

Mehrwert für alle

Genossenschaftliche Projektentwicklung
in der Schweiz (und anderswo)

Barbara Buser, dipl. Architektin ETH/SIA

Barbara Buser, dipl. Architektin ETH/SIA

- 1973 – 79 Architekturstudium ETH Zürich
- 1980 – 83 Projektleitung: Brunnenbauprojekt im Südsudan
- 1986 – 91 Projektleitung Swiss Maintenance Project Universität Dar es Salaam, Tanzania
- Seit 1992 Fährifrau auf dem Rhein



- 1995 Gründung Bauteilbörse und Bauteilnetz Schweiz
www.bauteilclick.ch
- 1996 Gründung denkstatt sàrl (gmbH) → Think tank
www.denkstatt-sarl.ch
- 1998 Gründung baubüro in situ AG → Architekturbüro
www.insitu.ch
- 2014 Gründung Verein unterdessen → Zwischennutzungen
www.unterdessen.ch

Gründung diverser Projektgesellschaften mit den jeweiligen Beteiligten, unter anderem zehn kleinere und grössere Wohngenossenschaften

Baubüro in situ AG, Gundeldinger Feld, Basel





Genossenschaften

... entstehen meistens in einer Notsituation

- Landwirtschaftliche Baugenossenschaften im Emmental: Selbsthilfeorganisation von Bauern, als die Baumeister keine Jauchegruben mehr bauen wollten.
- Lebensmittelgenossenschaften entstanden während und nach dem Krieg, um die Familien mit günstigeren Lebensmitteln zu versorgen.
- Wohnbaugenossenschaften etnstanden nach dem Krieg um die Wohnsituation zu verbessern

In der Schweiz gibt es

- 2000 Wohngenossenschaften
 - 2 Dachverbände der Wohngenossenschaften
 - ca 180'000 Genossenschaftswohnungen
mit 20% günstigeren (Kosten-) Mieten
- dh.5% der Wohnungen sind Genossenschaftswohnungen
- warum so wenig????

Der Beitrag von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung



Grundsatz | Gemeinwohlorientierung

DEMOKRATISCH



- bei Wohngenossenschaften
- 1 Person = 1 Stimme
- Selbstbestimmung, mit eigenen zusätzlichen Regeln (Organisation)
- Zugehörigkeitsgefühl/Identifikation

SOLIDARISCH



- Selbstverantwortung
- gesellschaftliches Verantwortungsbewusstsein
- «Generationenvertrag»
- Prinzip der Offenheit

Grundsatz | Gemeinnützigkeit

→ in der CH ist die Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau grundsätzlich schwach reguliert, es ist daher massgeblich vom Wohnbauträger abhängig

- statuarische Verankerung sowie Bekenntnis zur *Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger*
- *Spekulationsverbot* und dauerhafte *Kostenmiete*
- *Keine Abschöpfung des Mehrwerts bei Austritt*

gentümer.

