

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 67 (1992)
Heft: 10: Badezimmer, Wasser

Artikel: Die Konfliktparteien im Gespräch
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105939>

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>

fügung für Mieter/innen, welche sich mit knappen Wohnflächen zufriedengeben oder die aus finanziellen Gründen auf eine möglichst günstige Wohnung angewiesen sind. Da die gesamte Kolonie seinerzeit ohne Subventionen erstellt wurde, führen die Sanierungskosten zusammen mit der teuren Neufinanzierung zu einer Verdoppelung der Mietzinse. Eine 2-Zimmer-Wohnung kostet nachher im Durchschnitt etwa Fr. 1040.–, eine 3-Zimmer-Wohnung rund Fr. 1230.–.

- 2 Wohnblöcke mit zusammen 24 3-Zimmer-Wohnungen eignen sich von ihrer Lage her für den Anbau von Balkonen im 1. und 2. Obergeschoss. Bei dieser Gelegenheit müsste das östlich ausgerichtete Wohnzimmer auf die Westseite verlegt werden (Balkonanbau). Der Entscheid hierüber wird bis nach Abschluss der Sanierungsetappe 1 zurückgestellt. Gründe: Erkenntnisse über die tatsächlichen Sanierungskosten (Häuser sind 65 Jahre alt, Überraschungen sind daher nicht ausgeschlossen), Wohnungen sind wegen Wandverschiebung vorübergehend nicht bewohnbar, womit in den bereits sanierten Häusern vorübergehend oder auch definitiv Ersatz angeboten werden muss. Ausserdem ist zu bedenken, dass bei weiter steigenden Hypothekarzinsen sowie Bauteuerung der Umbau mit Balkonanbauten zu teuer werden könnte (Missverhältnis zwischen Wohnverbesserung und Mietzinserhöhung).

- Auch nach den erwähnten Sanierungen dürften diese Wohnungen für junge Ehepaare unattraktiv bleiben. Um innerhalb der Kolonie wieder eine bessere «Durchmischung» zu erreichen, fehlen flächenmässig grosszügigere Familienwohnungen. Ideal wäre es, wenn diese in den verbleibenden 3 Blöcken bzw. 7 Häusern durch Umbau und vertikale oder horizontale Zusammenlegung von zwei kleinen Wohnungen zu einer grösseren Familienwohnung bereitgestellt werden könnten. Der Entscheid hierüber kann aber erst in 2 bis 3 Jahren gefällt werden. Einerseits muss auch hier vorübergehender oder definitiver Ersatz in sanierten Wohnungen angeboten werden können, und andererseits weiss heute noch niemand, ob in einigen Jahren eine so umgebaute/sanierte Wohnung für mutmasslich rund Fr. 2500.– (nach heutigem Preisstand) überhaupt noch vermietbar ist.

Informationen

Verwaltung und Vorstand informieren regelmässig auf die Generalversammlung hin über aktuelle Sanierungen. Nach dem Beschluss des Vorstandes, die Sanierung der Kolonien Guggach in den vorerwähnten drei Phasen durchzuführen, wurden die 68 von der 1. Sanierungsphase betroffenen Mieter/innen anlässlich einer Kolonieversammlung ausführlich orientiert. Im beschriebenen Bei-

spiel haben einige Mieter/innen dann mit einer Unterschriftensammlung eine weitere, die gesamte Kolonie einschliessende Mieterversammlung beantragt. Von einer gänzlichen Ablehnung bezüglich Erstellung von Familienwohnungen, einer Sanierung nur innen und erst später aussen bis zum Verständnis für eine teilweise Umnutzung (sofern Ersatzwohnung angeboten wird) waren alle Meinungen vertreten.

