

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 32 (1957)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Die Baugenossenschaften in der heutigen Zeit  
**Autor:** Stierli, Theo  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102904>

### **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:** 14.03.2025

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

# Die Baugenossenschaften in der heutigen Zeit

Anregungen eines Genossenschafters

Der folgende Artikel war zur Veröffentlichung in der Tagungsnummer (Heft 5) vorgesehen, mußte aber infolge Platzmangels zurückgestellt werden. Die Redaktion.

Seit der Entstehung der ersten Bau- und Wohngenossenschaften in der Schweiz um die Jahrhundertwende hat die Bewegung eine breite Entwicklung genommen. Vor allem in den Jahren nach dem Ersten und Zweiten Weltkrieg sind von den Bau- und Wohngenossenschaften Tausende von gesunden und schönen Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen erbaut worden. Dies hat in beiden Perioden – im Zusammenhang mit den kommunalen Wohnbauten – zur Linderung der Wohnungsnot wesentlich beigetragen.

Heute nun stehen wir vor der Tatsache, daß in den größeren städtischen Siedlungen unseres Landes, trotz verschärfter Wohnungsnot, die Bautätigkeit der Baugenossenschaften immer mehr zurückgeht. Untersucht man die Gründe, die zu diesem Zustande führten, so steht man vor zwei grundlegenden Fragen:

## 1. Die Baulandbeschaffung

Das stete, zum Teil sogar stürmische Wachstum unserer größeren Städte hat in den letzten Jahren zu einer bereits stark fühlbaren Verknappung des zur Verfügung stehenden Baulandes geführt. In unserer Wirtschaftsordnung bedeutet nun dies – bei anhaltender Nachfrage – eine starke Steigerung des Preises der «Ware» Boden. Die Baulandpreise (für erschlossenes und unerschlossenes Terrain) sind infolge dieses wirtschaftlichen Gesetzes, aber auch durch das Zutun gerisener Spekulationsfirmen in ungeahnter Weise hinaufgeklettert. Sie haben denn auch bereits solche Höhe erreicht, die eine Überbauung durch genossenschaftliche Wohnungen in den Stadtrandzonen – die heute noch zur Verfügung stehen und leider nur eine geringe Ausnützung zulassen – als unrentabel erscheinen lassen. Es ist eine unbestreitbare Tatsache, daß Wohnungen, auf solch teurem Land erstellt, bereits für die Arbeiterschaft, ja selbst für die untersten Angestellenschichten zu teuer sind. Dies trifft besonders dann zu, wenn eine Beitragsgewährung zur Reduktion der Mietzinse seitens der öffentlichen Hand nicht mehr erfolgt. In Zürich zum Beispiel ist der Prozeß der Baulandverknappung so weit gediehen, daß die Stadt nicht mehr in der Lage ist, an die Baugenossenschaften preislich günstiges Land abzugeben. Sie benötigt die verbleibenden Landreserven für eigene Bauvorhaben (kommunaler Wohnungsbau, Schulbauten, Alterssiedlungen). Diese für die Bau- und Wohngenossenschaften außerordentlich bedenkliche Entwicklung der Bodenfrage wird sich in der weitem Zukunft noch mehr verschärfen.

## 2. Die Verteuerung der Bauten

Seit dem Tiefstand der Baupreise während der großen Weltwirtschaftskrise der dreißiger Jahre ist der Baukosten-

index in unaufhaltsamem Steigen begriffen. Die Bauteuerung hat vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg erheblich eingesetzt, die Baukosten haben sich gegenüber dem Stand von 1939 mehr als verdoppelt (Index der Baukosten in Zürich am 1. Februar 1957: 211 Punkte gegenüber 100 Punkten 1939).

Der Wohnungsbau der Genossenschaften hat sich durch die enorm gestiegenen Land- und Baukosten stark verteuert. Zudem fällt seit einigen Jahren die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch den Bund dahin. Unter dem Eindruck der Kampagne gegen die Subventionierung des Wohnungsbaues sind auch die Kantone und Gemeinden sehr zurückhaltend geworden in der Gewährung von Beiträgen à fonds perdu. Dies, obwohl der kürzlich erschienene Bericht der Eidgenössischen Preiskontrolle den Bau von einigen Tausend billigen Wohnungen als unerlässlich bezeichnet, bei deren Beschaffung die Baugenossenschaften eine wichtige Rolle spielen könnten. Schließlich darf – wie unter 1. bereits angeführt – nicht vergessen werden, daß bei nur dreistöckiger Bauweise, gegenüber vier-, fünf-, ja sogar sechsstöckiger Ausführung der Bauten (als die Genossenschaften in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums bauen konnten) die Kosten der Wohnung steigen. In den großen Städten unseres Landes, die eine Überbauung nach dem zonengemäßen Ausnutzungsgrad des Baulandes zulassen, kann durch eine wechselnde Hoch-/Flach-Bebauung dieser Verteuerung besser gesteuert werden.