Potential | Preiswertigkeit und Partizipation

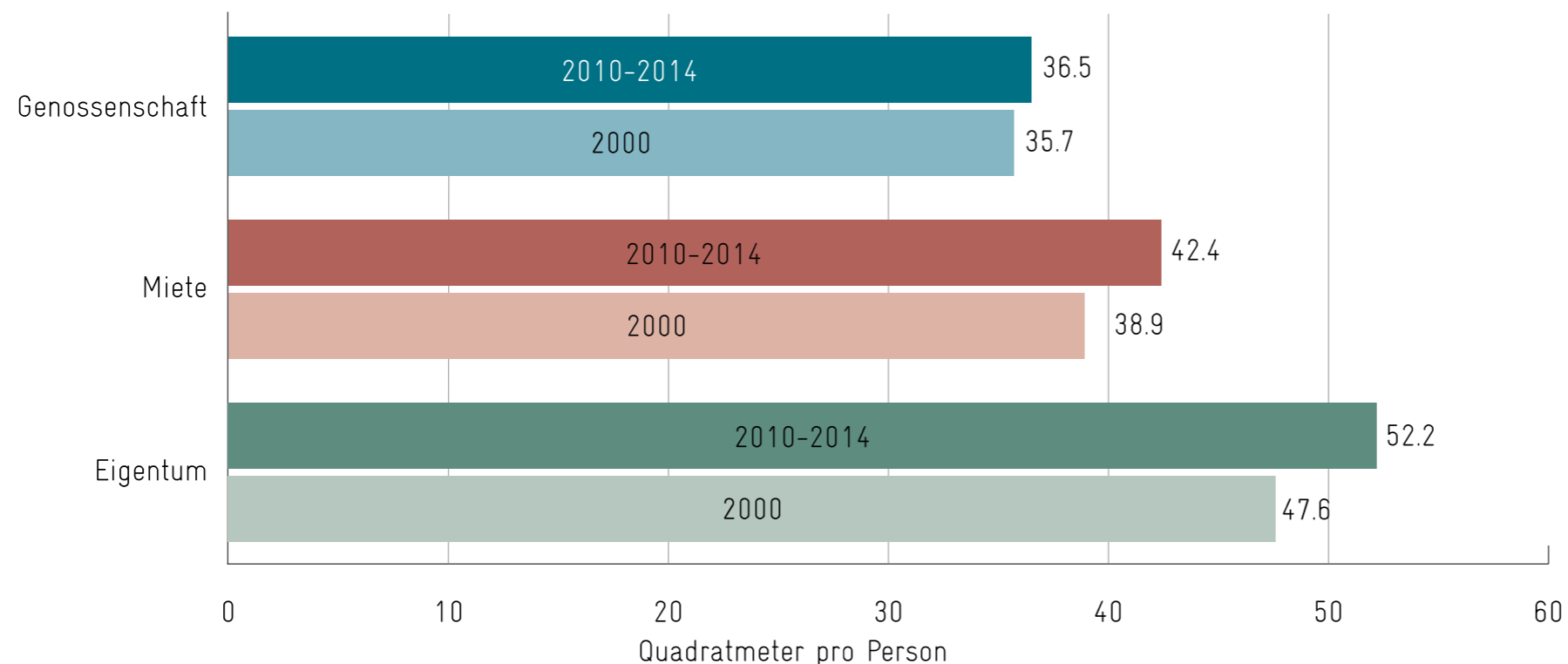
- Preiswertigkeit dank Kostenmiete
- Unabhängigkeit, Selbstbestimmung, Partizipation, soziales Engagement (auch im Quartierumfeld)
- Neubau und Sanierungen mit Einbezug der Bewohner*innen in die Planung und die Aneignung der Räume führt zu einer hohen Akzeptanz



Potential | innovative architektonische Lösungen

geringerer individueller Flächenverbrauch durch

- interne Regulierungen
- kleinere effiziente Grundrisse
- geteilte Flächen und Infrastruktur
- innovative Wohnformen: Clusterwohnungen, etc.



Wohnfläche pro Person in m² nach Eigentumsform 2000 und 2010-2014

Herausforderung | für neue Projekte

- Einstiegsmöglichkeiten auf dem Grundstücks- / Immobilienmarkt
- beschränkte finanzielle und organisatorische Möglichkeiten
- relativ hohe Anfangsmieten bei den meisten Kauf- / Bauelegenheiten (insbesondere in den Kernagglomerationen)



Lösungsansatz | Neubau

- Veränderung der politischen Rahmenbedingungen
- Abgabe von Bauparzellen im Baurecht (insbesondere durch die öffentliche Hand, aber auch durch private Akteure)
- Beratungsangebote für interessierte Bauträger durch den Regionalverband



Ausgangslage Region Nordwestschweiz



Aktuelle Genossenschaftsprojekte in der Region Basel

Der gemeinnützige Wohnungsbau erlebt einen grossen Aufschwung. Zurzeit sind 2'000 neue Genossenschaftswohnungen in Planung oder im Bau. Weitere Baurechtsareale sind in Aussicht gestellt.

