

# forum



## Strategie 110<sup>+</sup>

Gemeinsam prüfen wir, welche Ziele wir anpassen und welche neuen Entwicklungen wir für die Zukunft berücksichtigen.

- 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-Bewohner:innen und weiteren Interessierten zugestellt.

Redaktion: Ingrid Diener (dii), Fachspezialistin Kommunikation, Cynthia Grasso (cyg), Leiterin Kommunikation, Martin Müller (mua), Fachspezialist Kommunikation | 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, Roider Giovanoli Architekten GmbH, Reto Schlatter | Illustrationen: Svenja Plaas | Druck: DAZ – Druckerei Albisrieden AG, FSC-Papier, klimaneutral gedruckt | Auflage: 7000

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

Erscheint viermal jährlich. 32. Jahrgang.



• Fokus

# 8

## Strategie 110+: Wir stellen die Weichen für die Zukunft

• Siedlungsleben

# 14

## Wohnraum für benachteiligte Menschen

• Interview

# 18

«Unsere Mitglieder  
beschäftigen dieselben  
Themen wie uns»



Liebe Leser:innen

Ich schreibe dieses Editorial in Vertretung von Alain Benz, unserem Geschäftsführer, der leider aus gesundheitlichen Gründen ausfällt. Wir wünschen ihm an dieser Stelle eine gute und baldige Genesung.

Im Rahmen des Strategie-Updates entwickeln wir die Strategie ABZ 110+. Wir definieren unsere Ziele für die nächsten fünf Jahre, reflektieren, was wir bereits erreicht haben und wo noch Handlungsbedarf besteht. Auch Sie sind ein wichtiger Teil dieses Prozesses.

Mit ihren Siedlungen und Bautätigkeiten bietet die ABZ hohe Wohnqualität, Sicherheit, Mitbestimmung und genossenschaftliches Zusammenleben. Es ist unverständlich, dass Genossenschaften in Zeiten grosser Wohnungsknappheit angefeindet werden. Unsere Branche leistet einen wichtigen Beitrag zur bezahlbaren, nachhaltigen und gerechten Wohnraumversorgung – dafür sollten wir gemeinsam einstehen.

Nathanea Elte, Präsidentin

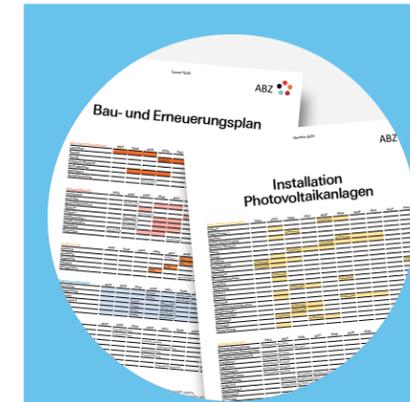


## ABZ-Dialog 2024: innovativ, anregend, emotional

Rund 100 Teilnehmende, 6 Themen und zahlreiche spannende Diskussionen – der ABZ-Dialog 2024 hat sowohl ABZ-Bewohner:innen als auch Vorstand und Geschäftsleitung begeistert. Von der Stärkung von Bauvorhaben über lebendigere Sikos bis zu Hunden in der ABZ brachten die Themengeber:innen spannende Ideen aufs Parkett, die unsere Genossenschaft als Ganzes weiterbringen sollen. Mit den Inputs aus dem ABZ-Dialog können sie die Themen nun zusammen mit Gleichgesinnten weiter vorantreiben. Wer sich für ein Thema engagieren möchte, kann sich mit den Themengeber:innen zum Beispiel über WINK zusammenschliessen. Hier finden Sie den ganzen Rückblick:



[abz.ch/dialog-2024](https://abz.ch/dialog-2024)



### Sanierungen, Heizungersatz, Solaranlagen

Wir haben die Übersicht der Bau- und Erneuerungsplanung von 2022 aktualisiert. Sie zeigt, welche Siedlungen in den nächsten Jahren saniert oder ersetzt werden sollen. Darauf abgestimmt gibt es neu eine Übersicht zum Heizungersatz und eine zu Photovoltaikanlagen. So wissen Sie, wann in welcher Siedlung eine Erneuerung der Heizung und die Installation einer Photovoltaikanlage geplant sind. Die Pläne passt die ABZ künftig jedes Jahr an. Sie sind auf WINK einsehbar:



[WINK/ABZ-Dokumente/Berichte](#)



### ABZ-Lounge: jetzt anmelden

Sie sind herzlich zur nächsten ABZ-Lounge eingeladen. Sie findet am Donnerstag, 13. März 2025, im Gemeinschaftsraum Sihlfeld statt und behandelt unter dem Titel «Mehr als Rasen» die Themen Biodiversität und Nahrungsmittelsicherheit. Im Zentrum stehen Projekte zur Förderung der Artenvielfalt, Möglichkeiten für den Anbau von Nahrungsmitteln in Siedlungsnähe, Beispiele von solchen Projekten in der ABZ und die Diskussion weiterer Massnahmen. Melden Sie sich gerne via Link rechts bis 9. März 2025 an. Dort finden Sie auch weitere Informationen zum Anlass.



[abz.ch/abz-lounge-2025](https://abz.ch/abz-lounge-2025)



### «Packt an und zieht es durch»

Durchhaltevermögen zahlt sich aus – das zeigt ABZ-Mitglied Konrad Pflanzler aus der Siedlung Hochstrasse. Er hat sich

dafür eingesetzt, aus der 30er-Zone vor der Siedlung eine Begegnungszone zu machen. Das Ziel: Die Kinder auf ihrem Weg in die Schule Fluntern noch besser zu schützen. An der Mieterjahresversammlung 2021 sprachen sich die Bewohner:innen für dieses Anliegen aus. Nach Treffen mit Behörden, Gesprächen mit der Nachbarschaft und einigen Rückschlägen begann das Tiefbaum Ende September 2024 mit den Arbeiten, Dezember 2024 waren sie fertiggestellt. Konrad Pflanzler sagt: «Ich möchte mit diesem Beispiel anderen Leuten Mut machen. Packt an und zieht es durch – auch wenn es einen langen Schnauf braucht.»

