

Hilfe ich bin NEU hier: Gebrauchsanweisung für (veränderungswillige) Neumitglieder

WER?

Alles anders!

Lisa & Rainer sind erst kürzlich in die WBG X eingezogen. Sie sind 34- resp. 38-jährig und Eltern von 30-monatigen Zwillingen. Lisa ist ausgebildete Primarlehrerin, seit kurzem SP-Mitglied und im Begriff ein NDS zu Stadtentwicklung und Raumplanung in Angriff zu nehmen.

Rainer, wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Uni Zürich, kommt ursprünglich aus Deutschland und wohnt seit dreizehn Jahren in Zürich. Er ist Historiker (Schwergewicht 19. Jh.) und Assistent an der Uni.

Der Mürrische!

Conradin ist 44-jährig, geschieden, von Beruf Informatiker. Nach der kürzlich erfolgten Scheidung hatte er das Glück, in der WBG X eine 2 1/2 -Zimmer-Wohnung zu ergattern. Er ist Vater von zwei Kindern im Alter von 8 und 10 Jahren. Er ist ein überzeugter Wähler der Bürgerlich-Demokratischen Partei und eifriger Weltwoche-Leser. Er hegt einen eher lauten denn unterschweligen Groll gegen vermutete Mauscheleien von sog. SP-nahen Genossenschaftsfunktionären bei der Wohnungsvermietung.

Die Helhörige

Karin ist alleinerziehende Mutter von zwei Teenagern, 48, ausgebildete Gartenarchitektin mit Zusatzausbildung Gruppen-Mediation und arbeitet Teilzeit zu 70 Prozent beim städtischen Umwelt- und Gesundheitsdepartment. Sie wohnt seit sechs Monaten in der WBG - längere Zeit wohnte ihre Familie in der WBG Z. Da dort jedoch die von ihr bewohnte Wohnung resp die ganze Siedlung jedoch total saniert wurde, wurde die ganze Bewohnerschaft ausgesiedelt - in Kooperation zwischen der WBG X und der WBG Z (Pooling von verschiedenen WBG's, bei Aussiedlungen infolge Total-Erneuerungen - mit Gegenrecht) zog sie in die WBG X.

Der Rüstige

Ernst ist 74-jährig, verwitwet und pensionierter SBB-Lokomotivführer. Er wohnt seit 34 Jahren in der WBG X. Nach dem Tod seiner Ehefrau vor 1 1/2 Jahren möchte er, um Platz für jüngere Familien zu machen, gelegentlich in eine kleinere Wohnung "wechseln" - einem Experiment Alters-WG stellt er sich durchaus positiv gegenüber.

WAS?

Lisa war bereits beim Unterschreiben des Mietvertrages auf der Geschäftsstelle der WBG X etwas befremdet: ziehen wir in ein Altersheim? Nicht nur das Alter der MitarbeiterInnen resp. der Büromöbel, auch die leicht tötelige DDR-Atmosphäre führte sie zu diesem Schluss (selbstverständlich stand - nach 2 Jahren Wartefrist - die Ausschlagung der angebotenen Wohnung in keiner Weise zur Diskussion). Wenn Sie sich die website des Vorstandes und der Kommissionen anschaut, wird ihr Eindruck verstärkt - vom layout des vierteljährlich erscheinenden genossenschaftsinternen Blättchens ganz zu schweigen. Dies obwohl ihr der WBG-Mietermix altersmässig durchaus ausgewogen erscheint. Die WBG braucht dringend eine interne Blutauffrischung in den Gremien!

Ausserdem wünscht sich Lisa eine engere Vernetzung unter den GenossenschaftlerInnen: sie hat es bspw. satt, tagtäglich 2-Mal für ihre Zwillinge kochen zu müssen. Sie hat die Idee, dass sich mehrere Haushalte zusammen schliessen könnten und an zwei Tagen pro Woche ein Haushalt für die jeweils anderen ein Abendessen zubereitet - gegessen wird je zu Hause im Kreise der Familie.

Rainer, nachdem seine Lizentiatsarbeit nach nur gerade elf Jahren zu Stande kam, ist überzeugt, dass eine WBG, wenn sie sich denn wirklich eine Genossenschaft nennen will, strenge Einkommensobergrenzen einzuführen hat (die von freisinnigen Jungföchsen im Gemeinderat eingereichte Initiative "maximal 1:4" [Miete : Einkommen] kommt ihm da gerade recht). Was Belegungsvorschriften bringen sollen, wenn sie rechtlich nicht mittels statutarisch abgestützten Zügel-fristen durchgesetzt werden können, leuchtet ihm darüber hinaus nicht ein.

