

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 67 (1992)
Heft: 12: Regionalteil Aargau, Haushalt

Artikel: Wir wollen preisgünstigen Wohnungsbau - aber nicht zu jedem Preis!
Autor: Burri, Bruno
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105956>

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: 06.05.2025

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

Wir wollen preisgünstigen Wohnungsbau – aber nicht zu jedem Preis!

Die Wohnbaugenossenschaft Lenzburg WGL wurde 1958 gegründet. Heute verwaltet und vermietet sie 185 Wohnungen in drei Siedlungen. Erstellt wurden die ersten Wohnungen in den 60er Jahren, eine zweite Tranche folgte etwa zehn Jahre später und die dritte Siedlung wurde erst vor kurzem bezogen. Mit diesen Eckdaten zur Genossenschaft vereinigt die WGL fast musterhaft eine ganze Anzahl von Problemfeldern, wie sie auch in vielen anderen Baugenossenschaften anzutreffen sind. «das wohnen» sprach mit dem Präsidenten der WGL, Werner Werder, über seine nicht ganz einfache Arbeit und seine Ansichten über das genossenschaftliche Wohnungswesen.

Bruno Burri (Text und Bild)

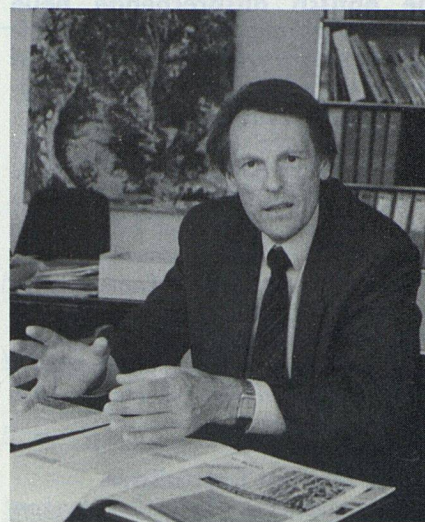
Werner Werder – und mit ihm zusammen der ganze neue Vorstand – konnte von der Gründergeneration der WGL ein stattliches, aber auch problembeladenes, Erbe übernehmen: 185 Wohnungen, davon ein Teil dringend sanierungsbedürftig, stellen genau eine Grösse dar, die zu gross ist für eine rein nebenamtliche Verwaltung, aber auch zu klein für eine vollamtliche. «Die Reorganisation der WGL haben wir in drei Phasen eingeteilt», erklärt Werner Werder. In erster Priorität sollte die Verwaltung und Genossenschaftsleitung neu organisiert werden. Dann drängte sich ein umfassendes bauliches Sanierungskonzept auf. Schliesslich blieb sich der Vorstand auch seiner Verantwortung für die Zukunft bewusst und gab sich von Anfang an auch zum Ziel, neue Wohnungen zu erstellen. Früher wurde die Verwaltung und Vermietung der Wohnungen von einem Vorstandsmitglied im Nebenamt bewältigt. Nach dem Bezug der dritten Siedlung wurde diese Aufgabe zu umfassend. Ausserdem entpuppte sich die Doppelfunktion Verwalter und leitendes Vorstandsmitglied nicht in jeder Situation als vorteilhaft. «Wir entschlossen uns deshalb, nach einer professionellen Lösung zu suchen und vergaben die Aufgabe an einen externen Fachmann, der die administrative Verwaltung im Auftragsverhältnis erledigt.» Werner Werder ergänzt, dass dem Verwalter und den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern ausserdem ein halbtägig besetztes Sekretariat zur Verfügung steht. Aufgabenbereich und Kompetenzen wurden in einem Pflichtenheft klar umrissen. Zum Beispiel entscheidet der Verwalter abschliessend für Ausgaben bis zu einem Betrag von 5'000.– Franken.

Aus dem Vorstand heraus wurde neu eine dreiköpfige Geschäftsleitung belebt, welche die Geschäfte des Gesamtvorstandes vorbereitet und neben weiteren Kompetenzen für die Vermietung und Kündigung der Wohnungen zuständig ist.

