

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 93 (2018)
Heft: 10: Haustechnik

Artikel: Wie das Schwungrad auf Touren kommt
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-842554>

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: 22.01.2025

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



Bilder: Marco Zanoni

Der gemeinnützige Wohnungsbau in Basel gedeiht. Davon konnten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des diesjährigen Forums vor Ort überzeugen. Zum Beispiel in der Erlenmatt Ost, wo ein neues Quartier heranwächst, zu dem Genossenschaftssiedlungen gehören.

Forum des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu Gast in Basel

Wie das Schwungrad auf Touren kommt

Über 300 Vertreterinnen und Vertreter von Baugenossenschaften sowie Fachleute aus Politik, Wirtschaft und Forschung diskutierten am 21. September in Basel, wie der gemeinnützige Wohnungsbau wachsen kann. Der Stadtkanton bot dafür besten Anschauungsunterricht, haben die Baugenossenschaften dort doch wieder Tritt gefasst. Aber auch sonst stehen die Zeichen gut: Die Genossenschaftsidee ist in der Schweiz nach wie vor stark verankert.

Von Richard Liechti

Wachstum braucht Mut», erklärte Verbandsdirektor **Urs Hauser** vor dem vollen Saal im Basler Volkshaus. Im Falle des gemeinnützigen Wohnungsbaus bedeute dies: Mut, Visionen ausserhalb der eigenen Grenzen zu entwickeln. Nur so könnten wir den Marktanteil halten oder gar steigern. Dass man sich dieses Jahr in Basel treffe, sei denn auch kein Zufall: Im Stadtkanton befinden sich die Baugenossenschaften nach Jahren der Stagnation wieder auf Wachstumskurs.

Jörg Vitelli, Präsident des Regionalverbands Nordwestschweiz, belegte dies mit Zahlen. In der Region Basel komme das Schwungrad des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wieder auf Touren. Derzeit seien rund 40 Projekte mit etwa 2000 Wohnungen in Bau oder Planung. Er verwies dabei auf den genossenschaftlichen Generationenvertrag: Unsere Väter und Grossväter hätten für uns gebaut.

«Darum ist es unsere Pflicht, für zukünftige Generationen zu bauen, für unsere Kinder und Enkel.»

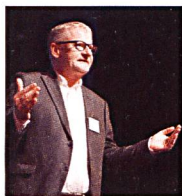
Aktive Wohnpolitik

Den Nährboden des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Basel habe man der rotgrünen Regierung und notabene Regierungsrätin **Eva Herzog** zu verdanken, die für die Bodenpolitik zuständig ist. Sie kam als nächste Referentin zu Wort. Der Kanton sei auf Wachstumskurs, der Bedarf an Wohnraum steige. Ziel der Regierung sei es, für die ganze Bevölkerung mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen Angebote zu schaffen. Deshalb verfolgt man eine aktive Bodenpolitik und arbeitet intensiv mit den Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammen, denen man Land im Baurecht abgibt. Prominentes Beispiel ist das Westfeld, ein Spitalgelände, wo in

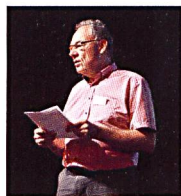
Um- und Neubauten 500 Wohnungen entstehen. Wichtige Instrumente bei der Zusammenarbeit mit den Gemeinnützigen sind der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus sowie das Wohnraumfördergesetz von 2014.

Wachstum allein macht nicht glücklich

Mit den negativen Folgen von Wachstum setzte sich der Sozialpsychologe **Harald Welzer** auseinander. Das ökonomische Wachstum sei spätestens nach dem Zweiten Weltkrieg zur Maxime allen Handelns geworden. Mit Folgen: Heute lebten wir in der westlichen Welt in einer Überfluggesellschaft, atomisiert durch die Informatisierung, die es möglich mache, jegliche Bedürfnisse auf der Stelle zu befriedigen – Bedürfnisse, die von den Konzernen oft erst geschaffen würden. Dabei hätten Studien gezeigt, dass zusätzlicher Kon-



Urs Hauser



Jörg Vitelli



Eva Herzog



Harald Welzer



Petra Huth



Louis Schelbert



Roger Ehret



Über 300 Gäste fanden sich im Volkshaus Basel ein, um mehr über die Wachstumsperspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erfahren.



