



Die Lindenpark-Überbauung der Genossenschaft «Wohnen im Alter» in Kriens (GWAK).

Wohnbaugenossenschaften

Mehr als günstiges Wohnen

Der gemeinnützige Wohnungsbau sei ein Modell für die Zukunft: So lautete der Tenor am Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften. Denn die Genossenschaften bieten nicht nur preisgünstigen Wohnraum an. Sie gehen auch auf neue Wohnbedürfnisse ein und entwickeln nachhaltige Lösungen.

Von Stefan Gyr

Mitten in Kriens LU ist ein neues Alterswohncentrum entstanden. 32 Alterswohnungen mit zweieinhalb oder dreieinhalb Zimmern, eine Aderthalbzimmer-Wohnung, eine Clusterwohnung mit sechs Zimmern, drei Pflegewohngruppen mit 21 Pflegeplätzen, Spitex, Zahnarzt, Physiotherapie und ein Bistro im Haus, dazu ein Altersfitnessraum und grosszügige Gemeinschaftsräume, eine Parkanlage vor der Türe und eine begrünte Dachterrasse: Das alles bietet die Lindenpark-Überbauung. Und das zu fairen und günstigen Mietpreisen zwischen 790 und 1820 Franken pro Monat, wobei noch Heiz- und Nebenkosten sowie Beiträge für Grunddienstleistungen des betreuten Wohnens hinzukommen.

Vor gut einem Jahr wurde der Lindenpark eröffnet. Davor fanden sich in Kriens zwar Alters- und Pflegeheime, doch Woh-

nungen mit Dienstleistungen für Seniorinnen und Senioren fehlten trotz des erwiesenen Bedarfs. Dass die finanziell arg gebeutelte Stadt ein Alterswohnprojekt stemmen könnte, war undenkbar. Vier örtliche Baugenossenschaften beschlossen deshalb, ihre Kräfte in einer gemeinsamen Organisation zu bündeln, und riefen die Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» (GWAK) ins Leben. Der Trägerschaft schlossen sich auch der Verband Wohnen Schweiz, die katholische und die reformierte Kirchgemeinde, die Stadt, die Spitex, die Immobilienfirma Schweighofpark AG und drei private Genossenschafter an.

Viel ehrenamtliche Arbeit

Die GWAK gewann einen Investorenwettbewerb der Stadt Kriens um ein Baufeld beim Gemeindehaus und erstellte darauf im Baurecht für 28,5 Millionen Franken die

Lindenpark-Überbauung. Für das Projekt habe die Genossenschaft viel ehrenamtliche Arbeit geleistet, erklärt GWAK-Präsident Stefan Bucher. Kosten von fast 500 000 Franken wären angefallen, wenn pro Stunde 50 Franken verrechnet worden wären. Ohne ein einziges Inserat zu schalten, konnte die GWAK alle Räumlichkeiten in kurzer Zeit vermieten. Gemäss dem Vermietungsreglement sollen die Wohnungen nicht an rüstige Senioren vergeben werden, sondern an ältere Menschen, bei denen ein Bedarf an diesen Angeboten nachgewiesen ist.

«Mit dem Lindenpark haben wir einen gesellschaftlichen Mehrwert geschaffen», sagt Bucher. Die GWAK habe ein politisches Problem in Kriens gelöst, eine Lücke im Pflegeangebot geschlossen, ein grosses Wohnbedürfnis abgedeckt und preisgünstige Wohnungen an bester Zentrumslage zur Verfügung gestellt. Das Projekt habe

aber auch die Baugenossenschaften in Kriens zusammengeschweisst.

Der Lindenpark war eines von mehreren beispielhaften Projekten aus dem In- und Ausland, die am 8. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften vorgestellt wurden. Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz, die beiden Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wollten mit der Tagung aufzeigen, welche Mehrwerte die gemeinnützigen Bauträger der Gesellschaft bieten. Gegen 400 Vertreterinnen und Vertreter von Wohnbaugenossenschaften aus der ganzen Schweiz, von Behörden und Unternehmen sowie Fachleute trafen sich im KKL Luzern zum grössten Branchenanlass.

