

KONTAKT

Quartiermagazin **Kreis 8**

Eine Publikation des Quartiersvereins Riesbach

232/November 2014
32. Jahrgang



quartierverträglich
renovieren

Impressum

Redaktion, Administration, Layout Gina Attinger (GA), Marianne Bossard (MB), Anna Cescato, Urs Frey (UF), Tom Hebting (TH), Katharina Issler (KI), Regine Mätzler Binder (RM), Hans Oberholzer (HO), Dorothee Schmid (DS), Sandra Stutz (SST), Su Treichler (ST)

Titelbild Tom Hebting

Weitere Mitwirkende Nr. 232 Franz Bartl, Max Bauer, Gaby Demme, Franco Huber, Susi Koltai, Jonas Landolt, Georges Nievergelt, Sunanda Mathis, Regula Schaffer, Aurelio Vaccani, Irene Verdegaal

Herausgeber Quartierverein Riesbach, PF, 8034 Zürich

Kontaktadresse Redaktion Kontakt, Quartierverein Riesbach, Postfach, 8034 Zürich. E-Mail: kontakt@8008.ch

Druck Sihldruck AG, 8021 Zürich

Auflage 1600 Exemplare, erscheint 4x jährlich

Papier Cyclus Offset 100g, 100% Recycling

Die Redaktion freut sich sehr über Ihre Leserbriefe und Beiträge. Sie übernimmt keine Verantwortung für den Inhalt eingesandter Artikel und behält sich vor, Texte zu kürzen oder nicht zu publizieren. Für die publizierten Texte zeichnen die einzelnen Autorinnen und Autoren verantwortlich; die Inhalte müssen nicht mit der Meinung der Redaktion übereinstimmen.

**Nächste Ausgabe Nr. 233, Arbeitstitel «Burgwies»
Redaktionsschluss: 6. Februar 2015**

Inserate

Kontakt Hans Oberholzer
078 63 166 63, hans.oberholzer@gz-zh.ch

Insertionspreise 3 Zeilen, nur Text: Das 20-Franken-Inserat

1/16-Seite (93 x 32 mm) Fr. 50.–

1/8-Seite (93 x 64 mm) Fr. 70.–

1/4-Seite (93 x 128 mm) Fr. 150.–

1/3-Seite (190 x 87 mm) Fr. 180.–

1/2-Seite (190 x 128 mm) Fr. 240.–

Rabatt bei 2 Ausgaben: 10%

Rabatt bei 4 Ausgaben: 15%

Nachbearbeiten von Inseraten:

Stunden-Ansatz Fr. 100.– Minimal-Betrag Fr. 25.–

Mitgliedschaft Quartierverein

Einzel 35.–/Jahr

Paar/Familie 50.–/Jahr

Firma 80.–/Jahr

nur Kontakt-Abo 35.–/Jahr

Anmeldung an Quartierverein Riesbach, Postfach, 8034 Zürich
oder per E-Mail an mitglieder@8008.ch

Quartierverein Riesbach

www.8008.ch

info@8008.ch

044 422 81 85 (Di-Fr Nachmittag)

Vorstand und Ressorts

Urs Frey

076 528 35 33

Präsident

praesidium@8008.ch

Marina Albasini

044 381 30 84

Natur und Umwelt

natur@8008.ch

Gina Attinger

044 422 18 18

Kontakt Quartiermagazin, Website

kontakt@8008.ch

Franz Bartl

044 381 27 73

Genossenschaft Weinegg, Quartierfest

info@8008.ch

Steven Baumann

044 482 06 04

Protokoll

info@8008.ch

Claude Bernaschina

043 499 08 53

Mitgliederwesen, Newsletter

mitglieder@8008.ch

newsletter@8008.ch

Pablo Büniger

078 684 44 03

Neue Projekte

info@8008.ch

Tilly Bütler

044 387 74 54

GZ Riesbach, Labyrinth

tilly.buetler@gz-zh.ch

Hasi Diggelmann

044 422 53 74

Planung und Verkehr

verkehr@8008.ch

planung@8008.ch

Urs Frey

076 528 35 33

Wohnen

wohnen@8008.ch

Kinder und Schule

044 422 81 85

kinder@8008.ch

Ressort Alter

044 422 81 85

alter@8008.ch

Beratung für Hausbesitzende

www.8008.ch/wohnberatung.html

Inhalt

- 4 **The Comfort of Strangers**
Kolumne von Su Treichler
QV-Protokolle
- 5 **20 Jahre Labyrinth**
Insertionsdaten
- Thema** **quartierverträglich
renovieren**
- 7 **Seefeldität**
von Urs Frey
- 8, 9 **Zwei, die sich nicht kaufen liessen**
von Georges Nievergelt
- 10 - 13 **Apollostrasse, Verdichtung nach innen**
von Aurelio Vaccani
- 14 **Billrothstrasse, energetische Sanierung**
von Franco Huber
- 15 - 19 **Vier Häuser und ihre Geschichte**
von Susi Koltai und Gaby Demme
- 20 **Meistens geht's nicht anders**
von Franz Bartl
- 21 **Verkäufe an PWG und WOGENO**
zusammengestellt von Aurelio Vaccani
- 22, 23 **Wir gründen eine Genossenschaft**
von Franz Bartl
- 24, 25 **Serviceangebote für Mieter, Vermieter, Fachleute**
zusammengestellt von Aurelio Vaccani
- 26, 27 **Spielgruppe «Zwärgeschiff» darf nicht untergehen**
von Sandra Stutz
- 29 **«kontaktiert»: Max Bauer**
von Sandra Stutz
- 31 **GZ Riesbach**
- 33 **Igelverstecke und Wildbienenwohnungen**
von Jonas Landolt
- 35 **...meint Max**
Die junge Stimme. Von Max Bauer
- Karussell**
Leben mit Kindern. Von Irene Verdegaal
- 37 **«ingesandt»**
- 39 **Bücherschau**
Das Kino Razzia. Von Gina Attinger
- Quartierhof Wynegg**
von Sunanda Matthys
- 40 **Letzte Seite**
Regula Schaffer

Foto Hans Oberholzer



Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

das Heft, das Sie in der Hand halten, entstand in einer Zusammenarbeit der Kontakt-Redaktion mit der AG Wohnen des Quartiervereins. Es zeigt Beispiele von privaten Vermieterinnen und Vermietern, denen bei der Bewirtschaftung und Renovation ihrer Liegenschaft neben einem hinreichenden Ertrag auch anderes am Herzen lag und liegt: einigermaßen bezahlbare Mieten, eine gute Hausgemeinschaft oder die Erhaltung eines eingesessenen Gewerbebetriebs. Aber auch ein sorgsamer Umgang mit historischer Bausubstanz, eine vernünftige Nutzung des knappen Gutes Wohnraum oder die Verbesserung der Energiebilanz über das Vorgeschriebene hinaus.

Ohne das persönliche Engagement dieser und vieler weiterer privater Vermieterinnen und Vermieter – viele von ihnen selber langjährige Quartierbewohner – wäre das Quartier nicht das, was es heute ist. Nämlich überaus lebenswert, vielfältig und gut durchmischt. Ein Quartier, in dem man auch spürt: Profit ist nicht alles.

Mit den Beispielen in diesem Heft möchten wir weitere Hauseigentümer ermutigen, Ähnliches zu versuchen. Zwar können sich unterschiedliche Hürden aufbauen – äussere wie auch innere. Das kommt etwa in der Gesprächsrunde von vier Vermieterinnen zum Ausdruck. Guter Wille allein genügt oft nicht. Aus diesem Grund bietet eine Gruppe von quartierverwurzelten Fachleuten eine Erstberatung für engagierte Hausbesitzende an. Näheres zu diesem Angebot und weiteren nützlichen Serviceangeboten und Anlaufstellen findet sich am Ende des Thementeils.

Aber auch Mietergemeinschaften können mit Eigeninitiative Erstaunliches erreichen, wie die Beispiele von Neugründungen von Genossenschaften zeigen, für die wir ein bisschen über den Tellerrand der Quartiergrenzen hinausgeschaut haben.

Aurelio Vaccani



The Comfort of Strangers

4

SU TREICHLER

The Comfort of Strangers*

oder

Alt-Werden ist nichts für Feiglinge

Obwohl schön und komfortabel, löst doch eine Alterswohnung keine persönlichen Anliegen. Es ist eine unumstössliche Tatsache, dass, je älter ein Mensch wird, sein Freundeskreis abnimmt. Menschen werden krank, ziehen weit weg, entfremden sich, sterben gar. Enkelkinder werden erwachsen. Die Energie, Freundschaften anzufangen und zu pflegen, wird schwächer. Kurz: diese Tage werden mehr, wo anscheinend nichts los ist als die eigene Befindlichkeit.

Dann treibe ich mich gerne einfach herum, planlos, der Nase nach. Dabei habe ich den «Trost der Fremden» entdeckt. Je offener ich mich in der Welt bewege, desto öfter finde ich ihn: Auf der Gasse, im Krafttraining, in den Läden, im GZ, in der Badi, auf Reisen finden diese kleinen Treffen statt, würzen den Tageslauf und füllen den Energiespeicher auf.

Jetzt denkt ihr wohl: Wieder so eine Hymne auf das Leben im Riesbach. Und wenn – warum auch nicht? Hier leben viele Kinder des Optimismus, und Traurigkeit mischt sich heiter hinein. Auch knapp jenseits der Grenze, auf dem Sechseläutenplatz, ist diese Lebensfreude an schönen Tagen gut zu spüren. Ein friedlicheres Volk habe ich kaum gesehen: Da sitzen Wildfremde zusammen auf den aneinander gebundenen Eisensesseln, machen einen Kreis: kommen ins Gespräch oder lassen einander in Ruhe: schauen den kleinen Kindern am und im Wasserspiel zu: halten den Kopf an die Herbstsonne. Der Platz ist an schönen Tagen (und sofern gerade keine Eventmaschine eingemietet ist) ein Ort der freien Begegnung für sämtliche Alters- und Interessengruppen geworden. Aber eigentlich auch, wenn es regnet. Der Blick nach Südwesten ist immer frei und das Wetter offenbart sich, als könne man in die Zukunft blicken.

* «The Comfort of Strangers» ist ein Buch von Ian McEwan (1981), es wurde erfolgreich verfilmt. Der Titel ist ironisch gemeint. Ich habe ihn ins Positive gedreht.

Sitzungsprotokolle

Vorstandssitzung vom 2. September 2014

Nachlese Riesbachfest Positive Rückmeldungen. Freitag sehr verregnet, daher wenig Publikum. **Schliessung Postfächer** in 8034 Zürich-Riesbach per Ende August 2015. Der QVR wehrt sich zusammen mit dem Gewerbeverein und einer breiten Koalition politischer Parteien. **Errichtung Pavillons beim Schulhaus Münchhalde** Platznot herrscht in den Schulhäusern. Grundlagen für die Errichtung neuer Pavillons schaffte die Abstimmung vom 18.5.2014. Der QV wurde über den zuerst geplanten Standort auf der Baurwiese informiert, jedoch nicht über die konkreten Absichten beim Schulhaus Münchhalde. Der Bauentscheid wird angefordert. **Lärmklagen Privatfest und Events** Quartierbewohner beschwerten sich über eine bewilligte Party und sind gegenüber den Behörden aktiv geworden. Die Grossevents (Leichtathletik-WM und Street Parade) haben zu keinen nennenswerten Immissionen geführt. **MV 2015** Es stehen Wahlen an. Erfreuliche Anzahl neuer Mitgliedschaften. Ein kleines Konzept für einen Stammbabend soll ausgearbeitet werden. **Labyrinth im Seeburgpark** wird 20 Jahre alt. Es wird ein SuppenZnacht im kleinen Rahmen organisiert.

Vorstandssitzung vom 30. September 2014

A. Pellegrini vom **Ethnologischen Verein** nimmt an der Sitzung teil und stellt sich gerne eine Zusammenarbeit mit dem QVR vor, um die lokale Bevölkerung besser zu erreichen. Der Vorstand ist offen für Vorschläge, Anlässe können im Newsletter oder im Kontakt beworben werden. **Räbellechli-Umzug** Letztes Jahr hat die Anzahl der Besuchenden das OK beinahe überfordert. Dieses Jahr wird das Singen neu organisiert. Der Elternverein Mühlebach schenkt Tee aus. **Stammtisch** Es ist ein monatlicher Treffpunkt im Hotel Seefeld geplant, Details werden im Newsletter veröffentlicht. **Retraite und Ausflug** des Vorstandes am 4. Oktober. H. Diggelmann sorgt für ein attraktives Programm. **Lärmklagen beim Yachthafen** Der Polizeivorsteher hat den Klägern in einem detaillierten Schreiben geantwortet. Der QVR sieht keinen weiteren Handlungsbedarf und stellt auch die heutige Bewilligungspraxis der Stadt nicht grundsätzlich in Frage. GA

Der Quartierverein dankt seinem Spender Bruno Guglielmetti.

Ausführliche Protokolle unter
www.8008.ch/aktuell

Die nächsten öffentlichen Vorstandssitzungen:
6. Januar und 3. Februar 2015
im GZ Riesbach um 19:30.



20 Jahre Labyrinth im Seeburgpark

Ende Oktober feierten rund zwanzig Gärtnerinnen das Jubiläum des Pflanzenlabyrinths im Seeburgpark bei einem Kürbissuppennacht im GZ Riesbach. Gross war die Freude, viele ehemalige Pflanznerinnen wieder zu sehen und mit ihnen gemeinsame Erlebnisse beim Betrachten alter Fotos auszutauschen.

Liz Mennel, ehemalige Präsidentin des QV Riesbach und Mitinitiantin des Labyrinths, hielt eine kurze Ansprache beim Labyrinth selbst. Daraus ein kleiner Auszug:

«Toleranz und Offenheit für Veränderungen sind das, was sich der Vorstand des QV Riesbach vorgestellt hat, als er 1994 das Labyrinth aus Anlass des 100-jährigen Bestehens des Vereins der Quartierbevölkerung übergab: Ein Geschenk, das solange lebt wie es gepflegt wird; Symbol einer aktiven Gemeinschaft, Symbol von Sorgfalt und engagierter Anteilnahme an unserem Quartier, an unserem unmittelbaren Lebensraum. Ihr alle habt dazu beigetragen, dass wir heute auf zwanzig Jahre Labyrinth zurückblicken. Für dieses langjährige Engagement möchte ich mich ganz herzlich bei euch und bei allen, die leider heute nicht dabei sein können bedanken. Mein Dank gilt aber auch dem Gartenbauamt der Stadt Zürich – heute Grün Stadt Zürich – das uns damals diesen idyllischen Platz überlassen hat. Und last but not least danke ich ganz besonders all jenen Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohnern, die an der GV 1993 die Idee, der Bevölkerung ein Labyrinth zu schenken, mit überwältigendem Ja mitgetragen haben – ideell und finanziell.

Ich freue mich, mit euch auf weitere Labyrinth-Jahre anzustossen, und wünsche allen noch viel Freude an der Pflege des Labyrinths im Seeburgpark.» GA

Übrigens: Auch wenn jetzt der Winter kommt – im nächsten Frühling gibt es wieder Beete für Gärtnerinnen und Gärtner, die Lust haben, bei diesem Gemeinschaftsprojekt mit zu graben, zu setzen, zu schneiden, zu rupfen und zu geniessen.

Infos bei Tilly Bütler, GZ Riesbach, Tel. 044 387 74 54.

Das Quartier mitgestalten!

Mitglied werden im Quartierverein Riesbach

Zögern Sie nicht und rufen Sie an oder senden Sie eine E-Mail an mitglieder@8008.ch

Vielfältige Kontakte und 4-mal jährlich KONTACHT im Briefkasten sind Ihnen sicher.

Seefeld-Stamm!

Willkommen sind alle aus dem Seefeld und den anderen Ecken Riesbachs: Am Stammtisch bestimmen Sie und nicht die Traktandenliste das Gespräch. Wir schauen, dass immer ein paar Leute vom Vorstand mit von der Partie sind. So kriegen Sie mit, was bei uns die Themen sind, und wir hören, was Sie beschäftigt.

Die nächsten Stammtische:

**11. Dezember, 8. Januar, 12. Februar und 12. März 2015
zwischen 18:00 und 20:00**

Bar im Hotel Seefeld, Seefeldstr. 63, 8008 Zürich

5

Inserieren im KONTACHT 2015

Auflage: 1600 Exemplare

Papier: Cyclus Offset 90g (100% Recycling)

Druck: 2-farbig, schwarz/cyan

Inseratgrössen und Preise

| Inserat | Breite/Höhe | Preis |
|------------|--------------|--------|
| 1/16-Seite | 93 x 32 mm | 50.00 |
| 1/8-Seite | 93 x 64 mm | 70.00 |
| 1/4-Seite | 93 x 128 mm | 150.00 |
| 1/3-Seite | 190 x 88 mm | 180.00 |
| 1/2-Seite | 190 x 128 mm | 240.00 |

Rabatt bei 2 Ausgaben 10%

Rabatt bei 4 Ausgaben 15%

Nachbearbeiten von Inseraten

Stunden-Ansatz 100.00, Minimal-Betrag 25.00

Erscheinungsdaten

| Nummer | Red.-Schluss | Versand |
|---------|--------------|------------|
| Nr. 233 | 06.02.2015 | 13.03.2015 |
| Nr. 234 | 08.05.2015 | 12.06.2015 |
| Nr. 235 | 14.08.2015 | 18.09.2015 |
| Nr. 236 | 16.10.2015 | 20.11.2015 |

Druckunterlagen

Elektronische Daten: Word-Datei oder PDF (druckfertig)

Bilder in JPEG oder TIFF Format (Auflösung 300 dpi)

per E-Mail an: hans.oberholzer@gz-zh.ch

per Post an: Kontakt, Seefeldstrasse 93, 8008 Zürich

Beratung und Reservation

Hans Oberholzer

Tel. 044 387 74 51 (GZ Riesbach, 14–18 Uhr)

078 63 166 63 / hans.oberholzer@gz-zh.ch

Mietvertrag

Herausgegeben vom Kantonal-Verband der Haus- und Grundeigentümervereine des Kantons Zürich
und vom Mieterverband des Kantons Zürich.

Nachdruck verboten.

