

# Ein Jahrzehnt Wohngenossenschaft für kinderreiche Familien 1925 - 1935

Autor(en): [s.n.]

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **12 (1937)**

Heft 1

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101060>

## **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.

eidgenössischen Expertenkommission wurde kürzlich berichtet, niemand glaube mehr an eine »Rückkehr zum Wirtschaftsliberalismus der Vorkriegszeit«. Was aber wird sich mit der Zeit statt des früheren Zustandes herausbilden? Es gibt noch immer sehr einflußreiche Kreise, die jede staatliche Beeinflussung respektiv Kontrolle der Wirtschaft beseitigen möchten. Bundesrat Obrecht jedoch erklärte im Ständerat »ganz ohne staatliche Wirtschaftsbetätigung« komme man heute nicht mehr aus. Aber der Staat dürfe sich nur dort einmischen, »wo und insofern es nötig ist«. Aber wo das »nötig« ist, und inwiefern, darüber geht eben der politische Streit.

In gewissen rechtsstehenden Kreisen wird immer wieder eine »*korporative Ordnung* der Wirtschaft« als »*Patentlösung*« empfohlen. Doch wie eine solche Ordnung praktisch aussehen und wie sie durchgeführt werden sollte, darüber besteht heute sowenig Klarheit wie über die letzten Ziele der »staatlichen Wirtschaftsbetätigung«. In jenen Ländern, die sich offiziell zum korporativen Gedanken bekennen, wie etwa Italien oder Oesterreich, ist tatsächlich bisher sehr wenig an der prinzipiellen Struktur der Wirtschaft geändert worden.

In einer so labilen wirtschaftspolitischen Gesamtsituation ist jede in sich selbst gefestigte »Oase« um so wertvoller. Der Staat muß doch nur deshalb in die Wirtschaft eingreifen, weil bei voller Freiheit der Konkurrenz und des privaten Strebens nach Gewinn lebenswichtige Interessen der Allgemeinheit bedroht werden könnten. Bei den *Genossenschaften* dagegen sind jene Gefahrenquellen von vornherein ausgeschaltet. Die

Genossenschaften wollen in ihrem eigenen Wirtschaftsrahmen materielle Werte schaffen, ohne damit andere Interessen irgendwie zu gefährden. Gerade in solchen besonders »kritischen« Krisenzeiten erweisen sich die Genossenschaften als Keimzellen des wirtschaftlichen Aufbaues. Die ganze Bedeutung der Tatsache, daß sich in dieser Zeit die Genossenschaften als derart »*krisenfest*« erwiesen haben, wird erst später wohl ganz gewürdigt werden. In den Zeiten stärkster Wohnungsnot während der 20er Jahre und nachher bildeten die *Bau- und Wohngenossenschaften* den stärksten Rückhalt der Mieterschaft. Die Bau- und Wohngenossenschaften beteiligten sich nicht an der Bodenspekulation, sie bauten keine »Renditenhäuser« und sicherten damit sich selbst und ihre Mitglieder vor gefährlichen Krisen-Rückschlägen. Dasselbe gilt für die *Konsumgenossenschaften*, die teilweise, wie der ACV. Basel, ganz bedeutende Mittel in Wohnbauten anlegten. Es ist noch nicht lange her, daß es in Basel als besonderer »Glücksfall« angesehen wurde, wenn sich jemand eine »Konsumwohnung« sichern konnte.

Beim *Neuaufbau der Wirtschaft* nach Weltkrieg und Weltkrise werden *auch die Genossenschaften eine wichtige Rolle* zu spielen haben, nicht zuletzt bei der Lösung einer der wichtigsten Teilaufgaben: der Schaffung billiger, hygienischer und rationeller Wohngelegenheiten für möglichst breite Volkskreise. Der genossenschaftliche Weg ist auch immer ein demokratischer Weg. Die Genossenschaften sind — in diesen stürmischen Zeiten — gleichsam Schutzinseln, auf denen wirtschaftspolitische Zukunftsarbeit geleistet wird.

W—r.

## Ein Jahrzehnt Wohngenossenschaft für kinderreiche Familien 1925—1935

Dialog aus der Zeit der Wohnungsnot.

*Vermieter zu einer wohnungsuchenden Mutter:*

Wie viele Kinder haben Sie?

