

Vom Einfamilien- häuschen zur Wohnüberbauung

75 Jahre

Siedlungs- und Baugenossenschaft
Hemetli Herisau



Vorwort

75 Jahre Hemetli

75 Jahre Siedlungs- und Baugenossenschaft «Hemetli». Was zunächst trocken tönen mag, wird schnell top interessant, wenn man sich ein paar Zahlen vergegenwärtigt: im Jubiläumsjahr 288 Wohnungen in 19 Liegenschaften für Hunderte von Bewohnerinnen und Bewohnern, dazu über 1000 Genossenschafter – eine immense Leistung. Das «Hemetli» verwaltet seit 75 Jahren all dies in Herisau für Herisauerinnen und Herisauer. Dafür bin ich allen dankbar, der jetzigen Führungscrew und ihren Vorgängern.

75 Jahre «Hemetli», das sind nicht nur alle paar Jahre neue Wohnungen. 75 Jahre «Hemetli» bedeutet, dass eine dem Gemeinwohl verpflichtete Organisation Verantwortung übernimmt. Verantwortung nicht nur für die Menschen, insbesondere ältere Personen, sondern auch für das Dorf. Viele Liegenschaften, sei es an der Buchenstrasse, der Gossauerstrasse oder der Kasernenstrasse, prägen das Ortsbild. Bestes Beispiel ist die neue Überbauung «Alti Fүүrwehr», in der die Genossenschaft 21 Wohnungen, ein Geschäftslokal sowie Garagenplätze besitzt. Dahinter steckt eine wichtige, wenn nicht die entscheidende Stärke: mit lokalen Geldgebern und lokalen Partnern vor Ort Wohnraum für alle Generationen zu schaffen.

75 Jahre «Hemetli» – ein Mensch in diesem Alter müsste langsam daran denken, eine Alterswohnung zu beziehen. Zum Glück gilt dies nicht für die Genossenschaft: Sie ist noch voll mit jugendlichem Tatendrang, aber auch geprägt durch reife Besonnenheit. In diesem Sinne wünsche ich der Genossenschaft, sie möge noch lange eine Heimat, ein «Hemetli» für viele Herisauerinnen und Herisauer bleiben.



Wilenhalde 1 (Baujahr 1947)

Vom Einfamilienhäuschen zur Wohnüberbauung

75 Jahre Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli Herisau

Im September 1943 ist die Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli in Herisau als Selbsthilfeorganisation für den gemeinnützigen Wohnungsbau gegründet worden. Ihr Ziel ist es in den 75 Jahren des Bestehens immer gewesen, den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, die sich mit Anteilscheinen am Genossenschaftskapital beteiligen, preisgünstiges und attraktives Wohnen zu ermöglichen. Im Jubiläumsjahr 2018 verfügt das «Hemetli» in Herisau über insgesamt 288 Wohnungen in 19 Liegenschaften.

In den 1940er-Jahren herrschte in der Gemeinde Herisau ein akuter Mangel vor allem an preisgünstigen Wohnungen für Familien, eine Situation, die bis Mitte der 1950er-Jahre andauerte. Der Gemeinderat beschloss darum 1942, dass sich nur noch Personen in Herisau niederlassen durften, die in der Gemeinde einer regelmässigen Arbeit nachgingen. Kurze Zeit später bewilligten die Stimmberechtigten mit grossem Mehr einen Kredit von 60 000 Franken zur Förderung des Wohnungsbaus. Diese Situation und die Tatsache, dass die private Bautätigkeit nur marginal war, liess den Ruf nach genossenschaftlichem Wohnungsbau lauter werden. Zwar bestand zu dieser Zeit bereits die Wohnbaugenossenschaft Herisau, doch waren deren Mitglieder uneinig über die Realisierung von Wohnbauprojekten. Während die einen den Bau von Wohnhäusern im Quartier Wilen favorisierten, verfolgten



Wilenhalde 3 (Baujahr 1947)

die anderen ein Projekt im Gebiet Toracker im Dorfzentrum. Weil kaum Hoffnung auf Einigkeit bestand, gründeten die Wilen-Anhänger unter Führung ihres zukünftigen Präsidenten Ulrich Solenthaler eine eigene Wohnbaugenossenschaft. Die Gründungsversammlung des «Hemetli» fand am 11. September 1943 statt. Sieben Personen unterzeichneten die Gründungsurkunde: Ulrich Solenthaler, Fritz Müller, Ernst Kellenberger, Rudolf Baumgärtner, Werner Schweizer, Ernst Kunz und Kaspar Eppenberger. Während der ersten Monate waren die Mitglieder der Verwaltung stark gefordert, von September bis Dezember 1943 fanden zwei Generalversammlungen und elf Verwaltungssitzungen statt. Die Kreditwürdigkeit des «Hemetli» wurde von den örtlichen Banken skeptisch beurteilt und so war man auf die Unterstützung einiger dem Genossenschaftsgedanken gut gesinnter Privatpersonen und einer auswärtigen Bank angewiesen, damit der Boden gekauft und die ersten Häuser erstellt werden konnten.

Intensive erste 20 Jahre

Das erste Projekt, der Bau einer Einfamilienhaussiedlung mit vier Häusern im Wilen-Quartier, machte viele Abklärungen nötig, insbesondere was die Finanzierung durch die Bank beziehungsweise die Subventionierung durch Bund, Kanton und Gemeinde Herisau betrafen. Schliesslich wurde der Baubeschluss für die vier Einfamilienhäuser gefällt und diese konnten im Herbst 1944 bezogen werden. Die Kosten beliefen sich auf je rund 31 000 Franken, inklusive Bauland und Umgebung. Zwei Jahre später wurden diese Häuser dann den Bewohnern zum Selbstkostenpreis verkauft. In den ersten 20 Jahren nach ihrer Gründung realisierte die Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli



Lederbach 2 (Baujahr 1954)



weitere Wohnbauten mit insgesamt gegen 80 Wohnungen. So 1945 bis 1947 drei kleinere Mehrfamilienhäuser an der Alpsteinstrasse (Hemetli) beziehungsweise an der Wilenhalde sowie 1950 zwei Mehrfamilienhäuser mit je acht Wohnungen in der Grueb. Im Jahr 1954 folgte dann ein Mehrfamilienhaus im unteren Lederbach. Abgeschlossen wurde diese intensive Phase von 1959 bis 1963 mit dem Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser, ebenfalls im Lederbach. In den ersten Jahren erhielt das «Hemetli» für seine Bauvorhaben jeweils Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde, welche jedoch in der Zwischenzeit alle vollständig zurückbezahlt worden sind. Bei den Häusern Lederbach 30 bis 34 blieb die direkte Unterstützung mit öffentlichen Geldern aus. Weil die Gemeinde Herisau aber eine Bürgschaft für die zweite Hypothek übernahm, war auch dieses Projekt finanziell abgesichert.

Trotz der aus heutiger Sicht fast unglaublich tiefen Baukosten – so etwa für die 1960/62 erstellten Häuser Lederbach 30 bis 32 mit insgesamt 21 Wohnungen total 760 000 Franken – gab es immer wieder Diskussion, ob die Investitionen für die Genossenschaft tragbar und ob genügend Mietinteressenten vorhanden seien. Die Wartelisten mit Wohnungssuchenden trugen jeweils dazu bei, dass die Bauvorhaben an den Generalversammlungen durch die Genossenschafter praktisch oppositionslos gutgeheissen worden sind.

