

60

1961 • 2021

BEWEGT  
SEIT 60 JAHREN

  
baugenossenschaft  
am mühlbach chur

# BEWEGT SEIT 60 JAHREN

Festschrift zum Jubiläum der Baugenossenschaft am Mühlbach Chur

# 60 Jahre Baugenossenschaft am Mühlbach Chur

## BEWEGT SEIT 1961



### INHALT

60 Jahre Baugenossenschaft am Mühlbach Chur .....	5
Projekte Tittwiesenstrasse 75 – 85 .....	8
Projekte Scalettastrasse 119 – 121 – 123 .....	10
Neuer Präsident ab 2021 .....	12
Zum Rücktritt von Mathias Kobler .....	13

Am 21. April 1961 haben initiative «Pöschtl» auf Grund der damals prekären Wohnsituation den Entschluss gefasst, günstigen und qualitativ hochwertigen Wohnraum für Bundesbedienstete auf dem Gebiet der Stadt Chur zu realisieren. Nach einigen Anfangsschwierigkeiten fand die Gründungsversammlung am 1. November 1961 im historischen Bahnhofbuffet in Chur unter dem Vorsitz von Karl Jörg selig statt.



37 Interessenten hatten den Weg ins Bahnhofbuffet Chur zur Gründungsversammlung gefunden. Anwesend waren auch Dr. Looser von der EFV, Architekt Arnold Mathis und Herr Broder vom Baubüro Chur.

Das war die Geburtsstunde unserer Baugenossenschaft und man einigte sich, für den Landkauf in der unteren Tittwiesen die Verträge abzuschliessen und Arnold Mathis mit der Projektierung und

Bauausführung für drei Wohnblöcke mit insgesamt 40 Wohnungen zu beauftragen. Mit diesem Bauvorhaben konnten 32 4-Zimmerwohnungen und acht 5-Zimmerwohnungen realisiert werden. Man ging damals davon aus, dass sich nur wenige Bundesbeamte ein eigenes Auto leisten können und hat sich darum auf die Anzahl von 16 Garagen beschränkt!

Rückblickend war die Gründung der Baugenossenschaft am Mühlbach eine Pioniertat des damaligen Vorstandes. Mit wenig Eigenkapital der Genossenschaftler konnte das Bauvorhaben dank grosser, finanzieller Unterstützung der EFV realisiert werden. Die Gesamtfinanzierung wurde mit Bundesdarlehen in der Höhe von Fr. 2 922 000.– sichergestellt. Der monatliche Mietzins für eine 4-Zimmerwohnung betrug 234 Franken und für eine 5-Zimmerwohnung 259 Franken. Das zu zeichnende Anteilsscheinkapital der Mieter erreichte gesamthaft die Summe von 76 000 Franken. So hatten die Bezüger der 4-Zimmerwohnung Fr. 1900.– und diejenigen der 5-Zimmerwohnungen Fr. 2 000.– zu hinterlegen.

Für die Mieter waren diese Darlehen eine grosse, finanzielle Belastung. Der Durchschnittslohn einer Familie mit zwei Kindern betrug zu dieser Zeit monatlich 900 Franken bei einem Briefboten (Post) oder Magaziner (TT), 1000 Franken bei einem Betriebsbeamten (Post) oder Linienmonteur (TT) oder 1300 Franken bei einem Direktionsbeamten.

Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen auf dem Platz Chur ist seit dem Bezug der Häuser an der Tittwiesenstrasse 75 bis 85 ständig angestiegen. Während dieser Zeit ist der soziale



rechts oben:  
MFH Tittwiesenstrasse  
75 – 85, Erstellungsjahr  
1961/62

rechts unten:  
MFH Scalettastrasse  
119 – 121 – 123, Erstellungsjahr  
1969/1970

unten:  
Karl Jörg selig,  
Präsident 1961 – 1987



Wohnungsbau auf dem Platz Chur praktisch zum Stillstand gekommen und so lag es auf der Hand, dass sich die Baugenossenschaft am Mühlbach für eine weitere Wohnraumbeschaffung in der Sca-woba bemühte. Einmal mehr sprang Arnold Mathis in die Bresche. Er konnte Bauland in der Halte von ca. 5 000 m<sup>2</sup> an der Scalettastrasse zur Verfügung

stellen. Als Generalunternehmer realisierte er für die Baugenossenschaft am Mühlbach im Jahre 1969/70 fünfzig Wohneinheiten: Vierzig 4-Zimmerwohnungen, acht 3-Zimmerwohnungen sowie zwei 3.5-Zimmerwohnungen. Der Anfangszins für eine 3-Zimmerwohnung betrug 300 Franken und für eine 4-Zimmerwohnung 375 Franken.

