Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 56 (1981)

Heft: 5

Vereinsnachrichten: Die Sektion Aargau stellt sich vor

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

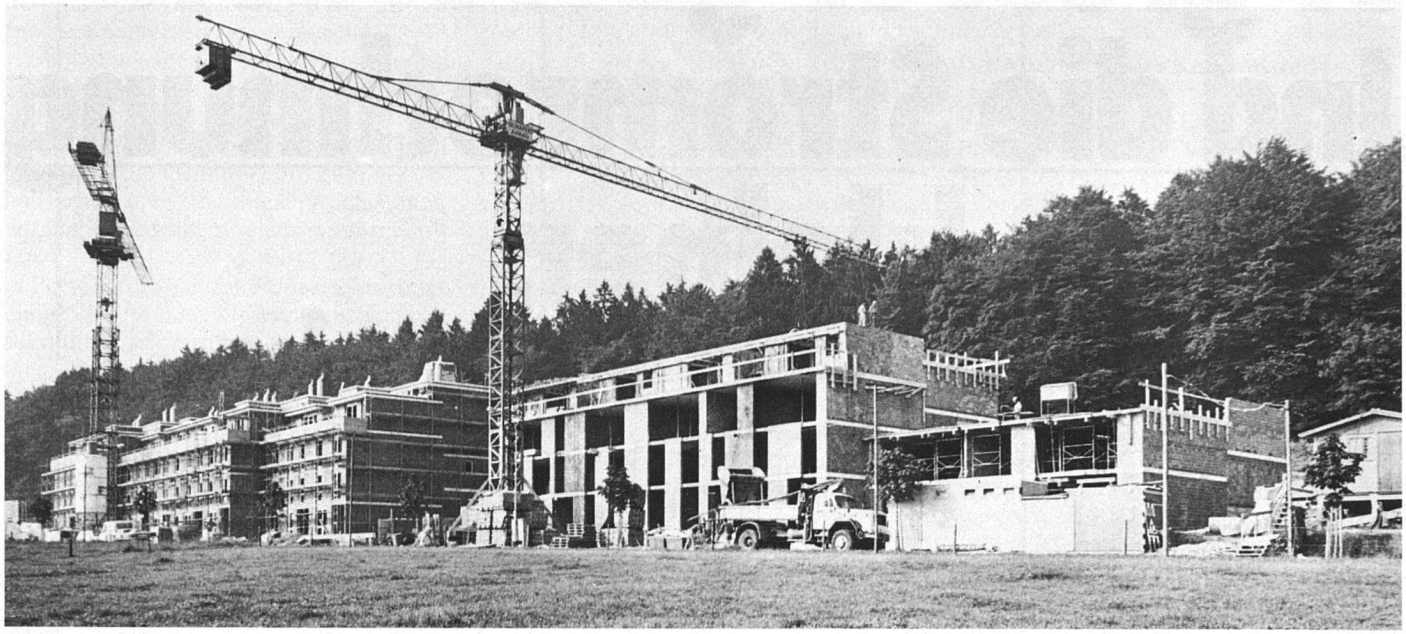
Terms of use

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: 18.07.2025

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

Die Sektion Aargau stellt sich vor



Ende der fünfziger Jahre, in einer Zeit stetig wachsender Baukosten und zunehmender Wohnungsknappheit, reifte in den Vorständen der Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch, der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern Wettingen, der Wohnbaugenossenschaft ABAU Aarau sowie der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg, um nur die wichtigsten zu nennen, die Idee, mit einem Schulterschluss dem gemeinnützigen Wohnungsbau weitere Impulse und eine verstärkte wirtschaftliche Durchsetzungskraft zu verleihen. Nach den zu einem solchen Schritt üblichen umfangreichen Vorbereitungsarbeiten, konnte am 19. August 1961 in Brugg unter der Leitung von Willy Betschmann die Sektion Aargau des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen gegründet werden. Unter Führung von W. Betschmann, der die Sektion Aargau im Zentralvorstand SVW auch heute noch vertritt, wurde bald eine grosser Reigen von Aktivitäten entfaltet. Vor allem Bemühungen um Subventionen und Kantonsbeiträge für den sozialen Wohnungsbau und Anstrengungen, der Kanton möge sich auch an der Übernahme von Bürgschaften für Nachgangsfinanzierungen beteiligen, wurden unternommen. Leider konnten schon damals die weitgesteckten Ziele nur teilweise erreicht werden. Ein grosser Teil der Bemühungen wurde durch die politische Zusammensetzung der jeweiligen Behörden abgeblockt. Immerhin darf erwähnt werden, dass auch der Kanton Aargau dank den Anstrengungen der Gründungsmitglieder den sozialen und subventionierten Wohnungsbau förderte, wenn auch die Förderung nie jenes Ausmass erreicht hat, welches von den Initianten der Sektion Aargau angestrebt wurde.

In den sechziger Jahren fanden sich überall im Kanton Genossenschafter, welche durch die Gründung eines eigenen Wohnbauträgers gemeinnützigen Wohnungsbau pflegten. Heute umfasst die Sektion Aargau 24 Wohnbauträger mit rund 3000 Wohnungen. Ein kleines Zahlenspiel möge erläutern, welche wirtschaftliche Kraft in einer solchen Sektion sich still vereinigt, wenn man *gemeinsam* die Zielsetzung zur Produktion von gemeinnützigem Wohnungsbau verfolgen könnte. Nehmen wir an:

Im Durchschnitt der Alt- und Neuwohnungen liege der Anlagewert pro Wohnung bei rund 80 000 Franken, so ergibt dies einen Gesamtanlagewert der Sektion Aargau von rund 240 Millionen Franken. Spinnen wir den Gedanken weiter und nehmen an, von diesem Wert seien 30% oder 75 Millionen Franken aus bereits zurückbezahlten Hypotheken wieder mobilisierbar. Diese 75 Millionen Franken würden gemäss Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz als 10% notwendiges Eigenkapital für neue gemeinnützige Wohnbauvorhaben dienen. Es könnte durch die vereinigten gemeinnützigen Wohnbauträger im Aargau ein Bauvolumen von 750 Millionen Franken ausgelöst werden. Bei durchschnittlichen heutigen Gesamtproduktionskosten von rund 165 000 Franken pro Wohnung, könnten mit der bestehenden Substanz spielend rund 4 500 neue preisgünstige, gesunde, schall- und wärmetechnisch bestens ausgeführte, grosszügige Wohnungen erstellt werden. – Dimensionen! – Dimensionen?

Gegen Ende der sechziger, zu Beginn der siebziger Jahre wurde durch die Überproduktion im privaten Wohnungsbau die Vermietungssituation der gemeinnützigen Wohnbauträger stark beeinträchtigt, waren doch viele Mieter nicht bereit, in einer Wohnbaugenossenschaft mit Mieterdarlehen und Pflichtanteilscheinen Einzug zu halten, wenn sie ohne jegliche finanzielle Verpflichtung nebenan im spekulativen Wohnungsbau Wohnraum mieten konnten. Hinzu kam die Tatsache, dass durch den Anstieg des Wohlstandes in unserem Lande immer weniger Leute bereit sind, sich für eine Idee zu engagieren, sich in Organen, sei es in der Öffentlichkeit oder in einer Wohnbaugenossenschaft aktiv zu betätigen. Die Folgen daraus sind zweierlei:

– In der Bewegung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Aargau ist seit Beginn der siebziger Jahre ein Stillstand zu verzeichnen, wenn man von der Erweiterung durch die Logis Suisse (Aargau) SA zufolge Übernahme eines Liegenschaftenbestandes von 603 Wohnungen im Jahre 1978 einmal absieht.

– Eine zunehmende Überalterung unserer Genossenschaftsorgane (und dies wohl nicht nur in der Sektion Aargau!)

ist festzustellen, was bedeutet, dass die langsam erwachsen werdenden, nach neuem Wohnraum drängenden Jugendlichen der kinderreichen Jahrgänge zur Idee des genossenschaftlichen, gemeinnützigen Wohnungsbaues nur schwer Zugang finden werden. Hier harrt uns «Alten, Bestandenen» ein grosses und verantwortungsvolles Feld der *Nachwuchsförderung.*

1977 wurde die Leitung der Sektion Aargau von Willy Betschmann auf den Unterzeichnenden übertragen, wobei er uns als Vizepräsident der Sektion weiterhin wertvolle Dienste leistet. In den seither verflossenen 4 Jahren, vor allem aber in der vergangenen 12 Monaten haben sich am Horizont düstere Wolken zunehmender Wohnungsknappheit bis hin zur Wohnungsnot und galoppierenden Bauteuerung zusammengezogen. Unsere Zielsetzung ist es, mit neuem Mut und auch mit neuem Verständnis des gemeinnützigen Wohnungsbaus, den gegenüber früher veränderten Verhältnissen angemessen, ungebrochen und vereint, im gemeinnützigen Wohnungsbau aktiv und konstruktiv tätig zu sein. - Gerne hoffe ich, dass der kurze Überblick über einige unserer Wohnbauträger dem Leser und uns Kraft und Mut zu dieser Zielsetzung geben wird.

Wohnbaugenossenschaft Verwobag Wettingen

Beginnen wir unseren Rundgang beim jüngsten Glied der Sektion Aargau, der *Verwobag.* Der Name ist eine Konstruktion aus «Verbandswohnbaugenossenschaft» und sagt schon das Wesentliche über die Zusammensetzung dieses Wohnbauträgers aus. Gründer und Mitglieder sind alle die in der Sektion Aargau zusammengeschlossenen gemeinnützigen Wohnbauträger mit Sitz im Bezirk Baden.

Die Struktur ist so angelegt, dass das Eigenkapital schrittweise eingebracht wird. Jeder Wohnbauträger übernimmt pro Jahr und Wohnung Anteilscheine im Betrage von 30 Franken, mindestens jedoch 500 Franken pro Jahr. Auf diese Weise werden jährlich rund 47 000 Franken Eigenkapital einbezahlt. Die Anteilscheine sollen von Anfang an zum Satz für 1. Hypotheken der Aargauischen Kantonalbank verzinst werden. Für die Mitglieder dieser Verbandswohnbaugenossenschaft *Verwobag* entsteht auf diese Art keinerlei direkte Belastung. Jedoch kann unter der Devise *getrennt marschieren, gemeinsam schlagen* gemeinnütziger Wohnungsbau betrieben werden.

Nach rund anderthalb Jahren Vorbereitungszeit wurde im November 1979 die Gründung vorgenommen. Bereits im Herbst des vergangenen Jahres konnte in Unterehrendingen im Sinne des vorsorglichen Landerwerbes nach WEG (Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz) ein Areal von rund 6 000 m² vollerschlossenes Bauland zum Preis von 123 Franken pro m² erworben werden. Zur Zeit wird das Vorprojekt bearbeitet, mit dem Baubeginn für 30–32 Wohnungen rechnet man im Sommer 1982. - Vielleicht fasst diese Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaus am einen oder anderen Ort weiteren Boden!

Wohnbaugenossenschaft Lenzburg

Als soziale Genossenschaft im 1958 durch Walter Schmid, alt Nationalrat, Herbert Zehnder, Nationalrat, Hans Oberli, Max Sandmeier und Hermann Gelzer gegründet, wurden bis 1973 in drei Bauetappen insgesamt 149 Wohnungen erstellt. Die Region Lenzburg gehört unter den aargauischen Wirtschaftsregionen nicht zu den stärksten. Um so wichtiger ist es, gesunden und preisgünstigen Wohnungsbau auf gemeinnütziger Basis zu erstellen, um unter anderem auch der Abwanderung in Ballungsgebiete zu begegnen. Aus diesen Gründen gebührt den Initianten und heutigen Exponenten der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg besonderer Dank, bedarf es doch ungemein grösserer Anstrengungen als in unmittelbarer Nähe grosser Industriezentren, um gemeinnützigen Wohnungsbau zu betreiben.

Bereits in der ersten Etappe waren alle Bauten mit Einbaubädern, Einbauküchen, Zentralheizungen, Balkonen und Waschküchen mit Vollautomaten versehen. Die folgende Übersicht mag einen Hinweis geben, wie wichtig es auch unter Beachtung der Kostensteigerung ist, dass gemeinnützige Bauträger sich aktiv im Wohnungsbau betätigen:

Baujahr	Wohnungen	Gesamtanlagewert inkl. Land	Durchschnittlicher Anlagewert pro Wohnung
1960	6×3-Zimmer 6×4-Zimmer	515 577.-	43 000.-
1965/66	3×2-Zimmer 14×3-Zimmer 22×4-Zimmer 3×5-Zimmer	2 015 837.-	70 000.-
1973	16×1-Zimmer 16×2-Zimmer 31×3½-Zimmer 16×4½-Zimmer 16×5½-Zimmer	10 072 055.-	107 021.-
Total	149 Wohnungen		∅ 91 000.-

In 13 Jahren haben sich, bei durchaus vergleichbarem Standard, die Baukosten zweieinhalb Mal verteuert - wie hoch wären die Kosten 1981?

Interessant ist auch ein Überblick über die Finanzierung.

	Fr.
Anteilscheinkapital	5 100.-
Darlehen	844 711.-
Depositenkasse	1 020 371.-
Fonds-Vermögen	274 284.-
Handwerkergarantien	89 102.-
Eigene Finanzierung	2 233 568.-
Hypotheken	10 261 770.-
Gesamter Finanzbedarf	12 495 338.-

Durch Verwendung von Mitteln, die das jeweilig geltende Wohnbauförderungsgesetz zur Verfügung stellt, war es möglich, am Anfang mit jeweils 90prozentiger Fremdfinanzierung die Bauten zu erstellen. Auffallend an der eigenen Finanzierung ist der hohe Bestand der Depositenkasse. Dies ist doch sicher ein Beweis, dass unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter, unsere Mieterinnen und Mieter, Idee und Wirklichkeit der *Wohnbaugenossenschaft Lenzburg* Zuversicht und Vertrauen entgegenbringen.

Das markante Hochhaus in der 3. Bauetappe der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg

Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz Rheinfelden

Das Fricktal, ennet dem Jura gelegen, wird oft als Stiefkind des Aargaus bezeichnet. Die geographische Lage eben-

so wie die ans Allemannische gemahnende Klangfarbe der Fricktaler Sprache begründen die starke wirtschaftliche und kulturelle Ausrichtung in die Regio Basiliensis. Trotzdem ist die *Wohnbaugenossenschaft Kohlplatz* ein markantes und aktives Mitglied im Reigen der Sektion Aargau.

Die Gründung erfolgte im Jahre 1964, 1966 der Bau einer ersten Etappe mit 48 Wohnungen. Zusammen mit den in zwei weiteren Etappen erstellten Bauten repräsentiert der Gesamtbestand von 142 Wohnungen einen Buchwert von 11 800 000 Franken bei einer hypothekarischen Belastung von 11 410 000 Franken und Mietzinseinnahmen von rund 1 Million Franken. Im vergangenen Jahr musste von diesen Mietzinsen rund ⅕ für Unterhalt und Reparaturen aufgewendet werden, war doch bereits elf Jahre nach Erstellung die Sanierung einer Fassade im Betrage von über 85 000 Franken notwendig.

Stark geschüttelt wurde die *WBG Kohlplatz* in den Jahren der Rezession. Ausgerechnet in die Talsohle des schweizerischen Wirtschaftsgeschehens fiel die Fertigstellung von riesigen Grossüberbaungen in der Region. Dadurch wurde Rheinfelden zu einem jener Orte mit extrem hohen Leerwohnungsbeständen. Doch dank einer umsichtigen Führung der Genossenschaft sowie der tatkräftigen Hilfe von Bund und Kanton konnte Schlimmes abgewendet werden. Sämtliche Liegenschaften sind voll vermietet, und wer weiss, mit ein bisschen Optimismus und Vertrauen in die Zukunft kann vielleicht auch der letzte Teil der ursprünglich geplanten Ueberbaung in den kommenden Jahren noch realisiert werden.

Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch

Als drittstärkster Wohnbauträger der Sektion Aargau präsentiert sich die im Jahre 1955 aus der Taufe gehobene *Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch.* Hauptinitianten waren die Mitglieder des Arbeiterbildungsausschusses des Bezirks Brugg. Schon 1957 konnten 17 Wohnungen in Brugg, im Jahre 1959 42 Wohnungen in Windisch bezogen werden. Auch diesem gemeinnützigen Wohnbauträger erwuchsen anfänglich grosse Startschwierigkeiten, vor allem bei der Landbeschaffung und der Verbürgung der Nachgangshypotheken. Willkommen war da die Unterstützung der Konsumgenossenschaft Brugg-Windisch durch Beteiligung am Anteilscheinkapital sowie durch Uebernahme von Bürgschaften zweier Bauetappen. Auch die Einwohnergemeinde Windisch hat durch Uebernahme der Nachgangsverbürgung einer weiteren Bauetappe an der Entwicklung helfend mitgestaltet,

Das Hochhaus der Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch: Wahrzeichen für den gemeinnützigen Wohnungsbau und städtebauliche Dominante nahe beim Amphitheater von Vindonissa.

obwohl an der entsprechenden Gemeindeversammlung von seiten der Bürgerschaft «vor einem solchen Experiment nachdrücklich gewarnt» wurde. Sowohl die Konsumgenossenschaft wie auch die Einwohnergemeinde Windisch, welchen beiden heute noch für ihre aktive Unterstützung Dank gebührt, konnten längst aus der Bürgschaftsverpflichtung entlassen werden.

Heute repräsentieren die 293 Wohnungen einen Anlagewert von über 16 000 000 Franken bei einem Versicherungswert von über 32 000 000 Franken! Dem gegenüber stehen Hypotheken, Darlehen und Genossenschafterdarlehen von rund 13,4 Millionen Franken bei einem Pflichtanteilscheinkapital von 932 500 Franken und Mietzinseinnahmen von rund 1,2 Millionen Franken. 1980 konnten Reparaturen und Rückstellungen sowie Abschreibungen von annähernd 400 000 Franken vorgenommen werden.

Stolz präsentiert sich heute das Hochhaus aus dem Jahre 1971 mit 59 Wohnungen an der Kornfeldstrasse in Windisch. Im obersten Geschoss befinden sich die Räumlichkeiten der Genossenschaftsverwaltung; die Verwaltung wird grösstenteils noch nebenamtlich geführt. Aktiv ist auch heute noch ein Teil der ehemaligen Gründungsmitglieder in der Leitung der Genossenschaft tätig. Dieses Hochhaus darf ruhig als kleines Wahrzeichen und als Bestätigung für den unermesslichen Wert langjähriger Bemühungen um den gemeinnützigen Wohnungsbau im Raume Brugg-Windisch betrachtet werden. Gleichzeitig bildet die Siedlung Kornfeldstrasse mit diesem schön gestalteten Hochhaus eine städtebauliche Dominante der Gemeinde Windisch nahe beim römischen Amphitheater.

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft «Lägern» Wettingen

Dürfen wir auf «Das Wohnen 4/80» hinweisen, wo der «Lägern» Gelegenheit geboten war, ausführlich über sich und die Totalrenovation von 247 Wohnungen mit einem Kostenaufwand von 12,4 Millionen Franken sowie über die Erstellung einer Unterflurgarage mit 116 Abstellplätzen und 400 Zivilschutzplätzen mit einem Anlagewert von 1 680 000 Franken zu berichten? Zur Erinnerung noch einige Stichworte:

Gegründet im Jahre 1946, erste Bauten im Jahre 1948 bezogen, bis 1976 Erstellung von 584 Wohnungen. 1978 erfolgte die Fusion mit der Bau- und Wohngenossenschaft Hertenstein. Dies ergibt, mit der Umgestaltung innerhalb der Gesamterneuerungen, einen heutigen Bestand von 613 Wohnungen. Vielleicht wagen einige Delegierte im Anschluss an die DV 1981 einen Abstecher in eine unserer gesamterneuerten Siedlungen. Sicher sind unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter gerne bereit, für diese gelungenen Werke «Fremdenführer» zu spielen.

Baugenossenschaft Prodessa Wettingen

Sehr viele unserer gemeinnützigen Wohnbauträger betreiben keine Förderung des Wohnungseigentums, einzelne stehen der Idee der Eigentumsförderung gar äusserst kritisch bis ablehnend gegenüber. Hingegen ist es eine Tatsache, dass auch beim Wohnungseigentum, gerade in der Blütezeit des Stockwerkeigentums und nachher in den Jahren des Einfamilienhaus-Booms, Bauten geschaffen wurden, welche nicht so sehr dem Eigentümer als vielmehr dem Ersteller nützten. Dies bewog einige vom Gedanken des gemeinnützigen Wohnungsbaus überzeugte vorwiegend jüngere Exponenten bestehender Wohnbauträger, im Jahre 1978 die Baugenossenschaft Prodessa zu gründen. Bald schon konnte im Sinne des vorsorglichen Landerwerbes ein Grundstück für eine grössere Reihenhaussiedlung in Niederrohrdorf sichergestellt werden. Ende 1979 wurde mit dem Bau einer ersten Etappe von sieben Häusern begonnen, drei davon nach Fertigstellung von Genossenschaftsmitgliedern bezogen, zwei Einheiten wurden verkauft und zwei vermietet.

Es zeigt sich, dass die Prodessa zwei bis drei Jahre zu spät gegründet wurde. Der Zusammenbruch des Einfamilien-

Oben: Gesamtansicht des Modells zur Überbauung aller Etappen in Niederrohrdorf.

Links: Bald schon spriesst erstes Grün in der Umgebung der ersten Etappe der Baugenossenschaft Prodessa.

Unten: Die beiden Gebäude, Hochhaus und Zeilenhaus, der Wohnbaugenossenschaft Spreitenbach vom Dach des gegenüberliegenden Turmhochhauses aus aufgenommen.

haus-Booms, die zunehmende Unsicherheit von Eigentumsinteressenten wegen der steigenden Baukosten und der sich rapide nach oben entwickelnde Hypothekarzins führten dazu, die anfänglich eingeschlagene schnelle Gangart langsamer werden zu lassen. Für zwei weitere Etappen mit zwölf Reihenhäusern liegt die Baubewilligung seit Weihnachten 1980 vor. Mit dem Bau einer ersten Vierergruppe soll demnächst begonnen werden.

Im Jahr 1979 trennte sich eine Personalfürsorgestiftung von einem Teil ihres Liegenschaftenbestandes aufgrund der Vorschriften über den Anteil von Immobilien am Stiftungsvermögen. Wie anderswo wurde auch hier schnell geschaltet, und wurden zur Verhinderung der Spekulation in Neuenhof 3 Wohnblöcke mit insgesamt 27 Wohnungen erworben. Vorwiegend sind diese Bauten von ausländischen Arbeitskräften bewohnt. Auch diese Mitarbeiter in unseren Betrieben und Unternehmungen haben ein Anrecht auf ein zeitgemässes Wohnen. So werden im Laufe dieses Sommers die drei Häuser einer Gesamterneuerung unterzogen: Mit einer teilweisen Aussenisolation und neuen, besser isolierten Flachdächern wird der aus dem Jahre 1962 stammende völlig ungenügende Wärmeschutz verbessert; die 20jährigen nie renovierten Küchen werden erneuert, ebenso die Sanitäranlagen; Bodenbeläge und die Sanierung des gesamten Holzwerkes in der Wohnung und an den Fenstern; dazu das Ersetzen der 20jährigen erdverlegten Erdöltanks durch eine zentrale gemauerte Tankanlage sowie das Errichten von dringend notwendigen Autoabstell- und Garageplätzen. So hofft die BG Prodessa, im Herbst dieses Jahres aus einer unfreundlichen, vernachlässigten und an Mietkasernen erinnernde Überbauung fröhliche, menschenwürdige und familienfreundliche Wohnungen gestaltet zu haben.

Wohnbaugenossenschaft Spreitenbach

Die Gründung im Jahre 1965 durch Robert Locher und Alois Lütolf mit der gleichzeitigen Übernahme eines bewilligten Bauprojektes einer Immobiliengesellschaft waren der markante Beginn einer Überbauung mit heute 96 Wohnungen in 2 Gebäuden. Schon im Frühjahr 1966 wurde mit dem 12stöckigen Hochhaus begonnen, im Herbst desselben Jahres mit dem Bau des 4stöckigen Zeilenhauses und des Garagetraktes. Die Bauten sind typische Kinder der Hochkonjunktur, erstellt mit neuen Elementen. Bald schon zeigten sich Risse in den Aussenwänden, aber auch Innenwände zerrissen, so dass einzelne Mieter bald am Leben zweier Wohnungen teilhaben konnten.

Durch diese baulichen Gegebenheiten ist die WBG Spreitenbach gezwungen, ständig Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten auszuführen. Von 1977 bis 1980 mussten für Sanierungen der Laubengangböden, der Dachhaut, der grossflächigen, stirnseitigen Aussenfassaden, durchgerosteter Armierungseisen und weiterer erheblicher Mängel gegen 400 000 Franken aufgewendet werden. Hinzu kommen ordentliche Reparatur- und Unterhaltsaufwendungen pro Jahr von rund 120 000 Franken, worin die Wohnungsrenovationen bei Mieterwechseln enthalten sind.

Auf den ersten Blick scheint es, die Grünflächen zwischen den Bauten würden zum Spielen einladen. Eine wenig kinderfreundliche Haltung erlebte die Wohnbaugenossenschaft Spreitenbach von seiten der Eigentumswohnungsbesitzer einer gegenüberliegenden Hochbaute: Diese haben den epochalen Entscheid gefällt, die Spielwiese in Besitz der Eigentümer dürfe von den Kindern der Wohnbaugenossenschaft Spreitenbach nicht benützt werden, auch wenn die Genossenschaft bereit wäre, einen Anteil der Unterhalts- und Reinigungskosten zu tragen. Als ob man spielende Kinder numerieren könnte!

Die beiden Bauten der Wohnbaugenossenschaft Spreitenbach

Wohnbaugenossenschaft Laufenburg

Wo findet sich eine 5½-Zimmer-Wohnung für 550 Franken, oder wo eine 3½-Zimmer-Wohnung für 357 Franken Mietzins im Monat? Möglich sind diese heute noch gültigen niedrigen Mietzinse am südwestlichen Stadtrand von Laufenburg, inmitten von Bäumen und Grünflächen, nur fünf Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Die ersten 24 Wohnungen entstanden 1964, und ein weiterer Wohnblock mit je 4 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen enstand 1968. Im gleichen Jahr wurde zur bestehenden Autoeinstellhalle mit 20 eine weitere mit 10 Einstellplätzen gebaut. Das gesamte Areal von rund 50 Aren wurde bis anhin von der Einwohnergemeinde Laufenburg im Baurecht zur Verfügung gestellt. Im Jahre 1981 konnte dieses Land zum Preis von 280 000 Franken käuflich erworben werden, was einem Quadratmeterpreis von 56 Franken entspricht. Wahrlich ein günstiger Kauf; sind doch im nicht allzu weit entfernten unteren Aaretal Quadratmeterpreise von über 200 Franken heute die Regel!

Rund ein Viertel der Mietzinseinnahmen, nämlich 43 000 Franken von 173 000 Franken, wurden im Jahre 1980

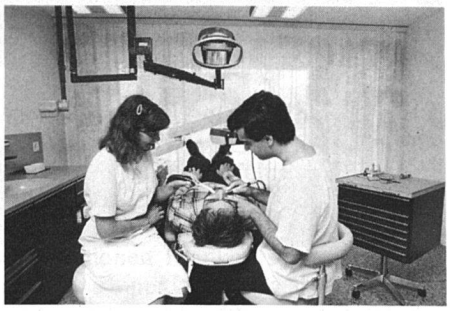
WBG Laufenburg, von Südwesten

für Unterhalt und Renovationen aufgewendet. Die Erneuerung von Kühlschränken, Dachisolationen von zwei Bauten, die Erneuerung der Westfassaden, der nachträgliche Einbau von 40 Sonnenstoren sowie der allgemeine Unterhalt der Wohnungen und die Renovation der Treppenhäuser haben in den vergangenen fünf Jahren die stolze Summe von 175 000 Franken verschlungen. Von den Genossenschaftern wurde in Fronarbeit ein grosser Kinderspielplatz mit Sandgruben, Rutschbahnen, Feuerstelle, Tischtennis und verschiedenen Spielgeräten erstellt. Zurzeit befindet sich ein Bastel- und Aufenthaltsraum im Bau.

Wohnbaugenossenschaft Siggenberg Untersiggenthal

Im Jahre 1962 begann das wechselvolle Geschick der damaligen Sozialen Wohnbaugenossenschaft Untersiggenthal. Angesichts der herrschenden Wohnungsknappheit wurde von aktiven Bürgern dieser Wohnbauträger ins Leben gerufen. Durch unglückliche Landhändel, Pech mit Zonenplanänderungen und ein von Anfang an ungenügend dotiertes Eigenkapital wurden bis zum Jahre 1975 an die 50 000 Franken an Aufwand verursacht, welche jeweils durch die Mitglieder in Form von Nachschüssen und A-fonds-perdu-Beiträgen übernommen wurden. 1977 gelangte der damalige Gemeindeammann an den Präsidenten der Sektion Aargau mit der Bitte, im Vorstand dieser Wohnbaugenossenschaft Einsitz zu nehmen und entweder die Liquidation durchzuführen oder dafür besorgt zu sein, dass endlich ein Bauvorhaben realisiert werden könne.

