



Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

ETH Wohnforum
Departement Architektur
Professur Dietmar Eberle

In Zusammenarbeit mit:
Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz, Bereich Soziales – Abteilung F+E
Fachhochschule Zürich, Hochschule für Soziale Arbeit, Bereich Forschung und Entwicklung

Von der Entstehungsgeschichte bis zum Erstvermietungsprozess der Siedlung Regina-Kägi-Hof in Zürich

Susanne Rock

16. Dezember 2003

Inhalt

1	Einleitung.....	2
2	Ausgangslage.....	3
	Der wirtschaftliche und politische Hintergrund.....	3
	Der traditionelle Hintergrund der ABZ und ihre Neupositionierung	4
3	Der Regina-Kägi-Hof als Pionierprojekt der neuen ABZ	7
	Zielsetzungen.....	7
	Landerwerb.....	8
	Über den Studienauftrag zum Bauprojekt	9
	Kosten und Finanzierung	10
	Organisation und Zusammenarbeit der Beteiligten (Planung und Ausführung) – Mitsprache und Partizipation	11
4	Wohnqualität zu günstigem Preis.....	18
	Situation und städtebauliches Konzept.....	18
	Architektonische Umsetzung.....	20
	Ökologisches Konzept	25
	Soziales Konzept	27
5	Die Vermietung.....	32
	Vermietungs- und Belegungskriterien.....	32
	Vermietungsprozess.....	33
6	Schlussbetrachtungen.....	38
	Abschliessende Einschätzung der Akteure.....	38
	Resümee.....	40
7	Anhang	43
	Chronologie.....	43
	Literatur	44

1 Einleitung

Im Zusammenhang mit dem umfassenden Evaluationsprojekt¹ der beiden Wohnsiedlungen KraftWerk₁ (KW₁) in Zürich West und Regina-Kägi-Hof (RKH) in Zürich Nord wird im vorliegenden Bericht die Siedlung Regina-Kägi-Hof vorgestellt und deren Entstehungsgeschichte und Erstvermietungsprozess beschrieben. Dazu wurden im Frühling 2002 mit Peter Schmid und Bruno Suhner, dem Präsidenten und dem Leiter Vermietung der ABZ, Peter Berger, Architekt im Architekturbüro Theo Hotz AG und Brigitt Wehrli-Schindler, Direktorin der Fachstelle für Stadtentwicklung, Interviews durchgeführt, um die Informationen aus Büchern und Zeitschriften zu ergänzen.

Teile dieses Arbeitsberichtes fliessen in den vergleichenden Bericht zur Ersterhebung ein, der zum Abschluss der Phase 1 des Evaluationsprojekts erstellt wird. Die Entstehungsgeschichte wird darin in Bezug gesetzt zu den Resultaten der quantitativen und qualitativen Befragungen, die im Herbst 2001 bzw. im Frühling 2002 durchgeführt wurden. Die Gesamtstudie verfolgt zwei Zielsetzungen: Erstens soll im Sinne einer Erfolgskontrolle überprüft werden, inwiefern die gesetzten Ziele der Genossenschaften bis anhin erreicht worden sind. Zweitens sollen ganz allgemein Erkenntnisse darüber gewonnen werden, welche Aspekte wichtig sind, damit Wohnqualität im urbanen Raum entstehen kann.

Die Realisierung der Siedlung Regina-Kägi-Hof ist Symbol für den neuen Aufschwung der Genossenschaftsbewegung im Allgemeinen und der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ)² im Besonderen. Die grösste Bau- und Wohngenossenschaft der Schweiz setzt, in Zusammenarbeit mit der Generalunternehmung Allreal AG und dem Architekturbüro Theo Hotz AG, mit der erfolgreich geplanten, erstellten und bezogenen Siedlung in Zürich Nord ein Zeichen für eine neue Genossenschaftsgeneration. Die ABZ führt damit ihre Tradition fort, Bauten zu erstellen, welche aktuelle Wohnvorstellungen und Bauweisen aufgreifen und zum Nachahmen animieren. Gemäss den Zielsetzungen der ABZ entstanden im Regina-Kägi-Hof 126 preiswerte und qualitativ gute Wohnungen für Familien und gleichzeitig ein wertvoller Beitrag zur Quartierentwicklung im Sinne der aktuellen Stadtentwicklungspolitik.

¹ KraftWerk₁ und Regina-Kägi-Hof, Begleitstudien und Vergleich von zwei innovativen Wohnsiedlungen in der Stadt Zürich, durchgeführt im Rahmen einer Forschungskoooperation des ETH Wohnforums am Departement Architektur, der Hochschule für Soziale Arbeit Zürich und der Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz, Bereich Soziales. Die Studie wurde finanziert von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, der Genossenschaft KraftWerk₁, der Stiftung PWG, der Stadt Zürich, dem Bundesamt für Wohnungswesen sowie der Forschungsförderungsinstitution des Schweizerischen Nationalfonds und der Kommission für Technologie und Innovation des Bundes.

² Die 1916 gegründete, grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz bietet etwa 8000 Menschen Wohn- und Lebensraum in rund 3700 Wohnungen, verteilt auf 57 Siedlungen in der Stadt und Region Zürich (<http://www.abz.ch>).

2 Ausgangslage

DER WIRTSCHAFTLICHE UND WOHNUNGSPOLITISCHE HINTERGRUND

In den 1980-er Jahren befand sich die Wirtschaft in Zürich in einer Phase der Hochkonjunktur. Insbesondere der Dienstleistungssektor wuchs schnell. Neu geschaffene Arbeitsplätze erhöhten die Nachfrage nach Büro- raum und in der Folge auch nach neuem Wohnraum. Die Investitionen in den Wohnungsbau blieben allerdings weit hinter denjenigen in den lukra- tiveren Bürobau zurück.

Industriebrachen boten in den Augen der Investoren die idealen Standorte, um den grossen Bedarf an Büroflächen aufzunehmen. Währenddessen nahm die Produktion des weniger Rendite versprechenden Wohnraums kontinuierlich ab. 1987 gab es in Zürich erstmals mehr Arbeitsplätze als Einwohner. Die Preise für Boden und Hypotheken stiegen, und in Zürich kam es zu einer ausgeprägten Wohnungsnot mit extrem tiefen Leer- standsquoten und überhöhten Mietzinsen.³

Die Chancen frei werdender Industrieareale erkannten aber auch die städ- tischen Behörden. Diese hatten bei ihren Entwicklungsstrategien auch die Wohnqualität der Stadtquartiere im Visier. Statt viele Renditebauten zu bewilligen, kam es faktisch zu einem Baustopp. Die neue Bau- und Zonen- ordnung stand zur Diskussion. In dieser Zeit plante die damalige Vorstehe- rin des Hochbauamtes der Stadt Zürich, Ursula Koch, in Kooperation mit den Grundstücksbesitzern zukunftsweisend Schritt für Schritt die Grund- lagen für ein neues Quartier in Oerlikon. Dazu wurde das Instrument der Sondernutzungsplanung angewendet und ein Entwicklungsrichtplan und - leitbild erlassen, die eine hohe Wohnqualität des zukünftigen Quartiers gewährleisten sollten. Nach einem zweistufigen Wettbewerb wurden ab 1992 in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümer/innen im Zentrum Zü- rich Nord die Areale in neue Gebietsabschnitte eingeteilt und in der Folge Planungsvorschriften erarbeitet. Im Entwicklungsleitbild wurden bisher vernachlässigte Aspekte wie angemessene Freiräume und Naherholungs- gebiete, gute räumliche Gestaltung zwischen einzelnen Grundstücken, angemessene Ausnutzungsziffern, soziale und funktionale Durchmisch- ung, Infrastruktureinrichtungen, Nähe und Kapazität des öffentlichen Verkehrs etc. berücksichtigt. Zu den verbindlichen Vorgaben gehörten auch zahlreiche Vorschriften zum ökologischen Bauen. Der Masterplan sah vier grosszügige Parks und meist grossmassstäbliche Bauvolumen vor. Die Planung Zentrum Zürich Nord, ein Beispiel der Zürcher Stadtentwicklung mit Voraussicht, wurde 1996 mit dem Entwicklungsrichtplan und -leitbild beendet und trat 1998 in Kraft.

Die mittlerweile gefallen Hypothekarzinsen lösten Mitte der 1990-er Jahre einen auffallend regen Wohnungswechsel aus. Wer es sich leisten konnte, zog in eine grössere Wohnung. Viele Haushalte bevorzugten es,

³ Schärer, Roger. Stadtentwicklung mit und um KraftWerk1. Diplomarbeit am Institut für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte der ETH Zürich. 2002

aus der Stadt zu ziehen, was Wegzugerbefragungen der Stadt Zürich bestätigten.⁴

Mit dem «Wohnungswechselboom» sahen sich die Genossenschaften mit Vermietungsschwierigkeiten konfrontiert, da sich für ihre Wohnungen im Hochpreissegment kaum mehr Interessenten fanden, die der Zielgruppe und den Vermietungs- und Belegungskriterien entsprachen. Vielfältige Lebensentwürfe und Wohnvorstellungen führten zu veränderten Haushaltszusammensetzungen der Wohnungsbewerber/innen. Die Anzahl der Familien im traditionellen Verständnis nahm zugunsten von Haushalten mit einem Elternteil und Wohngemeinschaften ab. Die darauf folgenden Diskussionen um das Zielpublikum, das Angebot von genossenschaftlichem Wohnungsbau und das Selbstverständnis der Genossenschaften fallen in die Zeit der Entstehungsgeschichte des Regina-Kägi-Hofs.

Die bis anhin angewandte Strategie, auf den frei werdenden Industriearealen Dienstleistungsgebäude zu erstellen, bewährte sich bald auch für General- und Totalunternehmungen nicht mehr. Ab 1991 – mit dem Zusammenbruch des Büroflächenmarktes – kamen die Firmen unter Druck, ihr zum Teil schlechtes Image zu verändern und ihre Stärken auch Wohnbauträgern anzubieten. Die aus der Immobilien AG der Holding Oerlikon-Bührle hervorgegangene und nun selbständige Firma Allreal AG machte aus der Not eine Tugend und war bereit, sich neu zu definieren und zu profilieren. Sie war motiviert, ihre frei werdenden Grundstücke im Industriegebiet von Oerlikon mit guter Architektur und attraktivem Wohnraumangebot zu überbauen.

Während der Jahre der grossen Nachfrage nach Büroraum arbeiteten einige darauf spezialisierte Architekturbüros mit Generalunternehmungen zusammen. Ihre Arbeitsweise wurde geprägt durch die Anforderungen der Investoren. Dazu führt der Architekt des Regina-Kägi-Hofs aus, dass mit den Erfahrungen während der letzten Jahre im Bereich Bürobau eine veränderte Denkweise eingezogen sei: «Grosse Firmen kümmern sich nicht mehr (...) um das Bauen der nötigen Büroräume. Sie beauftragen Investoren, es für sie zu tun und mieten die Räume – zum Teil nur kurzfristig.» Dieses ganz andere und viel schnellere Denken habe in ihrem Architekturbüro zum Versuch geführt, sehr schnell und sehr günstig zu bauen und dabei trotzdem die Qualität zu behalten. Ein Vorgehen, welches sich auch auf den Wohnungsbau anwenden liess.

DER TRADITIONELLE HINTERGRUND DER ABZ UND IHRE NEUPOSITIONIERUNG

Die ABZ verfügt als eine der ersten Genossenschaften des 20. Jahrhunderts über eine langjährige Tradition. Ging es bei der Gründung vor knapp neunzig Jahren darum, sich mit einer eigenen Struktur und Lebensweise von Spekulationen und Abhängigkeiten zu befreien, sah sie sich in den 1990-er Jahren mit neuen Herausforderungen konfrontiert.

⁴ Landert Farago Davatz & Partner, Gründe des Weg- und Zuzugsverhaltens der privaten Haushalte, Befragung der Zu- und Wegziehenden 1998/99, Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich. 1999; Meyrat Schlee, Ellen, Gafner, Alain. Studie Soziale Entmischung in der Stadt Zürich, Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich. 1998 (Telefonische Befragung bei Wegzuger/innen 1997).

Während auf der politischen Ebene in der Stadt Zürich jahrelang um eine neue Bau- und Zonenordnung gekämpft wurde und der Hypothekarzins seinem Höhepunkt entgegen stieg, plante und baute die ABZ die beiden Siedlungen Rütihof und Frohburgstrasse, die im Vergleich zu bestehenden Genossenschaftswohnungen hohe Mieten hatten. Da es auch für die traditionelle und grösste Baugenossenschaft der Schweiz schwierig wurde, in Zürich neues Bauland zu finden, investierte sie im Rahmen der Überbauungsvorhaben am Hauptbahnhof in Zürich in zukünftige Bauflächen. Die nicht realisierten Projekte führten zu grossen finanziellen Einbussen und lösten innerhalb der ABZ Diskussionen zu ihrer strategischen Ausrichtung und eine Auswechslung des Vorstandes aus. Es wurden während mehrerer Jahre keine grossen Bauvorhaben mehr in Angriff genommen. Die ABZ arbeitete an ihrer eigenen Erneuerung: die Statuten wurden überarbeitet, ein Leitbild erstellt, der Auftritt erneuert, Arbeitsfelder neu aufgeteilt und neue Mitarbeitende eingestellt. Geschäftsstelle, Liegenschaftenverwaltung und Vorstand wurden professionalisiert. Peter Schmid, seit 1990 im Vorstand und seit 1995 amtierender Präsident der ABZ, zu diesem Prozess: «Die neue ABZ war das Thema. Nach einem Generationenkonflikt betreffend Alter, Denkweise und Kultur, der etwa vier Jahre – von 1991 bis 1995 – dauerte, entstand eine Freiheit, sich wieder aufzubauen.»

Es galt, die Genossenschaftsidee neu zu interpretieren und die Zielsetzungen den aktuellen Veränderungen anzupassen. Aus Gründen des erkannten strukturellen Defizits, das heisst eines überproportionalen Anteils an kleinen Wohnungen, wollte die ABZ, ganz ihrem traditionellen Anliegen entsprechend, wieder verstärkt für Familien bauen – mit anderen Worten: grosse, günstige Wohnungen. Es seien damit nicht nur Familien im klassischen Sinne gemeint, sondern einfach ein oder zwei Elternteile mit Kindern, präzisiert der Präsident. Um den veränderten Ansprüchen gerecht zu werden, sollten die neuen Wohnungen der ABZ vielfältigen Haushaltsformen und Wohnweisen entsprechen. Die Mehrzahl der bestehenden Genossenschaftswohnungen weisen in der Regel nur drei oder dreieinhalb Zimmer auf und entsprechen den heutigen Bedürfnissen von Haushalten mit Kindern nicht mehr.

«Ziel unserer Genossenschaft ist es, mit neuen Siedlungen gemeinnützigen, marktfähigen und familienfreundlichen Wohnraum zu erstellen, der kostendeckend vermietet werden kann und einen hohen Mieternutzen bringt», wird der Präsident der ABZ im Prospekt der Allreal AG zitiert.

Durch die wirtschaftlichen Umstände in Zürich wurde Ende der 1980-er Jahre vermehrt in Bürobauten investiert. Eine Verknappung und Verteuerung des Wohnraumes war die Folge. Die Stadt Zürich reagierte darauf mit neuen Leitlinien und mit der Anwendung des Instrumentes der Sondernutzungsplanung: Sonderbauvorschriften, Gestaltungs- und Richtpläne sollten dafür sorgen, dass die frei werden Industrieareale zu zukünftigen Stadtquartieren von hoher Lebensqualität werden. Die Berücksichtigung von Qualitäten des Wohnumfeldes, der Verkehrsplanung und der durchmischten Nutzung sowie ökologische Aspekte flossen vermehrt in die Entwicklungsleitbilder und Vorgaben ein. Mit der Planung Zentrum Zürich Nord wurde die Erfahrung von einer ungewöhnlichen Zusammenarbeit gemacht und der Erfolg neuer Koalitionen erkannt. Sowohl die Genossenschaft ABZ, als auch die Generalunternehmung Allreal mussten sich in den 1990-er Jahren mit veränderten Ausgangsbedingungen und neuen Entwicklungen auseinandersetzen. Die Genossenschaftsidee musste neu interpretiert und gegenüber neuen Lebensformen geöffnet werden. Und die Allreal stellte fest, dass auch der gemeinnützige Wohnungsbau wirtschaftlich interessant sein kann.

Mit der Klärung des Selbstverständnisses der eigenen Organisationen und deren Aktivitäten entstand eine Offenheit gegenüber anderen Arbeits- und Denkweisen. Die hohe Bereitschaft für Neues und Ungewohntes bildete eine gute Basis für das weitere Vorgehen – für das Projekt Regina-Kägi-Hof schien der «richtige» Zeitpunkt gekommen zu sein.

3 Der Regina-Kägi-Hof als Pionierprojekt der neuen ABZ

ZIELSETZUNGEN

Die Neupositionierung der ABZ und die damit einhergegangenen Diskussionen zu ihrem Selbstverständnis prägten die allgemeinen Zielsetzungen und später das Raum- und Nutzungsprogramm für das nächste Bauvorhaben. Mit dem Regina-Kägi-Hof wollte sich die ABZ bewusst in einem tiefen Preissegment positionieren. Die Wohnungen sollten auch ökologisch und energietechnisch besser und mit flexiblen Grundrisslösungen versehen sein. Die Anforderungen, welche sowohl ökonomische, ökologische wie auch soziale Aspekte betrafen, flossen in das Programm des Studienauftrages an die Architekt/innen ein.⁵ Mit den dort festgehaltenen Zielsetzungen erhoffte sich die ABZ auch die Genossenschaftsidee⁶ wieder aufleben zu lassen und zu stärken.

