

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 97 (2022)
Heft: 6: Flachdach

Rubrik: Verband

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 24.05.2025

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

Radikale Varianten in Diskussion



Bild: zvg

Delegierten- in eine Mitgliederversammlung umgewandelt werden sollte. Die Präsentationen im Plenum zeigten keine eindeutigen Antworten, doch sprächen sie eher für das Beibehalten der Delegiertenversammlung, zog Sutter Bilanz.

Alle statutarischen Geschäfte gingen schlank über die Bühne. Direktor Urs Hauser führte aus, dass Weiterbildungskurse, Rechtsberatungen und Finanzierungsdienstleistungen im letzten Jahr wiederum stark

Die Delegierten diskutierten, wie die Mitglieder besser einbezogen werden können.

Der Strategieprozess wird den Verband noch länger beschäftigen. Dies wurde an der Delegiertenversammlung deutlich, die am 22. Juni im Hotel Kreuz in Bern stattfand. Präsidentin Eva Herzog erläuterte den aktuellen Stand und betonte, es sei ihr wichtig, nicht noch jahrelang weiter zu diskutieren. Noch aber befinde man sich mitten im Prozess, und da man die Inhalte nicht von der Struktur trennen könne, sei in den letzten Monaten vor allem an der Organisationsentwicklung weitergearbeitet worden.

Ein erstes Modell war Mitte März an der Konferenz der Regionalverbände vorgestellt worden. Weil dieses als zu wenig weitgehend eingestuft wurde, schickte man kurz darauf eine radikalere Variante zur Vernehmlassung in die Regionen. Diese schlug unter anderem die Auflösung der Regionalverbände mit einer Stärkung der Regionalsekretariate vor. Die Reaktionen darauf seien unterschiedlich ausgefallen, sagte Herzog, zeigten nun aber, dass neben der Bereitschaft zur stärkeren operativen Zusammenarbeit auch der Wunsch nach administrativer Entlastung, weniger Regionalverbänden und einer Bündelung übergeordneter Aufgaben und Kompetenzen bestehe. Nun gehe es darum, ein konkretes Modell zu entwickeln, bei dem die Stärkung der Zusammenarbeit im Vordergrund stehe.

Systemwechsel DV zu MV?

Vorstandsmitglied Doris Sutter erläuterte die Überlegungen zu einem möglichen Systemwechsel bei der Delegiertenversammlung. In Kleingruppen diskutierten die 36 Delegierten darüber, wie sie besser einbezogen werden könnten und ob die

nachgefragt worden waren. Auch die Zeitschrift *Wohnen* werde sehr geschätzt, wie die Leserbefragung zeige. Obwohl auch 2021 noch von der Coronapandemie geprägt war, konnte das Forum des gemeinnützigen Wohnbaus in Luzern erfolgreich durchgeführt werden. Einstimmig bewilligten die Delegierten die Jahresrechnung, die mit einem kleinen Verlust von 5000 Franken schliesst. Laut Vorstandsmitglied Peter Schmid ist dieser hauptsächlich auf das IT-Projekt sowie den Strategieprozess zurückzuführen; dank besseren Ergebnissen aus Beratung und Forum fiel er allerdings markant kleiner aus als mit 59 000 Franken budgetiert. Auch der Inserateumsatz der Zeitschrift *Wohnen* erhole sich langsam. Die Investitionen hätten zu einem grossen Teil durch die Auflösung von Rückstellungen ausgeglichen werden können. Die finanzielle Weiterentwicklung des Verbands hänge nun von der Strategie und der künftigen Organisation ab. Erstmals nach 16 Jahren wählten die Delegierten mit der OBT AG aus St. Gallen eine neue Revisionsstelle. Hauser würdigte die langjährige gute Zusammenarbeit mit der BDO AG.

