



Foto: Wohnstadt

Ein wichtiges Leuchtturmprojekt für Wohnstadt: Die Siedlung Niederholzboden in Riehen, gebaut 1994.

Wachstumsauftrag aus dem Obligationenrecht

50 Jahre Wohnstadt: Zurück und vorwärts

Wohnstadt feierte im Jahr 2023 sein 50-jähriges Bestehen. Nebst einem Jubiläumsbuch gab es Grillfeste in Wohnstadthäusern und ein grosses Fest im Tierpark Langen Erlen, zu dem alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler eingeladen waren. Ein Rückblick in die Zeit – und in die Zukunft von Wohnstadt.

Andreas Herbster, ich habe Sie gebeten, drei Leuchtturmprojekte von Wohnstadt vorzustellen – was bei 34 Liegenschaften nicht ganz einfach ist. Erklären Sie Ihre erste Wahl, die Siedlung Niederholzboden. Weshalb ist es Ihr Leuchtturm Nummer 1?

A.H.: Der Niederholzboden war damals das grösste Projekt. Zusammen mit Riehen und Metron wurden dafür mit Energieeffizienz und Selbstverwaltung neue Themen erarbeitet. Anfänglich war der Bau architektonisch nicht unumstritten. Er ist einer der ersten Niedrig-Energiebauten in der Schweiz und gilt heute noch als Referenz. Es geht darum, möglichst wenig Energie zu verbrauchen. Daher musste das Gebäude sehr kompakt sein. Auch wenn es wegen des Zonenplans nur zweigeschossig gebaut werden konnte.

Ist die Siedlung 30 Jahre später immer noch aktuell?
A.H.: Ja, sogar was das Energetische anbelangt. So macht man es heute immer noch.

Die Klybeckstrasse 8 nannten Sie als zweites Leuchtturmprojekt mit dem Stichwort Verdichtung.

A.H.: Das 120-jährige Haus wurde von den Vorbesitzern ziemlich verschandelt. Es war sehr günstiger Wohnraum, aber von aussen unansehnlich. Wir haben entschieden, im Dach mehr Wohnraum einzubauen. Der Umbau fand in bewohntem Zustand statt. Gewonnen haben wir drei Wohnungen mehr, auch weil in einer ehemaligen 5-Zimmer-Wohnung nur noch eine Person lebte. Diese Witwe brauchte weniger Platz und es konnte eine zusätzliche Wohnung realisiert werden. Fazit: Günstiger Wohnraum wurde erhalten und erweitert, die Nachbarschaft gefestigt und es leben heute mehr Menschen auf diesem Grundstück.

Als dritten Leuchtturm nennen Sie die Papageienhäuser, die Wohnstadt 2022 erworben hat.

A.H.: Die Häuser an der Hüninger- und Beckenstrasse

se sind exemplarisch für die eher schwierige Bausubstanz aus der Nachkriegszeit. Von diesen Häusern gibt es viele: Mit wenig Material erbaut, ringhörig und mit brauchbaren, aber wenig originellen Grundrissen. Wohnstadt besass fast nichts aus dieser Zeit. Wir sagten uns: Als Ergänzung tun uns solche Häuser nicht weh. Da wir diesbezüglich schon einige Genossenschaften beraten durften, hatten wir bereits Erfahrung im Umgang mit diesen Bauten. Wir entschieden uns für eine komplette energetische Sanierung in bewohntem Zustand. Für die bestehende Mieterschaft konnten wir das Haus klar aufwerten.

Um diese Art Häuser reisst ihr euch aber nicht. Sonst hättet ihr sicher mehr davon.

A. H.: Es gibt im Moment einen Ausverkauf nicht sanierter Häuser von institutionellen Investoren. Preislich sind diese noch zu teuer. Aber wir können uns vorstellen, das eine oder andere ähnliche Haus wie die Papageienhäuser zu kaufen. Aber eben: Diese Häuser sind anspruchsvoll.

Stichwort Energie: Ihr habt auch andere Häuser, die energetisch noch nicht auf dem neusten Stand sind, zum Beispiel isolationstechnisch.

A. H.: Häuser, die in der Stadt links und rechts eingebaut sind, sind dort schon gut gedämmt. Ist die Kellerdecke und das Dach gemacht, sind vier von sechs Sei-

ten isoliert. Mit passiver Sonnenenergienutzung und anständigen Fenstern bleibt nicht mehr wahnsinnig viel zu tun. Man muss auch nicht jedes Gründerzeithaus auf den neusten Stand bringen. Diese Häuser haben nämlich schon viel geleistet. Sie haben die in sie investierte graue Energie schon mehrfach abverdient. Ist ein dreifachverglastes Fenster in der Gesamtbetrachtung wirklich besser als eine 25-jährige Zweifachverglasung? Man muss immer zweimal hinschauen.

Weshalb will Wohnstadt wachsen?

