

Strategien für die Weiterentwicklung von Grosssiedlungen

Internationaler Workshop – Kompetenzzentrum Grosssiedlungen e.V.
Berlin, 7.7.2023



Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
Dr. Nathanea Elte, Präsidentin

1. Die ABZ in Kürze

Zahlen, Genossenschaftssystem und Strategie

2. Bauliche Entwicklung

Unsere Siedlungen, Erneuerungsplanung und „ABZ-Grosssiedlungen“

3. Leben in der ABZ

Siedlungskompass, Vermietung & Wohnungsbelegung, Umsiedlungen & Befristete
Mitwirkung bei Bauprojekten

4. Gemeinschaft in der ABZ

Zusammenleben fördern, Begrüßungskultur, Selbsthilfe

5. Ausblick

Koch-Quartier, Gemeinschaft in der Vertikalen

Die ABZ in kürze

Gemeinschaftlich, nachhaltig,
demokratisch, solidarisch

Als gemeinnützige Wohnungsbau-
genossenschaft baut und handelt die ABZ
sozial, ökonomisch und ökologisch
nachhaltig. Im Mittelpunkt stehen die
Menschen und nicht die Rendite.



- Wer ist die ABZ?

Die grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz (1916 gegründet)



5'100 Wohnungen
3% subventionierte Wohnungen
 2,5% Wohnungen für soziale Institutionen



4 Neubauten
5 Ersatzneubauten,
3 Totalsanierungen
 in den letzten 20 Jahren



Gebäudeversicherungssumme: 1,51 Mia. CHF
 Bilanzsumme: 1,1 Mia. CHF
 EBITDA: 25.1 Mio. CHF (Marge von 35.5%)



12'500 Bewohner/innen,
 davon 22% unter 18 Jahren



86 Mitarbeitende,
5 Auszubildende

Mietzinseinnahmen: 69,5 Mio. CHF
 Gewerbemieten: 2 Mio. CHF (3%)
 Leerstandsquote über alle Kategorien: 0,5%



8744 Mitglieder, davon
 wohnen 6764 in der ABZ.
 Mitglieder sind **kollektive**
Miteigentümer/innen der
 Genossenschaft



Langjährige Partnerin der
Stadt Zürich und
 umliegender Gemeinden

- Mehrheitlich auf eigenem Land
- Private Bauträger, Mehrheit der Wohnungen freitragend.
- Mieten sind bis zu 45% unter Markt

- Das Genossenschaftssystem

Die Genossenschaft – ein Mitglied, eine Stimme

- Die ABZ ist eine Genossenschaft nach Art. 828 OR.
- Oberstes Organ der ABZ ist die **Generalversammlung**, bei der alle Mitglieder stimmberechtigt sind.
- Jedes Mitglied hat eine **einzige Stimme**. Und muss **Anteilscheine** zeichnen.
- ABZ-Mitglied wird, wer einen unbefristeten Mietvertrag hat.
- Der Vorstand besteht aktuell aus sieben Mitgliedern der ABZ und einer Vertretung der Stadt Zürich.
- Der Vorstand ist zuständig für die Strategische Führung der ABZ. Er besetzt die Geschäftsleitung.



- Danach richten wir uns: Strategie ABZ 105+

Gemeinsam entwickelt: Strategie ABZ 105+



Wohnen über alle Lebensphasen Zukunftsfähiges Wohnen durch Integration und Vernetzung



Günstige Wohnungen Erhalt von 15–20% des sehr günstigen Wohnraums



Kontinuierlich Wachsen Schaffung von nachhaltigem und preiswertem Wohnraum



Gepflegte Siedlungen Bewirtschaftung und Bewohnende tragen Sorge



Nachbarschaft ermöglichen – Stärkung der Nachbarschaft und Unterstützung von Freiwilligen



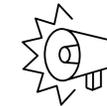
Unterschiedliche Menschen Ausgewogene Bewohnerstruktur und offen für alle



Mitwirken und Mitbestimmen Aktive Beteiligung und demokratische Organisation



Ökologisch Handeln Sparsamer Umgang mit Raum, Boden und Energie



Position beziehen Förderung des genossenschaftlichen Gedankens und der Innovation



Organisation weiterentwickeln Respektvolle Haltung sowie effiziente und effektive Arbeitsweise

