Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 88 (2013)

Heft: 10: Haustechnik

Artikel: 5. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften : das Rezept heisst Genossenschaft

Autor: Liechti, Richard / Papazoglou, Liza

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-390631

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

5. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften

DAS REZEPT HEISST GENOSSENSCHAFT

Bilder: Marco Zanoni

400 Genossenschaftsvertreter und Gäste trafen sich am diesjährigen Forum im KKL.

Die Baugenossenschaften erfahren derzeit grosse Zustimmung. Diese gilt es zu nutzen, um sich weiterzuentwickeln und neue Projekte anzupacken. Am 27. September diskutierten deshalb 400 genossenschaftliche Verantwortungsträger sowie Gäste aus Politik und Wirtschaft im KKL Luzern die unterschiedlichsten Erfolgsrezepte.

Von Richard Liechti und Liza Papazoglou*

Ein Moderator, der weiss, wovon er spricht, begrüsste die aus der ganzen Schweiz angereisten Teilnehmenden. Marco Torriani (SRF) lebt nämlich selbst in einem Genossenschaftshäuschen, was er durchaus als Privileg empfindet. Daniel Burri, Präsident des Verbandes Wohnen Schweiz, dankte in der Eröffnungsrede vorab seinem Kollegen Louis Schelbert, Präsident des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der für einmal das Schlusswort hielt. Dieser Rollentausch ist für Daniel Burri eine Geste der Wertschätzung des grösseren gegenüber dem kleineren Partner und bekräftigt die gute Zusammenarbeit der beiden Verbände.

Gunst der Stunde nutzen

Ziel des Anlasses sei denn auch, über alle partei- und verbandspolitischen Grenzen hinweg die Erfolgsgeschichte der Wohnbaugenossenschaften weiterzuschreiben. Das Umfeld sei günstig. Viele Gemeinden wünschten mehr bezahlbare Mietwohnungen für Familien und Senioren; der gemeinnützige Wohnungsbau stehe bei der Politik, aber auch bei den Abstimmenden hoch im Kurs, wie jüngste Entscheide bewiesen – gerade auch in der Gaststadt Luzern. Zudem habe der Bundesrat gerade beschlossen, den gemeinnützigen Wohnungsbau stärker zu fördern. «Jetzt liegt es an uns Verbänden und an uns Genossenschaften, aktiver zu werden und die Gunst der Stunde zu nutzen», forderte Daniel Burri. Dabei seien beide Ver-

bände bereits daran, das politische Lobbying zu verstärken. Der Funke müsse nun insbesondere auf die zahlreichen kleinen und mittelgrossen Baugenossenschaften überspringen. Dank Partnerschaften und Zusammenschlüssen seien auch sie in der Lage, neue Projekte anzupacken. «Wir wollen bei der Gestaltung der Zukunft unseres Landes mitwirken und Geschichte schreiben!», so Daniel Burri.

Leistungsbereitschaft ist zentral

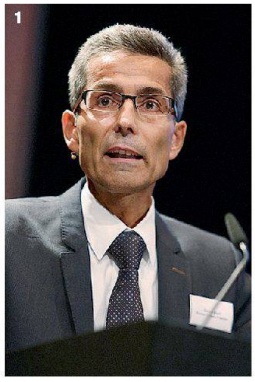
Erfolgsfaktoren sind nicht an eine bestimmte Branche gebunden. Das bewies Theo Schnider, Direktor der Unesco-Biosphäre Entlebuch. Er zeigte auf, welcher Rieseneffort nötig war, um das einstige «Armenhaus der Schweiz» neu zu positionieren. Den Auslöser für die Idee, im Entlebuch eine internationale Labelregion zu schaffen, gab die Rothenthurm-Initiative, die einen Grundsatzentscheid für den Landschaftsschutz bedeutete. Das Biosphärenprojekt sollte der lokalen Bevölkerung jedoch nicht verordnet werden. Sie konnte demokratisch über das Projekt befinden. Ebenso wichtig wie der Schutz und Erhalt von Natur und Kultur war denn auch die nachhaltige Entwicklung der Region. So gelang es, Synergien für die lokale Bevölkerung zu schaffen und die Nachhaltigkeit gemeinsam als Produkt zu vermarkten, das der Konsument letztlich als «Echt Entlebuch»-Käse oder -Wurst im Supermarkt findet. Der Reigen von Erfolgsrezepten – etwa «Ziele erarbeiten mit kompetenten Partnern» – passt auch für die Genossenschaftsbranche. Den Ausschlag fürs Gelingen gebe jedoch letztlich die Leistungsbereitschaft jedes einzelnen Beteiligten.