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

Bereits in den Jahren 1980 und 1983 wurden in allen Liegenschaften unserer Baugenossenschaft umfangreiche, energetische Sanierungen ausgeführt. Bei den MFH an der Tittwiesenstrasse wurde eine Aufputzisoliation angebracht und anstelle der Flachdächer der Aufbau von Walmdächern reali-

siert. Das MFH Scalettastrasse 119 – 121 – 123 bekam eine vorgehängte, isolierte Eternitverkleidung als wärmetechnische Sanierung.

Im Frühjahr 1987 hat Karl Jörg den Präsidentenstab an Mathias Kobler übergeben. Unter der neuen Führung sind bis zum heutigen Tag umfangreiche Renovationen an und in unseren Liegenschaften ausgeführt worden. Sie finden diese Projekte ab der nächsten Seite in einer Timeline aufgelistet.



Mathias Kobler, Präsident 1987 – 2021

## IMMOBILIEN- BEWERTUNG

### Baugenossenschaft am Mühlbach Chur



#### MFH Tittwiesenstrasse 75 – 85

Neuwert 1962 <sup>1</sup>	Fr. 2 922 000
Neuwert 2020 <sup>1</sup>	Fr. 12 736 711



#### MFH Scalettastrasse 119 – 121 – 123

Neuwert 1970 <sup>2</sup>	Fr. 5 638 000
Neuwert 2020 <sup>2</sup>	Fr. 15 491 800



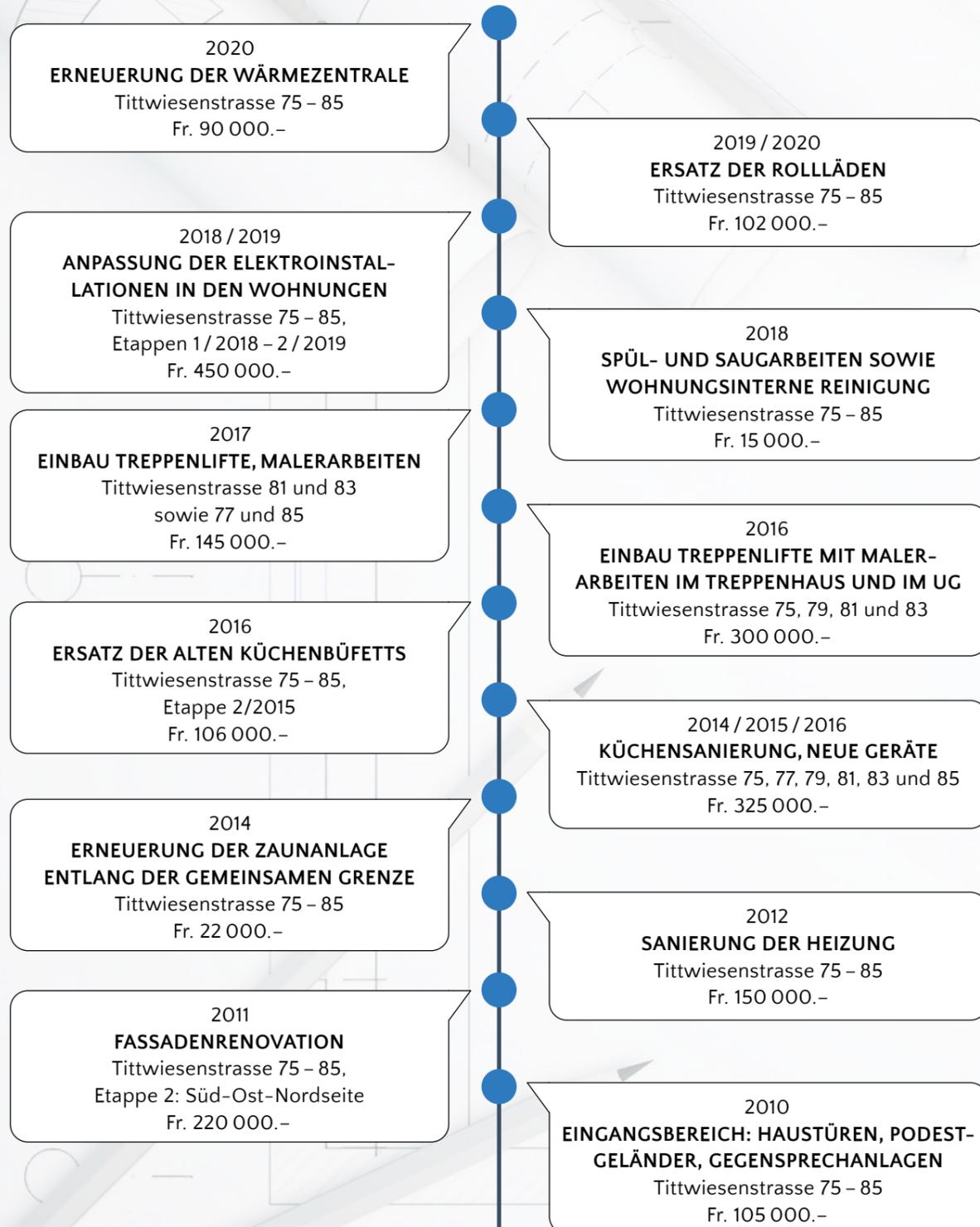
#### Gesamtbewertung 2020

Gesamtbewertung 2020	Fr. 28 228 511
davon Darlehen Banken	Fr. 3 914 740
davon Darlehen Mitglieder	Fr. 305 700
Total Darlehen	Fr. 4 220 440

