

forum



Zwischen Individualität und Gemeinsamkeit

Ob allein, zu zweit oder zu zehnt –
so geht Wohnen auch.

→ 8

4 In Kürze
8 Fokus
14 Siedlungsleben
16 Wohnen
17 Arbeiten
18 Interview
20 Organisation
22 International
23 Archiv

Impressum

Das ABZforum ist eine kostenlose Publikation der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich. Sie wird allen Mitgliedern, den ABZ-Bewohnerinnen und -Bewohnern und weiteren Interessierten zugestellt.

Redaktion: Ingrid Diener (dii), Fachspezialistin Kommunikation, Ariel Leuenberger (lea), Leiter Kommunikation, Genesis Santana, Lernende | Gestaltungskonzept und Realisation: TBS Marken Partner AG, Zürich | Korrektorat: Inés Flück, sprach-art, Wettingen | Fotografie Cover: Annett Landsmann | Fotografie Editorial: TBS Marken Partner AG | Fotografie In Kürze: ABZ, Doris Kessler, Müller Sigrist Architekten | Illustrationen In Kürze: Svenja Plaas, WBG | Druck: DAZ – Druckerei Albisrieden AG, FSC-Papier, klimaneutral gedruckt | Auflage: 6900 | Kontakt/Abos, Leserbrief und Zuschriften: ABZ-Geschäftsstelle, Redaktion ABZforum, Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich, redaktionforum@abz.ch, Telefon 044 455 57 57

Erscheint viermal jährlich. 28. Jahrgang.





Fokus

8

Zwischen Individualität und Gemeinsamkeit



Liebe Leserinnen und Leser

Es gibt viele Möglichkeiten zum Zusammenleben: Eine Auswahl origineller Formen stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe vor. Sie alle begegnen besonderen Bedürfnissen beim Wohnen. Das bedingt einen grossen Einsatz von Zeit und Geld – und ist damit nicht für jede/n geeignet. So fokussiert die ABZ auf die Bedürfnisse vieler und kann diese dafür zu einem unschlagbaren Preis befriedigen. Keine der beiden Strategien ist richtig oder falsch. Aber wer sich für einen Weg entscheidet, kann den anderen nicht oder nur mit Mühe gehen. «Schuster, bleib bei deinem Leisten» hat mein Vater jeweils bauernschlau gesagt.

Trotzdem ist es gut, zu sehen, was andere Genossenschaften und Immobilienentwickler ausprobieren. Und es ist richtig, neugierig zu bleiben – zu beobachten, welche Vorhaben klappen und welche nicht. Vielleicht passt ja die eine oder andere Idee auch einmal zur ABZ. In diesem Sinn: Wir müssen uns nicht immer neu erfinden, aber interessiert bleiben. Das schreiben wir uns auch für unsere künftigen Projekte auf die Fahne.

Hans Rupp, Geschäftsführer



Interview

18

«Wir betreten Neuland»



Organisation

20

Ein langes und ein hohes Haus



Solidaritätsfonds: jetzt Projekte einreichen

Bis 30. Juni können Projekte für die Vergabekonferenz des ABZ-Solidaritätsfonds eingereicht werden. Im Oktober stimmen wir darüber ab, welche Vorhaben unterstützt werden.

Am 28. Oktober 2021 findet die nächste Vergabekonferenz des ABZ-Solidaritätsfonds statt. Sie unterstützt soziale, kulturelle und ökologische Projekte mit Bezug zum Thema Wohnen oder zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. An der Vergabekonferenz stimmen wir darüber ab, welche Vorhaben unterstützt werden sollen. Noch bis zum 30. Juni können Projekte eingereicht werden – bitte weitersagen! Das Antragsformular findet sich auf WINK, weitere Informationen auf der ABZ-Website. Übrigens: «Unsere Bewohnerinnen und Bewohner können den Solidaritätsfonds jederzeit freiwillig mit mehr als den pro Monat vorgegebenen 5 CHF unterstützen», ergänzt Andreas Scheu, ABZ-Vorstandsmitglied.



abz.ch/solidaritaetsfonds



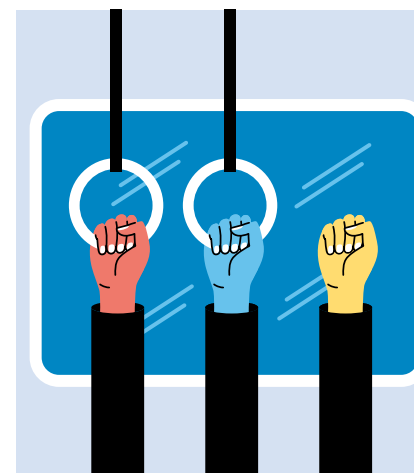
Amphibien brauchen unseren Schutz

Kröten, Salamander, Frösche und Molche – im Frühjahr wandern sie zu ihren Laichplätzen. Auf ihrem Weg dahin müssen sie Strassen und Wege überqueren. Dabei werden die Kriecher manchmal von Fahrzeugen überrollt. Um das zu verhindern, haben sich vier Bewohnerinnen des Quartiers rund um die Frohburgstrasse vor neun Jahren zusammengetan. Sie sammeln abends auf der Strasse steckengebliebene Amphibien ein und bringen sie in den nahe gelegenen Bach im Irchelpark oder zurück in den Wald.

«Amphibien sind interessante Tiere», sagt Doris Kessler, Bewohnerin der ABZ-Siedlung Frohburgstrasse und Mitglied der Amphibiengruppe. «Sie brauchen unseren Schutz.» Deshalb machen die vier Mitglieder mit Flyern auf die Tierchen aufmerksam. «Auch das Quartier unterstützt uns. So haben wir Zugang zum Wald über einen Privatweg und dürfen die Molche zum Teich eines Bewohners bringen», erzählt Kessler. Darüber hinaus ist die Amphibiengruppe mit Grün Stadt Zürich vernetzt, die die Signaltafeln an der Frohburgstrasse stellt. Erfahren Sie mehr zum Thema im Interview mit Sonia Angelone von Grün Stadt Zürich:



abz.ch/amphibienschutz



Höngg wehrt sich

So geht Engagement über unsere Siedlungen hinaus: Die Höngger/innen – Bewohner/innen, Siko, Quartiersverein – haben zusammengespannt und eine Petition mit knapp 3000 Unterschriften eingereicht. Das Ziel: der Erhalt des

Busses 38. Er verbindet die ABZ-Siedlung Hönggerberg mit den Läden am Meierhofplatz, mit Sporteinrichtungen, dem Spital und dem Friedhof. Alle nutzen den Bus rege. Aufgrund der Lärmschutzmassnahme Tempo 30 sollen andernorts mehr Fahrzeuge der VBZ zur Erhaltung des Fahrplans eingesetzt und die Linie 38 soll deshalb eingespart werden. Das will Höngg verhindern.



