

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 70 (1995)

**Heft:** 7-8

**Artikel:** Titelgeschichte : genossenschaftlich wohnen

**Autor:** Zulliger, Jürg

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106272>

#### **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:** 23.01.2026

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

Siedlung Fünf-Linden der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg: Hier leben verschiedene Generationen – Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren – in einem lebendigen Quartier. Grosszügig angelegte Spielplätze und Freiräume, zahlreiche Sitzbänke, Tische und Grillstellen, aber auch gemeinsame Feste und ein regelmässiger Rentnertreff bedeuten hier «genossenschaftlich wohnen».

Was zählt, ist nicht allein der günstige Mietzins, sondern auch Begegnungs- und Mitsprachemöglichkeiten.



*genossen-  
schaftlich  
wohnen*

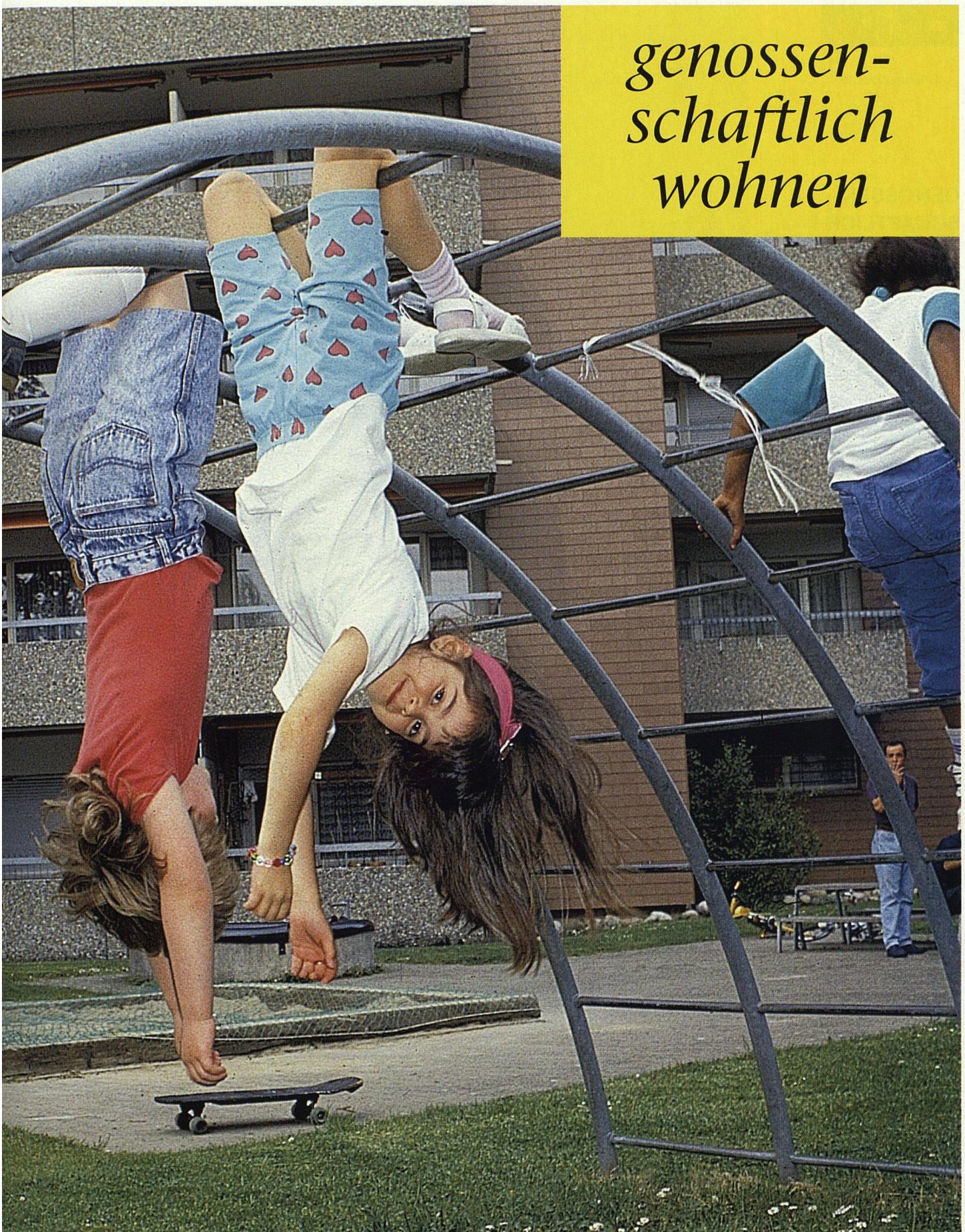


FOTO: SILVIA LUCKNER

## GENOSSEN-SCHAFTLICH WOHNEN

So plant die Wohnbaugenossenschaft Lenzburg die neue Überbauung «Zelgmatte»: kreisförmige Anordnung, ein Gemeinschaftshaus, viele alters- und behindertengerechte Wohnungen, eine grosse Vielfalt an Grundrissen. Der Entscheid, ob die «Zelgmatte» für 40 Millionen Franken gebaut werden soll oder nicht, wird von den Genossenschaftsmitgliedern gefällt. Auch das heisst «genossenschaftlich wohnen».