Die Zielsetzungen des Programms des Studienauftrages lauteten:

- Qualitativ gutes Wohnen
- Orientierung der Gestaltung am städtebaulichen Leitbild
- Familienfreundliche Wohnsiedlung zu günstigen Mietzinsen
- Wirtschaftliche Lösung als Basis für günstige Mietzinse
- Grundrisslösungen, die sich für verschiedene Haushaltsformen und Nutzungsweisen (zum Beispiel Wohnen und Arbeiten) eignen und sich mittelfristig an veränderte Bedürfnisse (zum Beispiel Wohnflächenanspruch) anpassen lassen
- Orientierung an der Grundlage über subventionierten Wohnungsbau
- Hohe Qualität der Freiräume (Aussenraum- und Umgebungsgestaltung)
- Möglichst viele Wohnungen sollen von den umliegenden Grünräumen profitieren (Orientierung)
- Aspekt des sozialen Zusammenlebens (Kontaktmöglichkeiten schaffen)
- Fortschrittliche ökologische Ansätze, niedriger Energieverbrauch (Erkenntnisse aus der UNS-Fallstudie⁷ 1996 über das Zentrum Zürich Nord der ETH Zürich sind zu berücksichtigen)
- Geringe Unterhalts- und spätere Renovationskosten

Mit den Worten des Architekten: «Die Aufgabe lautete eigentlich: wir möchten eine 4-Zimmer-Wohnung von 95 Quadratmetern, die maximal 1'450 Franken kosten darf. Arrangiert euch damit!»

Auffallend ist, dass die Ziele nicht nur Aspekte verschiedenster Ebenen ansprechen, sondern sich auch auf einen kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont beziehen. Die ABZ war nicht nur an einer möglichst günstigen

⁵ Oelikon-Bührle Immobilien AG (Hrsg.). Wohnsiedlung Baufeld C4, Zentrum Zürich Nord, Zürich-Oerlikon. Programm für Studienauftrag. Zürich: Oerlikon-Bührle Immobilien AG. 1997.

⁶ Sie wird mit den 5 «S» umschrieben: Solidarität, Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung

⁷ Scholz, Roland W.; Sandro Bösch; Theodor Koller et al. (Hrsg.) (1997): Zentrum Zürich Nord – Stadt im Aufbruch. Bausteine für eine nachhaltige Stadtentwicklung (UNS-Fallstudie). Zürich: vdf Hochschulverlag an der ETH.

Erstellung der Überbauung interessiert, sie dachte auch an die Betriebsphase, das heisst eine effiziente Verwaltung und an das zukünftige Siedlungsleben, an den Alltag der Bewohner/innen. Es zählte nicht nur die heute attraktive Wohnung, sondern auch die längerfristige und vielfältige Nutzbarkeit und Qualität sowie die Qualität der angrenzenden Räume bis hin zur Umgebungsgestaltung. «Dahinter steht eine sozial- und gesellschaftspolitische Einstellung des Gesamtvorstandes. Diese unterscheidet sich für mich substantiell von einem Investor, der sich sagt, in 50 Jahren habe ich das Objekt schon wieder verkauft vor dem nächsten Generationszyklus. Wir sagen: dieses Land gehört unseren Kindern. (...) Im Ausschreibungsprogramm ist der Unterhalt bei uns eine wichtige Komponente. Das Haus bleibt in unserem Besitz, wird also nicht als Verkaufsobjekt geplant», erläutert der Präsident der ABZ.

Auch die Offenheit für Anliegen der Öffentlichkeit zeichnet die Genossenschaft gegenüber einem Investor aus. Sie ergriff die Initiative und erkundigte sich bei der Stadt und Institutionen, ob ein Bedürfnis nach Raum für Kinderbetreuungsstätten und soziale Dienstleistungen bestand. Sie war bereit, Raum für Infrastrukturen zur Verfügung zu stellen, welche wiederum ihren Bewohner/innen zugute kommen würden. Trotz des Anspruchs, möglichst günstig zu bauen, wurden zum ersten Mal in der Geschichte der ABZ im Programm des Studienauftrages auch Anforderungen formuliert, um der Genossenschaftsidee auf mehreren Ebenen Rechnung zu tragen. So sollten neben dem traditionellen Angebot wie Kindergarten und Gemeinschaftsraum – das frühere Kolonielokal – Räume und Zonen geschaffen werden, welche das Zusammenleben und den Austausch fördern sowie zusätzliche Kinderbetreuungsstätten und allfällige Bastelräume – später zumietbare Ateliers genannt – bereitgestellt werden. Weitere Vorgaben betrafen die Lage und die Gestaltung gemeinsam nutzbarer Räume wie Waschküchen, Gemeinschaftsraum und Abstellräume für Kinderwagen und Velos.

Die umfassenden und aufeinander abgestimmten Zielsetzungen beeinflussten auch die nächsten Schritte und Entscheidungsfindungsprozesse.

LANDERWERB

Die Suche nach einem von der Grösse und Lage her geeigneten Grundstück für das erste Bauvorhaben der «neuen ABZ», das mit den Zielsetzungen kompatibel war, erstreckte sich über zwei Jahre und war von Anfang an auf die nördlichen Stadtgebiete fokussiert. Zusammen mit an der Planung Zentrum Zürich Nord Beteiligten wurden mehrere Gebietsabschnitte im ehemaligen Industriegebiet der ABB evaluiert. 1997 fiel die Wahl auf das Baufeld C4 (siehe Abb. 4). Obwohl das Grundstück vom Ablauf her eigentlich für eine spätere Bebauung vorgesehen war – das auf dem nördlichen Abschnitt stehende Blockheizkraftwerk war noch in Betrieb –, hatte es für die ABZ bestechende Vorteile:

- Die ABZ besass in Oerlikon, südlich des Grundstückes, schon eine grosse Anzahl Wohnungen, was die Verwaltung der Liegenschaften erleichtern würde. Zudem könnten die neuen Wohnungen einen günstigen Ausgleich schaffen zu den mehrheitlich kleineren Wohnungen der bestehenden Siedlung.

- Für das Baufeld C4 war im Gegensatz zu anderen Grundstücken nur eine Ausnützungsziffer von 1.2 vorgesehen. Dies kam dem Ziel der ABZ, vorwiegend für Familien zu bauen, entgegen. In einer weniger dichten Siedlung bleibt mehr Raum für Aussenbereiche und eine grosse Grünflächenziffer, die zu den Merkmalen einer ABZ-Siedlung gehören.
- Die Grösse und der Preis des Areals stand in Bezug zum Preissegment, das sich die ABZ zum Ziel gesetzt hatte.
- Das Areal grenzte an schon bestehende Wohngebiete.
- Das Areal bot die Möglichkeit, dass die ABZ aktiv zur Altlastenfrage beitragen und mit einer entsprechenden Vertragsklausel die Entlassung aus dem Altlastenkataster erwirken konnte.⁸

«Areale des Planungsabschnittes Zürich 50 (siehe Abb. 3) wären uns von der ABB auch angeboten worden. Doch wir haben ganz klar gesagt: dieses Quartier muss man von aussen nach innen und nicht von innen nach aussen entwickeln. Das war dazumal ein grosses Risiko, wir wussten ja nicht, dass sich dieses Quartier explosionsartig entwickeln würde», ergänzt der Präsident der ABZ die Geschichte der Landsuche.

Das von der ABZ bevorzugte Areal war im Besitz der Oerlikon-Bührle AG. Gekoppelt mit dem Erwerb des Grundstücks war die Allreal AG als General- bzw. Totalunternehmung für die Ausführung bestimmt (siehe «Ausgangslage»). Um sich eine spätere Mitsprache bei der Überbauung des nördlichen Teils zu sichern, entschloss sich die ABZ gleichzeitig für den Kauf des Blockheizkraftwerkes, welches anschliessend für 18 Jahre im Baurecht an den Fernwärmeverbund abgegeben wurde.

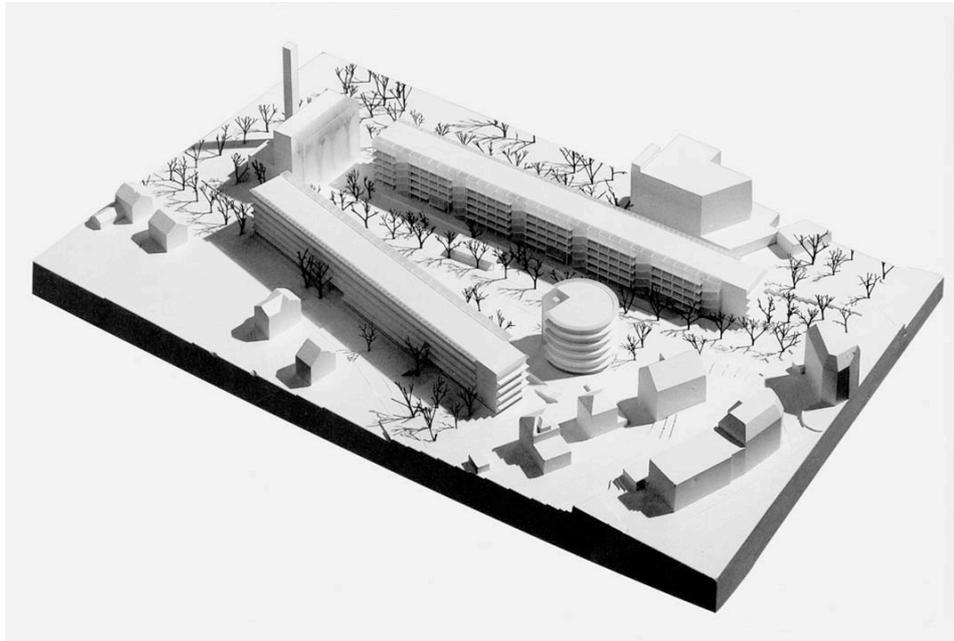
ÜBER DEN STUDIENAUFTRAG ZUM BAUPROJEKT

Noch in der Planungsphase trieb die Generalunternehmung das Vorhaben auf eigenes Risiko vorwärts. Sie vergab 1997 an vier von ursprünglich acht ausgewählten Architekturbüros (Hotz, A.D.P., Guagliardi/Ruoss, Kuhn/Fischer) Studienaufträge, deren Zielsetzungen in Zusammenarbeit mit der ABZ festgelegt wurden. Der Stellenwert dieses Vorgehens fasst der Präsident der ABZ in knappen Worten zusammen: «Ein Studienauftrag wurde als die beste Form erachtet, um frühzeitig zu erkennen, in welche Richtung sich eine Anlage entwickeln könnte. Er erwies sich auch als miliztauglicher als die Form eines offenen Wettbewerbes: der zeitliche und finanzielle Aufwand lagen den Möglichkeiten der Genossenschaft näher. (...) Mehrere Projektvorschläge sind für mich jedoch unabdingbar, weil das eine Erweiterung des Horizonts darstellt. Eine Jurierung ist ein Prozess, der dir hilft, klarer zu werden, was du willst. Aus dieser Sicht ist jede Art Wettbewerb ein Hilfsmittel, um eine optimale Lösung für deine Fragestellung zu erhalten.» Von den vier eingereichten Projekten wurde dasjenige vom Architekturbüro Theo Hotz AG und des Landschaftsarchitekturbüros Raderschall favorisiert, obwohl das vorgeschlagene Bebauungskonzept den volumetrischen

⁸ Sie vereinbarte im Kaufvertrag die fachkundige Sanierung des belasteten Bodens und einen Rückbehalt von 1 Mio. Franken (10% der Landkosten), der ausbezahlt würde, sobald die Entlassung aus dem Altlastenkataster erfolgte. Die Untersuchungen waren zum Zeitpunkt der Berichtverfassung noch nicht abgeschlossen.

Vorgaben nicht genau entsprach. Diese sahen reihenweise angeordnete Längsbauten und eine kleinräumige Gliederung des Grundstückes vor.

Abbildung 1: Modellfoto Regina-Kägi-Hof, Studienauftrag 1. Preis, Architekturbüro Theo Hotz AG



Quelle: Architekturbüro Theo Hotz AG

«Laut Peter Noser, der damals das Jurierungsprozedere leitete, hat die gewählte Lösung insgesamt durch ihre Grosszügigkeit und vor allem auch durch die optimale Belichtung der Wohnungen überzeugt. Der Entscheid der Jury zugunsten des Vorschlags von Theo Hotz überzeugte auch die Genossenschaft: Mit grosser Mehrheit genehmigte die Generalversammlung der ABZ im Juni 1998 einen Kredit von 49 Millionen Franken für die Realisierung des Projektes (...).»⁹

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Dank der Grösse und des Bekanntheitsgrades der ABZ bildet die Finanzierung einer Siedlung wie des Regina-Kägi-Hofs für die Genossenschaft kein eigentliches Problem. Durch einen hohen freien Cash-flow, Mittel aus Abschreibungen und Rückstellungen und allenfalls durch das Aufnehmen von Hypotheken verfügt die ABZ sehr kurzfristig über Finanzierungsmöglichkeiten. Mit den Anteilscheinen leisten die Genossenschafter/innen ihren Beitrag an das Eigenkapital.¹⁰

⁹ Maire, Lise-Marie. Wohnungen an der Stelle von Pulverhäuschen. Der Regina-Kägi-Hof der ABZ im Zentrum Zürich Nord. In: Caduff, Christian; Jean-Pierre Kuster (Hrsg.). Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert. Zürich: Scheidegger & Spiess, 2000 (S. 207).

¹⁰ Unabhängig von der Investitionssumme der Wohnung ist in der ABZ die Höhe der Anteilscheine mit einem einheitlichen Schlüssel geregelt. Der Betrag richtet sich nach der Zimmerzahl: Anzahl Zimmer mal 1000 Franken plus 2'000 Franken, das

Die Kosten der Siedlung Regina-Kägi-Hof setzen sich gemäss Bauabrechnung wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Kosten

Kostengruppen	Franken
Landkosten (BKP ¹ 0) ca. 800.-/m ² (²)	12'100'000
Erwerb 131 Parkplätze ³	2'100'000
Erstellungskosten (BKP 1-5)	35'000'000
Anlagekosten (BKP 0-5)	49'200'000

¹ BKP = Baukostenplan (Aufteilung der Gesamtkosten in 10 Hauptgruppen, Ordnungssystem für die Vergleichbarkeit von Bauvorhaben).

² Durchschnittspreis Land Siedlung und Land Heizzentrale.

³ Im bestehenden Parkhaus an der Binzmühlestrasse.

Quelle: ABZ.

Tabelle 2: Kenndaten Gebäudekosten

Kostengruppen	Franken
Gebäudekosten (BKP 2)	29'000'000
Gebäudekosten (BKP 2) pro m ³ SIA 116	404
Erstellungskosten (BKP 1-5) pro m ³ SIA 116	1'489
Erstellungskosten (BKP 1-5) pro m ² NF	1'2454

¹ Ohne Finanzierungskosten – das heisst, es fallen keine Zinskosten für die Baufinanzierung an, da die ABZ diese aus der laufenden Rechnung vergütet.

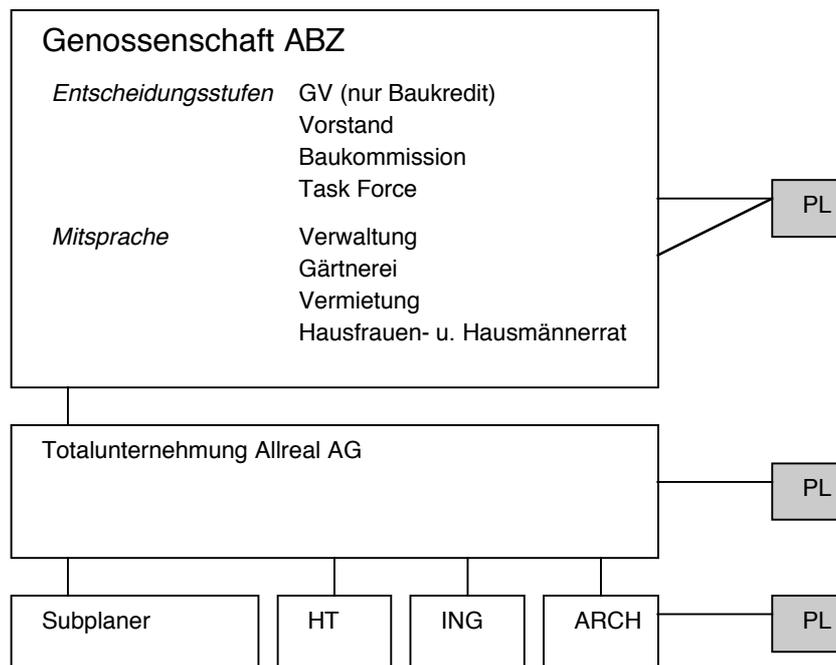
Quelle: ABZ.

ORGANISATION UND ZUSAMMENARBEIT DER BETEILIGTEN (PLANUNG UND AUSFÜHRUNG) – MITSPRACHE UND PARTIZIPATION

Die Überbauung Regina-Kägi-Hof war das erste neue Bauvorhaben unter Peter Schmid's Präsidium. Damit Präsident und Vorstand der ABZ, ein Milizgremium, professionell handeln konnten, wurden zu ihrer Unterstützung themenspezifisch Fachpersonen zu Rate gezogen. Vom persönlichen Coaching zu einem Beirat bis hin zur Baujuristin trugen Profis im Wohnungsbau dazu bei, die zu Beginn formulierten Ziele zu erreichen. Es ging darum, das Risiko zu minimieren und mit möglichst geringem Aufwand zu maximalen Entscheidungsgrundlagen zu gelangen. Dies betraf die Evaluation der angebotenen Grundstücke ebenso wie die Vertragsverhandlungen mit der Allreal AG. Diese waren besonders wichtig, da sie über den Erwerb des Grundstückes als ausführende Firma bestimmt war und es dadurch keine GU-Submission mit Preisvergleichen gab. Da zu diesem Zeitpunkt ein wirtschaftlicher Aufschwung noch nicht in Sicht war, konnte eine für die ABZ vorteilhafte Preiseinigung stattfinden.

heisst für eine 2,5 Zimmerwohnung beträgt das Anteilscheinkapital 4'500 Franken, für eine 3,5 Zimmerwohnung 5'500 Franken, etc. Für die subventionierten Wohnungen gibt es einen reduzierten Ansatz. Der Beitrag der Stadt Zürich für die von ihr gemieteten Räume für Kindergarten, Kinderkrippe und Kinderhort betrug 20'000 Franken.

