

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 53 (1978)
Heft: 7-8: Spielplätze : Erlebnis- und Erfahrungsbereiche

Vereinsnachrichten: Die Sektion Zürich meldet...

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>

Bund nordwestschweizerischer Wohn-genossenschaften (BNW)

Ende Mai hielt der BNW seine 53. Jahresversammlung ab. Die üblichen Traktanden fanden unter der Versammlungsleitung von Präsident Max Ernst eine reibungslose Abwicklung.

Jahresbericht und -rechnung wurden einstimmig gebilligt. Der Jahresbericht enthält interessante Hinweise: Auf Jahresende betrug die Zahl der Mitgliedgenossenschaften 107, dazu kommen 10 Einzelmitglieder. Die Anzahl der Wohnungen: 10 632. Wenn man im Schnitt etwa 100 000 Franken pro Wohnung rechnet, so kommt man auf die stattliche Zahl von rund einer Milliarde Franken, die in der BNW steckt, fürwahr eine beachtenswerte Sache!

Im Laufe des Jahres wurden zwei neue Genossenschaften aufgenommen: Die Wohngenossenschaft «Sedes» und die Genossenschaft Cohabitat. Letztere befasst sich hauptsächlich mit der Sanierung bereits bestehender Genossenschaften. Die Bautätigkeit der Wohngenossenschaften in Basel und der regio zeigt im vergangenen Jahr eine deutliche Zurückhaltung. Lediglich noch 29 Wohnungen wurden im genossenschaftlichen Wohnungsbau erstellt. Im Vorjahr waren es noch 103 Wohnungen oder 11,7% des Bauvolumens.

Der Bund der nordwestschweizerischen Wohngenossenschaften interessiert sich nach wie vor für eine Überbauung Elsässerrheinweg (das Schlachthof-Areal). Vielfach sind aber die Wünsche in bezug auf die Nutzung dieses Areals: Grosse Grünflächen, Saalbau, Hallenschwimmbad, Spielplätze, Kindergärten. Die politischen Parteien und Quartiervereine überbieten sich gegenseitig mit ihren Forderungen an den Staat.

Der BNW hat sich nach dem Scheitern verschiedener Projekte eingeschaltet und einen Genossenschaftsverband aus den am Bauvorhaben interessierten Genossenschaften gegründet, an dem auch Logis Suisse beteiligt ist. Hoffentlich gelingt es in letzter Minute, einen Teil des Terrains für den Bau preisgünstiger Wohnungen zu retten.

Die Wahlen in den 15köpfigen Vorstand brachten eine gewisse Erneuerung. Zurückgetreten sind Vizepräsident Dr. Rainer Schaub, Binningen, (wegen Arbeitsüberlastung) und die Beisitzer Bernhard Bühler, Fritz Ebi und Altregierungsrat Franz Hauser. Präsident Max Ernst wurde mit Akklamation wieder erkoren, wird aber altershalber in einem Jahr zurücktreten. Die übrigen Vorstandsmitglieder sind für eine weitere Amtsdauer

von 3 Jahren in ihren Ämtern bestätigt worden. Neu wurden gewählt Hans P. Bertschmann und Guido Brianti. Die Versammlung beschloss, die Zahl der Vorstandsmitglieder von 15 auf 13 zu reduzieren, um beweglicher zu werden. Weiter wurde beschlossen, einen Aktionsfonds von Fr. 5000.- zu schaffen.

Auch im Schiedsgericht fanden Mutationen statt: Anstelle von Dr. iur. O. Schmutz wurde Dr. iur. Peter F. Kugler, Advokat und Notar, bestimmt und neu in das Gremium Dr. Urs Engler, Zivilgerichtspräsident, gewählt.

Den eigentlichen Höhepunkt des Abends bildete das Referat von Direktor Emil Matter über Hypothekarzinsen-Senkungen und Anpassung der Mietpreise. Er verwies darauf, dass die Banken im Hinblick auf die Geldschwemme und den Mangel an Investitionsmöglichkeiten sich gezwungen sahen, sukzessive mit den Hypothekarzinsen hinunterzugehen. Parallel dazu wurden auch die Zinssätze auf Sparheften, Obligationen usw. gesenkt. Nicht alle Genossenschaften können trotz Senkung der Hypothekarzinsen mit den Mieten hinuntergehen, da sie in früheren Jahren bei Erhöhungen der Hypothekarzinsen die Mieten nicht immer entsprechend heraufgesetzt haben oder weil die Altwohnungen punkto Renovationen einen grossen Nachholbedarf haben oder auch, weil die Mieter verschiedener Genossenschaften es vorziehen, dass die frei gewordenen Mittel für die Erhöhung des Wohnkomfortes (Einbaubäder, moderne Küchen, Warmwasserzentrale, doppelt verglaste Fenster usw.) verwendet werden. Grundsätzlich soll die Senkung der Hypothekarzinsen in der einen oder anderen Form den Mietern zugute kommen. Es obliegt hauptsächlich den verantwortlichen Funktionären, zu entscheiden, in welcher Form dies erfolgen soll.