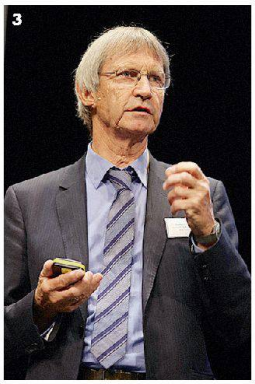
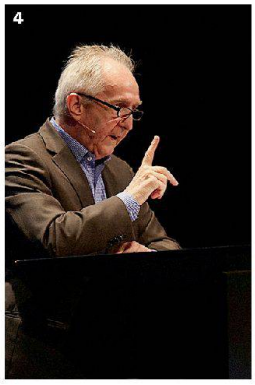
Lebensräume statt Altersheim

Einen innovativen Ansatz für das Alterswohnen präsentierte der Gastreferent aus Süddeutschland. Gerhard Schiele ist Geschäftsführer der Altenhilfe der Stiftung Liebenau, die bereits Anfang der 1990er-Jahre vom Konzept des abgeschiedenen Alterswohnens abkam und heute 26 zentral gelegene Wohnanlagen nach dem Konzept «Lebensräume für Jung und Alt» betreibt. Dies bedeutete einen Paradigmenwechsel von der «Versorgungshaltung» hin zu einem aktiven nachbarschaftlichen Für- und Miteinander. Das Erfolgsmodell beruht auf einer ganzen Reihe von Bausteinen. Ein zentrales Element ist etwa, dass jede Anlage über einen Gemeinwesenarbeiter verfügt. Er ist Ansprechpartner für wohnungsbezogene, aber auch für persönliche Fragen, fördert die Selbst- und Nachbarhilfe und steuert auch die Wohnungsbelegung mit. Unterstützende Teams, sei es für die Pflege oder Handreichungen im Haushalt, tragen dazu bei, dass die Betagten so lange wie möglich in der eigenen Wohnung leben können.

Ketzerische Fragen und Lichtspektakel

Eine Fülle von weiteren Erfolgsrezepten boten die anschliessenden acht Ateliers (vgl. Seite 24), die in einem «Rezeptbuch» festgehalten wurden. Der Nachmittag bot danach Platz für Gedankenanstösse. Philosoph Ludwig Hasler liess das Gehörte Revue passieren und stellte durchaus auch ketzerischen Fragen wie die, ob Genossenschaften angesichts der riesigen Nachfrage überhaupt Innovationen bräuchten. Er lud dazu ein, die eigene Behäbigkeit zu überwinden, Wohnungen menschengerecht zu gestalten und die guten Beispiele anderer zu adaptieren. Die Lichtkünstlerin Brigitte Roux erzählte, wie sie dank einer klaren Vision, Kühnheit, viel Herzblut und noch mehr Hartnäckigkeit ihren Traum vom Lichtkunstwerk zum Erfolg führte, unter anderem mit dem Lichtspektakel «Rendez-vous Bundesplatz».



Die Hauptreferenten in der Reihenfolge ihres Auftritts:

1 **Daniel Burri, Präsident Wohnen Schweiz**

2 **Theo Schnider, Direktor Unesco-Biosphäre Entlebuch**

3 **Gerhard Schiele, Geschäftsführer Altenhilfe Stiftung Liebenau (D)**

4 **Ludwig Hasler, Philosoph und Publizist**

5 **Brigitte Roux, Lichtkünstlerin**

6 **Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz**

Anstecken lassen

In seinem Schlusswort drückte der Präsident von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Louis Schelbert, seine Hoffnung aus, dass die vielen guten Genossenschaftsprojekte als Mutmacher für andere dienten: «Ziel des heutigen Tages ist es, dass sich bestehende und neue Genossenschaften anstecken lassen und es in Zukunft noch mehr solche Projekte gibt.» Auch er rief dazu auf, die Gunst der Stunde zu nutzen. Doch Wohnbaugenossenschaften könnten nicht überall alleine erfolgreich sein: «Wir müssen die öffentliche Hand gewinnen.» Dies vor allem, um zu Land zu kommen, sei es über Baurechte oder die Abgabe von Bauland oder Liegenschaften zu günstigen Bedingungen.