### Koch-Quartier: Der Bau nimmt Gestalt an

Die ABZ-Baustelle im Koch-Quartier wächst in die Höhe! Zwar ist noch kein Hochhaus sichtbar, dafür steht das Fundament fest verankert im Boden: Das Unter- und das Erdgeschoss für Hochhaus und Zeilenbau sind fertiggestellt. Die Bauarbeiten konzentrieren sich aktuell auf die Obergeschosse. Zudem sind bereits die Eingänge zum Hochhaus

auf Parkseite und der Eingang zum Grossverteiler erkennbar. Schauen Sie sich hier die Bildergalerie an:



[abz.ch/koch-verankert](https://abz.ch/koch-verankert)



## Wallisellen sagt Ja zur bewohnten Sanierung

Die Siedlung Wallisellen wird 2025/2026 im bewohnten Zustand saniert. Die betroffenen Bewohner:innen haben das Vorhaben an der Mieterversammlung von Ende September 2024 verabschiedet. Zu den Massnahmen gehören die Erneuerung von Gemeinschaftsraum und Aussenraum, der Ersatz von Küche, Bad und Leitungen sowie eine Schadstoffsanierung.

So wird die Siedlung für die Bewohner:innen in den nächsten 25 bis 30 Jahren wieder ein attraktives Zuhause sein. Der Mietzins wird nach wie vor deutlich unter den durchschnittlichen Marktpreisen liegen. Wir danken den Bewohner:innen bereits jetzt für ihre Unterstützung während der Sanierungsarbeiten.



## Eliane Hurni neue Leiterin Gebäude und Umgebung

Eliane Hurni übernimmt per 1. März 2025 die Nachfolge von Nico Linggi. Sie wird damit neue Leiterin Gebäude und Umgebung sowie Mitglied der Geschäftsleitung. Die 45-Jährige bringt umfassende Erfahrung im Bereich der technischen Bewirtschaftung mit. Sie war zuvor Leiterin Immobilienbewirtschaftung und Sicherheit bei Tertianum und Leiterin Facility Management bei Globus. Sie hat mit ihrem Fachwissen, ihrer Sensibilität für Nachhaltigkeit und ihrer gewinnenden Persönlichkeit sowohl Vorstand und Geschäftsleitung als auch das Team Gebäude und Umgebung überzeugt. Wir heissen Eliane Hurni herzlich willkommen!



## Ersatzneubau Leimbach: jetzt bewerben

Es ist so weit: Wir starten mit der Vermietung der Wohnungen im Ersatzneubau Leimbach. Als ABZ-Mitglied können Sie sich ab sofort und ausschliesslich über den Link unten bewerben. Dort finden Sie alle Informationen zur neuen Siedlung und zum Bewerbungsprozess. Die Website wird Sie nach einem Passwort fragen, dieses lautet LEimb4ch-2025!. Bewerbungsschluss ist der 16. März 2025. Sollten nach der Bewerbungsphase für unsere Mitglieder noch freie Wohnungen verfügbar sein, schreiben wir diese für alle Interessierten voraussichtlich Mitte April 2025 auf unserer Website aus. Bei Fragen steht Ihnen der ABZ-Service zur Verfügung.



[abz.ch/erstvermietung-leimbach](https://abz.ch/erstvermietung-leimbach)



## Übergabe Moosstrasse 1 an Stadt Zürich

Ende Juli 2025 übergibt die ABZ der Stadt Zürich die Siedlung Moosstrasse 1. Die Übergabe erfolgt im Rahmen eines Landabtauschs, bei dem die ABZ im Gegenzug 400 Quadratmeter Land für den Bau der neuen Siedlung Leimbach erhalten hat. Die ABZ-Mitglieder der Siedlung Moosstrasse 1 haben alle

eine neue ABZ-Wohnung erhalten. Die jetzt befristet wohnhaften Personen werden bis Ende Juli 2025 ausgezogen sein. Danach startet die Stadt Zürich mit dem Rückbau der Siedlung und dem Erweiterungsbau der Schulanlage.



Haben auch Sie eine spannende Geschichte zu erzählen?

Dann melden Sie sich bei uns:



[redaktionforum@abz.ch](mailto:redaktionforum@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, eingegangene Nachrichten zu redigieren.

Einsendeschluss für die Juni-Ausgabe: 31. März 2025.

# Strategie 110<sup>+</sup>: Wir stellen die Weichen für die Zukunft

• Text dii • Illustration Svenja Plaas

Die ABZ startet das Strategie-Update für die Strategie 110<sup>+</sup>: Gemeinsam mit Mitgliedern, Bewohnenden und Mitarbeitenden prüfen wir, welche Ziele wir anpassen und welche neuen Entwicklungen wir für die Zukunft berücksichtigen.

«Die ABZ muss in einer sich stets verändernden Welt für die Zukunft gerüstet bleiben, deshalb ist die Weiterentwicklung unserer Strategie massgeblich», sind sich ABZ-Präsidentin Nathanea Elte, Vorstandsmitglied Christine Plüer und ABZ-Geschäftsführer Alain Benz einig. Sie beziehen sich damit auf die Überarbeitung der Strategie 105<sup>+</sup>, die dieses Jahr vorgesehen ist. «Wir haben in den letzten Jahren viel erreicht, entsprechend ist es Zeit, unsere Ziele anzupassen», erklärt Elte weiter. Alle ABZ-Mitglieder, Bewohnenden und Mitarbeitenden können diese wie in der Vergangenheit mitgestalten.

