

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 77 (2002)
Heft: 7-8

Artikel: Eigeninitiative war entscheidend
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107100>

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: 05.05.2025

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

Eigeninitiative war entscheidend

Text: Jürg Zulliger

Die Eisenbahner-Baugenossenschaften blicken auf eine lange Geschichte zurück. Die meisten sind zu Zeiten prekärster Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt nach dem Ersten Weltkrieg entstanden. Jetzt stellt sich die Frage, wie die Siedlungen zu erneuern sind und für welches Zielpublikum sie heutzutage Wohnraum anbieten sollen.



Ein eigentliches Eisenbahnerquartier besitzt die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern mit ihrer Siedlung Weissenstein, entstanden in den Jahren 1919 bis 1925.

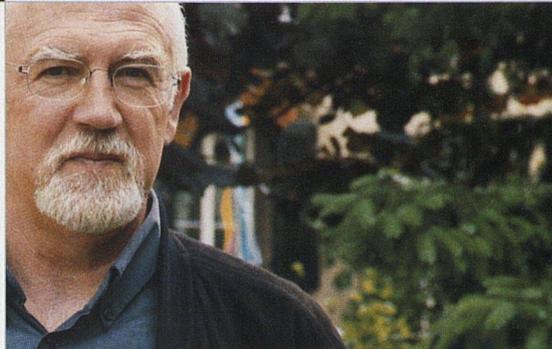
Nach nur zehn Minuten Busfahrt vom Stadtzentrum steigt man im «Eisenbahnerquartier» Berns aus: Vorbei am Gotthard-, Bundesbahn-, Brünig- und Lötschbergweg führt der Rundgang durch eine idyllische, als Gartenstadt angelegte Siedlung. Die Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind in den Jahren 1919 bis 1925 erstellt worden; sie verfügen je nach Grösse über vier bis sieben Zimmer. Entworfen hat sie der damals renommierte Architekt Franz Trachsel. «Die ganze Siedlung steht unter Denkmalschutz», erklärt Rolf Zurflüh, Präsident der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern.

Weissenstein mit 215 Häusern stellt die Stammsiedlung der Genossenschaft dar. Daneben verfügt sie aber auch über eine weitere Überbauung und eine Alterssiedlung im Quartier Holligen, ein Hochhaus und ein weiteres grosses Wohnhaus in Bümpliz sowie eine familienfreundliche Überbauung in Zollikofen bei Bern. Die Mietzinse sind durchweg sehr günstig – die für Familien besonders geeigneten Reihenhäuser in der Siedlung Weissenstein kosten zum Beispiel zwischen 900 und 1200 Franken. Grundsätzlich können sich die Verantwortlichen vorstellen, auch Neubauten in Angriff zu nehmen. «Schliesslich soll der



Zum längst denkmalgeschützten Weissenstein sind bei der EBG Bern eine Reihe weiterer, teils architektonisch sehr prägnanter Überbauungen hinzugekommen, etwa die Alterssiedlung Holligen oder das Schwabgut-Hochhaus.

Foto: Jürg Zulliger



Genossenschaftsgedanke gepflegt und weitergegeben werden», sagt Rolf Zurflüh. Andererseits hat die Genossenschaft alle Hände voll zu tun, um den Bestand zu sanieren und zu erneuern. In der Stammsiedlung ist etwa das so genannte Herrschaftshaus zu renovieren, das aus dem 18. Jahrhundert stammt. Der Zustand anderer Überbauungen wirft die Frage nach grundsätzlichen Anpassungen – etwa mit Grundrissänderungen – auf.

HARTE ZEITEN

In der ganzen Schweiz gibt es insgesamt 70 Eisenbahnerbaugenossenschaften (abgekürzt EBG) mit rund 7000 Wohnungen. Die meisten sind in Zeiten grösster Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg entstanden. Auch in den Sechzigerjahren sind noch einige dazugekommen. Die jüngste EBG ist 1982 in Kloten im Hinblick auf die Flughafenlinie der SBB gegründet worden. Die Genossenschaften sind verstreut über alle Landesteile, mit Schwergewichten an den Knotenpunkten des Schienennetzes und überall dort, wo die Bundesbahnen Bahnhöfe und Depots haben, vor allem in Basel, Bern, Zürich, St. Gallen, Erstfeld, Arth, Luzern usw. Am Anfang ihrer Geschichte standen die wirtschaftlichen Probleme und die Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg. Gegründet wurden die EBG als Selbsthilfeorganisation, unter der Mitwirkung von SBB und dem damaligen Personalverband, dem Verband schweizerischer Eisenbahn- und Dampfschiffangestellter VSEA. Über die Entstehung der EBG Bern heisst es in einer Jubiläumsschrift: Das Erliegen der zivilen Bautätigkeit während der Kriegsjahre habe in der ganzen Schweiz eine Verknappung des Wohnraums bewirkt. «Aufgestachelt durch Wucher und Preistreiberei kletterten die Mietpreise sprunghaft in die Höhe.» Der Mitbegründer Paul Brönnimann schrieb 1919: «Die übertriebenen Mietpreissteigerungen, die in den grossen Städten gang und gäbe sind, beweisen, dass die Mehrzahl der

