

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 92 (2017)
Heft: 7-8: Aussenraum

Artikel: Gelebte Gemeinnützigkeit
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-737489>

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: 01.04.2025

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



Am 6. Juni schritt die GBC zum Spatenstich für den Ergänzungsbau am Enikerweg. Von links nach rechts: Georges Helfenstein, Gemeindepräsident; Leonz Käppeli, Bauchef Vorstand GBC; Ruth Dössegger, Geschäftsleiterin GBC; am Schalthebel Josef Huwyler, Präsident GBC; Michel Tscherry, Archetage; Rolf Ineichen, Bauchef Gemeinde Cham; Arthur Sigg, Archetage.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham (GBC) ist auf Zukunftskurs

Gelebte Gemeinnützigkeit

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham (GBC) setzt ihre sozialen Grundsätze im Vermietungsalltag in die Tat um. In der Gemeinde Cham (ZG) erfüllt sie deshalb seit über fünfzig Jahren eine wichtige Funktion. Vor einiger Zeit hat die GBC neue Organisationsstrukturen eingeführt und die Verwaltung professionalisiert. Mit einem Verdichtungsprojekt ist sie auch baulich auf der Höhe der Zeit.

Von Richard Liechti

Nur wenige Minuten Bahn- oder Autofahrt trennen Cham vom Kantonshauptort Zug. Schon dies ist ein starkes Indiz, dass günstiger Wohnraum knapp ist. Im wirtschaftsstarke Zug, das qualifizierte Arbeitskräfte aus aller Welt anzieht, sind explodierende Immobilienpreise und der Mangel an Wohnungen für Normalverdiener ein Dauerbrenner. Dass Handlungsbedarf besteht, ist auch in bürgerlichen Kreisen unbestritten. So besitzt der Kanton Zug schon länger ein Wohnraumförderungsgesetz, das als beispielhaft gilt. In

Baar und in Zug sind denn in den letzten Jahren neben dem boomenden privaten Wohnungsbau auch einige neue Genossenschaftssiedlungen entstanden. Noch wichtiger ist allerdings der ältere Bestand der Genossenschaften, bietet er dank günstigen Mieten doch auch Wohnraum für Wenigverdienende.

Für kinderreiche Familien und Betagte

So auch in Cham, mit 16 000 Einwohnern drittgrösste Gemeinde im Kanton.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham (GBC) stellt dort einen Sockelbestand an bezahlbaren Wohnungen sicher. Das entspricht den Zielen der Gründergeneration. Schon in den frühen 1960er-Jahren stellte man in Cham nämlich fest, dass die Wohnungsmieten stark anstiegen und für die unteren Einkommenschichten nicht mehr bezahlbar waren. Aus der Überlegung, dass der kommunale Wohnungsbau die Gemeinde überfordern würde, suchte man die Lösung auf privater Ebene – mit der Gründung einer Selbsthil-



Luftaufnahme der Liegenschaft Enikerweg, die mit dem Eckneubau ergänzt wird. Die Tiefgarage entsteht unter der grossen Wiese. Der grosszügige Innenhof wird anschliessend neu gestaltet und bleibt so als Freiluftgemeinschaftsraum erhalten.



So wird der Zwischenbau (grau) die beiden bestehenden Häuser verbinden.

fegenossenschaft auf gemeinnütziger Basis. Die am 3. Februar 1964 aus der Taufe gehobene Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham war denn politisch auch breit abgestützt und genoss die Unterstützung des Gewerbes – beides gilt bis heute.

1966 stellte man die erste Siedlung fertig. Danach wuchs die Genossenschaft kontinuierlich bis zum heutigen Bestand von 240 Wohnungen an sieben Standorten. Zielpublikum der Genossenschaft sind einerseits kinderreiche Familien, andererseits alte Menschen. Der Bedarf sei enorm, versichert GBC-Geschäftsführerin Ruth Dössegger. An die 300 Namen stünden auf der Interessentenliste. Die Mietpreise liegen weit unter dem Markt: So kosten etwa frisch sanierte Alterskleinwohnungen ab rund 730 Franken netto monatlich oder Familienwohnungen ab 1025 Franken – ohne Subventionierung. Und wenn es bei anderen Baugenossenschaften bisweilen heisst, Einzimmerwohnungen seien nicht mehr gefragt, trifft dies auf die GBC überhaupt nicht zu. «Es gibt immer wieder Menschen in Notsituationen, die froh um eine solch günstige Kleinwohnung sind», erläutert Ruth Dössegger. Hier biete man auch Hand für die Zusammenarbeit mit der Gemeinde und anderen sozialen Institutionen.

