Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 40 (1965)
Heft: 8

Artikel: Neue Wege bei der Umsiedlung
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103617

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: 02.10.2025

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

Neue Wege bei der Umsiedlung

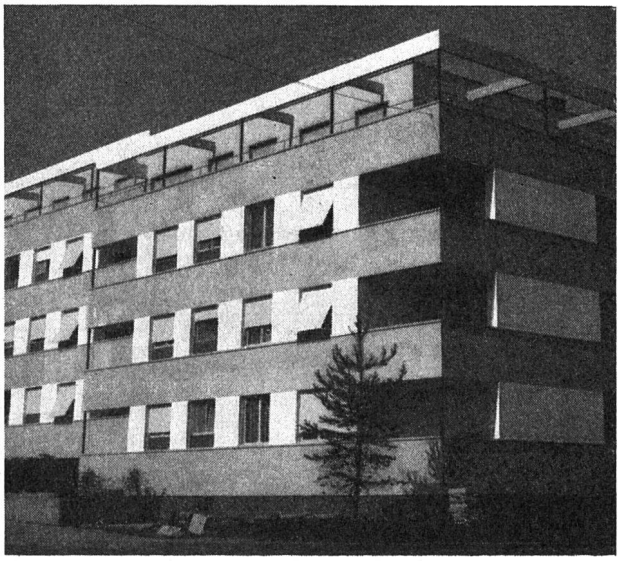
Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern wurde im Jahre 1919 gegründet. Im Laufe der frühen zwanziger Jahre entstand im Raume zwischen Schwarzenburgstraße/Könizstraße/Gürbetallinie und Gemeindegrenze Bern/Köniz, also am damaligen Südrand der Stadt, eine erste Siedlung. Das Bauland im Ausmaß von 75 000 m² stellte die Gemeinde Bern im Baurecht zur Verfügung. 272 Wohnungen auf einem solchen Baugrund bedeuten für heutige Verhältnisse eine unrationelle Überbauung. Damals war es das Ideal – die Gartenstadtsiedlung. In die reihenweise aneinandergebauten Einfamilienhäuser hielten vor 45 Jahren junge Familien Einzug. Die Krise der dreißiger Jahre führte zu leerstehenden Wohnungen. Wer einen Mieter werben konnte, erhielt 50 Franken Werbeprämie. Die Mieterschaft bestand nicht mehr ausschließlich aus SBB-Bediensteten. Leute der PTT, der städtischen Verkehrsbetriebe, Bundespersonal, Lehrer usw. waren ebenso willkommen. An eine spätere Umsiedlung dachte damals kein Mensch. Die Statuten garantierten ein unkündbares Mietrecht. Nur grober Verstoß gegen dieses führte zu einer Kündigung. Im Laufe der Jahre und Jahrzehnte wurde aus der ehedem kinderreichen Siedlung eine Siedlung älterer Ehepaare und Witleute.

Mit zunehmender Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Kritik an diesem Zustand vernehmlicher. Die Genossenschaftsbehörden gerieten in einen drückenden Zwiespalt. Die Statuten, in welchen nichts von Umsiedlung stand, und die Rücksicht auf verdiente alte Mitglieder aus der Gründungszeit geboten Zurückhaltung. Anderseits wurde die Tatsache, daß Einfamilienhäuser mit vier bis sieben Zimmern von alleinstehenden Personen bewohnt waren, für eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft zu einer «moralischen» Hypothek. An einer außerordentlichen Generalversammlung im Jahre 1963 wurde einer Totalrevision der Statuten zugestimmt. Neu war unter anderem der Artikel:

«Ist eine Wohnung unzweckmäßig besetzt oder liegen andere wichtige Gründe vor, kann dem betreffenden Mieter durch die Verwaltung eine andere, seinen Verhältnissen angepaßte Genossenschaftswohnung angewiesen werden. Der Betroffene hat innert 30 Tagen nach Zustellung des Beschlusses ein Rekursrecht an die Generalversammlung.»

In der Folge erstellte Architekt A. F. Bürki, Bern, eine Alterssiedlung mit 32 Wohnungen: 8 Einzimmer-, 4 Eineinhalbzimmer-, 8 Zweizimmer- und 12 Dreizimmerwohnungen. Der Block steht in Holligen auf einer Parzelle, welche die Gemeinde wiederum im Baurecht der Eisenbahner-Baugenossenschaft zur Verfügung stellte. Wir müssen festhalten, daß von der Genossenschaftsleitung keine Ein- und Eineinhalbzimmerwohnungen vorgesehen waren. Mit dem Einbau von solchen Kleinwohnungen wurde eine an das Baurecht geknüpfte Bedingung der Gemeindebehörden erfüllt. Es hat sich nachträglich erwiesen, daß Einzimmerwohnungen nicht das Richtige sind, zumindest nicht dort, wo es darum geht, Witwen oder Witwer, die vierzig Jahre in einem Einfamilienhaus zugebracht haben, in eine Kleinwohnung umzusiedeln. Das Richtige dürfte die Zweizimmerwohnung sein.