Alois Steiner ist gestorben

Alois Steiner ist am 7. April 2021 mit 79 Jahren verstorben. Er war zwischen 1995 und 2006 Geschäftsführer der ABZ. Seit seiner Pensionierung sah man ihn regelmässig als Teilnehmer an verschiedenen Anlässen. Wir haben Alois Steiners offene, unterstützende und humorvolle Art sehr geschätzt. Seine zahlreichen Anekdoten aus dem ABZ-Alltag und aus seiner früheren Tätigkeit lieferten immer wieder Denkanstösse und brachten uns zum Schmunzeln. Wir werden ihn in bester Erinnerung behalten.

Nachricht von
Alfred Egger, ABZ-Bewohner:

Die Kraft der Solidarität

Geschätztes Redaktionsteam, mit Freude habe ich den Artikel im März-Forum «Die Kraft der Solidarität» gelesen. Anlässlich der ersten Vergabekonferenz des ABZ-Solidaritätsfond 2019 habe ich das Projekt vom MOBA Housing Network unterstützt. Für mich war es das beste aller eingereichten Projekte. Denn es kam nicht nur dem Reglement, sondern insbesondere auch unseren genossenschaftlichen, demokratischen und solidarischen Zielen am nächsten. Und das Schöne ist: Wir Genossenschaften helfen mit, Lebensformen zu fördern in osteuropäischen Städten, die deutlich demokratischer geprägt sind als ihre momentan doch sehr autoritären Staatsführer. So sind unsere ABZ-Solidaritätsbeiträge sehr nachhaltig angelegt.

Herzlichen Dank für die Berichterstattung.



Die Empfehlungen der VLV

Am 11. Mai hat die Vertrauensleuteversammlung stattgefunden. Das Gremium hat die Geschäfte der kommenden Generalversammlung vorbesprochen und empfiehlt unter anderem die Annahme von Bauprojekt und Kredit für den Ersatzneubau der Siedlung Leimbach und die Annahme des Landabtauschs mit der

Stadt Zürich für den Ersatzneubau der Siedlung Herrlig. Die Veranstaltung fand aufgrund des Coronavirus online statt. 28 Siko-Mitglieder, ABZ-Mitarbeitende und Stiftungsrät/innen der Albert-Hintermeister-Stiftung haben teilgenommen.



Die Werte unserer Branche

Der Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnbaugegenossenschaften Schweiz (WBG), will auf die Besonderheiten des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufmerksam machen. Dafür hat er zehn Leitsätze formuliert, die die Werte der Branche Interessierten näherbringen. Zum Beispiel: faire Mieten, Mitsprache, Offenheit für alle. Geschichten rund um die Leitsätze machen diese greifbar. Schauen Sie rein und erfahren Sie mehr über die gemeinnützigen Wohnbauträger wie die ABZ:



zehnleitsaetze.ch

Was geht bei unseren Bauprojekten?

Unsere grossen Bauprojekte auf dem Koch- und dem Hardturm-Areal sowie das Projekt Seebahn-Höfe mit dem Ersatzneubau unserer Siedlung Kanzlei kommen voran. Gestaltungsplan und Baurechtsvertrag für das ABZ-Hochhaus im neuen Koch-Quartier wurden vom Stadtrat genehmigt und kommen nun zur Vernehmlassung in den Gemeinderat. Für den Gestaltungsplan der Seebahn-Höfe steht dieser Schritt bevor. Und für unsere neue Siedlung neben dem

Hardturm-Stadion laufen Abklärungen zur Lärmbelastung. Bis zum Spatenstich dauert es bei allen drei Projekten wohl noch mehrere Jahre. In der Zwischenzeit arbeiten wir schon an den nächsten Ersatzneubauten: Über den Kredit für das Projekt in Leimbach wird an der kommenden Generalversammlung abgestimmt, ebenso über den ersten Schritt Richtung Ersatzneubau für die Siedlung Herrlig.



abz.ch/bauprojekte



Schriftliche Generalversammlung



Aufgrund der anhaltend unsicheren Situation bezüglich des Coronavirus hat der ABZ-Vorstand entschieden, die Generalversammlung (GV) 2021 wieder schriftlich durchzuführen. Die Stimmunterlagen haben alle ABZ-Mitglieder per Post erhalten, abstimmen können sie bis 21. Juni 2021. Die Resultate der GV

werden am 22. Juni auf der ABZ-Website kommuniziert, das Protokoll wird auf WINK einsehbar sein. Hier finden Sie alle Informationen:



abz.ch/gv2021



Haben auch Sie eine spannende Geschichte zu erzählen?

Dann melden Sie sich bei uns:



redaktion@abz.ch

Ob Frage, Anmerkung oder Schnappschuss – wir freuen uns über Ihre Nachricht!

Durch das Einreichen einer Nachricht erklären Sie sich mit einer Veröffentlichung im ABZforum einverstanden. Die Redaktion entscheidet über die Publikation und behält sich vor, Ihre Nachricht zu redigieren.

Einsendeschluss für die September-Ausgabe: 30. Juni 2021.