*Antwort der Mietsuchenden:*

Fünf! (manchmal auch drei, acht oder zwölf)

*Entscheid des Vermieters:*

Es tut mir leid, die Wohnung ist schon vermietet!

(Diese Antwort war damals noch höflich, denn manchmal wurde das Gespräch mit einem mehr oder weniger heftigen Schließen der Türe abgebrochen.)

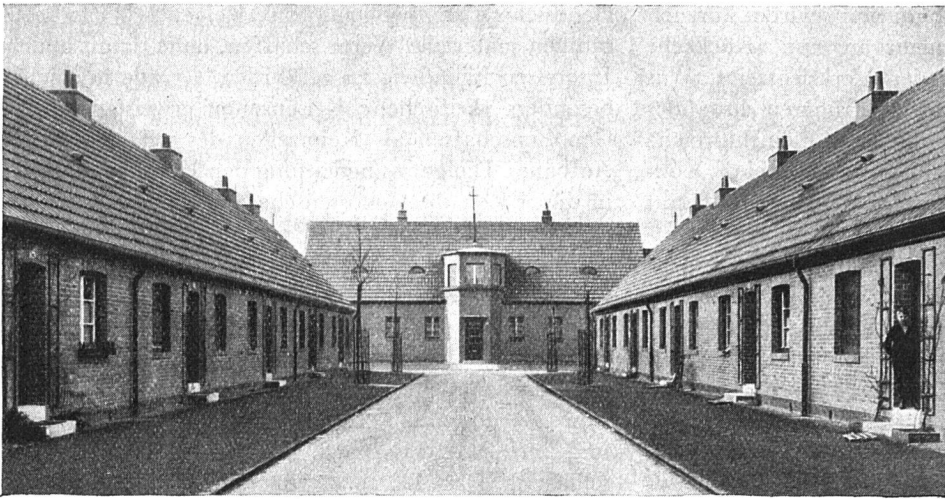
Mit der Wiedergabe dieses während der Zeit der Wohnungsnot nach dem Weltkriege oft zwischen Vermietern und Mietern geführten Zwiegespräches haben wir uns in die Zeit der Gründung der Wohngenossenschaft Im Vogelsang in Basel zurückversetzt. Kinderreichen und minderbemittelten Familien war es in dieser Zeit kaum mehr möglich, Wohnungen zu finden, so daß auch in Basel die Behörden durch die Bereitstellung von Notwohnungen und die Errichtung von Wohnbaracken eingreifen mußten.

Auf Anregung der Landgenossenschaft Hirzbrunnen studierte ein Initiativ-Komitee die Frage, ob eine Gruppe von kinderreichen und minderbemittelten Familien auf dem Wege der genossenschaftlichen Selbsthilfe sich ihren Wohnungsbedarf beschaffen könne. Mit Rücksicht auf die damals hohen Baukosten und die bescheidenen Einkommensverhältnisse solcher Familien wurde von vornherein mit einer Beihilfe der öffentlichen Hand gerechnet, denn mit der Errichtung einer Wohnkolonie für diese Schicht der Bevölkerung konnten der Öffentlichkeit auch Lasten abgenommen werden.

Unter solchen allgemeinen Voraussetzungen erfolgte in Basel am 2. Februar 1925 die Gründung der Wohngenossenschaft »Im Vogelsang«, deren Statuten über den Zweck folgendes bestimmen:

»Zweck der Genossenschaft ist, kinderreichen Familien gesunde und billige Wohnungen zu verschaffen und ihre soziale Wohlfahrt zu fördern.«

Aus Anlaß des 10jährigen Bestehens hat nun diese Genossenschaft auf Ende 1935 einen eingehenden Be-



Blick in eine Straße mit Kindergarten im Hintergrund

richt erstattet\*, worin über die Gründung, den Bau, die Finanzierung und die Verwaltung dieses gemeinnützigen Unternehmens Auskunft erteilt wird. Ueber einige allgemein interessierende Fragen soll nun auch in unserer Zeitschrift berichtet werden.

