

Engagierte Bruggerinnen und Brugger gründen Genossenschaft : für eine lebendige Altstadt

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 7-8: **Gemeinde und Genossenschaft**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-390611>

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.

FÜR EINE LEBENDIGE ALTSTADT



Bilder: zVg.

Altliegenschaften lassen sich in vielen historischen Stadtkernen nicht rentabel bewirtschaften. Initiative Privatpersonen haben deshalb in Brugg (AG) die Genossenschaft Altstadt Brugg gegründet. Sie zeigt einen neuen Weg auf, um Bausubstanz zu erhalten und das Stadtleben aufzuwerten.

Von Jürg Zulliger

Das Gebäude mit Baujahr 1925 steht an einer schroffen Böschung. Aussicht und Lage direkt an einer schmalen Stelle der Aare könnten kaum besser sein: oben der Blick in Richtung Bruggerberg, unten zieht sanft die smaragdgrüne Aare vorüber, vis-à-vis überspannt eine mittelalterliche Brücke den Fluss und bildet zugleich den nördlichen Zugang zur Altstadt von Brugg. Besonders markant wirkt der Stufengiebel des Hauses, der eine Ähnlichkeit mit dem Salzhaus aus dem 17. Jahrhundert aufweist. An der Architektur lassen sich barocke und moderne Einflüsse ablesen.

Altstädte drohen zu veröden

Seit dem letzten Oktober ist dieses Haus im Eigentum der neu gegründeten Genossenschaft Altstadt Brugg. Zu verdanken ist dies der Eigeninitiative und dem Idealismus von Privatperso-

Blick auf die Brugger Altstadt mit dem orangefarbenen Haus Hauptstrasse 66 in der Bildmitte, das die Genossenschaft Altstadt Brugg erworben hat.

nen und Geschäftsleuten aus Brugg. Vorstandsmitglied Hans Rödlach erklärt die Hintergründe: «Das Gewerbe bekundet seit Jahren in fast allen Innenstädten Probleme. Die Erträge reichen oft kaum noch aus, um die Liegenschaften zu pflegen und zu unterhalten.» So werde die Substanz der Gebäude nach und nach verzehrt, oder sie würden an externe Käufer veräussert, die keinen Bezug zum Ort haben und die Investition rein zum Zweck der Geldanlage tätigen.

Hinzu kommt, dass dem Gewerbe in den Altstädten Konkurrenz durch grössere Einkaufszentren erwächst, die oft ein breiteres Sortiment bieten und per Auto besser erreichbar sind. «Bei uns in der Nachbarschaft», so erzählt Hans Rödlach, «gibt es weder Bäckereien noch Metzgereien.» Es seien zwar zwei gute Restaurants anzuführen, aber sonst seien unter den Wirten der Cafés oder Kebabstände Wechsel oder Konkurse schon fast an der Tagesordnung.

Bürgerinitiative stösst auf Resonanz

Die weitere Vorgeschichte ist rasch erzählt: Die Gründungsmitglieder führten zusammen mit der Stadt oder in Kooperation mit dem Bund



1 Der markante Stufengiebel ist das Merkmal des 1925 erstellten Gebäudes.

2 Viel Know-how in Sachen gemeinnütziger Wohnungsbau vereint der Vorstand der Genossenschaft Altstadt Brugg: Jürg Dietiker, Max Kuhn (Präsident), Samuel Flükiger, Eva Büchler Méndez, Hans Rödlach (von links nach rechts; nicht auf dem Bild ist Nelly Peter).

3 Das Haus thront direkt über der Aare.



(«Netzwerk Altstadt») Vorträge und Aktionen durch; es folgten intensive Diskussionen, auch eine Forschungsarbeit zum Thema. Die Gruppe engagierter Bruggerinnen und Brugger wollte es aber nicht bei Absichtserklärungen bewenden lassen und wurde selbst tätig: Sie verteilte Flugblätter und suchte Interessenten und potentielle Kapitalgeber für die Gründung einer gemeinnützigen Baugenossenschaft. Relativ rasch fanden sich genügend Zusagen, um die erste hohe Hürde zu nehmen: die Geldbeschaffung. Während eine Neugründung oft auf das Anteilscheinkapital der Erstmietler zugreifen kann, war das in diesem Fall – die Übernahme einer vermieteten, bestehenden Liegenschaft – nicht möglich.

