

Soziale Verantwortung seit einem halben Jahrhundert. Wir feiern.



**Festschrift zum fünfzigjährigen Bestehen
der Baugenossenschaft am Mühlbach Chur**





INHALT

Einleitung.....	4
Grussbotschaft des Stadtpräsidenten.....	5
Gedanken zu unserer Baugenossenschaft.....	6
Soziale und volkswirtschaftliche Voraussetzungen zur Gründung der Baugenossenschaft.....	7
Die Baugenossenschaft am Mühlbach wird gegründet.....	8
Gründungsversammlung vom Mittwoch, 1. November 1961.....	9
Der Landerwerb.....	10
Das Bauprojekt «MFH an der Tittwiesenstrasse».....	11
<i>Mietzinse und Anteilscheinkapital</i>	13
<i>Kriterien für die Zuteilung einer Genossenschaftswohnung</i>	13
<i>Monatslöhne des Bundespersonals auf dem Platz Chur</i>	13
<i>Die Nachfrage nach weiteren Genossenschaftswohnungen steigt</i>	13
Karl Jörg, Gründer und langjähriger Präsident der Baugenossenschaft am Mühlbach Chur.....	14
In der Scawoba entsteht neuer Wohnraum für das Bundespersonal.....	16
<i>Mietzinse und Anteilscheinkapital für die Wohnungen in der Scawoba</i>	18
Wichtige Ereignisse im Telegrammstil.....	20
Mathias Kobler, amtierender Präsident der Baugenossenschaft am Mühlbach Chur.....	26
Lasst Zahlen und Bilder sprechen.....	27
Vermietungsprioritäten für Genossenschaftswohnungen.....	34
<i>Mieterspiegel aus dem Jahre 1962 und 2010</i>	34
Unsere Website.....	35
Das «Portemonnaie» der Baugenossenschaft.....	36
Das neue Führungsmodell.....	37
Anpassung der Statuten.....	37
Neues Revisionsrecht.....	38
Unsere amtierenden und ehemaligen Vorstandsmitglieder.....	39
Unsere Geschäftspartner.....	40
Die Chronisten haben das Wort.....	41
Quellenangaben.....	42

Herausgeber Baugenossenschaft am Mühlbach Chur
Gestaltung und Satz patmueller.ch, Atelier für Print- und Webdesign, Chur
Druck Südostschweiz Print, Chur

© 2011 Baugenossenschaft am Mühlbach Chur, www.bamchur.ch

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung der Baugenossenschaft am Mühlbach Chur reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

DIE BAUGENOSSENSCHAFT AM MÜHLBACH CHUR FEIERT IHR 50JÄHRIGES BESTEHEN

Sehr geehrte Damen und Herren,
geschätzte Geschäftspartner,
liebe Genossenschafterinnen
und Genossenschaffer

Am 21. April 1961 haben initiative «Pöschler» auf Grund der damals prekären Wohnungssituation den Entschluss gefasst, günstigen und qualitativ hochwertigen Wohnraum für Bundesbedienstete auf dem Gebiet der Stadt Chur zu realisieren.

Der damalige Monatslohn eines Briefboten, Betriebs- oder Direktionsbeamten mit Familie bewegte sich zwischen 900 bis 1 300 Franken, und so war es ganz natürlich, dass den Initianten für ihr Bauvorhaben praktisch kein Eigenkapital zur Verfügung stand.

Sie suchten die Lösung beim genossenschaftlichen Wohnungsbau und wandten sich mit ihrem Anliegen an die Eidgenössische Finanzverwaltung (EFV) in Bern. Da auf dem Platz Chur bereits drei Wohnbaugenossenschaften für das Bundespersonal existierten, lehnte die EFV das Gesuch anfänglich ab. Die «Pöschler» liessen sich aber von ihrem Vorhaben nicht abbringen, da die Nachfrage nach weiteren Wohnungen in Chur für Bundesbedienstete akut wurde und die bestehenden Genossenschaften eine Erweiterung mit neuen Wohnungen strikte ablehnten.

So fing die Geschichte der Baugenossenschaft am Mühlbach an und heute, 50 Jahre später, dürfen wir mit Stolz auf das Gründungsjahr 1961 zurückblicken.

Diesen Anlass wollen wir mit Ihnen, liebe Gäste, mit unseren geschätzten Geschäftspartnern und allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern und deren Kindern feierlich begehen.

Am Kinderfest vom Samstag, dem 7. Mai 2011 in der Liegenschaft Scaletta, sind alle Eltern mit ihren Kindern herzlich eingeladen.

Zum eigentlichen Jubiläumsakt mit Apéro, Nachtessen und Abendunterhaltung vom Samstag, dem 14. Mai 2011 im Marsöl-Saal Chur erwarten wir unsere Gäste, Geschäftspartner mit Begleitung und alle Genossenschafterinnen und Genossenschaffer.

Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie um baldige Rücksendung der inliegenden Anmeldekarte. Besten Dank.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen dieser Festschrift.

Mit freundlichen Grüssen

*Baugenossenschaft am Mühlbach Chur
Der Vorstand*

DER GENOSSENSCHAFTLICHE WOHNUNGS- BAU IN DER STADT CHUR



Chur gehörte zwischen 1950 und 1970 zur Gruppe der Schweizer Städte, die sich gewaltig entwickelten. Unsere Stadt wuchs von einer kleinen zu einer mittelgrossen Stadt. So nahm die Wohnbevölkerung von 19 277 im Jahr 1950 auf 24 565 Personen Ende 1960

zu. Dieser Zuwachs von 5 288 Einwohnenden innerhalb von zehn Jahren war der zweitgrösste seit 1806. Ein grösserer Zuwachs von 6 738 Personen war nur zwischen 1960 und 1970 zu verzeichnen. Im Vergleich dazu stieg die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2000 bis Ende 2009 lediglich um 2 426 Personen. Dieses rasante Wachstum zwischen 1950 und 1970 führte dazu, dass die Aufgaben der Stadt immer umfassender und anspruchsvoller wurden, so z.B. in den Bereichen der Infrastruktur, des steigenden Energiekonsums und nicht zuletzt in der zur Verfügungstellung von Wohnraum.

Den städtischen Verwaltungsberichten der Jahre 1959 - 1962 ist zu entnehmen, dass die Situation auf dem Wohnungsmarkt «prekär» bzw. «sehr ungünstig» war. So standen an den Stichtagen vom 1. Dezember nur zwischen sechs und zwölf Wohnungen leer. Viele Mieter mussten in Wohnungen einziehen, deren Mietpreise im Verhältnis zum Einkommen zu hoch waren. Insbesondere herrschte ein Mangel an preislich günstigen 3- und 4-Zimmer-Wohnungen für Arbeiter- und Angestellten-Familien der mittleren Einkommensstufen. Die Folge war, dass die Fürsorge vermehrt tätig werden musste, und es musste sogar zu Notlösungen

geschritten werden, um drohende Obdachlosigkeit zu verhüten. Der Beschaffung von genügend Wohnraum zu angemessenen Preisen kam daher in der rasch wachsenden Stadt grösste Bedeutung zu. Der damalige Stadtpräsident, Dr. Georg Sprecher, rechnete in seiner Schrift «Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Chur» vom 16. Juli 1964 sogar damit, «dass nicht manche Jahrzehnte vergehen dürften, bis die Stadt Chur die Grenze von 60 000 Einwohner überschritten haben wird».

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus war deshalb ein wichtiges Anliegen der Stadt. Sie konnte indessen - nicht zuletzt aus finanziellen Gründen - das Problem des Mangels an preisgünstigen Wohnungen aber nicht alleine lösen. Deshalb war es wichtig, dass auf genossenschaftlicher Basis mehr Wohnraum zu erschwinglichen Preisen erstellt wurde. In dieser Hinsicht hat die Baugenossenschaft am Mühlbach hervorragende Arbeit geleistet. Sie hat damit auch ganz wesentlich zur positiven wirtschaftlichen Entwicklung unserer Stadt beigetragen. Die Verantwortlichen haben es aber nicht beim Bau der Wohnungen bewenden lassen, sondern sie haben die Liegenschaften immer wieder erneuert und saniert. Die Gebäude und Wohnungen sind deshalb wie die Genossenschaft selbst trotz fortgeschrittenem Alter in einem sehr guten Zustand. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, dass sich die Genossenschaft auch in Zukunft weiter entwickeln kann.

In diesem Sinne gratuliere ich der Baugenossenschaft am Mühlbach zu ihrem 50. Geburtstag. Ich danke allen Verantwortlichen sowie allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern herzlich für ihr Engagement und wünsche der Genossenschaft für die Zukunft nur das Beste.

Herzlich, Ihr
Christian Boner, Stadtpräsident

DIE BAUGENOSSENSCHAFT – WOHNRAUM FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSKREISE



Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen war schon bei der Gründungszeit unserer Baugenossenschaft im Jahre 1961 sehr hoch und ist auch heute – 50 Jahre später – immer noch unbremst im Trend. Weshalb sind denn Wohnbaugenossenschaften auch in

der heutigen Zeit so gefragt und erfolgreich? Weil sie ihren Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anbieten. «Alle» bedeutet, dass Schwache nicht ausgegrenzt, sondern integriert werden.

Eine wichtige Zielgruppe sind Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen, Menschen mit kleinem Einkommen, Menschen mit Behinderungen, junge Menschen in Ausbildung und Menschen, welche auf eine echte Integration in unserem Land angewiesen sind. Preisgünstige Mieten, Mitbestimmung, Wohnsicherheit, Kündigungsschutz, soziale Netzwerke und gemeinsame Veranstaltungen sind wichtige Faktoren, die dem Erfolgsrezept «Wohnbaugenossenschaft» zu Grunde liegen.

