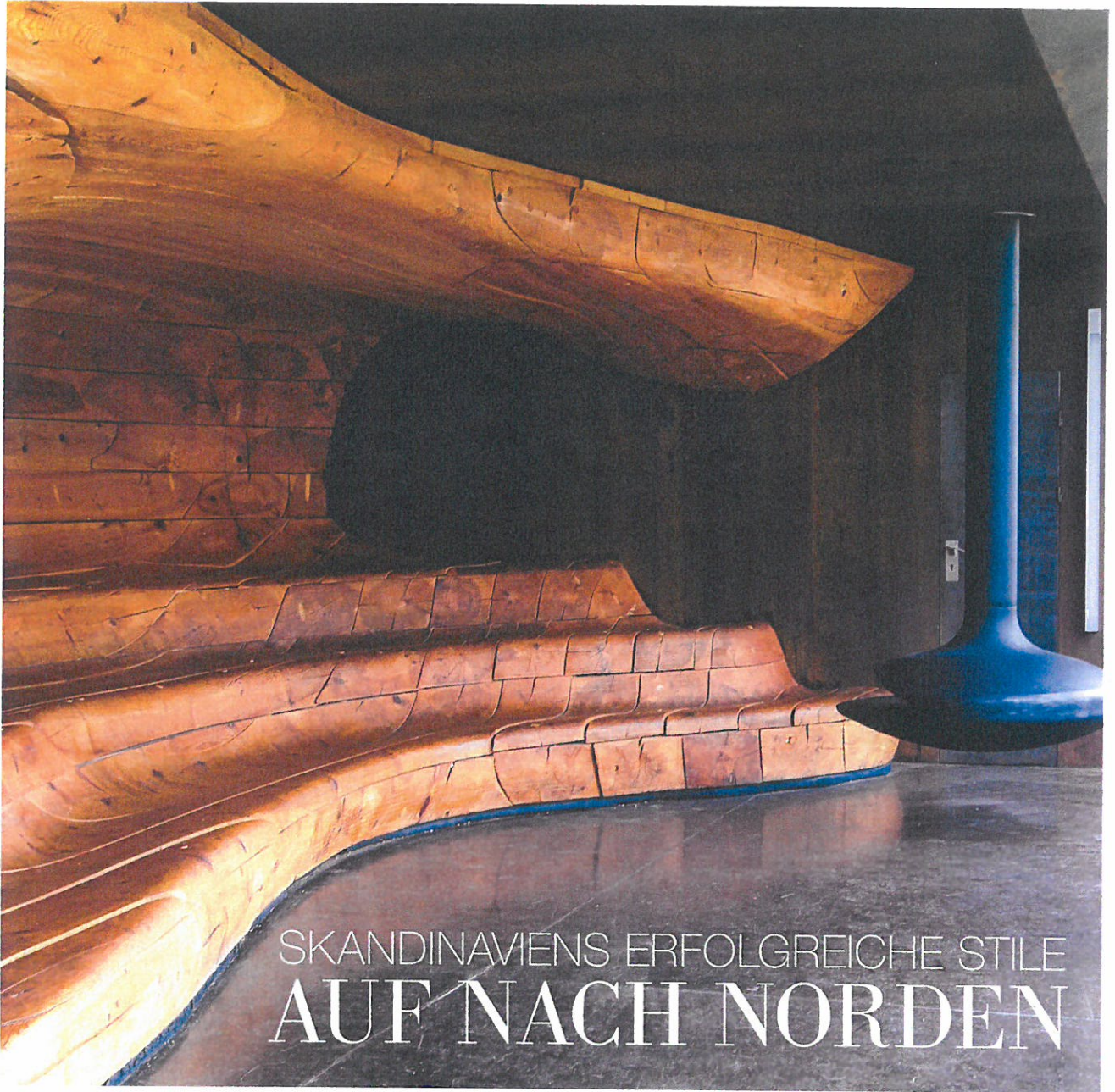


sweet·home

BAUEN & ARCHITEKTUR

WINTER 2014/15 | #9



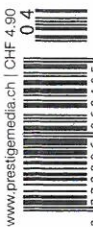
SKANDINAVIENS ERFOLGREICHE STILE
AUF NACH NORDEN

GENOSSENSCHAFTEN | ALTE IDEE IM NEUEN GEWAND

HOME OFFICE | LÖSUNGEN SIND GEFRAGT

LICHT AN | UNTERSTÜTZUNG DER ARCHITEKTURSPRACHE

VORBILDER | SOLARPREIS DER SCHWEIZ



www.prestigemedia.ch | CHF 4.90



ARCHITEKTUR

GENOSSENSCHAFTLICHES BAUEN UND WOHNEN

✂ Georg Lutz | 🏠 wohnbaugenossenschaften schweiz, Kraftwerk 1

Immobilien und ihr Baugrund gelten gerade in der Schweiz als sehr teuer. Selbst wer in Städten wie Zürich, Basel, Bern oder Luzern eine Wohnung zur Miete sucht, muss tief in die Tasche greifen. Gerade

Familien mit kleinen Kindern kommen da oft nicht mehr mit. Das ist ein zentraler Grund, warum ein Konzept, das bis vor wenigen Jahren noch ein etwas verstaubtes Nischendasein fristete, aktuell eine Renaissance erlebt: Es geht um Genossenschaften.

Im Rahmen von Genossenschaften können gleich mehrere gesellschaftliche Herausforderungen angegangen werden. Die folgenden Beispiele verdeutlichen dies. Die Genossenschaft Giesserei in Winterthur will im Zeichen der demografischen Kurve Jung und Alt unter einem Dach zusammenkommen lassen. Es gibt daher dort nicht nur eine Kindertagesstätte, sondern es ist auch eine kleine Pflegestation von den Verantwortlichen geplant. Auf den Arealen der Genossenschaft Kraftwerk 1 in Zürich probiert man das Miteinander von Wohngemeinschaft, Einzelhaushalt und Gewerberäumen. Verdichtetes Bauen ist hier kein Fremdwort. Genossenschaften können den Flächenfrass der Zersiedlungspolitik minimieren.