Abbildung 2: Schema Organisation Zusammenarbeit



Obwohl die ABZ mit der Allreal AG einen Totalunternehmervertrag abgeschlossen hatte, war das Architekturbüro (eigentlicher Subplaner), auf Wunsch der Bauträgerschaft und auch des Architekten, bei den weiteren konzeptionellen Gesprächen immer dabei. Diese Konstellation wurde vom Architekten sehr geschätzt. Das Projekt und dessen Ausführung konnten von den Hauptbeteiligten zu einem frühen Zeitpunkt – grösstenteils vor der Unterzeichnung des TU-Vertrages – gemeinsam weiter entwickelt und aufeinander abgestimmt werden. Die Erfahrungen vergangener Jahre führten bei allen Beteiligten zu einer ähnlichen Denkweise: Trotz des primären Ziels günstig zu bauen, sollte die Qualität nicht vernachlässigt werden und die Nutzungsaspekte und die Bedürfnisse der Bewohner/innen einen hohen Stellenwert erhalten.

In der gemeinsamen Überarbeitung des Wettbewerbs- hin zum Bauprojekt rückten dann auch die Begriffe «Optimierung» und «Gewichtung der Kosten» ins Zentrum. Reduktionen und Einsparungen wurden immer im Bezug zur Nutzungsqualität diskutiert, es wurde darauf geachtet, dass bestehende Qualitäten und die gewünschten Anforderungen nicht geschmälert wurden. Entscheidungen wurden unter Berücksichtigung aller Zielsetzungen abgewogen.

Die wichtigste Massnahme betraf die Verkleinerung der Viereinhalbzimmerwohnungen von 110 auf 100 Quadratmeter – ein Entscheid, den der Präsident der ABZ heute nicht mehr so rigoros fällen würde. Die bauliche Ausnutzung veränderte sich gegenüber dem Wettbewerb nicht, es konnten jedoch mehr Wohnungen auf demselben Grundstück angeboten werden.¹¹ Zu der damit verbundenen höheren Bewohner/innenzahl bemerkte der zuständige Architekt:

¹¹ Dadurch verringert sich der Anteil Landpreis pro Wohnung, was sich wiederum günstig auf den Mietzins auswirkt.

«Es war ganz schwierig zu beurteilen, ob diese Dichte möglich ist. Wir haben auf dieser Seite einen Park (Ost) und da einen grossen Aussenraum (Hof) und westseitig eine offene Baustruktur (siehe Abb. 5). Deshalb glauben wir, dass sie zu ertragen ist.»

Die Verkleinerung der Zimmer (im Wettbewerbsprojekt wurden sie mit mindestens 14 Quadratmetern bewusst grösser geplant als dies mit 12 Quadratmetern im Programm des Studienauftrages vorgesehen war) wurde durch eine Verbreiterung der Balkonschicht wett zu machen versucht. Eine weitere Massnahme betraf die Nutzungsänderung im Erdgeschoss. Die ursprünglich dort vorgesehenen sehr kleinen Abstellräume für die Wohnungen wurden in den gegenüber dem ersten Entwurf vergrösserten Keller verlegt. Die Architekten hatten aus ökologischen und ökonomischen Gründen nur eine minimale Unterkellerung vorgeschlagen. Durch das nun vermietbare Erdgeschoss erhöhte sich aber die Rendite. Aufgrund dieser Massnahme fiel auch der Entscheid, keine Veloräume im Haus unterzubringen und die Stellplätze dafür im Hof zu platzieren.

«Das war ein Optimierungsprozess, bei dem wir zum Schluss das ganze Erdgeschoss für die Ateliers zur Verfügung hatten. So «mickrige» Keller wollten wir auch nicht machen, da hat unser Mieterdenken dagegen gesprochen. Wenn es keinen Estrich hat, ist so ein Keller zu wenig für eine 6-Zimmer-Wohnung. (...)

Vom Konzept her – Orientierung und Helligkeit der Wohnungen, durchgehender Balkon, etc. – konnten die Architekten praktisch alles realisieren, was sie wollten. Wir haben wenig eingegriffen. Es muss ernsthafte Bedenken geben, damit wir den Architekten ins Konzept rein reden. Dann bleibt die Handschrift, das ist gut», äusserte sich der Präsident der ABZ.

Die Strategie der Optimierung wurde auch in der Ausführungsphase fortgesetzt. Die Sparvorschläge wurden abgewogen, ohne das Projekt als Ganzes aus den Augen zu verlieren. Sofern es zusammenpasste, und wenn es im Rahmen des gesteckten Zieles sinnvoll und möglich war, wurden die Einsparungen zugunsten einer anderen Qualität eingesetzt. So wurde zum Beispiel durch den Entscheid, Kunststofffenster einzubauen, ein Betrag frei, mit dem später ein qualitativ hochwertiger und schöner, heller Ahornparkett ausgewählt werden konnte. Der Architekt schätzte Art von Vorgehen sehr und begrüsst es, dass es in diesem Projekt möglich war, noch während der Ausführung Prioritäten zu setzen. Die getätigten Mehrinvestitionen im Bereich der Lärmdämmung, die sich am Eigentumsstandard orientiert, sind ein Beispiel für die Gewichtung der Kosten. Im Gegenzug wurde beim Verputzen der Decken spontan gespart. Die vorgefertigten Betonelemente waren so glatt, dass sie nicht mehr wie vorgesehen verputzt, sondern nur noch gestrichen wurden.

«Wir wollten ein optimales Projekt in dieser bestimmten Preisklasse. Wir schauten zu Beginn bei der Tragkonstruktion und der Struktur strikt auf das Geld, um dafür in der Ausführung der Oberflächen grosszügiger sein zu können. Das ist eine andere Sichtweise. Es ging um die Frage, wie kann man die Wohnqualität in einem bestimmten Preissegment optimieren, und nicht darum, das schönste Projekt zu sein, egal was es kostet. Wir wollten beweisen, dass es möglich ist, preisgünstigen und trotzdem qualitativ guten Wohnungsbau zu machen», erläutert der Präsident der ABZ das Vorgehen.

Das Architekturbüro Theo Hotz AG baute zum ersten Mal für eine Baugenossenschaft. Der zuständige Architekt betrachtete die klar formulierte Zielvorgabe auch als Herausforderung: «Es gibt viele Faktoren, die Kosten tief zu halten, viele, die wir Architekten nicht beeinflussen können. Das beginnt beim Grundstück, bei den Gesetzgebungen, usw. Mich hat beschäftigt, was ich dazu beitragen kann. (...) Wie halte ich die Kosten tief, ohne, dass die Qualität leidet. (...) Man muss nicht immer überlegen, was braucht es für das Wohnen, sondern man darf auch mal überlegen, was braucht es nicht.»

Auch die kompetente Bauherrschaft war für ihn ungewohnt und forderte ihn heraus. Er habe, sagte der Architekt, von den «Wohnspezialisten», welche die Sicht der Bewohnenden vertraten und selbst Siedlungen der ABZ bewohnten, viel gelernt. Es sei ein grosser Unterschied, direkt mit den Nutzern zu tun zu haben, welche das Wohnen nicht als Investitionsobjekt betrachten. In diesem Fall hätten sie Personen als Partner gehabt, die sich klar ausdrückten und wussten, was sie wollten – Fachleute, die sich überzeugen lassen konnten von neuen Lösungen oder verständliche Argumente liefern konnten, wenn sie anderer Meinung waren. Obwohl die Entscheidungsfindung manchmal mehr Zeit benötigte, führte sie zu keinen «Bauchentscheiden».

«Wenn mir diese Familienmütter und -väter sagen, dass es für ihre Kinder dunkel sein muss zum Schlafen, dann ist das ein Argument, das ich verstehe. Gleichzeitig gehören die Rafflamellenstoren zum schweizerischen Standard und sind das Billigste, was es gibt. Da hatte ich keine Argumente mehr, die dagegen angekommen wären. (...) Wir bearbeiten sehr oft Wohnbauprojekte und haben viele Investoren, bei denen ich immer das Gefühl habe, sie stellen sich nicht voll der Verantwortung, was Wohnen in einer Siedlung eigentlich bedeutet. Ihr Interessensschwerpunkt liegt anders. Die ABZ dagegen, überhaupt eine Genossenschaft, denkt ganzheitlich. Sie überlegt sich, wie eine Siedlung funktioniert und wie sie zum Funktionieren gebracht werden kann. Ein Investor hingegen ist interessiert daran, dass eine Siedlung pflegeleicht ist, um Probleme mit den Mieter/innen zu vermeiden», führt der projektleitende Architekt aus.

In der ABZ sind bei einem Bauvorhaben traditionell verschiedene Stufen der Mitsprache vorgesehen. Während des Planungs- und Bauprozesses haben je nach Phase mehrere Personen ein Mitspracherecht, obwohl zum Teil bewusst wenige Personen in den Entscheidungsprozess einbezogen werden, um den Aufwand im Rahmen zu halten. Das Vorgehen bei einem Neubauvorhaben gestaltet sich wie folgt: Der Vorstand bereitet das Geschäft vor und unterbreitet das Projekt und den Baukredit der Generalversammlung zur Genehmigung. Vorgängig wird das Projekt der «Vertrauensleuteversammlung»¹² präsentiert, das vorberatende Gremium der Generalversammlung mit Empfehlungskompetenz. Ansonsten ist es der Vorstand respektive die Baukommission, beides Milizgremien, welche die Mieterinnen und Mieter repräsentieren und die konzeptionellen Entscheidungen fällen. Dazu werden punktuell Fachpersonen beigezogen. Der Planungskredit für die Projektentwicklung bis zur Generalversammlung wird durch

¹² Zusammengesetzt aus ca. 50 Mitgliedern der Siedlungskommissionen aller ABZ-Siedlungen (vgl. Abschnitt «Siedlungsleben»).

den Vorstand beschlossen. Im Falle des Regina-Kägi-Hofes entschied sich der Vorstand, zuerst die Zustimmung der Genossenschafter/innen zum generellen Weiterwachsen der ABZ einzuholen, was diese an der Generalversammlung 1997 befürworteten.

In das Konzept des Projektes fliessen die Erfahrungen der Abteilungen Vermietung und Verwaltung ein. Je nach Phase der Planung werden die später für die Anlage zuständigen Personen zur Entscheidungsfindung beigezogen. Zusätzlich wurde im Falle des Regina-Kägi-Hofes ein Hausfrauen- respektive Hausmännerrat zusammengestellt, welcher stellvertretend für die zukünftigen Bewohner/innen die Küchen auswählten.

«Der Verantwortliche für den Unterhalt ist in der Planungsphase bei den Entscheiden dabei und redet mit, wenn es um Fragen der Ausstattung geht. Er hat ein Vetorecht. Ebenso ist bei der Aussenraumgestaltung auch der Gärtner dabei. Das bewirkt bei diesen Personen eine hohe Identifikation mit dem Projekt. Sie sind von Anfang an in der Verantwortung und können sich nicht im Nachhinein beklagen. Uns ist wichtig, dass unsere Mitarbeiter/innen begeistert sind, von dem, was wir machen. Dadurch werden die Projekte breit getragen und können zuletzt die Genossenschafter/innen begeistern», erfahren wir vom Präsidenten der ABZ.

Die Genossenschafter/innen werden phasengerecht über die Absicht und den Stand informiert: an der Generalversammlung, an der Siedlungsjahresversammlung, im ABZ-Forum, mittels Ausstellungen der Wettbewerbsprojekte. Für die zukünftigen Bewohner/innen sind Mitsprachemöglichkeiten in der Gestaltung des Aussenraumes und des Gemeinschaftsraumes vorgesehen (siehe «Soziales Konzept»). Ein individueller Mieterausbau ist nur in den zusätzlich mietbaren Atelierräumen, wie es sie im Regina-Kägi-Hof gibt, vorgesehen (siehe «Architektonische Umsetzung»).

Eine zentrale Funktion während der Ausführungsphase hatte der Projektleiter und Bauherrenvertreter, Martin Grüninger. Obwohl er im Auftrag der ABZ und im Hinblick auf möglichst geringe Risiken eine eher konservative Denkweise vertrat, wurde seine Art vom Architekten geschätzt, weil sie Sicherheit vermittelte. Er bündelte die Informationen zwischen den Arbeitsgruppen der ABZ und der Totalunternehmung. Zur Begleitung des Projektes Regina-Kägi-Hof wurde von Seiten der ABZ eine «Task Force» gebildet, welche zum Teil Aufgaben der Baukommission übernahm. Sie bestand aus dem Projektleiter der ABZ, dem Präsidenten und zwei Mitgliedern der Baukommission. Sie konnte kurzfristig einberufen werden und zu Angelegenheiten, die in der Runde der Projektleitenden zu keiner Einigung führten, Stellung nehmen und darüber entscheiden. Je nach Thema wurde die Gruppe durch entsprechende Fachpersonen erweitert. Diese Rollenverteilung erwies sich als sinnvoll und gewährleistete ein gutes Resultat. Der ABZ wie auch dem Architekten war es ein grosses Anliegen, beim Entwerfen darauf zu achten, wie eine Wohnung genutzt wird. Der Architekt hatte schon mehrmals beobachtet, dass das Gebaute nicht den Anforderungen der Bewohnenden entspricht. Dass auch auf Seiten der Generalunternehmung Leute zuständig waren, welche sich für Wohnungsbau interessierten, betrachtete er als Glücksfall.

Die Zusammenarbeit wurde von allen Befragten als absolut problemlos, als sehr positiv und als lehrreicher Prozess beschrieben. Dabei wurde betont, dass das gute Funktionieren sehr stark von den einzelnen Persönlich-

keiten abhing. Erwähnt wurden neben dem Projektleiter und dem Bauführer der Totalunternehmung besonders auch der Präsident der ABZ. Als positiv eingestellter, offener und kommunikativer Mensch habe er wesentlich zu dieser gelungenen Zusammenarbeit beigetragen.

Etwas schwieriger gestaltete sich die Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden für den Innenausbau der gemieteten Räume für Kindergarten und Kinderhort. Für den Architekten waren ihre Argumentationen nicht konsistent und einmal getroffene Entscheide wurden mehrfach in Frage gestellt. Die Erfahrungen des Präsidenten fielen jedoch positiver aus. Was Verträge und Vorgehen betrafen, erwiesen sie sich gegenüber der ABZ als verlässliche und professionelle Partner. Auch im Baubewilligungsverfahren zeigte sich die bewährte Zusammenarbeit zwischen Baugenossenschaft und Stadt. Diese hatte offene Ohren für Anliegen und bearbeitete das Gesuch speditiv.

Die Genossenschaft ABZ unterscheidet sich von einem privat-wirtschaftlichen Investor in ihrer Rolle als Bauträgerin, weil sie die gebauten Siedlungen später selber verwaltet und sie von Genossenschafter/innen bewohnt werden. Die Ziele der ABZ und im Folgenden die Anforderungen an das Raumprogramm für den Regina-Kägi-Hof berücksichtigten die vielfältigen Aspekte einer ganzheitlichen Betrachtungsweise und bezogen sich auf einen kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont. Die Genossenschaft war nicht nur an einer möglichst günstigen Erstellung der Überbauung interessiert, sie dachte auch an die Betriebsphase, das heisst an eine effiziente Verwaltung und an einen günstigen Unterhalt, und an das zukünftige Siedlungsleben, an den Alltag der Bewohner/innen. Es zählte nicht nur die heutige Attraktivität der Wohnung, sondern auch die längerfristige und vielfältige Nutzbarkeit und Qualität sowie auch die Qualität der angrenzenden und zusätzlich angebotenen Räume bis hin zur Umgebungsgestaltung und der Sanierung der Altlasten.

Im Unterschied zu einem Investor besteht die ABZ aus einem Milizgremium. Ihre Tätigkeiten entwickeln sich aus einem demokratischen Prozess und erfahren somit eine breite Abstützung, obwohl die zukünftigen Bewohner/innen direkt keine Mitsprache besitzen. Die Anliegen der Genossenschafter/innen fliessen über verschiedene Gremien in die Planung mit ein. Die gezielte Zusammenarbeit mit Fachpersonen ergänzt das Know-how bei der ABZ und hilft, das Risiko zu minimieren. Die spezifische Aufgaben- und Rollenverteilung gewährleistete das gute Resultat.

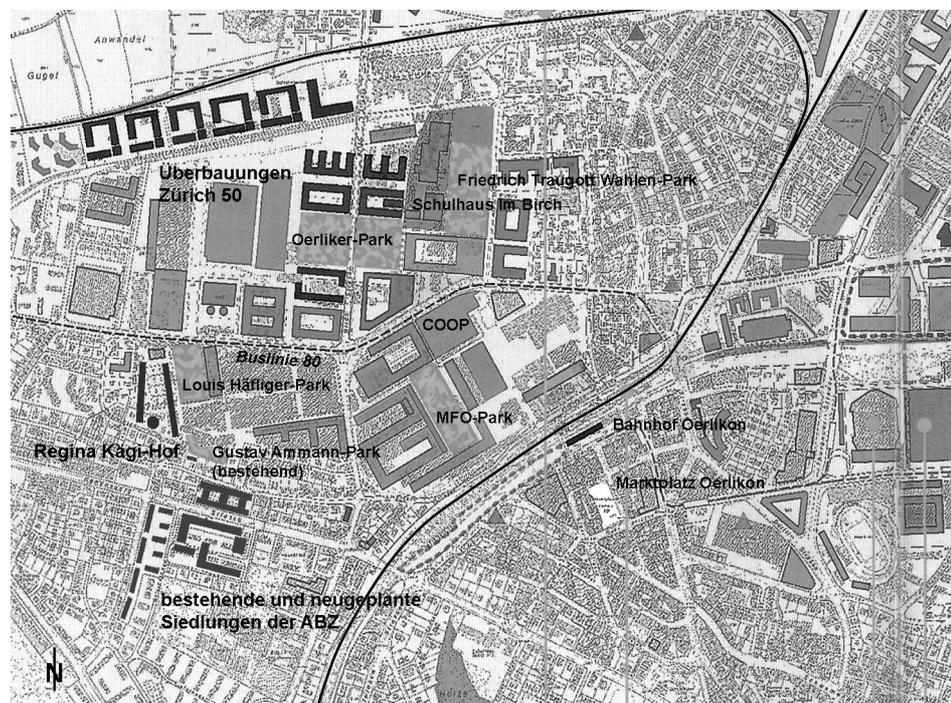
Das Grundstück wurde so ausgewählt, dass die Lage und der Preis (Grösse, Erschliessung ÖV, Infrastruktur, Naherholung) mit dem anvisierten Mietzins respektive dem Zielpublikum übereinstimmten. Da es auch für eine etablierte und grosse Genossenschaft schwierig war, geeignetes Bauland zu finden, entschied sich die ABZ für die ungewohnte Lage im ehemaligen Industriegebiet, die sich jedoch in der Nähe von früheren ABZ-Überbauungen befindet. Der Studienauftrag an die Architekten erwies sich im Vergleich zu einem offenen Wettbewerb für die Milizgremien der ABZ als geeignet, da der Zeitaufwand begrenzt war. Die von den vier beauftragten Architekturbüros präsentierten Lösungen boten eine ausreichende Grundlage für die Entscheidungsfindung. Aufgrund der Ausgangslage war mit dem Landerwerb auch die Zusammenarbeit mit der Allreal AG als Totalunternehmerin festgelegt. Deshalb konnte das Projekt schon sehr früh mit allen massgebenden Beteiligten entwickelt werden. Dessen Optimierung erfolgte in Zusammenarbeit – und grösstenteils vor der Unterzeichnung des TU-Vertrages – unter Einbezug der Fachkenntnisse aller Beteiligten und umfasste die Nutzungsqualitäten, die Architektur und das Projektmanagement (Preis, Termine). Gemeinsam konnte abgewogen werden, wo die Mittel am sinnvollsten eingesetzt werden. Es galt, Kosten zu reduzieren und gleichzeitig die Nutzungsqualitäten zu steigern. Die Bedürfnisse der Bewohner/innen und die langfristigen Nutzungsqualitäten standen im Vordergrund. Das Projekt wurde als Ganzes im Auge behalten und nicht in Einzelteile zerstückelt.