Dabei gilt es herausfinden, welche neuen Entwicklungen wir für die Zukunft der ABZ berücksichtigen müssen, für welche Themen sich die ABZ besonders einsetzen soll und wie sich die bestehenden Ziele verändert haben. Die erneuerte Strategie soll an die Strategie 105<sup>+</sup> anknüpfen.

Als Vorarbeit dafür haben wir 2024 bereits das Leitbild aktualisiert (siehe ABZforum 2/2024). Dieses bildet den Rahmen für die Strategie und definiert Mission, Selbstverständnis, langfristige Ziele sowie Grundsätze und Werte. Auch unsere Statuten sind eine wichtige Grundlage.





**Letzter Strategie-Check 2021**

Die Entwicklung der Strategie ist eine der wichtigsten Aufgaben des Vorstands. Entsprechend verantwortet er alle fünf Jahre die Überprüfung und Neuformulierung. Die ABZ hat ihre Strategie letztmals 2021 überarbeitet (siehe ABZforum 3/2021). Über 60 Teilnehmende setzten sich – coronabedingt in einer Online-Konferenz – mit der Zukunft der ABZ auseinander und diskutierten, was unsere Genossenschaft erreicht hatte und was wir anpassen sollten. Dabei zeigte sich, dass die bestehenden Strategieziele ihre Gültigkeit haben und die ABZ mehr Fokus auf die Themen Ökologie, Wohnen über alle Lebensphasen hinweg und günstige Wohnungen legen

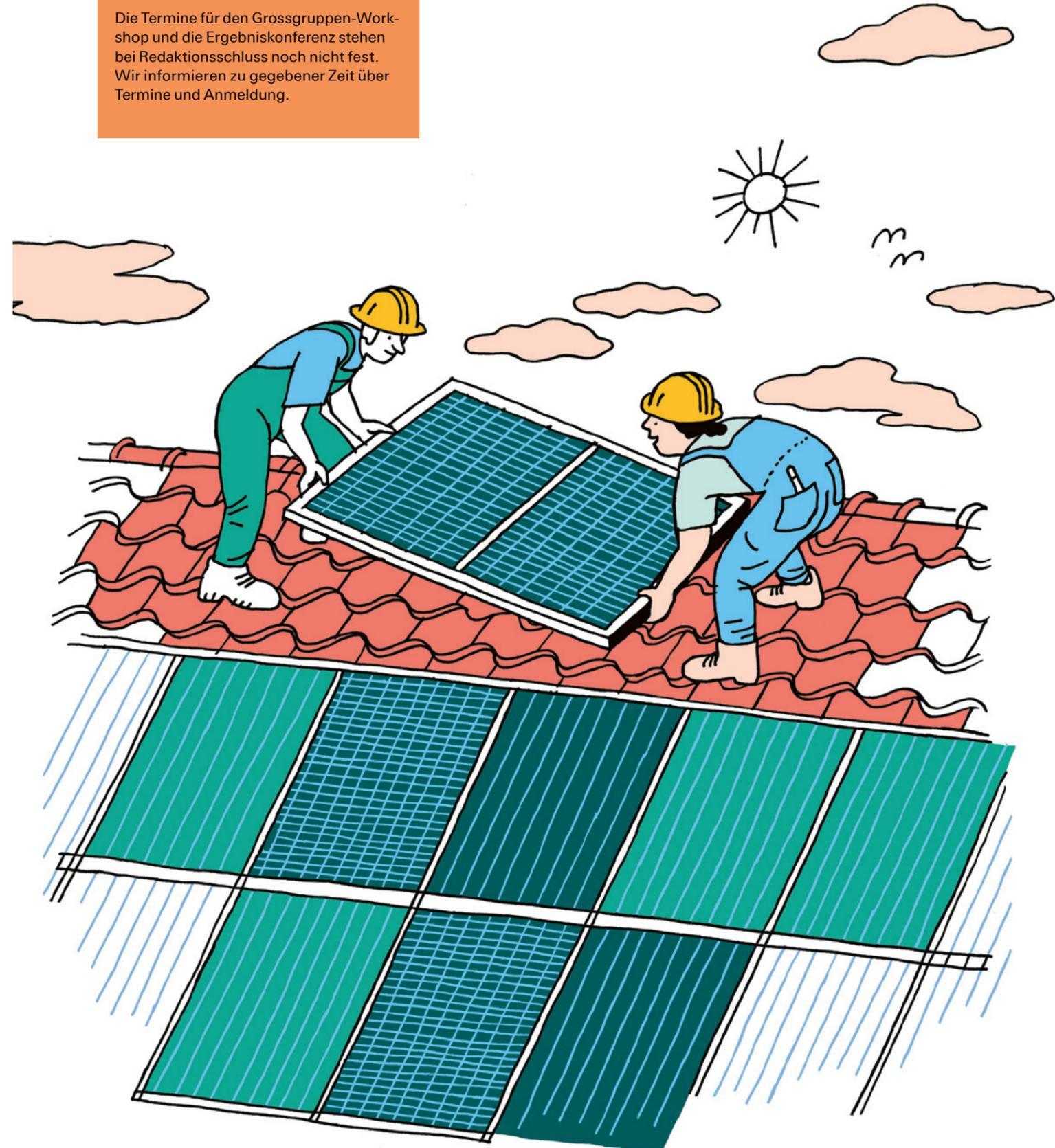
sollte. Das nahm sich die ABZ für die darauffolgenden Jahre zu Herzen. So haben wir den Heizungersatz weiter vorangetrieben und acht fossile Heizungen durch umweltfreundliche Alternativen ersetzt. Zudem wurden fünf Photovoltaikanlagen installiert.