Ueber Schwierigkeiten in organisatorischer Beziehung sagt der Bericht, daß mancherorts Bedenken geäußert wurden, die projektierte Wohnkolonie solle nicht auf der Rechtsgrundlage einer gemeinnützigen Genossenschaft als Selbsthilfeorganisation, sondern als Stiftung erstellt und verwaltet werden. Das Risiko in der Zukunft sei viel zu groß und eine Oberaufsicht durch einen Stiftungsrat sei erforderlich. Dieser Auffassung gegenüber vertraten die Initianten die Ansicht, daß die Erstellung und Verwaltung von Wohnungen durch eine Selbsthilfegenossenschaft auch dann möglich sei, wenn sich die Mitgliedschaft ausschließlich aus wirtschaftlich schwachen Familien zusammensetzt. Bei vorsichtiger und sparsamer Verwaltung könne diese Organisation nach einigen Jahren schon finanziell erstarren.

Bedenken bestanden auch hinsichtlich der Massierung von kinderreichen Familien auf einem kleinen Gebiete, u. a. mit Rücksicht auf Schulfragen, und man mußte sich auch überlegen, ob die durch das Beisammensein von vielen Kindern möglichen Reibungen der Entwicklung der Organisation nicht hindernd sein könnten. An eine andere Lösung des Problems der Unterbringung kinderreicher Familien, zum Beispiel die dezentralisierte Erstellung von Wohnhäusern, war aber unter den damals gegebenen Verhältnissen nicht mehr zu denken, denn es mußte rasch gehandelt und gebaut werden.

Das Initiativ-Komitee beauftragte die Architekten Bernoulli und Künzel mit der Ausarbeitung eines Bauprojektes. Als Haustyp wurde ein reines Parterrehaus gewählt, in der Ueberlegung, daß bei der kinderreichen Familie die Bewirtschaftung der Wohnung

\* Die ersten zehn Jahre der Wohngenossenschaft »Im Vogelsang« Basel, 1925—1935.

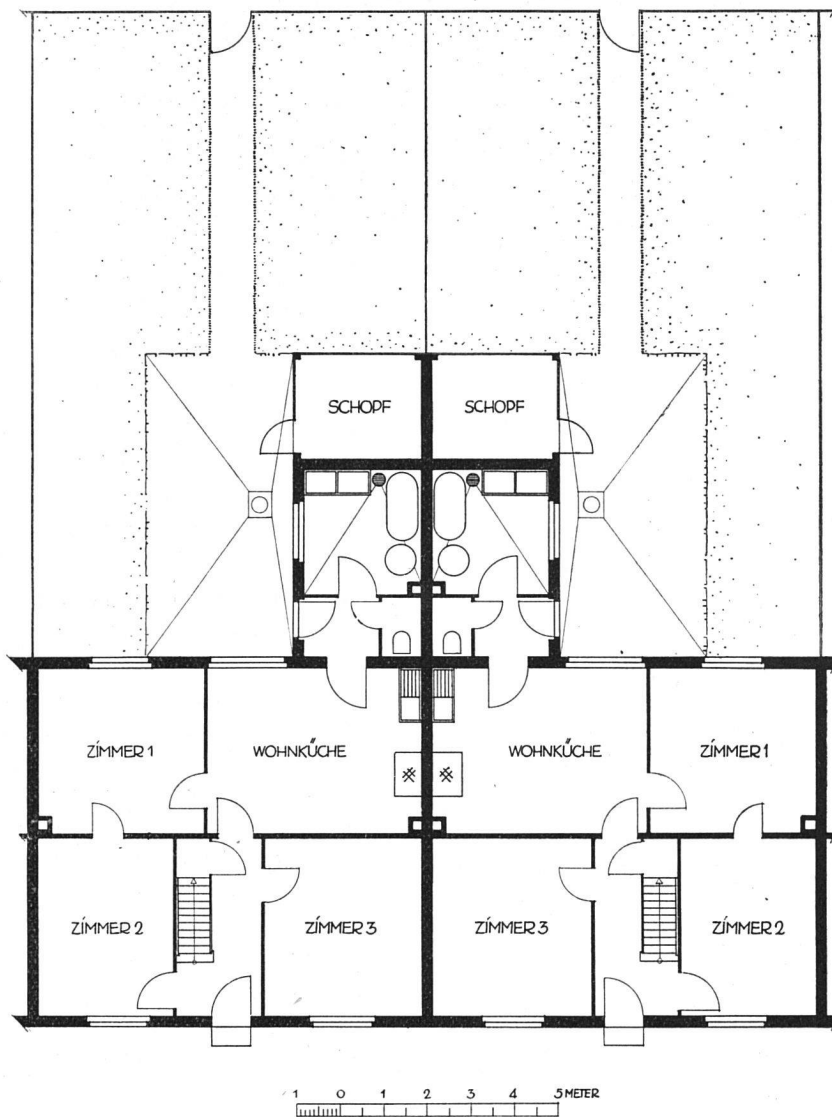
möglichst leicht sein soll, indem der Hausfrau das Treppensteigen erspart wird. Eine Wohnung besteht aus drei Zimmern und großer Wohnküche auf einem Boden und an die Wohnküche unmittelbar angrenzend ein gedeckter Ausgang ins Freie; dahinter die Waschküche mit Bad und der Schopf in einem Anbau. In elf Eckhäusern wurde je im Giebel des I. Stockes ein viertes Zimmer erstellt. Die Außenmauern dieser eingeschossigen Bauten wurden nach dem gemäß Baugesetz zulässigen Mindestmaße ein Stein stark aufgeführt; die Mauern sind außen nicht verputzt, da ein Backsteinrohbau Beschädigungen weniger ausgesetzt ist. Diese Art der Bauausführung hat sich bisher auch in den kalten Wintern gut bewährt.

