

# 25 Jahre Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz : 1964-1989

Autor(en): **Gut, Max**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Rheinfelder Neujaersblätter**

Band (Jahr): **47 (1991)**

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-894541>

## **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.

# 25 Jahre Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz

1964 — 1989

von Max Gut

## *Kohlplatz*

Wer kannte sie nicht, die Gegend um die alte "städtische Grube"! Mit Pflanzplätzen übersät, von Landstrasse und Eisenbahn eingerahmt, bot die Kiesgrube einst einigen Hobby- und Familiengärtnern Versorgung und Erholung. Die Kiesgrube selbst lieferte der Gemeinde Material für Strassenbau und -unterhalt. Ihre ausgedienten Teile wurden als Lagerplatz für allerlei Abbruch- und Altmaterial verwendet. Im Westen dieses "Kohlplatzes" lag ein mit Tannen, Buchen und Eichen bewaldetes Areal, der "Dianapark", mit einer Gärtnerhütte, wo Füchse und Hasen sich gute Nacht wünschten.

Fragt man nach dem Ursprung des Namens "Kohlplatz", ist man versucht, die Kohlköpfe aus den Familiengärten für die Namengebung verantwortlich zu machen. Der wahre Ursprung weist aber in eine andere Richtung: Im Jahre 1646 wies der Rat der Stadt Rheinfelden den ansässigen Schmieden — zur Hauptsache wohl Huf- und Wagenschmiede, vereinzelt wohl auch noch ein Waffenschmied — einen Platz für die Errichtung ihrer Kohlenmeiler zu. Dieser Platz, ausserhalb der städtischen Gemäuer, schien für die Herstellung der Kohlen für die Essen der Schmiede geeignet. Die Meiler kamen dort in Betrieb und die Immissionen waren aus der Stadt verbannt. Diese Rauchstätten sind längst verschwunden, geblieben ist der Name "Kohlplatz".

25 Jahre sind es nun her, da die letzten idyllischen Schrebergärten der Überbauung Kohlplatz weichen mussten: Vier Wohnblöcke, ein Hochhaus und ein Kindergarten zieren nun den Kohlplatz. Die "Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz" bildet nunmehr einen wesentlichen Teil der Stadt Rheinfelden.

Kohlenmeiler — Kiesgrube — Schrebergärten — Wohnsiedlung: Von diesem Werdegang sollen die nächsten Kapitel die letzten 25 Jahre beschreiben.

## *Geburt einer Idee*

Im Laufe des Sommers 1962 erfolgte auf Anregung des damaligen Gerichtsschreibers Dr. Eduard Müller und eines amtierenden Bezirksrichters, Hermann Oeschger, die Gründung eines überparteilichen Komitees, mit dem Ziel, für das Areal der alten städtischen Kiesgrube eine vernünftige Nutzung zu erreichen. Die Idee wurde von den städtischen Parteien aufgenommen und führte zur Gründung der Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz. Anstoss zu dieser Gründung hatte die einige Jahre zuvor entstandene Wohnbaugenossenschaft an der Lindenstrasse gegeben.

In intensiver Arbeit wurden Verhandlungen mit dem Gemeinderat in Angriff genommen. Das Areal wurde den Initianten zur Übernahme im Baurecht zugesichert und die Planung raschestens an die Hand genommen. Im Oktober 1962 erfolgte die erste Eingabe eines Modelles an den Gemeinderat, begleitet von dem Gesuch, es sei die Gegend der alten städtischen Kiesgrube von der Grünzone in die Bauzone "B" umzuzonen. Die Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Dezember 1963 bewilligte diese Umzoning, und die Parzelle 370 konnte somit der in Gründung begriffenen Genossenschaft im Baurecht zugesprochen werden.

## *Die Gründung der Genossenschaft*

Auf Einladung der Initianten erschienen die zukünftigen Genossenschafter zu einer Zusammenkunft, an welcher die Gründung rechtens vorgenommen werden sollte. Nach kurzer Orientierung durch Hermann Oeschger, dem die Sitzungsleitung anvertraut worden war, erfolgte die Gründung mit folgender Willenskundgebung:

“Hierauf bekunden sämtliche Erschienenen den eindeutigen Willen, dass durch ihre heutige Anwesenheit und Zustimmung eine Wohnbaugenossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR begründet sein soll, zum Zwecke der Überbauung des von der Einwohnergemeinde am Kohlplatz zur Verfügung gestellten Areals mit preisgünstigen Wohnungen.” Offiziell wurde der neuen Genossenschaft der Name “Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz” mit Sitz in Rheinfelden gegeben.

