

forum



Gemeinsam Richtung Zukunft

Am Strategie-Update 110+ haben
70 Teilnehmende gemeinsam die strategische Richtung
der ABZ weiterentwickelt.

4 Gesamterneuerungswahlen
6 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-Bewohner:innen und weiteren Interessierten zugestellt.

Redaktion: Ingrid Diener (dii), Fachspezialistin Kommunikation, Sarah Pally, Ladina Walder | Gestaltungskonzept und Realisation: TBS Marken Partner AG, Zürich | Korrektorat: Inés Flück, sprach-art, Wettingen | Foto Editorial: TBS Marken Partner AG | Fotografie In Kürze: Tres Camenzind, Reto Schlatter, Yostream GmbH | Illustrationen: Svenja Plas | Druck: DAZ – Druckerei Albisrieden AG, FSC-Papier, klimaneutral gedruckt | Auflage: 7000

Kontakt/Abos, Leserbrief und Zuschriften: ABZ-Geschäftsstelle, Redaktion ABZforum, Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich, redaktionforum@abz.ch, 044 455 57 57

Erscheint viermal jährlich. 32. Jahrgang.



• Fokus

8

Gemeinsam Richtung Zukunft

• Siedlungsleben

14

Vom Ärger zum Ausweg

• Interview

18

«Eine Investition in die Zukunft»



Liebe Leser:innen

Das Leben in der ABZ ist bunt, lebendig, vielfältig – und manchmal herausfordernd. Unter dem Motto «Gemeinsam für ein respektvolles Miteinander» setzen wir uns für eine Kultur von Respekt, Toleranz und Offenheit ein – auch im Umgang mit Konflikten. Damit das gelingt, braucht es das Engagement von uns allen.

Dieses Engagement durften wir im Rahmen des Strategie-Updates 110+ erfahren. Gemeinsam haben wir wichtige Themen offen und angeregt diskutiert und überarbeiten die Strategie nun entsprechend.

Aus gesundheitlichen Gründen konnte unser Geschäftsführer Alain Benz nicht an diesem Prozess teilhaben und wird nicht mehr in seine Funktion zurückkehren. Ende 2024 erlitt er eine schwere Blutvergiftung und befindet sich noch in Rehabilitation. Der Vorstand dankt Alain Benz herzlich für seinen wertvollen Einsatz und wünscht ihm für seine Genesung alles Gute.

Die Suche nach einer geeigneten Nachfolge wurde eingeleitet. Bis auf Weiteres übernimmt Tessa Müller, Geschäftsführerin ad interim, die operative Leitung.

Nathanea Elte, ABZ-Präsidentin



Ein eingespieltes Team

Der Vorstand ist von den Mitgliedern beauftragt, die Verantwortung für die strategische Führung und Gesamtleitung der Genossenschaft zu übernehmen. Das tut er im engen Austausch mit den Mitgliedern sowie der Geschäftsleitung, die die operative Umsetzung verantwortet.

Der Vorstand vereint als Gremium die nötigen Kompetenzen, um die verschiedensten Themen zu diskutieren und zu entscheiden. Dazu gehören Erfahrung, Fachwissen, strategisches Denken, breites Allgemeinwissen und Teamfähigkeit. «Das heutige Vorstandsteam ist sehr gut für die Aufgaben und Herausforderungen aufgestellt. Die Zusammenarbeit in der jetzigen Zusammensetzung ist kompetent und konstruktiv», sagt Präsidentin Nathanea Elte. «Da unser Geschäftsführer seit Längerem erkrankt ist, bewährt sich die Stabilität im Vorstand besonders.» Darum wird der Vorstand ohne Änderungen für die Wiederwahl antreten.

So setzt er sich zusammen

- Präsidentin: Nathanea Elte
- Vizepräsidentin: Susanne Heule
- Bauausschuss: Roberto Mancuso (Leitung), Nathanea Elte, Ana Sofia Gonçalves
- Städtische Vertreterin: Annick Lalive d'Epinay

Die Präsidentin ist für die Führung von Vorstand und Geschäftsführer zuständig. Sie stellt sicher, dass die nicht delegierbaren Aufgaben vom Vorstand ausgeführt werden, und sorgt für eine angemessene Vertretung der ABZ nach innen und aussen.

Die Vizepräsidentin vertritt die Präsidentin in deren Abwesenheit oder nach Absprache. Zudem steht sie ihr als Sparringspartnerin zur Seite.

Der Bauausschuss begleitet und überwacht im Auftrag des Vorstands die Bauprojekte und berät die Geschäftsstelle in baulichen Fachfragen.

