

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 73 (1998)
Heft: 4

Artikel: Umbauen ohne Nebenkosten
Autor: Weibel, Mike
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106592>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 19.07.2025

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

UMBAUEN OHNE NEBENKOSTEN

«Ja, ich fühle mich persönlich beleidigt», sagt Gabriela Hakios. «Man kann in einem Streit auch anständig bleiben; solche Unterstellungen, das brauche ich nicht.» Vor einem Monat ist die Präsidentin der Genossenschaft Brüggli in Muttenz (BL) von ihrem Amt zurückgetreten, zusammen mit allen anderen Vorstandsmitgliedern.

Die kleine Genossenschaft mit 64 Wohnungen aus der Nachkriegszeit hat stürmische Zeiten hinter sich. 1997 brachte der Vorstand eine Fassadenisolation sowie eine Balkonerweiterung vor die GV – und scheiterte ganz knapp. Die Opponenten führten eine zweite Generalversammlung herbei und schickten das Vorhaben definitiv bachab. «Die älteren Mieter fühlten sich überrumpelt und waren entsetzt über die anstehenden Mietzinserhöhungen», erzählt die Ex-Präsidentin, «aber es hat nie jemand nachgefragt an einer Versammlung; alles lief hintenrum. Von diesen Leuten hat sich natürlich niemand für den neuen Vorstand gemeldet.» Mit der Hilfe der Nordwestschweizer SVW-Sektion formiert sich nun ein neuer Vorstand.

VORSTAND DROHT MIT RÜCKTRITT Ein ähnliches Schicksal hätte beinahe die «Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg» ereilt. Auch die Stadtbasler kamen mit Fassadenrenovation und Balkonerweiterung vors eigene Stimmvolk – und erhielten für letzteres eine Abfuhr von den mehrheitlich älteren Bewohnern/innen. In einer zweiten GV beantragte der Ehrenpräsident, die Finanzkompetenz des Vorstandes drastisch zu beschneiden. Dieser drohte für den Fall einer Annahme der Anträge, geschlossen zurückzutreten.

«Wir kamen mit unserer Haltung durch und können Renovation und Umbau jetzt angehen», fasst Dieter Ganzmann, Finanzverantwortlicher der 114 Wohnungen zählenden Genossenschaft, zusammen. «Es ging letztlich um einen Generationenkonflikt. Die älteren Mieter dachten vorweg an ihre eigenen, bescheidenen Bedürfnisse. Im Vorstand dagegen sind wir der Meinung, dass wir heute vernünftige Mietzinse ansetzen müssen, damit wir auch in Zukunft guten Wohnraum zur Verfügung stellen können», sagt Ganzmann.

FOTO: THOMAS SCHUPPISSE



Familie Pauli und ihre Nachbarn wehren sich gegen den drohenden Abriss der 50jährigen Reihenhäuschen in Oerlikon.

Gewisse Leute seien nun natürlich böse auf den Vorstand, ergänzt der Finanzmann, doch habe man die Mitglieder stets rechtzeitig informiert. «Das Problem ist vielmehr, dass die Leute die Papiere nicht lesen.»

FEUER IM REIHENHAUSDACH Mit der ersten von der Mieterschaft initiierten GV sah sich im letzten Dezember auch der Präsident der Zürcher Genossenschaft VITASANA konfrontiert. «Wir hatten festgestellt, dass die Substanz der Reihenhäuschen-Siedlungen aus den 40er Jahren schlecht war und das dortige Wohnraum-Angebot nicht mehr zeitgemäss ist», erinnert sich Hans Haug. Zusammen mit den städtischen Behörden suchte der Vorstand nach Lösungen. Die Stadt empfahl der Genossenschaft, zwei Siedlungen in Etappen durch Neubauten zu ersetzen und eine dritte sanft zu sanieren. Gleichzeitig evaluierte man eine umfassende Sanierung.

Als diese Ideen bekannt wurden, war Feuer im Dach der idyllischen Reihenhäuschen am Oerlikoner Burriweg. Einige Bewohner/innen formierten eine Projektgruppe und nutzten das demokratische Potential der Genossenschaft. Sie sammelten Unterschriften für eine ausserordentliche GV und beantragten dieser, statt eines Architekturwettbewerbs für Neubauten «eine kostengünstige, sanfte und sozialverträgliche Renovationslösung» ausarbeiten zu lassen. «Uns genügt dieser Wohnraum vollkommen», sagt Giordano Pauli, einer der oppositionellen Reihenhäuser-Mieter. «Wichtig sind uns die gute Nachbarschaft und der Freiraum der Kinder im grossen Garten», sagt der Vater zweier kleiner Buben. Die 4-Zimmer-Häuschen mit rund 80 m² Wohnfläche gehören mit knapp 800 Franken Mietzins zu den günstigsten der Genossenschaft. Die empörten Mieter liessen eine Sanierung nach ihren Vorstellungen offerieren und brachten diese Zahlen auf Flugblättern unter die Leute. «Der Vorstand lässt eine Luxus-Sanierung offerieren, damit die Variante Neubau attraktiver erscheint», glaubt Pauli. Es

