

Immer mehr Baugenossenschaften schliessen sich zu Netzwerken zusammen

Gemeinsam sind wir stark

«Networking» heisst es auf neudeutsch. Aber eigentlich tun Baugenossenschaften heute nichts anderes als ihre Mitglieder zu Gründerzeiten: Sie schliessen sich zusammen, um ihre Kräfte zu bündeln. Was bringen solche Genossenschaftsnetze?

Von Rebecca Omoregie

Wein und Häppchen werden gereicht, die Stimmung ist entspannt, die Gesichter gerötet. Man tauscht sich aus: über aktuelle Projekte, aber auch über Privates – schliesslich kennt man sich. Doch die ungezwungene Atmosphäre täuscht. Die Schwamendinger Baugenossenschaften sind nicht zum Plausch im «Hirschen» zusammengekommen. Mit dem traditionellen Apéro riche beschliesst die Interessengemeinschaft pro zürich 12 ihre jährliche Generalversammlung.

Erfolgreiche Vernetzung

Was aus einem lockeren Zusammenschluss von Baugenossenschaften entstand, die der Schuh am selben Ort drückte, ist heute ein professionell geführter Verein, der mit seinem Kampf für die Einhausung der Autobahn und gegen den Fluglärm über die Tore von Zürich hinaus von sich reden machte. Mit Erfolg: Der Autobahneinschnitt, der Zürich Schwamendingen seit über 30 Jahren entzweischneidet und mit Lärm belastet, soll bis 2016 endlich eingepackt werden. «Dank dem gemeinsamen Auftritt konnten wir gegenüber den Behörden sehr viel erreichen», bekräftigt Esther Haas, Geschäftsleiterin von pro zürich 12. Auch gegen die

Südanflüge kämpfen die zwölf Schwamendinger Mitgliedgenossenschaften gemeinsam. Dies sei nur schon deshalb sinnvoll, weil sich dadurch nicht jede Genossenschaft selbst in die sehr komplexen Dossiers einarbeiten müsse.

Die Lärmproblematik war vielleicht der Anstoss, doch pro zürich 12 geht es nicht nur darum, sondern auch um eine Imageaufwertung des arg gebeutelten Quartiers. Die Schwamendinger Baugenossenschaften vernetzen sich mit anderen Quartierorganisationen, veranstalten Spielanimationen für Kinder oder Deutschkurse für Migrantinnen und betreiben Öffentlichkeitsarbeit. Ein Aufwand, den eine Baugenossenschaft im Alleingang kaum betreiben könnte. Sechsmal jährlich tagt der Vorstand, vier- bis fünfmal trifft sich die Plattform Netz 12. Mit den Anrainergenossenschaften und dem Vereinspräsidenten sitzt Esther Haas noch öfter zusammen. Etwa zwei Tage pro Woche, schätzt die Mediatorin und Kommunikationsfachfrau, arbeitet sie für pro zürich 12. Mit zwanzig Franken pro Wohnung stellen die beteiligten Baugenossenschaften den Betrieb der Geschäftsstelle sicher. Gut investiertes Geld, findet Othmar Räbsamen, Geschäftsführer der Wohngenossenschaft ASIG, die mit über 2400 Wohnungen ein schönes Scherflein

zum Budget beiträgt. «Die Vernetzung ist mehr als nur die Summe aller Einzelteile. Gemeinsam vertreten wir Liegenschaften im Wert von über einer Milliarde Franken.»

Schritt zur Professionalisierung

Eine solche Professionalität sähe man auch andernorts gerne. «Baugenossenschaften müssen aktiver und professioneller auftreten», wird etwa Peter Schmid, Präsident des SVW-Regionalverbands Zürich und Vorstandsmitglied des Dachverbands, nicht müde zu betonen. Der Appell ist berechtigt, schliesslich müssen Baugenossenschaften längst nicht mehr «nur» Wohnungen bereitstellen, sondern sind mit komplexen, siedlungsübergreifenden Fragen konfrontiert. Sie müssen sich auf dem politischen Parkett behaupten, in Verkehrsfragen und Baurechtsverhandlungen geschickt mit den Behörden verhandeln, mit der Erneuerung ihrer in die Jahre gekommenen Wohnsiedlungen ganze Quartiere neu mitgestalten und mit einer vermehrt heterogenen und multikulturellen Bewohnerschaft zurechtkommen.