Die Genossenschaft hatte dem Regierungsrat zuhanden des Großen Rates des Kantons Basel-Stadt ein Gesuch um Ausrichtung einer Barsubvention eingereicht, mit der Begründung, die Erstellung von geeigneten Wohnungen für kinderreiche und minderbemittelte Familien gehöre eigentlich zu den Aufgaben der öffentlichen Hand; die hohen Land- und Baukosten erfordern die Festsetzung von Mietpreisen, welche die Leistungsfähigkeit kinderreicher und minderbemittelter Familien übersteige, und nur durch die Gewährung einer Barsubvention sei es möglich, bei der Bestimmung der Mietzinse ein angemessenes Maß einzuhalten. Der Große Rat bewilligte der Genossenschaft eine Subvention von 20 Prozent der Bausumme, das heißt Fr. 225 120.— und ermächtigte den Regierungsrat zur Uebernahme weiterer Finanzierungshilfen aus öffentlichen Mitteln, wie Gewährung oder Verbürgung der II. Hypotheken und Beteiligung am Genossenschaftskapital. Die Genossenschaft mußte der öffentlichen Verwaltung das Recht einräumen, die Hälfte der Häuser nach ihrem Ermessen zu vermieten, unter Uebernahme eines eventuellen Zinsverlustes zu Lasten des Staates. Von der zuletzt genannten Ermächtigung hat weder die Genossenschaft noch der Regierungsrat je Gebrauch gemacht. Der Regierungsrat ließ sich nur das Recht einräumen, einen Vertreter in den Vorstand der Genossenschaft abzuordnen.

Wie schon von Anfang an vorgesehen, wurden im Verlauf der Jahre in zwanzig Häusern in den großen Estrichräumen je ein viertes Zimmer eingebaut und damit den Bedürfnissen der kinderreichen Familien nach Vermehrung der Wohnräume entsprochen. Dieser Ausbau konnte schon vollständig mit eigenen Mitteln durchgeführt werden. Schließlich konnte die Genossenschaft auf einem 800 m<sup>2</sup> umfassenden Areal durch Anlegen von Rasenflächen, Baum- und Strauchpflanzungen und durch Aufstellung von Sitzbänken und Sand-

Ueber die Anlagekosten und deren Finanzierung entnehmen wir dem Berichte folgende Zahlen:

Landkosten . . . . .	Fr. 130 583.10
Baukosten, Architektenhonorar, Gebühren . . . . .	» 1 145 339.95
	Fr. 1 275 923.05
Der Kostenvoranschlag belief sich auf . . . . .	» 1 276 873.—
I. Hypotheken . . . . .	» 720 000.—
II. » . . . . .	» 264 000.—
III. Hypothek (Kautionshypothek) . . . . .	» 225 120.—
Genossenschaftskapital . . . . .	» 66 803.05
	Fr. 1 275 923.05



Erdgeschoß-Grundriß der Häuser der 1. und 2. Baustappe

kisten noch einen eigenen Spielplatz für die Kinder der Kolonie herrichten lassen.

