

Jubiläen

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **48 (1973)**

Heft 9

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Nutzungsbedingungen

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

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

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

Haftungsausschluss

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

Eine Reihe von Mitgliedergenossenschaften des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen feiert dieses Jahr ihr 50jähriges Bestehen. Die lezenswerten Jubiläumsberichte geben jeweils Zeugnis von den Leistungen der jublierenden Genossenschaften. Der Wille, die Wohnungsnot durch genossenschaftliche Selbsthilfe zu mildern, konnte zwar durch die bereits damals auftretenden Schwierigkeiten gehemmt, aber nicht aufgehoben werden. Wir hoffen und wünschen, dass der Geist der Gründer auch in den nächsten Jahrzehnten die weitere Entwicklung diese Genossenschaften beeinflussen wird. Aus den uns zugestellten Jubiläumsberichten zweier Baugenossenschaften fassen wir nachstehend einige Ausschnitte ihrer Geschichte zusammen. k.z.

Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

Die allgemeine Wohnungsnot der Jahre nach dem Ersten Weltkrieg und das Bedürfnis nach Wohnungen in der Nähe der grossen SBB-Werkstätten führten im Januar 1923 zur Gründung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Altstetten.

Bereits am 1. August 1923 wurde mit dem Bau der ersten 36 Wohnungen begonnen. Sie konnten am 1. April 1924 bezogen werden. Die Mietzinse betragen für eine 3-Zimmer-Wohnung Fr. 86.50 und für eine 4-Zimmer-Wohnung Fr. 104.-. Genau ein Jahr später erfolgte der Bezug von weiteren 12 und im Oktober 1926 der der restlichen 45 Wohnungen vom Baulos I mit total 93 Wohnungen. Die geplante Erstellung von total 126 Wohnungen im Baulos II erfuhr durch den überaus kalten Winter 1928/29 und dem Streik der Bauarbeiter eine Verzögerung. Die Wohnungen konnten erst im April 1929 und Oktober 1930 bezogen werden. Alle Wohnungen waren, für damals, durchaus modern konzipiert, verfügten sie doch über ein eigenes Bad und im Baulos II bereits über Zentralheizung.

Diese 219 Wohnungen, welche sich auf 40 Häuser verteilen, bildeten bis 1965 den gesamten Wohnungsbestand der EBA. Um alleinstehenden Mietern das weitere Verbleiben in der ihnen lieb gewordenen Genossenschaft zu ermöglichen, wurde an einer ausserordentlichen Generalversammlung vom 20. Novem-

ber 1964 der Bau von zwölf 1-Zimmer-Wohnungen beschlossen.

Krisenzeiten

Bereits knapp zehn Jahre nach der Gründung der Genossenschaft hatte diese Mühe, genügend Mieter zu finden. Die Wirtschaftskrise liess den Bedarf an Wohnungen stark sinken, und zahlreiche Kündigungen mussten in Kauf genommen werden. Der Vorstand sah sich gezwungen, die an sich schon niedrigen Mieten weiter zu reduzieren und einzelne Zimmer abzuschliessen, um wenigstens die Miete für eine kleinere Wohnung zu erhalten. Für die Vermittlung eines neuen Mieters wurde bis 1939 eine Prämie von Fr. 25.- ausgerichtet. Um weitere Auszüge zu verhindern, bezahlte die Genossenschaft Treueprämien. Die Einzahlung vom Anteilscheinkapital musste teilweise während Jahren gestundet werden.

Der Zweite Weltkrieg brachte erneut Schwierigkeiten. Der rapide Rückgang der Bautätigkeit liess den Leerwohnungsbestand absinken, so dass die Genossenschaft die Wohnungen wieder voll vermieten konnte. Dagegen entstanden durch den Einbau von Luftschutzkellern weitere finanzielle Lasten. Die Genossenschaft wurde auch in die «Anbauschlacht» einbezogen und musste ihren kargen und wenig geeigneten Boden für die Anpflanzung von Kartoffeln und Gerste zur Verfügung stellen. 1944 konnten immerhin 4575 kg Kartoffeln geerntet werden.

