

WAK



Genossenschaft Wohnen Arbeit und Kultur in Elgg und Umgebung



Projektentwicklung auf einem Baurechtlich und Politisch anspruchsvollem Grundstück in einer Gemeinde ohne Wohnbau-Genossenschaftliche Tradition



Schriftliche Prüfung von Erich Wegmann im Rahmen der Weiterbildung:
Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern
vom 3. Sept. 2009 bis 25. März 2010

Inhaltsverzeichnis

Die Einführung

Die Gemeinde

Das Grundstück

Die Idee

Die politischen Rahmenbedingungen

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen

Die finanziellen Rahmenbedingungen

Die Analyse

Die Risikoanalyse

Die Projektentwicklung

Die GenossenschafterInnen überzeugen

Die Termine

Die Projektfinanzierung

Die Projektorganisation

Die Architekten bestimmen

Den Gemeinderat überzeugen

Die kantonalen Stellen überzeugen

Die Baugenossenschaft positiv darstellen

Die NutzerInnen für die Gebäude finden

Die Öffentlichkeit überzeugen

Die Gemeindeversammlung überzeugen

Die Zusammenfassung

Literaturverzeichnis

Plan der Kernzone 1 in der Gemeinde Elgg

Die Einführung

Für Baugenossenschaften wird es immer schwieriger Grundstücke zu finden, auf denen sie Ihre Bauprojekte entwickeln und realisieren können. Einerseits durch die Verknappung des verfügbaren Bodens und andererseits durch die eher behäbigen genossenschaftlichen Strukturen und mangelnde Bereitschaft, marktgerechte Preise für die Grundstücke zu zahlen. Ich möchte anhand der Genossenschaft WAK und eines ihrer aktuellen Beispiele zeigen, wie ein schwieriges, im Gemeindebesitz befindliches Grundstück entwickelt werden kann. Im Rahmen dieser Arbeit bearbeite ich jedoch nur den Weg von der Entstehung der Idee bis zum Erhalte eines Gemeindeversammlungs-Entscheidens über den „Privaten Gestaltungsplan“.

Die Gemeinde

Elgg hat 3800 Einwohnerinnen und liegt am östlichen Rande des Kantons Zürich. Die Gemeinde ist bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, mit einem Halbstundentakt nach Winterthur, in 42 Minuten ist man in Zürich. Elgg ist eine Gemeinde mit vielen Traditionen und gegen 50 Vereine. Elgg verfügt über ein attraktives Dorfleben und ist eines der 6 „Historischen Zürcher Landstädtchen“. Elgg hat eine Fläche von 1553 ha. Davon beansprucht die Landwirtschaft 46 %, der Wald 41 %, der Verkehr 4 % und das Siedlungsgebiet 8 %.

Das Grundstück

Der im Volksmund genannte Brandplatz, den ich in Zukunft Kronenplatz nennen werde, liegt mitten in der Elgger Altstadt. Das Grundstück ist ca. 2000 m² gross. Im Jahre 1967 brannten hier drei Gebäude nieder. Bei diesem tragischen Ereignis starben auch Menschen. Der damalige private Grundeigentümer wollte auf der Brandstelle ein Hotel mit Restaurant errichten, konnte diese Pläne aber nicht finanzieren. Die Gemeinde Elgg erwarb zu Beginn der 1970'iger Jahre das Grundstück mit dem Ziel, da ein Gemeindehaus zu erstellen. Im Kommunalen Richtplan wurden eine öffentliche Parkierungsanlage und ein Gemeindehaus eingetragen. Im Laufe der Jahrzehnte wurden diverse Architekturwettbewerbe durchgeführt und zwei Vorlagen für ein Gemeindehaus an der Urne abgelehnt. Entweder waren die Projekte zu teuer, zu gross oder zu wenig schön. Jedenfalls wurde der Platz all die Jahre als Parkplatz genutzt und geschätzt. Im Jahre 2005 wurde der Richtplaneintrag für das Gemeindehaus durch die Gemeindeversammlung gelöscht. Die Gemeinde erstellte daraufhin ihr Gemeindehaus andernorts. Somit ist das Grundstück frei für neue Ideen.

Die Idee

Die Genossenschaft WAK möchte weiter wachsen. Auf dem Kronenplatz sollen verschiedene Gebäude entstehen. Jeweils im Erdgeschoss werden gewerbliche Nutzungen angestrebt. In den oberen Geschossen sind Wohnungen in verschiedenen Grössen geplant. Die Gebäude müssen im Minergiestandard gebaut werden. In einer Tiefgarage sind möglichst viele Parkplätze vorzusehen. Die Gebäude müssen sich vorbildlich ins Dorfbild einfügen. Die WAK ist mit ihren Finanzierungsinstrumenten nicht dazu geeignet, Gewerberäume zu erstellen. Es könnte daher z. B. eine Trägerschaft gegründet werden, die Gewerberäume im Erdgeschoss vermietet. In der Tiefgarage wird die Gemeinde den Richtplaneintrag erfüllen und einige Parkplätze in ihrem Besitz behalten und betreiben. Somit bietet es sich an, eine Stockwerkeigentümergeinschaft mit drei Parteien zu begründen.

