N° 4
Dezember 2024

ABZ

forum

Ein bezahlbares Zuhause für alle

So ermöglichen wir noch mehr Menschen das Wohnen in unserer Genossenschaft.

→ 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-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: Reto Schlatter | Fotografie In Kürze: Tres Camenzind, Boris Müller, TBS Marken Partner AG | 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. 31. Jahrgang.

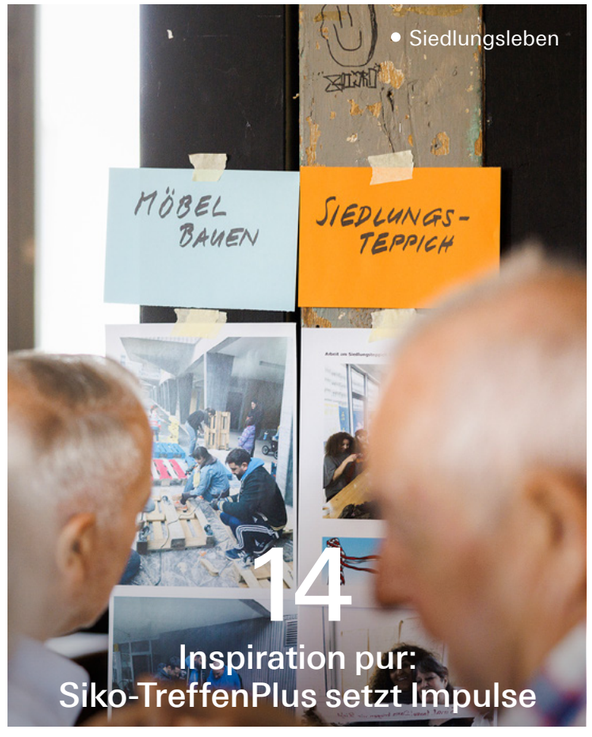
FSC www.fsc.org MIX Papier | Fördert gute Waldnutzung FSC® C031954

myclimate neutral Drucksache
myclimate.org/01-21-226823

• Fokus

8

Kaufen, Baurecht, Verdichtung: So schafft die ABZ mehr Wohnraum.



Liebe Leser:innen

Ich freue mich sehr und bin beeindruckt, dass der Entscheid an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20. August 2024 zum Kauf der Siedlung in Winterthur Wülflingen einstimmig ausgefallen ist. Mit dem klaren Ja der Mitglieder haben wir die seltene Chance genutzt, 177 Wohnungen zu erwerben. Die vielen positiven Rückmeldungen der Anwesenden motivieren uns, weiterhin dranzubleiben und darauf zu hoffen, dass sich eine solche Gelegenheit bald wieder bieten möge.

Ein weiterer Grund zur Freude ist für mich das Ergebnis der aktuellen Bewohnerbefragung: Die ABZ-Bewohner:innen sind sehr zufrieden mit dem Leben in unserer Genossenschaft. Dies ist in Zeiten, die von Unsicherheit und steigenden Preisen geprägt sind, besonders wichtig. Als lernende Organisation werten wir die Antworten der Befragung aus und leiten daraus, wo nötig, Entwicklungspotenzial ab. In verschiedenen Siedlungen gibt es Verbesserungsspielraum, etwa im Aussenbereich. Wir sind auch bestrebt, durch Weiterentwicklung unserer Services und Prozesse noch besser auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder und Mieter:innen eingehen zu können.

Alain Benz, Geschäftsführer

ABZ-Mitglieder sagen Ja zur Siedlung «Frühling»

Mehr gemeinnütziger Wohnraum in Winterthur: Unsere Genossenschaft erwirbt die Siedlung «Frühling» in Winterthur Wülflingen mit 177 Wohnungen und 30 000 Quadratmetern Land. Die ABZ-Mitglieder sind damit an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20. August 2024 dem Antrag des Vorstands einstimmig gefolgt. «Mit dem Erwerb der Siedlung ‹Frühling› ermöglichen wir noch mehr Menschen das Wohnen in unserer Genossenschaft. In Zeiten von Wohnungsknappheit und steigenden Mieten ist das ein klares Zeichen für den gemeinnützigen Wohnungsbau», sagt ABZ-Präsidentin Nathanea Elte. «Wir danken unseren Mitgliedern für die grosse Unterstützung.»

abz.ch/ao-gv2024

«nordnordost» für die Thurgauerstrasse

Als «nordnordost» wird die ABZ gemeinsam mit der Baugenossenschaft mehr als wohnen, der Wohnbaugenossenschaft Grubenacker, der Wogeno Zürich und der Stiftung Familienwohnungen an der Thurgauerstrasse in Zürich einen neuen, lebenswerten Quartierteil entwickeln. Im Fokus stehen nachhaltige, am Kreislaufgedanken orientierte und innovative Projekte. Bis voraussichtlich 2031 werden rund 380 Wohnungen – 110 davon der ABZ –, 4500 Quadratmeter Gewerbefläche und klimasensible Aussenräume entstehen. Am 24. September 2024 fand ein gemeinsamer Info-Anlass zum geplanten Projekt statt, am 3. Oktober 2024 folgte ein Workshop zum Quartierleben. Wer über das Projekt informiert bleiben möchte, kann sich für den Newsletter anmelden via info@nordnordost.ch.