Beim Bau und Unterhalt unserer Liegenschaften streben wir eine hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen an, indem wir auch auf künftige Bedürfnisse unser Augenmerk werfen. Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passen wir unsere Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten laufend an und sichern damit den Fortbestand und die Werterhaltung unserer Liegenschaften.

Bei grösseren Bauvorhaben achten wir nach wie vor auf ein sozialverträgliches Vorgehen.

Die ortsansässigen Handwerker und Unternehmer sind unsere engsten Partner, und wir bemühen uns sehr, sie bei unseren Bauvorhaben zu berücksichtigen. Wir leisten damit auch unseren Beitrag, gute Arbeitsplätze in der Stadt und deren näheren Umgebung zu erhalten.

Sie finden in unserer Festschrift eine Auflistung aller Bauprojekte, die wir in den letzten Jahren bei unseren Liegenschaften an der Tittwiesenstrasse 75 bis 85 und Scalettastrasse 119, 121 und 123 ausgeführt haben. Wie oben erwähnt, wollen wir die Werterhaltung unserer Wohnhäuser sicherstellen und so werden auch in den kommenden Jahren Sanierungs- und Renovationsarbeiten in diesen Objekten anfallen. Es wird auch dann unser Bestreben sein, die Aufträge wenn immer möglich in der Region zu vergeben.

Ich danke unseren Genossenschafterinnen und Genossenschäftlern für das langjährige Vertrauen, das sie mir bei meiner Tätigkeit als Präsident immer wieder schenken. Herzlichen Dank an alle Unternehmen, mit denen wir seit Jahren eine gute und erspriessliche Zusammenarbeit pflegen dürfen. Vielen Dank auch dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) für seine tatkräftige Unterstützung und schliesslich spreche ich auch meinen besten Dank all' jenen Personen und Institutionen aus, die uns seit der Gründung unserer Wohnbaugenossenschaft in irgend einer Weise behilflich waren und unterstützt haben.

Mit freundlichen Grüssen

Mathias Kobler
Präsident der Baugenossenschaft
am Mühlbach Chur

SOZIALE UND VOLKSWIRTSCHAFTLICHE VORAUSSETZUNGEN ZUR GRÜNDUNG DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Jahre der Prosperität und der damit verbundenen grossen Bevölkerungszunahme waren nicht ohne Einfluss auf die sozialen Verhältnisse in der Stadt Chur, auf das bauliche Erscheinungsbild und auf die Wohnungsverhältnisse.

Die wirtschaftliche Entwicklung in den Fünfzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts verursachten stürmische Vorgänge in der Wohnraumbeschaffung. Die starke industrielle Entwicklung in der Stadt Chur und deren näheren Umgebung brachte eine dauernd angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Es war vorauszusehen, dass diese Spannung durch weitere Industrialisierung (Bau des Bernhardintunnels, Erstellung der internationalen Pipeline durch unseren Kanton und dem Nationalstrassenbau) noch zunehmen würde.

Wegen diesem erfreulichen wirtschaftlichen Aufschwung hat sich die Einwohnerzahl der Stadt Chur in den 50er und 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wie folgt entwickelt:



Im Vergleich zu anderen Schweizer Städten nahm Chur im Jahr 1961 pauschal am stärksten zu (plus 1010 Personen).

Wohl hielt die private Bautätigkeit auf dem Stadtgebiet unvermindert an, doch für das Bundesper-

sonal fehlten indessen nach wie vor Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen. Aus diesem Grunde war es den Bediensteten, die von auswärts nach Chur gewählt wurden, vielfach überhaupt nicht möglich, hier eine preislich annehmbare Wohnung zu finden. Zudem war das Bundespersonal durch die hohe steuerliche Belastung in Chur direkt auf billige Wohnungen angewiesen.

Männer der Tat traten in dieser schwierigen Zeit als Schöpfer der Baugenossenschaft am Mühlbach in Chur auf den Plan, primär um dem Bundespersonal Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen zu verschaffen. Dieser uneigennützigem Einsatz erforderte Engagement, Wagemut und Weitblick um preisgünstigen Wohnraum zu beschaffen, der der Spekulation dauernd entzogen war.

Die Initianten erhielten moralische Unterstützung durch die Kreispost- und Telefondirektion Chur. Der Bau preisgünstiger Wohnungen für ihre Bediensteten war den Arbeitgebern ein ernstes Anliegen, deshalb wurden die Bemühungen der Initianten auch voll unterstützt.

Das Bestreben der Initianten war die unmittelbare, praktische Anwendung eines aufgeschlossenen und menschenfreundlichen Denkens als Dienst gegenüber wirtschaftlich Schwächeren.

Eine Ära beginnt

DIE BAUGENOSSENSCHAFT AM MÜHLBACH WIRD GEGRÜNDET

Die Initiative zur Gründung einer weiteren Genossenschaft für das Bundespersonal in der Stadt Chur geht auf das Jahr 1961 zurück. Damals ersuchten einige junge, vor allem italienisch sprechende Postbeamte (Albertini, Righetti, Tettamanti, Valsangiacomo und Zappa) den damaligen Postbürochef Karl Jörg, die nötigen Schritte zur Gründung einer weiteren Genossenschaft für das Bundespersonal in Chur vorzunehmen.

Da in der Stadt Chur bereits drei solche Genossenschaften mit insgesamt 122 Wohnungen bestanden, machte Karl Jörg den Antragstellern wenig Hoffnung auf Erfolg. Er versprach den Initianten jedoch einen Versuch in Bern zu wagen.

Mit dem Hinweis auf die prekäre Wohnungslage in Chur (vor allem für das Bundespersonal) startete Karl Jörg am 21. April 1961 seine schriftliche Anfrage an die Eidgenössische Finanzverwaltung (EFV) in Bern.

Die Antwort kam postwendend mit der Auflage, Chur sei mit 122 Wohnungen für das Bundespersonal reichlich versehen und eine Vermehrung der Wohnungen komme nur in Frage, wenn eine der drei bestehenden Genossenschaften bereit sei sich zu vergrössern.

Chur, Bahnhofplatz mit historischem Bahnhofgebäude und Bahnhofbuffet



Alle bisherigen Genossenschaften behandelten diese Vorgabe an einer ausserordentlichen Generalversammlung und lehnten eine Vergrösserung ihrer Genossenschaft einstimmig ab. Auf Grund dieser Ablehnung gestattete die EFV den Initianten die Vorarbeiten zur Gründung einer weiteren Baugenossenschaft für das Bundespersonal in Chur an die Hand zu nehmen.

Am 21. September 1961 fand im Restaurant «Astoria» in Chur eine erste Orientierungsversammlung statt. Karl Jörg informierte die Anwesenden über den Stand der Vorarbeiten. Er erwähnte, dass der Erwerb von Bauland das grösste Problem sei. Der ebenfalls zur Versammlung eingeladenen Architekt Arnold Mathis stand Red und Antwort für alle technischen und architektonischen Fragen. Die Versammlung erteilte ihm den Auftrag, Planskizzen zu erstellen, die nach Beratung durch das Initiativkomitee der Gründungsversammlung vorzulegen wären.

In das Initiativkomitee wurden gewählt; Karl Jörg (Vorsitz) Erhard Meier und Fausto Albertini mit dem Auftrag bei der EFV dahin zu wirken, dass nur 4- und 5-Zimmerwohnungen gebaut werden und die bestehenden Genossenschaften in Chur sollen bestätigen, dass in der Stadt ein grosser Mangel an 4- und 5-Zimmerwohnungen besteht.

Die Vorarbeiten zur Gründung einer neuen Wohnbaugenossenschaft wurden emsig vorangetrieben, so dass das Initiativkomitee alle Interessierten auf den 1. November 1961 zur Gründungsversammlung ins Bahnhofbuffet Chur einladen konnte.

Gründungsversammlung vom Mittwoch, 1. November 1961

37 Interessenten hatten den Weg ins Bahnhofbuffet gefunden. Weiter anwesend waren Dr. Looser von der EFV, Arnold Mathis und Herr Broder vom Baubüro Chur.

Es standen folgende Traktanden zur Behandlung

1. Name der Genossenschaft
2. Beratung der Statuten
3. Zeichnung der Anteilscheine
4. Wahl der Organe
5. Verschiedenes

Ergebnis laut Protokoll

- Die Versammlung wählt den Namen *Baugenossenschaft am Mühlbach*
- Die Standardstatuten der EFV werden teilweise ergänzt und genehmigt
- Die Genossenschafter verpflichten sich durch Unterschrift auf den Statutenexemplaren zum Beitritt in die Genossenschaft und zur Zeichnung eines Anteilscheines von 100 Franken

Wahlen in den ersten Vorstand

Präsident: Karl Jörg
Kassier: Alfons Blumenthal
Sekretär: Fausto Albertini
Beisitzer: Erhard Meier, Max Bosshard,
Revisoren: Alfons Fontana, Toni Bless

Auftrag an den Vorstand

Landkauf tätigen und die Verträge abschliessen
Arnold Mathis wird mit der Projektierung und Bauausführung beauftragt

Das nötige Bauland in der Halte von 5391 m² konnte dank intensiver Vermittlung durch den Architekten Arnold Mathis an der unteren Tittwiesen erworben werden. Über diesen Landerwerb, verbunden mit diversen Schwierigkeiten, erfahren Sie mehr im nächsten Kapitel.