Im Gespräch mit dem Präsidenten ist der Eindruck eines sozial sehr bewussten und engagierten Vorstandes entstanden. Das drückt sich in ganz unterschiedlichen Situationen aus. Zum Beispiel in der Vermietungspraxis. Hier wird darauf geachtet, dass die günstigen Mietwohnungen auch tatsächlich an Leute vergeben werden, die eine solche benötigen. Nationalität, Trauschein (Konkubinats) sind dabei ebenso wenig ein (Ver-)Hinderungsgrund wie der Status alleinerziehende(r) Mutter oder Vater zu sein. Ferner pflegt die WGL eine ausgeprägte Mitsprachekultur innerhalb der Mitgliedschaft, obwohl das primär mit einem grösseren zeitlichen Aufwand verbunden ist. Werner Werder ist aber überzeugt, dass sich solche Mühe lohnt. Die Mieterinnen und Mieter fühlen sich so ernst genommen und gewinnen viel eher Einblick in grössere Zusammenhänge. «Unsere Erfahrungen bei der Renovation Ringstrasse Nord waren sehr positiv. Praktisch alle Befragten zeigten grosses Verständnis für die einschneidenden Massnahmen, die getroffen werden mussten.» Das Gefühl, ernst genommen zu werden, wirkt sich auch positiv auf das Verantwortungsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner aus, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Absichten der WGL, neu zu bauen und damit den Genossenschaftsgedanken weiter zu tragen.

Als eine nützliche Neuerung für die Genossenschaft bezeichnet Werner Werder die Schaffung von Betreuern und Betreuerinnen für die einzelnen Siedlungen. Diese sind gleichzeitig Mitglieder im Vorstand und sichern damit eine direkte Verbindung von der Mieterschaft zum Vorstand. «Diese 'Klagemauer' wird bereits hie und da benutzt und trägt mit zu einem entspannten Verhältnis in der Mieterschaft bei». Häufige Themen solcher Klagen sind persönliche Konflikte, aber auch Sorgen über zunehmenden Vandalismus. Die erste Phase der Neuerung ist mittlerweile abgeschlossen, mit guten Auswir-

kungen. Die zweite – die Renovation der bestehenden Liegenschaften – ist in vollem Gang (vgl. nachstehenden Artikel). Wie steht es mit dem dritten Ziel der WGL, dem Neubau? «Wir können heute tatsächlich bereits wieder über unsere eigenen Grenzen hinausschauen und uns nach Bauland umsehen. Bereits im Gespräch ist eine Ueberbauung mit etwa 70 WEG-unterstützten Wohnungen. Wenn alles klappt, kann bis Mitte der 90er-Jahre mit dem Bezug der neuen Wohnungen gerechnet werden. Die Vertragsverhandlungen für den Erwerb von Bauland sollten bis Ende Jahr abgeschlossen sein.» Das soziale Engagement der WGL widerspiegelt sich noch auf einer ganz anderen Seite. Wie jede Baugenossenschaft tritt auch die WGL als Auftraggeber für Unterhalt, Erneuerung und Neubauten auf. Mit klaren Kriterien bei der Vergabe leistet die WGL einen wichtigen Beitrag zu fairen und vernünftigen Auftragsverhältnissen. Wie anderswo üblich stehen Kriterien wie Preis, Qualität und Zuverlässigkeit (Garantieleistung) ganz oben auf der Liste. Dann kommen ausdrücklich weitere Vorgaben zur Anwendung, welche lohndrückende und qualitätsschädliche Dumpingpreise verhindern: Wenn immer möglich wird das orts- und regional ansässige Gewerbe berücksichtigt. Ausserdem achtet der Vorstand sehr genau auf die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge durch die Unternehmungen. «Wir wollen preisgünstigen Wohnungsbau, aber nicht um jeden Preis!», fasst Werner Werder seine Philosophie auf einfachste Weise zusammen.



Werner Werder, Präsident der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg, ist Chef der Abteilung Volksschule der Erziehungsdirektion des Kantons Aargau. Ausserdem sitzt er als Mitglied der Sozialdemokratischen Partei in der Finanzkommission seiner Wohnortgemeinde