

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 63 (1988)

**Heft:** 11

**Artikel:** Neue Profile für Schwedens Wohnungsbau

**Autor:** Nigg, Fritz

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105642>

#### 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:** 21.02.2026

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

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Skandinavien zum Mekka für genossenschaftlichen Wohnungsbau. Später, 1979, besichtigte der SVW-Zentralvorstand in Stockholm und Göteborg Grosssiedlungen aus der Zeit der Hochkonjunktur. Und heute? Unter der Leitung von Olle Lindström aus Stockholm erhielt der Ausschuss für genossenschaftliches Wohnungswesen des Internationalen Genossenschaftsbundes an Ort und Stelle ausführlichen Anschauungsunterricht. Hervorzuheben ist die grosszügige Gastfreundschaft der beiden genossenschaftlichen Dachorganisationen HSB und Riksbyggan.

#### Neuer schwedischer Wohnungsbau: Vier wichtige Merkmale

1. Ein Neubau erfolgt in relativ kleinen Projekten, oftmals innerhalb bestehender Siedlungen und auf Grundstücken, die bisher nicht für Wohnungszwecke verwendet worden sind. In Stockholm boten frühere Hafengebiete Platz für etwas grössere, neue Wohnsiedlungen.

Beispiel: der neue Hammarby-Hafen.

2. Ältere Wohnsiedlungen werden modernisiert und in gewissen Fällen mit neuen eingestreuten oder angesetzten Bauten komplettiert und verdichtet.

Beispiel: Årsta.

3. Ein Neubau erfolgt auf Grundstücken, die früher, mit älterer Bautechnik, nicht bebaubar waren. Oft hat dies eine geradezu dramatische Architektur zur Folge.

Beispiel: Mälarblick.

4. Die Wohngebiete der sechziger und siebziger Jahre, die von Massenproduktion geprägt waren, werden umgebaut. Trotz akzeptablen technischem Standard waren sie zunehmend mit sozialen Problemen belastet, was oftmals radikale bauliche Massnahmen erforderlich macht.

Beispiel: Hovsjö.



#### Ein Wohnviertel im alten Hafen von Hammarby

In einem ehemaligen Hafengelände Stockholms baute die genossenschaftliche Dachorganisation HSB 1981 bis 1983 ein neues Wohngebiet. Es schliesst sich an die bereits vorhandene Bebauung und deren Strassenstruktur an. Die dortigen grosszügigen Wohnblöcke aus den zwanziger Jahren inspirierten die Stadtplaner und Architekten bei der Gestaltung der Neubauten. Die unregelmässigen Hauskörper waren die Grundlage einer grossen Anzahl von verschiedenen Wohnlösungen, die sich ausgezeichnet mit der kooperativen Wohnidee vereinigen liessen. Das Wohngebiet weist sowohl Kindergärten und Rennwohnungen als auch Wohnungen für psychisch oder physisch Behinderte auf. Weiterhin gibt es eine besondere Tagesstätte, in der psychisch Behinderte mit der Herstellung einfacher Produkte beschäftigt werden.

Das Wohngebiet hat eine ausgezeichnete Lage ganz im Osten von Södermalm, einer der grossen Inseln im zentralen Stockholm. Den Kai entlang läuft ein Promenadenweg mit Sitzbänken und Bepflanzungen. Dank der innenstadtnahen Lage sind die öffentlichen Verkehrsbeziehungen ausgezeichnet. Außerdem besteht ein reichhaltiges Angebot an kommunalen und kommerziellen Dienstleistungen in bequemem Fußgängerdistanz.

Die 606 Wohnungen in den verschiedensten Größen – von Einzimmer- bis zu Sechszimmerwohnungen – sind so-

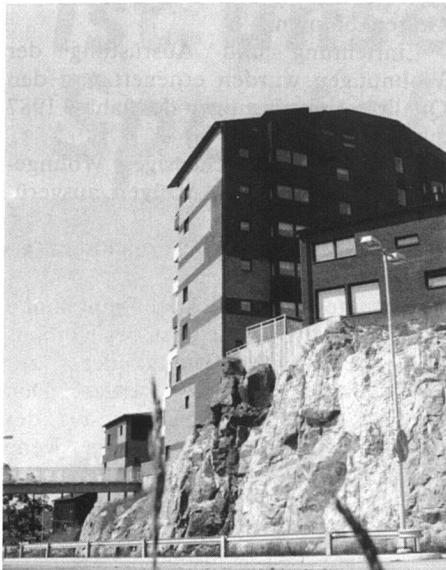
*Am Rand der City von Stockholm führen Neubauten die vertraute Bauweise weiter und öffnen gleichzeitig den Ausblick über das Grün auf die Kanäle des ehemaligen Hafens.*

wohl funktionell als auch gestalterisch reich variiert. Das Gebiet weist ganze 146 Varianten für Baulösungen von Wohnungen auf. Sämtliche Wohnungen haben den hohen HSB-Standard bei Inneneinrichtung und Ausstattung.

Die Wohnungen werden im kooperativen Wohnrecht, einer Besonderheit Schwedens, vergeben. Die Bewohner besitzen gemeinschaftlich Haus und Umgebung und bestimmen selbst über Wohnmilieu, Ökonomie und Service. Sie wohnen zu Selbstkosten und bilden zusammen eine Wohnrechtsvereinigung. Diese wiederum ist HSB angeschlossen und hat der Dachorganisation die Verwaltung übertragen.

*Das klassische viergeschossige Genossenschaftshaus erhielt in Årsta einen etwas breiteren, grosszügigen Kopfbau (vorn).*





*Bauen, wo man sich früher nicht traute:  
Auf den Felsen über dem Mälarsee entstand waghalsige Architektur.*

#### **Verdichtung und Ausbau in Årsta**

Dieser Stadtteil Stockholms wurde in den Jahren 1943 bis 1953 erbaut und umfasst 8781 Wohnungen mit 29 200 Zimmereinheiten. Er sieht den etwa gleichaltrigen Genossenschaftssiedlungen in Zürich-Schwamendingen oder Albisrieden verblüffend ähnlich. Årsta gehört zu den ersten Stadtteilen, die nach dem Kriege ausserhalb der sogenannten «dichten Steinstadt» erstellt wurden. Die Ausformung des Stadtplans und der Häuser wird von funktionalistischen Ideen über Zugang zu Sonne, Licht und Luft in jeder Wohnung geprägt. Die meisten Gebäude sind dreigeschossig mit kleinen Wohnungen ohne Aufzüge. Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe unterschiedlicher Art waren zahlreich im Erdgeschoss vertreten. Riksbyggen baute und verwaltet über die Hälfte des Hausbestandes, teilweise als individuelles Wohneigentum. Årsta wurde schnell von kinderreichen Familien bevölkert. 1962 war die Einwohnerzahl mit 24 900 am grössten.

In den Jahren 1962 und 1980 veränderten sich Familienstruktur und Bevölkerungszusammensetzung. 1987 betrug die Einwohnerzahl nur noch 12 600. Die Wohndichte verringerte sich von 0,85 Personen/Zimmer im Jahre 1963 auf 0,43 Personen/Zimmer im Jahre 1987.

Die Anzahl der Kinder ging zurück von 4730 im Jahre 1963 auf 850 im Jahre 1981. Die Zahl der Rentner nahm demgegenüber von 1963 mit 1570 bis 1987 auf 5050 zu.

Die Grundlage für den Handel und andere Servicetätigkeiten änderte sich dadurch radikal. Nach Diskussionen mit Riksbyggen akzeptierte die Stadt Stockholm 1987 ein Erneuerungsprogramm für Årsta.

Um eine Grundlage für die Dienstleistungen aufrechtzuerhalten, sollte die Wohnungszahl in Årsta mit etwa 1300 aufgestockt werden. Die Zugänglichkeit wurde durch den Einbau von Aufzügen verbessert.

KV Kolsnaren ist ein in den Jahren 1983 bis 1987 von Riksbyggen im Programm für Årsta durchgeföhrtes Pilotprojekt. Das Wohngebiet besteht aus 11 Häusern mit 203 Wohnungen, die renoviert wurden. Ausserdem kamen 48 neue Wohnungen in Punkthäusern dazu. Vier Treppenhäuser wurden mit Aufzügen versehen, die ein Drittel der Anliegerwohnungen bedienen. Das Wohngebiet wurde mit einem Tagesheim versehen und einer Spezialwohnung für Behinderte. Die Häuser erhielten grössere Balkone, und sie wurden zusätzlich wärmegeädämmt.

