

# ABZ-Siedlung Glattpark: Unspektakulär spektakulär

29. März 2019

Wettbewerbsbeitrag  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ  
Gertrudstrasse 103  
8003 Zürich



## Der Glattpark

Die ABZ steht für Offenheit gegenüber allen Menschen, Wohnen über alle Lebensphasen, die Stärkung von Nachbarschaft und Gemeinschaft sowie für ökologische und soziale Nachhaltigkeit – und unsere neue Siedlung Glattpark ist bestes Beispiel dafür. Deshalb reichen wir dieses Projekt als unseren Wettbewerbsbeitrag ein.



### Alle ziehen am selben Strick

Basis für das Projekt Glattpark sind die Organisationsstrukturen der ABZ. Diese sind für den Erfolg eines solchen Projekts entscheidend. Dabei spielen die Abteilungen Bau und Entwicklung, Vermietung und Mitgliederdienste sowie Soziales und ABZ-Kultur eine zentrale Rolle. Denn sie sind für die Konzipierung, die Inbetriebnahme und den Betrieb der Siedlung verantwortlich. Die feine Abstimmung sowohl innerhalb der Abteilung als auch in der abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit ist essenziell und resultiert in unserer Fähigkeit, Projekte wie den Glattpark überhaupt realisieren zu können und die oben genannten Ziele zu erreichen.



### Spatenstich am 30. November 2019

Der Glattpark ist die jüngste Siedlung der ABZ, entworfen von Pool Architekten und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur. Der Spatenstich erfolgte am 30. November 2016. Mittlerweile sind die Bewohner/innen der ersten Etappe eingezogen, die zweite Etappe folgt zwischen Juni und August 2019. Die Siedlung liegt direkt hinter Zürichs Stadtgrenze, im vollständig neu erbauten Quartier Glattpark in Opfikon.

Im Folgenden zeigen wir, wie wir mit der Siedlung Glattpark generationsübergreifendes Wohnen breiten Bevölkerungsschichten zugänglich machen und wie wir wirtschaftlich schwächere Haushalte und Menschen mit besonderen Bedürfnissen dabei berücksichtigen. Zudem schildern wir, wie das Zusammenleben von Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen gelingen kann.

## Die Siedlung

### Facettenreiche Wohnungen

Das grosse Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen und die gemeinschaftlich nutzbaren Räume sprechen ganz unterschiedliche Haushaltsformen und deren Bedürfnisse an. So machen wir genossenschaftliches Wohnen vielen Bevölkerungsgruppen zugänglich, von Studenten über Familien bis zu Älteren. Ziel ist, dass Bewohner/innen in allen Lebenslagen einen Platz im Glattpark finden.

- Die Siedlung Glattpark zeichnet sich durch einen facettenreichen Wohnungsspiegel aus:

17	1,5-Zimmer-Wohnungen	31 bis 44 m <sup>2</sup>
48	2,5-Zimmer-Wohnungen	55 bis 69 m <sup>2</sup>
78	3,5-Zimmer Wohnungen	76 bis 84 m <sup>2</sup>
98	4,5-Zimmer-Wohnungen	90 bis 110 m <sup>2</sup>
33	5,5-Zimmer-Wohnungen	113 bis 120 m <sup>2</sup>
8	6,5-Zimmer-Wohnungen	136 bis 147 m <sup>2</sup>
1	7,5-Zimmer-Wohnung	169m <sup>2</sup>
1	8,5-Zimmer-Wohnung	184m <sup>2</sup>

- Die Grundrisse sind äusserst vielseitig: Von der klassischen Familienwohnungen mit Korridor und Zimmer an Zimmer bis zur offenen Wohnung, in der Eingangsbereich, Küche sowie Ess- und Wohnzimmer einen offenen Raum bilden.
- Alle Wohnungen sind gemäss Norm SIA 500 hindernisfrei. Dieser Standard stellt sicher, dass der Zugang zu jeder Wohnung auch für körperlich beeinträchtigte Menschen möglich ist.
- Die Wohnungsfläche ist bewusst knapp geschnitten. Damit ermöglichen wir einerseits die günstigen Mieten, andererseits verbrauchen wir weniger Energie.
- Dank gemeinschaftlich nutzbaren Räumen ergibt sich keine Qualitätseinbusse der kleinflächigen Wohnungen: Der Glattpark bietet 2 Gemeinschaftsräume, 2 Gästewohnungen, 18 Bastelräume, 8 Ateliers und 21 Separatzimmer.