1. Herr _____

als Vermieter, überläßt an Herrn _____

*Joseph Müller, Maurer
Luisig
Schuck*

quartierverträglich

renovieren

zur mietweisen Benutzung als *Wohnung*

folgende im Hause _____

im Keller: _____

im Parterre: _____

im III. Stock: _____

auf der Winde (Estrich): _____

ferner aus Mithingebung mit den überliefert Hausbewohnern: _____

*eine abgeschlossene Dies-Zimmer-Wohnung
mit einem Bad zimmer & Closet ansanfalt dem Abfluss
auf der Winde (Estrich): 1 grosse Abteilung gegen Norden
weiter aus Mithingebung mit den überliefert Hausbewohnern: *Waschküche mit Waschmaschine
mit Motorantrieb, Aussaugmaschine, Badofen zum Wasser-
Vorwärmen, Badwanne, Tisch mit Trockner Vorrichtung**

2. Die Mietzeit beginnt am _____

ersten April 1936

mittags 12 Uhr

und endigt nach vorangegangener *Drei* monatlicher, schriftlicher Aufkündigung auf eine der drei Kündigungszeiten
Ende März, Ende Juni oder Ende September.

Die Kündigung ist gültig, wenn sie bis spätestens zum ersten Tage des nächstfolgenden Monats in den Besitz
der Gegenpartei gelangt. Die Rückgabe der Mietsache hat spätestens am Tage nach Beendigung der Miete bis mittags
12 Uhr zu erfolgen; es ist alles geräumt und gereinigt abzutreten.

Der Vertrag ist jedoch frühestens kündbar vom _____

30. Juni 36 auf 30. Sept 36

3. Der jährliche Mietzins beträgt _____

Fr. *960.*

Als weitere Vergütungen sind zu entrichten:

für _____

Zusammen Fr. *960,00*

Fr. 800,- im Monat

mit Worten *Neunhundertsechzig*

*und ist zum voraus *zwei* monatlich*) je auf den 1. eines Monats vierteljährlich*)*

~~auf den 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober pünktlich, erstmals gleich bei der Unterzeichnung dieses Vertrages, gegen Quittung zu bezahlen.~~

~~Hat der Mieter bisher nachträglich bezahlt, so ist ihm gestattet, am ersten Zinstermine nur die erste Hälfte zum voraus zu bezahlen und die zweite Hälfte am zweiten Termin mit dem ganzen nächstfolgenden Betrage zusammen zu entrichten.~~

*) Nichtpassendes streichen.

Seefeldität

URS FREY

Als der Quartierverein Riesbach vor über sechs Jahren begann, sich für bezahlbare Wohnungen und gegen die Gentrifizierung und Yuppisierung einzusetzen, hat er einen Nerv getroffen, dessen Entzündungsstellen sich zwar in der ganzen Stadt zeigten, aber im Seefeld besonders offensichtlich waren. Nicht nur hat er mitgeholfen, das Thema oben auf die politische Agenda zu setzen, sondern hat auch dem mittlerweile schweizweit bekannten Wort Seefeldisierung Flügel verliehen.

Die leiseren Töne blieben dabei etwas ungehört. Denn stets haben wir auch darauf hingewiesen, dass das Seefeld noch nicht «verloren» ist, weshalb es sich lohnt, der Seefeldisierung entgegenzutreten. In Riesbach leben zum Glück immer noch viele Menschen mit kleinem Portemonnaie, und die Durchschnittsmieten liegen erstaunlich wenig über dem städtischen Mittel. Im Quartier mit dem mit Abstand tiefsten Anteil an gemeinnützigen Wohnungen ist das nur möglich, weil viele kleinere Hauseigentümer die Kostenmiete praktizieren oder sich mit einer moderaten Rendite begnügen, statt nur nach dem Markt zu

schielen. Viele von ihnen wohnen selber im Mehrfamilienhaus, engagieren sich fürs gute Zusammenleben untereinander und mit der Nachbarschaft, kümmern sich mit eher sanften Eingriffen um die Werterhaltung der Liegenschaft, statt sie zu verkaufen, und sehen möglichst von Leerkündigungen ab. Sie prägen damit die Identität und Realität des kleinteiligen, sozial gut durchmischten Quartiers. Selbstlose Heilige sind sie deswegen noch nicht, schliesslich wissen sie um den sicheren Vermögenspeicher ihrer Liegenschaft. Doch immerhin verlieren sie die soziale Mitverantwortung, ja die Solidarität mit der Mieterschaft nicht aus den Augen. Um ein neues Kunstwort einzuführen, könnte man sagen, sie verteidigen die Seefeldität gegen die Seefeldisierung.

Ihnen winden wir in diesem Heft in verschiedenen Beiträgen direkt oder indirekt ein Kränzlein. Frei von falscher Romantik geben wir Einblick in widersprüchliche Gegebenheiten, Entscheidungsdilemmata und gelungene Projekte.

Säntisstrasse, Münchhaldenstrasse

Zwei, die sich nicht kaufen liessen

8

GEORGES NIEVERGELT

Marianna Rossi, die Eigentümerin der Liegenschaft Münchhaldenstrasse 11, erscheint heute nicht wenigen im Quartier als kleine Heldin. Seit Ende der Achtzigerjahre hatte der umtriebige Immobilienentwickler Urs Ledermann bereits mehrere Liegenschaften im Geviert Seefeldstrasse – Münchhaldenstrasse – Säntisstrasse zusammenkaufen können. Sein Plan zielte auf einen möglichst grossen Ersatzneubau.

Ein Eigentümer nach dem anderen schien der Verlockung des schnellen Gewinns zu erliegen, darunter auch namhafte Persönlichkeiten; mag sein, weil auch da und dort das Geld für anstehende Sanierungen fehlte. Frau Rossi hingegen reagierte auf Ledermanns Kaufanfrage mit klarer Ablehnung. Ganz allein war sie damit nicht. Auch Frau Früh-Erni, welche gleich um die Ecke das Haus Säntisstrasse 17 besass, spielte nicht mit bei den Plänen des Grossinvestors.

Beide Liegenschaften wurden seither sanft saniert, erstrahlen in altem Glanz und tragen bei zu einem vielfältigen Wohnungsangebot. Das schliesslich gebaute Projekt «Münchhaldeneck» erscheint vielen immer noch wichtig genug.

Münchhaldenstrasse 11

Das Haus Münchhaldenstrasse 11 wurde kurz vor dem ersten Weltkrieg als Teil eines U-förmigen Ensembles vermutlich als Baumeisterprojekt erbaut. Bei solchen Projekten traten typischerweise Baumeister zugleich als Bauherren und Architekten auf. Nach Fertigstellung wurden die Häuser in der Regel einzeln an gut verdienende Familien, häufig selber Gewerbler, verkauft. Solche Mehrfamilienhäuser dienten der Existenzsicherung und der Altersvorsorge, man lebte aber nicht im Luxus. Vor allem in wirtschaftlich schwierigen Zeiten oder während des Krieges lebte man als privater Wohnungsvermieter in grosser Sorge um die Mieteinnahmen. Den eigenen Kindern wurde z.B. eingepflichtet, im Treppenhaus leise zu sein und keine Streiche mit den eigenen Mietern anzustellen. Solche Erfahrungen mögen mitgewirkt haben, dass die Besitzerfamilien ihre Liegenschaften eher sanft renovierten, meist im Hinblick auf die Bedürfnisse der Bewohner, den Erhalt der Gebäudesubstanz und die eigenen finanziellen Möglichkeiten. Renditeüberlegungen wie heute waren lange Zeit kein Antrieb für Renovationen.



Geviert Seefeld-, Münchhalden-, Säntisstrasse; die grauen Gebäude gehören zu den Ledermann-Immobilien, die blauen gehören privaten Eigentümern. Illustration KI

Auch Frau Rossi renovierte ihr Haus sanft und in Etappen. Zunächst neue Küchen, dann neue Fenster und Rollläden, später eine Umstellung der Heizung von Öl auf Gas, schliesslich ein neues Biberschwanz-Ziegeldach, neue Badezimmer, die Sanierung des Treppenhauses mit neuen Fenstern und ein neuer Fassadenanstrich. Die Fenstersanierung im Treppenhaus liess sich Frau Rossi übrigens wesentlich mehr kosten als nötig gewesen wäre, denn sie wollte die Fenster in ihrer wertvollen Originalität erhalten.

Das Haus Münchhaldenstrasse 11 steht heute robust da, bietet komfortables und bezahlbares Wohnen und Arbeiten an und strahlt seinen besonderen Glanz ins Quartier hinaus. Für die Eigentümerin ist es eine Liegenschaft mit einer fairen Rendite. Hätte Frau Rossi 2008 verkauft, wer weiss, was aus den flüssigen Mitteln auf dem desolaten Finanzmarkt geworden wäre?

Säntisstrasse 17

Das originelle Haus war vor der Sanierung in wirklich ursprünglichem Zustand, weil immer nur das Nötigste gemacht worden war, um die Mieten tief zu halten. Auf Nachbarn wirkte es aber nicht ungepflegt oder verschlissen, sondern romantisch bescheiden. In den Küchen gab es uralte Steingut-Spültische und freistehende Küchenmöbel, in den Badezimmern zum Teil noch alte emaillierte Sanitäreinrichtungen. Einige Fenster und andere Bauteile waren über hundert Jahre alt.

Die Totalsanierung durch die Erben von Frau Früh-Erni im Jahr 2013 geschah innen und aussen umsichtig, liebevoll und mutig. Alte wertvolle Details wurden wenn immer möglich erhalten und aufgefrischt. Die Moderne hielt dort Einzug, wo sie sinnvoll und bezahlbar erschien. Die schönen alten Fensterläden und Rollos aus Holz, die edlen Laden- und Hauseingangstüren und die alten Metallgitter und Gussgeländer wurden allesamt demontiert und in Werkstätten sorgfältig aufgearbeitet. Die Quartierschreiner Robert Lanz und Martial Burion, die schon seit «Ewigkeiten» ihre Werkstatt und Büros im Haus haben, sorgten mit ihrem grossen Wissen dafür, dass die Fensterläden und Türen heute wie neu erscheinen, und übernahmen auch sonst viele kleine und grosse Arbeiten im Haus. Die Firma Staudacher aus der Nachbarliegenschaft erneuerte mit viel Sachverstand das Dach.

Auf Luxuseinbauten wurde verzichtet, dafür bietet eine zusätzlich eingebaute Dachwohnung mehr Wohnraum und den Eigentümern zusätzlichen finanziellen Schnauf. Die Mieten haben sich in etwa verdoppelt, liegen aber noch immer für eine grosse Anzahl Mieter auf bezahlbarem Niveau. Die Wohnungen sind für heutige Verhältnisse relativ klein, bieten dafür ungewöhnlichen Charme. Dank den Erben von Frau Früh-Erni (ihren Patenkindern) ist unserem Quartier ein einmaliges, pittoreskes Mehrfamilienhaus erhalten geblieben.

Die Ledermann Immobilien AG hat das «Tor zum Seefeld» nach kurzer Haltedauer an die Swisslife verkauft, wo es im grossen Immobilien-Portefeuille unpersönlich geworden ist. Unsere beiden Beispiele bleiben offenbar eine weitere Generation in Familienbesitz. Die jüngere der beiden Töchter von Marianna Rossi wohnt mit ihrem Partner in der Familienliegenschaft. Und beim ehemaligen Haus von Frau Früh-Erni denken die Erben nicht daran, das Haus zu verkaufen – sie haben es lieb gewonnen.

Georges Nievergelt ist Ingenieur. Nicht nur als Mitglied der AG Wohnen, sondern auch als Nachbar wirft er ein waches Auge auf die Veränderungen an der Münchhalden- und der Säntisstrasse.



Münchhaldenstrasse 11 mit Eckturm, ein Teil der ehemaligen, fürs Seefeld typischen Blockrandbebauung (oben).

Säntisstrasse 17 – der Charme der Gründerjahre (unten). Fotos Georges Nievergelt



Apollostrasse

Verdichtung nach innen

10

AURELIO VACCANI

Die Bauarbeiten an der Apollostrasse 3 beim Kreuzplatz schreiten gut voran. Während eines halben Jahres werden unter der Leitung von Hubacher+Peier Architekten in dem über hundertjährigen Haus Wasser- und Elektroinstallationen saniert, Fenster ersetzt, Küchen und Bäder erneuert und dabei die Grundrisse für eine höhere Bewohnerzahl neu organisiert. Im Dachstock entsteht eine zusätzliche Dreieinhalbzimmerwohnung. Der Laden im Erdgeschoss wird unterteilt, sodass das traditionsreiche Fotogeschäft zu ähnlichen Konditionen wieder einziehen kann und daneben ein zweites Kleingeschäft Platz findet.



Das Haus Apollostrasse 3 während dem Umbau

Die Mieten werden deutlich tiefer liegen als für vergleichbare renovierte Wohnungen üblich. Trotzdem werden die Wohnungen keine Schnäppchen sein, dafür ist die Grundstruktur mit den fast drei Meter hohen Räumen und denkmalpflegerisch wertvollen Details zu edel. Rechnet man die Kosten für ein Auto – auf das man an dieser Lage getrost verzichten kann – zum Wohnbudget, dürfte ein gut durchschnittliches Familieneinkommen für eine grosszügige Viereinhalbzimmerwohnung aber gerade reichen. Dank moderater Anlagekosten geht die Rechnung für die Eigentümer auf.

All dies ging nicht, ohne den bisherigen Mietern schweren Herzens zu kündigen. Doch im Frühjahr sollen in die sechs

Wohnungen und zwei Läden rund doppelt so viele Menschen einziehen, wie vorher in diesem Haus gewohnt und gearbeitet haben. Der Energieverbrauch pro Kopf wird etwa ein Drittel des bisherigen betragen. Und das liegt der Bauherrschaft sehr am Herzen: Das Haus kann langfristig im Familienbesitz bleiben.

Ein Glücksfall

Angefangen hat alles vor über drei Jahren. Am 5. August 2011 war unser Artikel mit dem Titel «Sanft renovieren lohnt sich» im Tages-Anzeiger erschienen. Wenige Wochen später erreichte uns von der Beratungsstelle des Quartiervereins Riesbach das folgende Mail:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seit Anfang 2011 sind wir im Besitz eines MFH (Baujahr 1911, renovationsbedürftig mit sehr tiefen Mietzinsen) an der Apollostrasse. Das Haus gehört seit Generationen der Familie Nüesch. Auch wir haben jahrelang dort gewohnt, die Zukunft dieses Hauses liegt uns am Herzen. Wir interessieren uns deshalb für das von Ihnen beschriebene Angebot, denn auch wir möchten die Liegenschaft sanft renovieren und dennoch eine vernünftige Rendite erzielen. Ich freue mich auf eine Kontaktaufnahme!

Freundliche Grüsse

Magdalena Nüesch-Inderbinnen

Nach einer ersten gemeinsamen Besichtigung des Hauses zusammen mit Architekt Matthias Hubacher und einem anschliessenden Gespräch mit den Eigentümern wurde bald klar: ein Glücksfall! Genau auf solche Eigentümer und solche Häuser hatten wir gehofft. Herr Nüesch hatte das gut gelegene Haus zu einem sehr fairen Preis von seinem Vater und dessen Schwester übernehmen können. Es gehe ihm nicht darum, mit dieser Liegenschaft reich zu werden, sagte uns Herr Nüesch. Als Arzt verdiene er genug. Er wolle die Tradition der fairen Vermieter weiter führen. Wichtig sei ihm aber, dass er seinen eigenen Kindern das Haus dereinst in einem baulich und wirtschaftlich gesunden Zustand übergeben könne. Dies, um zu gewährleisten, dass es nicht doch irgendwann verkauft werde. Auf dieser Basis vereinbarten wir, in einer ersten Phase eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.

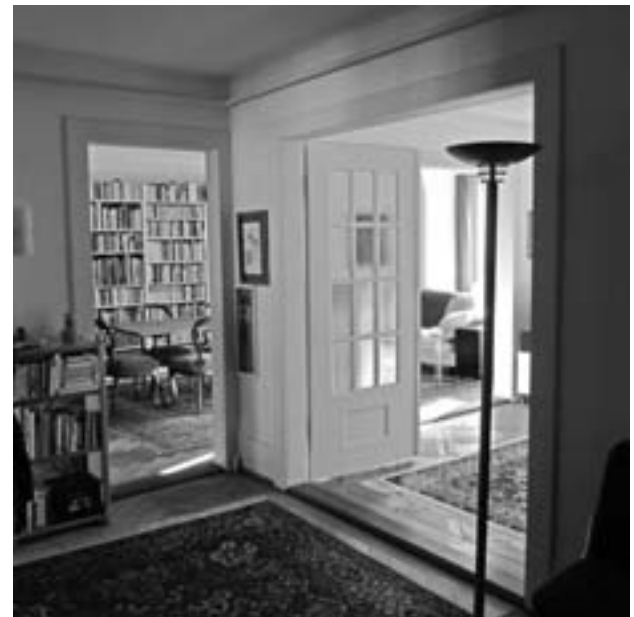
Die bautechnischen Abklärungen ergaben, dass das Haus in seiner Grundstruktur absolut gesund ist. Als mittelfristig sanierungsbedürftig erschienen die Elektroinstallationen, die Kanalisation und die Sanitärinstallationen sowie Küchen und Bäder. Das Dach war bereits erneuert worden, jedoch nicht gedämmt. Zusammen mit den Fenstern aus den Siebzigerjahren wies es die grössten Energielecks auf. Bei den Wohnräumen, teilweise mit Stuckdecken und Täfer und schönen Parkettböden, konnte man sich auf eine reine Auffrischung beschränken, sofern man eine gewisse Ringhörigkeit akzeptiert. Das würde auch die Denkmalpflege freuen. Mit dem Ersatz der Fenster und dem Entfernen der Klappläden in den Siebzigerjahren war die ursprüngliche Erscheinung empfindlich gestört worden. Inzwischen ist der gesamte Block wie seine

Nachbarblöcke als schützenswertes Ensemble ins Inventar der Denkmalpflege aufgenommen worden. Aussenrenovierungen müssen sich am ursprünglichen Bild orientieren.

Eine Analyse der Vermietungssituation, der Raumstruktur und der Nutzungsmöglichkeiten zeigte unter anderem: In der ersten bis dritten Etage befindet sich je eine Fünfstückwohnung, die von ihrer Grösse her eigentlich für eine drei- bis vierköpfige Familie oder Wohngemeinschaft genügen würde. Trotzdem wohnten jeweils nur ein bis zwei Personen darin. Die geringe Belegung lag einerseits sicher an den sehr tiefen Mieten und der bisherigen Vermietungspraxis, andererseits auch an den für ältere Häuser typischen Grundrissen mit einem Wohnzimmer und einem damit verbundenen Esszimmer, das seinerseits grosszügig mit der Diele verbunden ist. Dadurch bleiben bei einer Vierzimmerwohnung nur zwei Schlafzimmer. In unserem Fall gab es zwar zusätzlich noch ein sehr kleines Dienstmädchen-Zimmer, das heute aber kaum noch als Individualzimmer nutzbar wäre.

