

# Instandhalten, erneuern oder besser von Grund auf neu bauen?

Die Blüte der Wohnbaugenossenschaften liegt Jahre zurück. Inzwischen ist ein Grossteil der Liegenschaften 60 bis 80 Jahre alt. Eine punktuelle Umfrage bei Zürcher Wohnbaugenossenschaften zeigt, dass sie daran arbeiten, mit langfristigen Strategien die Zukunft ihrer Liegenschaften zu sichern.

VON ROLAND SCHÖNENBERGER

Gibt es sie noch, die typische Genossenschaftswohnung im Mehrfamilienhaus mit Blumenfenstern, Giebeldach, roten Zie-

geln und engen Zimmern? Oder ist dieses Klischee veraltet und passt nicht mehr in das Jahr 2007? Ein Gang quer durch Zürich, mit annähernd 20 Prozent Genossenschaftswohnungen die schweizerische

Hochburg, zeigt ein facettenreiches Bild. Einerseits gibt es sie noch, die typischen Baugenossenschaftshäuser, die inzwischen beträchtlich Patina angesetzt haben. Mancherorts erstrahlen hingegen die



Hinter den historischen Fassaden der allerersten BEP-Siedlung Industrie I am Röntgenplatz gibt es seit der Renovation genügend Raum für zeitgemässes Wohnen.

FOTO: GIOVANNI HOCH / ZÜRICH

alten Fassaden in frischem Glanz. Einige Siedlungen sind mit Baugerüsten eingekleidet oder haben sich gar in Baustellen verwandelt. Und dass sich die Wohnbaugenossenschaften nicht nur mit Sanierungen herumschlagen, zeigen Neubauten wie an der Paul-Clairmont-Strasse oder am Brombeeri-Weg, die durch zeitgemässe Architektur überzeugende Akzente setzen.

## Rückblende in die Geschichte

Das genossenschaftliche Bauen begann nach dem ersten Weltkrieg als Reaktion auf die Wohnungsknappheit in Städten wie Luzern, Basel oder Bern. In Zürich entstanden 60 Prozent der 22 700 damals erstellten Wohneinheiten. Die Bautätigkeit der Wohnbaugenossenschaften erreichte ihren eigentlichen Höhepunkt nach dem zweiten Weltkrieg, als wieder akuter Wohnungsmangel herrschte. In der Stadt Zürich sank der Wohnungsleerstand 1947 beispielsweise auf Null. Innerhalb von zehn Jahren wurden daraufhin rund 30 Prozent aller heutigen Genossenschaftswohnungen erstellt. Die Baugenossenschaftsbewegung erfasste bald grosse Teile der Schweiz, neben Winterthur oder St. Gallen insbesondere auf die Militärindustriezentren Biel, Genf und Thun. Vorübergehend erreichte der genossenschaftliche Wohnungsbau einen Marktanteil von über zehn Prozent.

Eine dritte Bauphase fand Ende 1960er/Anfang 1970er Jahre statt, als das Bauland in der Stadt aufgebraucht und die Besiedlung der Agglomeration einsetzte. Danach sank der Marktanteil ebenso wie die Bautätigkeit der Wohnbaugenossenschaften kontinuierlich. Erst seit 1994 zeichnet sich in Zürich, St. Gallen und teilweise auch im Raum Lausanne eine Trendwende ab. Einerseits sicherlich eine Folge der neuen Welle von meist kleineren Baugenossenschafts-Gründungen, andererseits wurden auch die bestehenden, vor allem die grösseren Baugenossenschaften wieder aktiver. Heute befindet sich ein Anteil von 5,1 Prozent am gesamten schweizerischen Wohnungsmarkt im Besitz von Baugenossenschaften. In Städten wie Zürich oder Biel beträgt der Marktanteil weiterhin annähernd 20 Prozent.

«Sinn und Zweck der Baugenossenschaften ist es seit ihren Anfängen, Bauland



Dem Baugenossenschafts-Klischee entsprach bis ins Jahr 2000 die ABZ-Siedlung am Jasminweg in Zürich-Affoltern.



