Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 81 (2006)

Heft: 10

Artikel: Wenn beide gewinnen

Autor: Omoregie, Rebecca

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107511

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: 09.08.2025

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

Gemeinden und Genossenschaften arbeiten in vielen Bereichen zusammen

Wenn beide gewinnen

Das Alterswohnen ist ein Bereich, wo Gemeinden mit Hilfe von Baugenossenschaften den Wohnungsmarkt sinnvoll ergänzen können. Im Bild der Neubau «Stöckli 2» der Genossenschaft für Alterswohnen Stöckli in Uetikon am See, für den die Gemeinde das Land zur Verfügung gestellt hat.

Wenn eine Gemeinde keine bezahlbaren Familienwohnungen anbieten kann, wenn Alterswohnungen fehlen oder ganze Quartiere zu Problemzonen werden, lohnt sich die Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften. Von solchen «Public Cooperative Partnerships» profitieren beide Seiten.

Von Rebecca Omoregie ■ Grosse Städte wie Zürich haben das Potenzial der Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften schon lange erkannt. Auf den Wegzug von Familien reagierte die Stadt 1998 mit dem Legislaturziel «10 000 Wohnungen in zehn Jahren», das mit dem Programm «Wohnen für alle» eine Legislatur später erweitert und fortgeführt wurde. Mit Krediten für Neubauten und Sanierungen, der Beratung von Bauträgern und der Abgabe von Landreserven an Gemeinnützige sollte die Schaffung von grossen Familienwohnungen angekurbelt werden. Die Bilanz kann sich sehen lassen: Von 1998 bis Mitte 2005 entstanden in Zürich mehr als 8000 neue Wohnungen, über die Hälfte davon mit mehr als vier Zimmern. Mit einem ähnlichen Programm hat unlängst die Stadt Lausanne nachgezogen: Das Projekt «Une politique du logement pour tous» will in den nächsten Jahren 3000 Wohnungen erstellen lassen. Dies mehrheitlich auf städtischem Land und in Partnerschaft mit gemeinnützigen und privaten Bauträgern. Die Wohnungen sollen Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechen und für eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung sorgen.

Auch für ländliche Regionen. Dabei muss nicht immer mit der grossen Kelle angerichtet werden. Auch kleinere Gemeinden haben Lücken in ihrem Wohnraumangebot. Gerade in ländlichen, bäuerlich geprägten Regionen

Foto: zVg.

«Unser Neubau wurde aufgrund eines Alterskonzepts der Gemeinde erstellt.» Rudolf Bohli, Präsident der Genossenschaft für Alterswohnen «Stöckli» in Uetikon am See ZH.

Foto: Stefan Hartmann

Mit dem Programm «Wohnen für alle» fördert die Stadt Zürich insbesondere den Bau von grossen Familienwohnungen. Dazu gehört die Abgabe von Bauland an Genossenschaften. Ein Resultat davon ist der Neubau Hagenbuchrain der Baugenossenschaft Sonnengarten.

Foto: zVg.

Auf diesem Areal will die Gemeinde Herrliberg durch die lokale Baugenossenschaft 36 preisgünstige Mietwohnungen bauen lassen. Diese sind an der teuren Zürcher «Goldküste» Mangelware.

sind Mietwohnungen Mangelware. «In Doppelschwand und Romoos sind über zwei Drittel der Wohnungen Eigentum», weiss Ruedi Lustenberger, Schreinermeister, CVP-Nationalrat und Vertreter verschiedener Wohnbaugenossenschaften im Luzerner Napfgebiet. Er erklärt dies mit der historischen Entwicklung dieser kleinen Gemeinden: «Hier leben Bauern mit ihren Höfen und Gewerbetreibende, die ihre eigenen Häuschen bauen. Mietwohnungen für Familien gibt es kaum.» Lustenberger hat deshalb die Gründung von zwei Wohnbaugenossenschaften mitinitiiert. Die Wohnbaugenossenschaft Romoos-Bramboden kann heute sechs Mietwohnungen anbieten. Die Wohnbaugenossenschaft Doppelschwand besitzt zwei Häuser mit total zwölf Wohnungen. Die Gemeinde hat dafür Land zum Selbstkostenpreis zur Verfügung gestellt und das Projekt auch moralisch unterstützt. So ist sie etwa selbst Genossenschafterin geworden und hat Anteilscheine gezeichnet. Andere Gemeinden in der Region folgten diesem Beispiel.