#### **Neubau auf den Felsen von Mälarblick**

Das stark hügelige, felsige Gelände bot schwere technische Probleme bei der Planung des Gebietes. Besonders kompliziert war es, die in Schweden sehr hohen Anforderungen an die Zugänglichkeit für Behinderte zu erfüllen. Das Gebiet lag deshalb auch nach dem Bau der U-Bahn in diesem Stadtteil lange unbebaut. Mälarblick ist, wie oben angeführt,

*Schllichte, harmonische Reihenhäuser mit Blick auf Seen und Wälder sind sehr gefragt (Mälarblick).*



ein typisches Beispiel für Projekte, die jetzt in Gross-Stockholm auf früher unbebautem, schwererschliessbarem Bauernwartungsland erstellt werden. Durch die Lage von «Mälarblick» auf der Spitze eines Berges erhielt die Siedlung eine kilometerweite, grossartige Aussicht. Die Überbauung, ausgeführt von HSB



*Einst eine öde Grosswohnanlage, heute attraktives genossenschaftliches Wohneigentum in Hovsjö – dank der Umgestaltung durch Architekt Wullman aus Biel.*

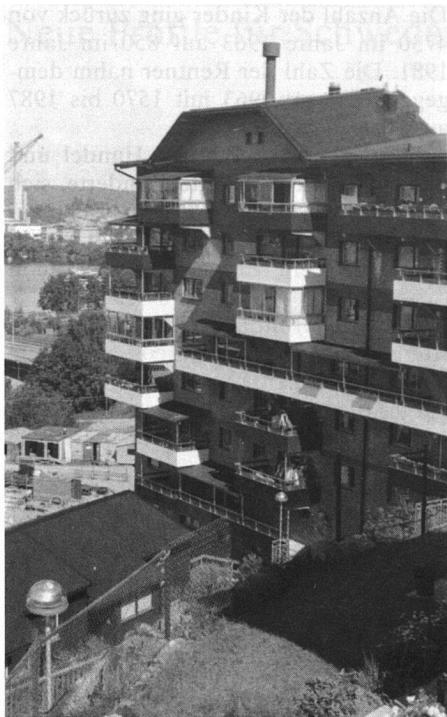
Huddinge, ist ausgesprochen vielgestaltig. Sie umfasst zum einen ein mehr als 10 Etagen hohes Scheibenhaus mit 30 Meter Höhenunterschied zwischen den Fundamentebenen an den Gebäudeenden und zum anderen Einfamilienhäuser. Im Scheibenhaus sind 83 Wohnungen von 2 Zimmern mit Küche bis 4 Zimmern mit Küche mit Wohnflächen von 59 bis 98 Quadratmeter untergebracht. 16 Terrassenhäuser enthalten

## Wohnen und Kosten in Schweden

Etwa die Hälfte der Neubautätigkeit in Schweden entfällt auf Mehrfamilienhäuser. Davon werden 22 Prozent durch Private, 33 Prozent von Genossenschaften und der Rest, etwa 45 Prozent, durch gemeinnützige öffentliche Wohnbauträger errichtet.

Von den 3,7 Millionen Haushaltungen in Schweden wohnen 42 Prozent als Eigentümer, 15 Prozent mit genossenschaftlichem Wohnrecht – einer schwedischen Besonderheit – und der Rest von 43 Prozent zur Miete.