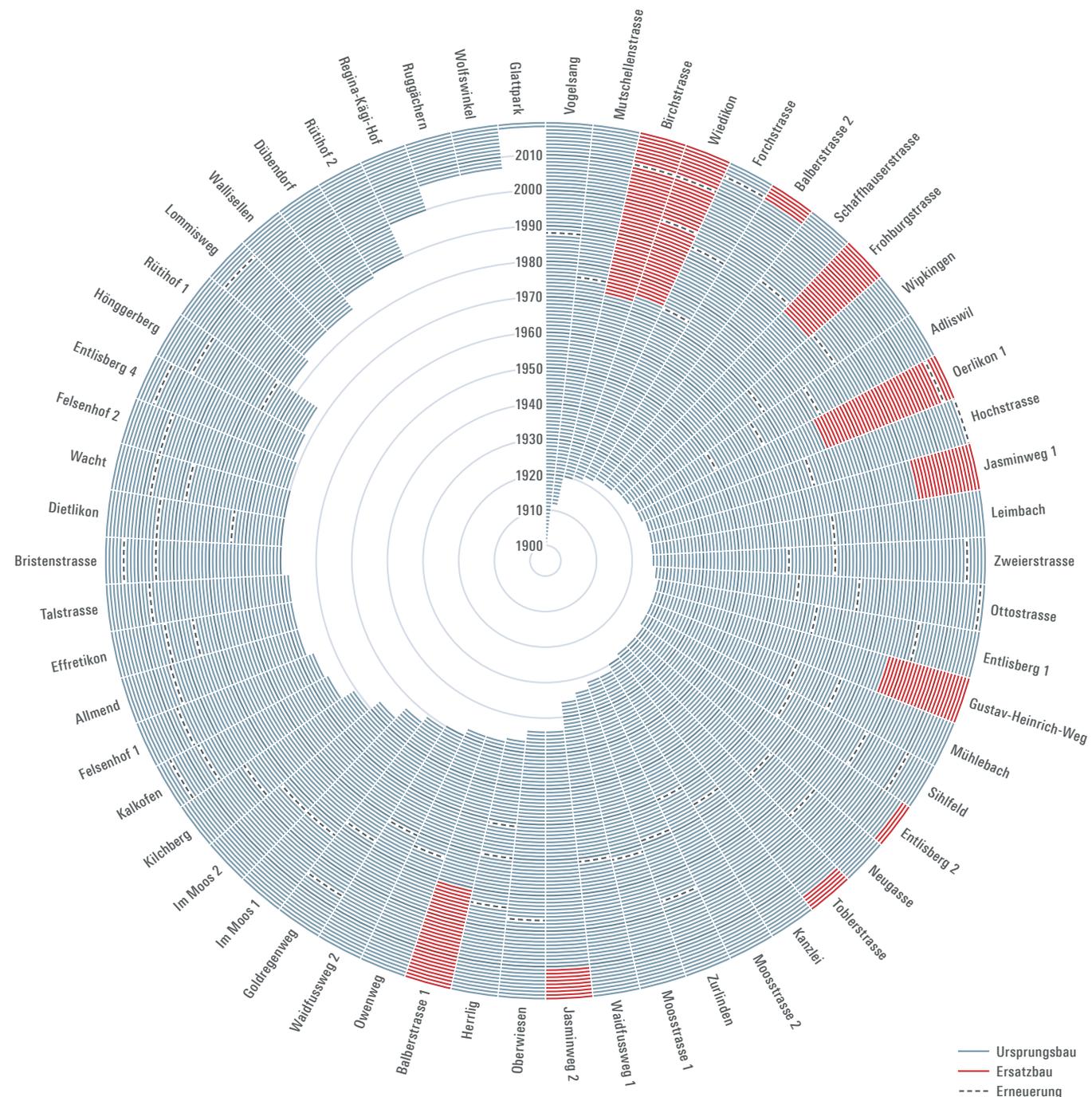
Bauliche Entwicklung



- Siedlungen aus 100+ Jahren

Gebaute ABZ

- Heterogener Wohnungsbestand
1900 – 2018 / 8 – 373 Wohnungen
- Nur 3 > 300 Wohnungen
- In und um Zürich



— Ursprungsbau
— Ersatzbau
- - - Erneuerung

- Zuerst erneuern, dann ersetzen

Erneuerungsplan

Ersatzneubau:

- auf dem neusten Stand
- deutlich höhere Ausnutzung > mehr Wohnraum.

Tiefgreifend sanieren:

- dauerhafte Erneuerung der Bausubstanz.

Einfach sanieren:

- Ausstattung und Gebäudehülle erneuern
- Verbesserung der Wohnlichkeit und
- Verlängerung der Lebensdauer

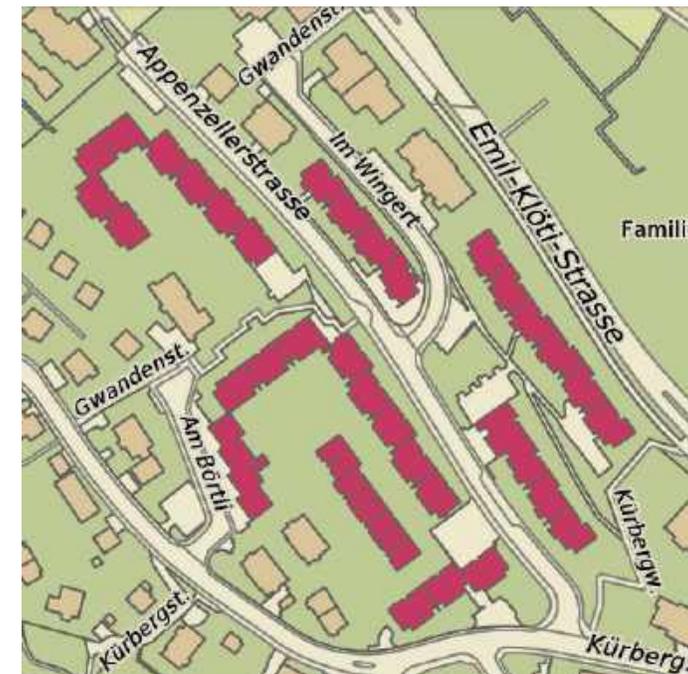
Halten und Unterhalten:

- kleine Auffrischungen und minimale Unterhaltsarbeiten,
- mittel- bis langfristig zum Ersatz vorgesehen
- Wohnungen mit besonders günstigen Mieten
- Sorgfältiger Umgang mit den Siedlungen
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Auch sehr günstigen Wohnraum erhalten

Erneuerungsplan



- Unsere (älteren) grössten Siedlungen



Hönggerberg,
313 Wohnungen
Wohnungsspiegel: 12x1,16x1.5,12x2,
23x2.5,125x3.5,107x4.5,18x5.5

Bezug: 1973-75
Erneuerung: 1986,2008/09

Sanierung

- Fassadensanierung
- Strangsanierung
- Kein Lifteinbau
- Tiefgarage / Spielwiese
- PV-Anlage
- Viel Gewicht auf Aussenraum
- Keine stukturellen Veränderungen wie Wohnungszusammenlegungen etc.



- Unsere (älteren) grössten Siedlungen



Allmend (Horgen)

373 Wohnungen

Wohnungsspiegel: 47x2.5, 184x3.5,
123x4.5, 20x5.5

Bezug: 1968–74

(Erwerb durch Kauf im Baurecht 2003)

Erneuerung: 1988-94, 1996-2002, 2005

Sollte im Stockwerkeigentum verkauft
werden

Sanierung

- Strangsanierung
- Fassadensanierung
- Neu: Gemeinschaftsraum
- Aussenraum
- **Balkonanbau**

Weitere Massnahmen

- Umwandlung in Genossenschaft
(Mitgliedschaft, Anteilscheine,
Belegungsrichtlinien, ...)
- > Grosser Aufwand ABZ Soziales und Kultur



Leben in der ABZ

Demokratische Mitbestimmung,
engagierte Mitglieder, tiefe Mietpreise



- Siedlungsanalyse und Siedlungsziele

Siedlungskompass

- Instrument zur Typologisierung und Analyse der Siedlungen
 - Gebündelte Informationen und Transparenz über die Siedlungen
- > **Siedlungsziele**
- > **Handlungsanleitung** für die Geschäftsstelle,
insbesondere technische und kaufmännische Bewirtschaftung



