

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 86 (2011)  
**Heft:** 5

**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:** 01.04.2025

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

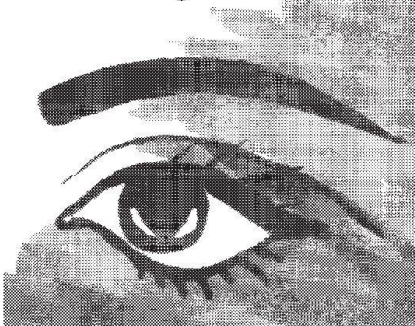
Restaurant Belcanto  
Opernhaus Zürich AG  
Falkenstrasse 1  
8008 Zürich

UNSERE  
AUFGABE BEIM  
UMBAU: ELEKTRO-  
INSTALLATIONEN,  
MIT EINEM  
«EILE MIT WEILE-  
ERLEBNIS-  
EFFEKT».

Infos über Referenzobjekte:  
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

Fern-  
**Ueberwachung**  
Ihrer Heizung



**BOSSHARD**

Heizungstechnik mit Ideen  
Zürich 01-3604666

## Voranzeige

Die Generalversammlung der  
**Logis Suisse AG**  
findet statt am

**Mittwoch, 22. Juni 2011**  
**10.30 Uhr**

im Restaurant Spedition  
Merkerareal  
Bruggerstrasse 37  
5400 Baden

## Solidaritätsfonds

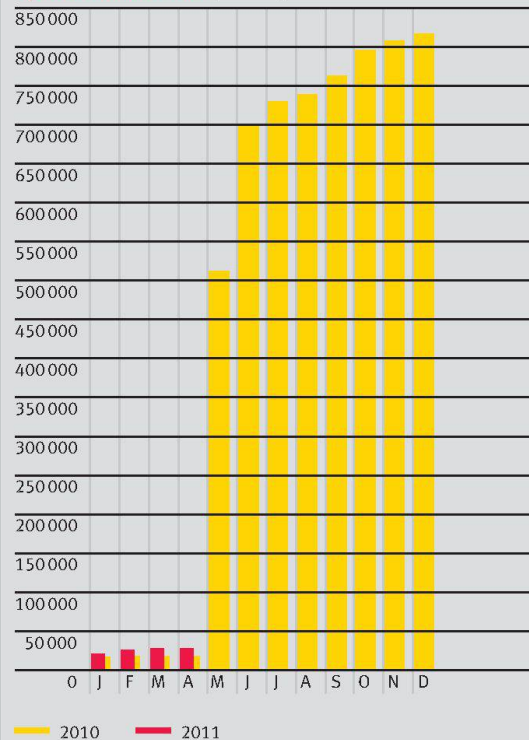
### Erstes Minergie-P-Eco-Label in Genf geht an eine Genossenschaft!

In der Stadt Genf, wo die Leerwohnungsziffer sich seit geraumer Zeit auf einem alarmierenden Tiefstand befindet, haben insbesondere jüngere Menschen grosse Mühe, eine Wohnung zu erschwinglichen Preisen zu finden.

Der Hauptzweck der im 1986 gegründeten Genossenschaft Ciguë besteht darin, einen Beitrag an die Lösung der Wohnungsprobleme speziell von Studenten und Personen in Ausbildung zu leisten. Sie vermietet zu diesem Zweck in verschiedenen Liegenschaften beinahe 400 Zimmer, von denen sie zum grössten Teil selbst nur Mieterin ist. Die Bewohner verfügen jeweils über ein Zimmer zu einem sehr günstigen Mietzins; Küchen, Badezimmer und Gemeinschaftsräume benutzen sie gemeinsam. Bei der Ciguë wirken die jungen Mieterinnen und Mieter auch aktiv bei der Verwaltung mit.

Die «Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)» gewährte der Genossenschaft im Jahr 2007 ein Baurecht an der Rue des Pavillons, ganz in der Nähe der Universität. Die Parzelle ist Teil einer um 1910 erstellten Gebäudegruppe, die mit dem Bau der Ciguë ein Jahrhundert später nun ihren Abschluss gefunden hat. Der Neubau umfasst acht Wohnungen mit insgesamt 40 Zimmern. Das Haus ist eigentlich als «Sandwich» aus