«Wir waren positiv überrascht, dass wir vor Ort grosszügige Darlehensgeber und Genossenschaftsmitglieder fanden», sagt Hans Rödlach. Mitglied der Genossenschaft zu werden, zeugt hier schon deshalb von Idealismus, weil die Genossenschaft niemandem im Gegenzug eine Altstadtwohnung zusichern konnte und weil ein solches Projekt nicht frei von wirtschaftlichen Risiken ist. Die neue Genossenschaft wurde im April 2012 aus der Taufe gehoben. Rund zwanzig Personen engagierten sich, darunter mit Max Kuhn ein initiativer Geschäftsmann, der heute als Präsident amtiert. Die Genossenschaft bekennt sich in den Statuten zur Schaffung von preisgünstigem Wohn- und Arbeitsraum und verpflichtet sich im Zweckartikel einer nachhaltigen Entwicklung in Richtung einer lebendigen und damit zukunftsfähigen Brugger Altstadt.

15 Prozent selbst beschafft

Im Wesentlichen basiert die Finanzierung auf folgenden Standbeinen: dem Anteilscheinkapital der Genossenschafter und den erwähnten Darlehen (rund 15 Prozent), einem Darlehen aus dem Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz sowie einem Goodwill-Beitrag der Stadt Brugg. Erschwert wurde das Vorhaben insofern, als ausgerechnet ab 2012 viele Banken plötzlich vorsichtiger wur-

den. Neue Regulierungen und schärfere Eigenmittelvorschriften nahmen viele Bankinstitute zum Anlass, Dossiers kritischer zu prüfen.

«Eine Zeitlang war es im gemeinnützigen Wohnungsbau durchaus möglich, gegen entsprechende Sicherheiten und Bürgschaften eine Bankfinanzierung von über 90 Prozent des Kaufpreises zu bekommen. Plötzlich sprachen manche Bankvertreter nur noch von 65 Prozent», sagt Hans Rödlach. Schliesslich führten die Verhandlungen zu einem erfolgreichen Abschluss mit der Bank Coop, die sowohl den Kauf als auch die anstehende Sanierung zu rund 80 Prozent finanziert. Eine wichtige Grundlage war zudem die gemeinnützige Gesinnung der Verkäufer, wie Hans Rödlach ausführte: «Der Verkaufspreis war äusserst fair und ermöglicht uns, das Haus zu sanieren und kostendeckend zu bewirtschaften.»

Renovieren – aber wie?

Im letzten Oktober ging die Handänderung der Liegenschaft Hauptstrasse 66 über die Bühne. Im Erdgeschoss befindet sich eine gut laufende, neu ausgebaute Bar. In den drei 4-Zimmer-Wohnungen mit je etwa 100 Quadratmetern Fläche wohnen Studenten sowie das Ehepaar, das die Bar betreibt. Vor allem die Fassade, teils die Fenster, die Balkone oder auch die Badezimmer sind in einem stark renovationsbedürftigen Zustand. Der Vorstand der neu gegründeten Genossenschaft plant vor allem die Renovation des grossen Dachs, von massgeblichen Teilen der Installationssysteme und von zwei Wohnungen. Bei dem ganzen Projekt stellen sich immer wieder anspruchsvolle Fragen baulicher, finanzieller oder rechtlicher Art. «Als Eigentümerin ist die Genossenschaft grundsätzlich haftbar», erläutert Hans Rödlach.

