

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 37 (1962)
Heft: 3

Artikel: Tätigkeit und Organisation einer Bau- und Wohngenossenschaft 2
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103355>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Tätigkeit und Organisation einer Bau- und Wohngenossenschaft

2

FGZ

Familienheim-Genossenschaft Zürich

C. Die Verwaltung

1. Bestand

Die Geschäftsstelle ist zurzeit mit fünf Personen besetzt. In den ersten zehn Jahren der Genossenschaft, das heißt bis zum Bestand von annähernd 500 Wohnungen, wurden die Verwaltungsfunktionen durch Vorstandsmitglieder nebenamtlich besorgt. Fest angestellt wurden

im Jahre	1934	bei	500	Wohnungen	ein	Verwalter
»	»	1944	»	700	»	ein Buchhalter
						und ein Verwaltungs-
						angestellter
»	»	1947	»	1000	»	ein Bautechniker
»	»	1960	»	1600	»	eine Verwaltungs-
						angestellte

2. Aufgaben

Die Geschäftsstelle erledigt zunächst verwaltungsmäßig alle Angelegenheiten, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben. Meistens werden die Anliegen der Mieter persönlich auf dem Büro vorgetragen oder telephonisch gemeldet und von der Auskunftsperson an die zuständige Stelle geleitet.

Darüber hinaus hat die Verwaltung vieles zu besorgen, was sich nicht aus dem Mietvertrag ergibt, sondern zur Pflege der genossenschaftlichen Gemeinschaft gehört und sich allmählich eingelebt hat. Wir erwähnen unter anderem:

- die Vermittlung von Brennholz für die Ofenheizungen
- die Führung von Mietersparkonti (Darlehenskasse)
- die Auszahlung der Dauermieterermäßigungen
- die Abrechnungen der zentralen Wäschereien
- die Vermittlung der Wohnungsbeihilfen
- der Bezug, der Pachtlandzinsen
- die Erstellung und Verteilung der Zirkulare für die kulturellen Veranstaltungen
- die Vermietung der Versammlungslokale

3. Organisation der Geschäftsstelle

Die Aufgaben der Verwaltung sind wie folgt aufgeteilt:

a) Verwalter

- Geschäftsleitung und allgemeine Aufsicht
- Personalangelegenheiten
- Mieterangelegenheiten
- Vermietung der Wohnungen zusammen mit dem Präsidenten
- Prüfung der Einhaltung der Subventionsbestimmungen
- Vermietung der Säle
- Präsident der Hauskommission

b) Buchhalter

- Führung der Buchhaltung
- Besorgung des Zahlungsverkehrs
- Voranschlag, Rechnung und monatliche Bilanzen
- Führung aller Einzelkonti

c) Bautechniker

- Liegenschaftsunterhalt
- Voranschläge und Abrechnungen größerer Arbeiten
- Prüfung der Rechnungen und Anweisung
- Organisation und Überwachung des Regiebetriebes

d) Erste Verwaltungsangestellte

- Arbeiten auf Anweisung des Buchhalters, insbesondere Mietzinskontrolle und Erstellung der jährlichen Mietzinslisten
- Berechnung der Anteil- und Darlehenskassazinsen und Dauermieterermäßigungen
- Holz-, Pachtland-, Lokal- und andere Debitorenrechnungen
- Korrespondenz für die Buchhaltung

e) Zweite Verwaltungsangestellte

- Telephondienst und Schalterauskünfte
- Zirkulare und Vervielfältigungen aller Art
- Adreßplattenmutationen
- Mitglieder- und Mieterkorrespondenzen für Verwalter
- Versand- und Verteildienst
- Hauskarteneintragungen usw.

D. Tätigkeit der Baukommission

Die Baukommission hat die Aufgabe, Neubauten zu erstellen. Der Liegenschaftsunterhalt und die Modernisierung von Altwohnungen fallen nicht in ihren Aufgabenkreis.

In der Regel wird für ein Bauprojekt ein Wettbewerb unter drei bis fünf Architekten durchgeführt. Das Raumprogramm als Grundlage für den Wettbewerb wird in einer Subkommission unter dem Vorsitz des Präsidenten der Genossenschaft erarbeitet und dem Vorstand zur Beschlußfassung unterbreitet. Die Subkommission stellt dem Vorstand nach Prüfung der Wettbewerbsentwürfe Bericht und Antrag.

Nach der Genehmigung des generellen Projektes und des Finanzierungsplanes wählt er die Baukommission und deren Präsidenten. Sie ist in allen Baufragen zuständig und stellt dem Vorstand laufend Bericht und Antrag.

Der Kommission gehört immer auch eine Frau an.

Mit den Architekten wird durch die Kommission ein baureifes Projekt erarbeitet. Die Beschlüsse werden in Protokollen festgehalten. Die Protokolle gehen an die Architekten und an den Vorstand zur Beschlußfassung.

