

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 80 (2005)  
**Heft:** 9

**Vereinsnachrichten:** SVW-Nachrichten

### **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.](#)

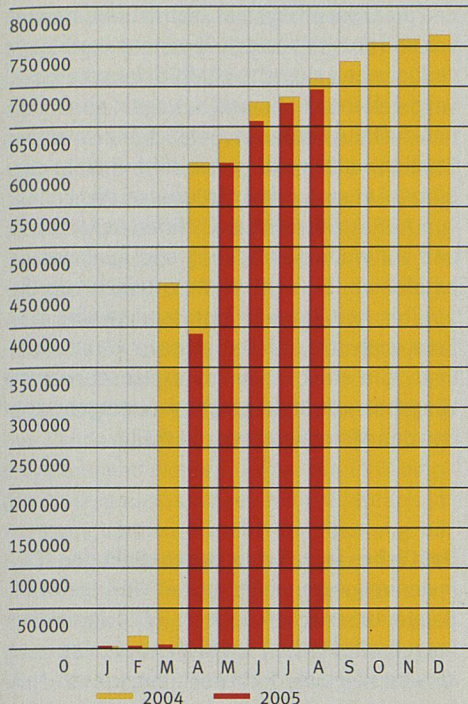
### **Terms of use**

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:** 24.11.2024

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

## Spendenbarometer (in CHF)



## VIER NEUE DARLEHEN

Zur Mitfinanzierung des Baus einer Liegenschaft mit sechs Wohnungen und einer Not-schlafstelle der Heilsarmee bewilligte der Stiftungsrat des Solidaritätsfonds der Genossenschaft Cité-Derrière in Lausanne ein Darlehen von 141 000 Franken.

Die Alters- und Wohngenossenschaft Logis-casa erstellt in St. Gallen dreissig neue Alterswohnungen und ein Spitex-Zentrum. Da für Alterswohnungen mit pflegerischen und sozialen Dienstleistungen auch in St. Gallen eine grosse Nachfrage besteht, unterstützte der Stiftungsrat dieses Projekt mit einem Darlehen von 900 000 Franken.

Im Rahmen seiner Sparbemühungen reduziert der Bund auch sein Engagement zugunsten von Genossenschaften des Bundespersonals. Deshalb hat die Société Coopérative Immobilière du Personnel Fédéral d'Aigle (SCIPFA) nun grosse Mühe, dringend notwendige Renovationsarbeiten ihrer beiden Liegenschaften zu finanzieren. Der Solidaritätsfonds sprang mit einem Darlehen von 550 000 Franken ein.

Den Mitgliedern der aus der Hausbesetzer-szene hervorgegangenen Genossenschaft Hohlräum in Zürich wurde die von ihnen gemietete Liegenschaft mit 14 Wohnungen zum Kauf angeboten. Der Stiftungsrat gewährte den engagierten Genossenschaftlern zur Mitfinanzierung dieses Kaufs ein Darlehen von 420 000 Franken.

Balz Christen, SVW, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 55, [www.svw.ch/solidaritaetsfonds](http://www.svw.ch/solidaritaetsfonds)

## Sektion Zürich

## Drei Jahre wohn.plus – und es geht weiter

Vor drei Jahren hat der SVW Zürich das Projekt wohn.plus ins Leben gerufen, dessen Ziel die Förderung des genossenschaftlichen Gemeinschaftssinns ist. Mit einer kleinen Feier hielten die Beteiligten am 13. Juni Rückschau auf Erreichtes und warfen einen Blick in die Zukunft. Peter Schmid, Präsident der Sektion Zürich und einer der Initiatoren von wohn.plus, würdigte in seiner Begrüssungsrede die genossenschaftlichen Werte wie die gemeinsame Verantwortung oder die Nachbarschaftshilfe, die es gerade in der heutigen Zeit hochzuhalten gelte. Die wohn.plus-Projektleiterin, Esther Frei, skizzierte ihr Wirken von den nicht ganz leichten Anfängen bis zu den verschiedenen Dienstleistungen, die sie mittlerweile anbietet (siehe ausführlichen Bericht in *wohnen* 5/2004).