Heinrichsbad als «Hemetli»-Meilenstein ¶

Nachdem das «Hemetli» in den ersten rund 20 Jahren nach der Gründung vier Einfamilienhäuser und elf Mehrfamilienhäuser mit 80 Wohnungen erstellt hatte, folgte eine kurze Phase der Konsolidierung. Ausgelöst durch politische Entscheidungen in der Gemeinde Herisau,



Lederbach 30 (Baujahr 1960)



gilt seit Mitte der Sechzigerjahre das Hauptaugenmerk der Genossenschaft der Erstellung von Alterswohnungen. Nachdem die Herisauer Stimmberechtigten es abgelehnt hatten, jährlich 54 000 Franken zur Mietzinsverbilligung von neu zu erstellenden Wohnungen zur Verfügung zu stellen, hiessen sie dafür eine Vorlage gut, welche die Gemeinde verpflichtete, jährliche Gemeindebeiträge von 20 000 Franken für neue Alterswohnungen zur Verfügung stellen. Die Genossenschaft war bereit, sich im Bau von Alterswohnungen in Herisau zu engagieren. Der Antrag des Gemeinderats, dem «Hemetli» den Boden für den Bau einer Alterssiedlung im Heinrichbadpark im Baurecht zur Verfügung zu stellen und das Vorprojekt mitzufinanzieren, wurde an der Urne deutlich gutgeheissen. Das Projekt sah auf zehn Geschossen 40 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen vor. An einer ausserordentlichen Genossenschaftsversammlung Ende 1968 wurde das Vorhaben mit nur einer Gegenstimme gutgeheissen und als «neues Kapitel in

Bodenpreise ¶

Der Bodenpreis für das erste Bauvorhaben der Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli im Wilen-Quartier lag im Herbst 1943 bei acht Franken pro Quadratmeter. Noch tiefer war der Bodenpreis bei der sechs Jahre später realisierten Überbauung in der Grueb, wo das «Hemetli» für den Quadratmeter Land lediglich sechs Franken bezahlen musste. Geradezu paradiesische Zustände im Vergleich zu heute, wo mit Bodenpreisen in der Grössenordnung von mehreren hundert Franken pro Quadratmeter gerechnet werden muss...



Lederbach 31 (Baujahr 1960)

der «Hemetli»-Geschichte» bezeichnet. Dass der Bau von Alterswohnungen breite Zustimmung fand, zeigte sich auch darin, dass die zur Erhöhung des Eigenkapitals lancierte Aktion zur Zeichnung von Anteilscheinen gegen eine halbe Million Franken einbrachte und sich damit das Eigenkapital auf 890 000 Franken nahezu verdoppelte. Die Bauarbeiten für die Alterssiedlung Heinrichsbad verliefen problemlos und bereits im Herbst 1971 war die bisher grösste Baute der Genossenschaft bezugsbereit.

Nachfrage nach Alterswohnungen

Wegen der anhaltenden Nachfrage nach Alterswohnungen prüfte die Verwaltung den Bau weiterer Wohnungen. Trotz Jahre dauernder Bemühungen verzichtete die Genossenschaft 1975 aber auf die Realisierung einer Alterssiedlung im Gebiet Lederbach. Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Erschliessung waren ein Grund für den Entscheid. Dazu kam, dass eine Umfrage ergab, dass Interessenten sich mehrheitlich neue Alterswohnungen im Gebiet Kasernenstrasse/Heinrichsbad wünschten. Nachdem der Standort Lederbach hinfällig geworden war, ergab sich im Gebiet Moosberg/Kasernestrasse eine neue Möglichkeit für den Bau von Alterswohnungen. Die Mitglieder sagten im Sommer 1981 Ja zur Ausarbeitung eines detaillierten Projekts mit je 13 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen. Im Mai 1983 wurde mit den Bauarbeiten an der Kasernenstrasse 86a begonnen. Ende August des folgenden Jahres waren alle Wohnungen bezogen; insgesamt hatten 90 Mitglieder ihr Interesse angemeldet. Bereits drei Jahre später wurde der Bau eines dreistöckigen Wohnhauses mit drei Familienwohnungen auf der Nachbarparzelle (Kasernestrasse 82a) beschlossen.



Lederbach 32 (Baujahr 1962)

Im Dezember 1993 kaufte die Genossenschaft Bauland an der Sonneggstrasse und realisierte dort 21 Alterswohnungen im Zentrum. Damit verfügte das «Hemetli» Ende 1996 insgesamt über 86 Wohnungen für ältere Herisauerinnen und Herisauer. Bereits zwei Jahre später wurde das nächste Projekt mit Alterswohnungen lanciert. Das Vorhaben an der Gossauerstrasse, oberhalb des AB-Bahngleises, umfasste die Erstellung von 22 mehrheitlich Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen; diese konnten im Jahr 2000 bezogen werden. Einige Jahre später wurde auf der Nachbarparzelle ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 26 Zweieinhalb- bis Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen und einer Attika-Wohnung erstellt. Die Wohnungen waren im Sommer 2007 bezugsbereit, wiederum konnten nicht alle Mietinteressenten berücksichtigt werden.

Altersgerechtes Wohnen an zentraler Lage

Aufgrund der Tatsache, dass in Herisau um die Jahrtausendwende zahlreiche neue Überbauungen mit Familienwohnungen erstellt wurden oder in der Planungsphase steckten, entschied die Verwaltung des «Hemetli», nicht auch noch in diesem Segment zu investieren. Weil auf der anderen Seite die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum im Zentrum nach wie vor gross war, konzentrierte man sich weiterhin auf diesen Bereich des Wohnungsbaus.

Nachdem verschiedene Projekte geprüft, bearbeitet und aus verschiedenen Gründen verworfen werden mussten, wurde an der Generalversammlung im März 2012 ein entscheidender Schritt in diese Richtung getan: Für den Bodenkauf und den anschliessenden Bau einer Wohn-/Alterssiedlung mit gegen 40 Wohnungen auf dem Areal



Lederbach 33 (Baujahr 1964)

Rosenuau wurde ein Rahmenkredit von 27 Millionen Franken bewilligt. Dazu sollen im Neubau auch Räumlichkeiten für Drittnutzer (Arztpraxen usw.) Platz finden; eine Tiefgarage gehörte ebenfalls zum Projekt. Mit den Bauarbeiten für die zwei Baukörper der Überbauung Rosenaupark ist im Frühjahr 2016 begonnen worden, der Rohbau war im Herbst 2017 fertig und just 75 Jahre nach der Gründung des «Hemetli» können die Wohnungen und auch die an eine Ärztegemeinschaft verkauften Praxisräumlichkeiten im Sommer 2018 bezogen werden.

Bauliche Veränderungen im Zentrum zeichneten sich fast gleichzeitig auch beim leerstehenden Feuerwehrhaus und dem benachbarten Schulhaus Bahn ab. Das «Hemetli» meldete zusammen mit zwei Partnern bei der Gemeinde Interesse an den Grundstücken an; den Zuschlag erhielt dann aber das Herisauer Architekturbüro Waldburger &

Jahresmietzins 1620 Franken

In den 1960 bis 1964 neu erstellten Wohnblöcken im Lederbach betrug die Jahresmiete für eine Vier-Zimmer-Wohnung damals 1620 Franken, was einen Monatszins von 135 Franken ergab. Im Mietvertrag war festgehalten, dass der Mieter verpflichtet ist, den Hausfrieden zu respektieren. Laut damaliger Hausordnung musste der Mieter jedes Stockwerks «täglich seinen Treppenlauf nebst Geländer, Treppenfenster und Podest reinigen». Ende Woche waren jeweils die Treppen aufzuwaschen oder zu wischen, je nach Verlangen des Vermieters. Dazu war es laut Hausordnung untersagt, «das Wasser mehr als nötig laufen zu lassen».