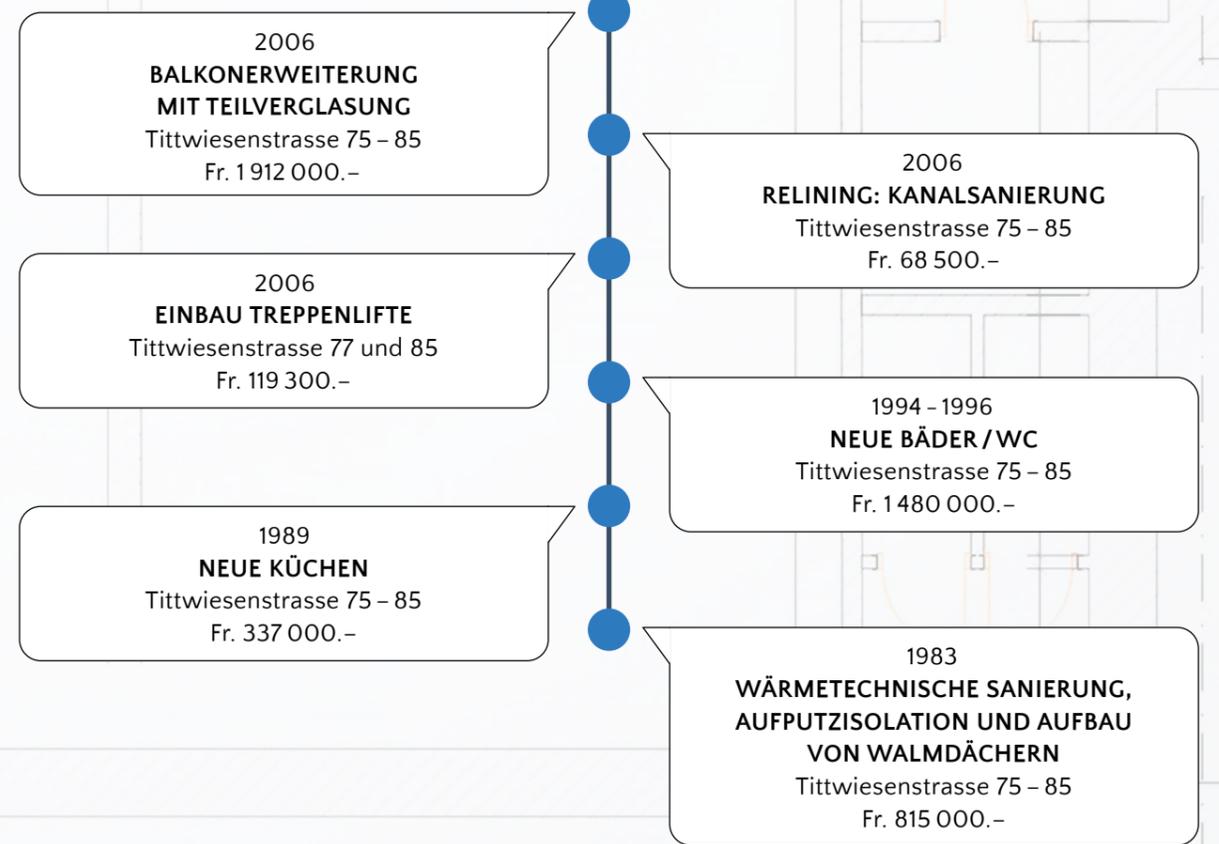
<sup>1</sup> inklusive Bauland

<sup>2</sup> Bauland im Baurecht

