

Sektion Zürich

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **67 (1992)**

Heft 6: **Aussenräume**

PDF erstellt am: **29.06.2024**

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.

H.P. Ruppert

In Not geratene Baugenossenschaft Urdorf

Eine massive Überschreitung der Baukosten für die Überbauung «Spitzacker» brachte die Allgemeine Baugenossenschaft Urdorf (ABU) an den Rand des Konkurses. Nur durch eine gemeinsame Anstrengung der betroffenen MieterInnen, der Gemeinde Urdorf und des SVW konnte das Schlimmste verhindert werden.

Die Vorgeschichte

Vor rund sieben Jahren offerierte die politische Gemeinde Urdorf ihre Landparzelle in der Nähe des Hallenbades der ABU mit der Absicht, dass diese im Rahmen der geplanten Zentrumsüberbauung preisgünstige und teilweise subventionierte Wohnungen für behinderte und ältere Bürgerinnen und Bürger erstelle. Mit Unterstützung der ZKB (der Bankpräsident Ernst Spillmann ist Mitglied der ABU) und mit dem Wissen, dass die Gemeinde mithelfen würde, wagte die kleine Genossenschaft, den Baurechtsvertrag einzugehen, waren doch damals die Hypothekarzinsen mit 5¼% und die voranschlagten Baukosten von rund 2 Millionen Franken auf einem Niveau, von dem man heute nur noch träumen kann.

Schon bald wurde für die Zentrumsüberbauung «Spitzacker» ein Projektwettbewerb ausgeschrieben, aus dem das heute im Bau befindliche Projekt mit Büroräumen, Restaurant, Läden, Eigentums- und Mietwohnungen hervorging. Während der Ausführungsplanung dieses komplexen Bauvorhabens zeigte sich aber rasch, dass der Architekt mit diesem Bau überfordert war und das Baukonsortium (Migros-Pensionskasse, Gemeinde Urdorf, IGU, Hatt-Haller und ABU) einen neuen Architekten mit der Ausführung des Projektes beauftragen musste. Dies führte zu einem Baustopp und einer Überprüfung des ganzen Projektes. Während dieser Zeitspanne stiegen die Baukosten und die Hypothekarzinsen unaufhörlich. Zudem zeigte sich erst jetzt die ganze Problematik dieser Überbauung. Um eine bessere Kostenverteilung unter den Konsortianten (Bauherren) zu erhalten, wurde die Überbauung in 17 Bauteile mit 6 Verteilungsschlüsseln auf die fünf Bauherren aufgeteilt.

Als grösster und erfahrenster Bauherr empfahl die Migros-Pensionskasse den übrigen Bauherren einen Bautreuhänder mit der Aufgabe, die Kosten zu überprüfen und zu überwachen. Doch zu diesem Zeitpunkt blieb diesem auch nicht mehr viel anderes übrig, als die bereits bezahlten und aufgelaufenen Rechnungen

in einer übersichtlichen Tabelle zu ordnen und mit dem vorgängig erstellten Budget in Einklang zu bringen. Eine Studie brachte erschreckende Resultate zum Vorschein, insbesondere für die Allgemeine Baugenossenschaft Urdorf, die auch der Bautreuhänder nicht ausser acht lassen konnte. Im Gegenteil musste die in verschiedenen Verträgen aufgenommene Teuerung aufgerechnet werden. Ein neuer Kostenvoranschlag (Preisbasis 1. April 1991) zeigte nun für die ABU folgendes Bild für die geplanten 19 Wohnungen und 24 Garagen (Zahlen gerundet):

Baukosten	Fr. 4 600 000.–
Überschreitung	Fr. 1 260 000.–
Gemeinsame Bauten	Fr. 2 300 000.–
Total	Fr. 8 460 000.–

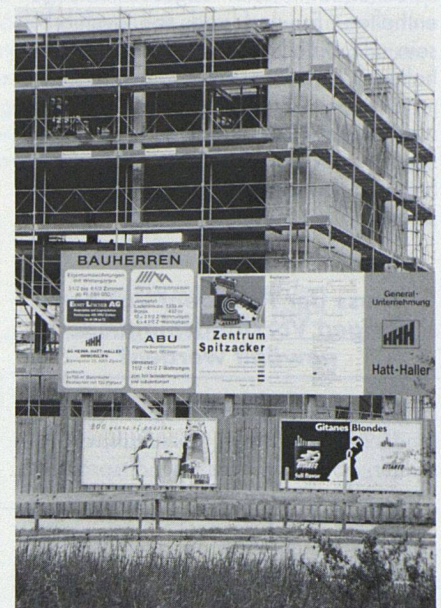
Dieses erschreckende Ergebnis veranlasste die ABU, sich an den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen zu wenden und um Hilfe zu bitten.