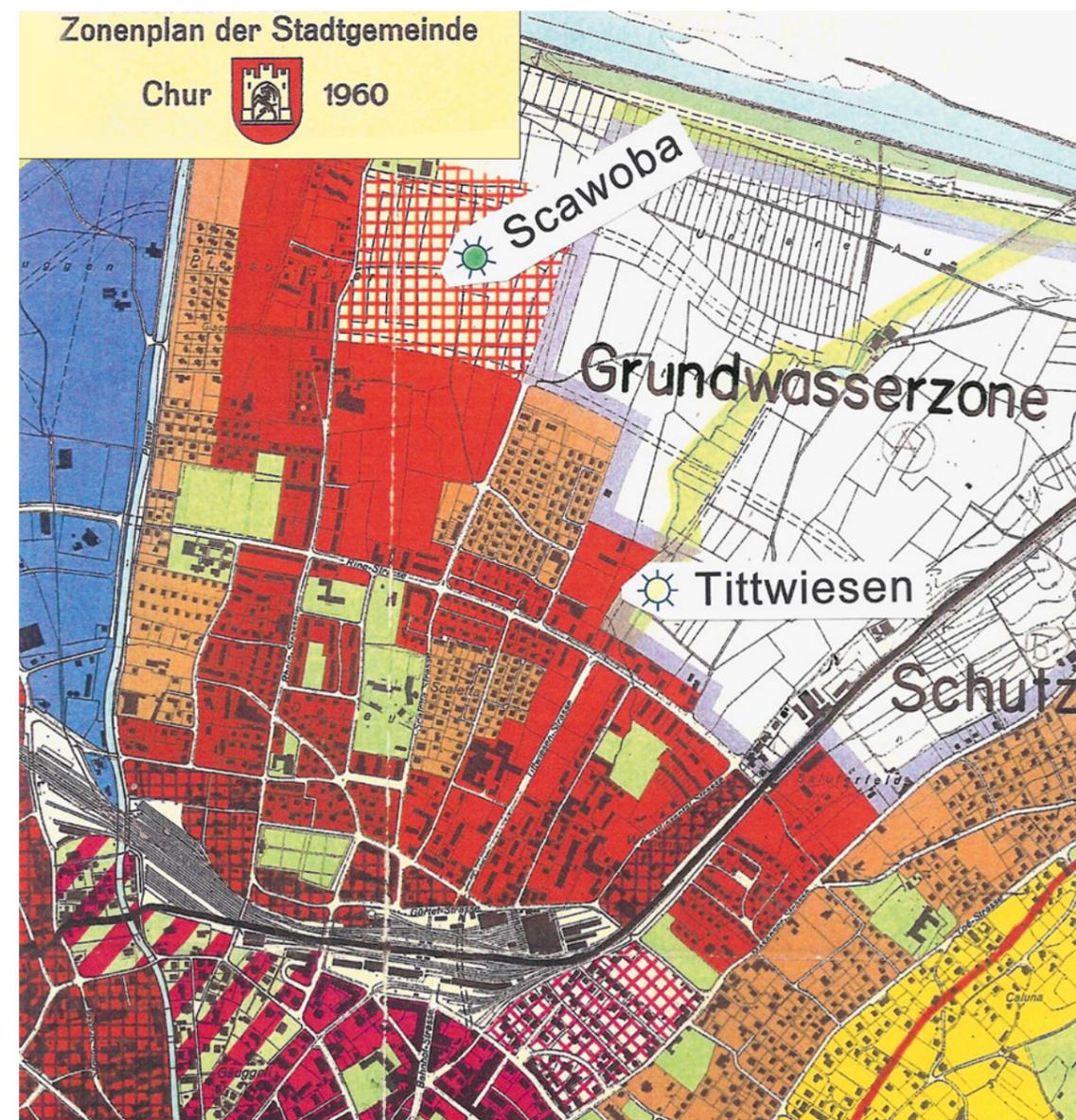
DER LANDERWERB

Die Landreserven für eine grössere Überbauung waren bereits sehr knapp, umso mehr als die Interessenten ihr Bauland möglichst in Bahnhofnähe wünschten.

Durch die Vermittlung von Architekt Mathis wurde der Baugenossenschaft am Mühlbach eine Parzelle (2960 m²) von Dr. iur. Bener und eine Parzelle (2000 m²) von Alois Weibel in Aussicht gestellt. Dr. Bener stellte jedoch die Bedingung, dass Architekt Mathis die Überbauung im Generalauftrag erhalte.

Für die Einhaltung der Grenzabstände gem. Bauzonenplan musste noch eine dritte Parzelle (421 m²) von Frau Dr. Trüb aus Zürich dazu gekauft werden.

Somit bezifferte sich der für das Wohnprojekt benötigte Boden auf insgesamt 5'391 m² bei einem Kaufpreis von total Fr. 394'980.– oder Fr. 73.40 pro m².



DAS BAUPROJEKT «MFH AN DER TITTWIESENSTRASSE»



Das Überbauungsprojekt der Firma Mathis AG Chur erlaubte bei einer maximal zulässigen Grundstücksausnutzung 3 Wohnblöcke mit insgesamt 40 Wohnungen zu erstellen. Mit diesem Bauvorhaben könnten

32 4-Zimmerwohnungen und 8 5-Zimmerwohnungen sowie 16 Garagenboxen realisiert werden. Man ging damals davon aus, dass sich nur wenige Bundesbeamte ein eigenes Auto leisten können und deshalb die Anzahl von 16 Garagen auf lange Zeit hin gut dotiert sei!

Diesem Bauprojekt lag damals die Zielsetzung zu Grunde, dass man moderne und zeitgerechte Wohnungen bauen wollte – auch wenn deren Erstellung etwas teurer käme – um so auch in der Zukunft auf dem Wohnungsmarkt attraktiv zu sein.

Projekt Wohnüberbauung Tittwiesenstrasse Chur

Der Vorstand reiste mit dem Architekten nach Bern, um die EFV vom Bauvorhaben zu überzeugen. Eindrücklich darlegen wollte man die Bedürfnisse für 4- und 5-Zimmerwohnungen mit neuzeitlichem Ausbau.

Am 6. November 1961 sicherte die EFV der Baugenossenschaft am Mühlbach einen Kredit in der Höhe von Fr. 390'000.– für den Erwerb des Baulandes zu.

Um Zeit zu gewinnen, begann das Baugeschäft Mathis AG Chur (auf eigene Verantwortung) schon anfangs Dezember 1961 mit den Aushubarbeiten. Dieses Vorgehen wurde von der EFV als Wagnis bezeichnet, weil der Baukredit von ihr noch gar nicht bewilligt worden war.

Karl Jörg

Gründer und langjähriger Präsident
der Baugenossenschaft am Mühlbach Chur



Karl Jörg war beruflich als Bürochef und später als Dienstchef Personal im Bahnpostamt Chur tätig.

Als Präsident unserer Baugenossenschaft amtegte Karl Jörg von 1961 bis 1987. In diesen Jahren hat er bleibende Spuren durch sein Wirken in der Baugenossenschaft am Mühlbach Chur hinterlassen.

Sein Einsatz, seine Weitsicht, sein unerschütterlicher Glaube an das Gelingen des grossen Werkes prägen den Charakter von Karl Jörg.

Ende 1987 übergab er das Präsidium an seinen Nachfolger Mathias Kobler.

Karl Jörg verstarb am 17. August 1998 im Alter von 82 Jahren.

Die folgenden Worte sollen einen kurzen Blick auf die Persönlichkeit von Karl Jörg werfen

- Ein echter Genossenschaftsgeist bedeutet mehr als nur von den Vorteilen einer günstigen Wohnung zu profitieren
- Mit gegenseitiger Rücksichtnahme sollten die Genossenschafter zu einem friedlichen Zusammenleben beitragen
- Jeder Genossenschafter verpflichtet sich zur Mitarbeit und Mitverantwortung bei der Erfüllung der Aufgaben in diesem Bauwerk
- Der Mensch ist in der Regel immer Mitmensch, eine Eigenart, die sein Wesen bestimmt und ihn in der Gemeinschaft verankert
- Der Vorstand benötigt Einfühlungsvermögen. So entsteht ein gutes Einvernehmen zwischen Vorstand und Mieter
- Früher stifteten Waschräume und Gärten Unfrieden, heute sind es Radio, Fernsehen, Stereoanlagen, Handys und Computer sowie vor allem auch Parkplätze.

Am 1. November 1961 hat Karl Jörg mit 37 «Bundesangestellten» im Bahnhofbuffet Chur unsere Baugenossenschaft gegründet. Er hat dann während 26 Jahren das Präsidentenamt mit viel Umsicht geführt und die Baugenossenschaft im Jahre 1969 um weitere 50 Wohnungen erweitert. Für diese Pioniertat ist ihm die Baugenossenschaft am Mühlbach heute noch zu grossem Dank verpflichtet.

Seine Zielstrebigkeit verbunden mit sozialem Gedankengut sowie sein legendärer Humor bleiben uns in angenehmer Erinnerung.



IN DER SCAWOBA ENTSTEHT NEUER WOHNRAUM FÜR DAS BUNDESPERSONAL

Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen auf dem Platz Chur ist seit dem Bezug der MFH an der Tittwiesenstrasse 75 bis 85 ständig angestiegen. Es haben sich über 40 Interessenten beim Vorstand für eine Genossenschaftswohnung gemeldet, so dass sich dieser – getreu nach den Statuten – mit einer Erweiterung an Wohnraum befassen musste.

Da der soziale Wohnungsbau auf dem Platz Chur praktisch zum Stillstand gekommen war, hoffte der Vorstand nochmals Gelegenheit zu bieten, günstigen Wohnraum für das Bundespersonal in Chur zu schaffen.

Der Chef des Sozialamtes der Stadt Chur unterstützte die Anstrengungen der Initianten, indem er folgendes festhielt: «In letzter Zeit sind in Chur nur sehr teure Wohnungen gebaut worden, deren Mietzinse deutlich über den Ansätzen liegen, die für untere und mittlere Beamte tragbar sind.» Diesen Sachverhalt bestätigte die Kreispostdirektion Chur mit der Aussage: «Das Postpersonal hat in unserer Stadt erhebliche Mühe eine preisgünstige Wohnung zu finden.»

Die Baulandbeschaffung ging dann allerdings für unsere Genossenschaft nicht ganz reibungslos vonstatten, obwohl die Generalversammlung der Genossenschaft vom 28. Januar 1966 den Erwerb einer Bauparzelle für 30 bis 50 Wohnungen zu annehmbaren Bedingungen gut geheissen hatte.