Einige Einschränkungen ergeben sich daraus, dass die Altliegenschaft äusserlich und das Stadtbild als Ganzes unter Schutz gestellt sind. Eine aufwändige Aussendämmung ist deshalb genauso wenig möglich wie der Einsatz von Photovoltaik auf dem Dach oder an der Fassa-



de. «Selbstverständlich sind gewisse energetische Verbesserungen möglich, etwa mit einer guten Dämmung des Dachs oder mit dem Ersatz von Fenstern», sagt Hans Rödlach. Doch eine Sanierung in Richtung Minergie wird hier kaum möglich sein. Auch der Energieträger Gas kann an dieser speziellen Lage nicht zum Beispiel durch eine Wärmepumpe ersetzt werden, weil die notwendigen Tiefenbohrungen nicht möglich wären.

Wissen und Erfahrung vorhanden

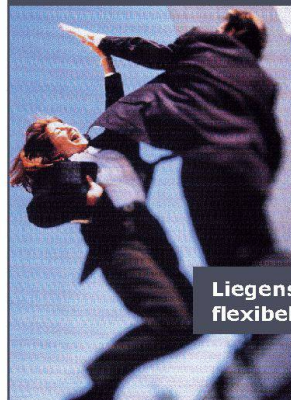
Was es nebst Eigeninitiative und Startkapital auch noch braucht, waren eine gewisse Erfahrung und Sachverstand, wie man überhaupt einen gemeinnützigen Bauträger aufbaut und organisiert. In diesem Punkt kam es der Genossenschaft gelegen, dass die Gründungsmitglieder vor Ort gut vernetzt sind und auf einen Erfahrungsschatz zugreifen können. Vorstandsmitglied und Architekt Hans Rödlach war früher beim bekannten Büro Metron in Brugg tätig. Während seiner Laufbahn hat er die gemeinnützige Aktiengesellschaft Gemiwo mitaufgebaut, an der die Metron beteiligt war.

Die Gemiwo ist unter anderem in der Erstellung und in der Bewirtschaftung von gemeinnützigen Wohnbauten engagiert. So war es ein Idealfall, mit der Gemiwo von Anfang an eine erfahrene Firma an der Seite zu haben, die die neu gekaufte Liegenschaft in der Altstadt verwaltet. Und die Zukunftspläne? «Mittelfristig planen wir den Kauf weiterer Objekte», so Hans Rödlach, «aber vorerst steht die Sanierung im Vordergrund.» Als das wichtigste Kapital der Genossenschaft sieht er das Wissen und die Erfahrung, um solche gemeinnützigen Projekte lancieren zu können. ■

www.altstadtgenossenschaft.ch

ANZEIGEN

MOR ! LIVIS - die intelligente IT-Lösung für Baugenossenschaften



Liegenschaftsverwaltung
flexibel und umfassend

- Liegenschaftsbuchhaltung
- Anteilscheinkapital, Depositenkasse
- Miete, Mietzinsänderungen
- Portfolio, Budgetierung
- Nebenkostenabrechnungen
- Technische Objektverwaltung
- Vertragswesen, Korrespondenz
- Bauabrechnung
- Verwaltungskosten, Kreditoren, Lohn
- Internetmarktplätze

MOR ! OFFICE – Dokumentenverwaltung, Archiv

Alle Applikationen auch als ASP-Anwendung für standortunabhängiges Arbeiten übers Internet

MOR Informatik AG, Rotbuchstrasse 44, 8037 Zürich, www.mor.ch, info@mor.ch, 044 360 85 85

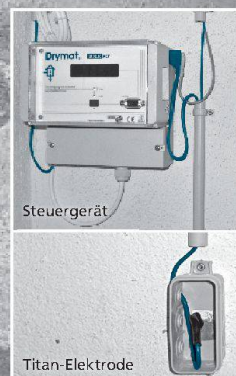
FEUCHTE MAUERN?!

Drymat®

Effizientes Trockenlegen feuchter Gebäude
– mit Erfolgsgarantie!

Trockenlegen von feuchtem Mauerwerk nach ÖNorm B-3355-2:
Verfahren gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk

- physikalisches Wirkprinzip
- ohne Veränderung am Bau
- preisgünstig + wartungsfrei



Haus-Trocknen.ch

Tel. 055 243 44 50 · 8608 Bubikon
www.haus-trocknen.ch

Mauern trocken.
Haus trocken.