Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 89 (2014)

Heft: [1]: Wohnen & mitbestimmen

Artikel: Wie viel darf's denn sein?

Autor: Papazoglou, Liza

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-585868

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: 13.07.2025

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

GENOSSENSCHAFTER REDEN MIT

Wie viel darf's denn sein?

TEXT: **LIZA PAPAZOGLOU**

Selbstverwaltung? Oder doch lieber möglichst viele Kompetenzen dem Vorstand überlassen? In Wohnbaugenossenschaften gibt es beides, und ganz viele Varianten dazwischen. Doch auch wenn Genossenschafter auf ganz unterschiedliche Weise mitreden und mitgestalten: Mitbestimmung gehört zum Fundament und Selbstverständnis des gemeinnützigen Wohnens.

Foto: Barbara D. Fischer / BG Sonnengarten

An der Generalversammlung stellen Mitglieder Weichen und entscheiden über die Geschicke ihrer Genossenschaft.

Das grosse Köpferollen in Wohnbaugenossenschaften ist nicht gerade alltäglich. Aber es kommt vor, ab und zu. Wie etwa bei der Basler Wohngenossenschaft Thierstein, wo vor vier Jahren der Vorstand nach einem Eklat neu formiert wurde. Weil er ohne jegliche Vorinformation und ohne handfeste Grundlage an einer Generalversammlung (GV) einen Überraschungscoup landete – er boxte einen diffusen, nicht näher umschriebenen Planungskredit von 100 000 Franken durch, mit dem Möglichkeiten für die Entwicklung der 19 Wohnblöcke mit 117 Wohnungen abgeklärt werden sollten.

«Jesses, über was haben wir da überhaupt abgestimmt?», hätten sich danach viele Genossenschafter gefragt. Sie hätten sich völlig überrumpelt gefühlt, erinnert sich die heutige Präsidentin Michaela Stalder. Das Unbehagen verstärkte sich, als kurze Zeit nach der GV die ersten Informationen des Vorstands in die Briefkästen flatterten – dort lag der Fokus auf Ersatzneubau, eine Sanierung wurde als ineffiziente Variante nicht in Betracht gezogen. «Und das, obwohl gar keine Analyse vorlag und die in den 1940er-Jahren erstellten Gebäude immer gut unterhalten wurden», erzählt die Präsidentin.

Genossenschaftsdemokratie an der GV

Einige Mieter goutierten das gar nicht. Sie organisierten sich in einer Gruppe und beriefen eine ausserordentliche GV ein, um das Thema nochmals zu diskutieren. Der Vorstand sah dies als Provokation von Aufwieglern; entsprechend hitzig verliefen die Diskussionen an der GV, wegen eines Formfehlers konnte aber keine Abstimmung stattfinden. Die Quittung erhielt der Vorstand dann an der folgenden GV; vier von neun Mitgliedern wurden durch Leute aus den Reihen der unzufriedenen Genossenschafter ersetzt.

Solche Bestimmungsmacht haben normale Mieter nicht. Genossenschafterinnen und Genossenschafter schon. Mit der GV als oberstem Organ können sie ihre «Führung» selber wählen – und absetzen – und über wichtige Belange mit entscheiden, auch wenn es dabei üblicherweise nicht so drastisch wie im Fall der WG Thierstein zu und her geht. Damit halten sie einen wichtigen

«Transparenz ist enorm wichtig.»

Hebel für die Geschicke ihrer Genossenschaft in der Hand. Genau solche Mitbestimmungsmöglichkeiten gehören für viele Menschen mit zu den Gründen, weshalb sie in einer Genossenschaft wohnen möchten – schliesslich gehört Wohnen zu den existenziellen Dingen im Leben. Gut also, wenn man es selber mitgestalten kann. Auch Michaela Stalder war damals froh, eine Entwicklung ihrer Genossenschaft zu verhindern, die sie als unsinnig empfand. Auch wenn sie in der Folge ins Präsidentenamt gedrängt wurde, das sie gar nie angestrebt hatte: «Mich hat es quasi erwischt, weil ich in der Bewohnergruppe aktiv und mein Vater früher lange Vorstandsmitglied und -präsident gewesen war.» Da zum Mitbestimmen als Gegenstück auch die Verantwortung gehöre, habe sie schliesslich zugesagt und wurde auch gewählt.

