

Wird Uster zur Stadt der Genossenschaften?

USTER Bis zum Jahr 2035 soll die Stadt Uster 7000 zusätzliche Einwohner aufnehmen, so will es der Kanton. Im Rahmen des Projekts «Stadtraum Uster 2035» diskutieren Politiker und Zivilgesellschaft deshalb das Uster der Zukunft. Von zentralem Interesse ist dabei auch die Frage, wo und wie die Zuzüger dereinst wohnen sollen.

Geht es nach den Ustermer Genossenschaften, soll sich die

Stadt beim Wohnungsbau vor allem auch an ihnen orientieren. «Genossenschaften können nicht nur dichter bauen, sondern auch dichteres Wohnen ermöglichen als andere Player im Wohnbaubereich», sagt Hans Conrad Daeniker, Sprecher der Interessengemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften Uster. Die IG hat sich jüngst mit einem Positionspapier in die Wohnbaudebatte eingebracht. *bro*



Die Siedlung Im Werk gilt als Vorzeigebispiel, wenn es in Uster um die Kooperation zwischen Stadt und Genossenschaften geht.

Foto: Renato Bagattin

Genossenschaften wollen Vorbild sein

USTER Wo sollen die 7000 Einwohner, die Uster bis zum Jahr 2035 zusätzlich aufnehmen muss, untergebracht werden? Für die Ustermer Wohnbaugenossenschaften ist klar, dass die Stadt bei dieser Frage nicht an ihnen vorbeikommt.

In der Stadt Zürich sind Genossenschaften mittlerweile nicht bloss eine Organisationsform fürs Wohnen, sondern für manche auch Synonym für den weltanschaulichen Graben zwischen links und rechts: die fortschrittlichste Form des gemeinschaftlichen Zusammenlebens für die einen, Ausdruck rot-grüner Klientelpolitik für die anderen.

Zumindest in Ansätzen ist die Stadtzürcher Genossenschaftsdebatte auch nach Uster übergeschwappt: Im letzten Frühling machte die schliesslich zur Stadtpräsidentin gewählte Barbara Thalmann (SP) auch mit Genossenschaften Wahlkampf – während ihr Herausforderer Cla Famos (FDP) warnte, dass aufgrund ebendieser Genossenschaftseuphorie die «links-urbane Komponente» in Uster zunehmen könnte, während den «urbanen Bürgerlichen» die Vertreibung aus der Stadt drohe.

7000 zusätzliche Einwohner

Es ist somit nicht ohne Brisanz, wenn die Interessengemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften Uster, ein loser Zusammenschluss der meisten Wohnbaugenossenschaften der Stadt, ihr Positionspapier zum Projekt «Stadttraum Uster 2035» präsentiert. Denn beim «Stadttraum»-Projekt geht es um nichts weniger als die städtebauliche Zukunft Usters und um das künftige Zusammenleben in der drittgrössten Stadt des Kantons. Bis zum Jahr 2035 muss Uster gemäss Vorgaben des Kantons 7000 zusätzliche Einwohner aufnehmen. Sogenannte Echogruppen befassen sich mit verschiedenen Themenfeldern – zum Beispiel Grünräumen, Verkehr oder dem Stadtzentrum – und skizzieren deren künftige Ausgestaltung.

Beim Themenfeld «Wohnen und Arbeiten» bringt sich nun die IG der Ustermer Wohnbaugenos-

senschaften mit besagtem Positionspapier ein. Die grob zusammengefasste Lösung von IG-Sprecher Hans Conrad Daeniker: Geht es um Zukunftsvisionen im Wohnbereich, sollte sich die Stadt Uster vor allem am Vorbild der Genossenschaften orientieren.

Ziel: Platz für mehr Menschen

Als zentrales Ziel des Projekts «Stadttraum Uster 2035» erachtet Daeniker die Unterbringung von mehr Menschen im vorhandenen Baugebiet. Genossenschaften seien erfahrene Akteure im Wohnungsbau. «Sie können der Stadt deshalb aufzeigen, wie verdichtetes Bauen gelingt.»

Denn allein mit einer blossen Erhöhung der Ausnutzungsziffer – also der Erlaubnis, dass eine Parzelle dichter bebaut werden darf – erreiche man das Ziel «Platz für mehr Menschen schaffen» nicht. «Dichter Bauen kann ja auch heissen, dass man doppelt so grosse Eigentumswohnungen für gleich viele Personen wie bisher erstellt», so Daeniker. Auch hier könnten die Genossenschaften einen Beitrag leisten: Diese könnten nämlich nicht nur dichter bauen, sondern auch dichteres Wohnen ermöglichen als andere Player im Wohnbaubereich. Eine Studie der Forschungsstelle Sotomo zeige, dass der Wohnflächenverbrauch bei Genossenschaften geringer sei als bei normalen Mietwohnungen und vor allem als bei Eigentumswohnungen.

Daeniker kommt deshalb zum Schluss: «Man muss im Wohnungsbau mehr so machen, wie wir es machen.»

