

# Von der Sonenstube ins Paradies

Autor(en): **Omoregie, Rebecca**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft [3]: **Wohnen am Rande**

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-389663>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

WOHNEN AM RANDE DER SCHWEIZ

# Von der Sonnenstube ins Paradies

TEXT: REBECCA OMOREGIE

Weshalb gibt es eigentlich im Tessin keine Baugenossenschaften? Und wieso lockt Schaffhausen Pendler ins «kleine Paradies», kann diesen aber gar keine Wohnungen bieten? *wohnenextra* machte sich auf die Reise, ganz in den Süden und ganz in den Norden der Schweiz. Ein Augenschein aus den Randregionen.

Die Sonnenstube der Schweiz macht ihrem Namen heute keine Ehre: Als ich in Lugano aus dem Zug steige, ist es trüb und nass. Rolf Würth steht am Bahnsteig – mit einem Regenschirm, einer *wohnen*-Ausgabe und einem Lächeln. Als wolle er sich für den grauen Himmel entschuldigen.

An rund 300 Sonnentagen pro Jahr ist das anders. Dann strömen die Sonnenhungrigen aus dem Norden in die Südschweiz. Manche lassen sich gar gleich nieder: An den begehrtesten Lagen ist jede zweite Wohnung eine Zweitwohnung. «Am Lago Maggiore sind die Deutschen und die Deutschschweizer, am Luganersee sind die Italiener», erklärt Rolf Würth. Der gebürtige Zürcher leitet in Bioggio die Geschäfte der Alloggi Ticino SA. Die gemeinnützige Aktiengesellschaft vermietet in der Region rund tausend preisgünstige Wohnungen. Etwa die Hälfte davon hat sie aufgekauft, von in Schiefelage geratenen Immobilienunternehmen. Die wenigsten der Objekte stehen an Toplagen.

Sämtliche Liegenschaften wurden ursprünglich mit Subventionen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) erstellt. Diese fallen schrittweise weg, die Mieten sollten eigentlich ansteigen. So teuer wie er müsste, kann Würth gewisse Wohnungen aber nicht vermieten.

## Harter Wind

Die Alloggi macht sich Gedanken über die Zukunft ihres Wohnungsbestands. Schritt für Schritt will sie die Liegenschaften einerseits energetisch auf den neusten Stand bringen, andererseits für ältere Bewohnerinnen und Bewohner anpassen. Sogar einen altersgerechten Neubau könnte sich die Gesellschaft vorstellen. «Schliesslich ist das Tessin die Sonnenstube pensionierter Deutschschweizer», meint Rolf Würth. Dafür aber sind zentrale Lagen mit guter lokaler Infrastruktur gefragt. In Locarno, gleich neben dem Altersheim, hat die Alloggi ein Grundstück ausgemacht. «Das wäre ideal, so könnten



Foto: zVg

Wohnen, wo andere Ferien machen: Liegenschaft der Alloggi Ticino SA in Minusio.

die Bewohner die Services des Heims, zum Beispiel Restaurant oder Fitnessraum und natürlich auch die ärztliche Betreuung, nutzen.» Damit die Wohnungen zahlbar bleiben, ist die Gesellschaft jedoch auf einen lediglich symbolischen Baurechtszins der Gemeinde angewiesen. Schliesslich würde sie dafür den betagten Locarnesi ein Vorrecht gewähren.

Klingt nach einer Win-win-Situation. Doch politisch weht der gemeinnützigen Gesellschaft ein harter Wind um die Ohren. «Die Lega findet uns ohnehin überflüssig. Und die Linke traut uns nicht zu, dass wir tatsächlich nur eine Kostenmiete verrechnen.» Die Alloggi kann sich das leisten, weil ihre Aktionäre – Bund und Kanton – auf eine Dividende verzichten. Seit einem Jahr ist das Projekt in Locarno im Gemeinderat hängig. Noch hat Würth die Hoffnung nicht aufgegeben. Die Angebote von anderen Gemeinden hat er bisher ausgeschlagen. Viele wären froh, einen Partner für den Bau von geeigneten

Alterswohnungen zu finden. Eine Lücke, in die vielerorts Genossenschaften springen. Auch im Tessin? Rolf Würth schüttelt den Kopf. «Nein, Baugenossenschaften gibt es hier kaum.» Weshalb dies so ist, kann er nicht

### «Der Begriff Cooperativa trägt im Tessin ein Stigma.»

wirklich sagen. «Man kennt diese Rechtsform hier einfach nicht.» Seine Tessiner Mitarbeiterin bringt es auf den Punkt: «Non e nostra mentalità. Siamo molto latini.»

