

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 65 (1990)

Heft: 9: Neue Siedlungen

Artikel: Die Genossenschaftsidee neu erlebt

Autor: Allemann, Markus

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105758>

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: 25.12.2025

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

Von Markus Allemann

Die Genossenschaftsidee neu erlebt

In der Schweiz stehen infolge der wirtschaftlichen Entwicklung zunehmend alte Fabrikationsgebäude leer. Ein Ort, wo altbekannte Ideen neu «erfunden» werden können: die Genossenschaft. Was für den einzelnen zu teuer, wird in der Gemeinschaft erschwinglich. Im Berner Jura ist eine solche (Mini-)Genossenschaft am Entstehen. Markus Allemann berichtet aus seiner eigenen Erfahrung über Probleme und Ideale beim Aufbau dieser neuen Wohngruppe.



Früher Uhrenfabrik, heute Wohnfabrik: die Cortéga in Cortébert

Vier Jahre lang stand sie leer, jetzt ist sie wieder belebt: die ehemalige Omega-Uhrenfabrik in Cortébert (Berner Jura). Menschen haben sich in einer Genossenschaft zusammengetan, das Gebäude gekauft und daraus das Wohnprojekt Cortéga (aus Cortébert und Omega) gemacht. In der Cortéga entstehen bis Anfang 1991 zwölf Genossenschaftswohnungen.

Zur Öko-Bau gehören heute 21 Genossenschaftserinnen und Genossenschafter – 21 Leute, die viel Energie in den Umbau und in die Wohnbaugenossenschaft stecken, um in der ehemaligen Fabrik zu wohnen. Was reizt sie zu diesem Abenteuer? «In der Cortéga konnte ich meine Wohnung mitgestalten. Das war ein alter Wunschtraum von mir», sagt Margrit (42), die ihr Leben lang Mieterin war. «Mich hat es angesprochen, dass im Inserat «Kinder erwünscht» stand», sagt Maria (28), die das bisher noch in keinem Inserat gelesen hatte. «In der Cortéga sind spontane Kontakte möglich»,

sagt Beat (35), der ebenso spontan in die Genossenschaft eingetreten ist.

Konflikte kennen wir einige. Erst kürzlich fühlte es sich in der Cortéga an, als sei über das Gebäude und uns alle eine Käseglocke gestülpt, die uns schweren Atems über unsere Probleme brüten liess. Frische Luft strömte erst wieder ein, als endlich klar wurde, wie die zweite Hälfte unseres Umbaus bewältigt werden sollte; als der Entscheid für zwei neue Architekten gefällt war.

Der Weg zu diesem Entscheid war lang, nervenaufreibend und spannend. Unsere Genossenschaft erschien mir manchmal

Die Fabrik als Wohnraum

Leere Fabriken stellen räumlich, sozial und ökonomisch Nischen dar. Ihre Erschliessung durch Umnutzung bedeutet die Ausschöpfung brachliegender Ressourcen und ist unter Einbezug ökologischer Aspekte von volkswirtschaftlichem Nutzen. In der Schweiz gibt es bereits einige umgenutzte Fabriken: Die Rote Fabrik in Zürich, die Täfelifabrik in Aarau, die Papiermüli Käppelen, die Wohnfabrik Luppmen in Hittnau und Tamerlan in Tramelan sind nur einige Beispiele.

Eine Studie über die baulichen Ressourcen der Schweiz stellt fest: Wesentliche Teile der Gebäudesubstanz im Industrie- und Gewerbebereich (sekundärer Sektor) werden sehr extensiv genutzt oder liegen brach. Weil zudem eine Verlagerung der Arbeitsplätze vom sekundären Wirtschaftssektor zum tertiären (Dienstleistungen) stattfindet und der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz um mehr als die Hälfte sinkt, ist in Zukunft mit weiteren leerstehenden Fabriken zu rechnen.

Publikationen zum Thema:

- «Aus Fabriken werden Wohnungen», Schriftenreihe Wohnungswesen Nr. 47, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.
- «Umnutzung von Gewerbe- und Industriebauten in der Nordostschweiz», Schriftenreihe Nr. 47, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, Bern.

