

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 3 (1928)  
**Heft:** 7

**Artikel:** Baugenossenschaft und 48-Stunden-Woche  
**Autor:** J.S.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100311>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 22.01.2025

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

## Aus der Praxis der Gemeinnützigen Baugenossenschaften

Referat, gehalten von R. Blank, an der General-Versammlung der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen

Es ist keine leichte Aufgabe, als Vorstandsmitglied und insbesondere als Leiter einer Genossenschaft zu amten. Dies trifft im vermehrten Masse zu für die Baugenossenschaften. Die Wünsche und Begehren der Mitglieder und Mieter sind so vielfgestaltig, wie wohl in keinem andern Genossenschaftszweig.

Welches sind nun für einen Funktionär die wichtigsten Aufgaben? Vor allem muss er ein überzeugter Genossenschaftler und Idealist sein. Er muss durchdrungen sein von der guten Sache des Genossenschaftswesens. Er muss einen festen Charakter und unbeugsamen Willen haben. Er darf weder nach links noch nach rechts nachgeben, d. h.: Er muss dem Unternehmer gegenüber die nötige Distanz halten, damit er jederzeit in der Lage ist, wenn notwendig, gegen den Unternehmer aufzutreten. Der Funktionär muss sich aber auch den Mitgliedern und Mietern gegenüber die notwendige Reserve auferlegen, damit er im gegebenen Falle, ganz unvoreingenommen dasteht. Er muss absolut neutral sein. Die Leitung einer Baugenossenschaft sollte nach meinen Erfahrungen ungefähr folgendermassen aussehen: 1. Darf der Apparat nicht zu gross sein, denn je mehr Kommissionen da sind umso schwieriger wird das Zusammenarbeiten und auch die Leitung kann das Ganze nicht mehr so gut überblicken. Ich will Ihnen ganz kurz die Verwaltung und Leitung der B. d. eidg. Personals schildern:

Die Behörde der B. d. eidg. P. setzt sich zusammen aus einer Betriebskommission von 5 Mitgliedern, einem Verwaltungsrat von 15 Mitgliedern (inkl. B. K.), und einer Kontrollstelle von 4 Mitgliedern. Im V. R. und in der K.-Stelle haben die Stadt Zürich und die S. B. B. je einen Vertreter. Ein von der G. V. genehmigtes Reglement gibt die Wegleitung der Zuteilung der Arbeit an die B. K. und den V. R.

Das Wichtigste einer Leitung jeder Körperschaft besteht ganz sicher darin, dass alle Mitglieder am gleichen Strick ziehen. Die Arbeitsteilung muss so sein, dass kein Mitglied überlastet wird. Es darf nie vorkommen, dass ein Behörde-mitglied denkt, ja das geht nicht an.

Die B. K., bestehend wie schon erwähnt, aus 5 Mitgliedern, setzt sich zusammen aus Präsident (zugleich Präsident des V. R.), Vizepräsident, Sekretär und 2 Kassierern. Die Sitzungen der B. K. sind unregelmässig, ganz nach Zeit und Bedürfnis. Sie werden vom Präsidenten angeordnet. Da wir ein eigenes Sitzungszimmer haben, können dieselben zu jeder Zeit stattfinden. Die ganze Verwaltung wird nebenamtlich gemacht. Gewiss eine grosse Aufgabe, wenn man bedenkt, dass wir in den letzten 9 Jahren immer in Bautätigkeit waren und z. Z. 568 bezogene Wohnungen haben.

Unsere Genossenschaft hat aber bis jetzt, wenigstens soweit ich mich erinnern kann, das seltene Glück gehabt, Funktionäre zu haben, welche miteinander harmonierten. Jedes Mitglied hat sein bestes Können und Wollen für die gute Sache hergegeben. Wenn auch in den Sitzungen es vorkam, dass die Meinungen aufeinanderplatzten (ganz falsch, wenn es anders wäre), so sind wir noch nie uneinig auseinander gegangen. Immer hat sich die Minderheit gefügt und das grosse Ganze im Auge behalten. Also eine innige, feste, seine Ansicht vertretende Zusammenarbeit.