Zwischen Individualität und Gemeinsamkeit

• Text dii

• Fotografie ABZ, Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Tres Camenzind, Edelaar Mosayebi Inderbitzin, Enzmann Fischer Partner, Annett Landsmann, Reto Schlatter, Luca Zanier

**Hat die Familienwohnung ausgedient?
Nein, das nicht. Doch in den letzten Jahrzehnten
hat sie an Bedeutung verloren. Der Grund:
Unsere Lebensentwürfe haben sich verändert.**

Wie wohnen Sie? Mit Ihrer Familie? Alleine? In einer Gross-WG? Heute sind Wohnformen vielfältig – ein Gross-
teil der Wohnungen ist jedoch für die Kleinfamilie konzi-
piert. Schliesslich dominierte diese Haushaltsform unse-
ren Lebensentwurf jahrzehntelang. In den vergangenen
Jahren hat sich die Gesellschaft jedoch verändert: Ein-
personenhaushalte sind gemäss Bundesamt für Statistik
seit den 1990er-Jahren die häufigste Wohnform, mit
einem Anteil von 36 Prozent. Darauf folgen Paarhaushal-
te mit und ohne Kinder mit jeweils gut 27 Prozent,
Alleinerziehende mit rund 6 Prozent, Wohngemeinschaf-
ten mit rund 2 Prozent und Mehrfamilienhaushalte
mit knapp 1 Prozent.

Gründe für die wachsende Beliebtheit von Ein- und
Zweipersonenhaushalten sind gemäss einer Studie der
Hochschule Luzern etwa die niedrige Geburtenzahl,
zunehmende Scheidungen und die hohe Lebenserwar-
tung: Pensionierte suchen nach Selbstständigkeit,

Paare wollen bewusst in getrennten Wohnungen leben.
Aber auch neue Formen des Zusammenwohnens ent-
stehen, zum Beispiel durch Freundschaften, aus finanziel-
len Gründen oder aufgrund gemeinsamer Interessen.

Gemäss ETH Wohnforum – ETH Case reagiert der Woh-
nungsmarkt jedoch nur zögerlich auf diese Verände-
rungen. Die Folge sind Herausforderungen bei der Woh-
nungssuche. Dennoch finden sich einige Beispiele
innovativer Wohnformen. Hier stellen wir vier davon vor.

Lesen Sie darüber hinaus das Interview mit Faust Lehni,
Leiter Mitglieder und Wohnen bei der ABZ. Für ihn
geht es bei innovativen Wohnformen um die Siedlung
als Ganzes. Wie diese aussieht, erfahren Sie hier:



abz.ch/wohnformen



Den Rohbau aus- gestalten

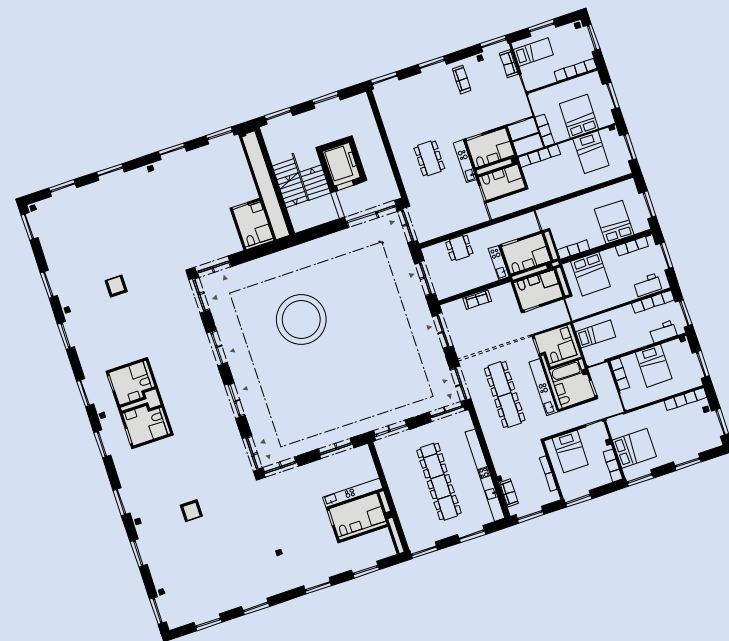
Im vergangenen Februar ging es – wie der «Tages-Anzeiger» titelte – mit «Zürichs verrücktestem Wohnexperiment» los. Als Erste erprobt die Genossenschaft Kalkbreite das sogenannte Hallenwohnen in der Siedlung Zollhaus. Die vier Wohnungen sind circa eineinhalb Stockwerke hoch, zwischen 40 und 275 Quadratmeter gross, mit Bädern und – sofern nicht von den Bewohnenden abgewählt – Küchen ausgestattet und werden so im Edelhallenbau vermietet. Die Bewohnerinnen und Bewohner gestalten ihre Halle daraufhin nach den eigenen Bedürfnissen um. So waren sie im Zollhaus mehrere Wochen mit Bohren, Sägen, Schweissen und Hämmern beschäftigt.

Die grösste Halle nutzen mindestens elf Erwachsene und Kinder: manche zum Wohnen, andere zum Arbeiten. Ziel ist dabei die Minimierung des eigenen Flächenbedarfs und die Maximierung des gemeinschaftlich genutzten Raums. Dafür haben Bewohnende etwa Wohntürme auf Rollen gebaut, die bis unter die Decke reichen und ihren Privatraum markieren. Diese können bei Bedarf zur Seite geschoben werden. Dadurch entsteht mehr gemeinsam nutzbare Fläche – zum Beispiel für Feste.



Für die Gestaltung ihrer Halle kommen die Bewohner/innen selbst auf, das braucht Zeit und Geld. Das Hallenwohnen birgt aber auch Herausforderungen für die Genossenschaft: etwa im Bewerbungsprozess, in der Vermietung und Mitwirkung, durch behördliche Auflagen. Schliesslich hat noch keiner diese Wohnform umgesetzt.

Bisher war das Hallenwohnen eine halblegale Wohnform, indem Besetzer alte Fabrikhallen als Zwischenlösung bewohnten. Im Zollhaus verschmelzen nun die Freiheiten aus dieser Szene mit den Vorteilen von geregelten Mietverhältnissen.



Ganz oben: Die drei grauen Gebäude des Zollhauses neben den Gleisen im Zürcher Kreis 4.

Links: Die Bewohnenden gestalten ihre Halle nach den eigenen Bedürfnissen.

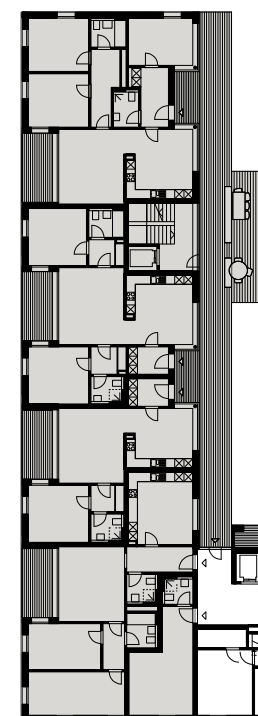
Oben: Die Wohnungen sind zwischen 40 und 275 Quadratmeter gross.

