

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 67 (1992)

**Heft:** 11: Regionalteil Innerschweiz, Kostenstatistik 91, Haustechnik

**Artikel:** Wie die Innerschweizer ihr Wohnproblem lösen...

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105943>

#### 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:** 22.02.2026

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

# Wie die Innerschweizer ihr Wohnproblem lösen...<sup>9</sup> –

**Vier Zeitepochen, jedesmal vergleichbare Probleme, fünf unterschiedliche Lösungen – alle im Bestreben, günstigen Wohnraum für bedürftige Menschen zur Verfügung zu stellen.**

**Interessant an den fünf Porträts von Innerschweizerischen Wohnbaugenossenschaften ist ein gemeinsamer Grundgedanke: Ein Zusammenschluss verschiedener Individuen, um gemeinsam anstehende Wohnprobleme anzupacken und zu lösen. Dieser Grundgedanke ist heute so aktuell wie eh und je. Bezeichnend für alle Beispiele ist, dass sich die Solidarität nicht nur auf das Verwalten des bisher Erreichten beschränkt. Alle Genossenschaften und Gesellschaften sind nämlich auch heute aktiv und erstellen neue Wohnungen, um die Wohnprobleme der Gegenwart zu lindern. Die Porträts sind in chronologischer Reihenfolge aufgeführt.**

## Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)

Die ABL wurde 1924 in einer Zeit der Bedrängnis gegründet. Es herrschte vor allem in der Stadt Luzern Wohnungs- und Mietzinsnot. Sozial gesinnte Männer schlossen sich damals zu einer Genossenschaft zusammen. Die seit Jahren bedrängten Mieter kamen zur Einsicht, dass nur noch Selbsthilfe als Ausweg in Frage kam, um aus der Misere herauszukommen. Es galt, Kleinwohnungen in grösserer Zahl für Arbeiter, Angestellte, Kleinhändler und zu guter Letzt auch für den Mittelstand zu erstellen. Aus den Unterlagen geht hervor, dass am 3. Mai 1924 fünfzig Personen dem Ruf zu einer öffentlichen Versammlung in das damalige Hotel Concordia gefolgt sind und schon am 23. Mai erklärten 178 Personen unterschriftlich den Beitritt zur jungen Genossenschaft.

Das erste Bauprojekt sah den Bau von fünf Doppelwohnhäusern mit 35 Dreizimmer- und 25 Vierzimmerwohnungen mit einem Kostenaufwand von rund einer Million Franken vor. Baubeginn war 1925, Bezug der Wohnungen im gleichen Jahr. Ein Jahr später folgte ein weiterer Block mit 71 Wohnungen. Damit war der Ring Neuweg-Bleicherstrasse als Grundstein der ABL geschlossen. Weitere Bauten folgten in der nahen und weiteren Umgebung.

Im Jahr 1934 waren es – nach zehn Jahren – bereits 1687 Mitglieder und der Schritt ins zweite Jahrzehnt konnte in Angriff genommen werden. Die Stadt Luzern verpflichtete sich beim Bau von Arbeiterwohnungen zur Verbürgung des Baukredits und der festen Darlehen bis zu 60

Prozent des Gesamtkostenvoranschlages – mit einschränkenden Bedingungen für den Wohnungsbezug. Die anschliessenden Kriegsjahre lasteten schwer auf der Genossenschaft. Den Mietern des Weinberglis wurden 5000 m<sup>2</sup> unbebautes Land zu Pflanzzwecken zur Verfügung gestellt. Ende 1943 waren 2100 Genossenschafter in der ABL eingeschrieben und es standen rund 1000 Wohnungen zur Verfügung. Es folgten kontinuierlich weitere Ueberbauungen nach Kriegsende. Ein grosses Jahr war 1946: Rund 50000 m<sup>2</sup> Land konnten zum Preis von Fr. 300 000 erworben werden. Schon damals leistete die Darlehenskasse wertvolle Dienste (Bestand rund Fr. 4,7 Millionen).

In Kriens folgte 1970 die Ueberbauung «Brunnmatt» und der Erwerb von Bau land im «Mittlerhus». Heute geht die Überbauung Ost im «Mittlerhus» seiner Vollendung entgegen. (Vgl. Beitrag in diesem Heft). Als neue und in letzter Zeit immer wichtigere Aufgabe wurden verschiedene Siedlungen sukzessive renoviert und zum Teil ausgebaut.

