

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 55 (1980)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Von der Gartengestaltung über Finanzfragen bis zu Wohnstrassen  
**Autor:** Mühlemann, Ernst A.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105008>

### **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>**

## Von der Gartengestaltung über Finanzfragen bis zu Wohnstrassen

Wahrhaftig, weit gespannt war der Bogen dessen, was die Teilnehmer an den beiden Verbandsseminaren erwartete. Doch – um das vorwegzunehmen – sie wurden nicht enttäuscht, war es doch gelungen, für jedes Gebiet zuständige Fachleute zu gewinnen, die es alle verstanden haben, aus ihrem reichen Erfahrungsschatz den über 150 Vertretern der Bau- und Wohngenossenschaften unseres Landes wertvolle Hilfe für die Tagesarbeit zu gewähren.

Es begann jeweils am Samstagvormittag mit einführenden Worten von H. Jerg zum Thema

### «Gartenunterhalt und Gartengestaltung»

Der Referent ist ein ausgewiesener Praktiker und hat den Teilnehmern reichhaltiges Material zur Verfügung gestellt, das für diejenigen, die sich mit diesen Fragen zu beschäftigen haben, wertvolle Richtlinien werden wird. «Die Anlage bei einem Mehrfamilienhaus ist ein ästhetisch und funktionell einwandfrei gestaltetes Grün, das seine Bewohner zumindest zum erholsamen Begehen, besser noch zum Verweilen einlädt. Meist jedoch dominiert die sterile Anonymität derart, dass sich der Bewohner der jeweiligen Siedlung wenig eingeladen fühlt. Hier liegt... ein grosses Aufgabenfeld für den planenden Gartenarchitekten.»

Um dieser Sterilität und Anonymität zu entgehen, bedarf es gezielter Massnahmen, die in der Planungsphase beginnen müssen. Natürlich sind Ausführung und «Betrieb» der Gartenanlagen wichtig. Aber entscheidend ist doch die Planung. Oft wird hier der Fehler gemacht, dass ein zufällig übriggebliebenes Stück Land zum Garten wird, statt dass von vornherein diesem Garten ein entsprechender Platz in der Überbauung vorbehalten wird. Dabei sind allerdings die Anlage- und Folgekosten zu berücksichtigen, rechnet man doch im Schnitt mit Fr. 50.– je m<sup>2</sup> für die Anlage und mit immerhin um die 2 bis 4 Franken je m<sup>2</sup> für die Pflege.

Der frühe Nachmittag galt dem

### Besuch der Grün 80,

womit sozusagen auf die Theorie die Praxis folgte. Man könnte Seite um Seite füllen mit den vielgestaltigen Eindrücken, die diese Gartenbauausstellung – und sie war eigentlich weit mehr als nur

*Das Verbandsseminar brachte eine Mischung von Fachvorträgen und praktischer Anschauung. Nach dem aufschlussreichen Referat über Gartenunterhalt und Gartenanlage kam anlässlich der Führung durch die «Grün 80» die direkte Begegnung.*



*Das prächtige Herbstwetter des ersten Kurswochenendes machte den Rundgang durch die Ausstellung zu einem besonderen Erlebnis.*

das – dem Besucher zu vermitteln vermochte. Doch ist darüber in allen Medien so eingehend berichtet worden, dass wir hier darauf verzichten dürfen, oft Gesagtes zu wiederholen.

Konnte der Ausstellungsbesuch als Erholung und Entspannung betrachtet werden, so änderte das am späteren Nachmittag, als – zwar noch in der Ausstellung –

### «Aktuelle Finanzprobleme der Bau- und Wohngenossenschaften»

zur Sprache kamen. Hatte es an der ersten Arbeitstagung Dr. E. Leemann, Direktionspräsident der Genossenschaftlichen Zentralbank AG übernommen, die Tagungsteilnehmer darüber zu orientieren, so war es an der zweiten Arbeitstagung, M. Hurni, Hauptdirektor des nämlichen Instituts vorbehalten, zu den, naturgemäss brennenden, Fragen Stellung zu nehmen. Wir folgen in diesem Bericht den Ausführungen von Dr. Leemann und wollen versuchen, diese kurz zusammenzufassen:

Die Bau- und Wohngenossenschaften müssen nach dem für die Geschäftsführung erforderlichen Minimalüberschuss streben, wie es, nebenbei erwähnt, auch die Genossenschaftliche Zentralbank tun muss. Genossenschaften finanzieren sich mit Eigen- und Fremdkapital. Ziel

muss sein, den Anteil des Eigenkapitals nach Möglichkeit zu steigern.

Das Fremdkapital der Genossenschaften besteht vor allem aus Hypothekendarlehen, die von den Banken gewährt werden. Der Hypothekenzins in der Schweiz ist der niedrigste aller Länder.

Während für Hypotheken in Deutschland 9%, in Österreich 10–11%, in Frankreich durchschnittlich 13,4%, in den USA 13,6%, in Grossbritannien 15% und in Italien 15,5% aufgewendet werden müssen, erfreuen wir uns in der Schweiz heute noch eines Zinssatzes von 4,5% für erste Hypotheken. Dazu kommt in allen Ländern noch eine strenge Amortisationspflicht, die in der Schweiz mindestens nicht die Regel ist.

