

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **21.07.2024**

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.

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044/362 42 40
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
enrico.magro@svw.ch



Ruedi Schoch

Hinweise auf wichtige Gerichtsentscheide

Seit der letzten Zusammenfassung, erschienen im März 2004, sind von verschiedenen Gerichtsinstanzen Entscheide gefällt worden, die auch im genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis Beachtung finden sollten.

AKONTO-ZAHLUNGEN DER NEBENKOSTEN. Seit längerem umstritten sowohl zwischen Mieter und Vermieter, aber auch unter Juristen war die Frage, wie es sich verhält, wenn die effektiven Nebenkosten erheblich vom vereinbarten Akontobetrag abweichen. Diesbezüglich waren verschiedene erstinstanzliche Gerichte zu unterschiedlichen Auffassungen gelangt und eine Abweichung von mehr als 10% wurde zeitweise als inakzeptabel bezeichnet. Nunmehr musste sich das Bundesgericht mit dieser Frage auseinandersetzen, wobei folgender Sachverhalt vorlag: Der monatliche Nettomietzins betrug 2950 Franken. Daneben waren 150 Franken für Nebenkosten vereinbart worden. Während der Mietdauer beliefen sich die effektiven Nebenkosten jeweils auf mehr als das Doppelte (zwischen 210 und 260%) der geleisteten Akontozahlungen. Erst nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangten die Mieter eine Rückzahlung desjenigen Betrages, der mehr als 20% über der vereinbarten Akontozahlung lag. Das Mietgericht in Zürich hatte diese Frage als erste Instanz zu klären. Es prüfte sie unter verschiedenen Gesichtspunkten.

Die Gesetzesbestimmungen zum Mietrecht regeln die Frage der Festsetzung der Nebenkosten als Pauschale oder Akontobetrag nicht. Gemäss Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die

Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) hat der Vermieter, der die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung erhebt, diese jährlich einmal zu erstellen und dem Mieter vorzulegen. Wenn er eine pauschale Nebenkostenzahlung vereinbart hat, so ist auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abzustellen. Aus dieser Unterscheidung ist klar hergeleitet worden, dass nur bei einer Pauschale auf Durchschnittswerte abgestellt werden muss, der Vermieter hingegen bei Akontozahlungen frei ist, einen ihm sinnvoll erscheinenden Akontozahlungsbeitrag zu vereinbaren. Es wäre auch möglich, gar keine Akontozahlung festzulegen. Wenn der Vermieter aber so oder so eine Abrechnung zu erstellen hat, so macht ein Abstellen auf Durchschnittswerte keinen Sinn. Der Mieter bezahlt bei Akontozahlungen ja die tatsächlich angefallenen Kosten und nicht einen hypothetisch festgelegten Betrag. Die analoge Anwendung von Durchschnittswerten auf die Akontozahlungsregelung wurde demnach abgelehnt. Weiter machte die Mieterschaft geltend, dass die Akontozahlung im Vertrag nicht genügend geregelt gewesen sei, so dass der Richter über diese nach der Natur des Geschäftes zu entscheiden habe. Auch dieser Einwand wurde vom Mietgericht verworfen, da im Mietvertrag explizit vorgesehen war, dass an die Nebenkosten monatlich 150 Franken Akonto bezahlt werden und dass jährlich über diese Kosten exakt abgerechnet werde. Diese Regelung wurde als genügend angesehen, weshalb für eine richterliche Vertragsentscheidung kein Raum verblieben ist.

Ebenso klar verworfen wurde der Einwand, dass der von der Vermieterseite angegebene Akontobetrag als Kostenvoranschlag im Sinne des Werkvertragsrechts zu sehen sei. Insbe-

sondere wurde der Mieterseite entgegengehalten, dass verschiedene Nebenkostenpositionen stark vom Verbraucherverhalten der Mieterschaft beeinflusst werden können, was im Werkvertragsrecht gerade anders sei. Nicht zu prüfen hatte das Mietgericht, ob die Mieterschaft durch die Vermieterin getäuscht wurde und den Mietvertrag wegen Irrtum anfechten könnte. Auf diese Begründung verzichteten die Kläger im vorliegend ausgetragenen Verfahren explizit. Verworfen wurde auch der Einwand der Mieterschaft, dass durch die bewusst zu tief angesetzten Akontobeiträge für Nebenkosten ein sogenanntes Lockvogelangebot vorliege.

Zu guter Letzt wurde auch der Einwand verworfen, dass die Vermieterin ihre Aufklärungspflicht mit Bezug auf die mutmasslichen Nebenkosten nicht genügend erfüllt habe. Inwiefern eine solche Aufklärungspflicht besteht, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab, namentlich von der Natur des Vertrages, von der Frage, wie sich die Verhandlungen abwickeln sowie von den Absichten und Kenntnissen der beteiligten Personen. Über sämtliche Umstände besteht jedoch keine allgemeine Aufklärungspflicht der Vermieterin. Im Entscheid wurde klar festgehalten, dass der Begriff Akonto nicht darauf schliessen lasse, dass die Summe der Vorauszahlungen den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag auch nur annähernd erreiche. Überdies liegen ja verschiedene Faktoren, wie beispielsweise der Preis des Heizöls vor, die von der Mieterschaft in keiner Art und Weise selbst bestimmt werden können und demnach immer zu Veränderungen führen können.