Der SVW hilft

Aufgrund des Hilferufes der ABU wurden vom SVW, Sektion Zürich, verschiedene grössere Genossenschaften angeschrieben und gebeten, ob eine allfällige Übernahme (Fusion) der ABU in Frage komme. Leider kamen alle Genossenschaften zur gleichen Meinung, nämlich dass eine Rettung vor dem Konkurs der ABU kaum mehr erfolgen kann, stiegen doch die Kosten des Bauvorhabens nochmals, so dass mit einem Fehlbetrag von zwei bis drei Millionen zu rechnen sei. Diesen Betrag wollte und konnte keine der angefragten Genossenschaften aufbringen. Man war im Sommer 1991 noch keineswegs sicher, wo das Unheil aufhören würde. In der Folge stellte sich die Sektion Zürich zur weiteren Hilfe zur Verfügung und beauftragte einen Vertreter mit dem Aktenstudium und der wo immer möglichen Unterstützung der ABU, um dennoch einen Konkurs abzuwenden.

In der Zwischenzeit reichte eine Urdorfer Gemeinderätin eine Motion beim Gemeinderat ein, die verlangte, dass die Bauparzelle der ABU verkauft würde, damit diese die Wohnungen allenfalls im Eigentum veräussern könne, und bat gleichzeitig um einen zusätzlichen Kredit von 950 000 Franken. Zu diesem Zeitpunkt konnte aber noch kein definitiver Finanzierungsplan vorgelegt werden, da auch der Bund die Anlagekosten als zu hoch einschätzte und die Wohnungen deshalb nicht «WEG-konform» waren. Somit musste nach neuen Finanzierungshilfen Ausschau gehalten werden. Eine ausserordentliche Generalversammlung im August 1991 brachte neue Hoffnung, indem sich 24 Mieter bestehender Wohnungen vorerst provisorisch einverstanden erklärten, über eine Mietzinsenerhöhung

2 000 000 Franken zusätzliche Hypotheken auf den Altbauten zu verzinsen. Nun mussten erneut Gespräche mit der ZKB und dem Gemeinderat geführt werden, um die neue Möglichkeit allseits abzusichern und die Gemeinde zum Verkauf der Parzelle und der Gewährung eines Zusatzkredites zu bewegen. In dieser Situation war es verständlich, dass einige Auflagen zusätzlich erfüllt werden mussten, konnten doch immer noch nicht definitive Kosten vorgelegt werden. Erneut wurde unser Gesuch von der Traktandenliste der Gemeindeversammlung abgesetzt und auf Februar 1992 verschoben. Im Januar war es dann endlich soweit. An einer denkwürdigen Mieterversammlung, an der es galt, die Mieter zu überzeugen, dass eine Mietzinsenerhöhung auf den Altbauwohnungen die noch einzige vernünftige und zudem kostengünstigste Lösung ist, zeigten die Mieter nach posi-



Das Projekt «Zentrum Spitzacker»: Die vorgesehenen Baukosten um über eine Million Franken überschritten.

tiven, negativen und zum Teil emotionsgeladenen Voten eine Solidarität, die ihresgleichen sucht. Bis auf zwei Mieter unterzeichneten alle eine Verpflichtung, ab 1. April 1992 eine Mehrmiete von 350 Franken bis 400 Franken zu entrichten. Gleichzeitig versprach der Vorstand, denjenigen Mietern entgegenzukommen, welche diesen Mietzinsaufschlag nicht in voller Höhe übernehmen können. Dies wurde dadurch möglich, dass die Vorstandsmitglieder sich verpflichteten, ihre Ersparnisse (insgesamt rund 120 000 Franken) der ABU während mindestens zwei Jahren zinslos zur Verfügung zu stellen. Im weiteren sicherte der Verband für Wohnungswesen einen zinsgünstigen Kredit aus dem Fonds de Roulement zu. Die ABU war damit über die grösste Hürde hinweg, denn die Finanzierung zeigte nun ein deutlich besseres Bild, so dass die Gemeinde bereit war, zu den schon gewährten Krediten der Gemeindever-

sammlung den Landkauf und einen weiteren Kredit von knapp einer Million Franken zu beantragen. Mit etwas Glück durfte die ABU an der Gemeindeversammlung nach rund dreistündiger Debatte mit Gegen- und Änderungsanträgen einen weiteren Punkt für sich verbuchen. Auch hier durfte der Vorstand auf die Mieter zählen, waren sie doch nahezu vollständig erschienen. Nach dieser Gemeindeversammlung und den neuesten Kostenberechnungen stellt sich die finanzielle Situation wie folgt dar:

Der Erfolg dieser Feuerwehrrüfung ist vor allem zu verdanken:

- den Mietern der ABU, die eine ungeahnte Solidarität im Genossenschaftswesen zeigten und so den Grundstein für die Rettung legten, in dem sie eine Mehrmiete von 350 Franken bis 400 Franken auf sich nehmen und kurzfristige Darlehen von nahezu 300 000 Franken zur Verfügung stellen,
- den Behörden der Gemeinde Urdorf, die einen weiteren Kredit von 950 000 Franken erst ermöglichen,



Die bisherige Siedlung der ABU

Bauland	Fr. 821 017.50
aufgelaufene Baurechtzinsen bis zum Landkauf	Fr. 180 632.80
Baukosten	Fr. 8 762 939.—
zu erwartende Baukreditzinsen	Fr. 600 000.—
Total Anlagekosten	Fr. 10 364 629.30
Finanzierung	
Anlagekosten	Fr. 10 364 629.30
Festhypothek auf den Altliegenschaften, Verzinsung durch die «Altm Mieter»	Fr. 2 000 000.—
Anlagekosten Neubau	Fr. 8 364 629.30
- Anteilscheinkapital zu 3%	Fr. 200 000.—
- Darlehen Gemeinde Urdorf, zinslos Amortisation ab 11. Jahr 5%	Fr. 217 000.—
- Darlehen Gemeinde Urdorf, Amortisation ab 6. Jahr 6%	Fr. 333 000.—
- Darlehen Gemeinde Urdorf	Fr. 950 000.—
- Darlehen des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen (Solidaritätsfonds), zinslos mindestens 5 Jahre	Fr. 350 000.—
Hypothek ZKB 7½%	Fr. 2 814 630.—
Emissionszentrale	Fr. 3 500 000.—

Auch wenn diese Zahlen ein recht erfreuliches Resultat der Bemühungen des SVW zeigen, muss dennoch festgehalten werden, dass die ABU noch einige Klippen zu überwinden hat. Sind doch die Baukreditzinsen möglichst niedrig zu halten und die Wohnungen 1993 voll zu vermieten.

- der Zürcher Kantonbank, die der ABU noch rechtzeitig eine einermassen tragbare Festhypothek von 2 000 000 Franken gewährte,
- und schliesslich dem Geschäftsführer des SVW, Fritz Nigg, der sich mit seinem persönlichen Engagement beim Bund dafür einsetzte, dass die Wohnungen nun doch mit Hilfe des «WEG»

Nebenbemerkung

Damit die noch immer hoch anzusetzenden Mietzinsen in den 19 Neubauwohnungen nochmals verbilligt werden können, ist die ABU dankbar für weitere zinslose Darlehen während der Bauzeit. Diese würden helfen, die Baukreditzinsen tief zu halten. Auskünfte erteilt Ihnen gerne: H.P. Ruppert, Kassier des SVW, Sektion Zürich, c/o Baugenossenschaft Sonnengarten, Tel. 01/ 462 05 76

Rechenbeispiel: Würden die im SVW, Sektion Zürich, zusammengeschlossenen 147 Genossenschaften mit ihren 47 000 Wohnungen pro Wohnung 13 Franken der ABU à fonds perdu überlassen, müssten keine Baukreditzinsen einkalkuliert werden, und jede der 19 Neubauwohnungen würde sich monatlich um 210 Franken verbilligen. Den gleichen Effekt erzielte man, wenn die 147 Genossenschaften durchschnittlich 41 000 Franken zinslose Darlehen für zwei Jahre gewähren würden. Wäre die eine oder andere Lösung nicht auch in Ihrer Genossenschaft denkbar? Wer weiss, vielleicht braucht auch Ihre Genossenschaft plötzlich einmal Hilfe.

erstellt werden können und die Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger ein Darlehen von 3,5 Millionen Franken zu günstigeren Konditionen als die ZKB zur Verfügung stellt.

Ohne diese umfassende Zusammenarbeit aller Beteiligten wäre die ABU kaum vor dem Konkurs gerettet worden.



Wir fabrizieren und

besorgen den fachgerechten Einbau aller Fensterarten.

FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG

FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH
TELEFON 01/492 11 45



Die MieterInnen der Überbauung werden eine Mehrmiete von 350 bis 400 Franken zu tragen haben.