

# Eiwog = L'eiwog

Autor(en): **Schwarz, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk - Archithese : Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur und Kunst = revue et collection d'architecture et d'art**

Band (Jahr): **65 (1978)**

Heft 21-22: **"Dorf" = "Village"**

PDF erstellt am: **20.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-50143>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

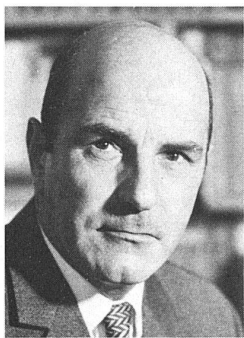
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

FRITZ SCHWARZ



Nationalrat Theodor Kloter

# Eiwog

Die Genossenschaft Eiwog wurde 1972 durch Nationalrat Theodor Kloter gegründet, mit dem Ziel, preisgünstiges Wohneigentum mit hoher architektonischer Qualität zu erstellen. Die Eiwog ist eine Produktionsgemeinschaft, die dauernd neue Aufgaben anpackt und erstellte Projekte den Eigentümern zur Selbstverwaltung über-

lässt. Dadurch bleibt sie dynamisch und anpassungsfähig. In dieser Form ist sie die einzige in der Schweiz und unterscheidet sich von den klassischen Wohnbaugenossenschaften, die das Schwergewicht auf Besitz und Verwaltung legen.

Die Eiwog hat heute 250 Mitglieder. In den 6 Jahren ihres Bestehens hat sie ca. 100 Einheiten in Dinhard und Stäfa erstellt zu Anlagekosten von ca. 27 Mio. Weitere 180 Einheiten im Betrage von ca. 50 Mio. sind im Herbst 1978 im Bau (Uster, Lindau, Mutschellen).

Die Projekte entstehen in der Regel auf Grund von Wettbewerben resp. Projektaufträgen unter verschiedenen Architekten (Dinhard, Mutschellen, Stäfa). Die Gruppenüberbauungen haben eine Grösse von 25 (Lindau), 50 (Dinhard, Stäfa, Mutschellen) bis 100 Einheiten (Uster). Diese Grösse erlaubt eine gute Ausrüstung mit gemeinsamen Einrichtungen, eine rationelle Erstellung, kann aber in kleineren Gemeinden bereits zu Schwierigkeiten führen, wie sie von Grossüberbauungen her bekannt sind, indem sich die eingesessene Bevölkerung von Neuzuzüglern bedroht fühlt (s. Beispiel Dinhard).

Die Wohneinheit hat im Mittel 5<sup>1/2</sup> Zimmer. (Es werden 4<sup>1/2</sup>- bis 6<sup>1/2</sup>-Zimmer-Einheiten gebaut nebst ganz wenig Kleinwohnungen.) Mit dem halben Zimmer wird die geräumige Wohnküche bezeichnet, die sich in allen Projekten durchgesetzt hat. Die Einheiten werden als Reihenhäuser oder als übereinanderliegende Maisonnette-Typen realisiert. Die erwünschte grössere Auffächerung des Angebotes liess sich bisher nicht verwirklichen. Insbesondere sind selbständige Kleinwohnungen für Elternteile oder erwachsene Kinder nicht gefragt.

Hingegen wird von der Möglichkeit, ein Zimmer mit Sanitärraum grundrisslich abzutrennen, häufig Gebrauch gemacht.

Die soziale Durchmischung ist eher grösser als in normalen Neuüberbauungen. Berufsmässig liegt der Schwerpunkt eindeutig auf dem tertiären Sektor. Selbständigerwerbende sind als Gewerbetreibende und Freiberufliche ziemlich gut vertreten. Das Familieneinkommen dürfte zwischen Fr. 30000.– und Fr. 80000.– liegen. Während in Dinhard fast alle Einheiten mit jungen, 4–5-köpfigen Familien besetzt sind, weist Stäfa eine recht gute Altersdurchmischung auf.

Für gemeinsame Einrichtungen werden ca. 5% der Hochbaukosten aufgewendet: Gemeinschaftsräume, Spielplätze, Spielwiesen, Schwimmbad. Heizenergie und Warmwasser werden zentral erzeugt und durch Ringleitungen in die Häuser geliefert. Auf eine Messung wird verzichtet. Der Kostenverteiler wird auf Grund des Gebäudeinhaltes bestimmt. Der Gesamtverbrauch wird durch diese Pauschalregelung nicht erhöht, anscheinend, weil sich einzelne Genossenschafter mit der Gemeinschaft solidarisch fühlen.

