

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 94 (2019)
Heft: [3]: Wettbewerb "Wohnraum für alle" : das sind die Siegerprojekte

Artikel: Viele gewinnen, niemand verliert
Autor: Papazoglou, Liza
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-867820>

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: 02.04.2025

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



VERÄNDERUNGSKONFERENZ VERHILFT ZU BESSER PASSENDEN WOHNUNGEN

Viele gewinnen, niemand verliert

TEXT: LIZA PAPAZOGLU / FOTO: RENATE WERNLI

Was soll eine Genossenschaft tun, wenn sich die Wohnbedürfnisse in ihren Siedlungen verändern? Eine einfache, aber clevere Antwort auf diese Frage hat die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 mit der «Veränderungskonferenz». Die Idee kam aus der Bewohnerschaft.

Familie Meyer in ihrer Dreieinhalbzimmerwohnung in der Siedlung Hardturm von Kraftwerk1. Als die Tochter zur Welt kam, lebte sie gleichenorts in einer Kleinwohnung. Die Veränderungskonferenz, die Lukas Meyer damals mit-erfand, erhöht die Chancen, für gewandelte Bedürfnisse gute Lösungen zu finden.

Ab und zu steigen sie in den Ring, sozusagen. Um mit Sportsgeist einen Kampf auszutragen, der nicht jemanden zum Sieger, sondern alle zu Gewinnerinnen machen soll. Dafür legen sie sich ins Zeug, diskutieren, vergleichen, streiten, verhandeln. Das Besondere dabei: Sie erarbeiten gemeinsam neue Lösungen – und bekommen am Schluss, wenn alles gut läuft, alle eine andere Wohnung. Eine, die besser ihren Bedürfnissen entspricht, weil sie zum Beispiel über mehr oder weniger Zimmer verfügt, barrierefrei oder ruhiger ist oder einfach mehr Licht hat.

Sie, das sind die Bewohnerinnen und Bewohner der Kraftwerk1-Siedlung Hardturm in Zürich West. Wünschen dort mindestens drei Parteien einen Wohnungswechsel, organisiert die Genossenschaft eine «Veränderungskonferenz» (Väk) – ein strukturiertes Verfahren, in dem Umzugswillige gemeinsam mögliche Rochaden aushandeln. Eine patente Lösung auf eine Frage, die früher oder später jede Genossenschaft umtreibt: Was tun, wenn sich die Wohnbedürfnisse der Bewohnenden ändern, weil zum Beispiel Kinder hinzukommen oder ausfliegen, die Mobilität schwindet, eine Beziehung in die Brüche geht oder die Miete nicht mehr zu stemmen ist? Und wie dabei die Ansprüche unter einen Hut bringen, Wohnsicherheit zu gewährleisten und gleichzeitig die Belegungsvorschriften einzuhalten?

Aus der Not eine Tugend machen

Üblicherweise landen solche Fälle bei Genossenschaften auf einer Warteliste und werden administrativ verwaltet. Gerade in kleineren Siedlungen können aber innert nützlicher Frist oft keine Alternativen angeboten werden. Das kann bei Betroffenen zu Frust und manchmal auch zum Vorwurf führen, Wohnungsvergaben erfolgten intransparent und unfair. Das war auch in der ersten Kraftwerk1-Siedlung nicht viel anders, erinnert sich Lukas Meyer. «Die Frage, wie man Wohnungen gescheiter vergeben soll, wurde

lange heftig diskutiert. Unsere Siedlung hat nur 70 Einheiten, da ist es schwierig, allen Bedürfnissen gerecht zu werden.»

Der 57-Jährige ist seit Anbeginn Mitglied bei Kraftwerk1 und «Miterfinder» der Väk. Die Genossenschaft wurde 1995 gegründet und hat dem genossenschaftlichen Wohnen und Bauen seither einige frische Impulse gegeben. Mit ihrer 2001 bezogenen ersten Siedlung setzte sie nicht nur in Sachen Gemeinschaftsarchitektur und Nachhaltigkeit neue Massstäbe, sondern auch mit dem Bekenntnis zu Selbstorganisation und Mitbestimmung der Bewohnenden. Kein Wunder also, dass diese gerade beim wichtigen Thema Wohnungswechsel ein Wörtchen mitreden wollten. Entschied darüber anfänglich noch die Geschäftsleitung, verlangten die Mitglieder schon bald eine Vertretung in der Vermietungskommission. Auch experimentierte man mit einer Wohnungstauschbörse, die aber nicht überzeugte. Weitere Diskussionen folgten, die schliesslich 2013 zu einem Antrag von Lukas Meyer führten: Die Väk war geboren. Ihr Ziel: Fairness und bessere Lösungen für möglichst viele Mitglieder.