Zahlreiche Inputs

Dass die Stadt ihr Bauland an Genossenschaften verkauft oder im Baurecht abgibt, ist dabei nur eine Möglichkeit. «Eine andere wäre es, eine höhere Ausnutzung an Bedingungen zu

knüpfen – zum Beispiel daran, dass in Wohnungen eine Mindestanzahl Personen untergebracht werden muss.» Derartige Bedingungen könnten nicht nur Genossenschaften, sondern auch anderen Bauherren auferlegt werden.

Weitere Inputs von Daeniker sind: Laut Gesetz müssen Grundeigentümer bei einer Um- oder Aufzoning eine Abgabe leisten. Per Vertrag könnte man sie zu vergleichbaren Leistungen verpflichten: «Zum Beispiel einen Anteil preisgünstiger Wohnungen zu erstellen.» Auch solche Vorschriften könnten nicht nur Genossenschaften erfüllen, sondern auch andere Bauträger.

Hans Conrad Daeniker betont in diesem Zusammenhang, dass neue Genossenschaftswohnungen nicht wesentlich günstiger sein können als Wohnungen privater Investoren. «Sie werden es aber im Lauf der Jahre, weil keine Gewinne abgezogen und nur die effektiven Kosten verrechnet werden.» Genossenschaft heisse nicht einfach billig, und Genossenschaften würden auch Wohnungen im mittelständischen Segment erstellen.

GENOSSCHAFTSWOHNUNGEN

Leuchtende Beispiele und Misstöne

Im Jahr 2018 gab es in Uster rund 900 Genossenschaftswohnungen von 15 gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Die Mehrheit von ihnen hat sich in der Interessengemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften Uster organisiert. Die IG dient gemäss Eigenbeschrieb «der Vernetzung, dem Informations- und Erfahrungsaustausch sowie der Wahrung gemeinsamer Interessen».

Wenn es um die Kooperation mit der Stadt Uster geht, so nennt Hans Conrad Daeniker, Sprecher der IG der Wohnbaugenossenschaften Uster, die Siedlung Im Werk als Vorzeigebei-

spiel. Das falsche Vorurteil, wonach Genossenschaftswohnungen und günstige Wohnungen Synonyme seien, scheint mittlerweile allerdings ohnehin überholt. Zumindest unter Ustermer Politikern wird diesbezüglich differenziert – auch unter solchen, die nicht im Ruf stehen, linke Genossenschaftsturbos zu sein.

«Grundsätzlich phantastisch»

«Ich finde die Kernidee der Genossenschaften grundsätzlich phantastisch: Mehrere Personen schliessen sich zusammen, und Geldverdienen steht nicht an erster Stelle», sagt der Ustermer Gemeinderat Wolfgang Harder (CVP). Auch er erachtet Genossenschaften deshalb als «sehr geeignete Ansprechpartner» – gerade im Zusammenhang mit dem Projekt «Stadttraum Uster 2035».

Etwas anderes sind für Harder gemeinnützige Wohnungen oder Sozialwohnungen. «Auch diese braucht es. Was ich aber nicht will, ist, dass der Staat den Bau solcher Wohnungen im grossen Stil fördert.»

Eine ähnliche Haltung vertritt Markus Ehrensperger, der für die SVP Uster im Parlament

sitzt. «Die Stadt sollte von Fall zu Fall prüfen, mit welchem Bauträger eine Zusammenarbeit Sinn ergibt», sagt er. «Nicht nur Wohnbaugenossenschaften, auch andere Private können geeignete Ansprechpartner sein.» Auch an Renditegedanken sieht Ehrensperger grundsätzlich «nichts Verkehrtes».

Auf der anderen Seite sind Genossenschaften für den SVP-Gemeinderat «nicht im Geringssten ein Reizwort». «Ich finde sie wie andere Bauträger eine gute Sache und will die verschiedenen Akteure nicht gegeneinander auspielen», so Ehrensperger.

Auch wenn die Genossenschaftsdebatte in Uster in aufgeheizten Wahlkampfzeiten durchaus pointiert geführt wurde, so zeigen derartige Voten aus dem bürgerlichen Lager doch, dass die ideologischen Gräben in der Wohnungsbau-Frage kleiner sind als in der Stadt Zürich. Auch das Szenario von 7000 zusätzlicher Menschen macht das kleinräumige Uster noch nicht zu einer Grossstadt, in der sich politische und soziale Milieus unversöhnlich gegenüberstehen.

Benjamin Rothschild

Grund dafür, dass der Ustermer Gemeinderat dem Gestaltungsplan für das Areal zugestimmt hatte.

Die Hauptverantwortung für die veränderte Ausgangslage trägt die Genossenschaft Sunnige Hof, die aus dem Projekt ausgestiegen ist. SP-Parlamentarier Markus Wanner hegt nun die Befürchtung, dass er «rein renditeorientiertes Projekt» realisiert wird und die «klar geäusserten Meinungen des Gemeinderats nicht berücksichtigt werden. Der Gemeinderat hat eine Interpellation Wanners zum Thema an der letzter Sitzung unterstützt. bro