Potenzial für mehr Bewohner

Bei den Grundrissstudien zeichnete sich unter anderem die Möglichkeit ab, durch beschränkte Eingriffe sowie einen Dachausbau die Bewohnerzahl deutlich zu erhöhen. Da im Zug der haustechnischen Sanierung ohnehin alle Sanitär- und Elektroleitungen neu gemacht werden sollten, bot es sich an, Küche und Bad zu verschieben. Dadurch würde ein zusätzliches vollwertiges Schlafzimmer gewonnen, ohne den offenen Charakter des Wohnbereichs aufzugeben. (vgl. Grundrisspläne).



Vorhandene Dachterrasse (oben)
 Entrée mit Blick in die Wohnräume (Mitte)
 Im Esszimmer wird die «herrschaftliche» Raumhöhe sichtbar (unten)





Grundrissplan vorher (oben) und nachher (unten).
Durch die Verschiebung der Küche in den Wohnbereich wird ein Schlafzimmer gewonnen.

Im 4.Obergeschoss könnte neben einer Dreieinhalbzimmerwohnung ein Studio mit eigenem Bad und Küche die bestehenden Mansarden ersetzen.

Durch den Wohnungsmix entstünden Möglichkeiten, flexibel auf einen sich verändernden Raumbedarf zu reagieren und auch damit einer Unterbelegung entgegen zu wirken.

Im Estrich bestanden aufgrund der Firsthöhe und der vorhandenen Wäscheterrasse sehr gute Voraussetzungen für den Einbau einer Dachwohnung.

Der Laden im Erdgeschoss könnte unterteilt werden, um dem Inhaber des Fotogeschäfts eine Rückkehr zu ähnlichen Konditionen zu ermöglichen.

All dies wäre aber nicht ohne Baueingabe mit entsprechenden Kostenfolgen zu machen und es würde auch klar eine Leerkündigung und Neuvermietung bedeuten.

Das Dilemma

Diese Erkenntnis brachte mich als Planer in ein Dilemma. Hatte ich mich nicht vor kurzem für sanfte und schlanke Renovationen in bewohntem Zustand stark gemacht – ohne Grundrissänderungen, ohne Dachausbauten, ohne Kündigungen? Technisch wäre dies auch hier sicher möglich gewesen, und die bisherigen Mieter hätte es natürlich gefreut. Andererseits hätte dies auch bedeutet: Die ungenügende Ausnützung wäre erhalten geblieben. Die Wirtschaftlichkeit wäre unbefriedigend geblieben, auch weil es in der Praxis schwierig ist, bestehende Mietverträge auch nur moderat ans Marktniveau anzunähern. Und damit wäre das Risiko eines Verkaufs durch die nachfolgende Generation gross geblieben.

Und genau dies wollten die Eigentümer ja vermeiden.

Beim schliesslich von der Bauherrschaft getroffenen und von uns unterstützten Entscheid zum Umbau mit Kündigung ging es auch um ein Abwägen der Interessen der bisherigen Mieter gegenüber den Interessen der zukünftigen Mieter. Wir gingen davon aus, dass die bisherigen Mieter reelle Chancen hätten, etwas für sie Bezahlbares, wenn auch Kleineres, im Quartier zu finden. Bei entsprechender Neuvermietung würden rund doppelt so viele Menschen wie vorher von für ihre Verhältnisse moderaten Mieten profitieren können – womöglich auch Familien, die dadurch im Quartier bleiben könnten, anstatt abzuwandern.

Kostenbewusst bauen mit Grenzen

Ziel war es, kostenbewusst, aber nicht billig zu bauen. Als wichtigste Kostendämpfende Strategien wurden angewandt:

- Weiterverwendung noch brauchbarer Substanz soweit möglich, z.B. Böden nur instandstellen (weiterhin ein wenig ringhörig, knarrend, andererseits Erhaltung historischer Bausubstanz). Trotz Grundrissoptimierung möglichst wenige Eingriffe in Wände und Decken.
- Kein Luxus: kein hofseitiger Balkonanbau, der sich auch aufgrund der Nutzungsrochade erübrigte; kein Lift – ein solcher hätte nicht nur im Bau und Unterhalt viel gekostet, es wäre auch Nutzfläche verloren gegangen; einfacher, aber solider Schweizer Standard in Küchen und Bädern, keine Billigapparate, sondern solche mit guter Qualität und Energiekennwerten.
- Beschränkung auf die effizientesten Energiesparmassnahmen: gute Dachdämmung im Zusammenhang mit Dachausbau, Fensterersatz (mit denkmal-

pflegerischem Mehraufwand); energieeffiziente Apparate. Eine gute individuelle Energiebilanz der Bewohner wird insbesondere durch einen geringen Flächenkonsum von 30–40m² pro Person und autofreies Wohnen angestrebt.

- Angemessener Wettbewerb zwischen Unternehmern, aber grundsätzlich Zusammenarbeit mit bewährten lokalen Handwerkern, keine Arbeit zu Dumpinglöhnen.

Vorschriften und Auflagen

Vorschriften und Auflagen im Zusammenhang mit Brandschutz, Lufthygiene, Raumhöhe, Behindertengleichstellung etc. wirken sich kostensteigernd und/oder nutzungsbeschränkend aus. Sie sind im Allgemeinen sinnvoll. Besonders im Altbaubereich lässt sich aber hinter die Verhältnismässigkeit der einen oder anderen Auflage ein Fragezeichen setzen. Ähnliches gilt für manche denkmalpflegerisch begründete Auflage. Es wäre schön, wenn unser Eindruck nicht täuschen würde, wonach die Behörden sich jüngst vermehrt um Augenmass und eine gewisse Flexibilität bemühen. In unserem Fall hat sich das Insistieren zum Teil gelohnt. Im Dachstock wäre es einfach gewesen, eine Loftwohnung für ein bis maximal zwei Personen zu erstellen. Im Sinn der generellen Projektausrichtung wollten wir aber auch hier eine von mehreren Personen nutzbare und dadurch ökonomische Dreieinhalbzimmerwohnung realisieren. Es erforderte einiges an Überzeugungsarbeit, bis die Denkmalpflege die für ein solches Konzept notwendige Befensterung gut hiess.

Vermietung – fair gegenüber alten und neuen Mietern

Die von der Kündigung betroffene Mieterschaft wurde durch die Eigentümer frühzeitig und offen informiert. Es wurde von vornherein eine grosszügige Frist von zwei Jahren eingeräumt und Unter-

stützung bei der Wohnungssuche angeboten. Für den Traditionsladen im Erdgeschoss wurde aktiv eine Lösung gesucht, die dem Inhaber eine Rückkehr ermöglichen sollte.

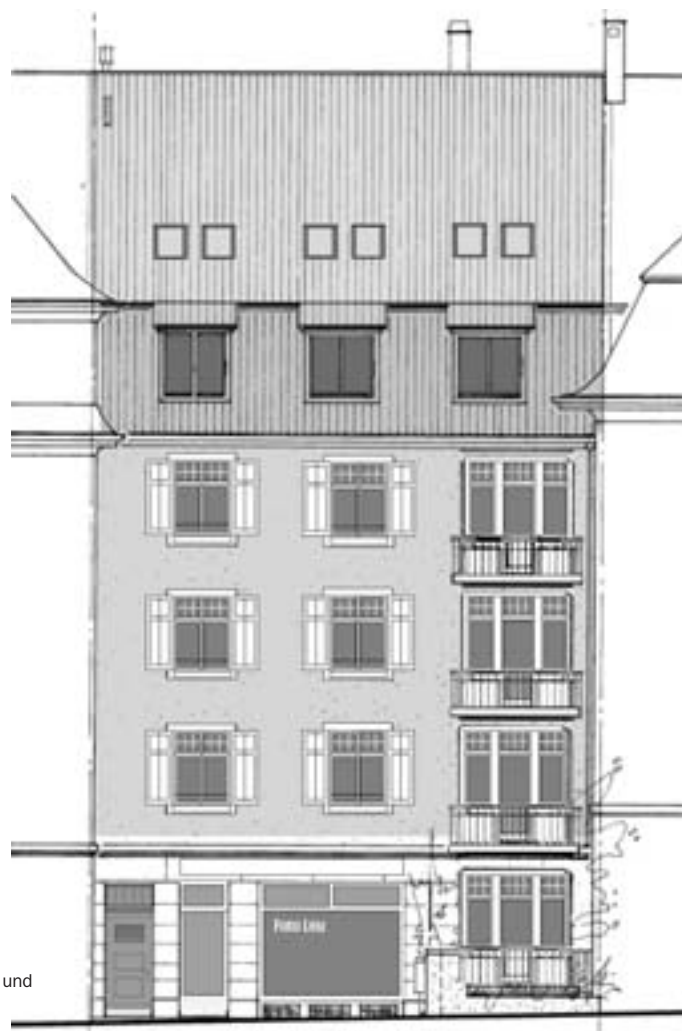
Bei der Neuvermietung wird eine kostenbasierte Kalkulation angewandt – obwohl an dieser Lage sicher mehr herausgeholt werden könnte. Dabei bildet der faire Kaufpreis die Basis dafür, dass die Mieten bei befriedigender Rendite in einem vergleichsweise moderaten Rahmen bleiben können. Bemerkung: Eine entsprechende Kalkulation ist natürlich auch in all jenen Fällen möglich, wo eine Liegenschaft geerbt wird.

Bei der Vergabe der Wohnungen wird eine angemessene Belegung angestrebt,

für die grösseren Wohnungen wenn möglich Familien, eventuell mit Quartierbezug. Bevorzugt werden Haushalte ohne Auto. Ziel ist eine stabile harmonisch zusammenlebende Bewohnerschaft – was angesichts der Ringhörigkeit auch eine gewisse Toleranz und Rücksichtnahme erfordert.

Die Wohnungen werden voraussichtlich im Januar öffentlich ausgeschrieben. Das Betreten der Baustelle ausserhalb der offiziellen Besichtigungstermine ist untersagt.

Aurelio Vaccani ist Architekt und Mitglied der Beratungsstelle für Hauseigentümer des Quartiervereins Riesbach. Er war am Projekt Apollostrasse vor allem in der Konzept- und Projektphase beteiligt. Von ihm stammen auch Fotos und Pläne in diesem Beitrag.



Neue Fassade in Annäherung an den ursprünglichen Zustand, mit Klappläden und alter Fensterteilung.

Billrothstrasse

Energetische Sanierung

FRANCO HUBER

14



Südwestfassade mit Gartensitzplätzen und Loggien (oben)
Nordostfassade mit Laubengängen (unten). Fotos Iren Sarwa



1963 erbaute der damalige Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner ein Mehrfamilienhaus an der Billrothstrasse 14 im Kreis 8. Das Haus hat in den beiden Hausteilen fünf Zweieinhalbzimmer-Studios und fünf Viereinhalbzimmer-Maisonette-wohnungen, eine Einstellgarage, drei Einzelgaragen, separate Kellerräume mit Waschküche und einem Trocknungsraum. Die Mietpreise sind günstig und nicht ortsangepasst.

Sein Sohn und heutiger Eigentümer, Herr Dr. Johannes Steiner, hat in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Stöckli Grenacher Schäubli und dem Energie-Coaching der Stadt Zürich die Liegenschaft zwischen 2010 und 2012 in drei Etappen energetisch saniert. Ein wichtiges Kriterium neben dem Erhalt der guten Architektur sowie der Bausubstanz war, auf die Mieterschaft Rücksicht zu nehmen und während der Sanierung keine Kündigungen auszusprechen.

In der ersten Etappe wurden die teilweise beheizten Nebenräume isoliert und nicht mehr beheizt. In der zweiten Bauetappe im Jahre 2011 wurde das Dach saniert und eine Photovoltaik-Anlage mit circa 20 kW Leistung installiert, ausserdem wurden die Elektroinstallationen auf den heutigen Sicherheitsstandard gebracht sowie eine Erdsondenheizung mit Wärmepumpe vorbereitet (Bohrungen).

In der dritten Etappe, 2012, wurden die Gebäudehülle isoliert, die Fenster und Aussentüren ersetzt, das Treppenhaus gedämmt sowie die Gasheizung durch eine moderne Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt. Während allen Bauphasen blieb das Haus bewohnt, die Mietzinseinnahmen wurden minimal reduziert und waren während allen Bauphasen trotzdem vorhanden.

Durch die richtige Wahl der energetischen Eingriffe konnte das Haus Minergie-zertifiziert werden; Fördermittel sowie Steuereinsparungen reduzierten die Investitionskosten um ca. 15%. Der durchschnittliche Wärmebedarf wurde um mehr als zwei Drittel gesenkt, die benötigte Energie wird zu etwa 90% mit der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach erzeugt, und das Haus entspricht heute den Anforderungen der 2000 Watt-Gesellschaft. Die Mietpreise sind nach wie vor günstig und lediglich moderat angepasst, sodass auch heute noch alle ursprünglichen Mieter in der Liegenschaft wohnen. Die Eingriffe in den Wohnungen blieben pragmatisch und wurden so vorbereitet, dass bei einem Mieterwechsel die Wohnungen im normalen Unterhaltsturnus saniert werden können.

Das Mehrfamilienhaus Billrothstrasse 14 ist ein gutes Beispiel für eine quartiergerechte Renovation mit Erhalt der Bausubstanz und dem sorgfältigen Umgang mit den Mietern sowie den Mietpreisen.

Franco Huber hat dieses Projekt als Bauleiter begleitet.

Hinter die Hausmauern geschaut

Vier Häuser und ihre Geschichte

Anders als in vielen Stadtquartieren gehört die Mehrheit der Liegenschaften im Seefeld privaten Eigentümern. Grund genug, vier private HausbesitzerInnen in einer Gesprächsrunde zu Wort kommen zu lassen. Dabei haben sie auch nicht verheimlicht, wo der Schuh drückt.

GABY DEMME UND SUSI KOLTAI

Sylvia: Seit 1922 ist unser Haus in Familienbesitz und war immer auch von uns selber bewohnt. Auf dem Grundstück haben wir im Jahr 2000 ein neues Haus gebaut. Wir haben uns für einen damals fortschrittlichen Energiestandard entschieden. Das Haus konnten wir nur finanzieren, weil wir zur Finanzierung der Hypotheken das unbelastete Land als Sicherheit einbringen konnten. Eigentlich gehört das Haus der Bank. Für uns als Privatpersonen war es damals nicht einfach, das Ganze zu realisieren: wegen der Finanzierung, aber auch wegen der erforderlichen baulichen Schritte.

Wenn man ein Haus hat, auch ein neues, ist einfach immer irgendetwas zu tun mit dem Unterhalt. Das sehen viele Leute nicht.

In den Siebzigerjahren gab es eine Regelung, dass die Mietzinse eingefroren wurden. Wir konnten nichts anpassen. Die Mieter zahlten bis in die Achtzigerjahre hinein nur 300 Franken Miete für eine Dreizimmerwohnung. Wenn du neu baust und Geld aufnimmst, musst du einen Finanzierungsplan abgeben. Dann kannst du keine günstigen Wohnungen mehr machen, auch wenn du das gerne möchtest. Meine Mutter hat früher immer gejamert, wenn sie ihre Reserven wieder aufbrauchen musste für neue Fenster oder so. Meine Eltern hatten das Geld damals einfach nicht, um grössere Unterhaltsarbeiten am Haus zu tätigen. Meine Strategie ist daher, dass ich auch



etwas zurücklegen kann. Einen Teil der Hypotheken muss ich ja auch amortisieren.

Susanne: Unser Haus hat vier Stockwerke und wurde 1894 gebaut. Gekauft hat mein Vater das Haus 1977. Die vorgängigen Besitzer hatten das Haus in den Fünfzigerjahren umgebaut und leider sehr viel schöne alte Substanz kaputt gemacht, so z.B. die Fassade und die Stukkaturdecken. Ich wohne selber im Haus und mache die Verwaltung. Die Nutzung ist gemischt: Gewerbe und Wohnen.

Meine Strategie ist, stufenweise zu renovieren, auch weil die werterhaltenden Renovationen von den Steuern abgezogen werden können. Seit sechs Jahren bin ich mit einem Quartierarchitekten dran, Stock für Stock zu renovieren. Wir haben die Wohnungen jeweils saniert, wenn einer unserer Mieter auszog. Die Sanierungen konnten wir von den Einnahmen resp. Rückstellungen finanzieren, weil so keine Riesensummen aufs Mal zur Verfügung stehen mussten. Insgesamt ist es natürlich viel teurer, so zu sanieren. Viel rationeller wäre es, alle Mieter aufs Mal «rauszuschmeissen» und dann das ganze Haus zu sanieren.

Martina: Mein Haus ist ein Zürcher Jugendstilgebäude aus der Jahrhundertwende mit fünf Stockwerken. Pro Stock hat es eine Wohnung und im Tiefparterre sind Büros.

Mein Urgrossvater konnte das Gebäude aus einer Konkursmasse erwerben. Ich habe das Gebäude vor vierzehn Jahren geerbt. Ich wohne selber nicht drin. Während der Wirtschaftskrise in den Dreissigerjahren war das Vermieten ganz schwierig und viele Wohnungen standen leer. Damals war das Seefeld noch keine schicke Gegend; es gab weniger Familien und deshalb wurden die Etagenwohnungen in den Sechzigerjahren in Kleinwohnungen umgebaut. Als ich den Umbau im Jahr 2000 realisierte, wurden die damals aufgeteilten Wohnungen wieder

zusammengelegt. Einigen Leuten mussten wir kündigen. Bei anderen, wo der Unterhaltsbedarf wegen früherer Renovationen gering war, haben wir nichts gemacht und sie konnten bleiben. Es gab auch noch eine sehr alte Frau, die schon ewig im Haus wohnte, und diese Wohnung haben wir ausgelassen und erst später, nachdem sie gestorben war, renoviert. Das kam uns allerdings ca. 20 Prozent teurer. Wir haben dann versucht, die Wohnungen mit einer normalen Rendite zu vermieten, so dass Familien aus unserem Bekanntenkreis sich das auch leisten konnten. Wir haben bewusst an Familien mit kleinen Kindern vermietet. Das hat gut funktioniert und das Haus ist jetzt sehr schön belebt.