Seit 2002 überzeugen die Ersatzneubauten am Jasminweg durch zeitgemässe Grundrisse und Minergiestandard.

und damit Wohnraum der Spekulation zu entziehen», betont Peter Schmid, Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) sowie der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW). «Durch ihr Angebot an günstigem Wohnraum leisten sie einen wichtigen sozialpolitischen Beitrag und werden beispielsweise in Zürich gezielt gefördert.» In Zürich als Genossenschaftsstadt par excellence sind die Tendenzen bereits greifbar, welche die Wohnbaugenossenschaften in den nächsten Jahren tiefgreifend verändern dürften.

## Punktuelles Reagieren reicht nicht mehr

Die Vermietung von günstigem Wohnraum wurde für die Baugenossenschaften bisher aufgrund der anhaltend grossen Nachfrage kaum je zum Problem. Dennoch spürten auch sie die Veränderungen, welche sich im Wohnungsmarkt seit den 1980er Jahren deutlich abzeichnen: Neben dem Wunsch nach zeitgemässen Komfort in der Wohnungsausstattung ist vor allem der individuelle Raumbedarf markant angestiegen. Diese veränderte Nachfrage traf und trifft

die Wohngenossenschaften am Lebensnerv, denn ein Grossteil ihrer Wohneinheiten basiert auf der Norm ihrer Entstehungszeit: 3-Zimmerwohnungen mit 55 bis 65 Quadratmetern. In tausendfacher Variation gebaut besitzen solche Wohnungen für die gegenwärtigen Mieter auch heute noch ihren Reiz, doch einige Genossenschaften haben erkannt, dass sie mit diesem Wohnungsangebot als Liegenschaftsverwalter langfristig nicht konkurrenzfähig bleiben können. Insbesondere erreichen sie damit ihr ursprüngliches Zielpublikum, die Haushalte mit Kindern, nicht mehr.

An Renovationen und Sanierungen hat man sich auch in den Genossenschaften seit den 1960er-Jahren gewöhnt. Bisher wurde damit jedoch meist nur auf spezifische Mängel an Fenstern, Fassaden oder im Sanitärbereich reagiert. Solch kurzfristiges Bewirtschaften der Gebäude weicht vermehrt längerfristigen Überlegungen. Die 1910 gegründete Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) ist zusammen mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ, gegründet 1916) eine der ältesten. Bereits 1987 erstellte die BEP Bauanalysen ihrer Immobilien, die 1990 in ein erstes Sanierungskonzept einfließen.

## Sanieren und Wohnwert steigern

Für ihre Überbauung Industrie 1 an der Röntgenstrasse, von 1913 bis 1915 durch die Architekten Eduard Hess und Peter Giumi-

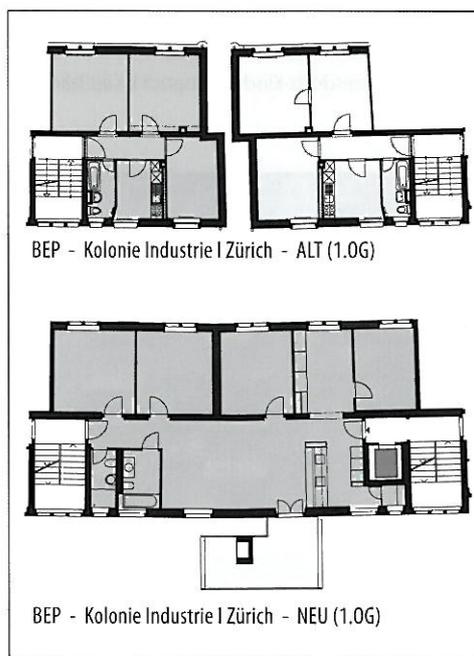
ni errichtet und heute mitten im trendigen Kreis 5 gelegen, war vorerst lediglich eine normale Küchen-Bad-Sanierung geplant. Doch die zunehmend schwieriger werdende Vermietung der acht fünfstöckigen Häuser, wo 52 der 80 Wohnungen drei Zimmer mit 60 m<sup>2</sup> besaßen, führte zur grundsätzlicheren Frage, wie der Wohnwert gesteigert und auch für Familien attraktiver Wohnraum gewonnen werden könnte.