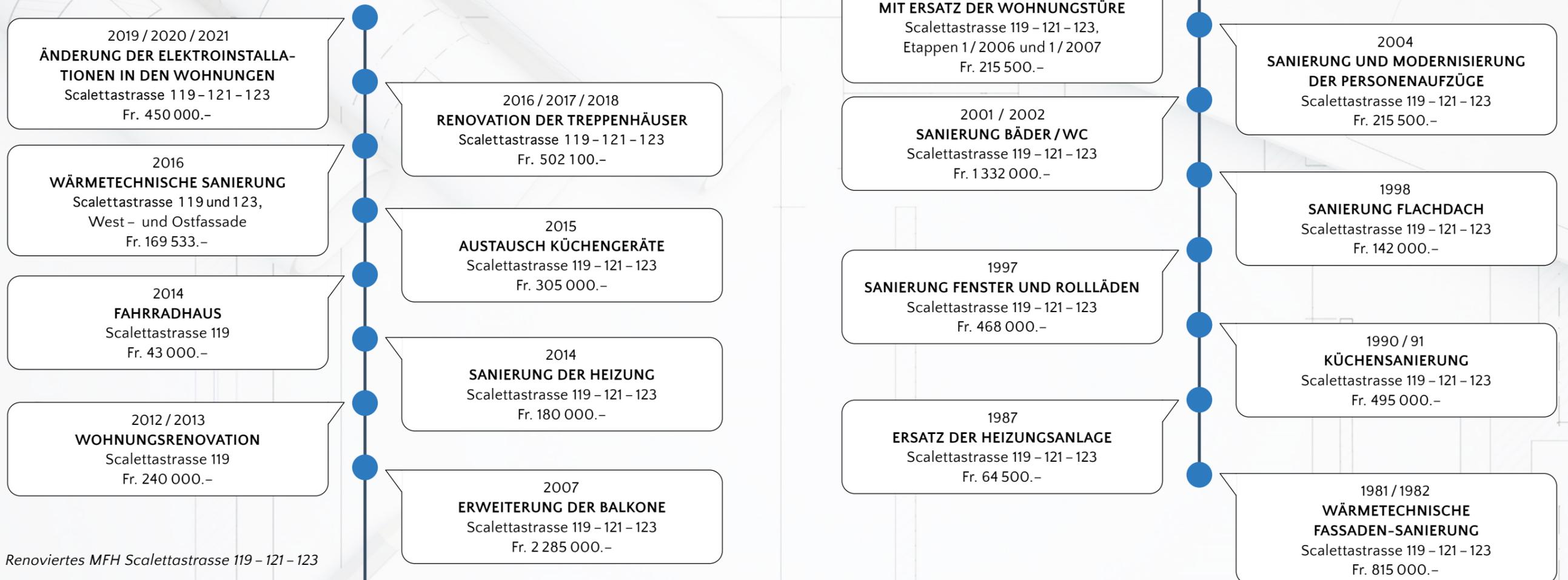
## Projekte Tittwiesenstrasse 75 – 85 IM WANDEL DER ZEIT