Sowohl das Obergericht des Kantons Zürich als auch das Bundesgericht schützten die Ent-



scheidung des Präsidenten des Mietgerichtes von Zürich. Als Fazit der bundesgerichtlichen Entscheidung ist festzuhalten, dass die Diskussion über zu tief vereinbarte Akontozahlungen nun einmal vom Tisch sein dürfte. Um auch in Zukunft keine Diskussionen darüber aufkommen zu lassen, empfiehlt es sich jedoch, die Akontozahlungen einmal zu überprüfen und allfällig anzupassen. Überdies sollte vermieden werden, dass Nebenkosten erst mit einigen Jahren Verspätung in Rechnung gestellt werden. Dies kann für viele Mietparteien zu finanziellen Engpässen führen, was die Problematik der Nachzahlung nur verschärft. Die vom Bundesgericht nicht beantwortete Frage der Möglichkeit einer absichtlichen Täuschung durch zu tief angesetzte Akontobeträge wird von der Mieterseite als Argument angeführt, dass das Bundesgerichtsurteil nicht für alle Fälle Geltung beanspruche.

KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Vor der Schlichtungsbehörde stellt sich im Zusammenhang mit der Anfechtung einer Kündigung oftmals die Frage, ob derzeit eine Kündigungssperrfrist bestehe oder nicht. Dabei ist insbesondere strittig, ob eine aussergerichtliche Einigung im Sinne von Art. 271a Abs. 2 OR vorliege oder nicht. Das Bundesgericht verlangt diesbezüglich, dass mit der aussergerichtlichen Einigung tatsächlich ein Streit zwischen den Vertragsparteien beigelegt werde. Es muss deshalb nachgewiesen werden, dass der Einigung ein gegenseitiges Nachgeben vorhergegangen ist. Erfüllt eine Vermieterin ein Anliegen des Mieters ohne grösseren Widerstand, so soll gemäss dieser Rechtsprechung keine Streitigkeit vorliegen. Konsequenz dieses Entscheides ist, dass Mieterinnen und Mieter vermehrt an die Schlichtungsbehörde gelangen, wo ein gerichtlicher Vergleich angestrebt wird. Dadurch kommen sie dann in den Genuss der dreijährigen Kündigungssperrfrist.

STILLSCHWEIGENDE VERTRAGSVERLÄNGERUNG NACH ERFOLGTER KÜNDIGUNG. Viele Vermieterinnen kennen den Sachverhalt, dass sich eine Mietpartei nach Ablauf der Kündigungsfrist noch im Mietobjekt aufhält. In vielen Fällen wird dabei auch der Mietzins noch weiterbezahlt. Die gutmütige Vermieterin bemüht sich dann mit Schreiben und Telefonaten, den Mieter zum Auszug aus den Räumlichkeiten zu bewegen, bevor sie allenfalls ein Ausweisungsverfahren einleitet. Das Appellationsgericht des Kantons Tessin hat in einer Entscheidung dazu festgehalten, dass ein Vermieter mit einem Ausweisungsverfahren grundsätzlich zuwarten kann. Zieht er es aber über ein vernünftiges Mass hinaus in die Länge oder verhält er sich so, dass eine Unsicherheit über seine wirklichen Absichten entstehen, so verzichtet er damit auf die Wirkungen der Kündigung und es ist sein Einverständnis zur Ent-

stehung eines neuen Mietvertrages anzunehmen.

Um dieser Situation zu entgehen, ist darauf Acht zu geben, dass nicht zu lange mit dem Ausweisungsverfahren zugewartet wird. Im Ausweisungsverfahren selbst kann dann nämlich immer noch ein Vergleich angestrebt werden, in dem die Ausweisung auf einen späteren Zeitpunkt verlangt wird und die Mieterschaft die Ausweisung auf diesen Zeitpunkt hin anerkennt. Damit verhält sich die Genossenschaft auch in schwierigen Fällen noch sozial. Im Übrigen lohnt es sich, der Mieterschaft bei Mietzinszahlungen nach dem Kündigungstermin einen Brief zukommen zu lassen, worin festgehalten wird, dass die erfolgte Zahlung nicht als Mietzins, sondern als Schadenersatzzahlung betrachtet wird.