Kommunikation und Einbezug ausschlaggebend

In der WG Thierstein sind die Wogen mittlerweile geglättet. Auch wenn die Zusammenarbeit im neu formierten Vorstand nicht immer einfach war, raufte man sich zusammen und stellte das weitere Vorgehen auf eine solide Basis. So gab die Wohngenossenschaft eine längst fällige Grobstudie in Auftrag, die bestätigte, dass die Gebäude gut erhalten und keine Ersatzneubauten nötig sind. Sanierungsbedarf besteht aber, zum Beispiel bei der Dämmung. An der GV 2013 wurde deshalb die Abklärung möglicher Lösungsvarianten in Auftrag gegeben, über ein entsprechendes Konzept soll dieses Jahr abgestimmt werden.

Nach den Turbulenzen wieder in ruhiges Fahrwasser zu kommen, schaffte die WG Thierstein, weil sie in der Sache nun transparent vorging. Besonders wichtig sei dabei die Kommunikation gewesen – und dass man die Leute teilhaben lasse, betont Michaela Stalder. Als Vorstand vertrete man schliesslich die Mieter; man müsse deren Bedürfnisse kennen, sich mit ihnen austauschen und ihnen Gelegenheit geben, sich einzubringen. «Transparenz und regelmässige Informationen sind enorm wichtig», sagt

sie. «Nur so kann man die Leute ins Boot holen und ihnen ermöglichen nachzuvollziehen, was läuft.» So verschickt die WG Thierstein immer wieder Infoschreiben und führt viele informelle Gespräche. Je nach GV-Entscheid über die Sanierung sind auch Workshops und eine Baukommission mit Vertretern aus jeder Gebäudereihe geplant.

Formelle Gefässe, aber nicht nur

Während die Genossenschafter an der GV gemäss gesetzlichen Bestimmungen in jedem Fall den Vorstand wählen sowie entlasten und über Statutenänderungen, Fusionen und die Genossenschaftsauflösung entscheiden, sind die meisten anderen Kompetenzen in den Statuten weitgehend frei zwischen GV und Vorstand aufteilbar. Dies gilt auch für wichtige Themen wie Landkäufe, Sanierungsprojekte oder Ersatzneubauten; hier kann dem Vorstand theoretisch sehr viel Entscheidungsmacht übertragen werden. In der Praxis entscheidet aber in den meisten Baugenossenschaften die GV über solche Geschäfte, mindestens ab einer bestimmten Summe. Der Vorstand kann aber auch Kompetenzen weiterdelegieren, zum Beispiel an Kommissionen, denen auch Genossenschafter angehören können.

Die formelle Organisation bestimmt wesentlich mit, wie weit die Bewohner die Geschicke ihrer Siedlung und ihrer Genossenschaft direkt mitgestalten. In den letzten Jahren haben sich daneben bei vielen Baugenossenschaften mit den «partizipativen Prozessen» aber auch strukturunabhängige Beteiligungsformen etabliert. Ihr Vorteil: Sie werden gezielt, zum Beispiel für konkrete Ersatzneubauplanungen, Aussenraumgestaltungen oder Sanierungsprojekte, und zeitlich befristet eingesetzt. Das kommt nicht nur Vorständen entgegen, die so ihre Verantwortung für die strategische Gesamtentwicklung der Genossenschaft wahrnehmen und gleichzeitig die Genossenschafter daran beteiligen können. Umgekehrt sind viele Genossenschafter auch eher bereit, sich punktuell und projektbezogen zu engagieren, statt sich längerfristig für feste Gremien zu verpflichten.

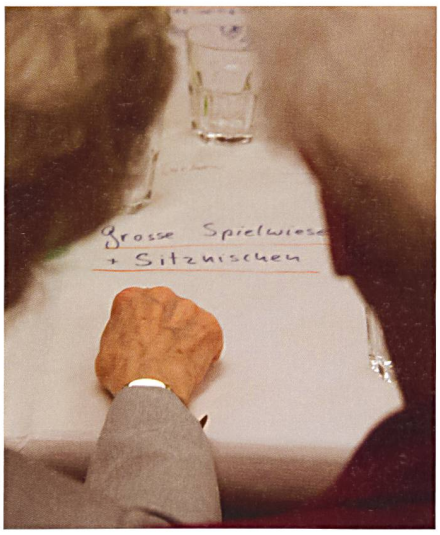
«Man muss die Leute wirklich abholen.»

