

Lebensqualität ohne Energieschleudern

Zwischen Altstetten und Albisrieden stehen grosse bauliche Veränderungen an. Jan Baumgartner, Geschäftsführer Baugenossenschaft Zurlinden, erklärt die Gründe, die Pläne und wie er die Veränderungen der Stadt erlebt.

Urs Heinz Aerni

Herr Baumgartner, die Baugenossenschaft Zurlinden hegt grosse Pläne. Diese werden den Wohnquartieren zwischen Albisrieden und Altstetten ein ziemlich neues und anderes Gesicht geben. Wie reagierten Ihre Mieterinnen und Mieter?
Jan Baumgartner: Wir haben Mieter, die seit über 40 Jahren hier leben und einen entsprechend moderaten Mietzins zahlen. Es kann in Einzelfällen nicht einfach sein, da Neubauwohnungen mehr kosten werden. Hier sind sicher kritische Reaktionen zu erwarten.

Wie gehen Sie damit um?
Unser Ziel ist es, möglichst vielen Menschen bezahlbaren Wohnraum zu bieten, welcher nicht der Spekulation ausgesetzt ist. Hier verdoppeln wir ziemlich genau dieses Angebot. Das ist eine Chance für mehrere hundert Menschen, ein Zuhause in einem fairen Gefüge finden zu können.

Von der BGZ hört man oft in Zusammenhang mit der 2000-Watt-Gesellschaft.
Ja, denn unser Verständnis von Gemeinnützigkeit geht weit über das Finanzielle hinaus. Wir bauen sehr aufwendige Häuser, die den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft folgen, was uns täglich vor grosse Herausforderungen stellt.

Die da wären?
Einerseits müssen wir kostengünstig bauen, eine Grundlage für die Höhe der Mietzinse, und andererseits ist der Einsatz einer Technik, die der modernsten Energieeffizienz entspricht, teuer und bedingt eine komplexere Installation. Um diesen Spagat zu schaffen, entwickeln wir eigene Bausysteme.

Die Stadt ist ja auch Genossenschaftlerin bei der BGZ, oder?
Korrekt; und durch einen städtischen Vertreter im Vorstand eingebunden. Dieser

Jan Baumgartner: «Die Preise, die im Moment für Anlageimmobilien bezahlt werden, erstaunen mich immer wieder aufs Neue.»
BILD UAE



bringt die Bedürfnisse der Stadt ein und ergänzt das Gremium mit zusätzlicher Kompetenz. Für mich ist die Gemeinnützigkeit gleichbedeutend mit Lebensqualität. Mit 100 Jahren Erfahrung im Bau von gemeinnützigem Wohn- und Lebensraum können wir viel Wissen und Qualität mit einbringen.

Wie macht sich diese Tradition nun hier im Kreis 9 bemerkbar?
Auf diesen Gebieten zwischen Bachwiesen, Bockhorn- und Diggelmannstrasse verzichten wir auf einen beachtlichen Teil des gesetzlich verfügbaren Potenzials der Ausnutzung. Übrigens setzt sich der BGZ-Präsident, Urs Frei, konsequent dafür ein, denn er lebt selbst hier in Albisrieden und möchte das Quartier nicht in eine Betonwüste verwandelt sehen.

Die Genossenschaft hat sich die 2000-Watt-Gesellschaft auf die Fahne geschrieben und man vernimmt von ihr immer wieder Ziele wie Umweltverträglichkeit. Wie wollen Sie das erreichen?

Zu den zentralen Faktoren zählt erstens die Energieproduktion unter anderem durch Fotovoltaikanlagen für die Umwandlung von Sonnenenergie in elektrischen Strom. Zweitens die Minimierung des Energieverbrauchs wie zum Beispiel durch einfache Baukörper mit möglichst wenig Oberfläche und guter Dämmung. Drittens eine Energiespeicherung durch thermische Speicher oder durch Umwandlung von Strom in Wasserstoff. Viertens das Reduzieren von sogenannter grauer Energie, das heisst beispielsweise mehr Holz statt Beton verwenden. Fünftens eine gute soziale Durchmischung und ein ressourcenschonendes Mobilitätskonzept. Kurz: Wir wollen einfach Energie möglichst effizient nutzen.

Die Bauetappen an der Diggelmann- und an der Bockhornstrasse werden bis 2029 dauern. Was raten Sie den Bewohnerinnen und Bewohnern für diese doch lange Zeit der Neugestaltung ihrer Umgebung?
Da wir mit viel Holz arbeiten, werden Holzelemente in den Werkstätten un-

serer Genossenschaftlern vorfabriziert, das vermindert der Baulärm wesentlich. Auch Steinfräsen mit der üblichen Staubentwicklung wird es nicht geben. Die erste Phase wird am lärmintensivsten sein, wenn die alten Gebäude zurückgebaut werden und dann die Bagger den Aushub vornehmen. Immer wieder interessant, diese Arbeiten zu beobachten.