DURCHFÜHRUNG VON ERNEUERUNGS- UND ÄNDERUNGSARBEITEN IM ERSTRECKTEN MIETVERHÄLTNISS. Gemäss Art. 260a OR kann ein Vermieter Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Der Vermieter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen, wobei allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatz vorbehalten bleiben. Das Mietgericht in Zürich stellte klar, dass die Erstreckung ein Mietverhältnis «eigener» Art darstelle und nicht mit einem gekündigten Mietverhältnis gleichzusetzen sei. Entsprechend können Erneuerungen und Änderungen während der Erstreckungszeit vorgenommen werden, sofern diese Arbeiten für den Mieter zumutbar sind. Dabei ist aber zu beachten, dass der Mieter von gewissen Arbeiten allenfalls keinen Nutzen mehr hat. Bei kurzen Erstreckungsfristen bis zu drei Monaten dürfte die Zumutbarkeit von Erneuerungs- und Änderungsarbeiten für den Mieter häufig verneint werden. Demgegenüber sind dem Vermieter entsprechende Arbeiten bei längeren Erstreckungsfristen nicht zu verwehren.

In Kürze

Mietrechtsrevision

Nachdem der Bundesrat einen Entwurf zur Änderung des Mietrechts vorgelegt hatte, ist das Vernehmlassungsverfahren zur Mietrechtsrevision per 31. März 2006 abgeschlossen worden. Gestützt auf die Ergebnisse dieser Vernehmlassung wird der Bundesrat nach der Sommerpause über das weitere Vorgehen entscheiden. Ein Blick in die verschiedenen Vernehmlassungen zeigt, dass sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite bezüglich der geplanten Änderungen erhebliche Bedenken vorhanden sind.

Neuerungen in der Mehrwertsteuer

Derzeit ist eine Totalrevision des Mehrwertsteuergesetzes in Planung. Ein Expertenbericht kommt zum Schluss, dass es richtig ist, das heutige Gesetz umfassend zu revidieren und in verschiedener Hinsicht zu ändern. So will man die Steuer grundsätzlich vereinfachen, die Formvorschriften verringern und das Ziel – die Konsumentenbesteuerung – besser erreichen. Für Immobilienbesitzer und für Mieter ist dabei zentral, dass der gesamte Liegenschaftsbereich von der Mehrwertsteuerpflicht ausgenommen bleiben soll.

Wohneigentumsbesteuerung

In Diskussion ist auch die immer wiederkehrende Frage, inwieweit Unterhaltskosten von Liegenschaften steuermässig abzugsberechtigt sein sollen oder nicht. Gemäss heutiger Rechtsprechung des Bundesgerichts können Unterhaltskosten in den ersten fünf Jahren ab dem Kauf einer Liegenschaft nicht abgezogen werden, wenn sie zur Instandstellung einer vom vorherigen Eigentümer offensichtlich vernachlässigten Liegenschaft aufgewendet werden müssen (sogenannte Dumont-Praxis). Neu sollen Unterhaltskosten nicht mehr abziehbar sein, die der Käufer innerhalb von zwei Jahren seit dem Kauf zur Instandstellung einer vom bisherigen Besitzer offensichtlich vernachlässigten Liegenschaft aufwenden muss. Als offensichtlich vernachlässigt gilt dabei eine Liegenschaft, wenn die Aufwendungen für Unterhaltsarbeiten in den ersten zwei Jahren mehr als 20 Prozent des Erwerbspreises betragen.

¹ Vergleiche Zürcher Mietrechtspraxis Heft 2/05 Nr. 16

² Gemäss Art. 4 Abs. 2 VMWG

³ Gemäss Art. 3 Abs. 1 und 2 OR

⁴ Gemäss Art. 373 OR

⁵ Im Sinne von Art. 3 lit. b des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb UWG

⁶ Vergleiche Zürcher Mietrechtspraxis Heft 2/05 Nr. 17 und Nr. 18

⁷ Vergleiche dazu Anita Thanei, Zu tief angesetzte Nebenkosten als absichtliche Täuschung – Kommentar zu einem Bundesgerichtsentscheid, in Mietrechtspraxis 4/05, Seite 232 ff. sowie Peter Niederöst, Rechtsprechungsüberblick Mietrecht in Plädoyer 3/06, Seite 52

⁸ Vergleiche BG 130 III 563

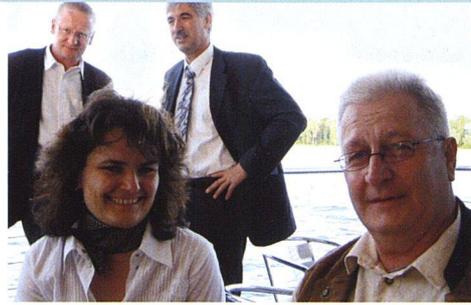
⁹ Gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e) Ziffer 4 OR

¹⁰ Appellationsgericht des Kantons Tessin vom 11. April 2003 in MP 1/05, Seite 34

¹¹ Vergleiche Art. 260 OR

¹² Vergleiche zum Ganzen, Zürcher Mietrechtspraxis Heft 2/05 Nr. 23, Nr. 23

SVW Schweiz



Erst die Arbeit, dann das Vergnügen: Nach der DV genossen die Delegierten den schönen Sommerabend bei einer Schifffahrt auf dem Bielersee.

