

# Selbsterstellte und selbstverwaltete Wohnungen

Autor(en): **Höhn, J.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **53 (1978)**

Heft 11

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104824>

## **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.

Angeregt durch in- und ausländische Beispiele veranstaltete die Gesellschaft zur Pflege der Selbstgestaltung und Mitwirkung im Wohnungsbau unter dem Patronat von a. Bundesrat Ernst Brugger und unter der Leitung des Bundesamtes für Wohnungswesen kürzlich ein Seminar unter Personen, die in ihrer beruflichen Tätigkeit von diesem Problemenkreis berührt werden:

- Baubehörden,
- Banken,
- Soziologen,
- Architekten,
- Bauunternehmer.

Nicht weniger als 11 Referenten der oben aufgezählten Fachgebiete aus England, Deutschland, Österreich und der Schweiz beleuchteten aus ihrer Sicht und anhand ihrer Erfahrungen die Möglichkeiten und Grenzen des Selbstbaues, das heisst, es wurde untersucht und diskutiert, ob ein Haus oder ein Wohnungseigentümer, ein Mieter, durch eigene Arbeit an seiner künftigen Behausung die fehlenden finanziellen Mittel so ergänzen kann, dass eine Restfinanzierung durch dritte Geldgeber möglich wird. Wie schwer wird ein solch Baulustiger, seine Familie, seine Freunde damit belastet? Welche bautechnischen Möglichkeiten bestehen, damit der Laie selbst bauen kann? Was sagen die Baubehörden, die Gesetzgeber dazu, wie bewerten die Banken einen solchen Selbstbau? Welche Möglichkeiten kann der Architekt anbieten? Sieht die Bauwirtschaft darin einen Konkurrenten? Was bedeutet der Selbstbau aus der Sicht des Soziologen?

Dieser grosse Problemenkreis wurde von allen Referenten und Teilnehmern positiv beantwortet, allerdings mit sehr unterschiedlichen Akzenten. Für die ältere Generation unserer Genossenschaftler ist dies nichts Neues. Man hat aber in den 30 Jahren der Hochkonjunktur mehr oder weniger vergessen, selbst Hand anzulegen, sich selber zu helfen.

Als in der Mitte des Zweiten Weltkrieges die Wohnbauförderung anließ, anerkannten die Banken die à-fond-perdu-Leistungen der öffentlichen Hand, die zwischen 10 bis 36% der Baukosten betragen, als einen Teil der eigenen Mittel. Hatte der Baulustige zu wenig Ersparnes, konnte er durch Eigenleistung die Restfinanzierung seines Einfamilienhauses bewerkstelligen. Man hat sich in kleine Gruppen zusammengetan, den Erdaus-

hub, die Kanalisationsarbeiten, die Planierungsarbeiten selbst ausgeführt, aber auch das Dacheindecken, die Dachschalung, einfache Schreinerarbeiten, Böden verlegen, Wandplattenbeläge, Tapezier- und Malerarbeiten gehörten zu jenen Teilen des Baues, die auch ein Laie mit etwas handwerklichem Geschick ausführen konnte. Heute nach 35 Jahren können wir feststellen, dass diese Häuser immer noch in gutem Zustande sind. Der Bauherr hat sich mit seiner Eigenleistung viel mehr mit seinem Hause identifiziert, als wenn er alles aus seinem vollen Geldsack hätte bezahlen können. Das Selbstvertrauen in sich selbst wurde gestärkt, der Familie und den Kindern boten wir ein sicheres Heim, dessen soziologischer Wert nicht unterschätzt werden darf.

Heute stehen wir wieder an einem Wendepunkt. Die überbordende Hochkonjunktur und anschliessende Rezession hat uns zum Wieder-auf-sich-selbst-Besinnen gezwungen. Wir setzen neue Wertmassstäbe, unser Verhalten zur Umwelt, unsere Vorstellungen über Lebensqualität nehmen eine neue Richtung ein. Wir haben die Zeit der Aktion des blossen Daches über dem Kopf, wie sich Bundesrat Brugger bei seinen Eröffnungsworten ausdrückte, überwunden. Wir gehen über, uns unter dem Dach besser, schöner, sinnvoller einzurichten.

Das gegenwärtig grosse Kapitalangebot einerseits und das Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) andererseits machen es auch heute wieder möglich, dass ein willensstarker handwerklich geschickter Mann sein Haus, seine Wohnung fast ohne eigene bare Mittel finanzieren kann. Voraussetzung ist natürlich, dass sein Einkommen so gross ist, dass die Zinsen des Fremdkapitals wie auch eine Amortisation und die Unterhaltskosten des geplanten Bauwerkes getragen werden können, ohne dass darunter das Familienklima leiden muss. Durch das Bundesamt für Wohnungswesen kann ein solcher Baulustiger 90% seines Bauvorhabens verbürgen lassen, das heisst, die Bankinstitute sind gegen die Bundesbürgschaft bereit, 90% des Hauses durch Hypotheken zu finanzieren. Die restlichen 10% müssen selbst erbracht werden, sei es in klingenden Franken oder durch Eigenleistung am Bauwerk. Diese Eigenleistungen werden so hoch bewertet, als hätte sie ein Handwerker ausgeführt. Diejenigen Kosten, die dem Handwerker durch erbrachte Eigenleistungen nicht gezahlt werden müssen, werden

von den Geldgebern als erbrachte eigene Mittel betrachtet. Jeder Architekt, der guten Willens ist, und solche gibt es heute viele, kann auch zeigen, wo die Möglichkeiten und Grenzen des Selbstbaues liegen.

Die Referenten haben die verschiedenartigsten Lösungen aus dem In- und Auslande gezeigt. Es können erstaunliche Leistungen vollbracht werden. Es sind Eigenleistungen von 30 bis 40% der Baukosten möglich, allerdings unter Opferung der ganzen Freizeit und Ferien, meistens der ganzen Familie, während 1 bis 2 Jahren. Oder aber man baut zuerst einen besseren Rohbau und baut ihn dann während Jahren aus, so dass Vater, Mutter und Kinder über ein Jahrzehnt am Ausbau engagiert sind. (Ich kenne solche Fälle, sie stellen die Ausnahme dar.) Die Beispiele haben auch gezeigt, dass der Holzbau die grössten Möglichkeiten zum Selbstbauen bietet. Aus den Vorträgen der ausländischen Referenten konnte auch entnommen werden, wie viel schwieriger es in anderen Staaten ist, ein eigenes Haus zu finanzieren, das heisst, unter den dortigen Verdienst- und Arbeitsmöglichkeiten die Mittel für ein Eigenheim zu erarbeiten.

Im Rahmen dieser Zeilen ist es nicht möglich, auf die ganze Thematik und den Problemenkreis dieses wertvollen Seminars, an dem intensiv gearbeitet wurde, einzugehen. Ich habe mich begnügt, mit ein paar praktischen Erörterungen auf das heute wieder aktuelle Thema einzugehen.

Im genossenschaftlichen Zusammenschluss dürfte es möglich werden, grössere Überbauungen von Grundstücken zu realisieren. Bei solchen Projekten könnte vor allem bei den Erschliessungsarbeiten und Umgebungsgestaltung viel gemeinsame Eigenleistung erbracht werden, die in Anteilscheinkapital umgewandelt werden kann.