In die Ämter des Vorstandes wurden folgende Herren einstimmig gewählt:

Präsident:	Hermann Oeschger, Bezirksrichter
Vizepräsident:	August Fischer, Prokurist
Aktuar:	Eduard Müller, Gerichtsschreiber
Kassier:	Albert Leimgruber, Kaufmann Arthur Heiz, Bezirksschullehrer Jakob Boppart, Schlossermeister

Eine Ergänzung der gesetzlich vorgeschriebenen Organe erfolgte mit der Wahl der Kontrollstelle. Die Publikation im Amtsblatt am 27. Mai 1964 besiegelte die damit rechtsgültig gewordene Genossenschaft.

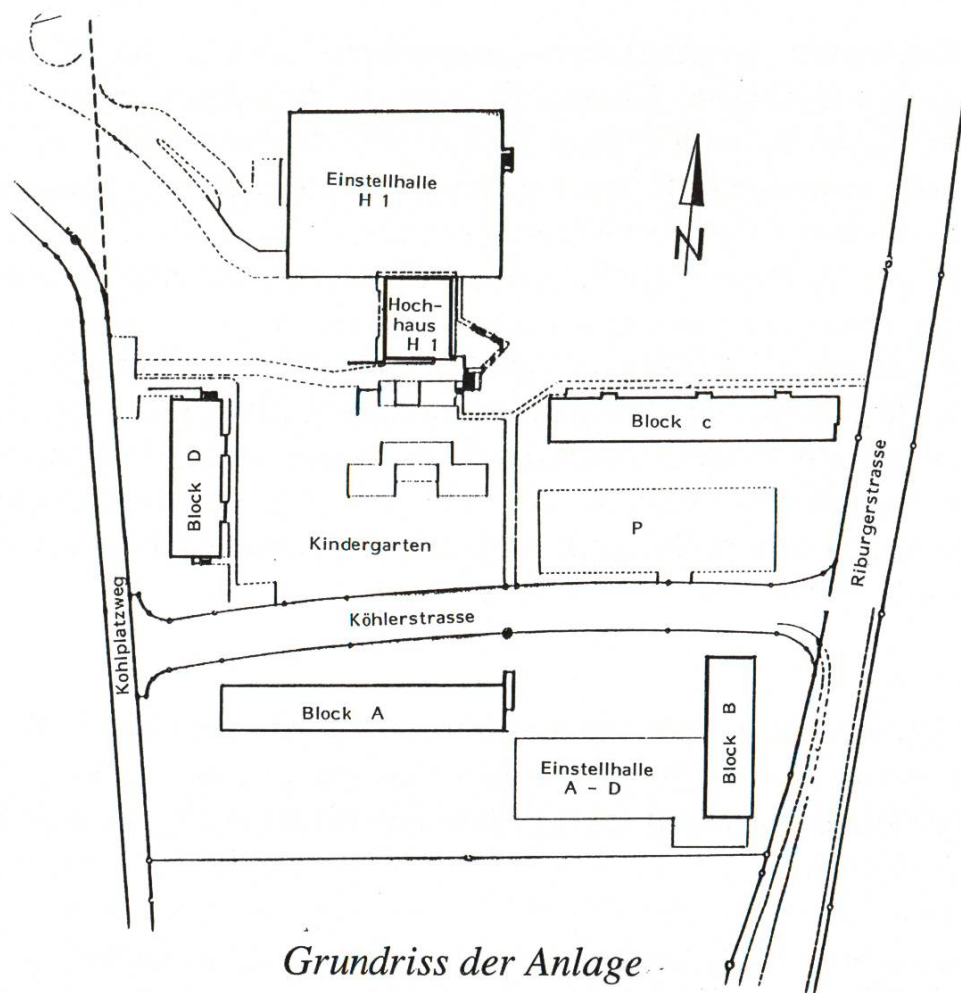
Zwei Besonderheiten treten bei der neugegründeten Genossenschaft zu Tage: die kleine Zahl der Genossenschafter — sie ist identisch mit dem Vorstand — und die parteipolitisch ausgewogene Zusammensetzung. Beide Umstände lassen sich mit der Zweckgebung erklären: ein Werk zu schaffen, getragen von den politischen Parteien der Stadt Rheinfelden, mit dem Fernziel, die Überbauung der ganzen Parzelle nach einem Gesamtüberbauungsplan vollständig durchzuführen. Die Gründer gingen von der Annahme aus, dass zur Durchsetzung der Baupläne eine grosse, profitierende Anzahl von Genossenschaftern hinderlich sein könnte: eine Annahme, die sich aus Erfahrungen andernorts als richtig erwiesen hat.

