

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 61 (1986)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Gespräch mit Max Zwald, Präsident der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP, Zürich  
**Autor:** Zwald, Max  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105461>

### **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:** 18.03.2025

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

## Gespräch mit Max Zwald, Präsident der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP, Zürich



Max Zwald,  
Lokomotivführer  
und Präsident  
der BEP

Frage: Herr Zwald, als Präsident einer grossen Baugenossenschaft sehen Sie sich tagtäglich mit dem Problem des Gebäudeunterhaltes konfrontiert. Was ergeben sich daraus für Aufgaben?

Antwort: Die BEP ist letztes Jahr 75 Jahre «alt» geworden. Der Gebäudebestand umfasst rund 1300 Wohnungen. Dass der Alterungsprozess an Liegenschaften nicht spurlos vorübergeht, dürfte jedermann klar sein. Wie Sie wissen, sind von der BEP 9 Kolonien mit total 698 Wohnungen vor dem Zweiten Weltkrieg gebaut worden. Mehr als die Hälfte unserer Wohnungen sind somit über 50 Jahre alt. Aber auch in «jüngeren» Bauten, wie etwa in der 25jährigen Kolonie Letten VIII, haben sich bereits sehr schwere Mängel bemerkbar gemacht, die uns ein unmittelbares Handeln aufgezwungen haben, das im Nachhinein gesehen nicht befriedigen kann und für die Zukunft nach gezielter Planung ruft.

Das Älterwerden ist für viele Menschen ein Tabu, dem sie ausweichen. Ähnliches gilt für das Altern von Wohngebäuden. Da werden *Hausabbrüche kritisiert* und, wie es oft so stereotyp heisst, *übrissene Renovationen*. Daraus ziehe ich den Schluss, dass das sozialpsychologisch betrachtet ein Fall von Verdrängung ist, denn damit kritisiert man die Therapie und leugnet die Erkrankung.

Wie versuchen Sie, wie versucht die BEP, dieses «menschliche Verhalten» zu überwinden?

Ja, was ist in einem solch komplexen Problem wohl die richtige, für den einen oder anderen allerdings ein bisschen bittere Alternative? Wohl nur gezieltes Planen und Renovieren mit allen für den Mieter unangenehmen Umtrieben und dann die in letzter Konsequenz folgende Mietzinserrhöhung. Hier haben die Ge-

nossenschaftsvorstände eine heikle Aufgabe zu erfüllen. Es gilt ja immerhin die Mitgliedschaft von für sie unangenehmen Massnahmen und Kostenfolgen zu überzeugen.

Voraussetzung dazu ist allerdings das Wissen, dass – vor allem auch in der Stadt Zürich – für Wohnbaugenossenschaften praktisch kein Bauland mehr zur Verfügung steht. Dies trifft wahrscheinlich für viele andere Städte und Ortschaften der Schweiz zu.

Unsere heutige Situation ist etwa so, wie sie im Jahresbericht einer anderen Baugenossenschaft geschildert wird: «Wir stehen heute wieder da, wo unsere Vorgänger standen, mit dem Unterschied, dass wir nicht wie dazumal Bauland nutzen und überbauen, sondern versuchen müssen, unsere Bauten zu schützen und zu modernisieren, damit aus diesen nicht vorzeitig wieder Bauland wird!»

Konkret heisst das doch, dass Sie sich in der BEP nicht an die «Wand drängen lassen», sondern versuchen, die Zukunft zu planen?

Sicher. Aufgrund all der vorgängig aufgeführten Argumente und um die

bestmögliche Zukunftsplanung zu erreichen, hat die Betriebskommission einen Auftrag zur eingehenden *Liegenschaftsanalyse* erteilt. Die bestehende Bausubstanz ist in jeder Hinsicht zu untersuchen, und die Ergebnisse sollten für die Zukunft einen *Sanierungsplan* nach Dringlichkeitsstufen ermöglichen. Zugleich sind die ungefähren Kosten der einzelnen Sanierungsstufen zu ersehen. Durch diese Massnahme erhofft sich der Vorstand ein Entscheidungsinstrumentarium, das ihm auch eine gezieltere *Finanzplanung* ermöglichen wird.