Mehrere Generationen unter einem Dach

Ein Haus, das unterschiedliche Generationen miteinander verbindet – diese Idee hat die ABZ vor zehn Jahren in der Siedlung Jasminweg 2 umgesetzt. Damit ging sie auf die Bedürfnisse von Personen ein, die sich ein verbindliches Zusammenleben mit Menschen unterschiedlichen Alters wünschen. Dieses ist geprägt von gemeinschaftlichen Aktivitäten und Nachbarschaftshilfe.

50 Personen leben heute in dieser Hausgemeinschaft. Paare mit und ohne Kinder, Einelternfamilien und Alleinstehende. Sie durchliefen ein intensives Bewerbungsverfahren, das zwei Jahre dauerte. Die Hausgemeinschaft ist als Verein organisiert.

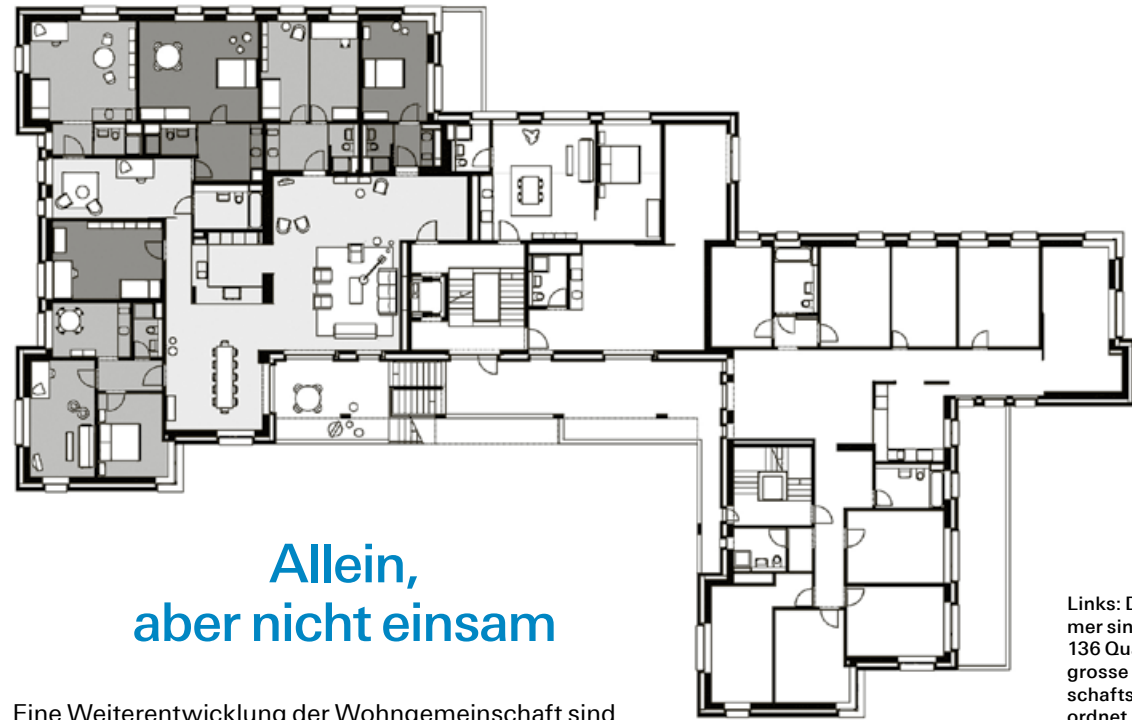
Die Bewohnerinnen und Bewohner der Hausgemeinschaft leben in 16 Wohnungen mit 2,5 bis 4,5 Zimmern. Für gemeinschaftliche Aktivitäten stehen ein Gemeinschaftsraum mit Küche und ein Hobbyraum zur Verfügung. Familien können bei Bedarf ein Separatzimmer dazumieten, wenn sich ihre Kinder im Teenager-Alter mehr Selbstständigkeit wünschen.



Ganz oben: Für gemeinschaftliche Aktivitäten steht ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

Mitte: Auch im Laubengang ist Platz für Treffen.

Unten links: Die Hausgemeinschaft (in Grau) befindet sich in der Siedlung Jasminweg 2.



Allein, aber nicht einsam

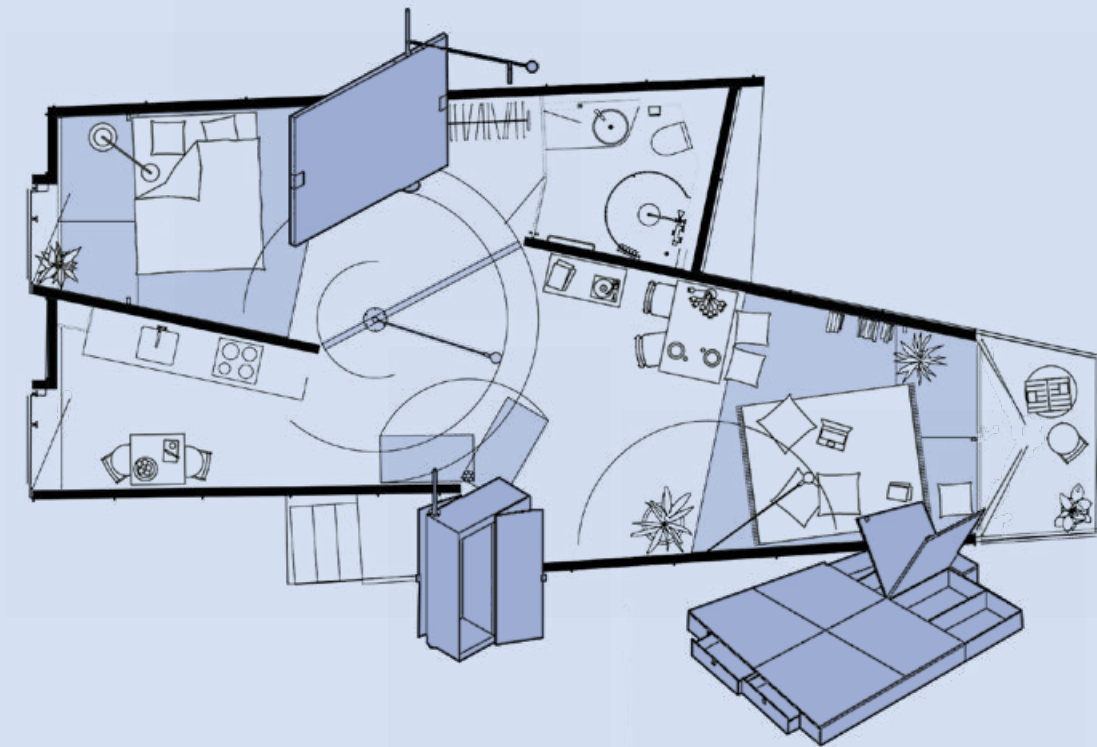
Links: Die Privatzimmer sind um eine 136 Quadratmeter grosse Gemeinschaftsfläche angeordnet.