### *Es geht weiter*

Einen wichtigen Beschluss fällten die Genossenschafter an der Generalversammlung vom 11. April 1969, nämlich weiter zu planen und den Rest der Gesamtüberbauung in Angriff zu nehmen. Die Modelle zeigten drei Hochhäuser, dazu eine grosse, unterirdische Autoeinstellhalle mit daraufliegenden Parkplätzen. Wieder folgten Formalitäten mit der Gemeinde. Für das neu benötigte Land mussten separate Baurechtsverträge abgeschlossen werden. Mit dem Architekten wurden Termine für die Planbereitstellung ausgehandelt.

Die nämliche Generalversammlung, die mit Elan obigen Beschluss fasste, musste leider die Demission des Präsidenten, Hermann Oeschger, hinnehmen. Aus gesundheitlichen Gründen konnte er sich nicht länger der Genossenschaft zur Verfügung stellen. Er wurde verdienterweise der erste Ehrenpräsident der Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz. Sein Nachfolger auf dem Präsidentenstuhl wurde Albert Leimgruber.

Ohne Opposition stimmte die Einwohnergemeindeversammlung vom 26. Juni 1970 dem Baurechtsvertrag für das erste Hochhaus H1 zu, ebenfalls für die doppelstöckige, unterirdisch angelegte Autoeinstellhalle. Bereits ein Jahr später legte der Vorstand das Bauprogramm für das Hochhaus H1 auf den Tisch. Sehr optimistisch wurden schon die Einzugstermine für die neuen Wohnungen festgelegt: allzu optimistisch, wie es sich in der Folge zeigen sollte.



### *Gute Partner*

Die Genossenschaft bemühte sich, das Hauptziel, preisgünstige Wohnungen zu erstellen, rasch zu verwirklichen. Dies wurde erreicht, indem Bund, Kanton und Einwohnergemeinde im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues Mietzinszuschüsse gewährten. In den Genuss dieser Zuschüsse kamen Mieter, die entsprechende Voraussetzungen erfüllten. In der Einwohnergemeinde Rheinfelden besass die Genossenschaft einen Garanten für die Hypothekendarlehen der Lokalbanken. Private Darlehensgeber, die mit ansehnlichen Beträgen Optionen auf zukünftige Wohnungen erwerben konnten, rundeten die Fremdfinanzierung ab.

### *Baubeginn*

Anfangs Juni 1964 trafen die Baupläne des Architekten ein, das Baugesuch wurde vorbereitet und im folgenden Monat dem Gemeinderat eingereicht. Mit dem Hinweis, dieses Baugesuch sei wegen der Hochhäuser einer nordwestschweizerischen Planungsgruppe vorzulegen, wies der Gemeinderat das Baugesuch vorerst zurück. Er war der Ansicht, die Frage der Garagen und Parkplätze, die Einordnung des Kindergartens und schliesslich die "Länge der Wohnblöcke" müssten nochmals überdacht werden — Weisungen, die

dem Vorstand eine Menge zusätzliche Arbeit brachten. Um diese Arbeiten effizienter zu erledigen, wurden innerhalb des Vorstandes Untergruppen für "Bau" und "Finanzierung", später auch für Vermietung gegründet. Nachdem viele Hindernisse aus dem Wege geräumt waren, wurde vom Gemeinderat endlich die Baubewilligung für eine erste Etappe, die Blöcke A und B, erteilt. Am 1. Dezember 1965 erfolgte der Spatenstich bei Block A, dann folgte auch Block B. Zügig gingen die Arbeiten voran, obwohl es mit einigen beteiligten Firmen Schwierigkeiten gab. Hindernd fiel auch das Zerwürfnis mit dem Hauptplaner, dem Teilhaber von Herrn Schällibaum, ins Gewicht. Es musste schliesslich mit rechtlichen Mitteln erledigt werden. Ohne grosse Verzögerung wurden anschliessend die Blöcke C und D in Angriff genommen. Inmitten dieser Gebäulichkeiten entstand der Kindergarten "Kohlplatz" der Stadt Rheinfelden. Mit grosser Freude und Genugtuung konnte der Abschluss der ersten Etappe im Jahre 1969 gefeiert werden. Die Vermietung lief gut an.