Fotos: Markus Allemann

Kurz nach dem Kauf des Gebäudes, in einer noch unausgebauten Fabrikhalle: Gruppenbild mit Genossenschaftsmitgliedern



Die Cortéga im Umbau

Die Cortéga in Cortébert (Berner Jura) gehört seit Frühjahr 1989 der Genossenschaft Öko-Bau, die der Uhrenholding SMH dafür 1,25 Millionen Franken bezahlen musste. Für den Umbau werden laut Kostenvoranschlag noch einmal 1,5 Millionen Franken benötigt. Das Eigenkapital der Genossenschaft setzt sich zusammen aus den Einlagen der Mitglieder sowie aus verzinsten und unverzinsten Darlehen. Ein Biobauer aus der Region hat beispielsweise aus Sympathie zum Projekt 100 000 Franken als zinsloses Darlehen bezahlt, der Verband für Wohnungswesen hat der Genossenschaft ein zinsgünstiges Darlehen von 180 000 Franken aus dem Fonds de roulement gewährt. Außerdem wird die Nutzung vom Bundesamt für Wohnungswesen subventioniert.

Die Wohnungen in der Cortéga werden von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern gemietet. Gegenüber üblichen Mietverhältnissen geniessen hier die Mieterinnen und Mieter drei Hauptvorteile:

Das Gestaltungsrecht: Jede Mietpartei hat das Recht, ihr Mietobjekt zu gestalten und zu verändern. Die Veränderungen müssen fachgerecht erfolgen und dürfen den Wert des Mietobjekts nicht vermindern. Soweit wie möglich sollen «ökologisch sinnvolle Baumaterialien» verwendet werden.

Der Kündigungsschutz: Die Mietpartei ist vor Kündigung geschützt. Die Vermieterin kann nur in krassen Ausnahmefällen Kündigungen aussprechen:

- Wenn die Mietpartei wiederholt und trotz Mahnung den finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommt.
- Wenn die Mietpartei ihr Mietobjekt oder andere Anlageteile zerstört oder grob vernachlässigt.
- Bei Missbrauch mit Untervermietung.
- Bei Unterbenutzung, obwohl die Vermieterin ein kleineres Mietobjekt anbieten kann.

Die Mitsprache: An den Genossenschaftssitzungen haben alle Mitglieder eine Stimme. Der Mieter oder die Mieterin kann so direkten Einfluss auf seine Vermieterin, die Genossenschaft, ausüben. Dadurch wächst auch die Mitverantwortung und die Identifikation mit der Liegenschaft.

wie das kleine Spiegelbild eines Nationalrates. Wir sind zwar nicht vom Volk gewählt und vertreten nur unsere eigenen Meinungen. Doch viele Meinungen sind von anderen gemacht, beeinflusst. Die Diskussion darüber, ob wir mit unserem bisherigen Architekten fortfahren wollen, war der Ausklang eines Spiels der Meinungsmache, das sich Wochen vorher auf dem Bauplatz, im Garten und in den verschiedenen Wohnungen abgespielt hatte. Auch beim Nationalrat geschieht die Meinungsbildung in den Kommissionen.

Endlose Diskussionen

An offiziellen Kommissionen fehlt es uns. Wir haben nur eine wirklich funktionierende Kommission: den Vorstand. Erst kürzlich ist die Baugruppe dazugekommen; hoffentlich ist sie motiviert genug, viel Gratisarbeit durchzuhalten. Weil sich so wenige Untergruppen um die Details kümmern, diskutieren wir in der grossen Gruppe oft stundenlang: Wer bekommt welchen Gartenanteil? Wie gross muss ein Balkon werden, damit sich die Investition lohnt – und wie gross darf er werden, damit die Bewohnerinnen und Bewohner des untersten Stockes einverstanden sind damit? Wer trägt die Verantwortung für Fehler auf dem Bauplatz? Wer bezahlt die Extrawürste in den verschiedenen Wohnungen? Wer putzt den Gemeinschaftsraum? Wunderbar – wir dürfen bei all diesen Fragen mitbestimmen. Schrecklich – wir tragen bei jedem Entscheid Mitverantwortung. Kein Haus-