Die städtische Vertreterin wird durch den Stadtrat bestimmt und vertritt im Vorstand die Interessen der Stadt Zürich.

Fachreferent:innen

Die Fachreferent:innen beraten den Vorstand aufgrund ihrer spezifischen Fachkompetenz und stehen auch der Geschäftsstelle als Sparringpartner:innen zur Verfügung:

- Finanzen und Organisation: Susanne Heule und Tom von Allmen Riboni
- ABZ-Kultur: Christine Plüer und Sarah Soland
- Immobilienentwicklung: Nathanea Elte

Projektspezifisch werden zudem Steuer- oder Arbeitsgruppen gebildet, bei denen Vorstandsmitglieder, Mitarbeitende und externe Expert:innen beigezogen werden können. Die Vorstandsmitglieder übernehmen zudem die Rolle von Siedlungspat:innen und stehen so in direktem Kontakt zu den Mitgliedern der ABZ.

Mit Expertise und Engagement ist der Vorstand bestens gerüstet, um die Stabilität und Entwicklung der ABZ zu wahren sowie weiterhin bezahlbaren Wohnraum und das genossenschaftliche Zusammenleben zu fördern – wichtige Aufgaben in Zeiten von Wohnungsknappheit, steigenden Mieten und Leerkündigungen.

Vorstandswahlen an der GV 2026

An der 110. ordentlichen Generalversammlung vom 23. Juni 2026 sind Erneuerungswahlen traktandiert. Der Vorstand stellt sich in der heutigen Aufstellung der Wiederwahl. Es gibt darum keine Vakanzen, entsprechend wird auch kein Profil ausgeschrieben. Jedem ABZ-Mitglied steht es offen, sich dennoch zur Wahl zu stellen. Damit dieser Prozess transparent abläuft, melden sich allfällig Interessierte bitte bis zum 31. Januar 2026 bei mirja.serrao@abz.ch.

Von links:
Annick Lalive d'Epinay (städt. Vertreterin),
Susanne Heule (Vizepräsidentin),
Roberto Mancuso, Ana Sofia Gonçalves,
Sarah Soland, Christine Plüer,
Nathanea Elte (Präsidentin),
Tom von Allmen Riboni



14 Jahre Engagement, Herzblut und Weitsicht – danke, Silvia Gianetti!

Die Albert-Hintermeister-Stiftung (AHS) dankt Silvia Gianetti für 14 Jahre unermüdliches Engagement im Stiftungsrat. Mit ihrem tiefgreifenden Fachwissen als Sozialarbeiterin und ihrer herzlichen Art hat sie die Stiftung massgeblich geprägt. Ihr wertvoller Beitrag und ihre Weitsicht werden stets in dankbarer Erinnerung bleiben. Wir wünschen ihr für die Zukunft alles erdenklich Gute. Die AHS sucht nun ein neues Stiftungsratsmitglied. Interessierte finden hier weitere Informationen:


abz.ch/ausschreibung-ahs

Ein sättigendes Dankeschön

Wenn auf der Baustelle jene, die die Baugrube ausgehoben haben, auf die treffen, die die Platten legen, ist entweder etwas in der Projektleitung schiefgelaufen – oder es ist der grosse Baustellenmittag im September in Leimbach, an den die rund 50 Projektbeteiligten eingeladen waren. Der Zmittag war ein von Herzen kommendes Dankeschön der ABZ für die tolle Zusammenarbeit, alle haben es genossen. Und wegen des schlechten Wetters wurde bei dieser Gelegenheit kurzerhand der Gemeinschaftsraum schon im Rohbau eingeweiht.



Depositenkasse

Die Geschäftsstelle bleibt über Weihnachten und Neujahr geschlossen. Deshalb bitten wir Sie, uns Ihre Auszahlungswünsche bis spätestens 19. Dezember 2025 mitzuteilen. Die letzte Überweisung erfolgt am 22. Dezember 2025. Gerne nehmen wir Auszahlungswünsche wieder ab 5. Januar 2026 entgegen. Die Zinsausweise und Kontoauszüge per 31. Dezember 2025 werden allen Kontoinhaber:innen im Januar 2026 gestellt.



abz.ch/fernwaerme-hoenggerberg

ABZ-Siedlungen feiern

Im vergangenen Sommer gab es gleich doppelten Grund zur Freude: Die Siedlung Balberstrasse wurde 10 Jahre alt, die Siedlung Hönnggerberg gar 50. Beide Jubiläen wurden mit einem bunten Programm gebührend gefeiert. In der Siedlung Balberstrasse standen Bocce, Schach, Büchsenwerfen und Live-Musik auf dem Programm. Dazu gab es Pasta, Pizza und Feines vom Grill. Am Hönnggerberg zog sich das Fest gleich über drei Tage hin: Der Freitag gehörte den unter 20-Jährigen, am Samstag füllten sich Festzelt und Tanzfläche, begleitet von Ansprachen, Musik und einem Siedlungsparcours. Und am Sonntag liess man das Fest bei einem gemütlichen Frühstück ausklingen. Solche Anlässe zeigen, wie viel Gemeinschaftsgeist in unseren Siedlungen steckt. Ein herzliches Dankeschön an alle, die mitgeholfen und mitgefeiert haben!



