

25 Jahre Bieler Wohnbaugenossenschaft

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **26 (1951)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102244>

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

bewohnt sind. Unser Arbeitsfeld beschränkte sich allerdings nicht nur auf die Stadt Biel. Im Jahre 1946 nahmen wir Bauten in Nidau in Angriff; es folgten dann solche in Lengnau und Pieterlen. Im Laufe der Jahre haben unsere Bautypen verschiedene Entwicklungen durchgemacht. Auch darüber wollen wir ein anderes Mal berichten. Für heute mag folgende Aufstellung über Wohnungen und «Wohnbevölkerung» genügen:

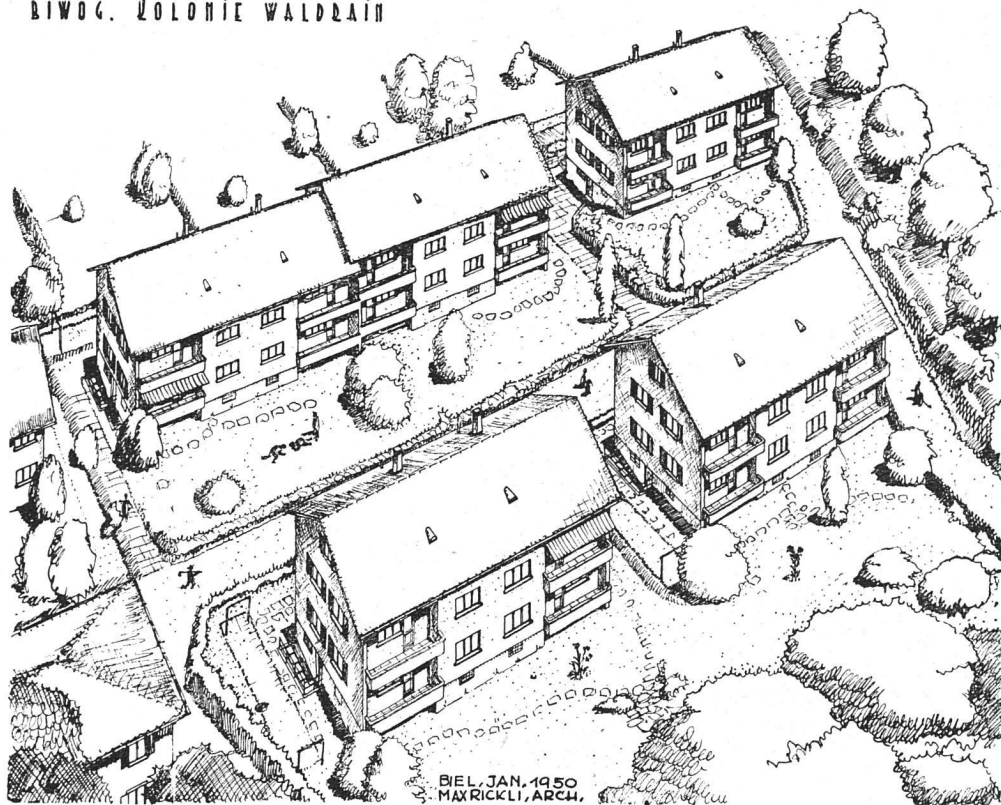
Siedlung	Wohnungen	Kinder	Erwachsene	Total
Hinterried	50	73	123	196
Orpundstraße	84	166	198	364
Total Biel	134	239	321	560
Nidau	37	50	89	139
Lengnau	20	38	50	88
Pieterlen	24	46	48	94
Total	215	373	508	881

25 Jahre Bieler Wohnbaugenossenschaft

Die Bieler Wohnbaugenossenschaft (BIWOG) kann auf ihr 25jähriges Bestehen zurückblicken. Als Baugenossenschaft des Gemeindepersonals wurde sie am 5. Mai 1925 gegründet und stellte sich die Aufgabe, für ihre Mitglieder gesunde und billige Wohnungen zu erstellen. 1930 änderte die Genossenschaft ihren Namen, um auch weiteren Kreisen den Beitritt zu ermöglichen. Sie gab sich den Namen «Bieler Wohnbaugenossen-

Kolonie	Wohnungen	Anlagekosten Fr.	Amtlicher Wert Fr.
Sonnhalde	30	558 572.—	585 990.—
Champagne	32	618 660.—	735 170.—
Linde	44	966 101.—	1 015 170.—
Waldrain	20	638 035.—	465 210.—
Total	126	2 781 368.—	2 801 540.—

BIWOG. KOLONIE WALDRAIN



schaft», ohne jedoch an der Zweckbestimmung etwas zu ändern.