Modernisierungen

Der durch Krisen- und Kriegszeit bedingte Verzicht auf Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten löste nach dem Zweiten Weltkrieg zusammen mit den gesteigerten Ansprüchen einen kaum zu bewältigenden Nachholbedarf aus. Die Technik machte rasche Fortschritte, und auch auf dem Bau- und Wohnungssektor waren bemerkenswerte Neuerungen zu verzeichnen. Im Hinblick auf eine spätere Konkurrenzfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt vertrat die Verwaltung mit Recht die Ansicht, dass die Wohnungen ebenfalls entsprechend dem damaligen Standard angepasst und entsprechend modernisiert werden müssten. In den Jahren 1956/57 wurde mit einem Kostenaufwand von Fr. 1,2 Millionen sämtliche Holzbadeöfen entfernt, die Bädewannen eingebaut, neue Wandbecken

installiert, die Schüttsteine durch moderne Chromstahl-Küchenkombinationen ersetzt und eine zentrale Warmwasserversorgung errichtet. Die 93 Wohnungen vom Baulos I erhielten Zentralheizung mit einer modernen Ölfeuerungsanlage. 1961 konnten Waschautomaten angeschafft und die Kochherde erneuert werden.

Das zunehmende Alter der Liegenschaft machten aber in den letzten Jahren grössere Erneuerungsarbeiten notwendig. So wurden von 1964 bis 1969 sämtliche Fassaden erneuert und in den Jahren 1969 bis 1972 wurden 1035 Fenster mit moderner Isolierverglasung versehen. Viele der z.T. betagten Mieter haben mit Erleichterung von den umständlichen Vorfenstern Abschied genommen.

Trotz vieler Schwierigkeiten und Enttäuschungen, die auch der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten nicht erspart bleiben werden, sieht sie der Zukunft zuversichtlich entgegen. Allen Funktionären danken wir an dieser Stelle für ihren bisherigen Einsatz und insbesondere danken wir auch all jenen Genossenschaffern, welche während Jahren in Fronarbeit viel für die Wohnlichkeit der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten beigetragen haben.

Die denkwürdige Anbauschlacht in den Jahren des 2. Weltkrieges: Hinterhöfe werden in Kartoffel- und Gerstenfelder umfunktioniert.



Baugenossenschaft Oberstrass Zürich

Gegründet am 20. April 1923, verwaltet die Baugenossenschaft Oberstrass Zürich heute

7 1-Zimmer-Wohnungen
9 2-Zimmer-Wohnungen
319 3-Zimmer-Wohnungen
63 4-Zimmer-Wohnungen
8 Geschäftslokale
56 Einstellräume
32 Parkplätze
13 Soussolräume

Schrittweise wurde geplant, sich immer wieder stellende Probleme konnten dank intensiven Bemühungen und einer beachtenswerten Initiative überwunden werden.

Krise, leere Wohnungen und Mietzinsausfall

Die Krise zu Beginn der dreissiger Jahre beeinflusste den Wohnungsmarkt ungünstig. Eine Weiterführung der Bautätigkeit war vorerst undenkbar. Während zur Gründungszeit der Genossenschaft eine grosse Wohnungsnot herrschte, war zehn Jahre später das Gegenteil der Fall. Von den bis dahin erstellten Wohnungen standen im Dezember 1933 10 Drei- und 7 Vier-Zimmer-Wohnungen leer. Daraus resultierte ein Mietzinsausfall von Fr. 25000.-. Der Ausfall steigerte sich bis auf Fr. 41000.- im Jahre 1936. Die Situation verbesserte sich allmählich wieder. Die Ausfallquote sank bis zum Jahre 1939 auf Fr. 15000.-, um in den zwei darauffolgenden Jahren, unter dem Druck der Mobilisation, nochmals anzusteigen.

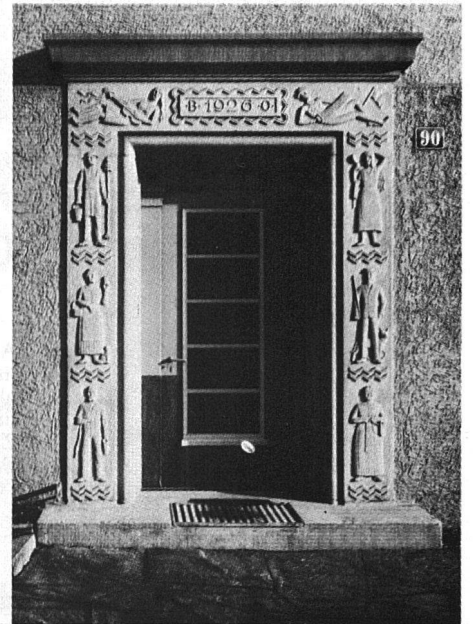
Während diesen Krisenjahren hatte der Vorstand vielfältige Massnahmen getroffen, um bisherige Mieter halten zu können und neue anzuwerben. Die Mietzinse wurden reduziert, Mietzinsrückstattungen ausgerichtet und für das Werben neuer Mitglieder Prämien ausgerichtet.

