

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 65 (1990)  
**Heft:** 9: Neue Siedlungen

**Vereinsnachrichten:** Sektion Zürich

### **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:** 01.04.2026

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

Verantwortlich für diese Seite:  
Paul Sprecher, Geschäftsleiter  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich  
Gehrtdenstrasse 109, 8057 Zürich  
Telefon 01/461 08 57

Die Welt steckt voller Wunder.  
Eines davon ist zweifellos das  
Schneckenhaus. Die Natur  
hat es mit weitausreichender  
Funktions. Demnach besitzt der  
Schnecke nicht nur Gebirge  
genannt, sondern ist auch ein  
perfekter Schutz für ihre  
wichtigen Organe.  
So gesehen hat Ortman  
den Schnecke geliebt.

## Probleme von Baugenossenschaften

In einer zürcherischen Gemeinde gründeten über 260 Interessierte eine Baugenossenschaft. Diese hatte, wie vom Gemeinderat verlangt, ein Projekt, das dieser schon vor einigen Jahren erstellen liess, weiter bearbeiten lassen. Eine erste Etappe mit Reiheneinfamilienhäusern ist für die Baubewilligung eingabereif. In einer zweiten Etappe, für die noch ein Landtausch hängt, sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Genossenschafter verankerten das Baurecht, welches durch die Gemeinde erteilt werden sollte, in den Genossenschaftsstatuten. Die Genossenschaft wäre auch bereit, das Bauland (8000 m<sup>2</sup>) zu erwerben. 1985 stimmte die Gemeindeversammlung zu und ermächtigte den Gemeinderat, das Bauland in eigener Kompetenz weiterzugeben.

Politische Diskussionen führten dann dazu, dass sich gegen die Abgabe von Bauland an die Genossenschaft Opposition erhob.

Eine Gemeindeversammlung hob den Beschluss über die Verwendung des Landes wieder auf. Nicht der Gemeinderat, sondern der Souverän soll darüber bestimmen. Die Abgabe im Baurecht steht jedoch im Vordergrund. Unterschiedliche Strömungen im neugewählten Gemeinderat führten dann dazu, das Land nicht der Genossenschaft abzugeben. Das ausgearbeitete Projekt sollte trotzdem realisiert werden. Eine neue Trägerschaft hätte die beträchtlichen Projektierungskosten zu übernehmen. Zu hoffen ist, dass sich eine vernünftige Lösung verwirklichen lässt und die vorgesehene Überbauung vor allem der Spekulation entzogen bleibt, wie dies bei einer Überbauung durch eine Baugenossenschaft der Fall gewesen wäre.

\* \* \*

In einer andern Gemeinde im Kanton Zürich will eine Gemeinde einer zu gründenden Baugenossenschaft Land im Baurecht zur Erstellung von Ein- und Mehr-

familienhäusern zur Verfügung stellen. Es meldeten sich über 30 Interessenten für ein Haus oder eine Wohnung an. An einer orientierenden Zusammenkunft mussten die Interessenten zur Kenntnis nehmen, dass auch eine Genossenschaft nur «mit Wasser» kocht. Die zu erwartenden Mietzinse überstiegen die erhofften Erwartungen. Dazu einige Zahlenwerte: Die Gemeinde besitzt ein Grundstück von 18 000 Quadratmetern mit einer Ausnutzung von 0,33. Dies ergibt eine Wohnfläche von rund 6000 Quadratmetern oder etwa fünfzig Wohnungen zu 120 Quadratmeter. Rechnet man im Durchschnitt mit Baukosten (ohne Land) von 300 000 Franken, ergibt dies eine Bau-summe von gegen 15 Mio. Franken. Nehmen wir nun an, dass die Hypothekarzinsbelastung bei 7 Prozent für Neuhypotheken zu stehen kommt, so ergibt dies eine Summe von rund 945 000 Franken (Eigenfinanzierung 10 Prozent = 1 500 000 Franken, oder pro Mieter 30 000 Franken). Zu dieser Summe kommen noch die Baurechtszinsen dazu.

Seitens der Gemeinde wäre man sehr daran interessiert, dass eine Genossenschaft diese Überbauung durchführen würde. Sie wäre auch bereit, für den Anfang finanziell mitzuhelfen. Immerhin muss man bedenken, dass die Lasten, welche die Genossenschaft nach der Gründung übernehmen muss, recht bedeutend sind. Dazu kommt, dass die Mietzinse kaum den Vorstellungen der Interessenten entsprechen.

Diese belaufen sich für eine 4-Zimmer-Wohnung ohne Nebenkosten auf über 3000 Franken im Monat. Im weiteren musste zur Kenntnis genommen werden, dass eine Verwirklichung des Projektes erst in etwa fünf Jahren möglich sein würde. Trotz diesen Erschwernissen bleibt zu hoffen, dass sich dieses Projekt verwirklichen lässt.

Verantwortlich für diese Seite:  
Heinrich Meister  
Postadresse: Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich, Tel. 362 41 19

## Von der Schlichtungsbehörde

Eine heute 82jährige Frau bezog vor 30 Jahren in einer Baracke eines Bauernhauses drei Räume, Bad/WC und Küche. Diese Wohnung wurde mit einer monatlichen Miete von 300 Franken abgegeben. Die Nebenkosten gingen zu Lasten der Mieterin. Die Firma benötigte jetzt die Lokalitäten für eine Jugoslawen-Familie mit zwei Kindern. Der Ehemann ist seit sechs Jahren bei der Firma angestellt und will nun seine Familie nachkommen lassen. Der bisherigen Mieterin wurde gekündigt, man bot ihr im gleichen Quartier eine Alterswohnung an, die allerdings inklusive Nebenkosten 200 Franken teurer war. Anfänglich sagte sie zu, dann verzichtete sie darauf und erklärte, die Miete sei zu teuer. Sie gelangte dann mit Fristerstreckung vor die Schlichtungsbehörde. Wurden solche Fälle früher durch das Mietgericht erledigt, ist dies nach neuem Gesetz der Schlichtungsbehörde zugeteilt.

Die Befragung der Parteien ergab: Die Mieterin habe nur die AHV, habe sich nach einer andern Wohnung umgesehen, jedoch keinen preisgünstigen Ersatz gefunden. Der Vermieter erklärte nochmals, er benötige die Wohnung für einen Arbeiter. Er wies darauf hin, dass in zwei Zimmern der Wohnung Waren herumliegen und herumstünden, die auf den Flohmarkt gehörten. Es habe kaum Platz zum Stehen. Darauf erwiderte die Mieterin, es sei ihre Sache, was sie aufbewahren wolle oder nicht.

Die Schlichtungsbehörde beriet über das Fristerstreckungsgesuch und gewährte eine Erstreckung von eineinhalb Jahren. Dabei wurde das hohe Alter, das kleine Einkommen und der bisherige langjährig günstige Mietzins mitberücksichtigt.

Inzwischen hat sich das Problem auf eine andere Art gelöst: Die Vermieterin stellte der Frau einen Raum zur Verfügung, wo diese ihre Waren bis zum 31. Dezember 1991 gratis einlagern kann. Bis Ende Dezember 1990 kann sie das bewohnbare Zimmer weiterhin benützen. Danach – erklärte die Frau – könne sie bei Bekannten ein Zimmer belegen.

 **mit 1300 Läden in Stadt und Land für Sie da**