

Chronologie zur Wohngenossenschaft Rös matt in Rodersdorf im Hinblick auf den Rücktritt von Heinz Rüe gger als Vorstandspräsident und Vorstandsmitglied bis Juni 2026

2005 haben sich 5 Paare aus Rodersdorf zusammengetan, um zu überlegen, wie sie im Ä lterwerden wohnen möchten. Da waren Elsbeth und Heinz auch eines der Paare. Während zwei Jahren hat sich die Gruppe getroffen, und es zeigte sich, dass die Bedürfnisse zu unterschiedlich waren, so dass sich die Gruppe auflö ste. Doch es ging weiter: Es entstand die Idee einer Wohngenossenschaft, die offen sein soll für alle, insbesondere für Menschen in Rodersdorf, die im Alter ihr Haus verlassen und in eine Wohnung ziehen möchten.

Damit alle etwas mehr von der langen Geschichte unserer Wohngenossenschaft erfahren können, möchte ich hier ein paar Punkte herausgreifen, wo Heinz immer federführend war.

So wurde am 1. April 2008 die Wohngenossenschaft mit 34 Anwesenden gegründet. Bei Wohnstadt wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Am 7. Mai 2009 fand die erste öffentliche Infoveranstaltung zum Projekt Wohnen im Alter in Rodersdorf statt. Es folgten Besichtigungen von anderen Wohngenossenschaften.

Heinz war immer initiativ, vieles musste koordiniert werden. So die Wahl eines Architekturbüros, die Schaffung eines Flyers, um Interessierte für das Wohnen zu finden. Ein Gestaltungsplan musste erarbeitet werden, der durch den Regierungsrat genehmigt werden musste. Es entstand auch ein Baurechtsvertrag mit der Gemeinde und ein Reglement für die Darlehenskasse. Denn eine Genossenschaft ist berechtigt, Darlehen entgegenzunehmen, welche gegenüber einer Bank als Eigenkapital gelten. In der Folge fanden Gespräche mit verschiedenen Banken statt, und wir entschieden uns für die Raiffeisenbank.

2009 stieg die Genossenschaftsmitgliederzahl auf 50 Personen, welche die Idee mittrugen.

Wir entwickelten eine Broschüre auf der Basis der Machbarkeitsstudie, um Interessierte für das Wohnen zu finden. Sehr bald meldeten sich 11 Interessierte.

An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2010 zeigte sich eine grosse Mehrheit der Anwesenden sehr interessiert am Projekt, und eine wichtige Bedingung wurde festgehalten, dass beim noch auszuarbeitenden Baurechtsvertrag ein Mietzins mit Rabatt gewährt werden soll.

Die Finanzierung gestaltete sich sehr aufwändig: Eine erste Schätzung der Anlagekosten war bei 7.3 Mio. Doch die Kosten mussten gesenkt werden, so dass ein neuer Kostenvoranschlag bei 6.6 Mio entstand. Ein Gesuch um einen à fonds perdu Beitrag von CHF 300'000 bei der AGE-Stiftung wurde abgelehnt. Danach versuchten wir Bundesgelder aus dem sog. Fonds de Roulemont zu bekommen, welcher gemeinnützige Wohnbauträger unterstützt. Leider wurde auch dies abgelehnt, weil wir die Richtlinien nicht erfüllen konnten. Eine Voraussetzung wäre gewesen, dass sich die Gemeinde mit einem Darlehen in Höhe von CHF 700'000 im Sinne einer Anschubfinanzierung und die Gewährung eines 20% Rabatts auf den Baurechtszins beteiligt hätte. Diese Anträge wurden der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2011 vorgelegt. Es konnte aber nicht darüber abgestimmt werden, weil eine Urnenabstimmung verlangt wurde. Diese fand am 11.

September 2010 statt und dabei wurden der Antrag zur Gewährung eines Rabatts von 20% mit 272 Ja gegen 291 Nein abgelehnt und jener über das Darlehen mit 245 Ja gegen 318 Nein. Damit war die ganze Finanzierung und damit der Bau in Frage gestellt. An der ausserordentlichen GV der Wohngenossenschaft vom 16. September konnte es nicht mehr darum gehen, den definitiven Beschluss zum Baubeginn zu fällen, sondern nur noch über das was nun. Doch die Versammlung unterstützte den Vorstand, weiter zu machen und Lösungen zu suchen. Unterstützt durch Wohnstadt wurde ein Lösungsvorschlag erarbeitet, bei dem in einer ersten Etappe nur die 2 Lang-Häuser gebaut werden sollen, und in einer zweiten Phase sollte das Gleichaufhaus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Man ging davon aus, dass nach einer erfolgreichen Realisierung der ersten Etappe die notwendigen Mittel für die zweite Etappe leichter beschafft werden könnten. Dieses Vorgehen wurde dem Gemeinderat unterbreitet. Nach mehreren gemeinsamen Sitzungen wurde ein neuer Antrag an die Gemeindeversammlung formuliert. Und diesmal klappte es: Am 26. April genehmigte die Gemeindeversammlung ohne Gegenstimme den modifizierten Baurechtsvertrag, der das etappierte Vorgehen regelte. Darin wurde auch festgelegt, dass der GR ermächtigt wird, den Baurechtsvertrag zu unterzeichnen, sobald der Finanzierungsnachweis für die erste Etappe vorliegt. Nun mussten weitere Darlehen gefunden werden. Zu den zugesicherten Darlehen von rund CHF 500'000 mussten weitere CHF 800'000 beschafft werden.