Mehr zum gemeinnützigen Wohnungsbau und zu den Angeboten des Regionalverbands:
www.wbg-nordwestschweiz.ch

Weitere Informationen zu den aktuellen Genossenschaftsprojekten in der Region Basel:
www.wohnportal-basel.ch



1 WG Bündnerstrasse | Neue Wohnbaugenossenschaft Basel
 Wohnprojekt an der Burgfelderstrasse

2 Wohnstadt
 Wohnen am Bachgraben

3 Graphis Bau- und Wohngenossenschaft
 Ersatzneubauten

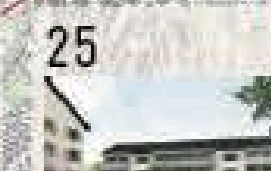
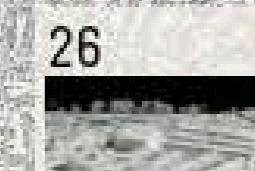
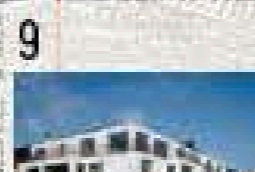
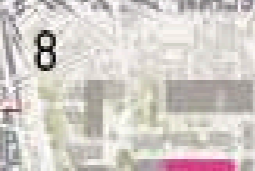
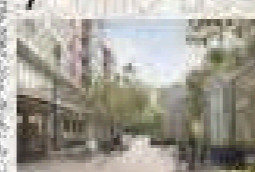
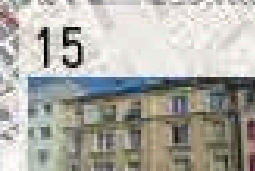
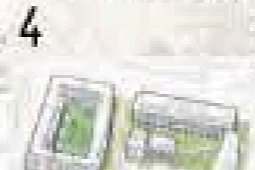
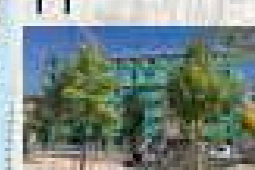
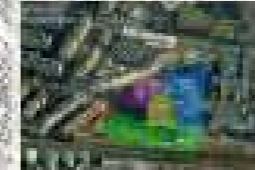
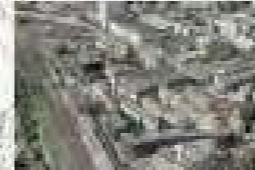
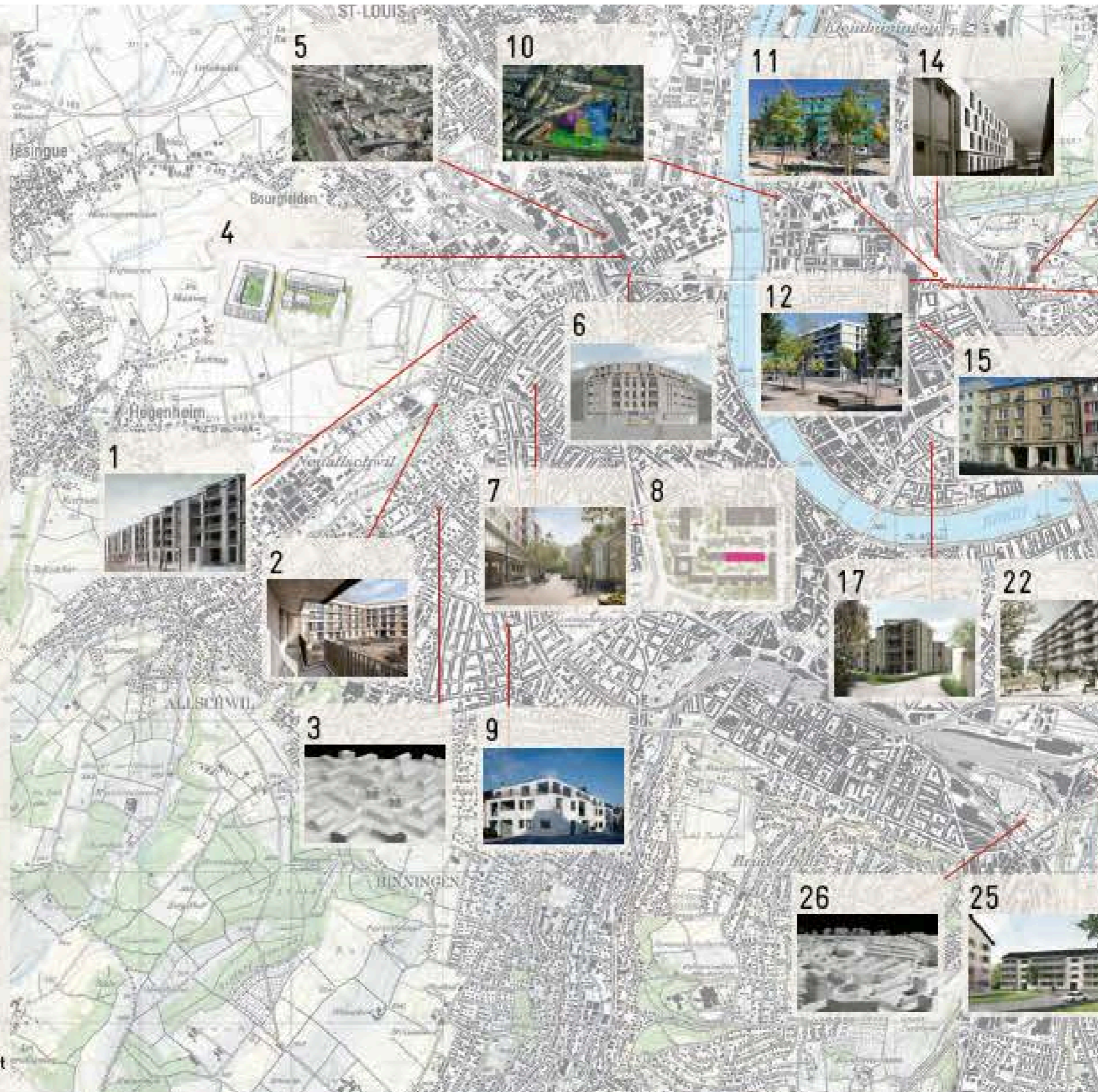
4 Stiftung Habitat | diverse Bauträger
 Partizipative Quartierentwicklung Lysbüchel Süd

