

# Innere Erneuerung

Autor(en): **Käufeler, Bruno**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 5

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106135>

## **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.

# INNERE ERNEUERUNG

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts, als sich die Wohnverhältnisse durch den starken Zustrom an Menschen in die Städte zunehmend verschlimmerten, erlangte der soziale Wohnungsbau in den industrialisierten Ländern erstmals seine grosse (politische) Bedeutung. Gemeinden, Wohnbaugenossenschaften, aber auch Kantone und Bund stellten sich fortan der Aufgabe, günstige Wohnungen für benachteiligte Menschen im Wohnungsmarkt zu erstellen oder zu fördern. Der Anteil jährlich erstellter WBG-Wohnungen erreichte 1948 gesamtschweizerisch mit rund 45 Prozent den Höhepunkt (vgl. Graphik).

Die Wohnbauförderung des Bundes ist heute im wesentlichen an das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) gebunden. Es trat 1975 in Kraft. Die Kantone haben teils eigenständige Wohnbauförderungsgesetze, teils wurden diese an das WEG angepasst. Unterstützt wird grundsätzlich nach dem Konzept der Objekt- (Gebäude, Wohnungen) und/oder der Subjekthilfe (Personen). Die Gemeinden regeln ihre Unterstützung im allgemeinen mit Bestimmungen in Baurechtsverträgen (Bodenpreis, Zinssatz usw.), mit Reglementen oder verkaufen ihren Boden zu günstigen Bedingungen. Durch die WBG wurden aber nicht nur günstige Mietzinse, sondern auch die Erhöhung der Wohnqualität angestrebt. Mit viel Idealismus wurden Häuser sowie ganze Siedlungen gebaut und die Menschen-Gemeinschaft durch eine spezielle Organisationsstruktur gewahrt.

Erfüllen aber diese (alten) Siedlungen die Funktion des sozialen Wohnungsbaus auch heute noch? Zwei Fragen stehen im Vordergrund:

- Welches sind die spezifischen Probleme der WBG-Siedlungen?
- Welche Erneuerungsmassnahmen müssen allenfalls durch die Trägerschaften des sozialen Wohnungsbaus getroffen werden, damit der soziale Wohnungsbau seine Funktion wieder in der ganzen Breite erfüllen kann?

**AKTUELLE PROBLEME** Die WBG funktionieren im allgemeinen nach dem Prinzip der Basisdemokratie, das heisst, jedes Mitglied geniesst für alle grösseren oder speziellen Geschäfte ein Mitspracherecht.

Weil nun aber alte Siedlungen tendenziell auch ein hohes Durchschnittsalter der Bewohner aufweisen, wird diese Basisdemokratie als ursprünglich fortschrittliches Instrument zunehmend zur Blockade gegenüber dringend nötigen Erneuerungen. Das äussert sich bei-

spielsweise in einem Sanierungsrückstand der Wohnungen. Dieser Rückstand kann oft nicht ohne massive Erhöhung der Mietzinse wettgemacht werden, weil zur Wahrung von tiefen Mietzinsen gerade in Krisenzeiten nur geringe oder überhaupt keine finanziellen Rückstellungen vorgenommen wurden. Mietzinssprünge in der dargestellten Höhe wirken sich entsprechend auf die Einwohnerstruktur aus. Ältere und/oder ärmere Bewohner werden zugunsten zahlungskräftigerer Neuzuzüger verdrängt.

Die ideologische Ausrichtung der Wohnungen auf die sozial benachteiligten Gruppen ermöglichte kein hohes Anteil-scheinkapital. Damit war und ist zum Teil der Anteil der Fremdfinanzierung sehr hoch, was die WBG wiederum in stärkerem Masse von Bestimmungen der Geldgeber abhängig macht. Durch solche Bestimmungen, aber auch durch die geringe Eigenkapitalbasis musste der Komfort der Wohnungen sehr tief gehalten werden. Dies äussert sich in nachteiliger Hinsicht jeweils in Zeiten guter Wirtschaftslage, wenn die Nachfrage nach solchen Wohnungen massiv abnimmt. In solchen Zeiten sind die Menschen dann auch nicht bereit, mit den vorwiegend kleinen Wohnungen (vor allem der alten WBG-Siedlungen) vorlieb zu nehmen. Zudem ist die Auswahl an unterschiedlichen Wohnungstypen in alten WBG meist sehr beschränkt und bietet deshalb keine gute Grundlage, Nachfrager unterschiedlicher sozialer Stufen anzusprechen. Insbesondere ist nicht selten die untere soziale Stufe davon ausgegrenzt.