Anspruchsvolles Verfahren

Die Idee der Väk ist an sich einfach, die Umsetzung allerdings anspruchsvoll – organisatorisch, aber auch zwischenmenschlich. In einer ersten Sitzung treffen sich alle Wechselinteressierten, um eine Auslegeordnung zu machen – welche Wohnungen stehen zur Diskussion? Wer möchte weshalb umziehen? Entsprechen sich Wünsche und Angebote? Bei solchen Treffen kommen schon mal Emotionen hoch und brechen Konflikte auf. «Wohnen ist elementar und sehr persönlich. Die ureigensten Bedürfnisse offenzulegen und dafür einzutreten, ist herausfordernd», sagt Marianne Gadiant, die als Immobilienbewirtschafterin bei Kraftwerk1 die Väk organisiert. Die Treffen werden deshalb von einer externen Moderatorin begleitet, die dafür sorgt, dass der Prozess fair bleibt und nicht aus dem Ruder läuft. Ursula Athanassoglou Mathez zu ihrer Rolle: «Es müssen sich alle gleichberechtigt Gehör verschaffen und ihre Anliegen einbringen können.» Wenn Blockaden drohten, helfe sie, diese zu lösen und Alternativen zu entwickeln.

Es sei schon vorgekommen, dass bereits in dieser Phase einige oder sogar alle ausgestiegen seien, weil sie merkten, dass keine der Wohnungen für sie in Frage käme, erzählt Marianne Gadiant. Das sei auch in Ordnung, die Teilnahme sei ja freiwillig und niemand gezwungen, in eine schlechtere Wohnsituation zu wechseln. Bleibt man aber im Rennen, besichtigt man in den Folgewochen

passende Wohnungen und deponiert seine definitiven Umzugswünsche.

Fairer Prozess

Alle, die noch wechselwillig sind, erarbeiten dann an einem zweiten Treffen gemeinsam Varianten für mögliche Rochaden. Und zwar so viele, wie sie möchten. Marianne Gadiant: «Es gab schon alles – von gar keiner Einigung über einen oder zwei Vorschläge bis zum Extremfall mit einem Dutzend möglicher Wechselvarianten.» Auch an solchen Sitzungen gab es schon rote Köpfe und schwierige Situationen. Aber auch gute, unkonventionelle Vorschläge, dank denen zum Beispiel gleich acht Parteien zu einer neuen Wohnung oder gar neuen Wohnformen kamen. Wie etwa die Familie, die mit zwei Kindern dank der Väk von einer Drei- in eine Fünfeinhalbzimmerwohnung umziehen konnte und seither ein Zimmer an eine geflüchtete Eritreerin vermietet.

Welche der von der Väk eingereichten Varianten zum Zug kommt, entscheidet die Vermietungskommission. An ihr liegt es, zu beurteilen, welche Anliegen wie dringlich sind und welche Lösung für die meisten Parteien grösstmögliche Vorteile bringt. Erklärtes Ziel von Kraftwerk1 ist dabei, möglichst viele Wechsel zu ermöglichen, so dass der Wohnraum optimal genutzt wird. Das gelingt auch meist. Und wer nicht zum Zug kam, darf so lange an weiteren Väks teilnehmen, bis er oder sie eine passende Wohnung hat.

Gewiss: Der Aufwand für die Väk ist beträchtlich; 200 zusätzliche Stunden musste Marianne Gadiant bei der letzten grossen Rochade aufwenden. Dennoch lohnte sich die Väk auf jeden Fall: «Die Bewohnenden sind zwar gefordert, sie lernen sich aber auch besser kennen und werden letztlich zusammengeschweisst. Insgesamt steigt die Zufriedenheit. Und die Genossenschaft kriegt mit, wo die aktuellen Bedürfnisse sind. So kann man sich gemeinsam weiterentwickeln.» Demnächst soll die Väk denn auch in der zweiten Kraftwerk1-Siedlung Heizenholz zum Einsatz kommen. Auch Lukas Meyer ist von der Väk nach wie vor überzeugt. «Sie führt zu weniger Frust, weil die Leute zu Akteuren werden, mitgestalten und Verantwortung übernehmen. Man kann sie eigentlich nur allen Genossenschaften weiterempfehlen!»

www.kraftwerk1.ch



In offenen Dialogveranstaltungen diskutieren Genossenschaften und Interessierte, wie das Zusammenleben und die Nutzung des Areals gestaltet werden sollen. Auch Kinder sind beteiligt.

FÜNF GENOSSENSCHAFTEN ENTWICKELN
GEMEINSAM DAS AREAL INDUSTRIESTRASSE

Auf zu neuen Ufern

Partizipation, Wohnen und Kultur auf einem jahrzehntlang bunt genutzten Areal, fünf Genossenschaften als Partner – die Kooperation Industriestrasse beschreitet für Luzern neue Wege. Und macht damit sehr gute Erfahrungen.