Die Submission für die Bauarbeiten ist öffentlich, und die Offerten sind der Genossenschaft einzureichen. Die Öffnung derselben findet in der Verwaltung statt und wird in einem Protokoll festgehalten, das vom Architekten und dem Präsidenten der Kommission zu unterzeichnen ist. Nach der Prüfung der Offerten durch den Architekten erhält der Präsident der Kommission eine Zusammenstellung der beteiligten Submissionen und der Preise. Nach eingehender Prüfung zusammen mit dem städtischen Vertreter in der Genossenschaft und Verhandlungen mit den Unternehmern wird dem Vorstand eine schriftliche Vorlage aller Submissionen und der Preise unterbreitet, mit dem Antrag über die Vergabe.

Der Geschäftsverkehr mit den Unternehmern erfolgt über die Architekten. Von sämtlicher Korrespondenz der Architekten erhält der Präsident eine Kopie.

Während der Bauzeit ist der Präsident in engem Kontakt mit dem Architekten und der örtlichen Bauleitung. Auf der Baustelle unternimmt er keine Anordnungen gegenüber Unternehmern und deren ausführenden Organen. Er wendet sich an die örtliche Bauleitung oder an den Architekten, die die notwendigen Anordnungen zu treffen haben.

In gemeinsamer Begehung mit dem Bauführer und Architekten auf der Baustelle werden allfällige Probleme besprochen und die notwendigen Anordnungen getroffen.

Die Abnahme der Bauten durch die Genossenschaft von der Bauleitung erfolgt nach dem Bezug der Wohnungen. In einem Zirkular werden die Mieter über Zeit der Begehung und zur Aufnahme der Mängel unterrichtet. Die Mängelliste wird überprüft und allfällig ergänzt. Die Architekten bringen den Unternehmern die Mängelrüge schriftlich zur Kenntnis.

Die Begehung der Garantieabnahme wickelt sich im gleichen Rahmen ab wie bei der Abnahme der Bauten durch die Genossenschaft.

E. Tätigkeit der Gartenkommission

1. Die Gartenkommission besteht aus fünf Mitgliedern und wird vom Vorstand gewählt. Die Notwendigkeit einer solchen Kommission ergibt sich aus der Struktur der Genossenschaft. Die Familienheimgenossenschaft besitzt 866 Einfamilienhäuser und 199 Wohnungen mit Gartenanteil. 789 weitere Wohnungen sind von allgemeinen Anlagen umgeben.

2. Die **Hausgärten** bilden einen Teil des Mietobjektes. Sie unterliegen somit betreffend Bewirtschaftung den gleichen Vertragsbestimmungen wie das Haus oder die Wohnung. Eine dauernde Vernachlässigung des Gartens kann deshalb die Kündigung der Wohnung zur Folge haben.

Wesentliche Veränderungen im Hausgarten, wie das Erstellen von Sitzplätzen mit Mauerwerk, Wasserbassins und dergleichen, sind der Kommission zur Prüfung zu unterbreiten. Ferner werden durch die Kommission geprüft:

Die Erstellung von Gartenlauben und Pergolas; die letzteren werden nur ohne feste Bedachung bewilligt.

Das Pflanzen von Stein- und Kernobsthochstämmen mit Bestimmung des Standortes.

Das Aufstellen von Motorradboxen wird in acht von 19 Baustufen in dringlichen Fällen bewilligt. Der Standort wird ebenfalls bestimmt. Höchstmaß der Boxen 2,20 x 0,90 x 1,20 m.

In einigen älteren Etappen ist die Kleintierhaltung in beschränktem Maße gestattet. Höchstmaße der Ställe: 1,50 x 0,80 x 1,40 m.

Komposthaufen sind bei sachgemäßem Unterhalt erlaubt. Die Pflanzabstände gegen den Nachbargarten für Spalier und Beerenkulturen jeglicher Art sind zu beachten. Im Zweifelsfall entscheidet die Kommission.

Bei Mieterwechsel stellt sich die Kommission auf Wunsch beider Parteien zur Festsetzung der Übernahmewerte der Kulturen und Einrichtungen zur Verfügung.

Unsere Hausgärten weisen einen Bestand von rund 3000 Kern- und Steinobstbäumen auf. Mit Kursen im Schneiden von Bäumen und Sträuchern sowie Film- und Lichtbildervorträgen einschlägiger Art wird versucht, den Genossenschaftern die Pflege ihrer Kulturen zu erleichtern. Für die Schädlingsbekämpfung wird jedes Jahr ein Winterspritzmittel unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

In gemeinsamen Begehungen überwacht die Kommission die Bewirtschaftung der Hausgärten. Säumige Mieter werden mündlich, in krassen Fällen schriftlich ermahnt. Nötigenfalls stellt die Kommission Antrag zu besonderen Maßnahmen an den Vorstand. Allfällige Klagen über Differenzen betreffend Hof und Garten gehen zur Behandlung an den Präsidenten der Kommission.