Lederbach 34 (Baujahr 1964)

Partner GmbH. In der Folge suchte die Genossenschaft den Kontakt mit den neuen Besitzern im Hinblick auf den Erwerb der Wohnungen im Neubau Alti Fүүrwehr. Eine vorgängig bei Mietinteressenten gemachte Umfrage zeigte, dass das Bedürfnis für diese Mietwohnungen vorhanden ist. An einer ausserordentlichen Versammlung im Sommer 2014 bewilligten die Genossenschafter den 11,5-Millionen-Franken-Kredit für den Kauf von 22 Wohnungen und 18 Tiefgarageplätzen. Im Mai 2015 wurden die Liegenschaften abgebrochen und mit den Bauarbeiten begonnen. Im Frühsommer 2017 zogen die ersten Mieter in ihre «Hemetli»-Wohnung ein.

Sowohl beim «Rosenaupark» als auch in der Liegenschaft «Alti Fүүrwehr» waren der Grossteil der Wohnungen bereits Monate im Voraus reserviert. Ein Zeichen dafür, dass die Genossenschaft mit ihrer Ausrichtung, altersgerechten Wohnraum an zentraler Lage zu schaffen, die Bedürfnisse richtig erkannt hat.

Ein umstrittener Liegenschaftsverkauf

Während mehr als 50 Jahren hegte die Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli für keine ihrer Liegenschaften je Verkaufsabsichten. In den Statuten war ein Verkauf sogar explizit verboten. Im Sommer 1999 beantragte die Verwaltung den Genossenschaftern die Streichung dieses Verbots und den Verkauf des Vierfamilienhauses Hemetli 3, das in der Anfangszeit der Genossenschaft realisiert worden war. Begründet wurde der Antrag mit der schlechten Bausubstanz und der unattraktiven Lage direkt an der stark befahrenen Alpsteinstrasse. Mit ihrem Vorhaben stiess die Verwaltung bei den Mitgliedern aber auf grossen Widerstand. Nachdem die Änderung der Statuten die ge-



Kasernenstrasse 89a (Baujahr 1970)

forderte Zweidrittelmehrheit knapp verfehlte, war das Geschäft (vorerst) vom Tisch. Bereits ein Jahr später hiess die Genossenschaftsversammlung einen Rückkommensantrag aus dem Kreis der Mitglieder gut. In der

Folge stimmten dann mehr als zwei Drittel der Anwesenden für die Streichung des Verkaufsverbots. Anschliessend war das Ja zum Verkauf der Liegenschaft Hemetli 3 nur noch eine Formsache. Im Frühjahr 2013 ermächtigten die Genossenschafter die Verwaltung ohne grosse Diskussion, die 1949/50 erbauten Mehrfamilienhäuser Grueb 2 und 3 an eine private Immobilienfirma zu verkaufen. Dies, weil die 16 Wohnungen in verschiedener Hinsicht den Ansprüchen nicht mehr genügten und der Sanierungsbedarf als zu hoch beurteilt wurde.

Bis kurz nach der Jahrtausendwende trat das «Hemetli» bei seinen Wohnbauten stets als Bauherr auf. Ende 2003 wurde mit dem Erwerb des Mehrfamilienhauses an der Steinrieselnstrasse 76 in Herisau mit 26 Familienwohnungen erstmals eine bestehende Liegenschaft gekauft. Das 1963/64 erstellte Gebäude passte gut ins «Hemetli»-Konzept und die Genossenschafter hiessen den Kauf oppositionslos gut. Zehn Jahre später, im Januar 2013, wurde das 1994 erbaute Wohnhaus Buchenstrasse 16 (Gidiohaus) mit zehn Zwei- bis bis Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen erworben. Im Rahmen des Projektes Rosenaupark ging auch das Haus Buchenstrasse 8 in das Eigentum des «Hemetli» über.

Gegen Ende der 1970er-Jahre war beim «Hemetli» auch die Erstellung von Einfamilienhäusern im Gebiet Rietwis ein Thema. Die Meinungen dazu waren in der Verwaltung und bei den Genossenschaftern



Kasernenstrasse 86a (Baujahr 1984)

geteilt. Schliesslich wurde die Idee aber nicht weiterverfolgt, zumal eine rege private Bautätigkeit im Bereich des Einfamilienhausbaus im Gang war.

Höhere Ansprüche und ständiger Unterhalt

Die Protokolle und Jahresberichte der jubelnden Siedlungs- und Baugenossenschaft sind in verschiedenen Belangen auch ein Spiegelbild gesellschaftlicher Entwicklungen. Ein-Zimmer-Wohnungen waren mit der Zeit kaum mehr gefragt. Die Ansprüche in Sachen Wohnfläche, Ausstattung und Balkone wurden höher. Die gemeinsame Waschküche für mehrere Wohnungen mit detailliertem Waschplan war auch nicht mehr nach jedermanns Geschmack und schliesslich wuchs auch die Nachfrage nach Garagen oder Autoabstellplätzen. Für die Liegenschaften Lederbach 30 bis 34 wurde darum 2010/11 eine Einstellhalle für 30 Fahrzeuge erstellt.

Die Verwaltung versuchte stets, den sich ändernden Ansprüchen gerecht zu werden. Jahr für Jahr wurde in die Instandhaltung der Wohnungen investiert und auch der Gebäudehülle das nötige Augenmerk geschenkt. Dabei verlor man den Anspruch der Genossenschaft, Wohnungen anbieten zu können, die finanziell für breite Schichten tragbar sind, nie aus den Augen. Ein Spagat, der nicht immer leicht zu bewältigen war. Ein gelungenes Beispiel dafür sind die fünf Mehrfamilienhäuser im Lederbach. Diese wurden vor einigen Jahren energetisch saniert und die Balkone vergrössert. 2017 wurde eine umfassende Innensanierung (Bodenbeläge, Küche sowie Badezimmer/WC) aller 39 Wohnungen abgeschlossen. Der Mietzins für die Vier-Zimmer-Wohnungen bleibt auch nach der Sanierung unter der 1000-Franken-Marke.



Kasernenstrasse 82a (Baujahr 1988)

Seit dem Jahr 2014 mit einer Geschäftsstelle

Während Jahrzehnten erledigten die Mitglieder der Genossenschaftsverwaltung den Grossteil der jahraus jahrein anfallenden Arbeiten selber. Dazu gehörten insbesondere der Kontakt mit den Mietern und den Genossenschaftern sowie die Modalitäten bei Wohnungswechseln. Auch die Koordination der Unterhalts- und Reparaturarbeiten oblag den Mitgliedern der Verwaltung. Zudem waren diese auch bei der Realisierung von Neubauten stark gefordert. Eine eigentliche Geschäftsstelle fehlte, beziehungsweise war sie beim jeweiligen Präsidenten angesiedelt. Aufgrund der stets wachsenden Arbeitsbelastung und im Bestreben, auch in Zukunft Personen zu finden, welche bereit sind, Verantwortung in der «Hemetli»-Verwaltung zu übernehmen, wurden 2013 organisatorische und räumliche Fragen angegangen. Auf Beginn 2014 wurde im Haus an der Gossauerstrasse 47 ein Büro mit zwei Arbeitsplätzen als Geschäftsstelle eingerichtet. Diese wird vom Vizepräsidenten und Kassier Armin Büchler in einem Teilzeitpensum mit Unterstützung von zwei Teilzeitangestellten geführt. Die Geschäftsstelle verwaltet aktuell gegen 280 Wohnungen sowie 160 Garagen- beziehungsweise Einstell- und Abstellplätze. Im Jahr 2016 waren 32 Mieterwechsel in Wohnungen und 20 bei Garagenplätzen zu bewältigen.

