



Baugenossenschaft Steinengrund Horw

Von der Gründung 4.8.1964 bis zur Gegenwart

Entstehungsgeschichte, Politik von damals,
Gründungsgeschichte und Meilensteine im Wachstum.

Horw, im Mai 2017

Martin Senn

dipl.Ing. ETH/SIA

Bergstrasse 93, 6010 Kriens

Entstehungsgeschichte BSG

Die Gründungszeit war geprägt durch einen Wettstreit zwischen KK (Katholisch Konservativen, heute CVP) und Liberalen (heute FDP. Die Liberalen). Die Baugenossenschaft Pilatus (KK) war sehr aktiv, einige Jahre vor der BSG gegründet und hatte bereits Wohnbauten erstellt. Bei den Liberalen war ein Landwirt Walter Blättler mit einer grossen Liegenschaft „Steinen“ auf der eine Ueberbauung geplant wurde mit über 100 Wohnungen. Die im heiratsfähigen Alter stehenden, attraktiven Töchter von Walter Blättler vermiesen jedoch den Kauf. Die angehenden Schwiegersöhne überzeugten Walter Blättler selber zu bauen. Der Kauf kam nicht zustande. Zum Glück gab es ein benachbartes Grundstück welches erworben werden konnte. Deshalb auch der Name, aus Steinen wurde Steinengrund. Die Liberalen kamen nun doch noch zu einem Mehrfamilienhaus an der Technikumsstrasse 20/22

Politik von damals

Im Gemeinderat (Exekutive) von Horw hatten über Jahre die KK die absolute Mehrheit. Immerhin überliessen diese den Liberalen einen Sitz, sogar gelegentlich das Präsidium. Es wurde gegenseitig mit harten Bandagen gekämpft. Unser Gründungsmitglied Gody Hediger der sich als liberaler Gemeindepräsident weigerte der konservativen BG Pilatus für die Bauten entlang der Autobahn die Baubewilligung zu unterzeichnen, sorgte für grossen Ärger und Aufregung. Er war offenbar ein „Grünliberaler“, denn seine Argumente waren ein nicht zumutbarer Verkehrslärm für die zukünftigen Bewohner. Die Lärmschutzverordnung des Bundes entstand aber erst 20 Jahre später, nach weiteren 20 Jahren wurde dann die Autobahn - Lärmsanierung durch den Bau des Tunnels Spier realisiert! Die Baubewilligung musste damals nach behördlichem Entscheid des Kantons der Baugenossenschaft Pilatus erteilt werden.

Gründungsgeschichte / Personen, welche die BSG prägten

Sicher war Louis Brotschi (Direktor der Gas- und Wassermesserfabrik) eine treibende Kraft für die Gründung 1964. Weitere Gründungsmitglieder waren der erste Präsident Dr. Peter Hotz (späterer Oberrichter), Fritz Vögeli (Inhaber einer Druckerei und Grossrat), sowie Gottlieb Hediger (Gewerbeschullehrer). Als Kontrollstelle amtierten damals Fritz Frei und Wilhelm Hürzeler (Inhaber eines Elektrogeschäftes), ein kleiner umtriebiger Mann mit dem Stumpfen im Gesicht! Bereits 1967 wurde der Vorstand erweitert, als Kassier und Verwalter wurden Johann Ineichen (Finanzchef der damaligen Dytan AG, Stahlbauunternehmen) und als Beisitzer Werner Kägi (Finanzchef der Gemeinde) gewählt. 1984 wurden neu in den Vorstand gewählt: als Aktuar Franz Furrer sen., und als Beisitzer Paula Brotschi, Robert Sigrist (späterer Gemeindeamman) und Martin Senn (Inhaber eines Ingenieurbüros und Grossrat). In den folgenden Jahren kamen in den Vorstand Markus Gisler (Bankangestellter), Franz Baumeler (Architekt) und 1997 als Kassier Franz Furrer jun. und als Verwalter

