Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 85 (2010)

Heft: 3

Artikel: Kein bisschen eingerostet : hundert Jahre Eisenbahner-Baugenossenschaften

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-170324

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

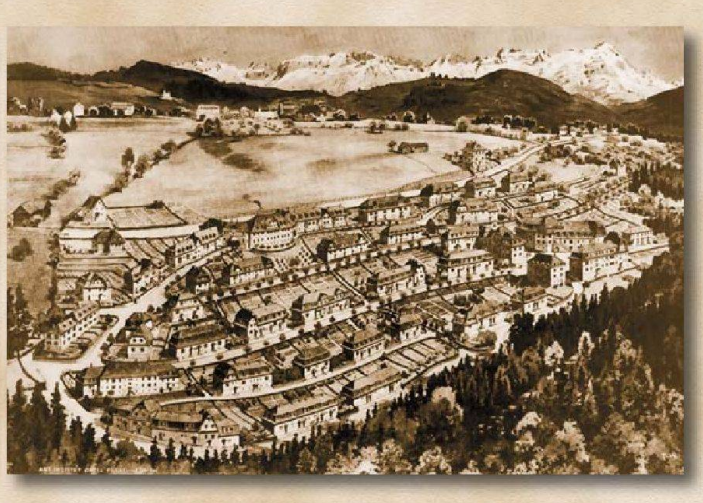
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch



Fotos: zVg.

Hundert Jahre Eisenbahner-Baugenossenschaften

Kein bisschen eingerostet

Die Eisenbahner gehörten zu den Pionieren der Genossenschaftsbewegung in der Schweiz. Ihre Siedlungen gediehen dank Selbsthilfe und der Unterstützung der Bahnen. Jetzt begehen gleich mehrere Eisenbahner-Baugenossenschaften (EBG) ihr 100-Jahr-Jubiläum. Zeit für einen Blick zurück – aber auch nach vorne. Denn viele EBG haben sich in den letzten Jahren modernisiert und sind bereit für neue Taten.

Von Jürg Zulliger

Die Ideen der Eisenbahner-Baugenossenschaften haben an Aktualität nichts eingebüsst, im Gegenteil. Kurt Altenburger, Präsident Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), sagt zum Beispiel: «Wir wollen das Angebot an qualitativ gutem Wohnraum noch verbessern und auch wieder wachsen.» Beim Gros des Bestands der grössten EBG der Schweiz handelt es sich derzeit um Dreizimmerwohnungen, die den heutigen Ansprüchen von Familien oft nicht mehr gerecht werden. Obwohl die Genossenschaft in diesem Jahr ihren hundertsten Geburtstag feiern darf, weht ein frischer Wind, Aufbruchstimmung ist spürbar.

Die EBG investieren

Die BEP hat sich neulich um ein Grundstück in Winterthur beworben, unterlag aber im Investorenwettbewerb anderen Konkurrenten. Dafür erhielt die Genossenschaft jetzt den Zuschlag für ein Neubauprojekt mit siebzig gemeinnützigen Wohnungen an der Tièchestrasse in der Zürcher Waid. Mit der Stadt als Baurechtsgeberin steht dort ein bewährter Partner zur Seite, und das Areal liegt erst noch in unmittelbarer Nähe zum Stammgebiet der BEP. Nebst dem Architekturwettbewerb für dieses Vorhaben sind die verantwortlichen Gremien vor allem mit einem geplanten Ersatzneubau im Seebahnquartier beschäftigt.

