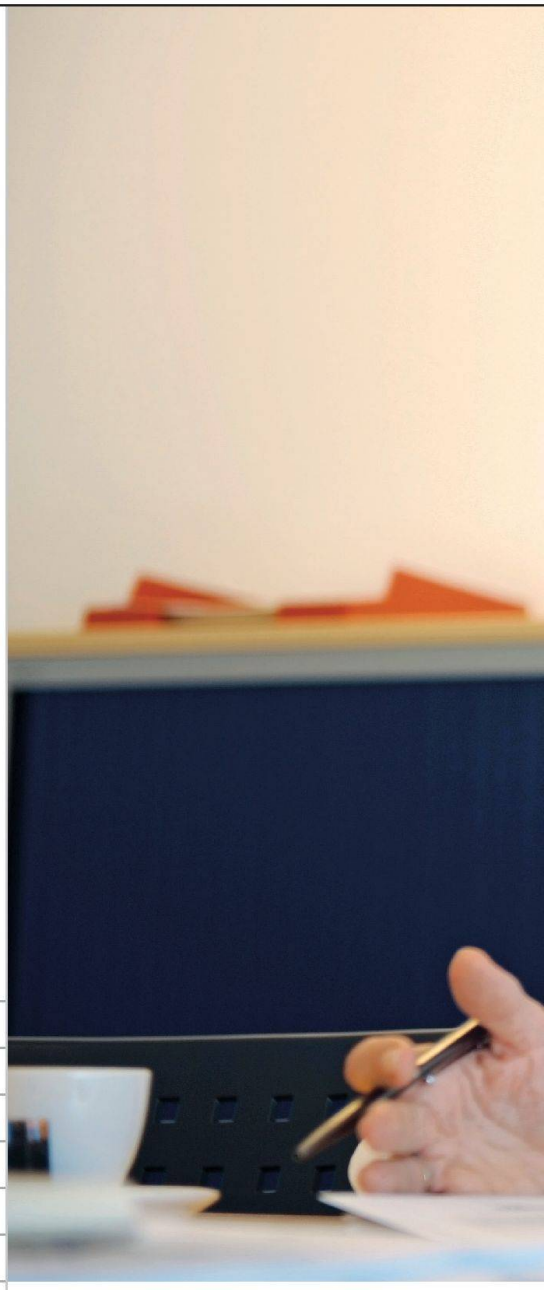
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 18.07.2025

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

Interview mit Nathanea Elte, Leiterin Baukommission der ABZ

«Wir haben eine grosse Verantwortung»



Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist mit über 4700 Wohneinheiten die grösste Schweizer Wohnbaugenossenschaft. Nun will sie in den nächsten zehn Jahren ein Drittel ihres Bestandes umfassend erneuern oder ersetzen. Weshalb dies nötig ist und wie die Genossenschaft für die betroffenen Menschen sorgt, erklärt Nathanea Elte, Vorstandsmitglied und Leiterin der Baukommission.

***Wohnen:* Viele Baugenossenschaften haben derzeit das Problem, dass ihre Siedlungen in die Jahre gekommen sind und dass sie sich Gedanken über einen Ersatz machen müssen. Bei einer Genossenschaft von der Grösse der ABZ nimmt das Thema allerdings riesige Dimensionen an. Wie ist die ABZ die Erneuerung angegangen?**

Nathanea Elte: Der erste Schritt waren umfassende Gebäudeanalysen. Wir haben sämtliche Siedlungen untersucht und aufgrund des Gebäudezustands entschieden, welches ein guter Zeitpunkt für eine Erneuerung wäre. Es war aber klar, dass wir dies gleich in einem übergeordneten Rahmen anschauen und die Massnahmen koordinieren müssen. So haben wir einen Erneuerungsplan erstellt, der drei Kategorien unterscheidet: 447 Wohnungen unterziehen wir einer einfachen Sanierung, 494 Wohnungen wollen wir umfassend, das heisst in unbewohntem Zustand, erneuern und 632 ersetzen.