Echte Partizipation führt meist zu guten Resultaten

Dies hat auch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) festgestellt. Faust Lehni, Leiter Soziales und ABZ-Kultur: «Die Mieter sind dort bereit, sich zu engagieren, wo es sie direkt betrifft. Also in ihren Siedlungen. Und bei Projekten und Themen, die sie interessieren.» Die ABZ überprüft deshalb derzeit ihre Mitwirkungsmöglichkeiten, um zu sehen, was gut funktioniert und was optimiert werden kann. Seit längerem setzt sie aber auch auf partizipative Verfahren. Zum Beispiel bei der anspruchsvollen Erneuerungsplanung für die beliebte Siedlung Entlisberg in Zürich Wollishofen, die einem Neubauprojekt mit über 200 Wohnungen weichen muss. Die ABZ hat die Genossenschafter frühzeitig sowie über jeden Projektschritt informiert und sie regelmässig in den Planungsprozess einbezogen. So fanden verschiedene Echoabende und Workshops statt. Mit Erfolg: Die Zustimmung zum Ersatzneubau erfolgte Anfang März an der ausserordentlichen GV einstimmig. «Solche Entscheide sind ein Indikator für gut geführte Prozesse», sagt Faust Lehni. Sie seien nur möglich, wenn man es schaffe, die Leute wirklich abzuholen.

Die gleiche Erfahrung hat Christian Portmann, Präsident der Baugenossenschaft Oberstrass, gemacht. Dort wurde vor zwanzig Jahren gleich der ganze Vorstand abgewählt wegen einem nicht ausgereiften Sanierungsprojekt, das für die Mieter wie aus heiterem Himmel kam. Seitdem wird vieles anders gemacht: «Wir haben mit einer Mischung aus sorgfältiger Kommunikation und einem echten Einbezug der Mieter sehr gute Erfahrungen gemacht.» Ob dabei Projektgruppen, Workshops oder Diskussionsabende eingesetzt würden, entscheide sich aufgrund der jeweiligen Situation. «Wir haben auch schon Mieter, die mit unseren Vorschlägen – etwa für Balkonanbauten und Küchenumbauten – unzufrieden waren, in Arbeitsgruppen selber Lösungen erarbeiten lassen.»

Wenn die Rahmenbedingungen klar seien, kämen immer gute Lösungen zustande,



Fotos: zVg.

... und machen sich auch Gedanken zur Umgebungsgestaltung.

Fotos: zVg.

An einem Workshop diskutieren die Mieter der BG Oberstrass die Zukunft ihrer Genossenschaft...

die dann von allen Seiten akzeptiert würden. Dies auch, weil die Leute selber merkten, was machbar sei und was nicht. Dass sich dieses Vorgehen lohnt, zeigen die Resultate der GV-Abstimmungen: In den letzten zwanzig Jahren gingen bei der BG Oberstrass von Statutenänderungen über tiefgehende Sanierungsprojekte bis zum jüngsten Standortentscheid für einen grossen Ersatzneubau alle Vorhaben praktisch einstimmig über die Bühne. «Der Zeiteinsatz lohnt sich auf jeden Fall, denn daraus resultiert für die Genossenschaft und für die Betroffenen eine hohe Planungssicherheit», bilanziert Christian Portmann.

Siedlungskommissionen für den Alltag

Doch im Alltag geht es nicht um die grossen Projekte, sondern um das genossenschaftliche Wohnen. Viele Baugenossenschaften setzen dafür Siedlungskommissionen (Siko) ein, die sich in erster Linie um das nachbarschaftliche Zusammenleben kümmern und je nach Genossenschaft mit weniger oder mehr Kompetenzen ausgestattet sind. Siko-Mitglieder werden von Mietern einer Siedlung gewählt und bilden das Bindeglied zwischen Bewohnerschaft, Verwaltung und Vorstand.

«Wir gestalten unsere Siedlung aktiv mit.»

Genossenschafter können so unmittelbar im eigenen Umfeld das Siedlungsleben mitgestalten. Dort, wo man sich jeden Tag bewegt und von guter Nachbarschaft profitiert.

Das weiss auch Pius Fischer: «Die Vernetzung ist sehr wichtig. Wenn sich die Leute in einer Siedlung kennen, steigert das die Lebensqualität. Man kümmert sich umeinander.» Er ist seit bald zehn Jahren Siko-Obmann in der Stammsiedlung der Zürcher Baugenossenschaft Rotach. Wie meistens üblich verwaltet auch die Siko Rotach ein eigenes Budget für Feste, Ausflüge und Anlässe wie Chlausabende und begrüsst alle Neuzuzüger. Das helfe diesen, sich zurechtzufinden, sie identifizierten sich besser mit der Genossenschaft und seien später auch eher bereit, sich selber zu engagieren.