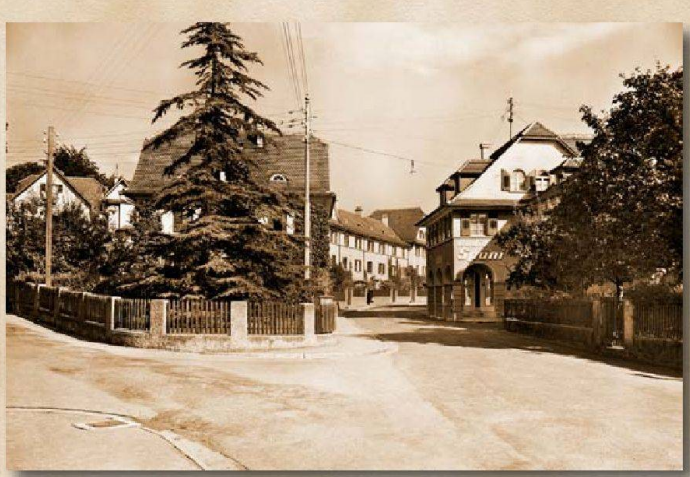
Eine aktive Rolle will auch die im gleichen Jahr gegründete EBG Luzern spielen, wie ihr Geschäftsführer Andi Willinig deutlich macht: «Für grössere Sanierungen und teils für Ersatzneubauten werden wir in den nächsten Jahren rund 100 Millionen Franken ausgeben.» Grundsätzlich seien auch der Erwerb neuer Grundstücke beziehungsweise eine Erweiterung durch Neubauten eine Option. Wenn solche Pläne in Luzern scheitern, dann beileibe nicht am Willen, schon eher an den hohen Marktpreisen für Land und Neubauprojekte. Je nach Lage und konkreten Umständen stehen aber Werterhaltung und Modernisierung der historischen Bausubstanz im Vordergrund (vgl. Beitrag in *wohnen* 4/2009).

Neues Mietpublikum

«An und für sich verfügen wir sogar über eigene Landreserven», sagt Beat Anderegg, Präsident der EBG Rorschach. Seit der Schliessung von Werkstätten und Depots für Lokführer- und Zugpersonal in Rorschach läuft die kleine Genossenschaft am Bodensee Gefahr, dass ihr schlichtweg das ursprüngliche Zielpublikum abhanden kommt. Von den hundert Mietverträgen der EBG Rorschach sind heute noch zehn mit aktiv erwerbstätigen Personen im öffentlichen Dienst geschlossen und noch 28 mit pensionierten oder verwitweten Mietern dieser Berufsgattung. Auch bei der EBG Luzern ist der Anteil des ursprünglichen Zielpublikums weit unter die Hälfte gesunken.

Ähnlich verzeichnet die BEP in ihrer Chronik Jahre, als das Interesse an ihren Wohnungen rückläufig war. Zum einen hing dies mit der Drogenproblematik in den Stammgebieten im Kreis 5 und im Lettenquartier zusammen, zum anderen hatte auch die rückläufige Nachfrage in den Agglomerationsgemeinden damit zu tun. «Eine Zeitlang», so BEP-Präsident Kurt Alten-

Foto: EBG Rorschach



Vor hundert Jahren entstanden die ersten Eisenbahner-Baugenossenschaften. Im Bild frühe Siedlungen von BEP, EBG St. Gallen, EBG Rorschach (mit erstem Jahresbericht) und EBG Luzern.

Wegen der Schliessung von Werkstätten und Depots verloren manche Eisenbahner-Baugenossenschaften einen Teil ihres Zielpublikums.

burger, «sah es so aus, als ob wir unser eigentliches Stammpublikum teilweise verlieren könnten.» Doch inzwischen ist dieser Trend gestoppt. Bei rund achtzig Prozent der Genossenschaftsmieter handelt es sich um Personal aus dem Kreis der SBB (Aktive und Pensionierte) sowie aus weiteren Mitarbeitenden der öffentlichen Hand oder ehemaliger Bundesbetriebe (Post, Bund, Kanton, Stadt).

Wertvolles bauliches Erbe

Zahlreiche Bauten der Eisenbahner sind architektonisch und kulturell von aussergewöhnlichem Rang. Das Siedlungsensemble Röntgenplatz/Josefstrasse der BEP in Zürich ist im Inventar der städtischen Denkmalpflege als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung verzeichnet. Die fünfstöckige Zeile wurde als quartiertypische Blockrandbebauung erstellt und sticht durch den heimatlichen Stil mit aufwändigen Dach-

Foto: Giorgio Hoch

Vor fünf Jahren erneuerte die BEP ihre erste Siedlung Industrie I. Dank umfassender Modernisierung und Zusammenlegungen sind die Wohnungen heute wieder attraktiv für Familien. Die neuen Balkontürme im Hof bieten privaten Aussenraum.

