

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 89 (2014)
Heft: 12: Renovation

Artikel: Mit Flexibilität zum Ziel
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-585925>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 22.01.2025

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

Gewerbe erfolgreich ansiedeln: Die «Nutzungsmixer» berichten

MIT FLEXIBILITÄT ZUM ZIEL



Bilder: Volker Schopp

Ein vielfältiger Mix von Wohnungen und Gewerbe bietet mehr Lebensqualität als reine Wohnnutzungen. Und er ist auch nachhaltiger, da die Wege viel kürzer sind. Jetzt testen Baugenossenschaften auch an peripheren Lagen den idealen Wohn-, Arbeits- und Gewerbemix aus. An einer Veranstaltung der «Plattform Genossenschaften» berichteten die «Nutzungsmixer» von ihren Erfahrungen.

Von Richard Liechti

Paradebeispiel für einen gelungenen Gewerbemix ist die Genossenschaft Kalkbreite in Zürich (vgl. Seite 10). Sie hat es geschafft, in ihrem Neubau Läden und Lokale anzusiedeln, die nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern für das ganze Quartier, ja die ganze Stadt einen Gewinn bedeuten. Wie aber steht es abseits der Zentren, an der Peripherie? Dort also, wo üblicherweise die grossen Neubausiedlungen entstehen, die nicht selten auch nach Jahren noch öde Schlafstädte sind. Antworten auf diese Frage suchte

Die Neubausiedlung Zwicky Süd umfasst beträchtliche Gewerbeflächen. Das Bild entstand an der Besichtigungstour von «Plattform Genossenschaften».

die Plattform Genossenschaften an ihrer Veranstaltung vom 28. Oktober. Die Neubausiedlungen Hunziker-Areal (Baugenossenschaft mehr als wohnen) und Zwicky Süd (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1) dienen dabei als hochaktuelle Studienobjekte (siehe Infokästen).

Gewerbenutzungen oft vorgeschrieben

Nach einer Besichtigung der beiden Bauprojekte berichteten Claudia Thiesen (Kraftwerk1), Andreas Hofer (mehr als wohnen) und Andreas Wirz vom Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich über die Erfahrungen mit der Ansiedlung von Gewerbenutzungen und stellten sich in der von Res Keller (Kalkbreite) moderierten Diskussion den Fragen des Publikums. Andreas Wirz verwies darauf, dass das Thema alle Baugenossenschaften betrifft. Diese konzentrierten sich zwar traditionellerweise

immer noch meist auf das Wohnen, würden nun aber wegen neuer gesetzlicher Rahmenbedingungen vermehrt dazu gezwungen, in den Erdgeschossen andere Nutzungen unterzubringen. Auch seien Baurechtsvergaben an gewissen Lagen mit der Schaffung von Gewerberäumen verknüpft. Wer dies nicht bieten könne oder wolle, komme nicht zum Zug.

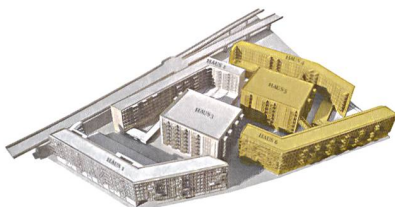
Die drei «Nutzungsmixer» waren sich einig: Gewerbe bedeutet viel Aufwand. Das beginnt schon bei der Planung. Die grosse Schwierigkeit dabei: Man weiss in diesem Stadium in den allermeisten Fällen noch nicht, welcher Dienstleister oder Handwerker schliesslich einziehen wird. Und deren Bedürfnisse gehen sowohl bei den Flächen als auch bei Standards weit auseinander. Deshalb sind beispielsweise hohe Räume und möglichst flexible Unterteilungen einzuplanen. Wie die Erfahrung beim Hunziker-Areal zeigt, musste beim Ausbau trotzdem auf die unterschiedlichsten Wünsche eingegangen werden. Dieser Kostenfaktor, so Andreas Hofer, sei nicht zu unterschätzen. Der eine Betrieb benötigt etwa eine spezielle Haustechnik, die nur im Rohbau eingebaut werden kann. Ein anderer dagegen will gar nichts selber machen und möchte am liebsten einen fixfertigen Laden. Im Zwicky Süd bietet man deshalb drei verschiedene Arten von Rohbau an, mit entsprechender Mietpreisgestaltung. Die Genossenschaft mehr als wohnen kennt sogar fünf Kategorien von Ausbauten. «Doch das genügt immer noch nicht», stellt Andreas Hofer fest.