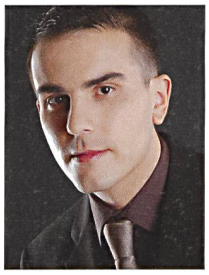
Befriedigung und manchmal Frust

In ihrer Funktion bekommen die Siko-Mitglieder viel von dem mit, was die Siedlungsbewohner bewegt, sei es durch spontane Begegnungen, Anfragen und Anträge von Mietern oder an der jährlichen Siedlungsversammlung, die ein guter Pulsnehmer ist. Die Siko versteht sich denn auch nicht einfach nur als «Festveranstalter». Sondern, so Pius Fischer: «Wir gestalten unsere Siedlung aktiv mit.» Die meisten Anträge, die via Siko bei Verwaltung oder Vorstand landen, würden auch umgesetzt. Als Beispiele nennt er Veloabstellplätze, die Renovation und Einrichtung eines Gemeinschaftsraums oder einen Pingpongtisch. Beigezogen wurde die Siko auch bei der Spielplatzgestaltung vor ein paar Jahren. Und letztes Jahr brachte ein Bewohner, ein biodynamischer Landwirt, die Idee eines «essbaren Innenhofs» ein. Er organisierte zusammen mit der Siko Planung, Budget und Umsetzung, bei der die Mieter selber zu Harke und Schaufel griffen, so dass nun der Hof mit dreissig verschiedenen Kräutern, Obstbäumen und Beerensträuchern bepflanzt ist.

Diese genossenschaftlichen Mitgestaltungsmöglichkeiten schätzt Pius Fischer sehr, denn: «Wir haben ein besseres Wohngefühl. So lebt die Siedlung und entwickelt sich nach den Bedürfnissen der Bewohner.» Das entschädigt ihn auch für den Frust, der bisweilen aufkommt, wenn man mit viel Herzblut etwas auf die Beine stellt, das dann auf wenig Interesse stösst. Das gehöre aber dazu, meint er: «Dann muss man sich selber an der Nase nehmen und überlegen, was die Siedlung wirklich braucht hier und jetzt.» So

Siko wählt Neumieter aus

Die Baugenossenschaft Silu betritt Neuland: Ihre Siedlungskommissionen entscheiden mit über neue Mieter. Dejan Sekulic, seit fünf Jahren Siko-Obmann der Siedlung Dreispitz in Embrach mit 184 Wohnungen, über seine ersten Erfahrungen mit dem neuen Prozedere.



«Ich wohne in einer ausgesprochen familiären Siedlung, wo es mir von Anfang an sehr gut gefiel. So war ich auch schnell bereit, mich in der Siko zu engagieren. Bis jetzt habe ich damit nur positive Erfahrungen gemacht; wir haben als Siko im Rahmen unserer Kompetenzen freie Hand und arbeiten sehr konstruktiv mit der Genossenschaft zusammen. Als diese im Frühjahr 2013 mit der Idee kam, die Sikos bei der Vermietung beizuziehen, war ich persönlich begeistert. Auch wenn offenbar bei anderen Sikos gewisse Bedenken auftraten. Zum Beispiel, es kämen Vorwürfe, wenn man ‹falsch› wähle. Das glaube ich aber nicht. Ich finde es gut, wenn man die künftigen Nachbarn kennt und auch die Neumieter wissen, was sie hier erwartet.

Das Verfahren läuft so: Alle Wohnungsausschreibungen laufen wie bisher über unsere externe Verwaltung. Diese klärt bei allen Bewerbungen die nötigen Formalitäten ab, etwa zu Betreibungsauszügen oder Belegungsvorschriften. Zwei oder drei Kandidaten, die in die engste Auswahl kommen, meldet sie uns. Zwei Siko-Mitglieder führen dann anhand eines Fragebogens ein persönliches Gespräch von etwa zwanzig Minuten Dauer mit jedem Bewerber. Dabei geht es darum, sich gegenseitig kennenzulernen und zu spüren, ob das Menschen sind, die in ein genossenschaftliches Umfeld passen und Lust haben, so zu leben. Die neuen Nachbarn sollen schliesslich möglichst gut in die Siedlung passen. Wir fragen zum Beispiel alle, was für sie gute Nachbarschaft bedeutet – diese ist uns sehr wichtig und wird bei uns sehr gepflegt. Nach den Gesprächen entscheiden dann die beiden Siko-Vertreter über den künftigen Mieter und teilen ihre Wahl der Verwaltung mit.

Bis jetzt habe ich ganz spannende und angenehme Gespräche geführt; ich glaube, auch die Bewerber schätzten es, uns kennenzulernen. Viel Erfahrung haben wir noch nicht, weil wir nur wenige Mieterwechsel haben, aber ich bin voll überzeugt vom neuen Vorgehen – man kann die Leute von Anfang an ins Boot holen, die Integration der neuen Mieter in die Siedlung ist für beide Seiten einfacher.»