Thomas Morger, der Sohn des Architekten Erwin Morger, der unsere ersten Gebäude an Technikumsstrasse geplant hat. Oberrichter Dr. Peter Hotz, langjähriger Präsident bis 2004 wurde in seinem Amt von Franz Furrer jun. abgelöst, einem versierten Finanzfachmann und später CEO eines Früchte und Gemüseunternehmens. Für den Bau Ortskern leitete er die Baurechtverhandlungen mit der Gemeinde, musste aber aus gesundheitlichen Gründen als Präsident zurücktreten. Martin Senn war von allem Anfang bei der BSG dabei, zuerst als Bauingenieur, dann jahrelang als Revisor, später Beisitzer, dann Vizepräsident und als Präsident ad.i. übernahm er die schwierige Aufgabe, das Projekt Ortskern umzusetzen und zu Ende zu führen. Er wurde kurzfristig von dem in Baufragen versierten Roger Jenni unterstützt bevor eine Baukommission mit Reto Hönger als Präsident und Sabine Lütolf als Mitglied eingesetzt wurde. Carmen Hool, Juristin, führte die zeitintensiven Verhandlungen über den Baurechtsvertrag mit der Gemeinde. In dieser Zeit wurde die Verwaltung verstärkt durch die Wahlen von Irène Zingg (Aktuarin), Jürg Balmer (Finanzchef) und Ruedi Burkard (Präsident).

Meilensteine

Der **1. Bau** wurde nach Plänen von Architekt Erwin Morger nach einem System „Domino“ im Jahre 1965 gebaut, ähnliche Bauten gab es auch in der Ostschweiz. Thomas Morger, Sohn von Erwin, ist heute Kassier und Verwalter der BSG. Der Bau konnte damals nur finanziert werden, weil der Liberale Louis Brotschi für einen grösseren Betrag als Bürge waltete, Brotschi war in späteren Jahren auch Gemeindepräsident. Die Bauingenieurarbeiten wurden an Martin Senn vergeben, der in dieser Zeit in Horw ein Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau aufbaute. Zusammen mit Erwin Morger und dem Bauunternehmer wurde für die Betondecken ein neuartiges, zeitsparendes und kostengünstiges Deckensystem entwickelt. Vorfabrizierte Betonplatten mit Gitterträger, in einer Stärke von 5 cm, darüber Ortsbeton. Dieses System wird heute noch verwendet. Die 15 Wohnungen sind sehr begehrt und immer besetzt.

Der **2. Bau** (Technikumsstrasse 26) wurde 1992 auf dem Land der Methodistenkirche, angrenzend an unsere Bauten, erstellt. Das Grundstück konnte nach jahrelangen Verhandlungen unseres damaligen Präsidenten, Oberrichter Dr. Peter Hotz, gekauft werden. Für die Architekturarbeiten war die Archibau AG, Luzern zuständig, unser damaliges Vorstandsmitglied Franz Baumeler war Teilhaber dieser Architekturfirma. Das Gebäude umfasst 8 Wohnungen..

Der **3. Bau**, ein Mehrfamilienhaus an der Kantonsstrasse 124 in Horw wurde vor ca. 20 Jahren gekauft. Das 11- Familienhaus war sanierungsbedürftig, es wurden viele Varianten einer Sanierung studiert, aber der Mut zur Umsetzung fehlte in der Verwaltung. Da man eine gute Kaufofferte hatte, entschied die Verwaltung das Gebäude zu verkaufen und den Gewinn für den Bau im Ortskern zu reservieren. Trotz dem Argument Ersatz von kostengünstigem Wohnraum, wurde der Gewinn vom „Steuervogt“ geschmälert.

Der 4. Bau : Ortskern Bau F2, Im Rahmen der Horwer Zentrumsplanung hat die Einwohnergemeinde ortsansässige Baugenossenschaften eingeladen Bauten im Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu erstellen. Wir bewarben uns und erhielten den Zuschlag gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familie die Bauten F1 und F2 zu erstellen.

Baurechtsvertrag: Die Verhandlungen begannen im Januar 2011 und konnten am 10. Juni 2013 mit der Unterzeichnung des Vertrages abgeschlossen werden. Die langwierigen Verhandlungen dauerten 2 ½ Jahre (30 Monate, die anschliessenden Planungs- und Bauzeit dauerte auch 30 Monate!). Die Verhandlungen wurden insofern erschwert, weil uns die Gemeinde nach kurzer Zeit ein neues Vertragskonzept mit einem neuen Juristen unterbreitete. Der Vertrag ist ein kompliziertes Regelwerk, nicht frei von Widersprüchen. Die Hauptlast der Verhandlungen bewältigte unser juristisches Gewissen im Vorstand, Carmen Hool. Wir haben den Vertrag unterzeichnet, weil wir mit der Planung und der Realisierung vorwärts machen wollten. Nur so hatten wir Gewähr, von den sehr günstigen Hypothekarzinsen profitieren zu können. Diese schwierigen Verhandlungen waren auch ein Mitgrund, dass unser Präsident Franz Furrer jun. aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr mitmachen konnte.

