Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 25 (1950)

Heft: 10

Artikel: Baugenossenschaften in aller Welt

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102229

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: 20.08.2025

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

nen die Bilder von der heutigen Mitte dieser Stadt, eine beinahe gebäudelose, sauber aufgeräumte Ebene, durchzogen vom ursprünglichen Straßennetz. Doch hat auch hier der Aufbau schon eingesetzt. Neuartig ist der Versuch, kleinere Industrien und Gewerbe in einem Gebäude zusammenzufassen. Diese bauliche Aufgabe übernehmen Gesellschaften mit Unterstützung des Staates. Die einzelnen Gebäudeteile oder Stockwerke werden mietweise an das Gewerbe abgegeben; man darf also von «Mehrindustriebauten» sprechen, analog den Mehrfamilienhäusern. Der eigentliche Lebensnerv von Rotterdam ist der Hafen; der im Krieg schwer gelitten hatte. Doch stand er an erster Stelle auf dem Programm der Wiederherstellung. Heute sind alle Zerstörungen ausgemerzt, und der Hafen arbeitet wieder vollwertig. Auf uns Schweizer übt ein Meerhafen immer eine eigentümliche Anziehungskraft aus. Wir kennen diese gewaltigen Arbeitsstätten nicht, die in Verbindung stehen mit weitentlegenen Erdteilen.

Die Holländer sind eine gastfreundliche Nation; überall wurde uns ein liebenswürdiger Empfang zuteil. Beinahe jede Stadt, die wir besuchten, hatte eine kleine *Ausstellung* zusammengestellt, die es uns ermöglichte, an Hand von Plänen und Modellen einen Überblick über die vergangene und gewünschte zukünftige Entwicklung zu erhalten. Immer wieder konnte man sich beim Studium der Anregungen über den Weitblick der Gemeindebehörden freuen. Besonders eindrücklich war die Orientierung in Den Haag, in deren Mittelpunkt eine Ansprache von Architekt W. M. Dudok stand, dem Verfasser der neuen Aufbaupläne. In kurzen 15 Minuten wurde ein außerordentlich umfassendes Referat gehalten, dem eine geistreiche Analyse der bestehenden und geplanten Stadt vorangegangen war. Die erfrischenden Worte Dudoks waren von allgemeiner Gültigkeit und verdienten, in die Akten des Kongresses aufgenommen zu werden. Dudok fragte nach dem Sinn von Stadtplanung und Architektur; seine Antwort lautete: *«Der Sinn von beidem ist die harmonische Gestaltung des Raumes, den der Einzelne und die Allgemeinheit für ein sinnvolles Leben notwendig haben.»*

A. H. Steiner.

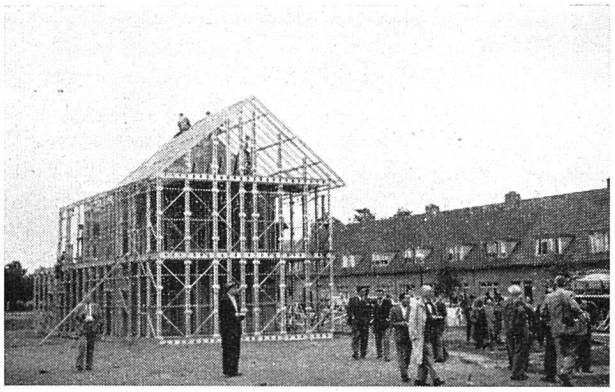
Baugenossenschaften in aller Welt

Wohnungsnot herrscht in der ganzen Welt, und überall wird nach dem geeignetsten Träger für den Wohnungsbau gesucht. Darum wurde das Thema «Die Rolle der freiwilligen Bau- und Wohngesellschaften» auf dem 20. Internationalen Kongreß für Wohnungswesen und Stadtplanung zur Diskussion gestellt. Unter «freiwilligen» Bau- und Wohngesellschaften sind offenbar alle jene nichtstaatlichen Organisationen verstanden, die nicht nach Profit streben. Bei uns Schweizer Genossenschaftern gilt natürlich als ausgemacht, daß das genossenschaftliche Bauen und Wohnen das einzige Richtige ist, und es fällt uns nicht leicht, zu verstehen, warum nicht in allen Ländern der nötige Wohnraum in erster Linie durch genossenschaftliche Selbsthilfe erstellt wird.

