

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 58 (1983)  
**Heft:** 6  
  
**Rubrik:** Genossenschaftschronik

### **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>**

gelingen wäre Ergebnisse zu erzielen. Auch hier – wie bei der Autoeinstellhalle – scheint zu gelten: «Gut Ding will Weile haben.»

Es ist vornehmlich das Amt für Kantons- und Stadtplanung, das immer neue «Stolpersteine» errichtet und die Genossenschaft abhalten will von diesem wichtigen Bau.

Dagegen ist es der Wohngenossenschaft gelungen, in den letzten Jahren – und vor allem von 1975 bis 1980 – wichtige Erneuerungsarbeiten durchzuführen: So wurden sämtliche Einfamilienhäuser mit doppelverglasten Kunststoffenstern versehen und alle Liegenschaften – die Mehrfamilienhäuser eingeschlossen – isoliert. Gleichzeitig konnten mit Hilfe zweier Darlehen des SVW, die noch im laufenden Jahre zurückbezahlt sein werden, in sämtlichen Einfamilienhäusern moderne Küchenkombinationen eingebaut werden, die den Wohnwert der Liegenschaften entscheidend verbessert haben.

Seit ihrer Gründung ist die Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg aktives Mitglied des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften und des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, und sie hat seit dem 1. Januar 1961 das offizielle Verbandsorgan «das wohnen» für ihre sämtlichen Mitglieder abonniert, die dadurch Gelegen-

heit erhalten, sich über die Entwicklung der schweizerischen Wohngenossenschaftsbewegung laufend und aus erster Hand orientieren zu können.

Wenn auch sicher in der Genossenschaftsbewegung «Geist» vor «Geld» zu stellen ist, so wird doch von jedem Genossenschaftsvorstand verlangt, dass die Geschäfte zweckmässig und rationell und vor allem auch wirtschaftlich erfolgreich geführt werden. Dass das innerhalb der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg der Fall ist, mögen zum Schluss einige Zahlen erweisen: Bei einer Bilanzsumme von heute 4,167 Millionen Franken hat das Eigenkapital einen Stand von 904000 Franken erreicht, und seit der Gründung der Genossenschaft sind nicht weniger als 1,28 Millionen Franken an Amortisationen geleistet worden. Die Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg kann als gesundes und lebenskräftiges Glied der schweizerischen Wohngenossenschaftsbewegung bezeichnet werden.

Hans E. Mühlemann, Basel

## Genossenschaftschronik

Die **Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich** plant in Grafstal ob Kemptthal eine Überbauung mit 28 Wohnungen. Die Mietzinse sollen – gemessen am

üblichen Zinsniveau für Neubauwohnungen – günstig sein. Eine 4½-Zimmer-Wohnung zum Beispiel wird inklusive Nebenkosten auf rund 1140 Franken zu stehen kommen. Diese Mietpreisgestaltung ist dank der Hilfe des Bundes möglich.

Der Stadtrat von Zürich hat beschlossen, der **Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ)** für die Erstellung von zehn Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 108 Wohnungen, einem Restaurant, zwei Ladenlokalen sowie einer Unterniveaugarage im Rütihof in Höngg ein zinsloses Darlehen von 650000 Franken zu gewähren. Dazu kommen Mietzinszuschüsse aus dem Zweckerhaltungsfonds von jährlich 28000 Franken und ein verzinlichtes Restfinanzierungsdarlehen von 9,85 Millionen Franken.

Der **Genossenschaftsverband Gotthelf-Iselin-Quartier** in Basel hat eine Orientierungsschrift «Alterssiedlung Pilatusstrasse» veröffentlicht. Darin wird eingehend über die Alterssiedlung berichtet, welche von sechs Wohngenossenschaften gemeinsam erstellt worden ist: Bündnerstrasse, Gartenland, im Langen Loh, Lindengarten, Morgartenring. Die Wohnungen der Alterssiedlung werden den einzelnen Wohngenossenschaften entsprechend ihrer Grösse zur Weiterver-

**maler schweizer**  
Max Schweizer AG  
Ahornstr. 21  
8051 Zürich  
Tel. 01/40 26 26

**Jalousien und Rolläden**

lässt man am besten bei Maler Schweizer renovieren

- \* Tauch- und Heiss-Spritzverfahren bürgt für gute Qualität
- \* Reparaturen werden mit erledigt
- \* speziell eingerichtete Werkstätten vorhanden, daher so rationell und preiswert
- \* auf Wunsch steht Transportservice zur Verfügung

Unbedingt Preisliste und Referenzen anfordern!