Neue Wohnbedürfnisse

«Die gemeinnützigen Bauträger sorgen nicht nur für preisgünstigen Wohnraum. Sie gehen zum Beispiel auf neue Wohnbedürfnisse ein – etwa das Wohnen im Alter, neue Wohnformen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Sie tragen auch zum Klimaschutz bei, indem sie nachhaltige Wohnkonzepte entwickeln, die den Ressourcenverbrauch verringern», so SP-Ständerätin Eva Herzog, Präsidentin von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, und Daniel Burri, Präsident von Wohnen Schweiz. Damit entspreche das historische genossenschaftliche Modell ganz dem Zeitgeist und komme dem Bedürfnis nach mehr sozialer und ökologischer Verantwortung entgegen. Der gemeinnützige Wohnungsbau sei ein Modell für die Zukunft, das noch an Bedeutung gewinnen werde.

Was der gemeinnützige Wohnungsbau für die Gesellschaft leistet, zeigt auch das Beispiel des Zollhauses in Zürich. Das Zollhaus bietet eine einmalige Wohnlage inmitten der Stadt Zürich – zwischen dem Hauptbahnhof, den Gleisen und dem Langstrassen-Quartier. Diverse Gemeinschaftsräume, eine sozial durchmischte Mieterschaft und die Bereicherung durch Kultur, Verkauf, Gastronomie und Dienstleistungen machten es zu einem lebendigen Ort des Miteinanders, sagt Jonathan Kischkel, Co-Präsident der Genossenschaft Kalkbreite, der Zollhaus-Bauträgerin.

Neben Familienwohnungen sowie kleineren und grösseren Wohngemeinschaften bietet die Genossenschaft Kalkbreite hier auch Raum für neue Wohnformen und erprobt als erste Wohnbaugenossenschaft das sogenannte Hallenwohnen. Acht überhohe Hallen unterschiedlicher Grösse wurden von den Mietern und Mietern selbst ausgebaut und bieten damit sozial wie architektonisch Raum für neue Formen des Zusammenlebens. Für den «Tages-Anzeiger»

handelt es sich um «Zürichs verrücktestes Wohnexperiment». «Die Einführung einer neuen Form kollektiven Wohnens tut uns allen gut», schrieb dagegen die Zeitschrift «Hochparterre». «Neben der grossen Masse Konvention braucht der Wohnungsmarkt auch radikale Experimente wie das Hallenwohnen.»

Das Quartier Plaines-du-Loup in Lausanne will ökologisch und sozial besonders hohe Standards erfüllen. Rund 11 000 Menschen sowie Arbeitsplätze und Freizeitanlagen sollen hier bis 2030 Platz finden. Für das Projekt wurde eigens die soziale Bewohnergenossenschaft Le Bled gegründet. Neue, nachhaltige Formen des Wohnens, Zusammenlebens und Zusammenarbeitens werden nach den Prinzipien der Sozialökonomie und Solidarität in den bisher zwei Siedlungen der Genossenschaft Batir Group in den waadtländischen Ortschaften Cheiry und Grandvaux erprobt.

Raum für Kunst, Kultur, Soziales und Bildung, bezahlbares Wohnen und Verwaltungsnutzungen sollen im «Haus der Statistik» in Berlin nach über zehn Jahren Leerstand entstehen. Modellhaft ist nicht nur der vielfältige Nutzungsmix, sondern auch die Kooperationsgemeinschaft: Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft sind darin gleichberechtigt vertreten. Gemeinsam werden individuelle Freiheiten und kollektive Bedürfnisse ausgehandelt.

Als «Bottom-up-Bewegung für zukunftsweisende Lebensorte» sieht sich die Genossenschaft «Urbane Dörfer» mit Sitz in Bern. «Wir stellen gängige Entwicklungs-

prozesse auf den Kopf und formen zuerst lebendige Nachbarschaften, bevor wir Gebäude bauen», sagt Matthias Tobler, Gründer der Genossenschaft. Zusammen mit den künftigen Nutzerinnen und Nutzern entwickle die Genossenschaft zukunftsorientierte und gemischt genutzte Lebensräume im urbanen Kontext. Das Ziel sei ein systematischer Aufbau von selbstverwalteten urbanen Dörfern. Ein solches Dorf vereine individuelle Wohnmöglichkeiten, gemeinsam genutzte Flächen und öffentliche Räume mit gesellschaftsrelevanten Angeboten.