4 Wohnqualität zu günstigem Preis

SITUATION UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Überbauung Regina-Kägi-Hof liegt am Rande des neuen Quartiers Zentrum Zürich Nord und inmitten eines grösseren Gebietes, das durch drei markante Grenzen gekennzeichnet wird: der Eisenbahnlinie im Norden, der Wehntalerstrasse im Südwesten und der Hofwiesenstrasse und der Schaffhauserstrasse im Osten. In unmittelbarer Nachbarschaft des Areal befinden sich die Haltestelle des Busses Nr. 80, mit dem man in 5 Minuten zum Bahnhof Oerlikon und zum belebten Marktplatz gelangt. An das Areal angrenzend und im Quartier gibt es Parkanlagen, welche zum Teil noch am Entstehen sind, neue Einkaufsmöglichkeiten, eine im Bau befindliche Schule (Im Birch) und im Süden die schon erwähnten weiteren ABZ-Siedlungen (Regensbergstrasse, Goldregenweg, Jasminweg).

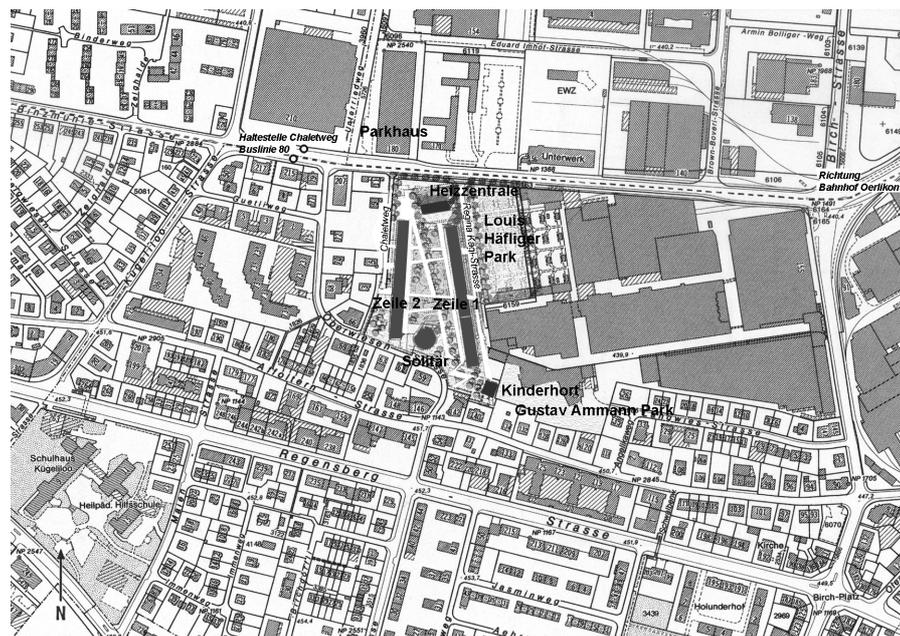
Abbildung 3: Situation Zentrum Zürich Nord



Quelle: Planpartner, Zürich in: Hochparterre, Nr. 10/2001, S. 15 (Ausschnitt, nachbearbeitet).

Die Überbauung Regina-Kägi-Hof befindet sich an der Schnittstelle zwischen grossmassstäblichen Dienstleistungs- und Wohngebäuden im Norden und Osten und der kleinmassstäblichen Wohnbebauungen im Süden und Westen. Die bestehende Nachbarschaft zeichnet sich durch eine langjährige Bewohnerschaft aus. In unmittelbarer Nähe sind städtische Infrastrukturen spärlich vorhanden. Das Quartier ist noch im Entstehen begriffen, weshalb einzelne Wegabschnitte zur Siedlung noch durch Gebäude ohne direkten Bezug zum Strassenraum und durch unbelebte Strecken gekennzeichnet sind.

Abbildung 4: Situation mit Aussenraumgestaltung



Quelle: Katalog «Stand der Dinge»¹³ und Vermietungsprospekt (nachbearbeitet).

Die im städtebaulichen Entwicklungsleitbild vorgesehenen mehreren, langen, schmalen Baukörper werden zugunsten weniger und grösser dimensionierten Gebäude, welche mit der bestehenden Heizzentrale einen Hofraum bilden, uminterpretiert. Der westlich gelegene Baukörper übernimmt die Richtung der bestehenden Wohnbauten und der östliche die der Industriebauten. Mehrere Durchgänge gewährleisten die geforderten Fussgängerverbindungen in Richtung Ost-West, welche die öffentliche Hauptverbindung in Richtung Nord-Süd kreuzen. Dieses dichte Wegnetz ist ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes. Auf selbstverständliche Weise gelingt so die Anknüpfung an die Umgebung und verleiht der Anlage einen öffentlichen Charakter, obwohl sie von der Binzmühlestrasse etwas zurückversetzt liegt. Das ehemalige Personalhaus im Süden der Zeile 1 wurde erhalten und beherbergt einen städtischen Kinderhort.

Tabelle 3: Kenndaten von Grundstück und Gebäude

Grundstückfläche (ganzes Baufeld C4: 15'247 m ²)	GSF	15'075
Anrechenbare Geschossfläche (Baufeld C4: 17'210 m ²)	BGF	16'610
Ausnutzungsziffer (bezogen auf ganzes Baufeld C4)	AZ	1,13
Rauminhalt SIA 116 (m ³)		72'280
Nutzfläche (m ²)	NF	14'214
- Wohnen (m ²) (92,3%)	NF	13'118
- «Arbeiten» (m ²) (7,7%)	NF	1'096 ¹

¹ Davon: unterteilbare Atelier- und Bastelräume: 526 m²; Kindergarten, -krippe, Gemeinschaftsraum: 570 m².

Quelle: Architekturbüro Theo Hotz, Presseunterlagen.

¹³ Stand der Dinge. Neustes Wohnen in Zürich, Katalog zur gleichnamigen Ausstellung, 11. bis 22. Februar 2002, EWZ Unterwerk Selnau, Zürich.

ARCHITEKTONISCHE UMSETZUNG

Zur Erläuterung des architektonischen Konzeptes nimmt der Architekt direkt Bezug auf die konkreten Vorgaben des Richtplanes und Entwicklungsleitbildes Zentrum Zürich Nord und die Zielsetzungen des Studienauftrages. Der Hof und die grossen, einfachen Volumen seien einerseits aus rationalen Gründen entstanden, da ein grosser Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge grundsätzlich eine gute Voraussetzung für günstiges Bauen schaffe. Andererseits sei dadurch ein Freiraum entstanden für einen grosszügigen gemeinsamen Aussenbereich. Dieser Fokus auf ein Zentrum verkörpert für den Architekten das Gemeinsame, das er mit einer Baugenossenschaft in Verbindung bringt. Der Erfolg dieser Zone wird wesentlich von einer guten Gestaltung beeinflusst, weshalb dafür vom Architekturbüro schon in der Planungs- und später von der ABZ in der Ausführungsphase das Landschaftsarchitekturbüro Raderschall beauftragt wurde.

Im Vordergrund des Konzeptes stehen die Wegführung zu den Eingängen und die offene Gestaltung der Treppenhäuser mit der Ausrichtung auf den Hof. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über die zwölf Treppenhäuser mit je einem Lift, die alle nur von diesem Aussenraum her zugänglich sind. Dies sei eigentlich nicht typisch, sagt der Architekt. Es ermögliche jedoch eine soziale Kontrolle und eine Übersicht aus jeder Wohnung, ohne sich beobachtet zu fühlen. Jede Person müsse durch den Hof gehen und könne nicht über einen Nebeneingang ins Haus gelangen, da der Regina-Kägi-Hof keine unterirdische Parkgarage besitzt. Der Hof kann letztlich als gemeinsames grosses Entrée gelesen werden. Die vielfachen, öffentlichen Verbindungen zu den benachbarten Grundstücken und die zum Teil auch öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss tragen zu einem urbanen und offenen Charakter der Siedlung bei.

Das architektonische Konzept wurde darauf ausgerichtet, den sozialen Austausch zu fördern und gleichzeitig die Privatsphäre zu gewährleisten. Den Begegnungs- und Rückzugsmöglichkeiten wurde mit mehreren Massnahmen grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Die zahlreich vorhandenen Zonen, welche von den Bewohner/innen noch in Besitz genommen und ausgestaltet werden können, zum Beispiel Balkone, die gedeckten Durchgangsbereiche, Sitzplatz im Hof, Spielplätze etc. lassen auf ein vielfältiges Siedlungsleben hoffen.

Neben der Rasterbauweise prägen die transparenten Fassaden und die durchgehenden Balkone auf der Hof- sowie auf der Aussenseite die Baukörper. Beim Entwerfen dachte der Architekt immer wieder an die zukünftigen Bewohner/innen und plante neben einem tiefen Balkon zum Hof hin, einen schmaleren auf der dem Hof abgewendeten Seite für die privateren und ruhigeren Momente. Im ersten Fall mit Vorhängen und im zweiten mit verschiebbaren Elementen können die Bewohner/innen den Öffnungsgrad ihrer Wohnung und der Fassade selber bestimmen und je nach Bedarf gestalten.

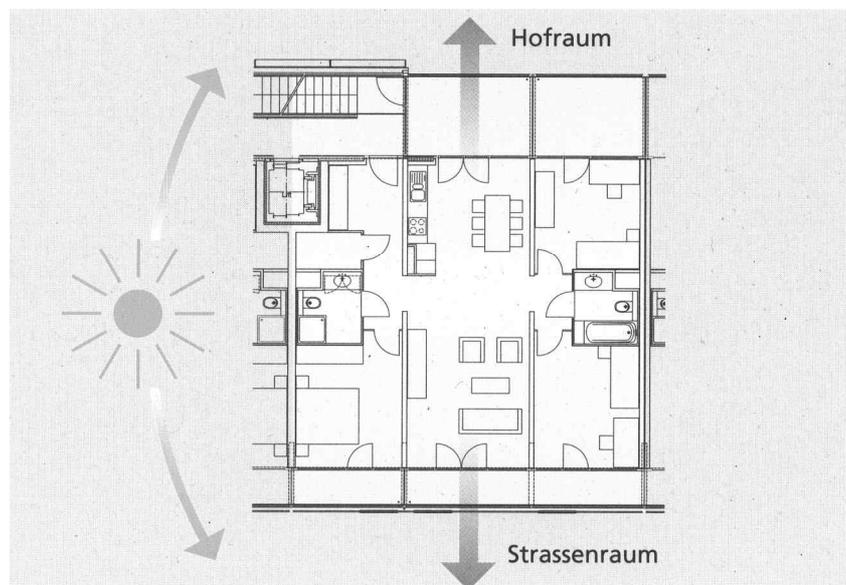
Abbildung 5: Fassade zum Hof



Quelle: Foto Susanne Rock.

Die regelmässige Struktur und die Dimension der Baukörper wirkte für aussenstehende Mietinteressenten zunächst «ungewohnt und fast brutal», berichtet der Leiter Vermietung. Doch im späteren tatsächlichen Erleben der Wohnungen wechselte die Stimmung geradezu ins Schwärmerische.

Abbildung 6: Wohnungsgrundriss in Zeile 1 und Zeile 2

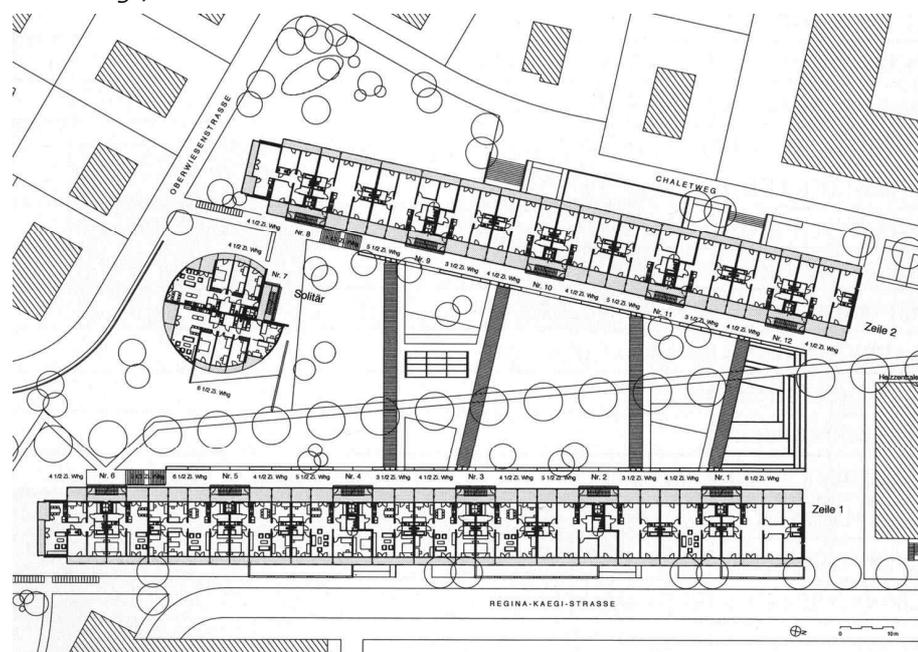


Quelle: Vermietungsprospekt Regina-Kägi-Hof.

Damit alle Wohnungen von der Morgen- und der Abendsonne profitieren können, erwies sich der sogenannte Venezianertyp als geeigneter Grundriss. Der durchgehende Hauptraum orientiert sich auf den Hof und zur

Strassenseite. Wohnen, Essen und Kochen sind im Regina-Kägi-Hof in einem Raum vereint. Auf der Ebene der Wohnung sowie der Siedlung werden Traditionen und Merkmale des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wie der grosszügige Aussenraum, die Betonung der Gemeinschaft und auch das Credo des Neuen Bauens «Licht, Luft, Sonne» neu umgesetzt.

Abbildung 7: Grundriss 2. OG



Quelle: Vermietungsprospekt Regina-Kägi-Hof.

Weitere Details im Schnitt sorgen dafür, dass die Wohnungen grosszügig erscheinen. Neben den Fenstern, die von Wand zu Wand und vom Boden zur Decke gehen, konnten auch die Türen raumhoch realisiert werden. Die Zimmer weisen alle die gleiche Grösse auf und erlauben vielfältigste Nutzungen.

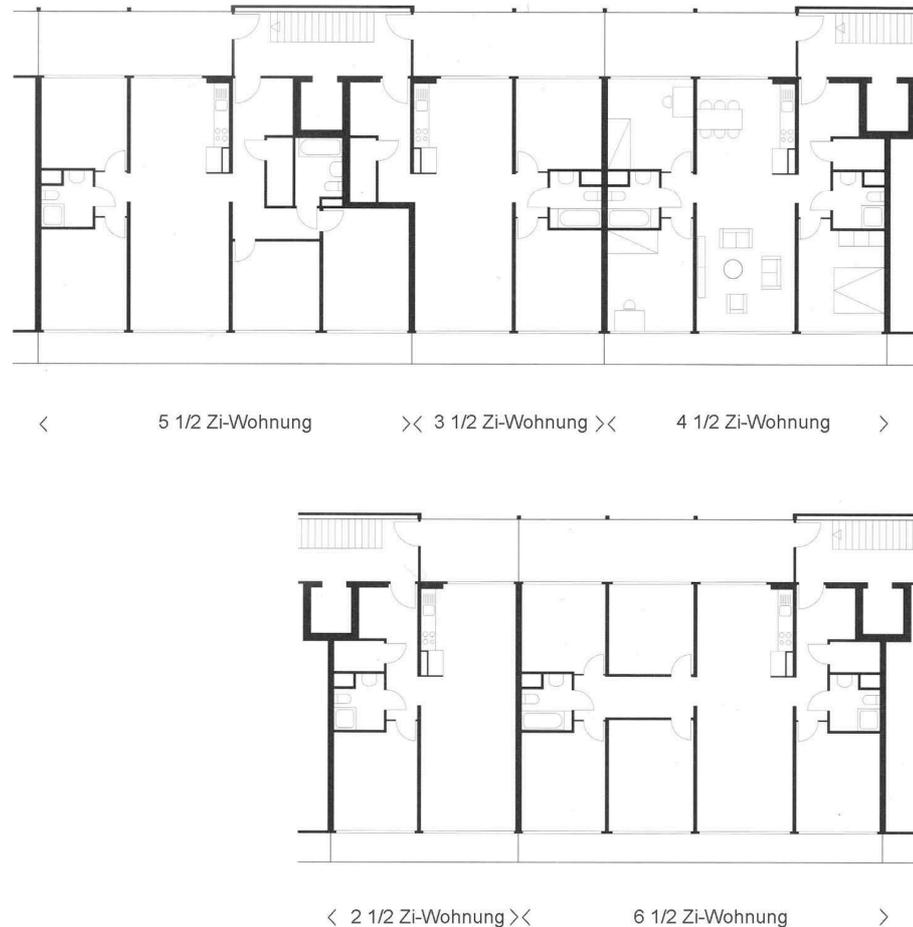
Die Wohnungen im Rundbau, dem Solitär, verfügen über $4\frac{1}{2}$ und $6\frac{1}{2}$ Zimmer und sind nach Südost respektive Südwest orientiert. Ihren Flächen sind rund ein Fünftel respektive ein Sechstel grösser als die entsprechenden Wohnungen in den Zeilenbauten.