Am Sihlbogen (Bild) probiert man neue Mobilitätskonzepte aus. Da muss man nicht alles mitmachen. Allerdings werden in Genossenschaften im Laborformat mögliche zukünftige Lösungen vorgelebt, die auf die Gesellschaft ausstrahlen können.

GEMEINSAM WOHNEN

DIE RENAISSANCE VON WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN

✂ Daniel O. Maerki | 🏠 wohnbaugenossenschaften schweiz, Kraftwerk 1, Baugenossenschaft Zurlinden

Mit dem knappen und teurer werdenden Wohnraum in den Metropolen erleben die Wohnbaugenossenschaften eine wahre Renaissance. Inzwischen steht genossenschaftliches Wohnen aber für weit mehr als nur bezahlbares Wohnen.



© Andrea Heibling



Abendessen in einer Gross-WG der Kraftwerk 1-Siedlung Hardturm in Zürich.

Gemeinsam Arbeiten und Wohnen in der Genossenschaft Kraftwerk 1.

immer
grupp
hunge
knapp
v
sensch
Situati
der beg
aufkom
in der W
schicht

Mit der M
• der in
den Sc
• dem R
Migrati
• dem m
bedarf
• der Zu
Patchv
• dem m
wesen
ist der R
letzten Ja

Aber heu
bei der N
knapper
den Bod
mehr gef
und man

Das öffe
darauf, d
fügung g
auch son
ziale Aus
Denken v
ten, an F
hatten ne
boten die
gerieten,
immateri
eine ges
Ein- und
Ausgesc
Ersatzan
auch seh

Immer wenn für wahrnehmbare Bevölkerungsgruppen das Wohnen kaum mehr bezahlbar beziehungsweise die Zahl preisgünstiger Wohnungen knapp wird, ertönt der Ruf nach Wohnbaugenossenschaften als Massnahme zur Verbesserung der Situation. So haben Wohnbaugenossenschaften mit der beginnenden Industrialisierung und der damals aufkommenden Armut, aber auch nach dem Krieg in der Wohnraumversorgung der Unter- und Mittelschicht eine grosse Rolle gespielt.

