

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 69 (1994)
Heft: 4

Artikel: "Jetzt machen wir etwas!"
Autor: Büsser, Bettina
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106125>

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: 14.03.2025

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

«JETZT MACHEN WIR ETWAS!»

FOTOS BETTINA BÜSSER



DER BLICK VON HIER OBEN IST HÜBSCH. Er geht, über einige Hausdächer hinweg, auf den Zürichsee, zum gegenüberliegenden Ufer und in Richtung Pfannenstiel. Etwas weniger idyllisch ist ein Teil der näheren Umgebung. Gleich neben der steilen Wiese nämlich, hinter dem Wäldchen, liegt der Schiessstand; die Schützen zielen dort in Richtung eines wunderschön verwilderten Bachtobels, das so verlockend wie ein Abenteuerspielplatz wirkt. «Da werden wir uns etwas überlegen müssen», sagt deshalb Erich Stöckli, der Präsident der Genossenschaft, «eine Abgrenzung, einen Zaun vielleicht, damit die Kinder auf keinen Fall auf das Schiessgelände gelangen können.» Vorläufig allerdings ist diesem Steilhang in Horgen, «Cholerain» genannt, noch nichts davon anzumerken, dass hier einmal Häuser stehen sollen, in denen auch Kinder leben. Die Überbauung der Horgener Wohnbaugenossenschaft «Wohnsinn» existiert nämlich erst auf dem Papier: Architekt Peter C. Haessig hat die drei Häuser mit den insgesamt 14 geplanten Wohnungen gezeichnet, das Vorprojekt für die Überbauung «Cholerain» an der Bergwerkstrasse steht. Doch bis zum Baubeginn wird noch einige Zeit vergehen.

VORARBEITEN Angefangen hat alles Ende der achtziger Jahre in der örtlichen SP: In einer SP-Arbeitsgruppe wurden Themen wie Wohnungsnot und hohe Mietzinsen diskutiert; die Gruppe beschäftigte sich auch mit den Landreserven der Gemeinde Horgen und stellte dabei fest, dass einige Grundstücke in der Bauzone liegen. Zwei Ideen wurden damals in der SP Horgen diskutiert: Soll die Partei eine Initiative für günstigen Wohnraum starten? Oder selbst eine Wohnbaugenossenschaft ins Leben rufen? «Irgendwann haben wir gesagt: Wir können doch nicht immer reden. Jetzt machen wir etwas», erinnert sich Peter C. Haessig. Erste Vorarbeiten für die Gründung einer Wohnbaugenos-

senschaft wurden geleistet, einer Genossenschaft, zu der nicht bloss SP-Mitglieder und ihr Umfeld Zugang haben sollten: Gemeinsam mit dem SP-Vorstand bereitete die Arbeitsgruppe Wohnen die Gründung vor – seither aber ist die Genossenschaft «Wohnsinn» von der SP unabhängig. Im Oktober 1992 luden die «Wohnsinnigen» unter dem Titel «Wir bauen uns ein Haus» zu einem ersten Orientierungsabend. Rund 50 Personen gründeten schliesslich im Februar 1993 die Genossenschaft. Kontakte mit dem Gemeinderat von Horgen hatten ergeben, dass dieser durchaus bereit wäre, der Genossenschaft eine Liegenschaft im Baurecht zur Verfügung zu stellen – die Zustimmung der Horgener Bevölkerung vorausgesetzt. Allerdings wusste der Gemeinderat auch schon genau, auf welche Liegenschaft die «Wohnsinn»-Überbauung zu stehen kommen sollte: auf die steile «Cholerain»-Wiese. «Ein schwieriges Gelände», stellte Peter C. Haessig schon bald fest. Dennoch machte er im Mai letzten Jahres die ersten Skizzen für die Überbauung: «Danach konnten wir mit einer gewissen Sicherheit sagen, dass auf diesem Land etwas möglich ist.» Schwierigkeiten bot nicht nur das Gelände – die Genossenschaft «Wohnsinn» hatte sich noch mit einigen anderen Problemen herumzuschlagen: Erich Stöckli, «Wohnsinn»-Präsident, Peter C. Haessig und Mike Weibel, beide Vorstandsmitglieder, bringen eine ganze Liste zusammen. Da musste etwa entschieden werden, wie denn nun die Statuten aussehen, wieviel Selbstverwaltung darin verankert werden soll. Zudem, so erzählt Stöckli, habe es innerhalb der Gruppe gewisse Differenzen gegeben: «Es gab Leute, die mehr für sich selbst