Für kleine Genossenschaften mit einem nebenamtlichen Vorstand ist dies kaum mehr zu bewerkstelligen. Kein Wunder, werden Stimmen nach einer Professionalisierung oder gar Fusionen laut. Doch so weit



Wenn sich Baugenossenschaften gemeinsam an einen Tisch setzen, können sie viel erreichen. Im Bild eine Sitzung der Plattform Netz 12, an der sich die Schwamendinger Baugenossenschaften mit anderen Quartierorganisationen austauschen.

muss man nicht immer gehen. Wie das Beispiel von pro zürich 12 oder auch der eindrückliche gemeinsame Auftritt der Zürcher Baugenossenschaften anlässlich des 100-Jahr-Jubiläums des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich zeigen, ist mit einer Bündelung der Kräfte sehr viel möglich.

Zürich fördert Vernetzung

Dem SVW Zürich, der diese Jubiläumsfeierlichkeiten und auch die Gründung von pro zürich 12 initiiert hat, ist sehr an der Vernetzung seiner Mitglieder gelegen. «Wir möchten, dass die Baugenossenschaften in den Quartieren einander kennenlernen. Manche wissen nicht einmal, dass die Nachbarliegenschaft auch einer Baugenossenschaft gehört», erklärt Marianne Dutli Derron von der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau. «Unser Ziel ist es deshalb, in jedem Quartier mindestens einmal jährlich eine Netzveranstaltung anzubieten.» Und sei es nur, damit sich die Baugenossenschaften gegenseitig über ihre Pläne informieren.

«Wenn verschiedene grössere Erneuerungsvorhaben anstehen, können sich die Baugenossenschaften absprechen und ihre Projekte zeitlich staffeln. Ausserdem ist es so leichter, solche Erneuerungen sozialverträglich zu gestalten und im Quartier Ersatzwohnungen anzubieten.»

Doch die Konkurrenz ist gross: Die Genossenschaftsvertreter haben an diversen internen Sitzungen präsent zu sein; ausserdem landen auf ihrem Tisch Einladungen zu Präsidenten- oder Geschäftsführertreffen, Weiterbildungsveranstaltungen oder Quartieranlässen. Da drohen Netzveranstaltungen schnell zu einer zusätzlichen Pflicht zu werden. Genau deshalb müssen diese professionell geleitet werden. «Die Sitzungen sollen nicht zu einem Plauderstündchen verkommen», findet Marianne Dutli Derron. Sie moderiert die Treffen und sorgt dafür, dass möglichst konkrete Themen auf der Agenda stehen. Wenn nötig, organisiert sie Referate und fasst telefonisch nach, wenn die Anmeldungen harzig hereintröpfeln. Ein grosser Aufwand sei dies, nickt sie, aber das gehöre zu den Aufgaben des Verbandes.

Synergien nutzen

In anderen Regionen schiebt man sehnsüchtig auf die intensiven Kontakte, die die Zür-

cher Baugenossenschaften untereinander pflegen. «Wir haben ab und zu mit Neid auf die Zürcher oder Basler geblickt», gesteht Jürg Sollberger, Präsident des SVW-Regionalverbands Bern-Solothurn. In Zürich mit seiner hohen Genossenschaftsdichte sei man sich halt automatisch näher. «Unser Regionalverband ist riesig. Ich persönlich habe kaum Kontakt mit Oltner oder Thuner Genossenschaften.» Die Sektion Bern-Solothurn beschloss deshalb vor einigen Jahren, sich neu zu organisieren. Sie schuf die vier Interessengemeinschaften Bern, Thun, Olten und Biel, die für die lokale Vernetzung zuständig sind. Für Sollberger ist dies «die einzig wahre Strategie»: «Die Wirkung gegen aussen, aber auch diejenige gegen innen ist stärker. Die Baugenossenschaften können einander Tipps geben und Synergien nutzen, zum Beispiel gemeinsam einen Hauswart oder Gärtner verpflichten.»

Das klingt auf dem Papier gut, läuft aber noch nicht überall gleich erfreulich. Die Bieler Baugenossenschaften pflegen einen sehr intensiven Kontakt. Sie verhandeln mit der Stadt die auslaufenden Baurechtsverträge, erstellen einen Stadtplan mit allen Genossenschaftssiedlungen und betreiben gemeinsam Integrations- und Öffentlichkeitsarbeit. In der IG Olten dagegen steht eher der gemütliche Teil des Networking im Vor-



Foto: Silina Voser

Schwamendingen ist mehr als nur Autobahn- und Fluglärm: im Verein pro zürich 12 setzen sich die Schwamendinger Baugenossenschaften für Quartierentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit ein.