### Spendenbarometer (in CHF)



Balz Christen, SVW, Bucheggstrasse 109,  
8042 Zürich, Telefon 044 360 26 55,  
[www.svw.ch/solidaritaetsfonds](http://www.svw.ch/solidaritaetsfonds)



vier Duplexwohnungen aufgebaut: Die Wohnzimmer liegen jeweils auf der mittleren Etage, was die Gemeinschaft fördern soll, die Individualzimmer auf den ruhigeren oberen und unteren Stockwerken. Im Erdgeschoss befinden sich ausserdem zwei Geschäftsräume und im Untergeschoss Keller und Waschküchen sowie ein Versammlungssaal für bis zu 50 Personen. Das Gebäude ist mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung, die 50 Prozent des jährlichen Bedarfs abdeckt, sowie einer Holzpelletsheizung ausgerüstet. Es erfüllt damit den Minergie-P-Eco-Standard.

Für die Realisierung dieses aussergewöhnlichen Projekts hat die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW der Genossenschaft ein Darlehen von 240 000 Franken gewährt. (dt)

Foto: Stéphanie Pecornini

Der Neubau der Genossenschaft Ciguë bietet Wohnraum für 40 junge Menschen in Ausbildung.



## SVW Schweiz

### Raumplanung:

#### Zug geht mit gutem Beispiel voran

Anfang April lud die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP) nach Zug zu einem Fachtreffen unter dem Titel «Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus mit den Instrumenten der Raumplanung». In einem ersten Teil führten verschiedene Referenten ins Thema ein. Von Urs Hausmann, Präsident des Verwaltungsrates des Beratungsunternehmens Wüest & Partner, erfuhren die Anwesenden viele – teils überraschende – Zahlen und Fakten zum Liegenschaftsmarkt in der Schweiz. So geben die Schweizerinnen und Schweizer heute im Verhältnis zum Einkommen immer noch gleich viel fürs Wohnen aus wie vor 50 Jah-

ren. Dass es zu wenig günstige Wohnungen gibt, liegt nach Aussage von Urs Hausmann unter anderem an der tiefen Belegung. Derzeit wird eine Wohnung in der Schweiz im Schnitt nur noch von zwei Personen bewohnt. Der Zuger Stadtplaner Harald Klein äusserte sich über die Festlegung von Nutzungsquoten für den preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt Zug. Die alteingesessene Bevölkerung kann sich mittlerweile die teuren Wohnungen kaum mehr leisten und wird aus der Stadt verdrängt. Darum will Zug nun Teile von Überbauungsgebieten für den gemeinnützigen Wohnungsbau reservieren. So baut die Stadt selber 300 bis 400 Wohnungen. Nochmals so viele sollen von gemeinnützigen Wohnbauträgern er-

stellt werden. Im anschliessenden Podiumsgespräch, unter anderem mit Ernst Hauri vom BWO und Stephan Schwitter vom SVW, wurde die Frage vertieft, ob mit raumplanerischen Mitteln eine bessere Durchmischung der Quartiere herbeigeführt werden könne und ob der preisgünstige Wohnungsbau tatsächlich darauf angewiesen sei. In der Runde war man sich einig, dass neue Lösungsansätze wichtig sind, um die aktuelle Situation insbesondere in den grossen Städten zu entspannen. Man komme nicht um Korrektive herum, auch das Bauen in die Höhe und die Verdichtung bestehender Siedlungen müsse an die Hand genommen werden. (dk)

## Neue Dienstleistung: Wohnungsabnahme

**Der SVW hat sein Beratungsangebot um eine neue Dienstleistung erweitert: Ab sofort unterstützt Rudolf Dällenbach\* Genossenschaften bei der Wohnungsabnahme. Wohnen hat sich mit dem neuen SVW-Berater unterhalten.**

**Wohnen:** Herr Dällenbach, als «Wohnungsabnehmer» ergänzen Sie neu das Beratungsteam des SVW. Weshalb brauchen Baugenossenschaften externe Unterstützung bei der Wohnungsabnahme?

**Rudolf Dällenbach:** Es sind vor allem kleine Baugenossenschaften, die auf diese neue Dienstleistung angewiesen sind. In kleineren und mittleren Wohnbaugenossenschaften ist der Vorstand meist nebenamtlich tätig, wohnt nicht selten auch in der Überbauung und kennt die Mieterschaft sehr gut. Diese persönlichen Beziehungen machen eine Wohnungsabnahme nicht leichter. In solchen Fällen empfiehlt es sich, einen externen, neutralen Fachmann beizuziehen. Ausserdem bedeutet dies für die Genossenschaften auch eine Entlastung, sie müssen sich nicht mit Rechtsberatern und Versicherungsvertretern herumschlagen.

