

Günstig wohnen von Biasca bis Chiasso

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **92 (2017)**

Heft 7-8: **Aussenraum**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-737482>

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.



Jüngster Zuwachs im Alloggi-Portfolio: das Haus Riale C in Gordola. Es umfasst 44 günstige kleinere Wohnungen und ein Gemeinschaftsangebot.



Ihre Überbauung in Caslano hat die Alloggi kürzlich erneuert.



Blickfang im Portfolio ist die Siedlung Novazzano von 1990/92, die Mario Botta entworfen hat.

Bilder: zVg.

30 Jahre Alloggi Ticino SA

Günstig wohnen von Biasca bis Chiasso

Mit über tausend Wohnungen ist die Alloggi Ticino SA die grösste Anbieterin gemeinnütziger Wohnungen im Kanton Tessin. Trotz eingeschränkten finanziellen Mitteln hat sie dieses Frühjahr eine vorbildliche Alterssiedlung fertiggestellt. Doch auch als Solarpionierin ist sie gerade ausgezeichnet worden.

Von Richard Liechti

Auch wenn sich das Baugenossenschaftsmodell im Kanton Tessin nie etabliert hat, besitzt der gemeinnützige Wohnungsbau einen gewissen Stellenwert. Dies ist auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) zurückzuführen, dessen Fördermittel auch in der Südschweiz intensiv genutzt wurden. Neben Privatanbietern von WEG-Wohnungen traten verschiedene grössere gemeinnützige Gesellschaften auf, darunter die Logis Suisse (Ticino) AG, eine 1987 gegründete Tochtergesellschaft der nationalen Logis Suisse.

Die WEG-Geschichte ist bekannt (oder kann in *Wohnen* 3/2013 nachgelesen werden): In der Immobilienkrise der 1990er-Jahre gerieten viele Anbieter, die auf geförderte Wohnungen gesetzt hatten, in finanzielle Schwierigkeiten. Das Fördersystem sieht nämlich eine anfängliche Verbilligung der Mietzinse vor, die später zurückgezahlt werden muss. In dieser Rückzahlungsphase müssen die Mieten sukzessive erhöht werden. Dies aber war

in den Krisenjahren nicht mehr möglich, da die Wohnungen sonst zu teuer geworden wären. Die Folge: Verschiedene WEG-Gesellschaften mussten liquidiert werden, die verbliebenen bezahlen bis heute Bundesmittel zurück.

Auslaufende Subventionen

2006 beschloss man, die Logis Suisse (Ticino) SA, die damals 432 Wohnungen besass, in eine selbständige Firma umzuwandeln: die Alloggi Ticino SA. In der Folge fasste man im neuen Unternehmen den Bestand verschiedener «notleidender» WEG-Anbieter zusammen, so dass die Wohnungszahl der Alloggi auf gut tausend stieg. Dies machte den Betrieb einer effizienten eigenen Verwaltung möglich. Die Geschäftsstelle ist an zentraler Lage in Bioggio eingerichtet, erstreckt sich der Bestand doch über 26 Standorte von Biasca bis zur italienischen Grenze. Hauptaktionäre sind damals wie heute der Kanton Tessin (38 Prozent) und das Bundesamt für Wohnungswesen (35,5 Prozent).

Gut die Hälfte der Liegenschaften sind noch dem WEG unterstellt. Die dort lebenden betagten oder invaliden Mieter erhalten eine Mietzinsverbilligung des Bundes, die sogenannte Zusatzverbilligung II, sofern ihr Einkommen eine gewisse Höhe nicht überschreitet. «Für diese Mieterinnen und Mieter sind wir am interessantesten», räumt Rolf Würth ein, bis Juni 2017 Direktor der Alloggi Ticino SA und heute Delegierter des Verwaltungsrats. Da die WEG-Subventionen auf maximal 25 Jahre beschränkt sind, nimmt die Zahl dieser Wohnungen allerdings stetig ab. Nicht dass die Alloggi grössere Leerstände hätte. Doch die Nachfrage ist unterschiedlich, besitzt das Unternehmen neben guten Lagen wie Lugano doch auch Standorte, die weniger gefragt sind. Dabei sind es die grösseren Wohnungen, die eher Probleme bereiten.

Alterswohnen im Fokus

Ein weiterer Umstand bestimmt die Unternehmenspolitik: Der Grossteil der Al-

loggi-Siedlungen stammt aus den 1990er-Jahren, so dass in nächster Zeit viel Erneuerungsbedarf besteht. Insbesondere Aussensanierungen sind nötig, handelt es sich doch teils um einfache Blöcke ohne Vordächer. «Die Erneuerungskosten sind bereits stark gestiegen – und werden noch mehr zunehmen», erklärt Rolf Würth. Diese Finanzlast hat man mit kontinuierlichen Abschreibungen etwas abgedeckt.