Die Materialisierung und der Ausbaustandard wurde nach den schon erwähnten Kriterien der Optimierung ausgewählt, immer mit Blick auf das gesamte Projekt: die Oberflächen und Farben sollten zusammenpassen, sich im Alltag bewähren und unterschiedlichste Menschen ansprechen (siehe «Organisation und Zusammenarbeit»).

Die Grösse des Projektes trug dazu bei, dass sich der Einsatz einer rationalen Bauweise und von vorgefertigten Elementen lohnte. Dies war beim Regina-Kägi-Hof insbesondere deshalb ein Thema, weil das günstige Bauen direkt den Mieter/innen zu Gute kommt. Die gewählte statische Struktur der Schottenbauweise weist zwar nach der Ausführung ein geringes Anpassungspotential der Wohnungsgrössen auf. Während der Planungsphase hatte sie sich jedoch als genügend flexibel erwiesen: eine Änderung des Wohnungsspiegels zugunsten von mehr grossen Wohnungen konnte problemlos vorgenommen werden. Auch in Zukunft besteht die Möglich-

keit, zwei nebeneinander liegende Drei- und Fünzimmerwohnungen in eine Zwei- und eine Sechszimmerwohnung zu teilen. Fertignasszellen verkürzten die Bauzeit und wiesen zudem die Garantie einer hohen Lärmdämmung auf.

Abbildung 8: Grundrisse Wohnungen

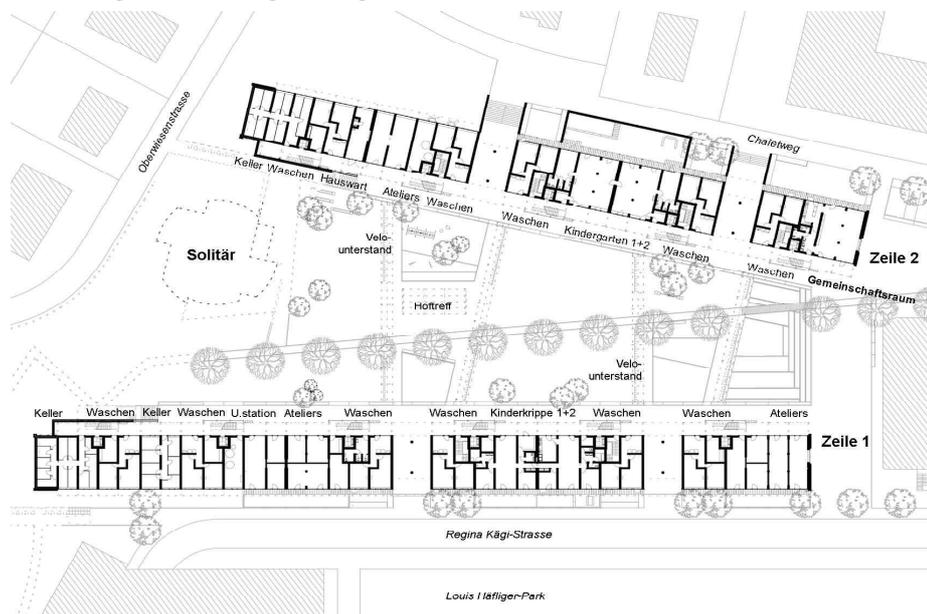


Quelle: Caduff, Christian et al. (Hrsg.). Wegweisend wohnen. 2000, S. 211.

Im Erdgeschoss wurden aus verschiedenen Gründen bewusst keine Wohnungen vorgesehen. Einerseits kann der Aussenraum grosszügiger bleiben, wenn er nicht in öffentliche und private Bereiche unterteilt werden muss. Für die Briefkastenanlagen bei den Eingängen und die gedeckten Wegverbindungen bleibt genug Platz frei, damit sie sich als Treffpunkte eignen. Andererseits fällt eine Benachteiligung der Wohnungen ab erstem Stock bezüglich Lage, Besonnung und privatem Aussenraum gegenüber denjenigen in den oberen Stockwerken weniger stark aus. Nebensächlicher Aspekt: Erdgeschosswohnungen lassen sich aus Sicherheitsgründen weniger gut vermieten. An deren Stelle platzierte der Architekt die im Programm des Studienauftrages geforderten gemeinschaftlich nutzbaren Räume. Die zahlreichen Vorteile und das neu geschaffene und attraktive Raumangebot in Form von zusätzlich zur Wohnung mietbaren Ateliers überzeugten

die Genossenschaft, welche dieses Konzept für zukünftige Bauvorhaben übernehmen wird.

Abbildung 9: Nutzungen Erdgeschoss



Quelle: Architekturbüro Theo Hotz AG.

Neben jedem Eingang befindet sich eine Waschküche, welche mit einem grossem Fenster auf den Hof orientiert ist. Der Gemeinschaftsraum liegt am meist frequentierten Ende der zweiten Zeile neben dem Parkplatz und die städtischen Kinderbetreuungsstätten (Kindergarten und Kinderkrippe) sind eingeschoben zwischen den Ateliers. Nach ersten Beobachtungen und erhaltenen Rückmeldungen realisiert der Präsident, dass die ABZ in Zukunft auf die Lage dieser Räume Einfluss nehmen könnte. Wider Erwarten – ursprünglich war die Hofmitte dafür vorgesehen – scheint sich die seitliche Lage des Gemeinschaftsraumes zu bewähren. Hingegen würde sich auch für den Kindergarten die Randlage besser eignen. Der angrenzende Aussenraum könnte dann eindeutiger zugewiesen, für das Kinderspiel freier gestaltet und somit Nutzungskonflikte vermieden werden.

Durch die zusätzlichen Nutzungen – Infrastrukturangebot und Atelierräume – unterscheidet sich der Regina-Kägi-Hof von anderen Siedlungen der ABZ, obwohl sie eigentlich für Genossenschaften nichts Neues sind. Der Präsident erläutert, dass jede Siedlung der ABZ zusätzliche Räume aufweist, neben dem Kolonielokal meistens einen Kindergarten und früher einen Laden. Dies gehöre zum Eigeninteresse und zur Tradition von alteingesessenen Genossenschaften in der Stadt Zürich. In dieser Art wurde jedoch zum ersten Mal die Möglichkeit angeboten, ausserhalb der Wohnung, aber innerhalb der Siedlung zusätzliche Räume zu mieten. Einerseits wollte die ABZ dem legitimen Bedürfnis nach mehr Raum entgegen kommen – ohne eine Wohnraumverdrängung zu unterstützen, das heisst ohne ihre Belegungsvorschriften (siehe «Vermietung») in Frage zu stellen – und andererseits die Idee von Wohnen und Arbeiten fördern. Die Ateliers weisen einen günstigen Mietzins und eine hohe Flexibilität auch für zukünftige Nutzungen auf. Sie werden in einem Zustand vermietet, der nur ein Grundausbau (Halbrohbau oder so genannter Halbedelrohbau) enthält. Grösse und Aus-

stattung können die Mieter/innen selber bestimmen. Diese Freiheit scheinen die interessierten Mieter/innen zu schätzen. Einen Raum zu haben, den man selber gestalten kann, komme dem Bedürfnis der Bewohnerschaft entgegen, insbesondere da in einer gemieteten Wohnung nicht viel zum Selbermachen bleibe, meint der Leiter Vermietung.

Damit die Infrastruktureinrichtungen funktionieren und sich finanziell lohnen, setze es eine entsprechende Dimension der Siedlung – ab ca. 100 Wohnungen – voraus, ergänzt der Präsident. Wichtig seien dabei professionelle Partner, welche einen reibungslosen Ablauf der Ausbauten und entsprechende Verträge garantieren.

Ebenfalls Tradition im Genossenschaftswohnungsbau hat die Kunst – meist in Form von Fassadenbildern oder Skulpturen. Im Regina-Kägi-Hof wurde die bestehende Heizzentrale, bemalt mit lauter grünen «2» auf weissem Grund, zum Orientierungsmerkmal der Siedlung.

Tabelle 4: Raumprogramm mit Netto(wohn)flächen (m² NF)

	Nettoflächen	Zeile 1	Zeile 2	Solitär	Total	in %
2–2½ Zimmer	68 – 76	7	2	–	9	7
3–3½ Zimmer	83 – 95	13	10	–	23	18
4–4½ Zimmer	98 – 117	26	28	4	58	46
5–5½ Zimmer	120	11	10	–	21	17
6–6½ Zimmer	136 – 150	11	–	4	15	12
Total Wohnungen	total 13'118	68	50	8	126	100
Ateliers/Bastelräume	16 – 132 total 526	14	2		16	
Gem.raum, Mittagshort	106		1			
Kindergarten, -krippe	total 464	1	1			

Von 126 Wohnungen haben 94 Wohnungen 4½ und mehr Zimmer, das entspricht 74,6% der Wohnungen. Neben dem Gemeinschaftsraum und den Kinderbetreuungsstätten befinden sich im Erdgeschoss Flächen, welche als zusätzlich mietbare Atelier-/Bastelräume zur Verfügung stehen und deren Grösse nach Wunsch unterteilt wird.

ÖKOLOGISCHES KONZEPT

Im Entwicklungsrichtplan und -leitbild Zentrum Zürich Nord und im Programm des Studienauftrages wurden hinsichtlich ökologischem Bauen einige konkrete Anforderungen genannt. Die Umschreibung «fortschrittliche ökologische Ansätze, niedriger Energieverbrauch» wurde von den Architekten umfassend interpretiert. In erster Linie bedeutete das für sie, das Raumprogramm zu optimieren und die dazugehörige Baumasse in wenige, grosse Gebäudekörper ohne Vor- und Rücksprünge unterzubringen und dadurch einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und mit dem Ressourcen- und Energieverbrauch zu finden. Nicht nur aus ökonomischen Gründen ist deshalb die Ausnützungsziffer voll ausgeschöpft worden.

Mit den Worten des Architekten: «Die Ausnützungsziffer ist voll ausgeschöpft, bis zum letzten Quadratmeter. Als Architekten wurden wir so erzogen, dass wir immer die grösste Ausnützung anstreben. Wenn ich niede-

re Bauten erstelle, das heisst wenn ich pro Grundriss wenig Fassadenfläche habe – ein Bauteil, der viel Ressourcen und Unterhalt braucht –, dann habe ich schon mit dem Entwurf einen guten Beitrag zur Ökologie geleistet. Wir wollten möglichst wenig Terrainbewegungen verursachen. Deshalb sind in der Wettbewerbsphase auch keine Keller geplant gewesen. Wir wollten ein Konzept entwickeln, das über Jahre funktionieren kann, auch wenn wir gar nicht wissen, welche Bedürfnisse in 20 bis 30 Jahren vorhanden sein werden. Beispielsweise wollten wir Baustrukturen haben, die sehr tragend sind und allenfalls auch eine andere Fassade aufnehmen können, das ist sehr dauerhaft. (...) Wir bauen Häuser für eine nächste Generation, nicht nur für die, die jetzt eingezogen ist. Unsere Häuser halten länger.»

Aufgrund des architektonischen Konzepts wurde bezüglich des energetischen Haushalts beachtliche Wirkung erreicht. Mit der Ausrichtung der Gebäude respektive der Wohnungen (Ost-West) und der transparenten Fassaden profitieren die Räume passiv von der Sonnenwärme. Normalerweise habe man im Wohnungsbau nicht das Problem einer Überhitzung, so die Erklärung des Architekten, um einen möglichen Einwand voranzunehmen. Es sei ja möglich, die Wohnungen quer zu lüften und die ausladenden Balkone würden im Sommer den nötigen Schatten spenden. Mit vergleichsweise günstigem Aufwand wurde mit diesen privaten Aussenräumen wertvoller zusätzlicher Wohnraum generiert. Im Hinblick auf den Unterhalt freut sich der Präsident der ABZ erst recht über den «ersten gemeinnützigen Glasbau, der selbstpflegend ist, da die Bewohner/innen die Fassade selber putzen.»

Die Nutzung von Fernwärme, Dachbegrünungen und die unversiegelten Flächen für die Regenwasserretention erfüllten die Vorgaben des Leitbildes Zentrum Zürich Nord. Die Regenwasserretention offen zu gestalten, sollte nebst didaktischen Gründen einen spielerischen Aspekt haben und den Hof beleben. Zusätzlich entschied sich die ABZ, Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung zu installieren. Für die Wahl der Materialien hatte die ABZ interne Richtlinien erarbeitet, ansonsten war es ihr Ziel, sich an die Vorgaben der Stadt Zürich zu halten.

Bei der Beurteilung der eingereichten Projekte wurde den ökologischen Aspekten wesentliche Beachtung geschenkt. Der Fokus der Gewichtung lag jedoch auf der «architektonisch-energetischen Seite» und nicht auf einzelnen Massnahmen. Mit dieser Aussage verdeutlicht der Präsident der ABZ, dass auch die Jury das Projekt gesamtheitlich begutachtet hat.

Der Minergie-Standard war zu jenem Zeitpunkt für die ABZ noch kein Thema. Der Präsident weist darauf hin, dass Lernen und Weiterdenken Teil des Prozesses ausmachen. Das nächste Projekt (Jasminweg) sei zwar im Minergie-Standard gebaut worden, doch die Auseinandersetzung damit führten ihn bereits zu weiteren Überlegungen: Die Mehrkosten, welche für Minergie-Standard eingesetzt werden, könnten eine grössere Wirkung erzielen, wenn «gesamtökologisch» gedacht würde. «Das Ziel wäre, ein Optimum von energetischen und ökologischen Massnahmen anzustreben, eine Siedlung gesamtheitlich zu betrachten und somit eine höhere Effizienz der eingesetzten Mittel im Sinne von Nachhaltigkeit zu schaffen.»

SOZIALES KONZEPT

Die Hauptmotivation der Genossenschaft überhaupt baulich tätig zu sein, gründet auf ihrer Vorstellung zur Lebens- und Wohnqualität. Neben der Erstellung und dem Betrieb von attraktiven Wohngebäuden und den sie umgebenden Aussenräumen gehört dazu auch das Schaffen von Strukturen und Einrichtungen, die das anvisierte Siedlungsleben regeln und fördern.

Durch die Gespräche über das Selbstverständnis der Genossenschaften und die parallel stattgefundenen, politischen Diskussionen in der Stadt Zürich wurde das Anliegen, eine gute soziale Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen, zu einem zentralen Thema (siehe «Ausgangslage»). Während der Planungs- und Bauphase kristallisierte sich das Ziel immer deutlicher heraus und rückte in den Vordergrund, obwohl es im Programm des Studienauftrages noch nicht explizit formuliert war. Für die Genossenschaft gehören zu einer gut vermieteten Siedlung Menschen allen Alters mit unterschiedlicher nationaler und sozialer Herkunft, Einkommen, Bildung und in verschiedensten Haushaltsformen lebend. Neben Personen, die auf Hilfe angewiesen sind (finanziell und sozial Benachteiligte, Ausländer/innen, Alleinerziehende, grosse Familien, Behinderte), braucht es auch Bewohner/innen, die mittragen helfen.

Mit einem breiten und ansprechenden Wohnungsangebot, mit zusätzlich mietbaren Räumen sowie Infrastruktur- und Dienstleistungsangeboten, die auf die Bedürfnisse von Bewohnenden eingehen, und mit den im Verhältnis zur Leistung sehr günstigen Mietzinsen wurden in der Siedlung Regina-Kägi-Hof die wesentlichsten Voraussetzungen geschaffen, um das Ziel einer sozial gut durchmischten Siedlung zu erreichen. Es wurden die Vorschriften über Behinderten gerechtes Bauen angewendet, Wohnungen subventioniert und mit sozialen Institutionen – welche ihrerseits die Aufgabe haben, Wohnungen an Personen zu vermitteln, die im Wohnungsmarkt benachteiligt sind – zusammengearbeitet und die Erstbewohnerschaft entsprechend gezielt ausgewählt (siehe «Vermietung»). Allein die Dimension der Siedlung und die über das Programm festgelegte, grosse Anzahl Wohnungen für Haushalte mit Kindern, tragen wesentlich dazu bei, dass rege Beziehungsgeflechte entstehen. Gleichzeitig bilden sie auch die Voraussetzungen, dass die Infrastruktureinrichtungen funktionieren und sich finanziell lohnen – dies sei ab ca. 100 Wohnungen der Fall. Der Leiter Vermietung meint, mit dem architektonischen Konzept sei es gelungen, genossenschaftliche Wertvorstellungen wie Kommunikation, Offenheit und Gemeinschaftsgefühl (Sicherheit) zu unterstützen. Es habe sich bewährt, die Bedürfnisse der Bewohner/innen in der Planung zu berücksichtigen, das heisst sich zu überlegen, wie die Leute dort leben werden und die sozialen Aspekte im Konzept stark zu gewichten.

Siedlungsleben (Stichwort Partizipationsstruktur)

Die Bereitstellung des Raum- und Infrastrukturangebotes allein garantiert jedoch noch kein aktives Siedlungsleben. Die ABZ bietet auch finanzielle Unterstützung sowie organisatorische Strukturen an. Sie verfügt über einen Solidaritätsfonds, an dem sich die Mieter/innen mit vier Franken pro Monat und Wohnung beteiligen. Der Fonds wird unter anderem verwendet für:

- Anfangsverbilligungen für Wohnungen in umfassend renovierten Altbauten.
- Teilfinanzierung an spezielle soziale, kulturelle oder ökologische Projekte (zum Beispiel Solarstrom, Gleichstellung von Frau und Mann in der ABZ).
- Beiträge zur Förderung der Genossenschaftsidee und des genossenschaftlichen Gedankenguts.¹⁴

Mit der Mieter/innenversammlung und der Siedlungskommission (SIKO) die Basis einer sozialen Struktur legt. Die Kommission ist Verbindungsglied zwischen der ABZ und der Bewohnerschaft, die sie vertritt und von der sie gewählt wird. Ihr obliegt im Namen der Bewohnenden die Verwaltung des allen zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsraumes. Für dessen Einrichtung und die Gestaltung des Aussenraumes reserviert die ABZ finanzielle Mittel, welche die Mieter/innen über die Siedlungskommission mittels eines Konzeptvorschlages bei der ABZ anfordern können. Die SIKO koordiniert auch weitere allfällige Arbeits- und Interessensgruppen. Die Aufgabe der Gründung der SIKO wird jeweils von einem Vorstandsmitglied übernommen, sobald alle Wohnungen bezogen worden sind.