Ein Blick in die geräumige und gutbeleuchtete bw-Einbauküche der WBG Siggenberg.



Auch in der modernen Zahnarztpraxis der WBG Siggenberg sind Schmerzen nicht ganz zu vermeiden.

Badezimmer der als Alters- und Invalidenwohnung konzipierten 2½-Zimmer-Wohnung der zweiten Etappe WBG Siggenberg Untersiggenthal.

Die Zeit war günstig, bedingt durch die Rezession war ein Baugeschäft bereit, sich von Landreserven mit bereits bewilligtem Gesamtbauprojekt zu trennen. Die Statuten wurden geändert und heutigen Verhältnissen angepasst. Im Sinne des vorsorglichen Landerwerbes nach WEG konnte die erste Parzelle erworben, 1978 im Herbst mit dem Bau des ersten 25-Familien-Hauses, bezogen am 1.April 1979, und 1979 im Spätsommer mit einem weiteren 23-Familien-Haus mit Zahnarztpraxis begonnen werden, letzteres wurde am 1.Juli 1980, vollvermietet wie das erste Gebäude, bezogen.

Die 46 Wohnungen gliedern sich in 10 2½-Zimmer-Wohnungen, ausgebaut als Alters- und Invalidenwohnungen (treppenfreie Zugänge, rollstuhlgängige Türen und Durchgänge, grosszügig bemessene Schlafzimmer usw.), 10 3½-Zimmer-Wohnungen, 18 4½-Zimmerwohnungen und 8 5½-Zimmer-Wohnungen. Dadurch, dass in einem Hausteil der zweiten Etappe eine 4½- und 5½-Zimmer-Wohnung zusammengelegt und in eine Zahnarztpraxis umgebaut wurden, konnte einerseits durch den Verkauf der Einheiten das Engagement gemindert, einem jungen Zahnarzt eine Existenz ermöglicht und der Bevölkerung von Untersiggenthal und einer weiteren Umgebung eine echte Versorgungslücke in der medizinischen Betreuung geschlossen werden.

Die Bauten stellen einen Wert von annähernd neun Millionen Franken dar. Durch Inanspruchnahme von Grundverbilligung und, soweit möglich, Zusatzverbilligungen I und II nach WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) sind diese Bauten mit 95% Fremdkapital möglich geworden. Ein Teil des zu Beginn noch fehlenden Eigenkapitals wurde durch den Verband für Wohnungswesen aus dem Fonds de roulement zur Verfügung gestellt und ist in zehn Jahren wieder zu amortisieren.

Mit der Realisierung dieser Bauten konnte das Anliegen von gesundem und preiswürdigem Wohnungsbau verwirklicht und eine lange Leidensgeschichte zu einem glücklichen Ziel gebracht werden. Die Zukunft gehört der Konsolidierung und vor allem der Verbreiterung der heute noch äusserst schmalen Eigenkapitalbasis.

Logis Suisse (Aargau) SA Neuenhof

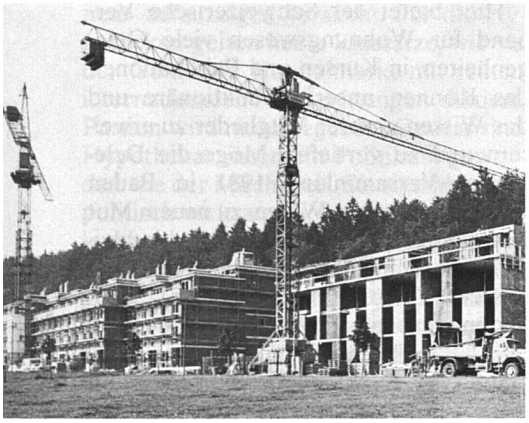
Mitte der siebziger Jahre entschloss sich die Eigentümerin eines bedeutenden Liegenschaftenbestandes von über 600

Wohnungen, sich von ihrem Immobilienbesitz zu trennen. Hier galt es, rasch zu handeln und der Spekulation mit bewohnten Liegenschaften einen Riegel vorzuschieben. Die Gründung einer Genossenschaft kam nicht in Frage, denn das notwendige Eigenkapital von 2,5 Millionen Franken (entsprechend dem heutigen Aktienkapital) aufzubringen auf dem Umweg über Anteilscheine hätte einerseits grosse Mühe bereitet. Andererseits ist es unvorstellbar, ein Geschäft von dieser Tragweite in eine demokratische Wohnbauträgerin einzubringen, ohne dass durch die damit notwendigen offenen Diskussionen sowohl den bisherigen Eigentümern wie auch den Mietern wirtschaftlicher und moralischer Schaden erwachsen würde. Die Rechtsform der Aktiengesellschaft, ausgerüstet mit Statuten, die den gemeinnützigen Charakter dieser Wohnbauträgerin klar umreissen, drängte sich auf: als heute grösste Tochtergesellschaft der *Logis Suisse SA,* Wohnbaugesellschaft gesamtschweizerischer Organisationen, wurde am 31. Mai 1977 die *Logis Suisse (Aargau) SA,* mit Sitz in Neuenhof, gegründet.

Heute umfasst die Logis Aargau, wie sie in Kurzform auch genannt wird, 635 Wohnungen in Brittnau, Neuenhof und Spreitenbach. Zurzeit ist die Realisierung einer grösseren Überbauung in Baden-Dättwil in unmittelbarer Nähe des neuerstellten Kantonsspitals im Gange. Das farbige Titelbild zeigt die Überbauung in Brittnau, die Aufnahme unten, die Rohbauphase eines Teils der Wohnüberbauung in Baden-Dättwil.