Keine Einheitsmiete

Das liebe Geld stellt auch das grösste Hindernis dar, um den erwünschten vielfältigen Mix zustande zu bringen. Andreas Wirz hat nachgerechnet und herausgefunden, dass etwa ein kleiner Schuhmacherbetrieb den Mietzins schlichtweg nicht aufbringen kann. Zwischen den Mieten, die beispielsweise ein Einsteiger im Restaurantbusiness und ein Beratungsunternehmen bezahlen können, lägen Welten. Bei mehr als wohnen betragen die Mietpreise für EG-Flächen denn auch zwischen null und 220 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Wobei die Null vorderhand nur für «eigene» Nutzungen wie Gemeinschaftsräume oder Waschsallons gilt.

Welche Lösungen gibt es, um trotzdem den Bioladen, die Bäckerei mit Café oder den fröhlich hämmernden Handwerker in die Siedlung zu holen? Andreas Wirz tritt für die Quersubventionierung über die Wohnungsmieten ein. Diese sei oft möglich, ohne die Wohnungen stark zu verteuern. Als gute Lösung beurteilen alle drei die Staffelmiete. Doch auch hier dürfe

ZWICKY SÜD BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT KRAFTWERK1



Auf dem Areal der ehemaligen Seidenzwirnerei Zwicky & Co. AG soll ein lebendiges und urbanes Quartier entstehen. Es liegt im Grenzbereich von Wallisellen, Dübendorf und Zürich, ist mit dem öffentlichen Verkehr (Glattalbahn) ausgezeichnet erschlossen, aber auch beträchtlichen Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Drei der sechs Neubauten auf dem Arealteil Süd hat die Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 übernommen (im Plan sind sie



gelb eingezeichnet). Mit ihrem Mix aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und Dienstleistungen will sie «mithelfen, dass aus der Agglo Stadt wird». Rund 4000 Quadratmeter Gewerbefläche stehen dafür zur Verfügung. Die Siedlung, die 126 Wohnungen bieten wird, ist derzeit im Bau; sie wird von Mitte 2015 bis Anfang 2016 in drei Etappen bezogen. Für rund dreissig Prozent der Gewerbeflächen gibt es Interessenten; Reservierungen liegen noch nicht vor.

HUNZIKER-AREAL BAUGENOSSENSCHAFT MEHR ALS WOHNEN



Auf dem Hunziker-Areal in Zürich Leutschenbach stellt die Baugenossenschaft mehr als wohnen derzeit ein eigentliches Quartier fertig, wo rund 1400 Menschen leben werden. Die Initiantinnen und Initianten, ein Zusammenschluss von mehr als fünfzig Baugenossenschaften, haben sich in jeglicher Hinsicht, sei es architektonisch, bautechnisch, ökologisch oder sozial, höchste Ziele gesetzt. «Wir bauen keine Siedlung, sondern einen Quartierteil»,



lautet das Motto. Das erste von insgesamt dreizehn Gebäuden ist vor kurzem bezogen worden. Im Rhythmus von zwei Wohnhäusern pro Monat wird die Siedlung im Juni 2015 vollendet sein. Praktisch alle Erdgeschosse sind für Gewerbenutzungen reserviert, insgesamt sind es fast 6000 Quadratmeter Fläche. Dabei stehen Lokale mit 30 bis 425 Quadratmetern zur Verfügung. Aktuell sind achtzig Prozent dieser Flächen vergeben.



1 Spektakuläre Architektur bis ins Treppenhaus: Hunziker-Areal.

2 Diskussion mit den «Nutzungsmixern» Res Keller, Andreas Wirz, Claudia Thiesen, Andreas Hofer.



man nicht zu optimistisch sein: Ziel sei, so Andreas Hofer, nach zehn, vielleicht gar fünfzehn Jahren einen Mietzins zu erreichen, der die Selbstkosten deckt. Kritischer beurteilt man das Modell der Umsatzmiete, wie es in der Kalkbreite ausgetestet wird. Es verursache viel administrativen Aufwand und könnte bewirken, dass man erfolglose Geschäftsmodelle sponsert. Ob unterschiedliche Mietansätze nicht zu Konflikten führten, wollte ein Zuhörer wissen. Eine solche Neiddebatte haben man noch nie erlebt, lautete die Antwort. Denn die Gewerbler wüssten selbst sehr wohl, dass die Mieten nicht auf dem Basar ausgehandelt worden seien, sondern für die Genossenschaft ein Geben und Nehmen darstellten.