Rückzahlungen dank gesunkener Gaspreise

Im Herbst haben die ABZ-Bewohner:innen die Abrechnung zur Heizperiode 2023/2024 erhalten – und dieses Mal mit einer guten Nachricht. Denn viele Mieter:innen erhalten Akontobeträge zurückbezahlt. Der Grund: Seit Anfang 2023 sind die Gaspreise schrittweise gesunken, weil die Beschaffungskosten sich entspannt haben. Zudem haben sich die Strompreise stabilisiert und sie bleiben 2025 auf ähnlichem Niveau. Dennoch lohnt es sich, sorgfältig mit den Ressourcen umzugehen. Am Schluss dankt auch das Portemonnaie. Zum ganzen Artikel:

abz.ch/rueckzahlungen

Engagiert für eine saubere Umwelt

Sechs 35-Liter-Abfallsäcke waren es am Schluss – so viel Abfall haben 15 Bewohner:innen der ABZ-Siedlung Glattpark am nationalen Clean-up-Day vom 14. September 2024 gesammelt. Am Clean-up-Day engagieren sich Menschen in der ganzen Schweiz für eine saubere Umwelt. Das Ziel: ein Zeichen gegen achtlos liegen gelassenen Abfall setzen. Ausgerüstet mit Zange und Weste sammelten Erwachsene und Kinder den Abfall in ihrer Siedlung ein. Darunter waren etwa Zigaretten, PET-Flaschen, Verpackungen, Reste von Wasserballons und Spielzeuge. «Der Einsatz gegen Littering ist wichtig», erklärt Angelika Rotach, Siedlungs- und Quartierarbeit bei der ABZ. «Ohne das Engagement der Menschen geht es nicht. Wir hoffen, dass die Aktion den Bewohner:innen Schwung gegeben hat, selbst anzupacken.» Lesen Sie hier den ganzen Artikel:

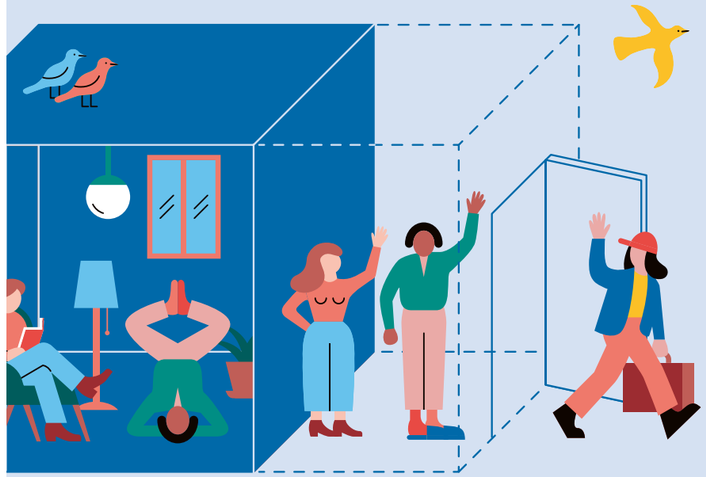
abz.ch/clean-up-day

Depositenkasse

Die Geschäftsstelle bleibt über Weihnachten und Neujahr geschlossen. Deshalb bitten wir Sie, uns Ihre Auszahlungswünsche bis spätestens 20. Dezember 2024 mitzuteilen. Die letzte Überweisung erfolgt am 23. Dezember 2024. Gerne nehmen wir Auszahlungswünsche wieder ab 6. Januar 2025 entgegen.

Die Zinsausweise und Kontoauszüge per 31. Dezember 2024 werden allen Kontoinhaber:innen im Januar 2025 zugestellt. Erfahren Sie hier mehr über die Depositenkasse:

abz.ch/vorteil-depositenkasse



Neues Vermietungsreglement in Kraft

Das aktualisierte Vermietungsreglement der ABZ ist seit Juli 2024 in Kraft. «Damit bekennen wir uns auch bezüglich Wohnflächenverbrauch zu ökologischem und solidarischem Handeln», sagt Nathanea Elte, ABZ-Präsidentin. Haushalte in besonders grossflächigen Wohnungen haben wir über die strengeren Belegungsbestimmungen informiert und ihnen das Formular für Wohnungswechsel zugestellt. Einige Gesuche sind bereits eingegangen. Ebenfalls seit Juli 2024 steht ABZ-Mitgliedern in Vermietungsfragen eine Ombudsstelle zur Verfügung. Sie vermittelt bei Streitfällen, die das Vermietungsreglement betreffen. Lesen Sie hier mehr zum neuen Vermietungsreglement und zur Ombudsstelle:

abz.ch/rueckblick-vermietungsreglement
abz.ch/ombudsstelle

Silvia Hadorn ist neue Leiterin Finanzen und Services

Silvia Hadorn folgt per 1. Oktober 2024 als neue Leiterin Finanzen und Services auf Alexander Herzog. Hadorn arbeitet seit sechs Jahren für die ABZ, sie trat ihre Stelle als Leiterin Finanzen und Controlling 2018 an. Die erfahrene Finanzspezialistin und diplomierte Expertin in Rechnungslegung und Controlling führte in dieser Zeit erfolgreich ein Team von vier Mitarbeitenden. Sie hat wichtige Projekte in der ABZ geprägt und bringt die erforderlichen Grundlagen zur Leitung des Bereichs Services und für die Arbeit in der Geschäftsleitung mit. Wir gratulieren Silvia Hadorn herzlich zu diesem Schritt!

