

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 58 (1983)
Heft: 1

Vereinsnachrichten: Arbeitstagung der Sektion Zürich SVW

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: 16.02.2025

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

Arbeitstagung des BNW: Renovation von Wohnbauten

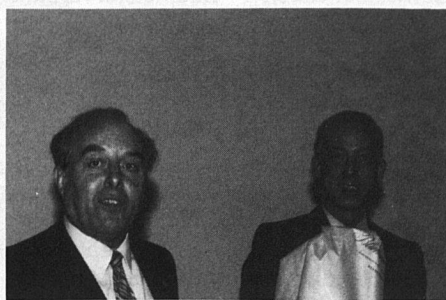
Die Erneuerung von Wohnbauten stand im Mittelpunkt einer Arbeitstagung des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften. Viele Genossenschaften stehen heute vor wichtigen Entscheidungen über Gebäuderenovation und den Ersatz haustechnischer Anlagen. Sie liessen sich denn auch die Möglichkeit nicht entgehen, im Oktober an der von G. Brianti geleiteten Tagung im coop-Bildungszentrum Muttenz aus erster Hand informiert zu werden.

Den neuesten Stand der Herstellung von Fenstern stellte O. Bachmann, Inhaber der *Aluba*-Fensterfabrik Hochdorf, vor. Sowohl beim Neubau als auch beim Ersatz von Fenstern steht der Bauherr heute in der Regel vor der Wahl zwischen Fenstern mit Holzrahmen, Holz-Metall-Rahmen oder Kunststoffrahmen. Feste Zweifachgläser haben die frühere aufklappbare Doppelverglasung abgelöst.

Heizungs- und Warmwasseranlagen werden vorwiegend unter dem Gesichtspunkt des Energiesparens konzipiert. Über die Neuerungen, die sich daraus und aus den zu erwartenden neuen gesetzlichen Vorschriften ergeben, orientierte L. van der Haegen (*Hoval Herzog AG*) Reinach BL auf anschauliche Weise. Er wurde assistiert von D. Geissbühler (*Weishaupt/H.S. Birseck AG*) Reinach BL und S. Gscheidle (*Clorius AG*) Riehen. Die Erneuerung einer Anlage bringt Kosten, die etwa in der Höhe des Jahresaufwandes für den Energiever-

brauch liegen. Nach dieser Faustregel kann geschätzt werden, um welche Investitionsvolumen es hier etwa geht und welche Zeitspanne vergeht, bis die eingesparten Kosten die neue Anlage rechtfertigen. Aber auch über Sofortmassnahmen gaben die Referenten Auskunft.

Über die Zusammenarbeit zwischen Bank und Wohngenossenschaft sprach J. Christen von der Genossenschaftlichen Zentralbank AG. Die Möglichkeiten der Finanzierung genossenschaftlicher Neubauten könnten seiner Ansicht nach in Zukunft noch durch neue Lösungen erweitert werden. fn.



Die Zusammenarbeit zwischen Bank und Genossenschaft war das abschliessende Thema der Arbeitstagung 1982 des BNW in Muttenz. Unser Bild zeigt Kursleiter G. Brianti, Vizepräsident des BNW (links) und den Referenten, J. Christen, stellvertretender Leiter der Hypothekarabteilung der Genossenschaftlichen Zentralbank.

Schwerpunkte genauer Aufschluss zu bekommen und schliesslich Konsequenzen für die Praxis daraus zu ziehen.

Hansruedi Preisig, Arch. HTL, Spezialist für wärmetechnische Beratungen und Gutachten, zeigte anhand von sehr guten Dias und Hellraumskizzen wie wichtig ein seriöses Durchdenken aller möglichen Auswirkungen bei *Gebäudeisolationen* ist, um spätere Schäden zu vermeiden. Im Zweifelsfalle ist ein Fachmann (Bauphysiker) beizuziehen! Kleinste Ausführungs- oder Materialfehler können teure Reparaturen nach sich ziehen. Auch das Verhalten der Bewohner (Feuchtigkeitserzeugung, Querlüftung) spielt eine grosse Rolle. Bei Dachsanierungen können Schäden auftreten, wenn den Gesetzen der Physik und den Materialeigenschaften, z.B. gute Durchlüftung der Holzkonstruktion, Vermeidung von Kondensat usw., nicht Rechnung getragen wird.