Warmwasser clever einsetzen



Beim Warmwasserverbrauch zu sparen, lohnt sich doppelt: Sie senken damit Ihre Nebenkosten und schonen die Umwelt. Und es ist ganz einfach: duschen statt baden, Geschirr im Geschirrspüler mit Eco-Programm statt unter laufendem Wasser im Spülbecken waschen. Und wussten Sie, dass Seife unabhängig von der Temperatur wirkt? Zum Händewaschen reicht also kaltes Wasser. Jede eingesparte Kilowattstunde senkt CO₂-Emissionen und macht das Wohnen nachhaltiger. Hier finden Sie weitere Tipps:



abz.ch/warmwasser



Fernwärme für die Siedlung Hönnggerberg

Die ABZ-Siedlung Hönnggerberg hat ihre alte Gasheizung durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt. Seit Herbst 2025 versorgt Wärme aus dem Waidspital – gewonnen aus Abwärme und Holzschnitzeln – die 313 Wohnungen. So sinken die CO₂-Emissionen um rund 90 Prozent. Der Heizungsersatz am

Hönnggerberg ist Teil einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie der ABZ. Allein in diesem Jahr wurden in sieben weiteren Siedlungen neue ökologische Heizsysteme realisiert, darunter Erdsonden- und Grundwasser-Wärmepumpen. Lesen Sie hier die ganze Geschichte:



abz.ch/fernwaerme-hoenggerberg

Gemeinsam Richtung Zukunft

- Text Sarah Pally
- Tres Camenzind

Eine Strategie schüttelt niemand einfach so aus dem Ärmel – und auch ein Strategie-Update nicht. Erst recht nicht, wenn sich über 12 000 Mitglieder, Bewohnende und Mitarbeitende einbringen können.

Die Wichtigkeit des Strategie-Update-Prozesses, den die ABZ gerade mit Mitgliedern, Bewohnenden und Mitarbeitenden durchführt, wird spätestens bei der Begrüssung am Grossgruppenanlass vom 30. August 2025 greifbar: «Die Strategie ist unser Kompass – sie gibt uns allen eine klare Richtung vor», sagt ABZ-Präsidentin Nathanea Elte und unterstreicht: «Sie ist aber nur dann stark, wenn sie von allen getragen wird.»

Genau darum wird das Update der ABZ-Strategie nicht im stillen Kämmerlein erarbeitet, sondern in einem vielleicht etwas aufwendigeren, aber wichtigen mehrstufigen Prozess partizipativ gestaltet.

Veränderungen begleiten

Basis der aktuellen Arbeiten ist die Strategie 105+, die 2021 gemeinsam erarbeitet wurde. ABZ-Vorstand und -Geschäfts-



leitung prüfen diese nun und passen sie an. Denn die Welt verändert sich, und damit auch die Herausforderungen und Bedürfnisse – jede gute Strategie ist flexibel genug, um solchen Veränderungen gerecht zu werden. Genau darum geht es also beim Strategie-Update 110+, mit dem wir im Frühling 2025 gestartet sind.

Bei der gross angelegten Umfrage wurden zunächst alle Mitglieder, Bewohnenden und Mitarbeitenden um ihre Einschätzung des Stands der Dinge bezüglich Zielverfolgung, aber auch Themensetzung und -priorisierung gefragt. 1092 Personen nahmen an der Umfrage teil – eine grossartige und vor allem relevante Menge von Rückmeldungen. Und das Wichtigste haben die Teilnehmenden darin bestätigt: Die strategische Stossrichtung stimmt noch.