Die politischen Rahmenbedingungen

Elgg ist seit jeher eine bürgerlich dominierte Landgemeinde. Bei Abstimmungen wird meist wie im Landesdurchschnitt gestimmt. Es herrscht eine bürgerliche liberale Grundhaltung. Der Wohneigentumsanteil ist gegenüber dem Landes- Durchschnitt mit 55 % eher hoch. Elgg als Wohnort wird vorzugsweise von Pendlern nach Winterthur

und Zürich ausgewählt. Es besteht die Befürchtung, langsam zu einer Schlafgemeinde zu werden. Genossenschaften haben keine Tradition in Elgg. Baurecht ist in Elgg nicht gerade ein Fremdwort, aber auch nicht sehr verbreitet und noch weniger beliebt. Durch die vielen Vereine besteht jedoch ein sehr grosses Zusammengehörigkeitsgefühl. Viele Menschen sind bestrebt, sich für die Gemeinde zu engagieren und einzusetzen. Aber sie wollen bei diesen Prozessen auch einbezogen werden. Eine lebendige Gemeinde ist der Wunsch von vielen. Dabei soll der alte Dorfkern mit seinen historisch wertvollen Gebäuden genutzt und belebt bleiben.

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen

Der Dorfkern von Elgg steht unter regionalem Schutz. Die Gebäude müssen in ihrer Kubatur und das Dorfbild als Ganzes erhalten bleiben. Die zuständigen kantonalen Stellen bestimmen im wesentlichen was und wie im Dorfkern gebaut werden darf. Der Kronenplatz liegt in der Kernzone 1. Hier besteht keine Ausnutzungs-Beschränkung. Die Gebäude müssen sich gut ins Dorfbild einfügen. Das Kronenplatz-Grundstück ist auf zwei Seiten von Kantonsstrassen umgeben. Dadurch sind auch im Verkehrsbereich die kantonalen Stellen mit ihren viel strengeren Vorschriften massgebend. In einem Dorf mit einer interessierten Bevölkerung, insbesondere auf gemeindeeigenem Land, drängt sich die Erstellung eines „Privaten Gestaltungsplanes“ auf.

Die finanziellen Rahmenbedingungen

Die WAK kann nur wenig eigene Mittel für das neue Projekt investieren. Das Kronenplatz-Projekt soll auf einer eigenen finanziellen Basis entwickelt werden. Es muss viel Gratisarbeit einzelner Vorstandsmitglieder geleistet werden. Da Elgg im Sektionsgebiet des SVW Winterthur liegt, sollten zuerst die Winterthurer Genossenschaften um Unterstützung angegangen werden.

Die Analyse

Die Genossenschaft WAK vermietet seit Ihrer Gründung vor nunmehr fast 10 Jahren, Wohnungen in der Elgger Altstadt. Wir verfügen über viel Erfahrung, um beurteilen zu können, welche Bedürfnisse Altstadtwohnungen erfüllen müssen, um auch in Zukunft Mieterinnen zu finden. Diese doch speziellen Wohnungen sprechen ein ganz bestimmtes Mieterinnen-Segment an. Es sind eher städtisch orientierte, kinderlose Doppelverdiener in der zweiten Lebenshälfte, die über ein gewisses Einkommen verfügen. Wir sind uns bewusst, dass diese Personen nicht unbedingt einer genossenschaftlichen Förderung bedürften. Doch es gilt zu bedenken, dass unsere Bauten anfänglich, wenn wir sie erwerben/erstellen, sehr teuer sind und sich die Mieten erst im Lauf der Zeit nach unten bewegen. Die Erstmieter betrachten wir daher auch als Wegbereiter für zukünftigen günstigen Wohnraum. Gebäude die schon länger im Besitz der Genossenschaft sind, bestätigen diesen Trend eindeutig. Neben attraktiven Wohnungen sind auch günstige Gewerberäume mitten im Dorfkern gefragt. Um die Gemeinde attraktiv zu halten, ist ein gutes Verhältnis zwischen Arbeits- und Wohnräumen anzustreben.

