

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 88 (2013)

**Heft:** 12: Renovation

**Rubrik:** Verband

#### **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:** 16.01.2026

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



## Notwendige Nähe

Es ist eine Binsenwahrheit: Der gemeinnützige Wohnungsbau leistet einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung. Erfreulich daher, dass immer mehr Städte und Gemeinden die Wohnungsversorgung nicht einfach dem Markt überlassen wollen. Dass manche dafür via Volksinitiative einen politischen Anstoss gebraucht haben, schadet wohl nicht. Es stärkt die Gewissheit, dass die Förderung der Baugenossenschaften dem wohnraumpolitischen Volkswillen entspricht.

Diese Bewegung auf politischer Ebene nehmen die Genossenschaften gerne auf. In Luzern zum Beispiel haben sie sich im G-Net gefunden. Als G-Net sind sie nun Gesprächspartner der städtischen Baudirektion, die in den nächsten Jahren gestützt auf die Zustimmung zu städtischen Volksinitiativen eine stattliche Anzahl neuer Genossenschaftswohnungen erstellen (lassen) wird. Am Forum der Baugenossenschaften hat Stadträtin Manuela Jost den runden Tisch vorgestellt, der eine Strategie zur Umsetzung der Volksbeschlüsse vorbereitet.

Nicht überall ergibt sich diese notwendige Nähe so unkompliziert. Aber auch da können und wollen wir Gemeinnützigen mithelfen, dass Städte und Gemeinden uns in ihre wohnraumpolitischen Aktivitäten einbeziehen. Eine gute Vorbereitung: Genossenschaften können und sollen auf Gemeindeebene zusammenfinden. Ihre Vorstellungen über die Entwicklung der Wohnraumpolitik legen an Gewicht zu, wenn sie sie gemeinsam einbringen. Der Verband Baugenossenschaften Schweiz ist gerne zur Unterstützung bereit. Um selbst mehr Nähe zu den lokalen Verhältnissen zu gewinnen, wollen wir die Regionalverbände stärken. Im Laufe des kommenden Jahres soll die Delegiertenversammlung die dafür nötigen Grundsatzentscheide treffen können.

*Louis Schelbert, Präsident Baugenossenschaften Schweiz/Nationalrat*

## SCHWEIZ

# Delegierte für moderate Beitragserhöhung

Das Thema «Mitgliederbeiträge» stand im Mittelpunkt der 18. Delegiertenversammlung von Baugenossenschaften Schweiz, die am 19. November im Hotel Bern in der Bundesstadt anberaumt war. Verbandspräsident Louis Schelbert gratulierte in seinen Eröffnungsworten dem frischgebackenen Verbandsdirektor Urs Hauser und der zur Vizedirektorin beförderten Rebecca Omorégie zur Wahl (vgl. *Wohnen* 11/2013). Er wies die Genossenschaftsvertreterinnen und -vertreter auf die günstigen Rahmenbedingungen hin, die sich dem gemeinnützigen Wohnungsbau derzeit böten. Bester Beweis sei ein Kommentar in der NZZ mit dem Titel «Investitionen fördern – Gemeinnützige stärken», dessen Verfasser niemand anderes als Bundesrat Johann Schneider-Ammann sei. Noch nicht lange sei es her, da habe dessen Partei daraufhin gewirkt, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu schwächen. Den aktuellen Schub gelte es zu nutzen. «Solche Fenster», mahnte Louis Schelbert, «sind nicht ewig offen.»

Jürg Sollberger, Präsident des Regionalverbands Bern-Solothurn, kam nicht umhin, dem Optimismus einen Dämpfer zu versetzen. Vieles deutet nämlich darauf hin, dass die Wohnbauförderung im Kanton Bern dem Sparkurs der bürgerlichen Ratsmehrheit zum Opfer fällt. Dies würde der erfolgreich angelauenen Tätigkeit der Förderstelle des Regionalverbands einen schweren Stoss versetzen. Immerhin konnte Jürg Sollberger aus verschiedenen Städten im Verbandsgebiet Erfreuliches vermelden. In Bern werden

gemeinnützige Wohnbauträger rund 300 Wohnungen erstellen. Auch in Biel, Thun, Solothurn und Olten besinnt sich die Politik wieder vermehrt auf die positiven Auswirkungen der genossenschaftlichen Tätigkeit. Gastreferent Thomas Ammann stellte das Netzwerk EPIImmobilie vor, zu dem auch der Verband Baugenossenschaften Schweiz gehört. Dieses Netzwerk hat die Software Immogreen entwickelt, mit der Gebäude analysiert werden können, um die beste Erneuerungsstrategie zu bestimmen (siehe auch [www.epimmobilie.ch](http://www.epimmobilie.ch)).

