

Praxisarbeit Lehrgang
Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern
Kurs 2020/2021

Dokumentation und Planung des Projekts KORDIA



Peter Erbacher

1. Einführung

Die Zeitplanung des Projekts KORDIA hat sich bis jetzt den Begebenheiten angepasst. Im Teil 1 dieser Arbeit ist das detaillierter ausgeführt. Die wichtigsten Schritte sind da erwähnt.

In einem zweiten Teil wird für die Zukunft geplant: Welche Schritte stehen an, wie wird organisiert, welche Herausforderungen sehe ich für die Entwicklung von Kordia.

2. Wichtige Schritte bis zum Baurechtsvertrag

2.1. Startveranstaltung

Im November 2015 organisiert Pascal Benninger im Namen der Grünen Partei einen Vortrag von Andreas Hofer zum Thema Genossenschaftliches Wohnen im Kraftwerk1 Zürich. Anlass ist, dass in Sissach ein Industrieareal frei wurde. Hier begegne ich zum ersten Mal bewusst dem Thema «Genossenschaftliches Wohnen» und beginne, es in meine Überlegungen zu meinem Leben nach 65 einzubeziehen.

Januar 2016: Ich lade Pascal zu einem Nachtessen ein. Wir überlegen gemeinsam, was in Sissach möglich ist. Schnell merken wir, dass andere Leute aus verschiedensten Gründen am selben Thema interessiert sind.

2.2. Vereinsgründung mit Statuten und einem Konzeptpapier

Am Freitag, 18. März 2016, ist die erste Zusammenkunft im Cheesmeyerhus in Sissach. Über 20 Leute aus unser beider Bekanntenkreis nehmen daran teil. In kleinen Arbeitsgruppen sammeln wir Ideen, tragen sie zusammen und gewichten. Die Hauptpunkte sind:

- Verdichtetes und ökologisches Bauen
- Altersdurchmisches Mehrgenerationen - Leben
- Offene, gemeinschaftliche Lebensformen ermöglichen
- Wert auf eine grüne Umgebung

Am 12. Mai treffen wir zum einem ersten Kontakt M. Willin und J. Vitelli von Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (wbg).

Dies ist mit eine Basis für die Weiterarbeit am 13. Mai in unserer zweiten Versammlung. Mit dem neuen Wissen im Hintergrund beschliessen wir, mit den 12 Anwesenden einen Verein zu gründen. Ebenso wird ein Konzept verabschiedet, das unsere Arbeit leiten soll.

Fünf Arbeitsgruppen beginnen mit der konkreten Arbeit:

- Finanzen
- Genossenschaft
- Prozessplanung
- Bauplatz
- Kommunikation

In einem kleinen Wettbewerb einigen wir uns auf den Namen «KORDIA, Wohnen und Leben Sissach»

Auch beschliessen wir, eine professionelle Begleitung im Prozess zu suchen.

2.2.1. Erste Informationsphase

An einem Anlass der Genossenschaft LeNa in Basel treffen wir auf PM Widmer. Das Büchlein «Nach Hause kommen» wird zu einem Leitfaden für uns.

In einer Gemeinderatssitzung in Sissach können wir unsere Absicht vorstellen und stossen auf Wohlwollen. Dort wird auch klar, dass das mögliche Industriegelände, das die erste Idee ausgelöst hat, nicht in Frage kommt. Die Gemeinde will das Gebiet als Gewerbezone erhalten.

2.2.2. Professionelle Begleitung finden

Am 11. Juli 2017 stellt sich Niklaus Schär im Vorstand des Vereins vor. In der Folge wird in einer Vereinsversammlung N. Schär als erfahrener Begleiter unseres Projektes gewählt.

Sein Plädoyer ist: Als erstes müsst ihr Land haben!

2.3. Kontaktaufbau mit Gemeinde, Bürgergemeinde, Kanton

Im September suchen wir den Kontakt mit Regierungsrätin S. Pegoraro, da ein geeignetes Gelände in Sissach, die Rütshete, im Besitz des Kantons ist.

Im Sommer 2017 steht im Landrat Baselland das «Geschäft Nr. 2017-114 Übertragung von diversen Liegenschaften vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen» an. Dabei handelte es sich unter anderem um das Gelände der Rütshete in Sissach, welches in unserem Focus steht. Ein Landrat beantragte, dass der Kanton dieses Land im Baurecht abgeben müsse. Die Gemeinde Sissach schrieb dazu alle Landrät*innen an:

Im Sinne einer „Vernehmlassung“ beantragt der Gemeinderat Sissach die Grundstücke dem Immobilienmarkt nicht zum Verkauf sondern im Baurecht zuzuführen.