Und nun das Verhalten bei Arbeitsvergebung. Wenn für die ausgeschriebenen Arbeiten die Frist abgelaufen ist, werden die Offerten vom Architekten geprüft und zusammengestellt. Dann wird gemeinsam besprochen, was für Unternehmer in Frage kommen können. Und da ist nicht etwa in erster Linie die Offertsumme massgebend, sondern die Qualität des Unternehmers. Wenn so die Auslese stattgefunden hat, werden die betr. Unternehmer zu Verhandlungen eingeladen, um in gegenseitiger Aussprache zu erfahren, wie viel Arbeit zuteilt werden könne und ob sich demzufolge die Offertpreise noch reduzieren liessen. So haben wir öfters recht gute Erfolge erzielt. Es kam sogar öfters vor, dass Unternehmer sich bereit erklärten, ein ausservertragliches Entgegenkommen zu zeigen, weil sie von Verbands wegen an gewisse Preise gebunden seien. Auf diese Weise sind verschiedene tausend Franken der Genossenschaft zu gute gekommen. Es ist uns dieses Vorgehen allerdings einmal fast zum Verhängnis geworden. Im Jahre 1922 wurden wir zufolge Differenzen beim damaligen Bauvorstand 3, Stadtrat Ribl verzeigt, dass wir mit einigen Unternehmern Separatverträge abgeschlossen und wahrscheinlich nicht richtig verbucht hätten. Die Angelegen-

heit wurde dazumal untersucht und alles für richtig befunden. Der gleiche Herr Stadtrat fand es aber 5 Jahre später mit seinem Charakter vereinbar, in einem Wirtshausgespräch zu erklären, dass in seiner Schublade auch noch dubiose Akten von einer grösseren Baugenossenschaft lägen, welche noch nicht erledigt seien. So werden, verehrte Anwesende, Funktionäre angegriffen und besudelt, die ihre ganze freie Zeit einer guten Sache opfern und zum Dank für ihre Ehre kämpfen müssen. Das gleiche konnten wir von Mitgliedern und Mietern konstatieren, welche in anonymen Zuschriften, oder Privatgesprächen, die Genossenschaftsleitung misskreditierten.

Der Verkehr mit den Behörden war und ist seit vielen Jahren sehr gut und ich darf ohne Ueberhebung erklären, dass unsere Genossenschaft in gutem Ansehen steht. Auch mit den Hypothekargläubigern stehen wir in guten Beziehungen. Für die stadtzürcherischen Baugenossenschaften ist die Finanzierung umso leichter, da ja bekanntlich die Stadtverwaltung den gemeinnützigen Baugenossenschaften Hypotheken im 2. Rang bis zu 94 Prozent gewährt.

Nun noch ein paar Worte zur Entschädigungsfrage der Funktionäre. Da bin und war ich von jeher ein Gegner der ehrenamtlichen Betätigung. Selbstverständlich soll die Entschädigung in mässigen Rahmen gehalten werden. Unsere Entschädigung beträgt z. B. 1 Prozent der Mietzinseinnahmen, gewiss ein nicht zu hoher Betrag in Würdigung der grossen Arbeit, welche jeder Funktionär der B. K. zu leisten hat. Die übrigen Mitglieder des V. R. erhalten Fr. 5.— Sitzungsgelder. Eine ehrenamtliche Betätigung scheint mir deshalb ungerecht, weil die ganze Arbeit auf wenigen Schultern ruht und die ganze übrige Mitgliedschaft die Früchte daraus geniesst. Und dann ist noch ein anderer Grund, der dem Sprechenden oft genug anerboden wurde und leicht zu Verführungen verleiten könnte, weil sich ja der Funktionär sagen könnte, ich erhalte ja doch sonst nichts für meine Betätigung. Das ist so in kurzen Worten, was ich Ihnen über meine praktischen Erfahrungen sagen kann.