Die durch die Umfrage gewonnenen Erkenntnisse und identifizierten Handlungsfelder wurden dann an der Grossgruppenveranstaltung vom 30. August 2025 präsentiert und präzisiert. Zu Beginn der Veranstaltung konnten die rund 70 Anwesenden, darunter altbekannte und neue Gesichter, angeben, was sie mit der ABZ verbinden. Das Resultat ist in der bunten «Wortwolke» zu sehen: je grösser ein Begriff, desto häufiger wurde er genannt – Wohnen, Heimat, Solidarität, Sicherheit, günstig, Gemeinschaft ... «Bei Begriffen wie Heimat, Solidarität und Sicherheit zeigt sich eindrücklich, dass die ABZ mehr bedeutet als günstiges Wohnen», sagt Nathanea Elte.

Stärken, Schwächen und Wünsche

Im zweiten Teil fand die gemeinsame Standortbestimmung statt: Bei welchen Zielen ist die ABZ auf dem richtigen Weg? Und wo muss sie noch aufholen? Gute Noten erhielten die Themen günstige Wohnungen, Nachhaltigkeit, Kommunikation untereinander, Pflege und Unterhalt sowie Durchmischung und Nachbarschaftlichkeit. Verbesserungsbedarf sahen die Teilnehmenden bei der Agilität der Geschäftsstelle, beim Wohnen im Alter, dem mangelndem Engagement einiger Mitglieder und bezüglich einer klareren Haltung bei politischen Themen.

An den anschliessenden Tischgesprächen wurden die für die nächsten fünf Jahre wichtigsten Handlungsfelder angeregt und konstruktiv diskutiert:

- **Kontinuierlich wachsen:** Wachstum wird grundsätzlich positiv gesehen, sogar über die Stadtgrenzen hinaus. Nahbarkeit und Gemeinschaftlichkeit dürfen dabei aber nicht verloren gehen.
- **Günstige Wohnungen:** Das Angebot wird als ausreichend betrachtet. Das Thema wird als Kernauftrag auch in Zukunft eine Hauptrolle spielen. Allerdings gerät es in einen Zielkonflikt mit anderen Themen, die im Zusammenhang mit Kosten stehen – zum Beispiel mit der Ökologie.
- **Mitwirken und mitbestimmen:** Ein aktives, aber ungezwungenes Miteinander wird sehr begrüsst. Es soll eine gute Balance zwischen Einfordern des Engagements und Freiwilligkeit gefunden werden.
- **Nachbarschaft ermöglichen und unterschiedliche Menschen:** Die ABZ soll Hilfe zur Selbsthilfe sowie förderliche Rahmenbedingungen bieten, zum Beispiel mit Anlässen. Bei der Sanktionierung von Respektlosigkeiten oder gar aggressivem Verhalten wird eine stärkere Rolle der ABZ-Geschäftsstelle gewünscht.
- **Ökologisch handeln:** Auch hier wird die Unterstützung der Eigenverantwortung durch die ABZ-Geschäftsstelle gewünscht. Dies nebst der konkreten Förderung der Biodiversität in Projekten sowie indem Bauten und Umgebung grundsätzlich nachhaltig gestaltet werden.
- **Organisation weiterentwickeln:** Die ABZ-Geschäftsstelle darf agiler und mutiger werden – aber Realitäts-sinn und Werte dabei nicht aus den Augen verlieren. Gewünscht werden ein besserer Umgang mit Konflikten sowie eine Kommunikation auf Augenhöhe, gerne mit mehr Kontakt zu den Bewohnenden und Mitgliedern.



Strategie-Apéro: jetzt anmelden

Am Strategie-Apéro vom 20. Januar 2026 wird der Entwurf der neuen Strategie 110+ präsentiert. Melden Sie sich jetzt an:



abz.ch/strategie-apero



Natürlich sind bei so vielen Menschen nicht alle Ansichten gleich und nicht alle Bedürfnisse dieselben. «Darum ist ein offener, respektvoller Austausch auf Augenhöhe so wichtig», sagt Christine Plüer, ABZ-Vorstandsmitglied. «Das Engagement aller ist wertvoll. Es ist nun unsere Aufgabe als Vorstand, die Beiträge zu prüfen und einen Konsens zu entwerfen. All die eingebrachten Ideen, Visionen und Anliegen zeigen auch, wie engagiert diese Gemeinschaft ist. Diese Gelegenheit, die Zukunft der ABZ mitzugestalten, wird ernst genommen und genutzt.»

So geht es weiter

Nun ist also der Vorstand an der Reihe: Aus allen Umfrageergebnissen, Diskussionsrunden und gesammelten Ideen erstellt er einen Entwurf für das Strategie-Update, der am Strategie-Apéro vom 20. Januar 2026 vorgestellt wird.

Und dann? Wie wird die Strategie im Alltag angewendet? «Anhand der Strategie priorisieren wir unsere Ziele, prüfen Möglichkeiten und ergreifen dann Massnahmen, die in Einklang damit stehen. Sie gibt also unser tägliches Handeln vor – darum ist es so wichtig, dass sie breit abgestützt ist», erklärt Nathanea Elte.