- Siedlungskompass

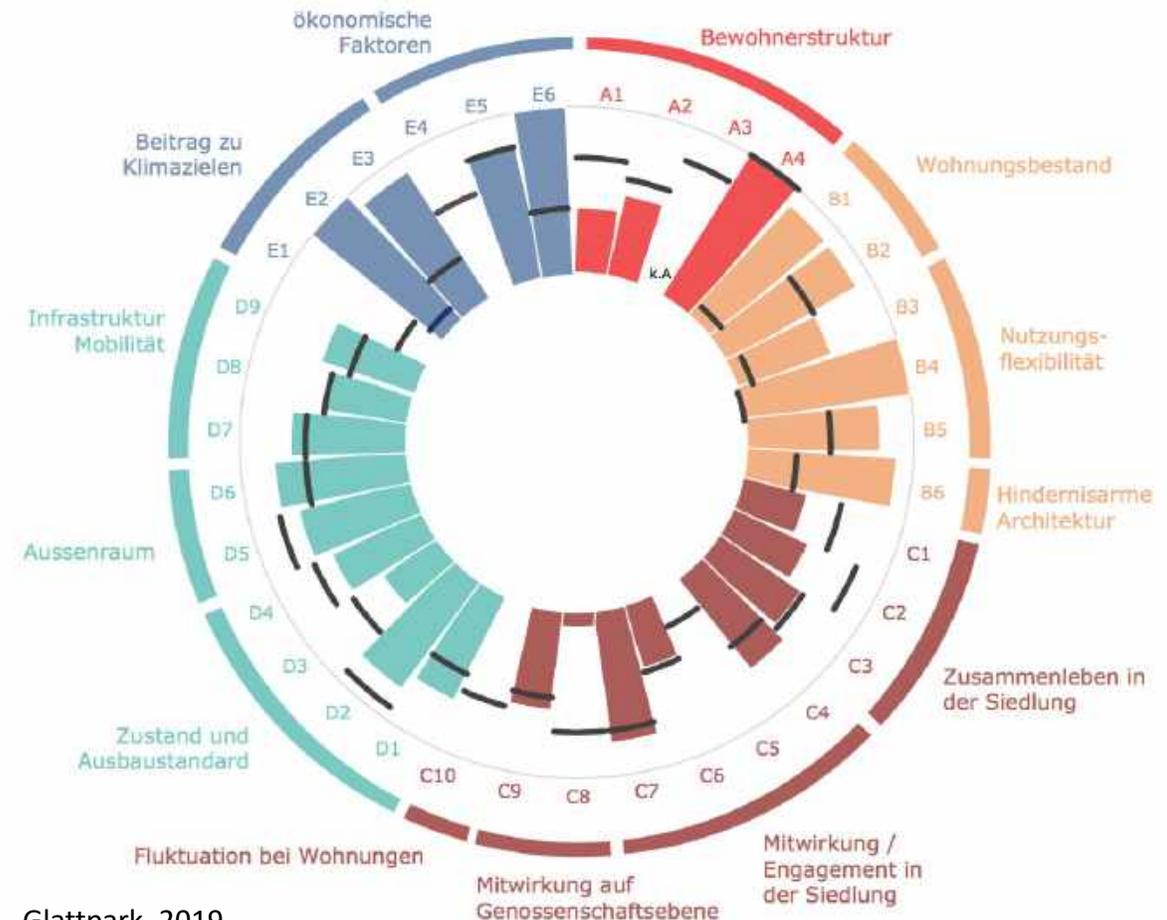
Siedlungskompass

- **Bewohnerstruktur**
- **Wohnungsbestand**
- **Nutzungsflexibilität**
- **Hindernisarme Architektur**
- **Zusammenleben in der Siedlung**
- **Mitwirkung / Engagement in der Siedlung**
- **Mitwirkung auf Genossenschaftsebene**
- **Fluktuation bei Wohnungen**
- **Zustand und Ausbaustand**
- **Aussenraum**
- **Infrastruktur Mobilität**
- **Beitrag zu Klimazielen**
- **Ökonomische Faktoren**

Kriterien stehen alle in Bezug zu unserer Strategie ABZ 105+
 > Daraus werden die Siedlungsziele abgeleitet



Adliswil, 1925



Glattpark, 2019

Beispiel Siedlungsziel: Bewohnerstruktur

Strategie ABZ 105+



Unterschiedliche Menschen
Ausgewogene Bewohnerstruktur
und offen für alle

Ziel/Auftrag

- Sicherstellung (siedlungsspezifisch bzw. bezogen auf das entsprechende ABZ-Quartier) einer ausgewogenen Bewohnerstruktur: soziale Durchmischung

Massnahmen
(umgesetzt in
Siedlungskompass)

- M1: Der Vorstand definiert, was sie unter einer ausgewogenen Bewohnerstruktur (soziale Durchmischung) versteht ...
- M2: ... und legt fest, welche soziale Durchmischung sie mit ihrem Wohnungsangebot anstreben will und wie die soziale Durchmischung siedlungsspezifisch bzw. bezogen auf das entsprechende ABZ-Quartier (im Vergleich zur Bevölkerung Stadt/Gemeinde) umgesetzt wird.
- M3: Aufbau eines handhabbaren und tauglichen Reporting- und Monitoring-Systems zur Unterstützung der sozialen Zielsetzung der ABZ.

Umsetzung

- **Bei der Vermietung wird dies nach Möglichkeit berücksichtigt**
(Die Einhaltung Vermietungsrichtlinien steht über den Siedlungszielen.)

- Vermietungsrichtlinien

Vermietungskriterien

ABZ ist eine Mitgliedergenossenschaft:

«wir sind für unsere Mitglieder da»

- Bewohnende sind kollektive Miteigentümer
- Idee: Gemeinsame Selbsthilfe
- Hohe Wohnsicherheit

Vermietung

- Intern vor extern
- Konzept der befristeten Mietverträge
- Belegungsrichtlinie

Geschlossene Gesellschaft?

(Ersatz-)Neubauten bieten beste Möglichkeit mehr Menschen das Wohnen in der ABZ zu ermöglichen

2 Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

- 2.1** Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich die ABZ nach folgenden Kriterien:
- ABZ-interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben;
 - ABZ-interne Wohnungswechsel aufgrund von Unterbelegung;
 - Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen;
 - Finanzielle Verhältnisse (Verhältnis Mietzins und Einkommen);
 - Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft: in der ABZ aufgewachsen oder früher in der ABZ wohnhaft; «externes» ABZ-Mitglied;
 - Integration in Strukturen, Engagement für die ABZ;
 - Integration in Nachbarschaft und nachbarschaftliche Verträglichkeit;
 - Verständigung in deutscher Sprache (Alltagssprache).

6 Befristete Mietverträge

Im Zusammenhang mit umfassenden baulichen Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen befristet vermietet werden. Mieter/innen mit befristeten Verträgen werden nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Nettomietzinsen.

- Vermietungsrichtlinien

Mindestbelegung

- Bei Mietantritt: Anzahl Zimmer -1 = Mindestbelegung
 - Im Bestand: Anzahl Zimmer -2 = Mindestbelegung
- > Umzug in kleinere Wohnung
- > ABZ macht Angebote
- > Kann bis zum Ausschluss und Kündigung führen
- > Zu 99% erfüllt



Aktuelle Diskussion:
 «fair - solidarisch – nachhaltig»

- *Mögliche Verschärfung der Belegungsrichtlinie wird sehr kontrovers diskutiert*

3 Wohnungsbelegung

- 3.1** Um die Mindestbelegung des genossenschaftlichen Wohnraums zu gewährleisten, wird die Anzahl der wohnenden Personen für jeden Wohnungstyp festgelegt. Für freitragende Wohnungen inkl. Einfamilienhäuser gelten folgende Belegungsbestimmungen: Bei einer Wohnungsgrösse mit 1 bis 2,5 Zimmern mindestens eine Person, bei 3 bis 3,5 Zimmern mindestens zwei Personen, bei 4 bis 4,5 Zimmern mindestens drei Personen, bei 5 bis 5,5 Zimmern mindestens vier Personen, bei 6 bis 6,5 Zimmern mindestens fünf Personen.
- 3.2** Bei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern haben Familien (Paare oder Einzelpersonen mit Kind/Kindern) gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang.
- 3.3** Nach Trennung oder Scheidung (Art. 7 der Statuten) kann einer Person eine 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnung zugeteilt werden, wenn sie geltend machen kann, dass für ihr Kind/ihre Kinder ein gemeinsames Sorgerecht verfügt wurde.
- 3.4** Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten.
- 3.5** Für die Mindestbelegung gelten nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und behördlich angemeldet sind.
- 3.9** Tritt eine Unterbelegung ein, ist der Mieter/die Mieterin verpflichtet, dies der Geschäftsstelle zu melden und ein Umsiedlungsgesuch einzureichen. Im Gespräch werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht. Wird die Mitteilung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen. Ab dem Zeitpunkt der Unterbelegung gilt eine Frist von zwei Jahren. Wird die Unterbelegung durch den Einzug eines oder mehrerer Mieter/innen aufgehoben, so gilt die zweijährige Frist als unterbrochen. Falls es erneut zu einer Unterbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt.

