



nöisvoöis



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Editorial	3
Siedlung Höggerberg	4 - 5
Aus dem Vorstand	6 - 9
GV	10 - 12
Aus dem Vorstand	13
Siedlung Zwischenbächen	14 - 15
Neubau Zwischenbächen	16 - 23
Aus der Geschäftsstelle	24 - 27
Siedlung Winzerhalde	28 - 30
Gästewohnungen	31
Agenda	32

VORSTAND

Ilja Langmair	Verwaltungs- und Finanzkommission, Co-Präsident
Kresh Peci	Baukommission, Co-Präsident
Selvjete Morina	Verwaltungs- und Finanzkommission
Tim Wendel	Genossenschafts- und Kulturkommission
Igor Balta	Genossenschafts- und Kulturkommission
Florian Widmer	Genossenschafts- und Kulturkommission
Kresh Peci	Baukommission

IMPRESSUM

Herausgeber	Baugenossenschaft für neuezeitliches Wohnen
Verantwortlich	Florian Widmer florian.widmer@bgnzwo.ch
Layout / Druck	Schraner Druck AG

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit dieser Ausgabe des Nöis vo Öis möchten wir die Menschen in den Mittelpunkt stellen, die unsere Genossenschaft prägen und mit Leben füllen. Denn eine Wohnbaugenossenschaft ist weit mehr als die Summe ihrer Gebäude und Wohnungen. Sie lebt von Begegnungen, von gegenseitigem Engagement und vom gemeinsamen Verständnis, Verantwortung für ein lebenswertes Zuhause zu übernehmen.

Das vergangene Halbjahr war für unsere Genossenschaft von wichtigen Ereignissen und Veränderungen geprägt. Besonders hervorheben möchten wir die Generalversammlung, an der zahlreiche Mitglieder teilgenommen haben. Sie ist und bleibt das zentrale Organ unserer Genossenschaft und Ausdruck unserer demokratischen Mitbestimmung. Die konstruktiven Diskussionen und die eingebrachten Anregungen zeigen, dass das Interesse an der Entwicklung unserer Genossenschaft ungebrochen ist. Dafür danken wir Ihnen herzlich.

Gleichzeitig markiert dieses Jahr einen wichtigen personel-

len Schritt. Mit unserem neuen Geschäftsführer beginnt ein neues Kapitel in der Geschichte unserer Genossenschaft. Veränderungen in Führungsfunktionen bieten immer auch die Gelegenheit, Bewährtes zu reflektieren und neue Perspektiven einzubringen. In einem gemeinsamen Interview geben die beiden einen Einblick in die neue Zusammenarbeit.

Doch strategische Fragen und organisatorische Entwicklungen erzählen nur einen Teil unserer Geschichte. Das Herzstück unserer Genossenschaft sind die Menschen, die in unseren Siedlungen leben. Deshalb freuen wir uns, Ihnen in dieser Ausgabe wieder Bewohnerinnen und Bewohner aus unseren drei Siedlungen vorzustellen. Ihre persönlichen Geschichten, Erfahrungen und Sichtweisen machen sichtbar, was genossenschaftliches Wohnen im Alltag bedeutet. Sie berichten von Nachbarschaft, Gemeinschaft und den kleinen Begegnungen, die das Zusammenleben bereichern.

Unsere Genossenschaft steht heute vor ähnlichen Herausforderungen wie viele Wohnbauträger:

steigende Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, ein angespannter Wohnungsmarkt sowie der Anspruch, bezahlbaren und attraktiven Wohnraum langfristig zu sichern. Diese Aufgaben können wir nur gemeinsam bewältigen. Die genossenschaftliche Idee bietet dafür eine starke Grundlage. Sie verbindet wirtschaftliche Verantwortung mit sozialem Engagement und stellt den Menschen in den Mittelpunkt.

Wir danken allen Mitgliedern, Bewohnerinnen und Bewohnern, Mitarbeitenden sowie den ehrenamtlich engagierten Personen, die sich tagtäglich für unsere Genossenschaft einsetzen. Ihr Beitrag trägt dazu bei, dass unsere Siedlungen lebendige und lebenswerte Orte bleiben.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die Zukunft unserer Genossenschaft weiterzugestalten.

Herzlich
Florian Widmer

SIEDLUNG HÖNGGERBERG

Bewohnerportrait von Simone Preiser (Engadinerweg 18)

Simone Preiser wohnt seit 25 Jahren in der Siedlung Hönggerberg. Zunächst lebte sie in einer Einzimmerwohnung an der Michelstrasse 55, bis ihr Sohn geboren wurde und sie mit ihrer Familie in eine Dreizimmerwohnung an die Michelstrasse 59 zog. Derzeit wohnt Simone mit ihrem Sohn Nuri am Engadinerweg 18, doch im Herbst geht es wieder zurück an die Michelstrasse 59. Simone arbeitet an der Universität im Drittmittelmanagement, hat jedoch Anfang dieses Jahres ihren Master in Kunstgeschichte an der Universität Zürich abgeschlossen.

A: Wie bist du dazu gekommen in die Siedlung Hönggerberg zu ziehen?

S: Dazumal habe ich noch beim Bund, bei MeteoSchweiz gearbeitet und eine kleinere Wohnung gesucht, da ich die Matura nachholte und weniger arbeiten konnte. Ich erinnere

mich noch gut, wie ich jede Genossenschaft für Bundesanstellung abklapperte. So bin ich auf diese Baugenossenschaft gestossen.

A: Was gefällt dir besonders gut an der Siedlung?

S: Die Häuser und Wohnungen gefallen mir sehr gut, sie verkörpern den 1950er Standard, der hinsichtlich der Verdichtungsthematik wieder sehr modern wirkt, sie sind hübsch, praktisch und klein. Vor allem geniesse ich die dazwischenliegenden, grosszügigen Grünflächen. Die Lage ist optimal und die Nähe zum Wald ist praktisch. Als Nuri auf die Welt kam, schätzte ich besonders den familiären Umgang. Es wird viel für Familien gemacht, dass wiederum den Zusammenhalt fördert.

A: Wo bist du in der Siedlung am häufigsten anzutreffen?

S: Meistens zu Hause, da ich mehr als die Hälfte meiner Stellenprocente im Homeoffice arbeite.

A: Geht das Homeoffice gut?

S: Ja, das funktioniert super. Ich mache das schon seit Corona so. Also vorher auch schon, aber seitdem noch mehr.

A: Wie hat sich das Siedlungsleben verändert, seit du eingezogen bist?

S: Wie ich das Leben hier wahrnehme, hängt wohl in erster Linie stark damit zusammen, wie sich mein Leben verändert hat. Am Anfang war ich viel unterwegs und weniger zu Hause. Zudem spielte ich in einer Rockband und machte viel Musik. Als Nuri dazu kam, hat sich das geändert. Als ich neu in der Genossenschaft war, ging ich mehr zu den Sommerfesten, später dann mehr zu den Kinderanlässen, wie

dem Samichlaus oder dem Räbeliechtliumzug. Als Nuri klein war, gab es auch sehr wenige Kinder, das hat sich nun merklich und in positiver Weise verändert. Einen konkreten Vergleich habe ich zudem mit der Genossenschaft, in der ich zuvor lebte, da existieren solche Anlässe nicht. Hier wird die Gemeinschaft sehr gepflegt und auch gelebt. Ich kann mir gut vorstellen, dass dies seit den Anfängen so ist.

A: Ja, das ist auch immer ein grosses Thema bei der SIKO. Hast du Ideen, wie man das noch etwas mehr fördern könnte?

S: Eine gewisse Problematik hängt mit der unterschiedlichen Mieter:innenstatus zusammen, wurden in den letzten Jahren keine Genossenschafter:innen mehr aufgenommen. Da führt wohl auch zu einem kleineren Commitment. Dazu habe ich mir auch schon zahlreiche Gedanken gemacht, wie das genossenschaftliche Zusammenleben gefördert werden könnte. Ich denke, Feste und Aktivitäten für Kinder und auch für ältere Menschen sind ein guter Ansatz. Man sollte jedoch neue Mieter:innen proaktiv bei ihrer Ankunft begrüßen und ihnen das Leitbild der Genossen-

**Simone Preiser
freut sich über
ihre nette
3-Zimmer-
wohnung**



schaft näherbringen. Im Sinne von wir bieten nicht nur günstigen Wohnraum an, sondern leben auch die genossenschaftlichen Werte. Das habe ich am Anfang auch so erlebt. Mir wurden verschiedene Vorwürfe gemacht. Die Erwartungshaltung an die neuen Mieter:innen sollte konkret definiert werden, so dass sie transparent aufgezeigt werden können. Das würde ich bei dem Einzug von neuen Mieter:innen wirklich wertschätzen, vor allem was die Verantwortung und Verpflichtungen anbelangt.

A: Was findest du wichtig, wenn neue Mieter:innen einziehen?