Im Sinne der gestellten Aufgabe hat die Genossenschaft etappenweise und dem Bedürfnis entsprechend in verschiedenen Quartieren der Stadt Wohnkolonien erstellen lassen. Heute ist sie Eigentümerin von 126 Wohnungen, die sich auf vier Kolonien wie folgt verteilen:

Auf genossenschaftseigenem Terrain befinden sich 8 Einfamilienhäuser der Kolonie Champagne und die 5 Mehrfamilienhäuser der Kolonie Waldrain. Alle übrigen Bauwerke stehen auf Terrain der Einwohnergemeinde Biel, das der Genossenschaft *baurechtsweise* zur Verfügung gestellt wurde, vorläufig für die Dauer von 100 Jahren.

Die erstellten Wohnungen bleiben im Eigentum der



*Einfamilienhäuser am Dahlenweg
Erstellt 1930*



*Mehrfamilienhäuser «Sonnhalde»
Erstellt 1926/27*



*Einfamilienhäuser der Kolonie
«Champagne»
Erstellt 1929*

Genossenschaft und sind unverkäuflich. Jeder Mieter ist zur Übernahme eines Anteilscheins verpflichtet und kann überdies auch Spargelder bei der Genossenschaft deponieren. Nach einer zehnjährigen Mietdauer hat er Anspruch auf eine prozentuale Mietzinsreduktion.

Anlässlich der am 6. Mai 1950 durchgeführten Generalversammlung veranstaltete die Biwog eine schlichte *Jubiläumsfeier*, wozu außer den Genossen-

schaftern und ihren Familien auch Vertreter der Behörden, der Hypothekargläubiger und der Baugenossenschaften eingeladen waren. Die Feier begann mit einer Autofahrt der geladenen Gäste durch die von der Genossenschaft erstellten Wohnkolonien. Am Abend versammelten sich die Genossenschafter mit ihren Angehörigen und den Gästen im Großen Volkshausaal zu einer einfachen Feier. Das von der Genos-

senschaft offerierte Essen zählte 237 Gedecke. Der Arbeiterinnenchor Mett, der Jodlerklub Bärgrünneli und die Musikkapelle Kobi trugen zur Verschönerung des Anlasses bei. Aber auch Vertreter der einzelnen Kolonien brachten sehr gute Darbietungen. Namens der Genossenschaft begrüßte Präsident Gräppi die Festversammlung und gab einen kurzen Rückblick über die Gründung und die bisherige Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Schwierigkeiten, die es zu überwinden gab. Seine Ausführungen schloß er mit folgenden Worten: Mit Genugtuung können wir am Ende des ersten Vierteljahrhunderts feststellen, daß sich die Genossenschaft langsam aber sicher entwickelt hat und heute auf einer soliden Grundlage steht. Unsere Wohnungen sind hygienisch einwandfrei und preiswert. Alle vier Kolonien tragen den Charakter lockerer Bauart mit bestmöglicher Besonnung der Wohnräume. Unsere Mieter sind auf Lebensdauer des *Wohnrechts* sicher und vor unbegründeter Mietpreiserhöhung geschützt. Ebenso wichtig wie das genossenschaftliche Bauen ist auch das genossenschaftliche Wohnen. Rücksichtnahme auf andere, Verträglichkeit, Ordnungssinn

und Disziplin sind für das Wohnen in einer Genossenschaft unerläßliche Voraussetzungen. Unsere Mieterschaft ist sehr gemischt; sie setzt sich aus Arbeitern, Angestellten, Beamten, Lehrern, Technikern und Geschäftsinhabern zusammen und verträgt sich im allgemeinen recht gut. Die Einzahlungen der Genossenschafter auf Anteilschein- und Depositenkonto, die auf Ende 1949 Fr. 442 000.— betragen, zeugen von einem prächtigen Vertrauensverhältnis zur Genossenschaft. Das bis heute Geschaffene zu erhalten und zu pflegen und dazu nach Möglichkeit für neue Interessenten gute und preiswerte Wohnungen zu schaffen, mögen auch in Zukunft Zweck und Ziel der Biwog sein!

