

Interview mit Martin Geilinger, Geschäftsführer Gesewo, Winterthur

«Im Mehrgenerationenhaus soll ein Abbild der Schweizer Bevölkerung leben»

Die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) in Winterthur ist in den vergangenen Jahren durch den Zukauf kleinerer Häuser stetig gewachsen. Jetzt hat sie Grosses vor: In Oberwinterthur wird ein Mehrgenerationenhaus mit rund 130 Wohnungen entstehen. Ein visionäres Projekt, wie Martin Geilinger, Geschäftsführer der Gesewo und Kantonsrat, erklärt.



Foto: zVg

Wohnen: Wir erleben eine Häufung innovativer Genossenschaftsprojekte. Ob «Mehr als wohnen», Sihlbogen, KraftWerk2, Oberfeld oder das Mehrgenerationenhaus der Gesewo: Eine ganze Reihe geplanter Siedlungen lotet neue Wohnformen aus und will Meilensteine punkto Nachhaltigkeit setzen.

Martin Geilinger: Tatsächlich geht ein Ruck durch die Genossenschaftsszene. Bemerkenswert ist: Es geht nicht nur um Energieeffizienz, wo schon bisher viel passiert ist, sondern auch um Innovation bei den Wohnformen.

Die Gesewo, die heute über neunzig Wohnungen verfügt, wagt sich mit dem Mehrgenerationenhaus mit seinen bis zu 130 Einheiten an ein Projekt mit neuen Dimensionen. Das ist umso erstaunlicher, als Sie nur einmal, vor rund zwanzig Jahren, selbst gebaut haben.

Die Gesewo ist 1984 aus der Selbstverwaltungsbewegung heraus entstanden. Die Idee war, dass man Altbauten kauft, sanft renoviert und an interessierte Bewohnergruppen weitervermietet. Wir schauten

damals Dutzende von Liegenschaften an, doch die Preise waren einfach zu hoch. Durch einen Glücksfall, nämlich eine Genossenschafterin, die Land erbt, konnte die Gesewo schliesslich einen Neubau erstellen, die Sagi Hegi. Das 15-Millionen-Projekt war eine Riesenherausforderung. Wir hatten keine Erfahrung, keine Strukturen – nur engagierte Menschen, die ihre Idee vom selbstbestimmten, gemeinschaftlichen Wohnen in die Tat umsetzten. Aber wir waren erfolgreich: Die Selbstverwaltung funktionierte und die Bauten waren so energieeffizient, gesund und gemeinschaftsfördernd, wie wir erhofften.

Danach ist die Gesewo nur noch durch den Zukauf von Liegenschaften gewachsen.

Nach dem Neubau brauchte es erst mal eine Verschnaufpause, um sich richtig zu organisieren. Erst Ende der 1990er-Jahre ergab sich die Gelegenheit, eine Liegenschaft zu erwerben. Wir mussten jedoch feststellen, dass sich unser Prinzip der Selbstverwaltung nicht einfach auf ein normales Miethaus übertragen lässt. Sich selbst zu engagieren, fanden die dortigen Bewohner nämlich gar nicht toll. Die waren sich zum Beispiel gewohnt, dass ein Hauswart den Unterhalt erledigt. Wir beschlossen deshalb: Wir erwerben Liegenschaften nur, wenn wir eine Gruppe Menschen haben, die dort ihre Vision leben will. In der Folge konnten wir pro Jahr etwa zwei Projekte realisieren.

Wie finanzieren Sie Ihre Projekte?

Die notwendigen Eigenmittel erhalten wir von den jeweiligen Bewohnerinnen und

Bewohnern. Sie geben der Gesewo ein Darlehen von zehn Prozent des Anlagewerts. Für weitere zehn Prozent ist die Hausgemeinschaft verantwortlich. Für diese Darlehen bezahlen wir attraktive Zinsen. Weitere rund zehn Prozent erhielten wir jeweils vom Fonds de Roulement oder dem Solidaritätsfonds. Die restlichen sieben Prozent finanzieren wir mit Bankhypotheken und Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Bauträger (EGW).

Die Pflichtdarlehen schliessen Menschen mit wenig Erspartem von Ihrem Angebot aus.

Immer mehr Bewohnerinnen und Bewohner finanzieren ihr Darlehen mit einem Vorbezug aus ihrer Pensionskasse. Das geht inzwischen problemlos. Oft übernimmt auch jemand aus dem Umfeld das Pflichtdarlehen. Wenn jemand wirklich bei uns wohnen will, findet sich fast immer ein Weg.

Wie weit geht die Selbstverwaltung in den Häusern?