Martin Tschirren, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), lobte den Abschluss eines Rahmenvertrags für die Abgabe von Land im Baurecht, auf den sich BWO, Verband und SBB geeinigt haben (siehe Seite 34) und bot einen Überblick über die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Die Leerwohnungsquote erfahre eine bemerkenswerte Trendwende: Nachdem sie sich während zwölf Jahren stets erhöht hatte, ist der Wert letzten Sommer überraschend deutlich auf 1,54 Prozent gesunken. pl



Modell für die Zukunft?

Generationenwohnen ist heute in aller Munde. Doch was bedeutet das Schlagwort genau? «Generationenwohnen heisst Nachbarschaft» titelt die Age-Stiftung ihr Dossier zum Thema und beantwortet damit die Frage bereits weitgehend. Ein Mehrfamilienhaus, in dem Menschen unterschiedlichsten Alters Tür an Tür wohnen, ist noch lange kein Generationenwohnprojekt. Vielmehr müssen beim Generationenwohnen die Beziehungen zwischen den Generationen bewusst gefördert und gestaltet werden.

Die gemeinsame Lebensspanne von Kindern, Eltern und Grosseltern ist heute so gross wie noch nie. Viele Menschen im Pensionsalter sind aktiv und möchten neue Aufgaben übernehmen. Gleichzeitig deckt die heutige Wohnraumversorgung die immer vielfältigeren Bedürfnisse nicht mehr ab. In den letzten Jahren ist ein Trend hin zu Wohnformen zu beobachten, bei denen Austausch und Gemeinschaft – oftmals über mehrere Generationen hinweg – im Vordergrund stehen.

Gemeinnützige Bauträger mit ihren Werten wie demokratische Mitwirkung, Solidarität und Gemeinschaftsförderung sind dafür wie geschaffen. Aber auch gewinnorientierte Bauträger interessieren sich zunehmend für das Thema. Das ist grundsätzlich zu begrüßen, sollen doch so viele Menschen wie möglich von tragfähigen Nachbarschaften profitieren. Allerdings bedingen Generationenwohnprojekte neben dem Einbezug der Bewohnerinnen und Bewohner auch Mieten auf der Basis der Kostenmiete, damit die Wohnungen für das Gros der älteren Menschen und Familien bezahlbar sind. Wir werden uns in Zukunft noch vertiefter mit dem Thema Generationenwohnen auseinandersetzen. Nachhaltig kann dies nur sein, wenn die genossenschaftlichen Werte dazu die Grundlage bilden.

*Urs Hauser, Direktor
Wohnbaugenossenschaften Schweiz*

Baurechtstagung

Gutes Instrument, anspruchsvolle Umsetzung

Fairness, Partnerschaft, Win-win-Situation: Diese zentralen Begriffe prägten die Fachtagung «Knacknuss Baurecht» vom 30. Juni. Organisiert wurde die gut besuchte Tagung vom Dachverband in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), dem Schweizer Städte- und dem Schweizer Gemeindeverband. Baurechte sind knifflige, aber wichtige Instrumente, um mehr gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Werden sie ausgewogen gestaltet, profitieren die Baugenossenschaften ebenso wie die Gemeinden, sagte Präsidentin Eva Herzog: Die Gemeinnützigen kommen günstig zu Land, das aber im Besitz der öffentlichen Hand bleibt, die so ihr Wohnangebot steuern kann. Dass dies für viele Gemeinden höchste Priorität hat, zeigte Gabriele Debrunner vom Institut für Raum und Landschaftsentwicklung IRL der ETH Zürich auf: Nicht nur in Grossstädten, auch in kleinen und mittleren Gemeinden zählen

angesichts immer höherer Landpreise und sinkender Flächenverfügbarkeit steigende Mieten und soziale Durchmischung laut einer IRL-Studie zu den drängendsten Problemen.