Bei ihrer Tätigkeit seien persönliche Kontakte die wichtigste Grundlage, zog Esther Frei Bilanz, und diese verlangten Kontinuität und Zeit. Wohn.plus macht deshalb weiter: Das Projekt soll als Dienstleistungsstelle im SVW Zürich etabliert werden. Die Unterstützung



Mit einem Apéro und angeregten Gesprächen klang die Feier zum dreijährigen Bestehen des Projekts wohn.plus aus. Rechts im Bild Projektleiterin Esther Frei.

des Sozialdepartements, zweier Firmensponsoren und verschiedener Genossenschaften steht bereits fest. Schwerpunkte sind das Weiterbildungsangebot (für 2005 auf dem Programm: Kurs «Umgang mit älteren Menschen» sowie ein Workshop zur Einführung von Neumieter), die Weiterentwicklung des bisherigen Angebots, die vermehrte Öffentlichkeitsarbeit und Vernetzung sowie die Entwicklung von Leitfäden (weitere Informationen und Kontakt: [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch)). (ri)

## Einhausung Schwamendingen kommt voran

Die Autobahn A 1.4.4 führt in Zürich Schwamendingen mitten durch ein Wohnquartier. Deshalb kämpfen Baugenossenschaften und Bewohner seit vielen Jahren für eine Einhausung der Strasse, über die täglich 110 000 Fahrzeuge rollen. Nachdem im letzten Jahr ein Studienauftrag durchgeführt und das Projekt des Büros agps Architekten auserkoren wurde (vgl. *wohnen* 9/2004), fallen noch in diesem Herbst weitere wichtige Entscheide: Stadt, Kanton und Bund werden Verhandlungen über die Aufteilung der Kosten von insgesamt rund 190 Millionen Franken führen, im November wird der Regierungsrat die Vorlage vor den Kantonsrat bringen.

Im Vorfeld dieser wichtigen Ereignisse luden pro zürich 12, eine Vereinigung der Schwamendinger Baugenossenschaften, sowie der Verein Einhausung Autobahn Schwamendingen zu einer Medienkonferenz ein. Sie bot gleichzeitig Gelegenheit, um die Publikation «Wir packen es an!» zu präsentieren, die aufzeigt, welch grosse Bedeutung das Projekt für

Schwamendingen hat. Fritz Nigg, Präsident der Baugenossenschaft Süd-Ost, die rund hundert Wohnungen direkt an der Autobahn besitzt, wies insbesondere darauf hin, dass das Verschwinden der lärmigen Strasse den Genossenschaften die Chance biete, neue, ansprechende Wohnsiedlungen zu erstellen. Stadtrat Martin Waser betonte, dass die Stadt hinter diesem Projekt stehe, das einer unhaltbaren Situation ein Ende bereite. Es bedeute viel mehr als blossen Lärmschutz, nämlich Sicherheit für Fussgänger und Velofahrer, neue Freiflächen sowie die Aufwertung des derzeit entzwei geschnittenen Quartiers Saaten. Weiter wünscht man sich eine bessere Durchmischung des Gebiets, aus dem die besser verdienenden Anwohner wegziehen. Hanspeter Schneebeil, FDP-Kantonsrat und Präsident des Vereins Einhausung, erhofft sich eine möglichst substanzielle finanzielle Beteiligung des Bundes, die auch das weitere Verfahren beschleunigen würde. Im besten Falle könnte die Einhausung bereits im Jahr 2011 fertig sein. (ri)

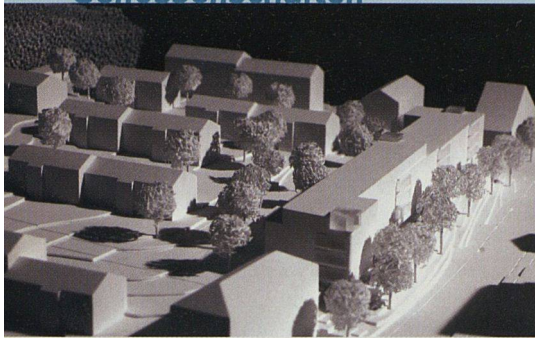


110 000 Autos fahren auf dem Autobahnabschnitt 1.4.4 heute täglich durchs Quartier (links). Die Einhausung würde für die Anwohner das Ende von Lärm- und Staubbelastung bedeuten, gleichzeitig entstünde ein attraktiver Grüngürtel.





## Genossenschaften



Das Siegerprojekt von ADP Architekten AG für die Siedlung Bramen in Kloten (BG Schönheim): Es sieht einen Längsbau vor, der als Lärmschutz wirkt. Die dahinterliegenden vier Gebäude bleiben bestehen, werden aber saniert.

### BG Schönheim ersetzt einen Teil der Klotener Siedlung Bramen

Die Baugenossenschaft Schönheim, Zürich, beabsichtigt eine Erneuerung der Siedlung Bramen in Kloten. Die in den späten 1940er-Jahren erstellte Überbauung umfasst 91 Wohnungen, die heute renovationsbedürftig sind. Wegen der grossen Belastung durch den Strassenlärm sollen vier Gebäude entlang der Schaffhauser-Strasse abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die restlichen, rückwärts liegenden Gebäude der Siedlung bleiben bestehen und sollen mit geeigneten Massnahmen renoviert und optimiert werden. Um sicherzustellen, dass der Ersatzneubau

und die Erneuerungsmassnahmen städtebaulich und architektonisch über hohe Qualitäten verfügen und sich wirtschaftlich innerhalb des vorgegebenen Rahmens bewegen, veranstaltete die Baugenossenschaft Schönheim einen Studienwettbewerb unter fünf Architekturbüros. Am 23. Juni hat die Jury nun das Projekt von ADP Architekten AG, Zürich, ausgewählt und zur Weiterbearbeitung und Realisierung empfohlen. Es sieht 30 Wohnungen vor, die 2½ bis 5½ Zimmer umfassen, wobei das Schwergewicht bei den grossen Wohnungen liegt. Sie sind in einem dreigeschossigen Längsbau mit Attikageschoss untergebracht, das den Minergiestandard erfüllt. (pd)

### Fusionen: BG Üetli zu BG Sonnengarten und Casalink zu Gewo Züri Ost

Zwei kleinere Baugenossenschaften haben sich unter die Fittiche benachbarter, grösserer BG begeben. Die BG Üetli (gegründet 1993, 98 Wohnungen im Rütihof, Zürich Höngg) wurde schon seit 2002 von der BG Sonnengarten verwaltet. Die Genossenschaft Casalink (gegründet 1993, 54 Miet- und Eigentumswohnungen in Rikon im Tösstal) hat sich der Gewo Züri Ost angeschlossen. (pd)

### BG Hofgarten: Ersatzneubau genehmigt

Oppositionslos stimmten die Mitglieder der Baugenossenschaft Hofgarten in Zürich an der Generalversammlung vom 10. Juni einem Baukredit von 22 Millionen Franken zu. Damit kann in Zürich-Leimbach der Bau von 57 modernen Genossenschaftswohnungen in Angriff genommen werden. Sie ersetzen Reihenhäuser aus den Dreissigerjahren, die insbesondere einen ungenügenden Lärmschutz bieten (vgl. ausführlichen Bericht auf Seite 21). (pd)

### Deutliches Ja zu Sanierungsprojekt der ABL

In den vergangenen Jahren hat die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) ihre Siedlung Breitenlachen umfassend saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Nun kann sie die Erneuerung der Siedlung Himmelrich 2 mit 117 Wohnungen in Angriff nehmen. In einer Urabstimmung genehmigten die Mitglieder das Sanierungsprojekt mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 88,3 Prozent. (rl)

## BWO

### 10. Grenchner Wohntage mit Hauptveranstaltung zum gemeinnützigen Wohnungsbau

Die 10. Grenchner Wohntage finden zwischen dem 27. Oktober und dem 18. November 2005 statt. Bundesrat Joseph Deiss wird die Fachtagung vom 3. November (Parktheater Grenchen) zum gemeinnützigen Wohnungsbau eröffnen. «Eigene Stärken erkennen und besser nutzen» lautet der Titel dieser Impulstagung, die sich an Verantwortliche von gemeinnützigen Bauträgern richtet. «Best Practices» zeigen, wie die Akteure des gemeinnützigen Wohnungsbaus den heutigen organisatorischen, baulichen und sozialen Herausforderungen begegnen und auch künftig ihren

wichtigen Auftrag in der Wohnungsversorgung wahrnehmen können. Ziel ist es, die gefundenen Lösungsansätze nach der Fachtagung weiterzuentwickeln und umzusetzen. Vor etwas mehr als 30 Jahren gab es Wohnungsnot und nur einen rudimentären Mieterschutz. Mit neuen Verfassungs- und Gesetzesbestimmungen wurde auf die Situation reagiert, und als Vollzugsbehörde nahm das Bundesamt für Wohnungswesen 1975 seine Tätigkeit auf. Eine Ausstellung mit dem Titel «Wohnen: Mehr als ein Dach über dem Kopf!» lässt die letzten 30 Jahre Revue passieren (Schulhaus IV, 28.10. bis 18.11.2005, Vernissage am 27.10.). Sie veranschaulicht, wie die