Weiter haben wir bessere Voraussetzungen für das Wohnen im Alter geschaffen: Den Innenhof der Siedlung Rütihof 1 etwa hat die ABZ 2023 altersgerecht saniert. Der Gang durch die Siedlung gelingt nun einfacher dank rollbaren Belägen, schwellenfreien Wegen, hilfreichen Handläufen, abgeflachten Treppen und geeigneter Beleuchtung.



**Termine**

Die Termine für den Grossgruppen-Workshop und die Ergebniskonferenz stehen bei Redaktionsschluss noch nicht fest. Wir informieren zu gegebener Zeit über Termine und Anmeldung.



Und mit dem Kauf der Siedlung Schlossberg in Winterthur sowie dem Zuschlag für das Baurecht an der Thurgauerstrasse schaffen wir noch mehr gemeinsamen Wohnraum. Auch das angepasste Vermietungsreglement (siehe ABZforum 2/2024) trägt dazu bei, dass noch mehr Menschen in der ABZ leben können.

#### Auswirkungen externer Einflüsse

Für die Überarbeitung der Strategie in diesem Jahr sind mehrere Schritte vorgesehen. Zuerst führen Vorstand und Geschäftsstelle eine sogenannte Umfeldanalyse durch. Dabei prüfen sie die politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Lage und deren Bedeutung für die ABZ. Dazu zählen zum Beispiel Kriege – der Ukraine-Krieg etwa hatte bereits in der Vergangenheit Einfluss auf unsere Versorgung mit Öl, Gas und Strom. Auch die allgemeine Teuerung und die Zinsentwicklung muss die ABZ im Auge behalten, weil diese sich besonders auf das Bauen und die Mieten auswirken. Schliesslich gilt es auch gesellschaftliche Entwicklungen zu berücksichtigen. Dazu gehören beispielsweise die zunehmende Anzahl Einpersonenhaushalte, veränderte Wohnbedürfnisse, Mobilität, das allgemein abnehmende freiwillige Engagement und die wachsende finanzielle Belastung für die Menschen. Die Aktualität solcher Entwicklungen für die ABZ prüfen Vorstand und Geschäftsleitung zusammen mit den Mitarbeitenden.

Ein Meilenstein im Überarbeitungsprozess ist der Grossgruppen-Workshop. An diesem sind alle ABZ-Mitglieder, -Bewohnende und -Mitarbeitenden dazu eingeladen, die Strategie mitzugestalten und dem Vorstand ihre Ideen mitzugeben. Alle bisherigen Strategiepunkte werden geprüft. «Wir sind gespannt, worauf die Teilnehmenden ihren Fokus legen und wo sie besonderen Handlungsbedarf sehen», sagt Elte.

#### Strategie zum Leben erwecken

Nach dem Grossgruppen-Workshop prüfen Vorstand und Geschäftsleitung die Inputs von Mitgliedern, Bewohnenden und Mitarbeitenden. Daraus formulieren sie Erkenntnisse und schliesslich die aktualisierte Strategie 110<sup>+</sup>. An der Ergebniskonferenz im Herbst 2025 erfahren die interessierten Mitglieder und Bewohnenden, welche Inputs Vorstand und Geschäftsleitung aufgenommen haben, wie sich die Strategie verändert hat und wo die künftigen Schwerpunkte liegen. Und dann ist die Geschäftsstelle gefragt. Denn es gilt, die Strategie auf Massnahmen herunterzubrechen und diese umzusetzen. So wird die ABZ auch künftig erfolgreich ihre Ziele realisieren – und ihre Strategie gemeinsam mit Vorstand, Mitgliedern und Bewohnenden zum Leben erwecken.



## Ich erachte unsere Strategie als Gesamtsystem.

### Das Strategie-Update steht an. Warum sollen Mitglieder, Bewohnende und Mitarbeitende mitwirken?

Sie haben die Chance, die Zukunft der ABZ mitzugestalten. Wir wollen von ihnen wissen, welche neuen Entwicklungen wir berücksichtigen sollen. Gibt es Strategieziele, die wir anpassen müssen? Wofür sollen wir uns besonders einsetzen? Für uns sind diese Inputs enorm wichtig. So ist unsere Strategie auch in Zukunft breit abgestützt. Wir sind stolz darauf, dass wir bisher mit einer tief verankerten Strategie arbeiten dürfen.

### Was erwarten Sie vom Strategie-Update?

In gewissen Bereichen haben sich Zielkonflikte akzentuiert, zum Beispiel zwischen günstigen Wohnungen und ökologische Massnahmen. Hier erwarte ich mehr Klarheit über die Gewichtung der Themen. Auch bin ich gespannt darauf, wie unsere Mitglieder, Bewohnenden und Mitarbeitenden den Umgang mit Ersatzneubauten und Sanierungen bewerten. Schliesslich möchten wir auf die wichtigsten Veränderungen reagieren und Massnahmen für die nächsten fünf Jahre ableiten.

### Welche Themen sind Ihnen persönlich wichtig?

Unsere zehn Strategiepunkte lassen sich nicht losgelöst voneinander betrachten. Ich erachte unsere Strategie als Gesamtsystem. Somit sind mir alle Punkte wichtig. Hervorheben möchte ich das ökologische Handeln, den guten, bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Menschen, den sorgsamen Umgang mit dem Bestand sowie die Mitwirkung und Mitbestimmung. Auch künftig wird unsere Strategie ein Gesamtbild abgeben.



ABZ-Präsidentin Nathanea Elte ist stolz darauf, wie tief verankert die 2016 eingeführte Strategie ist.

### Auf welche externen Einflüsse muss die ABZ achten?

Gesellschaftliche Entwicklungen wie veränderte Haushaltsformen, der Anstieg von Einpersonenhaushalten und die Zuwanderung beeinflussen uns. Auch die Teuerung, globale Unsicherheiten, die Digitalisierung und ökologische Nachhaltigkeit spielen eine Rolle. Politische Gegebenheiten sind ein weiterer Faktor: Einerseits erfahren wir Unterstützung, andererseits bestehen Vorurteile und falsches Wissen zu Wohnbaugenossenschaften.