Synergien nutzen

Wie gross ist denn überhaupt die Nachfrage nach Gewerberäumen? Gerade an der Periphe-

rie werde man nicht überrannt, erklärte Claudia Thiesen. Das Zwicky-Areal liegt zudem in einer Gegend, wo es bereits viel Büro- und Gewerberaum gibt – der teils leersteht. Trotzdem will man nicht jeden nehmen und hat ein Gewerbekonzept erstellt, das beispielsweise ein Lebensmittelgeschäft für die Nahversorgung der Wohnungsmieterschaft vorsieht. Es gelte, das Angebot vor Ort daraufhin zu prüfen, was fehle. Flexibilität sei wichtig. Manchmal tun sich auch unerwartet Türen auf: So sprach es sich in der Zürcher Musikszene herum, dass auf dem Hunziker-Areal Proberäume erhältlich seien. Und man konnte die Stadt dafür gewinnen, keine weiteren Schulpavillons zu erstellen und statt dessen EG-Flächen bei der Genossenschaft anzumieten. Manchmal, hält Andres Hofer fest, sei es besser, erst mal auf eine temporäre Nutzung zu setzen, wenn der Idealmieter noch nicht vor der Tür steht.

ANZEIGE

Wieso «Genossenschaft»? Fragen Sie uns!

GGZ
Gartenbau Genossenschaft Zürich

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 ggz-gartenbau.ch

Auch gemeinnützige Organisationen sind wichtige Partner: Eine Behindertenorganisation hat auf dem Hunziker-Areal nicht nur Wohnungen, sondern auch Flächen für die Einrichtung von Werkstätten gemietet. Im besten Fall ergeben sich Synergien, die letztlich die Wirtschaftlichkeit bei allen Beteiligten verbessern und erst noch Bewohnernutzen stiften. So wird auf dem Hunziker-Areal ein kleines Hotel eröffnet, dessen Reception von der Genossenschaftsverwaltung betreut wird. Dies macht es erst möglich, ständig einen Empfang zu betreiben, dessen Dienste auch den Siedlungsbewohnerinnen und -bewohnern zur Verfügung stehen. Und selbstverständlich werden die Hotelgäste mindestens das Frühstück im Restaurant auf dem Siedlungsgelände einnehmen. Was wiederum einen Lokalbetreiber eher überzeugen wird, auf dem Neuland am Stadtrand einen Versuch zu wagen.

Gewerbespezialisten angestellt

Bei einer Zusammenarbeit steht Pragmatik an erster Stelle: Auf dem Zwicky-Areal etwa bietet neben Kraftwerk1 auch ein kommerziell orientierter Investor Gewerbenutzungen an. Obwohl die beiden Bauträger Konkurrenten sind, koordinieren sie die möglichen Angebote, denn Überschneidungen würden niemandem nützen. Auf dem Vetropack-Areal in Bülach bauen zwei gemeinnützige Bauträger mit einem Totalunternehmer als Partner, der ihnen einen Teil der Gewerbeflächen abnimmt. Dabei ist natürlich auch eine Zusammenarbeit unter gemeinnützigen Bauträgern eine Möglichkeit, um die Risiken zu verteilen. Dies ist etwa auf dem Entwicklungsgebiet Manegg in Zürich der Fall, wo sich drei Baugenossenschaften und eine Stiftung für den Gewerbeteil zusammengeschlossen haben. Schliesslich ist auch das Projekt mehr als wohnen nur dank der Unterstützung von mehr als fünfzig Genossenschaften möglich geworden.

Eine weitere Problematik: Baugenossenschaften, die mitten in Grossprojekten wie dem Hunziker-Areal oder Zwicky Süd stecken, fehlt meist die Kapazität, um sich auch noch um die aufwändige Suche nach dem richtigen Gewerbetreibenden zu kümmern. Gleichzeitig, so Claudia Thiesen, könne man diese Aufgabe nicht an eine x-beliebige kommerzielle Verwaltung delegieren, denn diese verstünde kaum, was die Genossenschaft wolle. Aus diesem Grund hat man eine Person angestellt, die sich ausschliesslich dem Thema Gewerbe widmet. Im Team versuche man dann herauszufinden, welche Anfragen man weiterverfolgen wolle. Auch bei mehr als wohnen kümmern sich eigens dafür angestellte Personen um den Gewerbeteil.