### Vielfältiger Aussenraum

Der Aussenraum ist vielfältig aufgebaut. So wird er den Bedürfnissen unterschiedlicher Altersgruppen gerecht. Um diese Bedürfnisse zu erkennen, ist der Dialog zwischen den Bewohner/innen und den Mitarbeitenden der Quartier- und Siedlungsarbeit zentral. Das ist die Voraussetzung dafür, dass der Aussenraum genutzt wird und langfristig eine Gemeinschaft entsteht.

- Die Siedlung Glattpark verfügt über 21'000m<sup>2</sup> Aussenraum, der mit grosszügigen Grünflächen und Schattenplätzen bestückt ist. Sitzgelegenheiten bieten Platz zum Zusammenkommen, auf mehreren Spielplätzen können sich Kinder austoben, ein Wasserspiel ist Treffpunkt für Gross und Klein.
- Es ist Platz für Gärten reserviert, die Aktivgruppen im Rahmen von Mitwirkungsprojekten bewirtschaften werden.

**Der rot eingerahmte Bereich ist unsere Siedlung Glattpark. Der Aussenraum ist 21'000m<sup>2</sup> gross.**

- Für Jugendliche und Paare ohne Kinder sind temporäre Aussenrauminstallationen vorgesehen. Denkbar sind mobile Basketballkörbe, Skateelemente oder Sportgeräte.



### Gewerbe fürs Quartier

Die Vermietung der Gewerberäume erfolgt an Unternehmen, die sich mit ihren Dienstleistungen oder Produkten an die Menschen im ganzen Quartier richten. Damit erzeugen wir einen Mehrwert über unsere Siedlung hinaus.

- In der Siedlung gibt es einen Kindergarten und eine Kinderkrippe sowie ein Restaurant. Zudem zieht ein Coiffeur ein, der beispielsweise mit Hair-und-Make-up-Workshops einen Beitrag zum Quartierleben leistet. Zudem legt er grossen Wert auf die professionelle Aus- und Weiterbildung seiner Mitarbeitenden und fördert diese entsprechend.

### Preiswerter Wohnraum

Die ABZ baut günstig und in hoher Qualität. So können wir auch wirtschaftlich schwächeren Haushalten gutes genossenschaftliches Wohnen zugänglich machen.

- Das gelingt nur, weil wir von Anfang an wissen, was wir wollen und was nicht, und dies in klare Vorgaben fassen.
- Ein weiterer Faktor, der unsere tiefen Mieten ermöglicht: Kostenmanagement. Wir führen unsere Projekte von A bis Z sehr strikt.
- Wir greifen auf einen grossen Erfahrungsschatz zurück: Wir bauen seit über 100 Jahren und verfügen über ein breites Know-how in der Geschäftsstelle sowie im Vorstand.

- Günstig heisst aber nicht, dass wir die Qualität unserer Bauten vernachlässigen, ganz im Gegenteil: Wir stehen für gute und nachhaltige städtebauliche und architektonische Lösungen mit einem hohen Qualitätsstandard und fairen Preis-Leistungsverhältnis.
- Wir investieren in unsere Immobilien in Anbetracht der gesamten Lebenszykluskosten und nicht nur unter Berücksichtigung der Erstellungskosten.

## «Die Genossenschafter der ABZ bereichern das Quartier»

**Gerd Bolliger ist Leiter der Sozialabteilung der Stadt Opfikon. Mit ihr hat die ABZ im Rahmen der Wohnungsvergabe an Bewohner/innen aus Opfikon und an Sozialhilfeempfänger zusammengearbeitet.**

### **Warum sind genossenschaftliche Wohnungen wichtig für das Quartier?**

Der Stadtteil Glattpark war bisher eher von teureren Wohnungen geprägt. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der ABZ bereichern das Quartier und bringen etwas Neues in den Glattpark.

### **Welchen Mehrwert bietet die ABZ mit ihrer Siedlung dem Quartier?**

Mit ihren günstigen Wohnungen bietet sie Wohnraum für Menschen an, die wenig Geld für den Lebensunterhalt zur Verfügung haben. Gerade für Menschen, die von Armut betroffen sind oder andere soziale Probleme haben, sind funktionierende Netzwerke äusserst wichtig. Genossen-

schaften, insbesondere die ABZ, fördern solche Netzwerke und ermöglichen einfache Lösungen im sozialen Nahbereich. Diese Art von Nachbarschaft ist sicherlich auch für das Quartier bereichernd.

### **Der Glattpark ist ein noch sehr junges Quartier. Was braucht es aus Ihrer Sicht, damit der Glattpark langfristig attraktiv und lebenswert für eine breite Bevölkerungsschicht ist?**

Was heute noch fehlt ist ein gut erreichbares Schulhaus und ein Quartierzentrum, in welchem sich die verschiedenen Anspruchsgruppen im Stadtteil unkompliziert treffen, austauschen oder einfach verweilen können.