Wir delegieren alles, was einigermaßen vertretbar ist, ins Haus – Hausordnung, Unterhalt, die ganze Vermietung. Bei Erneuerungen und Renovationen haben die Bewohner ein Antragsrecht, dort verfügt jedoch der Vorstand. Die Genossenschaft selbst sichert ab, dass die Häuser baulich und finanziell keinen Schaden nehmen, und unterstützt die Hausvereine bei ihrer Arbeit.

Funktioniert das heute noch? Schliesslich hat sich die Mentalität seit den 1980er-Jahren verändert.

In der Sagi Hegi hat inzwischen ein Generationenwechsel stattgefunden. Und das Modell funktioniert nach wie vor. Es gibt viele Arbeitsgruppen, etwa für die Umgebung, für Reparaturen oder eine sehr professionelle Vermietungsgruppe. In den kleineren Häusern ist alles etwas spontaner, doch in der Regel läuft es auch dort sehr gut. Das liegt sicher daran, dass die Selbstverwaltung und die Gemeinschaftlichkeit unsere Kernthemen sind. Zu uns kommen nur Leute, die so wohnen wollen.

Eine weitere Besonderheit der Gesewo ist die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit. Gibt es hier für Richtlinien oder ist das eher ein generelles Leitmotiv?

Hier verfolgen wir verschiedene Grundsätze. Dazu gehört, dass wir bauökologisch, mindestens nach Minergie-Eco, bauen. Was die Energieeffizienz betrifft, herrscht ein Grundkonsens, dass wir nach Minergie, bei Neubauten nach Minergie-P bauen möchten. Die soziale Dimension der Nachhaltigkeit widerspiegelt sich in der gemeinschaftsfördernden Architektur und in gemeinschaftlich genutzten Räumen. Was im konkreten Fall realisiert wird, hängt natürlich stark von den Prioritäten der jeweiligen Hausgemeinschaft ab.

Nun engagiert sich die Gesewo wieder im Bereich Neubau. Wie kam der Umschwung?

Seit einiger Zeit war bei der Gesewo eine Aufbruchstimmung spürbar: Man war bereit, wieder etwas Grösseres anzupacken. Die erste Weichenstellung geschah, als die Mitglieder im Mai 2007 dem Projekt «Wohnen im Hirschen» zustimmten. Im thurgauischen Diessenhofen werden wir ein Altstadtthaus in eine Hausgemeinschaft für Menschen ab 55 Jahren verwandeln. Von der Eingriffstiefe her ist das fast ein Neubau. Parallel dazu verfolgen wir das Projekt Wohngemeinschaft WG50plus. In Winterthur Seen erstellen wir einen Neubau, wo ein «Wohncluster» für rund zwanzig Menschen ab fünfzig Jahren entsteht. Diese Wohnform liegt zwischen einer klassischen WG und einer Hausgemeinschaft. Die gemeinsamen Ess-, Wohn- und Arbeitsräume sind dabei ein zentrales Element. Im Mai 2008 schliesslich genehmigte die GV das dritte Projekt: das Mehrgenerationenhaus.

Wie ist die Idee dazu entstanden?

Initiant ist Hans Suter, ein Winterthurer Architekt. Er hatte schon vor Jahren die Idee, ein Mehrgenerationenhaus, ein grosses Holzhaus, zu bauen, wo er auch selbst wohnt. Er fand Gleichgesinnte, und die Gruppe gelangte an die Gesewo. Im Gespräch merkten wir, dass wir gut zueinander passen würden. Denn dies ist genau die Struktur, die wir suchen: eine Gruppe, die

sich für eine Idee begeistert und einen erfahrenen Partner für die Umsetzung sucht.

Wie sieht ein solches Mehrgenerationenhaus aus?

Dahinter steckt die Idee, dass es ein grosser Gewinn für junge und alte Menschen sein kann, wenn sie bewusst unter dem gleichen Dach leben und gegenseitig voneinander profitieren können. Im Mehrgenerationenhaus werden jedoch nicht nur alle Altersgruppen, sondern auch alle Lebensformen vertreten sein – Paare, Einzelpersonen, mit und ohne Kinder, Wohngemeinschaften. Generationenmix und soziale Durchmischung sollen dabei etwa der Demografie der Schweizer Bevölkerung entsprechen. Mit dem Mehrgenerationenhaus wollen wir eine Antwort geben auf die gesellschaftliche Tendenz zur Vereinzelnung und den Trend zur Segregation.

Wie haben Sie das Bauland gefunden?