Die gewählte Rechtsform der Aktiengesellschaft erlaubt es, dem in den Statuten umrissenen Zweck zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, zu aktiven Verhinderung der Spekulation, zur Erstellung von gesundem und preisgünstigem Wohnraum sowie zur Förderung des Wohnungseigentums unter Ausschluss der Spekulation zielgerichtet, tatkräftig und flexibel nachzukommen. Es wird sich in einer der nächsten Nummern Gelegenheit bieten, über die *Logis Suisse SA* und deren Tochtergesellschaften in einer Gesamtdarstellung näher zu informieren.

Wohnen am Waldrand, in unmittelbarer Nähe eines grossen Erholungsraumes: Rohbauphase der 1. Etappe Wohnüberbauung Baden-Dättwil der Logis Suisse (Aargau) SA



Bau- und Siedlungsgenossenschaft «Buenz» Wohlen

Im August dieses Jahres jährt sich zum zwanzigsten Mal der Gründungstag dieser Wohnbaugenossenschaft. Malerisch umgeben von Pappelalleen, durchsetzt von einem schönen Baumbestand, bereichert mit einem eigenen Kindergarten liegen die 108 Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Jungholz-Schulhauses der Gemeinde Wohlen. In drei Häuserzeilen zu je 36 Wohnungen finden sich fünf 2½-Zimmer-, vierunddreissig 3½-Zimmer-, neunundvierzig 4½-Zimmer- und zwanzig 5½-Zimmer-Wohnungen. Eine unterirdische Einstellhalle bietet 38 Wagen Schutz und Unterstand.

94 Wohnungen wurden im sozialen Wohnungsbau (SW-Geschäfte), 14 Wohnungen im freitragenden Wohnungsbau erstellt. Aus dieser Tatsache resultieren in der Vermietung erhebliche Schwierigkeiten, können doch die Mietzinse im sozialen Wohnungsbau nicht ohne weiteres den Bedürfnissen des Marktes und des Quartiers angepasst werden. So muss in den jüngeren, freitragenden Wohnungen ein Mietzins verlangt werden, der unverhältnismässig über jenem aus den subventionierten ersten Etappen liegt. In naher Zukunft müssen diese Probleme einer Lösung zugeführt werden, um so mehr, als sie sich in einem in sich geschlossenen Quartier unter den Nachbarschaftsverhältnissen negativ auswirken.

Ein weiterer Problemkreis sind die Fassaden, welche bereits dringend einer Sanierung bedürfen. Vorsichtiges Wirtschaften und ein stetes Sorgetragen zur vorhandenen Bausubstanz in den vergangenen Jahren ermöglichen der Bau- und Siedlungsgenossenschaft «Buenz» jedoch, diese grossen Arbeiten in Angriff nehmen zu können. In den letzten Jahren konnten grosszügig Rückstellungen für ausserordentliche Erneuerungsarbeiten vorgenommen werden. Die 1981 budgetierten Mietzinseinnahmen von rund 620 000 Franken entsprechen einem Ertragswert von gut 9 Millionen Franken, dem steht eine hypothekarische Belastung von 6,2 Millionen Franken gegenüber. Dies zeigt, dass die Genossenschaft kerngesund ist und ihre bevorstehenden Gesamterneuerungsaufgaben ohne wirtschaftliche Schwierigkeiten bewältigen kann.

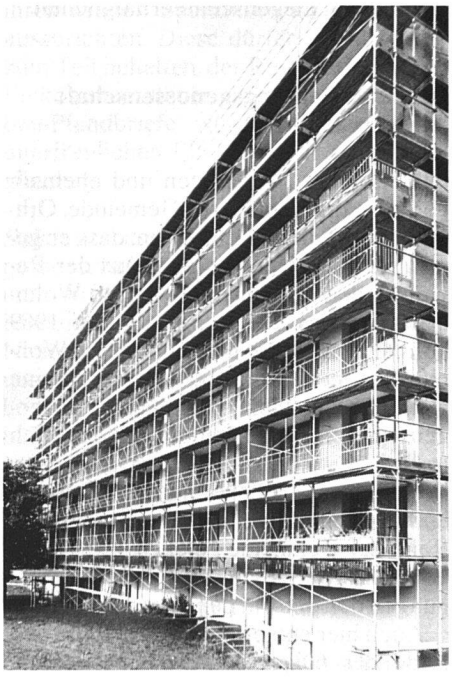
Vom guten Genossenschaftsgeist zeugt die kollegiale Atmosphäre unter den 7 Vorstandsmitgliedern. Bemerkenswert ist, dass ein grosser Teil der laufenden Unterhalts- und Umgebungsarbeiten von den Vorstandsmitgliedern ausgeführt wird. Wie lange kann diese Genossenschaft noch auf den selbstlosen Einsatz dieser unermüdlichen Helfer zählen? Hoffen wir, dass in einem steten Prozess der Erneuerung dieser gute Geist auf kommende Generationen übertragen werden kann!

Die Bauten der 3. und 4. Etappe der BSG Buenz Wohlen mit dem Kindergartenareal.

Vero AG Wettingen

Gegründet wurde diese Gesellschaft von einigen jüngeren Exponenten des gemeinnützigen Wohnungsbaues im Jahre 1977 im Bestreben, einen rechtlichen Träger zur Erbringung von Dienstleistungen für Wohnbaugenossenschaften zu haben. Gedacht wurde daran vor allem, dass kleinere gemeinnützige Wohnbauträger, welche von der Ertragslage her zu schwach sind, um eigenes Verwaltungspersonal anzustellen, mit einer pro-

Das Baugerüst während der Sanierung des MFH in Wohlen der Vero AG zeigt, dass Bauen mitunter so schön sein kann, wie moderne, konkrete Kunst.



fessionell geführten Liegenschaftenverwaltung bedient werden können. Mehrere hundert Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften, Anlagestiftungen und Pensionskassen werden heute durch die Vero AG verwaltet.

