

Rede der Antragsteller zum Erhalt der Wohnbauten

(gehalten von Martin Hillmann an der a.o. GV 12.4.2012)

Es ist fantastisch, dass wir Bewohner und Eigner der Familien-Heim-Genossenschaft Zürich uns heute hier versammeln dürfen, um gemeinsam das oberste Organ zu bilden. Ein Kompliment an die Geschäftsführung, für die prompte Organisation dieses Anlasses. Grossen Dank all Euch, die Ihr den Abend für dieses Ereignis reserviert habt. In diesem Saal keinen Platz hat der Dank an Diejenigen die unseren Antrag unterzeichnet haben, er soll noch viel grösser sein!

Nun, zuallererst ein paar notwendige Klarstellungen:

1. Nie forderten wir ein sogenannt „unbefristetes Bauverbot“ für das ganze momentane Planungsgebiet. Denn, Traktandum „kein Abriss“ erwähnt nur die Wohnbauten, das heisst, Coop, Regie-Betriebe und Restaurant, sind davon nicht betroffen. Zwar wurde keine kalendarische Frist gesetzt, jedoch eine funktionale. Fällt nämlich die wirtschaftliche oder ökologisch sinnvolle Nutzung, im Verhältnis um übrigen Immobilien-Bestand negativ aus dem Rahmen, macht eine erneute Abstimmung über einen möglichen Abriss durchaus Sinn.

2. Das gezeichnete Projekt auf der anderen Strassenseite, steht nur als Möglichkeit, die Zentrums-Planung gesamthafter zu sehen. Die dafür abzureissenden Bauten, mit nur 25 Wohnungen, sind aus sozialer und ökologischer Sicht weitaus schlechter gebaut, und bilden einen ästhetischen Bruch zur Klarheit der übrigen FGZ-Bauten. Dieses Traktandum bietet die Möglichkeit, eine weiträumige und längerfristige Zentrums-Planung in Angriff zu nehmen. Dies würde den Planern und dem Strassenbild ganz neue, grössere Möglichkeiten und Chancen eröffnen. Eigentlich muss im Moment gar nichts abgerissen und neu bebaut werden.

Aber: wenn schon, denn schon: da, wo der Wirkungsgrad im Erhalten und Erstellen von günstigen Familien- und Alters-Wohnungen am grössten ist, bei möglichst geringem finanziellem Risiko. Wir als Stimmen für menschenfreundliches Bauen empfehlen die Stimm-Enthaltung.

3. Ich stehe hier vor Euch, ich komischer „Siech“, aber habt keine Angst, es geht hier nicht um mich, sondern um den Wohnungsmix, den die FGZ den Menschen in dieser Stadt anzubieten hat und um sehr ansehnliche und wirtschaftliche Architektur, die auch niedrigsten Einkommen ein Zuhause anbieten kann. Generell bitte ich Euch alle, nicht auf die Frau oder den Mann, sondern auf den Ball spielen, und wenn möglich nicht den Torhüter, sondern das Tor zu treffen versuchen.

4. Trotz diesem sportlichen Vergleich, suchen wir nicht Sieger und Verlierer, sondern die Meinung der Mehrheit der anwesenden Eigner, zum Erhalt der Wohnbauten durch ein JA oder NEIN.

5. Jeden von uns kann das Unglück ereilen, schon morgen, nicht mehr auf eigenen Beinen stehen zu können. Wir sind dann angewiesen auf eine rollstuhlgängige Wohnung, die zudem auch für alle Kinderwagen, Handwerker-Zugänge, Velos, Rollschuhe- und Brettis, eine echte Bereicherung und für Behinderte einen echten Bedarf darstellt. Wie hoch der Anteil an Rollstuhl-Piloten in unserer Durchschnitts-Gesellschaft ist, wäre interessant zu wissen, um eine entsprechende Anzahl Wohnungen nicht nur im: Alters- Dementen-Kranken-Regiebetriebe, grösserem Verwaltungs-Coop-Bio-Yoga-Mehr-Verkehrsberuhigtem, ökologischem Leuchtturm – Zentrum für Kinder, Jugendliche und Kulturschaffende mit interessanter Fassade, einseitig der westlichsten Verkehrs-Ader dieser Stadt, sondern: möglichst integriert durchmischt, im ganzen Genossenschafts-Gebiet zu errichten. Die Invalidenversicherung übernimmt in der Regel einen beträchtlichen Betrag von entsprechenden Umbau-Kosten. Doch die Bau-Gremien der FGZ verbieten dies geradezu, in dem sie sogar Bereitschaft zeigen, juristisch gegen solche Individual-Lösungen vorzugehen. Vielleicht, um den Bedarf an Behinderten-gerechten Wohnungen zu schmälern, der erst im Wunschkonzert-Zentrum gestillt werden soll, und als grosse Errungenschaft, preiskrönungs-würdig auf den Trümmern unserer preisgünstigsten Wohnbau-Substanz stehen soll.

