

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 54 (1979)
Heft: 3

Artikel: Überbauung in Reinach : Kinderfreundliche Wohnungen
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104848>

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>

Überbauung in Reinach: Kinderfreundliche Wohnungen

Die Wohngenossenschaft Sedes, die 1966 in Basel gegründet worden ist, verwirklicht gegenwärtig in Reinach ein Bauvorhaben, das im Frühjahr/Sommer 1979 fertiggestellt sein und folgende Wohnungstypen und Nebenanlagen umfassen wird:

- 8 Wohnungen à 3½ Zimmer
- 8 Wohnungen à 4½ Zimmer
- 4 Wohnungen à 5 Zimmer
- 16 Hobbyräume
- Autoabstellplätze
- Garten samt Kinderspielplatz

Der Genossenschaft gehören zurzeit drei Personen an, die gleichzeitig den Vorstand bilden. Statutengemäss wird jeder Mieter einer Wohnung auch Mitglied der Genossenschaft. Es ist vorgesehen, aus diesen Mietern sukzessive einen neuen Vorstand zu rekrutieren und diesem dann die Führung der Genossenschaft zu überlassen, sobald die Bauabrechnung abgeschlossen und die endgültige Finanzierung sichergestellt ist. Dann soll auch der Sitz der Genossenschaft von Basel nach Reinach verlegt werden.

Genossenschaft als Selbsthilfe-Organisation

Die Wohngenossenschaft Sedes wurde seinerzeit von einer Gruppe von Personen in Basel-Stadt gegründet, da die Erwartung bestand, auf einem vom Kanton zur Verfügung gestellten Terrain Wohnungen erstellen zu können; gedacht wurde damals an das Areal «Alter Schlachthof». Die Rechtsform der Genossenschaft wurde gewählt, weil auf diese Weise die Mitglieder ein Miteigentum erwerben und im Rahmen der Statuten ein Mitentscheidungsrecht ausüben können. Ausserdem sind sie vor spekulativen Mietzinserhöhungen sowie vor unverschuldeten Kündigungen geschützt. Andererseits sind sie zur Zeichnung von Anteilscheinen verpflichtet, die jedoch in normal verlaufenden Rechnungsjahren angemessen verzinst werden sollen. In diesem Sinn stellt eine Genossenschaft die geeignetste Form der Selbsthilfe-Organisation zur Beschaffung von möglichst günstigem Wohnraum dar.

Ausstattung der Wohnungen: kinderfreundlich

Die Wohnungen sind vor allem für Familien mit Kindern geplant. Sie werden mit dem ortsüblichen Komfort ausge-

stattet, wobei weniger auf Luxus als auf die Berücksichtigung langfristiger Bedürfnisse geachtet wird. Wir greifen folgende Einzelheiten heraus:

3½-Z-W: total 76,0 m², wovon Wohnzimmer 18,5 m² + Essnische 4,8 m², Schlafzimmer 15,0 m², Kinderzimmer 12,0 m², Terrasse 8,7 m².

4½-Z-W: total 90,5 m², wovon Wohnzimmer 18,5 m² + Essnische 4,8 m², Schlafzimmer 15,0 m², 2 Kinderzimmer à 10,1 m², Terrasse 8,7 m².