Delegiertenversammlung in Biel

Präsident Ruedi Aeschbacher begrüßte die Delegierten am 9. Juni im Bieler Volkshaus bereits zur dritten Delegiertenversammlung. Auf Antrag des Vorstandes erhöhten die Delegierten einstimmig den Mitgliederbeitrag um einen Franken pro Wohnung und Jahr. Schliesslich war der Mitgliederbeitrag an den Dachverband, unabhängig von der Teuerung, zuvor 15 Jahre lang gleich geblieben. Im Zentrum der Delegiertenversammlung standen wiederum verschiedene Wahlgeschäfte: Aus dem Vorstand trat Roger Dubuis zurück, der neu als Nachfolger von Francis Jaques das Sekretariat der Sektion Romande leiten wird. Als Ersatz für Roger Dubuis wurde Francis-Michel Meyrat

in den Vorstand gewählt. In ihrem Amt bestätigt wurden die Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte der Vorsorgeeinrichtung des SVW: Ludwig Schmid, Brigitte Dutli, Peter Schmid, Werner Schnieper und Margrit Spörri. Einen Wechsel hingegen zeigte sich bei der Wahl der Revisionsstelle. Die BDO Visura wird neu die Revision des Verbandes durchführen. Seit 1988 erfolgte die Revision des SVW durch die Trigema AG.

Weiter folgten die Delegierten dem Antrag der Sektion Zürich, eine repräsentativ zusammengesetzte Steuergruppe einzusetzen und diese zu beauftragen, die Namensgebung des Dachverbandes zu überprüfen. Aus der Sicht der Sektion Zürich sollte der Name das Kernmerk-

mal der angeschlossenen Mitglieder und deren Tätigkeiten besser hervorheben. Zum Schluss zeigte Werner Schnieper aufgrund einer detaillierten Verbands- und Branchenanalyse auf, wie wichtig es sei, den Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger zu erhöhen, die Potenziale der Mitglieder zu nutzen, die finanzielle Unabhängigkeit des Verbandes zu erhöhen, aber auch die Gesamtleistungen des Verbandes zu optimieren. Ein einmaliges Erlebnis war die anschliessende Schifffahrt auf dem Bielersee. Beim gemeinsamen Nachtessen auf der Mobicat, dem grössten Solarschiff der Welt, konnten wohl einige neue Projekte geschmiedet werden.

(uh)

Sektion Zürich

IG neues wohnen zürich macht weiter

Im Jahr 2003 haben 33 Baugenossenschaften mit der IG neues wohnen zürich ein Instrument zur Vermittlung und Entwicklung grosser Areale geschaffen, auf denen innovative und preisgünstige Grossüberbauungen entstehen können. Die IG hat sich gut etabliert und wird

unterdessen vermehrt auch von privaten Verkäufern kontaktiert. Ein erstes Projekt mit 350 Wohnungen wird ab 2007 von zwei Baugenossenschaften in Zürich Affoltern verwirklicht. Die Mitgliedsgenossenschaften haben deshalb an ihrer Versammlung im Juni beschlossen, das Mandat der IG um weitere zwei Jahre

zu verlängern. In Zukunft sollen durch die Kooperation mehrerer gemeinnütziger Bauträger auch sehr grosse und eventuell schwierige Areale – etwa Industriebrachen oder andere Umnutzungsgebiete – entwickelt und qualitativ voll überbaut werden können.

(mz)

Agenda



Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschreibung	Kontakt
31.8. bis 4.9. 2006	Jew. 10 bis 18 Uhr	Messe Zürich	Fachmesse «Bauen & Modernisieren» Siehe Seite 59	ZT Fachmessen AG 056 225 23 83 www.bauen-modernisieren.ch
2.9.2006	13 bis 15 Uhr	Messe Zürich	Fachseminar «Gesund bauen und wohnen» Kostenloses Seminar von WWF und natureplus an der Messe «Bauen & Modernisieren»	Natureplus 044 296 87 10 info@natureplus.ch
5.9.2006	8.30 bis 17 Uhr	ABZ Gemeinschaftsraum Ernastrasse 29, Zürich	SVW-Kurs: Einführung in das Genossenschaftswesen Dieser Kurs vermittelt ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitenden in den Verwaltungen die Grundlagen und die heutige Bedeutung der Genossenschaftsidee	SVW, Franz Horváth 044 362 42 40 franz.horvath@svw.ch www.svw.ch/weiterbildung
15.9.2006	9 bis 17 Uhr	Treffpunkt in Basel Führung in Mulhouse	Führung: Die Cité Manifeste in Mulhouse Rundgang durch die erste grosse Arbeitersiedlung Frankreichs	SVW, Franz Horváth 044 362 42 40 franz.horvath@svw.ch www.svw.ch/weiterbildung
7.11.2006		Kongresshaus Biel	Herbstseminar: Ressourcenknappheit – Erneuerbare Energien – Neue Technologien – Neue Chancen für den Gebäudebereich	Focus Events AG, D. Lehmann 032 433 03 87 daniela.lehmann@bfh.ch
9.11.2006	10 bis 16 Uhr	Parktheater Grenchen	Grenchner Wohntage Fachtagung: Public-Cooperative-Partnerschaften im Wohnungswesen. Modelle zur Lösung kommunaler Aufgaben in der Quartierentwicklung, Sozial- und Alterspolitik	Bundesamt für Wohnungswesen 032 654 91 11 www.bwo.admin.ch/ veranstaltungen/wohntage