*Bild vorherige Seite:
Die Überbauung Tittwiesenstrasse,
wie sie sich heute präsentiert.*

Die Verhandlungen mit dem «Consumverein Chur», der unter den bestehenden Wohnhäusern an der Tittwiesenstrasse Landreserven besass, zerschlugen sich. Grund: Die Stadt war an dem Land des Consumvereins interessiert, da sie dort eine Grünzone schaffen wollte.

Der Vorstand trat in Verhandlungen mit der Baugesellschaft «Rheinwiesen» (federführend waren die SBB) Auch diese Verhandlungen mussten abgebrochen werden, weil die engagierten Handwerker sich die Arbeiten zu ortsüblichen Konkurrenzpreisen sichern wollten.

Einmal mehr sprang Arnold Mathis in die Bresche. Er konnte der Baugenossenschaft am Mühlbach Bauland in der Halte von ca. 5000 m² an der unteren Scalettastrasse zur Verfügung stellen. Es ist verständlich, dass dieser «Handel» an folgende Bedingungen verknüpft war:

- Die Arnold Mathis AG erstellt als Generalunternehmer die Wohnanlage
- Der Quadratmeterpreis beträgt fix 133 Franken (total Fr. 696 000.–)
- Der zu erstellende Wohnblock, Haus Typ A1, ist Teil der geplanten Überbauung Scawoba.

Die gute Wohnlage, das problemlos überbaubare Grundstück, die gute Ausnutzungsziffer sowie der Bauzonenplan (neugeschossiger Wohnblock) waren für den Erwerb des Grundstückes sowie für die Ausführung des Bauprojektes ausschlaggebend.

Projektiert war ein Wohnblock mit Flachdach, bestehend aus drei Hausteilen mit je acht Obergeschossen, ein Erdgeschoss und ein Kellergeschoss, eine Lift- und eine Treppenanlage, die ab Kellergeschoss alle Wohngeschosse erschliessen.



Das neue Wohnquartier in der Scawoba nimmt Formen an.

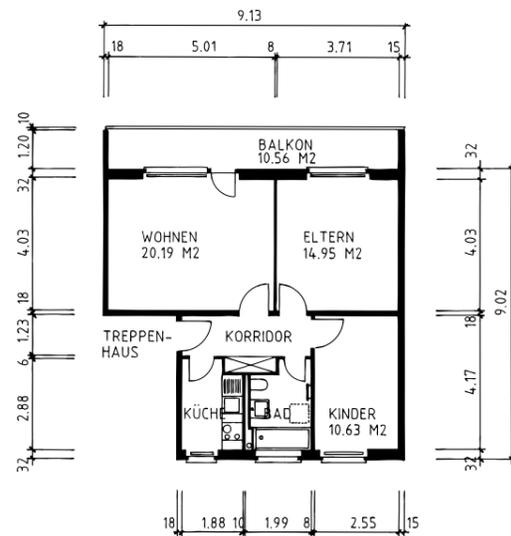
Im Typ A1 sind folgende Wohneinheiten projektiert:

- 8 Wohnungen à 3 Zimmer mit 61 m² Bruttowohnfläche
- 2 Wohnungen à 3 ½-Zimmer mit 64 m² Bruttowohnfläche
- 40 Wohnungen à 4 Zimmer mit 80 m² Bruttowohnfläche

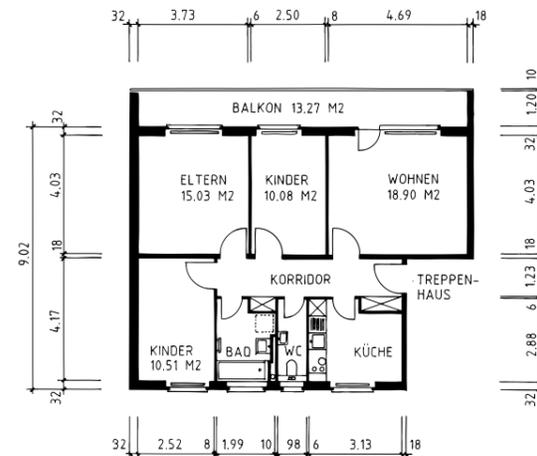
Der Pauschalpreis laut Werkvertrag betrug Fr. 3 298 766.40 plus 54 000 Franken für 37 Autoeinstellplätze in der gemeinsamen, unterirdischen Autoeinstellhalle. Das Bauland wurde von der EFV käuflich erworben und im Baurecht der Baugenossenschaft am Mühlbach zur Nutzung übergeben.

Der Bau des Wohnblocks (Typ A1) ging ohne grosse Probleme über die Bühne, so dass am 1. Oktober 1969 die ersten 16 Wohnungen im Hausteil Scalettastrasse 119 bezogen werden konnten. Am 1. April 1970 waren die restlichen 34 Wohnungen in den Hausteilen Scalettastrasse 121 und 123 bezugsbereit.

Die IBC Chur hat die Bauherren zu ihrem Entschluss, im Wohnblock A1 Gas zu verwenden, herzlich beglückwünscht. Dieser Entscheid war richtig und ist heute noch aktuell.



Grundriss einer 3-Zimmerwohnung



Grundriss einer 4-Zimmerwohnung

Mietzinse und Anteilscheinkapital für die Wohnungen in der Scawoba

Der Mietzins für eine 3-Zimmerwohnung belief sich auf 300 Franken, derjenige für eine 4-Zimmerwohnung auf 375 Franken.

Auch für diese Genossenschaftswohnungen mussten die Mieter ein Anteilscheinkapital zwischen 1500 und 2000 Franken pro Wohnung hinterlegen.

In den 60er-Jahren sind die Löhne und die Teuerung etwa gleichmässig gestiegen und hatten auch Auswirkungen auf die Mietzinse.

Das Lohnniveau der neuen Mieter im MFH Scalettastrasse 119, 121 und 123 zeigte beim Bezug ihrer Genossenschaftswohnung folgendes Bild:

Der monatliche Durchschnittslohn einer Familie mit zwei Kindern betrug damals

- 1 400 Franken für einen Briefboten (Post) oder Magaziner (TT)
- 1 500 Franken für einen Betriebsbeamten (Post) oder Linienmonteur (TT)
- 1 800 Franken für einen Direktionsbeamten (Post) oder Linienmeister (TT)

In den folgenden Jahren mussten verschiedene Mängel in der Bauausführung behoben werden: Flachdachsanieierung (ein Dauerbrenner!), Balkonböden, Heizprobleme in den oberen Stockwerken und diverse Kleinreparaturen.

Insgesamt darf trotzdem festgehalten werden, dass sich die Wohnungen an der Scalettastrasse 119, 121 und 123 in einem guten Zustand präsentieren und die Mieter sich darin wohl fühlen.

Rechts:
Das MFH an der Scalettastrasse mit den im Jahre 2010 erweiterten Balkonen.



Wichtige Ereignisse im Telegrammstil

- 1963** An der Generalversammlung vom 18. Januar 1963 wird explizit darauf hingewiesen, welche grosse Arbeit der Vorstand seit der Gründung geleistet hat.
- Kassier Alfons Blumenthal erkrankt schwer und stirbt am 30. Juli 1963. Renatus Bargetzi wird zum Hilfskassier ernannt. Er erstellt die Bauabrechnung zu Handen der Eidgenössischen Finanzverwaltung. Karl Jörg und Fausto Albertini führen die Buchhaltung nach und kontrollieren den Eingang der Mietzinsen.
- Der Quartierplan «Lacuna» wird durch die Baubehörde genehmigt. Unsere Einsprachen wegen Schattenwurfs einzelner Hochhäuser werden abgelehnt.
- 1964** Gottfried Koller wird als Nachfolger von Alfons Blumenthal/Renatus Bargetzi als Kassier gewählt.
- Die Garantearbeiten an der Tittwiesenstrasse sind in vollem Gange.
- 1965** Unsere Genossenschaft könnte im geplanten Postneubau auf der Lenzerheide einige Wohnungen übernehmen, eine Beteiligung wird aber abgelehnt.
- Das Projekt Schaffner (150 Wohnungen in der Nähe des alten Gaswerks geplant, federführend das Gewerkschaftskartell Chur, sowie SBB und RhB) wird diskutiert. Da in diesem Projekt ein individueller Wohnungsbau für unsere Genossenschaft nicht möglich ist, wird von einer Beteiligung abgesehen.
- Auf der Warteliste für eine Genossenschaftswohnung stehen inzwischen 44 Bewerber.
- 1966** Die Probleme mit der Heizung in den oberen Stockwerken sind noch nicht behoben. Sie basieren auf einer Unterleistung der Heizkessel und Ölbrenner.
- 1967** Die neue Quartierüberbauung an der unteren Scalettastrasse (Scawoba) wird vom Stadtrat Chur genehmigt.
- 1968** stand vor allem im Zeichen der Vorbereitungen für den Neubau an der Scalettastrasse, währenddem das Geschehen an der Tittwiesenstrasse in geordneten Bahnen verläuft.
- 1969** An der Tittwiesenstrasse wird die Heizanlage optimiert. Im Oktober werden die ersten 16 Wohnungen an der Scalettastrasse 119 bezogen.
- 1970** Im April sind die restlichen 34 Wohnungen an der Scalettastrasse 121 und 123 bezugsbereit.
- 1971** Werner Eberle wird als Nachfolger von Erhard Meier (Berufswechsel) in den Vorstand gewählt und amtiert seit dieser Zeit als Hausvorstand Scaletta.
- 1973** Die Ölkrise hat auch unser Land voll erfasst; die horrend ansteigenden Ölpreise verursachen eine markante Erhöhung der Heiz- und Nebenkosten.
- 1975** Meinrad Hitz übernimmt den Posten des Sekretärs von Fausto Albertini.
- 1977** In der Anlage MFH Scaletta muss der Heizkessel bereits repariert werden.
- 1978** Max Bosshard demissioniert als Vorstandsmitglied aus beruflichen Gründen. Er wird durch Robert Solèr ersetzt, der seit dieser Zeit das Amt des Hausvorstandes Tittwiesen ausübt.
- 1979** Das Pflichtdarlehen für höher eingereichte Beamte muss angepasst werden (Abstufung nach Einkommen).
- 1980** Die energetische Sanierung der Anlagen an der Tittwiesenstrasse 75 bis 85 und Scalettastrasse 119, 121 und 123 wird ohne Gegenstimme an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. Dezember 1980 genehmigt.
- 1983** Ausführung der wärmetechnischen Sanierungen bei den MFH Tittwiesenstrasse 75 bis 85 und Scalettastrasse 119, 121 und 123. Geplant waren Schieferschindeln als neue Fassadenverkleidung, welche damals von der Baubehörde abgelehnt wurden. Schliesslich einigte man sich auf eine Aufputzisolierung und eine Sanierung der Flachdächer (Aufbau von Walmdächern).
- Wer heute die umliegenden Liegenschaften betrachtet, kann mit Erstaunen feststellen, dass die kürzlich renovierten Nachbarliegenschaften genau in den damals nicht erlaubten Schieferschindeln in hellen Farben ausgestattet wurden.
- Die vorgehängte Eternitverkleidung als Isolationsmassnahme bei der Liegenschaft Scalettastrasse wurde mit Ausnahme der vorgesehenen Farbgebung ohne Probleme vom Bauamt der Stadt Chur genehmigt. Hingegen kam von dieser Seite her, aber auch aus den Reihen der Genossenschafter, grosse Opposition gegen die Farbe der geplanten Fassadenverkleidung.
- 1984** In der Anlage Tittwiesenstrasse 75-85 muss die geplante Sanierung der Badewannen gestoppt werden. Es drängt sich eine Totalsanierung der Badezimmer auf.
- 1987** Mathias Kobler wird an der Generalversammlung vom 6. Februar zum neuen Präsidenten der Baugenossenschaft am Mühlbach gewählt. Aus beruflichen Gründen bittet er Karl Jörg, noch im Präsidentenamt bis Ende des Geschäftsjahres (31. Oktober 1987) zu verbleiben.
- Karl Jörg durfte in seiner langen Amtszeit insgesamt 90 Wohnungen erstellen. Da die technischen Anlagen auch in dieser Zeit in die «Jahre» gekommen sind, hat der Nachfolgepräsident Mathias Kobler nun die Aufgabe, die Werterhaltung dieser Liegenschaften zu sichern.