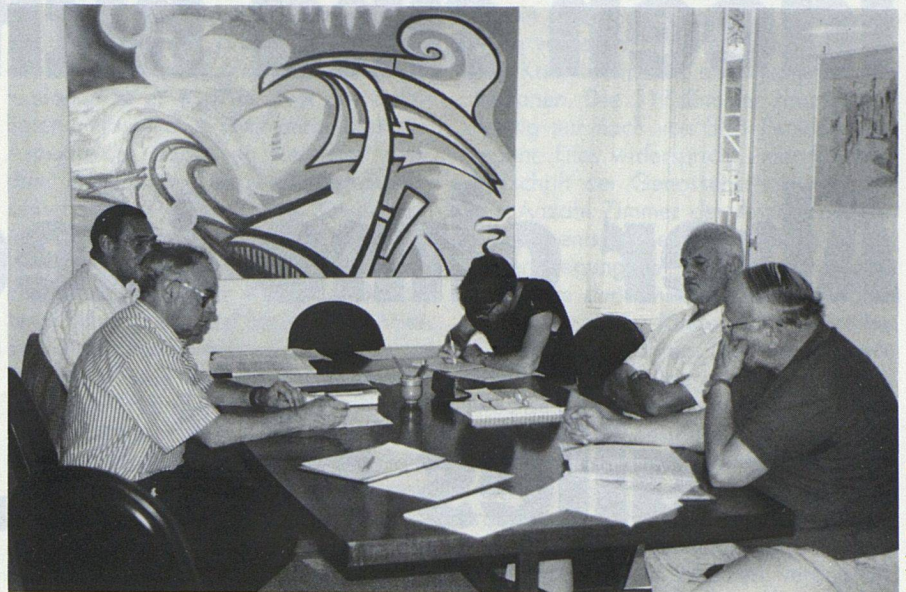


Bild: Bruno Burri

H.R. Hürlimann (1. v.l.: Präsident), E. Götte (2. v.r.: Verwalter) und H.P. Steinauer (2. v.l.: Architekt) diskutieren mit dem Genossenschafter Karl Bürgi (ganz rechts im Bild) über das «richtige» Vorgehen bei Sanierungsvorhaben im genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Die Konfliktparteien im Gespräch

«das wohnen» hat den Präsidenten der Baugenossenschaft der Strassenbahner H.R. Hürlimann, den Verwalter E. Götte und den zuständigen Architekten H.P. Steinauer eingeladen, ihre Beweggründe für die Sanierung der Kolonie Guggach in einer Diskussionsrunde darzustellen. Eingeladen war auch der Mieter Karl Bürgi, der das Bauvorhaben kritisch hinterfragt. Er hat 51 Unterschriften aus der Kolonie mit 198 Wohnungen gesammelt und damit eine Mieterversammlung und eine detaillierte Orientierung über die Sanierung verlangt.

«das wohnen»: Herr Götte, welche grundsätzlichen Überlegungen veranlassten Sie, eine derartige Sanierung vorzunehmen?

E. Götte: Die Kolonien Guggach 1 und 2 sind 1969 und 1970 einer ersten, einfa-

chen Renovation unterzogen worden. Damals haben wir nur gerade das Wichtigste gemacht. Im nachhinein mussten wir einsehen, dass das nicht zum Ziel führte. Es blieb ein Flickwerk. In den Häusern haben wir 64jährige Badewannen, keine Balkone – deshalb soll jetzt eine grundlegende Sanierung durchgeführt werden.

«das wohnen»: Herr Bürgi, warum sind Sie als Mieter damit nicht einverstanden? Warum haben Sie Unterschriften gesammelt?

K. Bürgi: Vorausschicken muss ich, dass mir diese Runde vorkommt wie einer gegen alle. – Die Verwaltung hat zwar darüber informiert, dass renoviert werden soll; sehr knapp allerdings. Viele Mieterinnen und Mieter machten sich Sorgen, waren verunsichert, weil sie befürchteten, ihre Wohnungen zu verlieren. Bekanntlich war geplant, durch Zusammenlegung von Wohneinheiten grössere Familienwohnungen zu erhalten. Da ich in ei-

Renovieren – aber wie?