*«Die Gelegenheit,
die Zukunft der ABZ
mitzugestalten,
wird ernst genommen
und genutzt.»*

Christine Plüer, ABZ-Vorstandsmitglied

Vom Ärger zum Ausweg



Die ABZ setzt bei Konflikten auf einen klar definierten Lösungsfindungsprozess: So sollen Streitigkeiten entschärft und alle Beteiligten geschützt werden.

Auch eine gute Nachbarschaft ist nicht immer nur harmonisch: Wir alle kennen die kleinen Ärgernisse und Streitigkeiten unter Nachbarn, die die Nerven manchmal strapazieren. Solche Auseinandersetzungen lösen die ABZ-Mitglieder selbstverantwortlich und vorbildlich. Doch was, wenn ein Konflikt schon lange andauert, immer schlimmer oder sogar gefährlich wird? «Solche Konflikte sind zwar selten, aber belastend – auch für das Umfeld. Darum haben wir einen klaren Lösungsfindungsprozess definiert, der Konflikte deutlich entschärfen und verkürzen kann», sagt Maria Kolpondinos-Huber, Bereichsleiterin Mitglieder und Wohnen bei der ABZ.

Kleiner Handlungsspielraum, grosse Wirkung
Dazu muss man wissen: Der Handlungsspielraum der ABZ ist klein. Sie darf nicht eingreifen, sondern kann nur vermitteln. Genau hier setzt der Lösungsfindungsprozess an. Zunächst wird im Rahmen einer Beratung Hilfe bei der Selbsthilfe geboten. Wenn das nicht sinnvoll ist oder nicht klappt, wird eine «Task Force Konflikte» eingesetzt, also eine Arbeitsgruppe aus Mieterberatung, kaufmännischer Bewirtschaftung – und, falls nötig, einer externen Fachperson. Diese Arbeitsgruppe prüft den jeweiligen Fall genau und definiert die nächsten Schritte. Dazu können Abmahnungen oder verpflichtende Mediationen gehören. Ziel ist immer, einen Weg zu finden, der für beide Parteien befriedigend ist. Und auch wenn ein komplett harmonisches Zusammenleben vielleicht eine Wunschvorstellung bleibt: Das Vorgehen entlastet und schützt alle Beteiligten – und holt das Maximum aus dem Handlungsspielraum der ABZ heraus.

• Text Sarah Pally • Illustration Svenja Plaas

Respektvolles Miteinander – auch bei Konflikten

Mit dem Motto «Gemeinsam für ein respektvolles Miteinander» macht es die ABZ zu ihrer Aufgabe, gegenseitigen Respekt und Toleranz aktiv zu gestalten und einzufordern – auch bei Konflikten. Was dem Vorstand besonders wichtig ist, erklärt Präsidentin Nathanea Elte.



ABZ-Präsidentin Nathanea Elte betont, wie wichtig es ist, dass grössere Spannungen frühzeitig erkannt und gelöst werden.

Was ist die Haltung des Vorstands zum Thema Konflikte?

In einer vielfältigen Gemeinschaft wie der ABZ entsteht ein lebendiges Miteinander, und dazu gehören auch Konflikte. Das ist völlig normal. Uns ist wichtig, dass grössere Spannungen frühzeitig erkannt und aufgelöst werden. Wenn das aber nicht möglich ist oder es zu Gewalt oder Drohungen kommt, gilt bei uns Nulltoleranz: Es ist dann im Interesse aller, dass der Konflikt gut und rasch beigelegt wird.

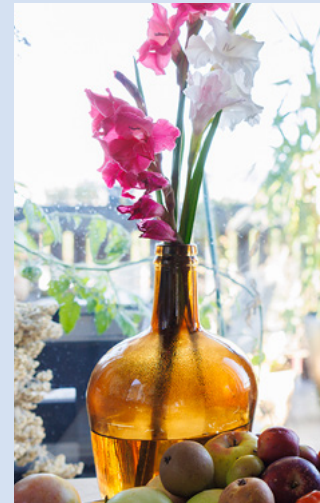
Was ist dabei das Ziel?

Mit dem schnellen und systematischen Vorgehen sollen alle Beteiligten sowohl in Bezug auf Ressourcen als auch mental entlastet werden: die Konfliktparteien, die Mieterberatung und auch die betroffene Nachbarschaft – ganz nach unserem Motto «Gemeinsam für ein respektvolles Miteinander».

Was tut die ABZ in einem solchen Fall?