Visualisierung: zVg

Das Projekt der Regio Wohnbaugenossenschaft Bern (ARB-Architekten/Schwaar + Partner Architekten AG) für das Areal Ausserholligen entstand in einem ungewöhnlichen Wettbewerb, der auf gemeinnützige Bauträger beschränkt war. Triebfeder war die IG Bern des SVW-Regionalverbands Bern-Solothurn.

dergrund: Die Oltner Baugenossenschaften treffen sich zweimal jährlich zu einer Besichtigung mit anschliessendem Apéro. Doch Jürg Sollberger ist überzeugt: «Wenn ein brennendes Thema auftaucht, dann spielt die Vernetzung.» Ähnliches gilt wohl für die IG Thun, um die es nach einer intensiven Phase mit Baurechtsverhandlungen wieder etwas still geworden ist.

Vernetzung funktioniert nicht immer

Etwas schwieriger, erläutert Sollberger, sei es in Bern. Hier ist die Vernetzung noch nicht so richtig in Gang gekommen – trotz eines erfolgreichen ersten Projekts. Die IG

erreichte im Jahr 2007, dass die Stadt Bern einen Architekturwettbewerb für das Areal Ausserholligen nur unter gemeinnützigen Bauträgern ausschrieb. Hier habe es sich gelohnt, meint der Regionalverbandspräsident, die Verhandlungen über die IG zu führen. Dennoch war die Beteiligung ernüchternd: «Letztlich konnten wir nur sehr wenige Baugenossenschaften zum Mitmachen beim Wettbewerb motivieren.» Als Beispiel für mangelnde Vernetzung erwähnt er einen Fall aus Spiez: Dort verkaufte die Gemeinde ein Mehrfamilienhaus an den Meistbietenden. Der Regionalverband erfuhr von diesem Deal erst aus der Presse und wusste auch nicht, dass sich ein SVW-Mitglied für die Liegenschaft interessiert hatte. Gemeinsam mit der Stadt Bern erarbeitet die IG nun einen «gemeinnützigen» Stadtplan, der die Bedeutung der Genossenschaften aufzeigen und die Vernetzung fördern soll. Es bleibt also noch viel zu tun, doch zumindest die Strukturen sind in der Region Bern-Solothurn angelegt. Und auch für die Finanzierung wäre gesorgt: Die IGs können für konkrete Projekte beim Regionalverband ein Budget beantragen.

Genau das würden sich die Basler Baugenossenschaften auch wünschen. Denise Senn, Präsidentin der Baugenossenschaft Holeestrasse Basel und Vorstandsmitglied

des Regionalverbands Nordwestschweiz, hat in ihrer eigenen Genossenschaft gute Erfahrungen mit der Vernetzung gemacht. Sie traf sich mit sechs anderen Baugenossenschaften im Quartier für gemeinsame Baurechtsverhandlungen. So konnte eine Baugenossenschaft ein günstigeres Baurecht aushandeln, bei den übrigen wurden die Zinsen zumindest nicht erhöht. Denise Senn arrangierte daraufhin ein grösseres Treffen, wo sich sämtliche Genossenschaften des Quartiers austauschen konnten. Eigentlich würde sie solche Veranstaltungen gerne regelmässig und auch in anderen Basler Quartieren organisieren. Doch leider, seufzt sie, scheitert dies meist an der Finanzierung oder an den Räumlichkeiten. Ihr Aufruf deshalb an die Basler Baugenossenschaften: «Wer Räume für Netzveranstaltungen zur Verfügung stellen kann, soll sich doch beim Regionalverband melden.»

Ohne Ressourcen geht es nicht

Dass eine wirksame Vernetzung ohne Ressourcen nicht möglich ist, bestätigt auch Esther Haas von der IG pro zürich 12: «Es braucht ein bisschen Feuer. Aber ein Feuer benötigt auch Sauerstoff, sprich Ressourcen. Natürlich befindet sich pro zürich 12 diesbezüglich in einer Idealsituation, aber es gibt bestimmt auch Modelle, wie man im kleineren Rahmen Ressourcen generieren könnte.» Wenn man Mittel einsetze, betont Marianne Dutli Derron von der Förderstelle ausserdem, dann sollen auch möglichst alle beteiligten Baugenossenschaften profitieren können. «Man sollte sich genau überlegen, welche Themen alle beschäftigen. Und ganz wichtig: Was besprochen wird, muss vertraulich sein.»



Foto: Archiv wohnen

2007, anlässlich des 100-Jahr-Jubiläums des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich, traten die Zürcher Baugenossenschaften gemeinsam auf.