Darin, dass Baurechte in vielen Fällen die beste Lösung bieten, waren sich die Referierenden grundsätzlich einig. Dass der Teufel aber wie so oft im Detail steckt, zeigten vor allem die Praxisbeispiele, die vom Kleinprojekt im waadtländischen Chateaud'Oex über eine von der Gemeinde initiierte Genossenschaftsgründung in Steckborn (TG) bis zum grossen Ökoquartier in Nyon (VD) reichen. Sie alle wären ohne Baurechte nicht zustande gekommen oder nicht finanzierbar gewesen, betonten die Projektbeteiligten. Allerdings waren die Verhandlungen über deren konkrete Ausgestaltung teils aufwändig und

Bild: Patrick Clemençon



180 Interessierte folgten den Präsentationen und Diskussionen.

zäh. Strittigste Punkte sind einerseits die Bemessung der Baurechtszinsen und deren Anpassung über die Zeit, andererseits die Frage, welche zusätzlichen Leistungen Gemeinden neben günstigem Wohnraum von Projekten auf Baurechtsland einfordern können. Direktor Urs Hauser sagte denn auch, zum Gelingen brauche es Verantwortungsbewusstsein, faire Partner und Wohnraumstrategien.

Felix Walder vom BWO stellte ein Merkblatt vor, in dem das BWO erstmals Empfehlungen für die Ausgestaltung von Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Bauträgern abgibt. Da die Laufzeit bis zu hundert Jahre betragen könne, sei sicherzustellen, dass der Vertrag auch unter veränderten Bedingungen funktioniere. Er erläuterte Stellschrauben wie Landwert, Zins, Anpassungsmechanismus oder Ventilklausel und betonte, diese müssten als Ganzes einen guten Mix ergeben und situationsspezifisch bestimmt werden. *lp*

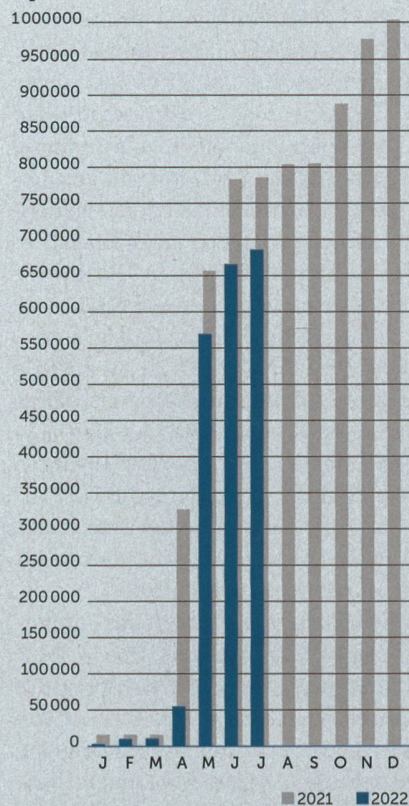
Präsentationen: www.baurechtstagung.ch; Merkblatt: www.bwo.admin.ch. In *Wohnen* 7/2022 erscheint ein ausführlicher Beitrag zum Thema.

Solidaritätsfonds

Beggo kauft Mehrfamilienhaus in Benken (ZH)

Eine Eigentümerin wollte ihr Mehrfamilienhaus in Benken (ZH) altershalber verkaufen und suchte nach einer gemeinschaftlichen, nachhaltigen Lösung. Bald fanden sich zwei Familien, die das Haus übernehmen wollten. Zusammen mit zwei weiteren Parteien gründeten sie im März die Genossenschaft Beggo. Der Name entspricht dem historischen Ortsnamen und steht für Benken, Engagiert, Gemeinschaftlich, Genossenschaftlich, Ökologisch. Das zweiteilige Gebäude wurde 1951 bzw. 1987 erstellt und liegt mitten im Zentrum des 800-Seelen-Dorfes neben der Schule. Es verfügt über fünf Wohnungen mit zwei bis sechs Zimmern, zwei Mansarden, Gemeinschaftsraum und Sauna und ist ausgestattet mit einer Pelletheizung, Solarthermie für die Warmwassergewinnung sowie Zisternen für die Regenwassernutzung. Den grossen Garten wollen die Bewohnenden gemeinsam pflegen und nutzen. Mit dem Kauf wird dem spekulationsgetriebenen Immobilienmarkt eine weitere Liegenschaft entzogen und dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt. Das entspricht auch in Benken einem Bedürfnis – die Leerstandsquote beträgt nur knapp ein Prozent. Die Stiftung Solidaritätsfonds unterstützt den Kauf mit einem Darlehen von 200 000 Franken.