Die Risikoanalyse

Die Genossenschaft WAK ist eine junge Organisation, ohne viele flüssige Mittel. Wir müssen sehr genau auf unsere finanziellen Möglichkeiten achten. Wie auch schon bei unseren vorherigen Projekten, soll auch das Kronenplatzprojekt mit neuem Geld geplant und durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall, besteht das Risiko von der Idee bis zur Gemeindeversammlung vor allem darin, einen möglichen Imageschaden einerseits für die WAK, aber auch für die federführenden Personen zu erleiden. In einer Gemeinde wie Elgg ist dieser Aspekt nicht zu unterschätzen. Die WAK und die Personen vom Vorstand wollen ja auch in Zukunft in Elgg aktiv sein. Wenn das Projekt von der Gemeindeversammlung gut geheissen wird, beschränkt sich das weitere Risiko auf die „normalen“ Projektrisiken wie sie in jedem Bauprojekt bestehen.

Die Projektentwicklung

Die Genossenschafter überzeugen

In der WAK hat meist jemand vom Vorstand eine Idee oder es tritt ein Mitglied mit einer Idee an den Vorstand heran. Gemäss den WAK Statuten könnte der Vorstand das Projekt Kronenplatz in eigener Kompetenz durchführen. Es soll aber als Projektstart an einer GV vorgestellt werden, um eine möglichst breite Unterstützung/Abstützung in der Genossenschaft zu erhalten. Die Genossenschafter sollen sporadisch über den Stand des Projektes informiert werden.

Die Termine

Es ist mit einer Planungszeit von 2 Jahren zu rechnen. Einzelne Schritte können parallel zu einander ablaufen. Projektidee im Vorstand erarbeiten und an der Generalversammlung vorstellen 1 Monat. Gespräche mit dem SVW Winterthur, betreffend einer Unterstützung führen, 3-4 Monate. Entscheid vom SVW bekommen, 1 Monat, Gespräche mit dem Gemeinderat führen und einen Entscheid zur Planungssicherheit erreichen, 2 Monate. Gespräche mit den kantonalen Stellen, 10 Monate. Während dieser Zeit, Erarbeitung des Gestaltungsplanes, Vorprüfung durch den Kanton, 3 Monate, Vorlaufzeit einer Gemeindeversammlung, 3 Monate.

Die Projektfinanzierung

Für ein Vorprojekt und die Erarbeitung des Gestaltungsplanes ist mit Kosten von Fr. 60'000 zu rechnen. Es sind Architekten auszuwählen die bereit sind, nebst Gratisarbeit, Fr. 20'000 zu übernehmen, wenn das Projekt an der Gemeindeversammlung abgelehnt wird. Die WAK muss Fr. 40'000 aufbringen. Es ist ein Gesuch beim SVW in Zürich einzureichen, mit der Bitte um Gewährung eines Darlehens, aus dem Solidaritätsfond.

Die Projektorganisation

Der Präsident und ein weiteres Mitglied des Vorstandes bilden zusammen mit den Architekten die Projektleitung. Die weiteren Vorstandmitglieder werden je nach Problemstellung beigezogen. Es können weitere, auch Aussenstehende Personen mit speziellem Fachwissen, beigezogen werden. Der WAK Vorstand wird an seinen ordentlichen Sitzungen jeweils über den Stand des Projektes informiert.

Die Architekten bestimmen

Die Auswahl der Architekten ist entscheidend für den architektonischen Erfolg. Die WAK hat die zwei besten Elgger Architekten unter seinen Mitgliedern. Sie sollen eine Architektengemeinschaft bilden.

Den Gemeinderat überzeugen

Die WAK kann nur Planungsarbeiten auf dem Grundstück ausführen, wenn der Eigentümer, die Politische Gemeinde Elgg, einverstanden damit ist. In diversen Einzelgesprächen sollen die Mitglieder des Gemeinderates davon überzeugt werden, eine gemeinnützig ausgerichtete Organisation das Grundstück entwickeln zu lassen. An einer ersten Sitzung mit dem Gemeinderat wird die Idee vorgestellt und angeregt, der Genossenschaft eine zeitlich befristete Planungssicherheit von mindestens 2 Jahren zu gewähren. Erst dann kann die WAK die Planung an die Hand nehmen.

Die kantonalen Stellen überzeugen

Da Elgg unter Regionalem Schutz steht und das Grundstück von zwei kantonalen Strassen umgeben ist, wird der Einbezug von allen involvierten kantonalen Stellen von Beginn weg erforderlich. Es muss geklärt werden, wo eine Tiefgaragen-Einfahrt möglich ist, wie viele Parkplätze erlaubt sein werden und durch das Amt für Raumplanung muss entschieden werden, welche Architektursprache an diesem Städtebaulich anspruchsvollen Ort toleriert wird. Der private Gestaltungsplan muss schlussendlich von den kantonalen Stellen und vom Regierungsrat genehmigt werden, daher muss eine

Vorprüfung erfolgt sein, bevor die Gemeindeversammlung darüber beschliessen kann. In vielen Gesprächen und Sitzungen sind die beteiligten Kantons- und Gemeindebehörden von unserem Projekt zu überzeugen.

