

# Bauland ist ein knappes Gut

KURIER  
16.12.12

**Exkursion.** Genossenschaften in Zürich kämpfen um mehr Raum für günstiges Wohnen

VON ELIAS NATMESSNIG

Die wenigen Graffiti an den Hauswänden gemahnen noch an die Vergangenheit. Als sich in den Achtzigerjahren in Zürich die Drogenszene auszubreiten begann, war das Industrieviertel nördlich des Zürcher Hauptbahnhofs Treffpunkt der Szene. Häuser und Industrieruinen wurden besetzt und abgewohnt. Erst nach dem Ende der lockeren Drogengesetze setzte der Wandel ein. Heute ist das Viertel auf dem Sprung zum Szeneviertel. In den alten Industriebauten entstehen Theater, Cafés und Galerien. Das Viertel nahe des Zentrums ist attraktiv geworden und zieht Wohnungsspekulanten an.

Dass die Mieter dort dennoch für Wenigverdienende leistbar bleiben, dafür kämpft Daniel Maerki. Der Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaften Zürich weiß aber auch, dass es ein schwieriger Kampf ist.

Der Anteil des sozialen Wohnbaus liegt in der Schweiz bei nur 7,7 Prozent, in Zürich sind es immerhin 25 Prozent. In Wien ist der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen weit höher. Ein Viertel der Wiener lebt in Gemeindewohnungen, fast ebenso viele in einer Genossenschaftswohnung. Werte, von denen man in Zürich nur träumen kann, wie eine Delegation des „Verains für Wohnbauförderung“ bei einer Exkursion nach Zürich vor Ort feststellen konnte.



Spekulationsfrei: Mit der Sanierung von Bauten in ehemaligen Industrievierteln oder Neubauten an Randlagen versuchen die Genossenschaften billige Wohnungen anzubieten

## Bauland

Das größte Problem ist, geeignetes Bauland zu finden. „Viele Landbesitzer bieten ihre Gründe lieber am freien Markt an“, erklärt Thomas Hardegger, SP-Nationalrat und Vize-Präsident der Wohnbaugenossenschaften Zürich. So kostet der Quadratmeter Bauland in Zürich schon mehr als 550 Euro, in Wien hingegen noch 390 Euro. Erschwerend kommt hinzu, dass nach einem Volkstentscheid die nächsten zehn Jah-

re Ackerland im Kanton Zürich nicht in Bauland umgewidmet werden darf.

Also saniert man alte Bauten oder sucht noch freie Flecken in ehemaligen Industriegebieten. 350 Wohnungen wurden etwa rund um den Röntgenplatz in Zürich saniert. Die Ausstattung der Wohnungen ist Schweiz-typisch sehr hochwertig, hat aber ihren Preis: Für eine 64 Quadratmeter große Woh-

nung zahlt man hier knapp 900 Euro. „Das ist für Zürcher Verhältnisse aber extrem günstig“, sagt Maerki. Die Wohnungen sind heiß begehrt, auch weil es kaum freie Wohnraum gibt. „In ganz Zürich stehen nur 120 Wohnungen oder 0,07 Prozent frei“, erklärt Maerki.

## Umzug

Dafür sind die Mieter sehr mobil. Im Schnitt wird in Zürich

alle fünf Jahre umgezogen. Das liegt auch an den strengen Regeln der Genossenschaften. Die Belegungsvorschriften schreiben vor, dass in einer Fünfstückerwohnung (inklusive Küche und Wohnzimmer) mindestens drei Personen leben müssen. Zieht etwa ein Kind später aus, heißt es auch für die Eltern umziehen.

Dennoch oder gerade deshalb sind die Schweizer

stolz auf ihre Genossenschaften. „I love Genossenschaften“ steht auf Fahnen, die an vielen Bauten angebracht wurden. Ganz schweizerisch beteiligen sich die Mieter auch viel stärker an Entscheidungen. Man sieht sich eher als ein „Mitbestimmer“ denn als einfacher Mieter.

Das zeigt sich auch an der Siedlung Klee, am nördlichen Rand von Zürich. Auf der grünen Wiese entstanden

dort 340 Wohnungen. Dabei wurde viel Wert auf Gemeinschaftsräume gelegt. Ein großer Saal samt Videobeamer und angeschlossener Teeküche steht allen Mietern für Feste und Workshops zur Verfügung. Der Gemeinschaftsgedanke manifestiert sich jedoch am Dach. Statt luxuriöser Dachgeschosswohnungen befindet sich in der Siedlung Klee an höchster Stelle – die Waschküche.

# Wie aus einem Plattenbau ein modernes Hochhaus wurde

**Sanierung.** Mit der Neugestaltung der Fassaden wird in Sihlweid nicht nur Energie gespart, sondern auch die Sonnenenergie sinnvoll genutzt

Hochragen die beiden Türme in Sihlweid nahe Zürich über die grüne Landschaft. Neben den riesigen Wohnhäusern stehen idyllische Bauernhäuser, auf den Wiesen grasen die Kühe. 167 Wohnungen beherbergen die beiden 18- und 20-stöckigen Hochhäuser aus den 1970er-Jahren. Bei klarem Wetter sehen die Mieter auf den Zürichsee und die Alpen.

Allerdings sind die Bauten in die Jahre gekommen. Schlechte Isolierung und andere Bausünden haben den Hochhäusern zugesetzt. Statt eines Abrisses entschied sich die Baugenossenschaft Zurlinden jedoch für eine umfassende Sanierung. Hauptaugenmerk wurde da-

bei auf die Energieeffizienz gelegt. Die Häuser mussten nach dem Umbau die Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen. Dabei soll der Energiebedarf jedes Bewohners im Schnitt nicht mehr als 2000 Watt betragen.

## Neue Fassade

„Dafür waren mehrere Maßnahmen notwendig“, erklärt Architektin Veronika Harder. Die vormals verwinkelte Fassade wurde begradigt, Balkone zu Küchen und Nasszellen ausgebaut. Alle Fenster wurden getauscht, die Fassaden neu gedämmt. Der markanteste Eingriff ist aber der Einsatz der Fotovoltaik: Auf der gesamten Fassade der beiden Hochhäuser wurden moder-

ne Solarpaneele angebracht, welche die Sonne auch bei Bewölkung nutzen können. Ein Drittel des Stromverbrauchs der Häuser wird so durch die Kraft der Sonne erzeugt. Im Eingangsbereich kann jeder Besucher sehen, wie viel Energie gerade erzeugt wird. Auch an der Nordseite der Häuser wurde die Solaranlage angebracht, eigentlich um sie als Ersatzteillager zu nutzen. „Dann stellte sich heraus, dass die nordseitige Fassade 16% der Energie produziert“, erzählt Harder. Sie ist stolz auf den Umbau, das neue Gebäude spare viel ein. „Wir Architekten müssen die heutigen Ansprüche einfach aufnehmen und umsetzen.“



Hochhäuser Sihlweid: Der erste Turm ist bereits fertig, am zweiten Turm wird noch eifrig gearbeitet