Grundeigentümer zunächst kein anderes Ziel kennt, als die Notlage der Mieter auszunützen.» Und an der Gründungsversammlung der EBG Bern rief Brönnimann dazu auf, sich selbst zu helfen: «Die gegenwärtige Wohnungsnot zwingt nun aber auch die Eisenbahnerschaft, gebieterisch zur Selbsthilfe zu greifen. Es wird der Gemeinde Bern unmöglich sein, aus eigener Kraft der von Tag zu Tag wachsenden Wohnungsnot Herr zu werden. Die Zahl der Obdachlosen wird mit jedem Monat zunehmen, so dass auch den Eisenbahnern des Platzes Bern die Pflicht erwächst, dem Beispiel der Kollegen zahlreicher Schweizer Städte zu folgen und tatkräftig an die Gründung einer grossen, leistungsfähigen Baugenossenschaft heranzutreten.»

HILFE ZUR SELBSTHILFE

Die Stadt Bern trat das Weissensteingut im Baurecht ab, der Bund förderte den genossenschaftlichen Wohnungsbau mit namhaften Subventionen à fonds perdu, die bis zu 30 Prozent der Erstellungskosten ausmachten. Antrieb für diese Förderung war nicht allein die grosse Wohnungsnot, sondern auch die Arbeitslosigkeit im Baugewerbe. Im Fall der EBG Bern erwies sich zunächst die Baufinanzierung als das grösste Hindernis. Nur dank der gemeinsamen Förderung durch Bund, Kanton, Gemeinde, SBB und Gewerkschaft konnten die ersten Bauprojekte in Angriff genommen werden. Entscheidend war aber auch die Eigeninitiative von Gepäckarbeitern,

Die Eisenbahnergenossenschaften müssen unabhängig von den SBB funktionieren. Für Rolf Zurflüh, den Präsidenten der EBG Bern, ist es deshalb wichtig, dass gerade weniger gefragte Wohnungen auch an Dritte vergeben werden können.

Zugführern, Rangiermeistern und Weichenwärttern und vielen weiteren SBB-Mitarbeitern. Einen Eindruck von den damaligen Zeitumständen vermittelt auch ein Protokoll der Genossenschaft des Verkehrspersonals in Gollau: «Am 15. März 1922 war es, als die neu erstellten 12 Genossenschaftswohnungen auf allseitiges Drängen des Wohnungsamtes und der von der Wohnungsnot bedrohten Mieterschaft in unfertigem und unausgetrocknetem Zustand bezogen werden mussten...» Die Genossenschaft wurde von Eisenbahnern, unterstützt von Gewerkschaftsseite durch die Platz-Union, gegründet, um preisgünstige Familienwohnungen zu erstellen – auch hier also nach dem klassischen Prinzip der «Hilfe zur Selbsthilfe». Wichtig war damals auch das Anlegen von grossen Gärten; denn die Eigenversorgung mit Lebensmitteln war ein wichtiges Mittel, um trotz wirtschaftlicher Not überleben zu können.

SBB-ANGESTELLTE (FAST) UNTER SICH

Auch heute noch stellt das SBB-Personal den grössten Teil der Mieterschaft dar. Bei der EBG Bern beispielsweise machen SBB-Mitarbeiter achtzig Prozent aus, die übrigen Wohnungen sind an Mitarbeiter von anderen Bundesbetrieben und der öffentlichen Verwaltung vermietet. In den Siedlungen der EBG wird meist ein guter nachbarschaftlicher Kontakt gepflegt; viele Mieterinnen und Mieter haben bereits am Arbeitsplatz freundschaftliche Kontakte geknüpft. ▶

Wie für viele Eisenbahnergenossenschaften war die Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg auch für die EBG Zürich-Altstetten der Auslöser für den Bau ihrer ersten Siedlungen. Schon ein Jahrzehnt später kamen wieder harte Zeiten: Während der Anbauschlacht des Zweiten Weltkrieges mussten auch hier auf den kargen Grünflächen Kartoffeln und Gerste gepflanzt werden.



Foto: BG

Zahlreiche Siedlungen der EGB sind inzwischen allerdings in die Jahre gekommen und bedürfen der Erneuerung und Anpassung. Zum Teil überwiegen im Wohnungsbestand 3-Zimmer-Wohnungen, die nach heutigen Anforderungen aber kaum noch als Familienwohnungen vermietet werden können. Die Verantwortlichen dieser Genossenschaften müssen sich daher Gedanken machen, wie sie Ausbaustandard, Wohnungsgrößen und Wohnungsmix gewandelten Bedürfnissen anpassen wollen.

GROSSES INTERESSE DER SBB

Die SBB fördern seit ihrem Bestehen den genossenschaftlichen Wohnungsbau für ihre Mitarbeiter. «Als Arbeitgeber haben die SBB ein grosses Interesse, dass ihre Mitarbeiter in unmittelbarer Nähe ihres Arbeitsplatzes Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen finden können, um dank einem kürzeren Arbeitsweg einen optimalen Einsatz ihrer Mitarbeiter zu begünstigen», erklärt Rudolf Kallen, Leiter Wohnbaufinanzierungen bei den SBB. Denn vielfach stehen wegen der unregelmässigen Arbeitszeit bei Dienstaufnahme oder bei Dienstschluss – vor allem während der Nacht – keine öffentlichen Verkehrsmittel zur Verfügung.

Zudem bedeutet der Beitrag zur Wohnungsverorgung eine engere Bindung des Personals an den Arbeitgeber. Die Mitarbeiter haben als Mitglieder der Genossenschaft das übliche Mitspracherecht, das ihnen beim Bewohnen einer SBB-eigenen Dienst- oder Mietwohnung vorenthalten bleibt. Einerseits stellen die SBB zinsgünstige Hypotheken zur Verfügung, zum Teil geben sie Land im Baurecht ab und sie bieten eine fachliche Beratung in finanziellen und baulichen Fragen an. Hypothekarische Belehnungen sind bis 98 Prozent möglich, auch eine mit wenig Eigen-

kapital ausgestattete EBG kann also Wohnungen finanzieren und erstellen.

«DER MARKT WIRD KLEINER»

Tatsache ist allerdings, dass die SBB in den letzten Jahren in grossem Umfang Personal reduziert haben, zum Beispiel in Erstfeld, aber auch in der Verwaltung in Bern. Rolf Zurflüh, Präsident der EBG Bern, sagt: «Unser Markt wird kleiner.» Vom Personalabbau ist auch die 1923 gegründete EBG Zürich-Altstetten betroffen. Präsident Christian Stucki sagt: «Unsere 231 Wohnungen liegen alle in Altstetten, in der Nähe der SBB-Werkstätten.» Auch dort seien in den letzten Jahren Stellen abgebaut worden.

Umso wichtiger wird es für die EBG, bei der Vergabe auch Drittmietler berücksichtigen zu können. Wohl verfügt jede Genossenschaft über besonders attraktive, preiswerte oder gut gelegene Wohnungen, die ohne Probleme vermietbar sind. Oft gibt es aber auch Siedlungen, die weniger gefragt sind und die an Dritte vergeben werden müssen, um Leer-

stände und Mietzinsausfälle vermeiden zu können. «Wir müssen selbständig und unabhängig funktionieren, die SBB leisten uns keine Beiträge an Verluste», betont Rolf Zurflüh.

SBB-UNTERSTÜTZUNG GESICHERT

Hinzu kommt: Mit der Reorganisation und der unternehmerischen Ausrichtung der SBB in den letzten Jahren stand die bisherige Wohnbauförderung zur Diskussion. Dabei meldeten sich innerhalb der Bahnbetriebe auch Stimmen zu Wort, die die bisherige Unterstützung ganz aufgeben wollten. Dagegen sprach unter anderem aber der Umstand, dass die Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus ausdrücklich im Gesamtarbeitsvertrag GAV festgeschrieben ist. Im letzten März haben die



Foto: BG

Die 1909 gegründete Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen besitzt eine der ältesten und schönsten Eisenbahnersiedlungen der Schweiz. Auf der hier noch freien Wiese oberhalb der Siedlung ergänzte sie die Überbauung in den 60er- und 70er-Jahren mit neuen Wohnblöcken.