Die Stadt Zürich hat sich baulich in den letzten Jahren sehr verändert und rund um das Stadtzentrum eine neue Skyline erhalten. Wie erleben Sie persönlich diese Veränderungen?
Es stimmt, die Türme wachsen im Rohbau pro Woche um ein ganzes Stockwerk und wenn man sich für ein paar Wochen oder Monate nicht achtet, sieht die Skyline plötzlich wieder ganz anders aus. Wir als Baugenossenschaft bewegen uns im Haifischbecken der grossen Investoren. Unser Motto ist ein regelmässiger freundschaftlicher und konstruktiver Austausch trotz direkter Konkurrenz bei Kauf von Liegenschaften.

20 Firmen, 1 Genossenschaft

Die Baugenossenschaft Zurlinden (www.bgzurlinden.ch) ist eine Unternehmensgenossenschaft mit Sitz in Zürich Albisrieden mit fast 2000 Wohnungen. Hier haben nicht die Mieter, sondern eben die Unternehmer das Sagen, insgesamt rund 20 kleinere und mittlere Betriebe.

Es kann schon mal hart zur Sache gehen? Sicher. Obwohl wir finanziell schlagkräftig aufgestellt sind und zwischendurch sportliche Preise bezahlen, haben wir keine Chance, wenn ein institutioneller Investor das grosse Portemonnaie zückt. Die Preise, die im Moment für Anlageimmobilien bezahlt werden, erstaunen mich immer wieder aufs Neue. Ein positiver Aspekt der aktuellen Bautätigkeit ist sicher, dass verdichtet wird und viele alte Energieschleudern ausser Betrieb genommen werden. Auch die Architektur der Neubauten finde ich oft schlicht schön und die Türme faszinieren mich als Landei halt schon.

Wo sehen Sie denn Gefahren?
In den Folgen der Minizinspolitik der Banken und darin, dass man als Akteur im Immobilienmarkt unvorsichtig wird. Man kann sie förmlich riechen, die grossen Risiken, die noch diffus und weit weg sind. Gegenwind wird irgendwann kommen, bis dahin versuchen wir einen guten Job zu machen, unser Portfolio fit und sturmsicher zu halten, dank sehr guten Beraterinnen und Beratern und einem Vorstand mit zusammengerechneten 300 Jahren Erfahrung (lacht).

Die Baugenossenschaft wird in zwei Jahren 100 Jahre alt. Wohl ein Grund zu feiern. Schon Pläne?
Und wie! Wir haben viele Ideen und ein grobes Konzept zusammen.

TRIBÜNE

Trügerische Sicherheit mit dem Covid-19-Zertifikat

Mit Hochdruck arbeitet das Bundesamt für Gesundheit am sogenannten Covid-19-Zertifikat, das in der «10vor10»-Sendung vom 22. April auch als «GGG»-Ausweis bezeichnet wurde: Es soll per App oder Papier bescheinigen, ob jemand bezüglich neuem Coronavirus «Geimpft», «Genesen» oder «Getestet» ist. Ein Auslöser für das Projekt ist sicherlich, eine Corona-Bescheinigung fürs Reisen zu schaffen. In der EU wird an einem «Green Pass» (Grüner Pass) gearbeitet, zu dem das Schweizer Covid-Zertifikat kompatibel sein soll.

Doch die Anzeichen zu trügerischer Sicherheit zeigen sich gleich mehrfach. Das Problem beginnt damit, dass keines der vorgesehenen Merkmale Garant dafür ist, dass jene Person das neue Coronavirus nicht weiterverbreiten kann.

Kryptografie gegen Fälschungen

Die Unsicherheit dürfte bei neueren Virusvarianten höher sein, wie auch Max-Planck-Physikerin Viola Priesemann in der «Anne Will»-Sendung vom 24. April angemerkt hat. Sie plädiert entsprechend dafür, selbst geimpfte Personen weiterhin zu testen. Allerdings stellt auch ein Negativtest immer nur eine Momentaufnahme dar. Weiterhin argumentiert das BAG mit der besonderen Fälschungssicherheit des Zertifikats – im Kontrast zum WHO-Impfpass. Diese soll durch kryptografische Verfahren sichergestellt werden.

Doch tatsächlich werden sich valide Covid-Zertifikate in jedem Fall erschleichen lassen, sofern ein Arzt oder eine an-



Hernani Marques
Chaos Computer Club Schweiz

dere Impfstelle sich korrumpieren lässt oder sogleich die benötigten technischen Mittel zur Erstellung der Zertifikate angegriffen und übernommen werden können. In letzterem Fall können massenweise Covid-Zertifikate erstellt werden, die bei Kontrollschleusen als «echt» durchgehen. Superspreading-Events könnten mit Covid-Zertifikaten sogar häufiger werden. Denn: Anders als bei üb-

«Das Covid-Zertifikat wird kaum die Lösung dafür sein, die Epidemie rasch und wirksam zu beenden.»