Studiert man jedoch das instruktive Material, das den Delegierten zum Kongreß gedruckt vorgelegt wurde, und das Berichte aus 14 verschiedenen Ländern enthält, so wird einem bald klar, warum der genossenschaftliche Wohnungsbau in den meisten Ländern noch in seinen Anfängen steckt. Nicht alle Länder haben ein gutes Genossenschaftsrecht, wie wir es im Schweizerischen Obligationenrecht finden. Ohne eine zweckentsprechende Rechtsgrundlage kann sich eine wirtschaftliche Bewegung nur sehr schwer durchsetzen. In manchen Ländern verhindern die politischen Machtverhältnisse eine gute Entwicklung des Genossenschaftswesens. Auch die Kreditinstitute sind vielerorts prinzipielle Gegner der Genossenschaften, so daß genossenschaftliche Wohnbauten nicht finanziert werden können. In gar vielen Ländern bietet die Armut jener Bevölkerungskreise, für welche genossenschaftlich gebaut werden sollte, die größten Schwierigkeiten. Konsumvereine konnten schließlich mit wenig Kapital ins Leben gerufen werden. Aber Baugenossenschaften bedürfen eines beträchtlichen Anteilkapitals, welches in sehr vielen Ländern von den Arbeitern, und oft auch vom sogenannten Mittelstand, gar nicht aufgebracht werden kann. Wer aber über bescheidene finanzielle Mittel verfügt, der verlangt nach einem eigenen Heim und will von jeder Organisation frei sein. Dieses Streben nach Eigenbesitz wird aus weltanschaulichen und politischen Gründen meist staatlich gefördert. In vielen Ländern mit großer Wohnungsnot hält man überdies eine starke staatliche Lenkung und eine Serien- und Massenproduktion zur Erreichung einer wesentlichen Kostensenkung für notwendig, weshalb dann der Staat die Aufgabe der Erstellung der Wohnungen selbst übernimmt.

In den Ländern mit freiheitlicher Tradition empfindet man aber immer stärker die Nachteile des staatlichen Wohnungsbaus und insbesondere der staatlichen Wohnungsverwaltung, und sucht darum nach Wegen, Wohnungsbau und Wohnungsverwaltung «freiwilligen» Organisationen zu überlassen. Dies erklärt das große Interesse, welches der Frage der freiwilligen Bau- und Wohnorganisationen anläßlich des 20. Internationalen Kongresses entgegengebracht wurde.

Wegen der Verschiedenartigkeit der rechtlichen Verhältnisse in den verschiedenen Ländern ist es nicht leicht zu beurteilen, welche Organisationen als Genossenschaften zu betrachten sind oder unseren Bau- und Wohngenossenschaften entsprechen. Die Bezeichnung «Genossenschaft» in der nachfolgenden Darstellung, mit welcher versucht werden soll, ein ungefähres Bild vom Stand der Genossenschaftsbewegung im Wohnungsbau der Länder, die Bericht erstattet haben, zu geben, ist darum mit einiger Vorsicht aufzunehmen.



Bilder vom Wohnungsbau in Holland *)

Leider konnte *Israel,* dessen Wohnungsbau fast ausschließlich auf genossenschaftlicher Basis durchgeführt wird, kein Material vorlegen.

Besonders stark ist der genossenschaftliche Wohnungsbau auch in *Schweden* entwickelt. Neben der Baugenossenschaft der Stadt Stockholm bestehen in Schweden zwei große Landesorganisationen für den Wohnungsbau. Sie arbeiten die Projekte in ihren eigenen Architekturbüros aus. Die Arbeiten werden jedoch an Privatunternehmer vergeben, und die meisten Wohnungen (Einfamilienhäuser) gehen in das Privateigentum der Genossenschaftsmitglieder über. Da die Beschaffung der Finanzen und die Hypothezierung schwierig ist, haben die großen Genossenschaftsverbände ihre eigenen Bausparkassen. Im Jahre 1945 gehörten 89 681 Wohnungen den Wohngenossenschaften oder ungefähr 9,5 Prozent aller Wohnungen. In den folgenden Jahren ist die Zahl um ungefähr 35 000 gestiegen.

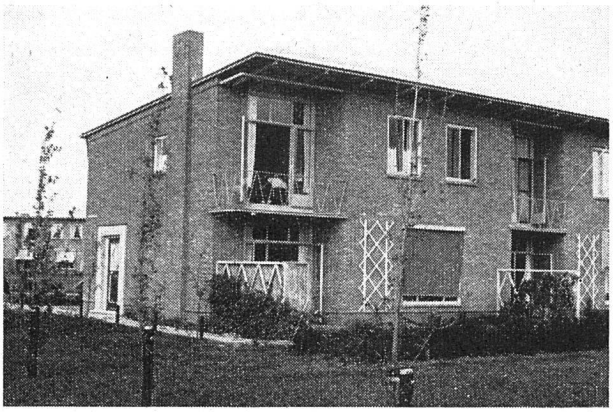
In *Frankreich* spielen die Gesellschaften der HBM (billige Wohnungen) eine wachsende Rolle. Sie erstellen hauptsächlich Einfamilienhäuser, welche in den Besitz des Gesellschafters übergehen. Für den Todesfall des Gesellschafters wird die Amortisation durch eine Versicherung sichergestellt. Leider gibt der Bericht keine Zahlen über die bisher von den Genossenschaften der HBM erstellten Wohnungen. Es gibt in Frankreich auch «Selbsthilfe»-Genossenschaften, welche den Zweck haben, einen Teil der Bauarbeiten kollektiv durch die Mitglieder auszuführen.

Obwohl der genossenschaftliche Wohnungsbau in *England* seinen Anfang schon im Jahre 1830 nahm, bestehen nur wenige Bau- und Wohngenossenschaften im Sinne unserer Mietergenossenschaften. Es werden vorwiegend Einfamilienhäuser gebaut, die nach der genossenschaftlichen Erstellung als Eigentum an den Genossenschafter übergehen. Seit dem zweiten Weltkrieg liegt der Wohnungsbau für die breiten Bevölkerungsschichten fast ausschließlich in den Händen des Staates. Immerhin sind heute dem Nationalverband der Bauvereinigungen über 400 Gesellschaften angeschlossen. Diese widmen sich vor allem der Aufgabe, Wohnungen für alte Leute, für Neuvermählte, für Industriearbeiter, für Kriegsverletzte usw. zu erstellen, einer Aufgabe, der die Behörden bisher nicht gerecht wurden.

Die «freiwilligen» Vereinigungen *Irlands* haben in den Jahren 1922 bis 1949 mehr als einer Million Personen eine Wohnung beschafft, bei einer Einwohnerzahl des Landes von ungefähr drei Millionen. Der Bericht erwähnt auch die philanthropischen Organisationen, welche sich mit der Beschaffung von Wohnraum befassen.

In *Norwegen* sind die Baugesellschaften als Aktien-

*) Die Aufnahmen Seite 256 und 257 wurden uns von Herrn Kantonsbaumeister H. Peter in Zürich in freundlicher Weise zur Verfügung gestellt.



gesellschaften organisiert, die aber, im Gegensatz zum schweizerischen Recht, ein variables Gesellschaftskapital haben. Es bestehen «Muttergesellschaften», welche die Projekte besorgen und als Bauherren auftreten. Die erstellten Wohnungen gehen dann an kleine «Aktiengesellschaften» über, welche der Muttergesellschaft unterstellt sind. 60 Muttergesellschaften bilden einen Landesverband. Ein Gesetz «zum Schutze der Mitglieder der Wohnvereinigungen gegen finanzielle Manipulationen» ist in Vorbereitung.

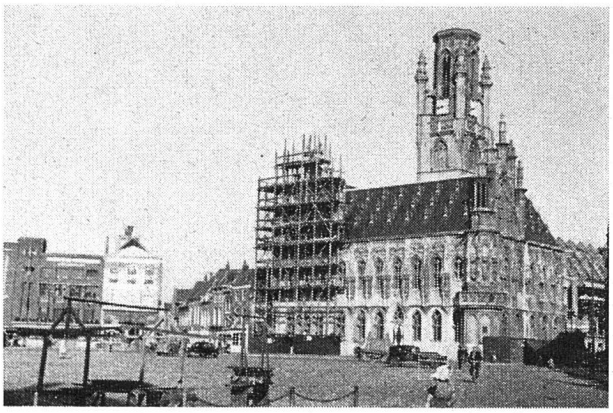
Als einziges Land hinter dem «eisernen Vorhang» berichtet *Polen*. Dort sucht der Staat durch Massenproduktion der Wohnungsnot Herr zu werden. Die Rolle der aus der Vorkriegszeit stammenden Baugenossenschaften ist gering.