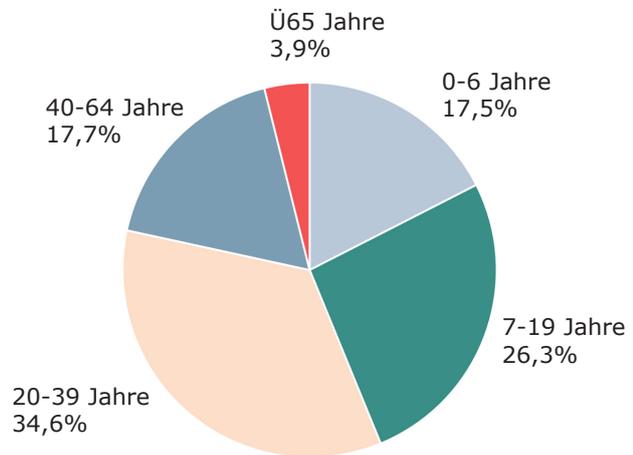
## Die Vermietungspraxis

### Bunt gemischt von Anfang an

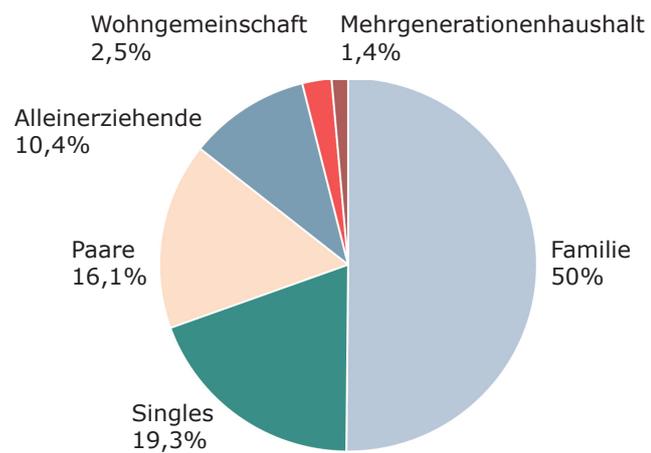
Sowohl mit der Gestaltung unseres Bewerbungsprozesses als auch mit der Auswahl der Mieter/innen machen wir genossenschaftliches Wohnen breiten Bevölkerungsschichten zugänglich. Von Anfang an hatten die Mitarbeitenden aus der Abteilung Vermietung und Mitgliederdienste für jede Wohnung eine Vorstellung vom passenden Haushalt: Menschen mit unterschiedlichem Alter, Einkommen, Staatsangehörigkeit, Berufs- und Bildungshintergrund sowie Haushaltsform wurden ausgewählt – immer mit einer guten Durchmischung vor Augen.

- Für die Siedlung Glattpark nahm die ABZ nur Online-Bewerbungen entgegen.
- 22 Wohnungen waren für Menschen ab 65 Jahren reserviert. Diesen bot die ABZ Hilfe beim Ausfüllen der Bewerbungsunterlagen an. Zudem blieb das Bewerbungsfenster für sie einen Monat länger offen.
- In Partnerschaft mit der Sozialabteilung der Stadt Opfikon haben wir vier Wohnungen an Sozialhilfeempfänger vergeben. Sieben weitere Wohnungen gingen an andere soziale Institutionen.

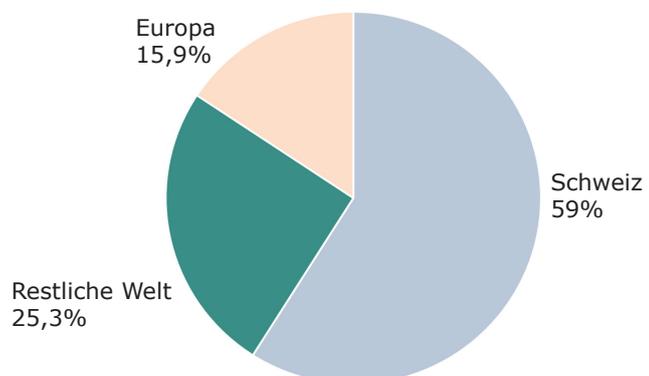
## Bewohner/innen nach Alter



## Haushaltsform



## Staatsangehörigkeit



# Das Zusammenleben

## Kennenlernen als Basis guter Nachbarschaft

Die ABZ fördert die Integration der Bewohner/innen schon bevor sie überhaupt eingezogen sind. Bei verschiedenen Anlässen erhalten sie Einblick ins Angebot der ABZ und lernen, wie sie den Alltag mitgestalten können. Unterschiedliche Menschen treffen aufeinander und können erste Kontakte knüpfen. Das ist die Basis für eine gute Nachbarschaft, denn damit sinkt die Hemmschwelle, Nachbarn anzusprechen: Die Bewohner/innen trauen sich eher, um Hilfe zu bitten, nach einem fehlenden Ei für das Abendessen zu fragen oder auf die zu laute Musik hinzuweisen.