Conradin ist zwar einerseits froh, dass er mit etwas Glück innert relativ kurzer Zeit eine den angespannten finanziellen Verhältnissen entsprechende Wohnung gefunden hat - zielgerichtet wurde er als sog. Notfall identifiziert und bekam unbürokratisch rasch eine Wohnung angeboten (was er nicht weiss ist und höchstens vermuten könnte, dass ein ehemaliger Schulkollege, welcher als Teamleiter in den WBG-Regiebetrieben tätig ist, seiner Anmeldung schwer auf die Sprünge geholfen hat). Andererseits ist er mit der Problematik konfrontiert, dass mittel- bis langfristig die Ausübung des Besuchsrecht für seine beiden Kinder - 2-Mal im Monat von Freitagabend 18.00 bis Sonntagabend 17.00 Uhr - sich als schwierig erweisen wird, zumal sich die Tochter zusehends grämt, mit dem jüngeren Bruder in einem Zimmer zu nächtigen. Er würde, zur Ausübung des Besuchsrechts, gerne in eine Drei- besser aber in eine Vier-Zimmerwohnung wechseln. Die geltenden Belegungsvorschriften der WBG X - Anzahl Personen plus eins = Anzahl Zimmer - verunmöglichen ihm dies jedoch. Er strebt eine Änderung der Statuten an, welche eigens für Scheidungssituationen resp. Besuchsrechtsausübung eine Ausnahmeregelung festlegen soll. Zu prüfen wären überdies die Errichtung von Cluster-Wohnungen - Wohnungen mit angehängten resp. modularen Zusatzzimmern für Väter und Mütter, welche sich in einer vergleichbaren Lebens-Situation befinden. Etwas suspekt wäre ihm der Einzug in eine eigens genossenschaftsintern eingerichtete Wohngemeinschaft für Väter in vergleichbarer Situation.

Ein weiteres Anliegen ist, dass endlich einmal die volle Transparenz bei der Vermietung der Genossenschaftswohnungen hergestellt wird: Er kämpft gegen

jedwelche Form von Chlüngeleien. Das System soll auf eine ganz andere Basis gestellt werden: Wartelisten mit Hunderten von InteressentInnen, sind ein untaugliches und im Endeffekt intransparentes Instrument und sollen abgeschafft werden.

Karin vernimmt durch eine in der Genossenschaft wohnende Freundin, dass mancherorts in der WBG X ein diffuses Unbehagen über Leitung der WBG und deren Vorstand anzutreffen ist. Sobald sie auf jemanden trifft, der mehr oder weniger konkret äussern kann, was ihn negativ bewegt, fühlt sie diesen Personen auf den Zahn - was ihr als Neue ziemlich gut gelingt (sie steht nicht im Verdacht, mit dem Vorstand verbandelt zu sein). Sie gerät zu folgender, nicht repräsentativen Schlussfolgerung: Eine Schlüsselrolle spielt einerseits ein anstehendes grossflächiges Bauprojekt (verbunden mit dem Abriss von gegen 100 preisgünstigen Wohnungen und dem Ersatzneubau von 150 Wohnungen [inkl. 2 Dutzend Alterswohnungen] und der grosszügigen Erweiterung der bereits bestehenden integrierten Einkaufsmöglichkeiten resp. eines Restaurationsbetriebes und der Einrichtung eines Ärztezentrums). Obwohl die abzureissenden Wohnungen, gemäss der vom Vorstand in Auftrag gegebenen gross angelegten Studie, als mit sehr schlechten Grundrissen und wenig Lichteinfall belastete, unzeitgemässe Wohneinheiten bezeichnet wurden, welche überdies ringhörig und energetisch absolut ungenügend isoliert seien, formiert sich genossenschaftsintern zäher Widerstand - der vom Vorstand bestellten Studie wird misstraut! "Wer zahlt befiehlt - oder wie auch resp. mit welchen Mitteln sollen wir uns gegen den übermächtigen Vorstand zur Wehr setzen?".