Begründung: Gemäss gültigem Zonenplan ist das ganze Areal der Quartierplanpflicht unterstellt. Aufgrund der Grösse und Lage des Areals ist eine gemischte Nutzung in Form von Wohn- und Kleingewerbe geradezu prädestiniert bzw. anzustreben. Es sollte auf jeden Fall vermieden werden, dass das Areal zu einem Spekulationsobjekt verkommt und nur der Profit im Vordergrund steht. In der Gemeinde Sissach bestehen keine grösseren Landreserven mehr, welchen eine so grosse Bedeutung zukommt. Deshalb ist in Bezug auf die Standortförderung und Standortattraktivität eine nachhaltige und subtile Mischform der Nutzung unbedingt anzustreben. Die Abgabe im Baurecht bietet zudem den Vorteil, dass nicht nur ein kurzfristiger Buchgewinn erzielt wird, sondern dass künftige Werterhöhungen der Immobilie mitgenommen und dadurch ein nachhaltiger Ertrag zugunsten des Kantons erwirtschaftet wird.

Mit einer Mehrstimme wurde dieser Antrag abgelehnt. Doch, wie wir vermuten, führte dieser knappe Entscheid und die Stellungnahme des Gemeinderats dazu, dass die zuständige Regierungsrätin entschied, der Kanton soll mit dem Verein KORDIA exklusiv über einen Baurechtsvertrag verhandeln.

2.4. Workshops 1 bis 8

Der Verein trifft sich im Laufe dieser Zeit zu acht Versammlungen, teils ganztägig. Hier werden Fragen zu unseren Zielen, zum sozialen Zusammenleben und zum Thema Bau entwickelt. Dies bildet die Grundlage für unseren weiteren Weg.

2.5. Verhandlungen Baurechtsvertrag

Die Verhandlungen mit der Bau- und Umweltdirektion erweisen sich als zäh und langwierig. Dem Kanton werden durch die Verordnung zum Finanzhaushaltsgesetz Leitplanken gesetzt, die sich nicht mit unseren Vorstellungen in Übereinstimmung bringen lassen.

- Die Verordnung verlangt, dass die Indexierung des Landes über den Landpreis und den 1. Hypothekarzins der Basellandschaftlichen Kantonalbank erfolgen muss. (Dieser ist seit 10 Jahren unverändert mit 2,625% publiziert, für die Kantonalbank nach ihren eigenen Aussagen inzwischen völlig bedeutungslos)
- Eine Deckelung des Baurechtszinses wird von den Kantonsvertretern nicht in Betracht gezogen.

Diese Bedingungen sind für uns schwer akzeptabel, da sie den Zugang zu Bundesfördermitteln sehr fraglich machen. Die BUD versucht, mit einer geeigneten Präambel den Konflikt zu lösen.

Neben diesen zentralen Punkten werden verschiedene andere Themen in einer guten Atmosphäre ausgehandelt.

Eine Anfrage beim (neu) zuständigen Regierungsrat Isaac Reber führt zu einer weiteren Schlaufe auf der Volkswirtschaftsdirektion, die unsere wesentlichen Anliegen jedoch auch nicht weiterbringt. Uns wird in einem Gespräch hier klar, dass wenn wir jetzt eine Veränderung der Gesetzesgrundlagen erreichen wollen das ganze Projekt gefährdet ist, da dann die Vorzugsbehandlung sicher wegfallen würde.

Im vierten Entwurf steht im Vertragstext, und nicht nur in der Präambel, die Formulierung, dass die künftigen Zinsverhandlungen die Existenz und Ziele der Genossenschaft nicht gefährden dürfen.

Mit dieser Lösung ist es Kordia möglich, den Vertrag zu unterschreiben.

2.6. Besuche verschiedener Projekte

Gemeinsam mit N. Schär besuchen wir Projekte in Dornach und Liestal, an denen er beteiligt ist. Einige Mitglieder besuchen eine Genossenschaftssiedlung in Gsteigwiler. In Steinen, Sz besichtigen wir ein Projekt mit Holz 100. In Weil zeigt das Vitramuseum eine Spezialausstellung zu Wohnen. In Steffisburg besuchten einige von uns ein neu eingeweihtes Projekt, das vor allem wegen der Energieplanung spannend ist. Verschiedene Leute besuchen auch Kalkbreite, ein Projekt, das uns positive Gedankenanstösse gibt.

2.7. Kontakt zu wbg schweiz und zum Bundesamt für Wohnungswesen

Im Rahmen dieser Verhandlungen lassen wir uns von Peter Schmid von wbg Schweiz und Felix Walder, Bundesamt für Wohnungswesen beraten. Herr Walder spricht auch bei der Bau- und Umweltdirektion BL vor und informiert dort über die Vorgaben, wie sie vom Bund für Baurechte empfohlen werden.

2.8. Gründung Genossenschaft

Am 4. April 2019 gründen wir die Genossenschaft „KORDIA, Wohnen und Leben Sissach“. Dieser Schritt ist notwendig da die Unterschrift zum Baurechtsvertrag ansteht.

