

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 85 (2010)
Heft: 3

Artikel: Willkommen beim SVW : der Dachverband hat bereits tausend Mitglieder
Autor: Krucker, Daniel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-170322>

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>

Der Dachverband hat bereits tausend Mitglieder

Willkommen beim SVW!

Neunzig Jahre nach seiner Gründung hat der SVW einen wichtigen Meilenstein erreicht: Ende 2009 hat sich das tausendste Mitglied dem Dachverband angeschlossen. Es ist die Wohnbaugenossenschaft Zentrum Dorf aus Stein (AG). Die *wohnen*-Redaktion hat die noch junge Genossenschaft besucht und im Namen des SVW Glückwünsche und einen symbolischen Check über tausend Franken überbracht. Die Initianten, die in der kleinen Fricktaler Gemeinde ein ganz spezielles Projekt planen, haben uns ihre abenteuerliche Geschichte erzählt.

Von Daniel Krucker

Die Genossenschaft Zentrum Dorf ist noch jung, hat aber schon recht turbulente Zeiten hinter sich, wie ihr Präsident Werner Schneider berichtet. Vier Jahre ist es her, seit die Gemeinde Stein (AG) das sechzig Aren grosse Rheinfelsareal mitten im Dorf umzonen und an einen Investor verkaufen wollte. Darauf stehen noch heute ein altes Schulhaus, ein Werkhof (beide ohne Nutzung) sowie ein zurzeit nicht betriebenes Restaurant, das ebenfalls im Besitz der Fricktaler Gemeinde ist. Als die Gemeindeversammlung über die Umzonung abstimmen wollte, **meldete sich Werner Schneider zu Wort und forderte die Stimmberechtigten auf, den Verkauf des Landes an einen Investor nicht zu unterstützen. In seinem Votum er-**

innerte er an die gesunden Finanzen der Gemeinde und gab zu bedenken, dass eine so grosse Parzelle mitten im Zentrum nicht einfach verkauft werden dürfe. Seinem Antrag folgte eine knappe Mehrheit der Anwesenden.

Diskussion um Dorfzentrum

Durch diesen Entscheid war nun der Gemeinderat gefordert. Er setzte eine Arbeitsgruppe ein, die Ideen zur Entwicklung des Areals sammeln und konkretisieren sollte. Natürlich war Werner Schneider ebenfalls Mitglied dieses Gremiums, denn schliesslich hatte er an der Gemeindeversammlung «den Mund weit aufgerissen», wie er mit einem Schmunzeln sagt. In der Arbeitsgruppe herrschte rasch Einigkeit, dass auf dem Rheinfelsareal Alterswohnungen ent-

stehen sollten – aber nicht nur. Der Arbeitsgruppe schwebte aufgrund einer Studie der Fachhochschule Nordwestschweiz vor, Jung und Alt zusammenzubringen und dem Areal an zentraler Lage neues Leben einzuhauchen. Aus Platzgründen mussten nämlich bereits vor einigen Jahren Schritt für Schritt Gemeindevorrichtungen (Schule, Gemeindeverwaltung, Werkhof und Feuerwehr) auf andere Standorte verteilt werden. Der zentrale Dorfplatz ist deshalb heute mehr oder weniger verwaist.

Die Arbeitsgruppe erkannte, dass es regelmässige Aktivitäten braucht, um einen Ort zu beleben. Man war sich einig, dass wieder ein Gastrobetrieb Einzug halten solle. Viele Ideen wurden entworfen, wie der Platz zwischen Kirche und Kindergarten, der weiterhin verkehrsfrei bleiben soll, für





Astrid Fischer vom Bereich Mitglieder des SVW überreicht dem Präsidenten Werner Schneider Blumen und einen symbolischen Check über tausend Franken, den die Genossenschaft dereinst für einen gemeinschaftsfördernden Zweck einsetzen kann.