Gegenüber dem, was in Europa verwirklicht werden konnte, ist der genossenschaftliche Wohnungsbau in den *Vereinigten Staaten* stark im Rückstand, was hauptsächlich auf finanzielle Schwierigkeiten zurückzuführen ist. Man schätzt, daß zu Ende 1949 im ganzen Lande 125 Baugenossenschaften mit 3000 Mitgliedern bestanden. Dabei sind jene Baugenossenschaften, die nach der Verwirklichung eines Projektes ihre Tätigkeit einstellten, nicht gerechnet. 53 Genossenschaften aus der Vorkriegszeit, die 1949 noch bestanden, hatten die Absicht, 7595 Wohnungen zu bauen, aber im Sommer 1949 waren erst 1826 erstellt. Für die Verwirklichung der übrigen Projekte waren die finanziellen Mittel nicht aufzubringen. 34 Gesellschaften haben Wohnungen gekauft oder wollen sie kaufen, die der Staat erstellt hat. Sie besitzen 13 500 Wohneinheiten.

Die Delegierten des Kongresses hatten die Möglichkeit, die großen Anstrengungen, welche in den *Niederlanden* zur Behebung der Wohnungsnot unternommen werden, selbst festzustellen. Die schwere Wohnungsnot ist zum Teil auf die Kriegszerstörungen, zum Teil aber auch auf den starken Bevölkerungszuwachs zurückzuführen. Baugesellschaften und Gemeindebehörden arbeiten Hand in Hand, wobei die Aufgaben nicht klar ausgeschieden sind. Die Genossenschaften bauen vor allem für die zahlungskräftigeren Bevölkerungsschichten in den großen Städten. Es gibt über 1000 Baugesellschaften, welche mehr oder weniger unseren Genossenschaften entsprechen. Im Jahre 1947 besaßen diese 189 282 (9,2 Prozent) Wohnungen.

In *Italien,* wo zwölf Millionen Wohnzimmer nötig wären, um den Zustand von 1931 wieder herzustellen, werden die Baugenossenschaften durch finanzielle Schwierigkeiten in ihrer Tätigkeit behindert, obwohl sie vom Staat subventioniert werden. Von 1945 bis 1949 haben sie 3200 Häuser mit 22 700 Wohnzimmern erstellt.

In *Westdeutschland* gab es Ende 1948 ungefähr 1300 Genossenschaften mit 308 000 Wohnungen und 540 000 Mitgliedern. (In der Sowjetzone und in Westberlin bestanden im Jahre 1947 590 gemeinnützige Gesellschaften, die Genossenschaften eingerechnet, mit ungefähr 270 000 Wohnungen.) Der Anteil des ge-



meinnützigen Wohnungsbaus an der Gesamtproduktion betrug 1949 ungefähr einen Viertel. Man rechnet mit einem starken Anstieg des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, nachdem nun der Kapitalmarkt und die Gesetzgebung nicht mehr den privaten Wohnungsbau einseitig bevorzugen.

Die Bau- und Wohngenossenschaften *Dänemarks* besaßen Ende 1945 ungefähr 73 000 Wohnungen oder 9,6 Prozent aller Wohnungen. Im Jahre 1949 erstellten sie 8967 Wohnungen oder 43,3 Prozent. Der Verband der gemeinnützigen Baugesellschaften umfaßt 263 Mitglieder, welche am 1. Januar 1950 etwa 47 000 fertige und 8000 im Bau begriffene Wohnungen besaßen. Der Verband führt jedes Jahr einen achttägigen Kurs für die Funktionäre seiner Mitglieder durch. Er unterhält ein Sekretariat, welches seine Mitglieder in allen Fragen, die aus der täglichen Arbeit entstehen, berät.

Von den 305 Gesellschaften für billige Wohnungen (HBM) *Belgiens* sind 267 Eigenheim-Genossenschaften. Dazu kommen 15 Mietergenossenschaften sowie gemeinnützige Gesellschaften, welche Wohnungen für Krankenschwestern, Waisen, Invalide usw. erstellen. Nur die Mietergenossenschaften werden von den Mitgliedern, unter Beteiligung von Vertretern der Behörden, selbst verwaltet. Die Gesellschaften HBM haben bis Ende 1949 etwa 66 000 Wohnungen errichtet, wovon 22 000 Einfamilienhäuser verkauft wurden. Die Mietergenossenschaften haben 4137 Wohnungen, wovon ungefähr sieben Achtel in Einfamilienhäusern, erstellt. Zwei Fünftel ihrer Einfamilienhäuser haben sie verkauft. Sie wurden dazu durch die Gegner der Genossenschaftsbewegung gezwungen. Vor dem Krieg wollte sogar eine Regierung die Bildung neuer Mietergenossenschaften verbieten.