Die Statuten werden vom BWO als gemeinnützig anerkannt.

Mittlerweile sind es über 40 Genossenschafter*innen, obwohl wir bis zum definitiven Entscheid des Regierungsrats keine öffentliche Werbung für unser Projekt machen konnte.

Auf der „Interessierten – Liste“ sind weitere 60 Adressen von Leuten, die informiert werden wollen.

2.9. GV: Baurechtsvertrag unterschreiben

Am 18. Juni 2020 entschliesst sich die Genossenschaftsversammlung, dem Vertragsentwurf zuzustimmen. Die Alternative wäre der Abbruch der Verhandlungen. An dieser 2. GV der Genossenschaft am 19. Juni 2020 werden die Statuten nochmals in Finanzfragen und der Definition unserer Ziele angepasst, damit bei kommenden Verhandlungen klar ist, wo unsere roten Linien sind.

Die Coronamassnahmen sind ein weiterer „Zeit – Verzögerer“! Wir müssen mit der GV warten, bis wir genügend Leute in einem Saal versammeln können. Ausserdem hat die Verwaltung einen Gang herunter geschaltet, alles verzögert sich.

Neben der Genossenschaft behalten wir den Verein KORDIA. Er wird sich um das soziale Zusammenleben und die Bepflanzung des Geländes bis zum Bau kümmern, sobald wir den Vertrag unterschrieben haben.

2.10. Der Regierungsrat bewilligt unseren Baurechtsvertrag

Am 13. Oktober 2020 ist die entscheidende Regierungsratssitzung, in der unser Baurechtsvertrag bewilligt wird.

Heute sind wir in den Startlöchern um sofort handeln zu können, wenn der Baurechtsvertrag unterschrieben ist.

Wir haben ein Planungsverfahren (Varianzverfahren) aufgegleist und sind daran, unsere Strukturen zu professionalisieren. Dies ist notwendig, da wir auf eine Grösse zusteuern, die über reine Freiwilligenarbeit nicht mehr leistbar ist. Ausserdem brauchen wir einen klaren Auftritt mit dem wir zu Geldern kommen wollen um unser Vorhaben zu finanzieren.

3. Geplante Entwicklungsschritte zur Wohnsiedlung

| Masterplan Kordia Wohnen und Leben Sissach ab 13.10.2020 | | | | | | | |
|--|---|------|------|------|------|------|------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Genossenschaft | GV der Genossenschaft, mindestens jährlich, bei Bedarf mehr, Zusammenkünfte themenbezogen | | | | | | |
| | Vorstand der Genossenschaft: Lenkung des Prozesses (Strategie), Entscheiden gemäss Statuten, Organisationsstatut | | | | | | |
| | Geschäftsleitung: Tagesgeschäft, Beratung Vorstand, Verwaltung | | | | | | |
| | Kasse und Buchhaltung: Verwalten der Finanzen | | | | | | |
| | Personalgruppe, Personalkommission: Personalreglement, Anstellungen, Erweiterung der Verwaltung, Betreuung der Angestellten | | | | | | |
| | Finanzgruppe: Finanzplanung, Finanzbeschaffung (Eigenmittel, Fremdmittel), Darlehenskasse, Finanzkontrolle | | | | | | |
| | Vermietungsgruppe: Vermietungsreglement, Vermietung organisieren und verwalten | | | | | | |
| | Leitbild erstellen | | | | | | |
| | Diverse Arbeitsgruppen nach Bedarf | | | | | | |
| | Mietbeginn | | | | | | |
| Verein | Pflegen des Soziallebens in der Genossenschaft Kordia | | | | | | |
| | Beispielen des Baugeländes bis zum Bau | | | | | | |
| | Werbung für die Genossenschaft, Standaktionen.... | | | | | | |
| | Vernetzung zu anderen Ortsvereinen | | | | | | |
| Politische Arbeit | Kontakt zu Gemeinderat pflegen | | | | | | |
| | Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde aufbauen | | | | | | |
| | Finanzhaushaltsverordnung im Kanton «genossenschaftstauglich» machen | | | | | | |
| | Öffentlichkeitsarbeit in Gemeinde und Kanton | | | | | | |

Die zeitliche Planung ist im graphischen Überblick ersichtlich. Dies sind alles Zielwerte, Abweichungen werden unvermeidbar sein!