Die zu erhaltende Architektur bietet, dank ihrer Klarheit, im Verhältnis zum „Abriss und Neubau“ viel günstigere und interessantere Möglichkeiten, von wirklich integriertem Wohnen von Behinderten. Entschuldigen Sie die Schludrigkeit meiner Zeichnungen, doch die Zeit zum Zeichnen, Denken, Hineinfühlen und in Ruhe die ganze „Schoose“ kritisch zu betrachten, ist das, was uns allen sicher immer wieder fehlen wird, und somit einen allumfassenden Bedarf ausdrückt, der mit Abreißen und Neubauen von Häusern kaum gestillt werden kann.

Und nun möchte ich euch alle gerne mitnehmen, auf einen kleinen visuellen Streifzug aus Fussgänger-Sicht, durch das zur Debatte stehende Gebiet. Die Bilder entstanden alle aus normaler Fussgänger-Perspektive bei zufälligem Wetter, Werktags. Sie werden keine Juristischen Paragraphen und Verträge, keine „Stadt“, keinen Coop, keinen Tages-Anzeiger, und kein Präsidium etwas sagen hören, sondern nur sehen, was die Wahrheit, aus Biologie und Physik uns allen zeigen kann:

Die zu erhaltenden Bauten haben 2 Probleme: ein sehr schönes und ein sehr unschönes. Das schöne Problem ist, dass sie vornehm, unscheinbar und doch verdichtet dastehen, und nur mit 14 Millionen Franken belastet sind (bei einem Real-Wert von 24 Millionen Franken). Paradoxerweise führen genau diese für uns sehr hohen Qualitäten dazu, dass eventuell kein Hahn danach schreien würde, wenn die Bauten, die man schon heute kaum wahrnimmt, verschwinden müssen. Auch die geringe finanzielle Belastung der FGZ auf diesen Häusern, macht es auf den ersten Blick, auch aus wirtschaftlicher Sicht einfacher, die Bauten aufzugeben, was real gesehen natürlich einen Trugschluss darstellt, da der reelle Wert, der auch versichert ist, viel, viel höher ist.

Also, all diese wunderbaren Qualitäten, die von den damaligen Baumeistern erschaffen wurden, laden Bauland-suchende Projekte in der Stadt geradezu zum Abriss ein. Soviel zum ersten Problem, dem schönen.

Das zweite, sehr unschöne Problem, dass sich an diesen Bauten leider auch zeigt, ist ein mangelhaft saniertes Leitungs-System, das zudem nicht fachgerecht unterhalten wird, und somit in den Unter- und Erdgeschossen sein marodes, feuchtes Werk der langsamen Zerstörung jedwelcher Bausubstanz in Frieden vorantreibt.