Mitgliedschaft sekundär

Eine spannende Frage warf ein Zuhörer am Schluss auf: Sollen Gewerbetreibende dazu verpflichtet

werden, Genossenschaftsmitglied zu werden und sich am Anteilscheinkapital zu beteiligen? Für die bauende Genossenschaft, so stellte sich heraus, ein zweiseitiges Schwert: Einerseits benötigt sie dieses Geld zur Bildung des Eigenkapitals, andererseits will sie die Latte für die Betriebe nicht noch höher legen, denn auch diese haben am Anfang viel Kapitalbedarf. Im Zweifelsfall würde man deshalb eher einen Aufschub einräumen oder statt einer Beteiligung eine Kautionskaution verlangen. Einmal mehr gilt auch hier: Nur mit Flexibilität kommen die Nutzungsmixer zum Ziel. ■

Die Plattform Genossenschaften bietet laufend Veranstaltungen zu innovativen Wohnprojekten. Der nächste Termin ist am 20. Januar 2015, Thema: «Im Cluster wohnen – eine neue Wohnform für wen?» Details unter www.plattform-genossenschaften.ch

GEWOBAG STARTET EIGENE BÄCKEREIKETTE

Gewerbenutzungen sind in Wohnüberbauungen oft nur schwer anzusiedeln. Diese Erfahrung macht auch die Gewobag, die in der Stadt Zürich und in der Agglomeration gut 2000 Wohnungen besitzt und derzeit verschiedene Arrondierungs- und Ersatzneubauten erstellt (vgl. *Wohnen* 5/2013). Gewerberäume richtet sie meist nur dort ein, wo dies die Bauvorschriften verlangen. «Unsere Kernkompetenz ist die Vermietung von Wohnungen. Bei Gewerberäumen sind andere besser vernetzt», erklärt Geschäftsleiter Lorenz Meng. Für die Genossenschaft sei es schwierig, interessierte Gewerbetreibende zu finden. Das gelte nicht nur für Läden und Lokale. In der Neubausiedlung Fellenbergstrasse etwa sei es bisher nicht gelungen, eine Arztpraxis anzusiedeln, obwohl eine solche Nutzung sehr erwünscht wäre.

Um Abhilfe zu schaffen, verfolgt die Gewobag nun ein Konzept, das für eine Baugenossenschaft einmalig ist: Vor wenigen Wochen hat sie an der Fellenbergstrasse in Zürich Albisrieden eine eigene Bäckerei mit Café eröffnet. Nächstes Frühjahr wird im Frankental im Quartier Hönegg ein weiterer Betrieb hinzukommen. Dieser wird als Stammgeschäft nicht nur ein Ladenlokal, sondern auch die Produktion umfassen. Von dort aus wird auch das Geschäft an der Fellenbergstrasse beliefert werden; weitere Filialen sollen folgen. Dabei betreibt die Genossenschaft die-

ses Gewerbe gänzlich selbst; Bäcker oder Verkäuferinnen sind Gewobag-Angestellte. Der Bäckerei- und Café-Betrieb hat aber eine eigene Rechnung und bezahlt eine interne Miete.

Dem neuen Geschäftszweig ist man zwar bei der Finanzierung des Ausbaus entgegengekommen. Quersubventionierungen über die Wohnungsmieten soll es jedoch nicht geben. Dabei hält es die Gewobag gleich wie beim Wohnungsneubau. «Es geht auch nicht an, dass die ältere Mieterschaft die verhältnismässig teuren Neubauwohnungen mitfinanziert», erklärt Lorenz Meng. Der Gewobag ging es darum, mit dem neuen Angebot einen Mehrwert für die Siedlung und das Quartier zu schaffen. Der Betrieb an der Fellenbergstrasse sei denn auch sehr gut gestartet. Er entspreche offenbar einem Bedürfnis. Dabei besuchen auch viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter das neue Lokal, das damit bald zum Siedlungstreffpunkt werden dürfte.



Bild: Gewobag

Visualisierung der ersten Gewobag-Bäckerei, die vor einigen Wochen an der Fellenbergstrasse eröffnet wurde.