

# Planungsfragen beschäftigen SVW-Sektionen

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **59 (1984)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105308>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

### Schaffhausen: Richtplan

Der Richtplan des Kantons Schaffhausen wurde an der diesjährigen *Generalversammlung der Schaffhauser Baugenossenschaften* vorgestellt. Kantonsplaner W. Mettler (Bild) konnte die Delegierten der Genossenschaften überzeugen, dass es bei der Richtplanung nicht



um blosse Formalitäten geht, sondern vielmehr um das Abwägen sehr praktischer Sachfragen, vor welche sich die Schaffhauser gestellt sehen. Der Wohnungsbau im Kanton werde von der wenig erfreulichen Wirtschaftslage in Mitleidenschaft gezogen, erklärte Sektionspräsident E. Schlatter in seinem Jahresbericht. Erstmals hätten auch die Wohnbaugenossenschaften Mühe, bei Wohnungswechseln gute Mieter zu finden. R.

### Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW)

Die 58. Generalversammlung wurde bei starker Beteiligung im «Rialto» in Basel durchgeführt. Der BNW umfasst zurzeit 113 Wohngenossenschaften mit rund 10000 Wohnungen. Als neue Mitglieder traten laut Jahresbericht die Logis Suisse Nordwestschweiz AG, der Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwest, die Wohnbaugenossenschaft Bruderholzrain Binningen, die Wohngenossenschaft Dowoni und die Wohngenossenschaft Viva bei.

Dem Wohngenossenschaftsverband Nordwest sind 28 Genossenschaften angeschlossen, welche ein Startkapital von 700000 Franken zur Verfügung gestellt haben. Der neuen Genossenschaft wurde vom Basler Regierungsrat ein Los auf dem früheren Schlachthofareal zugeteilt. Geplant sind 44 Wohnungen. Mit dem Bau soll im Herbst begonnen wer-

den, wahrscheinlicher Bezugstermin Herbst 1985.

Unter Leitung von Präsident Hp. Bertschmann fanden die üblichen Jahresgeschäfte eine reibungslose Abwicklung. Mit grossem Mehr beschloss die Versammlung nach kurzer Diskussion, den Jahresbeitrag von Fr. 3.50 auf Fr. 5.50 zu erhöhen.

Präsident Bertschmann wurde mit Akklamation für eine weitere Amtsdauer wiedergewählt, desgleichen die übrigen 12 Mitglieder des Vorstandes. Im Amte wurde ebenfalls das Schiedsgericht mit Präsident Dr. iur. Peter Kugler bestätigt.

SVW-Zentralsekretär Dr. Fritz Nigg, vom Präsidenten herzlich begrüsst, wies darauf hin, dass der Bund im Rahmen der Konjunkturförderung dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen 4,6 Millionen Franken zur Verfügung stellte, aus welchem Geld Genossenschaften, die bauen oder ihre Wohnungen modernisieren oder renovieren, Kredite zu günstigen Zinsen zur Verfügung stehen. Dr. Nigg teilte weiter mit, dass die nächsten SVW-Verbandstage am 15. und 16. Juni 1985 in Basel stattfinden.

In einem Kurzreferat sprach Dr. iur. Peter Kugler über Fälle aus der Praxis des Schiedsgerichtes sowie über Rechtsfragen bei Mietverträgen, Werkgarantie und Subventionsrückzahlungen. Er berührte auch die Frage des Wertes eines Genossenschaftsanteils, wie sie kürzlich in einem Urteil des Bundesgerichtes angeschnitten wurde. Er appellierte an die Genossenschaftsvorstände, bei etwaigen Differenzen mit Genossenschaftlern Toleranz walten zu lassen.

Emil Matter orientierte sodann eingehend über die grosse Arbeit des Vorstandes. Die Ausdehnung der Tätigkeit sei auch ein Grund, weshalb der Vorstand mehr Geld benötige. Im Berichtsjahr wurde eine eigene Treuhandgesellschaft gegründet, die zu kulantem Preis Revisionen vornimmt. Die Revisoren sollen indessen beibehalten werden. Der Vorstand wird einen besonderen Kurs für die Weiterbildung der Revisoren durchführen. Neu geschaffen wurde auch eine Geschäftsstelle. Matter verwies auch auf die Eingabe an die Basler Regierung, in welcher eine klare und aktive Wohnpolitik gefordert wurde. Die Regierung hat die Eingabe wohlwollend entgegengenommen und eine Expertenkommission mit der Behandlung der diversen Wohnprobleme beauftragt.