*Wärmetechnische Sanierung
MFH Tittwiesenstrasse 75 bis 85.*

Gebäudezustand 1961 bis 1981 ...



*... Gebäudezustand ab 1982
nach der energetischen Sanierung.*



*Wärmetechnische Sanierung MFH
Scalettastrasse 119, 121 und 123
im Jahre 1983.*

Der Vorstand hat in seiner ersten Sitzung unter der neuen Leitung ein langfristiges Unterhaltskonzept erarbeitet, damit hierfür die Ressourcen und Finanzen zum richtigen Zeitpunkt beschafft werden können.

Sanierungen, wie sie in den Liegenschaften Tittwiesenstrasse und Scalettastrasse mittelfristig anstehen werden, bedürfen grösserer Rückstellungen im Bau- und Unterhaltskonto. Die damalige Wirtschaftslage, aber auch der grössere Bedarf an Eigenkapital bei der Baugenossenschaft hatten einige Mietzinsaufschläge zur Folge.

1989

Pieder Arpagaus übernimmt das Amt des Kassiers von Gottfried Koller, der am 5. Juni 1989 als amtierendes Vorstandsmitglied unerwartet gestorben ist.

1992

Wichtige Statutenänderung:
«Wer ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung im Wohnkreis Chur besitzt, hat keinen Anspruch mehr auf eine Genossenschaftswohnung bei der Baugenossenschaft am Mühlbach Chur.»

Die Eidgenössische Finanzverwaltung gewährt keine Zusatzdarlehen mehr für Bausanierungen.

Der amtierende Sekretär Meinrad Hitz stirbt am 15. Juni völlig unerwartet; Nachfolgerin wird Antonia Haefeli.

1998

Trotz der Liberalisierung der Fernmeldedienste und Umstrukturierungen bei der Post besteht für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den «ausgelagerten Diensten» weiterhin Anspruch auf eine Genossenschaftswohnung.

1999

Die Swisscom baut in unserer Region massiv Stellen ab.

2001

Differenzen mit der Kantonalen Steuerverwaltung, weil der Mietzinsunterschied zwischen Marktwert und den effektiven Mietzinseinnahmen als geldwerte Leistung zu betrachten und von der Genossenschaft zu versteuern ist! Ändert erst, wenn unsere Mietzinse den orts- oder quartierüblichen Stand erreicht haben.

2003

Neuregelung Anteilscheinkapital generell Fr. 3000.– pro Wohnung und Pflichtdarlehen nach dem steuerbaren Einkommen. Es wurden entsprechende Darlehensverträge mit den Mietern abgeschlossen.

Das neue Führungsmodell für Wohnbaugenossenschaften tritt in Kraft. Diesbezügliche Auswirkungen für die Genossenschaft vor Ort werden später beschrieben.

2005

Für die Buchhaltung wird ein neuer Kontenplan eingerichtet. Die Baugenossenschaft am Mühlbach Chur erhält eine eigene Internetseite (www.bamchur.ch). Diese Seite wird intern und extern rege benützt.

2006 Ein neues, modernes Genossenschaftslogo ziert das Geschäftspapier unserer Institution und bringt ein einheitliches «Corporate Identity».

2009 Die Montana Treuhand AG in Chur hat erstmals unsere Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung vom 1. November 2007 bis 31. Oktober 2008 nach dem neuen Revisionsrecht geprüft und in Ordnung befunden.

Die weltweite Gier nach höheren Gewinnen, mehr Reichtum und Wohlstand findet ein abruptes Ende. Die Staaten müssen die maroden Firmen mit horrenden Stützungsmaßnahmen am Leben erhalten.

2010 Die Bauarbeiten «Erweiterung und Teilverglasung der Balkone» beim MFH Scalettastrasse 119, 121 und 123 haben am 1. Februar begonnen und wurden Ende Oktober termingerecht abgeschlossen.

2011 Die Baugenossenschaft am Mühlbach Chur feiert ihr fünfzigjähriges Bestehen am 7. Mai 2011 mit einem Kinderfest an der Scaletta und am 14. Mai 2011 im Marsöl-Saal. Zum Jubiläumsfest sind alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie unsere langjährigen Geschäftspartner und weitere Gäste herzlich eingeladen.

Das von den Genossenschaf tern akzeptierte mittelfristige Unterhalts- und Sanierungskonzept beinhaltet folgende Schwerpunkte:

1988/1989	Küchensanierungen MFH Tittwiesenstrasse
1990/1991	Küchensanierungen MFH Scalettastrasse
1995/1996	Sanierung der Bäder/WC MFH Tittwiesenstrasse
1997	Sanierung Fenster und Rollläden MFH Scalettastrasse
1998	Sanierung Flachdach MFH Scalettastrasse
1999 bis 2004	Renovationen Wohnungen MFH Tittwiesenstrasse
2001/2002	Sanierung Bäder/WC MFH Scalettastrasse
2003	Totalsanierung der drei Liftanlagen MFH Scalettastrasse
2005	Erweiterung und Verglasung Balkone MFH Tittwiesenstrasse
2006	Renovation Korridore und Wohnungstüren MFH Scalettastrasse
2010	Erweiterung und Verglasung Balkone MFH Scalettastrasse

In Planung und Ausführung:

2011/2012	Fassadenrenovation mit neuen Haustüren MFH Tittwiesenstrasse
2011 bis 2013	Renovationen Wohnungen MFH Scalettastrasse
2013	Sanierung Heizung MFH Tittwiesenstrasse
2014	Sanierung Heizung MFH Scalettastrasse
2015	Sanierung Treppenhäuser MFH Scalettastrasse

Bild rechts: Idyllische Refugien an der Tittwiesenstrasse



Mathias Kobler

Amtierender Präsident der
Baugenossenschaft am Mühlbach Chur



Mathias Kobler wurde an der Generalversammlung vom 6. Februar 1987 als Nachfolger von Karl Jörg zum Präsidenten unserer Genossenschaft gewählt.

Seit seinem Amtsantritt am 1. November 1987 hat Mathias Kobler das Geschehen in der Baugenossenschaft am Mühlbach Chur nachhaltig geprägt.

Mit der Küchensanierung an der Tittwiesenstrasse erfolgte der Startschuss zu einer beispielhaften Serie von Sanierungen, Um- und Ergänzungsbauten in unseren Liegenschaften an der Tittwiesen- und Scaletstrasse.

Die guten Beziehungen von Mathias Kobler zu den Unternehmern auf dem Platz und in der Region Chur, vor allem begründet durch seine vormalige berufliche Tätigkeit als Immobilienchef der Swisscom in Chur, waren von grossem Nutzen für die optimale Auswahl der Unternehmer und Handwerker.

Durch sein zielorientiertes, konzeptionelles und organisatorisch kluges Vorgehen bei allen bereits ausgeführten Sanierungs- und Umbauprojekten wird der statutarischen Vorgabe zur Werterhaltung und Wertsteigerung der Liegenschaften Rechnung getragen.

Es ist ihm dank seiner grossen, beruflichen Erfahrung gelungen, die kostspieligen Umbauprojekte sozialverträglich und in vernünftigem Finanzrahmen über die Bühne zu bringen.