Schlauer Shower: positives Fazit

Seit Herbst letzten Jahres konnten ABZ-Bewohner:innen über das Schweizer Förderprogramm «Schlauer Shower» vergünstigt eine Sparbrause bestellen. Wer diese nutzt, spart beim Duschen bis zu 50 Prozent Wasser. Das ist nachhaltig und senkt die Nebenkosten. 330 ABZ-Mieter:innen haben diese Gelegenheit genutzt. Das Fazit ist grundsätzlich positiv und die ABZ ist zufrieden mit der Aktion. In manchen Haushalten kam es durch die neue Brause zu Druck- und Temperaturschwankungen im Wasserstrahl. In solchen Fällen stand die Hauswartung helfend zur Seite.

Biodiversität zum Anfassen

In der Siedlung Hönggerberg investiert die ABZ in hohem Mass in die Förderung von Biodiversität (siehe ABZforum 2/2024). Teil dieser Offensive war eine Bastelaktion mit Kindern und Erwachsenen aus der Siedlung im vergangenen September. Sie bauten unter Anleitung Nisthilfen für Wildbienen, die in der Siedlung installiert werden. Die Kinder waren hoch engagiert: Sie bohrten, schliffen, sägten und erfuhren mehr über Wildbienen und ihren Lebensraum. «Wir freuen uns, dass wir auch die Kleinsten für dieses wichtige Thema sensibilisieren konnten», sagt Mirco Huber, Teamleiter Aussenraum bei der ABZ.

Haben auch Sie eine spannende Geschichte zu erzählen?

Dann melden Sie sich bei uns:

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 März-Ausgabe: 31. Dezember 2024.

Ein bezahlbares Zuhause für alle

● Text dii

● Fotografie Andrea Helbling, Reto Schlatter

Kaufen, Baurecht, Verdichtung: Die ABZ hat diverse Möglichkeiten, noch mehr gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Das Ziel ist, weiteren Boden der Spekulation zu entziehen und möglichst vielen Menschen ein gutes, günstiges Zuhause zu bieten.

Die ABZ hat am 20. August 2024 ein Stück Geschichte geschrieben: Die ausserordentliche Generalversammlung stimmte dem Kauf der Siedlung «Frühling» in Winterthur Wülflingen zu. Die Pensionskasse Rheinmetall hatte die Siedlung unter anderem der ABZ zum Erwerb angeboten. «Mit dem Kauf der Siedlung ‹Frühling› entzieht die ABZ den Boden der Spekulation und ermöglicht es noch mehr Menschen, langfristig gut, günstig und sicher zu wohnen. In Zeiten von Wohnungsknappheit ist das von enormer Bedeutung», so Nathanea Elte, ABZ-Präsidentin. Entsprechend strebt die ABZ – auch gemäss ihrer Strategie – danach, mehr gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Wir zeigen, welche Möglichkeiten die ABZ hat.

Die seltene Chance
«Mit dem Kauf von ‹Frühling› haben wir eine Chance genutzt, die sich uns selten bietet», betont Alain Benz, ABZ-Geschäftsführer. Denn: Die Anforderungen der ABZ sind für den Kauf einer bestehenden Siedlung hoch. Zahlreiche Faktoren – etwa Preis, Grösse, Ausbaustaustandard, Aussenraum, Grundrisse und die Integrationsmöglichkeit der Bewohnenden in die ABZ – müssen stimmen. Meist sind die Wohnflächen jedoch zu gross und die Mieten zu hoch. «Dann könnte die ABZ keine günstigen Wohnungen mehr anbieten», erklärt Sabine Merz, Leiterin Bau und Entwicklung bei der ABZ. Zudem sollte die Siedlung mindestens 60 Wohnungen aufweisen. Entsprechend kommt es nicht oft zu einem Kauf – der letzte liegt mit Allmend und Kalkofen in Horgen bereits 21 Jahre zurück.

Auch über den Erwerb von Bauland kann die ABZ mehr gemeinnützigen Wohnraum schaffen. Gegenwärtig steht aber kaum welches in und um Zürich zur Verfügung. «Wir wollen Areale, die gut gelegen und erschlossen sind», so Sabine Merz. «Diese gibt es jedoch kaum.» Meist kann die ABZ bei Bieterverfahren nicht mithalten, weil aus dem Kauf viel zu hohe Mieten resultieren würden. Letztmals konnte die ABZ vor elf Jahren Bauland kaufen – im Rahmen eines Landtausches mit der Stadt Zürich. Heute steht dort die Siedlung Glattpark.

Sorgfältig ersetzen
Im Koch-Quartier und an der Thurgauerstrasse baut die ABZ hingegen im Baurecht. Dabei stellt die Stadt Zürich der ABZ den Boden unter bestimmten Bedingungen zur Verfügung. Dazu zählen zum Beispiel das Angebot von subventionierten Wohnungen und Ansprüche in Sachen Energie. Zudem muss ein Teil der Bausumme für Kunst und Bau eingesetzt werden und die ABZ ist verpflichtet, auf Verlangen der Stadt Zürich dieser jeweils 1 Prozent der Fläche für Gewerbe und Wohnraum bereitzustellen.

Bauen und damit mehr Menschen einen Platz in der ABZ bieten, kann die ABZ zudem durch Verdichtung nach innen. Das heisst: Die ABZ erstellt mehr Wohnraum auf dem Boden, den sie bereits besitzt. In der Vergangenheit hat sie das durch Ersatzneubauten gemacht, zum Beispiel in der Siedlung Toblerstrasse und in der Siedlung Entlisberg 2. Auch aktuelle Bauprojekte verfolgen dieses Ziel: In der Siedlung Kanzlei werden aus 156 Wohnungen 204, und in Leimbach aus 28 Wohnungen 69. So können dort doppelt respektive dreimal so viele Menschen leben.