Politik und das Amt auf wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen reagierten, wie Themen aufgegriffen und die gesetzlichen Rahmenbedingungen verändert wurden. Die Schwerpunktthemen werden anhand konkreter Beispiele aus dem geförderten Wohnungsbau illustriert. Ferner zeigt die Ausstellung, wie sich die Miete einer Wohnung zusammensetzt, welche Finanzierungsmöglichkeiten im Wohnungsbau bestehen und wie sich das Wohneigentum entwickelte. Weitere Veranstaltungen beschäftigen sich u.a. mit dem Thema «Licht» (Informationen zu allen Veranstaltungen: [www.bwo.admin.ch/veranstaltungen/wohntage](http://www.bwo.admin.ch/veranstaltungen/wohntage)). (bwo)

## Agenda



Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschreibung	Kontakt	Auskunft
27.10.2005 bis 18.11.2005		Grenchen	<b>10. Grenchner Wohntage</b> Mit Hauptveranstaltung am 3.11.2005 zum gemeinnützigen Wohnungsbau (vgl. ausführlichen Hinweis auf dieser Seite).	Bundesamt für Wohnungswesen 2540 Grenchen	<a href="http://www.bwo.admin.ch/veranstaltungen/wohntage">www.bwo.admin.ch/veranstaltungen/wohntage</a>
9.11.2005	17:30 Uhr	Klubschule Migros (Hauptbahnhofgebäude) St. Gallen	<b>Präsidenten- und Präsidentinentreffen der Sektion Ostschweiz</b> Mit Referat von Simone Gatti: «Wohntrends für Menschen in der zweiten Lebenshälfte: Chancen der Genossenschaft.»	Karl Litscher Präsident Sektion	071 277 76 10, <a href="mailto:karl.litscher@bluewin.ch">karl.litscher@bluewin.ch</a> <a href="http://www.svw-ost.ch">www.svw-ost.ch</a>

## Diverses

### Zwei Modelle für das neue Mietrecht

Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen hat an ihrer Sitzung vom 5. Juli 2005 Vorschläge zur Revision des Mietrechts beraten und dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement zugeleitet. Die Kommission empfiehlt, im Obligationenrecht künftig zwei Möglichkeiten für die Mietzinsgestaltung vorzusehen und den Vertragsparteien die Wahl zu überlassen.

Als erstes Modell wird eine Indexmiete und damit die Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzinsen vorgeschlagen. Danach dürfen Mietzinserhöhungen gemäss der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise vorgenommen werden, wobei die EKW empfiehlt, dass Anpassungen einmal jährlich im Ausmass von 80 Prozent der Teuerung bei Wohnungen und von 100 Prozent bei Geschäftsräumen möglich sein sollen. Das andere Modell orientiert sich an der heute geltenden, aber in verschiedener Hinsicht optimierten Kostenmiete: Mietzinsanpassungen

sollen gemäss der Kostenentwicklung (inklusive Hypothekarzinsen) erfolgen können. Gemäss Kommissionsempfehlung soll das zwischen den Parteien vereinbarte Mietzinsmodell grundsätzlich für die ganze Dauer des Mietverhältnisses gelten. Liegt keine Vereinbarung zwischen den Parteien vor, gilt das Indexmodell. Für die Feststellung des Missbrauchs wird im Indexmodell auf den Mietzins vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume und im Kostenmodell auf den Bruttoertrag bezogen auf den Anlagewert abgestellt.

Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement wird die Empfehlungen der EKW prüfen und entscheiden, ob dem Bundesrat die Eröffnung eines Vernehmlassungsverfahrens bei den Kantonen und interessierten Organisationen beantragt werden soll. Der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen gehören vom Bundesrat gewählte Mitglieder aus Kreisen der Mieter- und Vermieterschaft, der Kantone, der Wirtschaft und der Wissenschaft

an. Die Kommission berät den Bundesrat in Fragen des Wohnungswesens. (pd)