alle Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner attraktiv gestaltet werden könnte. Die Vorstellungen reichten vom Mittagstisch für Schüler und Senioren über Aufgabenhilfe für Schüler durch Senioren oder Kindertur- nen mit Senioren bis hin zu regelmässig stattfindenden Gemüsemärkten und Konzerten. Auch ein Gemeinschaftsraum sollte entstehen, der nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht, sondern zum Beispiel zu Kurszwecken gemietet werden kann. Einig war man sich dafür in einem anderen Punkt: Für das Projekt sollte eine Genossenschaft gegründet werden. Damit wollte man vor allem die künftigen Alterswohnungen der Spekulation entziehen. Auch die Erfahrungen eines Mitglieds der Arbeitsgruppe, das selber Präsident einer Genossenschaft ist, beeinflussten den Entscheid. Der gemeinnützige Charakter und die Mitsprachemöglichkeit der Mieterinnen und Mieter überzeugten und passten zur Idee.

Schwierige Finanzierung

Der künftige Vorstand bestellte beim SVW die Musterstatuten und liess seine Gründungsdokumente durch den Rechtsdienst des Verbands prüfen. Noch vor der Gründung der geplanten Genossenschaft lud die Arbeitsgruppe fünf Architekturbüros zu einem Wettbewerb ein. Gewonnen hat das Brugger Architekturbüro Walker. Es schlug einen Solitärbau vor, der sich in das Ensemble von Kirche, Kindergarten und Friedhof einordnet. Alle alten Gebäude würden abgerissen, was Raum für eine öffentliche parkähnliche Anlage freigibt. Das ganze

Projekt wird auf acht bis neun Millionen Franken geschätzt.

Werner Schneider weiss aus seiner Berufserfahrung – er ist Leiter der Kreditverarbeitung bei der Bank Coop AG am Hauptsitz in Basel –, dass es für Bauprojekte genügend Eigenmittel braucht. «Wir wollten zwanzig Prozent Eigenkapital», sagt er klar. Die Gemeinde beteiligte sich mit 500 000 Franken, die Ortsbürgergemeinde sprach ihrerseits 100 000 Franken und etwa 75 Genossenschafterinnen und Genossenschafter zeichneten zusammen Anteilscheine für 300 000 Franken. Das Ziel von zwei Millionen verfehlte die Genossenschaft also klar. «Da waren wir wohl etwas zu euphorisch», meint der Präsident rückblickend. Weil die Genossenschaft aufgrund der zu geringen Eigenmittel nun finanziell blockiert war, musste sie neue Lösungen suchen. Also einigte sie sich mit der Gemeinde darauf, nur zwei der drei geplanten Wohntagen zu übernehmen und der Gemeinde zumindest vorerst das Restaurant im Parterre sowie die Wohnungen im ersten Stock zu überlassen.

Projekt in Frage gestellt

Mit diesem Vorschlag beantragte der Gemeinderat den Projektierungskredit beim Stimmvolk, das diesem im Verhältnis 2:1 zustimmte. Klares Resultat, denkt man. Dagegen aber ergriff die SVP das Referendum. Die Gegner waren der Ansicht, dass es nicht Sache der Gemeinde sei, sich finanziell so stark zu engagieren. Auch das Führen eines Restaurants solle Privaten überlassen werden. Es kam, wie es kommen musste: Das Referendum kam zustande und der Projektierungskredit wurde mit einem sehr knappen Resultat gekippt. Das war Ende August 2009.

Nach der verlorenen Abstimmung war für Werner Schneider klar: «Wir brauchen einen Mediator und müssen die Leute an

einen Tisch bringen». Die Notwendigkeit des Baus von Alterswohnungen wird nämlich von niemandem in Frage gestellt. Mitte Januar fand eine erste sogenannte Spurguppensitzung statt, an der zwölf Personen – und zwar sowohl Gegner als auch Befürworter des Projekts – teilnahmen. Anfang März lud der Gemeinderat die Bevölkerung