Frau M. Villwock, die Leiterin der neugeschaffenen Geschäftsstelle, be-

richtete über das Ausmass ihrer Tätigkeit und die anfallenden Probleme.

Zum Abschluss sprach Emil Matter über das oben erwähnte Projekt des WG Nordwest und zeigte anhand von Lichtbildern, wie die Überbauung einstmals aussehen wird.

Ferdinand Kugler

### Graubünden: Raumplanung

Die vorerst noch kleine Gemeinschaft der *Bündner Wohnbaugenossenschaften* hielt ihre zweite Generalversammlung in Landquart ab. Sektionspräsident Dr. Hans-Martin Allemann konnte über eine Reihe von Aktivitäten im verflochtenen Jahr berichten. Durch sie soll der Genossenschaftsgedanke sowie die Zusammenarbeit zwischen bestehenden und neuen Baugenossenschaften gefördert werden. Dr. Werner Bochsler, Sekretär des kantonalen Departementes des Inneren und der Volkswirtschaft (im

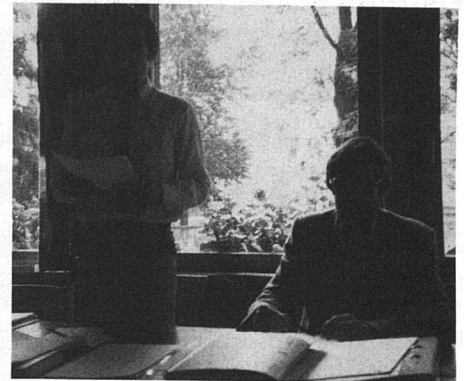


Bild links, neben Verbandssekretär Dr. F. Nigg), sprach über die Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Er gab ferner bekannt, dass das Vernehmlassungsverfahren zum kantonalen Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung abgeschlossen sei. Die Vorlage, welche eine Verbindung von kantonalen und eidgenössischen Leistungen erlaubt, wird voraussichtlich noch in diesem Jahr vom Grossen Rat behandelt werden. Zentralsekretär Dr. Fritz Nigg umriss in einem Kurzvortrag die aktuelle Situation der Wohnbauförderung des Bundes.

### Sektion Innerschweiz: Altersgerechte Kleinwohnungen

Auch die Innerschweizer Wohnbaugenossenschaften werden älter und mit ihnen die Bewohner der genossenschaft-

lichen Siedlungen. So war es naheliegend, dass die *Innerschweizer Sektion des SVW* ihrer diesjährigen Generalversammlung in Kriens zwei Referate zum Thema «*Altersgerechte Kleinwohnungen*» anfügte.

A. Hunkeler, Geschäftsleiter der Pro Senectute Luzern und selbst Genossenschafter, ging vom Bestreben der meisten Menschen aus, im Alter in ihrer angestammten Umgebung zu bleiben.

Mehr als 20 Prozent der Luzernerinnen und Luzerner sind heute über 65-jährig. Das Angebot an altersgerechten Kleinwohnungen ist demgegenüber gering. So sind betagte Mieter oftmals gezwungen, in ihrer zu grossen Wohnung zu bleiben, die dann wiederum jüngeren Familien nicht zur Verfügung steht. Dank seiner Erfahrung konnte der Referent die Innerschweizer Genossenschaft eingehend über die Anforderungen an altersgerechte Wohnungen orientieren.

Bereits eine grössere Anzahl Alterswohnungen gebaut hat die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar. Ihr Präsident, Dr. P. Iselin, hielt sein Referat jedoch aus der Sicht einer Wohnbaugenossenschaft, die Wohnungen für alle Altersgruppen erstellt.

Durch den Bau altersgerechter Wohnungen würden zwei Fliegen auf einen Schlag getroffen, es gebe neuen Wohnraum für Betagte und dort, wo diese vorher gewohnt hätten, würden Wohnungen für Jüngere frei. Man sollte sich nicht von Subventionsvorschriften und technischen Bestimmungen über den Bau von Alterswohnungen abschrecken lassen. Sie seien auch ein Hilfsmittel, um dank umsichtiger Planung Mehrkosten zu vermeiden. Altersgerechte Wohnungen seien aber nicht nur eine Frage der Architektur, sondern sie bedingten auch eine gewisse Betreuung. Einmal, um den potentiellen Bewohnern die Angst vor dem Umzug zu nehmen, und sodann während der Wohndauer. Der Umzug in eine altersgerechte Wohnung dürfe, ausser der geringeren Zimmerzahl, keinerlei Einbusse gegenüber vorher mit sich bringen.