Mit den Banken konnten die finanziellen Bedingungen ausgehandelt und gelöst werden. Im Sommer 1972 war es dann soweit: der Grundstein für das erste Hochhaus wurde gelegt. Ehrenpräsident Hermann Oeschger vollzog den denkwürdigen Akt. Der immer noch zuversichtliche Vorstand fasste gleichzeitig den Beschluss, die Planung für das zweite Hochhaus an die Hand zu nehmen, damit ein "kontinuierlicher Übergang der Bauarbeiten von H1 zu H2 sichergestellt sei." Der Architekt erhielt Ordre, so rasch als möglich baureife Pläne vorzulegen. Für das Hochhaus haben Bemühungen dazu geführt, für alle Wohnungen Mietzinszuschüsse zu erhalten, allerdings mit Auflagen, die eine neuerliche Überprüfung und Überarbeitung der Baupläne und, damit verbunden, eine erhebliche Verteuerung gegenüber dem ersten Kostenvoranschlag verursachten. Doch im Hinblick auf die soziale Auswirkung entschied sich der Vorstand für dieses Vorgehen.

Das Hochhaus wuchs. Der Präsident vermerkte dazu in seinem Bericht für das Jahr 1973: "Widerstände sind da, um überwunden zu werden. Mit Hilfe aller Kräfte und Mittel und mit dem Willen, das von den Gründern der Genossenschaft gesteckte Ziel zu erreichen, ist es gelungen, die Arbeiten so weit voranzutreiben, dass der Erfolg der Bemühungen nicht ausbleiben wird." Mit diesem Satz hat er die Ereignisse des Jahres 1973 treffend skizziert.

### *Dunkle Wolken am Horizont*

1974: Eine massive Teuerungswelle überschwemmte die Schweiz und machte auch vor unserer Genossenschaft nicht Halt. Eine Überprüfung der Baurechnung für das Hochhaus H1 zeigte erschreckende Auswirkungen.

Die Banken wurden zurückhaltend. Im Vorstand begann das grosse "Hirnen"! Als erste Massnahme musste eine Erhöhung der Mietzinse für die

ganze Genossenschaft ins Auge gefasst werden. Diese Massnahme wirkte sich höchst ungünstig aus, denn sie fiel sehr massiv aus: 14,5 % sollte sie betragen! Die Vermietung, einst sehr positiv angelaufen, geriet ins Stocken. Rheinfeldern hielt zu dieser Zeit den schweizerischen Rekord an Leerwohnungen. Über 400 Wohnungen warteten auf ihre Mieter! In dieser Lage beschloss der Vorstand, die gesamte finanzielle Situation der Genossenschaft einer gründlichen Prüfung zu unterziehen, ganz speziell aber die Baurechnung für das Hochhaus. Gegen Ende des Jahres 1975 konnten die hochgehenden Wogen etwas geglättet werden. Eine Untersuchungskommission, bestehend aus Vertretern des Vorstandes, der Banken und der Einwohnergemeinde, erstattete den Bericht über die finanzielle Lage. Die Baurechnung, von einer Treuhandfirma geprüft, musste, obwohl sehr hoch ausgefallen, als richtig anerkannt werden. Schliesslich lief alles darauf hinaus, eine Erhöhung der Bürgschaft durch die Einwohnergemeinde zu erwirken. Doch die zu diesem Zwecke vom Gemeinderat eingebrachte Vorlage wurde von der Einwohnergemeindeversammlung vom Dezember 1975 zurückgewiesen. Der Gemeinderat erhielt den Auftrag, eine nochmalige gründliche Überprüfung der finanziellen Situation zu veranlassen. Für die Genossenschaft bedeutete dies eine nochmalige Verzögerung der restlichen Bauarbeiten und neue Schwierigkeiten in der Vermietung, auf die man so sehr angewiesen war. Es entstand im Vorstand deshalb der Gedanke, nach Möglichkeiten zur anderweitigen Platzierung der Bürgschaft zu suchen, um eine nochmalige Bemühung des Souveräns zu erübrigen.