Die Formation «Stickstoff» bot eine Trommelschau der Sonderklasse.

sum längst keinen Glücksgewinn mehr darstelle. Auch des gigantischen Materialaufwands wegen sei Wachstum kein Zukunftskonzept.

Viel Sympathie für Genossenschaften

Mit den Ausführungen der Politikwissenschaftlerin und Ökonomin **Petra Huth** vom Forschungsinstitut gfs ging es zurück auf die Genossenschaftsebene. Sie zeigte auf, dass das Selbstverständnis in der Schweiz nach wie vor stark vom (Eid-)Genossenschaftsgedanken geprägt ist. Man definiert sich als überschaubare Gemeinschaft mit gemeinsamen Interessen. Dabei zeigen Umfragen, dass das Vertrauen in urschweizerische Werte wie Neutralität, Volksrechte oder die Sozialpartnerschaft unabhängig von der politischen Ausrichtung gross ist.

Gleichzeitig verändern Globalisierung und Digitalisierung den Zeitgeist. Wirtschaftliches Wachstum steht auf dem Sorgenbarometer der Schweizerinnen und Schweizer längst nicht mehr an erster Stelle. Für exponentielles Wachstum ist nur noch ein Drittel der Bevölkerung zu haben, 58 Prozent möchten nur mehr das heutige Niveau halten. Von der wachstumskritischen Haltung profitieren gerade die Genossenschaften mit ihrem alternativen Wirtschaftsmodell. Das zeigen Umfragen. Dabei schätzt die grosse Mehrheit die Genossenschaften gerade wegen ihrer sozialen Werte.

Strategien entwickeln

Nach dem Exkursionsteil (siehe Seite 33) traf man sich nachmittags zu einem Podiumsgespräch, moderiert von **Roger Ehret**,

der durch die ganze Veranstaltung führte. Verschiedene Akteure präsentierten Strategien und Ansätze, die dafür sorgen, dass Wohnbaugenossenschaften wachsen. **Rolf Frei** von der Baugenossenschaft zum Stab in Muttenz (BL) skizzierte die Probleme, mit denen sich gerade kleinere Genossenschaften konfrontiert sehen: Manche haben in den letzten Jahren zwar ihre Strukturen professionalisiert. Viele Laienvorstände konzentrieren sich jedoch auf Einzelprobleme, weil die Zeit fehlt, eine Gesamtstrategie anzupacken. Dafür aber braucht es eine Auszeit, allenfalls Unterstützung von aussen, damit Stärken und Schwächen, Risiken und Chancen analysiert werden können, bevor man schliesslich Ziele aufstellt und organisatorische Massnahmen ergreift.

Franz Horváth, Leiter Weiterbildung beim Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, stiess ins gleiche Horn.

Die Genossenschaften sollten sich auf die zentralen Werte besinnen – nämlich bezahlbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerungssicht zu schaffen und den Boden dauerhaft der Spekulation zu entziehen – und daraus Strukturen ableiten, damit diese Ziele langfristig erreicht werden können. Für diese Organisationsentwicklung, zu der auch die regelmässige Weiterbildung gehört, seien die nötigen finanziellen Ressourcen bereitzustellen.