Für die Gestaltung des Hypothekenzinssatzes sind Kapitalangebot und -nachfrage ausschlaggebend. Steigt der Aussenwert des Schweizerfrankens, so wird unsere Konkurrenzfähigkeit auf dem Weltmarkt beeinträchtigt. Die Nationalbank kauft Dollars, um den Kurs zu drücken, was im Innern zu steigender Geldflüssigkeit und niedrigeren Zinsen führt. So war die Lage zum Beispiel im September 1978, was sich auch auf die Hypothekenzinsen ausgewirkt hat. Heute ist die Lage umgekehrt: Der Aussenwert des Schweizerfrankens geht eher zurück, die Nationalbank verkauft Dollars, wodurch im Innern des Landes Geldknappheit

entsteht, was zu einer Erhöhung der Zinsen führt.

Für Kassaobligationen müssen die Banken heute 4,5–5% aufwenden. Da nun bis heute die den Banken anvertrauten Spargelder nur zu etwa 2,5% verzinst werden, vollzieht sich eine Verlagerung von den Spareinlagen zu den Kassaobligationen. Die Genossenschaftliche Zentralbank allein hat in diesem Jahr bis heute rund 130 Millionen Franken an Spargeldern – nebenbei: der Hauptquelle der Finanzierung von Hypotheken – «verloren», was dazu zwingt, ab 1. Dezember 1980 den Spargeldzins um ½% zu erhöhen. Dass bei steigenden Zinsen auf Sparheften über kurz oder lang die Hypotheken folgen müssen, versteht sich von selbst: Auf den 1. März 1981 erhöht sich der Zins für bestehende Hypotheken auf 5%! Allein die dreimonatige Verzögerung der Erhöhung des Hypothekarkontingents gegenüber dem Spargeldsatz bedeutet für die Genossenschaftliche Zentralbank einen Einnahmeausfall von rund 1,8 Millionen Franken!

Es wird oft behauptet, die Zinsmarge der Banken – die Differenz zwischen Aktiv- und Passivsatz – sei noch nie so hoch gewesen wie heute. Das stimmt nur bedingt, können doch Hypothekarkredite nicht mit Spargeldern allein finanziert

werden, ganz abgesehen davon, dass die Kosten des Bankbetriebes (Personal- und Sachkosten) in den letzten zehn Jahren ganz wesentlich gestiegen sind.

Eine kurze Diskussion, in der auch das Wiederanstiegen der Hypothekarsätze bedauert wurde, was zu steigenden Mietpreisen führen muss, schloss diese Veranstaltung des späteren Nachmittags und männiglich begab sich in die sogenannte «Berri-Scheune», die für die Grün 80 in eine attraktive Gaststätte umgewandelt worden war, wo nach einem opulenten Mahl die Stimmung stieg.

Nach dem frohen Ausklang des ersten Seminartages war der Sonntag wieder der Arbeit gewidmet. H. Bachmann, (am zweiten Kurs P. Salathé) vom Amt für Kantons- und Stadtplanung und Architekt P. Fierz hatten es übernommen, die Teilnehmer einzuführen in das Thema

#### «Wohnstrassen zwischen Wunschtraum und Wirklichkeit».

Zunächst führten die Referenten anhand einer Dia-Schau ein in Idee, Konzeption und Verwirklichung von Wohnstrassen, wobei sie aus reicher Erfahrung schöpfen konnten. In Zürich ist Ende September die erste Wohnstrasse «eröff-

net» worden, in Basel gibt es bereits deren drei, von denen vor allem die Laufenstrasse im Gundeldingerquartier zu erwähnen ist. So war es gegeben, nach der kurzen Einführung im COOP-Bildungszentrum, das die Teilnehmer wieder gastlich empfing, eine praktische Verwirklichung näher ins Auge zu fassen. Dabei war wohl der Zeitpunkt nicht besonders günstig gewählt: Der Sonntag ist nicht der Tag, an dem sich Kinder in ihrem Reich – und die Wohnstrasse ist ihr Reich – tummeln. Etwas öde und leer wirkte die Strasse, von der uns berichtet wurde, die Anwohner pflegten dort zuweilen auch rauschende Feste zu feiern und die Kinder hätten mit Begeisterung das in Besitz genommen, was nicht zuletzt für sie geplant und gebaut worden ist.

Immerhin konnten sich die Tagungsteilnehmer wenigstens am Objekt ein Bild davon machen, was eine Wohnstrasse ist und was vorgekehrt werden muss, um sie zu beleben.

Alles in allem: Zwei ausserordentlich gelungene Tagungen, an denen jeder, der da wollte, neue, fruchtbare Anregungen mit nach Hause nehmen konnte.

Hans E. Mühlemann, Basel



Bild links:

Die Papyruspflanze spiegelt sich für einmal nicht im Nil, sondern in einem von Menschenhand angelegten Pflanzbecken.



Bild rechts:

Ganz im Zeichen der Wohnstrasse standen die Veranstaltungen des Sonntages. Der Augenschein gab den Anlass zu einer kritischen Prüfung durch die Kursteilnehmer, wie unser Bild zeigt. Ihr Ergebnis dürfte mehrheitlich positiv ausgefallen sein.