

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 84 (2009)
Heft: 12

Artikel: Land in Sicht? : Grenchner Wohntage 2009
Autor: Omoregie, Rebecca
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107837>

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: 05.05.2025

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

Grenchner Wohntage 2009

Land in Sicht?

Die traditionelle Fachtagung der Grenchner Wohntage des BWO gehört für viele Branchenvertreter fest in die Herbstagenda. Diesmal hatten sie zwei besondere Gründe, zu kommen: Erstens waren diese Wohntage die letzten unter der Ägide des abtretenden BWO-Direktors Peter Gurtner. Und zweitens behandelte die Tagung ein Thema, das den gemeinnützigen Bauträgern unter den Nägeln brennt: «Wie kommen die Wohnbaugenossenschaften zu mehr Bauland?»



Die wie immer gut besuchte Fachtagung in Grenchen widmete sich einem brisanten Thema.

Die Branche trifft sich: Zwischen den Fachbeiträgen bieten die Grenchner Wohntage auch Gelegenheit für den informellen Austausch.



Von Rebecca Omoregie

Die Problematik ist bekannt: Der Marktanteil der gemeinnützigen Bauträger in der Schweiz sinkt. Die Bautätigkeit reicht nicht aus, um den derzeitigen Anteil von knapp neun Prozent zu halten, geschweige denn auszubauen. Eine Tendenz, die auch dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Kopfzerbrechen bereitet, schliesslich, so Peter Gurtner, seien die gemeinnützigen Bauträger für den Bund die wichtigsten Partner in der Wohnraumförderung. Um den Abwärtstrend aufzuhalten, brauche es drei Dinge: eine Professionalisierung der Baugenossenschaften, finanzielle Unterstützung und vor allem aber auch Bauland.

Das BWO liess deshalb eine Studie zu den Landreserven der Gemeinden erstellen. Das Resultat war ernüchternd: Zwar besitzen die Einwohnergemeinden durchschnittlich 1,3 Hektaren an unüberbauten Grundstücken und etwa 0,6 Hektaren an Flächen mit Verdichtungs- oder Erneuerungspotenzial. Doch selbst bei voller Ausschöpfung dieser Reserven liessen sich darauf höchstens 45 000 Wohnungen erstellen – «ein Tropfen auf dem heissen Stein». Daneben gibt es tatsächlich noch unüberbaute Bauzonen: Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) geht von über 50 000 Hektaren aus. Doch leider befinden sich die meisten dieser Areale nicht dort, wo Bedarf an grösseren Wohnsiedlungen besteht oder sind aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar. Dazu kommen ungenutzte Industrie- und andere Brachen von insgesamt 1820 Hektaren, die grösstenteils in Agglomerationsgemeinden an attraktiven Standorten liegen. So verfügen zum Beispiel die SBB und das VBS über einige ungenutzte Areale.

Hilfe von bundesnahen Betrieben?

Ob die bundesnahen Betriebe den Baugenossenschaften weiterhelfen können, darüber durften diese gleich selbst Auskunft geben. Es sei ihm unwohl angesichts der hohen Erwartungen aus dem Publikum, scherzte Laurent Staffelbach, Leiter Portfoliomanagement bei den SBB, zu Beginn sei-

nes Referats. Die Bundesbahnen verfügen zwar über rund 800 Anlageobjekte und Entwicklungsareale. Doch erstens ist dieser Bestand sehr heterogen und zweitens wird er gemäss der Geschäftspolitik der SBB an die Meistbietenden verkauft. Dazu sei man gezwungen, rechtfertigte Laurent Staffelbach diese Strategie, da die Bundesbahnen aufgrund von Ausgleichszahlungen auf den Ertrag aus dem Immobiliensektor angewiesen seien.

Auch das VBS besitzt mit 26 000 Objekten und 26 000 Hektaren Fläche ein beachtliches Immobilienportfolio, von dem nur etwas mehr als die Hälfte zum aktiven Bestand der Armee gehört. Doch der grösste Teil des überzähligen Bestands seien Bunker, Waffenplätze, Schiessplätze oder Landwirtschaftszonen, die ausserhalb der Bauzone liegen und nicht für den Wohnungsbau geeignet seien, erklärte Dieter Juchli von armasuisse Immobilien. Die wenigen Areale, die marktfähig sind, werden in Zusammenarbeit mit den Gemeinden entwickelt und wie bei den SBB auch zu Marktpreisen verkauft. Diese Politik stiess den anwesenden Verfechtern des gemeinnützigen Wohnungsbaus sauer auf. «SBB und VBS sind ein Produkt des öffentlichen Wohlstands. Wenn sie sich gebärden wie Privatunternehmen, gibt es Konflikte», monierte etwa Nationalrat Josef Lang (ZG). Ins selbe Horn blies Peter Schmid vom SVW: «Mit Volkseigentum wird privatwirtschaftlich umgegangen!»

Hilfe von Gemeinden?

Wie Gemeinden gemeinnützige Bauträger nicht nur mit Bauland, sondern auch mit einer aktiven Bodenpolitik unterstützen können, erläuterte Lukas Bühlmann von der Vereinigung für Landesplanung (VLP). Es gebe durchaus Möglichkeiten, etwa Ausnutzungsboni für gemeinnützige Bauträger, ähnlich wie man sie für Minergiebauten kennt. Raumplanerisch allerdings seien solche Nutzungsprivilegien umstritten, warnte er, da sie eine gute Siedlungsgestaltung und harmonische Quartierentwicklung unterlaufen können. Geeignete, allerdings noch wenig erprobte Mittel zur Förderung des

gemeinnützigen Wohnungsbaus seien ein Kaufrecht der Gemeinde bei Neueinzonungen, die Ausscheidung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau oder die Mehrwertabschöpfung.

Dass es Gemeinden gibt, die politischen Willen und Phantasie an den Tag legen, zeigten die beiden Beispiele von Rüschlikon (ZH) und Cornol (JU). Die Gemeinde am Zürichsee gehört zu denjenigen mit dem höchsten Pro-Kopf-Einkommen im Kanton, was aber nicht nur Grund zur Freude ist: Bis zu 80 Prozent seiner Steuereinnahmen bezahlt Rüschlikon an den Finanzausgleich, ausserdem verfügt die Gemeinde kaum über bezahlbaren Wohnraum für Familien. Die Genossenschaft für Mittelstandswohnungen entwickelte deshalb eine ungewöhnliche Idee, um an Bauland zu kommen: Sie will den Autobahnabschnitt Rüschlikon überdecken und der Gemeinde für Familiengärten und öffentliche Grünräume zur Verfügung stellen, wenn diese ihr im Tausch das dadurch aufgewertete Grundstück südlich der Autobahn abgibt. Auf dem Areal plant die Genossenschaft rund 600 Familienwohnungen für den Mittelstand – heisst: für Familien mit einem Einkommen von 80 000 bis 120 000 Franken, mit anvisierten Mietzinsen von 2500 bis 3000 Franken. Ein Raunen ging durch den Saal angesichts dieser Zahlen, doch Hanspeter Draeyer, Gemeinderat von Rüschlikon und Vorstandsmitglied der Genossenschaft, rechtfertigte sich: «In diesen Regionen kommt man nach unten schnell an eine Grenze.» Im jurassischen Cornol dagegen wurde die Gemeinde selbst aktiv: Sie erwarb ein 2500 m² grosses Grundstück im Dorfkern, um darauf bedürfnisgerechte Wohnungen für ältere oder in der Mobilität eingeschränkte Menschen zu erstellen.

