

Wallisellen, 19. Juni 2025

Stadtrat Wallisellen
Peter Spörri, Stadtpräsident
Zentralstrasse 9
8304 Wallisellen

Genossenschaft Wohnraum Wallisellen

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Lieber Peter

Die Genossenschaft Wohnraum Wallisellen wurde am 28.11.2011 unter dem Vorsitz von Bernhard Krismer gegründet. Zu den Gründungsmitgliedern gehörten zudem die Gemeinderatsmitglieder Barbara Neff und Roland Mörgeli. Urs Müller, Gemeindeschreiber übernahm die Funktion des Aktuars. Vier der sieben Vorstandsmitglieder waren Mitglieder der Walliseller Gemeindebehörde.

Publiziert wurde die Gründung der Genossenschaft in einer Pressemitteilung am 28. November 2011: „Die Genossenschaft Wohnraum Wallisellen wurde am 28. November 2011 offiziell gegründet. Die unter der Federführung des Gemeinderates in enger Zusammenarbeit mit der Vereinigung Aktives Alter Wallisellen vorbereitete Organisation hat den Zweck, altersgerechten und günstigen Wohnraum für Wallisellerinnen und Walliseller zu schaffen. Sie wird damit eine wichtige Aufgabe im Sinne des kommunalen Alterskonzeptes erfüllen.... Das Alterskonzept der Gemeinde Wallisellen geht vom Grundsatz aus, dass ältere Menschen möglichst lange in individuellen Wohnformen leben und diese frei wählen können. Der Bedarf an günstigen altersgerechten Wohnungen ist ausgewiesen und wird zunehmen. Der Gemeinderat hat deshalb mit der Vereinigung Aktives Alter Wallisellen die Gründung einer lokal verankerten, gemeinnützigen Genossenschaft zur Realisierung und zum selbstverwalteten Betrieb von solchem Wohnraum vorbereitet. ... In einem nächsten Schritt sollen nun verschiedene Möglichkeiten für den Bau oder Erwerb von geeigneten Wohnhäusern geprüft werden. Die Genossenschaft Wohnraum Wallisellen darf dabei auf die Zusammenarbeit mit der Politischen Gemeinde Wallisellen zählen. Bereits in wenigen Jahren sollen die ersten Wohnungen zur Verfügung stehen. Mitglieder der Genossenschaft können natürliche oder juristische Personen sowie Körperschaften des öffentlichen Rechts werden. Voraussetzung ist der Erwerb mindestens eines Genossenschaftsanteils im Betrag von CHF 1000.00. Das Anmeldeformular kann ab sofort zusammen mit einem Informationsprospekt bei der Vereinigung Aktives Alter Wallisellen oder bei der Gemeindeverwaltung Wallisellen, Präsidialabteilung, bestellt werden. Der Gemeinderat freut sich, dass die Genossenschaft Wohnraum Wallisellen dank dem grossen Engagement der Vorbereitungsgruppe so rasch gegründet werden konnte und hofft nun auf zahlreiche Anmeldungen. Gezeichnet Bernhard Krismer, Gemeindepräsident, Urs Müller, Gemeindeschreiber.“

Die GWW erhielt von der Gemeinde Wallisellen den Auftrag, das Projekt „GEMEINDEHAUSplus“ zu konzipieren. Auszug aus dem Protokoll der 1. Generalversammlung vom 18. April 2013:
Aufgrund der vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen städtebaulichen Studie GEMEINDEHAUSplus zeigte sich das Areal Gemeindehausplatz rasch als erfolgversprechende Lage für ein Bauprojekt der GWW. Auf Anfrage der Verwaltung erklärten sich die drei Walliseller Firmen atlantis AG, map architektur+planung AG und rfp architekten AG bereit, ihr grosses Fachwissen in ein solches Projekt gemeinsam einzubringen. In ganztägigen Workshops wurde zusammen mit den Architektenteams im partizipativen Delphi-Verfahren eine Machbarkeitsstudie entwickelt.