5 Bauträger offen
 Entwicklungsgebiet Volta Nord

6 Stiftung Habitat
 Wohnen für kinderreiche Familien

7 Baugenossenschaft wohnen&mehr
 Modellprojekt Westfeld

8 Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft
 LeNa-Haus auf dem Westfeld



Die « neuen » Genossenschaften

- 2007 Zürich 100 Jahre « mehr als wohnen »
getragen von 55 Wohnbaugenossenschaften

1. Projekt Hunziker Areal
373 Wohnungen + Gewerbe
- 2015 Basel Initiative engagierter Privatpersonen und
Wohngenossenschaften

1. Projekt Felix Platter Areal, genannt Westfeld
500 Wohnungen + Gewerbe

Basel

Westfeld: Felix Platter Spital

100%



Projektdauer
Arealfläche
Nutzung

2019- ca. 2022
35'000m²
Wohnen, Gewerbe, Gastronomie, Kultur, Freizeit, Büro

Eigentümer
Bauträger

Kanton Basel-Stadt
neu gegründete Baugenossenschaft
wohnen&mehr (aus 18 bestehenden
Genossenschaften)

Modell
Bemerkung

Gesamtabgabe im Erbbaurecht
wohnen&mehr entwickelt das ganze
Areal, zukünftig sind Generalmietverträge mit verschiedenen Wohngenos-
senschaften geplant



Projektdauer

2017-ca. 2022

Arealfläche

12'400m² in 15 Parzellen aufgeteilt

Nutzung

Wohnen und Gewerbe

Eigentümer

Stiftung Habitat

Projektträger

Stiftung Habitat, verschiedene Genossenschaften

Modell

Teilabgabe im Erbbaurecht

Bemerkung

12 der Parzellen an bestehende und neugegründete Genossenschaften abgegeben, 2 Parzellen bebaut Habitat selber