Keine Hilfe ohne Selbsthilfe

Nicht immer allerdings liegt es an fehlendem Bauland, wenn Genossenschaften nicht aktiv werden. Manchmal fehlen ihnen auch der Mut und die Risikobereitschaft, wie die Bilanz von Andreas Wirz von der IG neues wohnen Zürich zeigte. Die Interessengemeinschaft sucht und vermittelt Bau-

Fotos: BWO



Laurent Staffelbach von SBB Immobilien musste sich für die marktorientierte Politik der Bundesbahnen rechtfertigen.



Dieter Juchli von armasuisse Immobilien konnte den Baugenossenschaften nicht viel Hoffnung machen.



Lukas Bühlmann von der Vereinigung für Landesplanung informierte über die raumplanerischen Möglichkeiten.



Hanspeter Draeyer erzählte, wie die Genossenschaft für Mittelstandswohnungen im reichen Rüschlikon zu Bauland kommen will.



Ernest Gerber, Gemeindepräsident Cornol (JU), stellte ein beispielhaftes Wohnprojekt seiner Gemeinde vor.



Andreas Wirz von der IG neues wohnen zog Bilanz über sechs Jahre Arealuche in Zürich.



«Werden Sie auch alt, so wie ich.» An den letzten Grenchner Wohntagen unter der Ägide von Peter Gurtner verabschiedete sich der abtretende BWO-Direktor vom Publikum.



Stabsübergabe im BWO: Peter Gurtner machte seinem Nachfolger Ernst Hauri Platz.



Peter Schmid, Präsident der SVW-Sektion Zürich, forderte die Baugenossenschaften auf, professioneller und aktiver aufzutreten.

land in der Grossregion Zürich. Insgesamt prüfte die IG in den vergangenen sechs Jahren 50 grosse Areale mit einem Potenzial von mehr als 300 Wohnungen sowie 100 kleinere Objekte mit einem Potenzial von je mindestens 50 Wohnungen. Mit dem Neubauprojekt Klee in Zürich Affoltern (Baugenossenschaft Hagenbrünneli und Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich), wo derzeit 350 Wohnungen im Bau sind, der Überbauung Heizenholz in Zürich Höngg (Bau- und Wohngenossenschaft Kraft-Werk1), wo 40 Wohnungen vor Baubeginn stehen, und der geplanten Grossiedlung der Baugenossenschaft mehr als wohnen mit 470 Wohnungen in Zürich Leutschenbach sind durchaus gewisse Erfolge zu verzeichnen. Doch es gab auch Areale, die die Baugenossenschaften als zu riskant einschätzten und wo inzwischen mehrere hundert Wohnungen von privaten Investoren entstanden sind, etwa das CeCe-Areal in Zürich oder den Glattpark in Opfikon.

Im anschliessenden Podiumsgespräch diskutierten Laurent Staffelbach (SBB Immobilien), Verena Gick (Stadträtin Winterthur), Bernard Woeffray (Geschäftsführer Neuenburger Städtenetz) und Josef Lang (Nationalrat ZG) darüber, was Gemeinden,

Politik und Genossenschaften besser machen könnten. Verena Gick betonte, dass der gemeinnützige Wohnungsbau in Winterthur eine wichtige Rolle spiele – gehören doch zehn Prozent der Wohnungen gemeinnützigen Bauträgern. Die Stadt unterstütze diese, wo es möglich sei. Dabei gelte es allerdings stets abzuwägen, wie viel die finanzschwache Stadt verkraften könne, die unter den Infrastruktur- und Folgekosten des starken Wachstums der letzten Jahre leide. Josef Lang wünschte sich, dass die Exekutive in Zug ebenso motiviert wäre wie in Winterthur oder in Rüschlikon: In seiner Stadt habe die Wohnungsnot dramatische Züge angenommen, er sprach gar von einer «Monacoisierung». Doch auf kommunaler Ebene fehle der Wille, dagegen etwas zu unternehmen. Er nannte das Beispiel des Zeughauses Zug, das die Stadt und das VBS nicht an gemeinnützige Bauträger verkaufen wollten.