Andererseits, und dies das zweite Reservoir der latenter Misstimmung, ist in letzter Zeit in der Genossenschaft eine nicht leicht festzumachende Unzufriedenheit am Schwelen (die Quantifizierung des effektiven Ausmasses dieser Unzufriedenheit variiert stark, je nachdem wer gefragt wird). Die Gründe hierfür sind wohl ebenso vielgestaltig wie wenig konkret: über Jahre angesammelter Unmut über Meinungsverschiedenheiten im Umgang mit der Verwaltung und deren Repräsentanten, teils höchst unfreundlicher ja fast feindlicher Unterton der TelefonistInnen der Verwaltung, mangelnde Sensibilität in der Berücksichtigung der Befindlichkeiten der Anwohnerschaft bei der Grünraumgestaltung und bei anstehenden Instandstellungsarbeiten resp. baulichen Erneuerungen sowie, nicht von ungefähr, die Entfremdung des Vorstandes von der Basis. Letzteres kommt in einer "Die da oben, wir da unten - Haltung" zum Ausdruck - ein Stück weit vergleichbar mit der schweigenden Mehrheit (oder zumindest qualifizierten) Minderheit bei Volks-Abstimmungen.

Karin sieht sich als Berufsfrau wie auch als engagierte und verantwortungsbewusste Person zum Handeln gezwungen!

Ernst ist nicht neu in der WBG - aber in einer neuen Situation. Nach dem Tod seiner Ehefrau möchte er, nachdem er diese nach der Pensionierung mehrere Jahre über zu Hause gepflegt hat, sein Engagement der WBG widmen. Es gäbe einiges zu verbessern: gerade aus persönlichen Gründen möchte er, dass die WBG Alterswohnungen errichtet und/oder neue Wohnformen im Alter erprobt. Er denkt dabei bspw. an die Einrichtung von Alters-Wohngemeinschaften. Darüber hinaus möchte eine genossenschaftsinterne Nachbarschaftshilfe auf die Beine

stellen, welche niederschwellige Bedürfnisse von älteren GenossenschaftlerInnen oder auch von jüngeren Eltern mit Kindern aufnimmt. Er denkt dabei an organisierte Einkaufs- und Haushalthilfe oder der Gang zu Ämtern u.ä.

WIE?

1. Informationsbeschaffung:

Allen fünf ProtagonistInnen ist gemeinsam, dass sie sich vorerst einmal eingehend mit den Grundlagen der jeweiligen Problemstellung auseinandersetzen. Dies erfolgt mittels Informationsbeschaffung: Merkblätter der WBG X im Internet resp. auf der Geschäftsstelle. Ausserdem machen sie sich schlau auf der website des WBG Zürich¹ resp. des WBG Schweiz² und lesen themenspezifisch die entsprechenden Fachartikel in der GenossenschaftlerInnen-Zeitschrift "Wohnen"³. Der WBG Schweiz hilft nach Bedarf ausserdem mit einer kleinen Archiv-Recherche⁴, aus welcher weitere, wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden können. Als letztes bleibt noch die website des Büros für Wohnbauförderung⁵ resp. ein freundliches Gespräch mit einem/einer dort zuständigen, kompetenten MitarbeiterIn.

2. copy paste

Lisa erfährt, dass ihre Idee des alternierenden Kochens für andere bereits andernorts in Wohnbaugenossenschaften resp. Hausgemeinschaften praktiziert wird. Als diesbezüglich besonders hilfreich erweisen sich sozial Netzwerke: so kann, nach Gründung der entsprechenden facebook-Gruppe "cooking for others - eating apart", bestens geplant werden, wer an welchem Wochentag für wie viele Personen resp. Haushalte was kocht. Um zu verhindern, dass die Bewegung nicht einschläft und um die eher eindimensionale Pseudo-Kommunikation auf facebook nicht Überhand nehmen zu lassen und anstehende Probleme effektiv anzugehen, nehmen die Gruppenmitglieder alle zwei Monate an ein Stammtisch teil - auch Ernst ist mit von der Partie. Dabei wird, als nächstes Projekt, die Einrichtung einer Kinderbetreuungs-Gruppe für kurzzeitige Abwesenheiten (Überbrückung Kinderbetreuung für max. zwei Stunden für Arztbesuch, Abholen übriger Kinder in Krippe resp. Kinderhort, Behördengang o.ä.) ins Auge gefasst. Auch dies soll mittels Pinboard auf facebook geschehen.

3. Grassroots / Gremien

Lisa, Rainer, Conradin und Ernst werden sich bewusst, dass sie zur Durchsetzung ihrer Anliegen nicht darum herum kommen, andere GenossenschaftlerInnen von ihren Vorhaben zu überzeugen. Die WBG als körperschaftliches Gebilde lebt

¹ <http://www.wbg-zh.ch>

² <http://www.wbg-schweiz.ch>

³ http://www.wbg-schweiz.ch/zeitschrift_wohnen.html

⁴ <http://www.wbg-zh.ch/archiv-wbg/>

⁵ <http://www.stadt-zuerich.ch/content/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbauforderung.html>

davon, dass die einzelnen Mitglieder resp. die Mehrheit der Mitglieder an der Generalversammlung (GV) bestimmte Ideen voran treiben kann.