Die Geschäftsstelle unterstützt in solchen Fällen und führt die Beteiligten durch einen klar definierten, verbindlichen Lösungsfindungsprozess mit verschiedenen Stufen. Mit diesem Prozess hat sie ein effizientes Mittel zur Hand, die involvierten Parteien auf dem Weg hin zu einer guten Lösung zu begleiten.





Kreatives Leben auf dem Entlisberg

Vor zehn Jahren zog Kristina Wurmbrand aus Litauen in die Schweiz – und fand in der ABZ-Siedlung Entlisberg ein Zuhause. Nach der Geburt ihres zweiten Kindes konnte sie in eine grössere Wohnung ziehen – ein Zuhause, das auch zwei Wohnungskatzen willkommen hiess.

Kristina lebt kreativ: Zero Waste, die japanische Lebensweise Ikigai und Handwerk prägen ihren Alltag. In ihrer Wohnung entstehen Keramikstücke und handgemachte Kunstwerke – mit Herz und Persönlichkeit. «Je mehr Raum wir der Kreativität geben, desto harmonischer gestaltet sich unser Umfeld», sagt sie.

Heute leitet sie das ABZ-ArtStudio und organisiert Workshops, Keramikurse sowie Projekte wie «Brings uf d'Art!» in Zusammenarbeit mit dem Verein Pro Entlisberg. Ihre Begeisterung steckt an und macht Kunst für alle zugänglich.



Derzeit bildet sich Kristina zur Gestaltungspädagogin weiter und vertieft ihr Wissen in Aktivierungstherapie. «Mein Anliegen ist es, gemeinsam eine Umgebung zu schaffen, die von Gemeinschaft, Atmosphäre und Zusammenhalt geprägt ist. Denn ABZ – das sind wir alle.»

● Fotografie Tres Camenzind



Leila empfängt – mit Guetzli, Post und guter Laune

«Kein Tag ist wie der andere!» Wenn Leila Sahli von ihrem abwechslungsreichen Arbeitsalltag erzählt, blitzt Begeisterung auf. Seit zweieinhalb Jahren ist die 46-Jährige eines der Gesichter am Empfang auf der Geschäftsstelle der ABZ. Viele der Bewohner:innen kennt sie persönlich. «Manche kommen regelmässig für ein Schwätzchen vorbei oder bringen sogar Kuchen, wenn sie etwa über eine Reparatur besonders glücklich waren.»

Ihre Hauptkund:innen am Empfang aber sind die anderen ABZ-Mitarbeitenden. Ab 7 Uhr sorgen Leila und ihre Kolleg:innen dafür, dass für sie alles rund läuft: Sie bereitet die Sitzungszimmer und die Kaffeecke vor, nimmt die Brötchen-Lieferung entgegen, sortiert die Post, druckt Serienbriefe und führt sie durch die Kuvertiermaschine, bestellt Büromaterial, achtet darauf, dass die Geschäftsautos ihren Service bekommen und unterstützt bei der Vorbereitung von Veranstaltungen. Im Winter schmückt sie den Weihnachtsbaum im Eingang, verteilt Guetzli, Nüssli und Grittibänzen für das Team und stellt die Tombola am Neujahrsapéro auf die Beine. «Manche bezeichnen mich als die gute Seele des Hauses. Aber ich mache das alles einfach richtig gerne.»

Die gelernte Reiseverkehrskauffrau hat ihr Berufsleben lang an Schaltern gearbeitet – im Reisebüro, im Luxushotel

und heute bei den Zentralen Diensten der ABZ. «Ich liebe die Mischung aus Menschenkontakt und Admin-Aufgaben.» Besonders schätzt sie den sozialen Gedanken ihres Arbeitgebers. «Ich habe selbst einen Migrationshintergrund. Es bedeutet mir viel, dass eine gute Durchmischung in der ABZ grossgeschrieben wird.»

Leila lebt im Glatttal zusammen mit ihrem Teenagersohn. Er fährt erfolgreich Motocross. «Bei seinem ersten Rennen hätte ich fast erbrochen vor Angst», erinnert sie sich lachend. «Aber er macht das grossartig.»

Ob Reisen, Kochen oder Tanzen: Leila schöpft ihre Energie aus vielen Quellen. Und bringt sie mit an den Empfang – mit einem Lächeln für alle, die zur Tür hereinkommen.

● Text Zora Schaad ● Fotografie Reto Schlatter



abz.ch/wiedikon

Erfahren Sie mehr über die Siedlung Wiedikon.