Jede Genossenschaft soll ihr Verhalten in der Frage der Mietzinssenkung gemäss ihrer effektiven Situation selbst bestimmen dürfen. Auch wenn Mieten nicht gesenkt werden, so kommt dies der Genossenschaft und damit letzten Endes den Mietern zugute. *Ferdinand Kugler*

Neues von der Sektion Innerschweiz

Am 9. Juni 1978 trafen sich die Delegierten der Sektion Innerschweiz unter dem Vorsitz von Zentralvorstandsmitglied Franz Muoser zur ordentlichen Jahresversammlung. In seinem Rechenschaftsbericht konnte Präsident Muoser nicht von spektakulären Neubauten der

einzelnen Genossenschaften berichten. Deren Tätigkeit war auf «Erhalten und Erneuern» ausgerichtet. Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern hat ein mehrjähriges millionenschweres Programm von Aussen- und Innenrenovationen, so wurden beispielsweise im Berichtsjahr 344 Küchen auf den neuesten Stand gebracht. Auch die Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern und die Allgemeine Baugenossenschaft Kriens verwirklichten ein beachtenswertes Erneuerungsprogramm. Mit Genugtuung nahm man zur Kenntnis, dass die Gewoba Baar und die Baugenossenschaft Wikon alle Neubauwohnungen vermieten konnten. Franz Muoser streifte schliesslich auch das durch den Abbau der eidgenössischen Subventionen und die Senkung des Hypothekarzinsfusses akut gewordene Mietzinsproblem, mahnte zur Vorsicht vor manipulierten Öltankwagen und orientierte über die praktische Solidarität der Wohnbaugenossenschaften in einem Prozessfall im Sektionsgebiet. Seine Ausführungen regten eine kurze interessante Diskussion an.

Die übrigen statutarischen Geschäfte konnten rasch erledigt werden. Der erfreuliche Bericht von Kassier Karl Mattli fand einstimmige Genehmigung. Als neue Kontrollsektion wurde die Wohnbaugenossenschaft Heimat Zug bestimmt. Ein einfacher Imbiss leitete über zu einem anregenden Gedanken- und Erfahrungsaustausch. -m-

Die Sektion Zürich meldet...

Ein Entscheid des Bezirksgerichtes Zürich erregte nicht nur die Gemüter, sondern führte auch zu «Kopfschütteln» in verschiedenen Genossenschaftsvorständen.

In einem Streitfall zwischen Vermieter und Mieter ging es um die Erneuerung des Farbanstriches einer Küche (Holzwerk, Sockel) und das Weisseln derselben. Der Vermieter bezog sich dabei auf einen entsprechenden Artikel im Mietvertrag.

Im Urteil wird festgehalten, dass der Zustand, in dem eine Wohnung zurückgegeben werde, nicht demselben zu entsprechen habe, wie er beim Antritt des Mietverhältnisses war. Es wird dabei auf Art. 271 OR hingewiesen, wo es in Absatz 2 heisst: «Er (der Mieter) haftet nicht für die aus der Benützung sich ergebende Abnützung oder Veränderung. Es wird vermutet, dass der Mieter den Gegenstand in gutem Zustand empfangen habe.»

Gemäss dem oben zitierten Urteil

werden im Mietvertrag enthaltene Bestimmungen ungültig erklärt und ausser Kraft gesetzt, welche seit Jahren, ja Jahrzehnten, darin enthalten waren und auch von beiden Seiten anerkannt wurden.

Dazu einige grundsätzliche Gedanken. Normalerweise wird der Blancfix-Anstrich etwa alle 8 bis 10 Jahre erneuert, wobei dies viele Mieter auch wünschen. Diese Arbeit entspricht einer gewissen Reinigungshandlung. Nicht vergessen darf man, dass Küchen oft überdurchschnittlich beansprucht werden. Bei Mietern, die sehr fetthaltig kochen, kann sich an Decke und Wände Fett ansetzen, das im Verlaufe der Jahre eine zähe Masse bildet. Bei der Erneuerung belaufen sich die Vorarbeiten auf ein Vielfaches der Kosten, die für das Weiseln aufzuwenden sind. Schimmelbildungen (durch zu grosse Feuchtigkeit), Vergilbungen an Holzwerk und Wänden, verursacht durch Nikotin, ergeben zusätzliche Arbeiten, die oft sehr aufwendig sind. In diesem Zusammenhang wäre es sehr interessant, wenn die Umschreibung der «normalen Abnutzung» einer Küche genauer präzisiert würde!