Am 20. September 2011 genehmigte der Regierungsrat den Gestaltungsplan. Dieser Entscheid hat die Einreichung eines konkreten Baugesuchs massgeblich erleichtert.

Im Jahr 2012 kam die Wende. In diesem Jahr konnten die zusätzlich nötigen Darlehen in Höhe CHF 800'000 generiert werden, so dass nun die Verhandlungen mit Banken wieder aufgenommen werden konnten. Auch diese Bemühungen waren erfolgreich, erhielt doch die Genossenschaft eine Zusicherung der Raiffeisenbank, dass sie für das Projekt eine Hypothek in Höhe von CHF 3.5 Mio gewähren würde.

Damit waren die Voraussetzungen gegeben, dass die Generalversammlung beschliessen konnte, die Realisierung der ersten Bauetappe in Angriff zu nehmen. Dazu waren baubewilligungsfähige Pläne zu erstellen und nach Vorliegen der Baubewilligung mussten der Kreditvertrag mit der Raiffeisenbank und auch der Baurechtsvertrag mit der Gemeinde unterschrieben werden.

Es wurde eine interne Baukommission gegründet, als Bauherrenberater wurde Andreas Herbst gewählt. Die Generalversammlung entschied auf Antrag des Vorstandes, der Wohnbaugenossenschaft Wohnstadt das Verwaltungsmandat zu übergeben. Schliesslich wurde eine Kommunikationsgruppe ins Leben gerufen, um die Kommunikation zwischen Vorstand, Mieterschaft, den Genossenschaftsmitgliedern und der übrigen Bevölkerung sicher zu stellen.

Im Jahr 2013 konnte mit dem Bau der ersten beiden Häuser begonnen werden. Doch bevor wir am 30. August den Spatenstich feiern konnten, glich der Beginn der Realisierung eher einem Krimi: Zwar erhielten wir mit Verfügung vom 6. März 2013 die Baubewilligung für unser Wohnprojekt, eine wichtige Voraussetzung für den Abschluss eines Kreditvertrages mit unserem Kreditgeber Raiffeisen. Aber die Probleme liessen nicht lange auf sich warten. Das Architekturbüro Flubacher - Nyfeler + Partner machte sich zügig an die Ausarbeitung der Detailpläne und die Ausschreibung der Bauarbeiten sowie, basierend darauf, die Überprüfung des Kostenvoranschlages. Dabei gab es die erste unangenehme Überraschung. Statt mit Anlagekosten von CHF 5.2 Millionen für die beiden ersten Häuser, wie in der Offerte der Raiffeisenbank gerechnet, war nun von etwas mehr als CHF 5.5 Millionen die Rede. Sofort wurde wiederum nach Einsparmöglichkeiten gesucht. Der neue Sachverhalt wurde der Raiffeisenbank mitgeteilt, mit der wir in Verhandlungen eingestiegen

waren. Dabei erlebten wir die zweite negative Überraschung: Weil die Finma im Februar 2013 neue Richtlinien für die Vergabe von Hypotheken erlassen hatte, musste unser Kreditgesuch nun neu von der Zentrale in St. Gallen beurteilt werden und es wurden strengere Auflagen gemacht. Damit begann eine lange, zermürende Phase der Ungewissheit. Auf allen Seiten wurde gerechnet, die Architekten suchten nach Einsparmöglichkeiten und mit der Bank wurden mehrere Verhandlungsrunden durchgeführt. Endlich, im Juli war es so weit: Von der Bank erhielten wir den Kreditvertrag zur Unterzeichnung. Sie gewährte einen Kredit von CHF 3.4 Millionen, wobei CHF 570'000 als 2. Hypothek ausgestaltet waren. Der Rest der Anlagekosten musste durch die Pflichtdarlehen der Mieterschaft und die zugesicherten Darlehen von Privaten finanziert werden.

Mit dem Abschluss dieses Kreditvertrages war einerseits endgültig grünes Licht da, um mit der Bauausführung zu beginnen. Andererseits war damit die Voraussetzung erfüllt, um mit der Gemeinde den Baurechtsvertrag zu unterzeichnen. Dies erfolgte am 7. August 2013. Am 30. August fand der Spatenstich statt. Danach begannen die eigentlichen Arbeiten. Zuerst wurde das alte Gleichaufhaus abgerissen, und anschliessend begann der Aushub für die beiden neuen Häuser.

