

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 67 (1992)  
**Heft:** 11: Regionalteil Innerschweiz, Kostenstatistik 91, Haustechnik

**Vereinsnachrichten:** 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:** 15.03.2025

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



## Rechtsecke

### Ruhe gegen Kinder!

Eine Wohnbaugenossenschaft hat ihren seit langem bestehenden Spielplatz erneuert, der an der Grenze zu einem nachbarlichen Grundstück liegt. In der Siedlung wohnen zahlreiche Familien mit Kindern. Der Spielplatz wird rege benützt von Kindern aus der Siedlung und auch aus der Nachbarschaft. Zwei Nachbarn haben sich nun über den vom Spielplatz ausgehenden Lärm beklagt und fordern eine Verlegung des Spielplatzes mit der Begründung, es herrsche Dauerlärm bis weit in den Abend hinein. Zudem würden die Kinder auch im nachbarlichen Garten spielen.

Nach Artikel 684 ZGB ist ein Grundeigentümer nicht frei, sein Eigentumsrecht nach Gutdünken auszuüben. Diese Verfügungsfreiheit wird begrenzt durch die legitimen Bedürfnisse des Nachbarn. Jeder Grundeigentümer muss sich «übermässiger Einwirkung auf das Eigentum des Nachbarn» enthalten. Insbesondere sind «alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke und Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung» verboten.

Aus eigener Erfahrung weiss ich, dass rund um einen Spielplatz viel Lärm entstehen kann. Ein gewisser Kinderlärm muss von den Nachbarn geduldet werden, aber nicht zu jeder Tages- und Nachtzeit und nicht im Übermass. Die Genossenschaft als Eigentümerin der Liegenschaften ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass nicht im Übermass Lärm entsteht. Ich empfehle, eine Spielplatzordnung, die gewisse Ruhezeiten vorschreibt, aufzustellen und rigoros für deren Einhaltung zu sorgen. Die Verantwortlichen der Genossenschaft – nicht

#### Ferdinand Kugler-Schwörer

Wenige Monate vor seinem 98. Geburtstag starb nach kurzer Krankheit eine markante Basler Persönlichkeit. Mit ihm findet ein grosses Stück wohngenossenschaftliche Geschichte ihr Ende. Er war ein grosser Kämpfer und stets an vorderster Front anzutreffen, wenn es um die Idee des wohngenossenschaftlichen Gedankengutes ging.

Ferdinand Kugler verstand es auf eindrückliche Art, andere zu motivieren. Viele lesenswerte Artikel – unter anderem auch in der Verbandszeitschrift «das wohnen» – zeugen von seinem Fachwissen und seiner journalistischen Begabung. Ferdinand Kugler wird allen, die ihn kannten, in bester Erinnerung bleiben.  
BNW/GB/bu

der Siedlungshauswart – werden nicht darum herum kommen, wenigstens zu Beginn durch persönliches Erscheinen für die Einhaltung der Ruhezeiten zu sorgen. Eltern, die ihre Aufsichtspflicht vernachlässigen, sind zu mahnen und notfalls ist ihnen die Kündigung anzudrohen, wenn sie sich nicht bemühen, ihre Kinder zur Einhaltung der Ruhezeiten anzuhalten. Dies ist die in anderen Genossenschaften gängige Praxis. Nach meinem Ermessen sollte der Spielplatz an Werktagen nicht vor 8 Uhr morgens, über Mittag und nach 20 Uhr benützt werden. Am Sonntag sollte die morgendliche Ruhe eine Stunde länger dauern.

Ein Fernhalten von «fremden» Kindern ist wenig sinnvoll und dürfte schwierig sein. In diesen Fällen kann die Einhaltung der Ruhezeiten allerdings nicht mit der Kündigungsandrohung durchgesetzt werden; es müsste hier mit einer Klage wegen Hausfriedensbruch gedroht werden, falls sich die Kinder zu Unzeiten auf dem Gelände der Genossenschaft aufhalten. An sich ist es nicht Sache der Genossenschaft, dafür zu sorgen, dass die Kinder nicht in den Nachbarsgärten spielen. Hier müssen sich die betroffenen Grundeigentümer selbst um die Respektierung ihres Grundeigentums kümmern. Es ist der Genossenschaft jedoch nicht verboten, mit einem Rundschreiben die Eltern darauf hinzuweisen, dass sich ihre Kinder an die Grenzen zu halten haben und dass auch der Genossenschaft Unannehmlichkeiten erwachsen, wenn der Nachwuchs in fremden Gärten spielt.

Barbara Truog ■

### VHKA: Keine Regel ohne Ausnahme

**Die Verpflichtung, seit dem 1. Mai 1991 in allen neuen und bis zum 30. April 1998 in allen bestehenden Liegenschaften die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) einzuführen, kennt einige Ausnahmen.**

Davon ausgenommen sind erstens zentral beheizte bestehende und neue Bauten mit weniger als fünf Wärmebezugern. Zweitens ist die Einführung der VHKA nicht zwingend, wenn bei bestehenden Bauten ein unzumutbarer Aufwand damit verbunden wäre oder wenn sie sich aus technischen oder betrieblichen Gründen nicht realisieren lässt.