Das erste urbane Dorf soll in Gümligen BE entstehen. Ab 2024 wird hier laut Tobler ein nachhaltiger Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für 150 Personen geschaffen. Das Erdgeschoss des Neubaus wird gewerblich genutzt. Ein weiteres urbanes Dorf mit Wohnraum für 200 Personen ist in Zollikofen BE geplant. Dabei sollen in einem urbanen Umfeld neue Wege in der Lebensmittelversorgung entdeckt werden.

Essbare Landschaften

Die Hochschule für Agrar-, Forst- und Lebensmittelwissenschaften der Berner Fachhochschule will hier das Potenzial eines Wohnprojekts als lokale Versorgungsgemeinschaft erforschen. So werden die Aussenräume als essbare Landschaften in Permakultur gestaltet. Mit einem Dachgarten, hängenden Gärten und Hochbeeten im Innenraum sollen zusätzliche Anbauflächen geschaffen werden. Das Konzept sieht zudem die Zusammenarbeit mit lokalen



Eva Herzog, Präsidentin von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, und Daniel Burri, Präsident von Wohnen Schweiz (von rechts).



Das Projekt der Genossenschaft «Urbane Dörfer» in Gümligen.

Landwirten, eine Einkaufsgemeinschaft und eigene Lager- und Produktionsräume vor. Die Genossenschaft betrachte jedes Wohnprojekt als Reallabor, erklärt Tobler. Denn: «Experimente sind die besseren Konzepte.»

«Es ist beeindruckend, was Genossenschaften alles für die Gesellschaft leisten. Für viele Fragen haben wir heute schon die Lösungen – aber um einen Unterschied zu machen, braucht es deutlich mehr gemeinnützigen Wohnungsbau», sagt Adrian Achermann, Geschäftsführer von Wohnen Schweiz. Für Urs Hauser, Direktor von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, müssen die Genossenschaften ihr vielfältiges gesellschaftliches Engagement in der Öffentlichkeit noch stärker sichtbar machen.

Nachhaltigkeit als Erfolgsfaktor

Für eine nachhaltige Entwicklung sei auch ein Umdenken in Wirtschaft und Politik nötig, erklärt Tina Teucher, Experte für nachhaltiges Wirtschaften und Zukunftskompetenz. Nachhaltiges Wirtschaften mache sich auch bezahlt. Nachhaltigkeit sei vom Schlagwort zum Erfolgsfaktor geworden. In Zukunft dürften diejenigen Unternehmen Erfolg haben, die das Gemeinwohl ins Zentrum stellen und Lösungen für die anstehenden sozialen und ökologischen Herausforderungen bereitstellen. Branchen

mit ökologischen und sozialen Mehrwerten befänden sich im Aufschwung, so Teucher. Die Nachfrage nach Bio- und Fairtrade-Produkten, erneuerbaren Energien und grünen Investments steige. 20 Prozent der Firmen-Neugründungen stammten aus der Green Economy. Jeder Vierte richte sein Konsumverhalten an Genuss, Gesundheit und Nachhaltigkeit aus. Für den Wirtschaftswandel sind gemäss Teucher die «drei magischen K» wichtig: Es gelte, das Kerngeschäft zu hinterfragen, die Kreislaufwirtschaft zu fördern und Kultur zu nutzen, um mit positiven Emotionen alle mitzunehmen.