Der Schweizerische Verband für das Wohnungswesen, der Bund und eine Bürgschaftsgenossenschaft wurden zu diesem Zwecke angefragt. Mit grosser Erleichterung konnten alle Beteiligten anfangs 1976 den Bericht entgegennehmen, dass die gesamte Bürgschaft vom Bund, d.h. vom Bundesamt für Wohnungswesen, übernommen werde. Somit war der Weg geebnet und die Voraussetzung für erspriessliches Weiterarbeiten gegeben.

Bessere Verhältnisse bescherte der Genossenschaft das Jahr 1976. Der Vorstand unternahm spezielle Anstrengungen, ihr Ansehen wieder herzustellen. Dank einsichtiger Hilfe der Finanzpartner war diesen Bemühungen Erfolg beschieden. Als übriggebliebener "Klumpfuss" erwies sich lediglich die grosse, für drei Hochhäuser berechnete, leerstehende Einstellhalle.

Im Juni 1976 wurden an einer ausserordentlichen Generalversammlung die Artikel 5 und 12 der Statuten geändert, womit der Weg frei wurde, alle Mieter zu Genossenschaftlern zu machen.

In kontinuierlicher, viele zusätzliche Stunden heischender Arbeit gelang es den Verantwortlichen, die Einstellhalle bis auf wenige Plätze zu vermieten. Die folgenden Monate galten der inneren Festigung und der Wiederherstel-



*1. Kohlplatz von Süden.*

lung des teilweise geschwundenen Vertrauens. So wurde die Finanzkommission umstrukturiert, die technischen Dienste wurden ausgebaut, und für die Verrichtung verschiedenster Arbeiten wie z. B. Umgebungspflege, konnten Genossenschafter gewonnen werden. In dieses Kapitel einzureihen sind auch die Bemühungen, den Zusammenhalt unter den Genossenschaf tern zu fördern. Es wurde eine Arbeitsgruppe "public relations" ins Leben gerufen. Unter der Leitung von Genossenschafter Emil Albiez veranstaltete diese Gruppe im Herbst 1979 ein grosses Kohlplatzfest.





*Westansicht*

### *Neue Aufgaben stehen an*

Die Tatsache, dass die Genossenschaft nur Gebäude zu eigen hat, die im Baurecht auf fremdem Boden stehen, zwingt die Verantwortlichen, dem Unterhalt und der Sorgspflicht für diese Gebäulichkeiten ganze Aufmerksamkeit zu schenken. Nur diese Werterhaltung der Bauten ist Garantie für die Hypotheken der Banken. Es bedurfte verschiedener Orientierungen, bis diese Tatsache allen Genossenschaftlern bewusst wurde. Wohl waren im Laufe der Jahre ständig kleinere Renovationen ausgeführt worden; doch war nach 25 Jahren eine gründliche Überprüfung aller Gebäulichkeiten angezeigt. Der Vorstand liess deshalb eine umfassende Studie für eine Sanierung der ersten vier Mehrfamilienblöcke ausarbeiten.

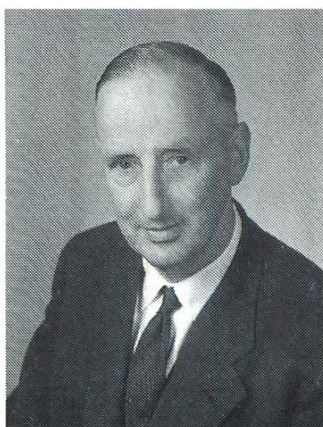
Dafür wurden Kosten von über zwei Millionen Franken veranschlagt: ein handfester Brocken, wenn man bedenkt, dass dieser Betrag darlehensmässig beschafft, verzinst, amortisiert und auf die Mietzinse abgewälzt werden musste. Diese Sanierung mit all ihren Nebenerscheinungen bildete die Hauptarbeit im Jahre 1984. Gleichzeitig erfolgte eine Änderung der Mietzinsstruktur: Alle Mietzinse wurden auf die Basis Quadratmeter/Wohnfläche umgerechnet. Damit wurden Ungleichheiten im Mietzinsgefüge ausgeglichen, die stets zu Auseinandersetzungen Anlass gegeben hatten.