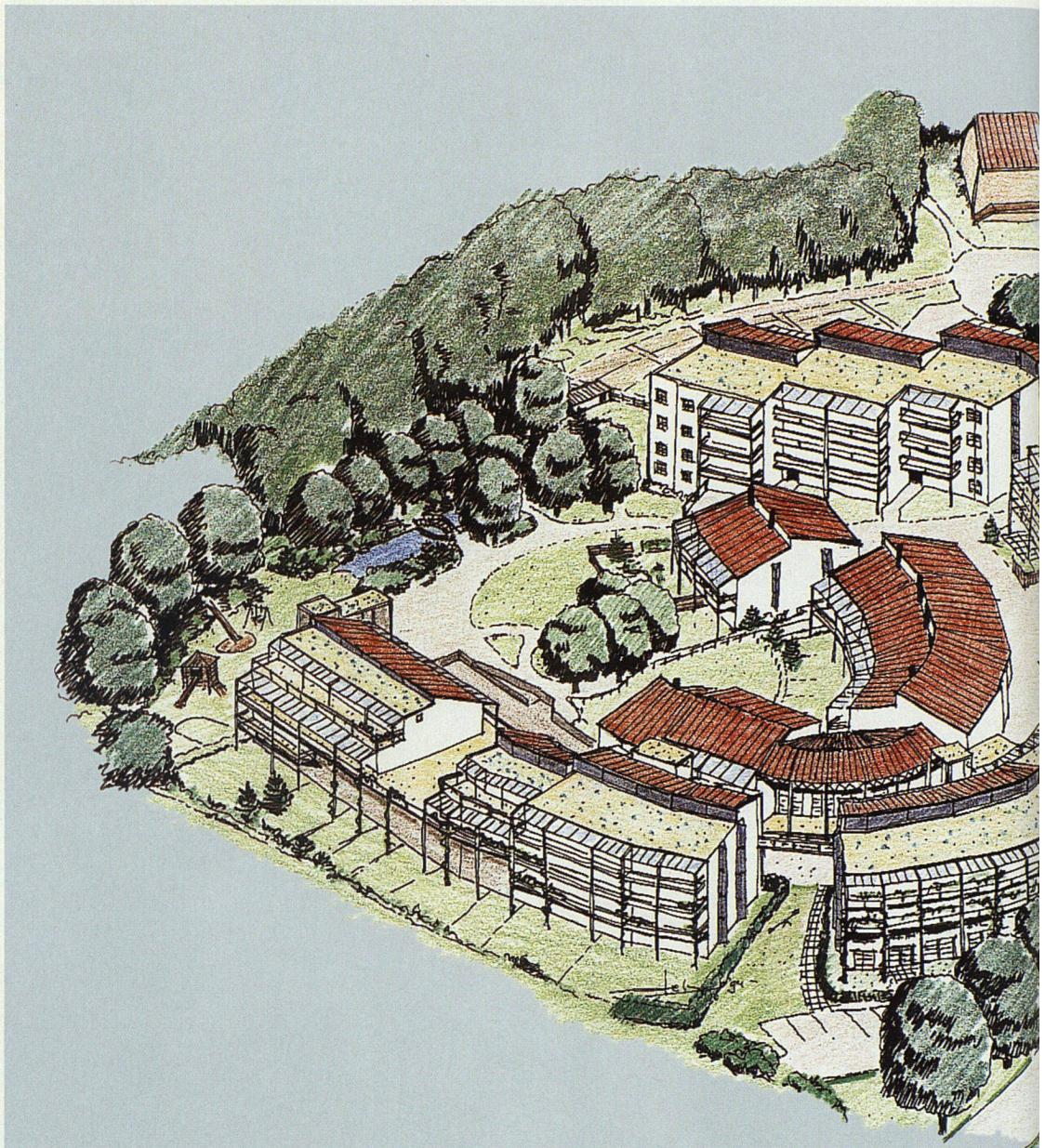
### SIEDLUNGSKONZEPT

DAS SIEDLUNGSKONZEPT WURDE VON FRITZ STUBER, ARCHITEKT UND STADTPLANNER, URBANISTICS, SCHLOSSERGASSE 9, 8001 ZÜRICH, ENTWORFEN.

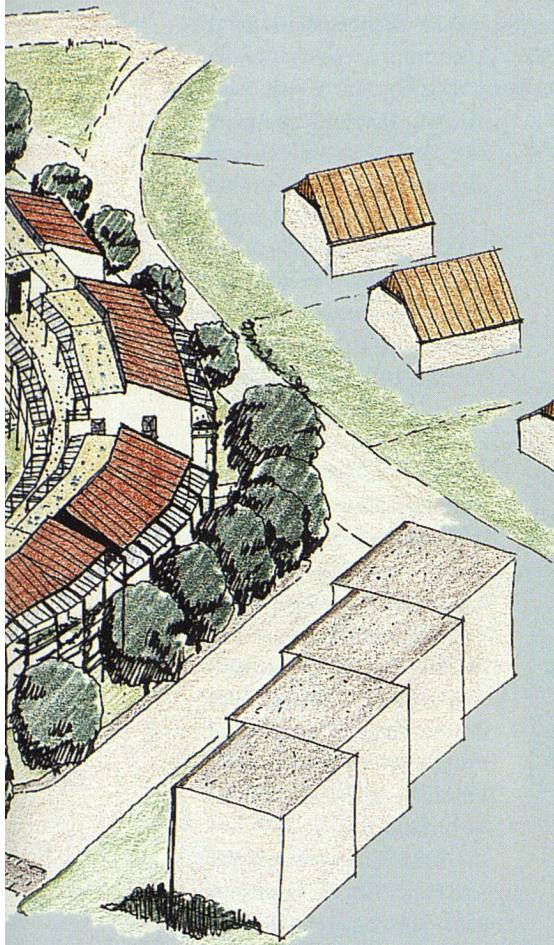
AUS EINEM DETAILLIERTEN VORPROJEKT WURDE MITTE DER 80ER JAHRE DER RECHTSGÜLTIGE GESTALTUNGSPLAN «ZELGLI» NACH AARGAUSISCHEM BAUGESETZ ENTWICKELT. Dieser Gestaltungsplan ist seit 1987 genehmigt und bildete die Grundlage für die Projektierung.