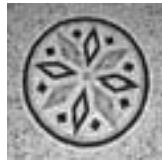
Peter: Mein Haus ist etwa hundertjährig. Die Wohnungen sind klein und der frühere Standard war sehr einfach. Das Haus hat mein Urgrossvater gekauft, danach gehörte es lange meinem Grossvater. In den späteren Neunzigerjahren hat meine Mutter das Haus übernommen und eine Sanierung gemacht. Ich weiss noch, wie man zuerst dachte, nur ganz wenig zu machen, so dass sich für die Mieter nichts ändert. Als wir dann mit dem Architekten zusammensassen, sahen wir, dass, wenn man mal anfängt, es nicht mehr aufhört. In den dreissig bis vierzig Jahren zuvor war fast nichts gemacht worden und die Miete für eine 3-Zimmerwohnung lag bei etwa 700 Franken. Daraus wurde dann eine Gesamtanierung für 1.4 Mio. Franken, und die 3-Zimmerwohnungen kosteten danach 1800 Franken. Damit war natürlich klar, dass sich die früheren Mieter die Wohnungen nicht mehr leisten konnten. Seit ich Besitzer bin, hat es noch keinen Mieterwechsel gegeben. Meine Vermietungspolitik ist es, jemanden zu finden, der bereits im Seefeld lebt und hier verankert ist. Vor vier Jahren ist eine Mieterin ausgezogen und hat seither ihre Wohnung untervermietet. Das macht mich total sauer, weil ich da keine Möglichkeit

mehr habe, die Idee vom quartier-nachhaltigen Vermieten umzusetzen.

Sylvia: Diese Erfahrung habe ich auch gemacht. Ein Mieter hat sich im Kreis 8 eine Eigentumswohnung gekauft und hat nun die Wohnung in unserem Haus untervermietet.

Seefeld für alle!?

Bei dir, Peter, haben wir das Stichwort Quartierbezug gehört. Wie nehmt ihr die Entwicklung im Quartier wahr? Was versucht ihr dazu beizutragen?



Susanne: Ich finde es wichtig, dass ein Haus und auch ein Quartier gut durchmischt sind. Als wir in den Sechzigerjahren hierher zogen, galt das Seefeld als zweite Langstrasse mit viel Prostitution. Es war nicht so toll, im Seefeld zu wohnen.

Heute wäre es gut, wenn nicht nur wohlhabende Leute hier wohnen könnten. Aber wie man das bei diesen Renovationspreisen erreicht, weiss ich auch nicht. Ich finde, es ist ein grosses Dilemma. Ich habe aus zwei Wohnungen eine grosse gemacht; aber wer kann sich eine grosse Wohnung schon leisten?

Peter: Was das Seefeld kaputt macht, sind die hohen Mietpreise. Leider ziehen dann vor allem diejenigen Leute weg, die sich engagieren für den Gemeinssinn im Quartier. Ich sage es jetzt mal klischiert: Wer hohe Mieten zahlt, will sich nicht engagieren im Quartier.

Martina: Es geht nicht darum, dass alle hier bleiben müssen, aber dass jene, die bleiben möchten, nicht vertrieben werden. Es gibt Leute, die Jahrzehnte hier gelebt haben und in einem Alter sind, in dem man sich nicht mehr so einfach in

einem anderen Kreis einleben kann und die sollten nicht weggehen müssen.

Susanne: Nun ist es ja so, dass die Stadt Zürich als Ganzes gentrifiziert wird. Auch der Kreis 5, wo früher nur die Ärmsten und die Gastarbeiter wohnten, auch dort zieht jetzt das Bürgertum ein. In zehn Jahren sieht es dort völlig anders aus. Ich weiss nicht, wo man dann in der Stadt Zürich überhaupt noch wohnt als Durchschnittsverdiener.

Sylvia: Sicher gibt es kein Recht, im Seefeld wohnen zu dürfen, es gibt auch andere Orte. Für meine Mutter beispielsweise war es aber extrem schwierig, als sie infolge des Neubaus umziehen musste. Sie hatte über vierzig Jahre auf demselben Fleck gewohnt, ihr ganzes soziales Umfeld war hier. Was machst du, wenn du nach Seebach verpflanzt wirst? Da bist du doch völlig verloren. Mein Grossvater lebte hier, mein Vater ebenso. Ich ging hier ins selbe Schulhaus wie mein Vater und nun auch meine Tochter. Ich habe das Glück, dass ich in meinem eigenen Haus bleiben kann.

Zusammenfassend kann man zwei Punkte hervorheben: die Furcht, dass soziale Strukturen verschwinden, wenn die Leute gezwungen sind wegzuziehen, und dass dann ab einem gewissen Mietzinsniveau eine neue Mieterschicht zuzieht, die ganz anders, das heisst viel grossräumiger und weniger im Quartierleben funktioniert.

Eine Million mehr oder weniger...

Habt ihr euch schon mal überlegt, euer Haus zu verkaufen?

Sylvia: Ich bin schon angesprochen worden, gerade vor einer Woche. Ich sollte doch jetzt mein Haus verkaufen in dieser Marktsituation und «eincashen».

Martina: Ich bekomme immer Briefe mit goldener Prägeschrift, von Walde & Partner und so. Herr Ledermann allerdings hat sich bei mir noch nie gemeldet.

Susanne: Der hat sich bei uns schon mehrmals gemeldet.

Peter: Bis jetzt habe ich mir das überhaupt nicht überlegt. Kürzlich haben wir in der Familie die Erbaufteilung gemacht. Dazu haben wir das Haus von der ZKB und vom Hauseigentümerversband schätzen lassen. Es ist uns völlig klar, dass die Liegenschaft auf dem Markt viel teurer wäre. Von meinem Hausverwalter habe ich gelernt, dass ein Haus, das zum Marktpreis gekauft wird, nur rentiert, wenn man daraus Stockwerkeigentum macht und es so verkauft. Der Preis einer auf dem Markt gekauften Liegenschaft ist über das spätere Vermieten nicht finanzierbar.

Sylvia: So ist es. Wenn ich ein Haus auf dem freien Markt kaufe, nehme ich zwar Mieten ein, aber ich muss arbeiten gehen, damit ich die Kosten decken kann. Es kann nur jemand etwas kaufen, der mindestens 1 bis 2 Millionen geerbt hat.

Eure Häuser sind ja schon alle recht lange in Familienbesitz. Kann man neu noch ein Haus kaufen?

Martina: Der Gebäudeversicherungswert unseres Hauses beträgt nach Renovation und Umbauten ca. 3 Mio. Franken. Ein Nachbarhaus aus der gleichen Serie stand zum Verkauf und da erhielten wir einen Brief, ob wir es kaufen möchten. Der Kaufpreis lag bei 8,5 Mio. Franken!

Sylvia: Diese Preise entziehen sich doch jeglicher Kalkulation.

Peter: Nehmen wir an, du bietest mir 3 Mio. für mein Haus und jemand anders bietet mir 4 Mio. an. Mit welcher Motivation soll ich die zusätzliche Million ausschlagen?

Martina: Mit genau derselben Motivation: die 3 Mio. sind für das Haus richtig, da können die Mieten eine gute Rendite abwerfen. Das Haus kann so gehalten

werden und es passt in die Quartierstruktur. Ich brauche die zusätzliche Million also nicht.

Sylvia: Sehr lobenswert!

Peter: Ich frage mich dennoch: Woher soll der Altruismus kommen?

Martina: Du brauchst keinen Altruismus mehr, denn du hast da schon eine satte Rendite.

Peter: Ich finde es faszinierend, was du da sagst.

Martina: Warum soll es dein Vermögen sein, wenn der Markt dein Haus verdreifacht im Preis? Wieso haben wir einen Anspruch darauf?

Susanne: So kommen doch viele Vermögen zustande. Auch bei Aktien oder so.

Martina: So kommen ja auch all die Blasen zustande, weil man mehr als das Maximum will.

Susanne: Ich kann mir schon vorstellen, dass man eine Million weniger verlangt, wenn man kein Geld mehr braucht und sehr viel Geld hat. Dann machst du etwas für die Nachwelt. Nur so kann ich mir vorstellen, dass jemand auf mehr Geld verzichtet. Möglich ist auch, dass man von einem Projekt wirklich überzeugt ist.

Sylvia: Bei Erbengemeinschaften wird der Preis noch mehr hinaufgetrieben, damit für alle mehr Geld reinkommt. Wenn in der Erbengemeinschaft zusätzlich Spannungen bestehen, interessiert es einen Teil der Erben wenig, ob beim Käufer ein Bezug zum Seefeld vorhanden ist oder nicht.

Ein Haus wird normalerweise an den Meistbietenden verkauft. Was passiert dann?

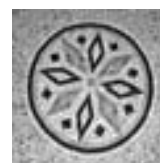
Susanne: Entweder kauft das Haus die Firma Ledermann, die Zürich Versicherung oder die Pensionskasse.

Sylvia: Der Block Dufourstrasse/Färberstrasse wird beispielsweise abgerissen, obschon da wunderschöne Wohnungen drin sind! Später wird wohl die absolute Toprendite rausgeholt vom institutionellen Investor, der Zürich Versicherung.

Peter: Offenbar führt die Goldrandbrief-Methode von Ledermann und Co. irgendwann doch zum Erfolg. Wenn jemand regelmässig die Kaufofferten von Ledermann, Walde und Partner etc. erhält, greift er halt irgendwann zum letzten erhaltenen Brief, weil es am einfachsten ist. Die Quarterverein-Gruppe Wohnen hat ja versucht, Gegengewicht zu geben und ein Beratungs- und Unterstützungsangebot für Hausbesitzer offeriert. Ich weiss nur nicht, ob dieses Angebot auch genutzt wurde ...

«Den Pestalozzi spielen?»

Könntet ihr euch vorstellen, euer Haus an eine Genossenschaft oder Stiftung wie Wogeno oder PWG zu verkaufen?



Sylvia: Ich will nicht verkaufen; das Haus soll an meine Tochter übergehen.

Martina: Ja, absolut. Weil diese Genossenschaften ein Programm haben und man etwa weiss, was dabei herauskommt. Als ich die Mieten für unser Haus berechnete, nahm ich die alten Mieten und die Sanierungskosten hervor und rechnete mit einer 4-prozentigen Bruttorendite. Die so errechneten Wohnungspreise für die 4,5-Zimmerwohnungen ergaben zwischen 2400 und 2800 Franken pro Monat. Mein Vater hat sehr mit mir geschimpft und gesagt, ich solle nicht

den Pestalozzi spielen. Erst jetzt hat er gemerkt, dass diese Mieten in etwa stimmen, und dass dies eine nachhaltige Rendite ist.

Wenn mir eine Genossenschaft einen Kauf mit solchen Bedingungen anböte, würde ich sofort mitmachen. Wenn das wirtschaftliche Konzept aufgeht, würde ich das Haus gerne zu einem günstigeren Preis verkaufen, falls ich es dann verkaufen wollte.

Peter: Nehmen wir an, du hast zwei Kinder und in zwanzig Jahren wollen die in die Welt hinausziehen und du entscheidest dich, das Haus zu verkaufen. Die Wogeno bietet dir 5 Mio. und ein anderer Interessent 10 Mio. an. Dann würdest du «nur» die 5 Mio. nehmen und deinen Kindern 5 Mio. weniger weitergeben?

Martina: 2,5 Mio. pro Kind sind doch schon ziemlich viel Geld!

Peter: Ich kann das nachvollziehen, aber kann das selber nicht so formulieren.

Martina: Du machst es mir aber auch einfach, denn du sagst nicht, statt 2 Mio. nur eine Million, sondern statt 10 nur 5 Mio. ... Ich kann wählen zwischen 5 und 10 Mio. (lacht)

Susanne: Man kann ja ein Haus auch für einen bestimmten gebundenen Zweck einsetzen, damit eine Stiftung machen beispielsweise. Muss ja nicht unbedingt eine Genossenschaft sein. Stiftungen sind übrigens steuerbefreit. Entweder man gründet selber eine Stiftung oder schliesst sich mit dem Haus einer guten Stiftung an.

Sylvia: Jeder hat mit seiner Immobilie eine andere Geschichte. Die einen erben von den Eltern ein grosses Haus mit vielen Wohnungen und alles ist schon abbezahlt; es kann sanft renoviert werden und danach kann man es auch günstig vermieten.

In meinem Fall war es so, dass ich eine grosse Hypothek von der Bank aufnehmen musste und mich dabei über beide Ohren verschuldete. Das gibt ganz andere Voraussetzungen für die Vermietung.

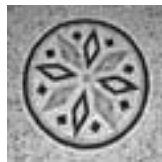
Martina: Ja klar, ich hatte einfach das Glück, dass meine Grossmutter mit den Mieten die Hypothek abgezahlt hat, damit die nächste Generation neu Hypotheken aufnehmen kann für die Sanierung der Liegenschaft. Wenn die Hypotheken noch drauf sind und die vorherige Generation die Einnahmen aufgebraucht hat, dann geht das natürlich nicht.

Sylvia: Bei einem neuen Haus ist es anders. Da kannst du versuchen, das Haus auf dem Mietmarkt eher niedrig zu halten. Aber ich kann mit meinen Preisen nicht so sozial sein, wie ich gerne möchte.

Peter: Die Diskrepanz zwischen dem Markt-Kaufpreis einer Liegenschaft und der Unmöglichkeit, diesen über die Mieten zu finanzieren, gibt's nicht nur im Seefeld. Das scheint eine Eigenschaft des Immobilienmarktes zu sein.

Wenn die Haussanierung ansteht ...

Die Schweiz ist ein Hochlohnland und bauen ist sehr teuer. Was bedeutet das für euch?



Susanne: Auch sanfte Renovationen können sehr viel kosten. Für die sanfte Renovation einer 140 m² grossen Wohnung zahlt man schnell mal 200'000 Franken, ohne Extras. Es sind ja nicht nur die Marktpreise, die die Hauspreise hinauftreiben; auch die Baukosten sind enorm gestiegen und die Ansprüche an renovierte Wohnungen.

Sylvia: Ja, der Maler kostet pro Stunde mindestens 90 Franken.

Peter: Ich habe dieses Jahr noch ein zweites Haus geschenkt bekommen. Das haben wir letztes Jahr total saniert. Alle Mieter mussten raus. Die Sanierung kostete 1,3 Mio. Mein Hausverwalter fragte die neuen Mieter, wieviel sie verdienen. Wenn ein Wohnungsbewerber mehr als viermal soviel verdiente wie der Mietzins, hat er ihm die Wohnung nicht gegeben. Ich fand das eine Superidee. Wir gehen da nicht so weit wie die Stadt Zürich, die periodisch ihre Mieter überprüft. Wenn jemand natürlich schon in der Wohnung drin ist, geht dieses System nicht mehr.

Martina: Der Trend im Moment ist, dass viele Hausbesitzer ihr Haus an mehrere Stockwerkeigentümer verkaufen. Mich nimmt Wunder, was passiert, wenn die Haussanierungen anstehen, wenn niemand mehr die Hauptverantwortung für das Haus trägt. Wie wird sich das Stadtbild verändern, wenn die Häuser nicht mehr durch einen Besitzer unterhalten werden?

Susanne: Vielleicht finden dann die Stockwerkeigentümer in den unteren Wohnungen, den Lift brauche man nicht zu sanieren. Die in den oberen Etagen wollen die Kanalisation nicht flicken lassen...

Vermieter in der Zwickmühle

Was bringt die Zukunft fürs Seefeld?

Sylvia: In Zukunft wird die Bausubstanz weiter optimiert und verdichtet, und wo momentan noch günstige Mietzinse sind, wird demnächst saniert. Auch diese Leute werden in Kürze auf dem Markt nach neuen Wohnungen suchen müssen. Ich denke, die Spirale dreht weiter.

Gibt's denn Möglichkeiten, Gegensteuer zu geben?

Susanne: Man kann das Bewusstsein der Hauseigentümer fördern mittels Foren, wo über diese Themen diskutiert wird. So, wie wir das hier im Kleinen machen. Als Eigentümer ist man ja in einer

ziemlich einsamen Situation: die Leute beneiden dich, aber es darf nicht laut darüber gesprochen werden. Der Hausbesitzer ist sowieso der Bonze. Jeder hat seine diskret abgehandelte individuelle Hauspolitik, und über Geld spricht man nicht in der Zwinglistadt. Es wäre schon gut, die Rollen etwas aufzulockern und auch unter den Privaten offener über das Thema zu reden. Eine Vernetzung der Eigentümer würde meiner Meinung nach viel bringen. Man könnte sich beispielsweise austauschen, wo es gute und günstige Handwerker gibt etc.

Martina: Ich glaube auch, dass die Spirale noch eine Zeitlang weiterdrehen wird. Viele Hausbesitzer haben kein grosses Know how und sind den Spezialisten ausgeliefert, die voll im Renditedenken sind. Gut ist ein Angebot mit Immobilienberatern, die den Hausbesitzern andere Möglichkeiten aufzeigen, wie man mit einer anständigen Rendite auch anders handeln kann.

Peter: Das Thema Wohneigentum umfasst zwei Ebenen: Auf der einen geht es ums Thema Wohnen und Mieten. Der andere Aspekt ist das Anlegen und Verwalten von Geld. Diese zwei Ebenen zusammenzubringen ist wohl das Schwierigste. Die Mieter sehen die Ebene, wo es darum geht, wo sie leben und wohnen und wo sie sich wohl fühlen. Liegenschaftsbesitzer, die sogar selber in der Liegenschaft wohnen, stehen am stärksten in diesem Spannungsfeld. Ich vermute, Handwechsel von privaten zu institutionellen Hauseigentümern sind häufiger als umgekehrt.

Sylvia: Wusstet ihr, dass wenn eine Pensionskasse ein Haus verkauft, sie per Gesetz wieder an eine Pensionskasse verkaufen muss? Eine Pensionskasse wird niemals an einen Privaten verkaufen.

Martina: Ja, der Hausbesitzer ist im Spannungsfeld dieser zwei Kräfte. Er hat

aber auch einen grossen Handlungsspielraum.

Peter: Wenn du alle Privaten zusammen nimmst, dann schon.

Martina: Aber auch der Einzelne. Er kann bestimmen – natürlich nicht frei, er hat ja auch seine Zwänge, von denen wir vorher gesprochen haben. Er müsste einfach wissen, was er überhaupt für Möglichkeiten hat.

