

Die filigranen Balkonbauten sorgen für mehr Wohnkomfort, Kletterpflanzen schaffen einen direkten Bezug zum Garten.

Baugenossenschaft Oberstrass in Zürich wertet gesamten Bestand auf

## Eine Genossenschaft für alle Fälle

Einst gab es bei der Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) fast nur Dreizimmerwohnungen. Dank Zusammenlegungen und Dachstockausbauten bietet sie heute einen Wohnungsmix, der die unterschiedlichsten Ansprüche befriedigt. Eine Palette weiterer Massnahmen sorgt dafür, dass die Genossenschaft ihrem Motto «Mehr als Wohnen» gerecht wird.

Von Richard Liechi

Eine sorgfältig renovierte Altbauwohnung in einem zentrumsnahen Quartier: das ist der Traum fast jeden Stadtbewohners. Für manchen ist er bei der Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) in Zürich in Erfüllung gegangen. Ihre fünf Siedlungen, alle in der zweiten Hälfte der 1920er-Jahre erstellt, liegen im Kreis 6. Zehn Tramminuten vom Hauptbahnhof finden sich hier grosszügige Grünräume und ruhige Quartierstrassen,

wo man die Schulkinder getrost allein auf den Weg schicken kann. In den rund vierhundert Wohnungen leben Jung und Alt, Singles und Paare und, last not least, nicht wenige Familien.

Das war nicht immer so. Christian Portmann erinnert sich: Als er in den neunziger Jahren das Präsidium der Genossenschaft übernahm, bestand das Angebot zu drei Vierteln aus Dreizimmerwohnungen. Und

Dank sorgfältiger Farbgestaltung erstrahlen die Häuser an der Winterthurerstrasse in neuem Glanz.



Fotos: BGO/Sandria Bartels/Wohnen

die sechzig Wohnungen, die mehr Räume aufwiesen, besaßen auch nur achtzig bis hundert Quadratmeter Fläche. «Vereinfacht gesagt, waren wohl siebzig Prozent der Mieterschaft über siebzig Jahre alt», umschreibt Christian Portmann die damalige demographische Situation. Bereits für die nahe Zukunft waren grössere Fluktuationen absehbar. Enge Altwohnungen liessen sich damals auch in der Stadt Zürich nicht so leicht vermieten. Für die eben erneuerte Führung der BGO war deshalb klar: Der Wohnungsmix musste aus sozialen und auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen dringend verbessert werden.

#### Den ganzen Lebenszyklus abdecken

Dabei ging es nicht nur darum, mehr Familienwohnungen zu schaffen. «Wir wollen nicht einfach einen Wohnungstypus anbieten, sondern für jedes Lebensalter, jede familiäre Situation etwas Geeignetes», erklärt der Genossenschaftspräsident. Denn schliesslich verändern sich die Wohnbedürfnisse im Laufe der Zeit. Dabei geht es der Genossenschaft besonders darum, dass die grossen Wohnungen nach der Familienphase wieder für junge Familien frei werden. Doch auch nach einer Scheidung oder dem Tod des betagten Partners kämen viele mit weniger Platz aus. Für Christian Port-

mann ist klar: Will man die Menschen in solchen Fällen zum freiwilligen Umzug in eine kleinere Wohnung bewegen, braucht es attraktive Alternativen. Daneben sollen bei der BGO auch ungewöhnlichere Wohnformen ihren Platz haben. So ist man beispielsweise für Wohngemeinschaften offen – auch wenn man nicht immer soviel bieten könne, wie man möchte.

«Wohnen 2010» taufte der Vorstand das Programm, mit dem er die Genossenschaft für die Zukunft fit machen wollte. Doch vorher galt es, eine wichtige Weichenstellung vorzunehmen. Neben idyllischen Hofrandbebauungen besitzt die BGO nämlich insbesondere an der Winterthurerstrasse lärmexponierte Häuser. Diese Wohnungen waren im Vergleich zu den besseren Lagen zu teuer. Die BGO nahm deshalb eine Bestandesaufnahme vor und schuf mit einem neuen Mietzinsmodell mehr Gerechtigkeit und auch Transparenz. Die Mitglieder genehmigten es klaglos, obwohl es für manche markant höhere Mieten bedeutete. Das Erneuerungsprogramm erprobte man an einem Mehrfamilienhaus. Eine sorgfältige Kommunikation des Vorstands trug das Übrige dazu bei, dass die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler auch dafür grünes Licht gaben. Neben der Notwendigkeit, den Bestand an den verän-

derten Wohnungsmarkt anzupassen, vermochte dabei auch die Finanzierung zu überzeugen. Dank der Verteilung auf einen Zeitraum von zwölf Jahren konnte sie zu einem guten Teil aus den laufenden Erträgen geschehen. Als wichtiges Finanzierungsinstrument erwies sich die Darlehenskasse, die mit den Einlagen der Genossenschaftler heute rund einen Drittel des Fremdkapitals ausmacht.