Die Grüße und Glückwünsche der städtischen Behörden überbrachte Gemeinderat Kern, und namens der Baugenossenschaften sprach alt Gemeindepräsident Graf aus Nidau der Jubilarin Dank und Anerkennung für das in den ersten 25 Jahren Geschaffene aus. Er überreichte der Biwog das schöne Geschenk von drei großen Schweizer Fahnen.

Auch wir wünschen der Biwog eine weitere gute Entwicklung im zweiten Vierteljahrhundert! Gr.



Allgemeines

Die Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft Biel wurde am 10. Mai 1920, um die schwere Lage des Wohnungsmarktes in der Stadt Biel zu lösen, gegründet. Den Initianten war es klar, daß billige Mietzinse und einfaches Wohnen die Voraussetzung des Unternehmens bildeten. Zudem war in der Krisenzeit nach dem ersten Weltkrieg unbedingt die Unterstützung durch die Behörden nötig. Der damalige Stadtschreiber von Biel und heutige Bundesrichter, Herr Theodor Ab-

recht, sah voraus, daß eine Genossenschaft nur bauen könne, wenn die Gemeinde das Grundstück zu einem annehmbaren Zins zur Verfügung stelle. So kam es, daß in der Stadt Biel *zum ersten Male mit Baurechtsvertrag* gebaut wurde. Die Schwierigkeiten zu überwinden war damals nicht leicht. Alt Stadtpräsident Dr. Guido Müller und der oben erwähnte Bundesrichter Th. Abrecht brachten es fertig, die Behörden der Stadt Biel zu überzeugen, daß Wohnungen für kinderreiche Familien erstellt werden müssen, die zu einem niedrigen Zins abgegeben werden können. Die Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft hat diese Lösung gefunden; allerdings wäre das erste Projekt ohne Gemeindesubvention nicht zustande gekommen.

Im Verlauf der Zeit baute die Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft weiter, und bis zum Jahre 1931 waren bereits 60 Wohnungen für kinderreiche Familien errichtet worden. Durch die gewährten Gemeindesubventionen stand das Unternehmen von Anfang an auf guter Grundlage. Die Wohnungen wurden immer beehrter, da deren Lage für Kinder in gesundheitlicher Beziehung ausgezeichnet war.

Nach Ausbruch des zweiten großen Krieges wurde die Wohnungsnot in unserer Stadt wieder größer. Die Behörden ersuchten die Baugenossenschaften, die Frage zu prüfen, ob es möglich wäre, unter Gewährung von Subventionen weitere Bauten zu errichten. Die Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft, anfänglich etwas zurückhaltend, hat aber die Situation erfaßt und die Behörden der Stadt Biel in allen Teilen unterstützt. So entstanden in den Jahren 1944 bis 1948 im gleichen Quartier noch weitere 128 Wohnungen. Die All-



Kolonie IV

gemeine Bau- und Wohngenossenschaft hat heute 188 Wohnungen vermietet mit einer Mieterschaft von total 750 Personen. Die Mietzinse betragen für Einfamilienhäuser mit vier bis fünf Zimmern Fr. 72.— bis Fr. 77.— und für die neuen Dreizimmerwohnungen Fr. 82.— bis Fr. 125.— per Monat, je nach dem Erstellungsjahr.

Die praktische Durchführung

Unsere Bauten haben eine gedrängte und dementsprechend wirtschaftlich günstige Grundrißform. Die zweigeschossigen Einfamilien-Reihenbauten mit den gegenüberliegenden Hauseingängen bilden in der Art ihrer Aufstellung einen Siedlungshof.