## *Personen und Persönlichkeiten*

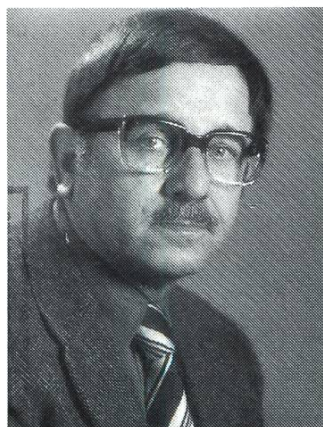
Der Rückblick auf die vergangenen 25 Jahre wäre unvollständig, enthielte er nicht auch Worte des Dankes. Der Gedanke, Männer aus der Politik für die Idee der "Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz" zu gewinnen, war richtig. Mit dem notwendigen Gewicht konnten genossenschaftliche Anliegen durchgesetzt werden. Ein grosser Dank gilt daher allen, die die Geschicke der Genossenschaft geprägt haben, den Gründern und allen weiteren Frauen und Männern, die um den Kurs des Schiffes in allen Lagen bemüht und erfolgreich waren. Sie haben ein Werk zustande gebracht, auf das wir stolz sein dürfen. Stellvertretend für alle ehemaligen Mitstreiter erwähnen wir als Mitgründer Dr. Eduard Müller, ehemaliger Gerichtspräsident, und den amtierenden Ehrenpräsidenten und langjährigen Genossenschaftspräsidenten Albert Leimgruber.

Drei unserer Gründer, Hermann Oeschger, erster Präsident und Ehrenpräsident, August Fischer, erster Vizepräsident, und Albert Egli, Finanzverwalter der ersten Stunde, haben uns für immer verlassen. Eines weitem getreuen Mannes der ersten Zeit gedenken wir ebenfalls, des langjährigen Verantwortlichen für das Bauwesen, Ernst Waldvogel. Ihnen folgt unser Dank übers Grab hinaus.

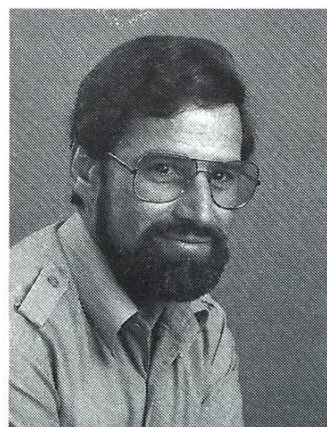
Junge Kräfte stehen heute auf der Kommandobrücke. Für sie gilt, ein Imperium von Millionenwerten und -umsätzen zu verwalten. Die lange Zeit gültige und behütete Zusammensetzung des Vorstandes nach parteilichen Zugehörigkeiten ist durch eine fachbezogene ersetzt worden. Die Ziele der Genossenschaft sind die gleichen geblieben, mögen sie Erfüllung finden.



*Hermann Oeschger  
(1898-1976)  
Präsident 1964-1969*



*Albert Leimgruber  
Präsident 1970-1983*



*Heinz Gut  
Präsident seit 1983*

Eine ausserordentliche Generalversammlung wies diesen Plan des Vorstandes vorerst zurück. Es wurde befunden, eine solch massive Sanierung könne unmöglich in einem Zuge durchgeführt werden, schon der finanziellen Belastung wegen. Äusserst exakte Berechnungen des Architekten überzeugten aber erst den Vorstand und dann auch die Genossenschafter, dass eine Sanierung in Etappen zu kostspielig wäre, ganz abgesehen davon, dass keine Bauunternehmung auf vier Jahre feste Bindungen eingegangen wäre. Schliesslich gaben die Genossenschafter einer gesamten Sanierung den Vorzug.

Unter der straffen Leitung des Architekten Heinz Gut, selbst Mitglied des Vorstandes, konnten die Arbeiten zügig, ohne nennenswerte Vorkommnisse und ohne jeden Unfall zu Ende geführt werden.

Die Schlussabrechnung erbrachte gegenüber dem Kostenvoranschlag eine willkommene Einsparung.

Finanzielle Konsolidierung, Ausbau der genossenschaftlichen Dienste und des technischen Unterhaltes waren weitere Hauptaufgaben. Der "Kohlplatz-Kontakt", die genossenschaftseigene Hauszeitung, wurde aktiviert, die Arbeit des jungen Vorstandes trug Früchte.

Trotz vielerlei Schwierigkeiten und Erschwernissen kann die Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz ihren 25. Geburtstag feiern. Allen Stürmen zum Trotz steht sie heute gefestigter da denn je. Sie weist in der kurzen Zeit ihres Bestehens eine ereignisreiche Geschichte auf und präsentiert sich als ein wohnliches, gepflegtes Quartier der Stadt Rheinfelden. Sie ist tatsächlich viele Sorgen los, wird aber auch in Zukunft Probleme zu meistern haben.