Fortsetzung auf S. 44



Die Genossenschaft in den Köpfen: Mike Weibel, Peter C. Haessig und Erich Stöckli (von links nach rechts) studieren Pläne der geplanten Überbauung «Cholerain» in Horgen. Dort will die Baugenossenschaft «Wohnsinn» 14 Wohnungen erstellen.

Fortsetzung von S. 43

etwas bauen wollten, andere wollten vor allem billigen Wohnraum schaffen, aus Idealismus.» Der elfköpfige Vorstand entschied sich schliesslich für eine offene Variante, die beide Lösungen möglich macht. Das erste «Wohnsinn»-Projekt, die Siedlung «Cholerain», hat die Schaffung von billigem Wohnraum zum Ziel.

Damit erfüllt das «Wohnsinn»-Projekt auch eine Auflage des Gemeinderates von Horgen; dieser machte den Baurechtsvertrag unter anderem davon abhängig, dass die Genossenschaft die Bedingungen für den kantonal subventionierten Wohnungsbau erfüllt. Konkret bedeutet das etwa, dass nur Personen bis zu einer bestimmten Einkommensgrenze in der «Wohnsinn»-Siedlung wohnen dürfen. «Im «Wohnsinn»-Vorstand gibt es wenige Leute, die von ihrem Einkommen her berechtigt wären, in der Siedlung zu wohnen», stellt Erich Stöckli lachend fest.

Mike Weibel ist einer von ihnen – vorläufig verdienen er und seine Frau zusammen nicht mehr als die bei 55 000 Franken angesetzte Limite für eine Familie mit Kind. Steigt ihr Einkommen, verlieren sie ihren Anspruch auf eine Sozialwohnung.

GEWUSST WIE!

Das Projekt der Genossenschaft «Wohnsinn!» ist von Anfang an von Jean-Pierre Kuster, Mitarbeiter des Beratungsdienstes für gemeinnützige Wohnbauträger des SVW, begleitet worden. Wer sich für eine ähnliche Beratung interessiert, kann sich an den SVW wenden. Jean-Pierre Kuster ist auch Autor der Broschüre «Wir gründen eine Wohnbaugenossenschaft»; sie ist für 20 Franken erhältlich beim:

Schweizerischen Mieter/innenverband, Postfach, 8026 Zürich, Tel. 01/291 09 37.

AUFLAGEN Für die «Wohnsinn»-Leute war es nicht einfach, das erforderliche juristische Wissen über ihr Projekt zusammenzubringen: «Wir waren nicht fachkompetent bezüglich dem Thema Subventionen und auch beim Thema Baurechtsvertrag», erzählt Stöckli. Der Vorschriften, die zu befolgen sind, gibt es viele. So ist etwa die Mindestbelegung der Wohnungen in einer mit kantonalen Subventionen unterstützten Genossenschaft genau festgelegt. Mike Weibel, Peter C. Haessig und Erich Stöckli, die am Restauranttisch zusammensitzen, kommen bei diesem Thema ins Werweisen: Wie

viele Zimmer darf schon wieder ein AHV-Rentner höchstens bewohnen? Zweieinhalb? Und wenn er mit seiner Frau eingezogen ist, diese aber stirbt, muss er dann in eine kleinere Wohnung ziehen? – Doch vorläufig steht ja noch gar keine Wohnung auf dem «Cholerain»-Gelände; einem Gelände übrigens, das die Planungsarbeit nicht einfach machte. Denn der «Cholerain» ist steil. Zudem – das verrät sein Name – wurde früher in dieser Gegend Kohle gefördert; das Museum des Bergwerkvereins Käpfnach ist gleich nebenan. Unmittelbar neben der «Cholerain»-Wiese befindet sich der Eingang zu einem alten Bergwerksstollen, der von Freiwilligen wieder instand gestellt wird und der Denkmalpflege als schützenswert gilt. Deshalb darf der Stolleneingang von der Überbauung nicht beeinträchtigt werden.