S: Ich finde es aber auch wichtig, dass die langjährigen

Genossenschafter:innen den neuen Bewohner:innen eine gewisse Toleranz zollen und sie erst einmal ankommen lassen. Ich habe auch etwas Zeit gebraucht, bis ich wusste, was von mir erwartet wurde. Ich fände es aber auch sinnvoll, dass die neuen Bewohner:innen bei Anlässen und Gesprächen die Menschen aber auch die Gepflogenheiten respektive den Groove unserer Genossenschaft kennen lernen. Ich denke, hier trägt jede/-r dazu bei.

A: Danke Simone für das gute Gespräch und deine Gedanken zu der Genossenschaft.

Anna Kessler in Zusammenarbeit mit Simone Preiser.

Mit dem Velo zur Arbeit – neue Aufgabenverteilung in der Genossenschaftsleitung

Geschäftsführer Rolf Tanner und Präsident Ilja Langmair im Doppel-Interview

Seit Anfang April ist Rolf Tanner Geschäftsführer der bgnzwo. Er ist die zentrale Anlaufstelle zwischen Vorstand, Verwaltung, Hauswart und Genossenschaftler*innen. Der Bündner hat sein Büro im Co-Working-Space der Siedlung Zwischenbächen und fährt vom Greifensee mit dem Velo zur Arbeit.

Wie kam es dazu, dass die Gnessi eine Geschäftsführung gesucht hat?

Ilja: In den letzten zwei Jahren haben wir im Vorstand eine Strategie entwickelt. Dabei stellten wir fest, dass der Vorstand viele operative Aufgaben übernimmt, was eigentlich nicht der Fall sein sollte. Obschon: In einer Bauphase wie jetzt im Zwischenbächen gehört es dazu, dass die Baukommission stark engagiert ist. Aber insgesamt führt unser Modell zu einer hohen Arbeitslast im Vorstand.

Mit dem Verwaltungsauftrag an Netz Genossenschaften wurde uns klar, dass eine einzige Ansprechstelle sinnvoll ist. Wenn mehrere Leute aus Vorstand und Kommissionen mit Netz Genossenschaften reden, kann es manchmal zu Missverständnissen kommen, weil sie vielleicht nicht immer genau das Gleiche meinen. Deshalb haben wir uns entschieden, einen Geschäftsführer einzustellen, der die zentrale Anlaufstelle für die Verwaltung ist und bestimmte Aufgaben vom Vorstand und aus der Verwaltung übernimmt. Langfristig möchten wir, dass die Genossenschaft bei weiterem Wachstum eine eigene Geschäftsstelle mit mehreren Mitarbeiter*innen hat. Das ist die Vision.

Wie habt ihr denn Rolf gefunden?

Ilja: Wir haben ein ausführliches Stellenprofil erstellt und eine Beraterin beauftragt, die uns bei der Suche geholfen hat.

Sie hat uns dann mit Rolf zusammengebracht.

Rolf: Der Bewerbungsprozess war ja ein kleines Abenteuer! Am Tag des zweiten Bewerbungsgesprächs mit dem ganzen Vorstand waren meine Frau und ich gerade in den Ferien auf Kuba. Pünktlich zum Termin fiel dann der Strom aus – typisch, oder? Da konnte man keine Videoverbindung herstellen. Aber zum Glück war der Vorstand total verständnisvoll und hat mir eine zweite Chance gegeben.

Was genau wird nun vom Vorstand an den Geschäftsführer delegiert?

Ilja: Florian Widmer wird die Redaktion unseres Genossenschaftsmagazins «Nois vo Öis» an den Geschäftsführer übergeben. Und ausserdem wird er künftig die Protokolle der Vorstandssitzungen führen. Wir hoffen, dass Rolf dabei hilft, dass wichtige Themen wie die Sanierungs- und Unterhaltspla-

nung der Siedlung Winzerhalde nicht unter den Tisch fallen. Solche Routine-Sachen gehen ja schnell mal unter.

Rolf, wie hast du dich in den ersten zwei Monaten eingelebt?

Rolf: Ich habe viel recherchiert und mich mit den Bau- und Finanzkommissionen vertraut gemacht. Ausserdem habe ich mich über unsere Organisation mit Netz Genossenschaften informiert und stehe in Kontakt mit der Hauswartung, die von Marco, einem externen Profi, geleitet wird. Einen super Kontakt habe ich auch zu Erich, dem ehemaligen Hauswart, und Markus, der in der Baukommission und als Ex-Präsident aktiv war. Die beiden haben mich wirklich herzlich empfangen. Mein Arbeitsplatz im Co-Working-Raum im Zwischenbächen, mitten in der neuen Siedlung, ist echt praktisch. So kann ich mich mit den Genossenschaftler*innen austauschen und wir



kommen immer wieder ins Gespräch. Seit ich auf dem Flugblatt der Genossenschaft vorgestellt wurde, das an alle Haushalte verteilt wurde, grüssen und erkennen mich die Leute viel öfter. Das ist echt nett!

Was ist dir bei der bgnzwo besonders aufgefallen, wo du ja schon andere Wohnbaugenossenschaften kennst?

Rolf: Mir ist aufgefallen, dass bei der bgnzwo vieles schriftlich geregelt ist und es für fast alles ein aktuelles Reglement gibt. Die sind nicht altmodisch, sondern entsprechen modernen Standards. Auffällig finde ich, dass die Reinigung und die

Hauswartung dezentral in den Siedlungen organisiert ist. Bewohner*innen mit kleinen Pensen werden angestellt, um sich darum zu kümmern. Früher war das wohl ein willkommener «Sackrappen» für die Hausfrauen, die das gemacht haben. Hier im Zwischenbächen ist mir natürlich auch der hohe energetische und technische Standard des Neubaus aufgefallen, mit all den Smart-Home-Elementen. Das ist beeindruckend! Insgesamt habe ich den Eindruck, dass die Bausubstanz gut gepflegt und der laufende Unterhalt sorgfältig ausgeführt wird. Das ist wichtig!

Was hältst du vom Wohnungsangebot der bgnzwo?

Rolf: Wir bieten Wohnungen von 1- bis 5,5-Zimmern an, also für jeden ist was dabei. Egal, ob man eine kleine Wohnung für sich allein oder ein grösseres Zuhause für die Familie sucht, wir haben bestimmt das Richtige!

Ilja: Unser Angebot entspricht nicht mehr ganz dem «neuzeitlichen» Anspruch, den unser Name suggeriert. Andere Genossenschaften wie Mehrals-wohnen oder Kalkbreite waren mutiger und haben Experimente mit Hallenwohnen, Microwohnungen und Clustern gewagt.

Rolf: Für Gruppenwohnformen ist jedoch gerade in der Anfangsphase viel Unterstützung durch die Genossenschaft wichtig, zum Beispiel bei der Gründung eines Vereins. Diesen Support könnten wir heute leider nicht in dem Umfang leisten, wie wir es gerne würden. Im Moment beschäftigt mich die Neuvermietung in der Zwischenbächen sehr. Das ist natürlich auch eine spannende

Aufgabe: Man hat Vorgaben und versucht, das Haus mit passenden Partien zu besetzen. Ein früherer Chef gab mir den Rat: «Schau dir die Leute gut an, denn als Verwalter schaffst du dir die Probleme selber.»

Als Schaltzentrale der bgnzwo bist du wohl auch eine Art Problemlöser. Wie gehst du mit Problemen um, Rolf?

Rolf: Mit zunehmendem Alter habe ich eine gewisse Gelassenheit entwickelt, die mir hilft, auch in turbulenten Zeiten ruhig zu bleiben. Meine Erfahrung ermöglicht es mir, die Dinge gelassener anzugehen, und meine Schmerzgrenze ist recht hoch.

Führt die neue Geschäftsführung zu Mehrkosten für die Genossenschaft?

Ilja: In den ersten beiden Jahren rechnen wir mit zusätzlichen Kosten, aber die genaue Höhe ist noch schwer einzuschätzen. Unser Ziel ist es, im dritten Jahr kostenneutral im Vergleich zum Jahr 2025 zu sein. Ab 2027 übernimmt Rolf zudem die technische Bewirtschaftung sowie die

laufende Vermietung, was zu einer weiteren Reduktion des Aufwands und der Kosten der Verwaltung Netzgenossenschaften beiträgt. Darüber hinaus werden die projektbedingten Zusatzaufwände – insbesondere für die Erstvermietung der 2. Etappe Zwischenbächen – nach deren Abschluss reduziert werden und damit ebenfalls zu einer Senkung der Gesamtkosten beitragen.

Interview:
Mike Weibel/
diktum.ch

Steckbriefe

Ilja Langmair

Ilja Langmair, seit 2022 Präsident der Genossenschaft, bringt bereits fünf Jahre Erfahrung im Vorstand und in verschiedenen Kommissionen mit. Er wohnt mit seiner Familie in der Siedlung Winzerhalde, wo er auch schon früher aktiv in der SIKO engagiert war.