Zum Schlusse möchte ich sagen, dass wir allen jenen zu grossem Dank verpflichtet sind, die seit Rochstehle bis heute mitgewirkt haben, das Genossenschaftswesen zu fördern, den Genossenschaftsgedanken in alle Schichten der Bevölkerung hinausgetragen haben. Es ist nach meiner Auffassung ein verfehelter Standpunkt, wenn Politik in die Genossenschaft hineingetragen wird. Wenn schon an der Spitze der Leitung zufällig ein Sozialdemokrat steht, ist noch lange nicht gesagt, dass dann die Genossenschaft im gleichen Fahrwasser schwimme. Darum ist auch nicht zu verstehen, dass eine Genossenschaftsleitung schreibt, sie sei die einzige gemeinnützige Genossenschaft, welche rechtsstehend sei. N. Z. Z. No. 706 v. 18. 4. 1928. Ich kann feststellen, dass bei den Eidg. alle politischen Richtungen und Konfessionen (die Juden glaub ich ausgenommen) vertreten sind.

Bei den Wohnungsvergaben kommt in erster Linie das Genossenschaftsalter in Frage und bei billigeren Wohnungen, die soziale Lage des Bewerbers. Nie wird nach Konfession gefragt, von politischer Zugehörigkeit ganz zu schweigen.

Nach meiner tiefsten Ueberzeugung ist es die schönste Aufgabe, seine verfügbaren Kräfte der Genossenschaft zur Verfügung zu stellen. Das Genossenschaftswesen ist ein grosser Faktor, der mitberufen ist, die Menschheit vorwärts und aufwärts zu bringen.

## Baugenossenschaft und 48-Stunden-Woche

Letztthin suchte wieder ein Fabrikant beim Bundesrat die Bewilligung der 52-Stundenwoche nach, weil er bei Aufträgen für Baugenossenschaften zwar «die unsinnig kurzen Lieferfristen überhaupt nicht werde einhalten können», aber mit der verlängerten Arbeitszeit doch etwas schneller vorankommen werde.

Dem Gesuche war ein NB. angefügt, das etwa lautete: Gerade bei den Baugenossenschaften sind doch unselbstständig Erwerbende, die gern an der 48-Stundenwoche fest-

halten. Könnte nicht von den subventionierenden Amtsstellen auf vernünftige Lieferfristen gedrängt werden? Es ist doch nur Gedankenlosigkeit und Bequemlichkeit der Architekten und Vorstände, mit der Vergebung der Arbeiten solange zuzuwarten, bis sie eigentlich schon fertig im Bau sein sollten. Der Handwerker hat entschieden recht, doppelt recht, weil er sich zugleich für die 48-Stundenwoche seiner Arbeiter

wehrt. Mitglieder von Genossenschaftsvorständen und Architekten von gemeinnützigen Baugenossenschaften, die mit schlechter Organisation der Arbeiten und zu später Vergebung der Aufträge zahlreichen Arbeitern die gesetzliche Normalarbeitswoche rauben, sollten daher bei den Erneuerungswahlen durch sozialer gesinnte Personen ersetzt werden, — wenn sie sich nicht endlich bessern. J. S.

## Gemeinsame Reise nach München zur Besichtigung der Ausstellung „Heim und Technik“

Unsere Anregung, einmal eine gemeinsame Reise nach München zu unternehmen, um diese hochinteressante Stadt mit ihrer Umgebung, das bekannte «Deutsche Museum» und vor allen Dingen die Ausstellung «Heim und Technik» aus eigener Anschauung kennen zu lernen, ist auf sehr fruchtbaren Boden gefallen, wie wir aus den zahlreichen schriftlichen und telefonischen Anfragen ersehen können.