3.1. Vorstand:

Der Vorstand ist die Planungsgruppe für die Genossenschaft. Die Aufgaben sind:

- Strategie zur Umsetzung der Vereinsziele
- Geschäftsreglement als Organisationsgrundlage
- Rechnungswesen organisieren
- Kontrolle der Finanzen
- Geschäftsführung wählen, überwachen
- Organisation der Freiwilligenarbeit (Arbeitsgruppen,)
- Information und Kommunikation
- Vernetzung in der Gesellschaft
- Zuständig für «nicht geregelte» Anliegen

3.2. Geschäftsführung (Start im November 2020) und Geschäftsleitung:

Zuständig für das Tagesgeschäft der Genossenschaft. Ausserdem:

- Beratung des Vorstandes (Planung)
- Entscheidungsvorbereitung für den Vorstand
- Ausführen der Vorstandsentscheide
- Kanzleiarbeit, Kassenführung
- Vernetzung in der Gesellschaft (in Absprache mit Vorstand)
- Koordination der Arbeitsgruppen, Kommissionen der Genossenschaft
- Organisation von Versammlungen, Befragungen, workshops in der Genossenschaft

3.3. Finanzgruppe

Die Finanzgruppe wurde zu Beginn 2019 gebildet. Sie hat vom Vorstand den Auftrag, die ganze Finanzplanung von KORDIA zu organisieren. Wichtige Entscheide werden im Vorstand, gegebenenfalls in der Generalversammlung gefällt.

Die Finanzgruppe hat sich früh schon, mit Unterstützung von N. Schär, bei Banken über eine mögliche Finanzierung informiert. Dabei haben sich grundsätzliche Möglichkeiten einer Finanzierung gezeigt und es wurde auch klar, dass zuerst ein Projekt vorliegen muss, um dann entscheiden zu können.

Die Arbeitsgruppe baut auf der ersten Finanzberechnung von N. Schär auf und passt diese laufend an. Sie klärt ab, was möglich ist, welche Instrumente (z.B. eine Darlehenskasse) notwendig sind, um die nötigen Mittel zu erreichen. Dazu gehört auch eine Planung eines professionellen Auftritts, um mögliche Investor*innen zu überzeugen.

Mit der Finanzgruppe gemeinsam wird auch die Buchhaltung aufgebaut. Ausgehend von einer einfachen Kasse im Verein muss sich das zu einer komplexen Buchhaltung entwickeln, über welche die Genossenschaftssiedlung erfasst und finanziell kontrolliert wird.

Weiter verhandelt die Finanzgruppe im Auftrag des Vorstands mit zwei Nachbarn unseres Grundstücks, deren Land zur sinnvollen Ergänzung des Baugrunds erworben werden muss.

3.4. Kasse und Buchhaltung

Kasse und Buchhaltung werden getrennt. Die laufende Kasse wird von der Geschäftsführung geführt, die Buchhaltung von einer Fachperson oder einem Fachgeschäft übernommen.

3.5. Baugruppe, Baukommission

Die Baugruppe hat sich aus den Veranstaltungen zum Bauen herausgebildet. Sie bereitet das ganze Varianzverfahren vor und führt es gemeinsam mit einem Fachbüro durch.

Die nächste Aufgabe wird das Quartierplanverfahren sein. Hier gilt es, weitere Offerten einzuholen und den Prozess, gemeinsam mit dem Vorstand, aufzugleisen. Wichtig wird die Information und, wenn möglich, der Einbezug von Anwohner*innen und Gemeindebehörden (v.a. Baukommission) sein.

Anschliessend muss die Baugruppe von einer Baukommission abgelöst werden in der Baufachleute stärker vertreten sind. Diese wird den ganzen Bau - Planungsprozess und danach die Bauphase begleiten.

Nach Fertigstellung der Bauten wird die Baukommission weiterhin die Bauten begleiten und notwendige Veränderungen, Anpassungen, Renovationen mit dem Vorstand planen und durchführen.

3.6. Varianzverfahren

Im Baurechtsvertrag wird die Genossenschaft KORDIA verpflichtet, innerhalb von zwei Monaten nach Unterschrift mit einem Varianzverfahren zu beginnen.

Wir haben drei Büros um Offerten gebeten, das Büro «Courvoisier Stadtentwicklung GmbH» wurde ausgewählt. In der Folge zeigt sich, dass das eine sehr glückliche Wahl ist. A. Courvoisier ist im Genossenschaftswesen von Basel verankert und arbeitet u.a. in der Leitung von «wohnen und mehr», einem genossenschaftlichen Grossprojekt. Er bringt, neben dem Fachwissen im Planungsverfahren, einen grossen Mehrwert in Bezug auf das Genossenschaftswesen und Verbindungen in die Genossenschaftsszene in Basel.

Wegen dem Zeitdruck einerseits und dem Warten, bis die kantonale Verwaltung den BR Vertrag in den Regierungsrat als Bewilligungsbehörde bringen kann, sitzen wir in einer ungemütlichen Lage.

Wir haben von der Liegenschaftsverwaltung der BUD, die den Vertrag mit uns aushandelt, die Auflage, möglichst Stillschweigen zu wahren.

Auf der anderen Seite müssen wir innert nützlicher Frist ein Projektverfahren aufgleisen was bedingt, das mögliche Büros rechtzeitig planen können. A. Courvoisier unterstützt uns in diesem Dilemma.