Diese «Langzeitplanung» kostet aber Geld, es müssen Fachleute herangezogen werden. Wie akzeptieren Ihre Verwaltungsorgane dieses Vorgehen?

Vielleicht wissen Sie, dass dieser Vorstand nebenamtlich funktioniert, was miteinschliesst, dass eben Laien versuchen, das Beste zu machen. Wie die 75jährige Erfahrung zeigt, ist die BEP damit nicht schlecht gefahren. Obwohl heute betriebswirtschaftlich gesehen restriktivere Massnahmen wünschenswert wären und von der Kontrollstelle zum Teil auch als Forderungen bestehen, dürfen wir Sinn und Zweck einer Wohn-

Pro memoria!

**EINLADUNG** zu einem Apéro mit Präsentation und Aussprache, Dienstag, 30. September 1986, 16 Uhr im ETH-Pavillon in Zürich

### PROGRAMM

16 Uhr **Begrüssung**  
Sanieren, flicken oder aufschieben? Erfahrungen mit Baugenossenschaften

A. Basler, Redaktor «das wohnen»

16.15 Uhr **Der nächste Sanierungsfall kommt bestimmt**  
Beurteilung von Bausubstanz und Bauschäden (illustriert mit Dias)

Wie Probleme intelligent angehen:

– wirtschaftlich handeln, wertvermehrend investieren, Umweltschutz ernst nehmen, langfristig planen.

E. Meier, Architekt, Zürich

17 Uhr Fragen der Teilnehmer

17.30 Uhr **Eine Sanierungsstrategie, die Vertrauen schafft**

Auf was es ankommt  
Wie macht man einen *Investitionsplan*  
Ein praktisches Beispiel (als Dokumentation den Teilnehmern zur Verfügung gestellt)

Dr. K. H. Troxler, GNEIS, Zürich

17.45 Uhr Anschliessend Apéro und Diskussion

Die Teilnahme ist kostenlos; eine ausführliche Dokumentation ist zum Kostendeckungsbeitrag von 10 Franken beim Tagungssekretariat erhältlich. Anmeldung ist telefonisch erwünscht unter Tel. 01/69 30 36, GNEIS-Sekretariat Zürich (morgens).

baugenossenschaft nicht vergessen. Die diesbezüglichen statutarischen Vorschriften sind für uns verbindlich, wir haben also für *preiswerte Wohnungen* zu sorgen.

*Sanierungs- wie Finanzplan* schliessen also eine effiziente Verwaltung mit ein. Diese Forderung ist, bezogen auf unsere Verwaltungsform, nicht selbstverständlich, denn es ist je länger, desto weniger selbstverständlich, dass sich Genossenschaftler bereitfinden, praktisch ihre gesamte Freizeit für die nach Statuten geforderten *preiswerten Wohnungen* einzusetzen.

*Was verfolgen Sie durch dieses Vorgehen? Könnte nicht auch das eher übliche «Renovieren, wenn die Mängel unübersehbar sind», brauchbare Resultate bringen?*

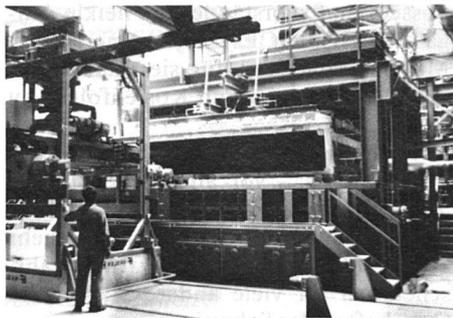
In erster Linie versuchen wir mit diesem «Langzeitprogramm» Fehlinvestitionen zu verhindern und darüber hinaus langfristig die notwendigen Eigenmittel bereitzuhalten. Das heisst beispielsweise, dass auch Wertvermehrungen nach der Bewilligung durch die Behörden möglichst umgehend auf die betreffenden Mietzinse überwälzt werden, damit auch die *Mittelbeschaffung zur Erfüllung des Sanierungsplanes* effizienter funktioniert.