Für Bruno Suhner, den Leiter Vermietung, beginnt jedoch der Beitrag zum Siedlungsleben von Seiten der ABZ schon viel früher. Er denkt dabei an alle Massnahmen – von den Vorgesprächen mit Mietinteressierten bis zum Vertragsabschluss –, welche seine Abteilung beiträgt, um das Ziel einer guten sozialen Durchmischung im Hinblick auf eine funktionierende Siedlung zu erreichen. Er spricht auch die Frage der Schnittstelle an, denn für die Übergabe der Wohnungen und die Verwaltung der Siedlung Regina-Kägi-Hof ist eine andere Abteilung zuständig. Noch verfügt die ABZ über kein systematisches Konzept, wie die während der Vermietungsphase begonnene Arbeit von der Abteilung Verwaltung weitergeführt werden könnte. Seine Gedanken gehen noch weiter: «Wir müssten uns überlegen, was wir machen können, um eine solche Gemeinschaft offen und lebendig halten zu können und wie wir eine kontinuierliche Entwicklung unterstützen können.»

Mietzinsgestaltung und Anteilscheine

Der Preis der angebotenen Räume ist zentral für die Umsetzung des sozialen Konzepts und Zusammensetzung der Bewohnerschaft. Mit den günstigen Mietzinsen im Regina-Kägi-Hof setzte die ABZ neue Massstäbe und vielleicht gar sich selber unter Druck. Besondere Umstände trugen zu diesem ausserordentlich guten Preis-Leistungsverhältnis bei.

Die wesentlichsten Reduktionen konnten durch eine günstige Finanzierung und niedrige Anlagekosten erreicht werden. Dank ihrer Grösse profitiert die ABZ generell von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, weshalb sie bei der Mietzinsfestlegung intern mit einem Richtsatz operieren kann, der ein halbes Prozent unter dem Hypozins der Zürcher Kantonalbank liegt. Dies reduziert die Mieten bei Neubauten um rund 8 Prozent und bei Renovierungen um ca. 5 Prozent. Eine zusätzliche Reduktion um 1 bis 2 Prozent

¹⁴ Vgl. Solidaritätsfonds-Reglement (www.abz.ch).

wird erreicht, indem die Baufinanzierung über die laufende Rechnung der Genossenschaft erfolgt und somit im Anlagewert der Liegenschaft keine Zinskosten anfallen (siehe «Finanzierung und Kosten»).

Die Mietzinsfestlegung funktioniert für alle Genossenschaften im Kanton Zürich nach dem gleichen Prinzip – nach dem Kalkulationsmodell der Stadt Zürich.¹⁵ Das städtische Reglement basiert auf der Kostenmiete: die pro Siedlung angefallenen Kosten werden auf die Wohnungen verteilt. Zwischen den Siedlungen darf kein Ausgleich gemacht werden. Die Mietzinsdifferenzierungen, die innerhalb einer Siedlung gemacht werden, müssen objektiv begründbar sein. Diese ergeben sich im Regina-Kägi-Hof einerseits aus relativ kleinen Stockwerkzuschlägen zwischen 12 bis 16 Franken und andererseits aus einem Lageausgleich. Die Wohnungen in der Zeile 1, die vis-à-vis der Contraves liegen, kosten 1 bis 2% weniger. Die Kopfwohnungen, die Richtung Süden gerichtet sind, sind etwas höher bewertet.¹⁶

Tabelle 5: Anfangsmietzinse in Franken (netto) und Anteilscheine

Wohnungen	Anfangsmietzinse in Franken (netto)/ Monat				Anteilscheine in Franken	
	freitragend		subventioniert		freitragend	subv.
	von	bis	von	bis		
2–2½ Zimmer	972	1'083	–	–	4'500	–
3–3½ Zimmer	1'170	1'581	–	–	5'500	–
4–4½ Zimmer	1'393	1'718	876	915	6'500	5'000
5–5½ Zimmer	1'590	1'679	998	1'032	7'500	6'000
6–6½ Zimmer	1'815	2'165	1'131	1'146	8'500	6'500
Atelier ¹	185	436	–	–	je nach Grösse	–
Abstellräume ²	17	62	–	–	–	–

¹ 16 bis 38 m².

² 6 bis 17 m², im Keller.

Quelle: ABZ, Stand 1.4.2002, Hypozins 4%, Index 108.8 (12/2001).

Die Wohnungsmiete schliesst die Wohnung (inkl. Abstellraum) und einen Abstellraum im Keller mit ein. Auch steht jeder Mietpartei für einen geringen Unkostenbeitrag (Reinigung und Verwaltung) der Gemeinschaftsraum für private Anlässe zur Verfügung.

Die steten Bemühungen der Verantwortlichen trugen wesentlich dazu bei, das festgelegte Preissegment für den Regina-Kägi-Hof zu halten, indem geschickte Vertragsverhandlungen geführt und später die Kosten entsprechend gewichtet wurden (siehe «Organisation und Zusammenarbeit der Beteiligten»). Neben den Landkosten wurde ein grosser Bestandteil des Mietzinses durch die Höhe der Gebäudekosten bestimmt. Mit einem optimierten architektonischen Konzept und dem Einsatz einer rationellen

¹⁵ Anlagewert mal Hypothekarzins ZKB plus aktueller Gebäudeversicherungswert mal Gebäudeversicherungswertquote (bei Neubauten 2,5%, bei Altbeuten 3%).

¹⁶ Die Definition der Wohnung erfolgt über die Anzahl Zimmer. Da eine neue Wohnung mit gleicher Zimmerzahl gegenüber einer älteren Wohnung meistens eine höhere Anzahl Quadratmeter aufweist, können die Mietzinse nicht direkt mit denen von älteren Siedlungen verglichen werden.

Bauweise, welchen sich bei dieser Grösse des Bauvorhabens bezahlt machte, leistete der Architekt einen wesentlichen Beitrag zu einem tieferen Mietzins. Der Totalunternehmervertrag mit einer straffen Führung und laufender Kostenkontrolle unterstützte das Einhalten des gesetzten Zieles und erlaubte auch während des Bauprozesses auf aktuelle Anliegen einzugehen.

Subventionen

Nach den allgemeinen Zielsetzungen der ABZ, wieder vermehrt für Familien und gemäss dem sozialen Auftrag auch für Personen mit erschwertem Marktzugang (finanziell Benachteiligte, Ausländer/innen, Alleinerziehende, grosse Familien, Behinderte) zu bauen, folgte erst während des Planungsprozesses der Entscheidung des Vorstandes, einen Anteil der grossen Wohnungen (24 Wohnungen¹⁷, 19%) mit Beiträgen von Kanton und Stadt Zürich und Zusatzverbilligungen des Bundes zu subventionieren. Kleine und günstige Wohnungen gab es im Bestand der Genossenschaft genügend.

Die Absicht im festgelegten tiefen Preissegment zu bauen, wurde damit mit einem weiteren Argument bestätigt: Subventionen sind nur bei günstigen Bauten sinnvoll. Da die kantonalen Subventionsbestimmungen das Maximaleinkommen eines Haushalts festlegen, der Anspruch auf eine subventionierte Wohnung hat, muss das Einkommen und der Mietzins in einer vernünftigen Relation stehen.¹⁸ Dies wird vor allem bei grossen Wohnungen deutlich, die Familien mit mehreren Kindern zur Verfügung stehen sollen. Oft haben gerade diese Haushalte Schwierigkeiten, die entsprechende Miete zu bezahlen. Der Leiter Vermietung erachtet es deshalb als wichtige Massnahme, in einem Neubau einen Teil der Wohnungen zu subventionieren, um einer Familie mit mehreren Kindern und einem kleinen Einkommen die Miete einer solchen (Neubau-) Wohnung zu ermöglichen.¹⁹ Mit subventionierten Wohnungen konnte eine Durchmischung der Bewohnerschaft erreicht werden und zusätzlich wurde mit der Vergünstigung sozial verträglicher Neuwert geschaffen. Im Falle von Renovationen oder Ersatzneubauten der bestehenden Siedlung südlich vom Regina-Kägi-Hof konnte den Bewohner/innen, die das brauchten, ein bezahlbares und

¹⁷ Es sind dies 15 4,5 Zimmer-, 6 5,5 Zimmer- und 3 6,5 Zimmerwohnungen.

¹⁸ Die Einkommenslimiten werden vom kantonalen Amt für Wohnbauförderung periodisch angepasst. Sie werden nach dem steuerbaren Einkommen bemessen und betragen zur Zeit der Vermietung des Regina-Kägi-Hofs für eine Familie (Familienwohnung) 53'000 Franken und für eine Einzelperson (Alterswohnung) 43'000 Franken. Ein angemessenes Verhältnis von Mietzins (brutto) und Nettoeinkommen pro Monat beträgt 25 bis 30%, wobei eine Wohnung für 1'500 Franken für eine Familie mit einem Einkommen von 4'500 Franken schon zu teuer ist.

¹⁹ Zur Zeit gibt es von den Bestimmungen der Wohnbauförderung her nur noch die Subventionsart Familienwohnung I (FWI), das heisst, es können nur Familien mit einer tiefen Einkommenslimite eine subventionierte Wohnung mieten. In späteren Vermietungsphasen können auch Beiträge aus dem Solidaritätsfonds für eine zusätzliche Reduktion des Mietzinses gesprochen werden. Die ABZ hat jedoch einen Grundsatzentscheid gefällt, dass dieser Fonds für Erstvermietungen nicht benutzt wird.

attraktives Umzugsangebot gemacht werden», illustriert der Präsident der ABZ.

Die subventionierten Wohnungen sind auf die ganze Siedlung – in der Regel im ersten bis zum dritten Geschoss – verstreut, um Haushalte mit kleinem Einkommen nicht zu stigmatisieren und in das Siedlungsleben zu integrieren.

Die Überbauung Regina-Kägi-Hof steht in einer für die ABZ ungewohnten Umgebung, die sich darüber in einer Entwicklungsphase befindet. Zusammen mit der bestehenden Heizzentrale definieren die grossen Neubauvolumen einen markanten Raum und vermögen eine neue Identität für den Ort zu stiften. Dank der Richtplanung profitiert die Überbauung von angrenzenden Parks und erlaubt eine relativ hohe Dichte.

Das Siedlungskonzept ist massgeschneidert auf die Situation der Genossenschaft und ihrer spezifischen und klar formulierten Zielsetzungen. Im Vordergrund steht dabei der hohe Anteil (75%) grosser Wohnungen, die für Familien gedacht sind. Die Ideen des genossenschaftlichen Lebens fanden in der gebauten Anlage ihren Ausdruck. Die Wohnungen wirken trotz ihrer knappen Fläche grosszügig. Dazu tragen unter anderem die gewählten Materialien und Details bei sowie die beidseitigen Balkone über die ganze Wohnungsbreite. Die Fassade wirkt leicht und offen und verkörpert mit den grossen Verglasungen eine Architektur, welche sonst mit dem gehobenen Wohnungsbau in Verbindung gebracht wird.

Die Infrastrukturen, wie Kinderbetreuungsstätten, Gemeinschaftsraum und Waschküchen im Erdgeschoss, sowie die zusätzlich mietbaren Ateliers stellen attraktive Zusatznutzungen dar, die auf Bedürfnisse der Bewohner/innen antworten und letztlich auch Vermietungsargumente sind. Infrastruktureinrichtungen funktionieren und lohnen sich finanziell bei einer entsprechenden Dimension der Siedlung – ab ca. 100 Wohnungen.

In Relation mit dem günstigen Mietzins erfährt die erreichte Wohnqualität eine zusätzliche Steigerung. Neben dem angemessenen Landpreis, dem Abschluss eines vorteilhaften Totalunternehmervertrages, eines guten Projektmanagements und den steten Bemühungen aller Beteiligten, leistete auch der Architekt mit seinem Konzept einen wesentlichen Beitrag zu einem ökonomischen wie auch ökologischen Projekt.

Obwohl die ABZ von günstigen Finanzierungen profitiert und dadurch ihre Mietpreise verglichen mit anderen Neubauwohnungen um rund 10 Prozent tiefer ausfallen, kann sie dank Subventionen die Nettomietzinse von 19% der Wohnungen um ca. einen Drittel reduzieren. Somit ist es möglich, sogar in einem Neubau Mieter/innen, welche auf dem Markt erschwerten Zugang zu Wohnungen haben, ein Angebot zu unterbreiten und damit von Anfang an eine sozial durchmischte Bewohnerschaft zu generieren.

Mit der finanziellen und strukturellen Starthilfe zur Organisation der Bewohnerschaft, das heisst der Siedlungskommission (SIKO), welche persönlich durch ein Vorstandsmitglied eingeführt wird, fördert die ABZ bewusst ihre anvisierten Werte Solidarität, Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung und damit ein aktives und hoffentlich gutes Siedlungsleben. Ob es noch weitere und andere Wege geben soll, diese 5 «S» von Seiten der ABZ zu fördern, ist noch Gegenstand von laufenden Diskussionen.

5 Die Vermietung

VERMIETUNGS- UND BELEGUNGSKRITERIEN

Im Gegensatz zu einem Investor denkt die Genossenschaft auch im Zusammenhang mit der Erstvermietung an das spätere Funktionieren der Siedlung und welchen Beitrag sie dazu leisten kann. Sie bleibt mit der Überbauung verbunden und ist interessiert an einem guten Zusammenleben der neu entstehenden Gemeinschaft. Das Anliegen einer guten sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft beeinflusste fortan die Vermietungspraxis der ABZ.

Bei der Auswahl der Mieter/innen für den Regina-Kägi-Hof galten die allgemeinen Vermietungs- und Belegungskriterien²⁰ der ABZ, das heisst in erster Linie für ABZ-interne Umsiedlungen:

1. Umsiedlung infolge Renovation
2. Umsiedlung infolge Unterbesetzung
3. Tauschgesuche aus gesundheitlichen Gründen
4. Übrige Tauschgesuche

und in zweiter Linie:

5. In der ABZ aufgewachsene und ehemalige ABZ-Mieter/innen
6. Externe Bewerber/innen

Die Vermietungs- und Belegungskriterien der ABZ beschreiben, welche Wohnungen an welche Haushaltsgrössen vermietet werden. In der Regel heisst das, dass die Wohnung ein Zimmer mehr aufweist, als die Personenzahl beträgt. Bei Unterbelegung ist die betreffende Mietpartei verpflichtet, ein Tauschgesuch einzureichen und innerhalb von ca. zwei Jahren in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Etwas strenger sind die Belegungsvorschriften für die subventionierten Wohnungen. Die Subventionsbestimmungen verlangen, dass eine Wohnung mit mindestens so vielen Personen bewohnt wird wie die Wohnung Zimmer aufweist und zusätzlich legen sie die Einkommens- und Vermögenslimite der Bewohnenden fest (siehe «Subventionen»).

Zusätzlich zu den allgemeinen Vermietungs- und Belegungskriterien spielten bei der Vermietung je nach Quartier und Siedlung weitere Faktoren wie Alter, Nationalität und Haushaltsformen eine Rolle, um die angestrebte soziale Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen. Neben der Berücksichtigung einer gleichmässigen Verteilung der Altersgruppen bei den Erwachsenen sind die Bewerbungen für den Regina-Kägi-Hof sogar gezielt nach dem Alter der Kinder angeschaut worden. Für die Vergabe von Wohnungen an Personen nicht schweizerischer Herkunft setzt die ABZ grundsätzlich genügend Deutschkenntnisse voraus. Sie erachtet dies als essenziell für den Abschluss eines Vertrages und als Voraussetzung, dass Mieter/innen an den genossenschaftlichen Strukturen teilhaben und sich im Haus mit den Nachbar/innen verständigen können. Sie nimmt es als Zeichen für die Integrationsbereitschaft der Wohnungssuchenden wahr. Sozial Schwächere und Leute, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, sollten jedoch auch eine Chance haben, obwohl sich diese manchmal

²⁰ Aus ABZ Forum Nr. 3, 1999.

kaum genossenschaftlich engagieren können, weil sie neben Kinderbetreuung und Erwerbsarbeit keine Zeit haben.

Bewohner/innen haben bei der Mieter/innenauswahl kein Vorschlags- oder Mitspracherecht. Trotzdem ist die Vermietungsabteilung offen und nimmt Hinweise von Siedlungskommissionen entgegen.

VERMIETUNGSPROZESS

Die Erstvermietung einer Liegenschaft zeichnet sich wesentlich durch zwei Merkmale aus. Erstens werden viele Wohnungen auf einmal vermietet und zweitens können die Gebäude ohne Rücksicht auf eine bestehende Mieterschaft völlig neu gefüllt werden. Mit dieser seltenen Chance, die zum Teil auch nach Gesamtrenovierungen besteht, können zum Beispiel Projekte realisiert werden wie das «Projekt Mobile» der Stiftung Mühlehalde Zürich, die im Regina-Kägi-Hof vier Wohnungen²¹ für sehbehinderte Menschen mietet. Oder es können aus den vielen Menschen, die sich bewerben, diejenigen ausgewählt werden, die in der Siedlung insgesamt zusammen passen. Für den Leiter Vermietung stellte sich die Frage, wie er mit den Bewerbungen respektive der Auswahl-situation umging. Es war ihm im Auftrag der ABZ wichtiger, eine gut durchmischte Bewohnerschaft zu finden, die in ein sinnvolles Gleichgewicht kommen konnte, als möglichst schnell eine Vollvermietung zu erreichen.