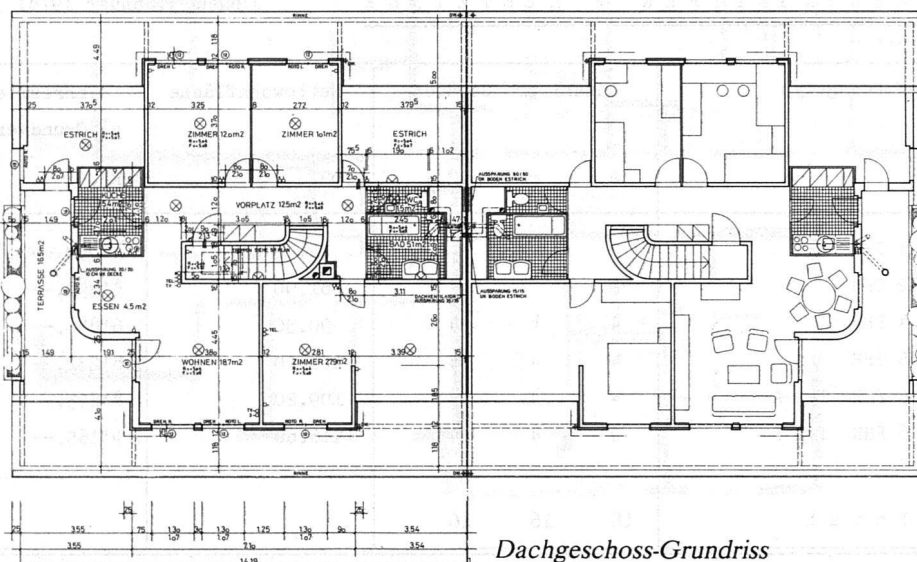
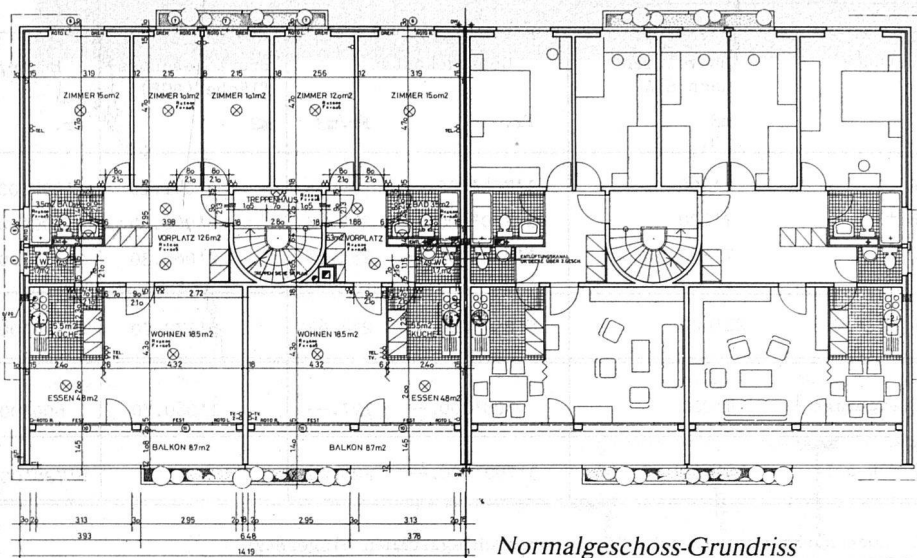
5-Z-W: total 114,2 m² (ohne Hobbyraum und Estrich), wovon Wohnzimmer 18,7 m² + Essnische 4,5 m², Schlafzimmer 27,9 m², 2 Kinderzimmer à 12,0 und 10,1 m², Hobbyraum 15,5 m², Estrich/Abstellraum 16,0 m², Terrasse 16,5 m².

WC: alle WC separat, mit Lavabo, Kalt- und Warmwasser sowie Spiegel, di-

mensioniert als zusätzlicher Waschplatz. Badezimmer: mit Bad, WC, Lavabo und Toilettenschrank. Hobbyräume: mit Licht und Stromanschluss; Lavabo im Vorraum. Das Projekt stammt von A. Hoehn, Architekt, Basel. Heizung: Zentralheizung, mit Erdgas betrieben.

Anteilscheine

Gemäss Finanzierungsplan werden 10 Prozent des Investitionsaufwandes, der auf 3 Millionen Franken veranschlagt ist, durch Eigenkapital in Form von Anteilscheinen aufgebracht. Von diesen Fr. 300 000.- werden Fr. 120 000.- durch verschiedene Handwerkerfirmen gezeichnet, während die restlichen Fr. 180 000.- durch die Genossenschaftsmieter aufzubringen sind. Die Aufteilung



auf die 20 Mieter ist wie folgt vorgesehen:

3½-Z-W	= Fr. 8000.- × 8 = Fr. 64 000.-
4½-Z-W	= Fr. 9400.- × 8 = Fr. 75 200.-
5-Z-W	= Fr. 10200.- × 4 = Fr. 40 800.-
	<u>Fr. 180 000.-</u>

Bundeshilfe und Einkommenslimite

Die Überbauung in Reinach wird mit einer eidgenössischen Beihilfe realisiert, die innert 25 Jahren zurückzubezahlen ist. Sie besteht aus einer «Grundverbilligung», die hinsichtlich des Einkommens eines Mieters vorbehaltlos gewährt wird, und einer «Zusatzverbilligung», welche an die Bedingung geknüpft ist, dass das jährliche Einkommen eine bestimmte Höhe nicht übersteigt. Diese Limite beträgt Fr. 32 000.- Bruttoeinkommen + Arbeitsunkosten + Fr. 3000.- pro Kind; ein allfälliges Fraueneinkommen wird zur Hälfte angerechnet.