Kurz vor der Fertigstellung:
Wohnung in der ehemaligen Fabrik



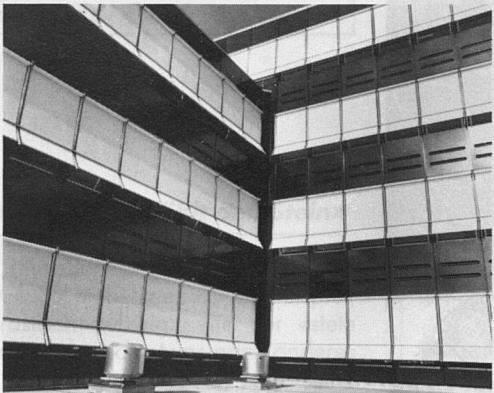
Grenzen setzen, auch in der Genossenschaft: Die Mauer wächst bis zur Decke und unterteilt eine riesige Fabrikhalle in zwei grosse Wohnungen

meister weit und breit, der dafür sorgt, dass der Müll wegkommt und der Öltank rechtzeitig aufgefüllt wird! Keine Vermieterin in Sicht, bei der wir uns über die Nachlässigkeit des Hausmeisters beklagen könnten! Selber müssen wir uns am Kragen packen, wenn wir die leeren Versprechen unseres ehemaligen Architekten monatelang hingenommen haben! Lange Zeit wurde zu wenig unterschieden zwischen Eigeninteresse und Interesse der Genossenschaft; zudem verhinderten persönliche Verstrickungen und Sympathien eine klare Haltung der Genossenschaft als Bauherrschaft.

Fortsetzung auf S. 26

Die Referenz

Seit 20 Jahren Partner am Bau.



SBG Flur-Süd, Zürich

Qualität im Sonnen- und Wetterschutz. Beratung und hochwertige Produkte für Ihr Projekt. Roll- und Klappläden – Lamellen- und Sonnenstoren – Textilsonnenschutz.

mini-Roll AG

Mini Roll AG – Vertrauen dank Qualität

8800 Thalwil Gewerbestrasse 12 Telefon 01/720 30 60

U M B A U E N

Arthur Wanner AG

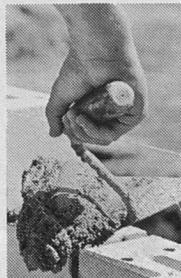
Generalumbau

Dorfstrasse 35

8155 Niederhasli

Tel. 01/850 57 70

FAX 01/850 27 48



A. Wanner

Wir sind Ihr zu-
verlässiger Partner
bei der Planung,
Projektierung und
Ausführung von
Generalumbauten.

Schluss von S. 8
Auch wenn bei vollen
Wasser nicht geradezu
so pünktlich

Klarheit statt Einklang

Seit der Vorstand erwacht ist und die Mitglieder auf diesen wichtigen Aspekt sensibilisierter sind, herrscht in der Cortéga zwar weniger Einklang, dafür mehr Klarheit. Unsere Genossenschaft teilt sich seither in zwei Lager mit ähnlichen Zielen, aber verschiedenen Strategien. Wir alle möchten preisgünstig und nach unseren Ideen wohnen können.

Dieses Ziel scheint heute real. Als aber der Öko-Bau vor etwa acht Jahren gegründet wurde, war noch nicht einmal eine Liegenschaft vorhanden. Die Grün-

dungsmitglieder unserer Genossenschaft sind den meisten von uns nicht bekannt; nach jahrelangem Suchen hatten sie aufgegeben. Sie hatten die Arbeit ohne Resultat. Wir haben wenigstens die Arbeit und den Erfolg. Klar macht es Angst, wenn die Baukosten überschritten und die Mietzinse höher als erwartet werden. Klar könnten wir noch Darlehen gebrauchen. Klar ist unser Energieverschleiss riesig. Doch die Wohnlage in dieser hellen Fabrik am Flüsslein tröstet darüber hinweg. Die spontanen Kontakte in und um das Haus relativieren die Spannungen an den Sitzungen. Die Vielfalt der Gruppe ist sicheres Zeichen dafür, dass in der toten Fabrik wieder Leben eingezo gen ist.



Eine der fertigen
Wohnungen:
Leben ist wieder
in die tote Fabrik
eingezogen

Norbert Egli
Geschäftsleiter
der Schweiz. Interessengemeinschaft
für Abfallverminderung (SIGA), Zürich