Also, auch Weltklasse-Architektur lebt nicht lange, wenn Sie befeuchtet, aber nicht hinterlüftet wird. Diese, wie man sagen könnte „Heiz-Kreislauf-Krankheit“ der Gebäude (die durch suboptimale Sanierung und Unterhaltsarbeiten entstand) ist ein entstandener Grund, die Gebäude als Patienten, deren Rettung keinen Sinn mehr macht zu betrachten, was aus unserer Sicht einem recht grossen Irrtum zu Grunde liegt. Der einzig reale Wert, den eine Bausubstanz besitzt, unabhängig vom spekulativen Grundstücks-Wert oder individueller Gefälligkeit, ist die Einschätzung des Zustandes und der Qualitäten der Gebäude, durch die obligatorische Gebäude-Versicherung. Diese wirtschaftlich sehr wichtige Wert-Grundlage ist verbindlich und unabhängig von Gefallen und Mode. Sie dient der Gebäude-Versicherung als wirtschaftliche Berechnungs-Grundlage, die im Schadensfall auch ausbezahlt werden muss, und die Prämienhöhe bestimmt. Rechnen wir zu den 24 Millionen Wohnbausubstanz im geplanten Abriss-Gebiet, weiter zirka 12 Millionen Franken für Läden, Restaurant, Mehrzweck-Saal und Regie-Betrieben hinzu, stehen wir vor einem zu vernichtenden Wert von gut 36 Mio. sFr. Die umweltverträgliche Zerstörung und Entsorgung wird weitere Millionen in Anspruch nehmen, bevor überhaupt mit einem Neubau begonnen werden könnte.

Diese Werte in Form von Rohstoffen, Transporten und geleisteten Arbeiten von Menschen und Maschinen zu vernichten, kostet uns einige Millionen mehr als die ganze Siedlung am Brombeeriweg wert ist. Den „Brombeeriweg“ abzureissen, um ein schönes, neues Bildungs- und Kultur-Zentrum zu bauen, wäre wohl zu Recht, ein Projekt, das keinerlei Chancen auf Zustimmung hätte, auch wenn ein Bildungs- und Kultur-Bedürfnis sicherlich besteht, und die Entwicklung der Wirtschaftlichkeit des „Brombeeriwegs“ in Bezug auf das investierte Kapital im Verhältnis zum realen Wert der Bausubstanz auch nach 7 Jahren, nicht gut aussieht:

Bei einer Investition von 33,5 sFr. beträgt der versicherte Wert trotz 7 jähriger Bauteuerung nur 31,1 Mio. sFr., während dem die zur Debatte stehenden Wohnungen, die mit nur 14 Millionen Franken belastet sind, und deren versicherter Wert um 10 Millionen Franken höher ist, glänzend dastehen. Proportional gesehen haben wir 7 Äpfel bezahlt und besitzen heute 12 Äpfel.

Dies gibt uns die Möglichkeit, ohne die Vernichtung von bestehenden Werten, bis zu 5 Äpfel zu investieren, ohne Gefahr zu laufen, mehr bezahlt zu haben, als die Sache auch wert ist. Durch diese, wirtschaftlich bedenkenlose Investition in die energetische und Behinderten-Gerechte Funktionalität der Wohnungen, steigern wir den Realwert erneut, und bleiben im Besitz einer Bausubstanz, die mehr Wert ist, als wir dafür bezahlt haben, unabhängig vom spekulativen Grundstückspreis. Dies garantiert uns, im Verhältnis zur Qualität, konkurrenzlos günstige Wohnangebote, da wir uns ausserdem auf geerbtem, nicht in kostendeckende Miete einbezogenem, extrem teurem Grund und Boden befinden, der in anderen Wohngebieten mitverzinst werden muss. Kurzum, wir sind fest davon überzeugt, dass ein Erhalt der betroffenen Bauten unseren rechtsverbindlichen Statuten, wegweisenden Leitbildern und ordnenden Reglementen der Genossenschaft am besten gerecht wird.

Deshalb bitten wir Euch alle von ganzem Herzen, heute Abend ein überzeugtes JA zum Erhalt in die Urne zu legen. Die nächste Generation hoffnungsvoller Baumeister wird es Euch danken, um vielleicht einmal für die Kinder unserer Kinder so etwas ähnliches wie einen sozialen-ökologischen Leucht-Turm, planen und bauen zu können, ohne erst noch nicht 60 jährige „Kollegen-Arbeit“ zerstören zu müssen.
Wir wollen keine Wegwerf-Architektur betreiben.