Eine Weiterentwicklung der Wohngemeinschaft sind Clusterwohnungen. Die sogenannten Clustereinheiten bestehen aus einem oder mehreren Privatzimmern, einem Bad und allenfalls einer Küchennische. Die Einheiten sind wiederum Teil einer grossen Wohnung, wo sich gemeinschaftlich genutzte Flächen finden wie Küche, Wohnzimmer und Balkon. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben also die Möglichkeit, sich einerseits in ihrem Zimmer zurückzuziehen und andererseits den Austausch mit anderen zu suchen, etwa im gemeinsamen Wohnzimmer.

Die Genossenschaft Kraftwerk1 bietet Clusterwohnungen zum Beispiel in ihrer 2012 bezogenen Siedlung Heizenholz an. Dort sind sechs kleinere und grössere Clustereinheiten um eine 136 Quadratmeter grosse Gemeinschaftsfläche angeordnet. Auch eine Terrasse teilen sich die Bewohnenden.



Seit 2012 haben sich Clusterwohnungen immer stärker verbreitet. Besonders Wohnbaugenossenschaften setzen sie um, weil sie dadurch ein breites Angebot an Wohnungstypen fördern und entsprechend Menschen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ansprechen können.



Links: Die drehbare Wand und der bewegliche Schrank werden wenn gewünscht zum Sichtschutz. Die liegenden Schränke bieten Stauraum.

Unten: «Vancancy» – hier ist noch frei. Auf dem Dach der ETH Höggerberg wurde ein Anschauungsmodell der Wohnung als Forschungsprojekt installiert.

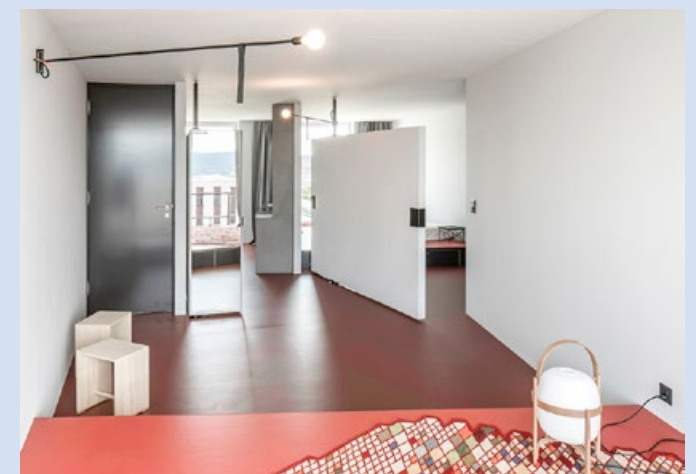
Ganz unten: Blick in die Wohnung

Flexible Räume dank beweglicher Wände

Fokus Individualität: Das gilt für Mikrowohnungen. Wer in einer solchen lebt, benötigt nicht mehr als circa 30 Quadratmeter Wohnfläche. Häuser mit ausschliesslich solchen Kleinwohnungen werden meist von privaten Immobilienentwicklern angeboten. Zielgruppe sind hauptsächlich Mitarbeitende von Firmen, die eine temporäre Unterkunft brauchen.

Ganz besondere Kleinwohnungen entstehen zurzeit im Performativen Haus im Zürcher Kreis 6 durch die Moyreal Immobilien AG. Das Aussergewöhnliche der Wohnungen ist ihre Fähigkeit (Performanz), sich den Bedürfnissen der Bewohnenden anzupassen. Eine drehbare Wand und ein beweglicher Schrank werden etwa zum Raumteiler oder Sichtschutz. Liegende Schränke bieten Stauraum, sparen Platz und werden zum Podest für Wohn-, Arbeits- und Schlafbereich. Die Bewohnenden können damit die Wohnung je nach Stimmung unterschiedlich einrichten, viele Möbel werden unnötig. Die zwischen 25 und 57 Quadratmeter grossen Kleinwohnungen werden voraussichtlich 2022 bezugsbereit sein.

Vor dem Bau des Performativen Hauses lieferte ein ETH-Forschungsprojekt Erkenntnisse über das Wohnen in einer solchen flexiblen Wohnung. Dabei wurde untersucht, wie die Bewohnenden die beweglichen Elemente nutzten und wie anfällig diese für Störungen waren.



Wie wir Wohnungen wiedervermieten



Von Wartelisten und Wohnungsinseraten: Wie die ABZ freie Wohnungen wiedervermietet und welche Regeln dabei gelten.

Wird bei uns eine Wohnung frei, kommen als neue Bewohner*innen zuerst bestehende ABZ-Mitglieder in Frage. Dies, wenn sie mindestens fünf Jahre in derselben Wohnung gelebt haben oder wenn die Belegungsrichtlinien nicht mehr eingehalten werden. Ist Ihre Wohnung zu teuer, sind Sie plötzlich auf einen Lift angewiesen oder ziehen Ihre Kinder aus, können Sie also möglicherweise in eine freie Wohnung umziehen.



Wenn Sie umziehen möchten, wenden Sie sich an die ABZ-Vermietung. Zusammen mit Ihnen klären wir Ihre Bedürfnisse wie Wohnungsgrösse, Quartier sowie maximaler Mietzins und zeigen mögliche Optionen auf. Danach kommen Sie auf unsere interne Warteliste. Sobald eine Wohnung frei wird, die Ihren Kriterien entspricht, erhalten Sie ein Angebot. Priorität haben Mitglieder, die in unterbelegten Wohnungen leben (siehe ABZforum 3/2020).