Neben dem Angebot an subventionierten Wohnungen und der erstmaligen Zusammenarbeit mit der Stiftung Mühlehalde, die mit ihrem Interesse im richtigen Moment an die ABZ herangetreten war, wurde die Zusammensetzung der Bewohnerschaft des Regina-Kägi-Hofs bewusst gesteuert. Bezug nehmend auf die genossenschaftlichen Absichten, das Zusammenleben zu fördern, wurden unter den Bewerber/innen, welche die Vermietungskriterien erfüllten, kontaktfreudige und aktive Leute bevorzugt.

Die Offenheit der Architektur habe entsprechend offene Bewohner/innen angesprochen, was von der Vermietung her noch unterstützt wurde. Es war zentral, Leute auszuwählen, die eine gewisse Sozialkompetenz aufwiesen und die ein Interesse zeigten, mit ihren Nachbar/innen guten Umgang zu pflegen. Um darüber Auskunft zu erhalten, gab es keine Messinstrumente. Am ehesten sei beim telefonischen und persönlichen Kontakt während einer Besichtigung auf Offenheit und Kommunikationsverhalten geachtet worden. Bei Personen, welche schon in Genossenschaften gewohnt haben, sei ein Vertrautsein mit genossenschaftlichen Gedanken vermutet worden. Es sei schwer, aufgrund der Vermietungskriterien die richtigen Mieter/innen zu finden. Auf äussere Merkmale zu achten, sei manchmal mit Vorurteilen und Klischees verbunden, ist sich der Leiter Vermietung bewusst. Es sei viel Subjektives dabei, und auch mit einigen Fragen könne nur ein ganz rudimentäres Bild entstehen, informiert der Leiter Vermietung und meint abschliessend: «Mit ca. 30 Personen, welche sich interessierten, in der Siedlungskommission mitzuarbeiten, war die Anzahl ausserordentlich gross. Damit hat sich gezeigt, dass unser Ziel erreicht worden ist. Es sind engagierte, interessierte Bewohner/innen. Es sind Leute, die sich auch einmal wehren, obwohl dies für Mitarbeitende der ABZ

²¹ Es sind dies eine 4.5-Zimmer- und drei 3.5-Zimmerwohnungen.

nicht immer bequem ist – aus meiner Sicht gute Genossenschafter/innen. Für mich sind die Erwartungen erfüllt.»

Der Leiter Vermietung und der Präsident sind sich bewusst, dass die Auswahl der Bewerber/innen ein verantwortungsvoller Umgang erfordert. Die ABZ hat das Steuerungspotenzial der Vermietungsphase – nicht nur für den Regina-Kägi-Hof – erkannt. Es gehört zu den Themen, welche in der Genossenschaft noch diskutiert werden müssen.

Der Regina-Kägi-Hof stellte auch für die Abteilung Vermietung ein besonderes Projekt dar. Es galt, interessierte Personen an die Architektur und diesen Standort heranzuführen, welche auch für die ABZ neu waren. Der ganze Prozess wurde bewusst angegangen, vom Vermietungsprospekt bis zur Erstellung der Musterwohnung, welche jeweils vom Leiter Vermietung und seinen zwei Mitarbeiterinnen gezeigt wurde. Er legte Wert darauf, dass künftige Mieter/innen nicht nur Pläne hatten, sondern die Räume erleben konnten. Auf diese Weise sei für die Vermietungsabteilung eine viel nähere Beziehung zur Architektur, zum Bau, zu den Wohnungen und zu den Bewerber/innen entstanden als bei bisherigen Vermietungen. «Es interessierte uns, wie wir die genossenschaftlichen Zielsetzungen in den Vermietungsprozess einbringen konnten, um damit die passenden Leute anzusprechen. Dazu gehörten Überlegungen zur Gestaltung des Vermietungsprospektes, der den Charakter des Baus und die Ideen der Genossenschaft vermitteln sollte. Wenn ich jetzt die Bewohner/innen im Regina-Kägi-Hof anschau, wie sie leben und aktiv sind, habe ich das Gefühl, es ist gelungen», fasst der Leiter Vermietung zusammen.

Die Befürchtung, dass es eine reine «ABZ-Inzucht-Siedlung» werden würde, hat sich nicht bewahrheitet. Trotz des attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisses wünschten überraschend wenig Genossenschafter/innen – insbesondere auch aus den unmittelbar benachbarten Siedlungen –, in die neue Siedlung zu ziehen. Von den 126 Wohnungen im Regina-Kägi-Hof sind nur knapp ein Fünftel von bisherigen ABZ-Mieter/innen belegt. Zum Vergleich: In der zum Zeitpunkt der Interviews noch im Bau befindlichen Siedlung Jasminweg werden die internen Umsiedlungen ca. 60% ausmachen. Beim Zeigen der Wohnungen seien Gründe für den Verzicht auf einen Wohnungswechsel in den Regina-Kägi-Hof genannt worden. Für die ABZ-Bewohner/innen, welche südlich vom Regina-Kägi-Hof wohnten, befand sich dieser in Bezug zu ihrem heutigen und meist langjährigem Wohnort «unten im Industriequartier». Dieses bedeutete für sie eine andere Welt, in die man nicht hinunter zieht. Für manche ABZ-Mieter/innen waren die Erscheinung und die Dimension der Anlage zu ungewohnt und wenig attraktiv. Die Offenheit der Wohnungen erachteten manche zwar als schön, für sich selber zogen sie jedoch diese Art Wohnen nicht in Betracht. Mietzinsniveau und Architektur habe eine gewisse Anzahl Leute nicht angesprochen, bestätigt auch der Präsident der ABZ.

Die ABZ hatte trotzdem genug Auswahl, um die 126 neuen Wohnungen zu besetzen. Es gab eine Warteliste von gut 400 externen Bewerber/innen²². Diese meldeten sich aufgrund der Bautafel oder Informationen durch Bekannte. Zwei Inserate in der ABZ-internen Zeitung im Herbst 1999 und An-

²² Die Anzahl Interessierten war noch höher, die Liste wurde jedoch nicht weiter geführt.

fang 2000, gut ein Jahr vor den Bezugsterminen, richteten sich an ABZ-Genossenschafter/innen, bevor im Frühling 2000 externe Interessierte berücksichtigt wurden. Praktisch ohne Werbung konnten so an rund 600 bis 700 Mietinteressierte ein Dossier verschickt werden, 300 weitere Dossiers gingen an Personen, welche sich anderweitig für den Neubau interessierten. Anscheinend konnte mit diesem Bau ein neues Publikum erreicht werden. Der Leiter Vermietung stellt einen Bezug fest zwischen der Art und Weise, wie gebaut wird und den Vorstellungen, Erwartungen und Lebensmuster der Leute, welche die Wohnungen besichtigen. Aufgrund dessen, was jemandem gefällt und was nicht, können Rückschlüsse auf Denkmuster, Wertvorstellungen und auf die Persönlichkeit gezogen werden. Aus seinen Erfahrungen fasst er zusammen: «Wo eine Siedlung steht, wie sie gebaut ist, die Wohnungsgrößen, die Höhe der Mietzinsen – das sind die Daten, die uns Hinweise geben, welche Mietinteressenten zur Auswahl stehen für diese Siedlung.» Der Präsident präzisiert, dass die konsequente Ausrichtung auf ein bestimmtes Preissegment für die Planung des Regina-Kägi-Hofs zwar nicht primär dem Gedanken entsprang, für genau dieses Zielpublikum in dieser bestimmten Einkommensklasse zu bauen. Die nicht subventionierten Wohnungen haben jedoch natürlicherweise ein «klassisches» Genossenschaftspublikum angesprochen: den jungen, werdenden Mittelstand. Die meisten Wohnungen wurden vorwiegend von jüngeren Familienhaushalten schweizerischer als auch ausländischer Herkunft gemietet.

Zu seiner ersten Neuvermietung sagt der Leiter Vermietung, Bruno Suhner: «Insgesamt war es relativ einfach, eine so schöne Siedlung zu so günstigen Preisen in dieser Marktsituation zu vermieten. Wobei damals die Marktsituation für Wohnungssuchende noch nicht so schlimm war, wie sie sich heute darstellt.» Der Aufwand für die Vermietung des Regina-Kägi-Hofs war eher hoch, da für die Beteiligten vieles neu war. Es war wichtig und erwies sich bis jetzt als lohnend, dass die Mieter/innen eine gute Beziehung zum Bau und zur Genossenschaft aufbauen konnten, meint der Leiter Vermietung. Obwohl er es nicht belegen kann, vermutet er, dass dieser Umstand gute Voraussetzungen für das Zusammenleben in der Siedlung schaffte. Erst später zeige es sich, ob sich die investierte Zeit und Energie gelohnt habe. «Ich stelle mir vor, dass der Zugang zum Regina-Kägi-Hof und das Wohnen dort anders wären, wenn Leute diese Wohnungen einfach aufgrund des Prospektes gemietet und den Bau nie gesehen hätten. Das ist eine ganz subjektive Erfahrung, die ich nicht erhärten kann. Ich habe auch keinen Vergleich.» Ein überraschender Schluss für ihn war jedoch: «Ich meinte zuerst, es müsse unbedingt eine Musterwohnung geben. Ich glaubte, es sei eine Zumutung für die Leute, eine Wohnung zu mieten ohne in einer fertigen Wohnung gestanden zu sein. Am Jasminweg habe ich gemerkt, dass es auch ohne geht.» Trotzdem ist das Interesse am räumlichen Erlebnis gross: vor der Unterschrift des Mietvertrages wollen die Bewerber/innen ihre Wohnung gesehen haben und sich eins zu eins eine Vorstellung ihrer zukünftigen Wohnung machen.

Obwohl die Siedlung leicht zu vermieten war, gab es doch interessante Beobachtungen bezüglich den räumlichen Präferenzen. Im Regina-Kägi-Hof wurden – wie weiter oben ausgeführt – bewusst sehr wenig Zwei- und Dreizimmerwohnungen geplant. Die Nachfrage nach diesem Wohnungs-

typ war jedoch überraschenderweise viel grösser als das Angebot. Andererseits zeigte sich interessanterweise die Schwierigkeit, die ganz grossen Wohnungen zu vermieten, obwohl es eine Tatsache ist, dass es in der Stadt Zürich zu wenig grosse, günstige Wohnungen für Familien gibt. Doch auch eine günstige Neubauwohnung ist für einen Teil der Familien mit einer nach den Vermietungsrichtlinien geforderten Haushaltsgrösse immer noch teuer. An kleinere Haushalte hätten diese Wohnungen mehrmals vermietet werden können. Aufgrund der Belegungsvorschriften sind jedoch die Wohnungen nur an Haushalte vergeben worden, deren Personenzahl den Anforderungen entsprachen (siehe «Vermietungs- und Belegungskriterien»).

Viele Bewerbungen für die 24 subventionierten Wohnungen konnten nicht berücksichtigt werden. Einerseits, weil der Anteil dieser Wohnungen auf knapp 20 Prozent beschränkt war, andererseits auch, weil sich einige Haushalte in einem Grenzbereich befanden, das heisst, dass sie in zwei bis drei Jahren keinen Anspruch mehr auf einen reduzierten Mietzins haben würden.

Das Angebot der unterschiedlich grossen Ateliers richtete sich in erster Linie an die Bewohner/innen der Siedlung selber und schien das Bedürfnis nach 15 bis 20 Quadratmetern zusätzlichem Raum – die am meisten nachgefragte Grösse der zwischen 15 bis 30 Quadratmeter variierenden Flächen – abzudecken. Schon bald musste eine Warteliste mit weiteren Interessenten erstellt werden. «Durch dieses Angebot erwachen auch Bedürfnisse bei den Mieter/innen, die vorher nicht da gewesen sind», meint der Präsident der ABZ. Er vermutet, dass diese Nachfrage nicht in jedem Bau gleich gross sein muss. Je nach Preissegment könne das wieder anders aussehen. Umso wichtiger stuft er die Flexibilität dieser Räume ein, um sie nach den entsprechenden Bedürfnissen anpassen zu können. Der Leiter Vermietung ergänzend: «Solche Flächen sollten immer in kleine Einheiten unterteilbar und mit mehreren Zugangsmöglichkeiten versehen sein.»

Im Moment werden die Ateliers als Bastel-, Hobby- und Musikraum, Malatelier oder als Büro benutzt²³, obwohl es von Seiten der Vermietung ein Wunsch war, wenn möglich Nutzungen zu finden, die zur Belebung der Siedlung beitragen könnten. Die Mieter/innen wurden jedoch nicht aktiv und gezielt nach ihren Tätigkeiten, die sie dort verrichten würden, ausgesucht. Auch von Bewohner/innen wurde schon geäussert, dass ein öffentlicherer Charakter der Räume begrüsst würde. Sogar der Präsident wies auf den Laden hin, der gebrauchte Kinderartikel verkaufte. Er sei zu einem beliebten Treffpunkt geworden.²⁴ Eine grosse Chance sähe er in einem den Waschküchen angegliederten Café.

²³ Im Erdgeschoss befinden sich zum Zeitpunkt der Erstvermietung 14 Ateliereinheiten von 16 bis 38 Quadratmetern, welche von privaten, im Regina-Kägi-Hof wohnenden, Personen gemietet werden. Davon werden zwei Ateliers als Ausstellungsraum für je eine Firma genutzt. 5 bis 9 Atelierräume sind als Wohnungserweiterungen zu betrachten. 7 bis 11 Ateliereinheiten werden (auch) als Arbeitsraum benutzt. Zwei Ateliereinheiten (max. 214 m²) werden von der Stadt als Kindergarten und Kinderkrippe genutzt, eine für eine Ergotherapiepraxis, eine für eine Werkstatt der ABZ.

²⁴ Leider konnte der Laden nicht überleben.

Frühzeitige Abklärungen mit der Stadt Zürich zeigten, dass im Quartier das Bedürfnis nach Räumen für Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort und Mittagstisch bestand. In Absprache mit den Behörden wurden dafür im Erdgeschoss von Anfang an Flächen eingeplant. Der städtische Kinderhort konnte im bestehenden, ursprünglichen Personalhaus (s. Abb. 4) einquartiert werden, für den Mittagstisch wird für die entsprechende Dauer der Gemeinschaftsraum mit Küche vermietet.

Mit der Unterzeichnung der Mietverträge und der Erläuterung des Informationsdossiers über die Organisation der Genossenschaft war die Arbeit der Abteilung Vermietung beendet. Die Übergabe der Wohnungen und die Einführung erfolgte durch den für die Siedlung zuständigen Liegenschaftsverwalter.

Die ersten Monate nach Bezug eines Neubaus ergeben auch für die Liegenschafts-abteilung einen höheren Arbeitsaufwand. Die gehäuft eintreffenden Fragen und Anliegen der Mieter/innen verlangen eine besondere Aufmerksamkeit. Ein offener Umgang damit prägt das zukünftige Verhältnis zwischen Genossenschaft und Mieterschaft.

Die Erstvermietung des Regina-Kägi-Hofs – wie generell bei Neubausiedlungen und bei Gesamtrenovationen – bot die Chance, ohne Rücksicht auf eine bestehende Mieterschaft, eine neue Bewohnerstruktur zusammenzustellen und ein grösseres Wohnprojekt mit mehreren Wohnungen im gleichen Haus zu realisieren. Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft wurde von den Vermietungs- und Belegungskriterien massgebend beeinflusst und zusätzlich von der Vermietungsabteilung noch gesteuert. Das Festlegen dieser Richtlinien ist ein politischer Prozess und deren Anwendung ist bei bestehenden Siedlungen nicht immer in gleichem Masse möglich. Lage, Bauweise, Architektur und Wohnungsgrössen einer Siedlung in Bezug zu den angebotenen Mietzinsen prägen, beziehungsweise beeinflussen das in Frage kommende Mietersegment. Der Regina-Kägi-Hof schien ein neues Genossenschaftspublikum angesprochen zu haben – nur knapp 20% der neuen Mieter/innen waren vorher schon bei der ABZ wohnhaft. Der Grossteil der Wohnungen wurde an eher junge Familienhaushalte vermietet.

Die Nachfrage nach kleinen neuen Wohnungen überstieg das Angebot. Hingegen waren die grossen Wohnungen für die gemäss Vermietungsrichtlinien anvisierten Familien mit mehreren Kindern oft immer noch zu teuer. Die günstigen, zusätzlich miet- und selber gestaltbaren Räume waren sehr beliebt. Sie befriedigen das Bedürfnis nach 15 bis 20 m² mehr Wohnraum ohne die Vermietungsregeln zu tangieren.

Zusammen mit den Vermietungs- und Belegungskriterien erwies sich die Phase der Vermietung und des Einzuges als ein wichtiger und gestaltbarer Teil in der Realisierung einer neuen Siedlung. Im persönlichen Umgang mit den zukünftigen Mieter/innen können wesentliche genossenschaftliche Anliegen weiter vermittelt und deren Anwendung im Alltag erlebt werden.

6 Schlussbetrachtungen

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG DER AKTEURE

Die abschliessende Einschätzung der befragten Akteure sind fast durchwegs positiv und lassen auf ein erfolgreiches Projekt schliessen.

Der Leiter Vermietung, Bruno Suhner fasst wie folgt zusammen: «Aus den ‹verunglückten› Projekten Anfang der 90-er Jahre hat die ABZ sehr viel gelernt. Diese Erfahrungen und Lernprozesse wurden umgesetzt. Der Regina-Kägi-Hof steht sehr stark als Symbol, als erstes Projekt bzw. Kind dieser neuen Lebensphase der ABZ. Er ist für mich ein Meilenstein, der in die Zukunft der ABZ weist.»

«Das Gebäude, die Wohnungen und die ganze Anlage ist durchlässiger, offener als andere Siedlungen. Die Transparenz und Offenheit ist für die ABZ ein neues Element. (...) Ich denke nicht, dass wir immer so bauen müssen. (...) Ich glaube, dass es wichtig ist, eine Vielfalt von Wohnungstypen für unterschiedliche Menschen anzubieten. Vielleicht ist es wichtig, in unmittelbarer Nähe eine gewisse Vielfalt zu haben, damit man die Durchmischungsaspekte besser erreichen kann.» In diesem Zusammenhang erwähnt er die Dimension der Siedlung, welche er gerade in Bezug auf den letztgenannten Aspekt als sinnvoll erachtet.

Hier knüpft auch die Bemerkung von Frau Brigit Wehrli-Schindler, Direktorin der Fachstelle für Stadtentwicklung an: «Die ganze Anlage ist extrem grosszügig für eine Genossenschaftssiedlung.»