Die BEP schrieb einen Studienauftrag im Konkurrenzverfahren aus, den das Architekturbüro Pfister Schiess Tropeano im Jahr 2003 gewann. Das Konzept von Rita

Schiess sah für den denkmalgeschützten Bau eine neue Ausgestaltung des Wohnraumes vor, der sich vor allem im Innern und auf der Hofseite manifestiert. Die Wohnungszusammenlegung erfolgte über die bisherige Hauseinteilung hinweg, sodass die 4½-Zimmerwohnungen (mit 104m<sup>2</sup>) sowie die 6-Zimmerwohnungen (mit 129m<sup>2</sup>) nun zwei Eingänge besitzen (vgl. Grundriss). Während strassenseitig die kammerartigen Schlafzimmer erhalten blieben, entstand gegen den Innenhof hin eine grosszügige Ess- und Wohnzone mit offener Küche und privatem Aussenraum. Im Innenhof wurden vier Terrassenbäume aus Beton erstellt, welche die Balkonkonstruktionen stützen. Die Wohnungen im Mansardengeschoss besitzen sogar noch idyllischere Balkone, die jedoch einen Stock höher im Estrichbereich liegen.

Obwohl die Siedlung heute nur noch 50 Wohnungen besitzt, ist der Anteil der Familien und damit die Zahl der Bewohner von 136 auf 150 gestiegen. «Diese gelungene Sanierung hat für uns Modellcharakter», sagt Urs Baumann, Geschäftsleiter der BEP. Da die Baugenossenschaft viele Liegenschaften aus den 1920er Jahren besitzt, die einerseits unter Denkmalschutz stehen und andererseits über eine gute Bausubstanz verfügen, sind bereits weitere Sanierungen in Planung. Dafür steht der BEP mit C-Casa der Firma QualiCasa eine Software zur Verfügung, welche statt den bisherigen statischen Gebäudeanalysen eine dynamische Planung ermöglicht. Dieses Programm unterstützt beispielsweise auch Peter Kopp von der Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ) in der langfristigen Planung. Mit ihren 960 Wohnungen in 22 Siedlungen zählt die WSGZ ebenfalls zu den mittelgrossen Baugenossenschaften.

Die BEP kann somit die anstehenden Projekte für ihre auf 20 Liegenschaften verteilte 1274 Wohnungen langfristig analysieren und planen. Doch 8 der 17 städtischen BEP-Liegenschaften befinden sich im Inventar schützenswerter Bauten. «Für die BEP ist die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege die eigentliche Knacknuss», so Baumann. «Denn bisher zeigte sie insbesondere für Ersatzneubauprojekte, die in gewissen Fällen sinnvoller und günstiger wären, Unverständnis.» Alle Liegenschaften nach denkmalpflege-



PLAN: PSTARCH



FOTO: PSTARCH, MIRO MESSERLI

Die Innenräume der erneuerten BEP-Siedlung Industrie 1 bieten heute grosszügige und offene Wohnflächen.

rischen Vorgaben zu sanieren, übersteigt die Möglichkeiten der BEP. Hier zeigt sich auch für Peter Schmid eine Grundproblematik: «Es sind vor allem Denkmalschutz oder innenpolitische Widerstände, die heute noch den Ausschlag für Aufwertungs-Sanierungen geben. Ansonsten liegt für die Baugenossenschaften die Alternative nur noch zwischen Minimal-sanierung oder Ersatzneubau. Denn Aufwertungen kommen sie teurer zu stehen als Neubauten.»

## Strategisches Planen

Neben der ABZ, mit über 4500 Wohnungen in 59 Siedlungen in Stadt und Region Zürich mit Abstand die grösste Baugenossenschaft, gehören die ASIG (mit 2400 Wohnung in 26 Siedlungen) oder die Familienheim Genossenschaft Friesenberg (FGZ, 2200 Wohnungen in 24 Siedlungen in einem Quartier) ebenfalls zu den grossen Baugenossenschaften. Sowohl die Geschäftsstelle der ASIG wie diejenige der FGZ haben sich im neuen Jahrtausend der Frage gestellt, wie sie ihre Siedlungen durch ein koordiniertes und langfristiges Vorgehen für die Zukunft fit machen können. Diese Planung fand nicht im Elfenbeinturm statt, sondern im konstruktiven Dialog mit Genossenschafterinnen und Genossenschaftern. Obwohl die grösseren Genossenschaften heute professionell geführt werden, sind es weiterhin die Mitglieder, die für Entscheidungen mit grosser Tragweite gewonnen werden und darüber abstimmen müssen.