**Welche Aufgaben übernehmen Sie genau bei der Wohnungsabnahme?**

Ich tue eigentlich nichts anderes als der genossenschaftsinterne Verantwortliche tun würde: Ich halte den Ist-Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Rückgabe auf dem amtlichen Formular fest.

**Wie läuft eine Abnahme ab und was kostet sie?**

Der SVW leitet interessierte Wohnbaugenossenschaften an mich weiter. Der Auftrag zur Wohnungsabnahme wird direkt zwischen mir und der betreffenden Wohnbaugenossenschaft abgeschlossen. Die Wohnungsabnahme kostet pro Stunde 130 Franken, dazu kommen für die Hin- und Rückfahrt pauschal 50 Franken (bei einer Wegzeit bis zu einer Stunde) beziehungsweise 100 Franken (bei einer Wegzeit von über einer Stunde).

**Welche Aufgaben oder Vorabklärungen sollte die Baugenossenschaft übernehmen?**

Sie sollte mir wenn möglich alle notwendigen Informationen geben, zum Beispiel über das Alter der Einrichtungsgegenstände, Renovationsdaten oder erfolgte Malerarbeiten, Schlüsselverzeichnis und so weiter.

**Sie waren selbst bei einer Baugenossenschaft in Zürich unter anderem für die Wohnungsabnahmen zuständig. Können Sie sagen, wie viele Wohnungen Sie bereits abgenommen haben?**

Wenn man pro Jahr mit 50 Wohnungsabnahmen rechnet, komme ich auf etwa 1500 Wohnungen!

**Haben Sie dabei auch schon problematische oder kuriose Fälle erlebt?**

Auf einzelne Fälle kann ich leider aus Persönlichkeitsschutzgründen nicht näher eingehen. Aber es kam schon vor, dass das Mietobjekt noch nicht bezugsbereit war

und der neue Mieter bereits mit den Möbeln vor der Türe stand. Problematisch ist es auch, wenn der ausziehende Mieter sich am Schluss der Abnahme weigert, das Protokoll zu unterschreiben. Und was ich leider auch erlebe: Wohnungen, die mangelhaft gereinigt sind. Beim Thema Sauberkeit gehen die Meinungen weit auseinander!



*\*Rudolf Dällenbach (60) ist selbstständiger Immobilienberater und Wohnungsabnehmer. Seit 35 Jahren ist er im Immobilienbereich tätig. Rudolf Dällenbach lebt mit seiner Familie in Fehraltorf im Zürcher Oberland.*

*Kontakt: 044 431 78 79, 079 685 11 73, rudolf.daellenbach@bluewin.ch*

*Mehr zum umfassenden Beratungsangebot des SVW erfahren Interessierte unter [www.svw.ch/dienstleistungen/beratungen.html](http://www.svw.ch/dienstleistungen/beratungen.html)*





## SVW Zürich



Fotos: Simon Zängler

Neu bot als Auftakt zur GV eine Ausstellung einen Überblick über die Projekte des SVW Zürich und Gelegenheit zum Networking.

### GV: SVW Zürich setzt auf politische Kommunikation

Mit einem neuen Konzept präsentierte sich der Regionalverband Zürich an seiner Generalversammlung, und mit gleich zwei Premieren. Anstelle einer Besichtigungstour machte diesmal eine Ausstellung den Auftakt, die über die verschiedenen Dienstleistungen und Projekte des SVW Zürich informierte und bereits Gelegenheit zum «Networken» gab. Diese wurde rege genutzt und man hatte den Eindruck, dass im bald dichten Gedränge die Infostände etwas vergessen gingen. Das machte aber nichts, denn auch der folgende statutarische Teil der GV bot eine eindrucksvolle Leistungsschau der beachtlichen Arbeit des Regionalverbands.

Nach der raschen Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung berichteten die verschiedenen Projektstellen des SVW Zürich über ihre Aktivitäten. Nachdem ihn Peter Schmid bereits als «Motor mit neuen Ideen» angekündigt hatte, informierte Geschäftsführer Daniel Maerki über die Neuerungen, die er in der Geschäftsstelle eingeführt hat. Dazu gehört eine neue Kommunikationsstrategie, die auf elektronische, schnellere und künftig via Social Media auch vermehrt interaktive und zielgruppenspezifische Kommunikation setzt. Ausserdem will der Regionalverband noch stärker politisches Lobbying und PR betreiben und plant deshalb, eine neue Stelle für einen politischen Sekretär zu schaffen. Der Geschäftsführer berichtete auch kurz über das Projekt «Wohnen für alle» (WOFA), das unter anderem eine Umfrage bei allen Zürcher Gemeindeschreibern durchführte (siehe *wohnen* 4/11) und derzeit daran ist, eine GIS-Karte mit den Adressen der genossenschaftlichen Wohngebäude im Kanton Zürich zu erstellen.