Es werden in den nächsten Jahren weitere, grössere Renovationen und Umbauten in unseren Liegenschaften anstehen. Präsident und Vorstand werden bestrebt sein, auch diese «Werke» zur vollen Zufriedenheit unserer Genossenschafter zum Abschluss zu bringen.

An dieser Stelle danken wir Mathias Kobler im Namen aller «Mühlbächler» für seinen unermüdlichen Einsatz zu Gunsten preisgünstiger und zeitgemässer Wohnungen mit einem nützlichen und qualitativ guten Ausbaustandard. Wir hoffen, unser umsichtiger Präsident bleibe uns noch für ein paar Jahre erhalten, damit wir guten Mutes in die Zukunft blicken können.

Im Namen der Genossenschafter

Jakob Meier, Rudolf Hartmann

LASST ZAHLEN UND BILDER SPRECHEN ...

Wir werden in der Folge auf einzelne, abgeschlossene oder in Ausführung befindliche Projekte kurz eintreten.

Renovationen, Umbauten, Sanierungen MFH Tittwiesenstrasse

1981/1982	Wärmetechnische Sanierung	815 000
1987	Ersatz Heizungsanlage	64 500
1989	Neue Küchen	337 000
1992	Renovation Treppenhäuser	147 000
1994-1996	Sanierung Bäder und WC	1 480 000
1999-2004	Renovation Wohnungen	675 000
2000	Neue Briefkastenanlage	16 600
2005	Balkonerweiterung und Teilverglasung	1 897 000
2006	Reliningverfahren Kanalisationsleitungen	68 500
2007	Treppenlifte Ti77 und Ti85	119 300
	Total	5 619 900

Neue Küchen MFH Tittwiesenstrasse 75 bis 85





*Neue Treppenanlage mit Treppenlift,
MFH Tittwiesenstrasse 85*



*Renovation Wohnungen
Tittwiesenstrasse 75 bis 85*



*MFH Tittwiesenstrasse 75 bis 81
vor und nach der Balkonsanierung*



MFH Tittwiesenstrasse 83 und 85.
Mit dem verglasten Balkonteil (Bild oben) wurde zusätzlicher Wohnraum von etwa 12m² geschaffen.

Renovationen, Umbauten, Sanierungen MFH Scalettastrasse

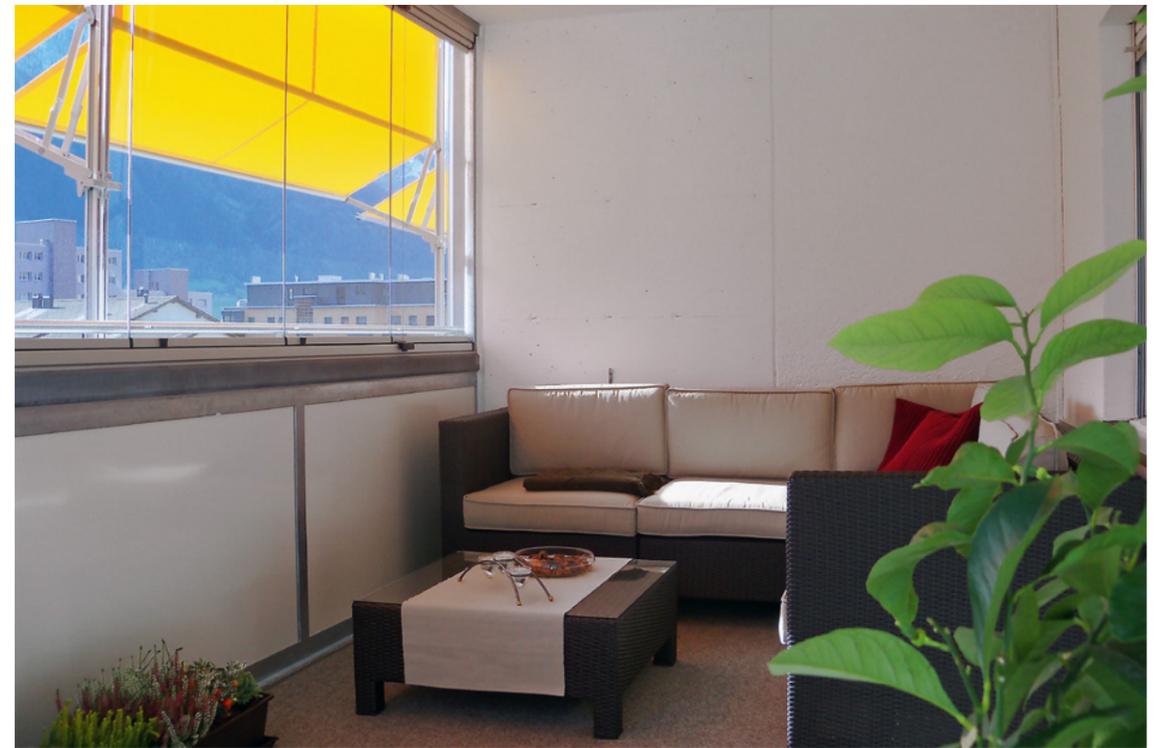
1982	Wärmetechnische Sanierung	800 000
1989	Sanierung Heizungsanlage	120 000
1991	Erneuerung Küchen	495 000
1993	Erstellung Windfänge Hauseingänge	75 000
1997	Neue Fenster (Ego-Kiefer)	468 000
1998	Erneuerung Flachdach	142 000
2000	Neue Bäder und WC	1 332 000
2005	Neue Personenaufzüge (3)	225 000
2007	Ersatz Wohnungstüren mit Renovation Korridor	330 000
2010	Balkonerweiterung mit Teilverglasung	2 400 000
	Total	6 387 000



Neue Bäder ...



... und neue Küchen
an der Scalettastrasse



MFH Scalettastrasse 119, 121 und 123. Auch an der Scalettastrasse wurde mit dem verglasten Balkenteil (Bild oben) zusätzlicher Wohnraum von etwa 12m² geschaffen.

VERMIETUNGSPRIORITÄTEN FÜR GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN

Die ersten Statuten aus der Gründungszeit unserer Baugenossenschaft haben die Vermietung der Genossenschaftswohnungen nur an Bundesbedienstete erlaubt.

Erst nach der Liberalisierung einiger Bundesbetriebe in den Jahren 1998/1999 wurde diese Regel gelockert.

Nach Artikel 4 der neuen Statuten aus dem Jahre 2005 gelten für die Zuteilung von Genossenschaftswohnungen die nachfolgenden Prioritäten:

- aktive Mitarbeiter/Innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB, der RhB und der RUAG
- aktive Mitarbeiter/Innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind
- pensionierte Mitarbeiter/Innen gemäss Buchstaben a und b
- übrige Bewerber/Innen

Mieterspiegel aus dem Jahre 1962

	Aktive	Pensionierte	Private
Post	24	0	0
Telefon	10	0	0
Zoll	3	0	0
Zeughaus	1	0	0
Militär	2	0	0

Total 40

Mieterspiegel aus dem Jahre 2010

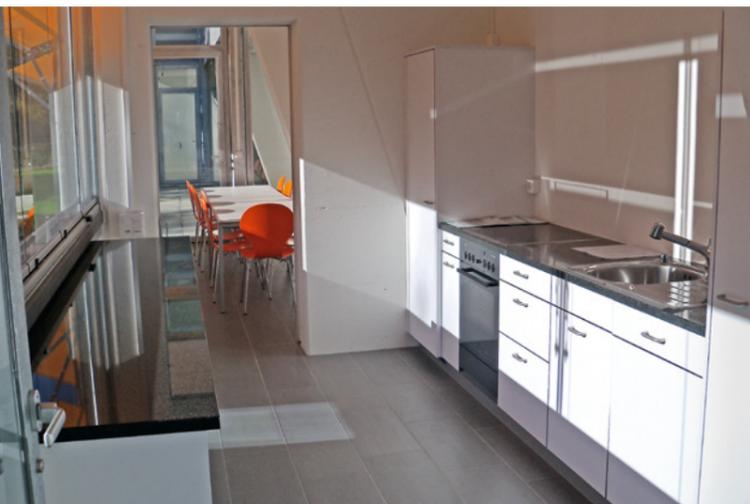
	Aktive	Pensionierte	Private
Scaletta	10	20	20*
Tittwiesen	6	14	20*

Total Scaletta: 50 Mieter

Total Tittwiesen: 40 Mieter

* Die Auflösung verschiedener Bundesbetriebe in der Region Chur und Umgebung hatte zur Folge, dass die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen durch die «verbleibenden Bundesbediensteten» stark abgenommen hat. Hingegen nimmt die Anzahl der privaten Wohnungssuchenden auch für unsere Objekte ständig zu.