## Wohnbaugenossenschaft Heimat, Zug

Hohe Baukosten, teure Bodenpreise und fast unerschwingliche Mietzinse sind keine Phänomene der heutigen Zeit. So schrieb Hans Badertscher, seinerzeitiger Verwalter des Eidg. Zeughauses Zug und Hauptinitiator der Genossenschaft, vor bald 50 Jahren in seinem Brief vom 19.10.1948: «Die private Wohnbautätigkeit ist seit einiger Zeit ziemlich ins Stocken geraten. Grund dazu dürften die hohen Baukosten und die teuren Bodenpreise sein, was zwangsläufig zu sehr hohen Mietzinsen führen muss.»

An der Gründungsversammlung vom 16. Dezember 1948 in Zug nahmen 61 Bundesbedienstete teil. Die Genossenschaft bezweckte, der Wohnungsnot ihrer Mitglieder – und dadurch mittelbar auch derjenigen der Bevölkerung der Gemeinde Zug – durch Erstellung von gesunden und

preiswerten Wohnungen entgegen zu wirken. Ermöglicht wurde die Gründung und die Finanzierung des Bauvorhabens mit einem Bundesratsbeschluss vom 7.10.47 zur Uebernahme von Nachgangshypotheken. Trotz den damals teuren Landpreisen von Fr. 25.–/m<sup>2</sup> entschied man sich, bei einem privaten Konsortium Bauland im «Lauried» zu erwerben.

Bereits 1949 begann der Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit 36 Wohnungen. Diese sind im gleichen Jahr grösstenteils bezogen worden und die Kosten beliefen sich auf 1,45 Mio. Franken. An diese Kosten haben Bund, Kanton und Gemeinde zusammen eine Subvention von Fr. 276 000 geleistet. Diese finanzielle Stütze war der jungen Genossenschaft eine wertvolle Stütze und half massgeblich mit, die Mietzinse tragbar zu halten.

Weil mit der ersten Etappe nicht allen Interessenten eine Wohnung zur Verfügung gestellt werden konnte, wurde 1950 mit dem Bau von weiteren 33 Wohnungen begonnen. Noch während der Bauzeit ist die Zahl auf 51 erhöht worden. Mit der Finanzierung dieser Bauetappe ergaben sich aber enorme Schwierigkeiten. Die Firma Landis & Gyr stellte schliesslich ein Darlehen von 2 Mio. Franken zur Verfügung, verknüpfte aber daran die Bedingung, dass Wärmezähler für die verbrauchsabhängige Energiekostenabrechnung eingebaut werden.

1966 wurde mit dem Bau der dritten Bauetappe begonnen. Die Genossenschafter bewilligten einen Kredit von 2,95 Mio. Franken für den Bau von 24 Drei- und 24 Vierzimmerwohnungen, welche 1967 bezogen werden konnten.

Seit 1975 befasste sich die Verwaltung mit einer weiteren Ueberbauung. Nachdem das Vorhaben «Röhrlberg» in Cham nicht zustande kam, beschloss die a.o. Generalversammlung vom 17.1.91, an der Mattenstrasse in Steinhausen zwei Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen

Ueberbauung Lauried, 1949–1951; Das Wandgemälde stammt von Hans Potthof. (Foto: WBG Heimat)



und einer unterirdischen Einstellhalle für 25 Autos zu errichten. Auch hier ist die Eidg. Finanzverwaltung Eigentümerin der Liegenschaft, welche der WBG Heimat im Baurecht überlassen wird. Gegenwärtig sind die Arbeiten in vollem Gange. Mit dem Bezug der bereits vermieteten Wohnungen kann im Frühjahr 93 gerechnet werden. Gegenwärtig zählt die Genossenschaft über 260 Mitglieder und wird nach Bezug der Ueberbauung Steinhausen 159 Wohnungen vermieten.

### Baugenossenschaft des SBB-Personals Reussmatt, Erstfeld

Anfangs der 50-er Jahre fassten ein paar initiative Eisenbahner in Erstfeld Mut, eine neue Baugenossenschaft zu gründen. Eine Genossenschaft, in der der Genossenschaftsgeist immer hoch im Kurs stand und noch immer hoch gehalten wird. Die Siedlung Reussmatt umfasst je 16 Drei- und Vierzimmerwohnungen in zwei Blöcken. Erbaut wurden diese in den Jahren 1950/51. Der Stundenlohn für den Maurer betrug damals Fr. 3.56, für den Maler Fr. 4.20. Beide Blöcke konnten für eine Bausumme von Fr. 800000 erstellt werden.