Keine Angst vorm Bauen

Die Architektin und Vizepräsidentin des SIA Basel **Regine Nyfeler** sprach ein weiteres Problemfeld an, das dem genossenschaftlichen Wachstum hinderlich ist: die Angst vor Bauprojekten. Sei es früher vor allem um die Renovation gegangen, überlegten Genossenschaften heute, wie sie mit Ersatzneubauten oder Verdichtungen Mehrwert schaffen könnten. Unabding-



Podium zu Strategien und Ansätzen. Von links: Moderator Roger Ehret, Ivo Balmer, Regine Nyfeler, Franz Horváth, Rolf Frei.

lich sei, dass man mit einer Strukturanalyse beginne, sich fundierte Kenntnisse über den Bestand erwerbe, um daraus Visionen zu entwickeln. Dafür sei professionelle Unterstützung beizuziehen, aber auch auf die Erfahrungen anderer Genossenschaften abzustellen.

Ivo Balmer vom Mietshäuser Syndikat Basel erläuterte einen neuen Ansatz, um Wachstum im Bestand sicherzustellen. Der Regionalverband Nordwestschweiz hat nämlich eine Kampagne für die soziale Nachlassplanung lanciert. Dabei geht es darum, betagte Eigentümerinnen und Eigentümer von einem Verkauf ihrer Liegenschaft an eine Genossenschaft zu überzeugen. Sie entziehen ihren Besitz damit nicht nur der Spekulation, sondern sorgen dafür, dass die bisherige Bewoh-

nerschaft nicht verdrängt wird. Diese Kampagne hat bereits erste Früchte getragen.

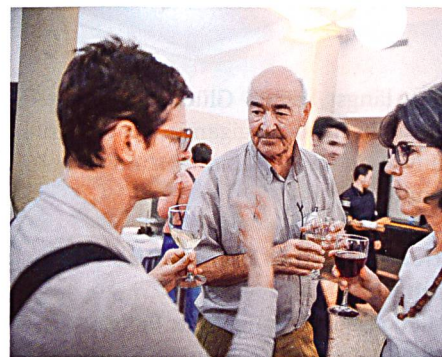
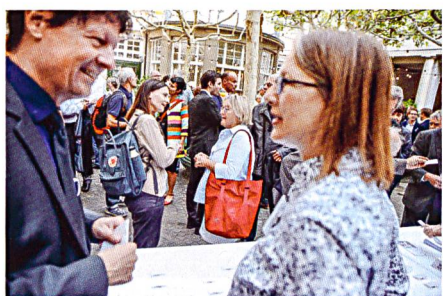
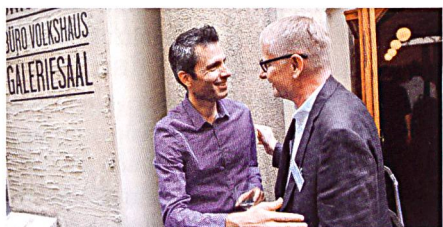
Vor dem grossen Fest

Verbandspräsident **Louis Schelbert** würdigte im Schlusswort die imponierende Leistung der Basler Genossenschaften. Bewegungen wie in der Nordwestschweiz gäben der Branche Schwung und zeigten auf, wie die Trendumkehr beim genossenschaftlichen Wachstum gelingen könne. Alle seien deshalb aufgerufen, diesem Beispiel zu folgen. Der Verband seinerseits stärke seine Mitglieder mit einer Fülle von Dienstleistungen. Nötig seien aber auch politische Unterstützung und eine aktive Wohnbauförderung; das Beispiel Basel zeige deren Potential. Das gelte

auch auf nationaler Ebene, wo wichtige Fragen wie die Neuauflage des Kredits für den Fonds de Roulement und die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» anstehen.

Bald bietet sich die Chance, um auf die Leistungen der Baugenossenschaften aufmerksam zu machen. 2019 feiert der Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz sein 100-Jahr-Jubiläum mit einem Strauss von Aktivitäten. Den Auftakt macht die Eröffnung am 24. Januar in Olten, zu der Louis Schelbert die Mitglieder herzlich einlud. «Sie werden staunen, wie jung ein 100-Jähriger daherkommen kann!», schloss er. ■

Unter www.forum-wohnen.ch finden Sie Referatstexte und weitere Fotos.