In unseren Statuten sind die Erstellung von günstigem Wohnraum und die haushälterische Nutzung davon festgehalten. Verdichten wir also unsere Siedlungen, profitieren noch mehr Menschen von bezahlbaren Wohnungen. Und diese stehen auf Boden, den die ABZ der Spekulation entzogen hat. Der Nachteil: Wir zerstören bestehende Bausubstanz, das hat wiederum Konsequenzen für den CO_2-Verbrauch. Aber: «Die ABZ wägt Ersatzneubauten stets genau ab», erklärt Sabine Merz. «Die bestehende Siedlung muss ihr Lebensende erreicht haben, ein grosses Ausnutzungspotenzial muss vorhanden sein, viele Menschen müssen von der neuen Siedlung profitieren können.» Sonst sei der Eingriff unverhältnismässig. Nathanea Elte unterstreicht: «ABZ-Ersatzneubauten prüfen und planen wir sehr sorgfältig. Wichtig ist uns auch die Wohnsicherheit der Mitglieder, denen wir Ersatz- oder Ausweichwohnungen und die Rückkehr in die neue Siedlung anbieten.»

«Mit dem Kauf von ‹Frühling› haben wir eine seltene Chance genutzt»

Alain Benz, ABZ-Geschäftsführer

Von links im Uhrzeigersinn: Im Koch-Quartier baut die ABZ im Baurecht. Dabei stellt die Stadt Zürich den Boden zur Verfügung.

Die Siedlung Allmend in Horgen hat die ABZ vor 21 Jahren gekauft.

Die ABZ-Siedlung Entlisberg 2 ist ein gelungenes Beispiel für Verdichtung auf eigenem Boden.

Von oben im Uhrzeigersinn: Dank eines Landabtauschs mit der Stadt Zürich konnte die ABZ Boden für die Siedlung Glattpark kaufen.

Der Ersatzneubau für die Siedlung Kanzlei ist von Verzögerungen betroffen.

Mit dem Ersatzneubau Toblerstrasse hat die ABZ sorgfältig verdichtet.

Die Siedlung Kalkofen in Horgen hat die ABZ gemeinsam mit der Siedlung Allmend 2003 erworben.

Das kann die ABZ tun
Der Kauf einer Siedlung oder von Land, Bauen im Baurecht oder Verdichtung nach innen: Die ABZ hat also drei Möglichkeiten, mehr gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Aber auch organisationsinterne Prozesse können dazu beitragen. So ist seit Juli 2024 das neue Vermietungsreglement in Kraft. Es beinhaltet strengere Belegungsbestimmungen, die den Wohnraum fairer verteilen. Das führt dazu, dass mehr Menschen in der ABZ leben können. Zu prüfen wären zudem neue, flächeneffizientere Wohnformen. Dabei würde die persönliche Wohnfläche weiter reduziert und die gemeinschaftlich genutzte Fläche ausgebaut.

Zu erwägen wäre ferner, dass Siedlungskäufe nicht an die Generalversammlung müssten. Dann könnte die ABZ rascher auf Angebote reagieren. «Dass die Pensionskasse Rheinmetall den Entscheid der ausserordentlichen Generalversammlung abgewartet hat, war sehr besonders», so Nathanea Elte. Bei anderen Genossenschaften entscheidet der Vorstand über einen Kauf.

Beitrag gegen Wohnungsknappheit
Was sich sowohl Vorstand als auch Geschäftsstelle wünschen: weniger Bürokratie. Der Abbau von Hindernissen beim Wohnungsbau ist gemäss Elte und Merz nötig. Die langen und komplexen Planungs- und Bewilligungsverfahren erschweren einen raschen und effizienten Bau von Wohnraum.

Zürich gehört zu den Städten mit den meisten Baurechtsrekursen. Aber auch die Lärmschutzverordnung und das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz tangieren den Fortschritt von Bauprojekten. Letzteres soll schützenswerte Ortsbilder in der Schweiz erkennen und sichern. In der Stadt Zürich fallen rund 75 Prozent darunter. «Das verunsichert die Baubranche, viele Projekte sind blockiert. Auch die ABZ ist davon betroffen, beispielweise zeichnet sich bei der Siedlung Kanzlei eine erneute Verzögerung ab», sagt Sabine Merz. Die Folge: Es wird weniger gebaut und die Preise steigen noch mehr.

Bis 2040 soll die Bevölkerung in der Limmatstadt gemäss Regionalem Richtplan um bis zu 80 000 Menschen wachsen. Damit Zürich eine Stadt für alle bleibt, braucht es gemeinnützige Wohnbauträger. Gemeinden könnten Anreize schaffen, damit Bauträger sich zu preisgünstigem Wohnraum verpflichten. Das kann zum Beispiel ihre Bevorzugung beim Verkauf oder bei der Baurechtsvergabe von Arealen sein. Oder Gemeinden erhielten ein Vorkaufsrecht auf zum Verkauf stehende Areale zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum.