In letzter Zeit mehren sich die Anzeichen, daß durch eine künstlich herbeigeführte Geldverknappung auf dem Kapitalmarkt die Hypothekarzinsätze um einen Viertel- bis halben Prozent erhöht werden sollen. Tritt diese Verteuerung des Hypothekarkapitals tatsächlich in vollem Umfange ein, so ist mit einer weiteren merklichen Erhöhung der Wohnungsmietzinse zu rechnen.

Zusammenfassend zu den beiden angeführten grundlegenden Schwierigkeiten, denen der genossenschaftliche Wohnungsbau heute gegenübersteht, darf ohne Übertreibung gesagt werden: Der gemeinnützige Wohnungsbau steht vor sehr ernsten Problemen. Alle an ihm interessierten Kreise müssen die Lage gründlich prüfen und die weiteren Maßnahmen zur Beseitigung der Hindernisse beraten.

Als junger Mitarbeiter der Baugenossenschaftsbewegung bewundere ich den Mut und die Tatkraft der Pioniere der schweizerischen Bau- und Wohngenossenschaften. Welcher Idealismus, welch starker Glaube waren nötig, um aus bescheidenen Anfängen, unter unsäglichen Schwierigkeiten, gegen einen starken Gegner, lebenskräftige und rasch erstarkende Genossenschaften zu schaffen! Ich finde, daß uns gerade heute diese Zielstrebigkeit, diese Zähigkeit und dieser unverfälschte Idealismus neu beseelen muß, wollen wir die großen, vor uns stehenden Aufgaben lösen. In diesem Sinne seien die nachfolgenden Vorschläge zur Diskussion gestellt:

## Zur Bodenfrage

Die langsame, aber sichere Erschöpfung der Baulandreserven in unseren großen Städten führt heute unweigerlich dazu, daß die Bautätigkeit in den Vororten in einem großen Ausmaße zunimmt. Früher ruhige Bauernorte sind innert weniger Jahre zu anscheinlichen Gemeinden geworden. Teilweise wachsen die Überbauungen dieser Vorortsgemeinden schon nahe an die städtische Bebauung heran. Wohl werden in der Stadt und den umliegenden Gemeinden Bebauungspläne aufgestellt, sie sind jedoch nicht aufeinander abgestimmt, weil jede Gemeinde ihre Interessen in die vorderste Linie stellt.

Für die großen Städte unseres Landes, vor allem Zürich, stellt sich die Frage eindringlich, ob man dem steten Anwachsen der Vorortsgemeinden bis zur baulichen Verschmelzung der Stadt tatenlos zusehen soll. Landesplaner und Städtebauer sind der richtigen Ansicht, daß heute die Planung in den einzelnen Gemeinwesen nicht mehr genügt und daß an deren Stelle die verbindliche Planung ganzer Regionen zu treten habe. Die Fachleute haben in alt Ständerat Dr. E. Klöti eine wertvolle Unterstützung erhalten, der in seiner kürzlich erschienenen Broschüre «Zürichs zweite Eingemeindung» den Vorschlag macht, für die Planung der Region Zürich einen Zweckverband zu gründen.

Diese planerische Arbeit kann jedoch nur voll wirksam sein, ja wird zum entscheidendsten Teil erst ermöglicht durch die Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für die Landes-, Regional- und Städteplanung. Es ist unumgänglich nötig, daß die Grundlagen geschaffen werden – und zwar bald geschaffen werden! –, die es der Planung ermöglichen, sogenannte «Freihalteflächen» (das sind: Grünzonen, Land- und Forstwirtschaftszonen, Erholungsgebiete usw.) auszuscheiden. Im weiteren sollte die gesetzliche Regelung ermöglichen, Gebiete, die alle wichtigen Bedingungen für die Bildung neuer städtischer Siedlungen erfüllen, auszuscheiden, um sie der Spekulation zu entziehen. Geeignete Maßnahmen sind ferner gegen die Grundstücksspekulation vorzusehen, indem für die Handänderungen eine Sperrfrist von einigen Jahren verfügt wird.

Man wird mich fragen, was die obigen Ausführungen mit den Aufgaben der Baugenossenschaften zu tun hätten? Darauf ist zu sagen, daß die regionale Planung wesentlich dazu beiträgt, den Wohnungsbau, der ja einem primären, menschlichen Bedürfnis entspricht, der unsozialen Spekulation zu entziehen. Durch die Schaffung regionaler Nutzungspläne wird den Baugenossenschaften eine wertvolle Hilfe zuteil, indem sie in die Lage versetzt werden, auf weite Sicht die Erwerbung von Bauland zu disponieren. Es scheint mir daher eine wichtige Aufgabe der Bau- und Wohngenossenschaften zu sein, alle Bestrebungen in- und außerhalb der Parlamente zu unterstützen, die den Erlaß von gesetzlichen Bestimmungen für die Landes-, Regional- und Stadtplanung bezwecken. Besonders alle Kräfte, die dem gemeinnützigen Wohnungsbau gut gesinnt sind, in den Kantonen mit vorwiegend städtischer Bevölkerung (wie Zürich, Basel, Genf) müssen auf die beförderlichste Behandlung dieses wichtigen Anliegens dringen. Sie können wertvolle Pionierarbeit leisten.

Berücksichtigt man den Umstand, daß die Baulandreserven der Genossenschaften in den Städten nur noch klein, in den meisten Fällen sogar ganz erschöpft sind, so muß man sich fragen, wo die Bauwilligen unter ihnen weiterbauen sollen? Soll sich die zukünftige Bautätigkeit der verschiedenen Genossenschaften auf verschiedene städtische Vororte verlagern, oder soll sie überhaupt ganz eingestellt werden?

Wollen die Bau- und Wohngenossenschaften ihrem Zweck und Ziel treu bleiben, so werden sie sich zum Weiterbauen entschließen müssen. Ich zweifle nicht daran, daß die meisten Genossenschaften diesen Weg beschreiten werden. Allerdings nur dann, wenn ihnen eine Möglichkeit dazu geboten wird.

Die Baugenossenschaften der großen Städte stellen heute eine respektable Kraft dar. Es ist daher schade, wenn sie, erzwungen durch die vorhin geschilderten Umstände, ganz an verschiedenen Orten außerhalb ihrer bisherigen Wirkungsgebiete weitere einzelne Wohnsiedlungen erstellen würden. Bestünde nicht die Möglichkeit, die finanzielle Kraft der

bauwilligen Genossenschaften zusammenzulegen, um gemeinsam an einem von der Regionalplanung als richtig bezeichneten Orte größere Landflächen zu erwerben, die – im Endausbau – vielleicht sogar eine kleine Stadt ergeben würden? Abzuklären wäre dabei lediglich, ob an die Erstellung einer «Trabantenstadt» in unmittelbarer Nähe einer großen Stadt, oder aber einer «echten Stadt», mit Industrie usw., herangegangen werden sollte, die etwas weiter von der großen Stadt weg liegen könnte.

Selbstverständlich müßte die einzelne Baugenossenschaft bei einem solchen Vorgehen nichts oder nur sehr wenig von ihrer Unabhängigkeit aufgeben, das letztere auch nur im Interesse des gemeinsamen Zieles. Daß ein solches Vorhaben keine Utopie ist, beweist die Tatsache, daß die Baugenossenschaften der Stadtregion Paris weit vor den Toren der Stadt eine neue Stadt von rund 30 000 Einwohnern zu erstellen gedenken. Wie zu vernehmen ist, soll mit dem Bau einer mehrere hundert Wohnungen umfassenden Etappe bereits im laufenden Jahre begonnen werden.

#### *Verbilligung der Bauten*

Erwerben die Baugenossenschafter einer Stadt oder einer Region für die Erstellung einer größeren Siedlung Bauland in einem erheblichen Umfange (was zugegebenermaßen ohne gesetzliche Regelung des Städtebaues und der Regionalplanung nicht leicht ist), so ist gewiß, daß dieses Land zu einem verhältnismäßig günstigen Preise gekauft werden kann. Die erste Bedingung für die Schaffung von Wohnungen mit günstigen Mietzinsen wäre somit gegeben.

Die nach modernsten städtebaulichen Gesichtspunkten geplante Überbauung des erworbenen Areals kann – durch die beteiligten Genossenschaften – in größeren Etappen überbaut werden. Die Erschließungskosten können, da ein Gesamtplan vorliegt, der Fehldispositionen verhindert, in minimalem Rahmen gehalten werden.

Mit der Disponierung der Siedlung nach neuesten städtebaulichen Prinzipien und der rationellen Erschließung des zur Verfügung stehenden Landes muß die Erstellung der Bauten nach modernsten Methoden einhergehen. Es genügt bestimmt nicht mehr, um eine wesentliche Verbilligung der Bauten zu erreichen, nach der herkömmlichen Art zu bauen. Im Zeitalter der mit Riesenschritten vorwärtsdrängenden Technik, der stets zunehmenden Industrialisierung, ja der Automation, ist auch im Bauwesen eine durchgreifende Umstellung auf die industrielle Herstellungsmethode zu vollziehen. Die weitgehend handwerkliche Fertigung unserer Bauten, die lediglich in einem gewissen Rahmen mechanisiert worden ist, läßt heute keine entscheidende Verbilligung des Bauens mehr zu. Gerade die Baugenossenschaften suchen daher immer und immer wieder nach Wegen, um eine fühlbare Kostensenkung bei der Erstellung ihrer Bauten zu erreichen. Auf diesem Wege muß man sich, wenn vielleicht auch ungerne, zur Erkenntnis durchringen, daß die Herstellung einiger weniger vorfabrizierter Bauteile (wie Fenster, Türen usw.) heute nicht mehr genügt. Die industrielle Methode des Bauens darf sich nicht darin erschöpfen, sondern verlangt die fabrikmäßige Vorfertigung des ganzen Baues (eventuell ohne das Kellergeschoß).

Außen- und Innenwände, mit eingebauten Fensterbeziehungsweise Türrahmen, Decken, mit fertig verlegter Strahlungsheizung, Treppenläufe, Installationsblocks usw. würden fix und fertig in Elementen auf den Bauplatz geliefert und dort montiert. Daß diese «Baukastenmethode» eine wesentliche Verbilligung des Bauens neben einer großen Einspa-

rung an Bauzeit zuläßt, wird niemand bestreiten wollen. Vorbedingung zur rationellen Anwendung dieser Methode ist allerdings die Erstellung größerer Siedlungen und eine gewisse Standardisierung (in gutem Sinne) der Wohnungstypen. Das Ausland, darunter uns nahestehende Länder wie Schweden und Holland, aber auch Frankreich, England und Deutschland, gehen mit gutem wirtschaftlichem Erfolg diesen Weg bei der Ausführung größerer Überbauungen.

Wir müssen uns damit abfinden, daß die handwerkliche Fertigung der Häuser überholt ist und daß sie durch eine rationellere, kostenmäßig billigere Methode ersetzt werden muß. In unserem Lande wäre bestimmt Gewähr dafür geboten, daß auch die industrielle Herstellung der Bauten keinen qualitativen Mangel mit sich bringen würde. Ausländische Beispiele zeigen, daß industriell vorfabrizierte Bauten architektonisch ansprechend wirken können.

Auch unter diesen neuen, geänderten Verhältnissen wird es unumgänglich sein, daß die öffentliche Hand in dieser oder jener Form mithilft bei der Finanzierung oder Erstellung von Bauten für die untersten Einkommensklassen. Diese Forderung entspricht einem tiefen sozialen Verantwortungsbewußtsein, dem sich jeder anständige und fortschrittliche Mensch nicht entziehen kann.

Zum Schlusse meiner Betrachtungen glaube ich, darauf hinweisen zu dürfen, daß die Anregungen nicht einfach ferne Zukunftsmusik sind. Die vergangenen zwölf Jahre seit Kriegsende haben gezeigt, daß die Entwicklung unerhört rasch vor sich geht und daß es gut ist, wenn man die geeigneten Vorkehrungen lieber zu früh trifft, als sie nachher überhaupt nicht mehr realisieren zu können.

Die Bau- und Wohngenossenschaften haben in den vergangenen Jahrzehnten große Leistungen vollbracht. Mit Mut, Ausdauer und Überzeugung für ihre gute Sache werden sie auch unter veränderten Verhältnissen den Weg finden müssen!