Freiwillig der Wohnraumförderung unterstellt

Tatsächlich achtet die Genossenschaft darauf, dass die Wohnungen in die richtigen Hände kommen. Wer eine Vierzimmer-Familienwohnung will, muss mindestens zwei Kinder haben, für die Fünzimmerwohnung sogar drei. Zudem ist der Grossteil der Objekte dem Zuger Wohnraumförderungsgesetz (WFG) unterstellt. Dies bedeutet, dass Mieterinnen

und Mieter mit tiefem Einkommen und wenig Vermögen eine Vergünstigung des Mietzinses erhalten. Sie beträgt im Fall einer Zweizimmerwohnung rund 135 Franken – das ist nicht wenig, wenn jemand nur mit der AHV-Rente auskommen muss.

Dafür nimmt die Genossenschaft einen beträchtlichen Aufwand in Kauf. Nicht nur dass die finanziellen Verhältnisse der Mieter alle zwei Jahre überprüft werden müssen. Für WFG-Objekte gelten auch besondere Vorschriften, etwa bezüglich Wohnungsgrössen und -ausstattung, sowie maximale Anlagekosten, die bei Bauvorhaben eingehalten werden müssen. Rund 150 Wohnungen, also mehr als die Hälfte des Bestandes, werden derzeit auf diese Weise verbilligt.

Aufgabenbereiche klar definiert

Eine weitere Besonderheit: Die Mieterinnen und Mieter der GBC können Genossenschaftsmitglied werden, müssen dies aber nicht. Wohnungsanteilscheine gibt es somit keine – aus einem einfachen Grund: «Viele unserer Mieter könnten sich das gar nicht leisten», weiss Ruth Dössegger. In Härtefällen verzichte man sogar auf das übliche Mietzinsdepot. Scheuklappen kennt man keine: Auch Menschen aus anderen Kulturen leben bei der GBC – und zwar neuerdings auch im Altersbereich, wo sie bisher kaum vertreten waren.

Trotz dem erhöhten Verwaltungsaufwand besass die GBC noch vor einigen Jahren keine professionelle Geschäftsstelle. Zwar hatte man einen Verwalter eingesetzt, doch waren dessen Kompetenzen eingeschränkt, da die Geschäftsleitung vom Präsidenten wahrgenommen wurde. Der Aufwand, den man betrieben habe,

sei riesig gewesen, erinnert sich Ruth Dössegger. So habe der Vorstand etwa gemeinsam die Plättli für die Renovationswohnungen ausgewählt. All dies änderte sich, als Toni Luginbühl das Präsidentenamt übernahm. In einer Klausurtagung habe man sich überlegt: Wo soll es hingehen? Bald sei von Wachstum die Rede gewesen. Dafür aber waren neue, zukunftsorientierte Strukturen nötig.

Als wichtigsten Punkt setzte der Präsident die klare Trennung von strategischer und operativer Ebene durch. Unter der Leitung von Ruth Dössegger ist heute ein Dreierteam mit insgesamt 135 Stellenprozenten für Administration, Buchhaltung und das Vermietungswesen verantwortlich. «Das funktioniert hervorragend», erklärt Josef Huwyler, der das Präsidentenamt dieses Frühjahr von Toni Luginbühl übernommen hat und vorher als Finanzverantwortlicher im Vorstand mitgearbeitet hatte. Die Geschäftsführerin verfüge nun über ein Budget, innerhalb dessen sie frei entscheiden und damit auch unternehmerisch auftreten könne. Auch die Vermietung laufe strikt über die Geschäftsstelle, die dabei die Entscheidungskompetenz besitze. Klar sei aber, dass die operative Seite auch über die nötigen personellen Ressourcen verfügen müsse.