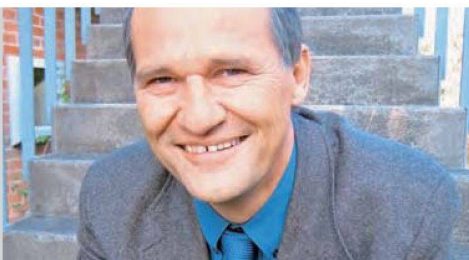
Schlagkräftiger auftreten

In seinen abschliessenden Worten liess Peter Schmid, Präsident der Sektion Zürich des SVW, die wichtigsten Erkenntnisse des Tages nochmals Revue passieren und trat dabei auch mit klaren Forderungen an die

gemeinnützigen Wohnbauträger: «Die Genossenschaften sind zu wenig aktiv, professionell und erfolgreich. Nur wer schnell, innovativ und mutig vorangeht, kann Erfolg haben.» Die Baugenossenschaften müssten schlagkräftiger auftreten, sich nützlich und unverzichtbar machen, den Gemeinden die langfristigen Wohnbauprobleme stärker bewusst machen und die Kräfte ihrer Verbände bündeln, um sich auch auf politischer Ebene für raumplanerische Förderinstrumente und die Landabgabe an Gemeinnützige einzusetzen.

Das letzte Wort hatten der abtretende und der neue BWO-Direktor. Peter Gurtner nutzte die Gelegenheit, auf Wiedersehen zu sagen und sich nach einem Rückblick auf die Highlights von 14 Jahren Grenchner Wohntagen bei allen Beteiligten für die gute Zusammenarbeit zu bedanken. Damit ja keine Rührung aufkommen konnte, verabschiedete er sich gewohnt humorvoll: «Werden Sie auch alt, so wie ich. Früher oder später wird es auch Sie treffen.» Auch der Dank von Ernst Hauri, der als Interims-Direktor in Peter Gurtners Fussstapfen tritt (siehe Kasten) an seinen Vorgänger war bewusst sec gehalten: «Vielen Dank, Peter, war super!»

Foto: Patrick Clémencyon



«Das Pendel schlägt zurück»

Gespräch mit Ernst Hauri, neuer Direktor des BWO

Anlässlich der Grenchner Wohntage hatte unsere welsche Schwesterzeitschrift «Habitation» Gelegenheit, den neuen Interims-Direktor

Ernst Hauri zur Zukunft des BWO zu befragen. Nachfolgend ein Auszug aus diesem Gespräch.

Herr Hauri, Sie übernehmen die Zügel eines Bundesamts, das in der Vergangenheit durchgeschüttelt wurde und dessen Zukunft unsicher ist, noch dazu in einer Zeit der globalen Finanzkrise. Was kommt auf Sie zu?

Ernst Hauri: Ich erwarte zwei Dinge: Einerseits, auf der institutionellen Ebene, werde ich mich darauf konzentrieren, das gute Funktionieren des Amtes während dieser Übergangsphase zu gewährleisten. Andererseits, auf politischer Ebene, werden wir zweifellos in

naher Zukunft mit einem neuen Sparpaket des Bundes konfrontiert sein. Nach der Welle von Massnahmen, die der Bundesrat 2008 zur Stabilisierung der Wirtschaft beschlossen hat – unter anderem das Sonderprogramm zur energetischen Gebäudeerneuerung –, schlägt das Pendel nun zurück. Das bedeutet, dass die Aufteilung der Ressourcen erneut diskutiert wird. Meine Rolle wird es sein, die Interessen unseres Amtes geltend zu machen. Die Trendwende kommt leider nicht im besten Moment, vor allem, wenn man bedenkt, dass der Bausektor, dem es heute noch nicht allzu schlecht geht, stets ein wenig hinter der Konjunktur herhinkt.