Insbesondere gelte es die Chance zu nutzen, dass der Bund künftig Mittel des Fonds de Roulement auch für den Grundstückerwerb ein-

ATELIERS – DIE ERFOLGSREZEPTE

Erfolgsrezept Innovation

Die Stadt Genf setzt sich ehrgeizige Umweltziele. Bis 2050 will sie den Energieverbrauch deutlich senken und die Energieproduktion auf eine umweltverträgliche Basis stellen. Michel Monnard von den industriellen Betrieben Genf erklärte den Atelierbesuchern, wie die Stadt mit Seewasser Gebäude kühlen und heizen will. Eine unterirdische Pumpstation saugt dafür in 45 Metern Tiefe das Wasser an und verteilt es in das Infrastrukturnetz. Wärmetauscher und -pumpen in den Häusern sorgen im Sommer für Kühlung und im Winter für Wärme. Bis Ende Jahr will die Stadt die ersten Verträge mit Kunden abschliessen.

Erfolgsrezept Fusion

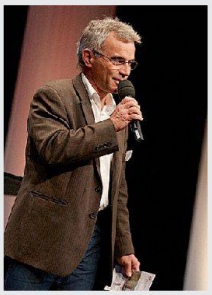
Viele kleinere Genossenschaften bekunden nach dem Abtreten der Pioniere Mühe, sich weiterzuentwickeln. Fusionen sind ein Rezept, um der Lethargie zu entgehen. Dies bewies Peter Hegelbach am Beispiel der Gewo Züri Ost, die aus drei Genossenschaften entstanden ist. Dank einem Zusammenschluss sind Genossenschaften in der Lage, eine Verwaltung aufzubauen, die ihren Bedürfnissen entspricht und kostengünstiger ist. Dafür braucht es ein gewisses Selbstverständnis und den Willen, die Wohnungen professionell zu verwalten und eine Strategie zu entwickeln. Und: Den Mitgliedern muss klar werden, dass sie von der Fusion profitieren.

Erfolgsrezept Erwachen aus dem Dornröschenschlaf

Von der Krise als Chance erzählte Felix Bosshard, Präsident der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ). Wegen eines umstrittenen Balkonprojekts kam es dort 1993 zu einer tiefen Spaltung. Die Genossenschaft benötigte mehrere Jahre, um einen Neubeginn zu wagen. Den Wendepunkt bildete das 75-Jahr-Jubiläum, das nicht nur Anlass zum Rückblick, sondern zu Überlegungen für die Zukunft gab. Um die Jahrhundertwende wagte man ein erstes Neubauprojekt. Obwohl nicht alles rund lief, war man schliesslich stolz auf die moderne Siedlung – und beschloss weiterzubauen. Mit dem Projekt Klee kamen bald 170 Wohnungen hinzu. Zwei weitere Projekte sind in der Pipeline.

Erfolgsrezept Grösse

Greencity – das ist der Name eines Entwicklungsgebietes für insgesamt 3500 Einwohner und noch mehr Arbeitsplätze im Süden der Stadt Zürich. Andreas Binkert von Nüesch Development und Andreas Wirz von Wohnbaugenossenschaften Zürich zeigten den komplexen Weg von der Idee bis zum ausführungsreifen Projekt auf. In Greencity soll trotz grosser Dichte viel Wohn- und Lebensqualität entstehen. Private Mobilität soll dort kaum nötig sein, findet sich doch ein S-Bahn-Anschluss mitten in der Siedlung. Dank der gewonnenen Volksabstimmung über den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der Lobbyarbeit des Verbands werden vier gemeinnützige Bauträger 30 Prozent der Wohnungen erstellen.



Erfolgsrezept Wohnen im Alter

Wie entstehen bedarfsgerechte Wohnungen für ältere Menschen? Als Erfolgsrezept präsentierte Kurt Bischof vom Verband Wohnen Schweiz die gute Zusammenarbeit von Gemeinden, Baugenossenschaften und Verbänden. Gemeinden müssten nicht selber bauen, sondern als «Ermöglicher» die richtigen Rahmenbedingungen schaffen und Land oder Darlehen anbieten. Das Erstellen von altersgerechten Wohnungen sei Sache der Baugenossenschaften, die als verlässliche Immobilienprofis solche Projekte planen und umsetzen könnten. Die Verbände könnten als «Salz» im Rezept die anderen Akteure unterstützen.