Sektion Zürich



**Generalversammlung:
Vorfreude aufs grosse Fest**

Die Mitglieder der SVW-Sektion Zürich trafen sich am 29. Mai in Uster, der drittgrössten Stadt im Kanton Zürich, die für ihre vorbildliche Raumplanung mit verschiedenen ausgezeichneten Wohnsiedlungen bekannt ist. Ein Rundgang durch die Stadt, oder zumindest ihren westlichen Teil, durfte denn auch nicht fehlen. Dabei waren etwa die vielgelobte Siedlung «Im Lot», eine Neunutzung eines obsoleten Industrieareals, oder die noch jungen Ersatzneubauten der Gewobag zu sehen. Tatsächlich ist Uster auch eine Genossenschaftsstadt, wie Sektionspräsident Peter Schmid an der Eröffnung der Generalversammlung im Stadthofsaal festhielt. Rund sieben Prozent der Wohnungen sind hier in der Hand der Gemeinnützigen. Überdurchschnittlich gross ist dabei die Zahl der jungen Genossenschaften, deren neun sind nämlich seit 1990 gegründet worden. Dass die Ustermer ein gutes Beispiel für das SVW-Motto «Mehr als wohnen» sind, machte Daniel Hotz deutlich, der vom bunten Zusammenleben in der Siedlung «Im Werk» erzählte.

Uster will den genossenschaftlichen Wohnungsbau weiter fördern, wie Stadtpräsident Martin Bornhauser in seiner Grussadresse betonte. Für ihn fallen nicht nur die günstigen Wohnungen ins Gewicht, die zu geringeren Sozialhilfeausgaben führen. Den eigentlichen Gewinn ortet er bei der integrativen Wirkung genossenschaftlichen Wohnens und dem gemeinschaftlichen Zusammenhalt. Vorstandsmitglied Ueli Keller orientierte über die politische Arbeit der Sektion, die soeben mit einem ausgezeichneten Abstimmungsergebnis in der Stadt Zürich gekrönt wurde: 80 bzw. 85 Prozent der Stimmenden votierten dort für zwei Kredite zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Als erstes wichtiges Geschäft genehmigten die Sektionsmitglieder das neue Konzept für die Fördermitglieder, das mit verschiedenen Statutenänderungen verbunden

war. Neu gilt die Fördermitgliedschaft sowohl für die Sektion als auch für den Dachverband (bisher getrennte Mitgliedschaften), wobei die Fördermitglieder nicht stimmberechtigt sind. Vier Beitragskategorien werden den unterschiedlichen Grössen der Fördermitglieder Rechnung tragen.

Wichtigstes Traktandum bildeten die Feierlichkeiten zum 100-Jahr-Jubiläum des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich, die im Lauf des nächsten Jahres über die Bühne gehen sollen. Hierfür arbeitet die Sektion gemeinsam mit der Stadt Zürich ein äusserst reichhaltiges Programm aus, das grösstenteils mit Sponsorengeldern bestritten wird. Es umfasst verschiedene Festakte, Publikationen, Fachanlässe, ja gar einen Architekturwettbewerb für eine genossenschaftliche Siedlung der Zukunft. Gemäss Peter Schmid will man die einmalige Chance des runden Geburtstags nutzen, um kräftig Imagepflege zu betreiben und letztlich die Genossenschaftsbewegung zu stärken. Dieser Begeisterung mochte sich niemand im Saal verschliessen: Einstimmig beschlossen die Mitglieder, einen Obolus an die Kosten zu leisten, der nach der Wohnungszahl berechnet wird.

(r)



Peter Schmid begrüßte die Sektionsmitglieder im Stadthofsaal Uster.



Ustermer Ehrengäste: Martin Bornhauser, Stadtpräsident, Barbara Thalmann, Stadträtin und Vorstandsmitglied Gewo Züri Ost.