Die Baugenossenschaft positiv darstellen

In Elgg hat es zwei kleine Genossenschaften. Sie werden noch meist mit sozialem Wohnungsbau, Gemeinnützigkeit und Sozialismus in Verbindung gebracht. In einem Bürgerlichen Umfeld sind das schwierige Voraussetzungen, um an der erforderlichen Gemeindeversammlung ein Ja zum WAK Projekt zu bekommen. Die WAK hat seit ihrer Gründung immer auf eine Parteipolitische Unabhängigkeit geachtet. Auch in der Zusammensetzung des Vorstandes. Der Elgger Gewerbeverein muss bei der Planung einbezogen werden. Die WAK ist Mitglied im Gewerbeverein und macht dort im Hinblick auf eine gute Stimmung gegenüber unserem Projekt aktiv mit.

Die NutzerInnen für die Gebäude finden

Für die Wohnungen kann auf eine Warteliste der Genossenschaft zurückgegriffen werden. In Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein, der auch sehr interessiert daran ist, neue Läden etc. in den Dorfkern zu hohlen, werden NutzerInnen für die Gewerberäume gesucht.

Die Öffentlichkeit überzeugen

Mittels einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit in der Lokalzeitung soll die WAK weiter bekannt gemacht und klargestellt werden, was die WAK ist und will. Nämlich eine moderne, nicht gewinnorientierte Organisation, die den Elgger Dorfkern am Leben erhalten und attraktiver machen möchte. Das Kronenplatz-Projekt soll in allen möglichen Vereinen, Parteien und Vereinigungen persönlich vorgestellt werden. Die Hauptbotschaft soll dabei immer lauten: Elggerinnen bebauen für Elggerinnen den Kronenplatz.

Die Gemeindeversammlung überzeugen

Das Abstimmungsergebnis an der Gemeindeversammlung wird durch die Zusammensetzung der Anwesenden bestimmt. Es muss mobilisiert werden. Die Mitglieder per Mail, die Gewerbetreibenden per Brief und Mail, die Öffentlichkeit durch die Lokalzeitung und vor allem auch im direkten Gespräch. An der Versammlung muss der Gemeinderat den Gestaltungsplan und den Baurechtsvertrag/Kaufvertrag vorstellen und zur Annahme empfehlen. Das eigentliche Bauprojekt soll nur rudimentär durch die WAK vorgestellt werden. Die Diskussion soll sich nicht um die Gestaltung der Gebäude drehen, sondern um den Mehrwert für die Gemeinde, durch die gemischte Nutzung und dem Schliessen der Baulücke fürs Dorfbild.

Die Zusammenfassung

Die schwierigen Grundstücke können nur mit viel Geld oder durch viel Engagement von einzelnen Personen für die Baugenossenschaften entwickelt werden. Es braucht die Unterstützung durch die öffentliche Hand, der Planer, Mitglieder und weiterer Personen, die bereit sind, sich in einen komplexen Prozess einzulassen. Die Kenntnis der örtlichen Verhältnisse ist unabdingbar. Die Genossenschaft braucht ein erfolgreiches Image, das frei von jeglicher Ideologie ist. Es müssen Mehrwerte, auch im ideellen Sinne für die Gemeinde geschaffen werden. Nebst viel Geduld ist mit sehr grossem zeitlichen Aufwand zu rechnen. Finanzschwache Genossenschaften sind auf den Solidaritätsfond des SVW angewiesen. Für die fehlenden Eigenmittel sollte eine Genossenschaftliche Möglichkeit zur vorübergehenden Bereitstellung der Eigenmittel geschaffen werden. Es ist eine Organisation aufzubauen, die innert nützlicher Frist Finanzierungen organisieren und einer federführenden Genossenschaft die Projektorganisation, übertragen kann. Diese Flexibilität braucht es in Zukunft, um sofort auf Gelegenheiten beim Baulanderwerb reagieren zu können.

Literaturverzeichnis

Bauordnung der Gemeinde Elgg
Kommunaler Richtplan der Gemeinde Elgg
Kursunterlagen Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern
Webseiten des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen
Webseiten der Gemeinde Elgg
Webseiten Statistisches Amt des Kantons Zürich
Unterlagen der Genossenschaft Wohnen Arbeit und Kultur in Elgg und Umgebung

Planausschnitt der Kernzone 1 in der Gemeinde Elgg