Spendenbarometer (in CHF)



Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 57, www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds

Einigung mit SBB

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), SBB und der Dachverband haben gemeinsam Rahmenbedingungen für einen Musterbaurechtsvertrag erarbeitet. Damit besteht nun eine Grundlage für gemeinnützigen Wohnungsbau auf SBB-Arealen. Der Musterbaurechtsvertrag kommt künftig zum Tragen, wenn die SBB Land im Baurecht an Genossenschaften abgeben. Er regelt insbesondere Bemessung und Entwicklung des Baurechtszinses und stellt sicher, dass die gemeinnützigen Wohnungen langfristig preisgünstig sind. «Wir freuen uns, dass wir eine Einigung gefunden haben, auch wenn die Baurechtszinse preislich an der oberen Grenze sein werden», sagt Verbandspräsidentin Eva Herzog. «Nun werden wir die SBB beim Wort nehmen, Areale vermehrt im Baurecht an Genossenschaften abzugeben.» *rom*

Zürich

Politischer Schwung

Es war ein heisser Frühsommerabend und mit der Lancierung einer Volksinitiative stand auch ein heisses Eisen auf der Traktandenliste der Generalversammlung vom Regionalverband Zürich. Dennoch war die Teilnehmendenzahl überschaubar. Präsident Christian Portmann informierte über die vielen Verbandsaktivitäten. Meilensteine waren unter anderem die Studie «Wer wohnt in Genossenschaften?» und der Aufbau des Dienstleistungszentrums «Netz Genossenschaften».

Am meisten zu reden gab das politische Engagement. Der Vorstand beantragte, eine kantonale Initiative für ein Vorkaufsrecht für Gemeinden zu lancieren. Das Thema hatte schon im Vorfeld an einer ausserordentlichen GV und einer Veranstaltung zu Kontroversen geführt. Kritische Stimmen gaben zu bedenken, ein Vorkaufsrecht könne zu Preistreiberei beitragen oder die Initiative sei politisch nicht breit genug abgestützt. Zustimmende Stimmen betonten, man müsse die Chance nutzen, Areale für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau zu sichern, und den Gemeinden, die aktiv werden wollen, ein Instrument an die Hand geben. Schliesslich stimmten die Mitglieder mit 48 zu 38 Stimmen für die Lancierung der Initiative.

Einigkeit gab es bei den Ersatzwahlen: Klar wurden Anita Schlegel (Wogeno) und Patrik Suter (Juwo) in den Vorstand und Bigi Obrist zur Delegierten gewählt. rom

Bilder: zVg.



Neu im Vorstand: Anita Schlegel (Wogeno Zürich) und Patrik Suter (Juwo).

Schaffhausen

Mehr Austausch gewünscht

Ein Händedruck da, ein angeregtes Gespräch dort: Die Mitglieder des Regionalverbandes Schaffhausen waren froh, dass die physische Generalversammlung wieder ohne Schutzmassnahmen stattfand. Präsident Christian Di Ronco führte im Restaurant Schönbühl effizient durch die statutarischen Geschäfte und informierte, dass im Rahmen der Präsidentenkonferenz am 3. November endlich die VZUG-Produktionswerke besucht werden können. Der geplanten Besichtigung