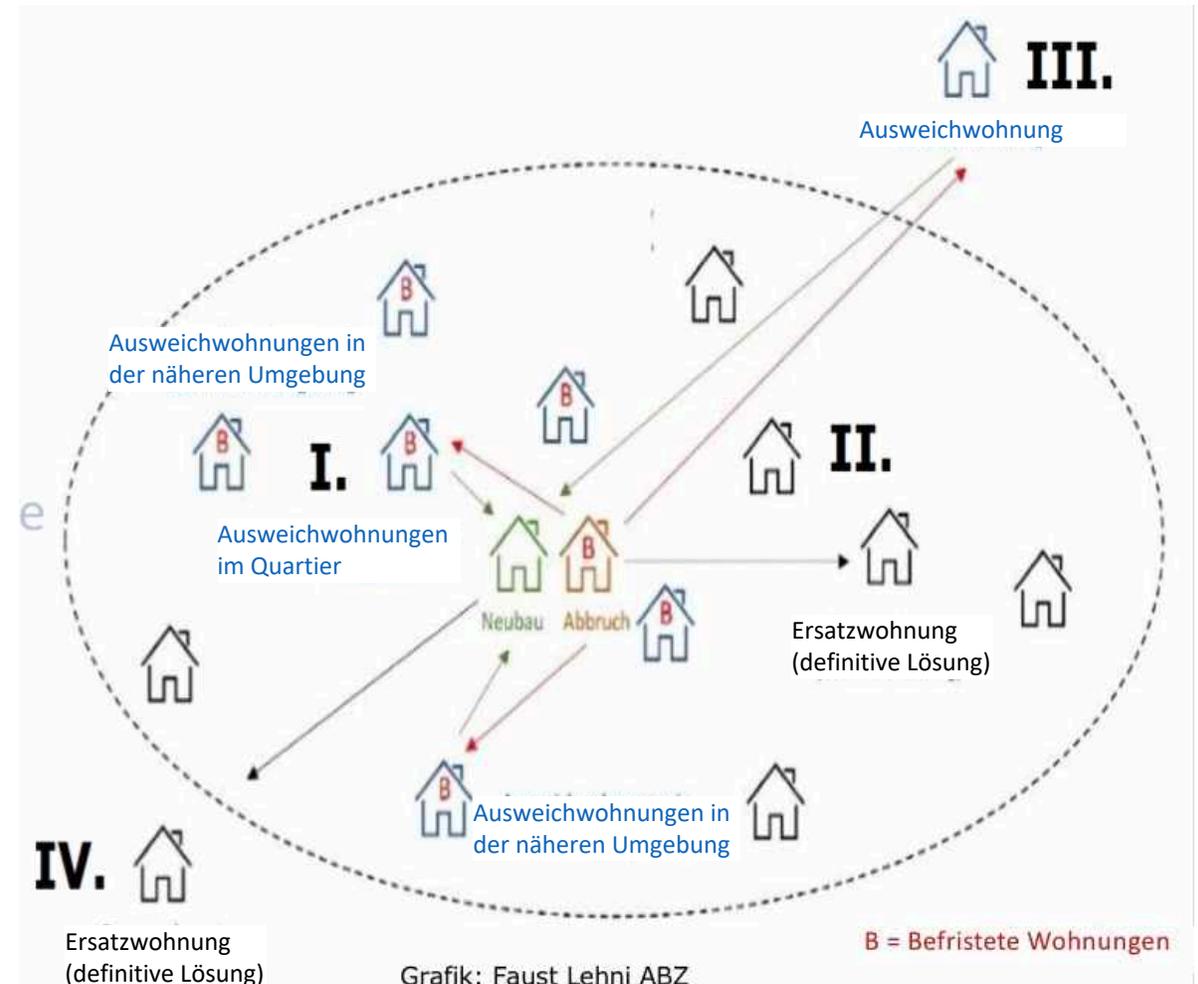
Umsiedlungskonzept Ersatzneubauten

Angebote / Möglichkeiten:

- I. Ausweichwohnung innerhalb ABZ
- II. Ersatzwohnung innerhalb der ABZ
(definitive Lösung)
- III. Ausweichwohnung ABZ-extern
(mit Entschädigung «2x umziehen»)
- IV. Ersatzwohnung ABZ-extern
(definitive Lösung, selbstgewählt)

Betroffene Mitglieder erhalten zwei zumutbare Angebote für eine Ausweich- bzw. Ersatzwohnung.

- Siedlung wird so lange wie möglich als «normale ABZ-Siedlung» betrieben und auch unterhalten