Entwicklung in drei Phasen

Rückblickend lässt sich die wechselvolle 75-jährige Geschichte der Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli grob in drei Phasen unterteilen. In den etwas mehr als 20 Jahren nach der Gründung stand die Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Familienwohnungen im Zentrum. Dann begannen 1968 mit dem Bau der Alterssiedlung im



Eggstrasse 6a (Baujahr 1996)

Heinrichsbad jene rund 20 Jahre dauernde Phase bis 2007, in der das Schwergewicht beim Bau von Alterswohnungen lag. Dann war es einige Jahre recht ruhig. Dafür wurden dann 2013/14 die grössten Investitionsvorhaben in der «Hemetli»-Geschichte lanciert: An zwei Versammlungen bewilligten die Genossenschafter 27 Millionen Franken für die Überbauung Rosenaupark mit gegen 40 altersgerechten Wohnungen und 11,5 Millionen Franken für den Kauf von 22 altersgerechten Wohnungen in der Überbauung Alti Fүүrwehr. Mit der Realisierung dieser beiden Vorhaben im Dorfzentrum steigt die Zahl der Wohnungen des «Hemetli» um 62 auf 288 Wohneinheiten für Familien und Seniorinnen und Senioren.

Das «Hemetli» ist zahlenmässig ein bedeutender Wohnungseigentümer in Herisau. Dazu beigetragen haben in den vergangenen 75 Jahren eine initiativ und überlegt geführte Verwaltung mit den jeweiligen Präsidenten Ulrich Solenthaler (1943–1963), Hans Waldburger (1963–1996), Heini Giezendanner (1996–2012) und Fredi Züst (seit 2012). Sie wurden in ihrem Tun gestützt von einer stetig wachsenden Zahl von Genossenschafterinnen und Genossenschaften (Dezember 2016: 1088), welche die weitsichtigen Entscheide der Verwaltung stets mitgetragen haben.



Heini Giezendanner Alt-Präsident



Hans Waldburger Alt-Präsident



Gossauerstrasse 49a (Baujahr 2000)

Zwei Alt-Präsidenten erinnern sich

In den 75 Jahren ihres Bestehens wurde die Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli von lediglich vier Präsidenten geführt. Gründungspräsident war Ulrich Solenthaler (1943 bis 1963), er wurde von Hans Waldburger (1963 bis 1996) abgelöst und dessen Nachfolge trat Heini Giezendanner (1996 bis 2012) an. Seit 2012 steht Fredi Züst dem «Hemetli» als umsichtiger Präsident vor. Unterstützt wurden die Präsidenten in all den Jahren von Verwaltungsmitgliedern, die sich mit Engagement teils jahrzehntelang in den Dienst der jubelierenden Siedlungs- und Baugenossenschaft stellten. – Im Gespräch erinnern sich die beiden Alt-Präsidenten Hans Waldburger (Jahrgang 1922) und Heini Giezendanner (Jahrgang 1941) an ihre «Hemetli»-Zeit.

«Ich bin als Mieter erstmals mit dem «Hemetli» in Kontakt gekommen und habe 1958 die Aufgaben des Kassiers übernommen», erinnert sich der noch rüstige 95-jährige Hans Waldburger. Fünf Jahre hatte er dieses Amt inne, bevor er dann 1963 in einer Kampfwahl gegen den da-

maligen Vizepräsidenten Hans Wallner zum Präsidenten gewählt worden ist. Meilensteine in der Präsidentschaft von Hans Waldburger waren der Bau der Mehrfamilienhäuser im Lederbach, dann aber vor allem das Hochhaus der Alterssiedlung im Heinrichsbad und die Alterswohnungen an der Kasernenstrasse sowie der Eggstrasse. Sein Vorgänger Ueli Solenthaler sei ein Macher gewesen, «aber ich hatte es gut mit ihm», sagt Hans Waldburger. Das Präsidium des «Hemetli» gab viel Arbeit: «Ich habe mich um die Vermietung gekümmert, Mietverträge abgeschlossen und den Kontakt mit den Mietern gepflegt», erzählt er. Hans Waldburger war ein Präsident der Tat. Er hat nicht immer alle gefragt, sondern selber entschieden. «Ich war vielleicht manchmal ein kleiner Diktator, habe aber immer im Interesse der Sache gehandelt, nie war ich auf den eigenen Vorteil bedacht.» Der frühere «Hemetli»-Präsident weiss, dass seine Art der Amtsführung «heneome» hie und da Opposition ausgelöst hat. Heute blickt Hans Waldburger zufrieden auf seine Präsidentschaft zurück. «Es war eine intensive Phase, die Familie musste manchmal hintenanstehen, aber es hat immer Freude gemacht.»

Heini Giezendanner war Präsident des Hauseigentümergebietes von Appenzell Ausserrhoden, als er im Jahre 1993 für eine Mitarbeit in der Verwaltung der Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli angefragt wurde. «Die Zusage fiel mir nicht schwer», blickt er zurück. Nach drei Jahren als Beisitzer wurde Heini Giezendanner an der Genossenschaftsversammlung 1996 zum Nachfolger von Hans Waldburger gewählt. In seine Amtszeit fielen der Bau der beiden Liegenschaften mit Alterswohnungen an der Gossauerstrasse, und der Erwerb des Mehrfamilienhauses Steinrieselnstrasse 76 wurde unter dem Präsidenten Giezendanner getätigt. Dazu kamen umfangreiche

Das waren noch Zeiten

In einer Appenzeller Zeitung, erschienen in der Gründungswoche des «Hemetli», wurden unter anderem die Handänderungen der in den Monaten Juli und August 1943 gehandelten Liegenschaften in Herisau publiziert. Das wäre an sich noch nichts Besonderes gewesen. Aber, zu dieser Zeit wurden jeweils auch die Kaufpreise veröffentlicht, was wohl viele Leserinnen und Leser heute noch sehr interessieren würde ...