Mit der Mischung aus

- der in den letzten Jahren wieder stark wachsenden Schere zwischen Arm und Reich
- dem Revival des Stadtlebens, der anhaltenden Migrationsströme aus der EU und ausserhalb
- dem mit dem Wohlstand wachsenden Flächenbedarf pro Person und noch viel stärker
- der Zunahme an Einpersonenhaushalten und Patchwork-Familien
- dem multilokalen Wohnen und Zweitwohnungswesen

ist der Ruf nach Wohnbaugenossenschaften in den letzten Jahren wieder deutlich lauter geworden.

Aber heute kommen sowohl beim Angebot wie auch bei der Nachfrage neue Dimensionen hinzu. Mit dem knapper werdenden und sich damit stark verteuernenden Boden ist auch die öffentliche Hand mehr und mehr gefragt, ihrem Verfassungsauftrag (auf Bundes- und manch kantonaler Ebene) nachzukommen.

Das öffentliche Interesse beschränkt sich nicht mehr darauf, dass nur preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Mit der Erosion staatlicher wie auch sonstiger institutioneller Einrichtungen fehlen soziale Ausgleichs- und Unterstützungseinrichtungen. Denken wir zum Beispiel an kirchliche Gemeinschaften, an Parteien, an Orts- und Kulturvereine. Diese hatten neben den staatlichen Unterstützungsangeboten die wichtige Funktion, Menschen, die in Not gerieten, zu unterstützen. Sowohl materiell als auch immateriell. Zudem übten all diese Institutionen eine gesellschaftliche Integrationskraft aus bei der Ein- und Wiedereingliederung von Fremden und Ausgeschlossenen. Sicher spielen heute öffentlich Ersatzangebote hierzu eine tragende Rolle, sind aber auch sehr kostspielig. Deshalb und weil der Wunsch

nach mehr Gestaltungsmöglichkeiten zunimmt, werden Wohnbaugenossenschaften und ihre Angebote wichtiger.

Zudem ermöglichen Wohnbaugenossenschaften die Aufrechterhaltung des in der Schweiz so verankerten Milizwesens, werden doch Leitungs- und Verwaltungsaufgaben meist ehren- oder nebenamtlich erbracht. Dazu kommt ein höheres Engagement für die Nachbarschaft. Dies nicht nur in der Genossenschaft sondern auch für das Quartier und die Gemeinde. Dementsprechend sind viele Gemeinden heute sehr an Wohnbaugenossenschaften interessiert, weil deren Genossenschafter/innen sich dort überdurchschnittlich für das Gemeinwohl engagieren.

Noch prägender sind die Änderungen bei den Angeboten. Noch bis vor Kurzem standen Wohnbaugenossenschaften zwar als wertgeschätzte Anbieter preisgünstiger Wohnungen da. Aber sie hatten das Image von eher verstaubten Wohnbauträgern. Das hat sich in der Zwischenzeit stark geändert. Die Genossenschaften sind als Innovatoren der Immobilienwirtschaft Wegbereiter hoher architektonischer Qualitäten sowie des nachhaltigen Bauens.

Was ist nun das Genuine an den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften?

• Preisgünstiger Wohnraum

Ihr Anspruch und ihre Angebote gehen dank Kostenmiete weit über das bezahlbare Wohnen hinaus, auch wenn dies ein mitbestimmendes Merkmal bleibt. Wohnraum für jene zur Verfügung zu stellen, die es nötig haben, ist sicher ein bestimmendes Merkmal von Wohnbaugenossenschaften. Dies jedoch auf freiwilliger Basis und nicht als Vorgabe öffentlicher Vermietungsreglemente. Wohnbaugenossenschaften sind nicht der verlängerte Arm der öffentlichen Hand im Sinne einer sozialpolitischen Einrichtung. Das Ziel bei einem überwiegenden Anteil von Wohnbaugenossenschaften ist die Wohnungsproduktion und -verwaltung bezahlbaren Wohnraums. Als Miete wird nur das verrechnet, was es auch kostet. Durch den damit zusammenhängenden Verzicht auf hohe Rendite (und nicht durch öffentliche Förderung) wird genossenschaftliches Wohnen günstig. Damit werden Genossenschaftswohnungen auch attraktiv, →



Genossenschaftliches Wohnen spart Platz in Zürich.

nicht nur für die klassischen Wenigverdienenden, sondern gerade mit der jetzigen Verteuerung des Wohnungsmarkts auch für den Mittelstand, für Familien, Senioren oder Alleinerziehende.