Wie haben Sie entschieden, in welche Kategorie eine Siedlung fällt? Gab es Diskussionsfälle?

Die Überlegungen sind sehr komplex. Schliesslich müssen wir einerseits auch längerfristig einen guten Liegenschaftenbestand gewährleisten und haben andererseits eine Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern. Wenn zum Beispiel in einem Quartier eine geschützte Siedlung steht, die wir erhalten, dann werden wir in der Nähe eher etwas ersetzen, damit wir einen guten Mix anbieten können. Ebenfalls wichtig sind Überlegungen über den energetischen Zustand und über die Grundrissstrukturen. Wollen wir als Genossenschaft einen Beitrag dazu leisten, mehr Familien in der Stadt zu halten, ist das mit einem so grossen Anteil von kleinen 3-Zimmer-Wohnungen gar nicht mehr möglich. Wir haben festgestellt, dass wir günstige Familienwohnungen am besten mit Neubauten schaffen können. Wohnungen zusammenzulegen ist sehr teuer und daraus resultieren nicht unbedingt ideale Grundrisse.

Aber für junge Paare oder ältere Menschen wären doch die 3-Zimmer-Wohnungen ideal?

Von der Grösse her eignen sich die Wohnungen für Betagte, aber ohne Lift können diese weniger lang in ihrem vertrauten Umfeld wohnen bleiben. Abgesehen von diesen strukturellen Fragen haben wir eine andere Knacknuss in den Altbauten: die internen Schallprobleme. Diese können wir auch mit einer Sanierung kaum lösen. Eine wichtige Überlegung waren auch die Ausnützungsreserven. Viele unserer Siedlungen stehen auf sehr günstigem Land, das uns seit 80 oder 90 Jahren gehört. Es ist unsere Aufgabe, dieses so vielen Menschen wie möglich zugänglich zu machen.

Zehn Siedlungen werden Sie durch Neubauten ersetzen. Auf die ABZ als grösste Schwei-

Fotos: Martin Bichsel

zer Genossenschaft sind dabei viele Augen gerichtet. Wie sollen die neuen Siedlungen aussehen?
Wir führen für jeden Ersatzneubau Studienaufträge durch. Im Vorfeld überlegen wir uns sehr genau, wer wir sind, was unsere Verantwortung ist und für wen wir bauen. Das justieren wir natürlich für jede Siedlung wieder neu, aber die Grundsätze bleiben sich gleich. Zum Beispiel haben wir für jeden Wohnungstyp, von der 2½- bis zur 6½-Zimmer-Wohnung, ein Schema definiert. Dieses umfasst A-, B- und C-Typen, das heisst, kleine, mittlere und grössere Wohnflächen.

Sind nicht gerade grosszügigere Flächen das Ziel eines Neubaus?
Nein, wir finden, gerade die ABZ hat den Auftrag, hier etwas Gegensteuer zu geben. Eine mittlere 4½-Zimmer-Wohnung ist bei uns zwischen 100 und 105 Quadratmetern gross, die grössten hören bei maximal 115 Quadratmetern auf. Dies ist eine wichtige Massnahme, um möglichst günstige Wohnungen anbieten zu können. Auch bauen wir keine luxuriösen Attikawohnungen, sogar wenn die Lage dazu gegeben wäre, denn wir wollen keine Zweiklassengenossenschaft.

Für wen bauen Sie, welches sind die Zielgruppen?
Im Grundsatz sind wir für diejenigen da, die es am nötigsten haben. Weiter achten wir auf eine gute Durchmischung. Dass heisst, auch Menschen, die gut verdienen, dürfen bei der ABZ wohnen. Wichtig ist uns aber, dass Leute, die mehr Geld haben, nicht einfach mehr Fläche konsumieren können. Deswegen gilt bei uns eine Belegungsordnung: Personenzahl plus eineinhalb gleich maximale Zimmerzahl.