Steinrieselstrasse 76 (Baujahr 1964 / Kauf 2004)



energetische Sanierungen von in die Jahre gekommenen «Hemetli»-Liegenschaften. Dadurch konnten mehr als 130 000 Liter fossile Brennstoffe gespart werden. Eine zweckmässige Autoeinstellhalle in der Überbauung Lederbach musste dringend gebaut werden. Noch heute erinnert sich Heini Giezendanner aber auch an eine Niederlage: «Der Verkauf der Liegenschaft Hemetli 3 an unattraktiver Lage direkt an der Alpsteinstrasse wurde an der Genossenschaftsversammlung abgelehnt – und das tat weh», erzählt er detailliert, als ob es gestern gewesen sei. Dass ein Jahr später der Verkauf genehmigt wurde, war für ihn dann eine Genugtuung. Rückblickend erinnert sich Heini Giezendanner gerne an seine Präsidentschaftszeit. Der Kontakt mit der Mieterschaft und die gute Zusammenarbeit in der Verwaltung wa-

Ein Kino schon damals

Am Gründungstag des «Hemetli» wurde im Kino Capitol in Herisau der Film «Es waren vier Söhne» mit Ingrid Bergman gleich dreimal (15.00, 17.30 und 20.15 Uhr) gezeigt. Erstaunlich ist, dass es in Herisau bereits 1910 ein erstes kleines Kino «Apollo» gegeben hat. Das erste richtige Herisauer Kino war das 1913 eröffnete Kino «Säntis» an der Bahnhofstrasse 7 mit 211 Sitzplätzen. 1931 ist es umgebaut und in Kino «Capitol» umbenannt worden. Im Vergleich zum heutigen Cinétreff am Obstmarkt mit seinen 138 Plätzen im grossen Saal, ist dieses erste Kino mit seinen über 200 Plätzen vor über 100 Jahren recht gross gewesen.



Gossauerstrasse 47 (Baujahr 2007)



ren ihm stets ein Anliegen. «In meine Zeit fiel auch die interessante Vorstandsarbeit mit den beiden ersten Frauen Erika Martini-Schwendinger (1999 bis 2006, Vizepräsidentin) sowie mit Pia Bühler-Specker (1999 bis 2011, Beisitzerin/Hauswartin)», erzählt er. Dass die «Hemetli»-Geschäftsstelle heute administrativ à jour ist, ist unter anderem auch Heini Giezendanner zu verdanken. Er war zusammen mit dem damaligen Kassier Hans Egli und dem heutigen Finanzchef Armin Büchler treibende Kraft bei der EDV-Einführung, insbesondere eines modernen Buchhaltungssystems.

Viel Betrieb auf dem Markt

Am Kälbermarkt auf dem Ebnet in Herisau wurden in der «Hemetli»-Gründungswoche 108 Tiere aufgeföhren. Der mittlere Richtpreis per Kilo Lebendgewicht betrug für 1. Qualität rund 3 Franken und 50 Rappen und lag in der 3. Qualität bei rund 2 Franken und 50 Rappen. Und heute, 75 Jahre später, liegen die Preise zwischen 16 und 18 Franken. Somit haben sich die Preise mehr als verfünffacht. Erstaunlich ist ein Blick auf die Entwicklung des Butterpreises in der gleichen Zeitspanne. Dieser hat sich von 7 Franken und 50 Rappen für ein Kilo Butter auf rund 15 Franken lediglich verdoppelt. Beim Käse, Beispiel Tilsiter, hat sich dagegen der Preis für ein Kilo von knapp 4 Franken auf rund 17 Franken vervierfacht.



«Nach grossen Investitionen folgt jetzt wieder eine ruhigere Phase»

Seit dem Jahr 2012 präsidiert Fredi Züst die Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli. Er ist nach Ulrich Solenthaler, Hans Waldburger und Heini Giezendanner erst der vierte Präsident der jubilierenden Genossenschaft. In seine Präsidentschaft fallen die beiden grössten Investitionen mit rund 12 beziehungsweise 24 Millionen Franken für den Kauf von 21 Wohnungen, einem Geschäftslokal und 18 Garageneinstellplätzen in der Überbauung Alti Fűrwehr und die Erstellung der Überbauung Rosenaupark. Im Interview äussert er sich zu seiner Aufgabe und zur Situation des «Hemetli».

Fredi Züst, seit fünf Jahren sind Sie «Hemetli»-Präsident. Mit welchen Gefühlen blicken Sie zurück.

Meine Aufgabe als Präsident des «Hemetli» hat mir von Beginn weg Freude bereitet. Dies insbesondere auch darum, weil ich eine sehr aktive Phase erlebt habe mit unseren verschiedenen Neubau- und Sanierungsprojekten. Nebst diesen Projekten bringt mir auch der Kontakt mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschafter sehr viel. Dass ich den Schritt in die «Hemetli»-Verwaltung nie bereut habe, liegt auch darin begründet, dass die Arbeit mit meinen Kollegen in der Verwaltung stets sehr konstruktiv und zielorientiert ist. Alle ziehen am gleichen Strick und natürlich in die gleiche Richtung. Und ganz wichtig: Eine Sitzung soll auch Spass machen und es muss auch gelacht werden dürfen.

In den letzten zwei Jahren hat bzw. wird die Genossenschaft rund 35 Millionen Franken in neue Wohnbauten investieren. Folgt jetzt eine Phase der Konsolidierung?

Aufgrund unserer grossen Warteliste für altersgerechte Wohnungen und den Rückmeldungen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben wir in den letzten Jahren verschiedene Neubauprojekte geprüft, welche dann teils aus ganz unterschiedlichen Gründen nicht realisiert werden konnten. Dass nun zwei so umfangreiche Neubauprojekte praktisch gleichzeitig gebaut beziehungsweise noch im Bau sind, war nicht unser Ziel, hat sich aber aus der Situation so ergeben nach dem Motto: Erfolgsversprechende Gelegenheiten muss man beim Schopf packen. Die jetzt angestrebte Phase

Gesuch für Waschmaschine

Der «Hemetli»-Verwaltung ist es seit den ersten Jahren ein Anliegen, dass sich die Mieter wohlfühlen und nach Möglichkeit wurde auf deren Wünsche eingegangen. So auch im Sommer 1955 als die Mieter des Mehrfamilienhauses in der Grueb um Anschaffung einer Waschmaschine (damalige Anschaffungskosten rund 3500 Franken) ersuchten. Sie waren dafür bereit, eine um einige Franken höhere Monatsmiete zu bezahlen. Die Anschaffung einer Waschmaschine wurde bewilligt. Aufgrund der damit gemachten guten Erfahrungen wurden dann sukzessive auch in den anderen Häusern Waschmaschinen installiert. Verbunden mit der Empfehlung, keine synthetischen, sondern Seifenwaschmittel zu verwenden.



Buchenstrasse 16 (Baujahr 1994 / Kauf 2013)

der Konsolidierung im baulichen Bereich ist einerseits sehr wichtig, um den involvierten – und das sind praktisch alle – Mitgliedern der Verwaltung eine Verschnaufpause zu gönnen. Andererseits hat auch die Fremdverschuldung entsprechend zugenommen und soll in den kommenden Jahren wieder reduziert werden. Erwähnt sei noch, dass wir neben den beiden erwähnten Neubauten auch umfangreiche Sanierungsarbeiten in unseren fünf Mehrfamilienhäusern im Lederbach realisiert haben, welche einerseits der Werterhaltung dieser Liegenschaften dienen und andererseits die Wohnqualität für unsere Mieterinnen und Mieter steigern.

Seit längerem setzt das «Hemetli» einen Schwerpunkt beim Bau von Wohnungen für die ältere Bevölkerung. Wird diese Ausrichtung beibehalten?

