

AvU 2015-06-27

Grosse Pläne in den Hohfuren

USTER In Uster hat sich eine Wohnbaugenossenschaft konstituiert, die grosse Ziele hegt: Die Idaro plant eine Wohnsiedlung, ähnlich wie die Projekte Kalkbreite in Zürich oder Giesserei in Winterthur. «Wir streben eine

neue Wohnform an, die mehrere Generationen unter einem Dach vereint und auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtet ist», sagt Sprecher Marcus Freund. Vorgesehen ist ein Investitionsvolumen von rund 40 Millionen

Franken, daraus sollen 80 bis 100 preisgünstige Wohnungen entstehen.

Wunsch der Idaro ist es, dieses Projekt auf dem Hohfuren-Areal zu verwirklichen. Sie will sich darum bei der Stadt für eine

Abgabe des Landes im Baurecht bewerben. Die Signale des Stadtrats sind allerdings nicht sehr vielversprechend. «Wir sehen die Hohfuren zurzeit als strategische Reserve an», sagt Finanzvorstand Cla Famos. *rbr* **SEITE 3**

Neue Genossenschaft will in die Hohfuren

USTER Die neu gegründete Baugenossenschaft Idaro will auf dem Areal Hohfuren eine Siedlung erstellen – vom Prinzip her ähnlich wie die Zürcher Kalkbreite. Doch der Usterer Stadtrat zeigt wenig Bereitschaft, ihr das Land im Baurecht abzugeben.

Wenn Marcus Freund spricht, klingt der Enthusiasmus des Pioniers in seiner Stimme mit. «In Zürich gibt es die Kalkbreite, in Winterthur die Giesserei. Eine solche Vision einer zeitgemässen Genossenschaftssiedlung verfolgen wir auch in Uster.» Am Montag hat er zusammen mit Gleichgesinnten die Wohnbaugenossenschaft Idaro gegründet. Das Ziel: Eine Überbauung mit 80 bis 100 Wohnungen und Räumen für Gewerbe, Dienstleistung und Kultur – partizipativ, gemeinnützig, selbstverwaltet (siehe Box). «Eine Siedlung als Mehrgenerationenhaus», sagt Freund. Der Name Idaro stammt aus der Weltsprache Esperanto und steht für Nachkommenschaft, Nachwuchs, Generation.

Ein erstes Mal mit dieser Idee an die Öffentlichkeit getreten ist die Gruppe um Freund vor einem Jahr (wir berichteten). Seither ist viel passiert: Rund 100 Interessenten haben sich formiert, die nun bei der Genossenschaft Anteilscheine erwerben können. Vor allem aber hat ein «aktiver Kern, rund 20 Leute aus Uster und Umgebung» aus der Idee ein Projekt entwickelt, in Arbeitsgruppen und an Workshops. «Noch kein Bauprojekt, aber ein Grobkonzept», wie Freund sagt. Für ihr Vorhaben sieht die Genossenschaft ein Investitionsvolumen von rund 40 Millionen Franken vor.

«Perfekte Lage»

Das Wunschgrundstück der Genossenschaft liegt im Gebiet Hohfuren, zwischen der Rietacker- und Hohfurenstrasse, westlich anschliessend ans Berufsschulzentrum. «Es passt von seiner zentralen Lage her perfekt zu unserer Vision einer Wohnform, die sich mit den bestehenden Siedlungen und der Natur um den Zellweger-Park verwebt», sagt Freund.



Sie streben eine neue Form des Zusammenlebens an – am liebsten auf dem Areal der Hohfuren: Marcus Freund (mit roter Jacke) und weitere Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft Idaro.

Nicolas Zovvi

«Wir schaffen mit unserem Vorhaben einen Mehrwert für das Quartier, dessen Bewohner und die Stadt Uster.»

Marcus Freund,
Baugenossenschaft Idaro

Das Grundstück gehört der Stadt Uster. Mit 17000 Quadratmeter Fläche ist es fast so gross wie drei Fussballfelder. Die Genossenschaft hofft, dass die Stadt ihr das Land im Baurecht abgibt. Dieses Ziel hat sie bereits im vergangenen Sommer formuliert, beim ersten Schritt an die Öffentlichkeit. Jetzt soll eine offizielle Bewerbung erfolgen. «Der Stadtrat kennt unser Anliegen, hat aber bisher noch keine Signale ausgesendet, weder negative noch positive», sagt Freund.

Land als Reserve halten

Direkt mit dem Begehren konfrontiert, zeigt sich der zuständige Finanzvorstand Cla Famos (FDP) jedoch eher skeptisch. «Grundsätzlich ist eine Abgabe des Hohfuren-Areals im Baurecht möglich, im Moment steht das aber nicht zur Disposition.» Beim Grundstück handle es sich um die grösste Fläche an zentraler Lage, die noch bebaut werden könne. Zurzeit diene es der Stadt als strategische Reserve, ein Ver-

kauf oder eine Abgabe sei nicht geplant. «Zumal es die Möglichkeit gibt, genossenschaftliche Projekte auf privatem Land zu verwirklichen. Etwa auf dem Zeughausareal oder in der Überbauung am Stadtpark.»