Ausweich- und Ersatzwohnungen

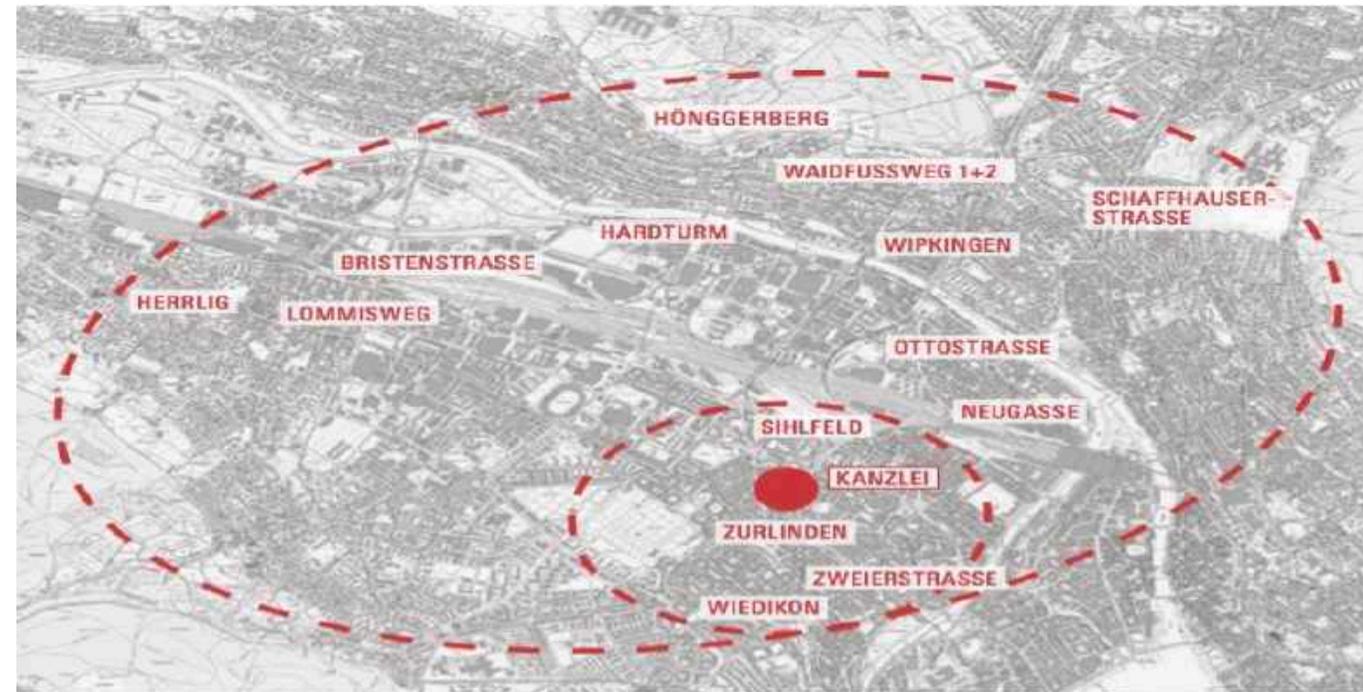
Bereitstellung von Ausweich- und Ersatzwohnungen

nur möglich dank:

- (relativ) grossem Wohnungsbestand
 - geografische Nähe der Siedlungen
 - Möglich dank «Befristete Verträge»
 - langfristiger, intensiver Planung und grossem Einsatz der Vermietungsabteilung!
- > Führt zu erhöhten Unterhaltskosten

Wirkung auf Gemeinschaft:

- Bauliche Verzögerungen können zu Verunsicherung und Unzufriedenheit führen.
- Teil der befristeten hat keinen Bezug zur Genossenschaft, Teil engagiert sich stark für die Gemeinschaft.
- zT Bezug über eigene Siedlung hinaus



Radius 1:

- Familien mit schulpflichtigen Kindern
- Ältere Menschen

Radius 2:

- Übrige Haushalte

- Akzeptanz Sanierung und Ersatzneubau

Hohe Wohnsicherheit

- Unsere Mitglieder entscheiden an der Generalversammlung über Sanierungen im unbewohnten Zustand und Ersatzneubauten
- Unsere Bewohnenden
 - werden mind. 5 Jahre vorher informiert
 - können zurückkehren oder eine andere ABZ Wohnung beziehen
- > Führt zu hoher Akzeptanz von Ersatzneubau und unbewohnten Sanierungen

Macht Ersatz und Verdichtung möglich
(Einstimmiger GV-Entscheid)



- Mitwirkung

Mitwirkung bei Bauprojekten

Beispiel Siedlung Herrlig: unsere grösste Ausnutzungsreserve

- Geplant ist ein Ersatzneubau
 - > Wir können aus Wohnfläche verdreifachen
 - > 400 statt 200 Wohnungen
- Die Stadt plant den Ersatz/Neubau ihrer Schule
- Neu: Quartierpark
- Testplanung zusammen mit der Stadt Zürich



1947/48

- Mitwirkung

Mitwirkungsprozess: Hauptkonferenz

Ganztägiger Workshop mit Mitgliedern, Bewohnenden und Nachbarschaft

Guiding principles:

- Climate-friendly and affordable
- Permeable and yet secure
- Keeping the proven and daring the new
- Developing together

Vision

- Green, biodiverse, green spaces
- Flexible living structures - extra spaces
- Offers for the neighbourhood
- Airiness
- Community living together, incl. architecture
- Sustainability in construction and operation

Warum kommen nicht mehr?

Vertrauen: «Ihr macht das schon gut»



Methodisches Vorgehen

SWOT-Analyse



1. Grün, biodivers, Grünflächen
 2. Flexible Wohnstrukturen – Extraräume
 3. Angebote fürs Quartier
 4. Luftigkeit
 5. Gemeinschaftliches Zusammenleben inkl. Architektur
 6. Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb
- + Mobilität
 - + Bezahlbare Mieten

Leitsätze für den Ersatzneubau Herrlig von Vorstand und Geschäftsleitung

- Klimaverträglich und bezahlbar
- Durchlässig und trotzdem geborgen
- Bewährtes behalten und Neues wagen
- Zusammen entwickelt

- Mitwirkung

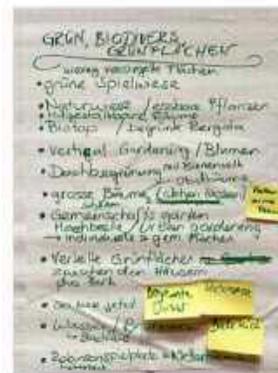
Mitwirkungsprozess: Ergebniskonferenz

- Sicherstellen, haben wir alles verstanden?
 - Aufzeigen, was wir aufnehmen
 - Transparent informieren
- > Konsolidierte Meinung der Teilnehmenden.
- > Steigert Akzeptanz, auch unliebsamer Entscheide
- > Diese Inputs fließen ins Programm für den Architekturwettbewerb ein

Weitere Schritte

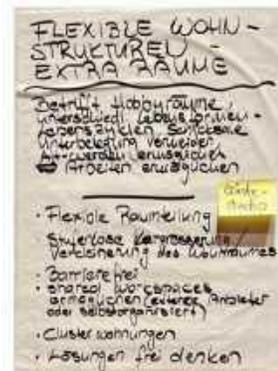
- Wettbewerbsergebnis wird vorgestellt (übergeordnetes Feedback möglich)
- Entscheid der Generalversammlung
- Mitwirkung erst wieder nach Bezug

1. Naturnah, biodivers



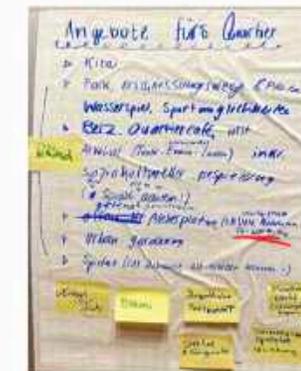
- Grüne Oase**
 - Mindestens 50 Prozent unversiegelte Fläche
 - Baumbestand möglichst erhalten
 - Begrünte Fassaden
 - Heimische Pflanzen
- Dächer**
 - Begrünt
 - Als Wasserspeicher
- Für Begegnungen und zum Rückzug**
 - Kleinere und grössere Aussenräume für Begegnungen, zum Spielen, Essen/Trinken, Verweilen, Zusammensitzen

2. Flexibles Wohnen



- Breiter Wohnungsmix**
 - Grundrisse für unterschiedliche Haushaltsformen
 - Privater Balkon (Loggia als Ausnahme)
 - Gemeinschaftliches Wohnen, z.B.**
 - Grosswohnungen
 - Clusterwohnungen
 - gemeinschaftliches Wohnatelier
 - Micro-Living
 - Zusätzliche Räume**
 - Ateliers
 - Separatzimmer
- Keine Zimmer zur Hohlstrasse.

3. Angebote fürs Quartier



- Vielfältiges Erdgeschoss für das ganze Quartier, z.B.**
 - Kleingewerbe
 - Gastronomie
 - Handwerk
 - Gesundheit
 - Kinderbetreuung
- Ateliers, z.B.**
 - Gemeinschaftswerkstatt
 - Coworking-Spaces
 - Massagepraxis
- Aussenraum**
 - Erschliessungswege
 - Plätze

4. Luftigkeit



- Grosszügige, lockere Anordnung der Aussenräume
- Balkone (Loggias als Ausnahme)
- Minderung Hitzestau durch Begrünung
- Mindestens 50 Prozent unversiegelte Fläche
- Hohe Qualität in Architektur, Wohnen, Nutzen, Umgebung durch Konkurrenzverfahren
- Verzicht auf eine maximale Ausnutzung des Grundstücks zugunsten von Qualität von Wohn- und Aussenraum

Gemeinschaft in der ABZ

Engagement und Aneignung -
Unterstützung und Befähigung



Gemeinschaftliches Zusammenleben fördern

Engagement und Aneignung - Unterstützung und Befähigung

- **Professionelle Sozialarbeit:** Für Quartierarbeit, soziokulturelle Animation und Sozialberatung beschäftigt die ABZ sieben Mitarbeitende.
- **Freiwillig engagiert:** In Siedlungskommissionen und Aktivgruppen engagieren sich zahlreiche Bewohnende freiwillig.
- **Möglichkeitenräume:** Mit selbstgestalteten Aussenräumen, Gemeinschafts- und Projekträumen sowie entsprechenden Budgets bietet die ABZ zahlreiche Möglichkeiten, das Zusammenleben aktiv mitzugestalten.
- **Versammlungen und Anlässe**
- **Digitale Nachbarschaft:** Mit einer App für alle Bewohnenden ermöglicht die ABZ den Austausch auch digital.

- Aneignung

Die ABZ bietet ihren Bewohnenden eine Heimat, die sie aktiv mitgestalten können.



Auch der Aussenraum bietet Platz zur Aneignung



Kinder und ABZ-Mitarbeitende gestalten Strassenspiele.

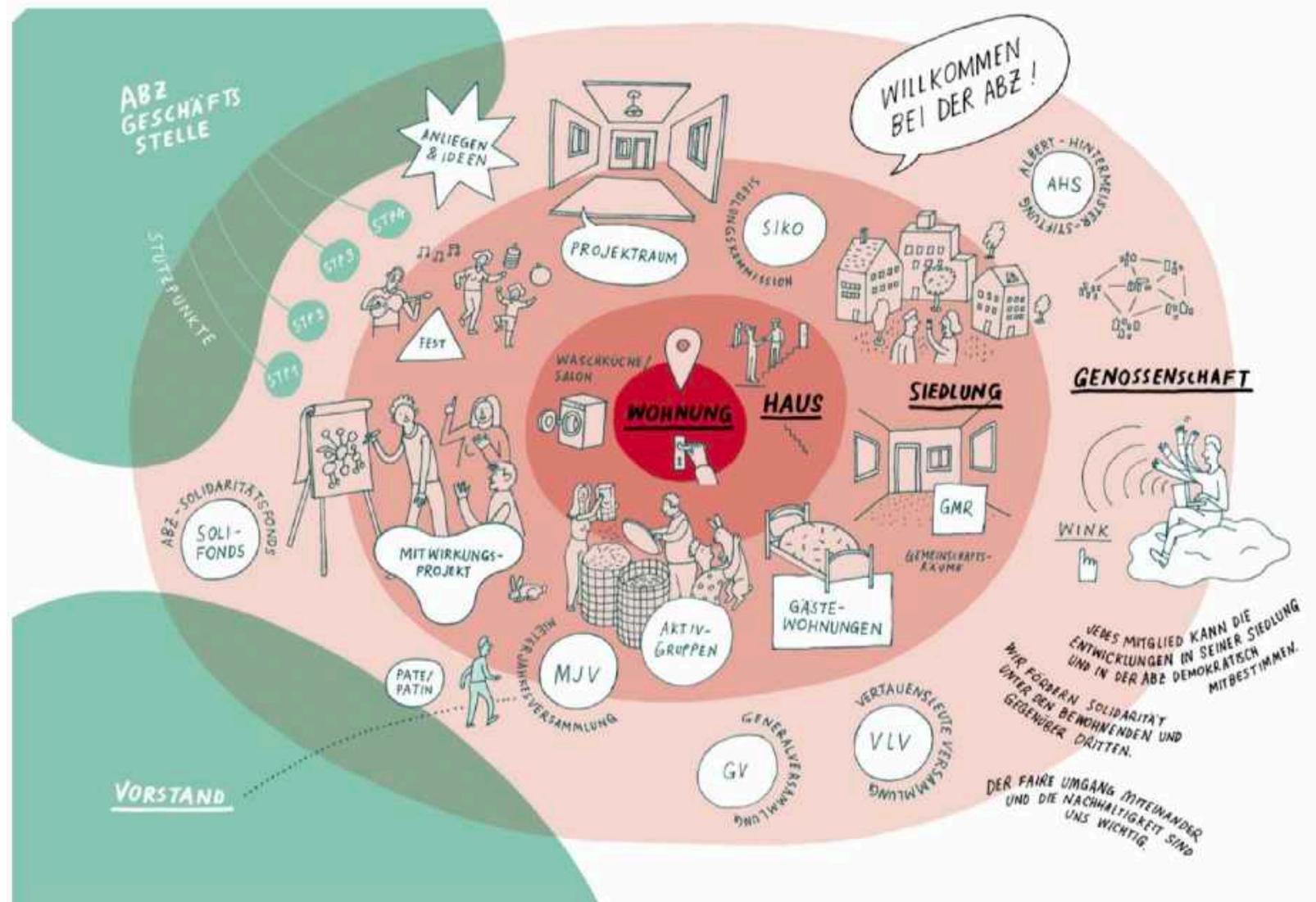


Bewohnende treffen sich an der jährlichen Mieterversammlung.

- Willkommen in der ABZ

Begrüßungskultur

- Bewerbungsgespräch
- Siedlungscoaches



Zusammenleben: Hilfe zur Selbsthilfe

ABZ

Lärm in der Nachbarschaft

Hier geht's zum Video.

Was gilt bei Lärm in der Nachbarschaft?

Die meisten Konflikte zwischen Nachbar/innen entstehen aufgrund von Lärm – sei es das laute Gehen, das Hüpfen von Kindern, die laute Musik oder der nicht zu überhörende Streit. Was jedoch als laut und störend wahrgenommen wird, ist sehr unterschiedlich. Oft ist es entscheidend, wer den Lärm verursacht. Ist es der gut befreundete Nachbar, toleriert man den Lärm eher. Sind Konflikte mit der Nachbarin bereits vorhanden, stört man sich früher. Wichtig ist, miteinander zu sprechen und das Zusammenleben zwischen Rücksichtnahme und Toleranz zu gestalten.

Mehr Informationen
abz.ch/mieterberatung

Was kann ich als Nachbar/in tun?

- Sprechen Sie mit der Person. Bereiten Sie sich auf das Gespräch vor, bleiben Sie ruhig und sachlich.
- Seien Sie tolerant. Auch Sie sind vielleicht einmal froh, wenn Ihre Nachbar/innen Ihnen gegenüber tolerant sind.
- Informieren Sie Ihre Nachbar/innen, wenn Sie eine Feier planen.
- Melden Sie sich beim ABZ-Service oder bei der ABZ-Mieterberatung für Unterstützung.

Wo finde ich Hilfe?

- ABZ-Service: 044 455 57 57
- ABZ-Mieterberatung: abz.ch/mieterberatung
- Mediation Schweiz: infomediation.ch
- Mieterverband: mieterverband.ch

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Mieterberatung
mieterberatung@abz.ch, 044 455 89 89

Was kann ich tun?

Wo bekomme ich Hilfe?

- Flyer: Konflikte

Flyer: Themen



Waschsalon 24/7 statt individuell in de Wohnung
Begegnung, top Maschinen

ABZ 

Lärm im Freien




Wie entsteht Lärm im Freien?

Das Zusammenleben in der ABZ ist auf Gemeinschaft ausgelegt. An vielen Orten in unseren Siedlungen begegnen sich unsere Bewohner/innen oder sie treffen sich zum Kaffee, zum Schwatz, zum Verweilen. Darüber hinaus leben in der ABZ ganz unterschiedliche Menschen. Diese haben unterschiedliche Bedürfnisse – und das kann beim Thema Lärm zu Konflikten führen: zum Beispiel, wenn Jugendliche laut Musik hören. Oder wenn Kinder lachen, kreischen und ihre Spielbälle an der Hauswand abprallen lassen. Manche Nachbar/innen stört dieser Lärm.

ABZ 

Das Messie-Syndrom




Was ist das Messie-Syndrom?

Der Begriff Messie-Syndrom ist abgeleitet vom Englischen Mess, also Chaos, Durcheinander. Er bezeichnet das zwanghafte Verhalten, Gegenstände in der eigenen Wohnung anzusammeln. Die Menschen messen den Dingen einen übersteigerten Wert bei. Sie sammeln zum Beispiel Zeitungen, Lebensmittel, Werkzeuge, Verpackungsmaterial, Spielsachen und Kleidung. Die Folge können unangenehme Gerüche, Pilzbefall und Ungeziefer sein. Darunter kann auch die Nachbarschaft leiden. Messies versuchen unauffällig zu leben. Sie verstecken ihr Leiden und schämen sich oft.

ABZ 

Unangenehme Gerüche




Was sind unangenehme Gerüche?

Der Geruchssinn ist der einzige unserer fünf Sinne, der direkt mit dem Gefühlszentrum unseres Gehirns verbunden ist. Gerüche gelangen folglich ungefiltert zum Ort, wo unser Gehirn Erlebnisse verarbeitet und Erinnerungen formt. So können Gerüche positive und negative Gedanken hervorrufen. Letzteres kann zu Konflikten mit anderen Menschen führen. Denn: Was für jemanden unangenehm riecht, muss für andere nicht störend sein – wie etwa Zigarettenrauch sowie Essens- oder Grillgerüche. Bei allen störenden Gerüchen gilt: Nehmen Sie aufeinander Rücksicht.

ABZ 

In der Waschküche

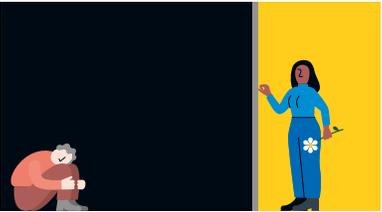



Was gilt in der Waschküche?

Kaum ein Ort generiert in einem Haus so viele Geschichten wie die Waschküche. Entsprechend entstehen dort neue Kontakte, aber auch Konflikte. In der ABZ tragen die Bewohner/innen die Verantwortung für die Waschküche selbst. Als gemeinsame Haltung gilt: Die Waschküche geht alle etwas an. Die Regeln werden gemeinsam formuliert und eingehalten. Auch muss die Bereitschaft da sein, die Regeln bei Bedarf neu auszuhandeln. In einer Waschküchensitzung können Konflikte geklärt werden.

ABZ 

Psychische Erkrankungen

Psychische Erkrankungen in der Nachbarschaft

Haben Sie einen Nachbarn, der sich auf einmal verändert hat oder kaum mehr ansprechbar ist? Oder wirkt Ihre Nachbarin plötzlich verwirrt und orientierungslos? Ein solches Verhalten kann auf eine psychische Erkrankung hinweisen. Psychische Erkrankungen sind vielfältig. Sie beeinträchtigen den Alltag, lösen Ängste aus und schränken die Freiheiten ein. Verhält sich jemand aufgrund der Erkrankung auffällig, nimmt das die Nachbarschaft in der Regel früh zur Kenntnis. Das kann einerseits zu Sorgen, andererseits zu Ärger unter den Nachbar/innen führen.

Ausblick



- Ausblick

Unser erstes Hochhaus

- Ehemaliges Industrieareal, bis vor kurzem besetzt.
- Erbpacht der Stadt Zürich
- Gemeinsame Bewerbung (3 Bauträger)
- Quartierpark