Rainer macht in Bezug auf zu statuierende Einkommensobergrenzen einen Lernprozess durch: die in Aussicht gestellten relativ aufwendige bürokratische Kontrolle, im Härtefall ungewollte Effekte (AHV-Rentner-Paar mit einem Einkommen von Fr. 3'850.- wohnt in Altbauwohnung zu Fr. 920.- Mietzins) sowie grundsätzliche Gerechtigkeitsüberlegungen (weshalb muss ich für das Wohnen mehr als ein Viertel meines Einkommens ausgeben, weshalb darf ich mir stattdessen nicht eine kostenintensive Weiterbildung oder schlicht teure[re] Ferien leisten?) lassen ihn jedoch von seinem ursprünglichen fast schon sozialrevolutionären Vorhaben abrücken.

Rainer kam bekanntlich zum Schluss, dass die Statuierung von Belegungsvorschriften ohne konkrete, griffige Zügel Fristen - also statutarisch abgestützte Sanktionen, falls die Belegungsvorschriften dauerhaft nicht eingehalten werden - wenig bringen. Er sammelt in seinem Bekanntenkreis Unterschriften für einen Sammelantrag, welcher die Einführung von griffigen Zügel Fristen (bis hin zum Recht der Genossenschaft, ein Mietverhältnis resp. die Genossenschaftsmitgliedschaft zu kündigen) thematisieren soll. Unter den zahlreichen ihm bekannten Neuzuzügern, stösst seine Idee auf grossen Anklang. Meistens wenn er jedoch mit mittelalterlichen oder älteren Genossenschaftlern ins Gespräch kommt, spürt er zwar grundsätzlich die Bereitschaft und die politische Überzeugung, dass grundsätzlich der Wohnraum bedarfsgerecht verteilt werden soll - sobald es jedoch konkret um die eigenen vier Wände geht, stösst er auf Widerspruch. Er bemerkt, dass eine Abstimmung über einen von ihm formulierten Antrag an der GV auf harzigen Widerstand stossen würde - er fasst den Entschluss, weiter dran zu bleiben!

Gleiches widerfährt **Conradin**: zwar stösst er bei der Bekanntmachung seines Anliegens auf viel Verständnis - gerade auf facebook kann er genossenschaftsintern in den ersten Tagen zwei Dutzend likes für seine Idee gewinnen. Er wird jedoch im Direktkontakt mit den Leuten wiederholt auf die Grundsätze der WBG X aufmerksam gemacht, in welchen die bedarfsgerechte Wohnraumverteilung an sich hoch gehalten werden. Eben genau diese beansprucht Conradin auch für sich - halt einfach für nur gerade vier Tage pro Monat! Das Anliegen ist kontrovers. Er formuliert mit Hilfe eines ihm bekannten Treuhänders einen GV-Antrag auf Änderung der Statuten und reicht diesen dem Vorstand ein. Dieser berät den Antrag und beschliesst, Conradin zu einer Stellungnahme in den Vorstand einzuladen. Man kommt überein, dass das an sich berechtigte Anliegen in der genossenschaftsinternen Sozialkommission thematisiert werden soll. Die Kommission wird beauftragt, Entscheidungsgrundlagen im Hinblick auf die GV auszuarbeiten, sich jedoch gleichzeitig Gedanken über mögliche Alternativen zu machen. Die Einrichtung von modularen Cluster-Wohnungen für Personen in einer vergleichbaren Situation wäre ein weiter zu verfolgender Ansatz.

Interessanterweise deckt sich im Resultat punkto Einkommensobergrenzen seine Einschätzung mit derjenigen von Rainer - obwohl er politisch mit diesem das Heu alles andere als auf der gleichen Bühne hat - einfach mit anderer Begründung: Entgegen den redundant-weinerlichen Berichterstattung in der Weltwoche kommt

er zum Schluss, dass das Setzen von negativen Anreizen (gezielte Verhinderung, mehr als ein bestimmtes Maximaleinkommen zu generieren) seinem liberalem Staatsverständnis in höchstem Masse widerspricht. Ausserdem erachtet er die in Aussicht gestellten, jeweils nach einer umfangreichen, bürokratischen Kontrolle ausgesprochenen Kündigungen und damit einhergehenden Massenumsiedlungsaktionen schlicht als volkswirtschaftlichen Blödsinn (Rainer und Lisa ihrerseits sehen eher die Menschenwürde gefährdet).