*Herr Zwald, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.*

## Neues aus der Welt der Heizung

### Isover: Dämmprodukte für den Schutz der Umwelt

Nach zweimonatigem Unterbruch für den Ofenneubau wurde im Werk in Lucens die Herstellung der Glasfasern *Iso-*



### Der neue Glasschmelzofen

*ver-Vetroflex* wieder aufgenommen. Dieser Ofen erforderte Investitionen von etwa 9 Millionen Franken. Seine Herstellungskapazität beträgt 100 Tonnen pro Tag, was etwa 50 Eisenbahnwagen entspricht.

Dämmprodukte wie Isover dienen hervorragend dem Energiesparen und damit dem Schutz der Umwelt. Nicht zuletzt darum hat sich *Fibriver* mit einem Ofen ausgestattet, der elektrisch betrieben wird, was sich gegenüber der Umwelt positiv auswirkt.

### Wärme, die aus der Tiefe kommt

Schon seit Jahren wird zum Zweck der Raumbeheizung mit Wärmepumpen gearbeitet. Genützt wird Wärme aus der Umgebungsluft, aus dem Wasser oder aus dem Erdreich. Als bezüglich gleichbleibender Wärmeabgabe zuverlässigste Lösung gilt der Einsatz von Erdsonden und damit die Wärmegewinnung aus grösserer Erdtiefe. Die Ostschweizer Firma Grundag AG in Gossau beschäftigt sich seit längerer Zeit intensiv mit der Weiterentwicklung dieser Technologie. Nun ist der Firma mit dem Einsatz eines neuen Verfahrens ein bedeutender Schritt zur weiteren Optimierung der Wärmegewinnung aus Tiefbohrungen gelungen. Für das Einbringen von Erdsonden werden Löcher mit einer Tiefe von zwischen gut 50 und etwas über 80 Meter gebohrt. Auf dieser ganzen Länge nimmt nun die in den Sonden zirkulierende, frostgeschützte Flüssigkeit Wä-

me aus dem Erdreich auf. Um einen optimalen Wärmeübergang zwischen dem gewachsenen Boden und der Erdsonde zu gewährleisten, wird in dem von der Grundag AG angewandten Verfahren der Hohlraum zwischen Erdreich und Sonde mit einem wärmeleitenden Gemisch aus Zement und Tonerde eingebracht. Man erreicht damit eine noch bessere Wärmegewinnung, da isolierende Hohlräume wegfallen.

### Heizung und Warmwasser heute

Um den Bauherren die Wahl der geeigneten Heizung und Warmwasserversorgung zu erleichtern, hat die *Hoval Herzog AG* eine Broschüre geschaffen, die auf 36 Seiten Hinweise für die energiesparende und umweltschonende Verwendung der konventionellen Energiearten – Öl, Gas, Holz, Elektrizität – und Alternativ-Systeme mit Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Fernwärme bringt.

Die Broschüre ist kostenlos bei Hoval Herzog AG, Feldmeilen, erhältlich.

### Steigendes Energiebewusstsein sichert solides Wachstum

Die Elco Looser Holding (ELH) – eine im Bereich der Energietechnik führende schweizerische Unternehmensgruppe – kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 1985 zurückblicken. Die Gruppe erarbeitete 1985 einen gegenüber dem Vorjahr um 17,8 Prozent erweiterten konsolidierten Umsatz von 189,7 Mio. Franken (unkonsolidiert 220,4 Mio. Franken). Der Cash-flow erhöhte sich im Berichtsjahr um 21,3 Prozent auf 14,8 Mio. Franken (12,2 Mio.). Die Cash-flow-Marge beträgt somit 7,8 Prozent (7,6 Prozent).

Den Hauptanteil am Umsatz bildete die Tätigkeit der Unternehmen im Bereich der Energietechnik, im speziellen der Wärmeerzeugung mit herkömmlichen, in zunehmendem Masse aber auch alternativen Systemen wie etwa Wärme-

## Ihr Isolations-Problem nehmen wir genau unter die Lupe.

Ganz gleich, ob es um die Isolation von Wänden, Dächern, Kellerdecken oder allgemein um Wärmedämmung geht, unsere Arbeit beginnt immer mit einer fachkundigen Beratung. Mit objektgerechten Lösungsvorschlägen und Wirtschaftlichkeits-Überlegungen. Und dazu ein übersichtliches, seriöses Angebot. Von Fachleuten erarbeitet und für Sie ganz kostenlos und unverbindlich.

Und für eine solide Ausführung bürgt unser Name.