SIA- und behördliche Vorschriften verbessern unsere Wohnqualität und helfen uns Energie zu sparen. Leider müssen diese Verbesserungen auch bezahlt werden. Sie sind mit ein Grund, weshalb unsere Neubauten so teuer sind.

Bernhard Braune, dipl. Physiker ETH/SIA, Spezialist für Akustik, *Lärmbekämpfung*, Bauphysik, erläuterte sein für Laien nicht ganz leichtverständliches Spezialgebiet. Dichte Fenster und Türen verändern auch das Raumklima, wenn täglich nicht drei- bis viermal gelüftet wird, können wiederum Feuchtigkeitsschäden entstehen. Auch Ventilationsanlagen können in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Die Verhinderung von *Körperschallübertragungen* und der Geräusche von sanitären Installationen wurden ebenfalls behandelt.

Mieterschutz, neues Mietrecht, neuer Mietvertrag

Zu Beginn des zweiten Abends orientierte Sektionspräsident *Ernst Müller* über aktuelle Verbandsprobleme und führte die Anwesenden, über 200 Mitglieder, in die Probleme des Kurses ein.

Beat Meyer, Rechtsanwalt, Vorstandsmitglied des Mieterverbandes sprach über *das Recht aus der Sicht des Mieters*. Anhand von Beispielen stellte er deren oft schwierige Situation gegenüber dem Hauseigentümer dar. Aus dem Umstand, dass das Wohnen eines der Grundbedürfnisse darstellt, ist es notwendig, dass der Staat teilweise in den Wohnungsmarkt eingreifen muss. Daher wurde neben dem durch das OR geregelten ordentlichen Recht ein zeitlich und örtlich limitiertes Mieterschutzrecht (BMM) geschaffen.

Arbeitstagung der Sektion Zürich SVW

Entsprechend dem Resultat einer Rundfrage unter den Mitgliedern wurden an zwei Abenden im November 1982 in der Aula des Schulungszentrums KVZ die nachstehend vermerkten Themen vor einer grossen und interessierten Zuhörerschaft behandelt.

Gebäudesanierung, Dachsanierung, Lärmbekämpfung

Prof. Hch. Kunz, Direktor des Instituts für Hochbauforschung ETH und Präsident der Technischen Kommission SVW war leider aus gesundheitlichen Grün-

den an der Teilnahme verhindert, sein Referat wurde aber vom Kursleiter P. Reinhard verlesen. Die Probleme der *Bauqualität* sind ihm und dem erwähnten Institut ein ganz besonderes Anliegen. Ein Seminar *«Bauschäden»* liess deutlich erkennen, dass in den weitesten Kreisen das Bedürfnis nach einer systematischen Behandlung der heute auftretenden Baumängel besteht. Besonders durch die akute Forderung nach *Energieeinsparungen* und die laufenden *Sanierungsaktionen* werden wir veranlasst, die baulichen Schwachstellen gezielter zu erforschen, um über deren Ausmass und

Paco Oliver, lic. iur. bei der Rechtsabteilung des Hauseigentümergeverbandes, befasste sich mit dem *Recht aus der Sicht des Hauseigentümers*, wobei er ebenfalls das Mieterschutzrecht speziell in seine Überlegungen einbezog. Laut Statistik werden über 95% der Kündigungen vom Mieter ausgesprochen und davon noch der grösste Teil zu ausservertraglichen Terminen. Der *Vorschlag zur Revision des Mietrechtes* schießt nach Ansicht des Hauseigentümergeverbandes weit über das Ziel hinaus und wird die schwächeren Mitglieder (Eigentümer kleinerer, meist auch noch selbst bewohnter Liegenschaften) weit stärker treffen als die gerissenen, profimässigen. Die Vertragsfreiheit würde recht massiv beschnitten. Auch die ordentlichen Nebenmieter haben manchmal zu leiden. Die anvisierten Revisionen beinhalten neben wirklich verbesserungsbedürftigen Artikeln auch solche, welche sich kontraproduktiv auswirken würden.

