

Notizbuch

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **78 (2003)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **06.05.2024**

Nutzungsbedingungen

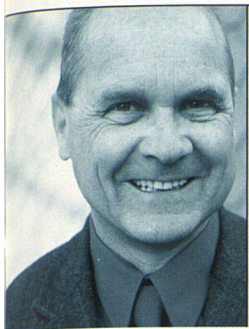
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Kontrolle ist gut

Von Wladimir I. Lenin soll der Ausspruch stammen: «Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser.» In totalitären Staaten und bürokratischen Organisationen gilt tatsächlich die Kontrolle mehr als das Vertrauen. Da die Baugenossenschaften weder totalitär noch bürokratisch sind, würde ich dagegen sagen: «Vertrauen ist gut. Aber Vertrauen ohne Kontrolle macht blind.»

VON FRITZ NIGG ■ Von Gesetzes wegen verfügen alle Genossenschaften über eine Kontrollstelle. Man ist sich weitgehend einig, dass deren Aufgabe sich auf die Revision gemäss den jeweiligen Standards der Wirtschaftsprüfung beschränkt. Das ist im Vergleich zur AG eine Schwachstelle der Genossenschaften. Dort geht die Aufgabe der Kontrollstelle zwar auch nicht darüber hinaus. Aber es gibt in aller Regel Aktionäre, die viel Geld in die Gesellschaft gesteckt haben und deshalb das Tun und Lassen der leitenden Organe mit Argusaugen verfolgen. Bei Genossenschaften dagegen habe ich schon mehrmals eine fahrlässige Gleichgültigkeit der Mitglieder festgestellt, und zwar nicht nur bei Baugenossenschaften. Anstatt einer wirksamen, beständigen Kontrolle durch die Mitglieder finden wir viel eher die Opposition von Fall zu Fall, das Herumnörgeln an einem einzelnen Entscheid oder Geschäft.

Um eine umfassende, beständige Kontrolle zu gewährleisten, stellen manche Genossenschaften den mit der Wirtschaftsprüfung befassten Revisoren weitere Personen zur Seite, die dann eher mit der Geschäftsprüfung beauftragt sind. Das kann bis zum Einsatz einer besonderen Kommission gehen, die in einem mir bekannten Fall sogar Aufsichtsrats heisst. So vielfältig wie die Genossenschaften sind eben auch ihre – offiziellen und weniger offiziellen – Kontrollinstanzen.

Eine gewisse Kontrolltätigkeit üben ferner die von Behörden in die Vorstände entsandten Delegierten aus. Das war vor allem früher der Fall, als von den Gemeinwesen erhebliche finanzielle Mittel den Genossenschaften zuströmten und diese Abgeordneten nötigen-

falls den Hahn abstellen konnten. Heute, da dieser Zufluss nahezu ausgetrocknet ist, entfällt die Möglichkeit solcher Sanktionen – und damit auch die Wirksamkeit der Kontrolle.

Die wohl wirksamste Kontrolle besteht meines Erachtens darin, dass in einer Genossenschaft nicht alle Aufgaben und Kompetenzen ungeteilt dem Gesamtvorstand zugeteilt sind. Vielmehr braucht es eine klare Aufteilung von Aufgaben und Kompetenzen auf verschiedene Gremien. Zum Beispiel: Die Baukommission vergibt die Aufträge. Die übrigen Vorstandsmitglieder werden genau über die Vergebungen orientiert, und der Vorstand kontrolliert sie, indem seine nicht der Baukommission angehörenden Mitglieder die Vergebungen zur Kenntnis nehmen und nötigenfalls näher prüfen. Oder ein Vorstandsmitglied ist zusammen mit dem Geschäftsführer für die Anlage der Finanzmittel zuständig, und der Vorstand muss die Anlagen periodisch bestätigen.

In einem Vorstand lässt sich nicht immer vermeiden, dass die gleiche Person in einem Gremium mitwirkt und gleichzeitig einem weiteren angehört, das dieses kontrollieren soll. Sie trägt dann abwechselungsweise den Hut der entscheidenden und der kontrollierenden Person. Das führt leicht zu Interessenkonflikten.

Am besten funktioniert die Kontrolle, wenn das «Ein-Hut-Prinzip» gilt. So soll beispielsweise nach der jetzt laufenden Reform des SVW mit Ausnahme des Verbandspräsidenten niemand mehr gleichzeitig zwei Leitungsorganen angehören können. Heute hingegen ist es nicht selten, dass die gleiche Person sogar gleichzeitig in drei Organen Dienst tut, der Verfasser dieser Zeilen übrigens auch. Der Verband hat deshalb allen Grund, den Genossenschaften bei der Entflechtung mit dem guten Beispiel voranzugehen.

PRIMOBÄU AG

**MIT PRIMOBÄU BAUEN –
AUF REFERENZEN BAUEN**

Baugenossenschaft ABZ

Kolonie Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen

Baugenossenschaft ASIG

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen

Baugenossenschaft GEWOBA

Siedlung Oberlandstrasse Uster, 18 EFH

Siedlung Brandstrasse Uster, 18 EFH

Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster, 71 Wohnungen

Baugenossenschaft Halde Zürich

12 Projekte zwischen 1981 und 1998 in den Bereichen

Innen- und Aussenrenovierungen, Umbauten, Stahl-, Glasfassaden mit Wintergartenanbauten, rund 600 Wohnungen umfassend

Baugenossenschaft Schönauf

Schönauf mit 190 Wohnungen

3. Bauetappe mit 48 Wohnungen

Hochhaus mit 45 Wohnungen

Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen

Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen

Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen

Bau einer Wohnstrasse

Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen

Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

Wohnkolonie Leimgrübel

Mehrfamilienhäuser mit 189 Wohnungen

BAHOGE, Zürich

Siedlung Tramstrasse, Mehrfamilienhäuser

mit 70 Wohnungen

Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser mit 71 Wohnungen

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen

Baugenossenschaft Arve, Horgen

Überbauung Kalkofen mit 160 Wohnungen

Baugenossenschaft Gestalden, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 219 Wohnungen

Baugenossenschaft Tannenbach, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 54 Wohnungen

Gewerbebaugenossenschaft Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 42 Wohnungen

Baugenossenschaft Industrie, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen

Baugenossenschaft HORGA, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohnungen

Baugenossenschaft Heubach, Horgen

Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohnungen

Baugenossenschaft Holberg, Kloten

Mehrere Renovationsprojekte in Kloten und Bülach

Baugenossenschaft der eidgenössischen Beamten, Zürich-Flughafen

32 Wohnungen

Logis Suisse, Neuenhof

Mehrfamilienhaus mit 30 Wohnungen

Baugenossenschaft Milchbuck, Zürich

Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen

Umbau der Genossenschaftsverwaltung

Mehrfamilienhäuser in Niederhasli mit 179 Wohnungen

Wünschen Sie weitere Referenzen?

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

PRIMOBÄU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten

Seestrasse 520 8038 Zürich Tel. 01/482 83 83