Beeindruckend waren die Ausführungen von Andreas Wirz über die Aktivitäten der IG «Neues Wohnen Zürich» (nwwz), die seit der letzten GV in den SVW Zürich integriert ist. Das Projekt will kleinere und grössere Area-



Geschäftsführer und Vorstand informierten über die Aktivitäten des SVW Zürich.

le für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich evaluieren – und kann mittlerweile beachtliche Erfolge aufweisen: etwa das Manegg-Areal, wo vier gemeinnützige Bauträger (GBMZ, BG Hofgarten, Wogeno, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien) gemeinsam 250 Wohnungen erstellen werden. Auch politisch war der Verband sehr aktiv, wie Vorstandsmitglied Ueli Keller berichtete. So setzte sich der SVW Zürich zum Beispiel für eine Änderung in der Teilrevision der Bauordnung ein. Die ursprüngliche Formulierung sieht für Arealüberbauungen zwingend den Minergie-P-Eco-Standard vor. Der Verband schlug vor, dass es auch ohne Zertifizierung genügen soll, die erforderlichen Energiewerte einzuhalten. Auch künftig will sich der SVW Zürich mit verschiedenen Vorstössen für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum einsetzen, etwa mit Instrumenten wie Planungsmehrwertabgabe, Baurechtsvergaben, einem Vorkaufsrecht für Gemeinnützige oder Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau.

In seinen Schlussworten betonte Peter Schmid noch einmal den angespannten Zürcher Wohnungsmarkt, der auch eine Chance für die Baugenossenschaften bedeute: «Die Genossenschaftsbewegung war immer stark bei Wohnungsnot.» Es brauche also unbedingt eine stärkere politische Arbeit. Ärgerlich seien die vielen Halbwahrheiten, die man in den Medien lesen könne und die an eine eigentliche Kampagne denken liessen. Umso mehr gelte es, Vorurteile zu widerlegen und die Vorteile des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufzuzeigen.

Ansichts dieser Ausführungen stimmten die Mitglieder dem Antrag des Vorstands, den Mitgliederbeitrag auf sechs Franken pro Wohnung zu erhöhen, mit 90:2 Stimmen problemlos zu. Peter Schmid wurde mit grossem Applaus als Präsident bestätigt, ebenso die bisherigen Vorstandsmitglieder sowie der neu gewählte Thomas Hardegger, Kantonsrat und Gemeindepräsident von Rümlang. Er ersetzt Urs Erni und

Ueli Keller, die unter viel Beifall verabschiedet wurden. Ueli Keller kandidiert für den Vorstand des Dachverbands, aus dem sich Peter Schmid aus Kapazitätsgründen vorerst zurückzieht. Der Präsident wurde dafür neu als Delegierter des Regionalverbands gewählt, ebenso Alfons Sonderegger (FGZ).

Und zum Schluss die versprochenen zwei Premieren: Der SVW Zürich tritt neu unter der Marke «Wohnbaugenossenschaften Zürich» auf und greift damit auf die bereits beschlossene, aber noch nicht umgesetzte Umfirmierung des Dachverbands in «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» vor, die einen klareren Bezug zum gemeinnützigen Wohnungsbau herstellen will. Die zweite Premiere war als Abschluss des statutarischen Teils eine willkommene Auflockerung: ein Film über Geschichte und Leben in den Baugenossenschaften. (rom)

## SVW Aargau

### GV: Aargau will Weiterentwicklung

Nach einer eindrucksvollen Stadtführung durch Baden begrüsst Präsident Adrian Rehmann gegen fünfzig Genossenschaftsvertreter im traditionsreichen Theater im Kornhaus. Rehmann betonte die Wichtigkeit der Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in den verschiedenen Regionen des Kantons Aargau. Ein Ausgleich zwischen preisgünstigem Wohnraum und dem immer grösseren Marktanteil von teuren Eigentumswohnungen sei unumgänglich. Die Generalversammlung erledigte ordnungsgemäss das Tagesgeschäft und verabschiedete einstimmig ihre neuen Verbandsstatuten. Im Rahmen der Erneuerungswahlen stellten sich Emil Inauen, Herbert Küffer, Markus Kym und Thomas Zimmerli für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. In die Delegiertenversammlung des Dachverbandes gewählt wurden Adrian Rehmann und Herbert Küffer, Ersatzdelegierte sind Emil Inauen und Christoph Bernet. (uh)