So sagte im Juni 2004 die Generalversammlung der ASIG Ja zum «Prinzip der Strategischen Planung für Baufragen», welches die Geschäftsstelle ausgearbeitet hatte. Damit wurden folgende Schwerpunkte gesetzt: Neben der Planung in 30-Jahreszyklen soll nach 60 Jahren für jedes Gebäude die Frage gestellt werden, ob es erhalten, verbessert oder ersetzt werden soll. Um für ihre ASIG-Siedlungen in Schwamendingen (Baujahr 1950/51) und Seebach (Baujahr 1948/49) diese Fragen umfassend zu analysieren, beauftragte die Geschäftsstelle zwei Architekturbüros mit der Erstellung einer strategischen Planung.

Nach den Präsentationen der Architekten und verschiedenen Workshops entschied sich die Geschäftsstelle für ein differenziertes Vorgehen. «Unsere beliebten



Die Pilotsanierung nach Minergie-Standard ermöglichte in der Mattackersiedlung der ASIG Energieeinsparungen von 41 Prozent.



Auch die Komfortlüftung im Mattacker stiess bei den ASIG-Genossenschafterinnen und Genossenschaftern auf breite Zustimmung.

Reiheneinfamilienhäuser am Glattbogen sowie am Sperletweg erhalten wir durch eine sanfte Renovation für die nächsten 30 Jahren», erläutert Peter Hurter, ASIG-Leiter Bau und Unterhalt. «Unsere Liegenschaften an der Schaffhauserstrasse und am Glattbogen werden dagegen ersetzt. Hier können wir die Strukturprobleme wie einseitiges Wohnungsangebot, kleine Grundrisse, mangelnder Schallschutz sowie schlechte Energiebilanz nur durch Ersatzneubauten lösen.»

## Erfolgreiche Minergie-Pilotsanierung

Während somit an der Schaffhauserstrasse in zwei Jahren die Baumaschinen auffahren, um das Siegerprojekt von Bünzli Courvoisier mit 3,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen im Minergie bis Minergie-P-Standard zu realisieren, haben die ASIG-Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in den 119 Wohnungen an der Mattackerstrasse die Renovation ihrer Siedlung soeben glücklich überstanden. Hinter der



FOTO: ROLAND SCHÖNENBERGER

In der Gartenstadt am Friesenberg finden sich fast alle Baustile des 20. Jahrhunderts. Mit dem Neubau «Brombeerweg», realisiert durch die EM2N Architekten und 2006 von der Stadt Zürich ausgezeichnet, startete die FGZ ins 21. Jahrhundert.