Planung: Die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Lengacher + Emmenegger, und unserem in einem späteren Zeitpunkt beauftragten Architekten Dieter Hässig gestaltete sich nicht immer einfach. An über 30 Hauptbaukommissionssitzungen, bei dieser Kommission, wo gemäss Zusammenarbeitsvertrag auch die Baugenossenschaft Familie und die Gemeinde, vertreten waren, wurden Planungsdetails, Kosten, Termine und Arbeitsvergaben diskutiert und entschieden. Diese Sitzungen dauerten jeweils 2 bis 3 Stunden, nahe an der Überforderung für ein Milizsystem. Am Anfang nahmen alternierend Franz Furrer, Roger Jenni und/oder Martin Senn an den Sitzungen teil. Die Erweiterung unserer Verwaltung mit Reto Hönger und Sabine Lütolf gab uns die Möglichkeit eine Baukommission zu bilden, nun war es ihre Aufgabe sich durch diese Sitzungen durchzukämpfen. Unser Architekt Dieter Hässig war dabei die treibende Kraft, damit Lösungen nicht nur diskutiert, sondern auch raschmöglichst entschieden wurden. Nach langwierigen Diskussionen um Nebensächlichkeiten hatte ich oft das Gefühl, das Bauen werde neu erfunden !

Baueingabe: Gegen das von uns eingereichte Baugesuch am 9. August 2013 reichte die Nachbarin, die LUPK eine Einsprache ein, mit der Begründung, der eingeschossige Anbau (Annexbau) verunmögliche die Zu- und Wegfahrt ihres Mieters, die Migros. Nachdem die Verhandlungen zu keiner Einigkeit führte und wir hätten solidarisch dafür haften müssen, dass die Migros jederzeit, auch während der Bauzeit des Nachbargebäudes im Baufeld B der Baugenossenschaft Pilatus zu- und wegfahren könne. Eine absolut unmögliche Auflage für etwas haften zu müssen, das wir weder planerisch noch rechtlich beeinflussen konnten, deshalb verzichteten wir vorerst auf diesen Annexbau. Wir erhielten dann am 22. November die Baubewilligung mit einer Auflage, dass die beiden Baugenossenschaften insgesamt

9 Parkplätze an den Pool (Nutzung durch die EG Eistellhalle, Ertrag ca. CHF 300.- pro Jahr !) abgeben müssen. Diese Auflage wurde im Bebauungsplan stipuliert, wurde aber weder bei den Verhandlungen Baurechtsvertrag, noch von Seiten der Architekten jemals erwähnt. Eine Beschwerde an das Kantonsgericht gegen diese Auflage in der Baubewilligung hätte ein Baubeginn verzögert, deshalb verzichteten wir darauf. Im Januar 2014 konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden, mit einer Fertigstellung Ende 2015 und Vermietung anfangs 2016.

Baukosten: Die Berechnungen waren für einen sozialen Wohnungsbau extrem hoch. Nach zähen Verhandlungen, nach Einsparungen von über 1 Million CHF, einer „Verzichtplanung“ und Elimination des Annexbaues einigte man sich auf eine Summe von 11.8 Mio.CHF.

Finanzierung: Mit dem Bauprojekt und dem zugehörigen Kostenvoranschlag verhandelten wir mit der CS, der Raiffeisenbank und der LKB um eine Finanzierung unseres Bauvorhabens. Auch der Fonds de Roulement und die Emissionszentrale Wohnbauförderung wurden kontaktiert. Die Bewertungen fielen überall ähnlich aus: Baukosten zu hoch, Projekt aber überarbeitungsfähig und als Lichtblick bei allen Analysen des Bauprojektes: „Vermietbarkeit sehr gut!“ Nachdem uns durch die Vermittlung unseres Architekten Dieter Hässig eine Finanzierung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Luzern in Aussicht gestellt wurde und die Verhandlungen sehr positiv verliefen, führten wir die Gespräche mit den übrigen Finanzinstituten nicht mehr weiter. Leider mussten wir dann anfangs 2015 von der Gebäudeversicherung eine Finanzierungsabsage verkraften. Details dazu sind im Jahresbericht 2013 aufgeführt. Wir waren am Bauen, ohne Bank-Finanzierung und die Eigenmittel waren bald aufgebraucht, eine ungemütliche Situation. Nun starteten wir eine neue Offensive, nach Vorgesprächen und Kontakten zur Luzerner Kantonalbank nahmen wir allen Mut zusammen und stellten der LKB ein gut fundiertes Finanzierungsgesuch. Bestandteil der Finanzierung war auch eine Erhöhung des Anteilscheinkapitals um CHF 700 000.-. Dieses Ziel konnten wir infolge der Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt und unserem guten Image und treuen Genossenschaftlern weit übertreffen. Die Verhandlungen mit dem Vertreter der LKB, Bruno Christen verliefen im gegenseitigen Vertrauen sehr positiv, die LKB übernahm die Finanzierung unseres Bauprojektes, wir waren gerettet!