Rolf Tanner

Rolf Tanner, ein gelernter Maschinenschlosser und ehemaliger Bähnler bei der Rätischen Bahn, hat seinen beruflichen Weg aus gesundheitlichen Gründen in die Immobilienwirtschaft verlagert. Dort hat er sich zum Immobilienfachmann weitergebildet und seine Karriere bei der Baugenossenschaft Milchbuck begonnen. Im Laufe der Zeit sammelte er wertvolle Erfahrungen bei anderen renommierten Wohnbaugenossenschaften wie Röntgenhof und Sonnengarten. «Dort habe ich mir ein grosses genossenschaftliches Wissen angeeignet», erzählt Tanner stolz. Bevor er zur bgnzwo wechselte, war er als Immobilienfachbearbeiter Immobilien bei Grün Stadt Zürich tätig. Für ihn ist die neue Position bei der Genossenschaft eine willkommene Rückkehr zu seinen Wurzeln. Rolf Tanner arbeitet mit einem Pensum von 80 Prozent, von Montag bis Donnerstag.

Rolf Tanner führt ein wirklich abwechslungsreiches Leben. Im Sommer geniesst er die Natur auf einem Campingplatz am Greifensee und radelt gemütlich zu seinem Arbeitsplatz in die Zwischenbächen. Im Winter zieht es ihn dann nach Zürich, wo er sich ein Zimmer mietet und Wochenaufenthalter ist. Die meiste Zeit verbringt er aber in Maienfeld, in einem charmanten Haus aus dem 16. Jahrhundert, das er mit seiner Frau mit viel Liebe und Eigeninitiative renoviert hat. Rolfs Leidenschaft für das Handwerk geht weit über seinen Beruf hinaus. Nach seiner Pensionierung hat er sich ein grossartiges Ziel gesetzt: eine Weltreise mit einem Camping-Fahrzeug, das er seit fünf Jahren mit grosser Hingabe in Eigenregie ausbaut. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen 6x6-Duro-Kleinaster der britischen Armee – ein echtes Schmuckstück, das Rolf mit Begeisterung vorstellt und über das er stundenlang erzählen könnte.

GENERAL- VERSAMMLUNG 2026

Rückblick

78. Ordentliche Generalversammlung

Nach der guten Erfahrung im letzten Jahr wurde wieder die Bildungsstadt Albis als Veranstaltungsort für unsere Generalversammlung gewählt. Trotz der sommerlichen Hitze durfte Präsident Ilja Langmeier um 19.00 Uhr eine sehr gut besuchte Versammlung eröffnen. Insgesamt waren 178 Stimmen, inklusive Vertretungsvollmachten, anwesend.

Nach der Begrüssung und Einführung in die Versammlung informierten die Baukommission, die Verwaltungs- und Finanzkommission sowie die Genossenschafts- und Kulturkommission in kurzen Beiträgen über ihre Tätigkeiten und die wichtigsten Entwicklungen des vergangenen Jahres.

Anschliessend berichtete die Geschäftsprüfungskommission über ihre Arbeit. Sie stellte dem Vorstand insgesamt ein gutes Zeugnis aus und bestätigte eine korrekte

Geschäftsführung. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Überprüfung der Vermietung der ersten Bauetappe in Zwischenbächen. Auch hier gab es keine grösseren Beanstandungen, es wurden aber verschiedene Verbesserungsvorschläge, insbesondere hinsichtlich der Dokumentation der Vermietungsprozesse und der Überarbeitung des Vermietungsreglements eingebracht.

Nachdem Andrea Wieland die Zahlen aus dem vergangenen Jahr vorgestellt hatte, genehmigte die Generalversammlung danach die Jahresrechnung und erteilte dem Vorstand Décharge.

Ein wichtiges Traktandum waren die Vorstandswahlen. Markus Steiner trat nach 13 Jahren Vorstandstätigkeit nicht mehr zur Wiederwahl an. Ebenfalls verabschiedete sich Andrea Wieland nach zwei Jahren aus dem Vorstand. Die bisherigen

Vorstandsmitglieder Ilja Langmeier, Kresh Peci, Seljvete Morina, Tim Wendel, Igor Balta und Florian Widmer, stellten sich zur Wiederwahl und wurden mit grosser Mehrheit bestätigt. Der Vorstand hat sich somit um zwei Personen verkleinert. Durch die tatkräftige Unterstützung unseres Geschäftsführers Rolf Tanner sollten die künftigen Aufgaben jedoch gut bewältigbar sein.

Seit der letzten Statutenreform ist es bei uns auch möglich, dass das Präsidium als Co-Präsidium geführt wird. Diese neuzeitliche Regelung kam nun schon zu tragen und so kandidierten erstmals Ilja Langmeier und Kresh Peci gemeinsam als Co-Präsidenten. Ein Antrag auf Einzelabstimmung löste kurze Diskussionen aus, der Antrag wurde aber sehr deutlich abgelehnt, weshalb über die Kandidatur in globo abgestimmt wurde. Die Mitglieder sprachen



Blick in den gut gefüllten Saal



Verabschiedung von Markus Steiner



Eingangskontrolle durch die Geschäftsstelle



Vorstand mit Geschäftsführer in neuer Formation: Rolf Tanner, Igro Balta, Seljvete Morina, Kresh Peci, Florian Widmer, Ilja Langmeier, es fehlt Tim Wendel

dem neuen Co-Präsidium ebenfalls mit grosser Mehrheit ihr Vertrauen aus. Durch diese Lösung sind künftig sowohl die Verwaltungs- und Finanzkommission als auch die Baukommission direkt im Präsidium vertreten, was die Zusammenarbeit an wichtigen Schnittstellen weiter verbessern wird.

Da keine Anträge eingegangen sind, wurde auch schon bald der Schluss der Versammlung eingeleitet und es blieb noch die Verabschiedung von den abtretenden Vorstandsmitgliedern Andrea Wieland und Markus Steiner. Beide wurden für ihr grossartiges Engagement für die BGNZWO herzlich verdankt und mit grossem Applaus verabschiedet.

Die Generalversammlung endete um 21.15 Uhr und ging bei einem gelungenen Apéro in einen gemütlichen Ausklang über.

Florian Widmer



Im Wandel und doch beständig...

Das Gefühl zu haben, dass sich das Neue so gar nicht mehr erahnen lässt, scheint ein Zeichen unserer Zeit geworden zu sein. Vieles ist in Bewegung und manches ändert sich in so rasantem Takt, dass man dessen Wandel erst mitbekommen hat, wenn er sich schon mehrere Male vollzogen hat. Diese Unschärfe der Dinge und Geschehnisse bringt mancherorts eine spürbare Verunsicherung mit sich. Diese Stimmung begegnet uns in den Nachrichten, im Gespräch mit Freunden und Nachbarn und folgt uns manchmal bis vor die eigene Haustüre. Gerade dann ist es ein gutes Gefühl, einen Ort zu haben, der vertraut ist. Auf den man sich verlassen kann.

Auch unsere bgnzwo ist immer wieder in Bewegung, was sich in unseren Quartieren kaum übersehen lässt. An der Siedlung Zwischenbächen geht die Bauphase ihrem Abschluss entgegen, und mit dem Vermietungsbeginn der zweiten Bausteppe werden nun wieder nach und nach neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter ihren Weg zu uns finden. Am Höggerberg wird derweil umfassend saniert, damit die dort

bestehenden Wohnungen auch in Zukunft gepflegt und zeitgemäss bleiben. Und an der Winzerhalde werden immer wieder interessante Projekte im Aussenraum realisiert und Nötiges in den Innenräumen optimiert.

Doch Veränderung und Neuerung zeigen sich nicht nur dort, wo gebaut und saniert wird. Auch im Inneren unserer Genossenschaft bewegt sich so einiges. Je mehr unsere bgnzwo wächst, desto breiter müssen auch die Schultern sein, die sie tragen. Das neue Co-Präsidium mit Ilja Langmair und Kresh Peci übernimmt die Führung künftig gemeinsam. Es ist ein Novum für die bgnzwo, aber es kommt mit der Gewissheit, dass die Verantwortung nun auf mehr als nur einem Paar Schultern ruht. Unterstützt werden sie dabei auch weiterhin von unserem ebenfalls noch recht neuen Geschäftsführer Rolf Tanner, der seit April die täglichen Geschäfte mit ruhiger Hand begleitet und dafür sorgt, dass aus den vielen Aufgaben ein geordnetes Ganzes wird.

So viel zusätzliche Veränderung in der direkten Umgebung und in unseren Gremien kann hier und da als verunsichernd

empfundene werden. Das ist verständlich. Doch mit all diesen Schritten versuchen wir nichts anderes, als unsere Genossenschaft und Wohnsituation noch sicherer, langlebiger und transparenter zu gestalten. Denn gerade dann, wenn rundherum plötzlich vieles in Bewegung gerät, ist der feste Boden, den unsere Genossenschaft uns bietet, mehr wert denn je. Während Märkte schwanken und Mieten andernorts in die Höhe schiessen, wissen wir, woran wir sind. Eine Sicherheit, die momentan anderswo schwierig zu finden ist. Eben auch, weil wir uns laufend hinterfragen und, wenn nötig, anpassen.