Trotz dem Zusatzaufwand, den dieses bauliche Erbe mit sich bringt, setzt die Alloggi jüngst wieder auf ein moderates Wachstum, nachdem ein letzter Zukauf von 2009 datiert. Dabei konzentriert sie sich auch hier auf das Zukunftsfeld Alterswohnen. Ursprünglich war die Zusammenarbeit mit Gemeinden geplant. Da sich diese zu langwierig gestaltete, handelte die Alloggi selbst: In der Neubausiedlung «Residenza Al Riale» in Gordola nahe Locarno hat sie eines von drei Gebäuden übernommen und dort ein Modell gemeinschaftlichen Wohnens umgesetzt, das für die Südschweiz noch neu ist.

Neues Wohnmodell für Südschweiz

Beim Haus Riale C handelt es sich nämlich nicht um eine weitere Residenz für reiche Pensionäre, die ihren Lebensabend im Süden verbringen wollen. Die Mietzinse der 44 barrierefrei gestalteten Wohneinheiten für ein bis zwei Personen sind vielmehr so tief angesetzt, dass die Bewohnerschaft Ergänzungsleistungen der AHV beantragen kann. Erreicht hat die Alloggi dies ebenso durch die Reduktion der Wohnflächen wie auch durch eine geschickte Finanzierung: Mit einer Belehnung von drei Bestandeslieg-

schaften verschaffte sie sich ein günstiges Darlehen bei der Emissionszentrale EGW und deckte damit den teuren Baukredit. Mittel aus dem Fonds de Roulement ergänzten die Finanzierung.

Neu für die Südschweiz ist insbesondere das Konzept der Gemeinschaftlichkeit, die dafür sorgen soll, dass die Mieterinnen und Mieter länger autonom leben können: Treffpunkt ist dabei die «Sala multi-uso» mit vollständig eingerichteter Küche, die beim Hauseingang angelegt ist. In Zusammenarbeit mit der Pro Senectute ist eine Sozialarbeiterin für eine gewisse Betreuung besorgt, die insbesondere auch gemeinschaftliche Aktivitäten wie Mittagstisch oder Gymnastik umfasst. Für die individuelle Mobilität – es wurden nur 14 Parkplätze gebaut – steht ein Mobility-Auto zur Verfügung, das erste in der Gemeinde. Obwohl sich dieses Wohnmodell in der Deutschschweiz immer mehr durchsetzt, ist die Vermietung nicht ganz einfach (siehe dazu Interview). Bezüglich weiteren Wachstums meint Rolf Würth deshalb: «Ich bin etwas stutzig geworden.» Schliesslich wolle man nicht am Markt vorbei produzieren.

Ganzen Bestand altersgerecht gestalten

Das Thema «Alter» beschränkt sich aber nicht auf den Neubau. «Schliesslich wird der Grossteil unserer Mieterinnen und Mieter in den bestehenden Wohnungen alt», erklärt Rolf Würth. Deshalb hat man beschlossen, alle Siedlungen barrierefrei zu gestalten. Dafür liess man 2008 von der Fachhochschule SUPSI eine Studie erstellen. Bei rund der Hälfte der Siedlungen



Auf gut einem Drittel des Bestands hat die Alloggi Photovoltaikzellen installiert. Erstmals im Tessin verkauft sie den Strom direkt an die Mieterschaft. Für diese Leistung durften Egidio Bronz von der Bronz Elettricità SA und Alloggi-Direktor Rolf Würth vom Tessiner WWF-Präsidenten Massimo Mobiglia die Auszeichnung «Il sole sul tetto 2017» entgegennehmen.

sind alle gemeinsamen Einrichtungen wie Hauszugänge, Treppenhäuser, Waschküchen bereits überprüft und wo nötig angepasst worden. Dies sei durchaus mit vertretbaren finanziellen Mitteln möglich. Die Wohnungen selbst gestaltet man dort um, wo Mieter dies tatsächlich benötigen.

Innovativ ist die Alloggi Ticino schliesslich auch bezüglich Energiesparen und des Einsatzes erneuerbarer Energie. Mit der Isolation von Dächern und Fassaden und dem Ersatz der Fenster im Rahmen von Erneuerungen bringt man die Gebäudehüllen auf den heutigen Stand. Doch auch bezüglich Energieproduktion ist die Alloggi eine Vorreiterin: Auf gut einem Drittel ihres Bestands hat sie Photovoltaikzellen erstellt, wobei sie – dies ein Novum für das Tessin – in einigen Siedlungen den Strom direkt den Mieterinnen und Mietern verkauft. Für dieses vorbildliche Verhalten durfte sie kürzlich vom WWF die Auszeichnung «Il sole sul tetto 2017» in Empfang nehmen. ■

Anzeige

GROSSARTIG BAUEN

RENGGLI

HOLZBAU WEISE

Ihr Ziel ist
unsere Aufgabe:
Eine Immobilie
mit Mehrwert

Wenn es Ihnen um Energieeffizienz, langfristigen Werterhalt und optimierte Ausnutzung geht, dann sprechen Sie mit uns.

www.renggli-haus.ch