- Vier bis fünf Monate vor dem Einzug führt die ABZ einen Informationsanlass durch: Mitarbeitende der Abteilungen Vermietung und Mitgliederdienste sowie Siedlungs- und Quartierarbeit stellen die ABZ vor, erklären die Mitgliedschaft und das genossenschaftliche Zusammenleben, beantworten vertragsrelevante Fragen und stellen die Siedlung vor.
- Die neuen Bewohner/innen bringen am Informationsanlass ihre für den Mietvertrag relevanten Dokumente mit. Diese kontrollieren die Mitarbeitenden aus der Vermietung gemeinsam mit jeder Neuzuzügerin und jedem Neuzuzüger einzeln.
- Zwei bis drei Monate vor Bezug findet die Musterwohnungsbesichtigung statt. Dabei führen Mitarbeitende aus Bau, Vermietung und Mitgliederdienste sowie der Hauswart durch eine Musterwohnung. So erhalten die Bewohner/innen einen Eindruck ihrer künftigen Wohnung und treffen auch hier auf ihre Nachbarn.
- Wenige Wochen nach dem Einzug laden Mitarbeitende der Siedlungs- und Quartierarbeit zum Begrüssungsapéro. Dieser wird für jedes der 15 Häuser organisiert. So heissen wir die Neuzuzüger willkommen und sie haben Gelegenheit, die direkten Nachbarn kennenzulernen. Die Begrüssungsapéros finden jeweils im Treppenhaus statt, damit die Bewohner/innen nicht daran vorbeikommen und sich beim Heimkommen oder Rausgehen gleich in der Begrüssungsrunde wiederfinden.



Am Informationsanlass wurden unter anderem mietvertragsrelevante Themen und das Leben in der Genossenschaft thematisiert.

## Mietvertragsrelevante Themen und Zusammenleben

### Vermietungsrichtlinien

- Belegungsvorschriften/  
Unterbelegung
- Zu-/Wegzug Untermiete:  
Meldepflicht
- Interne Umsiedlung nach  
5 Jahren
- Nebenkosten: Pauschale,  
Heizkostenabrechnung im  
Juli, Solifonds, Siko-Beitrag
- Depositenkasse



22 | 26.01.2019 | Infoveranstaltung Glattpark



## Mitgliedschaft und Siedlungsleben

9 | 26.01.2019 | Infoveranstaltung Glattpark



Am Informationsanlass wurden anhand einer Power-Point-Präsentation unter anderem mietvertragsrelevante Themen und das Leben in der Genossenschaft thematisiert.



An der Musterwohnungsbesichtigung machten sich die neuen Bewohner/innen einen Eindruck von ihrem neuen Zuhause.



Am Begrüßungsapéro hiess die ABZ die neuen Bewohner/innen im Glattpark willkommen.

## Mitwirkung für alle

Damit sich von Anfang an eine Gemeinschaft entwickelt, gehen die Mitarbeitenden der Siedlungs- und Quartierarbeit die ersten Mitwirkungsprojekte bereits kurz nach dem Einzug an. So fördern wir die Verbundenheit und Identifikation mit der Nachbarschaft – eine Nachbarschaft, die Spass macht, auf die man zählen kann und die langfristig Bestand hat. Mit den Mitwirkungsprojekten geben wir einen Anstoss für die Entstehung einer Gemeinschaft, danach entwickeln die Bewohner/innen diese selbstständig weiter.

- Im Rahmen des ersten Mitwirkungsprojekts knüpfen die Bewohner/innen gemeinsam einen sogenannten Siedlungsteppich und bauen Möbel für den kleinen Gemeinschaftsraum. Dafür haben die Mitarbeitenden aus der Siedlungs- und Quartierarbeit und des Kulturnetztes ein Kick-off-Treffen organisiert, an dem sie die Idee des Mitwirkungsprojekts vorstellen und die Bedürfnisse der Bewohner/innen abholen.
- Sobald im Sommer 2019 die Neuzuzüger der zweiten Einzugs- etappe ankommen, werden sie in laufende Projekte miteinbezogen – und die grossen Mitwirkungsprojekte starten: die Gestaltung von Gemeinschafts-, Aussen- und Projekträumen.