Vermietung Dienstleistungsflächen: Schon früh wurde uns von der Gemeinde signalisiert, dass im Zentrum ein Bedarf nach einer Kindertagesstätte (KITA) bestehe. Wir führten deshalb mit verschiedenen Organisationen, welche im Raum Luzern solche KITAs betrieben Gespräche und Verhandlungen durch. Die Verwaltung entschied sich schlussendlich für das Horwer Unternehmen „Waldfee“, welches von den Frauen Zihlmann und Ruchti geführt wird. Die von uns verlangten Sicherheiten wurden beigebracht, wir konnten einen langjährigen Mietvertrag abschliessen und die Betreiberinnen wurden auch Genossenschaftlerinnen. Komplizierter verliefen die Verhandlungen mit der Kantonalen Verwaltung um Vermietung der übrigen Fläche für den Polizeiposten Horw. Nach sehr positivem Verhandlungsstart, mit dem Abschluss einer Absichtserklärung, wurden die Pläne

nach den detaillierten Vorgaben des Kantons angepasst. Die Ausbaurkosten wurden berechnet und ein Mietpreis für die 350 m² grosse Fläche festgelegt, und für eine langfristige Miete mit einer Amortisation der Ausbaurkosten offeriert. Wir hatten nur positive Rückmeldungen, aber keine Entscheidung der Abteilung Immobilien. Da wir mit dem Bau begonnen hatten, drängten wir auf eine Entscheidung, aber es herrschte Funkstille, ja sogar Informationssperre! Unsere letzte gewährte Fristenstreckung endete dann, ohne Begründung, mit einer Absage. Zu konkreten Verhandlungen kam es gar nicht!. Im Nachhinein erfuhren wir die Gründe: Zu teuer, „der Kanton muss sparen“. Tröstend für uns war, dass die Verhandlungen in der Nachbargemeinde Kriens genau gleich verliefen. Nun war eine Umplanung notwendig. Wir entschieden uns für 4 Studios oder Kleinwohnungen. Nun hatte der Bau insgesamt 23 Wohneinheiten, somit genau gleich viele Wohnungen wie an der Technikumsstrasse.

Vermietung Wohnungen: Die Vermietung der 23 Wohnungen wurde durch unseren langjährigen Verwalter Thomas Morger erfolgreich durchgeführt. Nach etwas harzigem Start verlief diese dann sehr erfreulich. Nach kurzer Zeit waren alle Wohnungen vermietet. Auch die Autoabstellplätze in der Einstellhalle waren rasch vermietet, und weil wir zu wenig Plätze anbieten konnten, planten wir die Erstellung des Annexbaues mit 20 Plätzen. Zur Zeit ist dieser Anbau durch eine Einsprache blockiert.

Schlussgedanke

Für eine Baugenossenschaft mit gut funktionierendem Vorstand und intakten finanziellen Verhältnissen ist das Wachstum über all die Jahre sehr bescheiden. An Möglichkeiten zum Kauf einer Immobilie oder dem Kauf von Land oder Beteiligung, zusammen mit Partnern, fehlte es nicht. Letztlich lag es jeweils am nicht vorhandenen unternehmerischen Mut, ein Projekt anzupacken. Beim Schreiben dieses Werdeganges unserer Genossenschaft, aus dem Gedächtnis und unter Beizug von Auszügen des Handelsregisteramtes, ist mir das Folgende aufgefallen: Unsere Genossenschaft ist ein gutes Sprungbrett zum Erreichen eines politischen Amtes. Dies betrifft sowohl den Einwohnerrat Horw, inkl. das Präsidium; den Kantonsrat und auch hier das Präsidium; die Justiz mit dem Oberrichter des Kantons Luzern; den Gemeinderat von Horw, u.a. mit Gemeindeammern und sage und schreibe, mit drei Gemeindepräsidenten.. Neben unseren Gründungsmitgliedern Gody Hediger und Louis Brotschi, bekleidet unser gegenwärtiger Genossenschaftspräsident auch dieses Amt.

Ich wünsche unserer Genossenschaft weiterhin gutes Gelingen und bei allen Entscheiden gutes Abwägen aller Vor- und Nachteile, immer im Einklang mit unserer Vorgaben in den Statuten.

Kriens/ Horw , Mai 2017

Martin Senn