Mit der «Cholerain»-Überbauung sind übrigens die Pläne der Genossenschaft «Wohnsinn» noch lange nicht beendet: «Die Idee wäre, dass «Wohnsinn» weitere Projekte macht»,

sagt Erich Stöckli. Das kann weitere Neubauten bedeuten, aber auch den Kauf von bereits bestehenden Häusern; die Genossenschaftler/innen halten auch nach attraktiven Altliegenschaften Ausschau. Die Genossenschaft soll bei allen Projekten quasi als «Klammer» funktionieren: Die Bewohner/innen der «Wohnsinn»-Häuser schliessen sich zu Hausgemeinschaften zusammen und mieten ihr Haus von der Genossenschaft. So bleibt der Verwaltungsaufwand der Genossenschaft klein, dafür sind die Mitbestimmungsmöglichkeiten um so grösser. Nach diesem System soll auch die «Cholerain»-Siedlung verwaltet werden. Jetzt allerdings geht es zuerst darum, das für den Bau notwendige Kapital aufzutreiben: Peter C. Haessig schätzt die gesamten Anlagekosten auf fünf Millionen Franken, fünf bis zehn Prozent davon muss die Genossenschaft als Eigenkapital aufbringen. Doch Haessig, Weibel und Stöckli sind in dieser Frage sehr optimistisch: «Geld ist kein Problem», finden sie. Demnächst wird die Aktion «Genossenschaftler suchen ihr Kapital» anlaufen, und «wenn alle Stricke reissen, gibt es die Möglichkeit, via den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen zu Geld zu kommen», sagt Mike Weibel.

POLITISCHE HÜRDEN Der wichtigste Termin für die Genossenschaft «Wohnsinn» liegt im Juni: Dann muss die Gemeindeversammlung dem Baurechtsvertrag zwischen Gemeinde und Genossenschaft «Wohnsinn» zustimmen. Übrigens steht dann noch ein zweiter Baurechtsvertrag auf der Traktandenliste. Gleichzeitig mit den «Wohnsinn»-Leuten legt nämlich die «Liberaler Baugenossenschaft Horgen» (LBH) ihr Projekt vor. Auf der Liegenschaft «mittleres Hüenerbüel» will sie rund 50 Wohnungen erstellen. Mit etwas Spott wird das bürgerliche Engagement von «Wohnsinn»-Seite zur Kenntnis genommen und in die Kategorie «kein Zufall» eingeordnet: «Ausgerechnet als wir mit unseren Baugenossenschaftsplänen anfangen, kamen die Liberalen plötzlich mit ihrer Idee», sagt Haessig. Doch grundsätzlich haben die «Wohnsinn»-Leute nichts gegen die Pläne der LBH: Es sei erfreulich, schrieben sie in einer Stellungnahme zum LBH-Projekt, dass man sich auch in bürgerlichen Kreisen mit der Förderung von genossenschaftlichem Wohnbau beschäftige.

Stimmt die Gemeindeversammlung dem Baurechtsvertrag für die Genossenschaft «Wohnsinn» zu, muss diese spätestens nach zwei Jahren die Baubewilligung eingeben. Spätestens zwei Jahre danach muss mit dem Bau begonnen werden. Wird also in vier Jahren auf dem «Cholerain» gebaut? Nein, es soll schneller gehen: «Wir wollen mit Volldampf dahinter!»

BETTINA BÜSSER

Bettina Büsser ist freie Journalistin. Sie arbeitet im Presseladen in Zürich.