## Weiterbildung

### Exkursion nach Bad Säckingen

Eine stattliche Gruppe besuchte am 8. April im Rahmen des SVW-Weiterbildungsprogramms die Familienheimgenossenschaft Bad Säckingen. Das Städtchen am Rhein liegt nur eine Holzbrücke vom Schweizer Ufer entfernt, und doch kennt man die Genossenschaft kaum. Dabei bewirtschaftet sie eine beachtliche Anzahl Wohnungen. Ihre Grösse verdankt sie ihrem Wachstumswillen, der die Genossenschaft immer wieder zu Innovationen angespornt hat. Dies macht die Familienheimgenossenschaft auch zu einem Lehrbeispiel für die Schweiz.

(ho)



Besichtigungstermin bei den Eigentumswohnungen der Familienheimgenossenschaft an der Rein-Au in Bad Säckingen.

## SVW Schaffhausen

### GV: Wohnen im Alter im Zentrum

Die diesjährige Generalversammlung des Regionalverbandes Schaffhausen fand im Alters- und Pflegeheim Schönbühl statt. Präsident Dino Tamagni betonte die Bedeutung von Wohnen im Alter als eines der wichtigen Themen für die Zukunft, bei dem auch die gemeinnützigen Wohnbauträger eine aktive Rolle spielen müssen. Auf Initiative des SVW Schaffhausen werden im Schönbühl attraktive altersgerechte Mietwohnungen geplant. Hauptthemen der Generalversammlung waren ausserdem die neuen Statuten sowie die Wahlgeschäfte. Im

Rahmen der Statutenrevision wurde heftig über den Antrag eines Mitglieds diskutiert, das verlangte, dass die Mehrheit des Vorstandes aus Mitgliedern von Genossenschaften bestehen müsse. Die Versammlung lehnte den Antrag schliesslich ab. Sie bestätigte ausserdem Dino Tamagni als Präsident sowie die bisherigen Vorstandsmitglieder (Stefan Klaiber, Albert Baumann, Thomas Kellenberger, Thomas Lenz und Kurt Schnieper) für eine weitere Amtsperiode. Neu in den Vorstand gewählt wurde Bruno Weber, Vorstandsmitglied der Wohnbaugenossenschaft CMV in Schaffhausen. Als Delegierte werden Kurt Schnieper und Stefan Klaiber den Regionalverband Schaffhausen im Dachverband vertreten, als Ersatzdelegierte Albert Baumann und Dino Tamagni.

(uh)

## Agenda

Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschreibung	Kontakt
25.5.2011			Generalversammlung SVW Winterthur	Ernst Bühler, 052 243 00 06, svw.winterthur@bluewin.ch
31.5.2011			Tag der Nachbarn	www.tagdemachbarn.ch
8.6.2011	17.30 Uhr	Neuenburg	Generalversammlung SVW Romandie	ASH Romande, 021 648 39 00
8.6.2011			Generalversammlung der Hypothekar-Bürgerschafts-genossenschaft (HBG)	www.hbg-cch.ch
21.6.2011	14.15 Uhr	Bern	SVW-Delegiertenversammlung	SVW, Astrid Fischer, 044 362 42 40, astrid.fischer@svw.ch
23./24.9.2011		Luzern, KKL	3. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften	
29.11.2011	14.15 Uhr	Bern	SVW-Delegiertenversammlung	SVW, Astrid Fischer, 044 362 42 40

Anzeige

# FEUCHTE MAUERN?!

## System Drymat®

Effizientes Trockenlegen feuchter Gebäude – mit Erfolgsgarantie!

Trockenlegen von feuchtem Mauerwerk nach ÖNorm B-3355, Teil 2:

Verfahren gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk

- physikalisches Wirkprinzip
- ohne Veränderung am Bau
- preisgünstig + wartungsfrei



Haus-Trocknen.ch

Tel. 055 284 11 33 · 8735 Rüeterswil  
www.haus-trocknen.ch

Mauern trocken.  
Haus trocken.