Die Landsuche gestaltete sich zunächst schwierig, dafür entwickelte sich die Idee in dieser Zeit weiter. Wir merkten, dass die ursprünglich geplante Grösse von zwanzig Wohnungen etwas klein für die nötige Durchmischung war. Entscheidend war jedoch, dass wir mit der Firma Sulzer Immobilien ins Gespräch kamen. Sie erklärte sich bereit, eine grosse Parzelle auf dem ehemaligen Industrieareal in Oberwinterthur an die Gesewo zu verkaufen.

Wie wird sich die Industriebranche dereinst präsentieren?

Dort wird in den nächsten Jahren ein attraktives urbanes Quartier entstehen, das ausgezeichnet an den öffentlichen Verkehr angebunden ist – die Winterthurer Altstadt erreicht man in wenigen Minuten mit zwei S-Bahn-Linien und Stadtbus, und im Opernhaus Zürich ist man schneller als von Zürich Schwamendingen. Das Mehrgenerationenhaus liegt direkt am geplanten Eulachpark. Sulzer Immobilien macht klare Vorgaben für eine qualitativ gute Quartierentwicklung. So soll sich die Else-Züblin-Strasse in eine Einkaufs- und Flaniermeile mit Läden und Lokalen verwandeln.

Welche Rolle wird das Mehrgenerationenhaus im neuen Quartier spielen?

Im Vergleich zu privaten Investoren werden wir uns stärker in der Quartierentwicklung engagieren – das ist einer der Gründe, dass sich Sulzer für uns entschieden hat. Wir planen zum Beispiel eine Kinderkrippe oder ein Restaurant.

Welche Wohnungen werden Sie anbieten?

Da wir das Altersspektrum der Schweizer Bevölkerung abbilden wollen, werden sich relativ viele kleinere Wohnungen für Men-

schen in der zweiten Lebenshälfte finden. Andererseits schaffen wir auch Grosswohnungen für Wohngemeinschaften – seien es nun Alters-, Familien- oder Jugendlichen-WGs. Auch Behinderte werden dort leben. Für sie stehen eine zentrale Grosswohnung sowie kleine private Einheiten mit Betreuung zur Verfügung.

Gerade haben Sie zwölf Büros zu einem Projektwettbewerb eingeladen. Welche Vorstellungen haben Sie bei der Architektur?

Es soll sich um einen Holzbau handeln, und zwar um den grössten in der Schweiz. Minergie-P bei der Energieeffizienz, Minergie-Eco bei der Ökologie sind ebenfalls Vorgaben. Das wird wohl zu kompakten Baukörpern führen. Wir werden auch auf die soziale Funktionalität und funktionierende Aussenräume achten. Ein absolut zentrales Thema wird bei diesen hohen Anforderungen natürlich der kosteneffiziente Bau sein.

Sie sind Geschäftsführer der Gesewo, engagieren sich aber auch im Vorstand der Zürcher Genossenschaft KraftWerk1 sowie beim «Dachlade», der sich um Wohnraum für Jugendliche kümmert. 2007 sind Sie als Mitglied der Grünen in den Kantonsrat gewählt worden. Können Sie dort die Anliegen im Bereich der Ökologie und des gemeinnützigen Wohnungsbaus einbringen?

Wir finden für diese Anliegen vermehrt Verbündete. Gerade in ökologischen Belangen konnten wir in letzter Zeit Erfolge verzeichnen. Zum Beispiel haben wir im Bereich energieeffizientes Bauen eine ganze Serie von Vorstössen durchgebracht. Bei der Wohnbauförderung sind wir noch nicht so weit. Sie muss dringend revidiert werden, denn sowohl die zulässigen Baukosten als auch die Maximaleinkommen sind viel zu tief angesetzt. Ein wichtiges Indiz dafür ist, dass der Rahmenkredit für die Subventionierung längst nicht ausgeschöpft wird. Wir sind – wie auch die Sektion Zürich des SVW – jedoch daran, in dieser Sache Druck zu machen, und es scheint sich nun langsam etwas zu bewegen.

Welche Auswirkungen hat die aufkommende Wirtschaftskrise auf Ihre Kernanliegen?

Im Zusammenhang mit den Konjunkturförderungsprogrammen, die jetzt diskutiert werden, scheint mir eines wichtig: Wenn man schon etwas macht, muss es darauf ausgerichtet sein, dass innovative, zukunftsgerichtete Investitionen getätigt werden. Im Bereich Bauen bedeutet dies Nachhaltigkeit, und zwar in Bezug auf Ökologie und Energieeffizienz wie auf soziale Belange. Und dies impliziert ganz klar die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. **Interview: Richard Liechti**