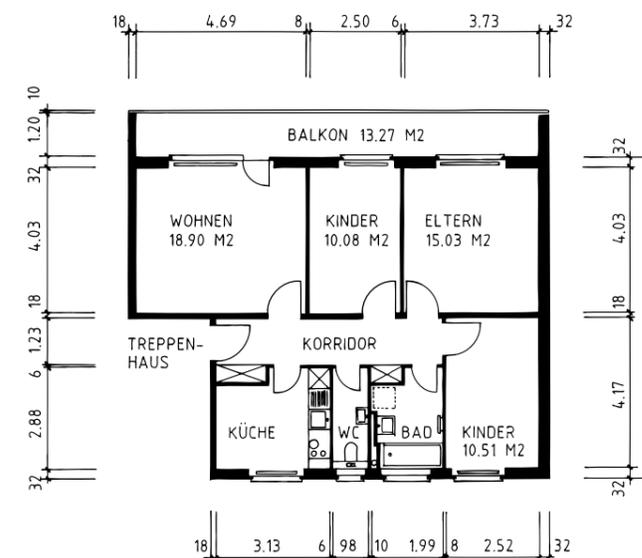
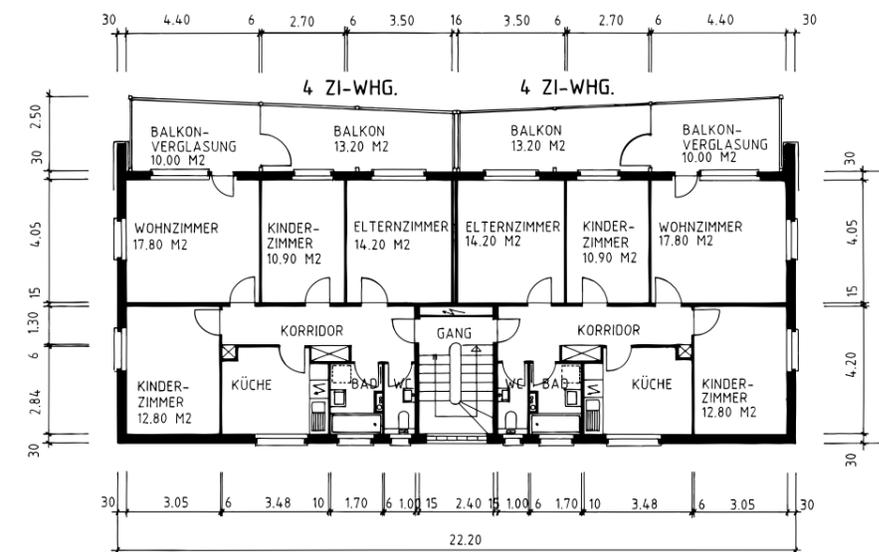
MFH Scalettastrasse,
Gemeinschaftsraum für Familienanlässe der
Genosschafter



UNSERE WEBSITE IST ZUGANGSPORTAL ZUR BAUGENOSSENSCHAFT

Interessenten für eine Genossenschaftswohnung können sich über unsere Internetseite www.bamchur.ch anmelden. Dort finden Sie auch alles Wissenswerte über Lage, Ausbau-

standard, Grundriss und Mietzins der einzelnen Wohnungen. Die Grundrisspläne der Wohnungen interessieren Wohnungssuchende ganz besonders ...



Online oft gesucht und gefunden –
Grundrisspläne der Liegenschaften
unserer Genossenschaft.

Oben:
MFH Tittwiesenstrasse
mit neuen Balkonen

Unten:
MFH Scalettastrasse
vor der Balkonerweiterung

DAS «PORTEMONNAIE» DER BAUGENOSSENSCHAFT

Anhand der Bilanzsumme, dem Anlagewert der Liegenschaften, der Mietzinseinnahmen, der Heiz- und Nebenkosten sowie des Verwaltungsaufwandes haben sich die finanziellen Eckwerte wie folgt entwickelt:

Bilanz

	1963	2721 042		
	2009	6 461 683		
		Verkehrs- wert	Miet- zinse	Ver- waltung
Tittwiesen	1962	2 537 000	108 581	5 191
	2008	10 184 000	513 000	13 465 *
Scaletta	1971	3 564 540	179 179	
	2008	10 614 000	540 095	20 197 *

* 3,2 Prozent Bruttomiete

Bruttozinsmiete

		4-Zimmer- wohnung	5-Zimmer- wohnung
Tittwiesen	1962	234	259
	2010	1 153	1 234
		3-Zimmer- wohnung	4-Zimmer- wohnung
Scaletta	1971	300	375
	2010	1 108	1 233

Die Balkonsanierung sowie die Anpassung an die quartierüblichen Mietzinse erforderten einen monatlichen Mietzinsaufschlag von Fr. 200.– für die Anlage MFH Tittwiesenstrasse 75 bis 85 und Fr. 250.– für die Anlage MFH Sca-

lettastrasse 119, 121 und 123. Damit entfällt die Sondersteuer wegen zu tiefen Mietzinsen.

Bei den Mietzinsen (Stand 2010) handelt es sich um Mietzinse inkl. Heiz- und Nebenkosten. Sie liegen – trotz des Aufschlages – nach wie vor im unteren Preissegment in der Stadt Chur.

Heiz- und Nebenkosten

Die Beschaffungskosten des Heizmaterials (Heizöl) sind grossen Schwankungen unterworfen.

Anschaf- fungs- jahr	Heizölpreis pro 100 Liter	Ergebnis durch en- ergetische Massnahmen	Ökosteuer pro 100 Liter
1962	15.20		
1979	66.–		
1983	52.–	Ti - 30%	
		Sca - 22%	
2008	105.65		
2010	75.–		9.–

Das neue Führungsmodell

NEUE KOMPETENZEN UND MEHR EIGENVERANTWORTUNG

Die fortschreitenden Veränderungen bei den Bundesbetrieben hinterlassen eindruckliche Spuren. Die Wohnbaugenossenschaften wurden von der EFV zum Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und dem Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) transferiert. Das neue Führungsmodell entlässt uns aus einer straffen Führung und bietet neue Chancen und Möglichkeiten; bringt aber für die Verwaltungsorgane neue Pflichten und Verantwortung. Die Genossenschaften sind vermehrt zuständig in der Verwaltung der Bundesdarlehen, für das Inkasso von Mietzinsen und die korrekte Handhabung der Amortisationen.

Die Erstellung der Jahresrechnung nach vorgegebener Gliederung für Bilanz und Erfolgsrechnung. Eine interne oder externe Kontrollstelle prüft jährlich den Geschäftsverlauf und erstellt hierüber Bericht. Die Restfinanzierung des Finanzbedarfs der Wohnbaugenossenschaften (WBG) erfolgt über Darlehen Dritter (Banken), Anteilscheinkapital der Genossenschafter und Pflichtdarlehen, abgestuft nach Einkommensklassen. Der Bund kann den WBG aus den bisherigen Finanzquellen keine neuen Mittel mehr zur Verfügung stellen.

ANPASSUNG DER STATUTEN

Die neuen Statuten beinhalten einige wesentliche Änderungen wie zum Beispiel die Vermietungsprioritäten, nach denen neu auch Dritte Anrecht auf eine Genossenschaftswohnung haben. Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude laufend an den Stand der technischen Möglichkeiten an. Mit Pflichtdarlehen zusätzlich zum Anteilscheinkapital wird der soziale Ausgleich von finanziell besser gestellten Mietern zu den übrigen Mietern mit kleinerem Einkommen geschaffen. Der Erneuerungsfonds wird jährlich mit einem Betrag von ¼ Prozent des Gebäudeversicherungswertes jeder Liegenschaft gespiesen, um so die finanziellen Mittel für Renovationen und Umbauten sicher zu stellen. Im Artikel 27 sind die Befugnisse

der Generalversammlung als oberstes Organ der Baugenossenschaft im Detail aufgelistet. In den folgenden Artikeln ist die Einberufung und Leitung der Generalversammlung, das Stimmrecht, die Beschlüsse und Wählbarkeit des Vorstandes mit Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung näher umschrieben. Die Aufgaben und Pflichten der externen Revisionsstelle sind im Artikel 34 und ff näher definiert. Als Publikationsorgan dient die Webseite www.bamchur.ch.

NEUES REVISIONSRECHT

Die Eidgenössischen Räte haben in der Dezembersession 2005 eine Änderung des OR beschlossen, die auch für die Genossenschaften im Zusammenhang mit der Rechnungsrevision eine umfassende Neuerung zur Folge hatte. Genossenschaften mit u.a. mehr als 10 Millionen Bilanzsumme müssen eine ordentliche Revision durchführen lassen. Das Gros der Genossenschaften wird neu eine sogenannte eingeschränkte Revision durchführen müssen. Auch die eingeschränkte Revision muss von einer Person durchgeführt werden, welche die im neuen Revisionsaufsichtsgesetz festgelegten Fachkenntnisse besitzt;

eine Revision durch Mitglieder der Baugenossenschaft ist nicht mehr zulässig. Das neue Gesetz ist auf den 1. Juli 2007 in Kraft getreten. Die bisherigen «eigenen» Revisoren R. Hartmann, J. Meier und P. Tschennett mussten auf Grund dieser neuen Gesetzesordnung ihr Revisorenmandat per 31. Juli 2007 niederlegen.

Wir danken diesen Kollegen an dieser Stelle ganz herzlich für ihre langjährige Mitarbeit als Rechnungsprüfer unserer Baugenossenschaft.

*Balkonjalousien des MFH Scalettastrasse
an der Herbstsonne*

Unsere amtierenden und ehemaligen Vorstandsmitglieder

Präsidenten	Karl Jörg <i>Mathias Kobler</i>	1961-1987 <i>seit 1987</i>
Kassiere	Alfons Blumenthal Renatus Bargetzi Gottfried Koller <i>Pieder Arpagaus</i>	1961-1963 1963 1964-1989 <i>seit 1989</i>
Sekretäre	Fausto Albertini Meinrad Hitz <i>Antonia Haefeli</i>	1961-1974 1975-1992 <i>seit 1992</i>
Vorstandsmitglieder	Erhard Meier Max Bosshard <i>Werner Eberle</i> <i>Robert Solèr</i> Paul Tschennett <i>Carlo Caminada</i>	1961-1970 1961-1977 <i>seit 1970</i> <i>seit 1978</i> 2008-2010 <i>seit 2011</i>
Revisoren	Alfons Fontana Anton Bless Albert Schaffner Gallus Kobler Paul Monsch Heinrich Schlumpf Reto Caprez Alfred Trepp Walter Hanselmann Mathias Kobler Pieder Arpagaus Jakob Meier Rudolf Hartmann Paul Tschennett <i>Montana Treuhand AG, Chur</i>	1961-1962 1961-1962 1962-1969 1963-1970 1970-1976 1971-1981 1977 1978-1981 1982-1989 1982-1986 1987-1989 1989-2007 1990-2007 2004-2007 <i>seit 1.11.2007</i>

Für Aussenstehende ist die immense Arbeit, die zur einwandfreien Führung einer Baugenossenschaft gehört, nicht sichtbar und fühlbar, um so mehr gehört allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, vor allem aber dem Vorstand der Baugenossenschaft ein herzliches Dankeschön.

