

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 79 (2004)

**Heft:** 5

**Artikel:** "Oft braucht es gar nicht viel"

**Autor:** Frei, Esther / Omorogie, Rebecca

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107277>

#### 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:** 18.02.2026

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

Das Projekt «wohn.plus» will den genossenschaftlichen Gemeinschaftssinn fördern

# «Oft braucht es gar nicht viel»

Günstige Mietzinse, hoher Kündigungsschutz, familienfreundliches Umfeld: Viele Menschen schätzen die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens. Aber war da nicht noch etwas? Bei den meisten ist heute der ursprüngliche Genossenschaftsgedanke etwas verloren gegangen, soziales und nachbarschaftliches Engagement ist selten. Mit dem Projekt «wohn.plus» will der SVW Zürich dies ändern.

*Wohnen* hat mit der Projektleiterin Esther Frei gesprochen.

**Wohnen:** Frau Frei, wie kam es zum Projekt *wohn.plus*?

**Esther Frei:** Aus den Kreisen der Baugenossenschaften hört man seit längerem, der Genossenschaftssinn sei verloren gegangen, es gehe nur noch ums günstige Wohnen. Der SVW Zürich wollte nicht nur «*klönen*», sondern suchte eine Form, um dieser Thematik zu begegnen. So entstand das Projekt zur genossenschaftlichen Gemeinschaftsförderung – erst einmal als Pilot in Altstetten.

**Weshalb gerade Altstetten? Gab es dort spezielle Vorfälle?**

Nein, soviel ich weiß nicht. Durch die hohe Genossenschaftsdichte hat man hier wahrscheinlich einfach eine Ballung von Themen vermutet.

**Was sind denn das für Themen?**

Bei den meisten Genossenschaften geht es um ähnliche Themen. Zum Beispiel darum, wie man Bewohner zur aktiven Mitarbeit in der Genossenschaft motiviert oder die Arbeit in der Siedlungskommission aufwertet, wie neue Mieterinnen und Mieter eingeführt werden oder wie man mit der Überalterung umgeht.

**Das klingt relativ harmlos. Haben Sie auch mit «ernsteren» Themen zu tun? Mit kulturellen Konflikten, Gewalt, Drogen?**

Ich hatte das eigentlich erwartet. Bis jetzt habe ich solche Themen allerdings wenig angetroffen. Eine einzige Genossenschaft ist bezüglich Vandalismus an mich herangetreten. Die Integration von Bewohnenden aus anderen Kulturreihen ist allerdings ein

Gemeinschaftliche Aktivitäten (im Bild ein Fest zur Einweihung einer ABZ-Siedlung in Horgen) sind in vielen Genossenschaften zur Seltenheit geworden.





Foto: Rebecca Omorogie

Esther Frei ist Leiterin des Projekts wohn.plus. Die 46-Jährige ist ausserdem als Unternehmensentwicklerin, Kursleiterin und Bäuerin tätig. Interessierte Wohnbaugenossenschaften können sich direkt bei ihr melden:  
**wohn.plus**  
 Regensbergstrasse 213  
 8050 Zürich  
 Tel: 043 311 98 00  
 Fax 01 462 06 77  
 wohn.plus@bluewin.ch

Das Projekt wird finanziell vom SVW Zürich, den beteiligten Genossenschaften und dem Sozialdepartement der Stadt Zürich getragen und ausserdem von Sponsoren unterstützt.

Für die Projektmitglieder sind die Dienstleistungen von wohn.plus kostenlos. Neu steht das Angebot auch anderen Zürcher Genossenschaften offen. Eine Erstberatung ist gratis, weitere Mandate und Beratungsstunden werden in der Pilotphase zu einem reduzierten Ansatz verrechnet.

Thema, das mir in vielen Gesprächen begegnet.

#### **Welche Dienstleistungen bietet wohn.plus genau an?**

Ich entwickle mit den verantwortlichen Stellen Konzepte zur Gemeinschaftsförderung und unterstütze sie bei deren Umsetzung. Zum Beispiel mache ich Standortbestimmungen mit Siedlungskommissionen, erstelle Checklisten und Anleitungen oder berate Genossenschaften beim sozialen Management, etwa wenn es um die Vermietungspraxis oder Umsiedelungen geht.

#### **Wie hat man sich das vorzustellen? Wie läuft so ein Projekt ab?**

Nehmen wir ein klassisches Beispiel: Ein Vorstand beobachtet, dass die Siedlungskommission etwas unzufrieden ist, die Beteiligung an Anlässen schwindet. Nach einem ersten telefonischen Kontakt stelle ich das Projekt an einem Treffen ausführlicher vor. Ist der Gesamtvorstand einverstanden, dann versuche ich mit den Beteiligten herauszufinden, was denn diese Unzufriedenheit auslöst. Was macht unzufrieden, und was hat man dagegen eventuell schon unternommen? Vielleicht weiss die Siko auch nicht recht, welches die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner sind, weil der Kontakt gering ist. Kommunikation ist die zentralste Frage.