#### Eine Frage der Kultur?

Entspricht das Genossenschaftsmodell einfach nicht dem lateinischen Lebensgefühl? Zurück in der Deutschschweiz, suche ich einen Fachmann, der es wissen muss. Ernst Hauri ist Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen und studierter Ethnologe. «Uh, meine Ethnologenzeit liegt gar weit zurück,

da möchte ich mich nicht als Experte aufspielen», winkt er ab. Sein Erklärungsversuch ist denn auch eher ein historischer: «Vielleicht liegt es daran, dass die Genossenschaftsbewegung ihren Ursprung im englischen und deutschen Kulturraum hat.» Das wiederum, vermutet er, war möglich, weil im germanischen Recht verschiedenste Formen gemeinschaftlichen Eigentums bereits bekannt waren. Das in Südeuropa dominierende römische Recht dagegen fokussierte stärker auf das individuelle Eigentum. «Genossenschaftliches Wohnen», spekuliert Ernst Hauri, «wird in südlichen Ländern als Variante des Mietens und daher höchstens als zweitbeste Lösung eingeschätzt.»

Mit Vorurteilen gegenüber dem Genossenschaftsmodell kämpft auch Silvia Höchli Pleus. Die Zürcher Architektin und Gerontologin lebt seit elf Jahren im Tessin und hat sich auf den Bereich «Wohnen in der zweiten Lebenshälfte» spezialisiert. Auch sie ortet hier einen Bedarf. «Im Tessin kennt man nur das Wohnen in der Privatwohnung. Betagte werden oft von ihren Angehörigen gepflegt, bis es nicht mehr ohne Pflegeheim geht.» Dabei gäbe es durchaus Menschen, die an gemeinschaftlichen Wohnformen ab fünfzig interessiert wären. Allerdings, gibt sie zu, sind dies bisher fast ausschliesslich Exil-Deutschschweizer. Sie berät und vernetzt Interessierte und rührt die Werbetrommel für die in der Südschweiz noch weitgehend unbekanntes Wohnform. So bietet sie etwa Besichtigungsreisen zu erfolgreichen Deutschschweizer Projekten an. Dabei musste sie allerdings die Erfahrung machen: «Alles was von nördlich des Gotthards kommt, ist suspekt.» Das gilt nur schon für den Begriff der Genossenschaft. Das italienische «Cooperativa» nimmt Silvia Höchli Pleus besser nicht in den Mund. «Der Begriff trägt hier ein Stigma, lässt die



Foto: Luigi Caruso

**Dieses Baugespann ist eine kleine Sensation: Hier entsteht der erste genossenschaftliche Neubau im Kanton Schaffhausen seit bald zehn Jahren.**

Leute an Sozialwohnungsbau denken.» Im Konzept für ein Pilotprojekt, das die Architektin unter dem Titel «Benvenutivicini» entwickelt hat, bleibt sie denn auch vage bezüglich Rechtsform und Finanzierung.

«Die Wohnungen der mittleren Preiskategorie sind zu mieten oder zu kaufen. Die Gemeinschaftsbereiche werden zu gleichen Anteilen bei Kauf der Wohnungen mitfinanziert. Jeder Wohnungsbesitzer ist Miteigentümer der Gesamtanlage», heisst es da. Pate für diese Mischung aus Stockwerkeigentum und gemeinschaftlichem Besitz ist das Projekt Solinsieme in St. Gallen ([www.solinsieme.com](http://www.solinsieme.com)). «Für so etwas», denkt Silvia Höchli Pleus, «wären die Leute schon zu haben.» Auch wenn sie nicht explizit von einer Genossenschaft spricht, ihr Ziel ist auf jeden Fall ein Projekt ausserhalb des spekulativen Wohnungsbaus. Denn dieser, seufzt sie, sei mit der Nachfrage aus Italien und dem Osten schon gut bedient. Viele Einheimische hätten genug vom Luxuswohnungsbau, der die Bodenpreise nach oben treibt. Und manch einer besitze durchaus noch eigenes Land. Wer weiss, vielleicht erleben wir schon bald die Geburt einer neuen Tessiner Genossenschaft?