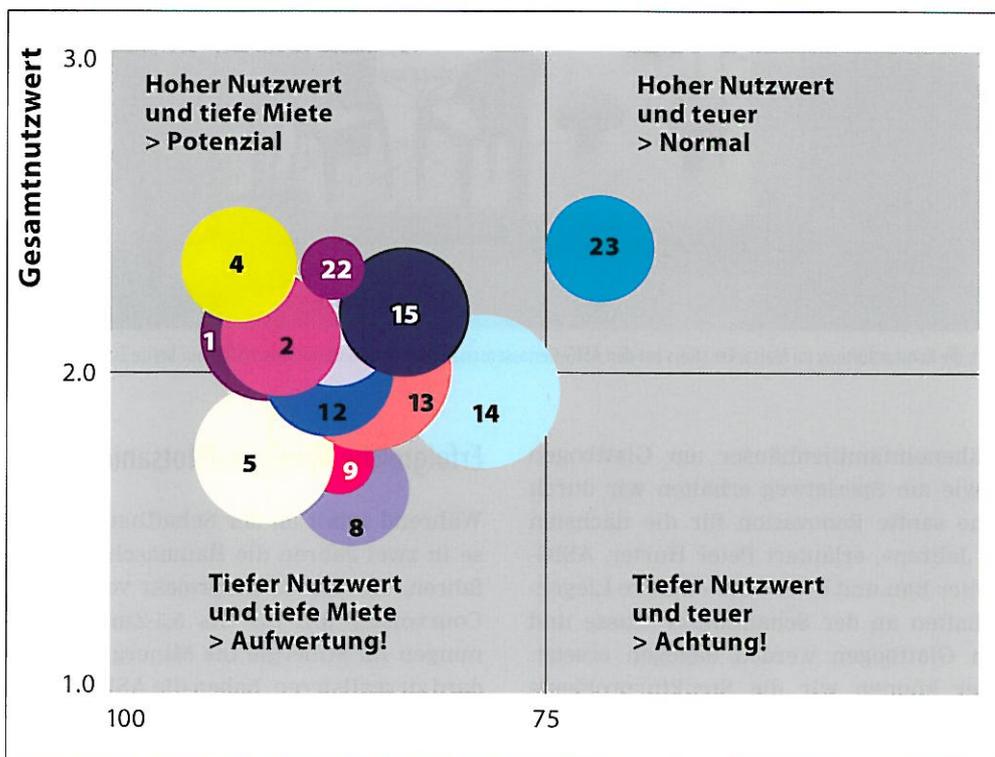
leuchtend weissen vorgehängten Fassade der 1968 erstellten Überbauung in Seebach befindet sich nun eine dichte wärmedämmende Hülle, die neben dem Minergie-Standard auch Schallschutzfunktionen gegen den Fluglärm erfüllt. Mit der notwendigen Lüftung, die vom Dach her eingebettet in die Fassade alle fünf Stockwerke mit Frischluft versorgt, konnte der Wohnkomfort zusätzlich gesteigert werden. Da die ASIG-Siedlung zudem ökologische Fernwärme bezieht, genügt sie den Anforderungen des Minergie-Standards. «Nach dieser Pilotsanierung ist für die ASIG klar: Die neuen Energie-Standards sind zahlbar und ökonomisch umsetzbar», so Hurter. «Wir stellen den Kompass wo immer möglich auf Minergie. Denn auch die Mieterzufriedenheit liegt bei mehr als 90 Prozent.»

### Ausgezeichnetes Bauleitbild

Kurz nach dem ASIG-Entscheid stimmten auch die Mitglieder der Familienheim-Genossenschaft im November 2004 über die Zukunft ihrer Siedlungen ab. Es ging um ein Bauleitbild, welches die wesentlichen Entwicklungsschritte für die nächsten 20 Jahre festlegt. Dieses Bauleitbild, inzwischen preisgekrönt mit der SIA-Umsicht-2006/2007-Auszeichnung, hat die FGZ in Zusammenarbeit mit Planern von arc consulting entwickelt. Es basiert auf einem Sanierungsrhythmus von 25 Jahren: Nach der ersten Sanierung wird nach 50 Jahren die Entscheidung gefällt, ob ein Haus noch wertsteigernd saniert wird oder bereits ein Abbruch sinnvoller ist. Nach 75 Jahren besteht die Alternativ meist nur noch zwischen Abbruch oder Austragen der Immobilie. Somit stehen auch am Friesenberg grössere Sanierungen an und Ersatzneubauten sind geplant, die sich jeweils auf ein einheitliches Baufeld in der Gartenstadt konzentrieren.

In den neuen Wohnhäusern strebt die FGZ die notwendige, aber massvolle Verdichtung an, um mit ihrem begrenzten Bauland den zunehmendem Raumbedarf der Mieterinnen und Mieter zu decken. Mit nachhaltigem Bauen und Sanieren wird auch hier den genossenschaftlichen Grundwerten Rechnung getragen.

GRAFIK: ARC CONSULTING



Zusammen mit den Planern von arc consulting hat die Familienheim-Genossenschaft ihre Siedlungen, die sie in 24 Baustufen erstellt hat, analysiert und den jeweiligen Handlungsbedarf ermittelt.