

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 24 (1949)
Heft: 12

Vereinsnachrichten: Aus unsern Sektionen

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: 06.05.2025

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

Aus diesen Bestimmungen geht folgendes hervor:

1. Der *Große Rat* ist die kompetente Behörde zur Erteilung des Expropriationsrechtes. (Eine generelle Erteilung dieses Rechtes an die Gemeinde findet sich nur im kantonalen Alignementsgesetz in bezug auf die in den genehmigten Alignementsplänen vorgesehenen Straßen.)

2. Der *Große Rat* ist vollständig frei, darüber zu beschließen, ob das Expropriationsrecht erteilt werden solle oder nicht. Er ist dabei nur an Art. 89 der Staatsverfassung gebunden, wonach Voraussetzung für die Erteilung des Rechtes ein Erfordernis des gemeinen Wohles ist. Das Eidgenössische Expropriationsgesetz bestimmt in Art. 1, Abs. 2, das Enteignungsrecht könne nur geltend gemacht werden, wenn und soweit es zur Erreichung des Zweckes notwendig sei. Das kantonale Recht gebraucht diesen Ausdruck «notwendig» nicht.

Dafür spricht es von einem «Erfordernis», was auf das Gleiche herauskommt.

Ob diese Voraussetzung des Erfordernisses im einzelnen Falle vorhanden sei, darüber entscheidet also der *Große Rat* nach seinem Ermessen.

3. Der kommunale Wohnungsbau stellt eine Aufgabe der Gemeinde dar, die unter Umständen nur durch zwangsweisen Eigentumsentzug erfüllt werden kann. Wenn es so ist, daß sich die Gemeinde vor die Notwendigkeit gestellt sieht, zur Steuerung der Wohnungsnot Wohnbauten zu errichten und sie keine Möglichkeit hat, auf eigenem Boden zu bauen oder freihändig geeigneten Boden zu erwerben, so zweifle ich nicht daran, daß der *Große Rat* das Expropriationsrecht erteilen würde. Wie streng er es aber im gegebenen Falle mit der Beurteilung dieser Voraussetzung (Erfordernis des gemeinen Wohls) nimmt, das vermag niemand vorauszusagen.» *Dr. E. Wyß.*

(Mitgeteilt durch die Sektion Bern.)

AUS UNSERN SEKTIONEN

Basel, Sektionsvorstand

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 2. November 1949. Der Vorstand nimmt zur Kenntnis, daß der Regierungsrat 21 Nachträge zu den Baurechtsverträgen mit Wohngenossenschaften genehmigt hat. In diesen Nachträgen werden gemäß den Anträgen unseres Vereins die Baurechtsdauer von 75 auf 100 Jahre ausgedehnt, die jährlichen Abschreibungsquoten auf 1 Prozent herabgesetzt und das Heimfallsrecht nun so geordnet, daß bei Beendigung des Baurechts dem Baurechtsnehmer grundsätzlich eine Entschädigung gewährt wird, welche dem dannzumaligen Verkehrswert der Gebäude und Anlagen zu entsprechen hat.

Die Frage der Honorarordnung bei den subventionierten Wohngenossenschaften wird besprochen und der Präsident beauftragt, mit der Subventionsbehörde in dieser Sache zu verhandeln.

Der vorgelegte Entwurf zu einer Statutenrevision wird zur Vorlage an die Generalversammlung genehmigt.

Der Vorstand beschließt die Einberufung einer Konferenz der Wohngenossenschaftspräsidenten, an welcher verschiedene Fragen der Wohngenossenschaftsbewegung besprochen werden sollen.

N.

Zürich, Sektionsvorstand: Erfahrungsaustausch

Die beiden letzten Vorstandssitzungen waren vorwiegend internen Geschäften gewidmet. In der Novembersitzung wurden die Zentralstatuten durchberaten und mit einigen Änderungen an den Zentralvorstand weitergeleitet.

Die freien Samstagsnachmittags-Zusammenkünfte wurden umgewandelt und Abendvorträge einberufen, die nach den eingegangenen Meldungen mehr Interesse auslösen. Der erste dieser Vortragsabende zur Förderung des Erfahrungsaustausches zeigte dem Sektionsvorstand, daß er den Nagel auf den Kopf getroffen hatte.

Dienstag, den 29. November 1949, war der Konferenzsaal im «Du Pont» um 20 Uhr bereits überfüllt, als Präsident Baldinger die Erschienenen willkommen hieß. Es waren an die 150 Delegierte von Genossenschaften. Ein kurzes Einführungsreferat, und dann soll eben die Erfahrung zum Worte kommen, so war es gedacht und so ist es auch gekommen.