Schwierig ist es für Familien mit bescheidenem Einkommen auch dort, wo es gemäss Bevölkerungsumfragen am schönsten ist: Die Zürcher Seegemeinden zählen zu den beliebtesten im Kanton Zürich – doch junge Familien ziehen weg. Dabei kämpfen die Gemeinden an der «Goldküste» gegen ihr elitäres Image: «Eine bessere Bevölkerungsdurchmischung gehört zu den Legislaturzielen des Gemeinderats», erklärt Pius Rüdisüli, Gemeindeschreiber von Herrliberg ZH. «Doch uns fehlt ein Angebot, um Familien mit durchschnittlichem Einkommen anzuziehen.» Mit der höchsten Wohneigentumsquote (46 Prozent) und dem tiefsten Leerwohnungsstand nimmt Herrliberg im Bezirk Meilen gleich zwei Spitzenwerte für sich in Anspruch. Auch hier hängt die Situation gemäss Pius Rüdisüli mit der Gemeindehistorie zusammen: «Der Schritt von der Bauerngemeinde zur Agglomerationsgemeinde ging hier schnell vor sich. Die Phase, in der auch Mehrfamilienhäuser gebaut wurden, war kürzer als anderswo.» Diese Tendenz scheint sich fortzusetzen: Derzeit sind in der Gemeinde laut Statistik sieben Einfamilienhäuser, 61 Eigentumswohnungen und nur eine einzige Mietwohnung im Bau.

Win-Win-Situation. Abhilfe will die Gemeinde nun schaffen, indem sie ein Grundstück für den genossenschaftlichen Wohnungsbau freigibt. Auch selbst als Bauherrin aufzutreten hatte sich die Gemeinde überlegt. «Aus politischen Gründen haben wir uns dann jedoch für die ‹neutrale› Lösung in Form eines Baurechtsvertrags mit einer Genossenschaft entschieden», erklärt der Gemeindeschreiber. Dies hatte den Vorteil, dass kein Baukredit beziehungsweise keine Urnenabstimmung notwendig war. Im Sinne der Förderung von günstigen Mietwohnungen stellt die Gemeinde das 13 400 Quadratmeter grosse Areal «Schützenmur» zu einem vorteilhaften Landwert von 350 Franken pro Quadratmeter zur Verfügung. Dazu kommt eine Bürgschaftsverpflichtung für ein Fremddarlehen bis zu einer Höhe von fünf Millionen Franken.

Auf dem Areal plant die Siedlungsgenossenschaft Herrliberg 36 Wohnungen – damit wird die kleine Genossenschaft ihr Wohnungsangebot von heute 20 Einheiten mehr als verdoppeln. Dennoch war das Projekt von Anfang an unumstritten: «Als die Schützenmur zur Verfügung stand, packten wir gleich zu», erinnert sich Genossenschaftssekretär Kurt Sauter. Der Vorschlag des Zürcher Architekturbüros Sennhauser und Sydler sieht neun zweigeschossige Gebäude mit acht Dreieinhalbzimmerwohnungen, zwölf Viereinhalbzimmerwohnungen und sechzehn Fünfeinhalbzimmerwohnungen vor, mit Mietzinsen zwischen 1500 und 2150 Franken. Mit diesen für Herrliberger Verhältnisse moderaten Mietzinsen macht sich die Genossenschaft bezüglich der Vermietbarkeit der grossen Wohnungen keine Sorgen: «Wir möchten an diesem Wohnungsspiegel festhalten. Nur so können wir wirklich Familien in die Gemeinde holen», bekräftigt Kurt Sauter. Für die Gemeinde ist dieser Handel eine Win-Win-Situation: «Die neuen Wohnungen tragen zu einer breiteren Bevölkerungsdurchmischung bei, die Genossenschaft kann ihr Angebot sinnvoll erweitern und der Baurechtszins fliesst direkt in die Gemeindekasse», freut sich Pius Rüdisüli.