Mieter der Basler Wohngenossenschaft Thierstein kippten einen GV-Entscheid, der ihre Häuser durch Neubauten ersetzen wollte. Nun werden sie saniert.

viel Gleichmut haben allerdings nicht alle Mieter. Viele Baugenossenschaften bekunden Mühe, für ihre Sikos genügend Leute zu finden, die bereit sind, sich zu engagieren.

Mitbestimmen, mit wem man wohnt

Um dem Abhilfe zu schaffen, beschreitet die Baugenossenschaft Silu neue Wege. Sie gibt ihren Siko-Mitgliedern mehr Kompetenzen: Seit Herbst letzten Jahres entscheiden diese mit, wer bei einer Neuvermietung die Wohnung erhält (siehe Kasten Seite 7). Katharina Ditter von der Geschäftsstelle erklärt, weshalb: «Wir wollen in unserer Genossenschaft engagierte Mieter, die sich beteiligen.» Die Baugenossenschaft, die früher vor allem Flughafenangestellten im Raum des Flughafens Kloten günstige Wohnungen bot, habe sich seit dem Swissair-Grounding verändert. Man müsse eine neue Identität finden und der genossenschaftliche Gedanke sei stärker ins Zentrum gerückt. Dies wolle man fördern. «Es ist wichtig, wer in den Siedlungen zusammenlebt. Die Menschen, die dort wohnen, spüren am besten, wer die genossenschaftlichen Werte teilt und in die Siedlungskultur passt.»

Elsbeth Kindhauser, Geschäftsführerin der Wogeno Zürich, würde dies sofort unterschreiben. Dass die Wogeno-Mieter selber entscheiden, mit wem sie ihr Wohnhaus teilen, versteht sich eigentlich von selbst – schliesslich gehört die 1981 gegründete Genossenschaft zu den Urgesteinen selbstverwalteten Wohnens und hat seitdem viele innovative Genossenschaftsprojekte inspiriert. «Selbstverwaltung ist immer noch unser zentraler Wert. Unsere Genossenschafter wollen bewusst so wohnen», sagt die Geschäftsführerin. Das bedeutet viel Mitbestimmung – aber auch viel Verpflichtung und Einsatz, wie sie nachschiebt: «Wer bei uns wohnen möchte, weiss, dass auch etwas verlangt wird.»

Modell Selbstverwaltung

Die rund sechzig Häuser der Wogeno Zürich sind alle in Hausvereinen organisiert, die sich weitgehend selber verwalten. Sie kassieren zum Beispiel die Mietzinse ein, rechnen Nebenkosten ab, organisieren Reinigung, Unterhalts- und Gartenarbeiten und legen häufig auch selber kräftig Hand an bei Haus und Umland. Sie geben sich aber auch selbst die Regeln fürs Zusammenleben. Gelebt wird die Selbstverwaltung daher ganz unterschiedlich – jedes Wogeno-Haus ist individuell, weiss Elsbeth Kindhauser: «Es gibt alles, von total locker bis sehr durchstrukturiert.»

Bei einigen müsse jeder Entscheid in eine Hausversammlung, andere liessen dem Vorstand mehr oder weniger freie Hand. Stundenlange basisdemokratische Sitzungen gibt es ebenso wie speditive Gremien, die lieber schnell zum Apéro übergehen. Einige Häuser verteilen Ämtli wie Rasenmähen, Treppenhausputzen oder Buchhaltung, andere lagern solche Tätigkeiten aus oder organisieren sich informell. Auch ob man lieber einfach und günstig wohnt oder irgendwann die Zeit reif ist für einen höheren Ausbaustandard, bestimmen die Hausvereine weitgehend selber; die Wogeno stellt lediglich sicher, dass Bausubstanz und Marktfähigkeit erhalten bleiben.

Trotz aller Unterschiede: Die Selbstverwaltung funktioniert in aller Regel gut, beobachtet Elsbeth Kindhauser. Auch wenn es natürlich Konflikte gebe; die Hausvereine könnten diese aber meist selber lösen, und sollten dies auch: «Es gehört dazu, auch dafür die Verantwortung zu übernehmen.» Dass das Modell auch heute noch zieht, zeigen die stark steigenden Mitgliederzahlen. Verglichen mit der Gründergeneration nähmen es die Jüngeren vielleicht etwas pragmatischer und seien weniger fundamentalistisch. «Aber der Wunsch, selbstbestimmt zu wohnen, ist nach wie vor gross. Was nicht verwundert bei so einem zentralen und emotionalen Lebensbereich!» Dem dürften die meisten Genossenschafter zustimmen, egal, wie ihre Genossenschaft organisiert ist.