### Wie geht die ABZ damit um?

Wir analysieren die Entwicklungen genau und priorisieren unsere Ziele. Dabei prüfen wir Handlungsmöglichkeiten und ergreifen Massnahmen in Einklang mit unserer Strategie und unseren Werten. Und ganz wichtig: Wir holen die Anliegen unserer Mitglieder ab und informieren sie über unsere Fortschritte.

# Wohnraum für benachteiligte Menschen



Seit 36 Jahren bietet die ABZ über soziale Institutionen und Gemeinden Menschen in prekären Lebenslagen bezahlbaren Wohnraum. So leistet sie einen Beitrag an die Gesellschaft.

«Mit unserer Vermietungspolitik sichern wir eine ausgewogene Bewohnerstruktur und tragen zu urbaner Vielfalt und zu guter Nachbarschaft bei.» So besagt es unsere Strategie 105<sup>+</sup>. Dazu gehört, dass unsere Genossenschaft Wohnraum auch für Menschen bietet, die ganz besonders auf günstige Mieten angewiesen sind – zum Beispiel Armutsbetroffene und Menschen in prekären Lebenslagen. Auch Asylsuchende, Studierende und Personen ohne geregeltes Einkommen oder mit ungenügender Wohnkompetenz finden in der ABZ ein Zuhause.

Dafür arbeitet unsere Genossenschaft seit 1989 mit anerkannten sozialen Institutionen und Gemeinden zusammen. Sie kooperiert beispielsweise mit den Stiftungen Futuri und Domicil, mit dem Jugendwohnnetz und der Rafisa Informatik GmbH. Sie setzen sich ein für die Integration von Flüchtlingen, benachteiligte Menschen, jungen Erwachsenen mit bescheidenen Mitteln respektive Autist:innen. Auch mit Gemeinden bestehen Partnerschaften, zum Beispiel mit Illnau-Effretikon und Opfikon.

Aktuell vermietet die ABZ 3,2 Prozent ihrer Wohnungen auf diese Weise. Das entspricht 160 unserer rund 5000 Wohnungen. Darin leben etwa 440 Personen. Das Ziel gemäss Strategie ist, den Wert auf 3,5 Prozent zu erhöhen.

**Zusammenarbeit mit Gemeinden stärken**  
Bisher befand sich der Grossteil der Wohnungen für die sozialen Einrichtungen in der Stadt Zürich. Die ABZ beabsichtigt jedoch, sie über alle Siedlungen zu verteilen. Deshalb stärkt sie die Zusammenarbeit mit Gemeinden ausserhalb der Stadt Zürich. In Horgen etwa steht seit 2016 eine Wohnung zur Verfügung, im Sommer letzten Jahres sind zwei hinzugekommen. «Die Dankbarkeit ist enorm», erklärt Maria Kolpondinos, Bereichsleiterin Mitglieder und Wohnen. «Unsere Partner spüren die Wohnungsknappheit deutlich und damit ist der Bedarf an noch mehr günstigen Wohnungen allgegenwärtig.»



## Gute Betreuung als Voraussetzung

Die ABZ macht positive Erfahrungen mit den sozialen Institutionen und Gemeinden und ihren Bewohnenden. «Sie sind für die Betreuung ihrer Kunden sehr gut aufgestellt», so Kolpondinos. Für die ABZ ist eine gute Begleitung der Betroffenen eine Voraussetzung für die Zusammenarbeit.

Auch ABZ-Bewohner:innen erleben schöne Begegnungen. Ein Bewohner erzählt, dass er als Siedlungsguide Bewohner:innen von sozialen Institutionen erst kürzlich in die Siedlung eingeführt hat. «Die Familie ist aufgeschlossen, fröhlich, hat keine Berührungsängste. Sie ist auch ans Hoffest gekommen, hat viel mit den Nachbar:innen geschwätzt und ist von ihnen herzlich aufgenommen worden.»

Es kann aber auch anders aussehen. In anderen Siedlungen sind die Bewohner:innen von sozialen Institutionen nicht sichtbar. Das kann unterschiedliche Gründe haben. Zum Beispiel leben sie nur kurze Zeit in der Wohnung oder haben keine Kapazität, sich zu integrieren.

Wichtig für die ABZ bleibt, dass sie sich solidarisch zeigt und solchen Menschen Wohnraum zur Verfügung stellen kann. So übernimmt sie Verantwortung und leistet einen Beitrag an die Gesellschaft.

# «Mama, diese Wohnung ist ein Rohdiamant!»



Es war Liebe auf den zweiten Blick: Nachdem klar wurde, dass Rocchina Abbas-Pennella ihre «geniale» Wohnung im Wolfswinkel nach dem Auszug ihrer Tochter Anaïs verlassen musste, erhielt sie von der ABZ ein Angebot für eine 3,5-Zimmer-Wohnung an der Neugasse. «Ich wollte ins Zentrum – aber als ich sah, wie nah die Siedlung an der Langstrasse liegt, wurde ich skeptisch.» Zur Besichtigung vor drei Jahren nahm sie auch Anaïs mit. «Sie sagte zu mir: «Mama, siehst du nicht? Mit deinem Händchen für Einrichtung ist diese Wohnung ein Rohdiamant!». Ich realisierte sofort, dass sie recht hatte.»

Und tatsächlich: «Es ist so schön hier. Mein Sohn Mathys und ich fühlen uns total wohl. Auch die Nachbarschaft ist spitze!» Überhaupt hätte sie immer Glück gehabt: «Für jede Phase meines Lebens hat mir die ABZ das perfekte Zuhause geboten.»

Wenn die biomedizinische Analytikerin nicht im Labor des Unispitals steht, macht sie gerne Sport oder fertigt Schneidebretter aus Holz an. Auch Kochen ist eine grosse Leidenschaft: «Nichts verbindet mehr als gemeinsam zu essen!»