Besonders gute Erfahrungen wurden mit der Selbstverwaltung der Gruppen gemacht. Der Eigentümerverein regelt in regelmässigen Versammlungen alle gemeinsamen Fragen, beschliesst Anschaffungen und Erneuerungen und genehmigt die Rechnung über Nebenkosten. Diese betragen für jede Einheit 0,7 bis

0,8% des Verkaufspreises (Dinhard ca. Fr. 150.–/Monat/Haus). Sie liegen wesentlich günstiger als in fremdverwalteten Vergleichsobjekten. Sie umfassen Kosten für Heizung, Warmwasser, Wasserzinse, Kehrrechtgebühr, Wartung der gemeinsamen Anlage, Reinigung, Unterhalt, Schwimmbad, Wegbeleuchtung und die Einlage in den vorgeschriebenen Reservefonds. Durch die Selbstverwaltung werden die Eigentümer von Anfang an gezwungen, sich mit nachbarlichen Problemen auseinanderzusetzen. Die nachbarliche Atmosphäre ist in den ausgeführten Überbauungen ausgezeichnet. Es werden gemeinsame Freizeitaktivitäten durchgeführt, und kleine Nachbardienste sind selbstverständlich.

In Dinhard wurden aus Eigeninitiative Freizeitanlagen für Fr. 60000.– zusätzlich erstellt.

Die Eiwog erstellt alle Überbauungen in offener Abrechnung zu einem Richtpreis, der im Maximum 6% überschritten resp. unterschritten werden kann. Innerhalb von 10 Jahren können die Einheiten nur mit Zustimmung der Eiwog und zu einem Preis verkauft werden, der dem Kaufpreis plus nachträglichen Investitionen entspricht. Dem Käufer wird nicht nur eine Wahl von Boden- und Wandbelägen angeboten, er kann auch über Grundrissvarianten, die elektrische und sanitäre Ausrüstung und über Sonderwünsche entscheiden. Diese Sonderwünsche dürfen allerdings nicht so weit gehen, dass der Preisvorteil der seriellen Herstellung illusorisch wird.

Von der angebotenen Möglichkeit der aktiven Mitarbeit (Malerarbeiten, Schreinerarbeiten, Teppichbeläge) wird praktisch kein Gebrauch gemacht. In einer hochspezialisierten Konsumgesellschaft geht der Wunsch nach einer fertig erstellten Behausung anscheinend vor den Möglichkeiten der Selbstverwirklichung durch Eigenbau. Die Teilnahme am Planungsvorgang hingegen ist stark. Viele Verbesserungen der Typen gehen auf Käuferwünsche zurück. Solchen Projektänderungen sind durch die im voraus eingeholte Baubewilligung allerdings Grenzen gesetzt. Diese Bewilligungen

mussten in den meisten Fällen gegen privatrechtliche Rekurse unter Zeitaufwand hart erkämpft werden und können nicht durch nachträgliche Neuausschreibungen gefährdet werden.

Die Schwierigkeiten gehen dabei nicht auf die Behörden zurück. Sie nehmen immer in Vorentscheiden zu den Projekten Stellung und sind im Preisgericht vertreten. In vielen Fällen konnten sie durch Argumente des geringen Landverbrauchs (200–300 m<sup>2</sup> pro Einheit statt 800–1000 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus) für eine Gruppenüberbauung überzeugt werden.

Gründung und Aktivitäten der Genossenschaft Eiwog gehen auf die Initiative von Theodor Kloter zurück, der ihr seine gesamte politische Erfahrung (7 Jahre Nationalrat, 12 Jahre Kantonsrat, 16 Jahre Gemeindepräsident Meilen) zur Verfügung stellen kann. Er und der 7köpfige Verwaltungsrat besorgen die komplexen Arbeiten der Landbeschaffung, der Projekterarbeitung, der Finanzierung und des Verkaufs rasch und mit kleinem Aufwand. Dies dürfte ein Hauptgrund des Erfolges der Genossenschaft sein.

## L'EIWOG

La coopérative Eiwog a été créée en 1972 par le conseiller national Theodor Kloter pour réaliser des logements à acheter économiques de haute qualité architecturale. L'Eiwog est une communauté de production qui prend l'initiative de projets qui, une fois réalisés, sont transmis aux propriétaires qui en assurent l'autogestion. Cela lui permet de garder sa souplesse et son dynamisme. C'est la seule organisation de ce type en Suisse. Elle se distingue clairement des autres coopératives de construction qui mettent l'accent sur la propriété et l'administration de leurs bâtiments.

L'Eiwog compte actuellement 250 membres. Au cours de ses 6 années d'existence, elle a construit environ 100 unités à Dinhard et à Stäfa, pour un prix total de quelque 100 millions. 180 autres unités représentant une somme d'environ 50 millions sont actuellement (automne 78) en chantier (Uster, Lindau, Mutschellen).

En règle générale, les projets font l'objet d'un concours ou d'une demande de projet à plusieurs architectes (Dinhard, Mutschellen, Stäfa). Les ensembles d'habitation comptent 25 (Lindau), 50 (Dinhard, Stäfa, Mutschellen) unités. L'importance des travaux permet d'assurer un bon équipement commun et une fabrication rationnelle, mais peut causer certains problèmes dans les petites communes, comme l'expérience des grands ensembles l'a déjà montré, les populations locales se sentant parfois menacées par l'arrivée des nouveaux habitants (cf. l'exemple de Dinhard).