### Paradies mit Problemen

Einige Tage später bin ich wieder mit dem Zug unterwegs, diesmal nordwärts, Richtung «kleines Paradies». Mit diesem Slogan versucht Schaffhausen, Neuzuzüger aus

dem Grossraum Zürich – am liebsten aufstrebende junge Mittelstandsfamilien – anzulocken. Denn der nördlichste Schweizer Kanton hat ein Problem. Noch in den Siebzigerjahren stellte die Maschinen- und Metallindustrie zwei Drittel der Arbeitsplätze in der Region. Mit der Rezession in der ersten Hälfte der Neunzigerjahre ging mehr als jede zehnte Stelle verloren. Junge wanderten ab, zurück blieb die ältere Bevölkerung; Einkommensschwächere zogen nach. Bis heute weist Schaffhausen eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf. Der Kanton ist der zweitälteste der Schweiz, ein Fünftel der Bevölkerung ist im Pensionsalter. Neuhäuser am Rheinfluss, wo ich mich mit Dino Tamagni, Präsident des SVW-Regionalverbands Schaffhausen, und Karl Lenz, Präsident der Genossenschaft Waldpark, treffe, gehört gar zu den ältesten Gemeinden im Kanton.

Spüren die Wohnbaugenossenschaften diese negative Bevölkerungsentwicklung auch? Keinen einzigen Leerstand habe seine Genossenschaft in seiner über dreissigjährigen Präsidentschaft zu verzeichnen gehabt, dementiert Karl Lenz. Schliesslich, doppelt er nach, seien die Wohnungen günstig: «Wenn ein Handwerker mit zwei Kindern eine Vierzimmerwohnung für 1200 Franken mieten kann, verzichtet er gerne auf ein paar Quadratmeter.» Paradiesisch günstig wohne man in Schaffhausen, mit diesem Argument operiert auch das professionelle Standortmarketing, etwa mit Werbeplakaten in den

Zürcher Trams. Und rechnet vor, dass eine Familien mit einem Jahreseinkommen von 120 000 Franken in Schaffhausen zwar etwas mehr Steuern bezahlt als in Zürich, dafür nur etwa halb so viel Miete.

### Aus dem Dornröschenschlaf er wacht

Mit einer aktiven Ansiedlungspolitik (unter anderem dank Steuererleichterungen und einer Verbesserung der nationalen Verkehrsanbindung) hat es der Kanton geschafft, Holdinggesellschaften und grosse Unternehmen anzuziehen – darunter klingende Namen wie Tyco, Accenture, Timberland, OBI oder Unilever. Um dann festzustellen, dass man deren Kaderleuten und Mitarbeitenden keine passenden Wohnungen anbieten konnte. Eine Mittelstandsfamilie, meint Tamagni, verlange halt heute etwas mehr Fläche und einen etwas höheren Ausbaustandard. Dann lassen sich die Neuankömmlinge auf der anderen Rheinseite nieder, in Andelfingen oder Flurlingen.

Dass hier Handlungsbedarf besteht, hat nun auch der Regierungsrat erkannt und eine Begleitgruppe zur Verbesserung des Wohn- und Immobilienangebots aufgestellt. Dies ist die Gelegenheit für die Baugenossenschaften, in die Bresche zu springen. Dino Tamagni, der auch im Gemeinderat und Kantonsrat einsitzt, lässt dafür seine Kontakte spielen. Doch die Behörden, lacht er, hätten anfangs nur gesagt: «SVW? Wer ist das?» Ganz unschuldig sind die Schaffhauser Bau-

genossenschaften daran nicht. Sie haben in den Sechziger- und Siebzigerjahren viel und schnell gebaut – und sich danach aufs Verwalten des Bestandes konzentriert. Doch nun soll alles anders werden. Der SVW, betont Tamagni, sei mit einem deutlich verjüngten Vorstand aus dem Dornröschenschlaf erwacht. Der Verband hat sich zum Beispiel in Schaffhausen für die gemeinnützige Überbauung einer städtischen Parzelle beworben.