3. Eine weitere Aufgabe ist die **Betreuung von Pacht- und unbebautem Bauland**. 258 Aren gepachtetes Land wird an 123 Genossenschafte als Pflanzland abgegeben. Die Kommission besorgt die Verpachtung und führt das Pächterverzeichnis. Die Bezahlung des Pachtzinses erfolgt durch Postanweisung an die Verwaltung.

Beachtenswert ist, daß 83 von diesen 123 Pächtern im Besitz eines Hausgartens sind. Weitere 320 Genossenschafte sind dem Verein für Familiengärten angeschlossen und haben einen Familiengarten in den benachbarten Gartenarealen.

Für allgemeine Arbeiten, wie Einzäunungen usw., können die Pächter zu Gemeinschaftsarbeiten aufgeboten werden.

Für die Erstellung von Fahrnisbauten ist ein Gesuch mit Maßangabe erforderlich. Höchstmaße: 3,00 x 2,50 x 2,20 m.

Bei allfälligem unbebautem Bauland stellt die Kommission dem Vorstand Antrag über dessen zweckmäßige Verwendung.

4. Die **Allgemeinen Anlagen** werden überwacht, und nötigenfalls wird die Betriebskommission auf die Ausführung dringlicher Arbeiten aufmerksam gemacht. Bei der Ausführung von Neubauten nimmt der Präsident der Kommission an den Besprechungen teil, welche die Gestaltung der Umgebung betreffen.

F. Die Gemeindestubenkommission und ihre Tätigkeit

Das Verwaltungsreglement der Familienheimgenossenschaft enthält einen Abschnitt über die Gemeindestubenkommission. Der einleitende Satz lautet: «Zur Förderung der genossenschaftlichen Zusammengehörigkeit bestellt der Vorstand eine aus fünf bis sieben Mitgliedern bestehende Gemeindestubenkommission.» Ihr wird sodann die feste Aufgabe zugewiesen, jedes Jahr den Genossenschaftstag zu gestalten und eine Jahresschlußfeier für die Kinder durchzuführen. Ferner wird ihr anheimgestellt, Vorträge, Ausstellungen, Besichtigungen wie auch Bücherausgaben nach Bedürfnis zu organisieren.

Mit der Einsetzung der Gemeindestubenkommission im Jahre 1929 findet der Gedanke Ausdruck, daß es für die Genossenschaft nicht nur darum geht, zweckmäßige Wohnungen zu erstellen, zu vermieten und zu verwalten, sondern daß sie zu einer Gemeinschaft werde, in der Hilfsbereitschaft, gute Nachbarschaft, Verantwortung für das Ganze gedeihen können. Der Name Gemeindestubenkommission steht im Zusammenhang mit den ersten gemeinschaftlichen Räumen, die sich die Genossenschaft im Genossenschaftshaus einrichtete. Einer davon diente als Gemeindestube, das heißt als Treffpunkt, Aufenthaltsraum und Versammlungslokal, wie sie in jener Zeit in verschiedenen Quartieren und Gemeinden entstanden sind. Das Wachstum der Genossenschaft hat auch die Gemeindestubenkommission größer werden lassen. Sie setzt sich heute aus 15 Mitgliedern zusammen (sechs Frauen und neun Männer). Dem Genossenschaftsvorstand, der sie auch wählt, schuldet sie Rechenschaft.

Die Tätigkeit der Gemeindestubenkommission wickelt sich weitgehend in dem Rahmen ab, den das Reglement umschreibt, der aber nicht starr ist. Die Veranstaltungen werden den Genossenschaftern durch Zirkulare bekanntgegeben, die über den Verteilerdienst der Verwaltung an alle Haushaltungen gehen. Im folgenden sei das von der Gemeindestubenkommission betreute Gebiet und seine Entwicklung in Stichworten festgehalten.

Genossenschaftstag. Am Nachmittag **Kinderfest** auf der Döltswiese: Spiel, Wettbewerbe, Aufführungen, Tanz, für die größeren Kinder ein Orientierungslauf, Abgabe eines Zäbigs. Rund 1000 Kinder. Betreuung durch freiwillige Helfer. Früher (bei geringerer Zahl) gelegentlich Ausflüge mit Sihltalbahn (Tierpark Langenberg), Uetlibergbahn, Schiff. — **Allgemeines Fest** am Abend, als Beispiel das diesjährige Programm: Beginn um 19 Uhr mit Marschmusik auf den Straßen, Gesang des Genossenschaftschors auf verschiedenen Plätzen. Beim Dunkelwerden Illumination der Häuser und Wohnungen durch die Mieter. Auf dem Platz im Zentrum zuerst Konzert, später Tanz. Im Saal des Kirchgemeindehauses kabarettistisches Programm für die Erwachsenen (Margrit Rainer, Ruedi Walter). Im Schweighofsaal Tanz und Unterhaltung der Jungen mit eigenem Programm. Frühere Veranstaltungen: Geschlossene Unterhaltung im Schützenhaus Albisgüti (beschränkte Platzzahl), Programm à la Zürifäsch rund um das Schulhaus Friesenberg (wetterabhängig), Abendrundfahrt auf dem See.

(Schluß folgt)