Vorstandsmitglied Bruno Koch präsentierte das Verbandsbudget für das Jahr 2014, das ein ausgeglichenes Ergebnis vorsieht und von den Delegierten einstimmig genehmigt wurde. Verbandsdirektor Urs Hauser orientierte über die künftige Entwicklung des Verbands und die Umsetzung der strategischen Ziele. Die verschiedenen Stossrichtungen – etwa die Öffentlichkeitsarbeit oder eine stärkere lokale Präsenz – sind im Interview auf Seite 10 nachzulesen. Um diese vielfältigen Ziele zu erreichen, brauche es die notwendigen finanziellen Mittel, beträufte Louis Schelbert und leitete damit zum Haupttraktandum über. Der Vorstand habe seine Hausaufgaben gemacht und die Geschäftsstelle reorganisiert und schlanker ausgestaltet. Das Sparpotenzial sei hier ausgeschöpft. Deshalb dürfe nun eine moderate Erhöhung der Mitgliederbeiträge ins Auge gefasst werden. Sie soll getreu den Verbandszielen zum grössten Teil projektbezogen den Regionalverbänden zugute kommen. In der Diskussion



**Im Grundsatz sind die Delegierten mit einer Erhöhung des Mitgliederbeitrags einverstanden. Da die Belastung teils schon beträchtlich ist, wollen sie den Bogen aber nicht überspannen.**



**Brigitte Dutli tritt per Ende Jahr in den Ruhestand. Urs Hauser und Louis Schelbert drückten ihren Dank mit einem Blumenstrauß und einem Buchpräsent aus.**

beurteilten die Delegierten dieses Anliegen zwar positiv, warnten aber davor, den Bogen zu überspannen. Zu beachten sei insbesondere, dass die Regionalverbände zum Teil bereits beträchtliche Mitgliederbeiträge erhöhen. Dies gilt etwa für die Romandie, die die Leistungen des Dachverbands stets zuerst übersetzen und adaptieren muss. Die konsultative Schlussabstimmung bestätigte dieses Bild. Die Delegierten votierten zwar durchwegs für eine Erhöhung, entschieden sich aber mehrheitlich für die Variante mit der geringeren Steigerung um einen Franken pro Wohnung. Die definitive Abstimmung erfolgt erst in einem Jahr; eine Erhöhung würde 2015 in Kraft treten. rl

Verschiedene Reglements- und eine Statutenänderung passierten ohne Gegenstimmen. Zum neuen Delegierten im Stiftungsrat der Vorsorgeeinrichtung VSE wurde Robert Schwarzenbach bestimmt. Er ersetzt Brigitte Dutli, die per Ende Jahr in den Ruhestand tritt. Louis Schelbert dankte der Leiterin des Bereichs Finanzen und Administration für ihren langjährigen grossen Einsatz (eine ausführliche Würdigung erscheint im nächsten *Wohnen*). Abschied zu nehmen galt es auch von Karl Litscher, der zum letzten Mal an der Delegiertenversammlung teilnahm, tritt er doch im kommenden Frühling als Präsident und Delegierter des Regionalverbands Ostschweiz zurück. rl

## Geschäftsführertreffen: Bross kein Stress!

«Trotz Spitzenleistung im Gleichgewicht – Wege aus dem Stress» lautete das Thema des diesjährigen Treffens der hauptamtlichen Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer der gemeinnützigen Bauträger. Es fand am 29. Oktober im gewohnten Rahmen im Zürcher Restaurant Neumarkt statt. Direktor Urs Hauser hiess die Teilnehmenden in einer launigen Begrüssung herzlich willkommen. Als erste Rednerin stellte Margot Vanis vom Seco in Zürich eine Studie vor, die einen «Stressvergleich» zwischen 2000 und 2010 zulässt. So lag im Jahr 2000 die Zahl der Arbeitnehmenden, die sich nie gestresst fühlen, signifikant höher als heute. Das Arbeitstempo, ständige Unterbrechungen, Termindruck und Umstrukturierungen erleben die meisten Befragten als Hauptursache für Stress. Faktoren, die dem Stress entgegenwirken, sind dagegen das Verhalten der Führung (Respekt, Rückmeldungen), ein gutes Auskommen oder die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben. Einen Stresscheck mit Infos und Tipps für Führungskräfte gibt es übrigens auf [www.stressnostress.ch](http://www.stressnostress.ch).