Welche Wohnungen schreiben wir aus?

Freie Wohnungen, für die sich auf der internen Warteliste keine Interessenten finden, schreiben wir auf unserer Website aus. Im letzten Jahr haben wir so 37 Wohnungen an neue ABZ-Mitglieder vermittelt. Online inserieren wir auch die befristeten Wohnungen, im letzten Jahr waren es 56. Denn wird eine Siedlung bald erneuert, vermieten wir dort nur noch befristet bis zum Abbruchtermin. Zudem brauchen unsere Mitglieder eine Zwischenlösung. Darum vermieten wir auch gewisse Wohnungen in anderen Siedlungen befristet. So können wir sicherstellen, dass diese frei sind, wenn sie gebraucht werden.

Wer kann sich auf befristete Wohnungen bewerben?

ABZ-Mitglieder können sich nicht auf befristete Wohnungen bewerben. Haben Sie also unsere Wohnungsinserate abonniert, achten Sie auf diesen Unterschied. Weiter gilt: Wer befristet wohnt, kann nicht ABZ-Mitglied werden. Nach fünf Jahren ununterbrochener Wohn-

dauer können Mieterinnen und Mieter von befristeten Wohnungen jedoch auf die interne Warteliste kommen – und haben damit die Chance auf eine unbefristete Wohnung. Bei Fragen dazu wenden Sie sich bitte an Ihre Ansprechperson unserer Vermietung und Mitgliederdienste. Die Kontaktangaben finden Sie auf der Informationstafel in Ihrem Treppenhaus.

• Text lea • Fotografie Beat Bühler

Wie viele ABZ-Wohnungen sind befristet?

Im letzten Jahr hat die ABZ viele Inserate für befristete Wohnungen veröffentlicht. Doch von unseren 5087 Wohnungen waren Ende 2020 gerade einmal 232 befristet vermietet – das sind 4,5 Prozent. 167 liegen in denjenigen Siedlungen, die bald erneuert werden: in Leimbach, in der Kanzlei sowie im Herrlig. Auf die restlichen Siedlungen kommen zusammen 65 befristete Wohnungen, die unseren Mitgliedern dereinst als Zwischenlösung dienen werden.

«Ich fühle mich hier sehr aufgehoben»

Rund um die Siedlung Wiesen, Wald, ein Bauernhof: «Hier muss ich bald wieder weg», dachte sich die im Zentrum aufgewachsene Daniela Schwarz, als sie Mitte 20 mit Mann und Kind in den Rütihof zog. 37 Jahre später lebt die gelernte Altenpflegerin noch immer in der Siedlung am Stadtrand – in derselben 5-Zimmer-Wohnung, in der sie mit ihrem Mann ihre drei Kinder grossgezogen hat. Zwei Jahre Zeit bleibt dem Paar nach dem Auszug der jüngeren Tochter, um in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Auch das neue Zuhause soll im Rütihof sein. «Ich fühle mich hier sehr aufgehoben.»



Als junge Mutter hatte Daniela Schwarz zusammen mit anderen Eltern mitgeholfen beim Neubau des Spielplatzes, jahrelang in der Siko Sommerfeste, Osternestli und Samichlaus organisiert. Seit dem ersten Lockdown kümmert sie sich um Betagte, die Gesellschaft oder Hilfe beim Einkaufen brauchen. «Es kam auch schon vor, dass in der Nacht mein Telefon geklingelt hat, weil ein Nachbar gestürzt war und nicht mehr hochkam», erzählt sie. Dann ist die 63-Jährige zur Stelle, organisiert, stützt, hört zu. Die Dankbarkeit, die zurückkommt, sei gewaltig. «Ein nicht versiegender Antrieb.»

• Text Zora Schaad • Fotografie Tres Camenzind



«Ich bin kein Blüemlistreichler»

Seit sieben Jahren arbeitet Fabian Chmelik als Gärtner bei der ABZ. «Ich wurde von der ABZ abgeworben. Die Arbeitsbedingungen hier sind besser als in der alten Bude: Ich kann meine Arbeit weitgehend selbst einteilen, muss nicht bei jedem Unwetter draussen ausharren und habe eine Woche mehr Ferien.» Weil das Gärtner-team bloss aus vier Personen und zwei Lernenden besteht, gibt die ABZ die meisten Arbeiten an externe Unternehmen ab. «Dadurch kann ich steuern, was ich selbst mache und was andere erledigen.» Denn auch wenn Fabian seinen Beruf mag: Natürlich begeistern ihn nicht alle Arbeiten gleich. «Ich liebe Maschinen wie den Aufsitzmäher, den Schneepflug, den Balkenmäher. Ich bin der Mann fürs Grobe, ein Anpacker und kein Blüemlistreichler.» Und doch: Wenn im Frühling die Bäume austreiben und die Natur in Fahrt kommt, freut das den 31-Jährigen jedes Jahr aufs Neue.

«Mir gefällt der Biodiversitätsansatz der ABZ, dass wir hier eine gewisse Vorreiterrolle einnehmen. Und auch, dass viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter ihren grünen Daumen entdeckt haben, Gemüse und Blumen anbauen oder Hühner und Kaninchen halten, finde ich toll.» Ein leises Unwohlsein

befällt den Hobbymusiker zwischendurch doch: «Manche Leute vergessen, wie privilegiert sie sind bei uns. Sie fordern immer noch mehr, geben aber ihrerseits nicht viel für ein gutes Zusammenleben.» Dass er auf seinen Touren sehr oft gebrauchte Hygienemasken aufheben oder wild deponierten Sperrmüll entsorgen muss, nervt ihn beispielsweise. In der Siedlung Wacht in Adliswil ist das nur selten der Fall. «Da sprechen die Leute miteinander und helfen sich, da lebt der Genossenschaftsgeist. Und auch der Aussenraum ist schön mit dem kleinen Bach, der durch die Siedlung plätschert.» Seine Lieblingssiedlung also? Er lacht: «Ich bin in Adliswil geboren und lebe heute noch da. Ich bin wahrscheinlich nicht ganz objektiv.»