### Zukunftsperspektiven mit «Rhysicht»

Tamagni verabschiedet sich, die nächste Sitzung ruft. Karl Lenz zeigt mir das Gelände oberhalb des Bahnhofs Neuhausen, wo wenige Tage nach unserem Gespräch der Spatenstich für eine neue Überbauung stattfinden soll. Die Baugenossenschaft Waldpark ist eine Ausnahme: Vor einigen Jahren hat sie zwei Neubauten mit 17 Wohnungen erstellt. Mit den drei geplanten Bauten gleich neben dem Neuhauser Altersheim wird sie ihren Bestand von 80 auf 120 Wohneinheiten erhöhen. Ein mutiger Schritt. Die Idee hatte Karl Lenz, als 2008 das Altersheim eröffnet wurde und er über das Nachbargrundstück blickte. Hier müsste man die in der Ge-

meinde fehlenden Alterswohnungen bauen, die von der Infrastruktur des Heims profitieren könnten.

Als er im Vorstand mit der Idee kam, hiess es: «Schon wieder!» Die Behörde aber war bereit zu einer Umzonung und zur Abgabe eines gemeindeeigenen Grundstücks im Baurecht. Den Rest des Areals konnte die Genossenschaft von einem privaten Besitzer kaufen. Obwohl das Projekt inklusive Land gegen 18 Millionen Franken kosten wird, hält sich das Risiko in Grenzen. Schliesslich ist in der Gemeinde der Bedarf an Alterswohnungen riesig. Und so ergibt sich eine natürliche Rochade, Einfamilienhäuser und Familienwohnungen werden wieder frei. Die 40 Wohnungen sind jedenfalls alle schon weg. Jeder der künftigen Mieter hat ein Kapital von zehntausend Franken eingebracht. Kostengünstig sollen die Wohnungen werden – für dreieinhalb Zimmer rechnet die Genossenschaft mit etwa 1550 Franken –, aber

*«Die Schaffhauser Baugenossenschaften haben geschlafen.»*

nicht für Menschen, die gar kein Kapital haben. «Wir handeln und denken sozial, aber wir sind nicht für Sozialfälle zuständig», betont Karl Lenz. Ausländische Bewohnerinnen und Bewohner seien willkommen, «aber nur, wenn sie sich uns anpassen können».

Stolz führt der Präsident durch die Stammsiedlung im Waldpark-Quartier. Hier hat alles seine Ordnung, der Rasen ist akkurat gemäht, das Laub gerecht, die spanische Hauswartin winkt, während sie die letzten kleinen Blättchen vor dem Hauseingang wegfegt. Im charmanten Waldhüttli trifft man sich: ein kleines Paradies am Waldrand. Und auch wenn das Standortmarketing behauptet, Zürich sei nur einen Katzensprung entfernt: Hier ist die grosse Stadt weit weg. Veranstaltungen des Verbands oder Besichtigungen genossenschaftlicher Bauprojekte besuche er eigentlich nie, erzählt Karl Lenz beim Mittagessen im Restaurant Central. «Da bleibe ich lieber hier, kümmere mich um unsere Leute und unsere Geschäfte.» Genug zu tun hat er ja. Die Mitglieder der Baugenossenschaft Waldpark haben dem Neubauprojekt «Rhysicht» und damit dem Spatenstich nämlich am 19. November mit grosser Mehrheit zugestimmt.



Foto: Luigi Caruso

**Grosse Aufregung: die Baugenossenschaft Waldpark beim Spatenstich ihres Neubaus «Rhysicht» in Neuhausen am Rheinfl.**