### BAUPROJEKT

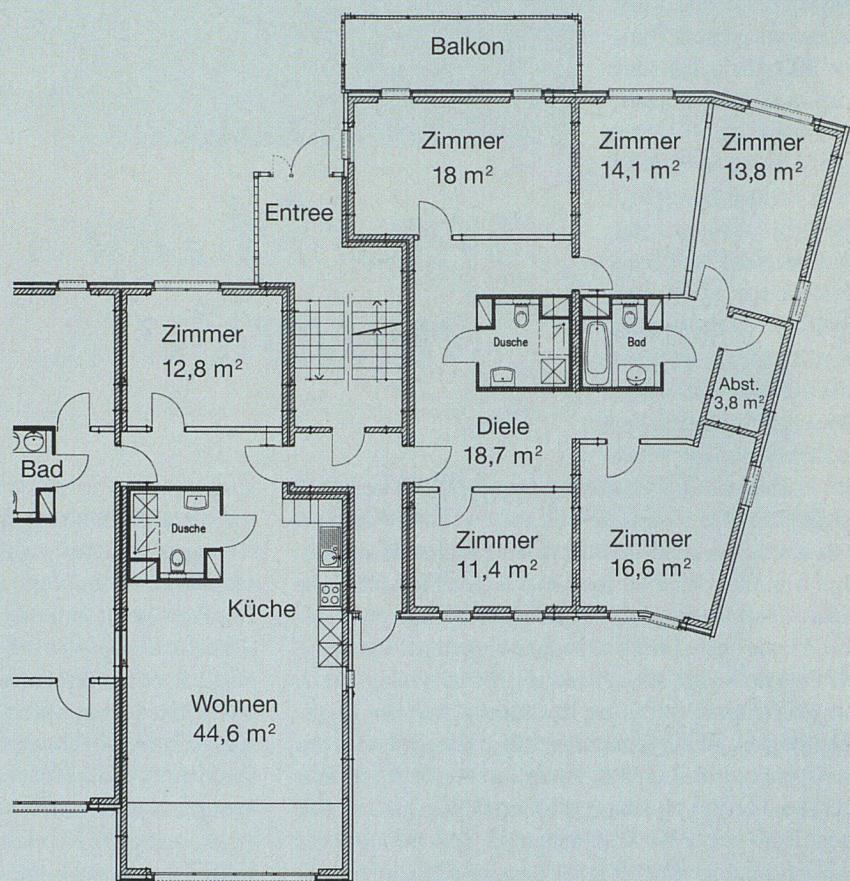
DAS BAUPROJEKT STAMMT VOM LENZBURGER ARCHITEKTEN-TEAM BAUMANN & WASER, DPL. ARCHITEKTEN ETH/HTL, WELCHES AUCH FÜR DIE AUSFÜHRUNG VERANTWORTLICH ZEICHNET.



# genossenschaftlich wohnen



**WOHNUNGEN FÜR BEHINDERTE** Die WGL und die Stiftung für Behinderte Aarau – Lenzburg arbeiten bei diesem Projekt «seit dem ersten Bleistiftstrich» zusammen. Für zwei externe Wohngruppen von leichter behinderten Menschen werden drei Normalwohnungen zusammengekoppelt und angepasst auf die speziellen Bedürfnisse dieser Benutzer ausgebaut. Ein langfristiger Mietvertrag sichert die beidseitigen Interessen.



▷ Sind die Mitglieder der Genossenschaft genügend informiert worden, um dem Kredit in Millionenhöhe guten Gewissens zuzustimmen? Wurde alles unternommen, um Transparenz zu schaffen? Oder könnte am Ende ein belangloses Detail zu Missverständnissen führen, das vorgelegte Projekt zu Fall bringen?

Diese Fragen gehen Werner Werder durch den Kopf, als er sich auf den Weg zur ausserordentlichen Generalversammlung der Wohnbau-Genossenschaft Lenzburg (WGL) macht. Auf ihm – als Präsident der Genossenschaft – lastet eine erhebliche Verantwortung, hat er doch an diesem Abend einen Kredit von 33 Millionen Franken zu vertreten. Der Vorstand beantragt diese Summe, um die Überbauung «Zelgmatte» im Lenzburger Westquartier zu realisieren. Die neue Siedlung, so wie sie konzipiert ist, umfasst 83 Wohneinheiten. Für eine kleinere Baugenossenschaft mit bisher 185 Wohnungen wahrlich kein Pappenstiel.

Getreu dem Grundsatz der Mitbestimmung in einer Genossenschaft wird ein Geschäft dieser Bedeutung nicht von einigen wenigen im Alleingang beschlossen – der Entscheid wird den Genossenschaftschafterinnen und Genossenschaftern zur Diskussion und Beschlussfassung vorgelegt. Ein demokratisches Grundverständnis kommt auch dadurch zum Ausdruck, dass jedes Mitglied an der Generalversammlung eine Stimme hat, ungeachtet der Höhe der finanziellen Beteiligung am Genossenschaftskapital.

Werner Werder hat sich gewissenhaft vorbereitet. Er weiß, dass er die Mitglieder sachlich und ehrlich orientieren muss, um sie überzeugen zu können. Am Samstag vor der Veranstaltung ging er deshalb gemeinsam mit dem Architekten das ganze Vorhaben noch einmal Punkt für Punkt durch. Am Sonntag studierte er zu Hause alle Unterlagen, machte sich Notizen, legte sich seine Argumentation zurecht. Trotz der guten Vorbereitung verspürt er jetzt auf dem Weg zur Generalversammlung eine Spur Unsicherheit. Vielleicht lassen ihn die Gerüchte nicht kalt, dass einige wenige entschlossen

sein sollen, die vom Vorstand vorgeschlagene Baukommission abzulehnen. Es ist nicht auszuschliessen, dass sie ein oppositionelles Gremium auf die Beine stellen möchten.

«Liebe Genossenschaftschafterinnen und Genossenschafter», eröffnet Werner Werder die Versammlung, blickt in die Runde und kommt ohne lange Umschweife gleich zum

Thema. «Wir möchten die alte Tradition aufnehmen und nicht nur bestehenden Wohnraum nach bestem Wissen und Gewissen verwahren, sondern auch neuen Wohnraum schaffen.» Der 46jährige Präsident, im Hauptberuf Chef der Abteilung Volksschule im Erziehungsdepartement des Kantons Aargau, tritt als geübter Redner auf. Er formuliert eloquent, ohne Notizen zu Hilfe zu nehmen, unterstreicht seine Worte mit gemessener Gestik. Inhaltlich fasst er die wichtigsten Informationen über den Stand der Planung und Projektierung zusammen, sichtlich um Sachlichkeit bemüht.

Im Anschluss referiert der Architekt Ruedi Baumann über den vorgesehenen Ablauf der Bauarbeiten und erläutert, dass das Schwerpunkt der insgesamt 83 Neuwohnungen bei den 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen liegen soll.

Vorgesehen ist keine «Monokultur», sondern eine grosse Vielfalt an Grundrisse, das heißt eine gute Typendurchmischung (Anteil Reihen-Einfamilienhäuser, Geschoss- und Maisonette-Wohnungen). 60 Prozent der Wohnungen werden alters- und behindertengerecht sein, und die Genossenschaft macht es sich zum Ziel, in der «Zelgmatte» einer möglichst durchmischten Bewohnerschaft ein Zuhause zu geben. Die Durchmischung gilt vor allem in Bezug auf das Einkommen, Alter, Sprache und Herkunft. Der Architekt ist schon jetzt voller Tatendrang, «...wenn wir heute abend Zustimmung erhalten, machen wir morgen die WEG-Eingabe», sagt er. Die Versammelten hören interessiert zu. Das ist ja alles überzeugend, entspricht guter Tradition des sozialen Wohnungsbaus. «Sind Fragen?» – «Was kostet denn das Ganze?» möchte jemand wissen. Ruedi Baumann gibt

Der Präsident drängt auf eine ehrliche, auf eine kontroverse Diskussion, bevor über den Millionenbetrag abgestimmt wird. «Das ist kein Klacks, was wir vorlegen!»



## *macht der argumente*

gelassen Auskunft und lässt sich nicht davon stören, dass in einer hinteren Reihe gewitzelt wird «40 Millionen, viel zu viel!» Der Architekt legt dar, dass an und für sich die Anlagenkosten 40 Millionen betragen, macht aber zugleich auf dieses und jenes Sparpotential aufmerksam. Der Kreditbedarf, über den die Generalversammlung heute befindet, beträgt 33 Millionen. Spielegend entkräf tet er einige wenige zusätzliche Einwände. Keine weiteren Fragen, Ruhe im Saal. Ein älterer Herr mit weissem Haar trommelt seelenruhig mit den Fingerspitzen auf den Tisch und spart sich sein Votum für später auf. Einige sagen sich in diesem Moment vielleicht still und leise: Es sind nicht die kleinen, sondern die grossen Beträge, die glatt durchgehen...

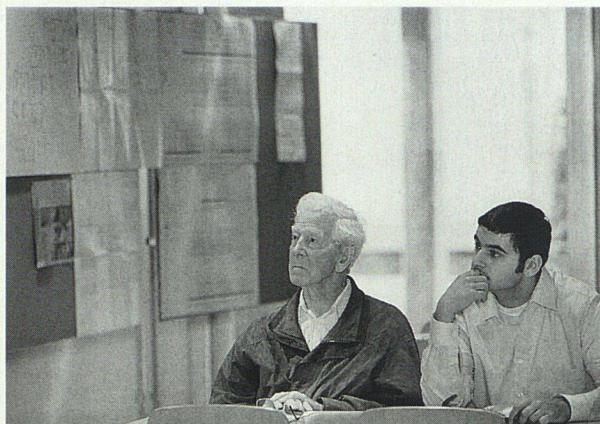
Jetzt aber steht Werner Werder auf, seine Gesichtszüge verraten Emotionen. «Das geht mir fast etwas zu schnell, das ist kein kleiner Klacks, was wir vorlegen!» Offenbar liegt ihm sehr daran, dass alle Ängste und Argumente auf den Tisch kommen, bevor abgestimmt wird. Um zu einer noch eingehenderen Diskussion anzuregen, beginnt er selbst Pro und Contra abzuwägen. Er erwähnt einerseits die umsichtige Vorbereitung durch den Architekten, andererseits die Ungewissheit der wirtschaftlichen Entwicklung. Und plötzlich fällt den Versammelten das Reden und Fragen leichter. «Werden die Mietzinsen anfangs wegen des Baulärms reduziert?» – «Wann werden die Umgebungsarbeiten abgeschlossen sein?» – «Ich habe ausgerechnet, dass eine 4½-Zimmer-Wohnung etwa 2500 Franken kosten wird. Das macht mir angst», ruft einer und ist davon überzeugt, dass sich die Genossenschaft mit solch teuren Wohnungen zu viel aufbürdet. Nicht wenige pflichten ihm bei, «der Hans, der hat schon recht...» – «Eine Familie mit zwei Kindern kann das doch nicht bezahlen», meint eine junge Frau.

Werner Werder nimmt den Faden auf und erinnert daran, dass das gesamte Finanzierungskonzept angeschaut werden muss. Nach den Zahlen, die jetzt Roland Padrutt, der Ver-

walter der WGL, vorlegt, sieht die Rechnung indes etwas anders aus: Dank der Grundverbilligung des Bundes gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) wird eine 4½-Zimmer-Wohnung nicht 2500, sondern 2000 Franken kosten. Für Leute mit bescheidenerem Einkommen werden die Mietzinsen mit der Zusatzverbilligung des Bundes noch tiefer sein. Jetzt gibt sich der Fragesteller einigermassen beruhigt und betont «... ich bin nicht grundsätzlich gegen das Projekt eingestellt.» Martin Brauen vom Vorstand versucht die Wogen weiter zu glätten, indem er zwar zugesteht, dass durchaus ein gewisses finanzielles Risiko gegeben sei – aber: Die WGL werde auch eigene Mittel einsetzen können «... wir sind ja keine arme Genossenschaft», sagt Brauen, der zugleich Präsident des Aargauer Mieterverbandes ist.

Nach dem Austausch einiger weiterer Argumente ergreift Werner Werder wieder das Wort, setzt kurz zu einem fast staatspolitischen Diskurs an, indem er einen Vergleich mit der öffentlichen Verschuldung und der Wahrung des sozialen Friedens anstellt – und kommt zur Abstimmung. Die Hände gehen in die Höhe, zehn, zwanzig sind es – sechzehn, zwanzig, als ausgezählt

**Im verborgenen sollen einige versucht haben, das Vorgehen des Vorstandes zu hintertreiben. Obwohl grundsätzlich jung und alt für den Bau der «Zelgmatte» sind.**



**auf das erbe  
aufbauen**

wird. Damit stimmen alle Anwesenden dem Kredit zu, keine Gegenstimme, keine Enthaltung. Die Atmosphäre entspannt sich sichtlich; «herzlichen Dank, das ist ein grosser Vertrauensbeweis», atmet Werner Werder auf.

Damit ist das Finanzielle geregelt, nun muss die Generalversammlung noch eine Baukommission ernennen, die den Bau der «Zelgmatte» begleiten und überwachen wird. Werner Werder legt den Vorschlag des Vorstandes dar, der vorsieht, verschiedene Strömungen und Fachkenntnisse in dem Gremium zu vereinen. Auch die Berufung eines externen Sachverständigen ist vorgesehen, was indes noch nicht alle zufriedenstellt. Jetzt kommt der Moment des Ehrenpräsidenten, Walter Schmitt, der sich lange zurückgehalten hat. «Der Vorschlag ist vorstands- und betriebslastig», kritisiert er und verlangt, statt einen, gleich zwei Bausachverständige

zu ernennen. Ohne die Vorgeschlagenen kritisieren zu wollen, meint er, «eine Betriebskommission ist keine Baukommission.» Und er fragt: «Wer wird die Maler kontrollieren?» Werner Werder geht auf das Anliegen ein, bemüht sich auch hier, einen vernünftigen Ausgleich zu finden. Schliesslich wählt die Generalversammlung die vom Vorstand empfohlenen Mitglieder in globo und stimmt auch dem Antrag des Ehrenpräsidenten zu, einen weiteren Sachverständigen vorzusehen. Nach dem Traktandum «Verschiedenes» beendet Werner Werder die Versammlung, und die Genossenschaftschafterinnen und Genossenschaftschafter gehen in gelöster Stimmung auseinander; diejenigen, die eine Gegen-Baukommission auf die Beine stellen wollten, melden sich nicht mehr zu Wort.

Der Vorstand und der Präsident sind glücklich über die Zustimmung, die sie erhalten haben. Auch die Genossenschaftschafterinnen und Genossenschaftschafter sind zufrieden: «Ich fand die GV gut, denn wir hatten immer wieder die Gelegenheit nachzufragen und wurden gut informiert», sagt Ursi Hächler, die in der Siedlung Fünf-Linden wohnt und seit vier Jahren Mitglied der Genossenschaft ist. Sie erachtet das Grundrecht der Mitbestimmung als sehr wichtig; hier werde nicht über die «Köpfe der Leute hinweg» entschieden. Die 30jährige Ursi Hächler unterstreicht, sie sei nicht jemand, der sich ohne weiteres zu etwas überreden lasse; an diesem Abend habe sie sich eine eigene Meinung bilden können. Das Konzept für die «Zelgmatte» schätzt sie grundsätzlich positiv ein, weshalb sie dafür votiert hat. Doch sie hat auch einen Vorbehalt: Sie hofft, dass noch Einsparungen möglich sind und die Mietzinsen doch nicht ganz so hoch sein werden.

