

# Bauland gesucht für Wohnraum

**USTER** Um mehr günstige Alterswohnungen zu schaffen, fusionieren die Wohnbaugenossenschaften Rehbühl und Sonental in Uster. Die neue Organisation verfügt über ein doppelt so hohes Eigenkapital und eine doppelt so hohe Kreditfähigkeit als die bisher eigenständigen Genossenschaften. Um mehr Siedlungen zu schaffen, braucht es aber Bauland, sonst nimmt die Zahl der Wohnungen nur minim zu. Künftig will die Organisation Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anbieten: Der Wohnungsmarkt ist laut Geschäftsführer Werner Brühwiler ausgetrocknet. *zo*

# Fusioniert für mehr günstige Wohnungen

**USTER** Die Ustermer Wohnbaugenossenschaften Rehbühl und Sonntal schliessen sich zusammen. Ziel ist es, längerfristig mehr günstige Alterswohnungen zu schaffen. Ein schwieriges Unterfangen – auch wegen der Genossenschafter selbst.

Aus den Genossenschaften Rehbühl und Sonntal wird die Genossenschaft Sonnenbühl. Das haben vergangene Woche die jeweiligen Generalversammlungen beschlossen. Mit zusammen 82 Wohnungen entsteht somit die drittgrösste Wohnbaugenossenschaft Usters – und die grösste, die ihren Fokus ganz auf Wohnen im Alter richtet.

## Sehr günstige Wohnungen

Der Zusammenschluss sei aus praktischen und strategischen Gründen erfolgt, sagt Geschäftsführer Werner Brühwiler. Der neue Sonnenbühl-Geschäftsführer hatte diese Funktion bereits in den beiden Vorgängergenossenschaften inne. Auch den Hauswart teilten sich die beiden Organisationen. «Auf Verwaltungsebene war die Zusammenarbeit schon immer

sehr eng.» Die Genossenschaft Rehbühl an der gleichnamigen Strasse existiert seit 1964, die Genossenschaft Sonntal am Sonntalweg seit 1989. «Im Nachhinein kann man sagen, dass man die Siedlung am Sonntalweg von Anfang an in die Genossenschaft Rehbühl hätte einbinden können», sagt Brühwiler. Die beiden auf Anstoss der Ustermer Politik gegründeten Genossenschaften hätten von Anfang an den gleichen Zweck gehabt: «Günstigen und lebenswerten Wohnraum für ältere Leute schaffen», so Brühwiler.

Wie viel eine 2½-Zimmer-Wohnung bei der Genossenschaft Sonnenbühl kostet, will der Geschäftsführer lieber nicht prominent in der Zeitung verkünden. «Es bringt nichts, Werbung zu machen, wenn wir keine freien Wohnungen haben.» Die

Miete sei aber deutlich tiefer als 1200 Franken – so hoch, wie sie für Bezüger von Ergänzungsleistungen sein dürfe.

## Kreditfähigkeit verdoppelt

Durch die Fusion verfügt die neue Organisation über ein doppelt so hohes Eigenkapital und eine doppelt so hohe Kreditfähigkeit als die bisher eigenständigen Genossenschaften. Der Wert der eigenen Liegenschaften liegt über 11 Millionen Franken.» Ziel ist es, längerfristig zu wachsen. Das kann eine grössere Genossenschaft besser als zwei kleine», sagt Brühwiler. Ein Neubauprojekt für die Siedlung Rehbühl ist in Planung (siehe Box). Die Zahl der Wohnungsplätze nimmt damit aber nur minim zu. «Wir suchen dringend Bauland, um weitere Siedlungen erstellen zu können.»

Der Ustermer hält es für sinnvoll, wenn sich die Zahl der Wohnungen in Kostenmiete erhöht – Wohnungen, die keine Rendite erzielen müssen. «Der Woh-

nungsmarkt in Uster ist ausgetrocknet. Es gibt wenig günstige Immobilien.» Bebaubares Land ist zurzeit auf dem Stadtgebiet nur wenig vorhanden. Und wenn, können gewinnorientierte Investoren meist einen höheren Preis bezahlen als Genossenschaften, welche an Kostenlimiten gebunden sind, weil sie preisgünstige Wohnungen anbieten wollen. Es sei deshalb richtig, dass die Politik bei Gestaltungsplänen einen gewissen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen vorschreibe. So, wie zum Beispiel auf dem Zeughausareal. «Wir werden dort sicher eine Bewerbung prüfen», sagt Brühwiler.

## Gefahr der Trägheit

Für den Geschäftsführer sind aber auch die Genossenschaften selbst gefordert. «Um mehr Wohnungen zu generieren, müssen sie innovative Projekte schaffen, die verschiedene Bevölkerungsgruppen miteinbeziehen.» Auch dies gehe besser ab einer gewissen Grösse und mit einem personell

und fachlich gut aufgestellten Vorstand. Denn Genossenschaften seien von ihrer Organisationsform her träge: «Das sind Eigentümervereinigungen. Die meisten Mitglieder sind zufrieden, wenn sie eine Wohnung haben und streben keine grosse Weiterentwicklung an.» Dies gelte besonders bei Bewohnern von Alterswohnungen. Es ist das Ziel

der neu vereinigten Sonnenbühl-Genossenschaft, künftig Wohnungen für alle Bevölkerungskreise anbieten zu können. «Längerfristig geht der Weg auch bei uns in Richtung Mehrgenerationensiedlung», sagt Brühwiler. Der Zusammenschluss der beiden Alterswohnungsgenossenschaften vereinfacht eine künftige Expansion. *Raphael Brunner*

## GESTALTUNGSPLAN REHBÜHL

### Neubauprojekt gemeinsam mit Schule

Die bisher 42 kleinen Wohnungen der Alterssiedlung Rehbühl sollen einem Neubau weichen (wir berichteten). Vorgesehen sind 45 Wohnungen verschiedener Grösse, die Platz für rund 70 Bewohner bieten. Der sechsstöckige Neubau soll aber mehr sein als eine Alterssiedlung. Das Projekt hat die Genossenschaft in Zusammenarbeit mit der Berufswahlschule erstellt. Auch diese plant einen Neubau. Zwi-

schon dem Wohn- und dem neuen Schulgebäude ist ein kleiner Quartierplatz geplant inklusive öffentlich zugänglichem und betrieblich an die Mensa gekoppeltem Bistro. Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan für das Projekt bereits festgesetzt. Noch in diesem Sommer soll der Gemeinderat darüber entscheiden. Verläuft alles nach Plan, soll die neue Siedlung ab zirka 2020 gebaut werden. *rbr*