Alterswohnungen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern



Der Bau wurde vom Architekten vorzüglich konzipiert. Er enthält Lift, vollautomatischen Waschsalon, Fernsehgemeinschaftsantenne und den üblichen neuzeitlichen Komfort. Die Mietzinse betragen je nach Lage 140 bis 185 Franken für Einzimmerwohnungen, 180 bis 230 Franken für Zweizimmerwohnungen und 235 bis 285 Franken für Dreizimmerwohnungen. In der alten Gartenstadtsiedlung beträgt der durchschnittliche Mietzins für ein Einfamilienhaus mit vier Zimmern je nach dem vorhandenen Komfort 150 bis 220 Franken. Eine rüstige Witwe, welche von ihrem Recht, ein Zimmer auszumieten, Gebrauch macht, wird mit Pension, Altersrente und Einkünften aus der Zimmermiete ohne finanzielle Sorgen auskommen. Umsiedlung bedeutet für sie Verminderung des Einkommens, dafür höheren Mietzins. Sie bewirbt sich deshalb nicht freiwillig um eine Alterswohnung. Somit stehen einer Umsiedlung neben mehr emotionellen Gründen greifbare finanzielle Schwierigkeiten im Wege.

Um diese Schwierigkeiten zu vermindern, schuf die Genossenschaftsleitung einen Mietzinsausgleichsfonds. Das Reglement über diesen Fonds, das an der Generalversammlung einstimmig angenommen wurde, hat folgenden Wortlaut:

Reglement über den Mietzinsausgleichsfonds

1. Zum Zweck des Mietzinsausgleiches innerhalb der Genossenschaft wird ein Mietzinsausgleichsfonds geschaffen.
2. Der Fonds wird durch Beiträge sämtlicher Mieter gespeist. Es können ihm auch andere Zuwendungen gutgeschrieben werden.
3. Der Fonds dient zur Deckung von Mietzinsreduktionen bei Umsiedlungen innerhalb der Genossenschaft.
4. Die Höhe der Beiträge wird jährlich durch die Verwaltung festgesetzt. Die Beiträge dürfen 3 Franken pro Monat nicht übersteigen.
5. Die Mieterbeiträge sind monatlich mit dem Mietzins zu entrichten und werden laufend dem Fonds gutgeschrieben, dem anderseits die Differenzbeträge zwischen den normalen und den herabgesetzten Mietzinsen belastet werden.
6. Über die Anspruchsberechtigung auf eine Mietzinsreduktion, deren Höhe und Dauer entscheidet die Verwaltung.
7. Die laufende Überwachung des Mietzinsausgleichsfonds obliegt der Kontrollstelle; diese erstattet darüber jährlich einen Bericht.
8. Im Falle der Aufhebung des Fonds hat die Generalversammlung über die Verwendung der allfällig noch vorhandenen Mittel zu bestimmen.
9. Das vorliegende Reglement wurde an der Generalversammlung vom 14. Mai 1964 genehmigt und tritt mit Wirkung vom 1. Juli 1964 in Kraft.

Der Beitrag wurde vorläufig auf 2 Franken pro Monat festgesetzt. Dieser bescheidene Betrag bedeutet kein Opfer, höchstens eine genossenschaftliche Geste. Der Mietzinsausgleich vermag den Genossenschaftsgedanken zu beleben und ist ausbaufähig. Jedem alleinstehenden Mieter in der alten Einfamilienhaussiedlung, der sein Haus für eine Familie mit Kindern freigibt, wird der Mietzins um 10 bis 15 Prozent reduziert. An der Generalversammlung wie im Mitteilungsblatt der Genossenschaft wird mit aller Deutlichkeit darauf hingewiesen, daß es sich bei der Reduktion nicht um ein Almosen, sondern um eine gerechtfertigte Maßnahme handelt. Da es sich bei der gegenwärtigen Wohnungsnot voraussichtlich für Jahrzehnte um einen chronischen Zustand han-

deln wird, muß jede gemeinnützige Baugenossenschaft bei neuen Bauvorhaben Kleinwohnungen einbeziehen. Die Rotation gehört heute zum Gedankengut einer solchen Genossenschaft. Der Mietzinsausgleich sollte es auch werden.
Die Vorstandsmitglieder der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern atmen wieder etwas freier. In die freigewordenen, preisgünstigen Einfamilienhäuser der alten Siedlung sind Familien mit Kindern eingezogen. Fröhliches Kindergeschrei und -gewimmel belebt wieder wie früher die Straßen und Plätze. Und drüben im Altersblock herrscht einhelliges Lob. *Li.*