brauche in der heutigen Wirtschaftslage günstige Wohnungen und schon gar keine teuren Neubauwohnungen in Oerlikon, argumentiert die Projektgruppe.

An der ausserordentlichen GV gingen die Wogen hoch. Nicht nur sachliche Argumente brachten die Parteien vor, auch Stilfragen kamen aufs Tapet. Der Präsident führe eine Herr-im-Haus-Politik, monierte die Opposition.

Der Vorstand anerkannte zwar die «achtbaren Gründe der jetzigen Mieter/innen». «Aber wir müssen vorausschauend planen und auch in der weiteren Zukunft zeitgemässen Wohnraum anbieten können», resümiert Hans Haug, der die 450 Wohneinheiten zählende VITASANA seit sieben Jahren präsidiert. Die Mietzinse für die Neubauwohnungen sollen bei rund 1200 Franken für eine subventionierte 4-Zimmer-Wohnung liegen und daher auch für Familien mit tiefem Einkommen bezahlbar bleiben.

ZUVIEL GESCHIRR ZERSCHLAGEN Zur Überraschung der Projektgruppe fanden ihre Anträge keine Mehrheit an der ausserordentlichen GV. «Wir werden uns weiterhin für eine Sanierungslösung einsetzen. Gleichzeitig halten wir natürlich die Augen offen, ob wir woanders etwas finden», sagt Giordano Pauli drei Monate danach. Mit «woanders» meint Familie Pauli auch einen anderen Vermieter. Das Verhältnis zu Verwaltung und Vorstand der VITASANA ist nachhaltig strapaziert. Umgekehrt kann sich auch Präsident Hans Haug nicht vorstellen, die mit einem Mal aktiven Mieter in die Organe der Genossenschaft einzubinden. «Da wurde zuviel Geschirr zerschlagen.» Haug glaubt indes, dass der Konflikt unvermeidlich gewesen sei. «Wir haben immer frühzeitig darüber informiert, was wir vorhaben. Die Interessenlage ist einfach zu verschieden. Ärgerlich ist allerdings, dass wir nun ein Jahr verloren haben und es viel Energie braucht, bis das Projekt wieder rollt», sagt der Präsident. Selbst radikale Eingriffe, wie sie Ersatz-Neubauten darstellen, können auch ohne Probleme über die Bühne gehen, wie das Beispiel der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) zeigt. Sie plante vor wenigen Jahren einen Ersatz-Neubau mit insgesamt 90 neuen Wohnungen. Gegen das Projekt, dem Dutzende von Altbau-Wohnungen zum Opfer fielen, kam keinerlei Opposition auf. «Der etapierte Ersatz-Neubau gehört zu unserem langfristigen Sanierungsprogramm, das allgemein bekannt ist. Wir haben sehr früh mit Umsiedlungen begonnen und führen eine eigene Mieterberatungsstelle, die sich vor allem der älteren, manchmal etwas hilflosen Leute annimmt. Dann werden die Mieter der Altwohnungen bei der Vermietung der neuen bevorzugt. Und schliesslich haben wir je eine Million aus dem eigenen Erneuerungs- und dem Solidaritätsfonds zinslos in das Neubau-Projekt gesteckt, um die Mietzinse zu senken», fasst FGZ-Geschäftsführer Josef Köpfli die wichtigsten Punkte für die Zufriedenheit und das Vertrauen der Mieterschaft zusammen.

MIKE WEIBEL

Checkliste für Renovationsvorhaben

- Bedürfnisse der Mieterschaft bekannt/ erhoben?
- Bedürfnisse der Genossenschaft bekannt?
- Gesamtstrategie Renovation vorhanden?
- Renovationsvorhaben im Vorstand getragen?
- Renovationsvorhaben frühzeitig an Mieterschaft mitgeteilt?
- Mietzinswirksame Kostenfolgen seriös dokumentiert?
- Umsiedlungsmöglichkeiten abgeklärt?
- Beratungsangebot für bestehende Mieterschaft?
- Termine für Umbauten frühzeitig festgelegt?