A. H.: Weil wir den Zweckartikel im Obligationenrecht zur Genossenschaft so interpretieren. Die Genossenschaft hat eine offene Zahl an Mitgliedern. Das impliziert eigentlich einen Wachstumsauftrag. Die gemeinsame Selbsthilfe ist mit einer offenen Zahl Mitglieder im wirtschaftlichen Vorteil. Ob man Häuser der Spekulation entziehen will oder welche Gründe sonst dahinterstecken, ist unwichtig. Es braucht einfach viel guten und dabei bezahlbaren Wohnraum.

Habt ihr keine Bedenken, dass euch die Grösse eines Tages über den Kopf wachsen könnte?

A. H.: Wir haben grössere und kleinere Häuser. Damit fühlen wir uns wohl. Wahrscheinlich wäre das Management einfacher, wenn wir nur sieben Siedlungen mit je hundert Wohnungen hätten. Aber so sind wir historisch halt nicht gewachsen. Darum sagen wir: Wir können auch kleinere Häuser. Daraus lernen wir auch.

Eure Erfahrung stellt ihr auch als Dienstleistung zur Verfügung. Weshalb?

A. H.: Wir bieten Organisations- und Bauberatung, Projektbegleitung, Bewirtschaftsdienstleistung und Rechnungswesen an. All das, was für die Milizorganisationen zu viel ist. Das hilft uns, eine Geschäftsstelle in einer Grösse zu betreiben, bei der auch die Stellvertretungen gut geregelt sind. Viele Organisationen sind froh, wenn sie Arbeit an jemanden auslagern können, der etwas vom spezifischen Genossenschafts-Geschäft versteht.

Ihr verfolgt aber auch Experimente wie beispielsweise Wohnen auf Zeit. Wo entstehen solche Ideen?

A. H.: Eigentum war immer ein Thema. Wohnstadt hat dies schon in der Gründerzeit gemacht hat, weil gar kein Geld vorhanden war. Und weil die Gründerarchitekten auch bauen und neue Wohnformen ausprobieren wollten. Meistens werden solche Sachen aber an



Foto: Wohnstadt

Dachstockerweiterung Klybeckstrasse 8.

uns herangetragen, weil wir gut vernetzt sind. In der Regel sind es überschaubare Risiken, die damit einhergehen. Wir krempeln nicht alles um, sondern versuchen einfach mal etwas. Wie andere auch.

Kommen die Ideen mehr von innen oder von aussen?

A. H.: Es ist kaum zu sagen, was eigene Ideen sind oder was von aussen kommt, wenn man breit vernetzt ist. Wir prüfen und ergreifen Opportunitäten.

Wie das Domenikus-Haus in Riehen, ein Pflegeheim, welches nun zu Wohnungen, Studios und Reihenhäusern umgenutzt wird.

A. H.: Wir haben in Laufen bereits eine Fabrik umgebaut. Das ist nicht neu für uns. Aber wir müssen uns mit gesellschaftlichen Themen befassen, zum Beispiel, nicht mehr alles wegzuwerfen. Dazu braucht es Erfahrung. Erfinder in dem Sinn sind wir nicht. Uns treibt eher um, wie man bestehende Objekte entwickeln kann, also mehr Evolution denn Revolution.

Ihr versucht aber auch beim Thema Energie Neues. So baut ihr Luftwasserwärmepumpen in die Häuser, anstatt sie in die Vorgärten zu platzieren.

A. H.: Die heutige Standardlösung bei Luftwasserwärmepumpen für Kleinanlagen produziert Geräusche. 45 Dezibel in einem Innenhof hört man halt, besonders nachts. Darum finden wir, dass eine solche Anlage in den Keller gehört, neben die Waschmaschine. Wir haben es jetzt in zwei Häusern versucht. Eine solche Umstellung in einem klassischen Einspanner mit fünf Wohnungen aus der Gründerzeit kostet dann aber 100'000 Franken – und nicht wie bei der Umstellung von Gas auf Fernwärme 30'000 Franken.

Lohnt sich der Versuch?

A. H.: Es ist die schlauere Lösung, wenn es keine oder noch keine Fernwärme gibt. Manchmal muss man im Sinne der Gesamtnachhaltigkeit, der Nachbarschaft und der Wohnqualität mehr Geld in die Finger nehmen.

Wo wird Wohnstadt in 50 Jahren stehen?

A. H.: Das weiss ich nicht! Mein Wunsch: Wohnstadt muss fit bleiben, am Puls der Bedürfnisse der Bevölkerung. Wohnstadt tut etwas fürs Wohnen und für die Stadt. Ich hoffe, es bleibt so. Der Blick sollte immer dem Gemeinwesen gelten. Es geht nicht nur um die eigene günstige Wohnung, es geht auch um die zukünftigen Generationen und die zukünftigen Quartiere.



«Uns treibt eher um, wie man bestehende Objekte entwickeln kann, also mehr Evolution denn Revolution.»

Andreas Herbst

Die Stadt liegt bei Wohnstadt im Fokus, das sagt schon der Name. Wie sieht es mit dem Land aus?

A. H.: Unser Fokus liegt nicht dort, wo nur zweimal am Tag ein Bus hinfährt. Die Agglomeration mit erschlossenem ÖV ist Teil der Stadtlandschaft. Aber sicher wollen wir nicht über den Jura hinaus wachsen.

