

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 73 (1998)
Heft: 7-8

Artikel: Grosse Nachbarin
Autor: Brack, Karin
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106621>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 26.11.2024

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

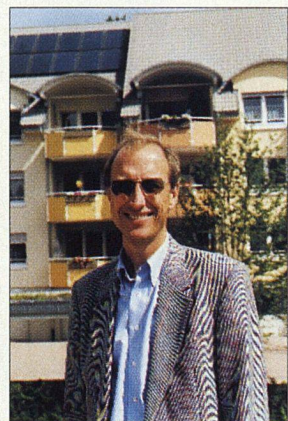
Die Familienheim-Baugenossenschaft Bad Säckingen hat seit Anfang der achtziger Jahre das «wohnen» abonniert. Das war das einzige, was wir über sie wussten. Unseren «Gwunder» stillten wir bei einem Blick über den Rhein.



Neue Siedlung «Am Dorfbach» in Obersäckingen mit Niedrigenergiehäusern

«873 Mietwohnungen umfasst die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen», erklärt der geschäftsführende Vorstand Friedrich Plettenberg, «wir sind also eine mittelgrosse Baugenossenschaft», fügt er bescheiden hinzu. Für Schweizer Verhältnisse ist das eine grosse Unternehmung. Zu den Mietwohnungen kommen ausserdem 255 Eigentumswohnungen und 1022 Wohnungen in Kaufeigenheimen. Daneben erstellte die in der Folge FBBS genannte Genossenschaft verschiedene Institutionen für Kinder und Betagte sowie Läden und Büros.

GÜNSTIG Die neueste Siedlung «Am Dorfbach» in Obersäckingen umfasst 35 Wohnungen: 27 davon sind mit Unterstützung des Landes Baden-Württemberg – zinsverbilligte Darlehen nach dem Landeswohnungsbauprogramm – gebaut worden. Ein ebenfalls von der FBBS erstellter länglicher Riegel – Läden und Büros – schirmt die



Friedrich Plettenberg, geschäftsführender Vorstand

Wohnungen vom Lärm der Durchfahrtsstrasse ab. Rund 11 Millionen DM kostete der Bau, der überwiegend Drei- und Vierzimmerwohnungen (bis 105 m²) aufweist. Die FBBS stellte 3,5 Millionen DM Eigenmittel bereit und verzichtete weitgehend auf eine Verzinsung dieser Mittel, um Familien mit Kindern eine tragbare Mietbelastung zu ermöglichen. So kommt die Ausgangsmiete auf monatlich 8,50 DM pro Qua-

dratmeter zu stehen, was deutlich unter der Marktmiete vergleichbarer Wohnungen liegt: zwischen 12 und 14 DM in Bad Säckingen. Heute wohnen Familien und Alleinerziehende mit insgesamt über 50 Kindern dort.

UMWELTFREUNDLICH «Bei dieser Siedlung haben wir stark auf gute Umweltwerte geachtet, die Gebäude sind als Niedrigenergiehäuser ausgeführt», erzählt Friedrich Plettenberg, der die Ökologisierungsidee in die FBBS einbrachte, und deutet auf die Solaranlage auf einem der vier Hausdächer. Sie stellt zumindest in den Sommermonaten die Warmwasserversorgung für alle Wohnungen sicher und unterstützt im Winter den Heizbetrieb, wenn an sonnigen Tagen überschüssige Energie vorhanden ist. Zum Energiekonzept gehören auch eine gasbetriebene Heizanlage mit Brennwerttechnik, welche die ganze Anlage versorgt sowie die Grauwasseranlage – Regenwasser für die Toiletten. Obwohl die Siedlung erst 1997 fertiggestellt und bezogen wurde, kann bereits festgestellt werden, dass die energiesparenden Investitionen einen sehr positiven Einfluss auf die Mietnebenkosten zeitigen.

NACHKRIEGSUNTERNEHMEN Im nächsten Jahr kann die FBBS ihr fünfzigjähriges Bestehen feiern. Ihre Gründung erfolgte – zusammen mit zahlreichen anderen – auf Initiative der katholischen Kirche hin, letzteres speziell im badischen Bereich. Sie war die Antwort auf die Wohnungsnot, welche durch die gewaltigen Flüchtlingsbewegungen nach Ende des Zweiten Weltkrieges ausgelöst worden ist.

So war etwa die Siedlung Zähringerstrasse aus den fünfziger Jahren ursprünglich als Übergangwohnheim für Flüchtlinge gedacht. Sie enthält vorwiegend Dreizimmerwohnun-

Fortsetzung auf Seite 21

gen, die auch mehrere Familien gleichzeitig beherbergen mussten. Deutschstämmige Vertriebene, mehrheitlich aus Polen und Schlesien, wurden auf einzelne Landkreise verteilt.

Die Bausubstanz dieser Häuser ist einfach; zahlreiche Kaminköpfe zeugen noch von der ursprünglichen Ofenheizung. «Nach der Sanierung werden die Leute erheblich geringere Nebenkosten haben durch die Energiesparmassnahmen», weiss Friedrich Plettenberg. Der Mietzinsaufschlag beträgt dann zwei Mark mehr, nämlich 8,50 DM. Zur Kostendeckung hätte die Genossenschaft mehr verlangen müssen, aber zu den Preisen der geförderten Neubauwohnungen in Obersäckingen sollte kein Missverhältnis entstehen. «Das muss man auch unter der Gesamtsituation der Genossenschaft sehen, wie die wirtschaftliche Situation sich darstellt – dann sind solche «Abstriche» durchaus möglich», sagt der Geschäftsführer. Die Bilanzsumme der FBBS beträgt 51,2 Millionen DM.