Erfolgsrezept Vernetzung

Dank Vernetzung können die 30 Bieler Baugenossenschaften – die immerhin für einen Sechstel des Bieler Wohnungsbestandes stehen – ihre Anliegen besser wahrnehmen. Dies zeigten Heidi Lüdi, Daniel Bachmann und Uwe Zahn von der IG Biel des Regionalverbands Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz auf. Die Vernetzung spiele sich vor allem auf drei Ebenen ab: Ideen, Wissen und Mittel. Dazu gab es zahlreiche Beispiele, unter anderem gemeinsame Verhandlungen mit der Stadt zur Erneuerung von Baurechtsverträgen. Heute werde die IG von der Stadt als Partnerin ernst genommen und agiere selber proaktiv.

Erfolgsrezept Kostenmiete

Cipriano Alvarez, Leiter Recht im Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), brachte einem vollen Saal die Grundzüge der Kostenmiete näher. Sie sei Erfolgsrezept in sich, sichere sie doch einen Grundstock preisgünstiger Wohnungen und übe einen dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung des allgemeinen Mietzinsniveaus aus. Die Kostenmiete ist in OR und VMWG festgelegt. Für geförderte Wohnungen ist dagegen das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) massgeblich. Es kennt einige Besonderheiten, etwa bezüglich Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Erfolgsrezept Politik

Was braucht es, damit Baugenossenschaften trotz widriger Marktbedingungen zu Bauland kommen? Kurt Landis vom Zuger Amt für Wohnungswesen sowie eine Podiumsrunde von Gemeindevertreterinnen machten deutlich: Es braucht vor allem Vertrauen. Jahrelange Beziehungspflege und Leuchtturmprojekte helfen den Genossenschaften, sich als Profis zu empfehlen. Vertrauen aufbauen heisst Klinken putzen und Gespräche suchen mit Baulandbesitzern und Behördenmitgliedern. Bauwillige Genossenschaften müssen sich zudem vernetzen. So können sie gegenüber dem Staat und Landverkäufern Kompetenz demonstrieren und als ernst zu nehmende Kunden für Bauland auftreten.

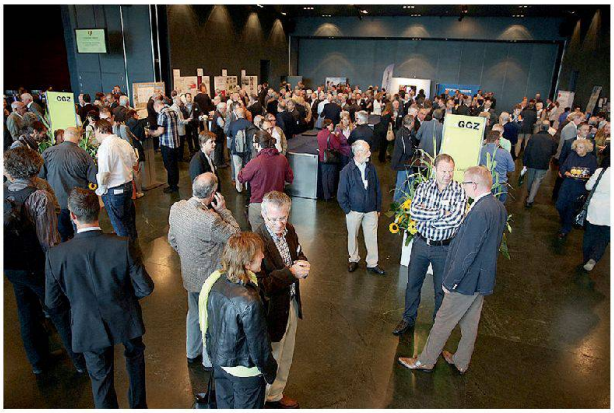
setzen wolle. Die Verbände unterstützten Baugenossenschaften gerne bei entsprechenden Vorhaben. Das Politatelier habe gezeigt, dass die Behörden offen seien: «Gehen wir also auf sie zu!» Genossenschaften könnten als Selbsthilfeorganisationen aber auch selber aktiv werden. So liessen sich mit Nachverdichtung Probleme der Landknappheit zum Teil umschiffen. Schliesslich betonte Louis Schelbert, dass jeder Schlüssel zum Erfolg jemanden benötige, der ihn in die Hand nehme und benutze. Dafür brauche es initiativ denkende Menschen. Genossenschaften sollten diese fördern.

A bientôt à Fribourg

Bevor es zum Abschlussessen ins Verkehrshaus ging, bedankte sich Louis Schelbert insbesondere bei den Sponsoren, die den Anlass in diesem Rahmen ermöglichten, sowie dem Organisationskomitee. Das Forum wurde dieses Jahr nämlich erstmals von den beiden Verbänden in Eigenregie organisiert. Die Baugenossenschaften werden sich aber erst in zwei Jahren wieder im KKL treffen. Im Zwischenjahr führt Wohnbaugenossenschaften Schweiz einen eigenen Anlass durch. Als Gäste der Romandie werden sich die Verbandsmitglieder am 26. September 2014 in Fribourg treffen.

Alle Präsentationen, das Rezeptbuch sowie viele Fotos sind unter www.forum-wohnen.ch aufgeschaltet.

*Mitarbeit: Franz Horváth, Daniel Krucker



Kaffeepausen und Mittag boten viel Zeit für zwanglose Begegnungen. Am Abend traf man sich zum Abschlussessen im stimmungsvollen Ambiente des Verkehrshauses.