Gemeinnützige Wohnbauträger wie die ABZ leisten einen wichtigen Beitrag, Quartiere von hoher Lebensqualität zu schaffen – mit starken Nachbarschaften und Mehrwert fürs ganze Quartier. Auch in Winterthur werden wir diesen Schritt gehen, denn die Stadt an der Eulach wird künftig mehr und mehr mit der Wohnungsknappheit konfrontiert sein.

«Ersatzneubauten prüfen und planen wir sehr sorgfältig»

Nathanea Elte, ABZ-Präsidentin

Inspiration pur: Siko-TreffenPlus setzt Impulse

Das Siko-TreffenPlus 2024 bot inspirierende Einblicke in nachbarschaftliche Projekte, handwerkliche Workshops und einen lebendigen Austausch unter den Engagierten.

Mocktails mixen, mit Holz arbeiten, sich mit Gleichgesinnten austauschen – das Siko-TreffenPlus 2024 bot ein vielseitiges Programm. Dieses Jahr war das Motto Inspiration. Dabei erfuhren die Teilnehmenden mehr über Projekte, die die Nachbarschaft ins Zentrum rücken: Das Vereinslokal Im Vogel etwa fördert auf dem Entlisberg mit facettenreichen Anlässen die Verbundenheit aller Bewohner:innen, und das Open-Air-Kino am Spinnereiplatz setzt sich für ein belebtes Quartier ein. Die Teilnehmenden erkannten aber auch, dass kleine, gestalterische Nachbarschaftsprojekte das Miteinander fördern und dass ein Miteinander zu Konflikten führen kann, die manchmal aussergewöhnliche Lösungen erfordern.

«Am diesjährigen Siko-TreffenPlus standen Genuss und Vergnügen im Vordergrund», erklärt Valerie Zimmermann von der Siedlungs- und Quartierarbeit bei der ABZ. «Wir wollten ein leichtes Programm, an dem die Engagierten Ideen erhalten, Fragen stellen können und Spass haben.» Entsprechend hatten sie auch die Möglichkeit, zwischendurch mehr übers Mixen von Mocktails zu erfahren und handwerklich tätig zu sein. Zum Abschluss gab es ein gemeinsames Mittagessen.

Wertschätzung und Austausch

Eingeladen zum Siko-TreffenPlus waren alle Siko-Mitglieder und weitere Engagierte aus den Siedlungen. Vor zwei Jahren entschied die ABZ-Geschäftsstelle im Rahmen der Workshops zur Weiterentwicklung des Freiwilligensystems, das Siko-Treffen für weitere Bewohner:innen zu öffnen. Der Gedanke: Viele Bewohner:innen setzen sich für ganz bestimmte Projekte in ihrer Siedlung ein. Sie sind jedoch keine Siko-Mitglieder. «Auch diese Art von Engagement wollen wir wertschätzen», sagt Zimmermann. «Deshalb haben wir damals das Siko-TreffenPlus eingeführt.» Das Siko-Treffen entstand vor rund 20 Jahren und ist inspiriert vom traditionellen Helferessen. Mit dem Anlass wollen sich Vorstand und Geschäftsstelle bei den Bewohner:innen für ihren Einsatz bedanken. Andererseits stehen stets ein bestimmtes Thema – in der Vergangenheit zum Beispiel Jugendliche in ABZ-Siedlungen, Risiken und Chancen von Veränderungen, die Entwicklung von Freiwilligenarbeit – und der Austausch untereinander im Zentrum.

Neue Ideen und Erkenntnisse

Ganz im Zeichen des Mottos gingen die Teilnehmenden dieses Jahr inspiriert nach Hause, mit neuen Ideen und Erkenntnissen und frischem Elan im Gepäck. Gemäss Maria Kolpondinos, Leiterin Mitglieder und Wohnen bei der ABZ, waren die Rückmeldungen positiv. Den Teilnehmenden gefiel das Programm und sie schätzten es, anderen Engagierten zu begegnen. «Sie gingen in den Aufgaben an den Marktständen auf, vergassen die Zeit, haben gelacht. Das ist ein gutes Zeichen», sagt Kolpondinos. «Und einige haben sich das Siko-TreffenPlus bereits für 2025 vorgemerkt.»

• Text dii • Fotografie Tres Camenzind

«Das Miteinander zu prägen, macht Freude»

«Beim Einzug waren wir zwei Wochen lang die einzigen Mieter:innen. Dann kamen die Nachbar:innen – und mit der Zeit die Freundschaften.» 17 Jahre ist es her, seit Annemarie Reinhardt und Peter Egloff in den Neubau im Wolfswinkel gezogen sind. Er vom Aargau kommend, sie ein Stadtkind. «Der Stadtrand war unser Kompromiss.» Einer, den sie nie bereut haben: «Nach dem Einzug haben wir in der Siedlung eine ‹Wohnungsgüxlete› gemacht, uns gegenseitig die Türen geöffnet. Danach waren wir zehn Jahre in der Siko.» Auch wenn die Magie der Anfangsjahre verflogen ist, schätzen die Rentner:innen das Zusammenleben. «Bis heute organisieren wir beim Neujahrsapéro und beim Klima-Stammtisch mit. Das Genossenschaftsleben bietet so viel mehr als günstigen Wohnraum.»

Auch ausserhalb der Siedlung engagieren sich die ehemalige Sozialpädagogin und der technische Kaufmann oft für andere. Er als Freiwilliger im Unispital, sie in der Betreuung ihrer Enkel. «Die Vereinzelung der Gesellschaft macht uns Sorgen. Als Lachtrainer:innen halten wir dagegen.» Wen sie trainieren? «Hauptsächlich uns selbst», sagen sie, und lachen so herzhaft, dass es ansteckend ist.