Wir sind heute nun in der Lage, mit einem Programm aufzuwarten, das die Kongress- und Verkehrsstelle in München teilweise mit aufgestellt hat.

Als Termin der Abfahrt von Zürich ist vorläufig Samstag, der 28. Juli d. J. vorgesehen. Abfahrtszeit 15.37 ab Zürich, Teilnehmer von auswärts mit Ausnahme derjenigen aus Winterthur und St. Gallen, die den Zug unterwegs besteigen könnten, müssten in Zürich bis 15 Uhr eingetroffen sein. Ankunft in München 21.10. Sonntag, den 29. Juli ist eine Rundfahrt durch München mit Endpunkt «Deutsches Museum» und Besichtigung dieser berühmten Sammlung geplant. Am Nachmittag Besuch der Ausstellung «Heim und Technik». Der Abend zur freien Verfügung, er könnte zum Besuch des Ausstellungs-Vergnügungsparkes, des Hofbräuhauses oder Löwenkellers verwendet werden. Montag, den 30. Juli erfolgt die weitere Besichtigung verschiedener Sehenswürdigkeiten von München, der Tierparkschau in Hellabrunn etc., am Nachmittag Besuch der Porzellanmanufaktur in Schloss Nymphenburg. Der Dienstag solle dann, gutes Wetter vorausgesetzt, einen Ausflug an den Wörthsee und den Besuch des grossen Strandbades Steinebach bringen. Nachmittags oder Abends würde

einer der direkten Schnellzüge ((ab München 15 oder 25.10 Uhr) uns dann wieder zurückführen. Dienstag Abend 20.05 Uhr oder Mittwoch früh 6.45 Uhr löst sich die Gesellschaft dann in Zürich auf.

Die gesamten Kosten der Reise würden sich pro Teilnehmer auf höchstens Fr. 125.— stellen, wobei Eisenbahn- und Autofahrt, Eintritt in die Ausstellungen, Uebernachten mit Frühstück in gediegenen Hotels II. Ranges, Mittagbrot, Abendbrot und Trinkgelder mit eingerechnet, Getränke aber ausgenommen wären.

Die Eisenbahnbillets müssen zur Erreichung einer ermässigten Taxe einige Tage vorher bestellt werden. Alle diejenigen Leser, welche sich an dieser Reise beteiligen wollen, werden darum dringend gebeten, bis zum Mittwoch, den 18. Juli, ihre Adresse und die evtl. Zahl der Teilnehmer per Postkarte — nicht telefonisch — beim Neuland-Verlag, Zürich, Bäckerstr. 58, einreichen zu wollen. Im Fall einer genügend grossen Anmeldung würden sich die Leser aus Zürich dann am Freitag, den 20. Juli zu gemeinsamer Aussprache treffen, die auswärtigen Teilnehmer werden durch schriftliche Benachrichtigung auf dem Laufenden gehalten. Telefonische Auskünfte erteilt der Neuland-Verga, Tel. Selnau 1544, stets gerne, doch werden Anmeldungen nicht telefonisch, sondern schriftlich erbeten.

Findet die Reise aus irgendwelchen Gründen nicht statt, oder wird sie auf einen späteren Termin verschoben, so erfolgt eine Benachrichtigung jedes Interessenten. E. Cl.

## BEHÖRDLICHE MASSNAHMEN

**Kanton Genf.** Die vom Genfer Grossen Rat mit der Prüfung der Frage betreffend die Erstellung billiger Wohnungen beauftragte Kommission hat sich mit 4 Projekten zu befassen.

1. Projekt der Sozialdemokraten. Dieses verlangt, dass der Staat Arbeiterwohnungen erstelle und deren Kosten aus der Erhöhung der Erbschaftssteuer decke.