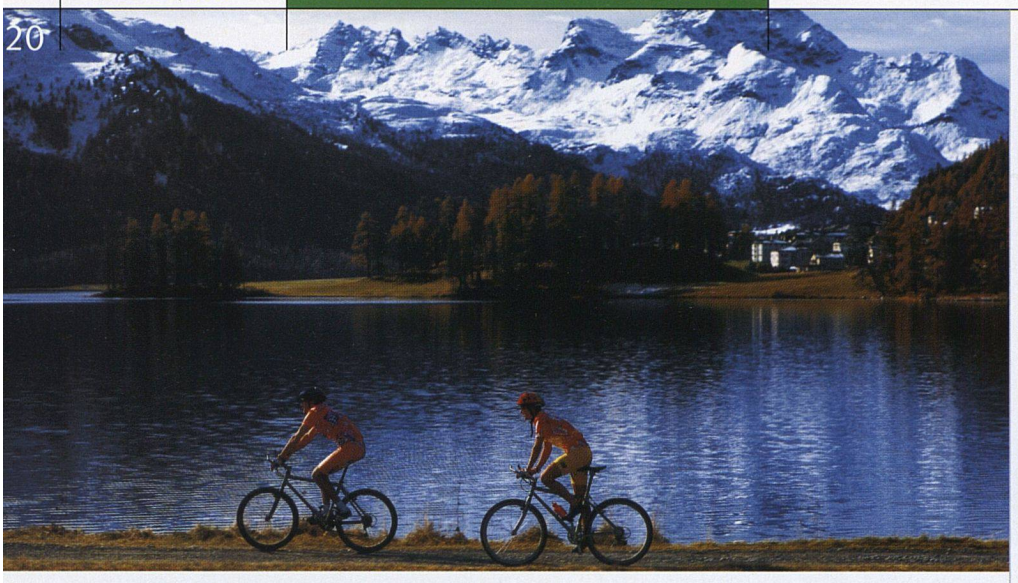
Teure Tourismusregionen. Solche Modelle würden auch andernorts Sinn machen. Zum Beispiel in den Tourismusorten, wo der luxu- ▶

«Public Cooperative Partnerships» an den Grenchner Wohntagen

Der Zusammenarbeit von Gemeinden und Genossenschaften widmet sich auch die diesjährige Fachtagung der Grenchner Wohntage. Wie lassen sich die gemeinsamen Anliegen verfolgen? Wie können solche Projekte finanziert werden? Die Fachtagung geht diesen Fragen nach, bringt Vertreter von Gemeinden und Genossenschaften in Kontakt und stellt gute Beispiele solcher Partnerschaften vor.

«Public Cooperative Partnership»
Eine Tagung für Praktiker der öffentlichen Hand und des gemeinnützigen Wohnungsbaus
Donnerstag, 9. November 2006,
9.30 bis 16.00 Uhr, Parktheater Grenchen

Detailprogramm und Anmeldung:
www.bwo.admin.ch
(Rubrik Veranstaltungen/
Grenchner Wohntage 2006)



Die Idylle trügt: In Silvaplana finden sich luxuriöse Ferienwohnungen, aber kaum zahlbare Mietwohnungen für Familien.

Foto: ST/swiss-image.ch

Mit der Gründung einer Genossenschaft konnte auch die Gemeinde Niederhasli dringend benötigte Alterswohnungen bereitstellen.

Foto: wohnen

riöse Zweitwohnungsbau boomt, Einheimische indes Mühe haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. In Silvaplana etwa muss die Schule bald einmal über die Bücher, wenn das Dorf nicht mehr Familien mit schulpflichtigen Kindern anlocken kann. Noch verfügt es über zwei Schulhäuser, eines in Silvaplana und eines in der zur Gemeinde zählenden Fraktion Champfèr. Mit je drei Klassen mit maximal vier bis fünf Kindern ist dies jedoch Luxus. Die Gemeinde wollte deshalb eine Genossenschaft gründen, die zwei Häuser mit rund vierzehn Wohnungen für einheimische Familien hätte bauen sollen. Das Land dafür hätte die Katholische Kirche zu einem symbolischen Baurechtszins abgegeben. Die Gemeindeversammlung sprach für das Projekt einen zinslosen Kredit aus dem Erstwohnungsfonds. Doch mit solchen Plänen machte man sich nicht überall beliebt. Ein Bauherr, der auf einem Nachbargrundstück Zweitwohnungen plant, erhob Einsprache. Ob dies letztlich der Grund war, dass das Bistum Chur als Grundeigentümerin das Land nicht zur Verfügung stellte, dazu kann und will sich Curdin Gini, Finanzverwalter der Gemeinde, nicht äussern. «Für uns jedenfalls ist dieses Projekt vorerst gestorben.»

