

# Anfänge des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Rheinfelden

Autor(en): **Fürer, Alois**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Rheinfelder Neujaahrsblätter**

Band (Jahr): **67 (2011)**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-894820>

## **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 Ausdrücke 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.

# Anfänge des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Rheinfelden

## Geschichtlicher Hintergrund

Mit dem Aufschwung der Konjunktur in der zweiten Hälfte der 50er-Jahre kam es in der Schweiz zu einem empfindlichen Mangel an Arbeitskräften, welcher durch Zuzüger aus dem Ausland, vor allem aus Italien, behoben werden sollte. Dies führte zu einer starken Einwanderung in die Schweiz und als logische Folge zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum. Mit dieser konnte der Wohnungsbau nicht Schritt halten. Die Situation entstand nicht zuletzt deshalb, weil sich viele Unternehmen des Wohnraumproblems zu wenig annahmen. Auch in Rheinfelden machte sich bald ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen bemerkbar.

Die Stadt reagierte mit der Erstellung von Kommunalwohnungen in der Kloos, dem Bau von drei Wohnbaracken beim Viscose Areal und der Einquartierung einer Familie im Restaurant Rebstock. Diese Massnahmen erwiesen sich nicht einmal als der viel zitierte Tropfen auf den heissen Stein.

In Rheinfelden fehlten ungefähr 100 Wohnungen. Die Sozialdemokratische Partei und Alois Fürer, der 1955 in den Gemeinderat gewählt wurde, verfolgten das Problem weiter. Fürer nahm Kontakt auf mit Silvio Fumasoli. Als Delegierter am SP Parteitag in Bern hatte dieser den Neuhauser Architekten Emil Schällibaum kennen gelernt, der zuvor bereits in Neuhausen am Rheinfall und in Windisch je eine Wohnbaugenossenschaft mitbegründet hatte. Schällibaum hielt am SP Parteitag in Bern einen Vortrag über genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau und gab Fumasoli Planunterlagen, Pläne für kostengünstige Mehrfamilienhäuser und Statuten für eine Wohnbaugenossenschaft. Nach eingehendem Studi-

Alois Fürer

Vorbemerkung: Der vorliegende Artikel wurde von Alois Fürer in der Ich-Form geschrieben. Die Rheinfelder Neujahrsblattkommission hat bei der Überarbeitung des Textes einen neutralen Erzählstandpunkt gewählt und die Ich-Form durch den Namen des Verfassers, Alois Fürer, ersetzt.

um unterbreiteten Fumasoli und Fürer die Unterlagen dem Parteivorstand der SP, welcher daraufhin beschloss, die Wohnbaugenossenschaft Rheinfelden zu gründen.

### **Die Wohnbaugenossenschaft Rheinfelden (Lindenstrasse)**

Am 31. August 1954 trafen sich im Restaurant Schiff 14 Interessierte zur Besprechung der Initiative der Rheinfelder SP. Anschliessend wurde der Gemeinderat über das Vorhaben, eine Wohnbaugenossenschaft zu gründen, informiert und gleichzeitig gebeten, einen Baulandreservereplan zur Verfügung zu stellen.

Am 16. November 1954 fand im Restaurant Quelle die Gründungsversammlung der politisch und konfessionell unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Rheinfelden

statt. Neben den acht Gründern, Edward Leu, Silvio Fumasoli, Hermann Oeschger, Paul Wachtel, Fritz Walther, Jakob Siegenthaler, Ernst Friedrich und Alois Fürer, trugen sich weitere 18 Interessierte, von denen 16 gerne eine Genossenschaftswohnung gehabt hätten, in die Präsenzliste ein.

An dieser Versammlung wurden die Statuten der WBG Rheinfelden genehmigt und der Vorstand gewählt. Erster Präsident wurde mit Fritz Walther ein Mitarbeiter der Rheinfelder Bauverwaltung. Nach der Konstituierung des Vorstandes erging am 24. November 1954 eine Anfrage mit folgenden Begehren an den Gemeinderat:

Abtretung von 15 Aren der gemeindeeigenen Parzelle 459 «in der Robersten»

Befristetes Vorkaufsrecht für die Restparzelle

Übernahme der notwendigen Bürgschaften für die 2. Hypothek im Umfang von ca. 75 000 Franken durch die Gemeinde.

Der Gemeinderat, im Vorstand der WBG nun vertreten durch Josef Heeb (CVP), nahm das Begehren der WBG ent-



gegen und stellte in empfehlendem Sinne einen entsprechenden Antrag an die Gemeindeversammlung:

Der WBG ist ab Parzelle 459 «in der Robersten» das westliche Teilstück im Ausmass von 15 Aren käuflich abzutreten, zum Preis von Fr. 13.– pro Quadratmeter. Die Handänderungskosten gehen je zur Hälfte zu Lasten der Vertragsparteien.