Sylvia: Es besteht ein grosser Unterschied, ob du als Eigentümer selber in der Liegenschaft wohnst oder nicht. Ich zum Beispiel achte darauf, dass die Leute im Hause zueinander passen. Schliesslich muss ich ja mit ihnen zusammenwohnen. Den institutionellen Anlegern ist es völlig egal, ob die Leute zusammenpassen.

Susanne: Es gibt auch einen grossen Unterschied im Unterhalt der Häuser durch Private oder Institutionelle. Ich war früher Mieterin bei einer grossen Verwaltung. Wenn etwas kaputtging, warteten wir monatelang darauf, dass es repariert wurde. Wenn bei uns im Haus etwas kaputtgeht, rufe ich sofort die Handwerker, so dass am nächsten Tag die Sachen geflickt sind.

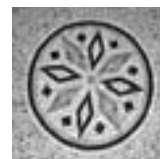
Martina: Ich bin froh, dass ich nicht im eigenen Haus im Seefeld wohne. (Gelächter)... Als Besitzerin, die im selben Haus wohnt, hast du ein ungleiches Verhältnis mit deinen Mietern.

Sylvia: Das war für uns auch zehn Jahre lang der Grund, weshalb wir nicht in unser Haus gezogen sind. Heute aber finde ich es gut, weil ich den Unterhalt des Hauses so einfacher organisieren kann.

Zukunftswünsche

Bei euch allen ist euer Engagement und eure Verbundenheit mit euren Häusern herauszuspüren. Gehen wir

von euch aus, steckt hinter mehr als der Hälfte der Häuser im Seefeld eine Persönlichkeit, und das wäre ein Super-Potenzial für das Quartier. Wir müssten dafür sorgen, dass möglichst viele solche Besitzer wie ihr für das Quartier erhalten bleiben, weil ihr gute Ideen habt, wie es besser werden könnte.



Sylvia: Ich würde mir wünschen, dass zum Beispiel Nachbarn aufeinander zugehen und sagen würden: Möchtest du mein altes Haus unter deine Flügel nehmen, so dass es für das Quartier erhalten bleibt? Aber wie realistisch ist mein Wunsch?

Martina: Ich würde mir wünschen, dass man Beratungen für Eigentümer aufbaut, die eine gesamtheitlichere Betrachtungsweise erlauben und sich nicht auf den Finanzbereich des Immobilienwesens beschränken.

Susanne: Hilfreich wäre auch, wenn nicht nur Architekten beraten würden, sondern auch Hauseigentümer direkt Informationen austauschen könnten. Bei den Architekten spielt immer auch noch ihr eigenes berufliches Interesse mit.

Sylvia: Mit einem Haus hat man immer auch eine Verantwortung. Es ist nicht nur «Haben».

Peter: Ich wünsche mir, dass die Neuzugler von der Energie und Kraft des Seefelds angesteckt werden und nicht umgekehrt ...

Susi Koltai ist Kulturmanagerin, Gaby Demme Architektin. Ihren Gesprächspartnerinnen und -partnern war es ein Anliegen, in diesem Zusammenhang anonym zu bleiben.

Die Vignette in diesem Beitrag zeigt ein Motiv aus dem Terrazzoboden eines der betreffenden Häuser.

Meistens geht's nicht anders

Verkauf an den Höchstbietenden

20

FRANZ BARTL

Die Liegenschaft Dufourstrasse 96 gehörte Theo Hotz, dem bekannten Architekten aus dem Quartier, welcher das Gebäude seit längerem als Dépendence zu seinen Büros an der Münchhaldenstrasse genutzt hatte.

Vor einigen Jahren sollte der Altbau abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. In den unteren Geschossen waren darin wiederum Büros und in den oberen Wohnungen vorgesehen. Das Neubauprojekt wurde 2009 bewilligt, die Ausführung wurde dann allerdings zurückgestellt. Aus verschiedenen Gründen wollte Theo Hotz sein Bauvorhaben nicht mehr realisieren und schrieb daher die Liegenschaft über die ZKB zum Verkauf aus.

Das sanierungsbedürftige, jedoch noch mit etlicher Originalsubstanz bestückte Gebäude wurde zu einem Verhandlungspreis von 4.0 Mio. Franken angeboten. Nach einem Besichtigungstermin konnte die potentielle Käuferschaft der ZKB ein erstes Kaufangebot unterbreiten (natürlich mit Finanzierungsnachweis). Das höchste Angebot der ersten Runde betrug 5.6 Mio. Franken.

Eine Kaufinteressierte, welche die Liegenschaft erhalten und für eine Stiftung erwerben wollte, bot in der zweiten und letzten Angebotsrunde einen Kaufpreis von 6.6 Mio. Franken. Darauf wurde sie von der ZKB orientiert, dass ihr Angebot nur das zweithöchste sei und die Liegenschaft daher anderweitig vergeben werde (Namen werden nicht genannt)!

Dass bei einer solchen Vorgeschichte, noch bevor der erste Nagel eingeschlagen wird, kaum mehr mit «moderaten» Mietzinsen gerechnet werden kann, ist durchaus nachvollziehbar. Auch hier hätte einmal mehr ein Engagement des Verkäufers eine für das Quartier positivere Entwicklung einleiten können – zum Beispiel durch einen Direktverkauf an eine quartierbezogene Käuferschaft!

Dufourstr. 96, das bestehende Gebäude in seinem auffälligen grünen Mantel.



In der Regel veräussern verkaufswillige private Hauseigentümer ihre Liegenschaften an den Höchstbietenden. Zum Glück gibt es auch Ausnahmen, wie die folgenden Beispiele aus Riesbach zeigen. Die Texte sind den Internetauftritten von PWG (Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich) und WOGENO (Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften entnommen (Zusammenstellung Aurelio Vaccani).

Es geht auch anders

Verkäufe an nicht gewinnorientierte Trägerschaften

21



Arosastrasse 10, Foto TH

PWG

Arosastrasse 10

Der Verkäufer nahm im Sommer 2012 aufgrund eines Inserates Notiz von der Stiftung PWG. Zwar vereinbarten wir mit dem Eigentümer umgehend ein unverbindliches Gespräch. Auch wenn unser Stiftungszweck und eine Richtofferte auf Zustimmung stiessen, wollte der ältere Herr sein 1928 erbautes Mehrfamilienhaus mit acht hübschen Wohnungen noch nicht veräussern.

Doch im Juli 2013 klingelte in der Erwerbsabteilung das Telefon: «Guten Tag», sagte der freundliche Besitzer am anderen Ende, «ich möchte Ihnen nun verkaufen.» Nach einer Gebäudebesichtigung konnten wir ihm eine fundierte Offerte unterbreiten. Wunschgemäss umfasste diese auch einen Mietvertrag für die von ihm bewohnte Wohnung und ein marktüblich verzinstes Darlehen an die Stiftung PWG, welches dem Ehepaar,

anstelle des bisherigen Mietzinsertes, weiterhin ein Einkommen beschert. So konnten wir auf die Bedürfnisse der Verkäuferschaft eingehen, welche das Haus nicht mehr verwalten wollte, denn mit den Jahren fiel dies und jenes doch immer mehr zur Last. Gleichzeitig sollte sich nach dem Verkauf so wenig wie möglich ändern – für die Mieterinnen und Mieter, aber auch für die beiden Eheleute, die in den gewohnten vier Wänden bleiben wollten.



Dufourstrasse 138, Foto AV

PWG

Dufourstrasse 138

Die Liegenschaft wurde 1893 erbaut und von der früheren Eigentümergemeinschaft 1987 grundlegend erneuert. Der Innenausbau – insbesondere der Küchen und Bäder – ist daher zeitgemäss und neuwertig. Die Dachgeschoss-Wohnung ist aufwendig ausgebaut.

www.pwg.ch

WOGENO

Wildbachstrasse 3

Das erste Wogeno-Haus im Seefeld ist Ende 2002 in unseren Besitz übergegangen, nachdem es seit der Erstellung im Jahre 1909 der gleichen Familie gehörte. Der Kauf konnte dank der Initiative von langjährigen MieterInnen getätigt werden. Nach der Handänderung wurden zwei der fünf grossen Vierzimmerwohnungen frei und konnten an Wogeno-Mitglieder vermietet werden.

www.wogeno-zuerich.ch



Wildbachstrasse 3, Foto AV

Wir gründen eine Genossenschaft –

Altbau

Fassadenplan zVg



FRANZ BARTL

Dieses Wohnhaus mit fünf Dreizimmer- und fünf Zweizimmerwohnungen, erbaut im Jahr 1912, ist Teil einer klassischen Blockrandbebauung in Zürich-Wiedikon. In seinem Innern wurden über die Jahre verschiedenste kleine Ergänzungen vorgenommen, aber nur die zwingend notwendigen Unterhaltsarbeiten durchgeführt.

Als die Eigentümerin, unter anderem wegen der anstehenden Sanierungs- und Instandstellungsarbeiten in der Grössenordnung von 900'000 Franken, das Haus verkaufen wollte, raufte sich fünf Mieterinnen und Mieter zusammen und bewarben sich als Käufergemeinschaft. Mit viel Kreativität wurde das notwendige Eigenkapital zusammengetragen – Erbvorbezug bei den Eltern, Darlehen von Freunden, Pensionskassengelder und so weiter – und so gelang es der Gruppe, die Liegenschaft zu erwerben.

Die neue Eigentümergemeinschaft, welche die Liegenschaft nun selbst verwaltete, wählte, auch auf Grund ihrer finanziellen Situation, an Stelle der umfassenden Sanierung einen sanfteren Weg. Alle Mietverhältnisse wurden beibehalten. Die Eigentümer und Eigentümerinnen blieben in ihren bisherigen Wohnungen und erhöhten sich ihren eigenen Mietzins soweit, dass die Unterhaltskosten und die Hypothekarzinsen bezahlt werden konnten. Vorerst liessen sie nur die allernotwendigsten Instandstellungs-Arbeiten ausführen. So konnten sie über einige Zeit Rückstellungen machen, sowohl für den allgemeinen Teil wie auch individuell für die eigenen Wohnungen.

Bei jedem Mieterwechsel wurden jeweils die notwendigen Erneuerungen bei Installationen, Nasszellen und der Kucheneinrichtung vorgenommen. So konnten nach einiger Zeit die beiden obersten Wohnungen saniert und zusammen mit dem Ausbau des vormaligen Estrichs zu Maisonette-Wohnungen mit Dachterrassen ausgebaut werden. Das Dach des in einer weiteren Etappe erstellten hofseitigen Velounterstands dient als Terrasse zur Wohnung im ersten Obergeschoss.

So wurde die Liegenschaft in einem kontinuierlich sich über Jahre hinziehenden Prozess umfassend saniert und ausgebaut. Heute erstrahlt sie in ursprünglichem Glanz, insbesondere nach der detailgetreuen Sanierung von Treppenhaus und Eingangsbereich. Sie bietet Wohnungen mit moderaten Mietzinsen und einer tragbaren Belastung für die Eigentümergemeinschaft.

Neubau

Ein Neubau, 125 Quadratmeter, Deckenhöhe von durchschnittlich 3.10 Metern, grosszügige Fensterfronten, loftartiges Raumgefühl, Küche mit Chromstahlabdeckung, energieeffiziente Bauweise, eine Loggia von 20 Quadratmetern – und all das im Zürcher Langstrassenquartier. Mit 30'000 Franken Eigenkapital und einer monatlichen Nettomiete von durchschnittlich 2'300 Franken ist man dabei. Wie das geht? Ganz einfach: Man gründet eine Genossenschaft.

Nun denkt, wer Genossenschaft hört, nicht unbedingt zuerst an Lofts, sondern an kleine, einfache Wohnungen und eine überalterte Mieterschaft. Die Geschichte des genossenschaftlichen Wohnungsbaus reicht über hundert Jahre zurück, aber sein Sinn und Zweck ist – unabhängig von sich ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – derselbe geblieben und bis heute aktuell: erschwinglichen Wohnraum in von Wohnungsknappheit geplagten Städten zu schaffen. Bis in die Fünfzigerjahre suchten vor allem Arbeiterfamilien eine anständige Wohnung, die auch bezahlbar war. Später erweiterte sich das Selbstverständnis der Genossenschaft von gemeinnützig zu gemeinschaftlich.

Bei der Wohnbaugenossenschaft Homelab kam die Finanzierung jedoch über eine konventionelle Bankhypothek von 60 Prozent und über eine zweite Hypothek der Pensionskasse der Stadt Zürich zustande, die 34 Prozent des Bauvolumens stützte. Die sechs Parteien der Genossenschaft mussten also nur 6 Pro-

Das müssen Sie wissen, wenn Sie eine Genossenschaft gründen möchten

1. Rechtsgrundlage

Die Gesellschaftsform der Genossenschaft ist im schweizerischen Obligationenrecht Art. 828 geregelt.

2. Mitgliederzahl

Zur Gründung einer Genossenschaft sind mindestens sieben Mitglieder nötig. Es muss jedoch nicht jedes Mitglied im genossenschaftlichen Wohnobjekt wohnen.

3. Statuten

Zur Gründung einer Genossenschaft gehört das Verfassen von Statuten. Sie müssen von allen Gründungsmitgliedern genehmigt werden. Inhaltlich umfassen die Statuten Sitz und Namen der Genossenschaft, Höhe der Genossenschaftsanteile, Festlegen von Verwaltungs- und Kontrollorganen und Zweck der Genossenschaft. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) hält eine Mustervorlage für Statuten bereit und

berät bei unterschiedlichen Fragen.
www.svw.ch

4. Eintrag im Handelsregister

Eine Genossenschaft muss sich nach dem Erstellen ihrer Statuten im Handelsregister eintragen lassen.
www.handelsregister.ch

5. Finanzierung

Zum Kauf einer Immobilie braucht es Genossenschaftskapital. Dieses beträgt zirka 5 bis 10 Prozent des Kaufpreises. Das Genossenschaftskapital wird mit einer Bankhypothek verknüpft.

6. Kündigung

Kündigt man die Wohnung, geht das meist mit dem Austritt aus der Genossenschaft einher. In diesem Fall erhält die Partei ihren Anteil zurück, und der neue Genossenschafter übernimmt ihre Beteiligung.

zent Eigenkapital mitbringen, bei Baukosten von 3 Millionen machte das pro Partei 30 000 Franken aus. Die Genossenschafter von Homelab erhielten nicht ganz alltägliche, auf ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Wohnungen zu einem Mietzins, der deutlich unter den marktüblichen Preisen liegt, deren Wohnstandard jedoch dem einer Eigentumswohnung entspricht.

www.homelab.ch

Architektur: hls architekten ETH/SIA,
Hauenstein La Roche Schedler
Schöneeggstr. 27 8004 Zürich

Foto Franz Bartl





Serviceangebote für Vermieterinnen, Mieter

Auf dieser Doppelseite haben wir die verschiedensten Adressen von Anlaufstellen zusammengetragen, die sowohl Hauseigentümer als auch Mieterinnen und nicht zuletzt auch Architekten interessieren können (Zusammenstellung Aurelio Vaccani).

24

Quartierverein Riesbach

Quartiernahe Beratung für Hausbesitzer

Eine Gruppe unabhängiger und erfahrener Baufachleute aus dem Quartier bietet eine Grundberatung als «Hilfe zur Selbsthilfe». Eine generelle Analyse der Situation kann dazu verhelfen, grundsätzliche Überlegungen zu formulieren, Lösungswege aufzuzeigen. Das Angebot ist auch für angrenzende Quartiere offen.
www.8008.ch/aktuell/beratung-hausbesitzer

Wohnungsvermittlung für Mieter und Vermieter

Der Quartierverein betreibt eine kostenlose Vermittlungsplattform für Wohnungen und Gewerberäume. Raum-Suchende können ihr Suchprofil speichern. Vermieterinnen, die einen neuen Mieter suchen oder Mieterinnen, die einen Nachmieter stellen müssen, können ihr Objekt ausschreiben. Die Informationen werden innert 1–2 Arbeitstagen an passende Suchende weitergeleitet.
www.8008.ch/aktuell/wohnungsvermittlung

Eigentümerverbände

Hauseigentümerverband

Der HEV bietet ein äusserst umfangreiches Angebot an Informationen und Dienstleistungen für Hauseigentümer zu den Themen Verwaltung, Bewirtschaftung, Verkauf, Vermittlung, Baumanagement, Bewertung, Expertisen, Rechtsberatung sowie Hauswartung. Der HEV Zürich bietet unter anderem zweimal jährlich den Kurs «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» für private

Hauseigentümer an. Politisch vertritt der mächtige HEV einen dezidiert eigentumsfreundlichen Kurs.
www.hev-zuerich.ch

Hausverein

Der Hausverein versteht sich als klimafreundliche und soziale Alternative zum Hauseigentümerverband. Er setzt sich insbesondere auch für faire Miet- und Nachbarschaftsverhältnisse ein. Auch der Hausverein bietet seinen Mitgliedern ein breites Serviceangebot inklusive eines telefonischen Beratungsdienstes für alle Fragen rund um Liegenschaften.

Der Hausverein beleuchtet in seiner Zeitschrift «casa nostra» zur Zeit das Thema Hausübergabe. In einer dreiteiligen Serie geht es um das Verkaufen, Verschenken und Vererben einer Liegenschaft.
www.hausverein.ch

Städtische Angebote

Bauvorhaben und Baubewilligungsverfahren

Zu allen Fragen im Zusammenhang mit Vorschriften und Bewilligungen, finden sich Beratungsangebote, Merkblätter und weiterführende Links unter der folgenden Einstiegsadresse.
www.stadt-zuerich.ch/baubewilligungsverfahren

Energiecoaching

Die Stadt Zürich bietet eine breite Palette preisgünstiger Coaching-Angebote mit Fokus auf Energieoptimierung. Von Vor-

gehensberatung und Gebäudecheck über Projektentwicklung, Fördermöglichkeiten bis zur Baubegleitung. Im Netz finden sich weitere vorbildliche Renovationsbeispiele. Regelmässig finden auch öffentliche Besichtigungen statt.

www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/umwelt/energie/energie-coaching.html

Austausch für Bau- und Immobilienfachleute

ZAWONET

Anfang 2014 wurde der Verein «Zahlbar Wohnen Netzwerk» gegründet. Er will Bau- und Immobilienfachleute zusammenbringen, die ihre beruflichen Erfahrungen aktiv für zahlbares Wohnen einsetzen und einen entsprechenden Austausch pflegen wollen.

www.zawonet.ch

Anlaufstellen für verkaufswillige Eigentümer

PWG

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich tritt seit ihrer Gründung als zuverlässige und vertrauenswürdige Käuferin von Liegenschaften auf. Sie erwirbt Liegenschaften zu Marktpreisen und garantiert eine unkomplizierte Kaufabwicklung. Besondere Sympathie geniesst sie bei Liegenschaftenverkäufern, denen es ein Anliegen ist, dass die bestehenden Mietverhältnisse von der Käuferin übernommen werden und die Wert legen auf einen nach-

und Fachleute

haltigen Umgang mit den Häusern, die sie veräussern.

www.pwg.ch

WOGENO

Die Wohngenossenschaft selbstverwalter Hausgemeinschaften (WOGENO) tritt als mögliche Partnerin auf, wenn Vermieter beim Verkauf ihres Hauses die bestehenden Mietverträge nicht gefährden wollen, oder wenn Mietende ihr zum Verkauf stehendes Haus selber übernehmen wollen.

www.wogeno-zuerich.ch

Starthilfe für kaufinteressierte Mieter

Aproprio

Die 2012 von der Stadt geschaffene Beratungsstelle für kaufwillige Mietende, deren Liegenschaft verkauft werden soll, wurde leider vom Gemeinderat bereits wieder gestoppt. Weiterhin verfügbar sind einige nützliche Downloads und Links.

www.aproprio.ch

Hypothekar- Bürgschaftsgenossenschaft HBG

Die HBG verbürgt für den Bau, den Kauf sowie die Renovation von Wohnliegenschaften Hypothekarkredite an gemeinnützige Wohnbauträger, insbesondere Baugenossenschaften.

