Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 26 (1951)

Heft: 10

Artikel: Wohnen und Bauen in Jugoslawien

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102297

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

nicht nur in den schönen Siedlungen, sondern auch im echten genossenschaftlichen Geist der Siedler zum Ausdruck kommen muß.

Die wegleitenden Grundsätze, die aus innerer und äußerer Notwendigkeit zu der mächtigen Entwicklung der Baugenossenschaften geführt haben, gelten uneingeschränkt – heute wie gestern und wie morgen. Sie seien abschließend zusammengefaßt:

Bau der Wohnungen nach dem Prinzip der genossenschaftlichen Selbsthilfe;

Abgabe der Wohnungen zu einem den guten Unterhalt und eine gesunde Abschreibungspolitik gewährleistenden Mietzins;

Ausschluß jeder spekulativen Verwertung der Bauten;

Einhaltung der Rochdaler Prinzipien, wie offene Mitgliedschaft, demokratische Verwaltung, politische und konfessionelle Neutralität, Eintracht in den Siedlungen.

*

Soweit mein «Tour d'horizon» über das mir gestellte Thema.

Ich bitte Sie, mir meine offenen und zum Teil kritischen Bemerkungen nicht übelzunehmen. Sie erfolgten mit der redlichen Absicht, damit den Wohnbaugenossenschaften einen Dienst zu erweisen. Ich glaube, durch meine Tätigkeit hinreichende Beweise nicht nur meiner Anerkennung, sondern auch der praktischen Förderung erbracht zu haben, so daß ich mir – ohne mißverstanden zu werden – auch ein kritisches Wort gestatten durfte. Wir dienen einer Sache nicht dann am besten, wenn wir kritiklos alles als zum besten bestellt betrachten und rühmen, sondern wenn wir das Gute erstreben und erkennen, doch auch den Mut aufbringen, etwa vorhandene Mängel aufzudecken und zu beseitigen. Der genossenschaftliche Wohnungsbau hat sich in so vielen Fällen bewährt, daß es sich gebührt, unermüdlich an seiner weiteren Vervollkommnung zu arbeiten. So schließe ich mit dem Wunsche, daß alle Vorstände und Mitglieder immer mehr danach trachten, den von ihnen betreuten Genossenschaften jenen lebendigen Odem zu geben, der ihrem hohen ideellen Ziel entspricht.

Mag es sich dabei – dank der Einsicht vieler maßgeblicher Leiter – bisher glücklicherweise noch um Einzelerscheinungen handeln, so muß doch einmal mehr nachdrücklich auf die *Gefahren* hingewiesen werden, die einerseits *im allzu primitiven Bauen* und anderseits in den gegenüber den erhöhten Baukosten im Interesse der Vermietung oft allzu niedrig angesetzten Mietzinsen liegen. Je höher der Index der Baukosten steigt, um so größer wird die Versuchung, durch schlechteres Material und durch Raumeinsparung die Baukosten möglichst tief zu halten. Die Genossenschaften und insbesondere jene, die noch nicht über große Erfahrung verfügen, müssen auf der Hut sein, daß sie durch ihre Architekten und Berater sich weder zu unzweckmäßig primitivem noch zu unzweckmäßig teurem Bauen verleiten lassen. Beides ist auf die Dauer gleich bedenklich; bei zu teuren Wohnungen ist das Risiko des Mietzinsausfalls wesentlich höher – zu primitives Bauen dagegen führt zu einem schlechten Alter der Liegenschaften, zu starkem Mieterwechsel mit all seinen Inkonvenienzen und am Ende gar zur Diskriminierung der ganzen Genossenschaft. Darum ist es sehr bedauerlich, daß die Subventionspraxis während einiger Zeit durch allzu starre Vorschriften das schlechte Bauen geradezu gefördert und damit die Voraussetzungen für frühzeitige Abnützungserscheinungen und erhöhte Reparaturkosten geschaffen hat. Es kann nie genug darauf hingewiesen werden, daß in der Genossenschaft weder das luxuriöse noch das primitive, sondern das solide Bauen angestrebt werden muß, weil es am besten Gewähr für tragbare Mietzinse und für eine lange Lebensdauer der Liegenschaften gibt. Zur Beurteilung dieser entscheidenden Frage genügt der Idealismus allein nicht, sondern es bedarf dazu bei den Genossenschaften, so gut wie bei einem privaten Bauherrn, eines gewissen Mindestmaßes an Sinn für die technischen und wirtschaftlichen Erfordernisse, kurz an gesundem Menschenverstand!

BLICK INS AUSLAND

Wohnen und Bauen in Jugoslawien

«Bei uns gibt es keine Möbel, die mehr als 50 Jahre alt sind», erklärte uns ein Ingenieur in Serbien, «alle 20 bis 25 Jahre ging ein Krieg über das Land, und was der eine nicht zerstörte, ist dem andern zum Opfer gefallen.» Vielleicht war das ein wenig übertrieben, aber es kennzeichnet die Hauptursache der mangelnden Wohnkultur in den wichtigsten Gebieten Jugoslawiens. Es läßt uns verstehen, warum in der Bevölkerung eine tiefe Liebe zum Heim, der Sinn zur Pflege des Heimes, weitgehend fehlt, und welchem Widerstand die Behörden beim Aufbau auf dem Gebiete des Wohnungswesens begegnen.

Die Zerstörungen, welche der zweite Weltkrieg über das Land gebracht hat, sind ungeheuer und heute noch in jeder Stadt auf Schritt und Tritt festzustellen. Von den drei Millionen Wohnungen, die Jugoslawien vor dem Krieg besaß, wurden rund 655 000 gänzlich zerstört. In manchen Gegenden blieb kaum ein Haus unversehrt. Das trostloseste Bild bietet die Stadt Zadar an der dalmatinischen Küste. Im Jahre 1939 hatte sie 35 000 Einwohner. Sie wurde über 90mal bombardiert. Rund tausend Häuser mit 350 000 Quadratmeter Wohnfläche wurden gänzlich demoliert, das heißt 53 Prozent des bestehenden Wohnraumes. Nur fünf Prozent der Wohnungen blieben intakt. Die Bevölkerung floh nach den ersten schweren Bombardements in die Nachbarschaft. Ein großer Teil kam nicht mehr zurück. Insbesondere die Italiener, die während der italienischen Zeit in der Stadt wohnhaft gewesen waren, blieben weg. Die Neunte Armee, die nach der Befreiung in die Stadt einzog, fand nichts als Trümmer und Ruinen. Alle Straßen waren verschüttet. Die 7880 Einwohner, die geblieben waren, hatten genug damit zu tun, sich in den Überresten der Stadt irgendwo einzurichten, die Straßen wieder fahrbar zu machen, die Wasserversorgung, die Kanalisation und das Netz für den elektrischen Strom notdürftig instandzustellen. Deshalb ragen noch immer die Mauerreste zum Himmel, und ganze Berge von Trümmern, unter denen noch Menschen begraben liegen, harren des Abtransportes. In nächster Zeit soll dazu ein Bähnchen von zweieinhalb Kilometer Länge gebaut werden, und das Material wird dazu dienen, südlich der Stadt am Meer einen Quai zu erstellen.

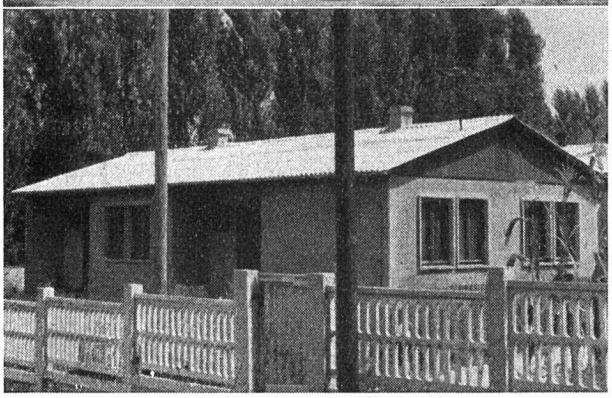
Heute beträgt die Bevölkerung 20 000 Einwohner, und es

stehen ihr rund 344 000 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Weitere 150 000 Quadratmeter wären nötig, um das dringendste Bedürfnis zu befriedigen. Dazu müssen Schulhäuser, Kindergärten, Spitäler usw. erstellt werden.