Der SVW unterstützt seine Mitglieder von Anfang an

Der 1919 gegründete Schweizerische Verband für Wohnungswesen hat mittlerweile 1000 Mitglieder mit insgesamt über 130 000 Wohnungen. Damit ist ein Grossteil der Schweizer Wohnbaugenossenschaften im nationalen Dachverband organisiert. SVW-Mitglieder können auf eine umfassende Dienstleistungspalette zählen. In der Gründungsphase werden Genossenschaften zum Beispiel in der Ausarbeitung ihrer Statuten unterstützt oder in Finanzierungsfragen beraten. Hier stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, Restfinanzierungen zu ermöglichen. Falls nötig, unterstützt der Verband seine Mitglieder beim Einrichten und Führen der Buchhaltung oder berät sie beispielsweise in Mehrwertsteuerfragen. Wenn rechtliche Probleme auftauchen oder juristische Fragestellungen zu lösen sind, steht ein eigener Rechtsdienst zur Verfügung. Das Beratungsteam unterstützt die Baugenossenschaften ausserdem mit Rat und Tat, wenn es um Führung oder Organisation geht. Für Genossenschaften mit einem älteren Portfolio kann ein Gespräch über die strategische Planung interessant sein. Einen Überblick über die umfassenden Beratungsdienstleistungen und Ansprechpartner des Dachverbands finden Interessierte auf unserer Homepage: www.svw.ch.

Das ist das tausendste SVW-Mitglied: Der Vorstand der Baugenossenschaft Zentrum Dorf (Sandra Wehrli ganz links ist inzwischen nicht mehr dabei) präsentiert sein ursprünglich geplantes Projekt für den Dorfplatz Stein (AG).



So stellen sich die Initianten den neuen Dorfplatz vor: Nicht nur 25 Alterswohnungen sollen im Neubau entstehen, sondern auch ein Café und Begegnungsmöglichkeiten für Jung und Alt.

an ein Mitwirkungsverfahren ein, wo an verschiedenen runden Tischen neue Ideen erarbeitet wurden. Im Grundsatz ging es um die Frage, ob das alte Schulhaus und das Restaurant abgerissen werden sollen oder nicht. Dafür müssen die Parteien nun eine tragfähige Lösung finden. Werner Schneider hofft, dass dies bis Mitte Jahr der Fall sein wird und im Dezember zum zweiten Mal über einen Projektierungskredit abgestimmt werden kann.

Beim zweiten Mal zuversichtlich

Werner Schneider ist zuversichtlich, «weil jetzt so viele Leute mit im Boot sind, auch solche aus dem Referendumslager». Es möge sein, sagt er etwas nachdenklich, dass das erste Projekt nicht optimal auf den Weg gebracht und die Anliegen und Befürchtungen der Anwohnerinnen und Anwohner zu wenig berücksichtigt worden seien. Durch das Referendum verlor die Genossenschaft zwei Jahre. Werner Schneider ist trotzdem voller Tatendrang und überzeugt, dass sich der Einsatz lohnt und das Rheinfelsareal in wenigen Jahren wieder den Platz einnimmt, der einem Dorfplatz gebührt. 



Die Wohnungen bieten gegen den offenen Hof, wo Konzerte oder Märkte stattfinden können, Kontaktmöglichkeiten und auf der Rückseite (rechts) Privatsphäre.

Anzeige

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug
IFZ



MAS Immobilienmanagement

- Master of Advanced Studies (Nachdiplomstudium)
- Immobilienportfolios kompetent führen und optimieren
- die Immobilie als Produktionsfaktor von Unternehmen optimal nutzen
- komplexe Entwicklungsprojekte erfolgreich initiieren und umsetzen
- der Lehrgang ist akkreditiert durch RICS Royal Institution of Chartered Surveyors
- Nächster Studienstart: 15. September 2010

Info-Veranstaltungen: 11. März 2010, 18.00 Uhr am IFZ, Zug
25. März 2010, 18.00 Uhr im Hotel Victoria, Basel
06. April 2010, 18.00 Uhr im Hotel Ador, Bern

Weitere Informationen: www.hslu.ch/immobilien

FH Zentralschweiz