Der WBG ist an der übrigen Fläche der Parzelle 459 das Vorkaufsrecht einzuräumen, befristet auf 10 Jahre seit Eintragung des Rechts im Grundbuch.

Zu Gunsten der WBG Rheinfelden ist für einen hypothekarisch gesicherten Bankkredit von ca. Fr. 262 500.– durch die Einwohnergemeinde Rheinfelden Bürgschaft zu leisten.

Dieser Antrag wurde von der Gemeindeversammlung am 21. Dezember 1954 in geheimer Abstimmung bei 582 gültigen Stimmen mit 375 Ja gegen 207 Nein angenommen.

Bereits am 24. März 1955 wurde in einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung das Budget für das erste Bauprojekt genehmigt und so grünes Licht für die Ausführung gegeben. Die Bruttoanlagekosten sollten sich auf maximal Fr. 405 000.– belaufen und die Mietzinse monatlich voraussichtlich Fr. 115.– für eine Dreizimmerwohnung und Fr. 129.– für eine Vierzimmerwohnung betragen.

Am 30. Juni 1955 fand die Aufrichtefeier statt und bereits am 1. Oktober 1955 konnten die ersten Bewohner in den Doppelwohnblock mit je sechs Drei- und Vierzimmerwohnungen und teilweisem Dachgeschossausbau einziehen.

In drei weiteren Etappen verkaufte die Gemeinde 1955, 1957 und 1959 Land der Parzelle 459 an die WBG. Am 15. September 1961 fand schliesslich die Abschlussfeier der Überbauung WBG Rheinfelden statt. Am Parkweg und an der Lindenstrasse waren in kürzester Zeit 74 neue und günstige Wohnungen gebaut worden.

### **Wohnbaugenossenschaft Rhenania**

Auch in der Brauerei Feldschlösschen gab es Arbeitskräfte, die vergeblich eine Wohnung suchten, was die damalige Arbeiterkommission auf den Plan rief. Dieser schwebte eigentlich vor, eine Wohnbaugenossenschaft für die Ar-

beitnehmer der Brauereien Feldschlösschen und Salmen zu gründen, weil sie eine Durchmischung aus zwischenmenschlichen Gründen als sinnvoll erachtete. Diese Idee einer gemeinsamen WBG beider Brauereien scheiterte am Widerstand der Brauerei Feldschlösschen. So stellte die Arbeiterkommission ein Gesuch an die Direktion des Feldschlösschens, eine WBG für die Mitarbeiter zu gründen. Der damalige Direktor, Dr. Max Wüthrich, und der Prokurist, Walter Marquard, unterstützten das Projekt.



So wurde 1960 eine Wohnbaugenossenschaft gegründet, die in Anlehnung an die Pionier WBG in Neuhausen am Rheinflall ebenfalls Rhenania genannt wurde. Walter Marquard wickelte die Gründungsformalitäten ab und Alois Fürer wurde Präsident. Die Theophil-Roniger-Stiftung erwarb im gleichen Jahr auf dem Kohlplatz das Bauland für zwei Mehrfamilienhäuser, welches sie der Rhenania kostenlos im Baurecht für 50 Jahre abgab. Später kaufte die Stiftung das zusätzlich notwendige Bauland an der Magdener Strasse, welches ebenfalls kostenlos für 50 Jahre im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft ging. Auch für den Bau wurde von der Theophil-Roniger-Stiftung eine grössere Summe à fonds perdu zur Verfügung gestellt. Dank dieser durch die Brauerei geschaffenen guten Bedingungen konnte mit dem Bau am Kohlplatz 1960 begonnen werden und schon ein Jahr darauf zogen die ersten Mieter ein.

1964/65 erfolgte mit dem Bau von zwei Doppel-Mehrfamilienhäusern an der Magdener Strasse die zweite Bauetappe der Rhenania. Diese verfügt heute, nach dem Erwerb dreier Doppel-Mehrfamilienhäuser in Riburg-Möhlin im Jahre 1970, über 56 preisgünstige Wohnungen.

2008 konnte die WBG Rhenania das im Baurecht erhaltene Land zum Preis von einer Million Franken von der Theophil-Roniger-Stiftung erwerben, was einem Quadratmeterpreis von ca. Fr. 300.– entspricht. Diese Million konnte die Wohnbaugenossenschaft verkraften, ohne

den Mietzins erhöhen zu müssen. So ist sie weiterhin in der Lage, auf dem Kohlplatz eine 4-Zimmer-Wohnung mit Garage und inklusive Nebenkosten für 900 Franken im Monat zu vermieten.