1979 wurde der Vero, deren Statuten die Gemeinnützigkeit dieses Wohnbauträgers stipulieren, eine Liegenschaft in Wohlen mit 50 Wohnungen zum Kauf angeboten. Baujahr 1962, unzählige Handänderungen, keinerlei vorgenommene Unterhaltsarbeiten, Fassaden, Flachdach, Innenausbau, Küchen und Bäder in einem desolaten Zustand, das war das traurige Bild dieser Liegenschaft. Dank der Hilfe der Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft Schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften konnte dieser Liegenschaftenerwerb getätigt und anschliessend eine Gesamterneuerung, mit teilweiser Verbesserung des Wärmeschutzes, im Betrage von über einer Million Franken vorgenommen werden. Zu bedauern ist nur, dass bei dieser Gesamterneuerung nicht auf die Rückstellungen, die eigentlich in den vorangegangenen Jahren hätten getätigt werden müssen, zurückgegriffen werden konnte: durch die stetig wechselnden Hauseigentümer wurde die Substanz dieser Liegenschaft praktisch ausgehöhlt, der Mieter war bis zum Erwerb durch die Vero stets der Geprellte. Heute bietet dieser Block ein erfreuliches Bild am nordwestlichen Rand der Gemeinde Wohlen.

In den vergangenen Wochen konnte eine ebenfalls renovationsbedürftiges Objekt mit 22 Wohnungen in Fislisbach erworben werden. Wiederum soll eine Gesamterneuerung den Wert dieser Liegenschaften auf Jahre hinaus wieder herstellen und den Mietern, wenn auch verbunden mit einem renovationsbedingten Mietpreisaufschlag, ein menschenwürdiges Wohnen in einer der Spekulation entzogenen Liegenschaft ermöglichen.

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf

Es ist dem Architekten und ehemaligen Vizeammann dieser Gemeinde, Othmar Wüthrich, zu verdanken, dass er gemeinsam mit Handwerkern aus der Region Baden im Jahre 1966 diesen Wohnbauträger ins Leben rief. Schon 1969 konnte eine erste Etappe mit 38 Wohnungen, im darauffolgenden Jahr eine weitere Etappe mit 42 Wohnungen bezogen werden. Das Angebot gliedert sich in eine 2½-, 40 3½- und 39 4½-Zimmer-Wohnungen; hinzu kommen 70 Garagen und Hallenplätze. Am nordwestlichen Rand der Gemeinde gelegen, öffnet sich von den grosszügig konzipierten Wohnungen der Blick in den Alpenkranz.

Auch hier entspricht die Bauweise den Ende der 60iger Jahre üblichen Konstruktionen. Entsprechend sind die Aufwendungen für Reparaturen und die in naher Zukunft fällig werdenden Sanierungsarbeiten. Eine gute und fachkundige Führung der Genossenschaft gewährleistet, dass auch in ferner Zukunft 80 Familien unbelastet von den Wechselfällen des freien Liegenschaftenmarktes in gesunden und preiswerten Wohnungen leben dürfen.

Fröhliche Kinder in der grossräumig gestalteten Umgebung der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf

Wohnbaugenossenschaft Wiesenstrasse Neuenhof

Im Jahre 1975 wurden die vier Wohnblöcke an der Wiesenstrasse in Neuenhof mit 26 Wohnungen zum freien Verkauf angeboten. Wiederum galt es, die Spekulation zu verhindern. Dank dem Entgegenkommen des damaligen Eigentümers, Herrn Traugott Suter, durften die vom Gedanken des gemeinnützigen Wohnungsbaus überzeugten Herren Ernst Nacht, Hansjörg Plüss und Urs Zwimpfer mit den Mietern Kontakt aufnehmen, und die Familien über die Verkaufsabsichten orientieren. Die ersten Versammlungen brachten wenig verheissungsvolles, sagten doch einzelne Mieter, sie würden eher die Möbel auf die Strasse stellen, als in der Rechtsform der Wohnbaugenossenschaft die durch sie selbst bewohnten Wohnungen zu erwerben.

Dank dem Beharrungsvermögen der Initianten, der Geduld des Eigentümers, der Finanzierungshilfe durch die Aargauische Kantonalbank und vor allem die Verbürgung der Nachgangshypotheken durch die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft Schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, konnte dieser Wohnbauträger Ende November gegründet und Mitte Dezember die Liegenschaften erworben werden. Manch ehemaliger Mieter hat sich, vom Saulus zum Paulus (zum Genossenschafter) bekehrt, inzwischen freudig und aktiv in der Genossenschaft engagiert. – Es ist der aufrichtige Wunsch der Initianten, der Weg der Wohnbaugenossenschaft Wiesenstrasse, Neuenhof, bestehende Mietobjekte durch die Mieter in Form einer Genossenschaft erwerben zu lassen, möge gesamtschweizerisch noch oft beschritten werden.

Schlusswort

Diese kurzen Einblicke haben einige unserer gemeinnützigen Wohnbauträger im Kanton Aargau *vorgestellt.* Wieviel jeweils *dahinter* steht: Können, Idealismus, Durchsetzungs- und Beharrungsvermögen, schlaflose Nächte und Sorge um den Mitmenschen! – lässt sich nur erahnen. Bewusst setze ich das *«Können»* an die erste Stelle, nützt doch oft der beste Idealismus und der ehrlichste Wille wenig oder wirkt gar kontraproduktiv, wenn das nötige Rüstzeug fehlt.

Hier bietet der Schweizerische Verband für Wohnungswesen viele Gelegenheiten, in Kursen und Publikationen das Können unserer Funktionäre und das Wissen unserer Mitglieder zu erweitern und zu vertiefen. Möge die Delegierten-Versammlung 1981 in Baden Anstoss zu neuem Willen, zu neuem Mut und auch Ort der Belebung der zwischenmenschlichen Beziehungen unter unseren Vertretern des gemeinnützigen Wohnungsbaus sein.

SVW – Sektion Aargau
Hansjörg Plüss, Präsident