Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 73 (1998)
Heft: 9

Artikel: Phönix aus der Asche
Autor: Siegenthaler, Renate
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106644

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 18.07.2025

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

Strassweid – eine modern gestaltete Siedlung in ländlicher Umgebung.

FOTO: MARKUS MOSIMANN

PHÖNIX AUS DER ASCHE

RENATE SIEGENTHALER

Vor nur vier Jahren wurde das Projekt geschaffen: In Mittelhäusern, in der Gemeinde Köniz, war eine Siedlung geplant, die das Dorf verändern sollte: viele Einfamilienhäuser, einige Eigentumswohnungen, alles in Holzrahmenbauweise, verdichtet und modern. Die grösste schweizerische Holzbausiedlung der Gegenwart würde, so die Annahme, ihren Bewohnern ein ökologisch sinnvolles Eigenheim und dazu die Nestwärme einer lockeren Gemeinschaft bieten. Statt vorstädtischer Isolation sollte die gutnachbarschaftliche Partnerschaft in Mittelhäusern ihre Renaissance erleben.

NUR ZWEI HÄUSER VERKAUFT Doch bald nach der ersten Bau- und Verkaufsphase folgte die Ernüchterung: Plötzlich verfügte Mittelhäusern über mehrere Reihen leerstehender Eigenheime. Der Verkauf stand praktisch still; bis zum 1. April dieses Jahres waren von den insgesamt 36 bereits erstellten Einfamilienhäusern erst 19 verkauft, von den 39 bestehenden Wohnungen hatten genau drei einen Käufer gefunden, weitere 29 waren vermietet. Während eines ganzen Jahres wurden lediglich zwei Häuser verkauft. Die Genossenschafter, aufgeschreckt durch eine Generalversammlug im Oktober 1997, an der erstmals die Möglichkeit eines Konkurses erwähnt wurde, gingen über die Bücher. Und glauben nach detailliertem Studium aller Unterlagen zu wissen, wer für den nur knapp verpassten Konkurs verantwortlich ist: der bis April 1998 amtierende, aber nicht in der Strassweid wohnende Vorstand unter der Leitung von Thomas Guggenheim, dem ehemaligen Vorsteher des Bundesamtes für Wohnungswesen, und die weitgehend aus den gleichen Personen bestehende und laut Organigramm vom Vorstand zu wählende Bau-und Vergebungskommission.

ALS DIE GENOSSENSCHAFTER/INNEN DER STRASSWEID REALISIERTEN, DASS DER KONKURS VOR DER TÜR STEHT, ZOGEN SIE DIE NOTBREMSE: SIE SCHICKTEN DEN VORSTAND IN DIE WÜSTE.

EIGENMÄCHTIG GEHANDELT Diesen beiden Gremien werden von den Genossenschaftern verschiedene Vorwürfe gemacht. Der Hauptvorwurf ist klar: Der Siedlungsgedanke sei durch teilweise eigenmächtiges und statutenwidriges Handeln verraten worden. Die Bewohner habe man in vielen Fällen nur schlecht oder gar nicht in Entscheidungsfindungen einbezogen – sofern sie überhaupt über die Notwendigkeit einer Entscheidung informiert worden seien. Noch weniger im Sinn einer Genossenschaft habe ein Doppelmitglied von Vorstand, Bau- und Vergebungskommission gehandelt, indem es einer jungen Familie zu ihrem Haus noch einen zusätzlichen «Nebenraum» zum Kauf anbot – auf den Bauplänen war der Raum als «Gemeinschaftsraum» eingetragen und damit von allen Genossenschaftern mitfinanziert worden. Der versuchte Doppelverkauf flog auf, das Vorstandsmitglied hat sich bei den Strassweidbewohnern entschuldigt.

Ebbe in der Kasse

Der Siedlung Strassweid in Mittelhäusern geht es finanziell schlecht – so schlecht, dass die Genossenschaft eigentlich ihre Bilanz deponieren müsste. Würde das Bundesamt für Wohnungswesen nicht bis Ende des Jahres 2000 bei den Banken für die Siedlung geradestehen, wäre die Genossenschaft bereits Konkurs gegangen.

Die Genossenschaft steht nämlich bei den Banken mit 23,5 Millionen Franken in der Kreide; die Jahresrechnung 1997 weist einen Bilanzverlust von 4,3 Millionen Franken aus – bei einem Eigenkapital von nur noch 175000 Franken. Anders als das BWO verhalten sich die Banken: Einzelne Geldinstitute sind zur Zeit nicht bereit, zukünftigen Strassweid-Genossenschaftern Kredite zu gewähren.