Wachstum, Veränderung und gleichzeitige Sicherheit sind also nicht unbedingt ein Widerspruch, sondern manchmal zwei Seiten derselben Medaille. Wir bauen Neues, pflegen Bestehendes – und stehen dabei weiterhin auf einem solide gewachsenen Fundament, das uns allen Halt gibt. Wir wachsen und verändern uns gemeinsam, miteinander. Mit Ihnen.

Mit Dir.

Tim Wendel

SIEDLUNG ZWISCHENBÄCHEN

Bewohnerportrait der Familie Gil (Zwischenbächen 96)

**Raphael, Cristobalina,
Angelica (11), Kilian (6)
und Kataleya (2)**

*Stellt euch doch unseren
Leser*innen kurz vor.*

Raphael: Ich arbeite als Immobilienbewirtschafter. In der Freizeit bin gerne mit den Kindern unterwegs, treibe Sport, ich koche – und trinke gerne Kaffee!

Cristobalina: Ich arbeite in der Reinigung. Wenn ich nicht arbeite, bin ich gerne hier im Haus. Und auch ich liebe Kaffee!

Angelica: Meine Hobbies sind singen, tanzen und malen und ich gehe in die 5. Klasse.

Ich backe sehr gerne.

Deshalb freue ich mich auf die Weihnachtszeit: Da kann ich super viele Kuchen, Muffins und Guetzli backen!

Kilian: Meine Hobbies sind rennen, spielen, Trotti fahren und Velo fahren. In der Schule

mache ich am liebsten Kapla und Lego. Und ich liebe die Pausen!

Raphael: Unsere Kleinste, Kataleya, ist zwei Jahre alt. Sie beobachtet am liebsten die Pferde oben beim Pferdehof, die man von unseren Schlafzimmer aus sieht.

*Wie seid ihr in die BGNZWO
gekommen?*

Raphael: Wir haben vorher schon in Altstetten gewohnt, oben im Dunkelhölzli. Wir sind oft auch hier durch spaziert und haben den Ort schön gefunden. Als wir gesehen haben, dass es zu einer neuen Überbauung kommt, haben wir uns sofort gewünscht hier wohnen zu können.

Angelica: Hier hat's viel mehr Kinder als damals, das ist super! Und was ich auch cool finde ist der Spielplatz und dass wir auch all diese Anlässe haben, Samichlaus und so.

Kilian: Bei der alten Wohnung konnte man gar nicht richtig Trotti fahren. Jetzt habe ich hier total viele Freunde.

*Was gefällt euch am meisten in
der Siedlung Zwischenbächen?*

Cristobalina: Hier gibt es mehr Feste, so dass man sich kennenlernt. Man hat mehr Kontakt mit Menschen.

Raphael: Es hat eine gute Durchmischung hier in der Siedlung von allen möglichen Leuten.

Cristobalina: Mir gefällt alles hier. Früher haben wir die Leute nicht gekannt, in der alten Siedlung, sie wollten nicht so sprechen, aber hier sind alle Menschen freundlich.

Kilian: Mir gefällt mein Zimmer, und dass die Wohnung neu ist!

*Was sind eure Lieblingsanlässe
und Lieblingsplätze in der
Siedlung?*

Angelica: Mein Lieblingsplatz



ist eigentlich die Reparierbar zum spielen. Beim Sandkasten bin ich gerne und wenn ich mit Freundinnen in Ruhe chillen will, gehen wir hinters Haus.

Kilian: Am liebsten bin ich eigentlich ums ganze Haus herum. Ich fahre Bobby Car, Trottinett, Velo, alles was sich bewegt und schnell fährt!

Raphael: Mein Lieblingsanlass war das Sommerfest. Man trifft wirklich viele Leute, die sonst auch nicht bei jedem Event dabei sind.

Cristobalina: Für mich ist Halloween das Schönste. Ich finde es toll, dass dann so viele Kinder klingeln.

Raphael: Das Halloween wird

auch hier gut organisiert.

Nutzt ihr die Gemeinschaftsräume?

Raphael: Für Geburtstage haben wir die Treffbar und den Gemeinschaftsraum schon mehrmals gebucht. Wir haben auch eine Kaffeedegustation organisiert. Wir importieren ja Kaffee selber, den Cristobalinas Eltern produzieren (www.cafe-buenavista.ch). Wir haben auch Nachbarn, die regelmässig Kaffee bei uns kaufen.

Was würdet ihr euch noch für die Siedlung wünschen?

Cristobalina: Beim zweiten Siedlungsfest fand ich das Essen nicht so toll. Nur Bratwurst? Was ist das, nur Bratwurst? Das

ist doch kein richtiges Essen! Vielleicht sind es aber auch mittlerweile zu viele Leute. Das verstehe ich.

Raphael: Den Vorplatz zwischen den Eingängen könnte man schöner gestalten. Der wirkt so kahl. Das passt eigentlich auch gar nicht zur Sorgfalt, mit dem der Rest der Siedlung gestaltet ist.

Angelica: Ich wünsche mir einen Trottiständer. Eine Uhr beim Eingang oder beim Spielplatz fände ich auch super.

Kilian: Ich würde mir wünschen, dass es in der Trottigarage, also im Kinderwagenraum, schön aussieht. Und eine Tafel: Bitte alles schön hinstellen!

Fabian Ruoss

NEUBAU ZWISCHENBÄCHEN

2. *Etappe im Endspurt*

Im Endspurt der zweiten Etappe zeigt sich, wie viel Abstimmung und Flexibilität es braucht, bis aus Plänen gebaute Räume werden. Und wie stark das Team dabei von den Erfahrungen der ersten Etappe profitiert.

Ein Montagmorgen kurz nach neun. An diesem strahlenden Apriltag liegt die Baustelle zwischen blühenden Wiesen und Bäumen. Eine unerwartet ruhige Kulisse für eine in der Schlussphase befindliche Baustelle. Und doch ist Bewegung spürbar und Sandra Yovev von Caretta-Weidmann Baumanagement längst unterwegs.

Sie nimmt mich mit auf einen Rundgang und legt ein flottes Tempo vor – wohl weniger der Arbeitslast als ihrer Energie geschuldet. Wir betreten das strassenseitige Erdgeschoss – hier entsteht der Kindergarten. Die Räume sind fast fertig. «Das Erdgeschoss wird Anfang Juli übergeben», sagt Sandra. Über den Sommer wird eingerichtet, damit der Betrieb nach den Sommerferien starten kann. Und im Herbst ziehen die ersten Bewohnerin-

nen und Bewohner ein. Der Zeitplan ist eng – der Endspurt läuft.

Wir gehen treppauf, vorbei an Materialstapeln, an Wohnungen mit frisch verlegten Plattenböden und dann hinauf aufs Baugerüst – wer schwindelfrei ist, ist im Vorteil. Zwei Maurer wuchten gerade eine Wanne mit frischem Mauermörtel über das Gerüst. «Mauern ist Handwerk», sagt die 38-jährige Bauleiterin. «Du denkst, es ist einfach Stein auf Stein – aber so ist es nicht. Es steckt viel mehr dahinter.»

Tatsächlich entsteht hier ein Gefüge, das exakt aufeinander passen muss. Jeder Arbeitsschritt ist auf den nächsten abgestimmt. Der Mörtel wird direkt auf der Baustelle gemischt – ein spezieller Leichtmörtel, angepasst auf das Mauerwerk. Wie schon in

der ersten Etappe wird auch hier ein doppelschaliges Mauerwerk hochgezogen: eine innere tragende und eine äussere dämmende Schicht. Zusammen ergibt das eine langlebige Gebäudehülle – ganz ohne zusätzliche Dämmplatten.

Mauerwerk trocken verbaut

Gerade hier zeigt sich ein entscheidender Unterschied zur ersten Etappe. Damals wurde die äussere Mauerschale Geschoss für Geschoss parallel zu den übrigen Rohbauarbeiten hochgezogen. Heute geht das Team einen anderen Weg: Zuerst entsteht die tragende innere Mauerschale, erst danach folgt die äussere Dämmschicht aus Backstein.

«Damit können wir früher mit dem Innenausbau starten als in der ersten Etappe», sagt Sandra. «Der Rohbau steht be-

Vor gut zwei Jahren erfolgte der Spatenstich der zweiten Etappe. Sandra Yovev, Caretta-Weidmann Baumanagement, steht auf dem Dach mit Sicht auf die beiden Baukörper.

ZAHLEN UND DATEN

ZUM NEUBAU
ZWISCHENBÄCHEN 88
(GEBÄUDE A), 90 UND
92 (GEBÄUDE B)

Baubeginn:

Frühjahr 2024

Wohnungen:

63

Bezug:

ab Herbst 2026

Kindergarten:

Übergabe im Juli 2026,
Inbetriebnahme nach
den Sommerferien

Bauweise:

zweischaliges Mauerwerk
(Tragen, Dämmen, Schüt-
zen in einem System)

Nachhaltigkeit:

langlebige Bauweise ohne
zusätzliche Dämmstoffe,
rückbaubar ohne Sonder-
abfälle

Infrastruktur:

Tiefgarage und
Aussenräume



Neubau Zwischenbächen

reits komplett. Mit dem Mauern beginnen wir erst, nachdem das Dach abgedichtet ist und Fenster sowie Fensterbänke montiert sind.» Geschützt unter einem Regenschutzdach lassen sich das Aussenmauerwerk trockener und präziser verbauen. Gerade der Schutz vor Feuchtigkeit sei dabei «sehr, sehr wichtig», betont Sandra.