Eine Begleitgruppe bestehend aus Mitgliedern der Genossenschaft und der Verwaltung stellte im Sinne von „Von Wallisellern für Walliseller“ sicher, dass die Überbauung den Bedürfnissen der künftigen Bewohnenden entspricht. Die Pläne zeigten eine ansprechende Überbauung mit total 44 Wohnungen in drei Gebäuden, darunter eine Tiefgarage mit 30 Autoabstellplätzen. Ergänzt wurde die Projektstudie im Auftrag des Gemeinderates mit einer öffentlichen Erdgeschossnutzung. Die Gemeindebibliothek/Mediathek und der Familienraum waren in zwei Gebäuden geplant. Die dazugehörige Cafeteria sollte auch zu einem Treffpunkt der Bewohnenden werden. Parallel zu diesen Planungsarbeiten hatte die Verwaltung mit der Politischen Gemeinde Wallisellen einen Baurechtsvertrag vorbereitet.

Über den Baurechtsvertrag mit der GWW wurde an der Gemeindeversammlung am 11. April 2013 abgestimmt und knapp angenommen. Gegen jenen Beschluss wurde mittels Ordnungsantrag eine Urnenabstimmung erwirkt. Die Urnen-Abstimmung über die Projektstudie wurde im gleichen Jahr von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern abgelehnt.

Nach diesem Rückschlag gaben die Vertreter der Gemeinde Wallisellen auf die 2. Generalversammlung 2014 ihren Rücktritt aus der Verwaltung bekannt.

Die Genossenschaft Wohnraum Wallisellen mit ihren 165 Mitgliedern stand damit ohne formelle Unterstützung der Gemeinde Wallisellen da. Die Projektkosten von rund CHF 100'000.00 blieben bei der Genossenschaft.

In der Folge bemühte sich die GWW vergeblich um andere Lösungen, um das Bedürfnis nach altersgerechtem und günstigem Wohnraum für Wallisellerinnen und Walliseller zu decken:

- Die Liegenschaft Neugutstrasse 3 stand zum Verkauf. Die Anfrage an den Ressortvorsteher Roland Moergeli, diese im Hinblick auf altersgerechten Wohnraum zu erwerben, wurde abgelehnt.
- Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 36 stand zum Verkauf. Die Anfrage an den Ressortvorsteher Roland Moergeli, diese im Hinblick auf altersgerechten Wohnraum zu erwerben wurde abgelehnt.
- Im Jahresbericht 2020 der Gemeinde Wallisellen wurde *darüber informiert, dass über das Gebiet Kreuzplatz (Parzelle beim Kreisel Doktorhaus, zwischen Alter Winterthurerstrasse und Rotackerstrasse) eine Machbarkeitsstudie angestossen und vertieft wurde. Ziel in diesem Gebiet sei die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum. Es seien Fragen betreffend Anzahl der öffentlichen Parkplätze zu klären (Parkhaus) sowie ein öffentlicher Freiraum von hoher Qualität zu schaffen. Dabei würden siedlungsplanerische sowie eben wohnpolitische Ziele verfolgt.*
- Die laufende BZO-Revision und weitere limitierende Umstände führten zu zeitlichen Verzögerungen und dürften – voraussichtlich bis nach der Gemeindeversammlung im Juni 2026 - keine Entscheide des Stadtrats zulassen. Ob dann die GWW bei einer öffentlichen Ausschreibung den Zuschlag erhalten würde, ist ungewiss. Bis eine solche Zusage vorliegen würde, dürften nochmals mehrere Monate vergehen.