• Text Zora Schaad • Fotografie Reto Schlatter



abz.ch/wacht

Erfahren Sie noch mehr über die Siedlung Wacht.

«Wir betreten Neuland»

Susanne Heule setzt sich im ABZ-Vorstand für unkonventionelle Ideen ein. Eine davon ist die neue, nachhaltige ABZ-Anleihe, die einen Teil unserer Gebäude finanzieren soll.



Susanne Heule lebt mit Partner und Kindern in der ABZ-Siedlung Hönningerberg. Seit 7 Jahren engagiert sie sich im Vorstand.

Wofür setzen Sie sich im ABZ-Vorstand ein?

Eine Hauptaufgabe des Vorstandes ist es meines Erachtens, die unterschiedlichen Blickwinkel und Interessen innerhalb der ABZ zusammenzubringen. Ich setze mich zum Beispiel für gegenseitiges Verständnis ein. Und nach dem Motto «mehr Mut» bemühe ich mich um die Prüfung unkonventioneller Ideen, etwa im Bereich menschenfreundliches Bauen. Gemeinsam mit Andreas Kirstein bin ich im Vorstand insbesondere für die Finanzen zuständig.

Für die Finanzierung ihrer Gebäude ist die ABZ auf Geld von Dritten angewiesen. Woher kommt dieses Geld?

Von unseren Mitgliedern in Form von Anteilskapital, wie es der Grundidee der Genossenschaft entspricht. Dieses Geld reicht aber nicht. Darum können unsere Mitglieder auch in die ABZ investieren, mit einem Depositionskonto. Weiteres Fremdkapital haben wir aufgenommen durch Hypotheken, Darlehen und Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger.

Geld nachhaltig anlegen wollen. Denn unsere Anleihen sind zertifiziert nach internationalen Standards – entsprechend sorgfältig setzen wir das Geld ein. Nicht zuletzt tragen die Anleihen dazu bei, die Risiken besser zu verteilen.

Können auch ABZ-Mitglieder solche Anleihen zeichnen?

Die Anleihen bestehen aus grossen Tranchen, die für institutionelle Anleger wie Pensionskassen interessant sind. ABZ-Mitglieder fahren mit unserem Depositionskonto besser, auch weil da der Zins aktuell höher ist und keine Gebühren anfallen.

• Text lea • Fotografie Reto Schlatter

Mehr zur Finanzierung der ABZ und zur neuen Anleihe:



abz.ch/finanzierung

Gibt es Veränderungen bei den Geldgebern?

Neu wird die ABZ eigene, nachhaltige Anleihen herausgeben – zu einem festen Zins für eine feste Laufzeit, gehandelt an der Schweizer Börse. Da wir damit Neuland betreten, haben wir jeden Schritt sorgfältig geprüft. Wir sind uns bewusst: Werden ABZ-Anleihen gehandelt, kann das unsere Mitglieder beunruhigen. Doch Spekulation ist damit nicht möglich und ich möchte betonen: Wer unsere Anleihen kauft, hat damit keinerlei Anteil an der ABZ und kein Mitbestimmungsrecht. Beides ist und bleibt unseren Mitgliedern vorbehalten.

Was sind die Vorteile einer nachhaltigen Anleihe?

Damit können wir Finanzierungskosten sparen, andererseits ziehen wir Anleger an, die unsere sozialen und ökologischen Werte teilen und ihr

Ein langes und ein hohes Haus



2 Häuser, 69 Wohnungen, 200 Bewohnende: Das überarbeitete Ersatzneubauprojekt für die Siedlung Leimbach kommt an der Generalversammlung 2021 zur Abstimmung.

«Das Bauprojekt gibt eine klare Antwort auf den kniffligen Ort», sagt Isabelle Meister. «Der starke Bezug zur Umgebung beeindruckt mich.» Meister ist Projektleiterin für den Ersatzneubau der ABZ-Siedlung Leimbach. Diese ist fast 100 Jahre alt und soll deshalb ersetzt werden. Geplant sind 69 Wohnungen für rund 200 Bewohnende. Die Generalversammlung (GV) 2021 stimmt über den Kredit für das Bauprojekt ab.

Auch für Alleinstehende und Paare

Leimbach ist ein aussergewöhnliches Zürcher Stadtquartier, das zurzeit einen grossen Wandel erfährt: Mehrere Neubauten etwa entstehen entlang der Sihl. Das Viertel ist gut ans Stadtzentrum angebunden und geniesst die landschaftliche Weite des Sihltals. Das hat sich auch das Architekturbüro Roider Giovanoli Architekten zunutze gemacht. So konzipierten sie für den Ersatzneubau ein hohes Haus auf der Hangseite der Uetlibergkette und ein langes, tieferes Haus auf Seite der Hauptverkehrsachse des Sihltals.

Die alte Siedlung ist von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen geprägt. Im Ersatzneubau wird jeweils ein Viertel der Wohnungen 2,5 und 3,5 Zimmer aufweisen, ein Drittel sind 4,5-, der Rest 5,5-Zimmer-Wohnungen. «Der Wohnungsmix ist sehr ausgewogen, denn wir wollen sowohl Familien als auch Alleinstehenden und Paaren ein Zuhause bieten», sagt Meister.

Wie bei allen Neubauten in der ABZ gilt auch in Leimbach der Minergie-P-Eco-Standard. So ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen und einheimische Pflanzen werden für Artenvielfalt im Aussenraum sorgen. Ferner steht das Thema graue Energie zur Debatte, also zum Beispiel: Wie viel Energie ist für die Herstellung, den Transport und die Lagerung eines Bauelements nötig? Ist das für die ABZ vertretbar? In welchem Verhältnis stehen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit? Fragen, denen sich Isabelle Meister und ihre Kolleginnen und Kollegen in den kommenden Monaten widmen werden.



«Dann gilt es ernst»

Meister geht zum ersten Mal mit einem Bauprojekt an eine GV – ein wichtiger Schritt für sie: «Das Projekt begleitet mich schon einige Jahre. Jetzt das erste Mal die Reaktionen der Mitglieder zu sehen, ist ein besonderer Moment.» Meister glaubt, dass ihr Projekt die GV überzeugen wird. Stimmt das Gremium dem Projekt zu, erfolgt im Herbst die Baueingabe, Baustart wäre voraussichtlich im Frühling 2022. «Dann gilt es ernst.»