Projektdauer
Arealfläche
Nutzung

2010–2019 2. Etappe ab 2023
22'000m²
Wohnen, Gewerbe, Gastronomie

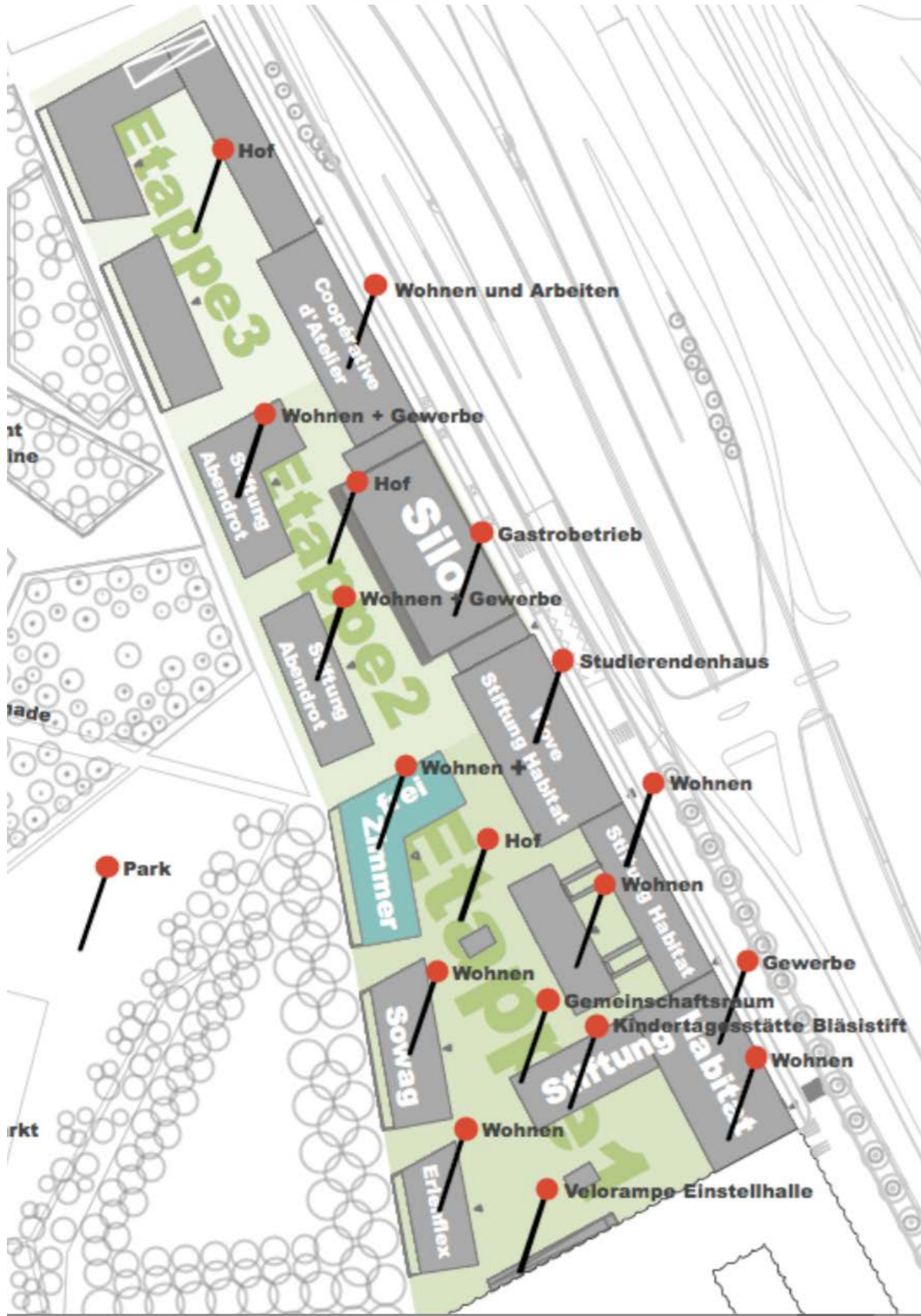
Eigentümer
Projektträger

Stiftung Habitat
Stiftung Habitat, drei neugegründete
Genossenschaften, eine bestehende
gemeinnützige AG sowie Stiftung
Abendrot

Modell
Bemerkung

Teilabgabe im Erbbaurecht
6 Parzellen wurden bisher abgegeben,
einen Teil bebaut Habitat selber und
ein Gebäude wird in Generalmiete für
studentisches Wohnen vermietet.

Beispiel | Basel Erlenmatt Ost



**STIFTUNG
HABITAT**

**TEIL-
ABGABE**

**VERMIETUNG
GENERALMIETE**



BAURECHT

**GENOSSEN-
SCHAFT**

NEU

**GENOSSEN-
SCHAFT**

NEU

**GENOSSEN-
SCHAFT**

**BESTE-
HEND**

**GENOSSEN-
SCHAFT**

NEU

Lösungsansatz | Bestandsliegenschaften

- Veränderung der wohnungspolitischen Förderungsinstrumente
- Sensibilisierung von Liegenschaftseigentümern durch den Verband