Außerdem nimmt die Bevölkerung stark zu. Die Stadt wird eine gute Bahnverbindung mit dem Inneren des Landes erhalten, und eine neue Industrie wird aufgebaut.

Diese befaßt sich auch in erster Linie mit dem Wohnungsbau. Ungefähr 70 Prozent der neuen Wohnungen werden von den staatlichen Industrieunternehmungen erstellt, der Rest fällt auf den kommunalen Wohnungsbau.

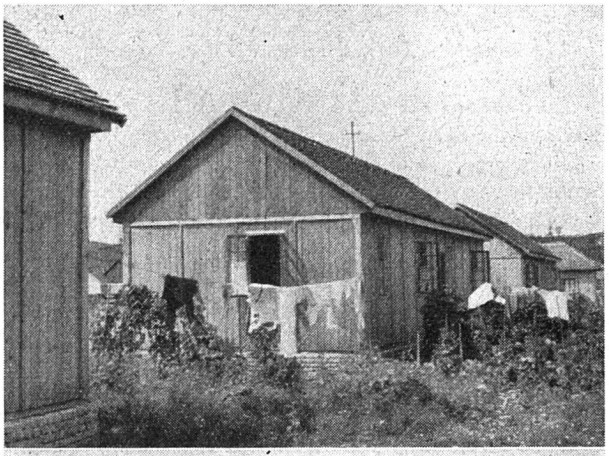
In anderen Städten, wie zum Beispiel in Maribor (Slowenien), sind die Spuren des Krieges bereits weitgehend beseitigt. Maribor hatte vor dem Krieg 55 000 Einwohner. Heute sind es 74 500. 1702 Wohnungen stehen zur Verfügung; und es trifft auf den Einwohner durchschnittlich 10,9 Quadratmeter Wohnfläche. Die Stadt wurde 55mal bombardiert. Der Vizebürgermeister zeigte uns die Resultate in einem Photoalbum. Von 4870 Gebäuden waren 466 völlig, 244 zu über 50 Prozent und 1590 bis zu 50 Prozent zerstört. Der Schaden belief sich auf rund 493 Millionen Dinar (Wert 1940). Hier hat die Bevölkerung in über zwei Millionen freiwilligen Arbeitsstunden «aufgeräumt». Allein die etwa hundert Arbeiter des Gaswerkes leisteten neben ihrer täglichen Berufsarbeit über 10 000 freiwillige Arbeitsstunden. Männer, Frauen und Kinder, alles half mit. Wo früher die zerstörten Häuser standen, befinden sich jetzt kleine, liebevoll bepflanzte Anlagen. Bis Ende 1950 wurden 1509 Wohnungen repariert oder neu gebaut, davon 1049 durch die staatlichen Industrieunternehmungen und die Gemeinde. 130 genossenschaftliche Wohnun-



Oben: Neue Wohnbauten in Zagreb (Waschküchen auf dem Dach)

Mitte: Zweifamilienhaus mit ungedecktem Hof gegen Süden (bei Split)

Unten: Vorfabriziertes Einfamilienhaus in Belgrad



Oben: Im Gebiete von Voinič, wo nach den Partisanenkämpfen kein einziges Haus mehr bewohnbar war, werden einfache Holzhäuser erstellt