Mit den Neubauten Alti Fүүrwehr und Rosenaupark haben wir dem Bedürfnis unserer Genossenschaftsmitglieder nach altersgerechten Wohnungen im Zentrum von Herisau Rechnung tragen können. Aus

Appenzeller Zeitung am Gründungstag

Die Appenzeller Zeitung vom Samstag, 11. September 1943, dem Gründungstag des «Hemetli», umfasste lediglich 10 Seiten. Und dies war im Vergleich zu den Ausgaben an den übrigen Wochentagen noch sehr viel, betrug doch zu dieser Zeit der Umfang lediglich vier bis sechs Seiten, jedoch absolut ohne Fotos. Sparen konnte man im Jahr drei Franken, wenn man die Zeitung jeweils am Schalter der Druckerei im Sandbühl abholte, ansonsten hat das Jahresabonnement 21 Franken gekostet.



Buchenstrasse 8 (Kauf 2015)

heutiger Sicht bleibt der Schwerpunkt im Bereich von Wohnungen für unsere ältere Bevölkerung, jedoch sind im Moment keine Neubauprojekte in Planung oder angedacht. Unser Wohnungsangebot umfasst seit Gründung des «Hemetli» auch Familienwohnungen. Es ist unser Ziel, diese Wohnungen gut «im Schuss» zu halten um auch jüngeren Wohnungssuchenden ein entsprechendes Angebot machen zu können.

Die Mietzinsen der neuen «Hemetli»-Wohnungen im Dorfzentrum bewegen sich im mittleren bis oberen Segment. Was sagen Sie Kritikern, die monieren, eine Wohnbaugenossenschaft müsste günstigere Wohnungen anbieten?

Es ist in der Tat so, dass die Mietzinsen unserer Wohnungen in den beiden Neubauten im Dorfzentrum im mittleren bis oberen Bereich angesiedelt sind. Jedoch sind diese Mietzinsen immer noch leicht günstiger als solche von anderen vergleichbaren Objekten.

Zur Mietzinsgestaltung: Auch wir als Genossenschaft bauen nicht günstiger als andere Vermieter. Wir haben in unserer Geschichte noch nie einen Neubau durch einen Total- oder Generalunternehmer erstellen lassen und versuchen, wenn immer möglich, ortsansässige Handwerker bei der Arbeitsvergabe zu berücksichtigen. Zudem ist es aus Fairnessgründen nicht unsere Strategie, die Mietzinsen der Neubauwohnungen mit Mietzinsen unserer älteren Wohnbauten zu subventionieren. Im Weiteren müssen unsere Mietzinsen auch einen Anteil für spätere Renovationen und Kosten zur Werterhaltung der Liegenschaften beinhalten. Trotzdem möchte ich festhalten, dass wir noch in vielen unserer anderen Liegenschaften preisgünstige Wohnungen anbieten können. Dabei denke ich im Besonderen auch an unsere



Alti Fűrwehr (Baujahr 2016/17)

kürzlich renovierten 39 vorwiegend 4-Zimmer-Wohnungen im Lederbach. Dort liegen alle Mietzinsen auch nach der Renovation unter 1000 Franken.

Wo liegen die Stärken des «Hemetli» und was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Punkte, die es zu beachten gilt?

Das «Hemetli» hat weitherum einen guten Ruf und gilt als verlässlicher und berechenbarer Partner. Dies haben wir zu einem nicht ganz unwesentlichen Teil unseren ehemaligen Mitgliedern der Verwaltung zu verdanken. Mit unserer Arbeit in der Verwaltung sind wir immer bestrebt, diese Tugenden zu bewahren. Dank unserer grossen Anzahl von weit über 1000 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sind wir auch finanziell gut aufgestellt und unsere Finanzen sind gesund. Eines unserer Hauptziele ist zudem die Nähe zu unserer geschätzten Mieterschaft und unseren Mitgliedern der Genossenschaft; dies gilt es auch in Zukunft unbedingt zu bewahren.

Welche grossen Herausforderungen stellen sich dem «Hemetli» in den nächsten Jahren und wie sollen diese bewältigt werden?

Nebst den in der vorherigen Antwort erwähnten Punkten (Nähe zum Mieter/Genossenschaftler, gesunde Finanzen und Berechenbarkeit/Verlässlichkeit) gilt unser Augenmerk insbesondere der Organisation der Verwaltung. Unsere Grösse und unser Verständnis für die Sicherheit der uns anvertrauten Gelder erfordern eine ständige Prüfung und Suche nach einer für uns optimalen Organisationsstruktur. Eine zeitgemässe Struktur soll nicht nur den erwähnten Fakten dienen, sondern auch mithelfen, immer wieder motivierte und engagierte Mitglieder für die Verwaltung zu finden. Diese Abklärungen sind im Moment im



Visualisierung Rosenauapark (Baujahr 2017/18)

Gang und Erkenntnisse werden anlässlich der nächsten Generalversammlung vorliegen. Im Weiteren gilt es, immer ein wachsames Auge auf sich ändernde Mieter-Bedürfnisse und Rahmenbedingungen rund um den Immobilienmarkt zu haben. Dies schliesst auch ein dauernder Prozess zur Werterhaltung unserer Liegenschaften ein, damit diese für unsere Mieterschaft weiterhin attraktiv und bezahlbar bleiben.

Noch eine letzte Frage: Wo steht die Siedlungs- und Baugenossenschaft «Hemetli» bei ihrem 100-Jahr-Jubiläum im Jahre 2043?

Ich hoffe, dass das «Hemetli» weiterhin für viele Herisauerinnen und Herisauer ein verlässlicher und berechenbarer Ansprechpartner und Vermieter von gut gelegenen Wohnungen mit einem fairen Mietzins bleibt. Zudem sollen die Finanzen auch in einem Vierteljahrhundert so gesund wie heute sein, damit unsere treuen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler nie an der Seriosität des «Hemetli» zweifeln müssen. Ich persönlich wünsche mir, dann in einer «Hemetli»-Wohnung zu leben und mit Freude an der 100. Generalversammlung den durchdachten Anträgen einer motivierten und kompetenten Verwaltung zustimmen zu können.

«Hemetli»-Verwaltung 1943–2018

Präsidenten	Ulrich Solenthaler	1943–1963
	Hans Waldburger	1963–1996
	Heini Giezendanner	1996–2012
	Fredi Züst	seit 2012

Ehrenpräsident	Ulrich Solenthaler	1963–1975
-----------------------	--------------------	-----------

Vizepräsidenten	Werner Schweizer	1946–1949
	Adolf Ramsauer	1949–1951
	Hans Wallner	1951–1988
	Hans Schläpfer	1988–1999
	Erika Martini-Schwendinger	1999–2006
	Emil Schiess	2006–2011
	Armin Büchler	seit 2011

Aktuare	Fritz Müller	1943–1971
	Emil Schiess	1971–2014
	Ernst Bischofberger	seit 2015

Beisitzer	Willi Schläpfer	1946–1948
	Adolf Ramsauer	1948–1949
	Louis Bösch	1949–1951
	Walter Alder	1951–1958
	Werner Müller	1958–1962
	Karl Tobler	1962–1963
	Erwin Schwendinger	1963–1987
	Walter Oberholzer	1965–1991
	Emil Angehrn	1965–1977
	Hans Schläpfer	1977–1988
	Erika Martini- Schwendinger	1987–1999
	Alfred Züst	1991–1992
	Jean Barbey	1992–1993
	Heini Giezendanner	1993–1996
	Pia Bühler-Specker	1999–2011
	Armin Büchler	2009–2011
	Fredi Züst	2011–2012
	Josef Koller	seit 2006
	Edi Schwendinger	seit 2012
	Hans Egli	seit 2012
Fritz Bodenmann	seit 2014	