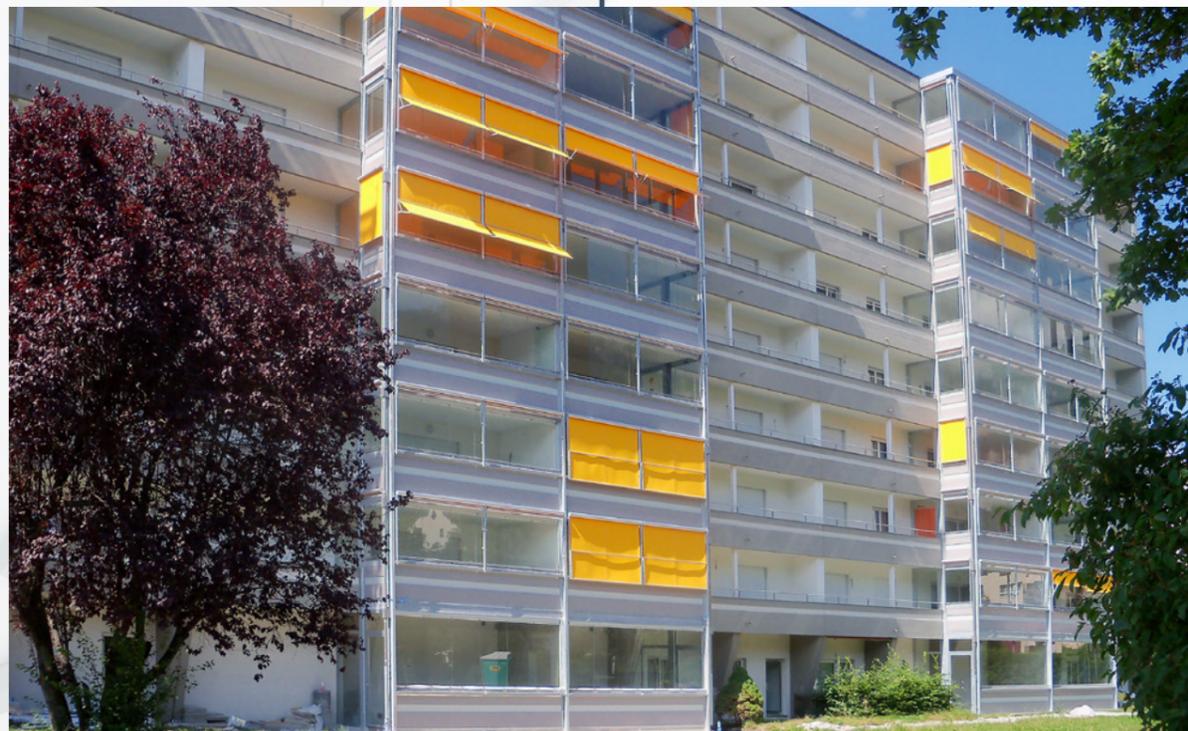
Renovierte MFH Tittwiesenstrasse 75 – 85



# SCAWOBA BEWEGT



Renoviertes MFH Scalettastrasse 119 – 121 – 123



## Neuer Präsident ab 2021

# WECHSEL IM COCKPIT

Zitat aus der Festschrift 2011 zum fünfzigjährigen Bestehen der Baugenossenschaft am Mühlbach Chur:

“ Die guten Beziehungen von Mathias Kobler zu den Unternehmern auf dem Platz Chur und in der Region Chur – vor allem begründet durch seine vormalige berufliche Tätigkeit als Immobilienchef der Swisscom Chur – waren für seine Tätigkeit als Präsident der Baugenossenschaft am Mühlbach von grossem Nutzen. Es ist ihm dank seiner grossen beruflichen Erfahrung stets gelungen, die kostspieligen Renovations- und Umbauprojekte sozialverträglich und in vernünftigem Finanzrahmen über die Bühne zu bringen.

Nach 34 Amtsjahren als Präsident ist für Mathias Kobler nun die Zeit gekommen, kürzer zu treten und sein Amt per 20. Januar 2021 anlässlich der 59. Generalversammlung in jüngere Hände zu legen.

Glücklicherweise ist es dem Vorstand gelungen, nach längerem Suchen einen hierzu geeigneten Kandidaten in der Person von Jungunternehmer Marc Gfeller in Chur zu finden.

Marc Gfeller hat sich seit Oktober 2019 und während des ganzen Geschäftsjahres 2020 intern und

extern intensiv auf seine neue Aufgabe vorbereitet. Sofern ihn die Generalversammlung am 20. Januar 2021 wählt, hat er sich für die Übernahme des Präsidentenamtes für mindestens zwei Amtsperioden (sechs Jahre) vertraglich verpflichtet.