Mitte: Eisenbahnerkolonie bei Sisak

Unten: Ruinen von Zadar. Vor dem Krieg hatte die Stadt 35 000, unmittelbar nach der Befreiung noch 7880 Einwohner

gen befinden sich im Bau oder sind bereits bezogen. Es handelt sich um Einfamilienhäuser, die nach der Fertigstellung in den Besitz der Genossenschafter übergehen. Die Genossenschafter, nicht die Genossenschaften erhalten Subvention. Das Land bleibt jedoch Eigentum des Staates. Wohngenossenschaften wie in der Schweiz gibt es in ganz Jugoslawien nicht. Einen bescheidenen Anfang eines genossenschaftlichen Baues von Eigenheimen findet man auch nur in Slowenien. Für einen großzügigen Wohnungsbau auf genossenschaftlicher Grundlage wären die politischen Voraussetzungen im ganzen Lande offenbar gegeben. Jedoch scheinen die psychologischen Voraussetzungen heute noch zu fehlen. Das Land kennt eben die alte genossenschaftliche Tradition, wie sie die Schweiz besitzt, nicht.

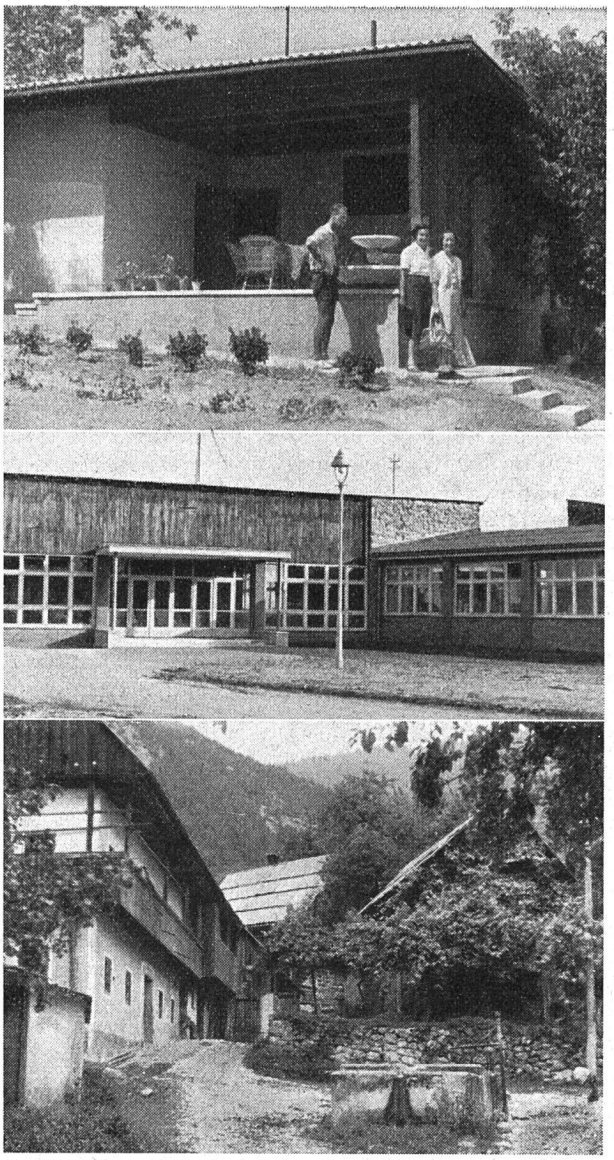
Weil es an Arbeitskräften mangelt, leisten die Genossenschafter einen großen Teil der Bauarbeiten selbst. Führende Männer des Wohnungswesens gehen dabei mit dem guten Beispiel voran. Wir haben uns das Häuschen eines Bauingenieurs angesehen, das er nicht nur entwarf, sondern auch «mit eigenen Händen» erstellte. Es war wirklich ein Bijou.

Der Arbeiter, der sich ein Eigenheim erstellen will, erhält das Land im Baurecht zinslos und «auf ewige Zeiten» zur Verfügung gestellt. Er erhält außerdem ein Darlehen in der Höhe von 80 Prozent der Baukosten, das er innert 30 Jahren amortisieren muß. Die Amortisationsquote beträgt 100 Dinar im Monat. Soviel kostet eine Schachtel mit 20 Drina-Zigaretten.