Gleichzeitig erleichtert der neue Ablauf die Genauigkeit beim Mauern. Weil Fenster und Fensterbänke bereits montiert sind, verfügen die Maurer über feste Bezugspunkte. «Wir span-

nen zudem ein Seil über die ganze Gebäudehöhe», erklärt Sandra. «An dieser Linie können sich die Maurer ausrichten.» In der ersten Etappe fehlten solche Bezugspunkte noch, weil die Fenster und Fensterbänke damals erst nach dem Aussenmauerwerk montiert wurden. Kleine Ungenauigkeiten liessen sich kaum vermeiden.

Lernen im zweiten Anlauf

Die zweite Etappe ist eine Weiterentwicklung. Viele Prozesse haben sich bereits eingespielt, man weiss, was auf

einem zukommt – und das Team ist vertraut. Sandra selbst ist seit Baubeginn der ersten Etappe im Lead.

Und doch ist nichts einfach eine Wiederholung. Der Zeitpunkt einzelner Arbeitsschritte, das Lüften, die Reihenfolge der Materialien oder die Aussen-temperatur – all das beeinflusst das Ergebnis laufend. «Das ist ein dynamischer Prozess. Du musst laufend anpassen.» Gerade bei haustechnischen Installationen und der Koordination zwischen den verschiedenen Gewerken zeigt sich

Bild links: Auch analog bleibt der Überblick wichtig: Sandra Yovev prüft den Bauplan – der verwinkelte Grundriss wird hier besonders sichtbar. Zur Überbauung gehören eine Tiefgarage, ein Gemeinschaftsraum und ein Kindergarten mit Aussenbereich. /// Bild rechts: Die Kommunikation läuft digital: Rückmeldungen und Absprachen erfolgen direkt über Chatgruppen, und Pläne sind jederzeit im neusten Planungsstand verfügbar.



das immer wieder – besonders dort, wo am Reissbrett geplante Lösungen auf die Realität der Baustelle treffen. «Schlussendlich sind es die Fachleute vor Ort, die gemeinsam die beste Lösung finden», betont Sandra.

Kaum gesagt, zeigt sich das im Kleinen: Am Gerüst muss etwas angepasst werden. Eine Stange steht zu nahe am Mauerwerk. Sandra fotografiert die Stelle, markiert sie und schickt das Bild direkt in die Chatgruppe. Kurz darauf kümmert sich der Gerüstbauer darum.

Abstimmen, reagieren, weiterbauen

Ohne Abstimmung läuft hier nichts. Vieles geschieht beispielsweise über Chatgruppen, Fotos fertiggestellter Arbeiten und schnelle Rückmeldungen. «Dann kann ich notwendige Arbeiten sofort auch an Firmen kommunizieren, die nicht permanent vor Ort sind», sagt Sandra.

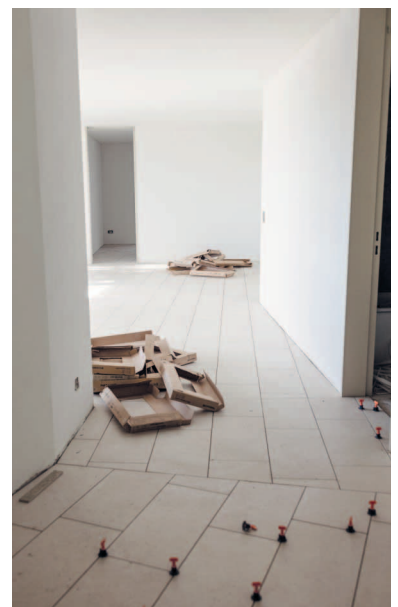
Eng abgestimmt wird aber nicht nur auf der Baustelle selbst. Auch der Austausch mit der Baukommission der bgnzwo

funktioniere direkt und unkompliziert. Sandra sagt, über die Zeit hätten sich Abläufe eingespielt; vieles funktioniere heute mit einem schnellen gegenseitigen Verständnis.

Wieder unten angekommen, fügt sich die Baustelle unverändert ruhig in die frühlingshafte Umgebung – auf der Zielgeraden und kurz davor, zum Lebensraum zu werden.

Text: Jennifer Singer, diktum.ch
Fotos: Pablo Reyes

Bild links: Präzises Handwerk: Der Stein wird am Senkel ausgerichtet. Dank angepasstem Bauablauf kann das Mauerwerk trockener verbaut werden. /// Bild rechts: Auf der Baustelle läuft jetzt alles Schlag auf Schlag: Kaum ist der Plattenleger fertig, folgt in den 63 Wohnungen bereits der nächste Schritt im Innenausbau.



Zwischen Erinnerungen, Düften und Beton

Zwischen Erinnerung, Materialkreislauf und verborgenem Duftarchiv entsteht in der Siedlung Zwischenbächen ein ungewöhnliches Kunst-am-Bau-Projekt. Christina Hemauer und Roman Keller denken dabei nicht nur an die Gegenwart, sondern an die nächsten 100 Jahre.

Wie entstand die Idee zu «Zwischen Bächen, Wänden und Böden»?

Christina Hemauer: Die Idee war von Anfang an, etwas zwischen diese beiden Wände zu

setzen. Die Genossenschaft hatte sich beim Ersatzneubau erneut für ein doppelschaliges Mauerwerk entschieden – wie schon bei der ursprünglichen Siedlung. Dieses «Dazwischen» hat uns interessiert. Gleichzeitig

stellte sich beim Rückbau die Frage: Was passiert eigentlich mit all dem Material? Daraus entstand der Gedanke, Teile des alten Gebäudes in den Neubau zu überführen.

Roman Keller: Wir beschäftigen



Das Wichtigste in Kürze

Das Künstlerduo Christina Hemauer und Roman Keller verbindet im Projekt «Zwischen Bächen, Wänden und Böden» Erinnerung, Nachhaltigkeit und Gemeinschaft.

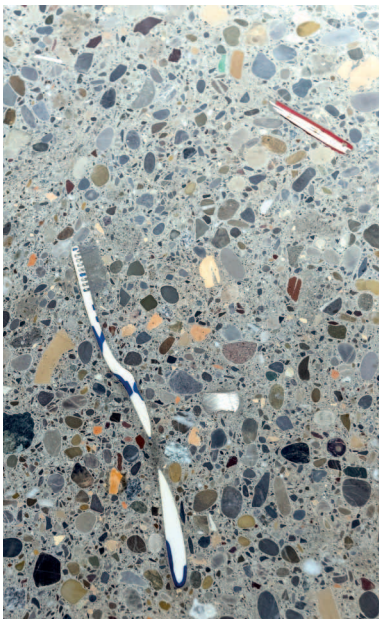
Im neuen Terrazzoboden werden alte Baumaterialien der Siedlung weiterverwendet. Zudem konnten Bewohnende persönliche Gegenstände und Materialien beisteuern. Sichtbar ist das Kunstwerk in den Treppenhäusern und im Gemeinschaftsraum an der Schnittfläche von Alt- und Ersatzneubau.

Ein zweiter Teil des Projekts bleibt verborgen: Gemeinsam mit ehemaligen Bewohnenden sammelte das Duo Zweige von Nadelbäumen, Sträuchern, Kräutern, Rosen und Blumen aus der ursprünglichen Siedlung. Auch Pflanzenmaterial eines schweren Sturms (Anm. d. Red. Sturm Bernd anno 2021), der während der Projektphase zahlreiche Bäume auf dem Siedlungsgelände beschädigte oder fällte, wurde verarbeitet.

Das gesammelte Grüngut wurde gehäckselt und in einer Schweizer Destillerie zu ätherischen Ölen verarbeitet. Diese werden in kleinen Glasampullen zwischen die Wände des Neubaus eingebaut – als verborgenes Duftarchiv der heutigen Umgebung.

Die Künstler an der Schnittstelle zwischen wiederverwendetem Terrazzoboden (hell) aus dem Altbau und neuem Belag (dunkler) im Treppenhaus des Ersatzneubaus.

uns seit rund 20 Jahren mit Energie- und Klimafragen. Dabei interessiert uns, wie sich Vegetation verändert. In Zürich pflanzen wir heute schon Baumarten, die besser zum Klima in einigen Jahrzehnten passen werden. Auch hier wird die Umgebung in 100 Jahren anders aussehen als heute. Uns interessierte die Vorstellung, dass man beim Rückbau der Gebäude in 100 Jahren nochmals auf die Gerüche von heute treffen wird – obwohl sich



Wer genau hinschaut, entdeckt den Querschnitt einer Zahnbürste. In der Testphase des Terrazzobodens war das Künstlerduo experimentierfreudig. Im später realisierten Boden verzichtete man allerdings auf allzu experimentelle Einschlüsse – sehr zu Beruhigung des Herstellers.

die Pflanzenwelt längst verändert hat.