Kommunikation gegen innen und aussen

Die Mieterinnen und Mieter der GBC profitieren nicht nur von guter Wohnqualität zu bezahlbaren Preisen, sondern auch von einem reichen Gemeinschaftsleben. Das Interesse an Anlässen wie der Weihnachtsfeier sei riesengross, hat Genossenschaftspräsident Josef Huwyler festgestellt – doch auch im Alltag herrsche eine



2010 konnte die attraktive Liegenschaft Schluechtstrasse mit 37 Wohnungen bezogen werden.



Die GBC-Anlässe in den Altersliegenschaften sind gut besucht. Im Bild: fröhliche Kaffeerunde mit selbstgebackenem Kuchen in der Liegenschaft Mugerenstrasse.

gute Stimmung unter den Mietern. Zu verdanken sei dies auch dem grossen Engagement der Geschäftsführerin, die nicht nur organisatorisch wirke, sondern den persönlichen Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern pflege.

Das hat sich auch bei Konflikten bewährt. «Wenn etwas ist, gehe ich oft direkt vorbei», erklärt Ruth Dössegger. So erfahre man rasch, wo der Schuh drücke, und finde eine unkomplizierte Lösung. Dabei unterstreicht die Geschäftsführerin auch die wichtige Rolle der Hauswartinnen und Hauswarte, wobei die GBC auf das bewährte Modell der Hauswartehepaare setzt. Bezüglich Kommunikation ist auch die Website zu erwähnen, die stets aktuell ist und eine Fülle von Informationen bietet – bei Baugenossenschaften leider längst nicht selbstverständlich. Ein professioneller Auftritt und die Imagepflege sind Vorstand und Geschäftsführerin wichtig. «Man soll uns im Ort kennen», bekräftigt Ruth Dössegger. Dies ist nicht zuletzt wichtig, um auch mal zum Zuge zu

kommen, wenn Liegenschaften im Ort die Hand wechseln.

Verdichtung ja, Ersatzneubau nein

Bei Zukäufen sieht Präsident Josef Huwyler denn auch Wachstumspotential für die Genossenschaft. So hat man vor zwei Jahren bereits ein Achtfamilienhaus erwerben können. Doch nicht nur das: In der zentral gelegenen Siedlung Enikerweg setzt die GBC ein Verdichtungsprojekt um, das ganz den raumplanerischen Forderungen unserer Zeit entspricht. Die Überbauung besteht aus drei Wohnblöcken mit rund sechzig Vierzimmerwohnungen, die sich um einen grosszügigen Grünraum gruppieren. Mit einer Aussensanierung, die insbesondere eine zusätzliche Dämmung der Gebäudehülle umfasste, sowie Verbesserungen im Innenbereich hat die GBC die fünfzigjährigen Häuser bereits fit für die nächsten zwanzig Jahre gemacht. Vorgängig hatte der Vorstand auch die Frage eines Ersatzes geprüft, diese einschneidende Mass-

nahme aber verworfen, um den günstigen Wohnraum zu erhalten.


Auch ohne Rückbau bietet die Siedlung Enikerweg jedoch Verdichtungspotential. Zwischen zwei Längsbauten will die GBC einen Eckneubau einsetzen. Gleichzeitig wird sie mit der Erstellung einer Tiefgarage mit sechzig Plätzen die umliegenden Strassen von parkierten Autos entlasten. Die 13 altersgerechten kleineren Wohnungen im Neubau werden wiederum dem Wohnraumförderungsgesetz unterstellt, so dass die Mietzinse verbilligt werden können. Der Zuwachs soll prioritär dazu dienen, dass Mieterinnen und Mieter, deren Kinder ausgeflogen sind, von Familienwohnungen in kleinere Einheiten wechseln. Damit werden wieder Wohnungen für junge Familien frei. So dass noch mehr Menschen vom gemeinnützigen Wohnungsangebot in Cham profitieren. ■

www.gbc-cham.ch


Anzeige

Kantonschule Menzingen


FACHKOMPETENZ & ERFAHRUNG



Metzgerhalle,
Zürich-Oerlikon



Oscar Weber Gebäude,
Zürich



b+p
baurealisation ag
 Entwicklung
 Realisierung
 Gesamtleitung

Eggbühlstrasse 28
 8050 Zürich
www.bp-baurealisation.ch

b+p