Der Architekt Peter Berger freut sich insbesondere über die Reaktion der Bewohner/innen: «Bei der ABZ erhalte ich eine Einladung für das erste Siedlungsfest, auf der steht: Wir danken Ihnen für die schönen Wohnungen. Das erste Mal nach 20 Jahren Berufserfahrung habe ich so etwas erlebt. Das ist doch wunderschön.»

Fast unglaublich hört es sich auch an, wenn er schwärmt: «Das hier war ein Vorzeigebispiel, wie man mit einer Generalunternehmung recht gut arbeiten kann. Der Projektleiter und der Bauführer waren gut, es war eine faire Zusammenarbeit. Grundsätzlich zusammengefasst war es ein sehr positiver Prozess.» Er meint weiter: «Jetzt haben wir auch gezeigt, dass es möglich ist, günstigen und qualitativ guten Wohnungsbau zu machen. Dies ist ein Beitrag zur Diskussion, was vernünftiger, kostengünstiger Wohnungsbau ist. Die Qualität dieser Siedlung liegt in den Wohnungen, im Wohnwert – es ist eine Überbauung, die Wohnungen mit hohem Wohnwert zu einem günstigen Preis bietet.»

Für Peter Schmid, Präsident der ABZ, war die Einhaltung des bewusst tiefen Preissegmentes ein grosses Anliegen. Er erläutert dazu: «Wir wussten, dass dieses Projekt 10% teurer sein wird als der günstigste Bau, den wir hätten realisieren können. Wir haben Vernunftentscheide getroffen, das heisst, es wurde nicht immer das unterste Preislimit angestrebt. Wir wollten unser gestecktes Ziel erreichen.» Die Optimierung wurde angestrebt, nicht das Minimum.

Das Ziel des Vorstandes, günstig zu bauen – ohne dabei Reserven zu verlieren – und das Vertrauen der Generalversammlung wieder zu gewinnen, schien in der Abstimmung um den Kredit der nächsten Neubausiedlung

bestätigt zu sein: mit grossem Mehr sagten rund 250 Genossenschafter/innen Ja zum Vorhaben²⁵.

Trotz der vielen positiven Rückmeldungen, über welche sich der Präsident sehr freut, ist er auch kritisch. Unter veränderten Bedingungen könne dieses tiefe Preisniveau allenfalls nicht mehr eingehalten werden. Es könne Probleme geben, wenn bestehende renovierte Siedlungen einen höheren Mietzins aufweisen als Neubauten, ohne jedoch deren Standard zu erreichen. Durch die unterschiedlichen Mietpreise entstehe eine innere Konkurrenz. Er erachtet es deshalb für sinnvoller, bei einem Neubau mehr als nur die minimalen Mittel einzusetzen, um eine höhere Effizienz der eingesetzten Mittel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu schaffen. Heute würde er zum Beispiel die Vierzimmerwohnungen wieder um fünf Quadratmeter vergrössern.

Die ABZ nimmt als Bauträgerin eine spezielle Rolle ein. In den Zielformulierungen und Entscheidungen während des Planungs- und Bauprozesses strebt sie neben klaren Preisvorgaben immer die Steigerung der Nutzungsqualitäten an, sie vertritt die Bedürfnisse der Bewohnerschaft und interessiert sich über die Erstellung hinaus auch für das Siedlungsleben. Dieser Unterschied gegenüber einem privat-wirtschaftlichen Investor und die wachsende Wirkung des Regina-Kägi-Hofs innerhalb der ABZ und in der Öffentlichkeit, werden dem Präsidenten erst im Nachhinein klar: «Ich habe in diesem Prozess lernen können, was die ABZ von einem normalen Investor unterscheidet. Es ist ein Lernen, so etwas bewusst wahrzunehmen – zu erkennen, was die ABZ auszeichnet, welches unsere Merkmale sind.»

Der Regina-Kägi-Hof ist für ihn Impulsgeber. Es sei der erste gemeinnützige Glasbau und erst noch selbstpflegend. Die erstmalig in einem Programm formulierten Ziele bezüglich den sozialen Aspekten und der Genossenschaftsidee hätten zu einer unterschiedlichen baulichen Umsetzung beigetragen. Die Dimension der Siedlung, die offene Bauweise und die Befürchtung vor einem zu dichten Wohnen hätten zwar zuerst Angst hervorgerufen. Doch mittlerweile tauchte sogar der Wunsch auf, die Überbauung mit einer dritten Zeile zu erweitern, damit der Ort als Wohnort stärker aufgewertet werden könnte.

Neben dem sichtbaren und gelobten Produkt ist es unerlässlich, auch von den Menschen, die dahinter stehen, zu sprechen. Der Leiter Vermietung ergänzt: «Für ein gutes Projekt braucht es Menschen mit einer Vision und Energie, um diese vorwärts zu treiben – ebenso braucht es motivierte Mitarbeiter/innen, die das Vorhaben umsetzen und mittragen.»

²⁵ TA 23.6.2000: Abstimmung über 25 Millionen Franken für den Ersatzneubau Jasminweg, Oerlikon Süd. Zum Neubauvorhaben Regina-Kägi-Hof (49 Mio.) gab es am 23. Juni 1998 lediglich 137 Ja- gegenüber 12 Nein-Stimmen.

RESÜMEE

In den Schilderungen zur Entstehung und zum fertigen Bau des Regina-Kägi-Hofs schwang bei allen Beteiligten Begeisterung mit und noch im Nachhinein war die hohe Motivation spürbar, an diesem Projekt gearbeitet zu haben. Rückblickend wird im Folgenden zusammengefasst, welche Faktoren und Umstände während der Entstehungsgeschichte bis zur Erstvermietung zu diesem erfolgreichen Unternehmen beigetragen haben könnten und die heutige Siedlung prägen.

Hauptverantwortlich für ein gutes Projekt ist eine gute Bauträgerschaft: Sie formuliert die Zielsetzungen und das Programm, finanziert und fällt die Entscheide. Die ABZ als Genossenschaft mit traditionellem Hintergrund und zeitgenössischem Flair denkt ganzheitlich: Nutzungsaspekte, Bedürfnisse der Bewohnerschaft und Langfristigkeit stehen im Vordergrund. Bei der Erstellung des Regina-Kägi-Hofs erwies sich das themenspezifische Beiziehen von Fachpersonen, um das Know-how der ABZ – ein Milizgremium – zu ergänzen und das Risiko zu minimieren, als erfolgreiche Strategie.

Entwicklungen in der Vergangenheit führten bei allen Beteiligten zu einer neuen und ähnlichen Denkweise. Die Akteure waren sich einig, günstig bauen zu wollen, ohne die Qualität zu vernachlässigen und ökologische Aspekte mit einzubeziehen. Sie waren offen für neue Koalitionen und Formen der Zusammenarbeit. Das Projekt konnte schon sehr früh gemeinsam mit den Hauptbeteiligten entwickelt und Prioritäten vor dem Hintergrund der Zielsetzungen abgewogen werden. Die gleichzeitig einflussenden Fachkenntnisse trugen zu einer Optimierung, einem Ganzen bei, das mehr darstellte als die Summe seiner Teile.

Die Besonderheiten des Projektes Regina-Kägi-Hof stellte für mehrere Beteiligte eine Aufgabe dar, welche sie zum ersten Mal ausführten. Das Engagement scheint in einer solchen Situation besonders hoch zu sein und zu einer guten Zusammenarbeit beigetragen zu haben. Beim Verfolgen des ganzen Entstehungsprozesses des Regina-Kägi-Hof fällt auf, dass alle Beteiligten in ihrer Funktion sehr engagiert gearbeitet und ihr Bestmögliches zum Resultat beigetragen haben. Die Zusammenarbeit wurde von allen als vorbildlich bezeichnet und scheint die in den Medien positiv erwähnte kooperative Planung in Zürich Nord auch auf der Umsetzungsstufe erfolgreich fortgesetzt zu haben.

Als wesentliche Faktoren zum Gelingen trugen sicher auch die Organisationsform, die klare Rollenverteilung und die Konstanz der Beteiligten bei. Die Hauptakteure waren von Anfang bis zum Schluss mit dabei und waren entscheidungsbefugte und -freudige Personen.

Die klar formulierten Zielsetzungen kristallisierten sich als Folge einer internen Diskussion zum Selbstverständnis der Genossenschaft heraus und waren deshalb breit abgestützt und akzeptiert. Die übergeordneten Ziele wurden im Laufe der Entstehungsgeschichte des Regina-Kägi-Hofs nicht verändert, allenfalls sinngemäss präzisiert, angepasst und ergänzt. Sie bildeten die Grundlage für die Zusammenarbeit mit externen Personen.

Der Lage des Grundstückes wurde hoher Wert beigemessen, sie wurde sorgfältig und in Bezug auf die Ziele evaluiert und ausgewählt, auch Preis und Grösse mussten stimmen. Die für die ABZ ungewohnte Lage im ehemaligen Industriequartier prägt die neue ABZ Siedlung und vermochte, ein neues und eher jüngeres Genossenschaftspublikum anzusprechen.

Im kooperativen Planungsverfahren im Zentrum Zürich Nord leistete die Stadt Zürich in Zusammenarbeit mit den Grundbesitzern wichtige Vorarbeiten für die Entwicklung eines Quartiers mit hoher Lebensqualität. Das Leitbild und der Richtplan mit schon formulierten Vorgaben der Stadt beschleunigte die Planung und das Bewilligungsverfahren. Die Rahmenbedingungen von Seiten der Stadt waren vorbereitet, damit ein Projekt wie der Regina-Kägi-Hof entstehen konnte. Die spezielle Lage mit seiner Geschichte, die sorgfältige Gestaltung mit beachtlichen Grünräumen und einem hohem Wohnanteil und der Chance auf eine neue Urbanität, tragen zur Identität des neuen Wohngebietes bei.

Der gegenüber einem offenen Wettbewerb weniger aufwendige Studienauftrag führte schnell und effizient zu weiteren Entscheidungsgrundlagen und öffnete den Horizont für weniger naheliegende Bebauungsmöglichkeiten. Der Jurierungsprozess half der ABZ zu klären, was sie wollte. Dadurch konnte die Planung zügig vorangetrieben werden.

Der ausgewählte Projektvorschlag orientierte sich an den breiten Zielsetzungen und Kriterien der Bestellerin. Für die geforderten räumlichen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekte konnte ein ganzheitlicher, volumetrischer und architektonischer Ausdruck gefunden werden, der genossenschaftliches Wohnen und Zusammenleben fördert und repräsentiert. Mit den zusätzlich zu den Wohnungen mietbaren Atelierräumen im Erdgeschoss konnte eine wesentliche Neuerung im genossenschaftlichen Wohnungsbau eingeführt werden. Das breite Konzept umfasst eine sorgfältige Aussenraumgestaltung, welche bis zur Ausführung durch dieselben Landschaftsarchitekt/innen bearbeitet werden konnte sowie die für Genossenschaften traditionelle Kunst am Bau, welche die Qualität der Siedlung steigern.

Zu der bewusst angestrebten Zusammensetzung der Erstbewohnerschaft hat in erster Linie der hohe Anteil grosser Wohnungen (75% mit 4¹/₂ und mehr Zimmern) mit den sehr günstigen Mietzinsen beigetragen. Im weiteren spielte der politische Entscheid, Wohnungen zu subventionieren, und die aktive und gezielte Vermietung unter Berücksichtigung der Vermietungs- und Belegungskriterien eine wesentliche Rolle. Obwohl in Bezug auf das Alter und die Lebensphase die Mieterschaft relativ homogen ist, zeigen die Umstände auf, dass das Ziel einer sozial gut durchmischten Bewohnerschaft erreicht werden kann, wenn die entsprechenden Massnahmen (Vermietungsrichtlinien, Subventionen, aktive Vermietung, Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen) vorgenommen werden.

Mehrere Personen, welche erst später mit dem Betrieb der Siedlung zu tun haben werden, waren bereits in den Planungs- und Ausführungsphasen in den Prozess involviert und mit den neuen Ideen konfrontiert. Damit wird eine kontinuierliche und nachvollziehbare Entwicklung der ABZ Siedlungen gewährleistet. Den Beteiligten ist es gelungen, alt bewährtes zu erhalten und Neues zu integrieren (zum Beispiel Ergänzung der traditionellen Nutzungen – Kindergarten, Gemeinschaftsraum – im Erdgeschoss mit zumietbaren Ateliers, Organisation der Zusammenarbeit: erstmalige Zusammenarbeit mit Totalunternehmung, früher und gezielter Beizug von internen und externen Fachpersonen). Die bisher ausgesprochene Zufriedenheit der Bewohner/innen scheint zu bestätigen, dass die Ebenen der Mitsprache sich bewähren und die Anforderungen an schöne und qualitativ gute

Wohnungen erfüllt sind, obwohl sie selber keine Wünsche einbringen konnten.

Der bisherige Erfolg der Überbauung hat im wesentlichen mit der Übereinstimmung von Zielsetzungen, Zielpublikum, Lage, Architektur, Dimension und Raumangebot (Wohnungen und Infrastruktur) zu tun.

Während der Planung und der Ausführung haben sich die demokratischen Strukturen der Genossenschaft kombiniert mit gezielten Aufgaben- und Rollenverteilungen bewährt. Mit dem Gefäss der SIKO (Siedlungskommission) möchte die ABZ die Bewohnerschaft in diese Strukturen miteinbeziehen und zu einem selbständigen Siedlungsleben Anstoss geben. Wie die Mieter/innen diesen Faden aufnehmen und damit das Netz Genossenschaft weiter weben, wird sich erst in Zukunft zeigen.

7 Anhang

CHRONOLOGIE

- 1916 Gründung der Genossenschaft ABZ
- 1991–95 Neupositionierung der ABZ, Generationenwechsel im Vorstand
- 1992 Hypothekarzins auf dem Höhepunkt (7%)
- 1992–96 Richtplanung Zentrum Zürich Nord, ab 1998 in Kraft
- 1995–97 Landsuche, Evaluationen mehrerer Gebietsabschnitte im Zentrum Zürich Nord, Wahl fällt auf Baufeld C4 (1997)
- 1997 Grundsatzentscheid an GV (Juni): ABZ soll weiter wachsen
- 1997 Bedarfsabklärung bei der Stadt betr. Kinderbetreuungsstätten
- 1997 Studienauftrag an vier Architekturbüros (August)
- 1997 Juryentscheid (Oktober)
- 1998 Genehmigung des Baukredites GV 23.6.1998¹
- 1998 TU-Vertrag wird unterschrieben (23.6.1998)
- 1998 Baueingabe (Juni)
- 1998 Erwerb Grundstück (10.7.1998)
- 1998 Baubewilligung 6.11.1998²
- 1999 Baubeginn (April), Spatenstich 23.3. 1999³
- 1999 Beginn Vermietungsprozess (November) zuerst nur ABZ-intern, ab April 2000 auch für externe Bewerber/innen
- 2000 Aufrichte 29.9. 2000⁴
- 2000/01 Wohnungsbezug in 2 Etappen (nach 15 Monaten Bauzeit)
Zeile 1 und Rundbau am 1.12.2000, Zeile 2 am 1.4.2001⁴
- 2001 Tag der offenen Tür 17.3.2001⁵
- 2001 Beginn Bildung Bewohnerorganisation (Herbst): Umfrage Teilnahme Siedlungskommission (SIKO)

Quellen: ¹ ABZforum Nr.4, 15.7.1998 (S. 7)

² Pressemitteilung Allreal 15.3.2001

³ ABZforum Nr. 3 15.5.1999 (S. 8)

⁴ ABZforum Nr. 6, 15.11.2000 (S. 2)

⁵ ABZforum Nr. 2, 15.3.2001 (S. 2)

LITERATUR

- ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich; Oerlikon-Bührle Immobilien AG (Hrsg.) (1997): Wohnsiedlung Baufeld C4, (ZZN), Zürich-Oerlikon. Studienauftrag an vier Architekturbüros. Bericht des Beurteilungsgremiums, November 1997. Zürich: Oerlikon-Bührle Immobilien AG.
- ABZforum (div. Nummern): Nr. 4, 15.7.1998; Nr. 3, 15.5.1999 (Vermietungsrichtlinien, auch abrufbar über: <http://www.abz.ch>); Nr. 6, 15.11.2000; Nr. 2, 15.3.2001;
- Allreal Generalunternehmung AG, Regina-Kägi-Hof, Zürich-Oerlikon, Genossenschaftlicher Wohnungsbau auf ehemaligem Industriereal, Prospekt, 2001
- Architekturbüro Theo Hotz AG, Presseunterlagen, Projektdaten, Februar, 2001
- Landert Farago Davatz & Partner, Gründe des Weg- und Zuzugsverhaltens der privaten Haushalte, Befragung der Zu- und Wegziehenden 1998/99, Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich. 1999
- Maire, Lise-Marie. Wohnungen an der Stelle von Pulverhäuschen. Der Regina-Kägi-Hof der ABZ im Zentrum Zürich Nord. In: Caduff, Christian; Jean-Pierre Kuster (Hrsg.). Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert. Zürich: Verlag Scheidegger & Spiess. 2000 (S. 202 – 211)
- Meyrat Schlee, Ellen, Gafner, Alain. Studie Soziale Entmischung in der Stadt Zürich, Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich. 1998 (Telefonische Befragung bei Wegzuger/innen 1997)
- Oerlikon-Bührle Immobilien AG (Hrsg.). Wohnsiedlung Baufeld C4, Zentrum Zürich Nord, Zürich-Oerlikon. Programm für Studienauftrag. Zürich: Oerlikon-Bührle Immobilien AG. 1997
- Schärer, Roger, Stadtentwicklung mit und um Kraftwerk1. Diplomarbeit am Institut für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte der ETH Zürich. 2002
- Scholz, Roland W.; Sandro Bösch; Theodor Koller et al. (Hrsg.) (1997): Zentrum Zürich Nord – Stadt im Aufbruch. Bausteine für eine nachhaltige Stadtentwicklung (UNS-Fallstudie) Zürich: vdf Hochschulverlag an der ETH.
- Stand der Dinge. Neustes Wohnen in Zürich, Katalog zur gleichnamigen Ausstellung, 11. bis 22. Februar 2002, EWZ Unterwerk Selnau, Zürich