Präsident Baldinger gab bekannt, daß auch zu den anderen Fragen: Genossenschafts- und Betriebsbuchhaltung und Heizfragen, bereits von 27 Genossenschaften Meldungen eingegan-

gen seien und diese nächstens behandelt werden. Bereits wurden auch weitere Wünsche laut, von denen gesprochen werden sollte: Steuerfragen, Organisation und Verwaltung von Bau- genossenschaften, Arbeitsvergebungen usw. usw. Es kann der Sektion nur recht sein, wenn das Interesse bekundet wird. Der Vorstand ist gerne bereit, alles zu unternehmen, was den Mitgliedern von Nutzen sein kann. Die jungen Genossenschaftler sollen von den alten hören, wie sie es gemacht haben; die alten, etwas ruhiger geworden, beobachten, wie die jungen sich rasch ausbreiten, und sie hoffen nur, daß finanzielle Sorgen, die auch sie durchzukämpfen hatten, den jungen nicht zum Verdrüß werden. Die fetten Jahre wurden immer wieder von mageren abgelöst, darum nicht allzu stürmisch, abwägen und sorgfältig vorgehen ist manchmal besser als rasches Handeln.

Ernst Hörnlimann, der Bauführer der ABZ und Schöpfer des Büchleins «Gebäudeunterhalt», herausgegeben vom Verlag des Verbandes für Wohnungswesen, hatte es mit seiner sicher reichen Erfahrung übernommen, das Einführungsreferat zum ersten Verhandlungsabend zu halten.

Schlicht und sachlich hat er aus seiner Erfahrung erzählt, wo nach seinen Begriffen der *Hauswart* nebenamtlich und wo er vollamtlich beschäftigt werden kann. Er erklärte auch, wie der Hauswart beruflich vorgebildet sein soll, was alles in das Arbeitsgebiet eines solchen Genossenschaftsangestellten fällt, der ja zudem der sichtbare Vertreter der Genossenschaft darstellt (der übrige Vorstand ist ja für die meisten Mieter nicht immer sichtbar), und wie er charakterlich sein soll. Aber nicht nur Reparaturen soll er ausführen können, beim Einzug und Wegzug von Mietern kann er der Verwaltung gute Dienste leisten. Die Wohnungsabnahmeprotokolle, richtig erstellt, ersparen der Verwaltung manche Unannehmlichkeit. Ein von der Verwaltung einzuführendes Rapportsystem dient nicht nur ihr selbst, sondern schützt auch den Handwerker vor ungerechtfertigten Angriffen von seiten der Mieterschaft. Die in Arbeitsrapporten ausgewiesene Arbeitszeit ermöglicht es auch der Verwaltung, Kontrolle zu üben über Rechnungen aus Arbeitsvergebungen und zugleich die Wirtschaftlichkeit des eigenen Regiebetriebes zu überprüfen.

Eingestellte Koloniehändler sollen gutgeschulte Spezialarbeiter sein, dies erspart dem Betrieb viele Kosten; nicht Prüßeln und Fehlersuchen ist die Tätigkeit der Handwerker, sondern Fehler erkennen und in kurzer Zeit beheben. Dafür darf dem Handwerker auch ein rechter Lohn bezahlt werden und dürfen ihm weitere Sozialleistungen zugute kommen, die gegenüber von Privatbetrieben manche Besserstellung zeigen.

Das System der ABZ, das aus früherer genossenschaftlicher Tätigkeit im Ehrenamt zum großen Regiebetrieb für über 2000 Wohnungen aufgebaut worden ist, eignet sich auch nicht für alle andern Genossenschaften. Jede Baugenossenschaft hat ihre Eigenheiten, die persönlich zu lösen sind. Da ist es Aufgabe der Vorstände, selber solche Aufgaben zu lösen und die beste Art zu suchen. Fragen bei andern, ähnlich großen Betrieben geben immer Anhaltspunkte zur Verbesserung der eingeführten Einrichtungen oder zeigen, daß auch andere Vorstände Wege suchen, die Eigenbetriebe wirtschaftlich zu gestalten.

Das Verhältnis zwischen Verwaltung oder Vorstand der Baugenossenschaften und den Koloniehändlern, Regiearbeitern oder Hauswarten soll ein Vertrauensverhältnis sein, das nicht allzu straff reglementiert sein soll und dennoch beiden Teilen die Möglichkeit gibt, Anwürfen von dritter Seite standhalten zu können.