Der Stadtrat stehe Wohnbaugenossenschaften grundsätzlich positiv gegenüber, sagt Famos. «Es erstaunt uns aber, dass eine Genossenschaft sagt, wir wollen auf die Hohfuren, auf Land, das der Stadt gehört, und dazu bereits Bilder des Grundstücks auf ihrer Homepage aufschaltet – ohne dass das Grundstück überhaupt ausgeschrieben ist.» Der Stadtrat werde das Land sicher nicht einfach so an Idaro abgeben. «Wenn, dann führen wir ein offizielles Verfahren durch, an dem sich auch andere Genossenschaften und private Investoren beteiligen dürfen.»

Vorteile aufzeigen

Marcus Freund ist bewusst, dass der selbstbewusste Auftritt der Genossenschaft mancher-

orts auf Widerstand trifft. «Wir stellen keine Ansprüche und wollen niemanden brüskieren. Aber wir sind der Meinung, dass wir mit unserem Vorhaben einen Mehrwert für das Quartier, dessen Bewohner und die Stadt Uster schaffen können.»

In ihrer Bewerbung für das Hohfuren-Areal will die Idaro darum detailliert aufzeigen, wie das «Mehrgenerationenhaus» sich in die Umgebung mit Schulen und den bestehenden Wohnsiedlungen eingliedern könnte. Die Genossenschaft hat auch eine Machbarkeitsstudie erstellt. Von der Ausnutzungsziffer, der Anzahl der Gebäude, der Höhe der Bauten, orientiert sie sich am Gestaltungsplan, der für das Areal festgelegt ist. «Wir können zeigen, dass unser Projekt keine Fantasterei ist, sondern im Rahmen der Vorgaben realisierbar», sagt Freund. Als Ziel gibt er einen Bezug im Jahr 2020 an. Um zugleich hinzuzufügen: «Das ist unser Wunsch, mehr nicht.»

Raphael Brunner

NEUE WOHNFORM

Die Bewohner sind die Planer

Idaro, seit dieser Woche eine Wohnbaugenossenschaft, versteht sich als Projekt. Ein Projekt von Menschen, die gemeinsam eine neue Form von Wohnen, von Zusammenleben entwickeln wollen. «Wir wollen eine Wohnform finden, die auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtet ist. Anders als gewohnt formulieren bei uns aber die Bewohner diese Bedürfnisse und nicht ein Planer oder Architekt», sagt Marcus Freund, selbst Architekt aus Uster und einer der Initianten.

1800 bis 2000 Franken

Gemeinsam sei so die Vision eines Mehrgenerationenhauses entstanden: sozial- und altersdurchmisch, selbstverwaltet, auf die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft ausgerichtet. Und nicht gewinnorientiert: Zu Beginn würden die Mietkosten für 100 Quadratmeter Wohnfläche 1800 bis 2000 Franken betragen, sagt Freund. «Wir wollen preiswerten Wohnraum schaffen und ein nachhaltiges Zusammenleben ermöglichen.»

Vorbilder für Idaro sind die Genossenschaften Kalkbreite in Zürich oder die Giesserei Winterthur. Auch dort haben die Beteiligten selbständig Ideen formuliert und dann gemeinsam mit den Architekten und den Behörden nach Wegen für die Umsetzung gesucht. Entstanden sind Überbauungen, die sich zu einem grossen Teil als öffentlichen Stadtraum verstehen. Zur Kalkbreite gehört etwa ein Kino, Lebensmittel- und Möbelläden, Bistro und Bars. Der Wohnteil beinhaltet einen öffentlichen Leserraum, Gemeinschaftsküchen und Mehrzweckräume. «Wir wollen das nicht kopieren, sondern unsere eigenen Vorstellungen entwickeln», sagt Freund. «Daran sind wir im Moment dran.» rbr

Zur Feier ihrer Gründung lädt die Genossenschaft Idaro zum Fest: heute Samstag ab 16 Uhr im Haus der Freizeit und Jugendanimation Uster. Mehr unter www.idaro.ch

GENOSSENSCHAFTEN IN USTER

Interessengemeinschaft geplant

Mehrere Ustermer Wohnbaugenossenschaften wollen sich zu einer Interessengemeinschaft zusammenschliessen. Ziel ist es, die Position gegenüber der Stadt und privaten Investoren zu stärken.