Meilensteine aus hundert Jahren Schweizer Bahngeschichte

1902

Verstaatlichung der grossen Privatbahnen

1903

Schweizerische Speisewagen-Gesellschaft gegründet

1910–1930

Elektrifizierungsaktion

1932

Erste Leichtstahlwagen der SIG

1957

Im internationalen Verkehr fährt der erste Trans-Europ-Express Diesellokomotive (TEE)

1961

Der erste TEE-Vierstromzug der Welt kommt in Betrieb

1968

Erster Taktfahrplan der Schweiz am rechten Zürichsee mit den «Mirages»

1975

Der Heitersbergtunnel verkürzt die Verbindung Bern–Zürich deutlich und ermöglicht später grosse Angebotserweiterungen

1975

Die berühmten orangen Swiss-Express-Züge fahren im Intercity-Verkehr St. Gallen–Genf

1980

Die Flughafenlinie Zürich–Zürich Flughafen mit dem ersten vollständig unterirdischen Bahnhof in der Schweiz wird in Betrieb genommen

1980

Durch eine Unterwerfung auf der Ostseite des Bahnhofs Olten werden die beiden sich hier kreuzenden Nord-Süd- bzw. West-Ost-Achsen entflochten

1981

Die neue Ruttigerlinie zwischen Olten und Rothrist mit zwei Aarebrücken und dem Bornntunnel bringt eine Beschleunigung der Städteverbindung Bern–Zürich

1981

Erste Verbindung Genf–Paris mit dem TGV

1982

Einführung Taktfahrplan: Jede Stunde jede Richtung mindestens ein Zug

1982

Der Furka-Basistunnel ermöglicht eine ganzjährige Verbindung Brig–Andermatt–Disentis–Chur

1987

Die Flughafenlinie Genf–Genf Flughafen wird in Betrieb genommen

1987

Der Fahrplan bringt zwölf Prozent Mehrleistung sowie den Halbstundentakt zwischen Basel und Zürich

1990

Zürich erhält als erste Stadt der Schweiz eine S-Bahn und damit Doppelstockwagen

1992

Als erstes Nachbarland erhält die Schweiz eine ICE-Direktverbindung

1995

Mit den neuen Zügen der City-Night-Line wird der Nachtverkehr zwischen der Schweiz, Deutschland und Österreich modernisiert

1996

Mit dem Cisalpino wird der Verkehr Schweiz–Italien beschleunigt

1997

Grosser Fahrplanwechsel mit Einführung des Halbstundentaktes auf den Hauptlinien

1997–2000

Doppelstock-Intercitys (IC 2000), Intercity-Neigezüge (ICN) und Steuerwagen (IC-Bt) bringen eine Modernisierung und Kapazitätserweiterung des SBB-Rollmaterialparks

2004

Bahn 2000 mit dem Herzstück der Neubaustrecke Mattstetten–Rothrist und guten Anschlüssen in allen grösseren Städten geht in Betrieb

SBB nun neue Richtlinien für den genossenschaftlichen Wohnungsbau verabschiedet. Damit ist die weitere Unterstützung der EBG, vor allem durch zinsvergünstigte Hypotheken, festgeschrieben. Andererseits enthalten die Richtlinien auch Einschränkungen, vor allem was die Berücksichtigung von Drittmietern betrifft. Rudolf Kallen, Leiter Wohnbaufinanzierungen bei den SBB, räumt ein, dass eine Zeitlang eine Unsicherheit über die weitere Unterstützung der EBG gegeben war. Bereits stark rückläufig ist seit einigen Jahren die Zahl der Dienstwohnungen für SBB-Angestellte. Die weitere «fachliche und finanzielle Förderung» der Eisenbahner-Baugenossenschaften sei nun aber anerkannt, sagt Kallen.

BEITRAG DER EBG ANERKENNEN

Eine Rolle spielt dabei anscheinend die Einsicht, dass das Wohnungsangebot in den städtischen Agglomerationen sehr knapp ist. «Die wenigen freien Wohnungen an diesen

Standorten können unsere Leute kaum bezahlen», erklärt Kallen. Eine vollständige Öffnung gegenüber Drittmietern ist aber aus der Sicht der SBB kein Thema. Mit einer völligen Freigabe dieser Wohnungen würde man längerfristig die Wohnungsvorsorge für die eigenen Leute bzw. für das SBB-Personal gefährden, sagt Kallen.

Den EBG ist es ein grosses Anliegen, dass ihre Bedeutung richtig erkannt wird. Rolf Zurflüh sagt: «Denn sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung des SBB-Personals. In diesem Bereich sind wir die wichtigsten Partner für die SBB.» Und diese Dienstleistung erbringen die EBG erst noch ausgesprochen kostengünstig; denn die Verwaltung wird sehr oft ehrenamtlich wahrgenommen. Für Rolf Zurflüh ist eine Öffnung wünschenswert – einerseits gegenüber Drittmietern, andererseits auch gegenüber den Ehefrauen, die bis jetzt nicht ordentliches Mitglied der Genossenschaft sind. *wohnenextra*