Sobald der Baurechtsvertrag unterschrieben ist, ist das Verfahren aufgegleist, die 10 eingeladenen Büros, unter dem Siegel der Verschwiegenheit, schon ausgewählt, die Jury für den Wettbewerb bestimmt.

Wir rechnen mit einem Halbjahr bis zu einem Juryentscheid, der in einer Genossenschaftsversammlung zum Entscheid vorgelegt werden kann.

3.7. Quartierplanverfahren

Schon 2018 haben wir mit einem geeigneten Planungsbüro Kontakt aufgenommen, um ein Quartierplanverfahren zu besprechen. Der Kanton, als bisheriger Eigentümer, übergibt uns diese Aufgabe. So haben wir die Hoheit über die Ausgestaltung, was uns sehr wichtig ist! Die Gemeinde, die in diesem Verfahren entscheidend ist, wird von uns auch sehr früh informiert und um Mithilfe gebeten.

Da dem Gemeinderat unser Projekt ein Anliegen ist (siehe den Brief an die Landrät*innen) treffen wir hier auf Wohlwollen. Wie es dann im Konkreten sein wird - wir werden es sehen!

Wir haben die Absicht, die Anwohner*innen sehr früh anzusprechen und in den Prozess einzubeziehen, wo das möglich ist. So wollen wir möglichen Einsprachen früh begegnen.

Am Schluss brauchen wir die Zustimmung der Gemeindeversammlung. Das heisst für uns, die Öffentlichkeit früh zu informieren und, wo möglich, in den Prozess einzubeziehen. Wir haben auch die Absicht, bei den politischen Parteien vorzusprechen und unsere Ziele gut darzulegen.

3.8. Bauplanung, Baueingabe

Der/die Gewinner*in des Projektverfahrens ist grundsätzlich für die Ausführung vorgesehen. Die muss allerdings von der Genossenschaftsversammlung beschlossen werden. Falls es da einen anderen Entscheid geben sollte, wird das eine

Verzögerung um mindestens ein Halbjahr zur Folge haben (Neue Ausschreibung, Wettbewerb).

Die Büros im Projektverfahren werden von der Baugruppe auch unter dem Aspekt bestimmt, dass sie genügend Erfahrung für eine Umsetzung des Bauprojektes dieser Grössenordnung und in der Bauweise im Holzbau haben.

3.9. Bauphase

Diese Phase wird sicher die intensivste Zeit im Projekt werden. Wir planen eine Baukommission mit genügend Fachwissen, um die richtigen Entscheide fällen zu können, wenn diese anstehen. Wichtig ist uns eine zügige Bauphase, denn ab Baubewilligung bezahlen wir für zwei Jahre den halben Baurechtszins.

Zu überlegen ist weiter, wie weit eine etappierte Bautätigkeit Sinn macht. So könnten früher Mieteinnahmen erzielt werden.

Verschiedene Genossenschaffer*innen haben angemeldet, dass sie mit Eigenleistungen, wo immer dies möglich ist und Sinn macht, die Baukosten reduzieren möchten. Auch bestehen Überlegungen, dass ein Teil der Wohnungen mit Minimalstandard gebaut werden, um so sehr attraktive Mietbedingungen zu ermöglichen.

3.10. Betrieb

Beim Einzug gilt es die ganze Verwaltung organisiert zu haben. Die Geschäftsstelle steht da im Zentrum. Deshalb richten wir diese jetzt schon ein. Eine funktionierende Verwaltung, die ihren Betrieb selber aufbauen kann und schon in der Planungsphase mitredet, kann nur von Vorteil sein.

3.11. Vermietungsgruppe

Der Entwurf eines Vermietungsreglements liegt schon vor. Eine Arbeitsgruppe wird sich damit befassen und der Genossenschaft einen Vorschlag machen, welche Bedingungen gelten sollen (Anteilscheine, Auswahlkriterien, Mietzinsen...) Es ist uns wichtig, eine ausgewogene Durchmischung in der Mieterschaft zu erreichen. Dies ist sicher eine Herausforderung!

Der Kern des Projektes ist: Nur wenn wir vermieten können, wird es gelingen.

Die Vermietungsgruppe muss später in eine Vermietungskommission überführt werden.

Zuständig für die Vermietung wird diese spezielle Kommission sein, evtl. auch mit externen Fachleuten, die nicht Genossenschaftsmitglieder sind.

Wichtig sind uns Familien mit Kindern. Ein erfahrener Genossenschaffer meinte dazu: «Sobald der Kran steht, kommen die Familien». Uns ist auch klar, dass Familien in der Kinderphase für eine Projektentwicklung keine Zeit haben. Für sie gilt es ein günstiges, möglichst attraktives Angebot bereit zu stellen.