Gleichzeitig ging der Vorstand daran, die Vermietung der Wohnungen vorzubereiten. Der Kreis jener, die sich schon vor Jahren für die Miete einer Wohnung interessiert hatten, hatte sich aus unterschiedlichsten Gründen erheblich verkleinert. Dafür kamen neue InteressentInnen dazu. Bis Ende 2013 konnten acht Mietverträge abgeschlossen werden.

Für die zukünftigen MieterInnen hatte die Kommunikationsgruppe schon mehrere Treffen organisiert, an denen man sich kennenlernen und über Vorstellungen des gemeinsamen Wohnens diskutieren konnte. Insbesondere hat man sich Gedanken gemacht über die Gartengestaltung. Unsere Genossenschaftsmitglieder Rosmarie Eichenberger und Peter Steiger waren als Fachplaner nun dabei, diese Ideen umzusetzen.

Am 18. August 2014 konnte die sog. Aufrichte gefeiert werden, und in der Folge wurde die Planung der Umgebungsgestaltung angegangen. An einem Mieterschaftstreffen wurden die Wünsche festgehalten. Dabei zeigte sich, dass der künftige Garten naturnah und abwechslungsreich sein sollte und man sich auch ungezwungen begegnen oder auch in eine ruhige Ecke zurückziehen kann. So wurde den beiden Mitgliedern Rosmarie Eichenberger und Peter Steiger der Auftrag erteilt, Vorschläge für die Umgebungsgestaltung auszuarbeiten. Nach Evaluation der beiden Vorschläge übernahm es Peter Steiger, diese auf einem Plan zusammenzuführen. Er erhielt dann den Auftrag zur Ausführung.

Ins Jahr 2014 fällt auch die Erarbeitung unseres Organisationsreglements, ergänzt durch Pflichtenhefte und eine Hausordnung. Diese gelten im Wesentlichen noch heute.

Im Weiteren zeigte sich, dass der Zeitplan für die Erstellung der Häuser sehr gut eingehalten werden konnte, so dass die ersten Mieter schon am 15. Januar 2015 in eine Wohnung im Haus 21 a einziehen konnten. Mitte Jahr 2015 waren alle Wohnungen schon bezogen. In der Folge wurde auch ein Velounterstand erstellt und Sonnenstoren wurden zur Beschattung der Balkone errichtet. In diesem Jahr fand auch der erste Rös mattbrunch statt, zu dem alle Anwohnenden der Rös mattstrasse eingeladen wurden.

2016 war das erste volle Betriebsjahr. Aufgrund der gesunden Finanzen konnten in diesem Jahr die Mietzinsen um 5% gesenkt werden. Der Vorstand begann mit der Planung der Fotovoltaik-Anlagen, welche 2017 in Betrieb genommen werden konnte.

Im Jahr 2017 begann die Planung des Gleichaufhauses, weil eine gesunde finanzielle Basis bestand. Es folgten Monate des zähen Ringens um die Baubewilligung. Ferner beanspruchte eine Einsprache des Nachbarn viel Zeit und Energie. Erst im Jahr 2020 konnte mit dem Bau

des dritten Hauses begonnen werden. In diesem Zusammenhang war es möglich, den ZEV (Zusammenschluss zum Eigengebraucht) zu installieren, und eine Ladestation für E-Mobilität konnte realisiert werden. Mit dem ZEF kann der selber erzeugte Strom auch selber benutzt werden. Ferner wurde eine Ladestation für die E-Mobilität eingebaut.

An der Generalversammlung vom 4. September 2020 trat Heinz als Präsident der Wohngenossenschaft zurück und Urs Jeker übernahm das Präsidium.

In den Jahren 2021/22 waren wir mit den Vorbereitungen im Zusammenhang mit dem entstehenden Gleichaufhaus beschäftigt: Mieterinnen und Mieter suchen, Einrichtung des Gemeinschaftsraumes, Erweiterung der Hauskommission und der Gartengruppe durch die neuen Mieterinnen. Die Hauskommission übernahm die Verwaltung des Gemeinschaftsraumes. Das Organisationsreglement wurde entsprechend überarbeitet.

Im Juni 2022 konnten die Wohnungen im neuen Gleichaufhaus bezogen werden und die Umgebungsgestaltung begann.

2024/25 fanden die Verhandlungen mit der Gemeinde betreffend Baurechtszins statt. Der Baurechtszins musste wegen der stark gestiegenen Bodenpreise in Rodersdorf um rund CHF 13'000 erhöht werden.

Im Dezember 2025 konnte der neue Treppenlift im Gleichaufhaus eingebaut werden. Damit sind weitere Wohnungen für Menschen mit Einschränkungen geschaffen.

Urs Jeker 1. Juni 2026