

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 96 (2021)
Heft: 1-2: Management

Werbung

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: 19.02.2025

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

Mehr als nur günstige Wohnungen

Graphis ist eine der grössten gesamtschweizerisch tätigen Wohnbaugenossenschaften. Seit einigen Jahren läuft ein systematisches Erneuerungsprogramm ihres umfangreichen Immobilienbestands. Die beiden jüngsten Ersatzneubauten in Allschwil und Brugg hat die Migros Bank mitfinanziert.

Die Idee entstand bei militärischen Nachtübungen in den Wäldern oberhalb von Gelterkinden. Dort diskutierten während der Grenzbesetzung 1939 bis 1945 einige Dienstkameraden in langen Nachstunden über Sozialprobleme – und fassten den Plan für die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft. Nur wenige Monate nach Kriegsende setzten sie das Vorhaben unter dem Namen Graphis um. Die Bezeichnung rührte daher, dass nicht weniger als vier Mitglieder des Gründungskomitees aus dem graphischen Gewerbe stammten und anfänglich die Verbindung zu graphischen Berufsverbänden gesucht wurde.

Die Gründerjahre waren von einem regen Wachstum geprägt. Die junge Genossenschaft erstellte in den 40er- und 50er-Jahren rund 1000 Wohnungen, eine weitere Bauphase folgte in den 70er- und 80er-Jahren. Heute ist Graphis eine der grössten schweizweit tätigen Wohnbaugenossenschaften, mit über 1220 Wohnungen in neun Kantonen vom Genfer bis zum Bodensee (Stand Ende 2020).

Allschwil und Brugg: «Unkompliziertes Handling der Migros Bank»

«Bis ins neue Jahrtausend lag der Fokus von Graphis auf der Bestandesbewirtschaftung. Seit gut einem Jahrzehnt läuft

eine systematische Erneuerung des Immobilienportfolios, das zu einem grossen Teil noch aus der Gründerzeit stammt», erklärt Geschäftsführer Michael Blunschli. «Diese Erneuerung ist noch lange nicht abgeschlossen. Daher haben wir eine Investitionsplanung über die nächsten vier bis fünf Jahrzehnte erstellt, die einem regelmässigen Review unterzogen wird», ergänzt Michael Tschofen, stellvertretender Geschäftsführer und verantwortlich für das Baumanagement.

Vor rund vier Jahren begann die konkrete Planung für eine weitere Etappe von Ersatzneubauten, nämlich für die 1949 erstellte Siedlung Am Rain in Brugg und für die Siedlung Heuwinkel in Allschwil aus dem Jahr 1952. Mit dabei war auch die Migros Bank. Im März 2019 begann der Rückbau der alten Siedlung Am Rain in Brugg. Nur einen Monat später starteten die Abbrucharbeiten der Überbauung Heuwinkel in Allschwil. Mit dem Bezug der beiden Ersatzneubauten im Frühling 2021 erhöht sich die Zahl der Genossenschaftswohnungen im Graphis-Bestand um über weitere 100 Einheiten.

Wie ist man für die Finanzierung dieser Bauarbeiten auf die Migros Bank gekommen? «Als wir im Zusammenhang mit

den Projekten in Brugg und Allschwil die Fühler ausstreckten, wurde uns empfohlen, auch mit der Migros Bank das Gespräch zu suchen», erklärt Blunschli. «Zum einen passt sie mit ihrem genossenschaftlichen Gedankengut zu uns. Zum anderen war die Offerte von den Konditionen her absolut überzeugend.» Positiv seien auch die Erfahrungen in der Abwicklung gewesen: «Das Handling der Migros Bank war unkompliziert und persönlich. Und man sprach stets offen und transparent auf Augenhöhe miteinander.»

Lobend über die Zusammenarbeit äussert sich auch Peter Bächler, Teamleiter Firmenkunden bei der Migros Bank in Luzern und Kundenbetreuer von Graphis: «Bei uns ging der Kreditantrag durch wie ein warmes Messer durch Butter. Wir mussten kein einziges Dokument nachfordern, die Unterlagen für Allschwil und Brugg waren perfekt aufbereitet.»