Trotz der damals niedrigen Löhne konnte bei dieser Bausumme nur das Nötigste verwirklicht werden. So erstaunt es nicht, dass die Genossenschafter schon wenige Jahre danach mit umfangreichen Renovations- und Erweiterungsarbeiten begannen. Unter anderem wurden die Zufahrtswege asphaltiert und Parkplätze erstellt. Die Küchen konnten 1962 und nochmals 1973 modernisiert werden. Eine Zentralheizung wurde 1963 eingebaut. In den 80er Jahren wurden die Badezimmer umgebaut und sämtliche Wasserleitungen erneuert. Immer wieder zeigte sich der Genossenschaftsgeist, indem die Genossenschafter bei Umbauarbeiten selber Hand anlegten und mithalfen, die Kosten tief zu halten. So erneuerte sich die Reussmatt kontinuierlich im Inneren, während dem Äusseren wenig Beachtung geschenkt wurde.



1987 wurde auch die Reussmatt während dem grossen Unwetter überflutet. Die Keller standen bis zu 50 cm unter Wasser und mussten in der Folge renoviert werden. Das Unwetterereignis be-

einträchtigte auch die Fassaden der Gebäude, so dass sich eine Sanierung nicht mehr länger aufschieben liess. Heute stehen die Häuser frisch herausgeputzt in neuem Glanz da, wie auf dem Foto unschwer zu erkennen ist.

### Genossenschaft für Alterswohnungen, Baar

Das Ziel der GfA ist es, betagten Einwohnern geeignete Wohnungen zu günstigen Mietzinsen zur Verfügung zu stellen. Die Gründung erfolgte 1973 durch den Verein Frohes Alter Baar (VFA), der auch finanziell stark am Anteilscheinkapital beteiligt ist. Die beiden Organisationen arbeiten eng zusammen zur Förderung verschiedener Wohnformen für Betagte.

Die GfA ist politisch und konfessionell neutral. Sie hat 165 Genossenschafter und das Kapital beläuft sich auf 322000 Fr. Weitere Genossenschafter sind jederzeit willkommen. Die Anteilscheine werden ab einer Minimalbeteiligung von 500 Fr. verzinst.

1977 wurde im Gebiet Bahnmatte ein neu gebautes eigenes Gebäude bezogen, mit 22 Wohnungen à 1 1/2 – und 6 Wohnungen à 2 1/2 Zimmern.

In Baar gibt es neben der GfA noch weitere Träger von Bauten für Alterswohnungen, so die Alfred Müller AG und die Bürgergemeinde Baar. 1992 sind insgesamt 117 anerkannte Alterswohnungen in der Gemeinde vorhanden. Die Zahl der Betagten nimmt aber weiter zu. Deshalb sind zusätzliche Alterswohnungen nötig. Die GfA plant deshalb, nochmals neue Wohnungen zu bauen. Auf einem Gemeindegrundstück im Baurecht am Sonnenweg sind 25 2 1/2-Zimmerwohnungen und eine Abwartwohnung geplant. Vor-

gesehen ist ein Gemeinschaftsraum und eine kommunikative Zone, um den Kontakt unter den Betagten zu fördern. Die Mieter werden zudem in ihren Wohnungen verbleiben können, auch wenn die Kräfte nachlassen. Die Wohnungen wurden so geplant, dass mit einfachen baulichen Anpassungen notwendige Veränderungen vorgenommen werden können. Der Bezug dieser Wohnungen ist für 1994 geplant.

Auf einem anderen Gemeindegrundstück werden zur späteren Abgabe an fünf Genossenschaften 80 Wohnungen geplant. Für die GfA sind 15 Alterswohnungen verschiedener Grösse vorgesehen. Neben dem praktischen Wohnungsbau setzt sich die GfA zusammen mit dem VFA für die Information über Wohnformen betagter Menschen ein. Diese Anstrengungen fanden Niederschlag im Altersleitbild der Gemeinde Baar und in den Bestimmungen über behinderten- und betagtengerechtes Bauen. Das Bundesgesetz dient als Basis für die Bauordnungen und für die gemeindliche Richt- und Nutzungsplanungen.

### ProMiet AG, Zug

Preisgünstig, umwelt-, behinderten- und mieterfreundlich soll die Ueberbauung «Schauburg» in Hünenberg sein. Das war das erklärte Ziel der ProMiet AG, welche die Siedlung in der Nähe des Dorfzentrums erstellt hat. Im Jahre 1986 wurden 20 Reihenhäuser, 14 Geschosswohnungen und 8 zuschaltbare Mansardenzimmer bezogen. 6 der Geschosswohnungen sind geräumige Familienwohnungen mit 6 und 7 Zimmern. Die Wohneinheiten sind preisgünstig, was im baulichen Bereich durch konsequent einfache Grundrisse und den Verzicht auf



Alterswohnungen der GfA ermöglichen betagten Menschen ein eigenständiges Leben im Alter. Gleichzeitig können diese ihre frühere grössere Wohnung Familien mit Kindern freigeben. (Foto: GfA)

## Wie die Innerschweizer ihr Wohnproblem lösen...

unnötigen Luxus erreicht wurde. (Architektur: Metron AG, Büro Z). Das Land wurde der ProMiet AG zu fairen Konditionen im Baurecht abgegeben. Die Mietzinsen unterstehen dem vom Bund kontrollierten WEG-Mietzinsmodell.