Genossenschaften

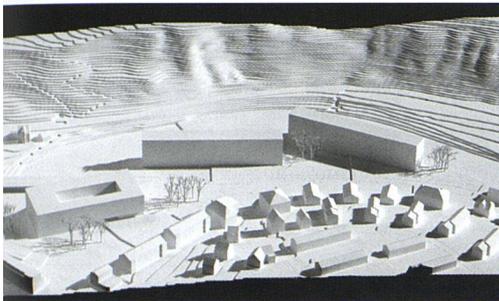


Baugenossenschaft Zurlinden baut am Eingangstor zu Zürich

Das Areal «Sihlbogen» in Zürich Leimbach ist sehr speziell gelegen: einerseits idyllisch, an der Flusslandschaft der Sihl und in der Nähe der Üetlibergkette, eingebettet in ein aktives Wohnquartier. Andererseits grenzt das Gelände direkt an die stark befahrene südliche Zugangsstrasse nach Zürich und wird von der Linie der Sihltalbahn entzweigeschnitten. Der Baugenossenschaft Zurlinden, die dieses Areal im Jahr 2004 gekauft hatte, war eine sorgfältige Nutzung dieses besonderen Grundstücks ein Anliegen. Rund 200 innovative und attraktive Wohnungen für verschiedene Haushaltformen – ein Drittel davon Alterswohnungen – sollen hier entstehen. Mit einem Gewerbezentrum will die Genossenschaft ausserdem einen Beitrag zur Verbesserung der Quartierinfrastruktur leisten. Es galt also auch, einen Bogen zu schlagen zwischen Naherholungsgebiet, Wohnsiedlung und Quartier.

Gemeinsam mit dem Amt für Hochbauten der Stadt Zürich führte die Baugenossenschaft einen Architekturwettbewerb durch. Neben den erwähnten Anforderungen war der Bau-trägerin auch eine ökologisch nachhaltige Bauweise ein Anliegen. Mit dem SIA-Effizienzpfad Energie und der Vision der «2000-Watt-Gesellschaft» wurden die Nachhaltigkeitsziele bewusst sehr hoch angesetzt. Dazu zählt auch, dass man kaum Parkplätze anbieten will und sich explizit an Mieter wendet, die kein Auto besitzen.

Den Zuschlag erhielt schliesslich das Projekt des Horgener Architekturbüros Dachtler Partner AG. Die Architekten schlagen auf der dem Fluss zugewandten Seite des Areals zwei langgestreckte Scheibenbauten mit grosszügigen Dreieinhalb- bis Fünfeinhalbzimmerwohnungen vor. Auf dem Teilareal gegen die Leimbachstrasse hin sollen in einem länglichen Hofbau kleinere Laden- und Dienstleistungsflächen, ein Gastronomiebetrieb sowie



Auf dem Areal zwischen Sihl, S-Bahn und Leimbachstrasse plant die Baugenossenschaft Zurlinden rund 200 Wohnungen sowie ein Gewerbezentrum.

in den Obergeschossen die Alterswohnungen untergebracht werden. In einer ersten Etappe will die Baugenossenschaft Zurlinden ab 2008 die beiden Wohnbauten am Flussufer erstellen.

(rom)

GBSG Lägern: Neubauprojekt in Ehrendingen

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern in Wettingen AG besitzt in Ehrendingen ein attraktiv gelegenes Grundstück: Die Parzelle ist sehr gut besonnt und bietet einen schönen, unverbaubaren Ausblick ins Grüne. Hier will die Genossenschaft nun eine Wohnsiedlung mit 33 Wohnungen erstellen. Das Projekt sieht drei quadratische Gebäude sowie einen Längsbau entlang der Strasse vor, die so platziert sind, dass das konisch geformte Grundstück optimal genutzt werden kann. Der grosszügige Abstand zur Grundstücksgrenze im Süden ermöglicht attraktive Aussenräume und stellt einen fließenden Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone her. Die Wohnungen sollen ab Frühjahr 2008 bezugsbereit sein. Die Generalversammlung der Genossenschaft hat dem Projekt im April zugestimmt.

(pd)

Generalversammlungen: Aktive Genossenschaften

Trotz (Früh-)Sommerhitze und Fussballfieber waren die Generalversammlungen der letzten Wochen gut besucht, galt es doch vielerorts, über wichtige Neubau- oder Sanierungsprojekte, über statutarische und Personalgeschäfte zu befinden. Ein wichtiges Neubauprojekt konnte die **Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ)** auf den Weg schicken: Die Genossenschaftsmitglieder haben der Überbauung Grünwald, die die Genossenschaft gemeinsam mit der Baugenossenschaft Sonnengarten und der Stiftung Alterswohnungen plant, mit grosser Mehrheit zugestimmt. Im Rütihof in Zürich Höngg will die GBMZ 98 Familienwohnungen erstellen. Zur geplanten Überbauung gehören auch ein Quartierplatz mit Café, Lebensmittelladen, Saal und Quartiertreff sowie eine Kinderkrippe, ein Kindergarten, ein Hort, ein Jugendraum und eine Pflegewohngruppe. Damit gehen die Bauträger auch auf Anregungen der Quartierbevölkerung ein. Das grosse Bauprojekt, das auf einer vormals grünen Wiese entstehen soll, war im Quartier nicht unumstritten.