Ernst seinerseits ist zwar ein eifriger Internet-user. Zur Gewinnung von Gleichgesinnten greift er jedoch auf bewährte Methoden zurück: Klinken polieren - face to face! Im Gespräch mit zahlreichen, ihm seit längerem bekannten GenossenschaftlerInnen aber auch mit Jüngeren, kann er für seine Petition knapp 120 Unterschriften sammeln. Zwar würden bei weitem nicht 120 Personen in Alters-Wohngemeinschaften wohnen wollen (das haben sie ihm gegenüber teils ziemlich deutlich zum Ausdruck gebracht) effektiv konkretes Interesse zeigten bloss ca. 15 Personen). Dennoch befürworten sie die Diskussion resp. die Forderung nach dem Ausprobieren von neuen Wohnformen. Als positiver Nebeneffekt seiner aufwendigen Lobby-Arbeit holt er viele, viele Stimmen ab, welcher der Einrichtung einer institutionalisierten Nachbarschaftshilfe positiv gegenüber stehen. Hierzu hat er Listen für jeweils drei zusammen gebaute Mehrfamilienhäuser (als eine Gruppe) vorbereitet, wo man sich mit Telefon-Nr. (und evtl. mail-Adresse) eintragen kann und damit Bereitschaft signalisiert, im Bedarfsfall einzuspringen. Er wird diese Listen kopieren und je den die entsprechenden Gruppen verteilen.

Conradin hegt noch immer einen Groll, gegen die seiner Ansicht intransparente Wohnungsvergab. Ein Dorn im Auge ist ihm die InteressentInnen-Liste für potentielle Neuzuzüger, welche mit gegen 900 InteressentInnen kaum mehr zu bewirtschaften ist - was seines Erachtens Raum für intransparente Mauseheleien schafft. Darüber hinaus steht dem an sich unverdächtigen Kriterium der "Anciennität des Absitzens" mindestens gleichwertig die bedarfsgerechte Vergabe der Wohnungen in der jeweilig aktuellen Lebenssituation eines/r InteressentIn gegenüber. Er nimmt diesbezüglich im Rahmen der von der WBG angebotenen Sprechstunde mit dem Geschäftsführer Kontakt auf. Dieser teilt bis zu einem gewissen Grad die Bedenken Conradins, wehrt aber jegliche Bedenken betr. vermuteten Mauseheleien zurück. Man kommt überein, Alternativen und insbesondere die Abschaffung der InteressentInnenliste zu prüfen. Als elektronisch Versierter schlägt Conradin vor, freie Wohnobjekte jeweils zu einem im Voraus angekündigten Zeitpunkt online zu vergeben - nach dem Eintreffen einer gewissen Zahl von valablen InteressentInnen für ein bestimmtes Objekt, soll das Angebot wieder vom Netz genommen werden.

4. Motivation

Lisa wirbelt in ihrer Siedlung mit der Idee der Amtszeitbeschränkung für Kommissions- und Vorstandsmitglieder. Sie lässt in der nahen Kinderkrippe Flugblätter auflegen und versucht, via facebook GesinnungsgenossInnen zu finden. Dies kommt auch einem langjährigen Vorstandsmitglied zu Ohren, welcher schon vor längerer Zeit bereits einmal einen diesbezüglichen Effort geleistet hat, leider ohne Erfolg - die Zeit war noch nicht reif dazu. Er lässt sich von Lisa motivieren, im

Vorstand einen entsprechenden Antrag zu stellen, welcher von zwei weiteren Vorstandsmitgliedern unterstützt wird. Obwohl sich die Mehrheit gegen eine Amtszeitbeschränkung ausgesprochen hat, kommt der Vorstand - nicht ganz ohne Murren - zum Schluss, dass er diese Frage an der nächsten GV einmal breit diskutieren möchte und er im Anschluss an die Diskussion vorerst einmal eine Konsultativ-Abstimmung durchführen möchte. Sollte diese positiv ausfallen, würde das Thema Amtszeitbeschränkung zur Beschlussfassung an der übernächsten GV eingebracht werden - zusammen mit konkreten Massnahmen im Hinblick auf eine Erneuerung der Gremien (ob ein Kreditantrag für die Neumöblierung der Geschäftsstelle in Frage kommen könnte, steht auf einem anderen Blatt geschrieben). Im Rahmen der angebotenen Weiterbildungs-Kurse, anstehenden Info- und Ideen-work shops oder genossenschaftsinternen Freizeitanlässen resp. Festivitäten könnte fähiges und kompetentes Personal evaluiert und in einem ersten Schritt informell angesprochen werden, ob sie bereit wären, sich für die Mitarbeit in den zahlreichen Gremien der WBG X zu bewerben resp. zu engagieren.