Die statutarischen Geschäfte waren unter der Leitung von Sektionspräsident H. Surber zügig behandelt worden, so dass den Delegierten noch reichlich Zeit für die Diskussion der Referate und einen währschaften Imbiss verblieb. *fn.*

#### **Sektion Bern: Genossenschaftlich bauen!**

*Am Samstag, dem 12. Mai, hielt auf der St.-Peters-Insel im Bielersee die Sektion Bern des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) ihre diesjährige Generalversammlung ab. Die Sektion umfasst Genossenschaften in Bern (21), Biel (23), Thun (16), Solothurn (4), Olten (5),*

*Grenchen (2), Steffisburg (1), Burgdorf (1) und Langenthal (1).*

«Aufgabe der Baugenossenschaften kann sicher nicht nur das gute Verwalten des Wohnungsbestandes sein, sondern das regelmässige oder doch sporadische Erstellen neuer Wohnungen», hält der Jahresbericht der Berner Sektion des SVW per 1983 fest. Er wurde an der Generalversammlung ebenso gut aufgenommen wie die statutarischen Geschäfte erledigt wurden. Auch mangelte es nicht an Selbstkritik. Genossenschafter könnten über die Mietzinsgestaltung selbst befinden. Dieser Vorteil gegenüber den Mietern in Liegenschaften aus Privateigentum werde aber nicht immer von den Genossenschaftsmietern geschätzt, wurde gesagt.

Die Generalversammlung informierte sich auch anhand eines Referates von Ueli Hag aus Biel über die Planung der Seeuferwege. Der Seeboden ist Gemeingut; die Öffentlichkeit kann dieses zum Wohle aller nutzen, indem sie auch neue Wege und Erholungsgebiete durch Aufschüttungen schafft. Solcher Gemeingut wird von den Genossenschaften sehr gut verstanden, denn er entspricht ihrem eigenen Ideal.

«Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich nicht beruhigt», betont der Jahresbericht. Und weiter: «Die Mieter fordern mehr Schutz vor Kündigungen, aber auch vor ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen. Der Mieterverband hat deshalb eine Mieterschutzinitiative eingereicht. Der Hauseigentümerverband will von weiteren Einschränkungen nichts wissen.»

Dringend notwendig ist eine Erhöhung der Wohnungszahlen. So betrug zum Beispiel in der Bundesstadt Bern im Jahre 1982 der Leerwohnungsbestand nur 164 Einheiten. Da sieht man die Notwendigkeit des Wohnungszuwachses. Im gleichen Jahr betrug in der Stadt Bern der Wohnungszuwachs 248 Einheiten. In die Neubauprogramme müssen auch die Wohnbaugenossenschaften eingreifen. Doch aus dem Nichts können sie nicht Häuser bauen, dazu brauchte es Kapital. Da die Baugenossenschaften in der Regel keine Erbschaften zu erwarten hätten, müsse das Eigenkapital zuerst erwirtschaftet werden und die Rechnung mit bescheidenen Überschüssen abschliessen. «Wenn eine Genossenschaftswohnung 400 Franken monatlich kostet, eine Neubauwohnung dagegen 1000 und mehr, sollte es den Genossenschaffern zumutbar sein, monatlich 10 bis 30 Franken zur vermehrten Bildung von Eigenkapital und allfälligen Bildung von Neubauwohnungen zu leisten», schreibt der Jahresbericht.

Ein wichtiges Instrument ist für die Wohnbau-Genossenschaftsbewegung die Wohnbauförderung des Bundes. Würde auf diese verzichtet, so bedeutete dies einen grossen Rückschritt. Nach-

dem im Kanton Bern Ende Februar 1984 die Wohnbauinitiative durch das Volk verworfen wurde, ist die Situation auch nicht besser geworden. An der Generalversammlung auf der St.-Peters-Insel wies der Präsident der Berner Sektion des SVW, Willi Balmer, auf bedeutungsvolle Zahlen hin; kantonal ergaben sich 32,2% Ja-Stimmen, in der Stadt Bern 43,75%, in der Stadt Biel 45,54% und nur 10% zum Beispiel in Adelboden. Ein Hinweis mehr, dass die städtischen Agglomerationen viel mehr unter der Wohnungsknappheit leiden als offenbar die Tourismus-Gebiete.

Nun will, wie der Jahresbericht des Berner SVW festhält, der Kanton Bern jährlich 500 Wohnungen verbilligen, und die Staatsbanken sollen zusätzlich verbilligte Hypotheken gewähren. Solche Massnahmen sind dringend nötig, denn für weite Kreise der Bevölkerung sind Neubauwohnungen fast unerschwinglich geworden. Doch auch wenn zum Bezugstermin nicht alle Neubauwohnungen vermietet sind, sollten sich auch kleinere Baugenossenschaften nicht entmutigen lassen, an den Bau eines 6-, 9- oder 12-Familien-Hauses zu gehen. Präsident Willi Balmer an der Generalversammlung: «Man wäre froh, man hätte heute Wohnungen, die 1960 zum Beispiel zu teuer gewesen wären.»