Es kann kein Zweifel darüber bestehen, daß die Wohnprobleme Jugoslawiens durch diesen genossenschaftlichen Eigenheimbau nicht gelöst werden können. Obwohl der Staat über genug Bauland verfügt, werden vor allem in den Städten in der Hauptsache Mehrfamilienhäuser erstellt werden müssen. Dafür wird man aber der spekulativen Privatwirtschaft den Weg nicht freigeben. Ein Anreiz für das private Wohnungsvermietungsgeschäft besteht ohnehin nicht. Zwar sind nur die Wohnungen der «Volksfeinde» verstaatlicht worden. In Split zum Beispiel verteilt sich das Wohnungseigentum wie folgt: Von 3735 Gebäuden gehören 296 dem Staat, 8 den Genossenschaften, 7 gesellschaftlichen Organisationen (Gewerkschaften), 3354 Privaten und 70 dem «gemischten Sektor». Aber die Mietzinse sind auf der Hälfte der Vorkriegsmieten stabilisiert worden. Für eine Vorkriegswohnung mit drei Zimmern bezahlt man 210 bis 250 Dinar, für eine Nachkriegswohnung 350 bis 450 Dinar im Monat. Das ist nicht nur «nichts» für den Hausbesitzer, sondern auch unglaublich wenig für den Mieter. Verdient doch ein Mechaniker im Monat ungefähr 4800 Dinar. Dazu bekommt er Bons im Werte von etwa 4900 Dinar, wenn er ledig ist, und weitere Bons für Frau und Kinder, wenn er verheiratet ist.

Freilich darf man sich unter «Wohnung» nicht vorstellen, was wir in der Schweiz darunter verstehen. Die Wohnungsnot ist katastrophal. In einer Wohnung mit mehreren Zimmern wohnen meist zwei Familien. Selbst wenn es sich um eine auch für «europäische» Begriffe gute Wohnung handelt, so kann dabei von einem angenehmen oder gemütlichen Wohnen keine Rede sein. Die Küche, die Speisekammer, der Gang, der Abort usw. müssen gemeinsam benützt werden. Und wer hat sie rein zu halten? Oft haben wir den Eindruck erhalten, als wolle jeder der beiden Mieter den andern durch besondere Unordnung und den Gestank hinausekeln. In einer Altstadt besichtigten wir Notwohnungen. Jede Familie bewohnte eine «Etage», die nur aus einem kleinen Raum bestand.

Lachend fragte eine der Frauen: «Suchen Sie vielleicht eine Wohnung? Da sind Sie schon zu spät. Es ist alles besetzt.» Auf die Frage, wie es ihr in ihrer Wohnung gefalle, erklärte sie: «Wir sind glücklich, denn wir wohnen allein.» Sie bezahlt nur 20 Dinar im Monat als Mietzins.



Oben: Vorfabriziertes Einfamilienhaus in Belgrad
Mitte: Das Schulhaus in der Pionierstadt Zagreb
Unten: Unversehrtes Bauerndorf

Die Leute sind wirklich mit wenig zufrieden. Viele kommen eben vom Land, wo sie auch mit der ganzen Familie in einem Zimmer gewohnt haben. Nur einmal haben wir erlebt, daß eine Frau ihrer Unzufriedenheit nicht mißzuverstehend in Ton und Gebärde Ausdruck gab. Sie sagte: «Ich wohne hier mit meinen drei Töchtern in einem Zimmer. Alle sind heiratsfähig. Wie sollen sie aber zu einem Mann kommen, wenn kein junger Bursche sie besuchen kann?»

Die Regierung hat gewaltige Anstrengungen unternommen, um die Wohnverhältnisse zu verbessern. Zunächst galt es als selbstverständlich, die nicht völlig zerstörten Häuser wiederherzustellen. Sodann wurden neue Gebäude für die Verwaltungen erstellt, wodurch die von ihnen besetzten Wohnungen frei wurden. Auch neue Wohnungen wurden gebaut. Bei diesen ist bemerkenswert, daß sie in der Anlage durchaus dem entsprechen, was wir bei uns unter einer Wohnung verstehen.