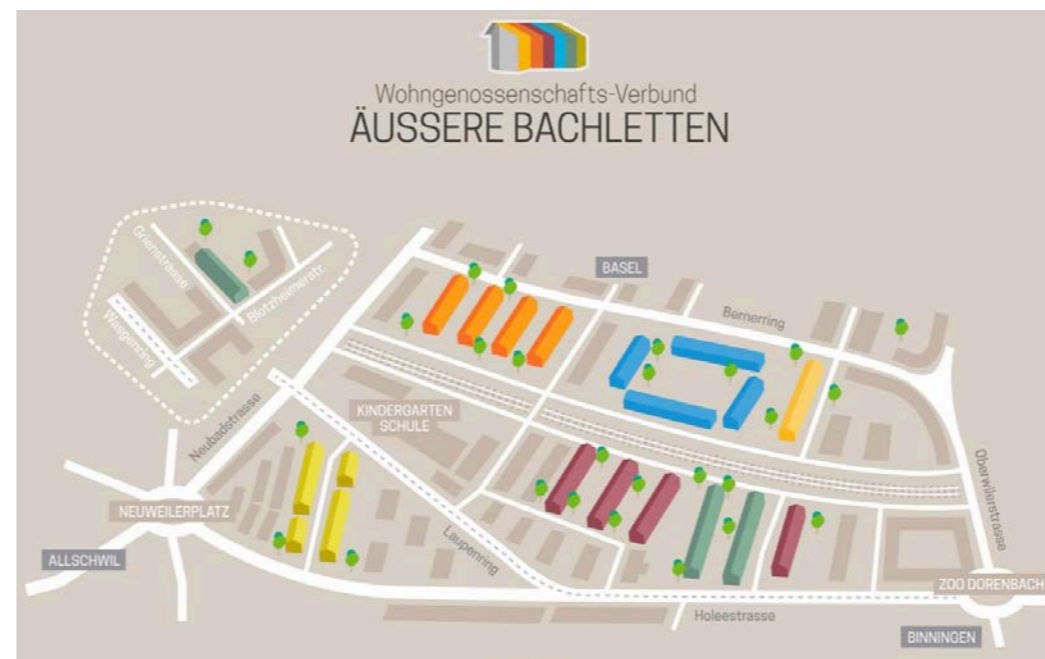
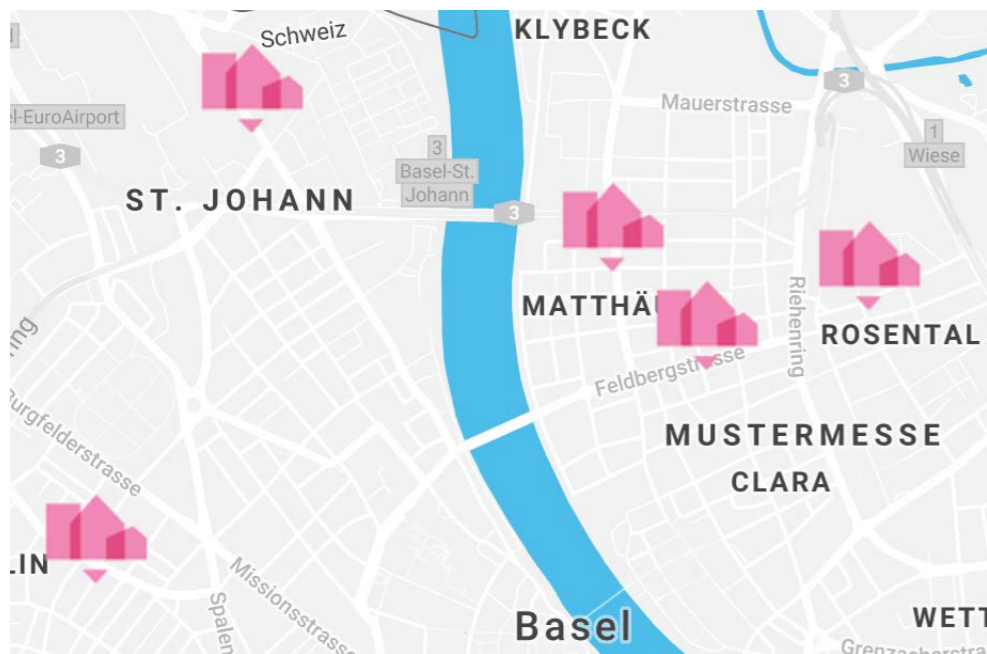
Herausforderung | prekäre Organisation

- betrifft meist Selbstverwirklichungsgenossenschaften
- Schliessungsprozesse / Pioniercharakter geht verloren („Inseln der Glückseligen“ ohne gesellschaftlichen Verantwortung)
- oft fehlende Rücklagen, grössere Sanierungsvorhaben/Ersatzneubauten überfordern die Wohnbauträger



Lösungsansatz | prekäre Organisation

- Beratungsangebote durch den Verband
- Vernetzung und Fusion zwischen Wohnbauträgern
- Prinzip Etablierung: gezielte Förderung von professionellen, wachstumsorientierten Dachgenossenschaften



In der Schweiz gibt es

- 2000 Wohngenossenschaften
 - 2 Dachverbände der Wohngenossenschaften
 - ca 180'000 Genossenschaftswohnungen
mit 20% günstigeren (Kosten-) Mieten
- dh.5% der Wohnungen sind Genossenschaftswohnungen
- warum so wenig????

**«Baugenossenschaften
verzerren den Markt.»**

**«Ja. Wir entziehen
Wohnraum der Spekulation.»**

Auf jedem Quadratmeter Baugrund und Wohnfläche, den wir bewirtschaften,
erbauen günstige Wohnungen – in Kostenmiete statt Profite abzuschöpfen.
Und weil wir uns selbst gehören, steht es uns frei, dies so zu tun.

www.DIE-WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN.ch

never give up dreaming