«Eine Investition in die Zukunft»

Die Gebäude der ABZ sind auf einen Lebenszyklus von bis zu 100 Jahren ausgelegt. Um dieses hohe Alter gepflegt zu erreichen, braucht es viel Arbeit – und viel Leidenschaft: Eliane Hurni ist Bereichsleiterin Gebäude und Umgebung bei der ABZ und erzählt, was alles dazugehört und was sie daran so begeistert.



Eliane Hurni ist bei der ABZ seit März 2025 Bereichsleiterin Gebäude und Umgebung sowie Mitglied der Geschäftsleitung.

Frau Hurni, worum geht es im Kern beim Unterhalt der ABZ-Liegenschaften?

Es geht zuerst darum, dass die Bewohner:innen ein gut gepflegtes Zuhause haben. Es geht aber auch um Weitsicht: Der Lebenszyklus einer Liegenschaft ist auf bis zu 100 Jahre ausgelegt, alle 35 bis 45 Jahre wird gesamtsaniert. Dazwischen sind wir von der Abteilung Gebäude und Umgebung dafür zuständig, dass eine Liegenschaft in Schuss bleibt.

Was gehört da alles dazu?

Einerseits das Offensichtliche, also wenn der Hauswart eine Reparatur vornimmt oder wenn eine Wand gestrichen wird. Die meiste Arbeit geschieht aber hinter den Kulissen: die gesamte Planung, vor allem auch bei grösseren Installationen wie PV- oder Heizanlagen, Budget- und Ressourcenplanungen, das Koordinieren der Abhängigkeiten zu Bau und Gesamtsanierungen oder auch Fragen wie: Wo kaufen wir welchen Strom für die Wärmepumpen ein? Aber diese Breite an Themen macht es auch sehr spannend.

Welche Rolle spielt dabei die Nachhaltigkeit?

Nachhaltigkeit spielt bei der ABZ eine grosse Rolle und sie ist auch mir persönlich ein grosses Anliegen. Aber Nachhaltigkeit ist ja nicht nur ein ökologisches Thema, sondern hat auch soziale und wirtschaftliche Dimensionen. Das heisst auch, dass man immer verschiedene Faktoren abwägen und priorisieren muss – auch das gehört dazu.

Wie wichtig ist das Thema Bewirtschaftung in der ABZ?

Es wird sehr ernst genommen – im Vergleich zu Renditeliegenschaften sind wir auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgerichtet. Entsprechend spielt bei uns die Pflege und Bewirtschaftung der Liegenschaften eine wichtige Rolle. Auch in der Umfrage zur Strategie 110+ haben wir gesehen: Gepflegte Siedlungen und ökologisches Handeln sind sehr wichtige Themen. Da fühle ich mich direkt angesprochen.

Was begeistert Sie an dieser Arbeit?

Alles passiert mit dem Ziel, ein gepflegtes, nachhaltiges Zuhause bereitzustellen – das alleine ist schon ein starker Antrieb. Es freut mich sehr, hier gemeinsam mit meinem tollen Team etwas bewegen zu können. Es geht dabei nicht nur darum, Häuser zu erhalten, sondern Lebensräume zu schaffen, die Bestand und einen positiven Einfluss haben – für die Menschen, für die Natur und für die Zukunft.



Das pralle Leben

Die neue ABZ-Siedlung im Koch-Quartier nimmt Form an. So viel lässt sich bereits sagen: Es wird toll!

Gewerbe, Gastronomie, Einkaufen, Kindertagesstätte, Kultur ... lebhaft, kreativ und bunt (vor allem grün) wird es im Koch-Quartier zu- und hergehen. Der städtische Park wurde letzten Sommer bereits eröffnet und bietet auf 12 000 Quadratmetern einen Erholungsort für die ganze Stadt Zürich – dank des riesigen Hallendachs auch bei Regenwetter. Die alte offene Kohlenlagerhalle soll aber auch als Aufenthalts- und Veranstaltungsort genutzt werden.

Als nächster Meilenstein wird 2026 der ABZ-Zeilenbau bezogen, auch der grosse Dachgarten mitsamt Gemeinschaftspavillon wird ab dann belebt und zum Zentrum des Siedlungszusammenseins werden.

2027 zieht Leben in das markante Hochhaus ein. Eine Besonderheit sind die jeweils drei Geschosse ab dem achten Stock: Sie bilden immer eine Einheit, bei der je 20 Wohnungen über intern erschlossene, gemeinschaftliche Räume miteinander verbunden sind.

