Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 39 (1964)

Heft: 1

Artikel: Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern konzipiert für die Zukunft

Autor: J.W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103508

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: 09.08.2025

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

Zur Frage der Modernisierung älterer genossenschaftlicher Siedlungen

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern konzipiert für die Zukunft

Die Aufgabe des genossenschaftlichen Wohnungsbaues ist und bleibt nicht nur, den spürbaren Beitrag zur Behebung oder doch Milderung der Mangellage auf dem Wohnungsmarkt zu leisten, sondern es ist ihm ebenfalls die Verpflichtung auferlegt, die bestehenden Siedlungen zu unterhalten und die älteren Liegenschaften den gewandelten, erhöhten Anforderungen bezüglich des Wohnkomforts unserer Zeit und der näheren Zukunft anzupassen. Ist doch dabei zu beachten, daß, um das Beispiel der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern anzuführen, Wohnkolonien in Frage stehen, deren Erstellungsdatum 30 Jahre und mehr zurückliegt. Es fehlt somit den verantwortlichen und verantwortungsbewußten Organen nicht an den Problemen, an denen sie ihre Zeitaufgeschlossenheit, aber auch ihre Initiative zu beweisen vermögen.
Daß diese Verantwortung und der fortschrittliche Geist vorhanden sind, haben Geschäftsleitung und Vorstand der ABL an einem konkreten Beispiel bewiesen. Wir meinen die schön gelegene *Kolonie Breitenlachen* mit einem Bestand von 261 Wohnungen (Erstellungs- bzw. Bezugsjahre 1931 bis 1933). Sämtliche Hausfassaden sind nun in fünf Jahresetappen renoviert worden mit einem Kostenaufwand von über 500 000 Franken. Während der selben Zeitdauer wurden sämtliche Dächer unterschindelt. Kurz vorher wurden alle Häuser mit der automatischen Waschmaschine ausgerüstet. Und nachdem beim Bau nur ein Teil der Wohnungen mit der Zentralheizung und Warmwasser, ein anderer Teil nur mit Warmwasser ausgestattet wurde, unterbreitete der Vorstand der Mitgliedschaft die Frage einer

Totaleinrichtung von Zentralheizung und Warmwasser.

Eine Kolonieversammlung vom 29. November 1963 hatte hierüber konkrete Beschlüsse zu fassen.
Präsident alt Stadtrat Paul Fröhlich verwies in der Begründung auf die Vorteile von zentral beheizten Wohnungen. Ein Hauptargument bildete die Tatsache, daß es schon in absehbarer Zukunft schwieriger werde, Wohnungen ohne Zentral-

heizung insbesondere an die jüngere Generation zu vermieten. Der von der Geschäftsleitung mit der Abklärung aller technischen Fragen beauftragte Heizungsingenieur Bertsch, Luzern, orientierte in einem kurzen und gut faßlichen Votum über die ihm gestellte Aufgabe. Vor allem hielt er den Zeitpunkt der Einrichtung überaus günstig angesichts der turnusmäßig fälligen Wohnungsrenovationsarbeiten. Im wesentlichen sei die Umgestaltung der bestehenden Heizzentrale notwendig zur Aufnahme von zwei Hochleistungsöfen.

Die Gesamtkosten wurden wie folgt errechnet: Heizungsanlage 405 000 Franken, Warmwasser-Verteilanlage 117 000 Franken, bauliche Arbeiten 240 000 Franken, total 762 000 Franken. Ingenieur Bertsch hielt die errechneten Kosten als angemessen angesichts der Teuerung.

Die Diskussion wurde lebhaft benützt, und es ergab sich, daß neben einiger grundsätzlicher Gegnerschaft von seiten älterer Mieter die große Mehrheit sich einig war über die Wünschbarkeit der Einrichtung. Es sei hier festgehalten, daß die in Frage stehende Mieterschaft durch ein Zirkular über alle näheren Einzelheiten genau ins Bild gesetzt wurde. Wir möchten daraus was folgt zur Darstellung bringen.

Aufschlag ab Herbst 1964 (insgesamt für Betriebskosten, Verzinsung und Amortisation) pro Monat für die Vierzimmerwohnung 46 Franken, für die Dreizimmerwohnung 36 Franken; Aufschlag ab Herbst 1967 je 10 Franken, Aufschlag ab Herbst 1970 je 10 Franken. Ab Herbst 1970 werden somit die vollen Zinszuschläge von 66 Franken für die Vierzimmerwohnung und 56 Franken für die Dreizimmerwohnung fällig. Im Hinblick auf die bei Nichteinrichtung der Zentralheizung sonst unweigerlich sich aufdrängenden Aufwendungen für den Ersatz und die Reparaturen der alten Öfen, Badeöfen und Kamine *übernimmt die ABL* in den ersten drei Jahren vom notwendigen Mietzinsaufschlag einen Kostenanteil von monatlich 20 Franken und in den nachfolgenden drei Jahren nochmals monatlich je 10 Franken, so daß der ganze Mietzinsaufschlag, wie oben angeführt, für die Betroffenen erst sechs Jahre nach der Einrichtung der Zentralheizung voll in Kraft tritt.

Angesichts der bestehenden Mietzinse (100 Franken zum Beispiel für eine Vierzimmerwohnung) würde also der künftige Zins inklusive Zentralheizung und Warmwasser immer noch lediglich etwa die Hälfte dessen betragen, was heute für eine entsprechende Wohnung in einem privaten Neubau zu zahlen ist.

Von den anwesenden stimmberechtigten 132 Mietern sprachen sich in der geheim durchgeführten Urnenabstimmung über 80 Prozent *für den Einbau* aus; in keinem einzigen der 24 betroffenen Häuser ergab sich eine Neinmehrheit.

Damit war für den Vorstand der Weg frei, an einer außerordentlichen Generalversammlung den erforderlichen Kredit nachzusuchen. Diese fand Dienstag, den 10. Dezember, im Großen Saal des Luzerner Kongreßhauses statt. Präsident Paul Fröhlich durfte dabei auf die Willenskundgebung der Koloniegenossenschafter vom Breitenlachen verweisen. Genossenschafter Franz Muoser, Präsident der Baukommission ABL, orientierte die Versammlung über alles Wesentliche.

Die Diskussion offenbarte mit aller Deutlichkeit eine erfreulich aufgeschlossene Mitgliedschaft. Vor dem Mikrophon präsentierten sich nur befürwortende Votanten, die dem Vorstand die Initiative verdankten und das Projekt warm befürworteten. Auch aus andern Kolonien, welche der Zentralheizung ebenfalls noch ermangeln, regten sich Wünsche, und der Vorstand durfte ein diesbezügliches Bukett zur Prüfung entgegennehmen. Einstimmig – ohne Gegenstimme – wurde dem Kreditbegehren im Betrage von 762 000 Franken zugestimmt. Die rasche Ansetzung dieser Generalversammlung war notwendig für die Bereitstellung des notwendigen Installationsmaterials für die Bauarbeiten im Frühjahr/Sommer 1964.

Sämtliche Mieter des Breitenlachens werden dadurch ab Herbst 1964 sich zentral beheizter Wohnungen erfreuen dürfen. Präsident Fröhlich unterließ es abschließend nicht, der sich immer wieder manifestierenden Bereitschaft der Genossenschafter, der Darlehenskasse der ABL *Spargelder zur Verfügung zu stellen,* Dank und Anerkennung auszusprechen.

J. W.

Der Erneuerungsfonds und seine Zweckbestimmung

Die Unsicherheit über die Verwendungsmöglichkeiten des Erneuerungsfonds scheint immer noch weit verbreitet zu sein. Jedenfalls kann aus verschiedenen Jahresberichten der Baugenossenschaften und Aussagen von Genossenschaftern entnommen werden, daß bei Großreparaturen nicht auf den Erneuerungsfonds gegriffen, dieser aber für Arbeiten herangezogen wird, die eher eine Wertvermehrung darstellen und eigentlich aktiviert und auf den Mietzins überwälzt werden sollten.

Das von der Stadt Zürich erlassene Reglement vom 8. März 1930 über die Aufstellung und Vorlage der Rechnungen und Bilanzen von Baugenossenschaften, die von der Stadt Zürich unterstützt werden, verpflichtet die Baugenossenschaften ausdrücklich, jährlich ¼ Prozent der Anlagekosten in den Erneuerungsfonds einzulegen und diesen Fonds außerdem regelmäßig zu verzinsen. Sowohl die Steuerrekurskommission I wie auch das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich haben in einem Rekursverfahren diese Grundsätze anerkannt und eine steuerfreie Einweisung in den Erneuerungsfonds zugestanden. Die Steuerrekurskommission I bemerkt in ihrem Entscheid vom 29. Mai 1963 dazu, der Zweck des Erneuerungsfonds sei im erwähnten Reglement der Stadt Zürich richtig umschrieben als Rückstellung für Großreparaturen (in längeren Zeitabschnitten wiederkehrende Reparaturen, beispielsweise Treppenhaus, Fassade, größere Reparaturen, heute auch Erneuerung sanitärer und anderer Installationen). Die weitverbreitete Auffassung, den Erneuerungsfonds als Wertberichtigungskonto zu betrachten, ist in einem Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich von prinzipieller Bedeutung widerlegt worden:

«Führt eine Immobilien-Aktiengesellschaft einen Amortisationsfonds und einen Erneuerungsfonds, so ist nur ersterer ein Abschreibungskonto; letzterer weist dagegen Rückstellungen für nur in längeren Zeitabschnitten wiederkehrende Großreparaturen (Erneuerungen) aus, die nicht in Abschreibungen umgedeutet werden dürfen. Solche Rückstellungen sind steuerlich unzulässig; deren Bemessung ist Schätzungsfrage.»

Auftragsgemäß hat die Steuerrekurskommission I die Angemessenheit der Einlagen in den Erneuerungsfonds und dessen Höhe geprüft und dazu vermerkt:

«Bei den Einlagen in den Erneuerungsfonds handelt es sich um Aufwand, der auf alle Fälle, früher oder später, auftritt und steuerlich anerkannt werden muß. Der Aufwand für Großreparaturen soll mit Hilfe des Erneuerungsfonds auf alle