### Standpunkt des SVW

Der SVW war in den Sitzungen der EKW durch Salome Zimmermann vertreten und hat sich aktiv an der Ausarbeitung des im Artikel geschilderten Modells beteiligt. Das Modell der Kostenmiete ist auch für die Genossenschaften geeignet, und es ist vorgesehen, es noch besser an deren Bedürfnisse anzupassen, indem in der Verordnung für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders geregelt werden können. Zu denken ist da insbesondere an die Berücksichtigung von Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds. Der SVW begrüsst es, dass ein neuer Anlauf unternommen wird, das Mietrecht den heutigen Bedürfnissen anzupassen. (sz)

### «Sicher und preiswert»

Die Rede ist vom Verbandstag des gbv – Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen/Revisionsverband – zum Thema «Sicher und preiswert wohnen bei den Gemeinnützigen» vom 9. und 10. Juni 2005 in Innsbruck. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft Österreichs sah sich jüngst von medialer und politischer Seite mit dem paradoxen Vorwurf konfrontiert, preistreibend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Die öffentliche Debatte über unverhältnismässig steigende Wohnkosten in Österreich wurde dabei reichlich undifferenziert geführt. Mit einer gründlichen Analyse und einer Versachlichung der Diskussion wollte der gbv Gegensteuer geben.

Fest steht, dass die Wohnkosten in Österreich einen wesentlichen Faktor für den Anstieg der Inflationsrate darstellen. Die Ursachen dagegen sind komplex: Verknappung des Wohnungsangebotes durch Rückgang der Neubauleistung, Indexanpassung der Kategorienwerte im vergangenen Jahr, Preissteigerungen bei den Brennstoffen oder gar Änderungen in der Methode der Datenerfassung, wie die wohnungswirtschaftliche Referentin des gbv, Eva Bauer, darlegte. Sie stellte zudem fest – eine zwar lapidare, aber richtige und aktuell auch auf schweizerische Verhältnisse zutreffende Bemerkung –, dass die Belastung der Haushalte durch Wohnkosten wohl ein sozialpolitischer «Dauerbrenner» sei.

Es war für den Schweizer Gast unter diesen Umständen ein Leichtes, auf dem Podium

unter Österreicher Professoren, Behördenvertretern und Verbandsfachleuten mitzuwirken und zu belegen, dass jedenfalls hierzulande die Gemeinnützigen eine vorbildliche Preis- und Kostenpolitik betreiben und zudem gute Qualität anbieten. Interessant von den Gastgebern zu vernehmen war, dass der Anteil der Mieter an der Gesamtbevölkerung in Österreich wieder steigt, preiswert wohnen sich im Bereich der Gemeinnützigkeit diesseits der Sieben-Euro-Marke pro Quadratmeter bewegt oder dass für das Auto im Durchschnitt etwa gleich viel ausgegeben wird wie für das Wohnen. Das Podium kam letztlich zum Schluss, dass das gemeinnützige Wohnungssegment eine wesentliche stabilisierende Funktion für Kostengefüge und -dynamik und damit auch die soziale Sicherheit leiste.

Die Dachverbände Deutschlands, Österreichs und der Schweiz laden sich gegenseitig regelmässig an die Verbandstage ein. Diese grenzüberschreitenden Kontakte sind sehr wertvoll und zeigen Gemeinsamkeiten und Unterschiede auf. In Österreich unterstehen die Gemeinnützigen einer Pflichtmitgliedschaft beim Verband, der gleichzeitig einen gesetzlichen Auftrag als Revisionsverband erfüllt. Der gbv zählt 198 Mitglieder, von denen zwei Drittel am Verbandstag vertreten waren. Ihre Durchschnittsgrösse beträgt 4500 Wohnungen. Sie entspricht ziemlich genau der Dimension unserer grössten Schweizer Baugenossenschaft. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen machen mit Sachlichkeit und Selbstbewusstsein von sich reden, gerade in einem Wahljahr, das

nicht zuletzt vom Streit um die Wohnbauförderung geprägt wird.

Ein besonderer Genuss war am diesjährigen Verbandstag in Innsbruck der abendliche Empfang durch den Tiroler Landeshauptmann Herwig van Staa und die Bürgermeisterin Hilde Zach im barocken Theresien-Saal der Hofburg. In diesem schmucken Festsaal hängen die lebensgrossen Porträts der sechzehn Kinder der Kaiserin Maria Theresia. Sie alle litten offensichtlich nicht unter Wohnungsnot. (sw)

### Liste der SVW-Fördermitglieder

Aus Platzgründen erscheint die jeweils in der September-Ausgabe abgedruckte Liste der SVW-Fördermitglieder im nächsten Heft.