MIETERSCHAFT Die 48 Wohnungen in der Siedlung Zähringerstrasse kosten monatlich rund 550 DM. Friedrich Plettenberg schätzt, dass dies zwischen einem Viertel und einem Fünftel eines Durchschnittseinkommens der dortigen Bewohnerschaft liegt. Für Rentnerinnen und Rentner ist dies ein hoher Betrag: In der kürzlich sanierten Siedlung (Wärmedämmung, kontrollierte Lüftung) mit ebenfalls 48 Wohnungen an der Dürerstrasse/Baslerstrasse bildet vorwiegend dieses Segment die Mieterschaft. Ansonsten wird in der FBBS stark auf eine gesunde Durchmischung geachtet: Innerhalb einer Wohnanlage soll nicht eine Nationalität die Überhand haben. Friedrich Plettenberg ist überzeugt, dass dies sehr problematisch wäre. «Aber oft existieren Vorbehalte der Einheimischen gegenüber ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürgern, die sich dann in der Regel ausgleichen, wenn sie sich erst kennengelernt haben.» Obwohl die Arbeitslosigkeit in Bad Säckingen mit zehn Prozent unter dem Bundesdurchschnitt liegt, ist es schwierig, Mieter/innen zu finden, die sich harmonisch in die Siedlungen einfügen. «Heute wohnen die Leute bei uns, weil die Mieten günstig sind – früher waren es eher Schicksalsgemeinschaften, so entstanden die Belegungen.» Friedrich Plettenberg seufzt – er bedauert, dass der Gemeinschaftsgedanke nicht mehr so stark vorhanden ist. Bei Mieterversammlungen ist die Präsenz gering, Kontakte werden wenig gewünscht. «In der neuen Anlage in Obersäckingen wurde der Gedanke wieder stärker ausgeprägt – von der Konzeption her entstanden dort neben den Familienwohnungen auch wenige Ein- und Zweizimmerwohnungen. Wir haben unsere Mieterschaft rechtzeitig darauf hingewiesen, dass die

Möglichkeit bestünde, vielleicht ein weiteres Familienmitglied dort unterzubringen – niemand hat das in Anspruch genommen.» Trotzdem gibt sich die FBBS Mühe, bei besonderen Anlässen kleine Feste zu veranstalten. Für guten Kontakt mit der Verwaltung sollten auch die Ansprechpersonen sorgen, die es in jedem Haus gibt.

BAUSCHÜBE Mitte und Ende der fünfziger Jahre erstellte die FBBS Einfachwohnungen. Ursprünglich hat sie sich aber mehr dem Bau von Eigenheimen verschrieben. Ganze Siedlungen von kleinen Häuschen entstanden so: «Speziell nach dem Krieg war der Selbsthilfegedanke noch intensiv vorhanden, die Leute haben handwerklich angepackt, man hob in Gemeinschaftsarbeit Keller aus und ähnliches.» Der Mietwohnungsbau gewann erst später an Bedeutung. Friedrich Plettenberg nennt die Bauschübe Anfang der sechziger Jahre und Anfang der siebziger Jahre. Dann erfolgte das Engagement für Mietwohnungen eher punktuell und das Hauptaugenmerk wurde auf den Verkaufsbereich gelegt – sowohl Wohnungen wie auch Reihenhäuschen. Dabei wurde oftmals die wirtschaftliche Betreuung derselben übernommen.



Einweihung des sanierten Kinderspielplatzes in der Siedlung «Unterer Rebbert» mit 96 Wohnungen. Vorne rechts der Architekt Kurt Wegfahrt, der die Siedlung in Obersäckingen baute und auch für die Sanierungen an der Zähringerstrasse verantwortlich zeichnet.

VERWALTUNG UND STRUKTUR Im kaufmännischen Bereich sind in der FBBS vier Personen tätig, davon eine halbtags. Ein Hausmeister ist von der Genossenschaft hauptberuflich eingestellt, dazu werden zur Betreuung der Wohngebäude und Aussenanlagen nebenamtlich 36 Personen beschäftigt. Der Genossenschaftsvorstand besteht aus drei Personen, aber nur Friedrich Plettenberg erfüllt seine Aufgabe hauptamtlich.

Ein Geschäftsanteil, wie der Anteilschein hier genannt wird, muss gelöst werden, um überhaupt Mitglied der Genossenschaft zu sein, er kostet 300 DM. Je nach Grösse der Wohnung sind weitere Geschäftsanteile zu übernehmen: für eine Vierzimmerwohnung 10 Pflichtanteile. Wer in der FBBS wohnt, hat ein lebenslanges Wohnrecht – ein Pendant zur Unterbelegungsbestimmung existiert nicht.

Die FBBS gehört mit rund 300 anderen Genossenschaften und Gesellschaften zum Regionalverband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen. Es existiert aber noch ein Zwischenverband – das Siedlungswerk der Erzdiözese Baden. Darin sind 24 Unternehmen im früheren Landesbereich Baden zusammengeschlossen, die auf Initiative der Katholischen Kirche in der Erzdiözese Freiburg gegründet worden sind. Für die 24 Unternehmen führt das Siedlungswerk Schulungen und Weiterbildung durch, erledigt aber auch vorbereitende Arbeiten wie die Umstellung auf den Euro.

KARIN BRACK