Eine Gross-WG im ehemaligen Käselager, wilde Brachflächen, Werkstätten, Kulturschaffende und Künstlerateliers, ein alter Rossstall, Kleingewerbe, eine Tanzschule – das ehemalige Fabrikareal Industriestrasse hat seit 1970 eine bunte Mischung von Nutzungen und Mietparteien erlebt. Diese prägen bis heute das Bild und das Angebot des 8700 Quadratmeter grossen Grundstücks in Luzern.

Bunt soll das Areal auch in Zukunft bleiben, auch wenn es sich in den nächsten Jahren gehörig verändern wird. Nachdem die Stadt das Gelände ursprünglich an einen Investor verkaufen wollte, hat sich die IG Industriestrasse erfolgreich mit einer Volksinitiative dagegen gewehrt und erreicht, dass das Land im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgegeben wird. Den Zuschlag erhalten hat ein Zusammenschluss von fünf Genossenschaften, die das Areal nun gemeinsam entwickeln und bebauen. Sie wollen die besondere Geschichte gebührend berücksichtigen und räumen den bisherigen Nutzern grosses Mitspracherecht ein. Kultur und Gewerbe werden weiterhin ihren Platz haben, neben 120 Arbeitsplätzen soll neu aber auch Wohnraum für etwa 360 Menschen entstehen.

Überhaupt betrete der Genossenschaftsverband Kooperation Industriestrasse in mehrfacher Hinsicht Neuland, sagt Geschäftsleiterin Edina Kurjakovic. «Dass mehrere und erst noch so unterschiedliche Ge-

nossenschaften gemeinsam ein Projekt erarbeiten, ist für unsere Region ein Novum. Ich staune immer wieder, wie gut das funktioniert!» Möglich sei dies nur, weil sie alle eine gemeinsame Vision teilen und die Prozesse sowie die Kommunikation sehr offen und transparent seien. So haben sich alle Beteiligten auf gemeinsame Grundsätze geeinigt, etwa bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum, Durchmischung, Mitsprache, Vernetzung ins Quartier oder Wandlungsfähigkeit.

Dennoch bewahren alle Beteiligten ihren Charakter. Das sorgt für einen breiten Wohnungsmix: Schwerpunktässig Familienwohnungen baut die Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen (LBG), Familien- und Kleinwohnungen bieten die traditionsreiche Allgemeine Baugenossenschaft (ABL) sowie die selbstverwaltete Wogeno an, Atelierwohnungen und innovative Wohnformen wollen das Wohnwerk und die eigens gegründete Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse (GWI) schaffen. Wie und wo zudem bezahlbare Kunst- und Gewerbenutzungen realisierbar sind, klären derzeit Arbeitsgruppen ab; Ziel ist auch hier, eine arealweit möglichst gute Durchmischung zu erreichen.

Beteiligung als Erfolgsfaktor

Was die Kooperation ebenfalls auszeichnet, ist die umfassende und konsequente Partizi-

pation von der Planung bis zum Betrieb. So wurden zum Beispiel schon mehrere öffentliche Dialogveranstaltungen durchgeführt, an denen alle Interessierten teilnehmen konnten. Diskutiert wurde beispielsweise, wie man die Aussenräume gemeinsam nutzen und gestalten, eine gute Nachbarschaft und Gemeinschaft erreichen oder ein möglichst energieeffizientes und klimaangepasstes Wohnen ermöglichen kann. Auch Kinder konnten ihre Sicht auf die Planung des Gesamtareals einbringen. Um auch künftig sich wandelnden Bedürfnissen gerecht zu werden, wird nicht alles im Vorfeld definiert, so dass die neuen Bewohnerinnen und Mieter, die ab 2023 aufs Areal ziehen, eigenen Gestaltungsspielraum und Mitsprachemöglichkeiten wahrnehmen können.

Edina Kurjakovic findet diesen Prozess hochspannend, aber auch anspruchsvoll. Alle Beteiligten müssten im Austausch bleiben und ständig dazulernen. «Das ist herausfordernd – aber es lohnt sich! Ich bin überzeugt, dass hier nicht nur ein bunter, durchmischter und lebendiger Ort mit Ausstrahlung ins Quartier entsteht, sondern auch die Genossenschaften selber von der Kooperation profitieren und sich weiterentwickeln.»

Liza Papazoglou

www.kooperation-industriestrasse.ch
www.industriestrasse.ch

GENERATIONENHAUS MOOSEGGSTRASSE BRINGT MODERNE KONZEPTE INS EMMENTAL

Urbanes Wohnen auf dem Land

Neue Wohnformen und eine unterstützende Gemeinschaft: Dies soll bald auch im bernischen Langnau im Emmental möglich sein. Die Initianten setzen das genossenschaftliche Projekt mit viel Hartnäckigkeit um – und vertrauen darauf, auch die letzte Hürde zu nehmen.