Theo Stierli

## Was die Wohnbaugenossenschaften beschäftigt

In Laufen trafen sich am vergangenen Samstag die Delegierten der Wohnbaugenossenschaften der Kantone Bern und Solothurn zur Sektionsgeneralversammlung des *Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen*. Nach Erledigung der statutarischen Geschäfte wurde vorerst die *Besteuerung der Genossenschaftswohnungen* nach dem neuen bernischen Steuergesetz diskutiert. Bezüglich der Festsetzung der amtlichen Werte wurden Praktiken bekannt, die von der Versammlung als gesetzwidrig erachtet wurden. Besonders angegriffen wurde die Tendenz, bei der Einschätzung subventionierter Wohnbauten höhere Mieterträge zugrunde zu legen, als sie wirklich bestehen, und so die amtlichen Werte und damit die Steuern ungerecht zu erhöhen. Großrat Tschannen erläuterte als bester Kenner der Materie den Sinn des neuen Steuergesetzes und gab wertvolle Hinweise zur Abklärung in jeder Wohngenossenschaft, ob sie Einsprache oder Rekurs einreichen soll. Die Frage ist berechtigt, ob beabsichtigt ist, die zur Mietenverbilligung verwendeten öffentlichen Mittel durch höhere Steuern wieder hereinzubringen. Das wäre allerdings ein Affront gegenüber den Wohnbaugenossenschaften, denn diese haben der Öffentlichkeit beträchtliche Lasten abgenommen, indem sie vielerorts Familien aufnahmen, die

wegen ihrer Kinderzahl oder unsicheren wirtschaftlichen Situation sonst keine Unterkunft bekamen und die Wohnungen überdurchschnittlich abnützen.

*Ferner wurde festgestellt, daß die Bodenfrage im allgemeinen und die Landpreise im speziellen immer noch den Bau billiger Wohnungen erschweren, ja vielerorts verunmöglichen. Die Durchführung der Empfehlungen der eidgenössischen Preisbildungskommission zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues wurde als geeignet beurteilt, um das gegenwärtig Mögliche zu erreichen.*

Zudem wurde jeder Delegierte aufgefordert, wo immer möglich den Tendenzen zur Erhöhung der *Hypothekarzinsen* entgegenzuwirken, da diese sachlich keineswegs gerechtfertigt ist und ihre Durchsetzung die Selbstkosten der Vermieter erhöhen und zusätzliche öffentliche Aufwendungen für billige Wohnungen erforderlich machen würde.

Abschließend referierte Architekt Trachsel, Zürich, sehr instruktiv über die *Gestaltung und den Betrieb von Kinderspielflächen und Freizeitzentren*. Er legte einleuchtend dar, wie Riesensummen für zusätzlichen Komfort und Unterhaltung aller Art, für Verkehrseinrichtungen und Garagen aufgewendet werden, während Hilfsmittel zur Befriedigung wichtiger menschlicher Bedürfnisse, die im Dorfe selbstverständlich sind, in der Stadt häufig fehlen. Er unterstrich die Notwendigkeit, für Spiel, Erholung, Freizeitleihabereien in der näheren Umgebung von Mehrfamilienhäusern Einrichtungen zu schaffen. Er zeigt mit Lichtbildern und einem Film der *«Pro Juventute»*, wie Spielplätze anziehender werden können als die Straße. Bedenkt man, daß allein in Zürich jährlich an 600 Verkehrsunfällen Kinder beteiligt sind, so ergibt sich, wie wichtig dieses Problem ist. Die ganz Kleinen brauchen nicht nur Sand, sondern auch Wasser dazu. Nur wo auch ein Stück Hartbelag ist, kann man gut märmeln und Trottinett fahren. Die Kinder leben auf, wo sie ihrem Wesen nach aktiv sein dürfen. Wichtig ist, daß solche Plätze (sie brauchen gar nicht riesig zu sein) von den Müttern von der Wohnung oder einem nahen *«Lisemeplatz»* aus überschaut werden können. In Freizeitreugien und Gemeinschaftszentren nahe der Wohnung im Quartier finden auch die *Erwachsenen* neue Kontaktmöglichkeiten. Solche Gemeinschaftszentren, die eine dringende Ergänzung der heute üblichen Mehrfamilienhauswohnungen bieten, existieren in Dänemark und Schweden seit vielen Jahren. In Kopenhagen verlangt das Baugesetz beim Bau von 80 Wohnungen die Bereitstellung von entsprechendem Platz. Auch in Zürich gibt es nun solche *«Lebensspender»*, und einige neue sind in Entstehung begriffen. In einer Epoche, in der der Gestaltung der Freizeit immer mehr Bedeutung zukommt, muß man die geschilderten Bestrebungen mit aller Kraft unterstützen, zuerst bei der Bauplanung und nach vollzogener Bebauung erst recht! B.



Asylstraße 67    Telefon 32 04 80

**Beratung, Planung und Ausführung**