• Text Zora Schaad **• Fotografie Tres Camenzind**

«Der Vibe in der ABZ ist fantastisch!»

Vor sieben Jahren arbeitete Sarra S’Diri de Zarta schon einmal bei der ABZ. Danach war sie in der Sicherheitskontrolle der Flughafenpolizei und bei Coca-Cola HBC tätig, lebte einige Jahre in Kolumbien und arbeitete in einer kleineren Genossenschaft in Zürich, bis sie Anfang 2024 wieder zur ABZ kam. «Der Vibe hier ist fantastisch. Die Mitarbeiter:innen denken über ihr Gärtli hinaus, nutzen Synergien. Es ist so schön, wieder hier zu sein.»

Als kaufmännische Bewirtschafterin ist sie unter anderem zuständig für Wohnungswechsel und administrative Anliegen von rund 570 Wohnparteien in fünf Siedlungen. Sie ist Ansprechperson für Genossenschafter:innen, Sikos und Siedlungsguides und arbeitet eng mit der technischen Hauswartung und der Mieterberatung zusammen. «Ich möchte mit meiner Dienstleistung unsere Mitglieder glücklich machen.»

Am anspruchsvollsten sei das momentan in der Siedlung Kanzlei, wo die ABZ seit zirka zehn Jahren einen Neubau realisieren möchte. «Statt heute 156 Wohnungen sollen dort rund 200 Wohnungen zur Kostenmiete entstehen – aber leider stehen wir immer wieder vor neuen Hürden.» Es sei herausfordernd, alles zu planen, Ausweichwohnungen und Abläufe zu organisieren und dann wieder umzudisponieren, weil sich aufgrund externer Einflüsse alles wieder verzögert. «Für mich heisst das: akzeptieren und positiv bleiben. Aber für unsere Bewohner:innen ist es erschöpfend.» Sarra S’Diri de Zarta wohnt selbst in einer Genossenschaft, auch ihr Haus soll in ein paar Jahren einem Neubau weichen. Sie fühlt mit den Sorgen der Mieter:innen mit. «Ich versuche, so gut wie möglich für sie da zu sein. Ein sicheres Zuhause ist eine wichtige Grundlage für ein zufriedenes Leben.»

Entspannung verschafft sich die 38-Jährige mit Yoga und viel Zeit mit ihrem Mann, ihrer Familie und ihren Freundinnen. «Füreinander da sein, privat wie im Beruf, gibt mir Kraft.»

• Text Zora Schaad **• Fotografie Reto Schlatter**

abz.ch/kanzlei

Erfahren Sie mehr über die Siedlung Kanzlei.

«Ich erlebe die Arbeit im Vorstand als Kreislauf»

ABZ-Vorstandsmitglied Ana Sofia Gonçalves spricht im Interview über Architektur, die Rolle von Mitwirkung und warum ihr die Vorstandsarbeit gefällt.

Ana Sofia Gonçalves ist seit 2023 ABZ-Vorstandsmitglied. Sie wohnt mit ihrer Familie in der Siedlung Sihlfeld.

Seit gut einem Jahr sind Sie im ABZ-Vorstand. Was hat ihr erstes Vorstandsjahr geprägt?

Dieses erste Jahr war für mich geprägt von neuen, spannenden Begegnungen und Aufgaben. Teil dieses starken Teams aus Mitarbeitenden, Geschäftsleitung und Vorstand zu sein, motiviert mich. Die Aufgaben als Vorstandsmitglied, besonders Mitwirkungsanlässe wie der ABZ-Dialog, erweitern mein Tätigkeitsfeld. Ich erlebe die Arbeit im Vorstand als eine Art Kreislauf, bei dem die Mitwirkung der Genossenschafter:innen zentral ist. Was im Vorstand konzeptionell erarbeitet wird, prüfen die Bewohner:innen. Wenn etwas klemmt, kommt es wieder in den Vorstand zurück.

Sie sind Architektin ETH: Welches sind Ihre Schwerpunktthemen im Vorstand?

Die Kernaufgabe der ABZ – das Erhalten und Erstellen von genossenschaftlichem, günstigem und nachhaltigem Wohnraum – entspricht mir sehr. Grundlage und Inspiration für meine Arbeit als Architektin sind in erster Linie meine Erfahrungen mit Menschen, Räumen und Materialien. Ich versetze mich jeweils in die Nutzer:innen. Nur so kann ich verstehen, was Architektur leisten muss. Im Büro, das ich mit zwei Partnern führe, und in meinem Master of Advanced Studies, den ich dieses Jahr am Institut für Geschichte und Theorie der Architektur an der ETH abgeschlossen habe, steht das Potenzial von bestehenden Bauten im Zentrum. Es ist uns wichtig, Abfall und CO_2 zu vermeiden, und es macht uns Freude, bestehende Bauten weiterzuentwickeln.

Die ABZ baut wieder. Was ist Ihnen wichtig bei der Realisierung von Umbau- oder Neubauprojekten?