Heute besitzt nun die Genossenschaft 60 Einfamilienhäuser mit 3 und 4 Zimmern und einen Spielplatz auf einem Areal von insgesamt 15 764 m<sup>2</sup> Fläche und damit hat ihre Bautätigkeit auf dem Gebiete des Hirzbrunnenquartiers ihren Abschluß gefunden.

Die auf Grund dieser Finanzierung festgesetzten Mietzinse betragen für eingebaute Häuser mit drei Zimmern, Wohnküche, Waschküche, Bad, Schopf und Garten Fr. 1020.— jährlich und für Eckhäuser mit vier Zimmern usw. Fr. 1260.—. Durch den Rückgang des Hypothekenzinsfußes war bis Ende 1935 eine Herabsetzung der Mietzinse um Fr. 120.— pro Jahr möglich.



Ansicht einer Hausfassade  
der 1. und 2. Bauetappe

An die Finanzierungsdarlehen hat die Genossenschaft bis Ende 1935 Fr. 105 800.— zurückzahlen können; die Abschreibungen an den Immobilien belaufen sich auf Fr. 93 000.—.

Für den Unterhalt der Liegenschaften wurde in den ersten zehn Jahren ein Betrag von rund Fr. 54 000.— aufgewendet und an Reserven stehen Fr. 17 000 zur Verfügung.

Ueber die Erfahrungen sagt der Bericht zum Schlusse:

»Zum erstenmal war in Basel der Versuch unternommen worden, für kinderreiche und minderbemittelte Familien auf gemeinnütziger genossenschaftlicher Grundlage eine Wohnkolonie zu erstellen, also mit dem Mittel der Selbsthilfeorganisation das Wohnungsbedürfnis einer ausschließlich wirtschaftlich schwachen Schicht der Bevölkerung zu befriedigen. Manche Schwierigkeiten und Hindernisse mußten überwunden werden, aber dank der Bemühungen der Initianten und dank der Finanzierungshilfe der Behörden ist das Werk gelungen. Die ersten zehn Jahre haben dem Optimismus der Initianten recht gegeben; die Genossenschaft ist finanziell schon erstarkt und kann ohne Furcht in die Zukunft blicken. Durch die geleisteten Kapitalrückzahlungen wurde die Zinslast fühlbar erleichtert und auf Grund der Rückstellungen stehen der Genossenschaft schon Mittel zur Verfügung, damit auch Rückschlägen begegnet werden kann.

Die seit Jahren erfolgte jährliche Abschreibung von mindestens 1 Prozent des Erstellungswertes der Liegenschaften vom Immobilienwert, die Leistung

außerordentlicher Abzahlungen an die Grundpfanddarlehen und die angemessene Aeufnung von Reserven haben neben andern günstigen Umständen schon ihre Früchte getragen. Der Weiterbau auf dieser nun gesunden Grundlage muß Aufgabe und Pflicht der Genossenschaft und ihrer Organe sein.

„Das schwierige Experiment darf als gelungen bezeichnet werden“, sagt die Landgenossenschaft Hirzbrunnen 1930 in ihrem Bericht über die Wohngenossenschaft „Im Vogelsang“. Dieser Ausruf muß nicht nur für damals und heute, sondern auch für die Zukunft gelten.

Von den 60 Einfamilienhäusern sind 40 noch von den ersten Mietern bewohnt, und wir möchten dies als Beweis dafür ansehen, daß das Wort „Treue zur Genossenschaft“ nicht nur ein leeres Wort ist. Diese Treue zu dem selbstgeschaffenen Werke muß auch weiterhin von den Mitgliedern gehalten werden. Die Genossenschafter sollen immer zu dem ihnen anvertrauten Genossenschaftsgute, zu ihrem Eigenheim, Sorge tragen, und die von der Gesamtheit der Mitglieder ernannten Genossenschaftsbehörden müssen die Interessen der Genossenschaft mit Mut und Freude vertreten. Dann wird auch in der Zukunft die Wohngenossenschaft „Im Vogelsang“ den Zweck voll erfüllen, den sie sich in ihren Statuten gegeben hat.

Die Wohngenossenschaft „Im Vogelsang“ arbeitet mit allen ihren Kräften an der Lösung der Wohnungsfrage, eines wichtigen Teiles der sozialen Frage. Sie wird auch dieses höhere Ziel nie aus den Augen verlieren.«

*Glückauf für das zweite Jahrzehnt!*

Fr. N.