JAHRELANGE PFLEGE GUTER GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN

Broder + Partner	Tittwiesenstr. 55	7000 Chur	Ingenieurbüro
Bundesamt für Wohnungswesen	Storchengasse 6	2540 Grenchen	BWO
Conrad Haustechnik AG	Segantinistr. 50	7000 Chur	Heizung/Sanitär
Dorn Hermann	Ringstr. 36	7000 Chur	Spenglerei/Sanitär
ETAVIS Grossenbacher AG	Salvatorestr. 38	7000 Chur	Elektroinstallationen
Giger + Storz	Ringstr. 37	7000 Chur	Elektro-Anlagen
Griesser AG	Karlihof 7	7208 Malans	Rollladenfabrik
Kunfermann W.	Grünbergstr. 8	7000 Chur	Bodenbeläge
Lurati & CO	Kalchbühlstr. 34	7000 Chur	Bauunternehmung
Lütscher AG	Deutsche Str. 35	7000 Chur	Malergeschäft
Malerei Brandt AG, Inh. T. Carigiet	Masanserstr. 233	7000 Chur	Malergeschäft
Montana Treuhand AG	Bahnhofplatz 8	7000 Chur	Revisionsstelle
Merkle AG	Sägenstr. 121	7000 Chur	Metallbau
Mesag AG	Kieswerkstr.	7204 Untervaz	Metall- und Stahlbau
Nesic Lence	Barblanstr. 29	7000 Chur	Hausreinigungen
patmueller.ch	Adlerweg 7	7000 Chur	Print- und Webdesign
Raiffeisenbank Oberes Sarganserland	Bahnhofstr. 7	7320 Sargans	Hausbank
Rüttimann Bau-Engineering AG	Unterrealta	7408 Cazis	Spez.Dichtungen
Sanitas Troesch AG	Industriestr. 27	7000 Chur	Kücheneinrichtungen
Skintec Renova GmbH	Wiesentalstr. 125	7000 Chur	Architekt/Bauleitung
Zingg Gartengestaltung AG	Paleu sura 8	7013 Domat Ems	Grünanlagen

DIE CHRONISTEN HABEN DAS WORT

In unserer Genossenschaft haben die Verantwortlichen stets eine gewaltige Arbeit geleistet. Dieser grosse Einsatz war und ist mit viel Freude und Engagement verbunden, doch auch von Sorgen begleitet. Nur durch gute Zusammenarbeit aller Beteiligten ist es möglich, ein solches Werk zu schaffen, beziehungsweise weiterzuführen.

Rückblickend halten wir fest, dass die vollzogenen Sanierungen und Renovationen den Wert unserer Liegenschaften erheblich gesteigert und den Wohnkomfort auf ein gutes, angepasstes Niveau gehoben haben. Der Zweck, preisgünstige und zeitgemässe Wohnungen zur Verfügung zu stellen, ist damit vollumfänglich erfüllt.

An dieser Stelle danken wir allen Beteiligten für die geleistete Arbeit im Interesse unserer Baugenossenschaft am Mühlbach. Dieser Dank geht ebenfalls an alle Genossenschafter für die Bereitstellung von Anteilscheinkapital und Pflichten darlehen und an die weiteren Geldgeber wie Bund und Raiffeisenbank Oberes Sarganserland in Sargans.

Bei einzelnen Genossenschäftlern stehen wir heute unter dem Eindruck, dass sie möglichst billig wohnen wollen, für ein Engagement oder Übernahme einer Funktion in unserer Genossenschaft fehlt jegliche Bereitschaft. Für die Mitarbeit im Vorstand, die Betreuung unserer Liegenschaften und den Weiterbestand unserer Genossenschaft sind wir auch in Zukunft auf jüngere Genossenschäftler angewiesen.

Trotz diesem heute teilweise noch fehlendem Engagement unseres Nachwuchses sind wir zuversichtlich, auch diese Generation früher oder später für die Anliegen unserer Genossenschaft gewinnen und einsetzen zu können.



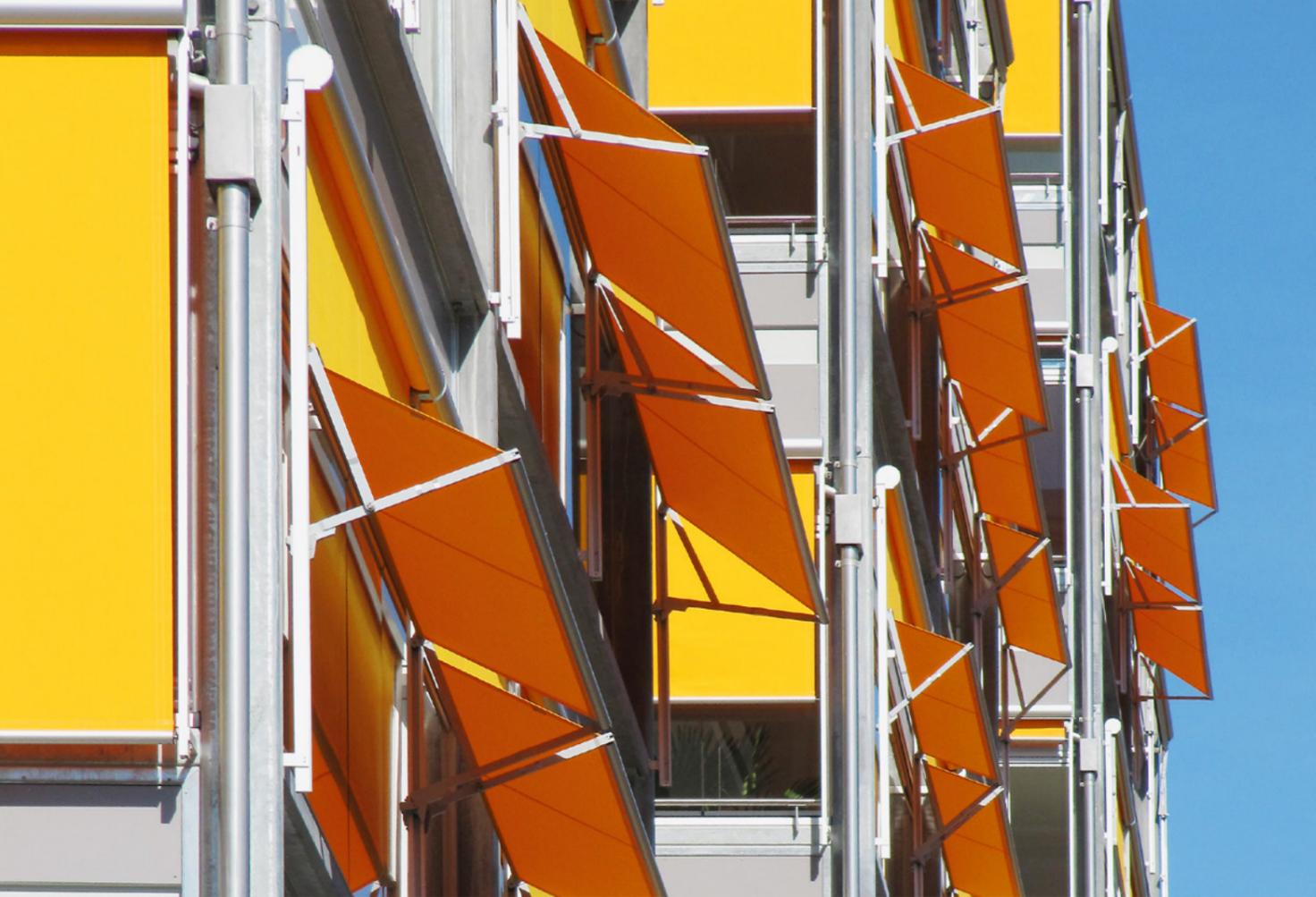
Die Chronisten
Rudolf Hartmann (links) und Jakob Meier

Es wäre schade, wenn wir die leitenden Funktionen in fremde Hände geben müssten. Wir zählen auf die kommende Generation, die den Mut aufbringt, das gelungene Werk weiterzuführen und auf dem neuesten Stand zu halten. Es lebe unsere Baugenossenschaft!

Chur, im Sommer 2010

Die Chronisten der Festschrift 2011
Rudolf Hartmann, Jakob Meier

Anmerkung:
Der Vorstand bedankt sich bei den Genossenschäftlern Jakob Meier und Rudolf Hartmann für ihre umfangreiche Arbeit bei der Erstellung dieser Festschrift.



MFH Scalettastrasse

QUELLENANGABEN

- Rudolf Jenny: Gründung und Entwicklung der Genossenschaft für die Beschaffung billiger Wohnungen in Chur 1908-1958 (Festschrift zum 50jährigen Jubiläum)
- Kantonsbibliothek Graubünden
- Staatsarchiv Graubünden
- Stadtarchiv Rathaus Chur
- Karl Jörg, Präsident Initiativkomitee und Präsident der Baugenossenschaft am Mühlbach 1961 bis 1987
- Protokoll der Gründungsversammlung
- Protokolle der Vorstandssitzungen
- Protokolle der Generalversammlungen
- Fausto Albertini, Gründungsmitglied
- Erhard Meier, Gründungsmitglied
- Gespräche mit langjährigen Genossenschaftsmitgliedern
- Foto Werner Eberle, Scalettastrasse 119, 7000 Chur
- Foto Hansruedi Dörig, Tittwiesenstrasse 81, 7000 Chur
- Foto Mathias Kobler, Adlerweg 3, 7000 Chur
- Foto patmueller.ch, Atelier für Print- und Webdesign, Adlerweg 7, 7000 Chur