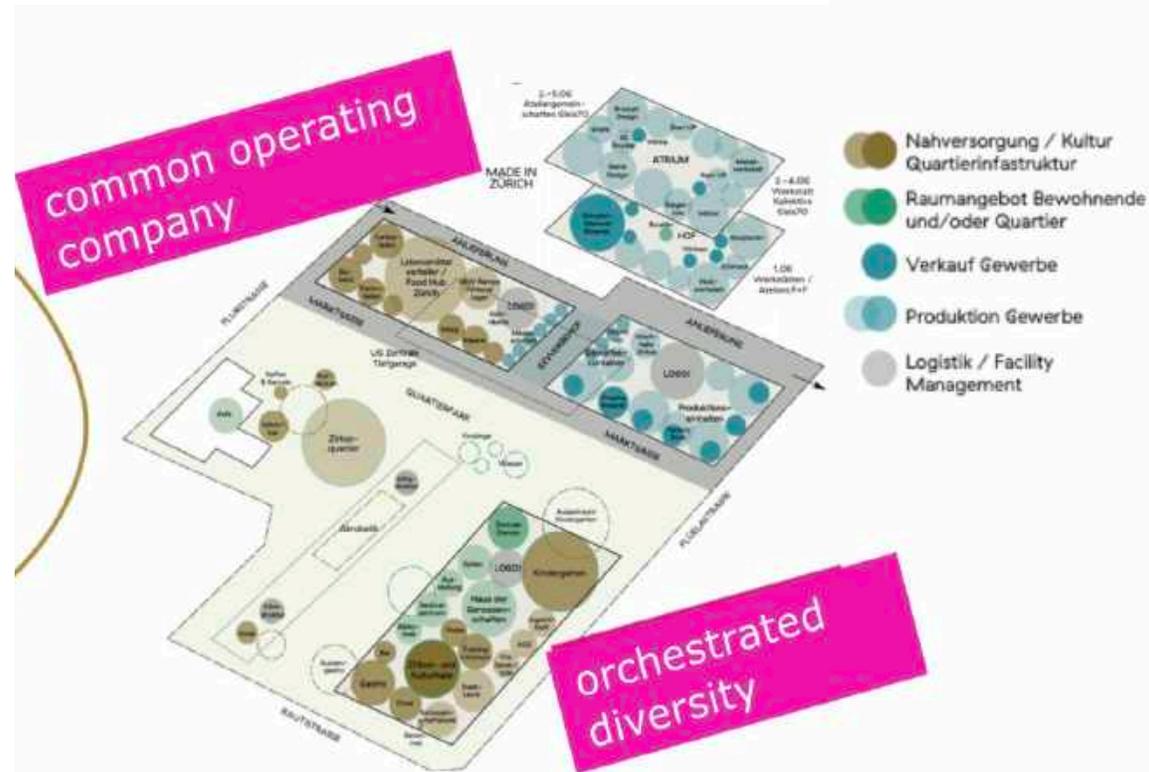
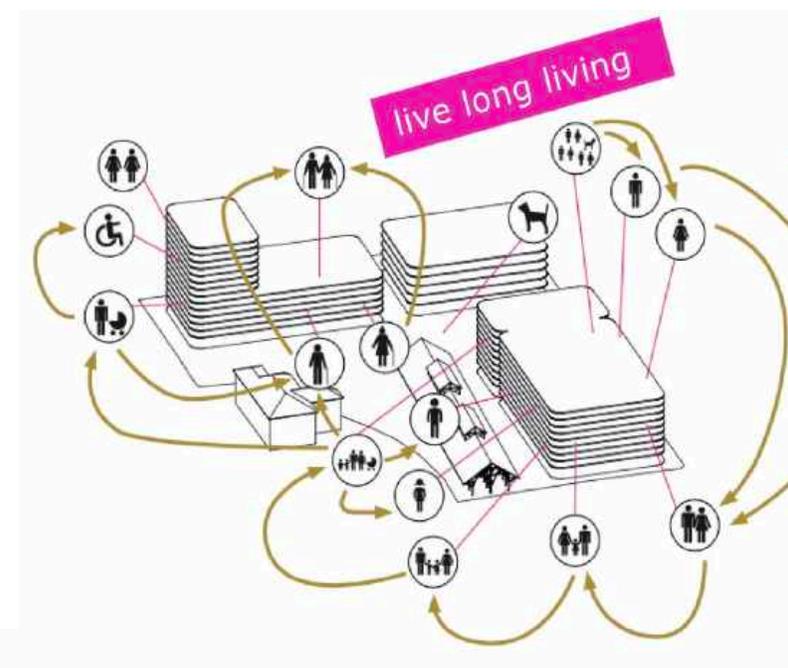


- Ausblick

Koch-Areal > -Quartier

Bauen lebendigen Quartierteil

- Bauträgerübergreifende Konzepte
 - Insbesondere Erdgeschossnutzung
 - Abstimmung Wohnungsangebot
- Quartierbezug



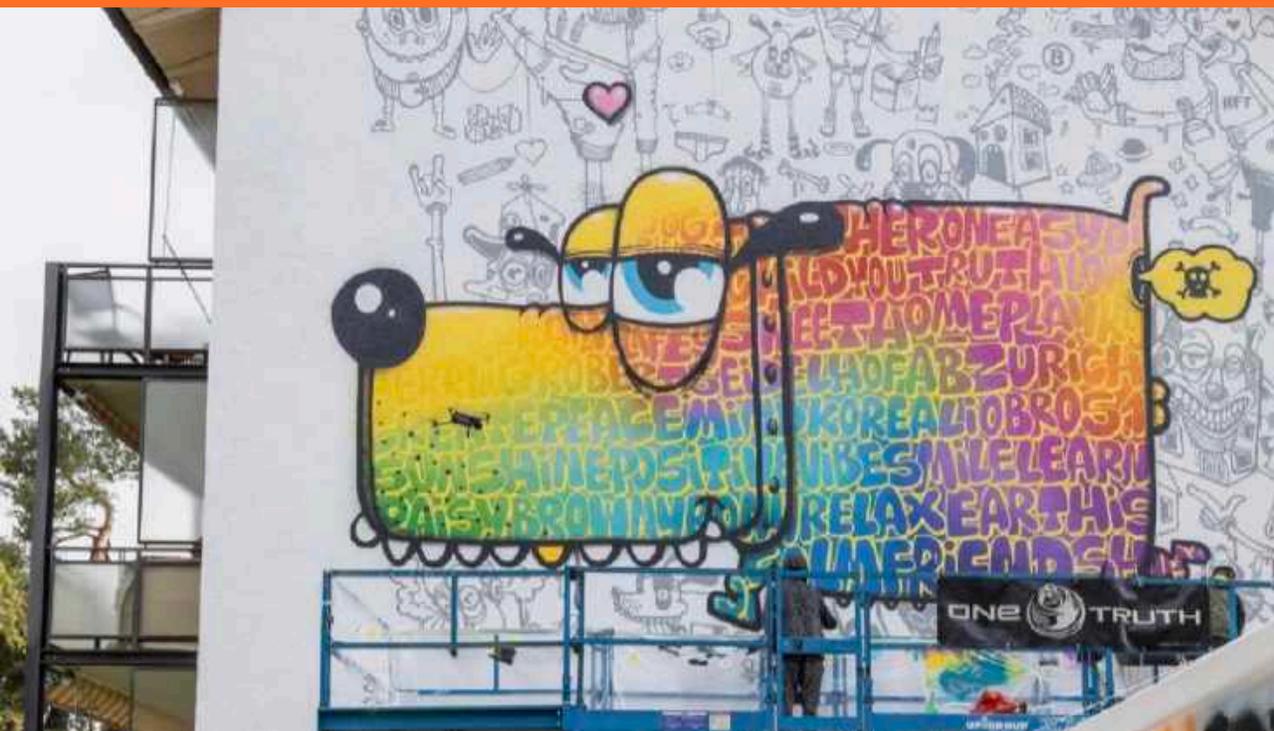
- Ausblick

Gemeinschaft in der Vertikalen

- Unterschiedliche Qualität der Gemeinschafts- und Möglichkeitsräume



Vielen Dank!



Dr. Nathanea Elte
 Präsidentin
 nathanea.elte@abz.ch
 +41 76 588 22 06

Allgemeine
 Baugenossenschaft
 Zürich
 www.abz.ch