5. Politische Ränkespiele

Rainer ist noch immer Feuer und Flamme für seinen Vorschlag, in seiner WBG oder noch besser in allen städtischen WBG griffige Zügel Fristen einzuführen resp. einführen zu lassen. Nur so kann dem eisernen Grundsatz der bedarfsgerechten Wohnraumverteilung nachgelebt werden; andernfalls bleibt eine Unterbelegung ungeahndet - auf Lebzeiten der Mieterschaft!

Er musste einsehen, dass er an der Basis der WBG X mit grösster Wahrscheinlichkeit scheitern wird, da zu viele GenossenschaftlerInnen selber betroffen sind und mit Sicherheit nicht gegen ihre eigenen Interessen stimmen würden, welche über kurz oder lang tangiert würden.

Rainer besinnt sich eines langjährigen Studienkollegen, welcher eben gerade in den Gemeinderat (GR; Legislative) gewählt wurde. Er klagt diesem sein Leid und zusammen hecken sie den Plan aus, die WBG mittels politischen Zwang zu verpflichten, ultimativ Zügel Fristen einzuführen. Sie erwägen verschiedene Wege und der Gemeinderats-Novize schlägt kühn den Königsweg vor: die WBG sollen mittels Volksinitiative gezwungen werden! Bald aber müssen sie einsehen, dass die WBG als selbständige und unabhängige juristische Personen gem. OR 828 ff. nicht ohne Weiterungen zu Statutenänderungen in Form von verfassungswidrigen Grundrechtseingriffen gezwungen werden könnten - selbst durch eine vom Volk angenommene Volksinitiative nicht. Nach einigen Recherchen gelangen die beiden zum Erkenntnis, dass die Stadt in Vorstände der WBG VertreterInnen entsendet, welche dort den Einfluss der Stadt geltend machen können - sie wittern Morgenluft! Diese VertreterInnen müssten beauftragt werden, um sich für entsprechende Vorgaben einzusetzen, damit die Vorstände diese Sichtweise schliesslich übernehmen und in ihren WBG's einbringen. Zuerst gälte es jedoch, diese städtischen VertreterInnen (meist städtische Angestellte) politisch entsprechend mit zwingenden Mandaten zu instruieren (nach dem Prinzip "Fernsteuerung"). Der GR-Novize sieht sich bereits, wie er bedeut- und publikumswirksam vorstössig werden könnte. Hierzu müsste nur die Finanzvorsteherin überzeugt werden, welche den WBG-VertreterInnen in der Folge den Tarif durchgeben würde.

Rainer beginnt kommen jedoch bald einmal Zweifel: wird es so einfach sein, die Finanzvorsteherin von seiner Idee zu überzeugen und hoppla, er entdeckt bald den nächsten Hacken am geplanten Vorhaben: auch hier führt letztlich kein Weg daran vorbei, die Basis der WBG zu überzeugen um griffigen Zügelfristen zuzustimmen. Denn selbst wenn ein WBG-Vorstand überzeugt werden könnte, die Basis (GV) muss letztendlich jeder Änderung der Statuten (also auch der Einführung von Zügelfristen) zustimmen. Obwohl vom Resultat seiner zahlreichen Gespräche alles andere als befriedigt ist beschleicht ihn als Rezeptionsgeschichtler Schwerpunkt 19. Jahrhundert ganz tief im Innern ein dumpfes Gefühl der Befriedigung: die Basis der WBG fasst ihre Beschlüsse in eigener Regie und ohne Druck von aussen, nimmt also das ihr zustehende Selbstbestimmungsrecht wahr.

Immerhin bringen die beiden die Idee auf, dass die Stadt - bei Baurechtsvergaben, resp. bei der Gewährung von Darlehen an eine WBG sowie bei der Zeichnung von Genossenschaftskapital durch die Stadt - als zusätzliche Bedingung im Rahmen der Verhandlungen zwingend nicht nur Belegungsvorschriften sondern auch Zügelfristen fordern könnte. Der Neo-GR reichert diesen Input sogleich noch weiter an: es sollen Vorgaben und Eingeständnisse an die in der Gemeindeordnung verankerten Grundsätze der 2000 Watt-Gesellschaft und der Städteinitiative (Mobilität; Förderung des Fuss- und Langsamverkehrs) gefordert werden. Schliesslich definiert, angesichts der extremen Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen, letztendlich das Angebot die Nachfrage!!! Mit anderen Worten ausgedrückt: potentielle GenosschafterInnen sollen, wenn sie wirklich interessiert sind, dieses Interesse bekräftigen durch autofreies oder zumindest autoarmes Wohnen und der Wohnkomfort soll der Erreichung der 2000 Watt-Gesellschaft angepasst werden - ohne energieintensiven Schnickschnack! Eine weitere Möglichkeit bestünde in der Handhabung von Art. 4b der neuen Bau- und Zonenordnung: sofern eine WBG bei einer Arealüberbauung eine Mehrausnutzung über die Regelbauweise hinaus anstrebt, eine solche durch die städtischen Bewilligungsbehörden nur zu gewähren, wenn bestimmten - verschärften - Zugeständnissen an 2000 Watt-Gesellschaft resp. Städteinitiative nachgelebt würde.