Die Räume sind meist etwas größer dimensioniert als bei uns, namentlich auch in der Höhe. Im Sommer wird es sehr heiß. Die Räume müssen darum groß sein, damit eine genügende Luftzirkulation entsteht. Es fehlt auch nie das Speisekämmerchen. Die Gänge, und meist die Treppenhäuser, sind geräumiger als bei uns. Jede Wohnung hat auch ihr Badezimmer. Es fehlt aber der Badeofen, weil keiner erhältlich ist. Vorgesehen sind Badeöfen zum Feuern mit Holz oder Kohle. Die Wanne muß mit Wasser, das auf dem Herd heiß gemacht wurde, gefüllt werden. Tapeten haben wir in einer einzigen Vorkriegswohnung gesehen. Auf die Wände wird ein Muster mit einer Schablone aufgetragen. Die meisten Wohnungen haben einen Balkon. Er ist groß und wird oft zum Wäschetrocknen benützt. Wo Waschküchen vorhanden sind, befindet sich in ihnen ein großer steinerner Trog mit einer schiefen Wand, auf der die Wäsche gerieben wird. Zentrifugen und Waschmaschinen sind nicht bekannt. Ein Baufachmann erkundigte sich bei uns, wie unsere Waschmaschinen eigentlich funktionieren.

Selbstverständlich bemühen sich die führenden Baufachleute, die Wohnkultur zu heben. Ihre Projekte sind sowohl in bezug auf die Planung als auch in technischer Beziehung durchaus auf der Höhe der Zeit. Alle Bauingenieure und Architekten stehen im Dienste des Staates, was offensichtlich ihre Leistungen nicht beeinträchtigt. Sie beklagen sich nur darüber, daß zu wenig Kräfte zur Verfügung stehen, und daß ihnen die ausländische Fachliteratur wenig zugänglich sei, weil es an Devisen fehlt.

Der Regierung wurde aber durch die Loslösung von den Kominformstaaten ein dicker Strich durch ihre großen Wohnbaupläne gemacht. Überall in Jugoslawien sieht man Hunderte in Backstein erstellte Rohbauten, die der Vollendung harren. Der Ausbau mußte verschoben werden, weil es an Material für die sanitären und die elektrischen Installationen und an Glas für die Fenster fehlt. Auch Beschläge sind nicht erhältlich. Die Fabriken, welche diese Materialien liefern sollten, sind noch nicht fertig, und das Ausland will nicht auf Kredit liefern. Deshalb liegt die gewaltige Arbeit, die für die Erstellung der Rohbauten geleistet wurde, vorläufig und wohl für ein Jahr oder zwei brach. Und daneben hausen viele Tausende von Familien in ungesunden Löchern, die den Namen «Wohnungen» nicht verdienen.

Es ist darum leicht zu verstehen, daß man überall den einen sehnlichsten Wunsch hört, die Vereinten Nationen möchten Jugoslawien helfen, die dringendsten Aufgaben des Wohnungsbaues zu lösen, indem sie dem durch Weltkrieg und Befreiungskrieg schwer heimgesuchten Lande eine Anleihe vermitteln. *Gts.*

Die internationale Konferenz für genossenschaftliches Wohnen

Im Jahre 1948 hatte der Kongreß des Internationalen Genossenschaftsbundes (IGB) eine wichtige Resolution angenommen, die die Bedeutung der Rolle, die die Wohngenossenschaften bei der Lösung des Wohnproblems «entsprechend einer fortschrittlichen Sozial- und Wirtschaftspolitik» spielen, unterstrich und die den dem IGB angeschlossenen Organisationen empfahl, Beziehungen mit den Wohngenossenschaften aufzunehmen, um womöglich gemeinsame Unternehmungen zur Produktion bestimmter Baumaterialien aufzubauen.