Im Beitrag zur VHKA in der vorletzten Nummer von «das wohnen» (9/1992, S. 14) wurde irrtümlicherweise festgehalten, die VHKA sei bis 1998 in «allen Gebäuden» vorzusehen. Richtig ist aber, dass gemäss Art. 8 der Energienutzungsverordnung des Bundes (ENV) die VHKA in zentral beheizten bestehenden und neuen Bauten mit weniger als fünf Wärmebezugern nicht einzubauen ist. Die jeweilige Baudirektion kann ausserdem Ausnahmegenehmigungen erteilen, wenn

besondere Umstände vorliegen, insbesondere wenn die Zweckbestimmung des Gebäudes eine verbrauchsabhängige Abrechnung mit zumutbarem Aufwand verunmöglicht oder als nicht sinnvoll erscheinen lässt. Einige Beispiele: bestehende Warmluftheizungen sowie bestehende Flächenheizungen (Boden-, Decken- und Wandheizungen). Solche Ausnahmen bewilligt die nach kantonalem Recht zuständige Behörde. Im Kanton Zürich ist dies zum Beispiel das Amt für technische Anlagen und Lufthygiene.

(Red) ■

## Jubiläen und Präsidentenwechsel

In der folgenden Rubrik listen wir in unregelmässigen Abständen uns bekanntgewordene Ereignisse in den Baugenossenschaften auf. Bitte sehen Sie uns nach, wenn wir nicht von jedem Anlass wissen oder sogar eine gemeldete Mutation vergessen.

An dieser Stelle gratulieren wir allen jubilierenden Genossenschaften, danken den scheidenden Präsidenten und wünschen ihren Nachfolgern viel Spass und Erfolg mit ihrer neuen Aufgabe. Red/bu

### Jubiläen

\*50 Jahre: Siedlungs-Baugenossenschaft Bern-Wylergut. Präsident: Urs Zulauf.

\*25 Jahre: Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen. Präsident: Fritz Reich (seit 25 Jahren!).

### Präsidentenwechsel

\*Wohnbaugenossenschaft Feuerthalen-Langwiesen, bisher Max Keller, neu Otto Kübler.

\*Baugenossenschaft Goldau, neu Markus Scheidegger.

\*Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich, bisher H. Hofstetter, neu Walter Scheifele.

\*Wohnbaugenossenschaft Galenstock, Andermatt, bisher Peter Weber, neu René Simmen.

\*Baugenossenschaft Heimet, Zürich, bisher Martin Christ, neu Rolf Priesig.

\*Wohngenossenschaft Jurablick, Basel, bisher Richard Felber, neu Willy Saladin.

\*Wohnbaugenossenschaft Daheim, Biel, bisher Uwe Zahn, neu Niklaus Ligenstorfer.

\*Gemeinnützige Baugenossenschaft Küssnacht, bisher Ernst Ess, neu Heinrich Wettstein.

\*Wohngenossenschaft Birseck, Birsfelden, bisher Georges Gaugler, neu Hans-Peter Süess.

\*Wohngenossenschaft Holeestrasse, Basel, bisher B. Eggenschwiler, neu U. Senn.

\*Baugenossenschaft Froheim, Zürich, Geschäftsführer bisher Walter Gujer, neu Martin Moor. ■



## Leserbrief

### «Genossenschaft ist mehr als eine billige Wohnung»

von Barbara Truog in der Ausgabe «das wohnen» Nr. 7-8 1992

Diesen Artikel zu lesen ist eine Notwendigkeit. Jeder Satz ist zu unterstreichen, und jeder Gedankengang erscheint mir als selbstverständlich, und doch ist es leider oft und viel so, wie in den Zeilen dargestellt. Zu wenige lesen solche Gedanken – zu wenige handeln danach. Eine Zeiterscheinung? Zeichen von Übersättigung und Anspruchsmentalität? Leider muss man diese Fragen bejahen. Indikatoren dafür gibt es leider zuviele – wie sonst ist es zu verstehen, was vor einigen Jahren in unserer Genossenschaft passierte, als man einen vollamtlichen Gärtner für die Gartenarbeit anstellte, die vorher von den Genossenschaftern mehr schlecht als recht gemacht wurde und dafür der Zins um 15 Franken erhöht wurde. Ein Genossenschafte fragte daraufhin an, ob er dann Fr. 7.50 zurückbekäme, da er bereits 14 Tage lang gelaut hätte. Manchmal kommt man aus dem Kopfschütteln nicht mehr heraus. Hoffentlich bringt dieser Artikel von Frau Truog doch den einen oder anderen Genossenschafte zum Überdenken seiner Auffassung.

Gerhard Reichardt, Baden ■

## BWO

### Anpassungen am WEG-System

Gegenüber der heutigen Regelung ergeben sich Änderungen bei der Höhe der grundverbilligten Anfangsmiete, bei der periodischen Anpassung der Unterhaltsquote sowie bezüglich der Verzinsung des Eigenkapitals bei Eigentumsobjekten.