Welche Gedanken machen Sie sich sonst noch bei den Neubauten?
Zur Siedlungsqualität gehört auch die Nutzung der Erdgeschosse. So haben wir in verschiedenen Siedlungen begonnen, Waschsalons einzurichten, die beliebter sind, als wir dachten: Man kann rund um die Uhr waschen und trifft Nachbarn, ohne dass man sie gleich nach Hause einladen oder an einer formellen Veranstaltung teilnehmen muss. Ein Thema, das uns sehr wichtig ist, sind die Zugänge: Wie kommt man in das Haus hinein und wie gelangt man in den gemeinschaftlichen Aussenraum? Der Aussenraum wurde bisher leider oft etwas stiefmütterlich behandelt. In der Regel bringen die Architekten im Rahmen eines Wettbewerbs einen eigenen Landschaftsarchitekten mit, was auch Sinn macht. Wir versuchen aber mehr als früher, diese für die spezifischen Bedürfnisse einer Genossenschaft, zum Beispiel was das Gemeinschaftsfördernde angeht, zu sensibilisieren. Auch haben wir neu eine Fachstelle Umgebung und Ökologie geschaffen. >

Welche ökologischen Standards streben Sie an?
Wir haben uns der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft verschrieben. Unsere neuen Bauten erreichen die Normen von Minergie oder sogar bessere Werte. Dabei es ist nicht unser Ziel, ein Label zu erhalten, sondern wir wollen Energie sparen und möglichst nur erneuerbare Energien einsetzen. Wir befassen uns auch mit der Frage der grauen Energie, was bisher bei Minergie fehlte. Beim Ersatzneubau Balberstrasse in Wollishofen werden wir deshalb auf einen Holzbau setzen. Grundsätzlich würde ich sagen, wir wollen nicht gerade experimentell sein, da wir keine unnötigen finanziellen Risiken eingehen, aber Vorreiterin.

Sie sprechen die Finanzen an: Setzen Sie sich eine Grenze für die Mietzinse?
Ja, als Groblimite gilt: Eine 4½-Zimmer-Wohnung muss inklusive Nebenkosten unter 2000 Franken zu stehen kommen. Beim Ersatzneubau an der Toblerstrasse am Zürichberg schaffen wir dies voraussichtlich sogar mit der kleineren 6½-Zimmer-Wohnung.

Und beim Neubau an der Balberstrasse soll gemäss Wettbewerbsprogramm eine 5½-Zimmer-Wohnung inklusive nicht teurer als 1800 Franken werden. Wie schaffen Sie das?
Zum einen ist wie schon erwähnt bei den meisten Siedlungen das Land mittlerweile sehr günstig, und wir gehen sparsam mit den Wohnflächen um. Dann setzen wir bereits bei den Studienaufträgen strikte Kostenziele und verfolgen teure Projekte nicht weiter. Ausserdem arbeiten wir mit Totalunternehmern zusammen, was bedeutet, dass wir schon sehr früh eine hohe Preissicherheit erreichen, aber auch sehr genau wissen müssen, was wir wollen. Wir planen zum Beispiel die Konstruktion so günstig und speditiv wie möglich: Nicht zu viele Schächte, möglichst dieselben Wohnungen übereinanderlegen. Das alles sind Dinge, die der Mieter nicht merkt, die aber die Mieten senken. Dennoch achten wir auf eine hohe Qualität, denken auch an die Unterhaltskosten und spätere Sanierungen.

Welches ist das nächste Projekt, das ansteht?
Als nächstes beginnt die Erneuerung in Wollishofen mit dem schon erwähnten Ersatzneubau an der Balberstrasse, wo derzeit der Wettbewerb läuft. Wir haben in Wollishofen sehr viele Siedlungen, in denen in den nächsten 20, 30 Jahren eine Erneuerung ansteht. Also können wir nicht einfach Schrittchen für Schrittchen vorgehen und so tun, als habe das eine nichts mit dem anderen zu tun. Deshalb haben wir einen Masterplan für alle unsere Siedlungen in Wollishofen erstellt. Gleichzeitig haben wir die Quartierbewohnerinnen und -bewohner informiert und in einem Workshop gefragt, was ihnen an ihrem Quartier gefällt und wie es sich künftig entwickeln sollte.

Was kam bei diesem Workshop heraus?
Die Siedlungen werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern sehr geschätzt. Es wurde aber auch klar, dass die meisten sich durchaus bewusst sind, dass die Bausubstanz ein Problem ist, auch wenn man hier eine grosse Diskrepanz spürte zwischen den Reihenhausbewohnern und denjenigen in den Geschosswohnungen. Es zeigte sich auch, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner sehr stark mit dem Aussenraum identifizieren und dass ihnen der Erhalt des typischen Gartenstadtcharakters fast wichtiger ist als die einzelnen Häuser. Aus den Reaktionen aus dem Quartier ist uns aber auch klar, dass wir hier noch weitere Überzeugungsarbeit werden leisten müssen.

Weshalb erwarten Sie gerade hier Kritik an Ihren Plänen?
Ich glaube, das hat vor allem damit zu tun, dass die Reihenhäuser sehr schön und idyllisch sind. Wir zerstören hier ein Idyll, das es so nicht mehr geben wird. Ausserdem geschieht in diesem Quartier auch sonst sehr viel. Andere, sehr teure Bauprojekte machen es schwierig, das Vertrauen der Bewohnerinnen und Bewohner zu gewinnen. Wir können sehr gut verstehen, dass man sich da gegen Veränderungen wehrt.

Wäre es da nicht geschickt gewesen, zumindest einen Teil der Reihenhäuschen stehen zu lassen?
Wir haben ja im Quartier eine Reihenhaussiedlung, die unter Denkmalschutz gestellt wurde und die wir vor einigen Jahren sehr aufwändig saniert haben. Viele Probleme konnten jedoch nicht befriedigend gelöst werden und die Mieten sind trotz Direktabschreibungen der Genossenschaft nicht tiefer als bei einem Neubau. Das ist einer der Gründe, warum wir nicht mehr stehen lassen wollen.

Allerdings rechnen Sie bereits jetzt mit Verzögerungen wegen Einsprachen von Anwohnern.
Ja, damit muss man rechnen. Der Heimatschutz wird sich wahrscheinlich auch melden, obwohl für ihn gemäss unseren Abklärungen schlechte juristische Chancen bestehen. Wir haben deshalb jedoch etwas zeitliche Reserve eingebaut. Dennoch ist es schade, denn mit einer nicht einmal maximalen Verdichtung könnten an diesem schönen und ruhigen Ort fast doppelt so viele Menschen leben. Wenn der Bau nun verzögert wird, nimmt man diesen Menschen für diese Zeit diese Chance weg, und das ist unsolidarisch.

Zur Person
Nathanea Elte ist Vorstandsmitglied der ABZ und Leiterin der Baukommission. Mit ihrer Familie wohnt sie auch in einer der über 60 ABZ-Siedlungen. Sie hat an der ETH Zürich Architektur studiert und zu einem städtebaulichen Thema doktoriert. Hauptberuflich ist sie im Bereich Immobilien-Research tätig.

Zurück zu den kritischen Stimmen. Wie gehen Sie mit diesen um?
Wir nehmen Kritik ernst, überprüfen alle Argumente und stellen uns der Diskussion. Bei Sanierungen informieren wir mindestens zwei Jahre im Voraus, bei umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten fünf Jahre vorher. Die Vermietungsabteilung führt fünf Jahre vor einer nötigen Umsiedlung eine persönliche Wohnplanungs- und Bedürfnisbefragung durch. Wir müssen aber auch akzeptieren, dass wir nicht alle Betroffenen überzeugen können und diesen anderen Meinungen mit Respekt begegnen.

Sie werden kaum die persönlichen Wohnbedürfnisse jedes Einzelnen berücksichtigen können. Dient die Bedürfnisbefragung eher der Gemüterberuhigung?
Nein, das wird ernsthaft aufgenommen, ausgewertet und aufbewahrt. Den Ersatzneubau Balberstrasse hatten wir in erster Linie für die Zielgruppe Familien vorgesehen. In der Befragung haben allerdings zwölf Ein- und Zweipersonenhaushalte angegeben, sie wollten zurückkommen. Also wird es zwölf Kleinwohnungen geben, das ist versprochen!

Wie realistisch ist es, dass die Betroffenen in den Ersatzneubau zurückkehren? Auch wenn die ABZ günstig baut, werden diese Wohnungen dennoch fast doppelt so teuer werden wie die Altbauten.
Nein, doppelt so teuer werden sie sicher nicht. Aber klar, die Neubauwohnungen werden vielleicht 40 oder 50 Prozent mehr kosten als die alten – nicht renovierten – Wohnungen. Personen mit tiefen Einkommen erhalten aber eine dank Wohnbauförderung vergünstigte Wohnung, die nicht teurer ist als eine in einem einfach sanierten Altbau. Wir haben versprochen, dass niemand aus dem angestammten Quartier verdrängt wird.

Wie organisieren Sie die Umsiedlungen? Allein in Wollishofen sind 500 Menschen von der Erneuerung betroffen. Können Sie versprechen, dass Sie für alle eine Lösung finden?
Ja, denn wir fangen schon Jahre vorher an, in anderen Siedlungen Wohnungen frei zu halten. Wenn Genossenschaftsmitglieder ausziehen, werden diese Wohnungen nur noch befristet an Nichtmitglieder vermietet, damit sie auf den gewünschten Umsiedlungszeitpunkt für die betroffenen Mitglieder frei sind. Bei der Bereitstellung der Ersatzwohnungen gibt es verschiedene Prioritäten: Alte Menschen und Familien mit Schulkindern haben Vorrang, möglichst im Quartier zu bleiben. Für eine Familie mit Teenagern finden wir es aber zum Beispiel zumutbar, für eine Zwischenlösung das Quartier zu wechseln. Grundsätzlich möchten wir das Siedlungsleben bis zum Schluss aufrechterhalten. Deswegen konnten wir im letzten Jahr nur noch knapp 40 Wohnungen unbefristet an Neumitglieder vermieten. Für Externe ist die ABZ im Moment leider praktisch zu, aber nur so können wir sicherstellen, dass wir für alle unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine Lösung finden.

Zu anspruchsvoll dürfen die Umzusiedelnden aber nicht sein. Sie haben ja sogar darüber diskutiert, Mitglieder aus der Genossenschaft auszuschliessen, wenn sie ein Ersatzangebot ablehnen.
Das war eine unglückliche Geschichte – vor allem, weil sie nicht so gemeint war, wie es dann ankam. Denn eigentlich wollten wir die Betroffenen schützen und verhindern, dass wir wegen ein, zwei Parteien, die sich quer stellen, in einer bereits geräumten Siedlung nicht loslegen können. Denn dafür müssen alle bezahlen, auch diejenigen, die sich an die Spielregeln halten. Gemäss Mietrechtspraxis können wir aber niemandem kündigen, ohne ihn vorher aus der Genossenschaft auszuschliessen. Aber eigentlich möchten wir ja gar niemandem kündigen, sondern allen einen guten Ersatz anbieten.