Der Branchenanlass hat sich längst zum Treffpunkt entwickelt.

Basel baut: die sechs Exkursionen

Sechs Ausflüge zu aktuellen Basler Bauprojekten boten Gelegenheit für Anschauungsunterricht. Nicht fehlen durfte das **Westfeld**. Auf dem Areal



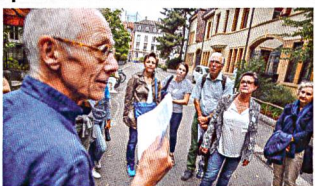
des Felix-Platter-Spitals entsteht ein neuer Stadtteil. Das mächtige Hauptgebäude aus den 1960er-Jahren bleibt erhalten und dient künftig ebenfalls dem Wohnen. Zusammen mit dem Neubauteil entstehen rund 500 Wohnungen, Bauträgerin ist die Genossenschaft wohnen&mehr, an der sich viele Basler Genossenschaften beteiligt haben.

Ein weiteres Grossprojekt liegt im Vorort Pratteln. Dort konnte die Logis Suisse AG die **Coop-Produktionszentrale** nahe dem Bahnhof erwerben. Das Gewerbequartier wandelt sich nun in den nächsten Jahren zum Wohn-



quartier, wobei die Logis Suisse drei Viertel der rund 600 möglichen Wohnungen an lokale Genossenschaften vergibt. Die Shedhalle bleibt als Begegnungsort erhalten, ebenso ein Zuckersilo. Bis zum Baubeginn füllen sich die Industriehallen mit einer Vielfalt von Zwischennutzungen. Organisiert werden sie von der spezialisierten Raum auf Zeit GmbH, Liestal.

Mit dem Erwerb von Altbauliegenschaften langfristig günstigen Wohnraum erhalten: Dieser Strategie haben sich verschiedene Wohngenossenschaften wie die Cohabitat, Gnischter oder das Mietshäuser Syndikat im **Matthäusquartier** verschrieben. In den



sanft renovierten Häusern lebt eine aktive Mieterschaft, die auch bei Bau- und Verwal-

tungsaufgaben mit anpackt. Auf dem ehemaligen Gleisfeld der Deutschen Bahn wächst derzeit das Quartier **Erlenmatt Ost** heran. Trägerin ist



die Stiftung Habitat, die verschiedene Projektteile an Genossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger abgegeben hat. Hier bieten etwa die Wohngenossenschaften Erlenflex und Zimmerfrei auch alternative Wohnformen an (siehe auch *Wohnen* 7-8/2018).

Zu einer intelligenten Verdichtungsstrategie gehört immer auch ein Blick auf das Wohnumfeld. Im vergangenen Jahr erneuerte die **Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel** den Aussenraum ihrer Siedlung Sternenfeld 1 in Birsfelden. Bei der Planung des attraktiven Spielraums konnten jüngere und ältere Genos-



senschafter mitentscheiden. Das Kinderbüro Basel begleitete den partizipativen Prozess.

Im Niederholz, einem von Genossenschaften geprägten Quartier im Westen Riehens, erstellte die **Wohnbau-Genossenschaft Nordwest** (WGN) hundert neue Wohnungen. Entstanden sind nicht



nur bezahlbare Familienwohnungen in der ansonsten teuren Gemeinde, die zum Kanton Basel-Stadt gehört. Ältere Mieterinnen und Mieter profitieren von einem Servicekonzept, das sich die Nähe zum Alters- und Pflegeheim Humanitas und der gemeindeeigenen Freizeitanlage zunutze macht (siehe auch *Wohnen* 11/2017).

Anzeige

4+
sec.

Erklärungsvideos auf:
restclean.com/diagnose



Haben Ihre WC's einen Service nötig?

Machen Sie den einfachen Test!



REST CLEAN[®]
TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG
Toilettenkultur
info@restclean.com
restclean.com

Wir beraten Sie gerne.
Gratis-Telefon
0800 30 89 30