Sind Sie an der Diskussion dieses Themas weiter interessiert? Dann schreiben Sie uns Ihre Meinung oder Ihre Erfahrungen in Ihrer Genossenschaft. Adresse: Redaktion «das wohnen», Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich.

nem sozialen Beruf arbeite, wollte ich mich irgendwie engagieren. – Herr Götte, natürlich muss man renovieren, die Frage ist nur wie. Ich vermisse bei Ihrem Vorgehen einfach etwas den genossenschaftlichen Geist. Eine Genossenschaft ist doch kein Verwaltungsbetrieb.

«das wohnen»: Wie viele haben denn eigentlich unterschrieben?

K. Bürgi: Alle, die ich angefragt habe, haben unterschrieben. 34 Unterschriften aus der Kolonie Guggach 2 und 17 aus der Kolonie Guggach 1 kamen zusammen.

H.R. Hürlimann: Für eine Sanierung braucht es laut Statuten keine GV. Diese verlangen von der Verwaltung vielmehr, zeitgemäss zu renovieren und instandzuhalten.

«das wohnen»: Den Grundsatz, dass renoviert werden muss, stellt kein Mensch in Frage.

H.R. Hürlimann: Wir hatten im voraus an einer Versammlung der Kolonie Guggach 1 alles erklärt und gingen davon aus, dass das Vorhaben akzeptiert wird. Dann die Unterschriften, das war befremdlich. Warum hat man nicht einfach die Verwaltung angerufen und das Anliegen direkt vorgebracht?

H.P. Steinauer: Die zuerst vorgestellte minimale Sanierung ging an der Mieterversammlung ohne Probleme durch. Erst die Grundrissanpassung und der Balkonanbau für die später vorgesehenen Baustapen weckten einen gewissen Widerstand.

«das wohnen»: Kann man daraus den Schluss ziehen, dass über ein solches Bauvorhaben besser gesamthaft anstatt etappenweise informiert werden müsste?

H.R. Hürlimann: Bisher haben wir immer in Etappen informiert. Es ist anzufügen, dass im ersten Schritt niemand ausziehen müsste. Erst in der zweiten Phase wären vielleicht Notwohnungen erforderlich. Das ist im Moment aber noch offen. Wir haben an sechs Generalversammlungen und in sechs Jahresberichten über das Vorgehen orientiert, wir erstellten kostspielige Studien. Es ist unklar, was es da zu bemängeln gibt.

«das wohnen»: Herr Bürgi, ergä-

be denn eine breite Information überhaupt eine bessere Sanierung?

K. Bürgi: Nein, das nicht. Es gibt den Umbau, den man beschliesst. Aber durch die Absicht, Wohnungen zusammenzulegen, wurden viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter in ihrem Lebensnerv getroffen.

«das wohnen»: Zählt für Sie nur das kurzfristige Interesse eines günstigen Mietzinses?

K. Bürgi: Das Ziel muss doch lauten: Wir müssen im Rahmen der Einkommen der Mieter sanieren. Und was noch zehn Jahre hält, muss nicht schon jetzt renoviert werden.

«das wohnen»: Herr Steinauer, planen Sie eine Luxusrenovation?

H.P. Steinauer: Unsere Grundlage ist die folgende: Wir machten zuerst eine Bestandaufnahme der Bauten. Dann wurde mit der Bauherrschaft diskutiert, wie vorzugehen ist, was gemacht werden soll. Erstens wurde unterschieden, was wirklich dringend ist. Zweitens galt es zu beachten, was an Folgearbeiten anfällt. Wenn in einer Küche etwas gemacht wird, ergeben sich manchmal notwendigerweise auch Arbeiten im Bad. Auch sind die nötigen Wärme- und Schallabdämmungen zu erwähnen. Drittens wurde eine Aufstellung gemacht, was unter die Kategorie «Wünschenswertes» fällt.

K. Bürgi: Was wünschenswert ist und was nicht – da scheiden sich eben die Geister. Jedenfalls meine ich, dass die Wohnungen nicht im Grundriss verändert werden sollten, weil das die Renovation massiv verteuert.