Grünes Licht für Ersatzneubauten gaben die Generalversammlungen der **Gewobag** und der **Baugenossenschaft Zürichsee**. Die Gewobag plant am Malojaweg in Zürich Altstetten total 58 preiswerte Familienwohnungen in drei- und viergeschossigen Gebäuden mit modernen Backsteinfassaden. Die Baugenossenschaft Zürichsee ersetzt im Unterfeld in Küssnacht 23 kleine, bis zu 80-jährige Wohnungen durch 30 zeitgemässe neue Wohneinheiten. Die Mitglieder stimmten diesem Projekt ohne Gegenstimme zu. Die Genossenschaft konnte an der Generalversammlung ausserdem ihr 80-Jahr-Jubiläum feiern.

Nicht nur in Neubauten, auch in den Erhalt des bestehenden Wohnraums investieren viele Genossenschaften. Die **Baugenossenschaft Oberstrass** konnte an der Generalversammlung über den erfolgreichen Abschluss ihres Sanierungsprogramms «Wohnen 2010» informieren. Zwischen 1999 und 2005 wendete die Genossenschaft 28 Millionen Franken auf für die Innensanierung von rund 400 Wohnungen, die Schliessung einer Baulücke und die Umgebungsgestaltung. An der GV wurde auch gleich die Fortsetzung des Programms mit einer Investition von weiteren 15 Millionen Franken für neue Balkonbauten, Lärmschutzmassnahmen, Nachverdichtungen, Fassadensanierungen und eine neue Farbgestaltung verabschiedet.

Auch die Mitglieder der **Bieler Wohnbaugenossenschaft (Biwog)** sprachen sich deutlich für eine Auffrischung des Gebäudebestands aus: Neben den laufenden Sanierungen am Dählenweg in Biel sollen jetzt auch die Gebäu-

de der Siedlung Sonnhalde ein «Facelifting» erhalten.

Gemäss ihrem strategischen Bauleitbild legte die **Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ)** ihren Mitgliedern ein Projekt für die bauliche Sanierung der Etappe «Kleinalbis» ihrer Reihenhaussiedlung vor. Das 2004 erarbeitete Leitbild sieht vor, im Laufe der nächsten 25 Jahre gewisse Etappen des Friesenberger Reihenhaussiedlungsprojekts durch Neubauten zu ersetzen, den grössten Teil jedoch nochmals für eine Generation zu erneuern. Die 164 Häuschen im Kleinalbis sollen durch eine massvolle Innen- und Fassadensanierung in den Jahren 2007 und 2008 mit zeitgemäßem Komfort versehen werden. Die Generalversammlung stimmte diesem Projekt deutlich zu. Mehr zu diskutieren gab eine Reihe von Statutenänderungen, die unter anderem die Erstellung von Ersatzneubauten in den Zweckartikel aufnehmen und die Ausschlussgründe aus der Genossenschaft – unter anderem im Zuge von Rückbauten – präzisieren.

Weniger um bauliche als um personelle Neuerungen ging es bei der **Gewo Züri Ost**, bei der **Genossenschaft Wylergut** oder bei der **Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL)**: Letztere verabschiedete an der Generalversammlung im Mai Werner Schnieper, der nach 37-jährigem Einsatz für die ABL sein Präsidium dieses Jahr zurückgibt. Peter Oser, Präsident der Gewo Züri Ost, übergab sein Amt an Brigitte Obrist; die Genossenschaft Wylergut wählte Andreas Zbinden zum neuen Präsidenten. Die **Genossenschaft der Baufreunde (GBZ)** bestimmte Peter Mosimann zum neuen Präsidenten und Claudia Schläpfer zur Vizepräsidentin. Sie folgen auf Karl Lüssi und Bernard Cloëtta, die nach beachtlichen 42 und 46 Jahren Vorstandstätigkeit zurückgetreten sind. Auch die Generalversammlung der **ASIG** hatte über bedeutsame Traktanden zu befinden: Die für die Anwesenden wohl wichtigsten Punkte waren die Wahlen des neuen Präsidenten und der Organe der Genossenschaft sowie die Abstimmung über das Ersatzneubauprojekt mit rund 160 Wohnungen an der Schaffhauserstrasse in Zürich Seebach. Das Bauprojekt in einer Kosten-grösse von etwa 52 Millionen Franken wurde diskussionslos und beinahe ohne Gegenstimme beschlossen. Die Nachfolgeregelung von Armand Meyer, der nach vierjähriger Tätigkeit sein Amt zur Verfügung stellte, verlief hingegen etwas hitziger. Die anlässlich der GV nominierte weitere Kandidatin konnte jedoch nicht mit dem vom Vorstand vorgeschlagenen Bruno Burri konkurrieren, der bereits seit 15 Jahren dem Vorstand der ASIG angehört und somit über langjährige Erfahrung verfügt.