4. Politische Arbeit:

4.1. Einführung

Genossenschaftliches Wohnen hat in der Nordwestschweiz eine grosse Tradition. Siedlungen, wie das Freidorf in Muttenz, habe Pioniercharakter und bestehen heute noch. Im Verband «Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz» sind fast 200 Genossenschaften vertreten oder etwa 15'000 Wohnungen.

Auch im Kanton Basellandschaft gibt es Wohnbaugenossenschaften, doch in der offiziellen Politik ist dieser Gedanke bis heute wenig gefördert. Dies zeigte sich bei unseren Verhandlungen zum Baurechtsvertrag. Symptomatisch war, dass der erste Vertragsentwurf auf Textbausteinen zum Gewerblichen Baurecht aufbaute. Die Verhandlungen erwiesen sich als zäh und stiessen immer wieder an der Gesetzgebung an.

Die Empfehlungen von wbg schweiz, die Peter Schmid uns mit gab, stiessen auf Ablehnung: Deckelung des Baurechtszins, marktüblicher Zinssatz, Indexierung nach Landesindex, Modelle wie in Zürich oder Baselstadt, alles wurde abgelehnt. Ein Grund ist, meiner Meinung nach, die jahrelange bürgerliche Politik im Kanton, die vor allem eine Förderung von Einfamilienhäuschen vorsieht, auch wenn entsprechende Gesetze mehrfach vom Bundesgericht zurückgepfiffen wurden. Dieses Gedankengut wurde vom Gewerbeverband in der Bau- und Umweltschutzdirektion eingebracht. Hoffentlich ändert sich das mit dem neuen (grünen) Baudirektor.

Als unser Hauptproblem erweist sich die Finanzhaushaltsverordnung (310.11)

§ 66 Grundsätze für die Abgabe von Baurechten

.....
³ Der Baurechtszins richtet sich nach den marktüblichen Bedingungen, er entspricht jedoch mindestens dem Satz für die 1. Hypothek der Basellandschaftlichen Kantonalbank für die entsprechende Nutzung.

⁴ Die Bedingungen für das Baurecht sind alle 5 Jahre zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

⁵ Für den Heimfall gilt:

Bei gewerblicher Nutzung erfolgt in der Regel keine Entschädigung.

Bei Wohnnutzung ist eine Entschädigung zu vereinbaren, die einen Bruchteil des dannzumaligen Verkehrswertes beträgt.

Den Heimfall konnten wir halbwegs befriedigend lösen: 80% des dannzumaligen Werts, falls der Zustand befriedigend ist. Das BWO schlägt 90% vor.

Schwieriger ist die Sache mit dem Baurechtszins. Die Kantonalbank publiziert einen Zins von 2,625%, unverändert seit 10 Jahren! Die KB sagt selber, dieser Zins sei für sie bedeutungslos - der Kanton besteht auf dieser publizierten Zahl. Unsere Aufforderung, bei der KB einen gängigen Durchschnittszins zu erfrage, war fruchtlos.

Gefährlich für die Existenz der Genossenschaft ist die Indexierung auf Grund des Landpreises. Land ist knapp, die Preise sind im heutigen Zinsumfeld spekulativ und wenig an reale Begebenheiten geknüpft. Was die BUD uns anbot, war eine Präambel, dass die Ziele der Genossenschaft durch die Zinsentwicklung nicht gefährdet werden dürfen. Nach langem Hin und her erreichten wir, dass dieser Text auch im Vertragstext festgehalten ist und so bei einer möglichen Beurteilung vor Gericht mehr Gewicht erhält. Wir hoffen, dass dies bei der Beurteilung für Bundesmittel berücksichtigt wird.

Als Leitlinie hat das BWO den Bericht: «Baurecht unter der Lupe», verfasst von Wüest und Partner AG, herausgegeben. Da sind gängige und sinnvolle Standards für Wohnbaugenossenschaften beschrieben.

Diese Bedingungen haben zur Folge, dass Bundesmittel als Unterstützung für unsere Genossenschaft fraglich sind. Wir sitzen hier in einer Falle zwischen wbg schweiz und einem «rückständigen» Kanton. Wie sich das in den Diskussionen mit den Banken auswirkt, können wir auch nicht abschätzen.

4.2. Verordnung zum Finanzhaushaltsgesetz

Unsere Aufgabe in den nächsten Jahren wird es sein, die Gesetzgebung des Kantons so zu verändern, dass wir mit einem neuen Vertrag und anderen Bedingungen mehr Sicherheit erhalten und evtl. auch den Baurechtszins nach unten korrigieren können. Wir haben gute Kontakte in den Landrat von Baselland und müssen einen Weg finden, wie diese Verordnung, die ja prinzipiell in jeder Regierungsratssitzung angepasst werden kann, Genossenschaftskompatibel zu machen.

Jörg Vitelli von «wbg nordwestschweiz» hat uns seine Unterstützung zugesagt.