*Paul Ignaz Vogel*

---

#### **Winterthur: Sektionspräsident Kurt Ulrich zurückgetreten**

Rund 12 Prozent der Wohnbautätigkeit in der Stadt Winterthur entfielen 1983 auf die Baugenossenschaften. An der Generalversammlung der Sektion Winterthur des SVW konnte Präsident Kurt Ulrich mit Stolz auf diese Leistung hinweisen. Die Freude wurde allerdings getrübt, weil Kurt Ulrich gleichzeitig aus Gesundheitsgründen seinen Rücktritt bekanntgeben musste.

Höhepunkt seiner Tätigkeit sei die Ausstellung der Sektion Winterthur über «Bauen und Wohnen» im Gewerbemuseum gewesen. Die Zusammenarbeit mit und unter den Winterthurer Genossenschaften habe stets gut gespielt, dies

*Der zurückgetretene und der neue Sektionspräsident: Kurt Ulrich (links) und Balz Fitze*





trotz ihrer ausgeprägten Individualität und Eigenständigkeit.

Als neuer Sektionspräsident wurde Balz Fitze gewählt, Geschäftsleiter der Heimstättengenossenschaft. Zu neuen Vorstandsmitgliedern erkoren wurden Frau Silvia Schmid, Kassiererin der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft, sowie Herbert Hotz, Präsident der Eisenbahnerbaugenossenschaft, der den altershalber zurückgetretenen Max Fügler von der Wohnbaugenossenschaft Waldheim ablöst. Neu als Revisor amtieren wird Karl Heuberger von der Allgemeinen Baugenossenschaft. Die übrigen Vorstandsmitglieder und Revisoren wurden von der Versammlung bestätigt.

Hauptthema des Abends war die Überbauung Flurlingen der Heimstättengenossenschaft, vorgestellt durch Balz Fitze. Diese war wegen eines allzulangen und kostenträchtigen Baubewilligungsverfahrens teurer ausgefallen als erwartet. Dank eines genossenschaftseigenen Ausgleichsfonds, der aus Beiträgen aller Mitglieder gespiesen wird, kann die Genossenschaft die Wohnungen in der Anfangszeit spürbar verbilligen. Interessant ist, dass in der ländlichen Gemeinde die Baukosten eher höher liegen als in Winterthur, ganz im Gegensatz zu den Einkommen der Mietinteressenten. Aber auch der Bedarf an Parkplätzen liegt eher oberhalb des in der Stadt Gewohnten. *fn.*

## Die Sektion Zürich meldet:

### Gegen Einmischung von aussen

Die Gründe für mieterseitigen Widerstand gegen eine mehr oder weniger umfangreiche Renovation sind bekannt: Belästigung der Mieter durch die Umbauarbeiten, zeitweilige Benachteiligung im privaten Bereich und schliesslich ein oftmals spürbarer Mietzinsaufschlag. Besonders ältere Mieter sind empfänglich für die Argumentation, dass der bestehende Zustand «bis jetzt gut genug gewesen sei». Dabei spielt natürlich auch die Erhöhung der Mietkosten eine grössere Rolle. Zukunftsgerichtete Überlegungen seitens des verantwortlichen Vorstandes oder der Verwaltung sind nicht gefragt. Hauptsache, es wird möglichst wenig und zu bescheidenem Preis gemacht!

Sind solche Überlegungen noch einigermaßen verständlich, so hört unser Verständnis jedoch dort auf, wo Mieter sich nicht scheuen, über den Kopf der Verwaltung oder der zuständigen Behörde hinaus sich mit Architekten in Verbindung zu setzen und mit Gegenprojekten zu operieren. Dass dabei oft notwendige Abklärungen nicht minutiös vorge-

nommen werden, zeigen Beispiele in der Stadt Zürich. So wurde ein Umbauprojekt bekämpft und dem Stimmvolk eine «sanfte Renovation» schmackhaft gemacht. Nach Beginn der Umbauten folgten plötzlich zusätzliche Ausbauwünsche, und jetzt reicht der bewilligte Kredit nicht mehr aus. Die gleichen Leute, welche die ursprünglichen Renovationen bekämpften, kommen nun mit zusätzlichen Forderungen.