«Das Bedürfnis für Erstwohnungen ist da», ist der Finanzverwalter allerdings nach wie vor überzeugt, «aber in einem bescheidenen Rahmen.» Denn um Arbeitsplätze ist es in dem kleinen Dorf auch nicht gerade rosig bestellt. «Es ist utopisch, wenn wir denken, dass wir gleich zehn Familien nach Silvaplana bringen können.» Die Gemeinde verfolgt deshalb nun ein kleineres Projekt auf einer eigenen Parzelle. Für das Grundstück interessiert sich einerseits eine Wohnbaugenossenschaft, die im Baurecht mehrere Mietwohnungen erstellen würde. Damit trotz Hanglage kostengünstig gebaut werden kann, müsste auch dieses Projekt aus dem Erstwohnungsfonds kräftig mitfinanziert werden. Auf der anderen Seite steht eine private Interessengemeinschaft, die vier Reiheneinfamilienhäuser plant. Welches Projekt zum Zug kommt, entscheidet letztlich das Stimmvolk.

Wohnen im Alter. Bei der Kooperation zwischen öffentlicher Hand und gemeinnützigen Bauträgern kann es allerdings auch um weit mehr als um die Bereitstellung von Land für den preisgünstigen Wohnungsbau gehen. Durch ihr soziales Grundverständnis und ihre gemeinschaftlichen Strukturen sind Baugenossenschaften prädestiniert, Gemeinden bei sozialen Aufgaben zu unterstützen. Dazu gehört etwa seit längerem das Angebot von Räumen für Quartierinfrastrukturen wie Gemeinschaftstreffs, Kindergärten und -Horte und ähnliches. Viele genossenschaftliche Neubauprojekte sehen ausserdem Wohnungen für behinderte Menschen oder Pflegewohnungen vor. In jüngster Zeit scheint sich gar eine Verlagerung von kinderorientierten Angeboten hin zu solchen für ältere Menschen abzuzeichnen. Die Bereitstellung von bedürfnisgerechtem Wohnraum und die Betreuung der älteren Generation werden die Gemeinden künftig nicht ohne die Zusammenarbeit mit Gemeinnützigen bewerkstelligen können.

In Uetikon am See zum Beispiel ist die Genossenschaft für Alterswohnungen «Stöckli» seit jeher eng mit der Gemeinde verbunden. Schliesslich wurde die Genossenschaft vor 31 Jahren auf Initiative des damaligen Gemeindepräsidenten gegründet. Die Zürichseegemeinde verfügt über eine breite Palette von Freizeit-, Beratungs- und Betreuungsangeboten für Senioren, jedoch über kein eigenes Altersheim und keine gemeindeeigenen Alterswohnungen. Das «Stöckli» schliesst insofern eine wichtige Lücke. Diesen Sommer konnte die Genossenschaft ihr Wohnungsangebot von 35 auf 52 Wohneinheiten erweitern. Der Neubau «Stöckli 2» entstand aufgrund eines von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Alterskonzepts und auf zu einem günstigen Baurechtszins abgegebenen Land. Die Gemeinde hat ausserdem Anteilscheine im Wert von 50 000 Franken gezeichnet und ist im Vorstand der Genossenschaft vertreten. Ähnlich wie vor rund einer Generation Uetikon am See hat letztes Jahr auch die Gemeinde Niederhasli ZH mit der Gründung einer Genossenschaft jenen Wohnraum schaffen können, den private Anbieter nicht zur Verfügung stellen: Das Seniorenzentrum «Im Spitz» bietet 22 behinderten- und altersgerechte Wohnungen (siehe *wohnen* 11/2005).

Soziale Herausfoderung. Neben Altersfragen sehen sich die Gemeinden künftig mit einer weiteren wichtigen Aufgabe konfrontiert: Der Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen und der Aufwertung von Segregation bedrohter Quartiere. Auch in diesem Bereich kann die Kooperation mit einer Genossenschaft Sinn machen. Zu erwähnen ist hier etwa das Integrationsprojekt im belasteten Schaffhauser Birchquartier, das gemeinsam vom Bundesamt für Wohnungswesen, der Stadt Schaffhausen und der Genossenschaft Logis Suisse getragen wird (siehe *wohnen* extra 12/2004).

Auf diese Weise ergeben sich vielfältige Berührungspunkte zwischen den Anliegen von Gemeinden und denjenigen gemeinnütziger Wohnbauträger und ein breites Spektrum möglicher Kooperationsformen. Das Potenzial dieser Partnerschaften auszuloten und die Ziele und Ressourcen beider Seiten optimal zu nutzen, wird künftig eine grosse Herausforderung sein.