H.P. Steinauer: Als wünschenswerte Sanierung sind ohne Zweifel neue Fenster und Türen sowie die Zimmerböden zu betrachten.

«das wohnen»: Herr Hürlimann, wie hoch wären die Kosten? Was für Mietzinse ergäben sich? Wären unter den betroffenen Mieterinnen und Mietern Härtefälle?

H.R. Hürlimann: Im Durchschnitt müssen wir mit einer Verdoppelung der Mietzinse rechnen. Die Neufinanzierung der Hypotheken macht schon einiges aus. Die Fenster sind noch nicht einmal mit eingerechnet, obwohl die in einem schlechten Zustand sind. Natürlich wissen wir, dass in der überalterten Siedlung viele aufs Geld schauen müssen. Aber wir haben einen Solidaritätsfonds, und wir haben dazu aufgerufen, davon Gebrauch zu machen. Nach unserer Erfahrung melden sich allerdings nur ganz wenige.

K. Bürgi: Genau das ist es, wer es wirklich nötig hat, meldet sich nicht.

H.R. Hürlimann: Wir renovieren sanft und zeitgemäss. Ein Privater würde abreissen und mehr und grössere Wohnun-

gen erstellen. Wir aber machen so etwas nicht. In der ersten Phase renovieren wir 68 günstige Wohnungen (Grundriss bleibt). Darüber hinaus wollen wir aber auch mehr grössere Familienwohnungen – ohne aber irgend jemandem zu kündigen.

E. Götte: Das Problem ist heute die Finanzierung. Ich habe noch nicht einmal die Zusage, ob wir von der Bank überhaupt Geld zu einem Zins von 8% erhalten.

K. Bürgi: Warum keine Subventionen?

E. Götte: Das wäre nicht im Sinn der Mitglieder. Die vielen unterbesetzten Wohnungen müssten entweder schnell wieder ausgedauert werden, oder die Mieter müssten mit einem Mehrzins wegen Unterbelegung rechnen.

«das wohnen»: Zum Schluss die Frage: Was haben Sie aus dem Vorfall gelernt, oder was ist die Moral der Geschichte? Was würden Sie für ein anderes Mal anders machen?

H.R. Hürlimann: Nachher ist man immer klüger. Dennoch, ich würde nichts anders machen. Eine Mitsprache, wie sie sich Herr Bürgi vorstellt, ist unrealistisch, schon aus zeitlichen Gründen. Einzig kann ich sagen, dass wir vielleicht die Angst der Leute vor dem, was mit der Renovation auf sie zukommt, unterschätzt haben.

H.P. Steinauer: Zwei Dinge habe ich dazu zu sagen: Die Gesamtplanung der Renovationen der Siedlungen von der Buchegg- bis zur Wehntalerstrasse dient als Grundlage. Die erste Etappe, die minimale Sanierung von 68 Wohnungen, löste dann aber Unsicherheit aus, weil die weiteren Schritte für die 2. und 3. Etappe nicht im voraus bekannt waren. Aber ich kann sagen, dass die BG der Strassenbahner umfassend informiert, wie jede andere Genossenschaft auch.

K. Bürgi: Ich frage mich wirklich, was jetzt die Angelegenheit auf seiten der Verwaltung bewirkt hat. Ich für mich kann sagen, dass ich wieder genau gleich vorgehen würde: mich einsetzen und Unterschriften sammeln, wenn ich darum gebeten würde wie im vorliegenden Fall.

E. Götte: Die vorgesehenen Sanierungen sind unvermeidlich. Eigentlich müsste man auch gleich die Fenster machen lassen. Richtig ist es, eine Sanierung konsequent durchzuziehen. Dann hat man Ruhe. Sonst kommen plötzlich doch innert Kürze schon wieder Wünsche, warum nicht auch noch dieses oder jenes gemacht werde. Diese Wünsche bringen dann meist dieselben Leute an, die sich zuerst gegen eine umfassende Sanierung gewehrt haben.

«das wohnen»: Wir danken Ihnen für dieses Gespräch.