Was hat euch im partizipativen Prozess überrascht?

Roman Keller: Die Bereitschaft mitzumachen. Schliesslich wussten wir anfangs nicht, ob die Leute sich auf dieses abstrakte Projekt einlassen würden. Umso schöner war, dass das Sammeln der Pflanzen wirklich funktioniert hat.

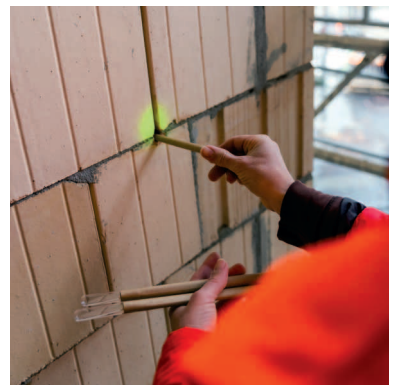
Christina Hemauer: Wir wurden von der Siedlungskommission sehr unterstützt, konnten an Festen teilnehmen und mit den Leuten ins Gespräch kommen. Dadurch wurde das Projekt stärker Teil des gemeinsamen Prozesses.

Der Terrazzoboden enthält persönliche Objekte und Spuren der alten Siedlung. Wie kam es dazu?

Roman Keller: Der Ausgangspunkt war ein Atelier in Genua. Dort waren beim Betonieren zufällig Kunststoffteile in den Boden geraten. Nach dem Abschleifen sah man plötzlich farbige Spuren im Beton. So entstand die Idee, Dinge bewusst in den Boden einzugiessen – wie ein Archiv von Gegenständen und Erinnerungen. Vielleicht wird man in



Die kleinen Glasampullen enthalten ätherische Öle aus der ursprünglichen Vegetation der Siedlung.



Vor dem Einsetzen der Duftampullen durchbohrt Roman Keller die äussere Mauerschicht. Bohren, Röhrchen platzieren. Schritt für Schritt nimmt das «Duftarchiv» Gestalt an.



70 Jahren gewisse Dinge gar nicht mehr kennen, weil man sie schon nicht mehr benutzt.

Und wie sieht es mit den Gerüchen aus, die ja unsichtbar sind – warum eignen sie sich als «Archiv» einer Zeit und eines Ortes?

Christina Hemauer: Es ist eine andere Form von Archiv. Vielleicht eher eine Art Geist eines Ortes. Die Bäume, die wegen der Baustelle gefällt werden mussten, leben so in einer anderen Form weiter.

Roman Keller: Gerüche lösen oft unterbewusst Erinnerungen aus. Wenn ich eine Pinie rieche, bin ich sofort wieder in den Ferien meiner Kindheit. Das funktioniert ganz anders als ein Bild. Wir sind heute sehr visuell geprägt. Aber Gerüche oder Geräusche können Erinnerungen oft viel direkter auslösen und bleiben sehr lange gespeichert.

Das Projekt beschäftigt sich mit Wiederverwendung, Ressourcen und langfristigem Denken. Ist es auch eine Kritik heutiger Baupraxis?

Christina Hemauer: Wir müssen anders bauen, wenn wir die gesetzten Klimaziele erreichen wollen. Die Kunst kann Dinge ausprobieren – manchmal auch spielerisch. Uns interessiert die Frage, wie man mit Ressourcen anders umgehen könnte, ohne dass es gleich weniger lustvoll wird.

Roman Keller: Die graue Energie ist erst seit einem Jahrzehnt ein Thema. Gleichzeitig ist Wiederverwertung oft aufwendiger und teurer als neues Material: Man muss sammeln, lagern, reinigen und sortieren. Trotzdem glauben wir, dass solche Prozesse künftig viel stärker mitgedacht werden müssen.

Die neue Siedlung ist auf rund 100 Jahre angelegt. Wie verändert ein solcher Zeit-horizont den Blick auf Kunst und Architektur?

Roman Keller: Der Terrazzoboden wird wahrscheinlich sehr lange bestehen bleiben. Vielleicht fragen sich die

Menschen irgendwann, warum ein Teil des Terrazzos anders aussieht.

Christina Hemauer: Uns gefällt die Vorstellung, dass sich Geschichten über die Siedlung weitererzählen. Dass man weiss: In diesen Wänden sind Ampullen mit Essenzen der früheren Vegetation verborgen, dort standen einst bestimmte Bäume. Das hat fast etwas von einer Schatzsuche.

Was können Bewohnende und Besucherinnen heute konkret entdecken?

Roman Keller: Da die Duftampullen zwischen den beiden Mauerschichten liegen, bleibt ein Teil bewusst verborgen. Gerade dieses Wissen finden wir spannend: Dass etwas da ist, auch wenn man es nicht direkt sehen kann. Das Unsichtbare kann in der Kunst genauso stark wirken wie etwas Sichtbares.

Text: Jennifer Singer, diktum.ch
Fotos: Girts Apskalns

Wir gestalten unsere Umgebung gemeinsam



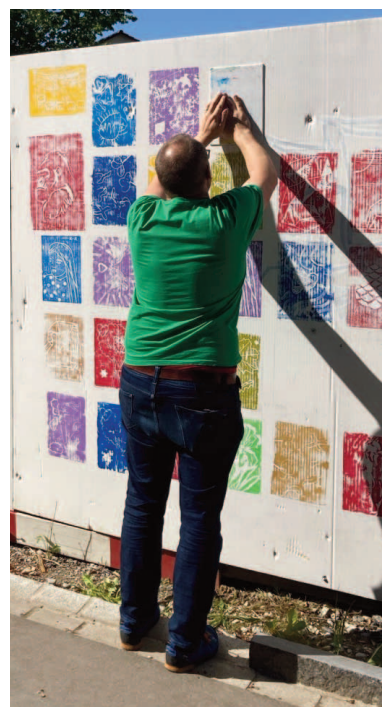
Auch wenn eine Baustellenabspernung nur temporär ist, ist das noch lange kein Grund, sie nicht schön zu gestalten. Und wenn man es gemeinsam anpackt, macht es gleich doppelt so viel Freude.

Unter Anleitung von Jessie Wilcox haben Jung und Alt im Mai gelernt, wie man von Hand druckt. Das Prinzip ist denkbar einfach: Man nimmt eine dünne Styreneplatten, drückt das hinein, was später weiss bleiben soll, bestreicht die Platte mit einer Farbwalze und presst sie an die Wand. Das Ergebnis ist verblüffend: Selbst ohne künstlerische Begabung entsteht etwas Wunderschönes – und im Zusammenspiel mit den vielen anderen bunten Drucken wirkt das Gesamtbild besonders

stimmig. Zu bewundern ist das Gesamtkunstwerk am Silvretta-Weg noch bis zum Ende der Bauarbeiten der 2. Etappe.

Während das Kunstwerk selbst vergänglich ist, bleiben die Erinnerungen der rund 50 kunstschaftenden Siedlungsbewohner wohl noch lange bestehen. Und vermutlich auch der eine oder andere Farbfleck auf den Kleidern.

Res Marti



INFOS AUS DER GESCHÄFTSSTELLE

Die grosse Rochade:

Wie konsequent die bgnzwo den Anspruch auf Wohnsicherheit umsetzt

Ursprünglich war für die Siedlung Höggerberg der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen Zürich (bgzwo) ein Ersatzneubau vorgesehen. Aufgrund der neuen ISOS-Bewilligungspraxis wurden diese Pläne verworfen bzw. teilweise zurückgestellt und stattdessen die Sanierung der Liegenschaften auf der «Nordparzelle» beschlossen. Davon sind 49 Wohnungen bzw. Mietparteien betroffen.

Da eine Sanierung in bewohntem Zustand aufgrund der Eingriffstiefe nicht in Frage kam, aber für die Baugenossenschaft von Anfang an klar war, dass sie für möglichst viele der von der Sanierung betroffenen Bewohnenden mit Rochaden eine gute Anschlusslösung finden wollte, waren der Vorstand und die mit der Verwaltung betraute «Netz Genossenschaften» von Wohnbaugenossenschaften Zürich über einige Monate stark durch die Planung und Umsetzung gefordert: Um sicherzustellen, dass für die Betroffenen während der Sanierung Wohnersatz bereitstand, die Wohnungen vor der Sanierung frei wurden und – nach erfolgter Sanierung – die Bewohnenden wieder in die Siedlung, wenn

möglich in ihre Wohnung, zurückkehren konnten.

Im Gespräch schildern **Selvjete Morina (SM)**, Vorstandsmitglied der bgnzwo, und **Almut Kiefer (AK)** von Netz Genossenschaften, wie sie vorgingen.

Wie lange im Voraus wurden die Bewohnenden – meist Mitglieder – über das Sanierungsvorhaben und die Konsequenzen für sie informiert?

