



wohnbaugenossenschaften schweiz  
regionalverband zürich

# blickpunkt

SEPTEMBER 2018 | NR. 20



Die Saggi Hegi der Gesewo in Winterthur (Bild: Marianne Hager-Huber)

Demnächst auf der Agenda • Portrait der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen Gesewo • Interview mit Nadine Felix von Domicil • Mit Augenmass: Erneuerung bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern



Martin Geilinger im Innenhof der Giesserei, der grössten Siedlung der Gesewo.

## Gesewo: 26 Jahre Erfahrung mit Selbstverwaltung

1984 haben Aktive um das Baukollektiv Arba die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen gegründet. 1992 konnten sie in Winterthur Hegi ihre erste Siedlung mit 45 Wohnungen beziehen. Mittlerweile besitzt die Gesewo 300 Wohnungen, und für 71 weitere hat der Bau begonnen. Ein Gespräch mit Martin Geilinger, der schon bei der Planung des ersten Projekts als Bewohner dabei war und Ende 2018 nach 17 Jahren als Geschäftsführer aufhört.



Bild: Kurt Lampart

Giesserei: Die Bewohnenden entwerfen und bauen den Brunnen selbst.

Selbstverwaltung hat für Martin Geilinger zwei Aspekte, die eng zusammenhängen: Selbstbestimmung und Gemeinschaft. Gemäss dem Grundsatz der Subsidiarität sollen die einzelnen Bewohner und -innen und die Hausgemeinschaften in ihrer und für ihre Liegenschaft so viel wie möglich und sinnvoll selber entscheiden und tun können. Das bringt eine Wohn- und Lebensqualität, die eine konventionell verwaltete und bewirtschaftete Liegenschaft nicht erreicht.

### Die Gesewo hat 1992 mit dem Projekt Sagi Hegi angefangen und ist seither rasant gewachsen. Ein Erfolgsmodell?

Ja, absolut! Und wir haben von Mal zu Mal dazugelernt. Als Grundprinzip hat sich bewährt, dass wir eine Liegenschaft für eine individuelle Hausgemeinschaft bauen, renovieren oder erwerben, und nicht umgekehrt. Das Haus ist nur die Hülle für die Hauptsache: Die Hausgemeinschaft mit ihren Vorstellungen, wie

man zusammen wohnen will. Dies und eine stark ausgeprägte Selbstverantwortung der Hausgemeinschaften (z.B. bei der Eigenmittelbeschaffung und beim Unterhalt) unterscheiden uns von anderen Genossenschaften mit Fokus auf die Partizipation.

Übrigens nimmt der Elan der Bewohnenden mit dem Alter der Siedlung keinesfalls ab. In der «Sagi» hat es innerhalb von 26 Jahren bereits mehrere Generationenwechsel bei den Selbstverwalter und -innen gegeben. Die Hausgemeinschaft ist aktiv und lebendig. Der Gemeinschaftsraum ist gut ausgebucht, Hauswartung und Unterhalt werden weitestgehend selbst geleistet und es gibt viele bewährte und neue Veranstaltungen.

**Wie gross ist der Unterschied zu traditionellen Genossenschaften?** Für uns steht nicht das günstige Wohnen zuvorderst, sondern das Gemeinschaftliche und die Selbstbestimmung. Eine kurze GV ohne Wortmeldung der Mitglieder und ohne Diskussionen gibt es nicht und wäre unbefriedigend – wir wollen die Auseinandersetzung, den Diskurs, der auch Zeit brauchen darf. Was uns seit Beginn verbindet, sind aber fundamentale Merkmale: Spekulationsentzug, Kostenmiete, Nachhaltigkeit in allen Dimensionen. Und seither haben sich die traditionellen Genossenschaften ebenfalls entwickelt: Sie geben Hausgemeinschaften mehr Gewicht, fördern das gemeinschaftliche Leben und sind ökologisch vorbildlich.