Les unités d'habitation ont en moyenne 5 1/2 pièces (à l'excepti-

tion de quelques petits appartements, les unités comptent de 4 1/2 à 6 1/2 pièces). La demi-pièce désigne la cuisine spacieuse qui a été adoptée dans tous les projets. Les unités sont groupées en bandes ou en maisonnettes superposées. On n'a pas encore réussi à offrir un éventail d'appartements aussi large qu'on l'aurait souhaité. Personne n'a en particulier demandé de petits appartements avec partie réservée aux parents ou aux enfants âgés. La possibilité d'avoir un plan à chambre et espace sanitaire séparés a, en revanche, été souvent retenue.

Le brassage social est plutôt supérieur à celui des ensembles neufs habituels. Professionnellement, c'est nettement le tertiaire qui l'emporte. Les professions libérales et les indépendants sont assez bien représentés. Le revenu par ménage doit être de 30000.– à 100000.–. Alors qu'à Dinhard presque toutes les unités sont occupées par des familles de 4 à 5 personnes, on constate à Stäfa un meilleur mélange des âges.

Environ 5% du prix du gros œuvre sont consacrés aux installations communes: pièces communes, places de jeu, surfaces vertes, piscine. Le chauffage de l'eau et des appartements est centralisé. Les habitations sont alimentées par des conduites circulaires. On a renoncé à installer des compteurs. Le partage des frais est calculé sur la base de l'importance des logements. Cette solution ne semble pas avoir entraîné d'augmentation de la consommation totale, les coopérateurs se sentant solidaires les uns des autres.

L'expérience de l'autogestion s'est montrée particulièrement satisfaisante. L'association des propriétaires se réunit régulièrement pour régler les questions

communes, décider des acquisitions et des rénovations à faire et pour approuver la comptabilité des frais annexes. Ces derniers s'élèvent pour chaque unité à 0,7 à 0,8% du prix de vente (à Dinhard, env. Fr. 150.–/mois/unité). Ils sont sensiblement plus bas que dans les immeubles semblables gérés par des tiers. Ils comprennent les frais de chauffage des locaux, de l'eau, les droits d'eau, les frais de ramassage des ordures, la surveillance des installations communes, le nettoyage, l'entretien, la piscine, l'éclairage des chemins et les versements au fonds de réserve réglementaire. L'autogestion force les habitants à s'occuper dès le départ en commun des problèmes qui se posent. Dans les ensembles déjà réalisés, l'esprit de voisinage est excellent. On organise des loisirs communs et l'on se rend tout naturellement de petits services.

A Dinhard, une installation de loisirs de Fr. 60000.– a été construite à l'initiative des habitants.

L'Eiwog réalise ses ensembles en devis ouvert. Le prix final ne peut être supérieur ou inférieur que de 6% au maximum du prix indiqué. Dans les 10 années qui suivent leur livraison, les unités ne peuvent être vendues qu'avec l'approbation de l'Eiwog, et à un prix qui correspond au prix d'achat plus les investissements ultérieurs. L'acquéreur peut non seulement choisir les revêtements de sol et de parois qui lui conviennent, mais aussi discuter des variantes de plan, des installations sanitaires et électriques et de ses autres souhaits particuliers. Ces désirs personnels ne doivent toutefois pas être si complexes qu'ils rendent illusoire les avantages offerts par la fabrication en série.

Pour ainsi dire personne n'a utilisé la possibilité de collaborer

activement aux travaux (peinture, menuiserie, revêtements). Il semble bien que, dans notre société de consommation hautement spécialisée, le souhait d'acquiescer un logement terminé l'emporte sur la satisfaction de participer à la construction de sa propre demeure. En revanche, nombreux sont ceux qui ont participé à la discussion des plans. Les acquiescements sont à l'origine de nombreuses améliorations. La demande préalable du permis de construire pose toutefois des limites aux modifications possibles du projet. A la suite de recours de droit privé, l'obtention des permis de construire a presque toujours été retardée et il n'était pas question de tout remettre en jeu par des modifications trop nombreuses.

Les difficultés ne sont pas les fait des autorités. Elles sont toujours apparues lors des enquêtes préliminaires et apparaissent déjà dans les jurys de concours. Il a été possible dans plusieurs cas de faire valoir l'argument du peu de terrain utilisé (250–300 m<sup>2</sup> par unité contre 800–1000 m<sup>2</sup> pour une villa) par les ensembles d'habitation.

La fondation et le fonctionnement de la coopérative Eiwog sont dus à l'initiative de Theodor Kloter qui a pu faire profiter cette organisation de sa grande expérience politique (7 années de Conseil national, 12 de Conseil cantonal, 16 comme Président de la commune de Meilen). Il assure avec un conseil d'administration de 7 personnes les procédures complexes d'acquisition des terrains, de l'élaboration des projets, de leur financement et de leur vente, le tout rapidement et à peu de frais. C'est probablement là l'une des principales raisons du succès de cette coopérative.