Nur wenn eine WBG in diesem Sinne eine staatliche Leistung (im Sinne einer Baurechtsvergabe) beanspruchen möchte oder im Rahmen eines Bauprojektes eine Mehrausnutzung erlangen will, kann die Genosschafter-Versammlung auf diese Weise zur Durchsetzung der formulierten Ziele quasi "umgangen" werden.

6. Kanalisierung

Karin fühlt sich, wie bereits ausgeführt, nur schon aufgrund ihrer Ausbildung aber auch als sozial engagierter Mensch heraus gefordert, die Problematik anzugehen.

Ob die GenosschafterInnen, geblendet von der vorherrschenden wohnbaugenossenschaftlichen Pony-Hof-Stimmung, vergessen oder gar nie erlebt haben, wie sich die steife Brise auf dem freien Wohnungsmarkt und dessen spekulative Auswüchse anfühlen, ob die Mitglieder der WBG X bloss auf höchstem Niveau klagen und sich ein Stück weit aus Langeweile resp. sich in Ermangelung eines echten, natürlichen Gegners in Gestalt eines spekulativen Vermieters bemüssigt

fühlen „etwas Stunk zu machen und zu motzen“ spielt keine grosse Rolle. Vielmehr stellt Karin fest, dass mitunter ziemlich irrationale Stellvertreter-Diskussionen geführt werden, welche sich in wenig sinnvollen, spontan formulierte GV-Anträgen oder gar bei GV-Wahlgeschäften, in Form von Gegenstimmen oder Enthaltungen gegen einen hoch verdienten, langjährigen Präsidenten äussern. Obwohl ihrer Ansicht nach eher kopflos und impulsiv agi(ti)ert wird, erkennt Karin in der Breite der Stimmung eine gewisse Gefahr einer unkanalisierten, weil eher wenig reflektierten Spontan-Bewegung mit einem gehörigen destruktiven Potential. Würden diese Stimmen mittel- bis langfristig in keiner Weise ernst genommen resp. nicht „abgeholt“ werden, so könnte sich diese Stimmung in einer Spontan-Aktion wie bspw. der Abwahl von verdienten Vorstandsmitgliedern oder gar des Präsidenten entladen.

Sie entwirft ein Instrumentarium, in welcher Form diese Gruppierungen in die Diskussionskultur der Genossenschaft (wieder) eingebunden werden können. Vorerst soll unter den GenossenschaftlerInnen aber eine breit angelegte, anonyme Mitgliederumfrage zur Befindlichkeit resp. Zufriedenheit in der WBG durchgeführte werden. Es sollen sodann unter professioneller Betreuung „Blitzableiter-Foren“ angeboten werden, an welchen sich die zahlreichen Mitglieder ihrer Meinung Luft machen können - statt ständig die Faust im Sack. Im Rahmen von Ideen-workshops zur Verbesserung des Klimas in der Genossenschaft resp. der Zusammenarbeit zwischen Gremien und Basis sowie der Grünraumgestaltung sollen sich alle mit ihren Inputs einbringen können. Konkrete Forderungen sollen so weit als möglich umgesetzt werden. Auf diese Weise hofft sie, das offensichtlich vorhandene Potential von Unzufriedenen und deren (stark divergierenden) Forderungen zu kanalisieren.

Betreffend dem anstehenden, nicht ganz unumstrittenen Ersatzneubauprojekt überlegt sich Karin die Einrichtung einer Ombudsstelle anzuregen, welche aus quasi neutraler Optik und als "second opinion" Neubauvorhaben prüfen würde - dabei auch den Restwert und die Vermietbarkeit von abzureissenden Wohneinheiten. Die Ombudsstelle müsste wohl beim örtlichen WBG-Verband angehängt sein und von diesem, zusammen mit den Genossenschaften finanziert werden. Eine finanzielle Beteiligung bspw. des lokalen Mieterverbandes (MV) wäre wünschenswert, weil es letztlich ja auch um den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum geht. Damit die Ombudsstelle aktiv und Abklärungen zu einem Ersatzneubauprojekt vornehmen würde, müsste ein gewisses Quorum von GenossenschaftlerInnen erreicht werden.

