

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 68 (1993)

Heft: 12

Artikel: Probleme mit dem Baurecht

Autor: Keller, Karl

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106081>

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](#)

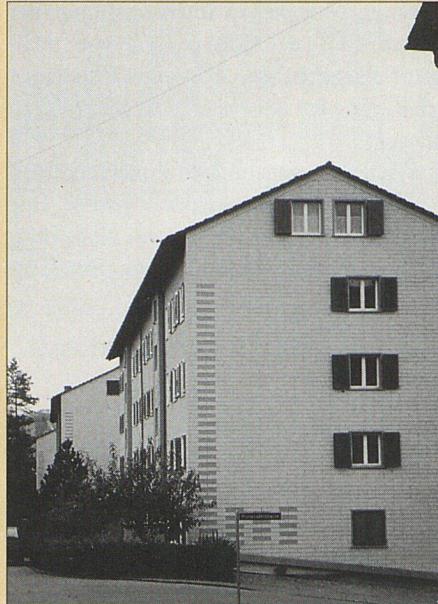
Download PDF: 27.01.2026

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

BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT RHENANIA

Die Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania wurde als zweite gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft in Neuhausen am Rheinfall im Jahre 1951 durch 17 Männer und Frauen gegründet. Damals herrschte in unserer Gemeinde eine grosse Wohnungsnot. Es fehlte vor allem an preisgünstigen Logis für ArbeiterInnen und Angestellte. Subventionen der Gemeinde waren nicht erhältlich. Diese erklärte sich jedoch bereit, Bauland zu günstigen Preisen abzugeben. Bereits Anfang September 1952 konnten die ersten 16 Wohnungen bezogen werden, und nur wenig später wurden weitere 32 Logis erstellt. Die Mietzinsen betragen damals für Dreizimmerwohnungen Fr. 99.– pro Monat. Trotzdem brauchte es viel Mut und Zuversicht, wenn man bedenkt, dass anfänglich ein Häufchen ArbeiterInnen und Angestellte Kredite um eine Million Franken zu bewilligen hatte. Das waren damals Riesenbeträge. Mit rund 8000 Einwohnern hatte die Gemeinde Neuhausen beispielsweise erst Einnahmen und Ausgaben von 1,5 Millionen Franken pro Jahr. Heute verfügt die Genossenschaft über 283 Mietobjekte – ohne Garagen und Abstellplätze – die nebenamtlich verwaltet werden.

Im Jahre 1988 entschloss sich der Vorstand, nachdem Aufwendungen für Reparaturen vor allem im Sanitärbereich mit durchgerosten Leitungen und Ersatz von Gasboilern usw. immer grösser wurden, mit einer etappenweisen Totalsanierung unserer Liegenschaften zu beginnen. Gewählt wurde ein mittleres Vorgehen. Das heisst, die MieterInnen konnten in den Wohnungen bleiben, verfügten jedoch während rund drei Wochen weder über Küchen noch Bäder, da diese total erneuert wurden. Da jedoch die Arbeiten strangweise, d.h. von unten nach oben, ausgeführt wurden, haben sich



Blick auf die erneuerten Mehrfamilienhäuser an der Rhenaniastrasse in Neuhausen.
(Foto: BWG Rhenania)

unsere MieterInnen mit den Nachbarn über eine Mitbenützung vor allem der Toiletten bzw. Küchen jeweils während des Umbaus geeinigt. In den allermeisten Fällen kam das so freundnachbarliche Element zum Tragen.

Im laufenden Jahr hat unsere Genossenschaft nunmehr die Hälfte ihrer Logis saniert. Sie präsentieren sich heute in neuem Glanz, und die Arbeiten dürfen sicherlich als gelungen bezeichnet werden. Die Mieten konnten dabei in einem tragbaren Rahmen gehalten werden. Sie beziffern sich im Schnitt für eine 2-Zimmer-Wohnung auf Fr. 670.–, für eine 3-Zimmer-Wohnung auf 750.– und für eine 4-Zimmer-Wohnung auf Fr. 850.–, das heisst auch nach dem Umbau noch unter dem ortsüblichen Niveau. Bereits für das kommende Frühjahr sind weitere Bauarbeiten geplant, für die durch den Vorstand die Prioritäten festgelegt wurden.

ROSMARIE GALLMANN

PROBLEME MIT DEM BAURECHT

Die Baugenossenschaft Allmend hat in ihrem 50jährigen Bestehen ausschliesslich Einfamilienhäuser im Baurecht erstellt und diese den GenossenschafterInnen zu den Netto-Gestehungskosten überlassen. Da sich die Häuser auf dem Grund von unterschiedlichen Baurechtgebern – gemeindeeigenes oder genossenschaftseigenes Land – befinden, sind über die Jahre hinweg Probleme erwachsen.

In den Baurechtsverträgen mit der Stadt Schaffhausen wurde seinerzeit festgehalten, dass der Zins nach Ablauf der Halbzeit der Vertragsdauer neu angepasst werden kann. Dies hatte anfänglich zur Folge, dass der angemessene Bodenzins durch die Geldentwertung billig wurde. Als der Satz aber angepasst wurde, gab es ein böses Erwachen: Der Zins stieg um das Zwanzigfache. Die Stadt hat außerdem die Möglichkeit, nach weiteren 10 Jahren eine neuerliche Anpassung vorzunehmen. Viele Beteiligte verstehen nicht, weshalb der Baurechtszins mit dem Hypothekarzins gekoppelt ist, da die Stadt Schaffhausen kaum eine Hypothek auf dem Grundstück zu verzinsen hat.

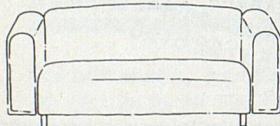
Für die Baurechtsnehmer auf genossenschaftlichem Grund sieht die Lage besser aus. Weil die Genossenschaft keinen materiellen Gewinn erstrebt, werden nur die effektiven Kosten verrechnet (auf einem Bodenpreis von 20 Franken pro m²). Dadurch bezahlen sie heute nur etwa einen Fünftel der «Städtischen» und ihre Bodenzinsen sind erst noch langfristig gleichbleibend.

Diese Zins-Schere zwischen den verschiedenen Baurechtsnehmern möchten einige GenossenschafterInnen mit einem «Finanzausgleich» innerhalb der Genossenschaft schliessen. Die Frage bis heute ist nur: Wie?

KARL KELLER

(Text stark gekürzt)

Für das und noch viel mehr gibt es die Hausrat-Versicherung der «Winterthur»



Generalagentur
Werner Stauffacher
Zentralstrasse 14
8212 Neuhausen am Rhf.

winterthur

Von uns dürfen Sie mehr erwarten.

Bodenbeläge in PVC, Lino und Textil, seit 1897 unsere Stärke!

Verlangen auch Sie unsere Offerten!

bührer ag
rené bührer ag - neuhausen

Netto-Anschlusshaus
Rheinfallstr. 7
8212 Neuhausen am Rheinfall