• Text Zora Schaad • Fotografie Tres Camenzind



# «Meine Arbeit ist wie ein Blumenstrauss»

Rund 100 Mitarbeiter:innen sind es, die Katharina Schär als Leiterin Personal zusammen mit zwei Kolleginnen betreut. Sie liebt die Arbeit in einem KMU. «Weil wir in unserem HR-Team keine Spezialist:innen für die einzelnen Bereiche haben, ist meine Arbeit sehr vielseitig, wie ein bunter Blumenstrauss. Ich kenne mich in vielen Teilgebieten aus, bin mal Coach, mal Sozialversicherungsspezialistin, mal Projektmanagerin, und betreue aktuell zum Beispiel die Digitalisierung der HR-Prozesse. Das macht es sehr spannend.» Als Rekrutiererin gehört es zu ihrem Job, Menschen für die ABZ zu begeistern, was sie mit Überzeugung tut. «Wir sind eine gute Arbeitgeberin, bieten den Mitarbeitenden viel. Wir haben daher kaum Probleme mit dem Fachkräftemangel.» Anders als bei ihren früheren Anstellungen in der Gastronomie und bei einer Bank, wo es oft an Wertschätzung gefehlt habe, stünden hier die Menschen im Zentrum, nicht der Profit.

Sie selbst hat bei der ABZ nach einer Zeit der Stellensuche – mit über 50 Jahren auch für HR-Profis kein Zuckerschlecken – ein neues berufliches Zuhause gefunden. Zweieinhalb Jahre später sagt sie, dass sie sich gut vorstellen könne, hier pensioniert zu werden.

Obwohl sie selbst nicht in einer ABZ-Wohnung lebt und auch keine Umzugspläne hat, möchte Katharina Schär Genossenschafterin werden. «Man weiss nie, was das Leben bringt, und bei diesem angespannten Wohnungsmarkt gibt eine Mitgliedschaft ein wenig Sicherheit. Zudem fühle ich mich auch dem genossenschaftlichen Leben verbunden.» Besonders gefällt ihr die Siedlung Ruggächern. «Ich habe lange in Zürich-Affoltern gelebt und mitverfolgt, wie die Überbauung entstand. Die Siedlung ist sehr lebendig, ein liebevoll strukturiertes Chaos, das finde ich toll!»

Neben ihrem 90-Prozent-Pensum verbringt Katharina Schär gerne Zeit mit ihren beiden Gottemeitli, auf dem Tennisplatz oder mit Schwimfflossen und Sauerstoffflasche: «So oft wie möglich tauche ich zur Erholung richtig ab.»

• Text Zora Schaad • Fotografie Reto Schlatter



[abz.ch/ruggaechern](https://abz.ch/ruggaechern)

Erfahren Sie mehr über die Siedlung Ruggächern.

# «Unsere Mitglieder beschäftigen dieselben Themen wie uns»



Sabine Merz, Bereichsleiterin Bau und Entwicklung bei der ABZ, über Veränderungen im Arbeitsalltag und aktuelle Herausforderungen.



Sabine Merz ist seit vier Jahren Leiterin Bau und Entwicklung bei der ABZ. Sie wohnt mit ihrer Familie in Zürich.

**Sie arbeiten seit gut vier Jahren bei der ABZ. Wie hat sich Ihre Arbeit seit 2020 verändert?**

Mein Hauptaugenmerk liegt nach wie vor darauf, günstigen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Bei näherer Betrachtung meines Arbeitsalltags stelle ich fest, dass die Herausforderungen noch komplexer geworden sind.

**Welche Herausforderungen sprechen Sie an?**

Einsprachen und komplizierte Verfahren ergeben langwierige Verzögerungen bei der Planung von Neubauprojekten oder Ersatzneubauten. Die Planungsunsicherheit hat Auswirkungen auf die gesamte Organisation. Nehmen wir das Beispiel Kanzlei: Durch die jahrelange Verzögerung sind hohe Instandsetzungskosten entstanden. Diese haben niemandem gedient. Zudem dauerten die befristeten Mietverhältnisse länger als geplant. Dadurch fällt es den Bewohnenden schwerer, sich von der lieb gewonnenen Siedlung zu trennen.

Die allgemeine Preissteigerung von fast allen Gütern und die zunehmenden baulichen Anforderungen, insbesondere an Nachhaltigkeit und Denkmalschutz, führen zu hohen Baukosten. Bei geplanten Sanierungen – unserem Kerngeschäft, da wir wesentlich mehr sanieren als ersetzen – müssen wir deshalb sorgfältig abwägen, welche Massnahmen wir zu welchem Zeitpunkt umsetzen.

**Gab es 2024 ein Ereignis, das Ihnen besonders in Erinnerung geblieben ist?**

Gefreut hat mich die einstimmige Annahme des Kaufs der Siedlung Schlossberg in Winterthur. Gelungen fand ich auch die Stimmung an der ausserordentlichen Generalversammlung.

Dass die Mitglieder so zahlreich erschienen, war sehr schön. Grossartig war der Baustellenmorgens im Koch-Quartier. Es war schön zu sehen, wie sich die Halle mit Menschen in orangen und gelben Westen füllte. So viele Personen sind daran beteiligt, ein neues Stück Quartier zu schaffen.

**Am ABZ-Dialog 2024 haben wir diskutiert, wie wir Bauvorhaben innerhalb der ABZ stärken können. Welche Erkenntnisse haben Sie mitgenommen?**

Ich war erfreut, wie professionell die Diskussion mit unseren engagierten Mitgliedern geführt wurde. Letztlich beschäftigen unsere Mitglieder die gleichen Themen wie uns auf der Geschäftsstelle. Spannend fand ich den Ansatz, dass wir vermehrt Politiker:innen ins Zürcher Parlament wählen sollten, die sich für den genossenschaftlichen Wohnungsbau einsetzen.