Befragt über die grundsätzlichen Ziele und Aufgaben einer Genossenschaft, vertritt Werner Werder klar die Ansicht, dass die Genossenschaftsbewegung auf ihr Erbe aufbauen sollte. Er nimmt kein Blatt vor den Mund: «Viele Genossenschaften nehmen nach den ersten Anstrengungen der Grü-

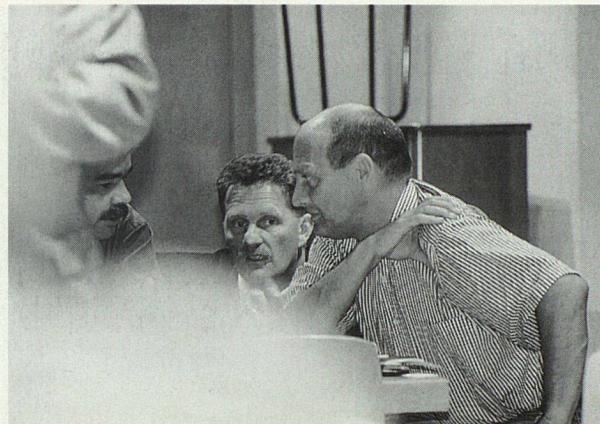
dungsphase nichts Neues mehr an die Hand und können sich zum konservativen Klub wandeln.» Dies beinhaltet oft auch eine amateurhafte Verwaltung und eine ungenügende Sanierung der Bausubstanz. «Die ursprüngliche Selbsthilfe bedeutete, gemeinsam etwas anzupacken. Wir müssen aber über das hinausgehen», gibt sich Werner Werder überzeugt.

Bemerkenswert ist das Rezept, das die WGL gefunden hat, um einer Erstarrung vorzubeugen: Es liegt in der Zusammensetzung der Mitglieder der Genossenschaft. Der Anteil der Mieterinnen und Mieter wird bewusst auf etwa einen Drittel beschränkt; anders als bei einer Mietergenossenschaft im engeren Sinne des Wortes ist also bei der WGL nur ein Teil der Mieterinnen und Mieter zugleich Mitglied der Genossenschaft. So soll wirksam verhindert werden, dass irgendwann der Wunsch, nur noch das Bestehende – die eigene preisgünstige Wohnung – zu erhalten und zu verwalten, alles andere blockiert. Um einen angemessenen Ausgleich zu gewährleisten, gehört der WGL auch etwa ein Drittel Handwerker und Vertreter der Bauwirtschaft an, die, wer möchte das verheimlichen, an Aufträgen und damit aber auch

an einer ständigen Erweiterung und Erneuerung interessiert sind. Die dritte Strömung bezeichnet Werner Werder generell als Leute «mit einer sozialen Verpflichtung», teils solche aus Gewerkschafts- und SP-Kreisen. Dieser Mix ermöglichte es der Genossenschaft bis anhin, einen sinnvollen Ausgleich verschiedener Interessen und Zielsetzungen aufrechtzuerhalten.

Besteht nicht die Gefahr, dass die einmal etablierten Kräfte einfach ihre Privilegien sichern und Aussenstehende kaum Zugang zur Genossenschaft haben? Werner Werder weist diesen Vorwurf zurück und erklärt, dass für ihn ein anderes Kriterium ausschlaggebend ist: «Eine Genossenschaft ist daran zu messen, wie aktiv und lebendig sie ist.»

## Der Vorstand ringt um Argumente: Was darf heute eine 4½-Zimmer-Wohnung kosten, damit sie vermietet werden kann?



# kein riskantes hasardspiel

Silvia Luckner (Fotos) und Jürg Zulliger (Text)