Wenn ein Genossenschaftsvorstand sich zu einer umfangreichen Renovation entschliesst, wird er dies nach reiflicher Überlegung tun und dabei auch an kommende Genossenschaftler-Generationen denken. Man kann sich deshalb fragen, weshalb Aussenstehende überhaupt dazu kommen, sich in Projekte einzumischen, die sie eigentlich nichts angehen, und dabei noch oft grosse finanzielle Reduktionen versprechen, die dann nicht gehalten werden können. Fundierte Berechnungen dürften kaum Grundlage solcher Vorschläge sein.

Interessanterweise tauchen die Na-

men solcher Reserveprojektverfasser sowohl bei städtischen Überbauungen wie auch bei Baugenossenschaften auf. Kann man vielleicht davon ausgehen, dass solche Leute, die auf die Mieter einwirken, Freude daran haben, Unruhe in die Mieterschaft oder die Genossenschaften zu bringen, um persönliche oder politische Vorteile für sich zu erreichen?

Für gewisse Kreise gelten offensichtlich heute ganz spezielle Regeln. Obwohl sie nicht in der «betroffenen» Liegenschaft wohnen, mischen sie sich von aussen ein und bilden für die Verantwortlichen, aber auch für den Hausfrieden doch eine gewisse Gefahr. Es ist deshalb dringend zu wünschen, dass fremde Einmischung in die Angelegenheiten einer Verwaltung oder Genossenschaft zurückgewiesen und abgelehnt wird. Dies gilt letztlich auch für jene Leute, die – zwar als Mieter – glauben, an allem und jedem nörgeln zu müssen, ohne aber entsprechende Verantwortung übernehmen zu wollen. *H.M.*

## Baufreudige Genossenschaften

Mehr als 3000 Wohnungen sind 1983 in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern von den Baugenossenschaften erstellt worden. Dies sind 23% mehr als im Vorjahr, während in der gleichen Zeit der gesamte Wohnungsbau in den genannten Gemeinden von 32309 auf

31012 zurückging. Der Anteil der genossenschaftlichen Neubauwohnungen betrug 1983 9,7% gegenüber jeweils 7,6% in den zwei vorangegangenen Jahren. Im Vergleich mit 1982 zugenommen hat ebenfalls die Zahl der mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellten Wohnungen. Sie betrug 1983 1965, das sind 5,3% des gesamten Volumens. Ein wesentlicher Teil der genossenschaftlichen Neubauten ist offensichtlich ohne finanzielle Hilfe der Öffentlichkeit erstellt worden. *fn.*

### Neuerstellte Wohnungen 1979–1983

Gliederung	1979 <sup>a</sup>	1980 <sup>a</sup>	1981 <sup>b</sup>	1982 <sup>b</sup>	1983 <sup>b</sup>
Wohnungen .....	26 037	28 287	31 846	32 309	31 012
nach Gemeindegrössenklassen:					
100 000 und mehr Einwohner .....	3 711	3 132	3 886	3 698	3 165
10 000–100 000 Einwohner .....	8 329	8 751	9 265	10 338	10 194
2 000–10 000 Einwohner .....	13 997	16 604	18 695	18 273	17 653
nach Gebäudearten:					
Einfamilienhäuser .....	8 416	9 649	9 744	7 837	6 842
Mehrfamilienhäuser .....	14 357	16 439	19 212	21 307	21 358
Wohn- und Geschäftshäuser .....	2 671	1 869	2 159	2 663	2 286
Andere Gebäude mit Wohnungen .....	593	330	731	502	526
nach Erstellergruppen:					
Gemeinden .....	309	283	291	244	293
Bund und Kantone <sup>1</sup> .....	380	355	431	301	369
Baugenossenschaften .....	2 233	1 921	2 421	2 450	3 024
Andere juristische Personen .....	8 614	9 841	12 114	12 874	12 806
Einzelpersonen .....	14 501	15 887	16 589	16 440	14 520
nach der Finanzierung:					
Eigenbau der Gemeinden .....	206	254	264	210	291
Eigenbau von Bund und Kantonen <sup>1</sup> .....	374	350	356	203	209
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe .....	2 388	1 056	1 458	1 344	1 965
Ohne öffentliche Finanzbeihilfe .....	23 069	26 627	29 768	30 552	28 547

<sup>1</sup> Inkl. übrige öffentlich-rechtliche Körperschaften. <sup>a</sup> 595 Gemeinden gemäss eidg. Volkszählung 1970. <sup>b</sup> 635 Gemeinden gemäss Volkszählung 1980 – Aus «Die Volkswirtschaft»