Für ein nachhaltiges Wirtschaften, bei dem ethische Werte wie das Wohl von Mensch und Umwelt im Zentrum stehen, setzt sich die internationale Reformbewegung Gemeinwohl-Ökonomie (GWÖ) ein. Sie wurde von Österreich, Bayern und Südtirol aus gestartet. In der Schweiz wurde 2010 ein Verein zur Förderung der Gemeinwohl-Ökonomie gegründet. Heute werde die Bewegung von über 2000 Unternehmen, mehreren Nichtregierungsorganisationen, einer Reihe von Gemeinden und über 5000 Privatpersonen unterstützt, sagt die GWÖ-Beraterin Doris Schumacher. Sie beschreibe, wie die Gemeinwohl-Ökonomie die Wirtschaft verändert: Nachhaltige und langlebige Produkte setzten sich durch, es

bleibe mehr Wertschöpfung in der Region, gute und sinnvolle Arbeitsplätze würden geschaffen, das wirtschaftliche Miteinander werde wieder menschlicher, und das Potenzial für eine sinnvolle Umwelt- und Klimapolitik wachse.

Mit der Frage, wie eine wünschbare Zukunft machbar wird, beschäftigt sich die Innovationsexpertin und Zukunftsforscherin Senem Wicki. Gefragt seien Fantasie, Mut und Haltung. Um mehr Wert für die Gesellschaft von übermorgen zu schaffen, müsse eine Firma oder Organisation in einer Evaluations- und Lernschleife die langfristigen Entwicklungen systematisch erfassen, sich kritisch mit der eigenen Zukunft auseinandersetzen, die Fantasie trainieren und Kick-off-Projekte entwickeln – und danach wieder mit der Trendanalyse beginnen.

Stadtentwicklung im Dialog

Neben neuen, nachhaltigeren Wirtschaftsmodellen brauche es auch soziale Innovation, so mehrere Stimmen an der Tagung. In der Stadtentwicklung zum Beispiel sollte sozialen Faktoren ein höherer Stellenwert eingeräumt werden. Die Wiener Stadt- und Gesundheitspsychologin Cornelia Ehmayer-Rosinak begleitet Stadtentwicklungsprozesse im Dialog mit den Beteiligten. Sie sieht in Nachbarschaften ein soziales Kapital, das es zu nutzen gelte: «Starke Nachbarschaften sind eine äusserst wertvolle Ressource, denn sie sind das soziale Fundament einer funktionierenden Stadt.»

In Wien sind Stadtteilmanager dort aktiv, wo neue Wohngebiete entstehen. Die Entwicklung von Stadtteilen werde nicht mehr nur von Planern und Investoren bestimmt, sondern auch die Menschen vor Ort und lokale Institutionen würden frühzeitig eingebunden, sagt Ehmayer-Rosinak. Nachbarschaften könnten auch gestärkt werden, indem Vermittlungspersonen eingesetzt werden, seien es ehrenamtliche Ombudsleute oder ausgebildete Sozialarbeiter mit fester Anstellung.

Eine der besten Möglichkeiten, um nachbarschaftliche Beziehungsnetzwerke entstehen zu lassen, seien aber Gemeinschaftsgärten. Auch die Architektur könne das Zusammenleben in der Siedlung fördern. Einen gestalterischen Ansatz liefert die Prospect-Refuge-Theorie des britischen Geografen Jay Appleton. Danach fühlen sich Menschen in denjenigen Aussenräumen sicher und geborgen, die ihnen sowohl Ausblick als auch Rückzugsmöglichkeiten bieten. ■

BOSCH PRO EVENT

VON PROFIS > FÜR PROFIS



HIER DIREKT
KOSTENLOS
& EINFACH
ANMELDEN



meetooo.live/register/
1/Bosch-PRO-Events

18 NOV
19 UHR

WAS ERWARTET DICH?

› Digitales & kostenloses Event

TOLLE GEWINNE

- › Hochleistungszubehör aus der neuen EXPERT Linie
- › Beheizbare professionelle Outdoorjacken

54620

Nicht dicht kostet mehr als Nerven

Doka-Bauwerksdichtung für den Hoch- und Ingenieurbau – damit das Wasser bei Ihrem Projekt draussen bleibt.

doka



Ringdichtungen, Fugen- und Quellbänder, PCC-Mörtel, Fugenbleche, Injektionsmittel, Injektionspacker und Injektionspumpen – entdecken Sie das umfangreiche Sortiment von Doka für die Bauwerksabdichtung auf shop.doka.com!