Kassiere	Ernst Kellenberger	1943–1944
	Werner Schweizer	1944–1946
	Eugen Preisig	1946–1949
	Willi Lübberstedt	1949–1958
	Hans Waldburger	1958–1963
	Karl Tobler	1963–1968
	Jean Barbey	1968–1992
	Alfred Züst	1992–2005
	Hans Egli	2005–2012
Armin Büchler	seit 2012	

Revisoren	F. Ecknauer	1944–1947	Max Büchler	1970–1985
	E. Kunz	1944–1954	Viktor Ulmann	1972–1988
	Ernst Kellenberger	1947–1948	Hans Schwarz	1978–1982
	H. Köppel	1948–1949	Paul Sonderegger	1984–2007
	Eugen Preisig	1949–1953	Max Sauder	1985–1994
	Max Stolz	1953–1964	Alfred Züst	1989–1991
	Max Bruderer	1956–1968	Thomas Nufer	1991–2010
	Werner Müller	1963–1971	Carmen Graf	seit 1994
	Jean Barbey	1965–1968	Thomas Holderegger	seit 2007
	Hans Schläpfer	1969–1977	Cornel Hollenstein	seit 2010



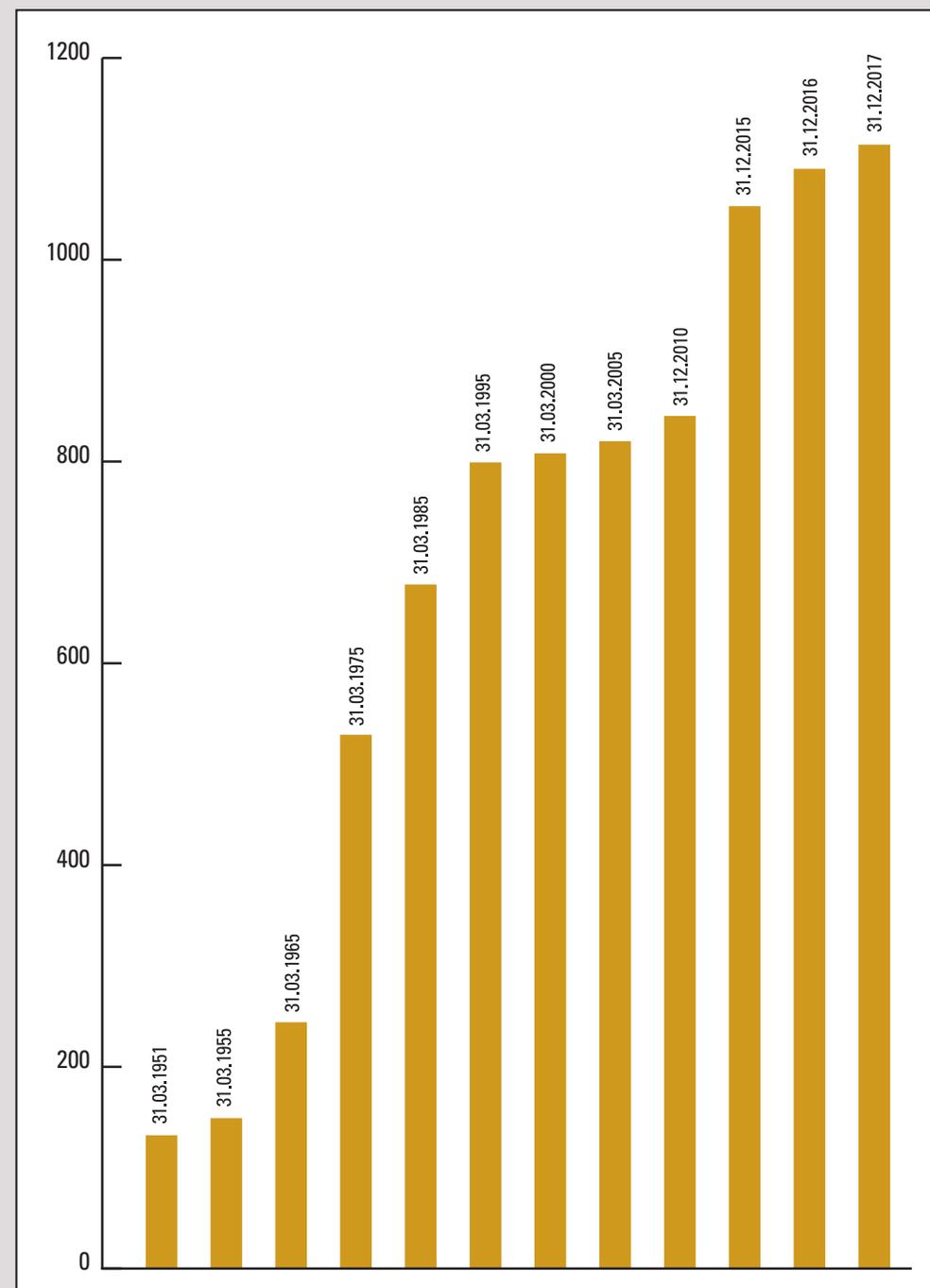
Ernst Bischofberger, Sepp Koller, Hans Egli, Fredi Züst, Armin Büchler, Fritz Bodenmann, Edi Schwendinger (von links).