Ähnliche Wohnbauten entstanden in den Jahren 1931 als II. Etappe im Gebiete der Pestalozzi-Allee (Mösli II). Auch diese zweigeschossigen Massivreihenbauten, welche die Straßenzüge Bermenstraße und die betreffenden Quersträßchen verbinden, wurden nach Plänen des Herrn Architekten Lanz erbaut und enthalten hauptsächlich Vierzimmerwohnungen.

In der großen Wohnbau-Subventionsaktion war die ABW als größte Baugenossenschaft auf dem Platze nicht untätig und eröffnete den Reigen einer größeren



Kolonie VIII von Süden



Kolonie VII und IX am Beundenweg

Bautätigkeit in verschiedenen nacheinander folgenden Etappen. Es wurde erstmals eine gemischte Kolonie (Mösli III) mit Zwei- und Vierfamilien-Wohnhäusern im Gebiete der Bermenstraße und Pestalozzi-Allee nach Plänen des Herrn Fritz Keller, Architekt, Winterthur, erstellt, und zwar fünf Vierfamilien-Wohnhäuser und zwei Zweifamilien-Wohnhäuser, insgesamt 24 Wohnungen.

Die Wohnungen enthalten drei bis vier Zimmer, Küche und Bad-WC. Bei diesem gedrängten Grundriß, das heißt im Sinne des sozialen Wohnungsbaues, wurde der innere Korridor auf ein Minimum reduziert. Sämtliche Wohnungen enthalten eine Wohnstube, welche mit einem Brusttäfel und einer sichtbaren Holzbalkenlage, im Zeichen der Zement- und Eisenrationierung, versehen ist. Ebenso wurde der zur Wohnung gehörende Balkon mit einem hölzernen Geländer versehen. Die Heizung wird mit einem schönen Kachelofen im Wohnzimmer mit Oberburgereinsatz, Kochrohr und Einfeuerung in der Küche bewerkstelligt. Das dritte Zimmer besitzt einen separaten Zweischichtofen. Ferner haben je zwei Wohnungen eine heizbare Dachkammer. Der Mietzins für eine subventionierte Dreizimmerwohnung beläuft sich durchschnittlich auf Fr. 87.—. Eine anschließende weitere Etappe (Mösli IV) entstand längs des Verbindungsweges Pestalozzi-Allee/Beundenweg in zwei Baublöcken, nach Westen orientiert, mit total 16 Dreizimmerwohnungen, welche diesmal mit elektrischen Apparaten ausgestattet sind.

In einer V. Etappe (Mösli V) nach Plänen des Architekten K. Frey entstanden in zweigeschossigen Blöcken vier Dreizimmer- und vier Vierzimmerwohnungen, deren letztere direkte, separate Wohnungszugänge aufweisen. Hier sind sämtliche Zimmer getäfert und die Küchen und Bäder mit Gasapparaten ausgerüstet.

Die anschließenden Bauetappen VI bis IX, die in den Jahren 1946 bis 1949 hauptsächlich im Gebiete des Beundenweges erstellt wurden, sind Doppelblöcke zu vier Dreizimmerwohnungen mit Küche und Gasbad mit entsprechenden Giebeldachkammern.

Die Subventionierung bei den beiden letzten Etappen wurde im Sozialwohnungsbau durchgeführt (Bund, Kanton und Gemeinde).

Das Äußere der Bauten aus den Jahren 1944 bis 1949 charakterisiert sich durch eine einheitliche Fasadensstruktur mit hellen Tönen und durch die Lackierung des sämtlichen äußeren Holzwerkes, welches dem Ganzen einen warmen Ton verleiht. In sämtlichen Wohnhäusern sind im Kellergeschoß eine gut ausgestattete Waschküche, ein Trockenraum und ein von außen zugänglicher Veloraum untergebracht.

Die Gartengestaltung erfolgte durch die Gartenbaugeschäfte Gebrüder Fischer und Krebs, wobei in geschickter Weise dem Bedarf der Mieter an Gemüsegärten in bescheidener Größe Rechnung getragen wurde. Am Eingang zur Etappe IV zielt eine von Bildhauer P. Flück, Brienz, entworfene und ausgeführte sinnvolle Holzfigur die Giebelfassade. Die Bauleitung der Etappen III bis IX lag in den Händen von Architekt Fritz Meier-Kuenzi, Biel. Die Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft zählt heute total 188 Wohnungen.