Siedlungen		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Wohnobjekte	Baujahr
S01	Wiedikon	144	Umgebung									144	1974
S02	Birchstrasse	32										32	1973
S34	Oberwiesen REFH / Jasminweg II	20										20	1944
S20	Sihlfeld I+II*		73	74								147	1928/29
S15	Leimbach			28								28	1926
S48	Entlisberg IV			14								14	1972
S11	Erikastrasse					52						52	1925
S14	Zweierstrasse				25							25	1926
S25	Toblerstrasse				30	84						114	1929
S05	Mutschellenstrasse				10							10	1922
S06	Balberstrasse Alt				51							51	1923
S04	Forchstrasse					14						14	1922
S27	Kanzleistrasse*					90	66					156	1930
S21	Entlisbergstr. 26+28*					12						12	1928
S26+28	Entlisberg II+III						60	75				135	1929
S46	Bristenstrasse					27						27	1970
S16	Hochstrasse						18					18	1926
S29	Zurlinden*							52	46			98	1932
S35	Herrlig (Etappe 1, Hohlstrasse)									57		57	1948
S09	Wipkingen							74				74	1924
S18	Ottostrasse*									46	47	93	1927
S12	Oerlikon I									66		66	1981
S56	Kilchberg										18	18	1961
Wohnobjekte		196	73	116	116	279	144	201	46	169	65	1405	

Einfache Sanierung, in bewohntem Zustand
Tiefgreifende Sanierung, in unbewohntem Zustand
Ersatzneubau

In den nächsten zehn Jahren erneuert oder ersetzt die ABZ 1550 ihrer über 4700 Wohneinheiten.

Eine gewisse Nervosität höre ich da schon heraus.
Wir haben Respekt vor diesem Prozess, ja. Wir haben eine langfristige Verantwortung für die ABZ. Manche Massnahmen widersprechen dabei den momentanen Interessen der Direktbetroffenen. Ich bin jedoch sicher, dass wir gute Argumente haben und die Generalversammlung überzeugen können. Bei der Ersatzneubauplanung an der Toblerstrasse ist es uns gelungen, viele Bewohnerinnen und Bewohner für das Projekt zu begeistern. Aber: Wenn die GV wider Erwarten beschliesst, dass wir die Häuser in Wollishofen stehen lassen sollen, dann werden wir sie stehen lassen. Die GV trägt hier letztlich die Verantwortung.

Wie können sich die Mitglieder sonst noch zu den Bauprojekten äussern? Sind sie in der Baukommission vertreten?
Der Vorstand besteht mehrheitlich aus ABZ-Mitgliedern, die auch in der Genossenschaft wohnen. Wir sind gewählt und haben den Auftrag, die Sichtweise der Betroffenen, aber auch der künftigen Bewohnenden in die Entscheidungsfindung einzubringen. Die Direktbetroffenen sind explizit nicht in Fachkommissionen eingebunden, sondern Fachleute. Wir stellen aber unsere Zielsetzungen und die Projekte an Mieterversammlungen vor und nehmen da Wünsche und Anregungen auf.

Sie sind Leiterin der Baukommission. Was ist genau Ihre Aufgabe?
Als Leiterin der Baukommission bin ich auch Mitglied im Steuerungsausschuss. Gemeinsam mit dem Leiter Bau und Bewirtschaftung bin ich für die vorbereitenden Arbeiten zuständig und Ansprechperson bei strategischen Fragen oder gegenüber der Stadt. Bei den Architekturwettbewerben habe ich den Juryvorsitz. Das entspricht derzeit etwa einem 15- bis 20-Prozent-Pensum. Dies ist mir zeitlich nur möglich, weil ich neben meinen familiären Aufgaben mit zwei Kindern nur zu 60 Prozent beruflich engagiert bin und dieses Nebenamt berufsnah ist.

Wie kamen Sie zur ABZ und zu diesem Amt?
Ich kam über den Regina-Kägi-Hof zur ABZ. Die Neubausiedlung sprach mich von der Architektur her sehr an. Das war vor gut zehn Jahren, und ich engagierte mich von Anfang an in der Siedlungskommission. Seit sechs Jahren bin ich im Vorstand. Besonders motiviert mich, dass ich mit meinem «Genossenschaftsherz» und meiner Fachkompetenz einen Beitrag zur Entwicklung der ABZ leisten kann. Es ist fachlich spannend, diesen Erneuerungsprozess mitzugestalten und dabei die Sicht und Bedürfnisse der Genossenschafter einbringen zu können.

Interview: Rebecca Omoregie