

# Alternativen im gemeinnützigen Wohnungsbau

Autor(en): **Vogel, Paul Ignaz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **60 (1985)**

Heft 1

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105351>

## **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.

Anfang November tagte im Gemeinschaftszentrum Gäbelbach in Bern die neu gegründete «Stiftung Wohnqualität». Ihre Zielsetzung: Sie will auf der Basis gegenseitiger Solidarität den gemeinnützigem und preisgünstigen Wohnungsbau fördern. Am Tagesseminar wurde vor allem über alternative Formen für gemeinnützige Wohnbauträger informiert und diskutiert.

Stiftungspräsident Martin Zulauf stellte eingangs fest, dass die Probleme des Wohnens heute nicht allein das individuelle Wohlsein in vier Wänden betreffen; die soziale Dimension werde immer bedeutender. So führt zum Beispiel die dauernde Zunahme der pro Person benötigten Wohnfläche (heute im Durchschnitt 40 Quadratmeter) zu einer stetigen Verknappung des Bodens, aber auch zu einer Ausdünnung und Entleerung der Wohnquartiere. Heute haben sich die Idealvorstellungen vom Wohnen verändert, Alternativen werden gesucht.

### Beispiele neuer Wohnformen

Die Wohnbaugenossenschaft Bleiche, Worb, stellte Friedrich Weber vor. Die Bewohner waren bei der Planung und beim Ausbau mitbeteiligt; 37 Genossenschafts-Familien erbrachten im Durchschnitt je 500 Stunden Arbeitsleistung für den Eigenausbau. Damit konnten sich jene, welche ihren Wohnraum zum Teil selbst gestalten wollten, auch Kapital ersetzen. Im Hausbau installierten einige Genossenschafter ihr eigenes Heizsystem, wobei auch alternative Formen wie Elektroöfen, Holzheizung usw. gewählt wurden. Diese Mitbestimmung führte in der Wohnbaugenossenschaft Bleiche kaum zu Kostensteigerungen. Sie bedingte aber in der Ausbauphase von allen Bewohnern grosse Toleranz wegen des Einbaulärms.

Günther Ketterer von der bereits in den Statuten bestehenden Wogeno Bern berichtete über die Erfolge der Wogeno Zürich. Diese, 1981 gegründet, verfügt heute über 18 Häuser, 350 Mitglieder und 130 Wohnungen. 1984 entstanden die Wogeno Solothurn mit 3 Häusern und 15 Wohnungen und die Wogeno Luzern. Die Wogenos kaufen Häuser auf und rufen die ehemaligen Mieter zur Beteiligung am Genossenschaftskapital

auf. Die Wogenos gehen darauf mit den Hausgemeinschaften des Objektes einen Mietvertrag ein; diese Hausgemeinschaften verwalten sich autonom.

Eine dritte neue Wohnform stellte Mario Roncoroni mit der Wohnbaugenossenschaft Aarestrand vor. Im Breitenrainquartier in Bern haben 40 Wohnbaugenossenschafter ein Haus gekauft; darin wohnen nun 12 Erwachsene und 3 Kinder in Wohngemeinschaft. Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung lösten die Genossenschafter durch Anleihen in der Verwandtschaft. Der Vorstand der Genossenschaft besteht fast nur aus Bewohnern des Hauses.

Eine eher privatwirtschaftlich orientierte neue Wohnform mit gemeinnützigem Aspekten stellen zwei Objekte der Gemiwo AG in Windisch dar. Claude Vaucher informierte über die Reihenhaussiedlung in Windisch. Dort wohnen in den 1981 gebauten 12 Häusern meist Personen mit einfachen Löhnen, die bisher in Wohnblöcken in Miete waren. Der individuelle Mietvertrag enthält die Pflicht zur Selbstverwaltung. Zudem beziehen die Bewohner Zusatz-Mietzinsverbilligungen laut WEG. Seit zwei Jahren funktioniert auch ein Mieterverein, der als Gesprächspartner zur vermietenden Gemiwo AG auftritt. Gleich strukturiert sind auch die Mietverhältnisse in einer ehemaligen Fabrik in Küttigen, wo Wohnungen und Ateliers vermietet werden.

### FamBau

Hans Reinhard bezeichnete die Familien-Baugenossenschaft Bern als eher konservative Form von gemeinnützigem Wohnungsbau. Vor rund 40 Jahren wurde sie gegründet und verfügt heute über etwa 2000 Wohnungen. An der Genossenschaft beteiligt sind die Stadt Bern, die SBB, Gewerkschaften, andere Wohnbaugenossenschaften, Produktivgenossenschaften, bernische Banken und Einzelpersonen, die sich um den gemeinnützigem Wohnungsbau verdient gemacht haben. Indirekt ist auch der Bund dabei. Die Familien-Baugenossenschaft hat als erste gemeinnützige Organisation die Hilfen der eidgenössischen Wohnbauförderung beansprucht und tut es noch heute. Die Mieter können nach drei Jahren Partner werden und sich mit einem Anteil beteiligen, was ihnen praktisch den Kündigungsschutz einräumt. Wert legt die FamBau auch auf den in-

ternen Mietzinsausgleich zwischen teuren Neubauwohnungen und (einst) teuren, heute aber preisgünstigen Wohnungen. Von den Schwierigkeiten sprach auch Hans Reinhard. Es ist dies der chronische Mangel an Eigenmitteln, denn die FamBau will dauernd neue Wohnungen produzieren. Dann sei es schwierig, Frauen in den gemeinnützigem Wohnungsbau zu integrieren; eine weitere Schwierigkeit bestehe darin, die Mieter zum Reden zu bringen.

### Gestern – morgen

Gemeinnützigem Wohnungsbau in den Jahren 1930 – 1980 – 2000. – Zu diesem Thema brachte Beat Kappeler vom Schweizerischen Gewerkschaftsbund einige interessante Gedankengänge vor. Er teilte die Industrialisierung in drei Epochen ein, die jede ihre Sinnziele besitzt. In der ersten Phase der Industrialisierung ging es um die Herrschaft. Die Kapitalgeber und technischen Innovatoren wollten die Herrschaft behaupten, die Arbeiterschaft war dagegen. Im Bereich des Wohnungsbaus entwickelten sie darum die Genossenschaften als Alternativen, mit denen man den Markt ausschalten wollte. In den dreissiger Jahren dieses Jahrhunderts setzte sich die Zielvorstellung des Verteilens durch. Es ging darum, den Markt zu korrigieren. In sogenannten «roten Städten», aber auch anderswo entstanden gemeinnützige Bauten als Korrektiv. Dem gehobenen Selbstbewusstsein der Arbeiterschaft entsprach auch der Baustil: Die Architekten planten schlossartige, burgartige Häuser für gemeinnützige Wohnbauträger.

In den siebziger Jahren setzte wiederum eine Sinnwendung ein. In der Gesellschaft wurde das «Besser-Leben» zum Wert. Viele gute alternative Wohnformen werden heute erprobt. Beat Kappeler stellte an sie die Bedingung, dass diese nicht nur für wenige Personen, sondern für die Allgemeinheit tauglich sein müssen. Im Zuge der zunehmenden Freizeit, der Möglichkeit des eigenen Gestaltens der Wohnung, der Veränderung der Geschlechterrolle im Wirtschafts- und im Hausleben dürfen Neubauten nicht mehr soziale Formen und Rollenverteilungen von einst weiter in Wohn-Bauformen zwingen, meinte Beat Kappeler.

Paul Ignaz Vogel