Das Wichtigste zur Erstvermietung Koch-Quartier

- 204 ABZ-Wohnungen, davon sind 66 subventioniert.
- 13 Wohnungen werden an soziale Institutionen sowie an die Stadt Zürich vergeben.
- Bevorzugung der Mitglieder, insbesondere jener, die heute unterbelegt wohnen oder aus gesundheitlichen Gründen umziehen müssen.
- Vermietungsreglement muss erfüllt sein.
- Onlineportal für Bewerbungen von Mitgliedern ab Frühling 2026 offen.
- Es wird lebhaft und bunt.
- Das Quartier ist autoarm: Es gibt wenige Auto-, dafür aber viele Veloparkplätze.



Erstvermietung

Die zur Verfügung stehenden ABZ-Wohnungen werden zunächst den Mitgliedern angeboten – selbstverständlich gilt das Vermietungsreglement auch hier. Über eine Website, die ab Frühling 2026 zur Verfügung steht, wird man sich bewerben können: zunächst für den Zeilenbau, später dann für das 85 Meter hohe Hochhaus.

Dabei werden Mitglieder, die heute oder in absehbarer Zeit unterbelegt wohnen oder aus gesundheitlichen Gründen umziehen müssen, bevorzugt berücksichtigt. Wohnungen, die nicht an Mitglieder vergeben wurden, werden später öffentlich ausgeschrieben und unter allen den Bestimmungen entsprechenden Bewerbungen verlost. Wer dranbleiben will, abonniert am besten den ABZ-Newsletter.

Ein buntes Zusammenleben

Auch wenn das Quartier vonseiten der verschiedenen Bauträger:innen belebt werden wird: Gemeinschaftlichkeit spielt eine grosse Rolle, auch beim Verkehr. Denn das Quartier wird autoarm sein, Parkplätze für die neuen Anwohnenden wird es nur wenige geben. Dafür stehen viele Veloparkplätze sowie Mobility-Sharing-Möglichkeiten wie zum Beispiel exklusive Cargo-Bikes zur Verfügung – und natürlich der bestens ausgebaute öV.



«Cohousing»-Revival

Beim sogenannten Cohousing – oder Collaborative Housing – werden Wohnungen oder Häuser im Privateigentum durch gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen ergänzt. Zu diesen können zum Beispiel eine grosse Küche gehören, der Garten oder sogar Ackerflächen, aber auch eine Kinderkrippe, Waschküchen, Büros oder Mobilitätsmöglichkeiten. Ein bisschen wie in einem kleinen Dorf also – wo aber deutlich mehr als üblich geteilt wird. So kann Privatheit (auch im Eigentum) mit sozialem und organisatorischem Miteinander kombiniert werden. Auch Kosteneinsparungen und Nachhaltigkeit sind wichtige Vorteile: Indem mehr Einrichtungen miteinander geteilt werden, wird es für alle günstiger und es werden insgesamt weniger Ressourcen verbraucht.

Zentral dabei ist: Die Bewohnenden bestimmen, was privat organisiert und was gemeinschaftlich abgedeckt ist. So ganz trennscharf definiert ist diese Wohnform daher nicht, jede Cohousing-Siedlung funktioniert wieder etwas anders – ist aber grundsätzlich selbst verwaltet. Meist sind solche Siedlungen daher auch auf unter 100 Personen ausgerichtet.

Die Idee wurde zwar schon in den 1960er-Jahren in Dänemark geboren, wanderte dann aber in die USA aus, wo auch der Begriff «Cohousing» geprägt wurde. In den letzten Jahren ist sie nach Europa zurückgekehrt: vor allem nach Skandinavien, aber auch in Portugal, Frankreich und England finden sich neue Cohousing-Siedlungen – alles Länder, die keine vergleichbare Genossenschaftsbewegung wie jene in der Schweiz haben.

• Text Sarah Pally • Fotografie iStock

1944



Kunst und Bau gleich doppelt

Blick auf zwei Kunst-und-Bau-Werke der ABZ-Siedlung Oberwiesen: das Gänsemädchen von Luigi Zanini und das Wandbild von Max Huber. Die Aufnahme entstand vermutlich zwischen 1944 und 1950.



abz.ch/erleben

**Die nächste Ausgabe erscheint am
1. März 2026**

24. Dezember 2025 bis und mit 2. Januar 2026

ABZ-Geschäftsstelle über Feiertage geschlossen

Die ABZ-Geschäftsstelle ist von Mittwoch, 24. Dezember 2025,
bis und mit Freitag, 2. Januar 2026, geschlossen.

Die Hauswartung ist gewährleistet.

20. Januar 2026

Strategie-Apéro

Westhive, Hardturmstrasse 161, 8005 Zürich

Anmeldung: abz.ch/strategie-apero