2. Projekt der unabhängigen Katholiken. Dieses will es der privaten Initiative überlassen, billige Wohnungen zu erstellen. Es wären ihr jedoch Darlehen zur Verfügung zu stellen, so von der Sparkasse, der Hypothekarkasse und andern; diese Vorschüsse wären vom Staate zu garantieren.

3. Projekt der privaten Initiative (Genossenschaften für Bau gesunder Wohnungen). Es wäre eine Gesellschaft mit 3,600,000 Fr. Kapital zu gründen, die 200 Wohnungen zu erstellen hätte. Das Zimmer sollte auf 200 Fr. zu stehen kommen. Vom Staat werden Erleichterungen in der Form von Erstellung der Kanalisationen und Steuer-Erleichterungen verlangt.

4. Projekt der Regierung. Es werden Subventionen auf die Dauer von 25 Jahren an die Ersteller billiger Wohnungen gewährt. Die Mietzinse sollten dabei für 5-Zimmerwohnungen 900 Fr., für 4-Zimmerwohnungen 800 und für 3-Zimmerwohnungen 560 Fr. nicht überschreiten. Das Projekt der Regierung sieht zudem gewisse Steuer-Befreiungen für Gesellschaften, die Arbeiterwohnungen erstellen, vor.

**Bund.** Im Nationalrat wurde bei der Beratung des Geschäftsberichtes des Bundesrates vom Jahre 1927 am 13. Juni 1928 eine Motion Huggler behandelt, wodurch der Bericht und Antrag des Bundesrates zum Postulat Sträuli

Baumberger im Laufe des Jahres 1928 verlangt wurde. Bundesrat Dr. Häberlin teilte hierauf mit, dass die verlangte Berichterstattung bisher mangels der nötigen Unterlagen nicht erfolgen konnte. Die bisherige Entwicklung scheine zu zeigen dass der Bund keine Veranlassung hat, in die Frage des Wohnungsbaues einzugreifen. Die Aufnahme eines besonderen Abschnittes über Mieterrecht in das Obligationenrecht würde sich rechtfertigen, wenn sich die bei Aufhebung des Mieterschutzes befürchteten unheilvollen Wirkungen gezeigt hätten. Das sei aber nicht der Fall. Die Steigerung der Mietpreise habe nirgends ein ungerechtfertigtes Mass angenommen; die Verhältnisse haben sich normalisiert. Der Bundesrat werde nicht geneigt sein, ein besonderes Mieterrecht in das Obligationenrecht aufzunehmen, er werde für normale Zeiten das Vertragsrecht gelten lassen. Man dürfe die Massregeln für normale Zeiten auf den Durchschnittserfahrungen aufbauen. Dass die Mietpreise gestiegen seien, liege in der Steigerung der Baupreise begründet, und dass diese im allgemeinen hohe seien, ergebe sich aus den hohen Anforderungen, die unser Volk an die Wohnung stelle. Für Ausnahmeszeiten sollen nach Auffassung des Redners Ausnahmestimmungen vorbereitet werden, und zwar soll das in ruhiger Zeit geschehen. Es sollen nicht nur Schutzbestimmungen für die Mieter, sondern auch solche für die Vermieter und die Bauunternehmer vorgesehen werden. In welcher Weise das geschehen soll, ist noch nicht bestimmt. Eventuell könnte die Aufgabe an Kantone übertragen werden, unter Aufsicht des Bundes. Der verlangte Bericht wurde auf kommenden Herbst in Aussicht gestellt. Die Motion Huggler wurde hierauf mehrheitlich abgelehnt.

Das Postulat Gelpke, durch welches zwecks Errichtung städtischer Wohnkolonien und ländlicher Heimwesen das Expropriationsrecht verlangt worden ist, (vgl. «Wohnen» No. 6 v. Juni 1928, Seite 120), wurde ebenfalls am 13. Juni 1928 abgeschrieben, nachdem Nationalrat Gelpke sich mit dieser Abschreibung einverstanden erklärt hatte.