Simone Schoch, Arbeitspsychologin beim Institut für Arbeitsmedizin in Baden, fragte anschliessend in ihrem Vortrag: Was ist Stress? Was ist ein Burnout? Aus ihrer wissenschaftlichen Arbeit konnte sie berichten, dass die veränderte Arbeitszeit («immer mehr mit immer weniger») entscheidend dazu beiträgt, dass 41 Prozent der berufstätigen Bevölkerung nervlich angespannt ist. Die sogenannte Effort-Reward-Balance (was gebe ich? Was bekomme ich zurück?) nehme bei der Stressentlastung eine immer wichtigere Rolle ein. Ein Schlüsselbegriff in ihrem Referat hiess «Wertschätzungskul-

tur». Führungskräfte hätten einen ganz direkten Einfluss auf die Gesundheit ihrer Mitarbeitenden. Der selbständige Coach Fabian Schmid arbeitete früher im CI- und Brandingbereich internationaler Unternehmen und hat selber zwei Burnouts erlebt. Für ihn ist es der Mensch selbst, der die Dinge verändern kann und muss. Die Hauptgründe für unsere Stressanfälligkeit sieht er in den veränderten Glaubenssätzen unserer Gesellschaft («Zeit ist Geld», «von nichts kommt nichts»). In zwei Workshops diskutierten die Teilnehmenden anschliessend die Stressproblematik im eigenen Berufsleben.

Der «Kulturspot» gehört inzwischen zur Geschäftsführerkonferenz wie der abschliessende Apéro. Dieses Jahr traten Stephan Pörtner, Autor des Genossenschaftskrimis «Mordgarten», und der Musiker Christoph Gantert auf. Der Krimi ist übrigens wieder verfügbar ([www.wbgschweiz.ch/dienstleistungen/shop.html](http://www.wbgschweiz.ch/dienstleistungen/shop.html)). dk

## DIVERSES

### Termine Fondskommission

Bitte beachten Sie die Termine der Fondskommission des Fonds de Roulement im 2014:

Mittwoch, 5. März 2014

Mittwoch, 4. Juni 2014

Mittwoch, 17. September 2014

Mittwoch, 3. Dezember 2014

Darlehensgesuche müssen jeweils mindestens sechs Wochen vor dem Sitzungstermin bei der Geschäftsstelle eingereicht werden. ks

# primobau

beraten\_planen\_bauleiten

Mit Primobau bauen –  
auf Referenzen bauen

#### ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen

Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen

Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

#### ASIG Wohngenossenschaft

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen

Hirzenbuchstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen

Sperleweg Zürich, 36 Wohnungen

Holzenhurd Zürich, 89 Wohnungen

#### BAHGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen

Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen

Siedlung Hirzenbuch, 225 Wohnungen

Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen

#### Baugenossenschaft Holde Zürich

18 Projekte zwischen 1981 und 2012

rund 600 Wohnungen umfassend

Neubau Siedlungskickol

#### Baugenossenschaft Heubach, Horgen

Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl 42 Wohnungen

Mehrfamilienhäuser Speerstrasse 40 Wohnungen

Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

#### Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

#### Baugenossenschaft SUWITA, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

#### Baugenossenschaft Waïdberg, Zürich

Siedlung Tannenrauch 165 Wohnungen

#### Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen

Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen

Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen

Bau einer Wohnstrasse

#### GEWOBAG

#### Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft

Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster, 71 Wohnungen

Siedlung Weihernatt, Urdorf, 110 Wohnungen

Glattstegweg Zürich mit 12 Wohnungen

Neubau Malajaweg Zürich, 58 Wohnungen

Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen

#### Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimlig, Zürich

Siedlung Frohpalp in Zürich 72 Wohnungen

Siedlung Irchel, 18 Wohnungen

#### Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

Neubau in der Wässeri II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten

Renovation 14, Bauetappe (Durchführung 2002–2004)

Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen

Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser

#### Siedlungsgenossenschaft Sonnige Hof, Zürich

Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern

Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

#### Wohnbaugenossenschaft Holberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbühl, 180 Wohnungen

#### Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Außenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

#### PRIMOBAU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten  
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80

## OSTSCHWEIZ

**Akquisition im Fokus**

Die Gemeinnützigen sind im Aufwind. Der Bund will ihnen mehr Spielraum geben, damit sie zur Lösung der Wohnprobleme beitragen. Auch die Ostschweizer Baugenossenschaften wollen von verbesserten Rahmenbedingungen profitieren. «Wir müssen aktiver werden», forderte denn auch Regionalverbandspräsident Karl Litscher an der Präsidentenkonferenz in St. Gallen.

Vor kurzem hat der Regionalverband Ostschweiz eine eigene Geschäftsstelle in St. Gallen eingerichtet. Leiter Jacques-Michel Conrad will den Mitgliedern Impulse für mehr Engagement geben. Eine Liste bauwilliger Genossenschaften soll dies ermöglichen. «Bei Anfragen müssen wir rasch reagieren können», so Jacques-Michel Conrad. Zeit sei alles am Markt. Seit Beginn seiner Tätigkeit verzeichnet er eine steigende Zahl von Anfragen: Eigentümer melden sich, die Grundstücke oder Liegenschaften an Gemeinnützige verkaufen wollen.

Bereits konnte eine Genossenschaft einen Wohnblock in Mörschwil mit zehn Partien übernehmen, der im Angebot war (vgl. Beitrag Seite 14). Weitere Projekte sind laut Jacques-Michel Conrad in petto. Der Geschäftsleiter ermunterte die Präsidenten, das Potenzial ihrer Genossenschaft auszuloten: «Von uns wird ein Beitrag erwartet. Sind wir selber aber bereit dazu?» Inaktive Genossenschaften verfügen teils über erhebliche Finanzmittel. Diese sollen in Investitionen fliessen. Jacques-Michel Conrad regte auch die Gründung einer «WBG Ostschweiz» an, ein Modell, das andernorts bereits existiert: Gemeinnützige bilden eine Genossenschaft, die dann stellvertretend baut und dadurch die Kleinen entlastet. So könnten brachliegende Mittel gebündelt werden.

Auch in Liechtenstein sind Bestrebungen im Gang, den genossenschaftlichen Wohnbau anzukurbeln. Dieser ist im «Ländle» praktisch unbekannt. Der Immobilienfachmann Harald Beck hat zusammen mit der Gemeinde Vaduz ein Projekt mit zwei Liegenschaften mit 22 Wohnungen aufgegelistet. Im Vergleich zu den Nachbarregionen verzeichnet das Fürstentum sehr hohe Grundstückspreise und Mieten. Dies spreche für genossenschaftliche Aktivitäten, so Harald Beck. Er ist optimistisch: Die Akzeptanz wachse, man sei nicht mehr auf «Gra-benkampfniveau».

Ralph Hug

## SOLIDARITÄTSFONDS

**Günstige Wohnungen im Kanton Neuenburg**

Die Coopérative d'habitation Arc-en-Ciel wurde 2009 für den Bau von 27 preisgünstigen Wohnungen in Fontainemelon (Gemeinde Val-de-Ruz) im Kanton Neuenburg gegründet. Der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen in der Region ist gross, weshalb das Projekt auf viel Resonanz stösst: Die Gemeinde gibt der Genossenschaft das Land im Baurecht ab, und zwar zu einem Preis unter dem Marktwert. Der Kanton Neuenburg beteiligt sich mittels Anteilscheinkapital mit gut zwei Prozent an den Anlagekosten. Die Mieten der 2 1/2-, 3 1/2- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen sollen zwischen 1000 Franken für die kleinen und 1530 Franken für die grösseren Einheiten betragen. Die Stiftung Solidaritätsfonds unterstützt dieses Projekt mit einem rückzahlbaren Darlehen von 810 000 Franken.

**Spendenbarometer (in CHF)**

Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 57, [www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds](http://www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds)

## NACHRUF

**Wohnen-Macher Adolf Basler verstorben**

Wie wir erst jetzt erfahren, ist Adolf Basler, ehemaliger Chefredaktor der Zeitschrift *Wohnen*, vergangenen Sommer im Alter von 85 Jahren verstorben. Er prägte das Magazin über einen Zeitraum von rund 35 Jahren und leistete einen bedeutenden Beitrag zur Entwicklung unseres Vorgängerverbands, des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW).

Die Karriere Adolf Baslers, der seine Beiträge – wenn überhaupt – mit «B. A. Basler» zeichnete, ist bemerkenswert. Er trat 1956 als Inserateakquisiteur beim Verband ein, übernahm aber rasch auch redaktionelle Aufgaben. Offiziell mit der Redaktionsarbeit war er ab 1963 betraut, erst 1971 erschien sein Name

aber im Impressum der Zeitschrift. 1986 wird Adolf Basler zum ersten zeichnenden Redaktor der Zeitschrift ernannt, zwei Jahre später erfolgt endlich die «Krönung» zum Chefredaktor. In all den Jahren verfasste er nicht nur unzählige Texte, sondern war auch für das Layout, das Korrektorat und die Abwicklung des Druckauftrags verantwortlich. Gleichzeitig trug er mit seiner erfolgreichen Inserateakquisition massgeblich zum Gedeihen des Verbands bei. 1990 trat Adolf Basler in den Ruhestand. «Nicht vielen ist es wie ihm vergönnt, eine Lebensaufgabe zu finden und zu erfüllen.» So fasste Fritz Nigg, damaliger Geschäftsführer des Verbands, das aussergewöhnliche Berufsleben zusammen.

rl