Zum Schluss möchten wir doch noch den Grund dieser Abstimmung über den Erhalt von sehr preiswerten Wohnungen betrachten: Die aktuelle Neubau-Projekt-Perimetrie inklusive entsprechendem Architektur-Wettbewerb. Die Jury bestand etwa zur Hälfte aus externen und städtischen Experten. Ich hatte das Glück, den Final und die Schlussbesprechung vor Ort, im wunderbar hohen, von Tageslicht durchfluteten Mehrzweck-Saal des bestehenden Zentrums miterleben zu dürfen. Das sah richtig gut aus! Man war sich einig, dass auch das Sieger-Projekt noch gewisse Mängel aufweist und eigentlich alle Teilnehmer die etwas seltsame Aufgabe sehr genau zu lösen versuchten. Sogar der Preisgeld-Verteil-Schlüssel wurde zugunsten der „Nicht-Sieger“ geändert, um Ihren nicht kleinen Aufwand, beim Ausrenken ihres Gedanken-Apparates und ihres Computers, besser zu entschädigen.

Sehr interessant war dann, dass nicht nur die Aufgaben-Lösungen, sondern auch die Aufgabenstellung, das heisst, das Wettbewerbs-Programm, als solches bewertet wurde.

Ein konstruktives Lob war da weit und breit keines. Sogar unser neuer Bauvorstand bemerkte zum Wunsch nach einer weniger langweiligen Fassade des Projekts zu Recht, dass zuviele verschiedene Wünsche die Qualität eher schmälern als steigern. Eine externe Expertin meinte gar: Dass gute Zentrums-Architektur meist historisch gewachsen sei und die bestehenden Zentrums-Bauten in vielerlei Hinsicht als vorbildlich betrachtet werden können.

Ein externer Experte bemerkte kritisch: Dass ein grundsätzliches Problem entstehe beim Vordringen einer Zentrums-Überbauung in schon dicht besiedeltes Wohngebiet. Nach diesen Bemerkungen zur Wettbewerbsaufgabe breitete sich kurzfristig eine beklemmende Ruhe aus. Dies zeigt deutlich, dass wir mit unserer Meinung nicht neben den Schuhen stehen, und es nimmt uns allen noch deutlicher die Angst vor einer sogenannt verpassten Chance, um mit Bedacht ein JA zum Erhalt in die Urne zu legen.

Wir begreifen die FGZ als sozial und ökologisch engagierte Non-Profit-Organisation und schlagen für das betroffene Zentrums-Gebiet eine Anti-Aging-Kur im Wert von 17 Millionen Franken vor. (soviel ist die ganze Sache mehr wert, als wir dafür bezahlt haben)

Damit: das marode Leitungs-System fachgerecht saniert wird.

Damit: entsprechend dem Behinderten-Anteil in der Bevölkerung genügend Wohnungen rollstuhlgängig umgebaut werden, inklusive Erschliessungen.

Damit: die Regie-Betriebe weiterhin so gute Arbeit leisten wie bis anhin, inkl. Damen-WC und Duschen! (Es lebe das Handwerk!)

Damit: der Coop kalte Leucht-Dioden, im niedrigeren vorderen Bereich montieren kann.

Und vor allem, damit das Restaurant, das Säali, der grosse Mehrzweck-Saal und die Kegelbahn! wieder mit neuen zukunftssträchtigen Freuden und Ideen gefüllt werden kann.

Also: keine Angst vor einer Versorgungs- oder Betreuungs-Lücke im Friesenberg.

Mögliche, viel preiswertere Lösungen als eine neue Zentrums-Überbauung, gibt es viele. Diese Vielfalt und Chancen sollten wir uns nicht mit einem, riesigen Mengen an FGZ-Ressourcen verschlingenden Gross-Projekt, talseitig der Schweighofstrasse verbauen! JA sagen zum Erhalt, heisst JA sagen zu einer grossen Tradition in der FGZ und zum behutsamen Umgang mit geerbten Grundstücken und Bauten.

Ergänzend, möchten wir darauf aufmerksam machen, dass der bereits projektierte Neubau heute Abend noch kein Traktandum ist und wir bitten die Rednerinnen und Redner der Opposition gegen unsern Antrag, sich an die Traktanden-Liste zu halten, um über die bestehenden Häuser und deren „Abriss- oder Erhaltens-Würdigkeit“ zu debattieren.