Nach dem Zusammenbruch des Nationalsozialismus im Jahre 1945 entstand in *Österreich* der Verband sozialer Bauunternehmungen. Er umfaßt heute 155 soziale Baugesellschaften mit ungefähr 50 000 Mitgliedern. Diese verwalten 67 916 Wohnungen und Siedlungseinheiten. Die Baugenossenschaften sind von verschiedenen Steuern (Steuer für juristische Personen, Liegenschaftensteuer, Umsatzsteuer, Kapitalsteuer, Handänderungssteuer) befreit. Wahrscheinlich werden sich die Baugenossenschaften in der nächsten Zeit stärker entwickeln. Ein Gesetz über das Eigentum an der Wohnung soll erlassen werden.

Die Diskussion in der Studiengruppe zeigte mit großer Deutlichkeit, mit welch großen Schwierigkeiten die Baugenossenschaften überall zu kämpfen haben. Ein Rezept für ihre Überwindung konnte selbstverständlich nicht gegeben werden. Jedoch wurde angeregt, der Internationale Verband für Wohnungswesen und Städtebau solle sich mit der Frage der «freiwilligen» Wohnbauorganisationen eingehender befassen. Die schweizerischen Baugenossenschaften aber dürfen aus der allerdings sehr unvollständigen Übersicht wohl den Schluß ziehen, daß sie auf dem richtigen Wege sind und diesen mutig weiterbeschreiten müssen. *Gts.*

UNSERE GENOSSENSCHAFTEN BAUEN

Kolonie 12 der gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich

Es sind nun gerade 25 Jahre her seit dem Beginn der ersten Kolonie von 55 Wohnungen an der Röntgenstraße im Kreis 5. Soeben, Ende September 1950, ist die 12. Kolonie, umfassend 35 Wohnungen und ein Kindergarten, bezogen worden. Der Gesamtbestand der Genossenschaft umfaßt heute 81 Mehrfamilienhäuser mit 621 Wohnungen, 5 Ladenlokalen und 2 Kindergärten.

Von dem seinerzeit für die Überbauung der Kolonie 11 erworbenen Bauland war ein Hintergelände von 3360 Quadratmeter frei geblieben. Die Genossenschaft entschloß sich 1948 zur Ueberbauung. Sie beauftragte Herrn Architekt Rob. Landolt in Zürich mit der Ausarbeitung eines Projektes, und Ende Januar 1950 konnte nach der Zusicherung von Subventionen durch Bund, Kanton und Gemeinde mit dem Bau begonnen werden.

Die Disposition der neuen Bauten wirkt nach deren Ausführung klar und sehr selbstverständlich. Die Freiheit in der Planung war jedoch stark beschränkt und eine gute Lösung nicht ohne weiteres gegeben.

Die Anlage besteht aus zwei Baublöcken, von Südwest noch Nordost orientiert zu drei Doppelhäusern mit je sechs Wohnungen. Am nordwestlich gelegenen Block ist der Kindergarten in Querstellung an- und eingebaut, so daß im Anbau-Haus nur fünf Wohnungen enthalten sind. Eingerahmt von den beiden Wohnblöcken, dem Kindergartengebäude und einem der schon bestehenden Häuser hat sich ein geräumiger Hof als Grünanlage ergeben, der umso größer wirkt, als die Bauten nicht hoch sind (Erdgeschoß und zwei Stockwerke, Bauzone W 3). Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Quartierstraße von der Hohlstraße her. Ein Zugangsweg führt von der Freihofstraße der Südgrenze entlang zum Kindergarten und in den Hof.

Der nordwestliche Block enthält:
16 Dreizimmerwohnungen,
1 Vierzimmerwohnung.

Der südöstliche Block enthält:
6 Zweizimmerwohnungen,
6 Dreizimmerwohnungen,
6 Vierzimmerwohnungen.

Total 35 Wohnungen.

An der Raumeinteilung ist bemerkenswert, daß eine Abweichung vom üblichen Korridor-Wohnungstyp vorgenommen worden ist, die übrigens bei der öffentlichen Wohnungsbesichtigung mit verschwindenden Ausnahmen als zweckmäßig anerkannt wurde. Es handelt sich um die in jüngster Zeit verschiedentlich angestrebte Abtrennung der sonst üblichen Eßgelegenheit in der Küche in den Raum *vor* der