#### Vielfältiger Wohnungsmix

Ende der neunziger Jahre konnte die BGO somit beginnen, die dringend benötigten Grosswohnungen zu schaffen. Hierfür legte sie übereinander liegende Wohnungen zusammen, wodurch attraktive Maisonnetten entstanden. Dafür nutzte sie einerseits normale Geschoss-Dreizimmerwohnungen. Andererseits baute sie Dachstöcke aus und verband die neu entstandenen Räume mit den darunter liegenden Wohnungen. Statt sechs Dreizimmerwohnungen finden sich in einem Haus nun beispielsweise eine Fünfeinhalb- und eine Sechseinhalbzimmerwohnung sowie eine Zwei- und eine Dreizimmerwohnung. Damit leben zum Beispiel zwei Familien, ein Paar und eine Einzelperson unter einem Dach. Mit anderen Worten: Wohnungsmix und Durchmischung der Bewohnerschaft sollen bei der



BGO nicht nur insgesamt, sondern auch in jedem Haus stimmen.

Daneben finden sich viele weitere Kombinationen. So bieten verschiedene Häuser neu geschaffene Dachmansarden oder Büro-/Bastelräume im Keller, die hinzumietet werden können. Trotz des Ausbaus müssen die Mieter nicht auf den meist unabdinglichen Stauraum verzichten, denn ganz bewusst wurde ein Teil der Keller- und Estrichräume nicht ausgebaut. An der lärmigen Winterthurerstrasse dagegen, die für Familien weniger geeignet ist, erstellte man im Dachstock eigenständige Wohnungen, die zumeist zwei Zimmer umfassen und sich gegen die ruhige Hofseite orientieren.

In den Dachstöcken ist stimmungsvoller Wohnraum entstanden. Blick in eine Dreizimmerwohnung an der Winterthurerstrasse.



**Rücksicht auf Bewohner**

Die Nachfrage ist gross. «Wir werden fast überrannt», sagt die Geschäftsführerin der BGO, Esther Weber. Gerade von den grossen Familienwohnungen könne man nie genug anbieten. Doch auch die Einheiten an der Winterthurerstrasse gingen problemlos weg. Hier spielt auch die Nähe zu den Hochschulen und Spitälern eine Rolle. Mietpreise von rund 2200 Franken netto für eine erweiterte und rundum sanierte Grosswohnung sind dabei kein Hindernis. Sie liegen deutlich unter dem üblichen Preisniveau in Unterstrass, wo die wenigen Neubauinvestoren lieber auf Eigentum setzen. Tragbare Mietzinse sind ein wichtiges Anliegen der Genossenschaft, die sich nicht zuletzt an



einen Mittelstand wendet, der schon viele Lasten trägt. So kosten renovierte Dreizimmerwohnungen rund 1100 Franken, neue Dachwohnungen 1200 bis 1400 Franken. Dafür erwartet die BGO, dass Zusatzwünsche, etwa der Geschirrspüler, selbst berappt werden.

Bei allen Erneuerungen nimmt die BGO grösstmögliche Rücksicht auf die Bewohner. Sie ging deshalb nicht streng nach einem Zeitplan vor, sondern sanierte vor allem dann, wenn in einem Haus mehrere Wohnungen frei wurden. Mit dem Konzept «Wohnen 2010» wurden der neue Wohnungsmix und damit auch alle Wohnungszusammenlegungen im Einzelnen auf lange Sicht festgelegt. Bei Mieterwechseln vergab man die fraglichen Wohnungen nur noch befristet bis zum Sanierungsbeginn. Auf Umplatzierungen bisheriger Mieter verzichtete die BGO dagegen wenn immer möglich. «In verschiedenen Wohnungen lebten noch die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler der ersten Generation», erklärt die Geschäftsführerin. Viele hätten in ihrem ganzen Leben noch nie gezügelt. Für solche Bewohner suchte man nach zumutbaren Lösungen, stellte Zügelhilfen oder klärte ab, ob der Umzug in eine Alterswohnung oder ein Altersheim ansteht.

**Grünraumgestaltung fördert Zusammenleben**

Neben den Wohnungszusammenlegungen und Ausbauten wertete die BGO ihre Siedlungen mit einer Palette weiterer Massnahmen auf: Zu nennen ist insbesondere ein Zwischenbau, den sie an der Winterthurerstrasse errichtete (vgl. *wohnen* 7–8/2003). Er beherbergt eine Kinderkrippe sowie einen Gemeinschaftsraum und dient ebenfalls der

Erweiterung der anschliessenden Altwohnungen, die dadurch ein fast fünfzig Quadratmeter messendes Wohnzimmer mit Wohnküche erhielten. Weiter versah die Genossenschaft den Grossteil der Siedlungen mit neuen Balkonanbauten, die den Bewohnern ein zusätzliches Aussenzimmer verschaffen. Die Balkontürme überzeugen dank ihrer filigranen Konstruktion auch ästhetisch. Die Bodenplatten bestehen aus Milchglas, so dass der Lichteinfall in die darunter liegenden Wohnungen möglichst wenig beeinträchtigt wird. Auf den Balkonseiten wurden Stahlseile gespannt, an denen sich Kletterpflanzen ihren Weg nach oben bahnen und so einen direkten Bezug zum Garten schaffen.

