

«DIE AUSSEN- WAHRNEHMUNG IST SEHR WICHTIG»

Bei der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) kommt man ohne konzeptionelle Planung nicht weit. Kurt Williner, Leiter Bau bei der BGZ, legt grossen Wert auf den neutralen Blick von aussen durch externe Fachpersonen. **TEXT – ÜSÉ MEYER***

Herr Williner, Genossenschaften haften der Ruf an, eher träge und wenig innovativ zu sein. Warum sind sie dennoch gute Bauherren?

Weil der Ruf ihnen zu Unrecht anhängt. Ich würde sogar behaupten, dass – zumindest im Raum Zürich – die Baugenossenschaften in den letzten Jahren eher zu den innovativeren Investoren auf dem Wohnungsmarkt gehört haben. Man denke da nur an Projekte wie «Kraftwerk1», «Kalkbreite» oder «Mehr als wohnen» in der Stadt Zürich. Bei Letzterem gehört die BGZ ja auch zu den Gründungsmitgliedern.

Weshalb sind Baugenossenschaften teilweise fortschrittlicher als private Investoren?

Erstens haben Genossenschaften einen längerfristigen Horizont. Zweitens sind Genossenschaften nicht so renditegetrieben, weshalb sie Grundstücke nicht maximal auszunutzen müssen. Dies wiederum ermöglicht eine bessere Qualität. Und eben: Gerade, weil wir Baugenossenschaften nicht dauernd beweisen müssen, dass alles super rentiert, haben wir die Möglichkeit, auch mal Dinge auszuprobieren und Innovationen zu wagen.

Dafür spricht, dass Sie mit Ihrem Projekt «Am Katzenbach IV/V» die internationale Auszeichnung «best architects 21» in Gold für Wohnbauten erhalten haben.

Ich denke, das war ein Beispiel dafür, wie man die sogenannte Gartenstadt in Zürich in die neue Zeit transferiert. Ein Grund für die Auszeichnung war wohl, dass wir gezeigt haben, wie man eine höhere Ausnutzung hinkriegt und zeitgemässen Wohnraum erstellt, während die tolle Aussenraumqualität bewahrt oder sogar verbessert werden kann.



BIOGRAPHIE KURT WILLINER

(64) ist gelernter Hochbauzeichner und Architekt HTL. Während gut 20 Jahren war er in diversen Architekturbüros tätig, bevor er 1999 zur Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) stiess. Bei der BGZ ist er Leiter Bau und Mitglied der Geschäftsleitung. Die BGZ verfügt im Kanton Zürich in 32 Siedlungen über 227 Mehrfamilienhäuser und 179 Reiheneinfamilienhäuser, in denen insgesamt 2096 Wohneinheiten vermietet werden. Damit zählt die BGZ zu den grössten Wohnbaugenossenschaften der Schweiz.

Inwiefern hat sich das Bauen in Genossenschaften in den letzten gut 20 Jahren verändert?

Wie in der ganzen Baubranche hat sich in Sachen Nachhaltigkeit enorm viel getan. Während man früher vor allem auf einen ökologischen Betrieb eines Gebäudes geachtet hat, wird heute auch schon auf eine nachhaltige Erstellung grossen Wert gelegt. Dann haben die Genossenschaften in den letzten Jahren wieder vermehrt in Massnahmen investiert, die einem besseren Zusammenleben der Mitglieder zugutekommen sollen. Es werden beispielsweise wieder viel häufiger Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung erstellt. Zum selben Thema gehört aber etwa auch, dass die Geschäftsstellen soziokulturelle Mitar-

beitende einstellen, die sich aktiv dafür einsetzen, damit wieder ein starkes Gemeinschaftsgefühl entsteht.

Die Anforderungen ans Konzipieren, Planen und Bauen sind also komplexer geworden – holen Sie sich da auch externe Unterstützung, etwa von einem Bauherrenberater oder einer Bauherrenberaterin?

Als grosse Baugenossenschaft verfügen wir bereits intern über viel Know-how und auch über ein weitläufiges Netzwerk. Das gibt uns die Möglichkeit, Bauprojekte grösstenteils selbst zu stemmen. Nichtsdestotrotz haben wir in der Vergangenheit schon oft mit Bauherrenberatern zusammengearbeitet – und dabei immer sehr gute Erfahrungen gemacht.

BAUHERREN- BERATUNG

Zum Thema Bauherrenberatung sagt Kurt Williner, Leiter Bau bei der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ): «Gerade, weil wir Baugenossenschaften nicht dauernd beweisen müssen, dass alles super rentiert, haben wir die Möglichkeit, auch mal Dinge auszuprobieren und Innovationen zu wagen.» (Seite 12). Der zweite Beitrag befasst sich mit dem neuen Wohnmodell Iwo,

das die Vorteile des Eigenheims mit jenen der Miete verknüpft. Dabei wird Erstmietenden (bei Neubauten oder nach vollständiger Sanierung) die Möglichkeit eingeräumt, den Wohnungsausbau mitzugestalten (Seite 16). Im dritten Beitrag haben vier Autoren im Rahmen einer Masterarbeit untersucht, welche organisatorische und strategische Ausrichtung ein Immobilienunter-

nehmen braucht, um in den nächsten Jahren am Markt bestehen zu können (Seite 18). Im letzten Artikel von Real Estate Digital AG wird aufgezeigt, dass die Covidpandemie auch bei der Wohnungsnachfrage in den vergangenen anderthalb Jahren für viel Volatilität gesorgt hat. Doch inzwischen scheint sich die Situation wieder zu beruhigen (Seite 22).