Während des 108-jährigen Bestehens der ABZ sind viele vorbildliche Bauten entstanden, die über die Schweiz hinaus geschätzt werden. Die ABZ verfügt also über einen umfangreichen Erfahrungsschatz. Gleichzeitig streben wir bei allen Bauvorhaben nach Innovation. Dabei stehen soziale und ökologische Nachhaltigkeit im Vordergrund. Zusätzlich lege ich grossen Wert auf eine sorgfältige Gestaltung. Nur so können gute Bauten, Aussenräume und Objekte entstehen, die die Identifikation mit der ABZ fördern. Das ist nachhaltig. Wenn wir etwas schätzen, schön finden und gerne nutzen, dann pflegen wir es auch.

Was ist Ihnen sonst wichtig im Leben?

Starke Beziehungen zu meiner Familie und meinen Freunden. Sie sind das Rückgrat für meine unterschiedlichen Tätigkeiten. Ich lerne gerne neue Menschen und neue Aufgaben kennen. Aber ich brauche auch Zeit für mich allein, treibe Sport, lese oder zeichne.

• Text cyg • Fotografie Reto Schlatter

Zufriedene ABZ-Bewohner:innen

Gemäss Bewohnerbefragung 2024 sind die ABZ-Bewohner:innen äusserst zufrieden mit dem Leben in unserer Genossenschaft. Manche Siedlungen bieten individuelles Potenzial für Weiterentwicklung.

«Trotz herausfordernder Jahre mit Mietzinserhöhungen, Energiemangellage und Teuerung sind die ABZ-Bewohner:innen mit ihrem Leben in unserer Genossenschaft sehr zufrieden. Darauf sind wir stolz», sagt Stefanie Dadier, Mitgliederwesen und Projekte bei der ABZ. Sie bezieht sich dabei auf die Resultate der Bewohnerbefragung 2024. Diese führt die ABZ-Geschäftsstelle alle vier Jahre durch. Das Ziel: die Zufriedenheit der Bewohner:innen evaluieren und Handlungsbedarf identifizieren. Dazu zählen zum Beispiel Massnahmen in einzelnen Siedlungen und Weiterentwicklungen über die ganze ABZ hinweg.

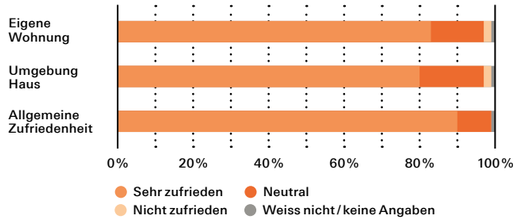
2100 ABZ-Haushalte haben die Bewohnerbefragung ausgefüllt. Das entspricht einem Rücklauf von 42 Prozent. «Das ist ein sehr hoher Wert», so Stefanie Dadier.

• Text dii • Illustration Svenja Plaas

Wohnung und Siedlung

90 Prozent der ABZ-Bewohner:innen sind alles in allem sehr zufrieden, in der ABZ zu wohnen. 83 Prozent zeigen sich sehr zufrieden mit der eigenen Wohnung, 80 Prozent mit der Umgebung respektive mit dem Haus. Entwicklungspotenzial besteht je nach Siedlung beispielsweise im Aussenraum beim Thema Sitzgelegenheiten, Spielplätzen und Veloparkplätzen. Die Inputs der Befragung prüft die Geschäftsstelle genau und definiert gegebenenfalls entsprechende Massnahmen.

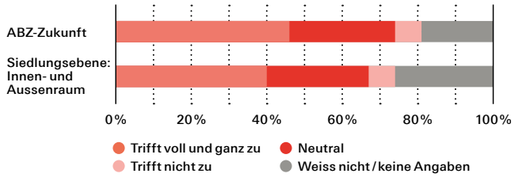
Zufriedenheit allgemein



Zusammenleben und Mitgestaltung

46 Prozent der ABZ-Bewohner:innen stimmen der Aussage deutlich zu, die Zukunft der ABZ mitgestalten zu können. 40 Prozent sehen klar auch auf Siedlungsebene (Innen- und Aussenraum) Mitgestaltungsmöglichkeiten. Das ist eine positive Entwicklung im Vergleich zur letzten Befragung. Die Bewohner:innen sind ferner gut untereinander vernetzt – 82 Prozent kennen mehr als fünf Bewohner:innen und finden bei Bedarf Vertraute in der Siedlung.

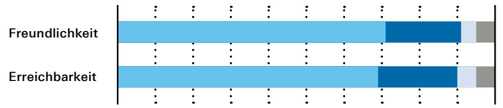
Mitgestaltung



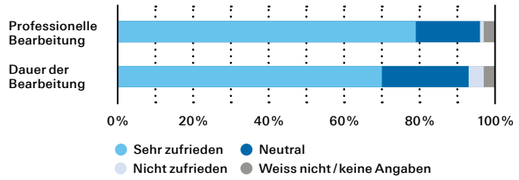
ABZ-Service

Auch der 2022 eingeführte ABZ-Service schneidet gut ab. Knapp die Hälfte der Mieter:innen hat ihn bereits genutzt. Freundlichkeit, Erreichbarkeit, Dauer der Bearbeitung und die Professionalität in der Bearbeitung der Anfragen weisen positive Bewertungen auf. 19 von 20 Personen sind mit dem ABZ-Service zufrieden.