Später unterbreitete der IGB der europäischen Wirtschaftskommission zwei Berichte, den einen im Mai 1949, der die Frage der genossenschaftlichen Tätigkeit auf dem Gebiet des Wohnwesens behandelt, den andern im März 1951, der sich mit der Finanzierung der Wohngenossenschaften beschäftigt. Diese drei Dokumente dienten der internationalen Konferenz für genossenschaftliches Wohnen, die am 21. September 1951 in Kopenhagen stattfand, als Grundlage. Die Konferenz vereinigte unter dem Vorsitz von *Thor Pedersen,* Sekretär des dänischen Verbandes städtischer Genossenschaften, Vertreter aus acht Ländern, nämlich aus Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Großbritannien, Italien, der Schweiz und der Tschechoslowakei. Norwegen und Schweden waren durch fünf Beobachter vertreten, der IGB durch seinen Direktor W. P. Watkins und seine Generalsekretärin Miß G. F. Polley.

Das Programm der Tagung sah für den Nachmittag den Besuch genossenschaftlicher Wohnkolonien Kopenhagens vor, so daß die Zeit für die Diskussionen außerordentlich beschränkt war. «Diskussion» ist übrigens hier nicht ganz der richtige Ausdruck, denn in allen Ländern, in denen Wohngenossenschaften bestehen, hat man sich von deren Nützlichkeit und von dem wertvollen Beitrag, den sie zur Lösung des Wohnproblems leisten, überzeugen können. Nicht nur sind in der Regel in Genossenschaftswohnungen die Mietzinse niedriger als in Privatwohnungen (in Stockholm nach einer vor 1939 vom königlichen Rat für die schwedische Sozialunterstützung durchgeführten Untersuchung um 10 bis 30 Prozent), sondern diese Genossenschaften leisten auch und vor allem unschätzbare Dienste, indem sie in der Zeit des Wohnungsmangels die Initiative zum Bau von Wohnungen ergreifen und indem sie schöne, sonnige, gut durchlüftete, den Familien und nicht den Kapitalinteressen dienende Wohnungen schaffen. Es handelte sich an dieser Konferenz deshalb viel eher um einen Erfahrungsaustausch über den Stand des Wohnungsproblems in den verschiedenen Ländern, die an der Konferenz vertreten waren, über die von der Wohngenossenschaftsbewegung erzielten Fortschritte und über die Möglichkeiten, die Beziehungen zwischen Konsum- und Wohngenossenschaften entsprechend der Prager Resolution enger zu gestalten oder, wo noch keine Beziehungen bestehen, diese herzustellen. Tatsächlich unterbreiteten zwei italienische Delegierte, ein Finne und ein Tscheche interessante Nachrichten über die von den Wohngenossenschaften ihrer Länder unternommenen Anstrengungen und über die Unterstützung, die sie von seiten des Staates erhalten hatten.

Dennoch handelt es sich dabei um derart komplexe Fragen, die mit den vielgestaltigsten Problemen finanzieller, gesetzgeberischer und sozialer Natur zusammenhängen und die deshalb ein grundsätzlicheres Studium verdienen würden, als das in den zwei, drei Stunden möglich war, die zur Verfügung standen. Zu bedenken ist darüber hinaus auch, daß, wenn Vertreter von acht oder zehn Ländern, die sechs oder sieben verschiedene Sprachen sprechen, die Übersetzungsarbeiten einen verhältnismäßig breiten Raum einnehmen, so daß die zur Behandlung der Probleme effektiv zur Verfügung stehende Zeit äußerst knapp war.

Das Hauptinteresse der Konferenz beruhte vor allem auf der Tatsache, festzustellen, daß Menschen, die Genossenschaftsorganisationen verschiedener Länder vertraten, die soziale Bedeutung des Wohnproblems anerkennen und die wirtschaftlichen und moralischen Gründe würdigen, es auf genos-