### **Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz**

Nach der Fertigstellung der Genossenschaftswohnungen an der Lindenstrasse und der ersten Bauetappe der Rhenania fehlte es in Rheinfeldern immer noch an günstigem Wohnraum. Die Wohnbaugenossenschaft Rheinfeldern lehnte es jedoch ab, sich weiter zu vergrössern. Als Bauland für weitere Wohnungen bot sich die Parzelle der Einwohnergemeinde auf dem Kohlplatz an. Der Gemeinderat signalisierte grundsätzliche Bereitschaft, vom Areal der Einwohnergemeinde «auf Kohlplatz» Land für den genossenschaftlichen Wohnungsbau abzugeben, mit der Folge, dass die sich dort befindlichen Schrebergärten hätten aufgehoben und auf die andere Seite der Riburgerstrasse verlegt werden müssen.

Um einer allfälligen Opposition den Wind aus den Segeln zu nehmen, lud Alois Fürer zu einem überparteilichen runden Tisch ein. Bei diesen überparteilichen Gesprächen einigte man sich unter Fürers Vorsitz darauf, dass die WBG Kohlplatz so schnell wie möglich zu gründen sei. Dies bedingte eine Änderung des Zonenplans, da die der Einwohnergemeinde gehörende Parzelle 370 „auf Kohlplatz“ aus der bisherigen Grünzone in Wohnzone B umgeteilt werden musste. Der Gemeinderat stellte dem aargauischen Baudepartement ein entsprechendes Gesuch, welchem entsprochen wurde.

An die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 1963 erging folgender Antrag des Gemeinderates:  
Die Parzelle 370 soll von der Grünzone in die Wohnzone B verlegt werden, dies bei gleichzeitiger Änderung des geltenden Zonenplans sowie der Zonenordnung.  
Der Gemeinderat soll ermächtigt werden, von der gemeindeeigenen Parzelle 370 im Baurecht Land abzugeben.

FDP und CVP stellten einen Zusatzantrag, dass das Areal «auf Kohlplatz» im Rahmen einer sinnvollen und

umfassenden Gesamtkonzeption überbaut werden müsse, ausserdem dürfe das Baurecht nur bewilligt werden, falls ein solches Konzept vorliege. Sowohl der Antrag des Gemeinderates als auch der Zusatzantrag von FDP und CVP wurden vom Souverän deutlich angenommen.

Im Oktober 1965 schloss die inzwischen gegründete WBG Kohlplatz mit der Gemeinde den Baurechtsvertrag über zwei Landparzellen «auf Kohlplatz» zum Bau von vier Mehrfamilienhäusern ab. In der ersten Bauetappe wurden zwei Wohnblocks mit 96 Wohnungen erstellt. Der eine im sozialen Wohnungsbau, wobei die Finanzierung gesichert war, indem Bund, Kanton und die Gemeinde eine jährliche Mietsubvention von 2% der Anlagekosten aufbrachten. Der zweite Block mit günstigen Mietwohnungen wurde auf gemeinnütziger Basis erbaut. 20% der Baukosten brachte die Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz mit eigenen Mitteln auf, unter anderem dank einem verzinslichen Darlehen der WBG Rheinfelden. 80% wurden durch Bankdarlehen beschafft. Um die zweite Hypothek abzusichern, brauchte die Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz eine Bürgschaft für 25% der Baukosten oder 380 000 Franken, welche von einer späteren Gemeindeversammlung klar genehmigt wurden.

Heute verwaltet die Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz insgesamt 134 Wohnungen, wobei in der Liegenschaft Kohlplatzweg 9 auch ein Zahnarzt und ein Kinderarzt ihre Praxen eingerichtet haben.

### **Pionierleistungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau**

Von 1954 bis Ende der 60er-Jahre entstanden in Rheinfelden drei Wohnbaugenossenschaften, welche bis heute den Wohnungsmarkt in Rheinfelden nachhaltig beeinflussen. Die Wohnungen und das Bauland sind der Spekulation entzogen und die Genossenschafter (Mieter) bezahlen den Selbstkostenpreis. Wenn ein Gewinn erzielt wird, kommt dieser den Mietern zu Gute, sei es durch tiefere Mietzinsen oder Investitionen in den Unterhalt der

Wohnungen. Die drei Genossenschaften verfügen zusammen über 264 Wohnungen zu 2-, 3-, und 4-Zimmern.

Wohnbau- genossenschaft	Gründungsjahr	Anzahl Wohnungen
Lindenstrasse	1955	74
Rhenania	1960	56
Kohlplatz	1962	134

Möglich wurden diese Pioniertaten durch effiziente, offene und konstruktive Zusammenarbeit zwischen vielen Instanzen und über die politischen Parteigrenzen hinweg. Einem in vielen überparteilichen Gesprächen gefundenen Konsens folgten sofort Taten, so dass die Visionen und die Zielstrebigkeit der Initianten, unter ihnen Alois Fürer, in grossem Tempo und guter Qualität verwirklicht werden konnten.