Und nicht von einem ökologisch behinderten Leucht-Turm zu schwärmen.

DANKE!

TIME OUT

18. Juni 2012 Volkshaus

Projekt-Kredit NEIN!

Nachtrag: zur Stellungnahme des Vorstandes an der a.o. GV 12.4.2012

Es stimmt, wie unser Buchhalter und künftiger Geschäftsleiter abwehrend erklärte, dass die FGZ andere Zahlen in ihren Büchern führt. Diese basieren auf den sogenannten Anlage-Werten (d.h. anno dazumal bezahlten Geldbeträgen für Landkauf und Häuserbau und beziffern nur einen Bruchteil der effektiven Vermögenswerte), um die sogenannt kostendeckenden Mieten zu berechnen und statutengemäss eine genossenschaftliche „Miet-Objekt-Buchhaltung“ zu führen, die konkurrenzlos günstige Wohnangebote bieten kann.

Das ist sehr gut so und soll auch so bleiben.

Aber:

Zum Einschätzen der Werte der Immobilien der FGZ taugen diese Bücher absolut nicht, (denn es erscheinen intelligente Planung und Investitionen, die zu sehr günstigem Wohnraum führen und die soziale Durchmischung nach unten ermöglichen, als weniger wertvoll, als nicht verdichtete Bauten in der Mode teurer Prototypen mit Kinderkrankheiten, die uns dank hoher Mietzinsen die soziale Durchmischung nach oben garantieren). Gebäudeversicherungs-Summen im Verhältnis zum investierten Geld, beziffern jedoch einen realen Zustands- und Qualitäts-Wert in aktuellen Material- und Lohn-Kosten.

Ebenfalls richtig war die Bemerkung eines Angestellten der städtischen Baubehörden, dass das von mir gezeichnete Projekt, nicht der aktuellen Bauzonen-Ordnung entspreche.

Schlicht falsch war dann seine Bemerkung, dass das bestehende Verwaltungsgebäude und das Blumenhaus in ihrer Bauweise und Grösse genau richtig seien, denn sie verletzen die erwähnte Zonen-Ordnung (die eigentlich zu einer vernünftigen und ästhetischen Siedlungs- und Verkehrs-Planung führen soll) genau so. Auch sie sind zu hoch gebaut, was aus der Sicht auf das Modell, des neuen talseitigen Zentrums-Projekt, als absurd erscheint. Wie zwei unförmige kleine Häufchen wirken sie vis à vis des Morgenschatten spendenden Zentrums-Neubaus...

Hinzu kommt, dass das von mir gezeichnete Projekt kein einziges Stockwerk mehr besitzt, als die bestehenden Bauten und in etwa auch die selbe Bautiefe besitzt, um behutsam mit schon bestehenden Horizonten und Freiflächen umzugehen.

Zum denkmal-gepflegten Schulweg in der Mitte des Areals, sei auf unser neues Bauleitbild hingewiesen, wo vernünftigen Siedlungs-Projekten, gegenüber denkmalpflegerischen Ansprüchen, eindeutig Priorität eingeräumt wird.

Zum einzigen sachlichen Argument, der Ringhörigkeit der bestehenden Zentrums-Wohnungen, sei erwähnt, dass dem gegenüber die Schwerhörigkeit das Verständnis unter Nachbarn und Genossen, Verwaltern und Vermietern eher behindert als fördert.

Noch nie hat mir das Präsidium, die Geschäftsleitung oder die Baukommission in Ruhe zugehört oder eine fachlich sachliche Diskussion geführt. Da war immer nur Schelte und Unverständnis, ohne meine Argumentationen vollständig gelesen zu haben oder meine architektonisch-geometrische Beweisführung studiert zu haben. (Diese war beim Bauvorstand stecken geblieben, mit den Unterlagen für meine Bewerbung als Mitglied in die FGZ-Baukommission, was der Geschäftsleitung bis zu meinem Hinweis darauf, kurz vor der Abstimmung unbekannt war)

TIME OUT

18. Juni 2012 Volkshaus

Projekt-Kredit NEIN!