Das Angebot an altersgerechten Wohnungen hat sich in Wallisellen in den letzten Jahren positiv entwickelt:

- Die Evang. Ref. Kirchgemeinde hat Alterswohnungen erstellt. Die Kirchgemeinde subventioniert bei Mietenden, welche auf Ergänzungsleistungen angewiesen sind, die Nettomietzinse um 10 %.
- Danieli Immobilien hat altersgerechten Wohnraum an der Industriestrasse erstellt. Die Preise sind marktüblich (2.5 Zimmer mit 61 m2 ca. CHF 1760.00 inkl. Nebenkosten, d.h. rund CHF 335.00/m2/Jahr). Die GWW hat ihre Mitglieder auf diese altersgerechten Wohnungen aufmerksam gemacht.
- Die Wonneberg AG erstellt an der Schwarzackerstrasse 6-12 hindernisfreie Ersatzneubauten und schafft 76 altersgerechte Wohnungen an bester Lage. Auch hier werden die Preise im marktüblichen Preissegment sein. Noch hat die Wonneberg AG die Mietpreise nicht festgelegt.

Trotzdem bleibt die Warteliste für günstigen, eben bezahlbaren Wohnraum, bei der Immobilienabteilung der Stadtverwaltung lang (Auskunft der zuständigen Fachperson in der Immobilienabteilung, Nicole Frischknecht Ende Mai 2025). Rund 250 Menschen im Seniorenalter und 100 Familien sind auf eine mit bescheidenen Mitteln erschwingliche Wohnung angewiesen.

Der Zweck der Genossenschaft WohnRaum Wallisellen, eine wichtige Aufgabe im Sinne des kommunalen Alterskonzeptes zu erfüllen ist somit noch nicht erfüllt und bleibt wichtig.

Damit die Genossenschaft WohnRaum Wallisellen ihre Existenzberechtigung behält, braucht sie nach 12 Jahren die feste Zusage der Stadt Wallisellen, an einem Projekt partizipieren zu können.

Ohne eine verbindliche Zusage wird die Verwaltung auf Ende der Amtszeit per Generalversammlung 2026 zurücktreten und die Auflösung der GWW beantragen.

In diesem Fall stellt die Verwaltung der Genossenschaft WohnRaum Wallisellen dem Stadtrat den Antrag, den aufgelaufenen Verlust auszugleichen.

Für das von der Gemeinde in Auftrag gegebene Projekt «GEMEINDEHAUSplus» hat die GWW wie erwähnt rund CHF 100'000.00 investiert. Das Genossenschaftskapital hat sich v.a. dadurch vermindert. Per 31. Dezember 2024 weist die Genossenschaft bei einem einbezahlten Genossenschaftskapital von nom. CHF 154'000.00 einen Verlustvortrag von CHF 74'116.39 aus.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dieser Verlust nicht allein zulasten der Genossenschafterinnen und Genossenschafter der GWW gehen kann. Aus diesem Grund beantragen wir dem Stadtrat, den aufgelaufenen Verlust inkl. Liquidationskosten von rund CHF 80'000.00 zu übernehmen.

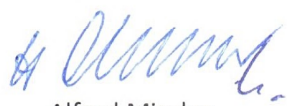
Die Stadt Wallisellen hat frühere Projekte von Genossenschaften ebenfalls finanziell unterstützt (WGW [2x], WSG, Wadiop). Ob der Betrag der laufenden Rechnung oder aus einem Fonds (z.B. Wohlfahrtsfonds) entnommen werden soll, bleibt offen.

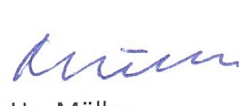
Gerne erwarten wir Ihre Antwort.

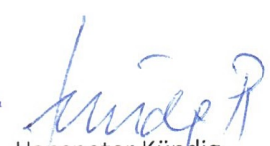
Freundlich grüssen

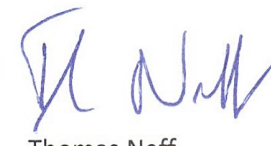
Genossenschaft WohnRaum Wallisellen


Simone Gatti
Präsidentin


Alfred Minder
Finanzen


Urs Müller
Aktuar


Hanspeter Kündig


Thomas Neff