

Hausgemeinschaft sucht Grundstück

Von Andreas Brunnschweiler

Etwa vierzig Mitglieder haben sich in der 2013 gegründeten Zuger Wohnbaugenossenschaft W'Alter zusammengeschlossen, um ihre Vorstellung von zukünftigem Wohnen in die Tat umzusetzen. In Kleinwohnungen oder Wohnclustern sollen sich BewohnerInnen aller Generationen und Schichten gemeinschaftlich organisieren. Die privaten Räume werden knapp bemessen, dafür ist ein grosser Anteil an gemeinschaftlichen Räumen geplant. Alle MitbewohnerInnen sollen sich in die Gemeinschaft einbringen, sei es im Betrieb, in der Verwaltung, bei Veranstaltungen, beim Kinderhüten oder als Hilfe im Haushalt von MitbewohnerInnen. Mit einem Solidaritätsfonds will man auf unterschiedliche wirtschaftliche Verhältnisse der BewohnerInnen reagieren.

Dass es viel Erfahrung, Energie, Toleranz und Stehvermögen braucht, bis eine solche Gemeinschaft funktioniert, ist allen bewusst. Dazu gehört auch die Mitwirkung in der Projektentstehung. Auswirkungen von Baukosten auf Mieten wollen ausdiskutiert werden. Bauen und Bewohnen sollen nachhaltig sein – und das alles zu günstigen Mieten! Eigentlich findet diese Idee allseitige Zustimmung, sie wird als gesellschaftlich wegweisend und «sozialkostensenkend» begrüsst. Bahnbrechend ist diese Vorstellung nicht, in anderen Städten ist sie längst umgesetzt.

Hartes Pflaster in Zug

Der Immobilienmarkt in Zug läuft seit Jahren heiss: Bei niedrigstem Leerwohnungsbestand sind die Mieten die höchsten der Schweiz. Die politischen Bemühungen für kostengünstige Mieten (Reglement der Stadt Zug von 1992 und Wohnraumförderungsgesetz «WFG» des Kantons Zug von 2003) zeigen kaum Wirkung. In der Stadt liegt der Anteil an sogenannten preisgünstigen Wohnungen bei etwa 13 Prozent, die Hälfte davon gehört der Korporation – was bedeutet, dass unter politischem Einfluss nur 1000 der 15 500 Wohnungen in die Kategorie preisgünstig fallen (6,5 Prozent). Im Kanton sind von den 60 000 Wohnungen gerade einmal 1900 (3,2 Prozent) nach dem WFG erstellt worden.

Genossenschaften und Korporationen (als grösste Baulandbesitzer der Gemeinden) bemühen sich nach Kräften, zahlbaren Wohnraum anzubieten, auch wenn sie die strengen Auflagen des WFG nicht immer zu erfüllen vermögen. Die Wartelisten sind lang. Als valables politisches Mittel wird bei Einzonungs- und Verdichtungsverfahren ein Anteil an günstigen Wohnungen vorgeschrieben. In den nächsten Jahren stehen in der Stadt Zug etwa 800 davon

in Aussicht. Allerdings werden diese Wohnungen fast ausschliesslich ohne Miteinbezug künftiger BewohnerInnen geplant, es entstehen konventionelle marktübliche Grundrisse. Dass keine innovativen Wohnformen gebaut werden, liegt auch daran, dass die nachträgliche Suche einer geeigneten Mietergemeinschaft aufwändig und reichlich risikobehaftet ist.

2019 hätte es fast geklappt

So gesehen erscheint die Idee von W'Alter für Zug geradezu verwegen. Nach den Vorstellungen unserer Genossenschaft sollen idealerweise 2000 bis 2500 Quadratmeter Wohnfläche für 60 Personen zur Verfügung stehen. Für die Investition sind die Anlagekostenlimiten des WFG massgebend, wobei der Anteil für das Grundstück 18 Prozent nicht überschreiten darf. Dass auf dem Zuger Immobilienmarkt 50 Prozent und mehr möglich sind, macht die Sache nicht einfacher. W'Alter ist in der glücklichen Lage, dass für erste Abklärungen und Bewerbungen das notwendige Know-how in den eigenen Reihen vorhanden ist und keine Kosten anfallen. Als Diskussionsgrundlage liegt eine Machbarkeitsstudie mit Modell vor. Die Idee der Hausgemeinschaft wurde so konkretisiert. Die in Frage kommenden Angebote wurden mit Überschlagsberechnungen, Grobkonzepten, auf Plänen und mit Modellen untersucht. Es hat sich gezeigt, dass für eine funktionierende Hausgemeinschaft eine gewisse Grösse erforderlich ist; dies auch, damit die Gemeinschaftsflächen gut nutzbar werden. Bei Umnutzungen bestehender Gebäude ist der bauliche und finanzielle Spielraum ausschlaggebend.

Über eine Ausschreibung der Stadt Zug hatte W'Alter zusammen mit einer anderen Baugegenossenschaft 2019 den Zuschlag erhalten. Leider kam der in Aussicht gestellte Baurechtsvertrag nicht zustande. Wegen unsicheren wirtschaftlichen Entwicklungen, verkehrstechnischen Problemen und nachbarrechtlichen Einflüssen wird die Sondernutzungsplanung neu aufgerollt. Konkrete Termine zum Planungsfortschritt und Nutzungskonzept sind nicht bekannt. Ebenso ist unklar, ob W'Alter weiterhin als künftiger Nutzer bestimmt ist. Für die ältesten Mitglieder ist dies ein herber Rückschlag. Aber vielleicht löst der innovative Zeitgeist für künftige Wohnformen im politischen Bewusstsein in Zug unerwartete Aktivitäten aus.

«So gesehen erscheint die Idee von W'Alter geradezu verwegen.»



Bild: zVg

Andreas Brunnschweiler
ist dipl. Arch. ETH/SIA und
Vorstandsmitglied der
Wohnbaugenossenschaft
W'Alter in Zug.