Die Bürgschaft als zusätzliche Sicherheit erlaubt dem Kreditgeber, eine höhere Hypothek zu gewähren und/oder wegen des geringeren Risikos günstigere Konditionen anzuwenden.

www.hbg-cch.ch



QUARTIER RIESBACH

**Keine Lust auf lange Schlangen
bei der Mieter- und Nachmietersuche?**

**Melden Sie Ihre Wohnung an auf
www.8008.ch/aktuell/wohnungsvermittlung**

Von Quartierbewohnern – für Quartierbewohner

Schiff ahoi!

Die Spielgruppe «Zwärgeschiff» darf nicht untergehen



Seit vielen Jahren liegt das «Zwärgeschiff» fest verankert in einer paradisi- schen Seefelder Bucht. Aber bald, sehr bald muss die gleichnamige Spielgruppe ihren Heimathafen am Hornbach verlassen. Der alte Hafen wird im nächsten Sommer abgerissen, weil hier Neues entstehen soll. Geplant ist ein riesiger Passagierschiff- und Containerhafen (nein, natürlich nicht – bloss eine städti- sche Wohnsiedlung). Anlegeplätze für so kleine Kähne wie das Zwärgeschiff wird es nach Abschluss der Bauarbeiten keine mehr geben, zumindest keine zahlbaren. Die Zwerge und ihre Besatzung suchen dringend einen neuen Ankerplatz.

SANDRA STUTZ

Zwei Kapitäninnen, die Spielgruppenlei- terinnen Alexandra Gysling und Jeannet- te Nicolis, wechseln sich am Steuer des Zwärgeschiffs ab. Unterstützt werden sie von der elterlichen Crew, die nicht nur das Finanzielle und Administrative regelt, sondern auch mal Hand anlegt, wenn es etwas zu reparieren oder neu zu streichen gibt, wenn «Grossreinemachen» oder ein Fest anstehen. Es herrscht ein fami- liäres Verhältnis unter den Besatzungs- mitgliedern und den kleinen Passagieren. Manche Eltern haben schon über Jahre hinweg ihre zwei oder drei (vier oder gar fünf) Kinder dem Schiff anvertraut. Es ist ein schönes Schiff, auch wenn star- ker Wellengang, Stürme und gelegentlich vielleicht auch mal aufmüpfige Passagie- re Spuren hinterlassen haben. Nein, das Zwärgeschiff ist keine Luxusyacht, son- dern eher ein gemütlicher, etwas in die Jahre gekommener Dampfer.

Das Zwärgeschiff geniesst seit 1984 Gastrecht in der alten Hornbach- Ba- racke. Ein Teil der Horträumlichkeiten wurde (zu sehr fairen Konditionen) der Spielgruppe überlassen. Ein Glücksfall! Tatsächlich kann man sich kaum einen geeigneteren Ort für drei- bis fünf-

jährige Kinder vorstellen. Eine grosse eingezäunte Rasenfläche lädt zum Her- umtollen ein, Bäume und Büsche bieten Schatten für sommerliche Picknicks und eignen sich perfekt für Versteck- und Abenteuer Spiele. Auch eine Rutschbahn und ein Sandkasten fehlen nicht.

Der Spielraum auf dem Zwärgeschiff wird durch einen breiten Korridor ergänzt, der nicht nur als Garderobe, sondern auch als «Rennbahn» dient. Mehrere rassige Sportautos und Drei- räder sind hier geparkt. Herzstück des Aufenthaltsraums ist der von zehn Stühl- chen umgebene Esstisch, wo das Znüni und der (mitgebrachte) Mittagslunch eingenommen werden. Auf dem kusche- ligen Sofa lauschen die Kinder den Geschichten, die die Leiterinnen ihnen vorlesen, und das alte Klavier lässt ver- muten, dass auch gesungen und getanzt wird. Regale oder Vorhänge unterteilen den übrigen Raum in verschiedene Akti- vitätsbereiche. Die eine Nische dient als Verkäuferli-Laden samt Spiel-Kü- che; eine andere Ecke ist mit Matratzen, Matten und Schaumgummiwürfeln aus- gestattet, was zum (seltenen) Ausruhen und (häufigen) Herumhüpfen animiert.

Im Atelierbereich wird gemalt, gewerkelt und gebastelt. An Bord des Zwärgeschiffs befindet sich alles, was ein Kinderherz begehrt: Puppen, Teddybären und ande- re Kuschtiere, Autos und Flugzeuge, ein Bauernhof samt Holztieren. Unzäh- lige Spiele, Bilderbücher, Bastelmaterial und Malutensilien. Da dürfte keine Lan- geweile aufkommen. Überzeugen wir uns davon und verbringen wir ein paar Stun- den auf dem Zwärgeschiff!

An Bord des Zwärgeschiffs

Es ist noch früh an einem nebligen Herbstmorgen. Eine junge Mutter bringt Töchterchen Anna* aufs Schiff. Der Abschied fällt schwer. Anna winkt ihrem Mami aus dem Fenster zu, wäh- rend heisse Tränen über ihre Backen kullern. Wie tröstlich sind da der Nuggi und die liebevollen Ablenkungsmanö- ver von Spielgruppenleiterin Alexandra Gysling. Schon bald ist der Kummer ver- gessen. Inzwischen sind nämlich weite- re Kinder von ihrer Mutter oder ihrem Vater an Bord gebracht worden: Lena, Moritz und David. Heute haben sich nur wenige Passagiere eingeschifft, vielleicht weil morgen die Herbstferien beginnen? Lena und Moritz haben es sich auf einem

Bänkli bequem gemacht; die beiden Blondschöpfe schauen ein Bilderbuch an. David lässt sein Flugzeug durch die Luft sausen, während Anna sehr konzentriert ihr Puppenkind im Buggy spazieren fährt. Jetzt trifft Nora ein. Noch ein bisschen verschlafen nimmt sie auf einem Hocker Platz und wartet erst mal ab, was auf sie zukommt. Alexandra Gysling ruft die Kinder zu sich in den Kreis. Aufmerksam verfolgen die Knirpse die Bilderbuchgeschichte, die von Tieren und Fahrzeugen handelt. Verblüffend, wie gut sich die Kinder in der Tierwelt auskennen! Ein Bewegungslied lockert die Gelenke und treibt das letzte Fitzelchen Müdigkeit aus den Gliedern. Auch Nora ist jetzt hellwach. «Wollt ihr kneten?» Ein einstimmiges «Jaaa» lässt die Gruppe in die Kreativecke dislozieren. Die Knetmasse kommt aus dem Kühlschrank – sie ist kalt und hart. Da braucht es viel Kraft in den kleinen Händen und Ausdauer, bis aus den formlosen Klumpen Mäuse, Schlangen, Monster und Mannsgöggele entstehen. Mit bunten Knöpfen und Papierfähnchen werden die Kunstwerke dekoriert. Kein Wunder, dass nach so viel Anstrengung der Hunger sich meldet! Apfelschnitze und Reiswaffeln locken die Kinder an den Esstisch und finden reissenden Absatz. Nora hat klebrige Corn-Pops mitgebracht, die sie grosszügig verteilt. Nach der Znünipause ist Bewegung angesagt. Man verzieht sich in die «Gumpi-Ecke», hüpfert herum oder rollt über die Matten. Etwas später «annektieren» Anna und Lena die Schaumgummiwürfel und bauen daraus eine Burg. Rosa Tücher verwandeln die Mädchen in Burgfräuleins. Derweil scheint – dem Geräuschpegel nach zu urteilen – draussen auf dem Gang ein Autorennen stattzufinden. Die Zeit ver-

geht im Fluge! Schon bald dürften die ersten Kinder abgeholt werden; ein paar werden über Mittag bleiben und kurz vor zwei Uhr schliesslich von Bord gehen.

Seenotsignal!

Jeannette Nicolis ist gut informiert über den aktuellen Stand in Sachen Raumsuche. Bis heute haben weder Erkundigungen im persönlichen Umfeld der Eltern und Betreuerinnen, weder Anfragen bei der Stadt, bei Kirchgemeinden und Vereinen noch Inserate und Flyer zum gewünschten Erfolg geführt. Die Situation wird langsam prekär ...

Der Hort zieht während der Bauphase in ein Provisorium, in einen Container auf dem Münchhalden-Schulareal; später bekommt er von der Stadt Räumlichkeiten in der neuen Hornbach-Überbauung. Das «Zwärgeschiff», eine private Organisation, muss sich selber um einen neuen Platz kümmern. Die Ansprüche sind nicht hoch: ein mindestens 60 m² grosser Raum, im Riesbachquartier oder in den Kreis-8-nahen Grenzgebieten (Hottingen, Hirslanden) gelegen und in Gehdistanz zum ÖV. Vielleicht gibt's Haus- oder Wohnungsbesitzer, die ein paar Zimmer oder einen grösseren Raum entbehren könnten? Vielleicht gibt es einen Musiker oder einen Künstler, der bereit ist, sein Studio bzw. Atelier zu teilen? Vielleicht steht irgendwo ein unbenutzter Schopf, eine zu entrümpelnde Remise? Die Besetzung des Zwärgenschiffs ist gerne bereit, zu isolieren, zu renovieren, umzubauen. Wenn es doch nur schon bald heissen könnte: «Land in Sicht!»

*Namen der Kinder geändert.



«Wer hämmert denn da?». Foto J. Nicolis



Architektur der Zukunft . Foto J. Nicolis




Diskussion unter Künstlern. Foto J. Nicolis



Alexandra Gysling, Jeannette Nicolis und Passagiere
Foto: SST

Tagesintensivkurs
Sprachencafé
 Konversation Deutsch
 Schweizerdeutsch
Weiterbildung
 Schreibwerkstatt
 Goethe-Zertifikat
 Deutsch als Zweitsprache
 Grammatiktraining
Beginn ab Januar



EB Zürich
 Kantonale Berufsschule für Weiterbildung 
 Riesbachstrasse 11, 8090 Zürich
 www.eb-zuerich.ch / Telefon 0842 843 844



Weihnachtsverkauf

Landluft – der Hofladen im Seefeld

Delphinstrasse 11, im Hof (unterhalb Kreuzplatz)
 8008 Zürich, Telefon 044 251 53 36 / 079 654 30 72
 www.landluft.ch

Öffnungszeiten Weihnachtsverkauf im Dezember 2014

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Freitag, 5.12., 12.12. und 19.12.2014 | 10.00 bis 19.00 h |
| Samstag, 6.12., 13.12. und 20.12.2014 | 10.00 bis 17.00 h |
| Montag, 22.12.2014 | 10.00 bis 19.00 h |
| Dienstag, 23.12.2014 | 10.00 bis 19.00 h |
| Mittwoch, 24.12.2014 | 10.00 bis 16.00 h |

An den Eröffnungstagen laden wir Sie herzlich ein zu einem Glas Glühmost oder Gewürztee. Schauen Sie doch herein!

Mit Geschenken aus der Natur Freude bereiten

Bei uns finden Sie handgemachte Weihnachtsguetsli, Kirschstängeli, Pasta, Sugo, Konfitüren, Sirup, Most, Würste, Trockenfleisch, Trockenfrüchte, sortenreine Kirsch- und andere Obstbrände sowie schön arrangierte Geschenkkörbe!

Jeweils samstags auch Früchte, Gemüse, Brot und Zopf

Auch während des Weihnachtsverkaufs gibt es jeweils samstags frisches Gemüse und Früchte sowie knuspriges Buurebrot und Zopf zu kaufen. Das Angebot ist jedoch reduziert.



Sie möchten Ihre Liegenschaft verkaufen? Ihnen liegt Ihre treue Mieterschaft am Herzen?

Seit 1981 fördert die Wohngenossenschaft **Wogeno** das nachbarschaftliche Zusammenleben in der Stadt Zürich. Die **Wogeno** ist eine zuverlässige Partnerin für gemeinschaftliches Wohnen, solide aufgestellt und erfahren in der Gründung von Hausgemeinschaften. Ihre Liegenschaft ist bei uns in herzhaften Händen.

Rufen Sie uns an, Ihr Haus ist uns einiges wert!

W O G E N O

Wogeno Zürich
 Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften
 Grüngasse 10, 8004 Zürich
 Telefon 044 291 35 25
 E-Mail info@wogeno-zuerich.ch
www.wogeno-zuerich.ch

Kontactiert

Max Bauer

Wer «Kontakt» liest, kennt Max Bauer – oder zumindest ein paar seiner Ansichten. In seiner Kolumne «... meint Max» schreibt der Dreißigjährige über das, was ihn gerade beschäftigt, lässt uns wissen, was er zum Beispiel von der Ehe hält oder von Drogen oder von manipulativer Werbung. Wer ist dieser Max, dessen oft unkonventionelle Sichtweise verblüfft, manchmal auch provoziert?

SANDRA STUTZ

Max Bauer studiert Medizin. Die ersten sechs Semester hat er ohne Mühe hinter sich gebracht. Er lerne leicht und schnell, behauptet er selbstbewusst. Schon während seiner Schulzeit – an der Primarschule im Seefeld und am Gymnasium Rämibühl – sei das so gewesen. Aufgewachsen ist er in der Siedlung Tiefenbrunnen, mit seinem jüngeren Bruder und mit vielen Nachbarkindern. «Ein fantastischer Ort! In unserem Hof war einfach immer etwas los», erinnert er sich. Seine Freizeit verbrachte er «ganz oft» am See, auf der Blatterwiese, im Strandbad. Und natürlich auf dem Fussballplatz in der Lengg. Dreizehn Jahre spielte Max für den FC Seefeld und arbeitete – gewissermassen als krönender Abschluss seiner Fussballerkarriere – ein Jahr lang als Juniorentrainer. «Juniorenfussball» war denn auch das Thema seiner Maturaarbeit, in welcher er sich mit Teamgeist, Lern- und Motivationstheorien auseinandersetzte. Auch heute spielt er noch Fussball, in der Alternativen Liga, wo die Trainings freilich nicht mehr ganz so streng und nicht mehr ganz so häufig sind. Sport spielt eine wichtige Rolle in Max' Leben: Snowboarden, Surfen, Schwimmen ... Allein die täglichen Fahrten mit dem Velo in die Uni hinauf sorgen für körperliche Fitness.

Max ist vor gut einem Jahr aus dem elterlichen Nest im Seefeld ausgeflogen. Jetzt wohnt er mit zwei Kumpels, ebenfalls Studenten, in einer günstigen, luxusfreien Vierzimmerwohnung im Kreis 4. Die

Männer-Kommune ist mehr als ein reines Zweckbündnis, in welcher Kosten und Hausarbeit geteilt werden, sondern eine Gemeinschaft von Freunden. Man kocht, isst, diskutiert und feiert oft zusammen. Gelegentlich gibt's auch Zoff, meistens weil der Begriff «Ordnung» nicht für alle die gleiche Bedeutung hat. Max, zum Beispiel, hat dazu ein eher lockeres Verhältnis, wie er unumwunden zugibt (und wie ein Blick in sein Zimmer bestätigt).

Zu seiner alten Wohngegend hat Max noch immer Bezug, zum einen, weil viele seiner damaligen Freunde noch im Seefeld wohnen, zum andern, weil er regelmässig bei seinen Eltern vorbeischaute. Und dass er nach wie vor für unser Quartiermagazin schreibt, zeugt von seiner Verbundenheit mit Riesbach. Ab und zu vermisst er schon ein bisschen seine alte Heimat, vor allem die Nähe zum See. Im Korridor der WG hängt übrigens ein Strassenschild der «Fröhlichstrasse». Darüber, wie die Tafel vom Kreis 8 in den Kreis 4 gelangt ist, kann nur spekuliert werden ...

Auch als Erwachsener hat Max etwas Lausbubenhaftes an sich. Man könnte sich den künftigen Dr. med. Max Bauer sehr gut als Kinderarzt vorstellen. Aber greifen wir nicht vor! Max selber hat noch keine Ahnung, in welche Fachrichtung es ihn ziehen wird. «Jedenfalls werde ich wohl kaum in irgendeinem medizinischen Forschungslabor landen»,

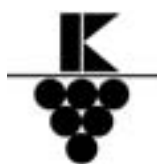


Max Bauer an seinem Lieblingsarbeitsplatz: am Küchentisch

meint er. Tatsache ist, dass Max zu Kindern und Jugendlichen einen guten Draht hat und diese Fähigkeit sinnvoll einsetzt: Seit Beginn seines Studiums ist er für «Achtung Liebe» tätig, ein Verein von Medizinstudenten, die Aufklärungsunterricht für Jugendliche an Schulen anbieten. Etwa zehn Einsätze leistet er pro Semester – unentgeltlich. Auch nimmt er regelmässig an Workshops und an internationalen Kongressen der Organisation teil, «was viel zu meiner persönlichen Entwicklung beiträgt». Seit zwei Jahren ist er im Vorstand der Zürcher Sektion und seit kurzem deren Co-Präsident.