Ausserdem hat uns das Bundesamt für Wohnungswesen unterstützt. Herr Walder kam speziell wegen unserem Vertrag nach Liestal und hat den Standpunkt des BWO erläutert.

Falls der Weg über den Landrat gehen müsste braucht das viel mehr Zeit, als wenn es direkt über die Verwaltung gehen kann.

4.3. Kontakt GR Sissach

Der Gemeinderat Sissach ist sehr an unserem Projekt und unserer Idee interessiert, Gentrifizierung ist auch in Sissach eine Tatsache. Junge Familien haben es schwer, passende Mietwohnungen zu finden, Sozialhilfebezüger*innen finden zu den Ansätzen der Sozialhilfebehörde keine passende Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt! Sissach hat das Label «Energistadt» und hätte auch hier Bedarf, konkrete Projekte zu unterstützen.

Wir haben sehr früh in unserem Prozess den Kontakt zum GR gesucht, periodisch immer wieder den Gemeindepräsidenten informiert.

4.4. Kontakt Bürgergemeinde Sissach

2018 haben wir dem Bürgerrat Sissach unsere Absichten vorgestellt. Dabei verfolgten wir verschiedene Absichten: Bei dem QP Verfahren ist die Unterstützung aus dieser Ecke wichtig, der Bürgerrat hat Geld das er anlegen muss, ausserdem ist er Waldbesitzer und am Holzbau interessiert.

Jetzt haben wir den Kontakt wieder aufgenommen und beabsichtigen in eine Zusammenarbeit einzusteigen.

4.5. Öffentlichkeitsarbeit

Sobald der Vertrag unterschrieben ist werden wir an die Öffentlichkeit treten, um Neumitglieder zu werben und Eigenmittel aufzubauen. Ausserdem müssen wir für den QP die Gemeindeversammlung auf unsere Seite bringen.

Entscheidend wird unser Auftritt sein. Dazu haben wir ein Werbebüro beauftragt. Auch unsere Webseite muss angepasst werden.

5. Der Verein Kordia

5.1. Einführung

Den Verein haben wir am 13. Mai 2016, bald nach der ersten Zusammenkunft, gegründet. Uns war bewusst, dass wir eine offizielle rechtliche Form brauchen, schon nur, um ein Kassenkonto auf einer Bank eröffnen zu können.

Diese Form haben wir beibehalten, bis es wegen dem Baurechtsvertrag notwendig wurde, die Genossenschaft zu gründen.

Wir haben uns entschlossen, den Verein parallel weiter laufen zu lassen, um die Arbeit auf mehr Schultern verteilen zu können.

5.2. Bespielung des Geländes bis zum Baubeginn

Sobald der Baurechtsvertrag unterschrieben ist, gehört das Gelände der Genossenschaft KORDIA. Wir tragen dann die Verantwortung und wollen sie auch wahrnehmen.

Das Gelände vergandet seit der Fertigstellung des Chienbergtunnels, einem Teilstück der A22, im Jahre 2006. Durch die «Rütschete», ein bekannter Rutschhang seit eh, wurde der Tunnel im Tagbau erstellt, danach wieder zugeschüttet. Danach wurde von Zeit zu Zeit etwas an der Vegetation gearbeitet, zuletzt auf Reklamation von Anwohnern, denen die überbordenden Gewächse den Garten beschatteten.

Wir treten also ein wildes Gelände, mit Fuchsfamilie und Imbikästen, an.

Vom Naturschutz ist offiziell keine Einsprache zu erwarten, wenn dieser Urwald zerstört werden muss. Es sei im Siedlungsgebiet, umgeben von Häusern und somit nicht schützenswert, war die Auskunft.

Trotzdem wird sich Kordia damit befassen müssen. Ziel ist eine Überbauung, da muss zwangsläufig gerodet werden. Wenn möglich wollen wir Teile der gegenwärtigen Vegetation retten und in das Baukonzept integrieren. - Ob die Fuchsfamilie das mit macht, wissen wir noch nicht.- Der Verein KORDIA wird sich darum kümmern und verträgliche Lösungen suchen.

5.3. Werbeaktionen in der Gemeinde Sissach

Drei Ziele verfolgen wir mit der Werbung:

- Mitglieder rekrutieren: Die Genossenschaft muss viele Mitglieder haben! Dabei sind nicht nur Leute angesprochen, die in der Siedlung wohnen wollen, sondern möglichst viele, die die Ziele der Genossenschaft unterstützen wollen.
- Geldgeber*innen finden: Wir müssen über Anteilsscheine und Darlehen ein grosses Eigenkapital aufbauen.
- Der Quartierplan muss letztlich von der Gemeindeversammlung genehmigt werden. Deshalb gilt es, von Beginn her mit Transparenz und Aufklärung Goodwill zu schaffen. Ein Teil davon, z.B. mit Standaktionen, muss der Verein übernehmen.