**Heute umfasst die Gesewo eine breite Mischung von kleinen bis sehr grossen Neubauten, von kleinen Altliegenschaften, verschiedensten Standorten und «Populationen». Wie kann das funktionieren?** Es stimmt: Das sind sehr unterschiedliche Biotope – kulturell und organisatorisch. Aber es funktioniert, gerade dank der Selbstverwaltungsidee: Die Gesewo ist die Plattform für Projekte ganz verschiedener Ausprägungen; was diese jenseits der Schnittstelle zwischen Verwaltung und Hausgemeinschaft in ihrem Zuständigkeitsbereich machen, ist ihnen überlassen. Wir setzen da bewusst einen sehr weiten Rahmen. Wichtig ist, dass wir fundamentale Aufgaben standardisiert haben: Mietzinsberechnung, Berechnung der Eigenmittel, Mietverträge, Mahnwesen, Erneuerungsplanung. Darüber hinaus sind die Hausgemeinschaften frei: Haustiere ja oder nein? Hauswartung selber machen und mit welchen Strukturen? Hausordnung? Auswahl der Bewohner und -innen? Auch der Unterhalt ist Sache der Hausgemeinschaft.

«Wer keine Lust auf Gemeinschaft und keine Bereitschaft zu Engagement hat, ist bei uns sicher am falschen Ort.»



Die Bewohnenden kümmern sich um den Unterhalt und legen selbst Hand an, so wie hier bei der Pflege des Umschwungs oder beim Lagern des Holzvorrats (Haus an der Hörnlistrasse).



Bilder: Susanne Grasser

## PORTRAIT

### Trotz Selbstverwaltung ist die Gesewo-Geschäftsstelle recht gross. Ist das Konzept der Selbstverwaltung teuer?

Das Ziel unseres Modells ist nicht, Kosten zu sparen; wir sind nicht billiger und nicht teurer als andere. Unsere Geschäftsstelle umfasst rund 700 Stellenprozente für 300 Wohnungen und die neuen Projekte. Unsere Betriebskosten liegen im Rahmen der Zahlen der Zürcher Kostenstatistik.

Der Nutzen der Selbstverwaltung ist, dass die Leute so wohnen können, wie sie es sich wünschen. Die Hausgemeinschaften, die z.B. Balkone oder ein Gästezimmer wünschen, bekommen diese. Wenn sie lieber günstiger wohnen und dafür im Keller duschen, ist das auch ok. Da jedes Haus seine Kosten selber trägt, können wir gut auf die Individualitäten eingehen.

**Die Gesewo will engagierte Mitglieder und verlangt recht viel Eigenmittel. Das schliesst doch gewisse Kreise von vorneherein aus!** Wir haben auch viele günstige Wohnungen, und sowohl in der «Giesserei» wie im künftigen «EinViertel» gibt es subventionierte Wohnungen. Und wenn jemand die nötigen Eigenmittel nicht aufbringen kann, steht unser «Pflichtdarlehensfonds» bereit. Auch Leute mit wenig Geld können so in der Gesewo wohnen.

Wer keine Lust auf Gemeinschaft und keine Bereitschaft zu Engagement hat, ist bei uns sicher am falschen Ort. Für diese Personen gibt es geeignetere Genossenschaften. Aber unser Erfolg zeigt, dass noch viel mehr Menschen selbstbestimmter und gemeinschaftlicher wohnen möchten.



Gemeinschaft im Clusterwohnhaus Kanzlei-Seen

Bild: Vanessa Pünter

## Fakten

**NAME:** Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen Gesewo

**GRÜNDUNG:** 1984

**ANZAHL WOHNUNGEN:** rund 300 plus Gewerberäume  
(2020 kommen rund 70 Wohnungen und Gewerberäume in der Lokstadt Winterthur hinzu)

**STANDORTE:** Winterthur und Region



Die Hausgemeinschaften pflegen neue und alte Traditionen. Das Grien organisiert regelmässig Open-Air-Konzerte.

Bild: Dominik Siegmann