## «Ein Ort, wo man aufeinandertrifft und lebt»

**Helen Oertli ist im Rahmen der ersten Etappe Ende November 2018 in den Glattpark gezogen. Ein erstes Fazit zum Leben in der neusten ABZ-Siedlung.**

### **Sie sind vor Kurzem in eine ABZ-Wohnung in der Siedlung Glattpark gezogen. Welchen Bedürfnissen sollte die neue Wohnung gerecht werden?**

Eine günstige Wohnung mit Lift und einem Parkplatz – danach haben wir im Raum Zürich lange gesucht. Vom grosszügigen Spielplatz, der Migros und einer Tramhaltestelle in Gehdistanz – davon hatten wir nicht mal zu träumen gewagt. Wegen einer Gehbehinderung bin ich auf eine Wohnung angewiesen, die mir das Leben möglichst einfach macht. Das haben wir in der Siedlung der ABZ gefunden. Dass gute Nachbarschaft unterstützt wird und wir uns einbringen können in der Gestaltung eines neuen Quartiers, das wird wohl aus der Wohnung bald auch ein Zuhause machen.

### **Die ABZ hat für die Neuzuzüger Anlässe wie Informationsveranstaltungen, Musterwohnungsbesichtigungen und Begrüssungsapéros durchgeführt. Wie haben Sie diese erlebt?**

Am Abend des Begrüssungsapéros gelangten wir etwas nervös und mit noch warmen Schinkengipfeli zum Treffpunkt. Wer kommt? Kommt überhaupt jemand? Nach

einer halben Stunde hatte sich praktisch das ganze Haus eingefunden – mit Essen, selbstgebranntem Schnaps. Wir haben uns über die Waschküche enerviert, über den Spielplatz gefreut, den Eigenbrand gelobt. Unbekannte, die wir zuvor etwas argwöhnisch beäugt hatten, wurden zu Nachbarn. Zwei Stunden später (die Sozialarbeiterinnen hatten bereits den Tisch geräumt), verabschiedeten wir uns – durchfrenen von der Kälte – aber mit dem guten Gefühl, dass wir gerne unter einem Dach wohnen.

### **Der Glattpark ist ein noch sehr junges Quartier. Was wünschen Sie sich für die Zukunft?**

Früher war der Glattpark für mich ein Un-Ort – ohne Geschichte, Herz und so oft menschenleer. Mit der ABZ-Siedlung scheint sich das bereits geändert zu haben. Bei jedem Wetter spielen Kinder auf dem Hof, abends lassen Teenies den immer gleichen Rapsong spielen. Mit unseren Nachbarn träumen wir vom Glace-Stand und Fussball-Live-Übertragung im Gemeinschaftsraum, einer gemeinsamen Feuerschale auf dem Platz und Ping-Pong-Turnieren. Einfach einem Ort, wo man tut, was man mag, aufeinandertrifft und lebt.

## Die Strategie und Organisationsstruktur der ABZ

Die Siedlung Glattpark ist Produkt unserer Strategie ABZ 100+. Mit ihr ermöglichen wir der Gesellschaft ein Wohnen über alle Lebensphasen, bieten günstige Wohnungen an, bringen unterschiedliche Menschen zusammen, ermöglichen Nachbarschaft und lassen unsere Bewohner/innen mitwirken und mitbestimmen. Zudem wäre die Umsetzung eines solchen Projekts nicht ohne unsere Organisationsstruktur möglich.

- Die Organisationsstruktur der ABZ ist die Basis für Projekte wie die Siedlung Glattpark. Wir verfügen über vier Abteilungen und drei Stabsstellen. Jede Abteilung hat spezialisiertes Wissen und klare Aufgabengebiete.
- Unter den Mitarbeitenden kann die ABZ auf breite Kompetenzen zählen, seien es Architekten, Sozialarbeiter, Hauswarte oder Immobilienbewirtschafter.
- Weil verschiedene Mitarbeitende aus unterschiedlichen Abteilungen im selben Projekt involviert sind, ist die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit essenziell.
- Unsere Organisation verfolgt die Umsetzung unserer Strategie 100+. Sie beinhaltet die Elemente «Wohnen über alle Lebensphasen», «Günstige Wohnungen», «Kontinuierlich wachsen», «Gepflegte Siedlungen», «Nachbarschaft ermöglichen», «Unterschiedliche Menschen», «Mitwirken und mitbestimmen», «Ökologisch handeln», «Position beziehen» und «Organisation weiterentwickeln».