Inklusive der neugegründeten Baugenossenschaft Idaro sind heute in Uster 19 Wohnbaugenossenschaften aktiv. Sie bieten insgesamt 824 Wohneinheiten an, knapp 7 Prozent des Wohnraums auf Stadtgebiet. Der Hintergrund der Genossenschaften variiert stark: Manche entstammen aus bürgerlichen Initiativen Ende des 19. Jahrhunderts, andere aus der Zeit des «Roten Zürich» in den 1920er und 1930er Jahren. Wieder andere wurden erst kürzlich aus privater, lokaler Initiative gegründet.

Investitionen absprechen

Im Moment sind unter den Ustermer Baugenossenschaften Bestrebungen im Gang, eine In-

teressengemeinschaft zu bilden: «Wir wollen keine förmliche Organisation schaffen, sondern eine Ansprechstelle», sagt Hans Conrad Daeniker, der Initiator des Verbunds. Am Donnerstagabend haben sich Vertreter verschiedener Ustermer Genossenschaften getroffen, um die Formulierung der neuen Vereinbarung zu besprechen. «Ziel ist es, dass wir künftig gegenüber Stadt und Investoren vermehrt gemeinsam auftreten», sagt Daeniker. Beim Zeughausareal werde man zum Beispiel eruieren, welche Genossenschaften allein oder gemeinsam investieren könnten.

Schwieriger Bieterstreit

Die Interessengemeinschaft will gemäss Daeniker «mithelfen, das Angebot an gemeinnützigem Wohnraum in Uster zu erhöhen». Dazu seien die Genossenschaften aber auf bezahlbares Bauland angewiesen. «Gegen gewinnorientierte Investoren können wir kaum je mithalten.» rbr

Nachgefragt



Cla Famos
Finanzvorstand
Stadt Uster

«Gemeinnützige Wohnungen sollen auf privatem Bauland entstehen»

Mit der Idaro wurde eine neue Wohnbaugenossenschaft gegründet. Begrüsset der Stadtrat, wenn es in Uster mehr Baugenossenschaften gibt?

Cla Famos: Grundsätzlich ja. Genossenschaften sind Ausdruck eines zivilgesellschaftlichen Engagements und sorgen für eine soziale Durchmischung in den Quartieren. In der Regel streben Wohnbaugenossenschaften gute architektonische Lösungen an; flexibel, behindertengerecht, begegnungsfördernd und altersdurchmisch. Der Stadtrat erkennt das an.

Also soll der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in Uster erhöht werden?

Nicht generell. Im Vergleich zu anderen Orten in der Region ist er in Uster relativ hoch. Gemeinnütziger Wohnungsbau ist eines von mehreren Spektren des Immobilienmarkts. Ob diese Sparte wächst, ist davon abhängig, dass private Gruppierungen solche Projekte antossen. Wenn sich dazu eine Gelegenheit ergibt, begrüssen wir das.

Wie fördert die Stadt den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Durch gute Rahmenbedingungen für den allgemeinen Wohnungsbau und eine liberale Bewilligungspraxis. Zudem hat der Stadtrat die Anliegen des Gemeinderats aufgenommen und bei der Festsetzung von privaten Gestaltungsplänen einen Anteil gemeinnütziger Wohnungen festgesetzt, zum Beispiel auf dem Zeughausareal.

Die Stadt kann auch eigenes Land im Baurecht abgeben. Wo gibt es Pläne in diese Richtung?

Die Stadt hat in den letzten Jahren Bauland für 78 gemeinnützige Alters- und Familienwohnungen verkauft, dazu Land für 230 Wohneinheiten an fünf Genossenschaften im Baurecht abgegeben. Im Moment sehen wir keinen Anlass, auch noch die letzten Reserven zu veräussern. Wir setzten uns aber dafür ein, dass auf privatem Bauland gemeinnützige Wohnungen entstehen. **Ihre Partei, die FDP, ist in jüngster Zeit mehrmals als**

Kritikerin genossenschaftlicher Bauprojekte aufgetreten, zumindest in der Stadt Zürich: Teilen Sie persönlich diese Kritik?

Neben den Vorteilen gibt es beim gemeinnützigen Wohnungsbau auch Nachteile. Auf diese weist meine Partei hin. Von gemeinnützigen Wohnungen profitiert immer nur eine gewisse Gruppe. Sie erhält Bauland im Baurecht günstiger, als es der Markt hergeben würde. Verkaufte die Stadt an den Meistbietenden, profitieren alle von diesen Einnahmen.

Findet eine Familie aus dem unteren Mittelstand heute in Uster noch eine bezahlbare Wohnung?

Ich würde sagen, ja. Uster ist in den letzten Jahren teurer geworden wie der ganze Kanton. Eine sogenannte Seefeldisierung wie in Zürich stelle ich aber nicht fest. Wichtig ist, dass die Stadt private Initiative unterstützt, ob gemeinnützig oder gewinnorientiert. Wenn es genügend Wohnungen gibt, dann ist Wohnraum bezahlbar. rbr