(pd/rom/di)



Genossenschaften

Stabwechsel auf Geschäftsstellen

Auch in der Geschäftsführung verschiedener Baugenossenschaften zeichnet sich ein Generationenwechsel ab: Alois Steiner, Geschäftsführer der **Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ)**, geht Ende November 2006 in Pension. Der Vorstand hat Thomas Schär zu seinem Nachfolger gewählt, der sein Amt im Oktober aufnehmen wird. Stabübergabe auch in der **Baugenossenschaft Oberstrass**: An der GV vom 17. Mai hat Esther Weber als Geschäftsführerin Peter Jenny abgelöst. Bis zu seiner Pensionierung Ende 2007 wird Peter Jenny, der die Geschäftsstelle zehn Jahre lang leitete, der Genossenschaft als Projektleiter noch zur Verfügung stehen. In den Ruhestand tritt diesen Sommer auch Ronald Bischof, langjähriger Geschäftsführer der **Baugenos-**

senschaft Süd-Ost. Seine Nachfolge tritt am 1. September Rita Feurer an. Die diplomierte Immobilientreuhänderin hatte zuvor in verschiedenen Unternehmen leitende Stellen im Immobilienbereich und ist ausserdem in der Schlichtungsbehörde des Bezirks Uster tätig. Aufmerksame *wohnen*-Leserinnen und Leser wissen, dass ausserdem Kurt Knobel, Geschäftsführer der **Baugenossenschaft Freiblick**, neue Pläne hat: Nicht die Pensionierung, sondern ein eigenes Unternehmen warten auf ihn.

(rom)

90 Jahre ABZ

1916 während des Ersten Weltkriegs als «Zwänzgerliverein» gegründet, ist die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) heute die grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz. Ihr 90-Jahr-Jubiläum und ihre bewegte Geschichte feierte die ABZ am 1. Juli mit einem grossen Fest auf der Zürcher Josefswiese. Das breite Programm und die professionell gestaltete Festschrift erinnerte an Dimensionen eines «Zürifests»: Kinderanimation, eine historische Ausstellung, ein eigens produzierter Film und Kurzgeschichten-Lesungen hatten ebenso Platz wie eine Podiumsdiskussion und – natürlich – Fussball auf Grossleinwand. Auch musikalisch und kulinarisch boten die Festzelte und Esstände für jeden Geschmack etwas.

(rom)

Diverses

Stadt renoviert Siedlung Zurlinden

Die städtische Wohnsiedlung Zurlinden umfasst 185 Wohnungen aus den Jahren 1918/19, die mit ihren original Holztäferverkleidungen, Keramik- und Riemenböden noch den Charme ihrer Epoche versprühen. Die Bauten stehen unter Denkmalschutz und sollen nun mit einer massvollen Renovation für die nächsten Jahrzehnte erhalten werden. Die geplanten Sanierungsarbeiten umfassen die Instandsetzung der Gebäudehülle, eine Modernisierung der Küchen und Bäder, die Erneuerung der Leitung, den Einbau einer Zentralheizung sowie die Anpassung weiterer haustechnischer Installationen. Mit Wohnungszusammenlegungen und der Umlegung von gefangenen Zimmern sollen ausserdem zeitgemässe Grundrisse geschaffen werden. Der Stadtrat hat für die Renovation, die von Herbst 2006 bis Ende 2007 dauern wird, Ausgaben von 29,6 Millionen Franken bewilligt.

(pd)

Beilage zu diesem Heft:

Neue Broschüre «Wohnen in der Schweiz»

Wie bewerbe ich mich für eine Wohnung, was geschieht bei der Wohnungsübergabe, wie funktioniert das mit der Waschküche? Für Menschen mit geringen Kenntnissen des Schweizer Mietwesens, insbesondere für Migrantinnen und Migranten, sind diese Fragen oft Stolpersteine. Um diese Zielgruppe bei der Integration zu unterstützen und Missverständnisse zu vermeiden, hat die Eidgenössische Ausländerkommission (EKA) deshalb die Gestaltung eines Kommunikationsmittels ange-regt. Gemeinsam mit Verbänden und Organisationen – neben dem SVW waren der Hauseigentümerverband, der Mieterinnen- und Mieterverband, der Hausverein, der SVIT, der Berufsverband ausgebildeter Hauswarte, der Migros-Genossenschaftsbund und das BWO in das Projekt involviert – hat sie eine Informationsbroschüre zum Thema «Wohnen in der Schweiz» entwickelt. Nach fast zweijähriger intensiver Projektarbeit ist diese Bro-



schüre nun verfügbar. Sie ist knapp und einfach formuliert, bringt nützliche Hinweise zum Wohnen und Mieten in der Schweiz und zeigt, wer bei Fragen weiterhelfen kann. Das Informationsblatt ist auf Deutsch, Französisch, Italienisch, Albanisch, Portugiesisch, Spanisch, Türkisch, Serbisch, Kroatisch, Tamil und Englisch erhältlich und kann bei der SVW-Geschäftsstelle (044 360 42 40) kostenlos bestellt oder ab Mitte August unter www.bwo.admin.ch heruntergeladen werden.

(rom)

Anzeige



Ihr Grün pflegen

Im Holzerhurd 56 8046 Zürich Telefon 044 371 55 55 www.ggz-gartenbau.ch

Gartenbau Genossenschaft Zürich

FOTO: S. LEIKER