5.4. Pflegen des sozialen Zusammenhangs

Vielen Genossenschafter*innen ist der soziale Zusammenhang ein Anliegen. Das wurde in den verschiedenen Zusammenkünften immer wieder betont. Einige sind speziell bei uns, weil sie einem Alter in Einsamkeit in ihrem Einfamilienhäuschen entfliehen wollen, ohne direkt in ein Altersheim zu wechseln.

Der Verein hat die Aufgabe, von Beginn weg aktiv zu sein, sei es mit Festen, Foren, Veranstaltungen etc.

Der soziale Zusammenhang ist auch über die Grenzen der Genossenschaft hinaus wichtig. In Sissach gibt es andere Gruppierungen, die sich mit diesen Fragen auseinandersetzen. Hier sind wir jetzt schon in Kontakt und werden die intensivieren.

6. Die Genossenschaft KORDIA

6.1. Einführung

Wir erachten die Genossenschaft als eine ideale Organisationsform. Vorbild ist die Sippe oder die Dorfgemeinschaft, wie sie traditionell gewachsen sind, und wie sie in den letzten 50 Jahren ausgehöhlt wurden. Und mit einer Genossenschaft können Hemmnisse, wie zu starke Banden und Überwachungsmechanismen, bewusst angegangen werden. Natürlich wird es auch in einer Genossenschaft «menschele», doch sind von Anbeginn her durch das Prinzip «one person – one vote» Möglichkeiten gegeben, dass sich jede und jeder aktiv eingeben kann. Auch ist es ein freiwilliger Zusammenschluss und nicht eine Schicksalsgemeinschaft, also ist ein Verlassen prinzipiell immer möglich, ohne dass familiäre oder nachbarschaftliche Banden zu stark wirken.

6.2. Vorstand

Eine Kunst wird es sein, im Vorstand eine ausgewogene Gruppe von initiativen Menschen zu versammeln. Wir hatten in den vier Jahren schon diverse Wechsel, was die Dynamik belebt hat. Andere sind seit Beginn dabei und haben bis jetzt gezogen. Aufgabe der langgedienten Mitglieder ist es, nicht auf Grund des Wissensvorsprungs eine Dominanz zu entwickeln, die den anderen Mitgliedern keine Luft lässt. Es ist Aufgabe der einzelnen und der ganzen Gemeinschaft, das immer im Auge zu behalten.

Der Vorstand ist zuständig für die strategische Leitung der Genossenschaft.

6.3. Geschäftsleitung

Wir wollen bei KORDIA bald die Geschäftsleitung etablieren, um den ganzen Prozess zu professionalisieren. Die Bildung einer Geschäftsstelle ist der erste Schritt dazu. Unsere «Kiste» ist zu gross, um Zufälligkeiten viel Raum zu geben. Die Geschäftsleitung ist zuständig für die operative Leitung.

6.4. Arbeitsgruppen:

Diverse Arbeitsgruppen befassen sich mit konkreten Fragen:

- Leitbild
- Finanzgruppe
- Baugruppe (wird in die Baukommission übergeführt)
- Personalgruppe
- Kommunikationsstrategiegruppe
- Vermietungsgruppe
- Satuten und Reglemente
- Im weiteren Leben der Genossenschaft werden sich auch weitere Bedürfnisse zeigen. Die könnte eine Gartengruppe sein, eine Lebensmitteldepotgruppe, Werkstattgruppe, Dekorationsgruppe, Kochgruppe.....

7. Reflexion

Der Weg von der Idee bis zum Bezug der Wohnungen verlangt verschiedene Wandlungen im Prozess. Von dem Zweierteam über einen kleinen Verein bis zum Konkretisieren eines grossen Bauprojektes müssen wir immer wieder neue Wege suchen. Gegenwärtig ist Professionalisierung angesagt, einerseits durch die eigene Weiterbildung, andererseits durch den Einbezug von kompetenten Fachpersonen.

Die Form der Genossenschaft ist meiner Meinung am besten geeignet, um die gesellschaftliche Aufgabe neuer Wohnformen, verantwortungsvollem Bauens, einer sozialen Gemeinschaft und bewusstem Gestalten der Zukunft umzusetzen. Für mich hat sich diese Welt in den letzten Jahren aufgetan und mir Möglichkeiten aufgezeigt.

Schwierig ist für mich die Balance zwischen Umsetzen der eigenen Ideen und kooperativem Arbeiten zu finden. Die Gefahr, zu viel in den eigenen Händen zu halten, muss ich mir immer wieder bewusst machen. Zum Glück haben in der letzten Zeit immer mehr Leute Verantwortung übernommen und so sind wir auf einem guten Weg.

Die Grösse des Projektes und die Verantwortung, die es mit sich bringt, ist nur gemeinsam zu tragen.

Gelterkinden, 5. März 2021 PE