Mietzinsen

Aufgrund der gegenwärtigen, bereits weitgehend auf detaillierten Voranschlägen beruhenden Kostenberechnungen ergeben sich für die einzelnen Wohnungstypen sowie für die Hobbyräume und die Autoabstellplätze folgende monatliche Netto-Mietzinsen beim Bezug: grundverbilligt zusatzverbilligt

1. Stock		
3½-Z-W	Fr. 508.50	Fr. 450.20
4½-Z-W	Fr. 587.50	Fr. 520.25

2. Stock		
3½-Z-W	Fr. 518.50	Fr. 459.10
4½-Z-W	Fr. 597.50	Fr. 529.10

Dachgeschoss		
5-Z-W	Fr. 671.50	Fr. 594.45

Hobbyräume
Fr. 20.- bis Fr. 40.- je nach Grösse

Autoabstellplätze
Fr. 20.-

Rückzahlung der Bundeshilfe und Partizipationsscheine

Wie bereits erwähnt, muss die Bundeshilfe binnen 25 Jahren zurückbezahlt werden. Gemäss dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetz soll dies dadurch geschehen, dass die Mietzinsen vom dritten Jahr nach Bauabschluss an um je etwa 3 Prozent pro Jahr erhöht werden. (Gespräche über eine Änderung dieser in Hochkonjunktur- und Inflationszeiten konzipierten Regelung sind zwar im Gang, doch ist deren Ergebnis ungewiss.) Tatsächlich ist dann die Wohngenossenschaft nach 25 Jahren von allen Verpflichtungen gegenüber der Eidgenossenschaft befreit, worauf eine starke Ermässigung der Mietzinsen eintreten kann. Dieses System hat aber den erheblichen Mangel, dass alle jene Mieter benachteiligt sind, die von Anfang an dabei gewesen sind und erhebliche Beiträge an diese

Rückzahlungen geleistet haben, obwohl sie die «25-Jahr-Schwelle» vielleicht gar nicht erreichen oder aus ihr nur während kurzer Zeit Nutzen ziehen. Bevorzugt wären dann vor allem jene Mieter, die kurz vor dieser Schwelle oder erst nachher einziehen, weil sie besonders stark von den nach 25 Jahren sinkenden Mietzinsen profitieren können.

Um in dieser Situation einen Ausgleich zu schaffen, beschreitet die Wohngenossenschaft Sedes einen völlig neuen Weg. Sie wird die an die Bundeshilfe geleisteten Rückzahlungen separat ausweisen und den Mietern entsprechend dem anteilmässigen Beitrag, den sie an die Amortisation geleistet haben, Partizipationsscheine aushändigen. Diese Partizipationsscheine wird sie sukzessive zum Nominalwert zurückkaufen, sobald die Amortisation der Bundeshilfe abgeschlossen ist. Dieses Ziel wird dadurch erreicht, dass nach Überschreiten der «25-Jahr-Schwelle» die Mietzinsen nicht abrupt, sondern ungefähr im gleichen Mass gesenkt werden, wie sie vorher gestiegen sind.

Der Anspruch auf den Gegenwert der Partizipationsscheine bleibt unabhängig von der Mitgliedschaft in der Genossenschaft bestehen; das Eigentum an den Papieren kann vererbt oder anderweitig übertragen werden. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass keinem Genossenschafter aus einer frühzeitigen Mitgliedschaft und einem allfälligen vorzeitigen Austritt ein Nachteil erwächst.

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana, Zürich

Wohnungen für Senioren

In Zürich-Schwamendingen hat die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana Alterswohnungen erstellt. Der Wohnblock mit 30 Wohnungen befindet sich an der Roswiesenstrasse 176/178, mitten in einem durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Wohnquartier.

Das überbaute Areal ist von der Genossenschaft im Januar 1960 der Stadt Zürich zur Errichtung eines Spielplatzes abgetreten worden, da eine Überbauung dannzumal nicht in Frage kam. In der Hoffnung einer Ausnützung dieses Areals, hat sich die Vitasana im Juni 1972

an das Hochbauamt der Stadt Zürich gewandt und um Auskunft gebeten, ob eine Bebauung jetzt möglich wäre.

Diverse Besprechungen haben eine positive Möglichkeit geboten, mit der Auflage, der Spielplatz sei von öffentlichem Interesse und müsse erhalten bleiben. Das durch den Architekten Peter Kündig ausgearbeitete Vorprojekt trug dieser Auflage Rechnung. Ein definitives Projekt mit Kostenvoranschlag konnte der Generalversammlung 1975 unterbreitet werden und fand Zustimmung. Der Architekt wurde alsdann mit der weiteren Projektierung und Durchfüh-

rung beauftragt. Die eingetretene Rezession hatte den Vorstand der Vitasana jedoch dazu bewogen, auf die ursprünglich vorgesehenen 4 Grosswohnungen zu verzichten und sich nur auf Alterswohnungen zu beschränken. Der Bedarf an Alterswohnungen ist trotz momentanem Wohnungsüberschuss nach wie vor gross. Auch Autoeinstellplätze sind gefragt, wobei man sich auf 53 Plätze beschränkt.

Die Baubewilligung wurde erteilt, Einsprachen erfolgten keine. Im September 1976 konnte die Finanzierung getätigt werden und im Dezember 1976 wurde