Hernani Marques
Chaos Computer Club Schweiz

lichen Reiseimpfungen dürfte sich im Covid-19-Bereich ein Schwarzmarkt etablieren, weil das Problem weltweit besteht. Schon heute lassen sich im Internet ge-

fälschte Bescheinigungen für Negativtests bestellen. Im Impfbereich dürfte dies zunehmen – weil sich nicht alle Personen impfen lassen können oder wollen, viele aber das «alte Leben» zurückhaben möchten.

Hauptproblem nicht gelöst

Sollten Covid-Zertifikate im Inland gar «Freiheitspass» für den Besuch von Lokalitäten oder Veranstaltungen sein, stellt sich die Frage, was für ein riesiger Nebenschauplatz entsteht, da damit zahlreiche Fragen der Diskriminierung im Alltag, der Privatsphäre und eben der – trügerischen – Sicherheit entstehen, ohne das Hauptproblem zu lösen.

Länder, die schon früh wieder zum Beispiel Grossveranstaltungen durchgeführt haben – wie Australien oder Neuseeland – sind dadurch aufgefallen, die Virusverbreitung einzudämmen. Auch das beim Impfen sehr erfolgreiche Israel hielt bis zu hoher Durchimpfung daran fest, die Virusverbreitung zu senken.

Die Schweiz aber lässt dem Virus zunehmend freien Lauf, obwohl sich nicht einmal alle impfen lassen können. Ähnlich wie die Swiss-Covid-App wird auch das Covid-Zertifikat kaum die Lösung dafür sein, die Epidemie bei uns rasch und wirksam zu beenden.

Hernani Marques,
Chaos Computer Club Schweiz

Treffen des CCC Zürich (www.ccczh.ch) sind zurzeit aufgrund von Covid-19 ausgesetzt. Täglich ab 20 Uhr findet aber ein «Cyberstammtisch» statt. Mehr Informationen dazu online unter cyberstammtisch.ch

Publireportage

GEWERBEVERBAND STADT ZÜRICH

Von Neophyten und anderen Pflänzchen

In seiner Medienmitteilung vom 31. März lässt uns der Zürcher Stadtrat wissen, dass er Problempflanzen stetig bekämpft. Nicht selber, aber «mit spezialisierten gemeinnützigen Vereinen [...], die sich ausserhalb des Markts bewegen und deren Beauftragung daher nicht unter dem Beschaffungsrecht steht». 350 000 Franken stellt der Stadtrat jährlich dafür bereit.

Schön formuliert, aber nicht weniger skandalös. Landschaftsgärtner, zu deren Kernkompetenz auch das Bekämpfen von Neophyten gehört, würden diese Aufträge gerne zusammen mit ihren Mitarbeitern und Lernenden ausführen. Als Unternehmer sorgen sie für die richtige Versicherung und soziale Absicherung der Mitarbeitenden und zahlen Steuern.

Während der Staat der Privatwirtschaft Vorgaben macht und sie zwangsunterstellt, vergibt er bezahlte Aufträge lieber an Vereine, die sich an keinen GAV halten und nicht bei der SUVA versichert sein müssen und die keinen Rappen in den Berufsbildungsfonds einzahlen. Ich nehme an, das kommt die Stadt günstiger. Finden Sie das in Ordnung? Ich nicht.

8 m² Grünfläche

Haben Sie sich auch schon aufgeregt wegen Beizenlärm? Oder sind Sie nicht gerade happy mit der Sommersperrung «ihrer» Quartierstrasse? Dann dürfen Sie sich freuen: Schon bald werden die mediterranen Nächte in ihrem Garten stattfinden, wenn es denn nach Rot-Grün geht. Der kommunale Siedlungsrichtplan wurde schon mal auf den Weg geschickt. Für alle



Nicole Barandun
Präsidentin
Gewerbeverband
der Stadt Zürich

zugänglich sollen sie werden, die privaten Innenhöfe, Dachterrassen und anderen Aussenräume. Nicht nur Immobilienbesitzer, auch Mieterinnen und Mieter werden daran ihre helle Freude haben – egal welcher politischen Gesinnung.

Möglicherweise ist genau jetzt der Zeitpunkt gekommen, um über die Anschaffung eines Grills mit grösserer Grillfläche nachzudenken. Man will ja nicht unangstlich sein. Sicher empfiehlt sich der Kauf von zusätzlichem Gartengerät, damit Zaun-Gäste in ihren acht Quadratmetern öffentlichem, nutzungs offenem Freiraum auch Hand anlegen können – das wird ein fröhliches Werkeln!

Nicht geklärt ist, wie bei invasiven gebietsfremden Pflänzchen, die sich auf Kosten anderer effizient ausbreiten, vorgegangen werden soll.

Nicole Barandun-Gross
Präsidentin Gewerbeverband
der Stadt Zürich