Stadt und Land ticken in vielen Dingen (ein bisschen) anders. Das ist eine Tatsache. Auch wenn es ums Wohnen und Zusammenleben geht, haben viele Menschen im urbanen Umfeld etwas andere Vorstellungen als Bewohnerinnen und Bewohner vom Land. Paul Christ ist Präsident der Gemeinnützigen Wohngenossenschaft Langnau im Emmental (BE) und engagiert sich seit deren Gründung vor rund zehn Jahren für ein neuartiges Wohnprojekt im Zentrum des oberen Emmentals. Geeignete Grundstücke oder Objekte tauchten immer mal wieder auf, «doch ein ums andere Mal wurden wir von kommerziellen Investoren ausgebootet», erzählt Paul Christ. Als die Gemeinde dann aber im Rahmen ihrer Schulhausplanung für einen bestehenden Kindergarten keine Verwendung mehr sah, kam endlich Bewegung in die Sache. Mit ihrem Konzept «Generationenhaus Mooseggstrasse» überzeugte die Genossenschaft und setzte sich gegen drei weitere Projekte durch.

Im Kern geht es beim Generationenhaus darum, neue urbane Wohnformen in einer ländlichen Umgebung umzusetzen. Die Genossenschaft plant auf dem im Baurecht zur Verfügung gestellten Land eine luftige Überbauung mit insgesamt zwanzig Wohnungen, darunter eine Clusterwohnung – mit kleinen

privaten Wohneinheiten und viel gemeinsamem Wohnraum – sowie, sofern sich ernsthaft Interessenten dafür finden, eine «Nestwohnung». Gemeint ist damit eine Familienwohnung für getrennt lebende Eltern, die jedoch weiterhin unter einem Dach mit dem Nachwuchs zusammenleben. Auch Jokerzimmer sind vorgesehen. Ganz besonders am Herzen liegt Paul Christ aber das Zusammenleben. Man wolle eine echte Gemeinschaft bilden, in der man sich im Alltag gegenseitig unterstütze. Caring Community heisst das auf Neudeutsch, sich umeinander kümmern also. Der Aspekt der Freiwilligkeit ist dabei ganz wichtig. Die Genossenschaft will keine regulatorischen Statuten oder Spezifisches im Mietvertrag festschreiben. Dass sich die Genossenschaft damit viel vornimmt, ist dem Präsidenten bewusst: «Ich sage immer, das erste Abenteuer ist das Bauen, das zweite und vielleicht noch grössere folgt jedoch erst, wenn wir an der Mooseggstrasse einziehen und zusammen wohnen.»

Begegnungsfördernde Architektur

Die Architektur leistet einen wichtigen Beitrag dazu, dass Begegnungen im Alltag einfach entstehen. Bis zum zweiten Stock sind grosszügige Gemeinschaftsflächen vorgesehen, die helle, hofartige Räume schaffen;

dank der Überdachung sind diese das ganze Jahr über nutzbar, Oberlichter sorgen für Tageslicht und eine wohnliche Atmosphäre. Offenheit und Durchlässigkeit setzen sich auch nach aussen und ins Quartier fort. So soll etwa der bestehende Spielplatz auch nach der Neugestaltung als öffentlicher Begegnungsort erhalten bleiben. Dies war sogar eine Bedingung für die Baurechtsvergabe. In den Aussenbereichen vor dem Gemeinschaftsraum und beim Spielplatz werden Sitzgelegenheiten zum Verweilen einladen. Die Genossenschaft will den Austausch mit dem Quartier zusätzlich stärken; so ist etwa im Gemeinschaftsraum ein Getränke- und Snackautomat vorgesehen, damit auch für Besucherinnen und Besucher zumindest im Ansatz so etwas wie ein Café zur Verfügung steht. Ebenso soll es einen regelmässigen Mittagstisch geben, der auch Quartierbewohnenden offensteht.

Der Spatenstich für die Überbauung ist für das kommende Frühjahr geplant – sofern die noch fehlenden rund 500 000 Franken zusammenkommen. Keine leichte Aufgabe, wie Paul Christ zugibt. Trotz der Schwierigkeiten ist man in Langnau aber zuversichtlich, kommendes Jahr endlich loslegen zu können. Von den geplanten zwanzig Wohnungen jedenfalls ist die Hälfte bereits reserviert.

Daniel Krucker



Eine gemeinschaftsfördernde Architektur und neue Wohnmodelle zeichnen das Generationenhaus Mooseggstrasse in Langnau i.E. aus.