7. Partizipation & Mitbestimmung

Karin ist sich im Klaren, dass einer beim WBG angegliederten Ombudsstelle seitens der GenossenschaftlerInnen nicht ohne ein gewisses Mass an Misstrauen begegnet würde. Der WBG ist ja per definitionem nichts anderes als der Verband der Wohnbaugenossenschaften, nicht jedoch der einzelnen GenossenschaftlerInnen. Angefacht durch den vom MV fast schon routiniert und ganz sicher nicht unberechtigt bewirtschafteten „Klassenkampf“ zwischen den MieterInnen auf der einen Seite und den Immobilienhaien auf der anderen Seite, kommen bei der einzelnen GenossenschaftlerIn Zweifel auf, ob sich die Verwaltung der jeweiligen Wohnbaugenossenschaft effektiv mit letzter Konsequenz für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum einsetzt. Die Gründung eines Verbandes von

WohnbaugenossenschafterInnen (nicht bloss Wohnbaugenossenschaften) wäre also zu prüfen - dies nachdem, wie sie weiss, der Mieterverband die Idee einer Sektion der Wohnbaugenossenschaftsmietern (ähnlich der Aufteilung des Verbandes in Wohnmietende und Geschäftsmieter) wiederholt verworfen hat - mit der aussagekräftigen Begründung, dass Wohnbaugenossenschaften nicht in dem vom MV geführten Schwarz-Weiss-Klassenkampf hinein passen.

Es müssten also Strukturen aufgebaut werden, welche in vielen Punkten denen des MV entsprechen würden - einfach mit spezifisch auf die rechtlichen und tatsächlichen Bedürfnisse der WohnbaugenossenschafterInnen ausgerichteten Instrumenten. Sie kommt aber nach einigen Gesprächen mit ihr persönlich bekannten Vertretern des MV einerseits, wie auch mit dem Präsidenten des lokalen WBG andererseits schon bald zum Schluss, dass es nicht zielführend sein kann, dass WohnbaugenossenschafterInnen mit ihrer jeweiligen Parikulär-Problematik an einen Verband gelangen. Vielmehr müsste eigentlich das Ziel sein, dass der Dialog WBG-intern geführt wird, da ja jede GenossenschafterIn auch EigentümerIn der WBG ist und somit selber - im Rahmen von Antragstellung an der GV - über die Geschäftspolitik der Genossenschaft mitentscheiden und sich ausserdem auch in den einzelnen Gremien der Genossenschaft selber einbringen kann.

WAS JETZT?

Lisa ist erfreut, dass sie, obwohl erst kurze Zeit in der WBG X wohnhaft, sich erfolgreich einbringen konnte. Die Gespräche, die sie führen konnte und die Kontakte, welche sie geknüpft hat, sind eine erfolgsversprechende Grundlage, sich weiterhin in der WBG zu engagieren.

Rainer ist mit seinen Anliegen nicht durch gedrungen - dennoch hat er viel über das Genossenschaftswesen im Allgemeinen und die WBG X im Besonderen gelernt. An der Meinungsbildung der Basis und deren Beschlussfassung führt nichts vorbei!

Conradin konnte bei einem Teilanliegen einen Erfolg verbuchen - die unselige InteressentInnen-Liste wurde abgeschafft. Er überlegt sich für den nächsten Frühling den Umzug in die neu geschaffenen Cluster-Wohnungen für "Besuchsrecht-Väter".

Karin hat ihre Inputs dem Vorstand präsentiert - dieser hat sogleich gehandelt: genossenschaftsintern konnte ein wichtiger und überfälliger Prozess angestossen werden, welcher eine völlig neue Diskussionskultur zur Folge haben könnte. Die Einrichtung einer Ombudsstelle soll vom Dachverband geprüft werden. Sie wurde überdies angefragt, ob sie nicht bei den nächsten Vorstandswahlen für den Vorstand kandidieren möchte.

Ernst hatte auf ganzer Linie Erfolg: er wird noch nächsten Monat in eine Alters-WG einziehen - und ganz nebenher hatte er eine Nachbarschaftshilfe auf die Beine gestellt, an welcher sich nicht nur SeniorInnen beteiligen.

Zürich, 10. März 2014
Yves de Mestral