**Zum Schluss: Wie entspannen Sie sich nach einer strengen Arbeitswoche?**

Ich wandere gerne mit Freunden in den Bergen. In der Natur kann ich durchatmen.

• Text cyg • Fotografie Reto Schlatter

# Aktiv und selbstständig: Wohnqualität im Alter



**Der Age Report zeigt:  
Ältere Menschen gestalten ihr Leben aktiv und leben länger selbstständig. Die ABZ reagiert auf diese Entwicklung mit altersgerechtem Wohnraum und starken Nachbarschaften.**

Knapp 20 Prozent der Schweizer:innen sind über 65 Jahre alt. Gemäss Age Report (siehe Box) wird diese Zahl in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Immer häufiger gestalten ältere Menschen ihr Rentenalter aktiv. Sie treffen Freund:innen, treiben Sport und sind ehrenamtlich tätig. Und: Sie leben länger selbstständig in der eigenen Wohnung. Wie können Wohnraum und Nachbarschaft dazu beitragen, dass Menschen auch im Alter ein gutes Leben führen?

#### **Nachbarschaftskontakte sind zentral**

Laut Befragung des Age Report sind die meisten älteren Menschen sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Dennoch begegnen sie Herausforderungen. Eine ist

etwa die Barrierefreiheit: 34 Prozent der Befragten leben in einem barrierefreien Haushalt, 36 Prozent in einem teilweise barrierefreien, und 30 Prozent müssen auf diesen Komfort verzichten. Besonders ältere Wohnungen und Einfamilienhäuser sind nicht altersfreundlich. Bei neueren Gebäuden sind stufenlose Zugänge und Lifte meist üblich.

Ausserhalb der Wohnung sind für ältere Menschen kurze Wege zentral: Der öffentliche Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und soziale Treffpunkte sollten leicht erreichbar sein. Am wichtigsten für die Wohnzufriedenheit sind Nachbarschaftskontakte. So pflegen ältere Menschen ein enges Netzwerk zu ihren Nachbar:innen. 31 Prozent der Befragten wünschen sich mehr Austausch zur Nachbarschaft. Gemäss Age Report sind sie damit die ideale Zielgruppe für Angebote, die soziale Kontakte und freiwilliges Engagement fördern.

#### **Zu Hause gesund alt werden**

Der Age Report betont, dass für ein gesundes Rentenalter Wohnumgebung und Nachbarschaft entscheidend sind, sonst drohe Vereinsamung. Dem ist sich auch die ABZ bewusst. Gemäss Strategiepunkt «Wohnen über alle Lebensphasen» findet unsere Genossenschaft Antworten auf gesellschaftliche Entwicklungen im Bereich Wohnen. Dazu gehört, das Altwerden in den eigenen vier Wänden zu fördern. Damit handelt die ABZ im Einklang mit dem Age Report.

ABZ-Siedlungen sind zum Beispiel gut in eine fussläufige Infrastruktur eingebettet. Sie bieten Aussenräume, die eine starke Nachbarschaft fördern mit Sitzgelegenheiten, nachbarschaftlich bewirtschafteten Gartenflächen, Ess-tischen oder Spielplätzen. Diese Orte laden zu Festen, Brunches oder Spielen ein, an denen auch ältere Bewohner:innen teilnehmen. Manche engagieren sich gar bei der Organisation solcher Anlässe, weil sie gerne einen Beitrag zu einem guten Miteinander leisten. Diesem Aspekt wird die ABZ-Siedlung im Koch-Quartier Rechnung tragen. Dort ist eine Kita geplant, die ältere Menschen in ihren Betrieb und damit in die Nachbarschaft integrieren will – zum Beispiel als Ersatzgrosseltern.

Ebenfalls im Koch-Quartier geht ein Teil der Bäder über die Anforderungen des behindertengerechten Bauens hinaus: Die Bäder sind grösser und die Sanitärapparate so angeordnet, dass Hilfe bei der Körperpflege möglich ist. Und der Aussenraum der Siedlung Rütihof 1 ist seit 2023 altersgerecht saniert. Der Gang durch die Siedlung gelingt nun einfacher dank rollbaren Belägen, schwellenfreien Wegen, hilfreichen Handläufen, abgeflachten Treppen und geeigneter Beleuchtung.



#### **Generationenverbindende Angebote**

Auch die ABZ-Mieterberatung bietet Hilfe, um zu Hause alt werden zu können. Ältere Bewohner:innen erhalten bei Bedarf Unterstützung bei Fragen zu Mobilität, Wohnformen, Gesundheit/Krankheit, Unterstützungsleistungen im Alltag, Freizeitaktivitäten und Engagement.

Die Massnahmen der ABZ zeigen: Sie nimmt den demografischen Wandel ernst und setzt sich auf mehreren Ebenen für altersgerechten Wohnraum ein. In Zukunft wollen wir noch mehr gegen die Vereinsamung tun und in generationenverbindende Angebote investieren.

• Text dii • Fotografie Reto Schlatter

#### **Der Age Report**

Der Age Report gibt seit 20 Jahren einen Überblick zu Herausforderungen und Entwicklungen rund um die Themen Wohnen und Älterwerden in der Schweiz. Ab sofort ist die fünfte Ausgabe erhältlich, die sich mit dem Schwerpunktthema «Nachbarschaft und Wohnumgebung» auseinandersetzt.



[age-report.ch](http://age-report.ch)

# Gross, grösser, Co-op City



Solche Dimensionen sind wir in der Schweiz nicht gewohnt: 15000 Wohnungen, 50000 Bewohner:innen. Co-op City in der New Yorker Bronx ist eine der grössten Wohnbaugenossenschaften der Welt. Entstanden in den 1960er-Jahren, wurde das Projekt als Antwort auf die Wohnungsnot und auf steigende Mietpreise in New York City ins Leben gerufen. Die Siedlung umfasst Hoch- und Reihenhäuser, die von grosszügigen Grünflächen und Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischen Einrichtungen und Verkehrsanbindung umgeben sind.