Reparatur und Instandhaltung der Wohnungen sind neben Kapitalzinsen der größte Ausgabenposten der Baugenossenschaften. Es ist daher auch Pflicht der Vorstände, diesem Posten ihre Aufmerksamkeit voll zu schenken. Die Wohnungskontrolle ist nicht nur da, Wünsche von Mietern entgegenzunehmen, sondern um Bau- und Reparaturenprogramme auf weite Sicht aufzustellen, die Wohnungen im guten Zustand zu halten und mit den vorhandenen Mitteln sparsam umzugehen. Je älter die Bauten, je mehr Kosten verschlingen dieselben, darum im Anfang zurückhalten und Reserven bilden für spätere Zeiten. Nach diesem Grundsatz geführte Genossenschaften brauchen vor der Zukunft nicht zu bangen.

Die nach den sachlichen Ausführungen wogende Diskussion zeigte das Interesse an dem Vorgebrachten, zeigte aber auch, wie verschiedentlich die Betriebe in den Genossenschaften geführt werden. Es wird nun Sache der Vorstände und Verwaltungen sein, zu prüfen, ob sie auf dem rechten Wege sind, wo gespart werden soll und kann und wo Änderungen der eingeführten Betriebe am Platze wären.

Der erste Abend *«Erfahrungsaustausch für Vorstandsmitglieder»* hat gezeigt, wie nötig solche Aussprachen sind. Viele Fragen sind auch an diesem Abend und zu diesem Thema ungelöst geblieben und harren noch einer persönlichen Auseinandersetzung im eigenen Vorstand oder in Verbindung mit anderen Genossenschaften. Nicht kleinliche Nörgeleien sollen an diesen Abenden zutage treten, sondern aufbauende Arbeit, gegenseitige Aufklärung soll belehrend wirken und zum Wohle der Betriebe in den Genossenschaften beitragen.

Auf dieser Basis sollen die weiteren Abende und Programme behandelt werden zum Nutzen der jungen und alten Baugenossenschaften. Sg.

Ein Siebzigjähriger

Am 12. November vollendete *Eduard Billeter* sein siebenzigstes Altersjahr, wobei er trotz seinen sieben Dezennien heute immer noch mit ungebrochener Arbeitskraft hinter seinem Pult im Büro der Baugenossenschaft Waidberg sitzt und das Wohl und Wehe mit seinen 590 Mieterfamilien teilt. Der außerordentlich rüstige Jubilar, der aus den Reihen der Sozialdemokratischen Partei in die genossenschaftliche Bewegung geriet, ist in unseren Reihen heute noch eine markante Persönlichkeit, und seine von großer Kenntnis zeugenden Voten innerhalb des Verbandes für Wohnungswesen haben immer noch überzeugende Kraft.

Als *Eduard Billeter* nach fünfzehnjähriger Wanderschaft aus Deutschland in die Heimat zurückkehrte, trat er als überzeugter Gewerkschafter auch in die damalige sozialdemokratische Mitgliedschaft Zürich 6, wo er sich so sehr bald in führende Stellung einarbeitete. Im Jahre 1905 fand er dann endlich im neugeschaffenen Städtischen Wohnungsnachweis eine bleibende und sichere Stelle, die er so zur Zufriedenheit seiner Vorgesetzten ausfüllte, daß er schon nach wenigen Jahren zu dessen Verwalter avancierte. In diesem Amt hatte er dann den ihm so naheliegenden Wirkungskreis gefunden und widmete fast seine ganze Arbeitskraft dem Ausbau des Wohnungsnachweises. Als sich die bereits ankündigende Wohnungsnot

im ersten Weltkrieg bemerkbar machte, setzte er es bei den Behörden durch, daß die obligatorische Meldepflicht aller frei werdenden Mietobjekte eingeführt wurde. Es war auch *Eduard Billeter*, der seinerzeit die fakultative Vermittlung von möblierten und unmöblierten Zimmern erweiterte, die zwar am Anfang nur spärlich benutzt wurde, aber doch langsam an Boden gewann.

Durch diese Tätigkeit in seiner amtlichen Stellung kam *Billeter* so intensiv mit allen Belangen in der Wohnungsfrage in Kontakt, daß es nicht ausbleiben konnte, wenn er unversehens in den genossenschaftlichen Wohnungsbau hinübergeriet. Die große Wohnungsnot in den zwanziger Jahren veranlaßte ihn dann, mit einigen Genossen (unter anderen auch mit Genosse Hintermeister, der uns ja noch gut in Erinnerung ist) die gemeinnützige Baugenossenschaft Waidberg zu gründen, als deren Präsident er von Anfang bis heute noch tätig ist. Seine Vorkenntnisse in Baufragen hatte er sich nicht nur in seinem früheren Beruf als Bildhauer holen können, sondern in weit ausgiebigerem Maße beim Bau des Kirchgemeindehauses Wipkingen, wo er als Präsident der Baukommission den Dreimillionenbau gewissenhaft beaufsichtigte und durchführte. Schon bei diesem Werk wurde *Billeter* mitunter angefochten, aber er hatte stets das ganze Große vor Augen und ließ sich