#### **Wie kann denn die Kommunikation verbessert werden?**

Die Menschen müssen miteinbezogen werden, nicht nur informiert. Das sind eigentlich

klassische Führungsfragen. So kann es auch sinnvoll sein, unter allen Siedlungsbewohnern eine Umfrage zu machen.

#### **Solche Bewohnerbefragungen haben Sie ja in zwei Altstetter Siedlungen bereits durchgeführt.**

Genau, in der Siedlung Bändli der BEP (Baugenossenschaft des eidg. Personals) und in der Siedlung Suteracher der Genossenschaft Frohheim. Es ging darum, zu schauen, was an Bedürfnissen, Interessen und Potenzial vorhanden ist, wo allenfalls Stolpersteine sind. Das ist dann die Grundlage für gezieltere Massnahmen.

#### **Wie sind Sie dabei vorgegangen?**

In beiden Siedlungen haben wir alle Bewohnerinnen und Bewohner, die wir erreichen konnten, persönlich befragt. Nach nachbarschaftlichen Kontakten, nach allfälligen Meinungsverschiedenheiten, nach gegenseitigen Hilfeleistungen, nach ihrem persönlichen Engagement, nach Vor- und Nachteilen ihrer Wohnsituation, nach ihren Träumen, Wünschen oder Ängsten.

#### **Und was ist dabei herausgekommen?**

Eine erstaunlich hohe Zufriedenheit! Gerade im Grünau-Quartier hätten wir das nicht erwartet. Ausserdem haben sich in beiden Siedlungen mehrere Personen gemeldet, die sich gerne mehr für die Genossenschaft engagieren möchten. So ist zum Beispiel die Idee entstanden, für neue Mieterinnen und Mieter jeweils eine «Hausgotte» oder einen «Hausgötti» zu suchen. Denn das ist ein Schlüsselthema, die Integration von Neuzuzügern.



Umfragen haben ergeben, dass viele BewohnerInnen bereit wären, sich mehr für die Genossenschaft zu engagieren.

#### **Ist denn das nicht selbstverständlich? Neu-mieter-Apérös zum Beispiel gehören doch vor allem bei grösseren Genossenschaften zur Tradition?**

Nein, das ist oft wie bei jeder anderen Verwaltung auch: Es gibt eine Schlüsselübergabe, allenfalls kommt noch der Hauswart und erklärt die Haus- und Waschordnung, und das wars dann.

#### **Sind aus diesen Befragungen weitere konkrete Projekte entstanden?**

Eine Kritik aus der Bändli-Bewohnerchaft war zum Beispiel, dass die Aussenräume wenig familienfreundlich sind. Die BEP will ►

**Positives Feedback**

Die beteiligten Genossenschaften werten die Zusammenarbeit mit wohn.plus als Erfolg. **Urs Baumann, Geschäftsführer der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich**, ist froh, dank der Umfrage in der Siedlung Bändli heute ein detaillierteres Bild von den Bedürfnissen der BewohnerInnen zu haben: «Bis jetzt hatten wir uns vor allem auf die Bauten konzentriert, also auf die «Hardware». Gut, dass wir uns jetzt auch einmal um die «Software» gekümmert haben.» Das Resultat hat ihn denn auch ziemlich überrascht: «Es hat uns gefreut, wie zufrieden die Leute mit ihrer Wohnsituation sind. Und auch dass an die Präsentation der Umfrageresultate sehr viele Mieterinnen und Mieter kamen.» «Eine gute Sache» findet auch **Martin Moor, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Frohheim**. «Der Zeitaufwand für die Umfrage hat sich gelohnt. Die Menschen fühlen sich wohl in unserer Siedlung, das ist schön.

Doch es gab auch negative Stimmen, einige Bewohner beklagten sich, es herrsche eine anonyme Atmosphäre.» Erfreut ist er, dass viele MieterInnen interessiert wären, sich für die Genossenschaft zu engagieren. «Man muss die Leute offenbar nur ein bisschen mit der Nase darauf stossen.» Bereits haben erste Baugenossenschaften ausserhalb von Altstetten Interesse am Projekt bekundet. Für **Hans-Rudolf Frei von der Genossenschaft Vrenelisgärtli** kommt wohn.plus «genau zur richtigen Zeit». Der Vorstand hat kürzlich eine Umfrage gemacht und nach Freiwilligen zur Mitarbeit in der Genossenschaft gesucht, auf die sich zehn Personen gemeldet haben. Von wohn.plus erhofft sich Frei nun Impulse und professionelle Unterstützung, um gemeinsam mit den Freiwilligen diverse Aktivitäten in die Wege zu leiten.

Auch von externer Seite steht man dem Projekt positiv, wenn auch etwas abwartend gegenüber. **Peter Farago vom Sozial-**

**forschungsbüro Landert Farago & Partner** ist für die Evaluation von wohn.plus zuständig. Dazu hat er zu Projektbeginn die beteiligten Genossenschaften, den Projektrat sowie die Sponsoren an einen Tisch gebracht und zu ihren Erwartungen befragt. In seinem Bericht hält er fest, dass bei den Genossenschaften zwar ein klares Problembeusstsein vorhanden ist, die Ziele des Projekts jedoch eher diffus sind. «Die Vorstände sind sich bewusst, dass die genossenschaftlichen Traditionen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen und erhoffen sich durch die externe Projektbegleitung frischen Wind, neue Ideen.» **Ursula Rütimann vom Sozialdepartement der Stadt Zürich** betont insbesondere den präventiven Charakter des Projekts: «Gemeinschaftsförderung bedeutet in erster Linie, dass man sich besser kennenlernen. Und das wirkt in die Prävention von ganz verschiedenen sozialen Problemen hinein.»