Die EBG Luzern – auch sie feiert dieses Jahr ihr 100-Jahr-Jubiläum – hat die Erneuerung ihres Bestands angepackt. Dazu gehören auch Ersatzneubauten.

Foto: wohnen

Viele Eisenbahnersiedlungen der Gründerzeit – im Bild die EBG Rorschach – orientierten sich am Modell der Gartenstadt.

aufbauten hervor. Andere bedeutende Zeugnisse sind beispielsweise die Arbeitersiedlungen der Eisenbahner in Bern, St. Gallen oder Rorschach, die sich architektonisch und städtebaulich am Modell der englischen Gartenstadt orientieren. Durchgrünte Bereiche, geschwungene Strassen und unterschiedliche Haustypen machen diese Siedlungen zu dorfähnlichen Kolonien. Zugleich zeugen die Eisenbahnersiedlungen vom wachsenden Selbstverständnis und vom Selbstbewusstsein der Arbeiter.

Die Baugenossenschaften der Eisenbahner zählen zu den bedeutendsten Pionieren der Genossenschaftsbewegung in der Schweiz. Ihre Gründungsphase reicht in vielen Fällen bis in den Beginn des letzten Jahrhunderts zurück – mit dem Aufblühen der Bahnen, deren Betrieb in den Anfängen sehr personalintensiv war, mangelte es überall an Bahnhöfen, in Werkstätten und an Bahnknotenpunkten an Arbeitskräften. Doch in Rorschach, Erstfeld, Bern oder St. Gallen fehlte es an erschwinglichen Familienwohnungen.

Schwieriger Anfang

Nicht anders in Zürich, Gründungsort der BEP: Auch hier war die Wohnungsnot prekär, die hygienischen Zustände in den Häusern spotteten jeder Beschreibung. Alle Versuche, der Misere mit der Gründung von Wohnbaugenossenschaften zu Leibe zu rücken, waren zu Beginn zum Scheitern verurteilt: Entweder mangelte es am nötigen Kapital oder an Bauland. Wenn überhaupt, liess sich die Idee eines Zusammenschlusses in gemeinsamer Selbsthilfe zuerst auf dem Land in die Tat umsetzen, weil hier die Bodenpreise erschwinglicher waren. Meist war die Arbeiterschaft materiell aber nicht in der Lage, überhaupt nennenswerte «Sparbatzen» in solche Projekte einzubringen.

In vielen Fällen waren die Pioniere auf die Förderung durch das öffentliche Gemeinwesen oder wie im Fall der EBG auf die Unterstützung der SBB angewiesen. An anderen Standorten waren es oft aber auch die Stadt, die Gemeinde oder sozial gesinnte Privateigentümer, die den Genossenschaftspionieren Land verkauften oder im Baurecht zur Verfügung stellten. Zu den Gründern der BEP gehörte ein Komitee um den Weichenwärter Oskar Meier. Im November 1910 fand die Gründungsversammlung statt, damals noch unter dem Namen Eisenbahner-Genossenschaft-Zürich. Ein erstes gemeinsames Projekt zur Linderung der Wohnungsnot scheiterte am hohen Landpreis – für das Grundstück am heutigen Limmatplatz in Zürich verlangte die Stadt damals fünfzig Franken pro Quadratmeter.

Foto: zVg.

«Wir wollen wieder wachsen», erklärt BEP-Präsident Kurt Altenburger. Seine Genossenschaft hat kürzlich den Zuschlag für ein städtisches Areal in Zürich Höngg erhalten.

Foto: Nik Hunger

Rasantes Wachstum

Mehr Glück hatten die Initianten, als sie mit den SBB über betriebseigenes Land an der Röntgenstrasse im Kreis 5 in Zürich verhandelten. Bereits 1913 genehmigte die Generalversammlung Kostenvoranschlag, Baupläne und den Vertrag mit den SBB. Achtzig Prozent der Erstellungskosten konnten mit einem Bankkredit zu sechs Prozent Zins finanziert werden. In den nächsten zwei Jahren setzte die Genossenschaft diesen Bau mit acht Häusern und achtzig Neubauwohnungen in die Tat um.