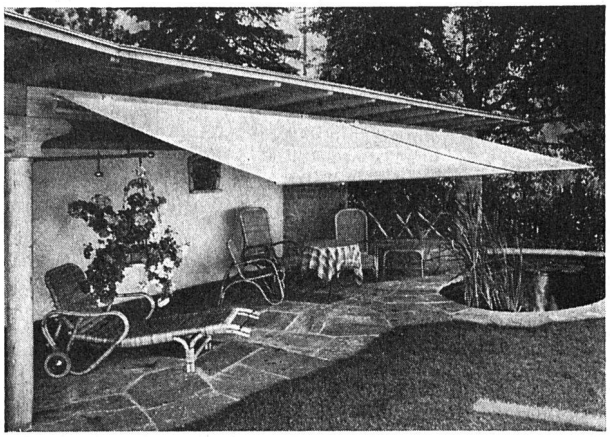
AUS DEM ZENTRALVORSTAND

Der Zentralvorstand des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen tagte am 10. Juli 1965 in Olten unter dem Vorsitz des neuen Verbandspräsidenten Stadtrat Adolf Maurer, Zürich. Erstmals nahmen auch die an der Jahrestagung in Genf neugewählten Vorstandsmitglieder Dr. H. Borschberg und O. Nauer an der Sitzung teil. Der Zentralvorstand bestellte das Büro des Zentralvorstandes sowie die verschiedenen Kommissionen. Er beschloß, für die neue Amtsdauer zwei Vizepräsidenten zu bestimmen, wobei einer der beiden der Sektion Romande angehören soll.
Zur Frage der strukturellen Entwicklung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen stellte der Zentralvorstand auf Grund der Statuten fest, daß die Mitgliedschaft allen jenen Organisationen möglich ist, welche die Ziele und Bestrebungen des Verbandes unterstützen. Der Verband betont seine politische und konfessionelle Neutralität und ist gewillt, auch in Zukunft diesen Weg zu beschreiten.
In einem kurzen Resümee führte M. Weiß, Lausanne, die verschiedenen finanziellen Schwierigkeiten auf, welche sich für den Wohnungsbau auch bei der neuen Wohnbauaktion des Bundes ergeben. Die Diskussion zu diesem Thema zeigte, daß der Zentralvorstand bestrebt ist, diesem Problem auch in Zukunft die volle Aufmerksamkeit zu schenken und im besonderen auch der Frage der Einkommensgrenzen für Mieter von Wohnungen, welche mit Hilfe der öffentlichen Hand erstellt werden.
Mit besonderer Genugtuung nahmen die Mitglieder des Zentralvorstandes Kenntnis, daß für die *Erleichterung der Endfinanzierung* von Wohnbauvorhaben, welche von finanziell schwachen Baugenossenschaften ausgeführt werden, die den Verband um Hilfe ersuchen, sich innert kurzer Zeit bereits vier Genossenschaften zur Übernahme von Hilfeleistungen im Betrag von

total 60 000 Franken

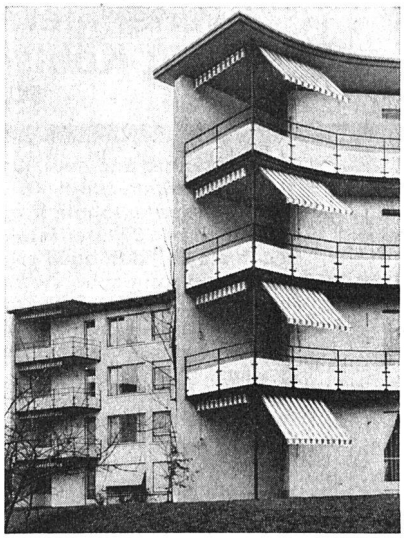
verpflichtet haben. Im weiteren sind einige mündliche Zusicherungen für eine grundsätzliche Bereitschaft eingegangen. Es wird möglich sein, daß die ersten Hilfeleistungen noch diesen Herbst erfolgen werden.
Abschließend befaßte sich der Zentralvorstand noch mit der neuen Wohnbauaktion des Bundes und stimmte folgender Entschließung zu:

Der Zentralvorstand des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen stellte anläßlich seiner Sitzung vom 10. Juli 1965 in Olten mit Enttäuschung fest, daß die notwendigen Ausführungsvorschriften des Bundes zur neuen eidgenössischen Wohnbauaktion noch nicht vorliegen.
Dadurch werden die nötigen Vorbereitungen der Kantone und Gemeinden und damit die ganze Wohnbauaktion unliebsam verzögert. Einmal mehr geben die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften der Erwartung Ausdruck, daß die Ausführungsvorschriften so großzügig konzipiert sind, daß sie tatsächlich den Wohnungsbau für Familien erleichtern. Vor allem sollen Bund und Kreditinstitute die erforderlichen finanziellen Mittel rechtzeitig bereitstellen. *kz*



erba-Sonnenstoren
(System Frego)

Normierte Maße
Knickarme mit Federzug
Metallteile feuerverzinkt
Bewährter Gurtenzug
Erstklassige, schöne Stoffe
Einfache Montage
Nachträglich demontierbar



Beratung, Offerten und Montage durch
ERBA AG, 8703 Erlenbach ZH, Tel. 051/90 42 42