Die Siedlung wird sich durch den Ersatzneubau verändern, viele neue Menschen werden einziehen. Für die ABZ-Mitglieder, die heute in Leimbach wohnen, wird die Vermietung vorher eine passende Anschlusslösung suchen.

• Text dii • Visualisierungen Roider Giovanoli Architekten

Erfahren Sie mehr zum Bauprojekt im Interview mit Sabine Merz, Leiterin Bau und Entwicklung bei der ABZ.

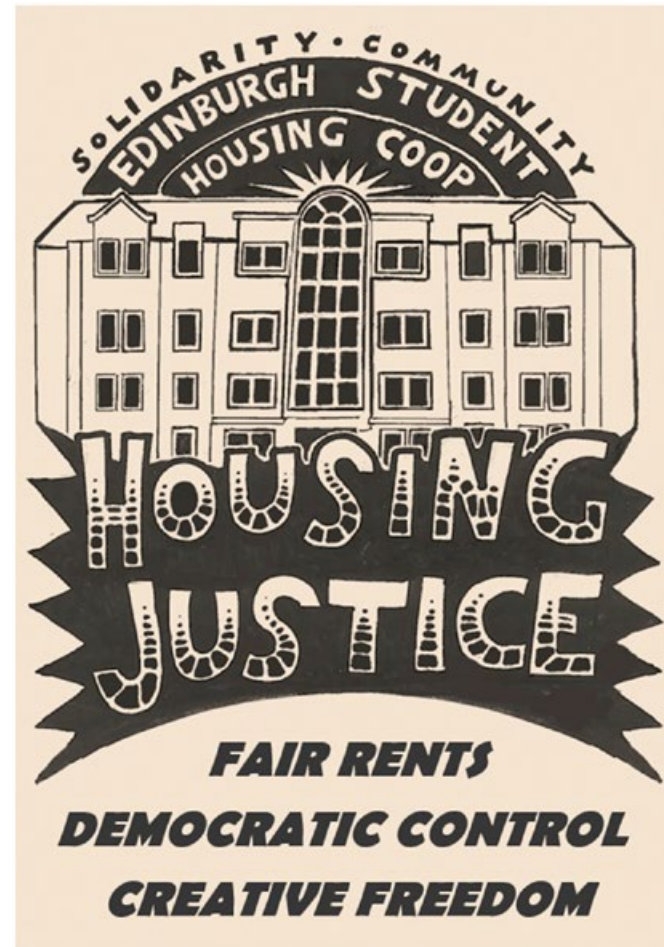


abz.ch/ersatzneubau-leimbach

Wohnungen für Studierende

Der Wohnungsmarkt in Grossbritannien wird Studierenden kaum gerecht. Deshalb will Student Co-op Homes 10 000 Betten für die jungen Erwachsenen schaffen.

50 Prozent der Studierenden in Grossbritannien haben Schwierigkeiten, ihre Miete zu bezahlen. Fast genauso viele müssen dafür Geld ausleihen. 60 Prozent sagen, dass ihnen die Sorgen um die Wohnkosten auf die Gesundheit schlagen, und bei 45 Prozent leidet das Studium darunter. Diese Zahlen zeigen: Der britische Wohnungsmarkt wird den Bedürfnissen von jungen Menschen in der Ausbildung nicht gerecht. Deshalb fördert Student Co-op Homes das genossenschaftliche Wohnen für Studierende in Grossbritannien. Die Organisation unterstützt sowohl neue als auch etablierte studentische Wohnbaugenossenschaften bei der Gründung und Verwaltung ihrer Organisation. Zudem setzt sie sich für den Erwerb von Immobilien ein, um ihren Mitgliedern neuen Wohnraum zugänglich zu machen.



Dadurch haben in Birmingham, Edinburgh und Sheffield über 100 junge Menschen ein gutes, bezahlbares Dach über dem Kopf gefunden. Das Ziel von Student Co-op Homes ist aber, die Anzahl Betten auf 10 000 zu erhöhen. Einen ersten Schritt hat die NGO letztes Jahr gemacht, indem sie über 380 000 CHF gesammelt hat. Damit konnte sie in Nottingham ein Haus kaufen. Zudem soll ein weiteres Objekt in Glasgow folgen.

Das Wissen um eine gute und günstige Wohnung entlastet die Studierenden in ihrem Alltag. Als Genossenschaftsmitglieder haben sie aber auch Pflichten. So nehmen sie Aufgaben in ihrem Haus wahr – etwa im Unterhalt, bei der Reinigung und in der Buchhaltung. Das stärkt das Selbstvertrauen und die Kompetenzen der Mitglieder sowie die Werte ihrer Genossenschaft.

• Text dii • Fotografie Student Co-op Homes



1950

Genossenschaftstag

Bocciaturnier in der Siedlung Entlisberg 1:
Das Foto stammt von einem Genossenschaftstag aus den Jahren zwischen 1950 und 1970.
Ob die Frau auf dem Bild wohl die beste Spielerin der Siedlung war?





abz.ch/erleben

**Die nächste Ausgabe erscheint am
1. September 2021**

Aufgrund des Coronavirus können sich Daten und Ereignisse ändern. Bitte beachten Sie unsere Aushänge und WINK-Beiträge.

15. Juni 2021

Ihre Fragen zur GV

Stellen Sie Ihre Fragen zur GV und zu den Traktanden an unserer Online-Veranstaltung. Melden Sie sich an und senden Sie uns vorab Ihre Fragen: sekretariatGF/VS@abz.ch.

22. Juni 2021

Generalversammlung

Die Generalversammlung findet schriftlich statt. Bitte senden Sie Ihre ausgefüllten Stimmunterlagen bis 21. Juni 2021 an die unabhängige Prüfstelle oder stimmen Sie bis 21. Juni 2021, 22 Uhr, online ab.

31. August und 29. September 2021

Die Zukunft der ABZ mitgestalten

Die Beteiligungsmöglichkeiten unserer Bewohner/innen auf Ebene der Genossenschaft wollen wir gemeinsam weiterentwickeln. Wie können Sie sich einbringen und die Zukunft der ABZ mitgestalten? Diskutieren Sie mit. Die Einladung folgt vor den Sommerferien.