VOLKSWIRTSCHAFT

Darlehen statt Barbeiträge

Da Subventionen à fonds perdu bei den Steuerzahlern sehr unbeliebt geworden sind, ist man vielerorts, wo eine Förderung des Wohnungsbaus immer noch dringend nötig ist, zum Teil dazu übergegangen, an Stelle der Barbeiträge zinslose Darlehen zu geben. Man sagt sich, das Geld sei dann wenigstens nicht für immer ausgegeben, es komme wieder zurück. Es ist aber eine Illusion, zu glauben, man erspare dem Staat dabei etwas. Will man die Mietzinse um einen bestimmten Prozentsatz senken, so entsteht dadurch ein Verlust, und wenn der Staat diesen übernimmt, so muß er gleichviel Steuergelder aufwenden, gleichgültig, welches ausgeklügelte System er anwendet. Je komplizierter jedoch das System ist, desto größer werden die Spesen für den Staat.

Selbstverständlich kann mit zinslosen Darlehen in der Höhe der Barbeiträge nicht der gleiche Verbilligungseffekt erreicht werden. Die Mietzinse müssen um die Kapitalrückzahlung höher werden. Wird aber ein Darlehen zinslos gewährt, das höher ist als die Barsubvention, so tritt ein Teil dieses Darlehens an die Stelle einer verzinslichen Grundpfandschuld. Und da diese zu einem höheren Prozentsatz verzinst werden muß, als das Darlehen zurückbezahlt werden muß, so ergibt sich ein gewisser Ausgleich. Bei einer bestimmten Höhe des Darlehens wird der Verbilligungseffekt gleich groß wie beim Barbeitrag. Der Kanton Zürich rechnet – in Übereinstimmung mit J. C. Graber¹ –, daß ein zinsloses Darlehen von 40 Prozent den gleichen Verbilligungseffekt habe wie ein Barbeitrag von 23 Prozent, das heißt, daß das Darlehen eindreiviertelmal so groß sein muß wie der Barbeitrag, wenn es den gleichen Verbilligungseffekt haben soll.

Um die Richtigkeit nachzuprüfen, wollen wir nachstehend die beiden Unterstützungsarten an einem prak-

tischen Beispiel einander gegenüberstellen. Es handelt sich um zwei Doppelmehrfamilienhäuser mit zwölf Drei- und zwölf Vierzimmerwohnungen, Preisstand Ende 1950. Die Schlußfolgerungen werden alle jene Genossenschaften interessieren, welche sich mit dem Gedanken tragen, zinslose Darlehen statt Subventionen à fonds perdu in Anspruch zu nehmen.

A. Barbeitrag nominell 25 Prozent (Gemeinde 15 Prozent, Kanton 10 Prozent)

	Fr.	
Erstellungskosten	680 000.—	
Barbeitrag Gemeinde	102 000.—	
Barbeitrag Kanton	66 000.—	
Nettoanlagekosten	512 000.—	
	<i>Finanzierung</i>	<i>Aufwand</i>
	Fr.	Fr.
I. Hypothek	404 600.—	Zins: 14 161.—
II. Hypothek	81 800.—	Zins: 2 863.—
Kapitalrückzahlung minimal nach Amortisationsvorschrift		2 560.—
Eigene Mittel	25 600.—	Zins: 768.—
Abgaben usw. nach besonderer Lastenberechnung		10 248.—
	512 000.—	30 600.—
Restschuld nach 50 Jahren:	384 000.—	

Bei Einlage der Zinersparnisse in einen Reparaturenfonds würde dieser ohne Verzinsung nach 50 Jahren ausweisen: Fr. 114 280.—.

B. Barbeitrag 15 Prozent und Darlehen entsprechend 10 Prozent Barbeitrag

	Fr.
Erstellungskosten	680 000.—
Barbeitrag	102 000.—
Nettoanlagewert	578 000.—

¹ J. C. Graber: Wohnbauförderung: Überbrückungskredite statt Subventionen. Bauwirtschaftsverlag.