

annabelle

7/09

8. April 2009
6,20 Fr. 4,80 €



Glamour der Vierziger: Nie war Eleganz so verführerisch



Liebe, Lust & Libido: Alles über Sex heute



Pioniere einer neuen Fertighaus-Ästhetik: Charles und Ray Eames zu Hause



ACHTUNG, FERTIG-HAUS!

33 SEITEN WOHNEN EXTRA: DIE NEUE ZAUBERFORMEL
«PREFAB», MÖBEL NACH MASS, BAUEN IN DER CITY

GEMEINSAM SIND WIR REICH, SAGTEN SICH DIE MITGLIEDER DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT HOMELAB. UND KÖNNEN SICH SO EIN ZUHAUSE MITTEN IN ZÜRICH LEISTEN, DAS GANZ AUF IHRE INDIVIDUELLEN BEDÜRFNISSE ZUGESCHNITTEN IST.

— Text: Nicole Gutschalk — Fotos: Nicole Bachmann



Das Haus der Genossenschaft Homelab in Zürich: Grosse Fenster lassen viel Licht in die Wohnungen

Nebau, 125 Quadratmeter, eine Deckenhöhe von durchschnittlich 3.10 Metern, grosszügige Fensterfronten, loftartiges Raumgefühl, Küche mit Chromstahlabdeckung, energieeffiziente Bauweise, eine Loggia von 20 Quadratmetern – und all das im Herzen von Zürich. Mit 30 000 Franken Eigenkapital und einer monatlichen Nettomiete von durchschnittlich 2300 Franken ist man dabei. Wie das geht? Ganz einfach: Man gründet eine Genossenschaft.

Nun denkt, wer Genossenschaft hört, nicht unbedingt zuerst an Lofts, sondern an kleine, dunkle Wohnungen, eine überalterte Mieterschaft und grimmige Hauswarte. Ein Klischee, das so hartnäckig ist wie das Prinzip des genossenschaftlichen Wohnungsbaus urschweizerisch. Dessen Geschichte reicht über hundert Jahre zurück, aber sein Sinn und Zweck ist, unabhängig von sich ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, derselbe geblieben und bis heute aktuell: erschwinglichen Wohnraum in von Wohnungsknappheit geplagten Städten zu schaffen. Bis in die Fünfzigerjahre suchten vor allem Arbeiterfamilien eine anständige Wohnung, die auch bezahlbar war. Während der 68er-Bewegung und der Unruhen in den Achtzigerjahren erweiterte sich das Selbstverständnis der Genossenschaft von gemeinnützig zu gemeinschaftlich, nach dem Motto «Gemeinsam sind wir stark».

Das führte in den frühen Achtzigerjahren zu einem regelrechten Boom von Genossenschaftsgründungen. Vor allem in der Hausbesetzerszene schlossen sich Menschen zu grösseren Interessengemeinschaften zusammen, um alte Liegenschaften, die sie oftmals über Monate besetzt hatten, zu kaufen und



Fussball-Ikone: Auf dem Sideboard das Porträt von Wayne Rooney



«Wir wollen da wohnen, wo das Leben spielt»: Roger Meili (l.) und Werner Baumgartner



Sanfte Erdfarben prägen den offenen Wohnraum von Werner Baumgartner und Roger Meili

“Wir wollten endlich einmal das volle Raumgefühl haben”



Die Leseecke mit der Baltensweiler-Leuchte Type 600 (1952)



Schilfgrün und Weiss – die Farben im Bad

eigenhändig zu renovieren. Mit ebenso viel Engagement wurde nächtelang über Statuten diskutiert, über die Möblierung im Gemeinschaftsraum oder darüber, wer den nächsten gemeinsamen Suppentag organisiert.

«Mit den Nachbarn vom dritten Stock Risotto kochen oder gemeinsam den Sonntags-Tatort anschauen – klar, möglich wäre vieles, bisher ist das in unserer Genossenschaft aber nicht so gelaufen», sagt Stefan Jung. «Und es wird wohl auch nicht so weit kommen. Denn wir leben zwar in einem herzlichen Miteinander, aber trotz allem sehr individuell. Böse Zungen würden uns von daher wohl als Yuppie-Genossenschaft bezeichnen.»

Stefan Jung wohnt in einer Wohnung der Genossenschaft Homelab in Zürich. Ein Beispiel für die zeitgemässe Form genossenschaftlichen Wohnungsbaus jenseits des Klischees. Homelab wurde vor vier Jahren von einer Gruppe gleich Gesinnter um die Architekten Hauenstein, La Roche und Schedler, kurz HLS-Architekten, gegründet. «Wir wollen primär Wohnhäuser für Stadtmenschen bauen», sagt Daniel Schedler. Bis es aber so weit war, vergingen Jahre. «Das Grundstück an der Schöneeggstrasse 27 war ein Glücksfall.» Den hatten die Initianten dem Projekt «Langstrasse Plus» zu verdanken, das zu der Zeit gerade lief und von der Stadt Zürich mit dem Ziel lanciert worden war, den Kreis 4 aufzuwerten. Erste Erfolge waren sichtbar, Trendlokale und kleine, schicke Galerien hatten sich bereits im Rotlichtmilieu von Zürich eingenistet. Ein perfekter Zeitpunkt für das Vorhaben der HLS-Architekten.

«Und es war sicher auch von Vorteil, dass wir die Rechtsform einer Genossenschaft gewählt hatten», sagt Daniel Schedler. Denn die Stadt, die bis heute das Grundstück an der Schöneeggstrasse 27 besitzt, sei mit dem Label Genossenschaft bestens vertraut und habe von daher gewusst, auf was sie sich einlässt. Die Architekten erhielten das Grundstück im Bau-recht, sie mussten also das Land nicht kaufen, erhielten aber das Recht, darauf zu bauen. Das passte perfekt zum begrenzten Eigenkapital der frisch gegründeten Genossenschaft.

Wer eine Genossenschaft gründet, kann über Fonds Zugang zu günstigen Krediten und Darlehen erhalten. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) etwa ist an der Neugründung von Genossenschaften sehr interessiert, da sie als nicht spekulative Objekte einen positiven Einfluss auf den Gesamtmarkt haben. Gerade junge Menschen mit wenig Eigenkapital werden vom SVW über Solidaritätsfonds unterstützt.

Bei Homelab kam die Finanzierung jedoch über eine konventionelle Bankhypothek von 60 Prozent und über eine zweite Hypothek der Pensionskasse der Stadt Zürich zu Stande, die 34 Prozent des Bauvolumens stützte. Die sechs Parteien der Genossenschaft mussten also nur 6 Prozent Eigenkapital mitbringen, bei Baukosten von 3 Millionen machte das pro Partei 30 000 Franken aus.

«Das Geld für meinen Anteil stammt aus meiner Pensionskasse», sagt Roland Wagner, der mit seiner Freundin Heike Scholten im ersten Stock an der Schöneeggstrasse wohnt. «Ich war zwar vom Projekt von Anfang an überzeugt, es war aber trotzdem ein wenig seltsam, für etwas so viel Geld zu zahlen, das ich bis dahin nur als Modell gesehen hatte.»

Besagtes Homelab-Modell stand im Herbst 2005 im Büro der HLS-Architekten, die Genossenschaftsgründer



Baukastensystem: Eine Bücherwand mit Schiebetür trennt das Büro von der Wohnküche



Viel Raum für Träume: Das Schlafzimmer von Roland Wagner und Heike Scholten

Vom Beistelltisch mit den CDs – Klassik und Techno –
blickt man durch ein grosses Fenster auf die Loggia



«Mir gefällt, dass es hier nicht um Profit geht»: Stefan Jung

**“Zeitweise war ich täglich auf der Baustelle,
um zu sehen, wie mein Zuhause wächst”**



Die Sofagruppe
Diesis ist von
Antonio Citterio
für B&B Italia

300 Kilo wiegt Stefan Jungs marmorner Wohngenosse, der «Schneemann» des Urner Künstlers Peter Regli



und am Projekt Interessierte zur Präsentation eingeladen hatten. «Natürlich habe ich mir nicht nur das Modell angeschaut, sondern vor allem auch die anderen Interessenten, und ich habe mich gefragt, wen ich mir als zukünftige Nachbarn hätte vorstellen können. Und dafür kamen durchaus ein paar in Frage», sagt Heike Scholten.

Die Begeisterung für das Projekt war gross, und Homelab hatte nun die schwierige Aufgabe, eine gute Mischung von Bewohnern zusammenzustellen. «Uns war es wichtig, dass die zukünftigen Mieter bereits im Quartier wohnten und wussten, dass sie sich auf eine durchaus raue Nachbarschaft einlassen», sagt Daniel Schedler.

«Wir wollten da wohnen, wo das Leben spielt», sagt Werner Baumgartner, der mit seinem Partner Roger Meili im vierten Stock der Liegenschaft wohnt. «Und das ist für uns nun mal im Kreis 4.» Nicht ganz so sicher waren sich die beiden zunächst, ob eine Genossenschaft für sie das Richtige wäre. «Ein Gemeinschaftsraum, in dem man sich zu Heimkinoveranstaltungen trifft oder nächtelang über verwaltungstechnische Details diskutiert, ist mit Sicherheit nicht unser Ding», sagt Roger Meili. Beruhigt stellten sie fest, dass Homelab anders funktioniert. So empfanden es die beiden als äusserst angenehm, dass die Architekten beim Projekt die Federführung übernahmen und vieles, was den Innenausbau betraf, bereits festgelegt war. «Ich hätte keine Lust gehabt, basisdemokratisch zu bestimmen, welche Wasserhähne ins Bad oder welche Kacheln in die Küche gehören», sagt Roger Meili.

Mitspracherecht hatten die Bewohner der Schöneggstrasse 27 jedoch bei der Raumaufteilung. Sie konnten dank dem Baukastensystem zwischen zwei Küchenpositionierungen auswählen und die Wände nach ihren Vorstellungen platzieren. Entsprechend gleicht keine Wohnung der anderen. So hat sich Stefan Jung vom zweiten Stock etwa dafür entschieden, mit der Anordnung der Küche einen Raum so aufzuteilen, dass

eine zweite, offene Raumeinheit entsteht: sein Büro. «Ich hatte so unglaublich viel Platz zur Verfügung. Da lag es für mich auf der Hand, mein Büro zu Hause einzurichten und in diesem sehr netten Ambiente meiner Arbeit nachzugehen.»

Heike Scholten und Roland Wagner vom ersten Stock liessen die Küche auf derselben Position installieren, zogen aber zusätzlich Wände ein. Damit erhielten sie eine 5-Zimmer-Wohnung. «Da meine Kinder übers Wochenende oft bei uns sind und wir zusätzlich viel zu Hause arbeiten, war diese Raumaufteilung nur logisch», sagt Roland Wagner. Werner Baumgartner und Roger Meili hingegen stellten die Küche in den Eingangsbereich und verzichteten auf zusätzliche Wände. «Wir wollten endlich einmal das volle Raumgefühl haben», sagt Werner Baumgartner.

Die Genossenschafter von Homelab erhielten nicht ganz alltägliche, auf ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Wohnungen zu einem Mietzins, der deutlich unter den marktüblichen Preisen liegt, deren Wohnstandard jedoch dem einer Eigentumswohnung entspricht. «Irgendwie fühle ich mich auch als Besitzer der Wohnung», sagt Stefan Jung. «Während der Bauphase war ich zeitweise täglich auf der Baustelle, um zu sehen, wie mein neues Zuhause entsteht.» Hätte er sich für das Bauprojekt auch interessiert, wenn es um Stockwerkeigentum gegangen wäre? «Wohl nicht. Mir gefällt die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft, dass es hierbei also nicht um Profit geht. Wir verwalten gemeinsam ein nicht gewinnorientiertes Objekt, bei dem wir gleichzeitig Eigentümer, Vermieter und Mieter sind. Und das heisst: Wenn ich meine Miete eines Tages erhöhen müsste, weiss ich wenigstens, warum ich das tue, und bin nicht von den seltsamen Launen irgendeines Vermieters abhängig.»

GENOSSENSCHAFT: DAS MÜSSEN SIE WISSEN

1 Rechtsgrundlage: Die Gesellschaftsform der Genossenschaft ist im schweizerischen Obligationenrecht Art 828 geregelt.

2 Mitgliederzahl: Zur Gründung einer Genossenschaft sind mindestens sieben Mitglieder nötig. Es muss jedoch nicht jedes Mitglied im genossenschaftlichen Wohnobjekt wohnen.

3 Statuten: Zur Gründung einer Genossenschaft gehört das Verfassen von Statuten. Sie müssen von allen Gründungsmitgliedern genehmigt werden. Inhaltlich umfassen die Statuten Sitz und Name der Genossenschaft, Höhe der Genossenschaftsanteile, Festlegen von Verwaltungs- und Kontrollorganen und Zweck der

Genossenschaft. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) hält eine Mustervorlage für Statuten bereit und berät bei unterschiedlichen Fragen. www.svw.ch

4 Eintrag im Handelsregister: Eine Genossenschaft muss sich nach dem Erstellen ihrer Statuten im Handelsregister eintragen lassen.

www.handelsregister.ch

5 Finanzierung: Zum Kauf einer Immobilie braucht es ein Genossenschaftskapital. Es beträgt zirka 5 bis 10 Prozent des Kaufobjekts. Das Genossenschaftskapital wird mit einer Bankhypothek verknüpft.

6 Kündigung: Kündigt man die Wohnung, geht das meist mit dem Austritt aus der Genossenschaft einher. In diesem Fall erhält die Partei ihren Anteil zurück, und der neue Genossenschafter übernimmt ihre Beteiligung.