Die Anlagekosten für ein neues Mehrfamilienhaus in Stockholm betragen zurzeit pro Quadratmeter Wohnfläche gegen 2500 Franken. Die Miete einer Neubauwohnung von 4 Zimmern (100 Quadratmeter) beträgt monatlich gegen 2500 Franken. Diese Wohnkosten sind zu 60 Prozent vom Staat subventioniert, so dass dem Mieter eine Belastung von 1000 Franken verbleibt. Die Subventionierung erfolgt durch Zuschüsse an die Kapitalzinsen, welche diese auf einen anfänglichen Satz von 2,6 Prozent senken. Jedes Jahr wird die Subventionsleistung etwas reduziert, so dass der Zinssatz von anfänglich 2,6 Prozent jährlich um  $\frac{1}{4}$  Prozent steigt, bis das Marktniveau für Hypothekarzinsen erreicht ist. Diese Darstellung ist allerdings grob vereinfachend, denn es bestehen je nach Vermietungsform verschiedene Arten der Ausgestaltung. Die direkten Steuern betragen übrigens für einen Industriearbeiter etwa 35 Prozent und die Umsatzsteuer nochmals gute 20 Prozent des Bruttoeinkommens. Der jährliche Verdienst einer Industriearbeiterfamilie, normalerweise sind es Doppelverdiener, beträgt etwa 50 000 Franken im Jahr. (Alle Angaben stammen aus der Dokumentation des IGB-Kongresses.)



Die neuen Hochhäuser sind im Vergleich zu früher vielgestaltig und weisen ganz unterschiedliche Wohnungstypen auf (Mälarblick).  
Fotos: Fritz Nigg

– Die kleinen Wohnungen in den zwei untersten und obersten Geschossen wurden in grössere zweigeschossige Wohnungen umgebaut (Maisonettes).

– Die Aussenbereiche und Wohnungen wurden mit eingeglasten und grösseren Balkons, Erkern, offenen Terrassen usw. verbessert.

– Die Mitglieder erhielten Zugang zu einem eigenen Park mit Fussballplatz und Gartenkolonien.

– Einrichtung und Ausrüstung der Wohnungen wurden erneuert, um den Qualitätsanforderungen des Jahres 1987 zu entsprechen.

– Auch die dreigeschossigen Wohngebäude wurden mit Aufzügen ausgerüstet.

– Jeder Treppenaufgang erhielt seine eigene Waschküche.

Trotz steigenden Kosten konnten alle Wohnungen vor Abschluss des Umbaus an Genossenschaftsmitglieder zur Selbstnutzung verkauft werden. Den Umbau leitete übrigens der aus der Schweiz stammende Architekt René Wullimann.

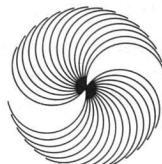
Fritz Nigg

## Umgestaltung der Wohnanlage Hovsjö

Hovsjö ist eine typische Grossiedlung aus dem Ende der sechziger Jahre. Insgesamt umfasst sie 2000 Wohnungen, davon die Hälfte zu höchstens 2 Zimmern. Es handelt sich hier um 3- bis 8geschossige Gebäude, die in zwei parallelen Zonen um ein Zentrum herum gruppiert sind. Die Eigentümerin, eine kommunale Gesellschaft, verkaufte einige fast unvermietbar gewordene Häuser mit insgesamt 170 Wohnungen der genossenschaftlichen Dachorganisation Riksbyggen. Die wenigen noch verbliebenen Bewohner wurden umgesiedelt, damit die folgenden Massnahmen getroffen werden konnten:

## Schaub Maler

Hofackerstrasse 33  
8032 Zürich



Tel. 53 50 60



172 Wohnungen zu 2 und 3 Zimmern mit Küche in den Grössen 78 Quadratmeter bis 128 Quadratmeter. Reihenhäuser – fast alle zweigeschossig – enthalten 156 Wohnungen von 3 bis 6 Zimmern mit Küche und Wohnflächen zwischen 78 bis 128 Quadratmetern.

7 Wohnungen werden als Schulräume verwendet. Im Wohngebiet sind Freizeitheim, Vorschule und Unterstufenschule eingeplant. Weiter sind 6 Freizeithäuser mit Räumlichkeiten für gemeinsame Aktivitäten der Anwohner vorhanden, das grösste fasst 100 Personen.

Der Schritt zum richtigen Entscheid führt über den Besuch unserer Ausstellung\*. Ein Festival der Formen, Farben, Ausstattungen und Accessoires erwartet Sie.

\* NEU Auch am Samstagvormittag geöffnet!

## Stehen Sie vor dem KÜCHEN-Entscheid?

# TROESCH

SUISSE

FÜR KÜCHE & BÄD

8050 Zürich-Oerlikon, Thurgauerstrasse 56,  
Telefon 01-301 46 66

Denn Küchen kauft man nicht alle Tage!