Zwänge und Verbote sind Max ein Gräuel. Er selber sei nie zu etwas gezwungen worden. Seine Eltern hätten ihm wohl Wege aufgezeigt, Empfehlungen abgegeben, Vorschläge unterbreitet, es aber ihm überlassen, was er daraus mache. Und es sei doch gar nicht so schlecht rausgekommen? Ja, Max hat ein gut ausgeprägtes Selbstwertgefühl – ohne die geringste Spur von Überheblichkeit. Es ist dieser Mix aus Selbstvertrauen, Klugheit, Humor und Offenheit, der seinen entwaffnenden Charme ausmacht.

Max möchte ein guter Arzt werden, eine Familie mit Kindern haben, ein glückliches Leben führen. «Ich möchte es eigentlich so ähnlich machen wie meine Eltern ...», sinniert er. Wenn das mal kein Kompliment an die Adresse seiner Erzeuger ist!



Jakob Kummer Weinhandlung

unser Sortiment im Netz:

www.kummerwein.ch

oder im Quartierladen:

Wildbachstr. 10, 8008 Zürich

E-mail: jk@kummerwein.ch

Telefon: 044 383 75 55

Fax: 044 381 27 22

SENIORimpULS

Ruhestand für Anfänger

Monatlicher Stammtisch zu diesem Thema
jeweils am 1. Dienstag im Monat
14:30 bis 16:00

GZ Riesbach, Seefeldstrasse 93
Unkostenbeitrag Fr. 5.00

www.seniorimpuls.ch

Vorlagen für die Personalarbeit

Gewinnen Sie Zeit, indem Sie professionelle Vorlagen für Ihre Mitarbeiterkommunikation verwenden.



Gerne stelle ich Ihnen Checklisten für Mitarbeitergespräche oder Brief- und e-mail Vorlagen zur Verfügung, die Sie für Ihre interne Kommunikation sofort einsetzen können.

Weitere Infos unter www.alruma.ch oder unter 044 441 54 50, ich freue mich auf Ihren Kontakt.

Alruma | Anna Cescato | Florastrasse 21 | 8008 Zürich

BÄCKEREI CAFE&BAR TAKE-AWAY

BACKbar

Eusi Uswahl isch eifach de Gipfel

LINE & WOLFRAM SCHNIEPP
SEEFELDSTRASSE 169, 8008 ZÜRICH
TELEFON & FAX 044 422 47 17

KARATE

fördert Schulung für Geist und Körper!

Training in der Turnhalle
Mühlebachschulhaus Riesbach

Freitags, 18.00 - 19.00 Uhr
Kids mit Eltern willkommen!

Anmeldung an: kaning@bluewin.ch
Tel. 043 817 22 23 ab 16.30 Uhr

lernlade – zürich

Der persönliche Förder-
und Nachhilfeunterricht

Einzelstunden
Alle Stufen

- Probezeitbegleitung
- Prüfungsvorbereitung
- Lerncoaching

Edwin Nyffeler-Gisler
Hammerstr. 27 8008 Zürich | Tel. 043 819 36 30
www.lernlade-zueri.ch | info@lernlade-zueri.ch

Brockenhalle **TIGEL** Schreinerei



Tische
und Möbel
auf Mass

«Wir bauen ihr Wunschmöbel auf Mass oder frischen ihr Lieblingsstück auf»

Hornbachstr. 62, 8008 Zürich, 044 422 51 92, www.tigel.ch

BACHSERMÄRT

schafft Beziehung zum Lebensmittel

www.bachsermaert.ch

BachserMärt
Paradiesli
Seefeldstrasse 29
8008 Zürich

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 9 - 20 Uhr
Sa 9 - 16 Uhr

Tel 044 261 70 21

JAZZ IM Seefeld

Ringhörig

Mittwoch, 17. Dezember 2014, 19:30

Thomas Grünwald ts, Daniel Baschnagel tp, Lukas Gernet p, Peter Frei b, Pius Baschnagel dr

Arne Huber Quartett

Mittwoch, 28. Januar 2015, 19:30

Arne Huber b/comp, Domenic Landolf ts /cl, Rainer Böhm p, Jochen Rueckert dr

Bänz Oester & the Rainmakers

Mittwoch, 25. Februar 2015, 19:30

Ganesh Geymeier ts, Afrika Mkhize p, Bänz Oester b, Ayanda Sikade, dr

GZ Riesbach, Eintritt Fr. 5.00 / Kollekte



INSERAT

GARTEN UND HOLZ

naturnaher Gartenbau
www.gartenundholz.ch

Bleulerstrasse 11
8008 Zürich
Telefon 044 382 22 84

BIOTERRA-Fachbetrieb Naturgarten

Naturnahe Pflege
und Gestaltung
von Gärten
ist unsere Kompetenz.

Gemeinschaftszentrum Riesbach, Seefeldstrasse 93, 8008 Zürich
Tel: 044 387 74 50 / gz-riesbach@gz-zh.ch / www.gz-zh.ch



Fotos Hans Oberholzer

Seefelder Weihnachtsmarkt

Freitag, 5. Dezember 2014, 16:00 – 21:00

Der Samichlaus kommt, Kinder verzieren Lebkuchen, im Märli-Zelt werden Geschichten erzählt, Musik untermalt die zauberhafte weihnachtliche Stimmung...

Der Weihnachtsmarkt ist im Unterschied zum Frühlingmarkt ein Kunsthandwerk-Markt. Es ist ein Ort, um seinen Liebsten schon anfangs Dezember ein paar Geschenke zu kaufen. Da der Freitag auf den 5. Dezember fällt, wird der Samichlaus sich bei uns schon mal auf seinen grossen Tag vorbereiten. Neben dem Chlaus und den zahlreichen Ständen gibt es für klein und gross noch einige andere weihnachtliche Überraschungen.

galerie**sichtbar**

ZEIT

Ausstellung mit Werken von Frauen

8. Januar – 26. Februar 2015

Vernissage:

Donnerstag, 8. Januar, 19:00 – 21:00

INSERAT

Wo Denken sichtbar wird

Schachclub Riesbach



Jeden Dienstag im GZ Riesbach

Jugendliche: 18:00

Erwachsene: 20:00

www.schachriesbach.ch

reformierte
kirche zürich neumünster

CreaTime

Bist du kreativ, magst Abwechslung und spannende Spiele? Gehst du in den Kindergarten oder in die Primarschule? Dann haben wir ein tolles Angebot für dich!

Komm doch vom 9. bis 11. Februar 2015 von 14 - 17 Uhr ins Kirchgemeindehaus Neumünster und lass dich von einem spannenden Programm überraschen. Die Teilnehmerzahl ist auf 20 Kinder beschränkt und ein kleiner Unkostenbeitrag ist vorgesehen.

Infos und Auskunft erteilt Natalie Anderes
Praktikantin der Kinder- und Jugendarbeit
044 380 01 73 (Mo, Mi, Do).

Anmeldung bis am 30. Januar 2015 an:
praktikum.kgh.neumuenster@zh.ref.ch



Zwärgeschiff sucht
neuen Hafen...

Unsere Spielgruppe Zwärgeschiff – seit 30 Jahren im Seefeld
fest verankert – benötigt dringend neue Mieträume ab 60m².

Dringend gesucht !

**Wir freuen uns über Ihre
Angebote und Hinweise:**

Spielgruppe Zwärgeschiff
Hornbachstrasse 27 8008 Zürich
Telefon 079 575 45 77
spielgruppe@zwaergeschiff.ch

Richtig hören,
richtig charmant sein.
Richtig dabei sein.



Einladung zu einem
professionellen
und unverbindlichen
Hörtest!

Seit 1929 
Beltone

Ihr Partner für gutes Hören

Kommen Sie in
eine unserer
Beltone Filialen:
**Badenerstrasse 255
8003 Zürich und
Talacker 35
8001 Zürich**

Gerne beraten wir
Sie auch unter der
gratis Telefonnummer:
0800 123 001

www.beltone-hoerberatung.com

Wer gut hört, kann das Leben richtig geniessen.
Gutes Hören bedeutet nicht einfach hören, sondern
richtig verstehen! Jedes Wort ist ein Teil des Ganzen und
macht unser Leben so schön. Es wäre schade, wenn
Sie etwas verpassen. Seit 85 Jahren und als Spezialist für
gutes Hören helfen wir Ihnen dabei, alles richtig zu

erleben. Damit Sie wissen, wie gut Sie hören, laden wir
Sie herzlich zu einem professionellen und unverbind-
lichen Hörtest ein. Kommen Sie bis zum 30. Januar
in eine Filiale in Ihrer Nähe vorbei. Wir freuen uns auf
Ihren Besuch. Alle Beltone Filialen finden Sie unter:
www.beltone-hoerberatung.com

Von Igelverstecken und Wildbienenwohnungen

TEXT UND FOTO JONAS LANDOLT

Für viele Tier- und Pflanzenarten fehlen in der heutigen Landschaft Strukturen. Leider sind oft auch Privatgärten ausgeräumt und strukturarm. Dabei könnte dort mit kleinen Aufwertungen sehr viel für die Natur gemacht werden.

Sie als GartenbesitzerIn haben die Möglichkeit, einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt im Quartier zu leisten. Oft ist dies bereits mit wenig Aufwand möglich. Anstatt den ganzen Garten zu mähen, könnten Sie einen Blumenwiesenstreifen stehen lassen, welcher Schmetterlinge und Wildbienen in Ihren Garten lockt. Bei der Bepflanzung sollten primär einheimische Wildpflanzen berücksichtigt werden, denn diese können im Gegensatz zu exotischen

Neben Holzbeigen oder Nisthilfen für Wildbienen und Vögel bieten auch Steinstrukturen wie Trockenmauern und Steinhaufen wichtige Lebensräume. Trockenmauern sind sowohl eine optische als auch eine ökologische Bereicherung für den Garten. Sie können als Stützmauern an Terrassen und Hängen, zur Einfassung von Hochbeeten oder als freistehende Abgrenzung gebaut

Je nach Art der Kleinstruktur werden andere Arten gefördert, deshalb gilt: Je vielfältiger desto besser. Vom Asthaufen über Trockensteinmauern, Steinhaufen, Blumenwiesenstreifen und Trockenstandorten bis zu Gartenteichen und Wildhecken gibt es viele Möglichkeiten, die Natur vor der eigenen Haustür zu fördern.

Sie möchten diese Kleinstrukturen erst einmal sehen, bevor Sie solche im eigenen Garten bauen? Zur Zeit entsteht im Rahmen des WWF-Projekts «Lebensraum Kulturlandschaft Burghölzli» auf

33



Pflanzen von unseren Insekten genutzt werden. Neben einer naturfreundlichen Gartenpflege kann man mit dem Erstellen von Kleinstrukturen viel für die Natur im Garten erreichen.

Immer wieder fallen dünnere und dickere Äste an. Anstatt diese zu entsorgen, kann man sie in einer Ecke des Gartens zu einem Haufen aufschichten. Die Äste können gut mit Schilf, Streu und trockenem Laub ergänzt werden. Solche Haufen bieten unter anderem Unterschlupf für Igel, Zaunkönige und diverse Insektenarten. An sonnigen Stellen nutzen sie auch gerne Eidechsen und Blindschleichen.

werden. Erstellt werden sie aus Steinen unterschiedlicher Form und Grösse, welche bevorzugt aus der näheren Region stammen. Besonders gut geeignet sind südexponierte, sonnige Lagen. Die Mauerritzen werden von verschiedenen Tier- und Pflanzenarten besiedelt. Typisch sind Mauereidechsen, verschiedene Wildbienenarten (Mörtelbienen, Blattschneiderbienen), welche in den Spalten nisten, und diverse Mauerpfeffer- und Hauswurzarten, die mit ihren farbigen Blüten die Trockenmauer optisch zusätzlich aufwerten.

dem Quartierhof Wynegg ein Kleinstrukturenlehrpfad. Dieser ist einerseits eine ökologische Aufwertung vor Ort und andererseits bietet er eine Ideensammlung für den eigenen Garten. Bereits gebaut sind zum Beispiel ein Ast- und ein Steinhaufen, eine Holzbeige, eine Wildbienen-Nisthilfe sowie eine Totholzinsel. In den folgenden Wochen kommen weitere Strukturen hinzu, so dass der Lehrpfad im nächsten Frühling von Klein und Gross begangen werden kann. Wir hoffen, dass auch Sie zu den BesucherInnen gehören!



Münchsteig 3, 8008 Zürich
 (Nähe S-Bahn Station Tiefenbrunnen)
Auskunft/Anmeldung: www.squash-seefeld.ch
E-Mail: squash@rammgt.ch
Telefon 044 262 40 30 Fax 044 251 10 25

Wegbeschreibung

- Tram 2 oder 4 Station Fröhlichstrasse, 5 Minuten
- mit dem Auto bis Mühlebachstrasse 173, links
Privatstrasse Münchsteig

Angebot

- Private Squash-Halle
- Zwei Duschen
- Zwei Umkleidekabinen

Öffnungszeiten

- Montag bis Freitag, 8:00-20:00 Samstag 8:00-18:00
- Sonntage und Feiertage geschlossen

Preise

- Fr. 30.- (für 60 Minuten volle Spieldauer)
- Karten zu Fr 200.- erhältlich
- Schlüssel und Kartendepot Fr. 200.-



Claudia Spalinger
claudia.spalinger@intercity.ch
 Direkt 044 388 58 80

INTERCITY REAL ESTATE SERVICES

Leidenschaft für Liegenschaften.

Ihre Drehscheibe für Anlageimmobilien im Seefeld, der Stadt Zürich und im ganzen Kanton.

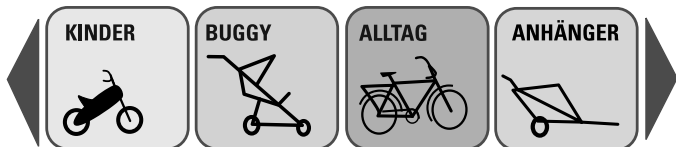
Intercity Immobiliendienstleistungen, Intercityhaus, Zollikerstrasse 141, 8008 Zürich, www.intercity.ch

Die Intercity Group ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Bern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. **Hugo Steiner AG** in St. Gallen. **Wüst und Wüst** für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's International Real Estate). **SPG Intercity** für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel, Genf und Lausanne (alliance partner of Cushman & Wakefield). **Inova Intercity** für Bautreuhand in Zürich, Uster und Basel. **alaCasa.ch** für Wohneigentum

Rad-Los! Florastr. 38
 Verkauf + Service + Bau 8008 Zürich



sitzen, laufen, rollen...
 Die ersten zwei Räder
 um die Welt zu erobern.



radlos.ch

SUPER – FLOHMARKT

Alles muss weg – Bilderrahmen – Bilder
 Haushaltartikel – Kunstbücher – Kochbücher
 Dekorationen – Postkarten – Nippes und
 vieles mehr zu sensationell günstigen Preisen
 Regula und H.P. Veil und Martin Zollinger

Samstag 6. Dezember 2014, 10 – 16 Uhr

VEIL & Veil EINRAHMUNGEN
 Hornbachstrasse 70 / 8008 Zürich
 Tel 044 422 17 29 veil@rahmenideen.ch



Bildung tötet Kreativität

MAX BAUER

Die Kreativität des Menschen ist immens und seine vielleicht wichtigste Fähigkeit. Sie ist heute in der Berufswelt genau so gefragt wie Lesen und Schreiben oder Mathematik. Doch die Bildung weltweit schafft es bei den meisten Kindern, diese Kreativität bis zum Erwachsensein zu töten.

In einem Klima, wo Fehler bestraft werden, haben Kinder Angst, Fehler zu machen. Und wenn man nicht bereit ist, Fehler zu machen, wird man nie etwas Aussergewöhnliches und Kreatives erschaffen. Oder wie Pablo Picasso einst sagte: «Jedes Kind ist ein Künstler. Das Problem ist, ein Künstler zu bleiben, wenn du erwachsen bist.»

Deshalb müssen wir unser Bildungssystem von Grund auf überdenken. Die Volksschule wurde in Europa im 19. Jahrhundert eingeführt, um die Bedürfnisse der Industrialisierung zu bedienen. Dies führte dazu, dass alle Bildungssysteme weltweit die gleiche Hierarchie haben. Zuerst kommen Mathematik und Sprachen, dann Geisteswissenschaften und zuletzt Kunst. Seit her hat sich die Welt massiv verändert – ganz im Gegensatz zu unserem Bildungssystem.

In der Schule hat Erfolg, wer akademisch begabt ist. Wenn man einem Ausserirdischen erklären müsste, wozu Bildung gut ist, könnte man sagen, um Universitätsprofessoren auszubilden. Die Professur ist die Krönung des Bildungsweges. Doch Intelligenz hat viele Dimensionen. Sie ist dynamisch und beschränkt sich nicht auf den IQ. Unser Hirn ist nicht strikt in Abteilungen gegliedert, und Kreativität entsteht aus der Interaktion zwischen dem akustischen, dem motorischen, dem sensorischen, dem visuellen und dem abstrakten Teil.

Wir können uns nicht erlauben, ein Bildungssystem zu unterhalten, in dem hauptsächlich die akademische Dimension gefördert wird. Diese historisch gewachsene Hierarchie führt dazu, dass viele talentierte Menschen nicht an ihr Talent glauben, weil ihr Talent in der Schule nicht gefragt war oder gar stigmatisiert wurde.

Wieso gibt es keine Schule auf der Welt, die Tanzen jeden Tag unterrichtet wie Mathematik? Ist Mathematik wirklich wichtiger als Tanzen für ein glückliches, erfülltes und erfolgreiches Leben in der Zukunft? Alle Kinder tanzen, wenn sie Musik hören, und ich persönlich habe in letzter Zeit auch mehr getanzt als Integrale gelöst oder Polynome dividiert. Ich will nicht sagen, dass Mathematik unwichtig ist, doch sie ist bei weitem nicht so

Widerstand zwecklos



IRENE VERDEGAAL

Irgendwann sieht man es als Eltern ein: es ist zwecklos, Widerstand zu leisten. Gegen den Willen der eigenen Kinder hat man irgendwann einfach keine überzeugende Argumentations-Chance mehr. Nicht immer und in jeder Situation. Aber Momente, in denen man mit den Ansichten und Plänen der eigenen Kinder mitschwingen muss, nehmen mit deren Alter zu.

Meine sechsjährige Tochter wollte letztthin aufs Trampolin der Nachbarn. Nach meinem Nein lief sie zum ersten Mal so richtig erbost weg, und meinte: Doch, ich gehe, und zwar jetzt sofort, aufs Trampolin. Mein nochmaliges Nein verhallte reaktionslos an ihrem Rücken, und mir wurde klar, dass dies irgendwie ein Meilenstein der elterlichen Erziehungs«gewalt» war. Widerstand zwecklos. Mitschwingen. In Hörweite rief ich ihr nach: Also gut, fünf Minuten! Das war genug Entgegenkommen, es war richtig und wichtig, hier mitzuschwingen. Es ging ja auch nur ums Trampolinspringen. Die Nachbarsjungen im gleichen Alter schneiden sich im Spiel imaginär die Köpfe ab, stöhnen, fallen um und stehen danach lachend wieder auf. Auch hier ist Widerstand zwecklos, und es würde die Eltern nicht glaubwürdiger machen, wenn sie solche imaginären Spiele verbieten würden. Mitschwingen. Nur schon die Instruktion «macht euch nicht wirklich weh» genügt und bedeutet genug Raum, um als Eltern mitzuschwingen und die kindliche Selbständigkeit nicht zu unterdrücken. Ehrlich gesagt: Trampolinspringen zulassen fällt mir deutlich leichter als Kriegs- und Gemetzelspiele gutheissen.

Irene Verdegaaal lebt im Quartier und zieht hier ihre zwei Töchter von sechs und vier Jahren gross. Sie schreibt aus ihrem Familienalltag im Riesbach.

viel wichtiger als Tanzen, wie ein Blick auf einen Stundenplan vermuten lässt. Und Tanzen ist nur ein Beispiel von vielen. Wir müssen die Schule individueller gestalten, so dass jeder Schüler und jede Schülerin die Chance hat, ihr Talent zu entdecken und weiterzuentwickeln. Dann wird es auch nicht mehr so schwer sein, die kindliche Kreativität ins Erwachsensein zu retten.

Max Bauer studiert Medizin. Er ist im Quartier aufgewachsen, wohnt seit einiger Zeit im Kreis 4 und schreibt im Kontakt zu Themen, die ihn als jungen Menschen beschäftigen. Auf Seite 29 findet sich ein ausführliches Portrait.

NORDAMERIKA NATIVE MUSEUM
INDIANER & INUIT KULTUREN

IROKESENMÜTZE
(Irokesen, Waldland, vor 1900)



NONAM

 **Stadt Zürich**

NONAM
Seefeldstr. 317
8008 Zürich
www.nonam.ch

ÖFFNUNGSZEITEN
Di bis Fr 13–17 Uhr
Sa und So 10–17 Uhr
Mo geschlossen

VOLKS OPER ZÜRICH

FRIEDRICH VON FLOTOW

MARTHA

ROMANTISCH-KOMISCHE OPER

28. NOVEMBER BIS 7. DEZEMBER 2014

Theater im Seefeld
Seefeldstrasse 91
ZÜRICH

WWW.VOLKSOPER.CH
TELEFON 0900 441 441
(Ticketino, Fr. 1.00/min, Festnetztarif)

Musik Hug, Jecklin, Zürich Tourismus,
Die Post, SBB, Abendkasse

**NONAM FILMlabor
für Kinder und Jugendliche**

STOPMOTION Animations-Kurse

Einmal im Monat treffen wir uns im NONAM-Film-Atelier. Hier verbinden wir die uralten Legenden der Indianer und Inuit mit modernen Trickfilm-Animationstechniken und erkunden die Grenzen zwischen Tradition und digitaler Kultur. Mit Hilfe von verschiedenen Trick-Film-Techniken lernst du die Kunst des visuellen Geschichtenerzählens kennen und produzierst deine eigenen Erzählungen.

Teilnehmerzahl beschränkt, Anmeldung an filmlabor@nonam.ch, Telefon 078 829 45 17
Tipp: Um Ihrem Kind einen nachhaltigen Einstieg in das Thema Trickfilm zu ermöglichen, empfehlen wir eine Anmeldung für mehrere Ateliers.

Mittwoch, 10. Dezember 2014, 14:00 – 17:00
Shh! ... hier kommt Tupilaq (Inuit)

Mittwoch, 18. März 2015, 14:00 – 17:00
Diné Bahane. Der Schöpfungsmythos der Navajo

Mittwoch, 15. April 2015, 14:00 – 17:00
Die Regenmacher (Zuni)

STOP-MOTION Workshop ab 10 Jahre
Kosten: je CHF 25.-, inkl. Eintritt und Material
Leitung: Julia Tabakhova

NONAM, Seefeldstr. 317, 8008 Zürich

Villa Patumbah in der Weihnachtszeit

Glänzende Tapeten und vergoldete Stuckaturen – die Villa Patumbah bietet den idealen Rahmen, um sich auf Weihnachten einzustimmen. Bei den neuen Kinderworkshops am Mittwochnachmittag dürfen die jungen Besucher selber gestalten. Auch der beliebte Butler Johann ist unterwegs: Er führt Gross und Klein jeweils am ersten Sonntag des Monats durch den Park und die Villa. Familien finden beim Besuch auf eigene Faust einen neuen Ort zum Verweilen: Dank der phantasievoll bemalten Decken hat das «Jasskartenzimmer» im Gartengeschoss seinen speziellen Namen erhalten. Riesenpuzzles mit Baudenkmalern, Bilderbücher zum Thema Baukultur und die lustigen Patumbah-Mandalas warten auf entdeckungsfreudige Familien.

Teilnehmerzahl beschränkt, Anmeldung erforderlich an info@heimatsschutzzentrum.ch

Sonntag, 7. Dezember 2014 und 4. Januar 2015
jeweils 14:00 – 15:00
Theatertour mit dem «ewigen Butler» Johann

Mittwoch, 10. Dezember 2014, 14:00 – 16:00
Kinderworkshop «Adventsdrucken»

Heimatschutzzentrum in der Villa Patumbah
Zollikerstr. 128, 8008 Zürich

**«Martha» mit der Volksoper Zürich
wieder auf der Bühne**

Die Volksoper feiert mit Friedrich von Flotows «Martha» Ende November im Theater im Seefeld Premiere. Sie bringt damit den Opern-Klassiker nach 40 Jahren zurück auf die Schweizer Bühne. «Oper darf Spass machen und soll das Herz berühren», sagt Andreas Dick, Mitbegründer und Präsident der Volksoper Zürich. Die an schwungvollen Melodien reiche romantisch-komische Oper gehört seit ihrer Erstaufführung 1847 in Wien zu den international beliebtesten Opern, nicht zuletzt wegen ihrer witzig-ironischen Handlung. Die Wendung «Martha, Martha, du entschwandest» aus der Tenorarie wurde zum geflügelten Wort. Das professionelle Solistenensemble der «Martha» wird begleitet von einem zwölfköpfigen Berufsorchester (kammermusikalische Bearbeitung von Joel Mathias Jenny) unter der Leitung von Kelly Thomas. Die Regisseurin Monika Wild inszeniert das Werk mit viel Charme und Humor. Landleute, Jäger und Mägde werden verkörpert durch den aus zwanzig begeisterten Amateur-Sängern bestehenden Chor der Volksoper Zürich.

Theater im Seefeld, Seefeldstr. 91, 8008 Zürich
Weitere Aufführungen
Freitag, 5. Dezember 2014, 19:30
Samstag, 6. Dezember 2014, 19:30
Sonntag, 7. Dezember 2014, 17:00
www.volksoper.ch



**Dezember – Januar
in der Lebewohlfabrik**

Der Pianist Dave Ruosch führt uns mit drei Jazzperos durch den Advent. Eines der Konzerte bestreitet er mit der chinesischen Sängerin Elva Bai und den Abschluss macht ein besinnlicher Gospelabend mit Christina Jaccard. Am 4. Dezember schöpfen Yang Jing (voc, pipa, guzhing, erhu) und Christine Lauterburg (voc, vio, Jodel, etc) aus chinesischer und schweizerischer Volksmusik zur lustvoll-befreiten Improvisation. Am 11. Dezember feiert Thomi Erb seine 50. Seefeldstube, und am 18. hören wir eine Hommage an Paul Burkhard, mit Rea Claudia Kost, Samuel Zünd und Daniel Fueter. Im Januar offenbart uns der Computermusik-Pionier und Saxofonist Bruno Spoerri in vier verschiedenen Duo-Konzerten die ganze Palette seines Schaffens. Mit dabei sind Roger Girod, Urs Ramseyer, Roman Dylag und der Steptänzer Lukas Weiss. Weiter hören wir den Tessiner Cantautore Marco Zappa mit seinem neuen Programm, den Klarinetten Simon Wyrsh mit «Benny's from heaven» und die «Balkan Flavours» mit Balkanjazz.

Die Gemäldeausstellung kommt vom Zürcher François Viscontini. Für seine fantastischen Bilder lässt er sich von afrikanischer Musik und Kultur inspirieren und bringt uns deren Lebensfreude und Herzenswärme in den kalten Winter.

Urs Wäckerli
Lebewohlfabrik, Fröhlichstr. 23, 8008 Zürich
www.lebewohlfabrik.ch



Das elektronische Quartiermagazin für zwischendurch

Anmeldung sowie Hinweise auf öffentliche
Veranstaltungen unter newsletter@8008.ch

Der nächste KONTACT-Newsletter erscheint
Anfang Dezember 2014

Jacques Mennel und seine Illustrationen

Kl. Im Herbst 2012, als wir ein Kontakt mit «Riesbachgeschichten» planten, kam Jacques Mennel auf uns zu und bot an, das Heft mit Zeichnungen zu den Geschichten und Gedichten zu illustrieren. Nachdem angesichts des «bunten» Heftes sowohl er als auch die Redaktion auf den Geschmack gekommen waren, belebte er seither die «Letzte Seite» mit seinen Cartoons, die nach alter Väter Sitte mit Kreide, Bleistift und Gouachefarbe auf Papier entstanden sind. Nun hat er genug von diesem Tun – und uns bleibt ganz herzlich zu danken für seinen Beitrag!



INSERATE

Wir sind dort, wo Sie zu Hause sind.

T 058 404 36 36

Spitex Zürich Limmat
Zentrum Seefeld
Riesbachstrasse 59
Spitex Zürich
www.spitex-zuerich.ch

SPITEX
Hilfe und Pflege zu Hause

UELI MEIER DER FAHRLEHRER

076 420 50 50

SEEFELDSTRASSE 199 8008 ZÜRICH
www.ueliderfahrlehrer.ch

Herzlich Willkommen

Unsere Öffnungszeiten:
Freitag von 10-14h & 15-19h
Samstag von 10-17h geöffnet
*ausserhalb gerne per Mail oder Telefon

Ausgezeichnete Weine & ...
Grappa, Panettone, Pasta, Salse, Apérogebäck

SONNTAGSVERKAUF
Sonntag, 21. Dezember 12-17h

.... wunderbare Geschenke
Dienstag, 23. Dezember 12-19h
Mittwoch, 24. Dezember 10-17h
Samstag, 27. Dezember geschlossen!

.... Prickelndes & Perlendes
Dienstag, 30. Dezember 12-19h
Mittwoch, 31. Dezember 10-17h

Gerne laden wir Sie auf ein Glas ein!

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Vicino, Seefeldstr. 212, T: 044 381 55 53, www.vicino.ch

WWD WOOD GROUP
FURNITURE LTD

**KÜCHEN
SCHREINERARBEITEN
REPARATURSERVICE**

ERNST WIELAND AG
MÖBEL + INNENAUSBAU
SEIT 1888

Florastrasse 20
8008 Zürich
Telefon 044 497 70 70
Fax 044 497 70 77

info@wieland-ag.ch
www.wieland-ag.ch

Energetische Akupunkt-Massage nach Penzel

Ruth Meier Körpertherapeutin – dipl. Pflegefachfrau
Humanistische Gemeinschaftspraxis
Dufourstrasse 165, 8008 Zürich
ruthmfrei@bluewin.ch 078 620 50 88
Kassen anerkannt

Friede, Freude, Eierkuchen

Das Kino Razzia

GINA ATTINGER

«Wie das <Razzia>, so das Seefeld» betitelte die NZZ die Besprechung des kürzlich erschienenen Buches über das illustre Kino. In der Tat spiegelt die Geschichte des «Razzia» samt der abgebrochenen Villa Mainau ein Stück Quartierentwicklung, bzw. Gentrifizierung. Urs Steiner, der Herausgeber der vorliegenden Publikation, lässt mehrere Autorinnen und Autoren, unter ihnen Jürg Judin, den letzten Betreiber des Kinos, zu Wort kommen und stellt das ehemalige Cinéma Seefeld in den Fokus der Zürcher Kulturgeschichte zwischen 1922 und heute. Die Darstellungen der griechischen Götter, welche die Vorführung der bewegten Bilder adeln sollten, werden genauso erörtert wie die Umnutzungen historischer Bauten und die Zukunft der Filmstadt Zürich. Farbige Bilder, historische Fotos und zahlreiche Pläne illustrieren das ansprechend gestaltete Werk. Brigit Wehrli-Schindler, Quartierbewohnerin und ehemalige Direktorin der Stadtentwicklung Zürich, akzentuiert in ihrem Beitrag die Geschichte des Seefelds vom Schauplatz des Drogenstrichs zum Trendquartier wie auch das Wirken des Quartiervereins Riesbach. Dabei betont sie unter anderem den Anteil von Urs Ledermann an der Veränderung – «mit allen Licht- und Schattenseiten». Der Immobilienentwickler hat die vorliegende Publikation mitfinanziert.

Ein Abspann

Viel Raum erhalten der Neubau und das Restaurant mit seiner Innendekoration im aufwändig restaurierten Kinosaal. Aus dem ehemaligen Schandfleck sei eine Perle geworden...

Urs Steiner (Hrsg.), Das Kino Razzia – Ein Abspann. Im Brennpunkt der Zürcher Kulturgeschichte 1922 bis 2014, Verlag Scheidegger & Spiess Zürich 2014

Quirin – Pferdefreund, Hofmitarbeiter



Foto Isabella Sedivy

SUNANDA MATHIS

Seit fast einem Jahr hilft Quirin Bridler mit auf dem Quartierhof Wynegg. Der Elfjährige ist Mitglied der Ponygruppe – der bisher einzige Junge unter vielen Mädchen – und er unterstützte Hofmitarbeiter Hanspeter Landert bis im Herbst jeden Freitagnachmittag nach der Schule auf dem Hof. Seine Freude an der Landwirtschaft entdeckte er schon früh. «Traktoren gefielen mir schon als kleines Kind!» Quirin reitet, seit er vier Jahre alt ist. Mit acht Jahren durfte er dem Bauern auf seinem Reithof zum ersten Mal bei landwirtschaftlichen Arbeiten helfen. Bald nahm er regelmässig Reitstunden auf Shetlandponies. Auch im Ferienhaus seiner Familie durfte er beim Holzen und bei anderen kleinen Arbeiten mithelfen.

Auf dem Quartierhof half Quirin bei allem: Hanspeter Landert und er kümmerten sich um die Bäume, fütterten die Tiere, kochten Saufutter oder misteten die Ställe zusammen aus. «Wir hatten es gut zusammen. Quirin probiert gerne neue Sachen aus, er hat Ausdauer und kann auch mal die Zähne zusammenbissen», sagt Landert. Quirin genoss die Freitagnachmittage auf der Wynegg: «Mir gefällt es, draussen zu sein und zu helfen. Und ich bin sehr gerne mit Tieren zusammen», sagt er. Deshalb ist Quirin auch in der Ponygruppe. Dort ist man froh, ein kompetentes und zuverlässiges Mitglied wie Quirin auf dem Hof zu haben. «Er ist eine grosse Bereicherung für uns», sagt das langjährige Mitglied Julia Bischoff.

Kein Wind...



REGULA SCHAFFER

Bei den Schweizermeisterschaften (SM) der Bootsklasse Laser – deren Ausgangspunkt die Badi Tiefenbrunnen war – gab es für einmal keine Siegerin und keinen Verlierer. Es fehlte ganz einfach der Wind, um eine gültige SM auszutragen. Mindestens vier Wettfahrten sind nötig, um eine Rangliste zu erstellen. Vom 9. bis 12. Oktober konnte jedoch nur je ein «Lauf» in der Klasse Laser Standard und Laser Radial gesegelt werden. Immerhin waren es nicht die typischen leichten Winde des Zürichsees, die der diesjährigen SM einen Strich durch die Rechnung gemacht haben – auf allen Schweizer Seen herrschte Flaute. An Land war es dennoch ein eindrückliches Bild. Als ob gleich der Startschuss fallen würde, standen zweiundneunzig Boote mit gehissten Segeln zwischen Rosenbeeten, Weiden und Pappeln – da sind die einen und anderen Spaziergänger oder Quartierbewohnerinnen auch mal stehen geblieben und haben sich auf dem Wasser und an Land umgeschaut.

Die SM 2014 war ein eigentlicher Junioren-Anlass – Jugendliche aus der ganzen Schweiz, Deutschland und den USA sind dafür ins Seefeld gereist. Es wurde Mundart, Deutsch, Französisch, Italienisch und Englisch gesprochen. Wer weiss, worüber sich die Jungen während des langen Wartens auf den Wind ausgetauscht haben – im direkten Kontakt und ohne soziale Medien. Spürbar war, dass sich die Teilnehmenden während den vier Tagen sehr wohl gefühlt haben, was vor allem auf die hohe Qualität der Organisation zurückzuführen war.

ZSC Zürcher Segel Club

Die 38. Schweizermeisterschaft wurde vom Zürcher Segel Club organisiert. Der ZSC ist der zweitälteste Segelclub am Zürichsee. Die Gründung am Zürichhorn geht auf das Jahr 1917 zurück. Mit seinen Aktivitäten in den Bereichen Regattasegeln, Freizeitsegeln und Juniorenförderung schlägt der ZSC einen breiten Bogen von der Tradition bis heute. Die Junioren des Segelclubs sind mit zehn Laser im Wassersportzentrum Tiefenbrunnen vertreten. Der Zürcher Segel Club führt dort professionelle Segelkurse für Jugendliche durch, während der Akademische Sportverband ASVZ Ausbildungen in weiteren Wassersportarten anbietet.

Laser ist der Name für eine technisch einfach gehaltene, aber nicht anspruchslose Jolle. Sie ist weltweit die am weitesten verbreitete Einhand-Jolle und gehört zur grössten olympischen Bootsklasse. Mit einer sehr aktiven Regattaszene vereint der Laser drei Klassen in einem Boot: den Laser Standard, Laser Radial und Laser 4.7. Je nach Körpergrösse, Gewicht und Segler-Können werden auf diesen Jollen nur Rigg und Segel ausgewechselt, wobei das Boot das selbe bleibt. Ein kluges Konzept, mit dem auch Kosten gesenkt werden können.