1918 änderte die Genossenschaft ihren Namen in BEP, weil ihr die Mitglieder einer PTT-Baugenossenschaft beitraten. In den Jahren 1919 und 1920 folgte bereits die Kolonie Industrie II, der so genannte rote Block. Hier wurden die 4-Zimmer-Wohnungen schon mit eigenem Bad ausgestattet, während man sich früher meist ein gemeinsames Bad im Keller teilte. In den nächsten Jahren und Jahrzehnten erstellte die BEP Hunderte weiterer Wohnungen vor allem im Letten-Quartier, aber auch in den Stadtkreisen 6 (Kolonie Stüssi) und 4 (Seebahnquartier). Eine Siedlung aus der Gründerzeit am Eisenbahnviadukt wich bereits in den 1960-er Jahren einem zeitgemässen Neubau, um eine sinnvolle Verdichtung umzusetzen und um der Mieterschaft mehr Komfort zu bieten.

Tradition und Moderne

Werterhaltung, Modernisierung und Anpassung waren in den nächsten Jahren und Jahrzehnten vordringliche Aufgabe der meisten EBG. Die den Pionieren nachfolgenden Generationen mussten sich immer wieder von neuem Gedanken machen, was an Komfortsteigerung, Mehrwert und Kosten wirklich notwendig war und was sich davon sozialverträglich in die Tat umsetzen liess. Nach umfassenden Sanierungen sind es oft zwei Welten, die zusammenstossen: Während Eisenbahnerwohnungen aus der Gründerzeit lange Mietzinse um die 600 oder 800 Franken pro Monat aufwiesen, bedeuteten umfassende Sanierungen nicht selten eine Verdoppelung der Mieten. Für die bisherige Mieterschaft kam dieser Schritt einer einschneidenden Veränderung gleich, für externe Interessenten, die sich Marktmieten gewohnt waren, handelte es sich freilich immer noch um moderate Preise.

In den Städten verlagerten die EBG ihre Neubautätigkeit in die Agglomeration und in Vorortsgemeinden – auch hier oft mit Unterstützung seitens der SBB, sei es durch zinsgünstige Darlehen oder durch Bauland. Sowohl in der Anfangsperiode als auch in den 1970er-Jahren war diese Wohnbauförderung für den Bundesbetrieb wichtig, um überhaupt ausreichend Bahnpersonal rekrutieren zu können. Wer bei den SBB tätig ist, hat oft unregelmässige Arbeitszeiten und weiss es zu schätzen, nahe am Arbeitsort zu wohnen. Als Ausgleich zum hektischen Arbeitstag waren natürlich Ruhe und eine ansprechende Wohnqualität von besonderer Bedeutung.

Rückzug der SBB kein Thema

Bis heute unterstützen die SBB die achtzig Eisenbahnergenossenschaften, in erster Linie durch Land im Baurecht und durch zinsgünstige Hypotheken. Diese Wohnbauförderung ist im Gesamtarbeitsvertrag ausdrücklich festgehalten. Auf die Frage, ob sich die Bundesbahnen eines Tages aus diesem Bereich zurückziehen könnten, antwortet Olivier Cardini von den SBB: «Das ist derzeit kein Thema.» Die SBB als Arbeitgeber legen Wert darauf, dass ihre Mitarbeitenden preisgünstig wohnen können. «Es geht um den sozialen Aspekt», so Cardini.

Problemfelder sind allerdings der Transfer von Know-how oder die Rekrutierung für Vorstandsämter wie Kassier oder Präsident. Gerade bei den kleineren Bauträgern ist dies heute nicht so einfach. Als Lösungsansätze gelten die vermehrte Zusammenarbeit oder auch Fusionen. So plant zum Beispiel die Eisenbahner-Baugenossenschaft Effretikon, mit der BEP in Zürich zu fusionieren. Liegen die Siedlungen allerdings geografisch weit auseinander, müssen andere Lösungen gesucht werden. Die Geschichte der EBG zeigt jedenfalls, dass sich mit Eigeninitiative und einer guten Idee viel bewegen lässt.

Foto: EBG Rorschach

Fotos: zVg.

Zu den 100-Jahr-Jubilarinnen gehören auch verschiedene kleinere Eisenbahner-Baugenossenschaften, so die EBG Erstfeld (2009) und die EBG Nidau (2010).