Modernisierung und Ausbau, künstlerischer Schmuck.

Sehr viel Zeit und Geld wurde immer wieder für den Unterhalt der Liegenschaften und deren zeitgemässe Modernisierung aufgewendet. Gleichzeitig und trotz der angespannten finanziellen Lage und dem Bestreben, möglichst preisgünstige Wohnungen zu erstellen, wurde immer wieder an die künstlerische Bereicherung der Wohnsiedlungen gedacht. Sehr viel Geld konnte dafür nicht aufgewendet werden. Im Vordergrund standen die genossenschaftseigenen Grünflächen, welche heute, im Zeitalter der Luft- und Umweltschmutzung, ganz besonders geschätzt werden. Im engsten Einvernehmen mit dem Stadtbaumeister wurden im weitem drei bedeutsame Plastiken, welche durch den in Paris lebenden Schweizer Kunstbildhauer A. Huggler geschaffen worden sind, erworben. Zu erwähnen ist auch der gediegene künstlerische Schmuck an den Wohnhäusern, insbesondere an den Eingangspartien.

Abschliessend darf festgehalten werden, dass sich die Baugenossenschaft Oberstrass Zürich in den 50 Jahren ihres Bestehens gesund entwickelte. Sie ist gut über die verschiedenen Wellentäler hinweggekommen.

Dank gebührt der Stadt Zürich für ihre stets wohlwollende Unterstützung. In diesen Dank eingeschlossen sind aber auch alle Genossenschafter, die aktiv an der Entwicklung mitgearbeitet haben. Mit dem Behüten, Bewahren und Verwalten ist aber das genossenschaftliche Denken nicht erschöpft. Auch die Baugenossenschaft Oberstrass wird aufgeschlossen und aktiv in die weitere Zukunft blicken.



Die Baugenossenschaft Oberstrass verwendete stets viel Sorgfalt auf die künstlerische Ausgestaltung ihrer Siedlungen - auch im Detail.

Ausland: Gemeinnützige Aktivität und Information

Die Lösung der Wohnungsfrage setzt nicht nur den Bau von Wohnungen voraus. Sie verlangt nicht zuletzt auch klare *Leitbilder*, an denen sich dieser grosse Komplex von öffentlichen und privaten Aufgaben orientieren kann. Wir sind es gewohnt, dass sich immer wieder in besonderer Weise Wohngenossenschaften auf den Weg machen, um mit Rat und Tat dringende Probleme zum Nutzen des Ganzen anzupacken.

Sehr positiv hervorgetreten ist jüngst der «Österreichische Verband gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen». Von den ihm angeschlossenen 285 Unternehmen sind

179 Genossenschaften. Die Zahl der von den Verbandsmitgliedern verwalteten Wohnungen beläuft sich auf rund 340000.

Während dreier Jahre waren im Kreise des Verbandes Experten-Konferenzen und Arbeitsgruppen am Werke, um die Beziehungen zwischen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und Problemen der Stadterneuerung zu klären. 250 Persönlichkeiten haben mitgewirkt. Das Ergebnis ist ein vom Verbandstag genehmigtes wegweisendes «Gesamt-Exposé», in dem generell zur Stadterneuerung, zur Bodenordnung, zum Problem der Wohnungsplanung unter besonderer Berücksichtigung des Wohnwertes, zur Sozialforschung, Wohnungsbedarfsforschung, Bauausführung, zum Umweltschutz und zu Finanzierungs- und Organisationsfragen Stellung genommen wird. Der Gesamttitel der Broschüre

lautet «*Stadterneuerung und gemeinnützige Wohnungswirtschaft*».

Wenn in dieser, unter Beteiligung weitester Kreise zustandegekommenen Arbeit naturgemäss österreichische Verhältnisse visiert sind, so bietet sie doch manche Aspekte, die auch in anderen Ländern beachtet werden können. Es würde sich lohnen, einen Teil der Überlegungen auch an dieser Stelle wiederzugeben. Es zeigt sich von neuem, dass nicht wenige Aufgaben der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft über die Grenzen hinweg weitgehend gleich sind. Im Austausch und gemeinsamen Fragen lassen sich für alle Erleichterungen und Fortschritte erzielen.

Zu den Genossenschaftsbewegungen, die sich durch eine dynamische Information und Propagandatätigkeit auszeichnen, gehört der *schwedische HSB*. Die-