(rom)

jetzt die Neugestaltung konkret angehen. Ich habe vorgeschlagen, anstatt einfach aus einem Katalog etwas zu bestellen, die Planung und Umsetzung der neuen Anlage in einem gemeinschaftlichen Workshop durchzuführen.

**Wie geht es jetzt weiter?**

Beide Genossenschaften haben eine detaillierte Auswertung der Umfrage erhalten und wissen heute einiges mehr über ihre Mieterschaft. Außerdem haben wir ganz konkret mögliche Themen und Schritte herausgearbeitet. Jetzt ist es am Vorstand oder an

der Siedlungskommission, diese weiterzuverfolgen.

**Eine Art Hilfe zur Selbsthilfe also?**

Wenn Sie so wollen, ja. Wobei mir das Wort Hilfe ein bisschen zu sehr nach Bedürftigkeit klingt. Ich würde eher sagen, mein Ziel ist es, die eigene Handlungsfähigkeit zu stärken.

**Wie ist Ihre persönliche Bilanz bisher?**

Bei einer Zwischenbilanz Ende Jahr haben wir uns ganz ernsthaft gefragt: Lohnt es sich, da weiterzumachen? Aufgrund der Erfahrungen mussten wir sagen: Ja, der Bedarf ist da. Doch

ich habe gelernt, dass alles viel länger dauert als ursprünglich gedacht. Außerdem erwies sich der Radius Altstetten als zu eingrenzend. Deshalb weiten wir das Projekt jetzt auf die ganze Stadt Zürich aus. Wir haben auch festgestellt, dass die Vernetzung auf Präsidenten- und Geschäftsleitungsebene gut organisiert ist, die übrigen Genossenschafter aber praktisch keine Möglichkeiten haben, zu erfahren wie z.B. andere Siedlungskommissionen funktionieren. Wir organisieren deshalb am 15. Juni ein Erfa-Treffen speziell für aktive Bewohnernde.

**INTERVIEW: REBECCA OMOREGIE****Ein Schweizer Novum**

Die Sektion Zürich des SVW ist bislang die einzige, die ein übergeordnetes Gemeinschaftsförderungsprojekt lanciert hat. Dies will jedoch nicht heißen, dass das Thema nicht auch in anderen Regionen der Schweiz aktuell ist, doch können oder wollen andere Sektionen diese Frage nicht in dieser Form lösen. Oder wie es Katharina Riederer von der **Sektion Nordwestschweiz** formuliert: «Das ist eine nötige Sache, das möchten wir unbedingt anpacken. Aber wir haben ganz andere Rahmenbedingungen als Zürich, zum Beispiel von der Finanzierung her.» Die Sektion ist daran, einen Leitfaden zum genossenschaftlichen Wohnen für NeumieterInnen zu entwickeln. Auch Werner Schnieper von der **Sektion Innenschweiz** beobachtet, dass in der allgemeinen Entso-

lidarisierung auch der Genossenschaftsgeist etwas gelitten habe. Die Sektion sei aber zu klein für ein regionweites Projekt. Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) jedoch befasse sich seit längerem mit der Thematik und habe zum Beispiel eine Mieterberatungsstelle, eine jährliche Siedlungsversammlung und eine Seniorengruppe eingeführt. Auch in der **Sektion Aargau** wird das Thema «so alle paar Jahre» an der Vorständekonferenz in Fachvorträgen behandelt, so Willi Fischer. Ähnlich klingt es aus **Bern**: «Das ist auf jeden Fall ein Bedürfnis», bestätigt Sektionspräsident Max Brüllmann. »Doch wir sind ein bisschen anders gelagert als Zürich mit seinen vielen grossen Genossenschaften.» In seiner Sektion liegt derzeit ein Konzept zum Konfliktmanagement in Wohnquartieren auf dem Tisch.

Auch Karl Litscher von der **Sektion Ostschweiz** möchte erst die Erfahrungen aus Zürich abwarten, und verweist außerdem auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen: «Die Siedlungsstrukturen in der Sektion Ostschweiz, die sich über sechs Kantone erstreckt, sind viel feingliedriger. Die Gemeinschaftsförderung gehört zweifellos zu den Aufgaben einer Genossenschaft, abgesehen von Appellen haben wir diesbezüglich allerdings noch nichts unternommen.» Es gebe aber, wie Verwalterin Daniela Weber erklärt, durchaus Projekte einzelner Genossenschaften. In **Winterthur** setzt man ebenfalls auf individuelle Initiativen: «Ich möchte das nicht forcieren», meint Ernst Bühler. Der verlorene Genossenschaftsgeist sei schon früher beklagt worden.

(rom)