Im Jahr 2006 lancierte die Genossenschaft ein Anschlussprogramm, «Wohnen 2010 plus», das sich auf die Aufwertung von Fassaden und Aussenräumen konzentriert. So erstrahlen die Häuser an der Winterthurerstrasse bereits in neuem Glanz. Ein kräftiges Rotbraun, das die abgenutzten Beige- und Brauntöne ersetzt, bringt die Fassadendetails wieder richtig zur Geltung. Viel Wert legt die BGO weiter auf die Gestaltung der Aussenräume. Mit einer verhältnismässig geringen Investition könne man hier einen Nutzen für eine grosse Zahl von Bewohnern schaffen, erklärt Christian Portmann. Attraktive Grünräume mit Treffpunkten für Alt und Jung fördern das soziale Leben, was nicht zuletzt der Sicherheit zugute kommt. An der oberen Winterthurerstrasse erstellte die BGO zudem neue Lärmschutzwände, die funktional und ästhetisch überzeugen. Die Betonkonstruktion und die fest verglasten Fensteröffnungen wurden mit einer sogenannten transparenten Holzverschalung versehen, so dass auch weiterhin Licht in den nun

lärmgeschützten Garten mit Gemeinschaftssitzplatz dringt.

**Noch ein Puzzlestein**

Alle umgesetzten Massnahmen sieht Christian Portmann als Teil einer Grundphilosophie der Genossenschaft, als Puzzlesteine eines Gesamtangebots, bei dem das Wohlergehen der Mieterschaft, das friedliche Zusammenleben im Mittelpunkt steht. Zeitgemässe, zahlbare Wohnungen in einer attraktiven Umgebung sind das eine Ziel. Hinzu kommen Dienstleistungen, die über das Wohnungsangebot hinausreichen. Neben gemeinschaftlichen Einrichtungen oder einem Nothilfefonds gehört bei der BGO auch die Flexibilität dazu. Sie bedeutet, dass man für jeden Mieter und seine Lebensstation eine individuelle Lösung sucht. Die BGO hat deshalb das Motto «Mehr als Wohnen» übernommen. In dieses Bild passt, dass die Mitglieder alle Projekte praktisch einstimmig bewilligt haben. Bedenken, etwa wegen der Folgen einer Verdichtung, nimmt der Vorstand ernst. Bei der Aussenraumgestaltung und anderen Fragen des Zusammenlebens setzt er auf die Mitwirkung der Bewohnerschaft.

Das Programm «Wohnen 2010 plus» wird bald vollendet sein. Die Überalterung der 1990er-Jahre ist bereits jetzt Geschichte, unterschiedlichste Wohnformen sind möglich. Der Bestand ist rundum erneuert und der heutigen Nachfrage angepasst. Doch schon stehen Pläne an, um die Vision einer Genossenschaft, die alle Altersschichten und Wohnformen anspricht, noch umfassender umzusetzen. Christian Portmann: «Für jede Grosswohnung muss im Prinzip eine adäquate kleinere Wohnung im Angebot sein, wo die Menschen hinziehen können, wenn sich die Familie mit dem Auszug

Die Lärmschutzwände an der oberen Winterthurerstrasse hat die BGO selbst entworfen.

Solaranlagen senken den Energieverbrauch.






der Jungen wieder verkleinert.» Die herkömmliche Dreizimmerwohnung wird den künftigen Ansprüchen allerdings kaum mehr genügen. Das grösste Manko der Genossenschaft seien deshalb die fehlenden altersgerechten Wohnungen. Mit Blick auf die ganz langfristige Entwicklung befasst

sich die BGO gegenwärtig mit weiteren Möglichkeiten: der Schliessung von Baulücken bis hin zu Ersatzneubauten. «Wir suchen allerdings auch die Entwicklung nach aussen», erklärt der Präsident. Im Auge hat man entweder eine enge Zusammenarbeit oder Fusion mit einer anderen

**Die BGO-Siedlungen bieten grosszügigen Grünraum.**

Genossenschaft oder einen Neubau. Die bisherigen Bemühungen waren jedoch noch nicht vom Erfolg gekrönt. 

Anzeige



## Umstiegsprämie

für Ihre neue Erdgas-Heizung

*Wer Energie spart, schont sowohl die Umwelt als auch sein Portemonnaie. Wenn Sie bis 30. September 2009 auf eine neue Erdgas-Heizung umsteigen, profitieren Sie zusätzlich von unserer Umstiegsprämie von bis zu Fr. 5000.–\**

**Interessiert? Rufen Sie uns an Tel. 043 317 24 15**

*\*exklusiv für das Direktversorgungsgebiet der Erdgas Zürich*