Die einheitliche Konzipierung der WBG-Wohnungen, die Nutzung der Siedlungen als reine Wohnstätten sowie die zunehmende Überalterung der Bewohner führen mit der Zeit zu einem sozialen und gesellschaftlichen Erstarren. Die ursprünglich hochgehaltene und in jungen Siedlungen noch praktizierte Geselligkeit weicht immer mehr dem Anblick leerer und unbelebter Innenhöfe und Rasenflächen, wo sich der Betrachter beobachtet und unwohl fühlt. Das freudige und lebhaftes Spiel der Kinder ist mit der Zeit einer bedrückenden Stille gewichen. Oft ist es nicht leicht, GenossenschaftlerInnen für die gering entlohnte Vorstands- oder Funktionärsarbeit zu gewinnen. Aufgrund der seit Anfang dieses Jahrhunderts immer stärkeren Regulierung und der raschen technischen Entwicklung im Bauwesen verlangt sie mehr

**BAUGENOSSEN -  
SCHAFTEN ERNEUERN,  
OHNE DIE SELBSTBE-  
STIMMUNG AUFGEBEN**

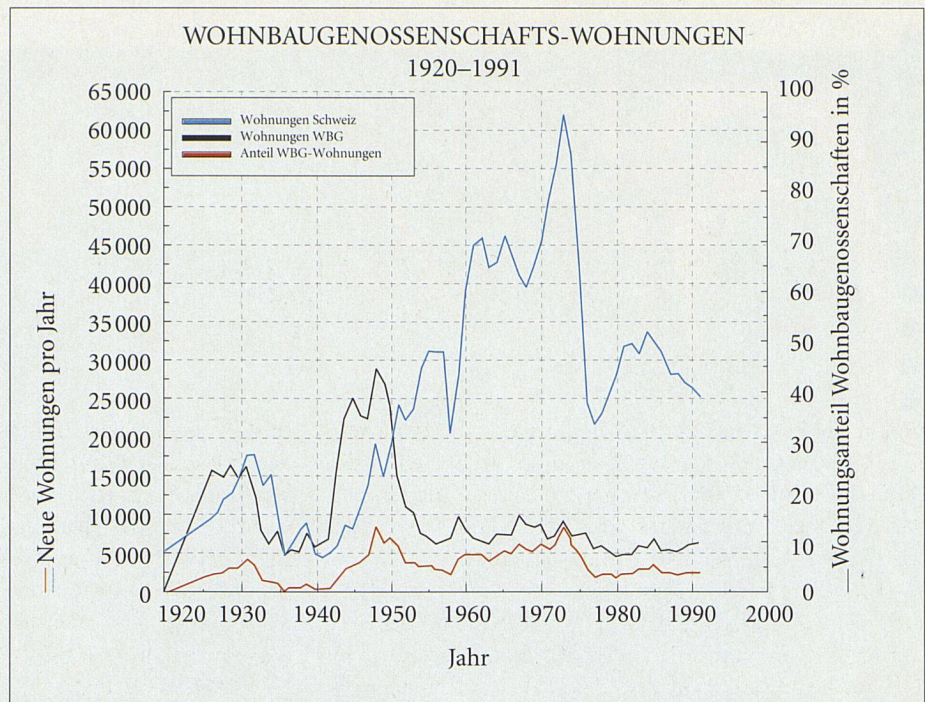
**ZU MÜSSEN?**

Spezialwissen, was wiederum zu einer Art Abkoppelung der Verwaltung von den übrigen Genossenschaftler/innen führt. – Die Träger des sozialen Wohnungsbaus kommen nicht darum herum, Erneuerungen in baulicher und in organisatorischer Hinsicht vorzunehmen:

**BAULICHE SANIERUNG** Bei der Erstellung neuer oder bei der Sanierung alter Siedlungen sollten beispielsweise folgende Punkte berücksichtigt werden: Auf gute Rohbauqualität muss hoher Wert gelegt werden. Mängel darin bezahlt die Trägerschaft später sehr teuer. Die Wohnungsgrundrisse sollten flexibel geändert werden können. Die Siedlungen müssten individuellen Wohnansprüchen, aber auch einem inneren Gesamtzusammenhang gerecht werden. Dabei sollte bewusst auf kaum genutztes Abstandsgrün zwischen den Gebäuden verzichtet werden. Damit keine schockartigen Mietzinsprünge aufgrund umfassender Sanierungen entstehen, ist hoher Wert auf die stete Instandhaltung und Anpassung der baulichen Substanz zu legen. Bestehende Siedlungen, bei denen umfassende Sanierungen unumgänglich sind, sollten jeweils nur in Teilen und verschiedenen, zeitlich deutlich getrennten Etappen erneuert werden, so dass es durch Wohnungsabtausch gelingt, die bestehenden Mieter/innen in der Siedlung zu halten. Hierzu könnten «Pufferwohnungen» dienlich sein, welche durch natürlichen Wegzug von Mieter/innen vor und während der Sanierung freigehalten werden. Vor und während der Sanierung, aber auch bei der Neuerstellung von Wohnungen könnte eine Mieterkontaktstelle eingesetzt werden, die als eine Art Bindeglied zwischen dem Architekten, dem Vorstand und den Mieter/innen vermitteln würde. Mit diesem Mittel könnten eventuell auch individuelle, bauliche Wünsche der zukünftigen Mieter/innen berücksichtigt werden. Unbedingt ist bei der Wohnungserstellung auf ein breites Wohnungstypen- (Anzahl Zimmer, Art der Wohnung) und -größenangebot (m<sup>2</sup>) zu achten, damit die Bedürfnisse unterschiedlicher Gesellschaftsschichten gedeckt werden können und genügend Spielraum für einen siedlungsinternen Wohnungsabtausch geschaffen wird.

**ORGANISATORISCHE ANPASSUNGEN** Notwendige organisatorische Anpassungen lassen sich schwerpunktmässig in fünf Bereichen lokalisieren: Organisationsform und Kompetenzverteilung, Ausbildung, Solidarität, Finanzpolitik und Mietzinspolitik.

Grundsätzlich ist die Organisationsform und Kompetenzverteilung nicht starr zu halten, sondern der Grösse der zu verwaltenden Siedlung anzupassen. Grössere Siedlungen sollten Kommissionen und Arbeitsgruppen mit weitgehen-



Genossenschaftlicher Wohnungsbau, verglichen mit den gesamthaft erstellten Wohnungen in der Schweiz, seit 1920

den Kompetenzen einsetzen können. Eine Professionalisierung der Geschäftsführung wird sich aufgrund der finanzpolitischen Rahmenbedingungen zunehmend aufdrängen. Parallel dazu ist die Ausbildung der Vorstandsmitglieder und Funktionäre durch Seminare und den Besuch von Fachkursen zu intensivieren.

Solidarisch kann sich eine WBG aber auch zeigen, indem sie bestehende Siedlungen verdichtet oder neue Siedlungen erstellt oder erwirbt. Sehr wichtig ist die Wiedereinführung verschiedenster Fonds (Erneuerungsfonds, Mietzinsfonds). Sie sind nach den 20er Jahren, wahrscheinlich im Zusammenhang mit dem wachsenden Sozialstaat Schweiz, teilweise oder ganz in Vergessenheit geraten. Schliesslich zeigt sich die Solidarität in den regelmässigen Beiträgen an übergeordnete Verbände. Nur mit der Stärke der Verbände können grössere Aufgaben gemeistert werden. Das Instrument eines regionalen Dachverbandes könnte zum Beispiel für Beratung, Wohnungsabtausch, politische Arbeit oder Liegenschaftserwerb eingesetzt werden.

Insgesamt bedeuten die erwähnten baulichen und organisatorischen Erneuerungen einen dringend notwendigen Schritt in die Zukunft, wollen die WBG ihre Selbstbestimmung wahren und nicht ständig den gesellschaftlichen Entwicklungen und Bedürfnissen hinterherhinken.

**BRUNO KÄUFELER**

Grundlage dieses Textes ist eine Geographie-Diplomarbeit des Autors, welche im März 1993 an der Universität Bern abgeschlossen wurde. Die Diplomarbeit kann beim Planungsamt der Stadt Thun, Grabenstrasse 28, 3600 Thun, Tel. 033/25 83 76, zum Selbstkostenpreis bezogen werden.

Bruno Käufeler, Büro SIGMAPLAN  
Zähringerstrasse 61, 3012 Bern