# 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

mietung an ihre Mitglieder zugeteilt. Die kleine Broschüre orientiert anschaulich über das Gemeinschaftswerk der Wohngenossenschaften, welches auch für andere Genossenschaften wegleitend sein könnte.

Die **Eigenheim-Genossenschaft Küsnacht** erhält von der Gemeinde ein Grundstück von 3500 m<sup>2</sup> im Baurecht zur Erstellung von sieben in drei Gruppen zusammengebauten Einfamilienhäusern mit je 5½ Zimmern. Baurechtsbedingungen: Dauer 60 Jahre, Verlängerungsmöglichkeit; kein Baurechtszins während der ersten zehn Jahre, nachher Verzinsung des Landes im Wert von Fr. 200.-/m<sup>2</sup> zum Hypo-Zinssatz der Zürcher Kantonalbank.

Der **Mieterbaugenossenschaft Küsnacht** stellt ebenfalls die Gemeinde ein Baurechts-Grundstück von 3726 m<sup>2</sup> zur Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern mit total sechs 4½-Zimmer-Wohnungen, sechs 3½-Zimmer-Wohnungen und einer Sammelgarage zur Verfügung. An die Baukosten von 3250000 Franken (ohne Land) leistet die politische Gemeinde Küsnacht einen Afonds-perdu-Beitrag von 550000 Franken und gewährt ein Darlehen von 550000 Franken zu zwei Prozent Zins, rückzahlbar in 50 Jahren.

**HF**

**Elektroplanung  
Hans Fankhauser**

Ingenieurbüro für Elektrotechnik  
Sihlstrasse 61 8001 Zürich  
Telefon-Nummer 01 211 32 62

## Wohnungswesen: Stiefkind der Berggebietspolitik

Das Wohnungswesen ist ein integrierender Bestandteil der Entwicklungspolitik für Rand- und Berggebiete. Die Verbesserung der Lebensqualität durch infrastrukturelle Massnahmen (mehr dezentralisierte Arbeitsplätze, Dienstleistungen, besseres Verkehrswesen) ist zum Scheitern verurteilt, wenn nicht gleichzeitig dafür gesorgt wird, dass die Bevölkerung in den Randgebieten angemessene Wohnungen findet. Diese elementare Voraussetzung ist heute in vielen Gegenden nicht erfüllt.

Die Wohnbedürfnisse in den Randgebieten sind recht unterschiedlich, je nach Abgeschiedenheit und wirtschaftlicher Struktur. In den zentraleren Dörfern besteht eine Nachfrage nach neuen Wohnungen. In abgelegeneren Dorfschaften steht eher die Erneuerung und Instandstellung alter Häuser im Vordergrund. Wo die wirtschaftliche Entwicklung in die industrielle Richtung geht, sind mehr Wohnungen gefragt, während in touristischen Regionen eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Hausrenovationen besteht. Wo Landwirtschaft vorherrscht, überwiegt der Wunsch nach Wohnraumsanierung. Diese elementaren Wohnbedürfnisse werden heute nur ungenügend befriedigt.