Die Bewohnerschaft setzt sich aus Menschen verschiedenen Alters und unterschiedlicher kultureller Hintergründe zusammen. Sie profitiert von einer starken Nachbarschaft, die in Grossstädten oft schwer zu finden ist. Die Menschen kämpfen jedoch auch mit Herausforderungen: Zum Beispiel beeinträchtigt die alternde Infra-

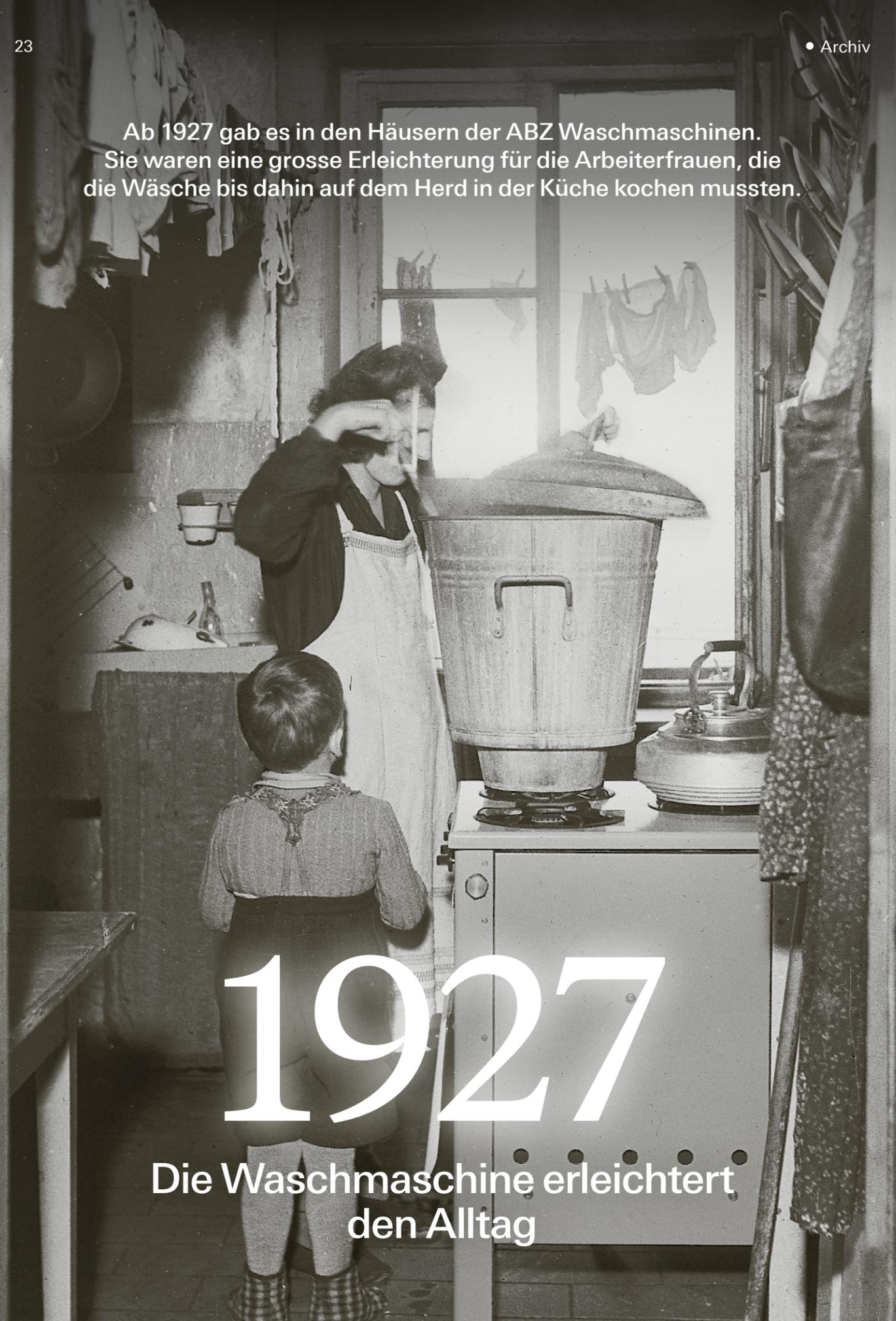
struktur den Lebensstandard, die soziale Durchmischung der Bewohner:innen führt zu Spannungen, und manchen fehlt ein Zugehörigkeitsgefühl zur Stadt.

Trotz dieser Schwierigkeiten hat Co-op City vielen Menschen aus der Arbeiterklasse und aus Migrantengemeinschaften ermöglicht, in einer der teuersten Städte der Welt zu leben. Das hat eine gewisse soziale Stabilität in einem historisch schwierigen Stadtteil gefördert. Zudem beweist das Wohnprojekt, dass genossenschaftlicher Wohnraum auch in grossen städtischen Kontexten funktioniert.

• Text dii • Fotografie Riverbay Corporation



Ab 1927 gab es in den Häusern der ABZ Waschmaschinen. Sie waren eine grosse Erleichterung für die Arbeiterfrauen, die die Wäsche bis dahin auf dem Herd in der Küche kochen mussten.



# 1927

## Die Waschmaschine erleichtert den Alltag



[abz.ch/erleben](https://abz.ch/erleben)

Die nächste Ausgabe erscheint am  
1. Juni 2025

18. Juni 2025

## Generalversammlung

Save the date!

Volkshaus Zürich, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich  
Anträge müssen bis 8. April 2025 bei  
der Geschäftsstelle eintreffen.