Clever sanieren – Rollladen erhalten

- geringere Investitionskosten
- geringere Unterhaltskosten
- + höhere Rendite



RUFLEX Rollladen-Systeme AG
Industrie Neu Hof 11
3422 Kirchberg, Switzerland

Telefon +41 34 447 55 55

rufalex@rufalex.ch
www.rufalex.ch



Prämiertes Bauprojekt der BGZ: Die 2019 fertiggestellte Siedlung Am Katzenbach V in Zürich. In vier Gebäuden befinden sich hier 82 Wohnungen.

BILDER: BGZ

Für welche Aufgaben setzt denn die BGZ Bauherrenberater ein?

Für übergeordnete Prozesse und konzeptionelle Aufgaben. Beispielsweise für die langfristige Planung: Bei der Erarbeitung des Bauleitbildes haben wir uns Unterstützung durch einen Bauherrenberater geholt. Aber auch für Testplanungen oder Architekturwettbewerbe.

Was kann ein Bauherrenberater dabei leisten?

Einerseits fehlt uns nur schon die Kapazität, um alles sauber analysieren zu können – ein Bauherrenberater kann uns diesbezüglich also massgeblich entlasten. Andererseits sind meines Erachtens die Aussenwahrnehmung und die Inputs von externen Fachpersonen sehr wichtig. Dabei geht es unter anderem auch darum, dass sie uns die

richtigen Fragen stellen. Beispielsweise: Wie will sich die BGZ positionieren? Was ist die Haltung der BGZ zu bestimmten Themen, wie etwa der Nachhaltigkeit oder der Biodiversität? Diese konstruktive Auseinandersetzung hilft uns dabei, eine klare eigene Meinung zu bilden.

Externe Fachpersonen wie Bauherrenberater können auch erweitertes Know-how in ein Projekt bringen. War das beispielsweise beim Glasi-Areal in Bülach nicht nötig? Immerhin wurde dieses ja mit BIM geplant.

Das Projekt war etwas speziell, denn bis zur Baueingabe wurde konventionell geplant – erst danach wurde auf BIM gewechselt. Deshalb war für uns eine externe Unterstützung auch nicht ▶

Strassenansicht der Siedlung Am Katzenbach V in Zürich. BILD: BGZ



notwendig. Sollten wir künftig verstärkt mit solchen Planungsmitteln konfrontiert sein, könnte ich mir den Beizug einer Fachperson aber grundsätzlich gut vorstellen.

Wo stossen Ihrer Meinung nach Bauherrenberater an ihre Grenzen?

Wie es der Name schon sagt: Ihre Funktion ist vor allem jene eines Beraters. Die Entscheidungen muss die Bauherrschaft immer noch selbst treffen – die Aufgabe des Bauherrenberaters ist es, hierfür möglichst gute Entscheidungsgrundlagen zu liefern.

Sie müssen bei Bauprojekten die Entscheidungen also selbst verantworten. Auf welche Werte legen Sie dabei besonders Gewicht?

Insbesondere bei Ersatzneubauten legen wir beispielsweise grossen Wert auf die Sozialverträglichkeit. Konkret: Ein Projekt darf nur so gross sein, dass wir damit noch umgehen können. Dazu

gehört, dass wir allen Mitgliedern, die davon betroffen sind und das auch möchten, ein Ersatzangebot anbieten können. Ausserdem wollen wir auf die gesellschaftlichen Veränderungen angemessen reagieren. Hierfür müssen wir beispielsweise abschätzen können, wie sich die Demografie entwickeln wird und darauf dann als Genossenschaft mit unseren Projekten Antworten haben. Auch hier nehmen wir übrigens externe Unterstützung, etwa von einer Soziologin, in Anspruch. Und schliesslich ist es wichtig, eine gute soziale Durchmischung hinzukriegen, um ein möglichst harmonisches Zusammenleben zu ermöglichen.

Wie bringt man eine gute soziale Durchmischung hin?

Zum einen ist etwa die Breite des Wohnungsmix massgebend. Und damit die Wohnungen auch wirklich von den an-

gepeilten Gruppen genutzt werden, braucht es Belegungsvorschriften. Zum anderen müssen gewisse Bedürfnisse wie Home-Office oder Hobbyraum trotzdem abgedeckt werden – eben gerade, weil die Zimmerzahl in der Wohnung beschränkt ist. Eine Lösung sind beispielsweise separat zumietbare Zimmer. Und nicht zuletzt muss man sich bewusst sein, dass mit jedem Ersatzneubau immer auch sehr preisgünstiger Wohnraum vernichtet wird – das liegt in der Natur der Sache. Aus diesem Grund subventioniert die BGZ oft einen Teil der Wohnungen in neuen Siedlungen. Das erachten wir auch als Teil unseres gesellschaftlichen Auftrages. ■



*ÜSÉ MEYER

Der Autor ist Mitinhaber der Alpha Media AG in Winterthur. Dieses Interview hat er im Auftrag der KUB geführt.