Wer bauen will, braucht Land. Wo gibt es in 50 Jahren noch Baumöglichkeiten?

A. H.: Es gibt immer Veränderungen, die zu mehr Land führen. Verdichtungsmässig haben wir noch Potenzial. Die Frage nach der 10-Millionen-Schweiz ist kein echtes Problem. Der ausgerufene Dichtestress rund um den Zürcher Hauptbahnhof ist nicht die Schweiz. Selbst wenn man im Kanton Zürich an die Ränder geht, steht man in der Pampa. Im nördlichen Aargau gibt es sogar leerstehende Häuser.

Es gibt Genossenschaften, die lehnen Verdichtungsprojekte in ihren eigenen Reihen ab.

A. H.: Betroffene fällen aus ihrem persönlichen Fokus Entscheide und lehnen Änderungen ab. Das ist demokratisch zulässig. Aber nicht vernünftig für die Zukunft. Während ein einzelnes Mitglied für sich selbst schauen kann, darf das ein Genossenschaftsvorstand nicht. Der Vorstand muss auch der Zukunft gegenüber verpflichtet sein. Es braucht daher Überzeugungsarbeit. Nicht alle Genossenschaften werden eine Zukunft haben. Aber es gibt ja die Möglichkeit von Fusionen. Es muss nicht alles in dieser Generation geschehen. Es ist zwar ärgerlich, dass man nicht vorwärts kommt, aber vielleicht gibt es in zehn, fünfzehn Jahren neue Chancen. Da bin ich sehr gelassen. Es müssen nicht immer alle auf den Zug aufspringen. Die Stadt lebt davon und ist resilient, weil Unterschiedliche zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedliche Strategien verfolgen. Das macht eine Stadt lebenswert. Wenn alle dasselbe machen, kann es auch schief rauskommen.

Wohnstadt wurde noch nie ausgebremst von den eigenen Leuten. Weshalb nicht?

A.H.: Von der Grösse, Alter und den Orten der Liegenschaften interessieren sich unsere Mitglieder eher für ihr eigenes Haus und nicht unbedingt fürs Ganze. Nie sind so viele Mitglieder betroffen, dass sie die Gesamtstrategie in Frage stellen würden. Wir haben aber viele Mitglieder, die sich für Wohnungsbau interessieren und darum ihr Geld bei uns in Anteilscheinen anlegen. Und ihr Geld wird verzinst.

Können Sie dieses Geld zum Bauen gebrauchen?

A.H.: Als gemeinnütziger Wohnbauträger haben wir den Auftrag, mit verhältnismässig wenig Kapital möglichst viel Wohnraum zu erzeugen. Unser Eigenkapital, also das Genossenschaftskapital, beträgt um die 15 Prozent der Bilanzsumme. Aber mit den Anteilscheinen alleine bauen wir keine Häuser. Deshalb haben neue Genossenschaften auch die Schwierigkeit, dass sie hohes Pflichtanteilschein-Kapital brauchen. Wir leben von unserer Grösse und stemmen neue Projekte mit vernünftigen Pflicht-Anteilscheinen zwischen 3'000 bis 10'000 Franken pro Wohnung.

Eure Mitglieder stimmen nicht über die Projekte ab?

A.H.: Nein, diese Kompetenz liegt beim Vorstand. Das ist selbstverständlich einfacher. Trotzdem sind die Menschen bei uns im Mittelpunkt. Wir wollen für alle einen Beitrag leisten, links und rechts. Das macht die Stadt interessant. Da es uns egal ist, wenn andere auch bauen, fördern wir auch sie.



Foto: Wohnstadt

Neue Farben für die Papageienhäuser im St. Johann.

Ist Ihnen schön bauen wichtig?

A.H.: Schön ist relativ. Wir haben nicht den Anspruch, mit jedem Haus im Architekturheft zu erscheinen.

Aber nett ist es schon.

A.H.: Selbstverständlich. Wenn der Riehenring 3 als eines von 30 Projekten im Swiss Architecture Yearbook erscheint, bestätigt dies unsere Arbeit. Und wenn uns der Heimatschutz prämiert, selbstverständlich auch. Aber eine Liegenschaft muss bei uns nicht möglichst fancy, sondern in erster Linie ein Beitrag zur städtischen Wohnraumentwicklung sein.

Die Fragen stellte Claudia Kocher

50 Jahre Wohnstadt: Das Buch zum Jubiläum mit Auszeichnung!



Das Wohnstadt-Jubiläums-Buch hat in der Kategorie **Corporate Books** den 14. ICMA-Award Silber gewonnen. Das Internationale Editorial Design & Research Forum zeichnet jedes Jahr die schönsten Bücher und Zeitschriften mit einem Design-Award aus.

Leseproben finden Sie hier: <https://wohnstadt.ch/de/news/>

Bei Interesse kann das Buch «Wohnlektionen – Geschichten, Gedanken und Erfahrungen aus 50 Jahren Wohnstadt» kostenlos bezogen werden. Schreiben Sie eine Mail an dagmar.maurer@wohnstadt.ch und Sie erhalten das Buch zugeschickt.