SM: Bereits vor zehn Jahren wurde an der Generalversammlung über die Erneuerung informiert. Seitdem wurden frei werdende Wohnungen nur noch befristet vermietet; dies diente der langfristigen Vorbereitung auf die geplante Erneuerung und erleichterte die späteren Rochaden im Bestand.

Ursprünglich wollten wir bei den Liegenschaften auf der Nord- und Südparzelle am Höggerberg Ersatzneubauten erstellen. ISOS-Rahmenbedingungen beeinflussen den Handlungsspielraum. Sie führten dazu, dass wir die Strategie anpassen und die Prioritäten neu setzen mussten.

AK: Ausserdem gab es auf der Nordparzelle wenig zusätzliches Ausnutzungspotenzial.

SM: Daraufhin hat die Generalversammlung letzten September beschlossen, die Liegenschaften auf der Nord-Parzelle in drei Etappen zu sanieren.

AK: In der Zwischenzeit gab es zahlreiche Mieterwechsel. Und die neuen Bewohnenden – auch jene mit den befristeten

Mietverträgen – sind älter geworden, haben Familien gegründet. Dies hatte natürlich Einfluss auf unsere Rochaden-Planung.

SM: Genau. Da wir dem sozialen Netz auch Beachtung schenken, haben wir auch für einige Bewohnende mit befristeten Mietverträgen eine Anschlusslösung gesucht, damit ihre Kinder nicht einfach aus ihrem Freundeskreis herausgerissen und in einen anderen Schulkreis verpflanzt werden.

Ist das das Standard-Vorgehen der bgznwo?

SM: Es war nicht bei allen möglich. Und: Es ist nicht immer möglich. Aber wir versuchen es. Es sassen sehr viele Verantwortliche mit einem starken sozialen Bewusstsein am Tisch. Sie identifizieren sich mit dem Genossenschaftsgedanken und wissen, was er in der Konsequenz bedeutet.

AK: Auch beim Ersatzneubau Zwischenbächen – das war noch, bevor Netz Genossenschaften das Verwaltungsmandat übernahm – wurde

langfristig geplant und informiert. Es wurde etappiert, sodass viele von der einen Liegenschaft in eine andere wechseln konnten.

Schlägt sich das auch finanziell nieder?

SM: Das ist so. Allein die Bewirtung hat den vierfachen Aufwand: Erst das passende Ersatz-Angebot in einem Rochaden-Objekt finden, dann die Abnahme der alten Wohnung, die Übergabe der Wohnung im Rochaden-Objekt, später die Abnahme dieser Wohnung und schliesslich die Übergabe der sanierten Wohnung. Inklusive aller Formalitäten wie Kündigungen und neue Verträge.

Der Aufwand ist in solchen Rochaden deutlich höher, weil pro Haushalt mehrere Übergaben, Abnahmen und Vertragsprozesse anfallen – und das bei 49 Parteien. Dieser Mehraufwand ist Teil der sozialverträglichen Umsetzung. Mit all den individuellen Bedürfnissen der Bewohnenden und vor dem Hintergrund, dass sich

ihr gewohntes Leben stark verändert. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Und wenn daran gerüttelt wird, entsteht so viel Unsicherheit und Frust – diese spürt auch die Verwaltung. Da bedarf es viel Feingefühl, um das Vertrauen vermitteln zu können, dass wir eine gute Lösung für die Betroffenen finden.

Die Medien berichten immer wieder von Leerkündigungen.

Dies erfahren – wenn auch aus zweiter Hand – ja auch die Genossenschaftler:innen.

Wissen diese zu schätzen, dass mit ihnen nicht so umgegangen wird?

SM: Vor allem die neueren Bewohnenden, auch solche mit befristeten Mietverträgen, sind erfreut über unsere Vorgehensweise und unsere Kultur. Aber es gibt auch Mitglieder, die ihr halbes Leben hier verbracht und eine stabile Wohnsituation erlebt haben. Wenn sie ihre heutigen Mietzinse mit jenen auf dem Immobilienmarkt vergleichen, wird ihnen klar, dass man solche Wohnungen in Zürich nicht mehr bekommt.

Hatten die Mitglieder bei der Rochade «drei Wünsche frei».

Gab es – um die Bedürfnisse abzuklären – im Vorfeld eine Umfrage?

AK: Zunächst gab es eine grosse Informationsveranstaltung – eine ausserordentliche Siedlungsversammlung zum Thema Sanierung. Anschliessend haben wir alle Betroffenen schriftlich nochmals darüber informiert und sie angefragt, damit sie uns ihre Wohn-Bedürfnisse angeben – zum Beispiel Parterre-Wohnungen statt Treppensteigen für ältere Bewohnende und so weiter. Also ja, sie durften drei Wohnungswünsche anbringen. So eine Rochade ist doch ziemlich arbeitsintensiv. Seid ihr auch mal an eure Grenzen gekommen?

SM: Bereits im Sommer zuvor haben wir einen groben Rochade-Plan entworfen, in dem aufgrund der Informationen – wo leben Kinder, wo ältere, wo haben wir Unterbelegungen? – bereits viele Bedürfnisse der

Bewohnenden antizipiert wurden. Im September letzten Jahres wurde an einer ausserordentlichen Generalversammlung der Baukredit genehmigt und festgelegt, dass in drei Etappen saniert wird. Mit diesen Vorgaben fiel auch der Startschuss für die Feinplanung der Rochade. Eine Woche später hatte unsere Kommission – Almut von Netz Genossenschaften, ein ehemaliger Betriebsleiter und noch immer Bewohner der Genossenschaft und ich vom Vorstand – bereits die erste Sitzung.

Der ehemalige Betriebsleiter kannte nicht nur die Bewohnenden sehr gut, er war gleichzeitig auch Mitglied der Baukommission. Damit war der Informationsfluss zwischen Bewirtschaftung, Bau und Bewohnenden gewährleistet. Wir wussten, wann wieviele und welche Wohnungen zur Verfügung standen und welche freigespielt werden mussten. Aber wir mussten aufgrund der Rückmeldungen – 98 % Rücklauf! – der Bewohnenden auf unser Informationsschreiben nun

noch den Feinschliff vornehmen... was immer noch ziemlich knifflig war. Und die Zeit drängte, denn auch die Termine für die drei Sanierungsetappen – im Frühling dieses Jahres – standen bereits fest.

Im Rückblick: Seid ihr mit der Planung und der Umsetzung zufrieden? Oder würdet ihr beim nächsten Mal etwas anders machen?

SM: Ich bin extrem froh, dass wir alle übereinstimmend kommunizieren. Die Anfragen der Bewohnenden landen bei verschiedenen Kommissionsmitgliedern. Rücksprachen untereinander sind da unerlässlich, damit keine Verunsicherung entsteht. Ich wurde privat angerufen, auch der Präsident wurde kontaktiert..., aber wir konnten uns laufend über Fragen mit Netz Genossenschaften austauschen. Ohne diesen Austausch wäre das wohl nicht so gut gelungen.

AK: Ja, dieser Austausch war unerlässlich. 80 % der Wünsche hatten wir relativ schnell aufgenommen. Die komplexen Einzelfälle und die kurzfristigen

Die bgnzwo in Zahlen

GEGRÜNDET

1949 (von fünf Postbeamten)

STANDORTE:

378 Wohnungen für rund 460 Menschen in drei Siedlungen in Zürich-Höngg und -Altstetten

VERWALTUNG:

Seit 2022 durch Netz Genossenschaften, der gemeinnützigen Liegenschaftenverwaltung von Wohnbaugenossenschaften Zürich

Veränderungen in Lebenssituationen verursachen erfahrungsgemäss den grössten Zusatzaufwand

SM: Almut ist dabei stark auf die Wünsche der Mieter:innen eingegangen, und auch unsere Zusammenarbeit wurde immer enger. Dies hat sich letztlich bei der wachsenden Dankbarkeit seitens der Bewohnenden an einer weiteren Informationsveranstaltung gezeigt. Und für uns ist diese erste Etappe natürlich der Prüfstein, um zu sehen, ob unsere Herangehensweise funktioniert.

Ab wann können die Betroffenen in die Siedlung zurückkehren und was passiert mit den dann freiwerdenden Ersatzwohnungen?

AK: Im Herbst ziehen die ersten wieder zurück. Die dadurch freiwerdenden Wohnungen werden anschliessend für die nächste Rochade-Etappe benötigt. Es bleibt komplex. Und wir müssen die Planung in unserem System genau im Auge behalten. Wir haben mehrere Gruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen (z. B. ältere Personen, Familien, Personen mit Einschränkungen) zu berücksichtigen. Und wollen gleichzeitig Leerstand vermeiden.

SM: Und ab Ende 2027 werden einige Wohnungen auf der Südparzelle wieder frei, die wir wieder befristet vermieten werden, solange nicht klar ist, wie die Amtstellen bezüglich ISOS entscheiden. Die Liegen-

schaften auf der Südparzelle stammen ebenfalls aus den 60er-Jahren. Sie wurden in den 80ern einmal saniert und anschliessend laufend in Stand gehalten. Aber auch dort müssen wir erneuern, schon aufgrund der kleinteiligen Grundrisse. Seitens der Bewirtschaftung haben wir auch dort bereits Vorkehrungen getroffen, zum Beispiel indem wir nur noch befristete Mietverträge ausstellen.