Das zweite Ziel der Bauherrschaft, eine umweltfreundliche Ueberbauung zu realisieren, konnte wegen dem Konflikt mit der Kostengünstigkeit nur zum Teil erreicht werden. Sonnenkollektoren kombiniert mit Gasheizung in den Reihenhäusern, überdurchschnittliche Wärmeisolation, individuelle Wärmezähler in den Geschosswohnungen, Biofarbe an den hölzernen Außenfassaden, getrenntes Abfallsammelsystem in jeder Wohnung, Bepflanzung mit einheimischen Gewächsen, Kletterpflanzen an den Fassaden. Die Küchen mit Granitabdeckungen sind eher luxuriös, aber auch robust, pflegeleicht und entsorgungsfreundlich.

Ein Reihenhaus mit 95 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche kostet jetzt 1234 bis 1291 Franken pro Monat. Eine 3½-Zimmerwohnung mit 74 m<sup>2</sup> 830 Fr. bis 874 Fr. pro Monat. Bis auf zwei der acht kleineren Geschosswohnungen haben alle Wohnheiten direkten Zugang zu einem Privatgarten. Das Zentrum der Siedlung ist ein grosser, kinderfreundlicher Siedlungsplatz. Die Autoparkierung wurde an den Rand gelegt. Vier Parterrewohnungen sind behindertenfreundlich eingerichtet und mit wenigen Anpassungen rollstuhlgängig.



Mehrfamilienhaus in der Ueberbauung «Schauburg» in Hünenberg: Auch fast alle Geschosswohnungen haben direkten Zugang zu einem eigenen Garten. Typisch auch die einfache und kostensparende Bauweise. (Foto: ProMiet AG)

Ein weiteres Ziel war, den Mieterinnen und Mietern Sicherheit durch einen erhöhten Kündigungsschutz zu garantieren und ihnen die Möglichkeit zu geben, die Wohnungen ihren individuellen Bedürfnissen anzupassen. Zum Beispiel können nichttragende Wände entfernt, versetzt oder neu aufgebaut werden. Die Mieter und Mieterinnen sind in einem Mieterverein organisiert, der alle Abwärts- und kleineren Unterhaltsaufgaben übernimmt. Die ProMiet AG ist, im Gegensatz zu anderen Mitgliedern im Schweizerischen

Verband für Wohnungswesen SVW, nicht eine Selbsthilfeorganisation von Mietern, sondern eine Aktiengesellschaft, deren Mitglieder nicht in der Siedlung wohnen. Acht junge Erben einer Familienfirma wollten zeigen, dass es möglich ist, preisgünstig, mieter- und umweltfreundlich zu bauen, und dass auch ein Bedarf an solchen Wohnungen besteht. Die Verwaltung führt eine lange Warteliste mit Interessierten, die alle dem Profil der Siedlung entsprechen.

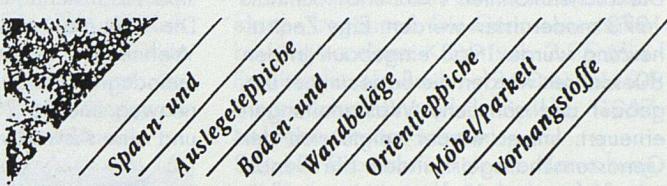
**Malergeschäft  
DURRIER**

Neubauten  
Umbauten  
Renovationen

Guido Durrer  
eidg. dipl. Malermeister  
6000 Luzern 4

Büro:  
Taubenhausstrasse 10a  
Telefon 041-41 13 44  
Telefax 041-41 13 40

Werkstatt:  
Lindenstrasse 15  
Telefon 041-41 13 40



**HASSLER**

Aus Freude am Wohnen!

Hans Hassler AG Luzernerstr. 30 6030 Ebikon 041/34 61 31

**HW**

**Umbauten, Renovationen,  
Reparaturen.**

**Sanitär-Heizung**

**Jul. Weinberger, Zug**

Ibelweg 18 · Tel. 042/31 81 44 · Installiert seit 1912