Die Situation bei den Genossenschaften

legte uns Dr. Dieter Keller, Finanzamt der Stadt Zürich, Mitglied des Büros des Zentralvorstandes SVW dar, in erster Linie aus der Sicht der Mieterbaugenos-

senschaften und solcher, welche in bezug auf die Mietzinsgestaltung einer *behördlichen Kontrolle* unterstehen. Für alle andern gelten uneingeschränkt die Bestimmungen des OR und des Mieterschutzes (BMM).

Gemäss einer *neueren These* kommt die Kündigung einer Genossenschaftswohnung dann, wenn kein Ersatzangebot gemacht wird, faktisch einem Abschluss gleich, da dem Mieter damit das Recht an der Benützung der genossenschaftlichen Einrichtungen entzogen wird. Ausschluss und Kündigung sollten deshalb nebeneinander hergehen. Ausnahme: wenn ein Ersatzangebot (z. B. kleinere, zumutbare Wohnung) gemacht wird. In den Statuten ist deshalb eine klare Regelung anzustreben.

Befristete Mietverträge, z. B. wegen bevorstehendem Abbruch oder vor tiefgreifenden Renovationen, haben schon zu grossen Ärgernissen im Vorstand und unnötigen Mehrkosten für die neuen Mieter geführt, wenn die richterliche Behörde ein Mietverhältnis erstreckt hat, das gutmeinend zur Vermeidung leerstehender Wohnungen getätigt wurde (trotz Prozessgewinn vor Bundesgericht). In der Stadt Zürich gibt es eine Ausweichmöglichkeit über das Büro für Notwohnungen (mit erstreckungsfreien Untermietverträgen).

Die vorzeitigen Kündigungen bringen

den Baugenossenschaften bezüglich Weitervermietung manchmal erhebliche Schwierigkeiten (Subventionsvorschriften, interne Wohnungswechsel, Berücksichtigung schon lange angemeldeter Mietinteressenten mit Kündigungsterminen usw.).

Nach den heute geltenden Mieterschutzbestimmungen (BMM) war die Regelung einfach und für Behörden und Genossenschaften befriedigend. Mit den neuen Vorschlägen wäre dies nicht mehr der Fall. Es ist zu hoffen, dass die Eingabe des Zentralvorstandes SVW zum Vernehmlassungsverfahren (klarere Verhältnisse, Vermeidung von Doppelspurigkeiten) in der Novelle berücksichtigt wird.

Die Baugenossenschaften können weder zu den Mietvertretern noch zu den Hauseigentümern gezählt werden, sie haben eine spezielle Struktur, welche durch einen starken Verband zu vertreten ist.

Der Diskussion und Fragenbeantwortung

wurde genügend Zeit eingeräumt. Neben den Referenten wirkte lic. iur. Bruno Baeriswyl, Sekretär des Mietgerichtes, mit. Den vielen Diskussionsrednern konnte erschöpfend Auskunft gegeben werden.

P. Reinhard

Fenster- und Türabdichtung

mit thermo-plus Spezialprofile

10 JAHRE GARANTIE



Nachträglicher Einbau bei Holz-Doppelverglasungs- + Isolierverglasungsfenstern durch unsere speziell geschulten Monteure direkt bei Ihnen am Ort (ganze Schweiz). Problemlos und ohne Schmutzanfall.

Energie sparen – Lärm, Zugluft, Schwitzwasser verhindern mit **thermo-plus Spezialprofile**

KUSTER & TISCHHAUSER BAUELEMENTE

Postfach 16, 9469 Haag/SG
Tel. 085-7 2143/7 57 03



5. Baufachmesse
7. Maler- und Gipserfachmesse

Basel
1. – 6. Februar 1983

↔ 20% Rabatt bei der Bahn – Spezialbillette

Umfassende Informationen zum Bau in jeder Form. Mit Sektoren Innendekoration, Möbelfachhandel, Tapeten, Innenausbau, Sanitär- und Kücheneinrichtungen, Haushaltgeräte, Gartenbau und Gartenmobiliar.