#### Mietwohnungen

Grundverbilligte

Anfangsmiete:

vorher 5,6% der AK, neu 6,1% der AK

2jährliche

Mietzinserhöhung wie bisher 7%

Verzinsung wie bisher zum

Eigenkapital: Satz der I. Hyp.

Amortisation der

II. Hypothek: wie bisher

max. 25% der

AK in 25 J.

Unterhalt und

Verwaltung: wie bisher

Anfangssatz: 0,7 % der AK

2jährliche

Erhöhung: vorher 9%, neu 7%

Bei einem langfristigen Hypothekarzinsniveau von durchschnittlich 7,5 Prozent beträgt die Laufzeit der Bundeshilfe unter

den obigen Bedingungen rund 30 Jahre. Innerhalb des geltenden Gesetzes können weder die Zusatzverbilligungen des Bundes weiter erhöht noch längere Laufzeiten vorgesehen werden.

Die unumgängliche Erhöhung der Anfangsmiete bedeutet, dass die Kostensituation bei der Bedarfsabklärung noch stärker in den Vordergrund rückt. Es drängt sich deshalb sowohl bezüglich der Baukosten als auch der Bodenpreise eine restriktivere Praxis auf. Zurzeit laufen Abklärungen, ob und inwieweit aufgrund des höheren Zinsniveaus auch bei den technischen Mindestanforderungen und den Kostenlimiten des WEG Abstriche nötig werden.

Die Umstellung auf die neuen Modell-Parameter erfolgt auf den 1. Januar 1993. Für die bis Ende 1992 verfügbaren Geschäfte gelten auch nach der Abrechnung die bisherigen Ansätze. Bei Vorabklärungen wird das BWO die Ge-

suchsteller ab sofort informieren, dass ab 1993 mit neuen Kalkulationsgrundlagen zu rechnen ist.

### Mietzinsanpassungen bei Altgeschäften

Leider kommt man aufgrund der ausserordentlichen Kapitalzinserhöhungen auch bei den Altgeschäften um höhere Mietzinsanpassungen nicht herum.

Statt wie bisher erst nach 10 Jahren, wird bei den früheren Geschäften bis auf weiteres schon nach Ablauf von mindestens 6 Jahren auf einen 9prozentigen Mietzinsanstieg umgestellt. Das betrifft für 1993 die Geschäfte mit Beginn der Bundeshilfe in den Jahren 1985 und 1987. Die davon bereits Anfang 1993 betroffenen Hauseigentümer sowie die zuständigen kantonalen Amtsstellen wurden in den letzten Tagen entsprechend orientiert. BWO ■



WEITERBILDUNG MIT DEM SVW

### Gebäudereinigung

- ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor!

Die Gebäudereinigung verursacht erhebliche Personal- und Materialkosten. Es lohnt sich deshalb, diese Kosten einmal einer genauen Prüfung zu unterziehen. Der Kurs soll Sie als Reinigungsverantwortliche/n einer Baugenossenschaft zu dieser Analyse und den daraus folgenden Schlussfolgerungen befähigen.

Unter Anleitung eines Experten lernen Sie, wie die effektiven Reinigungskosten erfasst werden und wie hoch sie im Optimalfall sein sollten. Der Vergleich dieser beiden Grössen wird Aufschluss geben über die Wirtschaftlichkeit der durchgeführten Reinigungsarbeiten.

Wie die Wirtschaftlichkeit durch den richtigen Einsatz des Personals, durch die geeignete Wahl der Reinigungsmittel unter Berücksichtigung wichtiger ökologischer Aspekte, durch Grund- und Schutzbehandlungen der Bodenbeläge und durch bauliche Vorkehrungen gesteigert werden kann, erfahren Sie in diesem von der Firma Wetrok eigens auf die Bedürfnisse der Baugenossenschaften zugeschnittenen Kurs.

Datum: Dienstag, 26. Januar 1993  
 Zeit: 9.00 Uhr bis ca. 17.00 Uhr  
 Ort: Wetrok-Schulungszentrum, Eggbühlstr. 28, 8052 Zürich-Seebach  
 (8 Gehminuten ab Bahnhof Oerlikon)  
 Ein Situationsplan wird Ihnen zusammen mit der Kursbestätigung und dem Programm zugestellt.  
 Kosten: Fr. 125.- (inkl. Dokumentation und Mittagessen)  
 Teilnehmer/innen: Die für die Planung und Organisation der Gebäudereinigung verantwortlichen Personen von Baugenossenschaften  
 Anmeldung: bis spätestens 11. Januar 1993 an: Schweiz. Verband für Wohnungswesen SVW, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich

ANMELDEKARTON Gebäudereinigung 26. Januar 1993

Genossenschaft .....

Adresse .....

Namen der Teilnehmer(innen) .....

Telefon P.....G.....

Datum .....Unterschrift.....

Anmeldung bis spätestens 11.1.1993 an: SVW, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich