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 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

Kleine Geschichte der Eisenbahner-Baugenossenschaften in der Schweiz

Eigeninitiative war entscheidend

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.

Text: Jürg Zulliger

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.

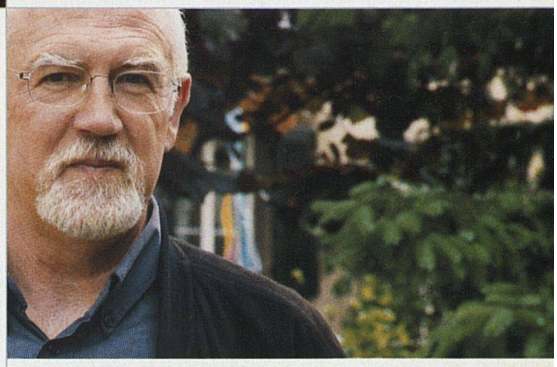

Foto: Jürg Zulliger

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.

Genossenschaftsgedanke gepflegt und weitergegeben werden», sagt Rolf Zurflüh. Anderseits 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, Zugführern, Rangiermeistern und Weichenwärtern und vielen weiteren SBB-Mitarbeitern.

Einen Eindruck von den damaligen Zeitumständen vermittelt auch ein Protokoll der Genossenschaft des Verkehrspersonals in Goldau: «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. ▶

Foto: BG

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.

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 Wohnungsversorgung 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 Eigenkapital 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 Drittmieter 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 Leerstände 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

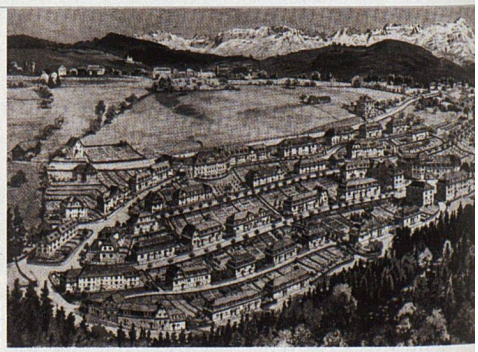

Foto: BG

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 Dieselzug (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 Borntunnel 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, anderseits auch gegenüber den Ehefrauen, die bis jetzt nicht ordentliches Mitglied der Genossenschaft sind. *wohnenextra*