Zufriedenheit mit ABZ-Service



Bearbeitung der Anfragen

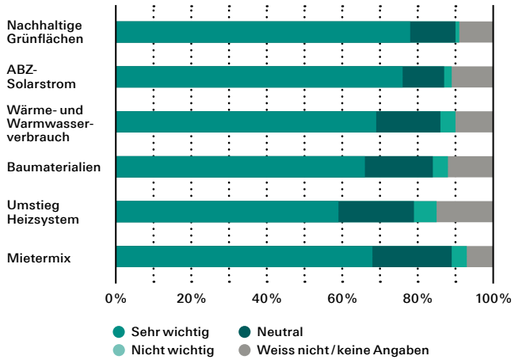


Die Resultate zu den einzelnen Siedlungen sind einsehbar auf WINK unter Dienste/Dokumente deiner Siedlung.

Ja zu ökologischer Nachhaltigkeit

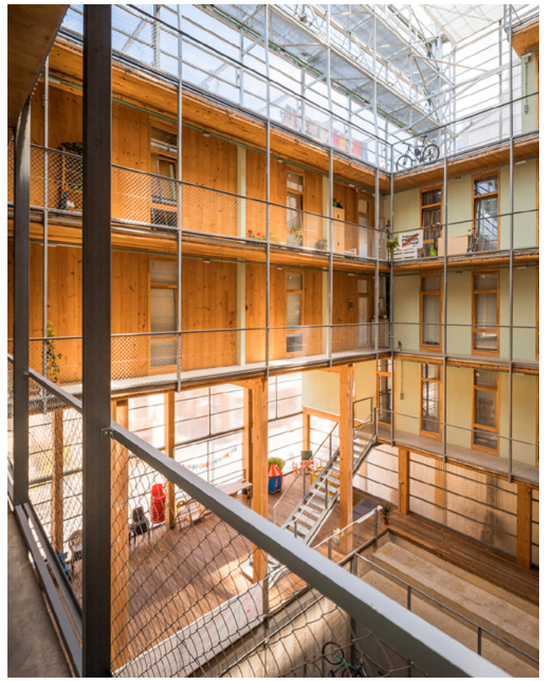
Die ökologische Nachhaltigkeit ist den ABZ-Mieter:innen wichtig. Dabei sind naturnahe Grünflächen von grösster Bedeutung. Bei der sozialen Nachhaltigkeit zeigt sich ein weniger deutliches Bild bezüglich Relevanz. Wesentlich ist für die Bewohner:innen der Mietermix. Ihnen ist also wichtig, dass verschiedene Menschen in den ABZ-Siedlungen leben.

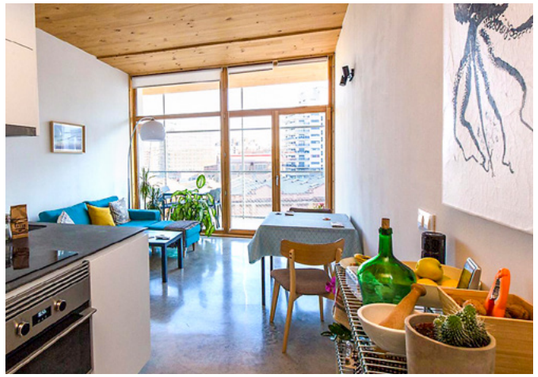
Nachhaltigkeit



Spanische Pionierarbeit

Ein Industrieareal in Barcelona, engagierte Bürger:innen und viel Energie – das war für die Realisierung des Wohnbauprojekts La Borda nötig. Dabei handelt es sich um eines der ersten genossenschaftlichen Wohnbauprojekte der katalanischen Hauptstadt und das höchste Gebäude in Holzbauweise des Landes. La Borda ist also gleich doppelt wegweisend.





Architekt:innen und Bewohner:innen taten sich 2012 zum Kollektiv Lacol zusammen und erarbeiteten ihre Vision von La Borda. Sechs Jahre später erfolgte der Bezug der 28 Wohnungen, die durch einen Gemeinschaftsraum, einen Waschsalon, Gästezimmer und frei zugängliche Terrassen ergänzt werden. Das Besondere an La Borda ist der Innenhof mit Glasdach. Im Winter speichert er die Wärme der Sonne, im Sommer weht kühle Luft hinein. Das reduziert den Energieverbrauch. Zudem ist der Innenhof Herz des Hauses und damit Zentrum für Begegnungen der rund 50 dort wohnhaften Menschen. La Borda bietet ihnen guten, günstigen und nachhaltigen Wohnraum und fördert die Gemeinschaft über verschiedene Generationen hinweg. Das Projekt entzieht – wie der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz – den Boden der Spekulation und ist eine Alternative zum traditionellen öffentlichen Wohnungsbau.

• Text dii • Fotografie Gabriel Lopez, Lluc Miralles

www.laborda.coop

1970

Ballspiel auf dem Berg

Die Kinder der ABZ-Siedlung Hönggerberg freuen sich am Ballspiel und der Aussicht – trotz der allgemein schlechten Stimmung aufgrund von Ölkrise und hoher Rezession.

abz.ch/erleben

Die nächste Ausgabe erscheint am 1. März 2025

24. Dezember 2024 bis und mit 3. Januar 2025

ABZ-Geschäftsstelle über Feiertage geschlossen

Die ABZ-Geschäftsstelle ist von
Dienstag, 24. Dezember 2024, bis und mit Freitag, 3. Januar 2025,
geschlossen. Die Hauswartung ist gewährleistet.

13. März 2025, 18.30 bis 21 Uhr

ABZ-Lounge

Gemeinschaftsraum Siedlung Sihlfeld, Ernastrasse 29, 8004 Zürich
Wir werden uns mit den Themen Nachhaltigkeit und Ernährung befassen.
Anmeldung und Details folgen zu gegebener Zeit.