Armoup

Glamouröses Fest

Zweimal hatte der Westschweizer Regionalverband seine 100-Jahr-Feier verschieben müssen, diesen Sommer konnte Armoup das Fest endlich nachholen. Dafür schien es umso fröhlicher und glamouröser. Nach einer Führung durch das Olympische Museum in Lausanne eröffneten mit Christelle Louisier Brodard, Staatsrätin des Kantons Waadt, Verbandspräsidentin Eva Herzog und Bundesrat Guy Parmelin illustre Gäste den Festakt. In seiner humorvollen Rede betonte der Bundesrat die Bedeutung der Wohnraumversorgung. Sie sei für die Menschen genauso existentiell wie diejenige mit Lebensmitteln. Diesbezüglich sei die Landwirtschaft, aus der ihm das Genossenschaftswesen schon lange bekannt sei, nicht weit weg vom gemeinnützigen Wohnungsbau. Im Festsaal des Museums mit Blick auf den Genfersee ging es weiter mit einem Galadiner. Höhepunkt des Abends war der Auftritt des Westschweizer Komikers Yann Lambiel, der den Saal mit gekonnten Imitationen zum Lachen brachte.

Vor dem Fest hatten die Mitglieder an der Generalversammlung Joël Cornuz, Direktor der Patrimob SA, neu in den Vorstand gewählt. Zudem erhielten die Absolventen und Absolventinnen des Weiterbildungslehrgangs ihre Diplome. rom

Bild: zVg.



Das Olympische Museum bot einen schönen Rahmen für die glamouröse 100-Jahr-Feier.

Bild: zVg.



Seit Jahren das erste genossenschaftliche Wohnprojekt im Tessin: Vivinsema in Tegna.

Cassi

Erstes Projekt im Tessin

Inmitten üppiger mediterraner Vegetation, nur einen Spaziergang vom Sandstrand der Maggia entfernt, thront die Überbauung der Genossenschaft Vivinsema in Tegna. Nicht nur deshalb war es ein besonderer Ort, an dem die Generalversammlung von Cassi stattfand. Die Siedlung ist das erste Projekt, das seit der Gründung der Tessiner Sektion fertiggestellt wurde. Acht Jahre lang hatte sich der Bau wegen diverser Einsprachen verzögert. 2021 konnten die drei Gebäude endlich bezogen werden. Entsprechend gross war die Freude der Gastgeberinnen und Gastgeber, die nach der GV zu einem Mittagessen und einer Führung einluden.

Für Cassi ist das Projekt wichtig: Nun kann die Südschweizer Sektion an einem konkreten Beispiel erklären, was genossenschaftliches Wohnen bedeutet. Denn das Modell der Wohnbaugenossenschaft ist im Tessin nach wie vor mit Vorurteilen behaftet: «Die Leute hier dachten, wir seien eine Art Hippie-Kommune», schmunzelte Vizepräsident Adrian Gassmann.

Dass die Verankerung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einen grossen Effort erfordert, zeigte der Jahresrückblick von Präsidentin Monique Bosco-von Allmen. Sie organisierte zahlreiche Fachveranstaltungen sowie Exkursionen zu Projekten in der Deutschschweiz und arbeitete mit Behörden und Universitäten zusammen. Dennoch bewege sich wenig. Cassi ist weiterhin mit dem Aufbau einer professionellen Struktur beschäftigt. An der GV wählten die Mitglieder Claudio Boër neu in den Vorstand und bestätigten die übrigen Mitglieder. Bosco-von Allmen wird ausserdem Delegierte des Dachverbandes. Sie folgt auf Rolf Würth, der diese Funktion 16 Jahre ausübte. Die Präsidentin würdigte seinen grossen Beitrag am Aufbau der Tessiner Sektion. rom

Umbau & Sanierung
Neubau
Holzbau
Schadstoffsanierung
Betonbearbeitung
Kleinaufträge

Bauen ist unsere Leidenschaft



Standorte mit Gesamtangebot

Winterthur 052 224 31 31
Zürich 044 325 18 18

www.bwt.ch

weitere Standorte

Bern 031 381 12 45
Basel 061 331 11 85
Luzern 041 210 09 91
St. Gallen 071 220 18 84

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft!

www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

*Roger Niederer – Geschäftsleiter und Mitglied
des Verwaltungsrates Niederer AG, Ostermündigen:*

« Dank der Anbindung
von **W&W** an
ein Mieterportal
kommunizieren
wir direkter mit den
Bewohnern. »



W&W Immo Informatik AG
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen

www.immo.ch