Wir wünschen Marc an dieser Stelle einen guten Start für seine neue, nebenamtliche Tätigkeit als zukünftiger Präsident der Baugenossenschaft am Mühlbach Chur und bitten alle Genossenschaftsrinnen und Genossenschaftler um ihre tatkräftige Unterstützung.

## MARC GFELLER

### Steckbrief

Kaufmännische Berufslehre, Branche Privatversicherung

Berufsmatura, Typ «Wirtschaft»

Ausbildung zum dipl. Finanzberater IAF

Ausbildung zum Finanzplaner mit eidg. FA

Inhaber der Firma «Gfeller Financial Consulting» an der Tittwiesenstrasse 61 in Chur

Zertifikat Lehrgang «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern»

Besuch verschiedener externer Kurse über Bau- und Unterhalt, Mietrecht, Führung eines Vorstandes

Interne, praktische Ausbildung beim Präsidenten und bei den übrigen Vorstandsmitgliedern



Zum Rücktritt von Mathias Kobler

# PRÄSIDENT SEIT 6. FEBRUAR 1987

Seit seinem Amtsantritt als Präsident hat Mathias Kobler das Geschehen in der Baugenossenschaft am Mühlbach Chur nachhaltig geprägt. Die Liegenenschaften an der Tittwiesenstrasse 75 – 85 waren zu diesem Zeitpunkt bereits 25 Jahre alt und das Mehrfamilienhaus an der Scalettastrasse 119-121-123 stand auch schon im 17. «Lebensjahr». Als vordringliche Massnahme galt es, einen langfristigen Finanz- und Investitionsplan für die anstehenden Reparaturen, Renovationen und Umbauten



zu definieren, der die Basis für die nächsten Jahre darstellen soll. Um die monatlichen Mietzinse auf einem tiefen Niveau zu halten, waren zu diesem Zeitpunkt praktisch keine finanziellen Rückstellungen vorhanden. Der neue Präsident musste deshalb die Mietzinse, die weit unter dem quartierüblichen Rahmen lagen, mehrmals erhöhen, um die anstehenden Renovationen (siehe Projekte Tittwiesenstrasse / Scalettastrasse) finanzieren zu können. Die Beschaffung von Fremdkapital über die Banken war damals mit hohen Hypothekarzinsen behaftet und stellte keine gute Lösung dar. Mietzinserhöhungen sind bekanntlich bei den Mietern nicht beliebt und schon gar nicht dann, wenn der neue Präsident solche Anordnungen treffen muss. Durch dieses zielorientierte Vorgehen konnte aber für alle späteren Umbau- und Renovationsprojekte die Finanzierung aus der eigenen Tasche realisiert werden. Das galt aber nicht für die Grossprojekte

wie zum Beispiel für die Erweiterung der Balkone bei den Anlagen Tittwiesenstrasse und Scalettastrasse, die trotz grösseren Eigenmitteln noch eine Fremdkapitalbeschaffung bei der Raiffeisenbank Sargans notwendig machte.

Heute liegen die monatlichen Bruttomietzinse für unsere Wohnungen zwischen 1100 – 1300 Franken. Alle Wohnungen sind qualitativ in einem Topzustand und auf dem Wohnungsmarkt in Chur sehr gefragt.

Wir danken ganz herzlich dem abtretenden Präsidenten Mathias Kobler im Namen aller Mitglieder unserer Baugenossenschaft für seinen unermüdlchen Einsatz zu Gunsten preisgünstiger und zeitgemässer Wohnungen und für seine 34-jährige kompetente Führung unserer Baugenossenschaft am Mühlbach Chur. Mathias kann nun vermehrt seinen Hobbies frönen und wir wünschen ihm dazu noch viele Jahre Gesundheit und Wohlergehen.

Melanie Capaul,  
Finanzchefin

Antonia Haefeli,  
Sekretärin

Carmen Fitze,  
Hausvorstand Tittwiesen

Carlo Caminada,  
Hausvorstand Scaletta

© 2021 Baugenossenschaft am Mühlbach, Chur; [www.bamchur.ch](http://www.bamchur.ch)

Bilder Baugenossenschaft am Mühlbach, Chur  
Hintergrundbild «Projekte»: © peshkova – [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)

Gestaltung und Satz PATMUELLER.CH, Bonaduz

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.