Stefan Weber

SIEDLUNG WINZERHALDE

Bewohnerportrait von Kasia

Kasia lebt seit Kurzem in der Winzerhalde und engagiert sich seit diesem Jahr ad interim in der Siedlungskommission.

Ich bin noch nicht so lange Teil der Winzerhalde und lerne die Menschen, die Geschichte und die Besonderheiten dieses Ortes Schritt für Schritt kennen.

Wir wurden von unseren Nachbar:innen – Gross und Klein – herzlich aufgenommen und haben uns schnell zu Hause gefühlt.

Besonders am genossenschaftlichen Wohnen schätze ich die Möglichkeit, Menschen wirklich zu begegnen. Hier kommen unterschiedliche Generationen, Lebensgeschichten und Perspektiven zusammen – das empfinde ich als grossen Reichtum.

Mit meinen polnischen Wurzeln und meinem mehrkulturellen Alltag erlebe ich täglich, wie bereichernd unterschiedli-

che Sichtweisen sein können. Vielleicht fühle ich mich auch deshalb in der Winzerhalde so wohl. Hier begegnen sich Menschen mit ganz unterschiedlichen Lebenswegen, Familienformen, Hintergründen und Erfahrungen. Diese Vielfalt empfinde ich als grosse Stärke unserer Siedlung.

Beeindruckt hat mich von Anfang an, wie viele Menschen sich seit Jahren mit viel Herzblut für die Siedlung engagieren. Gleichzeitig entwickelt sich die Winzerhalde gemeinsam mit den Bedürfnissen ihrer Bewohner:innen weiter. Es gibt Raum für Kinder, Begegnungsorte für die Nachbarschaft und Aufmerksamkeit für die ältere Generation.

Vielleicht ist es genau das, was mich am genossenschaftlichen Wohnen so begeistert: Nicht die Menschen passen sich der Siedlung an, sondern die Siedlung entwickelt sich mit den Menschen weiter.

Beruflich begleite ich als Psychologin Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen. Dabei erlebe ich immer wieder, wie wichtig Zugehörigkeit, Austausch und tragfähige Beziehungen für unser Wohlbefinden sind.

Menschen brauchen Menschen.

Dieser Gedanke begleitet mich nicht nur in meiner Arbeit, sondern auch persönlich. Vielleicht hängt er auch mit meiner Kindheit in Polen zusammen. Ich bin in einer Zeit aufgewachsen, in der materiell vieles fehlte, Menschen jedoch oft enger miteinander verbunden waren. Nachbarschaft, gegenseitige Unterstützung und das Gefühl, füreinander da zu sein, gehören zu den Erinnerungen, die mich bis heute prägen.

Mit Blick auf die Zukunft und auf unsere Kinder erscheint mir dieses Miteinander wichtiger denn je. Ich bin Mutter eines

wunderbaren Sohnes, von dem ich jeden Tag viel lerne. Seine Offenheit und Neugier erinnern mich immer wieder daran, wie wichtig Begegnungen und Beziehungen für unsere Entwicklung sind – besonders in einer Zeit, in der unsere Gesellschaft immer individueller wird.

Ich wünsche mir, dass Kinder erleben können, wie bereichernd es ist, Teil eines Ortes zu sein, an dem man sich kennt, einander unterstützt und Verantwortung füreinander übernimmt.

Diese Offenheit, meine Erfahrungen und meine Perspektive möchte ich gerne in die SIKO einbringen.

Ich freue mich auf den Austausch mit meinen Nachbar:innen. Wer Ideen, Anliegen oder Gedanken zur Zukunft unserer Genossenschaft teilen möchte oder einfach das Gespräch suchen will, darf sich jederzeit gerne über die AllThings-App bei mir melden.”

Für die SIKO
Kasia



WINZERHALDE AUSSENRAUMKOMMISSION

Neuzeitliches Wohnen auch für Wildbienen

Unsere Siedlung ist mit den Wildbienenflächen voll im Trend. Drei aktuelle Beispiele: Im Newsletter vom März 2026 von GrünStadtZürich erfahren wir, warum die Stadt Zürich den Schutz der Wildbienen fördert, in der Ausstellung «Vernetzte Natur – lebenswerte Stadt» in der Stadtgärtnerei wird ein Wildbienenparadies vorgestellt und die Klubschule Migros bietet Wildbienen-Workshops an.



Einige von euch erinnern sich vielleicht: An der Siedlungsversammlung im April 2023 stellte uns Barbara Imhof mit einer eindrücklichen Präsentation vor, wie wir die Wildbienen in unserer Siedlung fördern und das Nahrungsangebot für sie verbessern können. Denn Wildbienen gehören nebst den Schwebfliegen zu den wichtigsten Bestäubern. Sie sorgen dafür, dass aus Blüten Früchte und Samen werden. Damit erbringen sie eine enorme ökologische Leistung für die Natur und den Menschen.

Inzwischen wurden viele Massnahmen umgesetzt: Wir säten anstelle von ungenutzten Rasenflächen Blumenwiesen an, setzten einheimische Sträucher und bauten mit Kies, Sand, Totholz und Pflanzen Inseln für die Wildbienen. Ermöglicht wurde dies durch das Förderprogramm «Mehr als Grün» der Stadt Zürich und dank der Offenheit der Baukommission und des Vorstandes.

Für einige Inseln suchen wir noch Paten und Patinnen, die ab und zu nach dem Rechten

schauen und dafür sorgen, dass das Gras nicht überhandnimmt. Das Betreuen einer Fläche kann selbstverständlich auch mit Nachbarn geteilt werden. Keine Angst, viel falsch machen kann man dabei nicht und wir stehen euch gerne mit Rat zur Seite. Und: Wildbienen stechen nicht!

Tragt diesen kleinen Geröllhalden (Ruderalflächen) Sorge. Auch wenn sie (noch) nicht so aussehen, sie sind Paradiese für wilde Blumen und wilde Bienen.

Elvira Matticoli

GÄSTEWOHNUNGEN

Unsere Gästewohnungen erfreuen sich weiterhin grosser Beliebtheit. Die Unterkünfte bieten eine gut ausgestattete Infrastruktur, die für einen angenehmen Aufenthalt sorgt.

Im Wohnbereich befinden sich ein komfortables Doppelbett sowie ein Bettsofa, das zusätzlichen Schlafplatz bietet. Ein geräumiger Schrank ermöglicht das ordentliche Verstauen persönlicher Gegenstände. Zur Unterhaltung steht ein Fernsehgerät zur Verfügung, und für Wertsachen ist ein Safe vorhanden.

Die Küche ist vollständig eingerichtet und lädt zum Kochen ein: Sie verfügt über einen Esstisch mit Stühlen oder Hockern, einen Herd mit Backofen, einen Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, eine Geschirrwashmaschine sowie eine Kaffeemaschine. Selbstverständlich ist auch ausreichend Geschirr vorhanden.

Die Nasszellen sind funktional und komfortabel gestaltet. Es gibt entweder eine Dusche oder eine Badewanne, ein WC, das in einigen Einheiten separat untergebracht ist. Haartrockner sind vorhanden.

Für entspannte Stunden im Freien steht ein Gartensitzplatz oder Balkon zur Verfügung, ausgestattet mit einem kleinen Tisch und passenden Stühlen.



Hönningerberg



Winzerhalde



Zwischenbächen



Die Buchung erfolgt bequem über die **Allthings-App**.

Da die Gästewohnungen von Helfer:innen im Nebenamt verwaltet werden, kann es bei der Bearbeitung der Anfragen zu Verzögerungen kommen. Haben Sie etwas Geduld und buchen Sie die Gästewohnung nicht zu kurzfristig.

Agenda

Siedlung Hönningerberg

Freitag, 28. August 2026	Feierabendbier
Samstag, 5. September 2026	Oktoberfest
Freitag, 25. September 2026	Feierabendbier
Freitag, 6. November 2026	Herbstanlass
Sonntag, 6. Dezember 2026	Samichlaus

Siedlung Zwischenbächen

Samstag, 29. August 2026	Sommerfest
Samstag, 26. September 2026	Kafichränzli
Samstag, 31. Oktober 2026	Halloween
Sonntag, 6. Dezember 2026	Samichlaus

Siedlung Winzerhalde

Samstag, 31. Oktober 2026	Halloween
Freitag, 6. November 2026	Räbelichtli
Sonntag, 6. Dezember 2026	Samichlaus
Sonntag, 10. Januar 2027	Neujahrsapéro
Freitag, 29. Januar 2027	Siedlungsversammlung

Adresse der Geschäftsstelle:

NETZ GENOSSENSCHAFTEN
c/o Wohnbaugenossenschaften Zürich
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich

Hauswartung 24 Stunden Notfallnummer: 079 457 77 37



Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen

Zwischenbächen 94, 8048 Zürich

T 044 244 99 80

www.bgnzwo.ch verwaltung@bgnzwo.ch