DEN VORSTAND «ENTLASSEN» Ab Oktober letzten Jahres bahnte sich auf der Strassweid eine kleine Revolution an: Ungeachtet ihres hohen Prestiges und ihrer erstklassigen Verbindungen wurde den auswärtigen Vorstandsmitgliedern der Rücktritt nahegelegt. «Wir konnten den Männern des alten Vorstandes nicht mehr trauen», begründet Doris Schranz, die neue Präsidentin der Genossenschaft. Die Herren verstanden den Wink und zogen sich aus ihren verschiedenen Ämtern zurück. Die Genossenschafter verwalten ihre Siedlung nun seit Ende April selbständig. Heute besteht der Vorstand ausschliesslich aus Bewohnerinnen und Bewohnern der Strassweid. Die Generalversammlung hat oberste Entscheidungsgewalt, die verschiedenen Kommissionen sind personell entflochten. Und: Das Bundesamt für Wohnungswesen bürgt für weitere drei Jahre für die Siedlung; die Sanierung ist fürs erste geglückt. Eine Inseratekampagne, von Genossenschaftern aus eigener Tasche bezahlt, trägt Früchte. «Die Häuser gehen weg wie warme Weggli», freut sich Markus Mosimann, der für die Genossenschaft den Verkauf leitet.

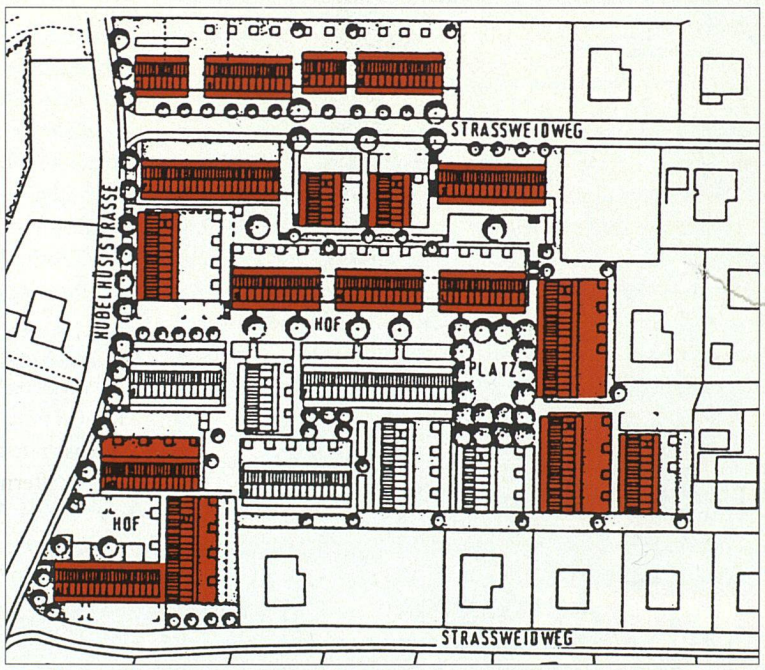
Nach eineinhalb Jahren des Verkaufsstillstands haben innerhalb von drei Monaten 12 Häuser einen Besitzer gefunden; die ersten neuen «Strassweidler» sind bereits eingezogen.

MARKETING, OFFENHEIT UND GEDULD Die Genossenschaft hat aus dem Beinahe-Konkurs ihre Lehren gezogen: Nur über Offenheit und Marketing können neue Siedler nach Mittelhäusern gebracht werden, darum werden Interessenten über die finanzielle Situation der Wohnbaugenossenschaft und auch über die mittlerweile gelösten Probleme informiert. Nach dem Erfolg ihrer Inseratekampagne vom Frühjahr will die Strassweid jetzt mit einem Mailing auf sich aufmerksam machen. Und noch etwas ist den Genossenschaftern klar: Gebaut wird erst wieder, wenn zuvor verkauft worden ist.

Katalog der Vorwürfe

Der Hauptvorwurf der Genossenschafter an den ehemaligen Vorstand ist seine ungenossenschaftliche Handlungsweise. Dazu zählen die Bewohner der Strassweid in erster Linie die kümmerliche Informationspolitik: Man habe sie bewusst nicht über den schlechten Geschäftsgang informiert, ihnen gar wissentlich den Einblick in die Geschäftsbücher verweigert, glauben sie. Das Marketing sei vernachlässigt worden, lautet ein weiterer Vorwurf; nur so können sich die Strassweidler erklären, dass im Laufe eines ganzen Jahres lediglich zwei Häuser verkauft wurden. Weiter bemängeln die Genossenschafter, dass der Charakter der Siedlung statutenwidrig, ohne Rücksprache mit den Bewohnern, verändert worden sei.

Die bereits gebauten, jedoch zu einem grossen Teil unverkauften respektive unvermieteten Häuser.



Plan der ursprünglich vorgesehene Überbauung.