Schuld an der Misere sind folgende Verhältnisse und Entwicklungen:

- Der grassierende Zweitwohnungsbau von Städtern und Kapitalanlegern führt zu einem Ausverkauf der bestehenden Wohnmöglichkeiten und verteuert Wohnungserneuerungen.
- Die starke Nachfrage nach Zweitwohnungen und Aparthotels treibt die Bodenpreise in Höhen, die die finanziellen Möglichkeiten der Einheimischen übersteigen.
- Die Möglichkeiten der öffentlichen Hand sind zu beschränkt, als dass zugesprochene Subventionen für Erneuerungen und für wirtschaftliche Gebäude die Situation wesentlich beruhigen könnten.
- Einkommen und Ersparnis sind in den Randregionen unterdurchschnittlich, entsprechend gering ist die Belastbarkeit durch Baukredite und Hypotheken (erst recht in Zeiten mit hohen Hypothekenzinsen).

Die öffentliche Hand reagiert auf diese unhaltbaren Zustände völlig ungenügend und zu wenig differenziert; den unterschiedlichen Situationen wird zu wenig Rechnung getragen. So unterstützt das Investitionshilfegesetz (IHG) nur Infrastrukturprojekte, nicht aber Wohnungen im Berggebiet. Und die bisher propagierte Konzentration in Subzentren (bei den Zuschüssen für wirtschaftlichen

Wohnungsbau) hat dazu geführt, dass die Bevölkerung noch mehr aus den Randdörfern abwandert.

Hinzu kommt ein weiteres Problem: Durch den fortschreitenden Identitätsverlust der Bergbevölkerung gehen auch die technischen Kenntnisse verloren, mit örtlichem Material und aufgrund überlieferter Erfahrung Häuser zu bauen und zu erneuern.

### Vorschläge der Kommission:

Im Rahmen der kantonalen Richtpläne für Besiedlung (wie im Bundesgesetz über die Raumplanung vorgesehen) ist eine Wohnraumpolitik zu definieren. Unter Berücksichtigung bevölkerungspolitischer, ökonomischer und sozialer Zielsetzungen sind Ort, Ausmass und Finanzierung der Massnahmen festzulegen – entsprechend der gewünschten Besiedlung (preisgünstige Mietwohnungen, Wohnraumsanierung, Neubauten). Die Massnahmen sollten sich nicht auf die Subzentren konzentrieren, weil sonst die unerwünschte Abwanderung aus den Dörfern noch mehr zunimmt.

In den kantonalen Gesetzen sind Reserve- und Ankaufsmöglichkeiten von Bauland durch Gemeinden vorzusehen. Durch Ankauf von Bauland könnten die Gemeinden die Eigentumsbildung von niedergelassenen Einwohnern fördern (Wohnungsbau in kleinen Zentren und Einfamilienhäuser in peripheren Dörfern). Die Finanzierung solcher Massnahmen ist in das IHG zu integrieren.

Zusätzlich zu den Massnahmen des Bundes (Bundesgesetz zur Wohnraumverbesserung in den Berggebieten) sind in den kantonalen Gesetzen Finanzierungsmöglichkeiten für die Wohnraumsanierung vorzusehen.

Selbstverwaltungsinitiativen wie Bau- oder Renovationsgenossenschaften sind zu fördern und finanziell zu unterstützen, etwa durch zinsgünstige Darlehen aufgrund des IHG.

In Informations- und Bildungszentren sollen verlorene Bautechniken wiederentdeckt und vermittelt werden, insbesondere zur Wohnraumerneuerung (Zimmerei- und Maurertechniken usw.). Damit werden die Einwohner in die Lage versetzt, selbst über anstehende Sanierungen zu entscheiden und diese wenn möglich selbst zu realisieren.

Als flankierende Massnahme sollte das ungebremste Wachstum von Ferienhäusern und Zweitwohnungen verhindert werden (Verhinderung des Verkaufs durch Definition der Zweckbestimmung).

An Ort und Stelle sollen Bauunternehmen geschaffen werden, welche Wohnraum mit einheimischen Arbeitskräften und Materialien renovieren und mit auswärtigen Unternehmen preislich konkurrieren können.

Aus: Die Zukunft unserer Berge...

(Bericht der SPS-Berggebietskommission, 1982)



Wir fabrizieren  
und

besorgen den fachgerechten  
Einbau aller Fensterarten.

**FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG**  
FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH  
TELEFON 01/52 11 45