Richtung Nachhaltigkeit – mit der grössten Photovoltaik-Fassade der Schweiz

Die beiden Ersatzneubauten in Allschwil und Brugg widerspiegeln die neue Strategie von Graphis. Während am Anfang der Graphis-Geschichte der Fokus vor allem darauf lag, günstigen Wohnraum im Rah-



V.l.n.r.: Michael Tschofen (Verantwortlicher für Baumanagement bei Graphis), Micheal Blunsi (Graphis-Geschäftsführer), Peter Bächler (Teamleiter Firmenkunden bei der Migros Bank in Luzern)

men des Genossenschaftsgedankens zu erstellen, sollen nun die Bauten konsequent auch Nachhaltigkeitsüberlegungen berücksichtigen. So wird beispielsweise in Allschwil nebst einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach auch die komplette Fassade aus Photovoltaik-Paneelen erstellt: Mit 2500 Quadratmetern ist dies zurzeit die grösste Photovoltaik-Fassadenanlage der Schweiz im Wohnungsbau. In Brugg andererseits besteht die Fassade aus Klinker – einem robusten, unterhaltsamen Baustoff. «Kurzfristig ist die Wahl von langlebigen Materialien und servicearmen Infrastrukturen mit Mehrkosten verbunden. Langfristig aber rechnet es sich, weil die Renovationszyklen deutlich gestreckt werden können», so Tschofen.

«Genossenschaftliches Wohnen ist mehr als nur günstiges Wohnen»

Um zukunftsfähig zu sein, soll der Wohnraum nicht nur nachhaltig sein, sondern auch ein möglichst breites Angebot für verschiedene Lebensphasen umfassen. «Eine Siedlung sollte idealerweise alles vom Studio bis zur 5,5-Zimmer-Familienwohnung abdecken, um einen heterogenen Mietermix zu erreichen», erklärt Tschofen. «Erst mit einem guten Mietermix beginnt der Genossenschaftsgedanke zu leben.»

Aus einer breiten Mieterschaft lassen sich am ehesten Leute finden, die bereit sind, das Leben in der Siedlung aktiv mitzugestalten. «Wir stellen fest, dass sich in der heutigen Zeit leider immer weniger Freiwillige für die Allgemeinheit engagieren wollen», kommentiert Blunsi. «Viele wollen zwar modernen, aber vor allem günstigen Wohnraum. Der Genossenschaftsgedanke geht jedoch viel weiter – nämlich dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner der genossenschaftlichen Siedlungen für ein gemeinsames Sozialleben, gemeinsame Aktivitäten, Nachbarschaftshilfe und Ähnliches einsetzen und engagieren. Dies hat zudem zur Folge, dass der Wohlfühl-effekt in einer Siedlung wesentlich steigt.»

Um das genossenschaftliche Verständnis zu fördern, wurde der Erstvermietungsprozess neu gestaltet. Mietinteressenten müssen sich bereits bei der Bewerbung bereit erklären, dass sie sich aktiv für die Gemeinschaft engagieren. Sei es, dass sie Mandate in Komitees und OKs übernehmen. Sei es, dass sie Nachbarschaftshilfe leisten, beispielsweise Kinder hüten, Anlässe mitorganisieren oder für ältere Leute einkaufen gehen.

Das Wachstum geht weiter

«Wir sind überzeugt, mit einem starken

genossenschaftlichen Solidaritätsgedanken einen Mehrwert zu erbringen. Davon wollen wir eine noch grössere Mieterschaft profitieren lassen», erklärt Blunsi. Der Graphis-Verwaltungsrat hat daher seine Strategie um das Kapitel eines moderaten Wachstums ergänzt. Graphis ist offen, gezielt neue Projekte in städtischen und Agglomerationslagen anzugehen.

Ein Beispiel dafür ist bereits in Arbeit, nämlich am Standort Baden Brisgi, wo die 19. Siedlung von Graphis entstehen wird. Zusammen mit zwei weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern, der Wohnbaustiftung Baden und der Logis Suisse, sollen etwas über 200 Wohnungen erstellt werden. Davon sind rund ein Drittel für Graphis vorgesehen. Läuft alles nach Plan, starten die Bauarbeiten 2022, und der Bezug erfolgt noch, bevor Graphis 2025 ihr 80-jähriges Bestehen feiert.

MIGROS BANK

Service Line Unternehmen

+41 848 845 410