Darüber hinaus zeichnet sich genossenschaftliches Wohnen durch viele weitere Attribute aus wie zum Beispiel; Gelebte Solidarität in der Bewohnerschaft durch zahlreiche gemeinsame Aktivitäten wie Siedlungsfeste und gemeinsame Freizeitaktivitäten, aber auch durch Solidaritätstöpfe für individuelle Notfälle in der Bewohnerschaft.

Demokratische und partizipative Prozesse

Genossenschaften sind private Miteigentümergeinschaften. Ihre Bewohnerschaft bestimmt als Genossenschaffer/innen den strategischen Kurs ihrer Organisation. In vielen Genossenschaften sind die Mitglieder aber auch bei der Planung und Ausgestaltung ihrer Liegenschaften sowie Bau- und Abrissentscheide aktiv engagiert.

Sicheres Wohnen

Genossenschaften als Synthese zwischen Eigentum und Miete geben ihrer Bewohnerschaft gesichertes, in der Regel unkündbares Wohnrecht.



Soziale Durchmischung

Genossenschaften suchen aktiv die soziale Durchmischung. Sie wollen meist Wohnungen für alle Gesellschaftsschichten zur Verfügung stellen.

Zukunftsorientiert

Genossenschaften bieten neue Lösungen für demografische Herausforderungen. Beispielhaft seien hier zwei Entwicklungen genannt: Mit dem verstärkten Bevölkerungszuwachs in den Städten wird Wohnraum knapp. Genossenschaften bauen kleinere Wohnungen und haben Belegungsvorschriften. Und durch Scheidungen sowie dem teilweise Auflösen traditioneller Familienstrukturen ändern sich auch Wohnbedürfnisse. Neue Wohnformen sind hier die Antwort darauf.

Lebendige Quartiere & Gemeinden

Genossenschaftsbewohner sind im Quartier meist besser integriert und beteiligen sich mehr in Vereinen und Interessenvertretungen.

Nachhaltigkeit

Wohnbaugenossenschaften legen grossen Wert auf eine umfassende Nachhaltigkeit, die neben ökologischen auch wirtschaftliche sowie soziale Dimensionen beinhaltet.

Qualität von Bau- und Wohnkultur

Genossenschaften legen Wert auf gute Bauqualität bei ihren Projekten. Wettbewerbe werden häufig durchgeführt. Und gute sowie aktive Nachbarschaft ist ein hohes Gut bei Genossenschaften. Die Identität mit der eigenen Genossenschaft ist in der Bewohnerschaft gross.

Diese Punkte münden nicht selten in gesellschaftliche Experimentierfelder. Die Genossenschaft Giesserei in Winterthur will im Zeichen der demografischen Kurve Jung und Alt unter einem Dach zusammenkommen lassen. Es gibt daher dort nicht nur eine Kindertagesstätte, sondern es ist auch eine kleine Pflegestation von den Verantwortlichen geplant. Auf den Arealen der Genossenschaft Kraftwerk 1 in Zürich probiert man das Miteinander von Wohngemeinschaft, Einzelhaus-



Andere Verkehrskonzepte am Sihlbogen.

halt und Gewerberäumen. Am Sihlbogen in Zürich muss man konsequent auf ein Auto verzichten. Da muss man nicht mitmachen, es ist aber offensichtlich spannend. Dies alles führt dazu, dass Wohnbaugenossenschaften nicht nur bei der Bewohnerschaft, sondern auch in der breiten Öffentlichkeit begehrt sind.

Wohnbaugenossenschaften stehen für Selbsthilfe und Solidarität. Genossenschaftliches Wohnen ist mit seinem Fokus auch auf das Gemeinwohl ein erfolgreiches Gegenmodell zu den heutigen neoliberalen Strömungen mit ihrem nur auf die Bedürfnisse des Einzelnen reduzierten Blick. ●



HUF HAUS

Das Original · Seit 1912