Sollten Küchen bei einer Wohnungsabgabe zu Diskussionen Anlass geben, wird es künftighin notwendig sein, durch den Stadt- oder Gemeindeammann eine Bestandesaufnahme vorzunehmen und unsorgfältige, unzweckmässige oder vertragswidrige Benützung feststellen zu lassen, die man geltend machen kann.

Im Urteil, welches an das Obergericht weiter gezogen wurde, wird auf den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen Bezug genommen. Die «Missbrauchsgesetzgebung» ist nicht anwendbar für alle jene Genossenschaften, die der Kontrolle einer Behörde unterstellt sind (Bund, Kanton oder Gemeinde). Für die meisten Genossenschaften trifft dies zu. Es ist deshalb kein Grund vorhanden, von der bisherigen Praxis abzugehen. Die Aufwendungen für das Streichen der Küche sind auch weiterhin dem ausziehenden Mieter zu belasten.

Familien-Baugenossenschaft Bern

Die mit 66 Genossenschaftern recht gut besuchte Generalversammlung der Familien-Baugenossenschaft Bern stimmte allen Anträgen des Vorstandes zu. Für eine weitere Amtsperiode wurde der bisherige Präsident Hans Reinhard, Architekt, Bern, bestätigt.

Einen Kredit von 2,45 Mio. Franken bewilligten die Genossenschafter für ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 18 Woh-

nungen und eine Einstellhalle für 36 Autos in Belp. Die Fambau setzt sich zum Ziel, durch ständige Bautätigkeit ihren Wohnungsbestand zu erweitern. Es dürfte nur wenigen Lesern bekannt sein, dass die Familien-Baugenossenschaft über 1500 eigene Wohnungen mit einem Verkehrswert von über 120 Mio. Franken verwaltet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten etwa 9 Mio. Franken in Neu- und Umbauten investiert und für über 900 000 Franken Unterhaltsarbeiten an das bernische Gewerbe vergeben werden.

Den Genossenschaftern wurde vor der Generalversammlung Gelegenheit geboten, das von der Fambau erstellte und kürzlich dem Betrieb übergebene Alterswohnheim Baumgarten kennenzulernen.

50 Jahre Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Vom schönsten Wetter begünstigt wurde die Schiffahrt, welche die Baugenossenschaft Freiblick zum Anlass ihres 50jährigen Bestehens durchführte. Auf 2 Schiffen wurde die grosse Genossenschaftsfamilie bis hinauf ans Ende des oberen Zürichsees geführt. Musik, Spiele und Verpflegung lösten einander ab und glücklich über die von den verantwortlichen Genossenschaftsorganen geplante und durchgeführte Veranstaltung verliess man am Abend die beiden Schiffe.

*Baugenossenschaft Freiblick:
Ausschnitt aus der Überbauung Sonnenhalde I im Quartier Leimbach*



In den genossenschaftseigenen Räumlichkeiten wurde noch bis zu später Abendstunde die Feier fortgesetzt.

Unter Berücksichtigung der wegen Um- bzw. Neubauten erfolgten Mutationen weist die Baugenossenschaft Freiblick Zürich heute einen Wohnungsbestand von 528 Einheiten auf. Mit Ausnahme der Alterswohnungen wurden sämtliche Bauten mit Unterstützung der Stadt Zürich (Nachgangshypotheken), aber ohne Beanspruchung von Subventionen erstellt.

Das grösste Bauvorhaben seit den Neubauten vor rund 50 Jahren bildet das in den Jahren 1973 bis 1976 vollzogene Altbau-Sanierungsprogramm. In vier ungefähr gleich grossen Jahresetappen sind mit einem Kostenaufwand von 19,6 Mio. Franken 425 Altwohnungen dem neusten Stand der Technik und des Wohnkomforts angepasst worden. Dies gibt der Genossenschaft die Gewissheit und Beruhigung, mit den Mietobjekten jederzeit konkurrenzfähig zu bleiben. Es ist das erklärte Ziel der Genossenschaft, heute wie vor 50 Jahren, auch jungen Familien mit Kindern preisgünstige und gut unterhaltene Wohnungen an schöner Lage zu vermitteln.

50 Jahre Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich

Mit einer gediegenen Veranstaltung feierte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich ihr 50. Wiegenfest, zu der deren Präsident R. Wyder fast die ganze Genossenschaftsfamilie