Die Entwicklung des «Hemetli» in Zahlen

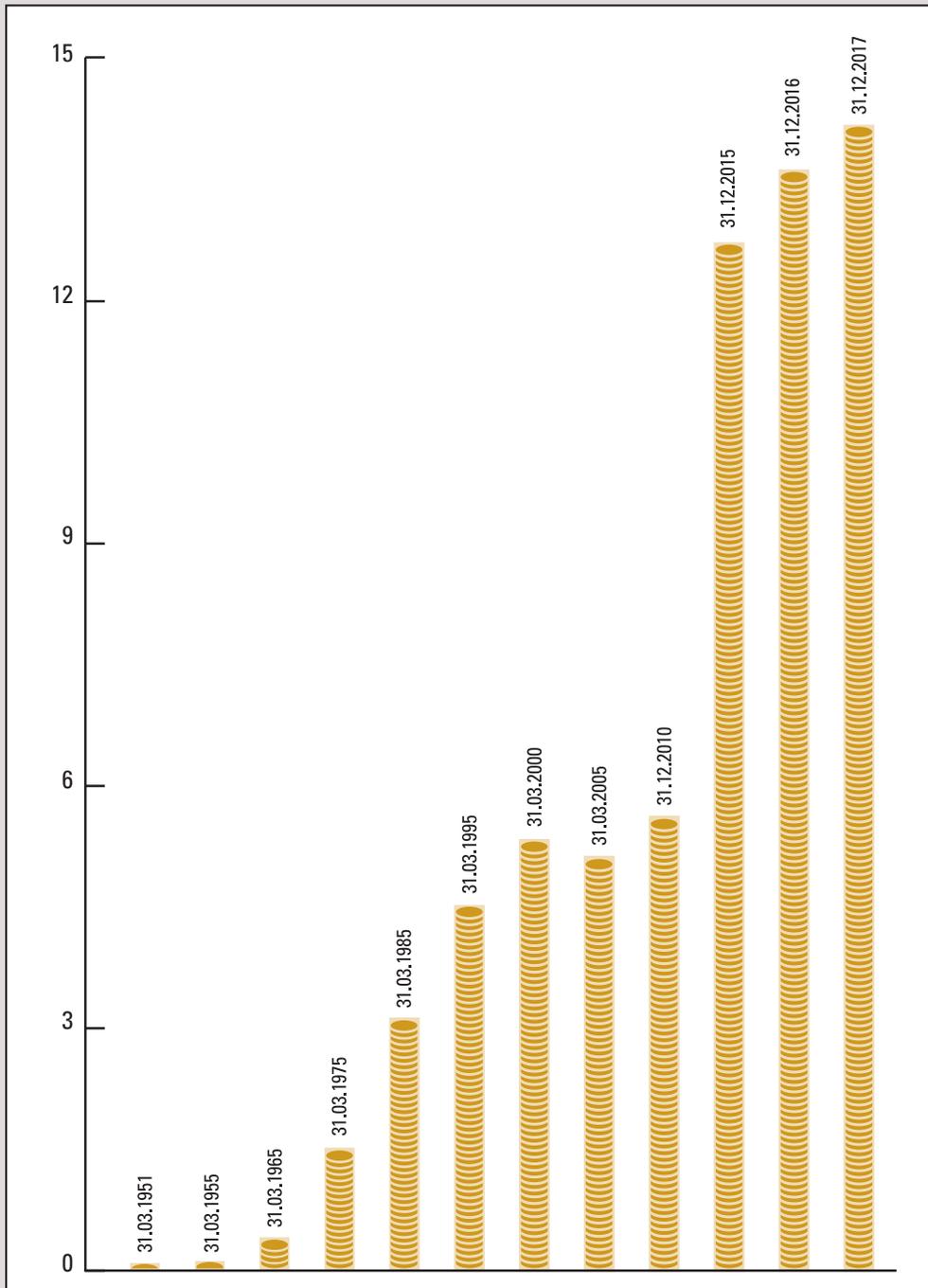
Jahr	Mitglieder	Genossenschaftskapital (Mio. CHF)	Wohnungen	Mietzeinnahmen (Mio. CHF)	Verzinsung Kapital (Prozent)
31.03.1951	130	0.08	30		0.00
31.03.1955	147	0.1	40		2.25
31.03.1965	242	0.4	79	0.16	3.50
31.03.1975	527	1.5	119	0.40	5.00
31.03.1985	676	3.1	146	0.62	4.00
31.03.1995	797	4.5	149	1.08	4.50
31.03.2000	806	5.3	187	1.41	2.50
31.03.2005	818	5.1	208	1.99	2.25
31.12.2010	843	5.6	232	2.51	2.50
31.12.2015	1051	12.7	227	2.68	1.50
31.12.2016	1088	13.6	227	2.72	1.50
31.12.2017	1106	14.1	248	3.03	1.50
31.12.2018	*	*	288	*	*

* Zahlen noch nicht vorhanden.

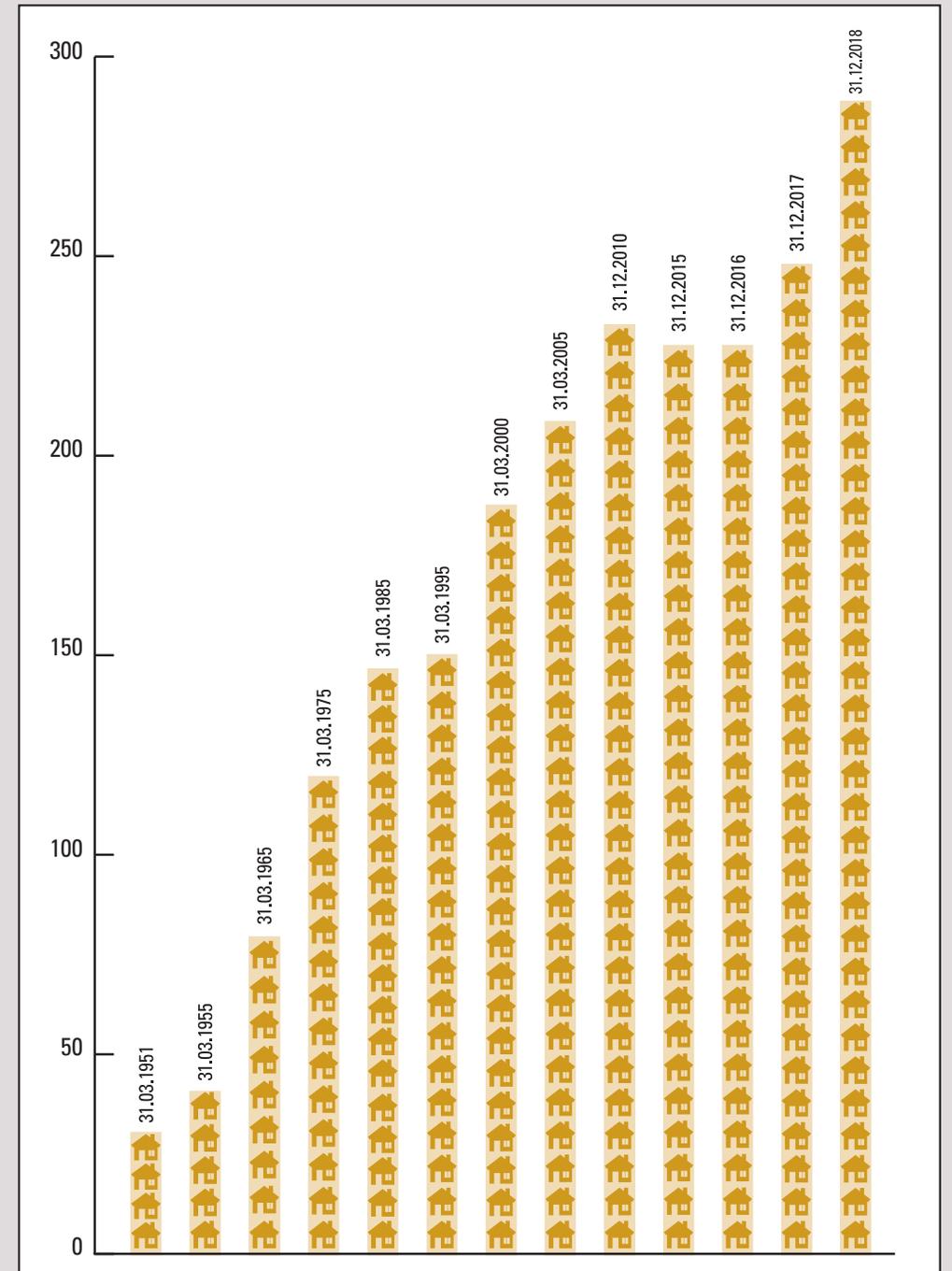
Mitglieder-Entwicklung des «Hemetli»



Genossenschaftskapital des «Hemetli» (angegeben in Mio. CHF)



Wohnungen des «Hemetli»



Impressum

Herausgeber

Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli,
Herisau
www.hemetli-herisau.ch

Text

Jürg Bühler, Herisau

Fotos

Fotostudio Fabienne, Waldstatt
Jürg Bühler, Herisau
Toni Küng, Herisau

Quellen

Jahresberichte und Protokolle der Siedlungs-
und Baugenossenschaft Hemetli, Herisau

Gestaltung

Verlagshaus Schwellbrunn

Druck

Appenzeller Druckerei, Herisau