Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen
Band: 2 (1927)
Heft: 3

Artikel: Bauten der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern
Autor: Schlaginhaufen, E.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100207

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: 15.07.2025

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

nungen und 2 Mansardenzimmer. Die Mietzinse stellen sich wie folgt: Zweizimmerwohnungen im Dach Fr. 720.— bis 804.—; Zweizimmerwohnungen mit Bad Fr. 792.— bis 864.—; Dreizimmerwohnungen mit Bad Fr. 1032.— bis 1140.—.

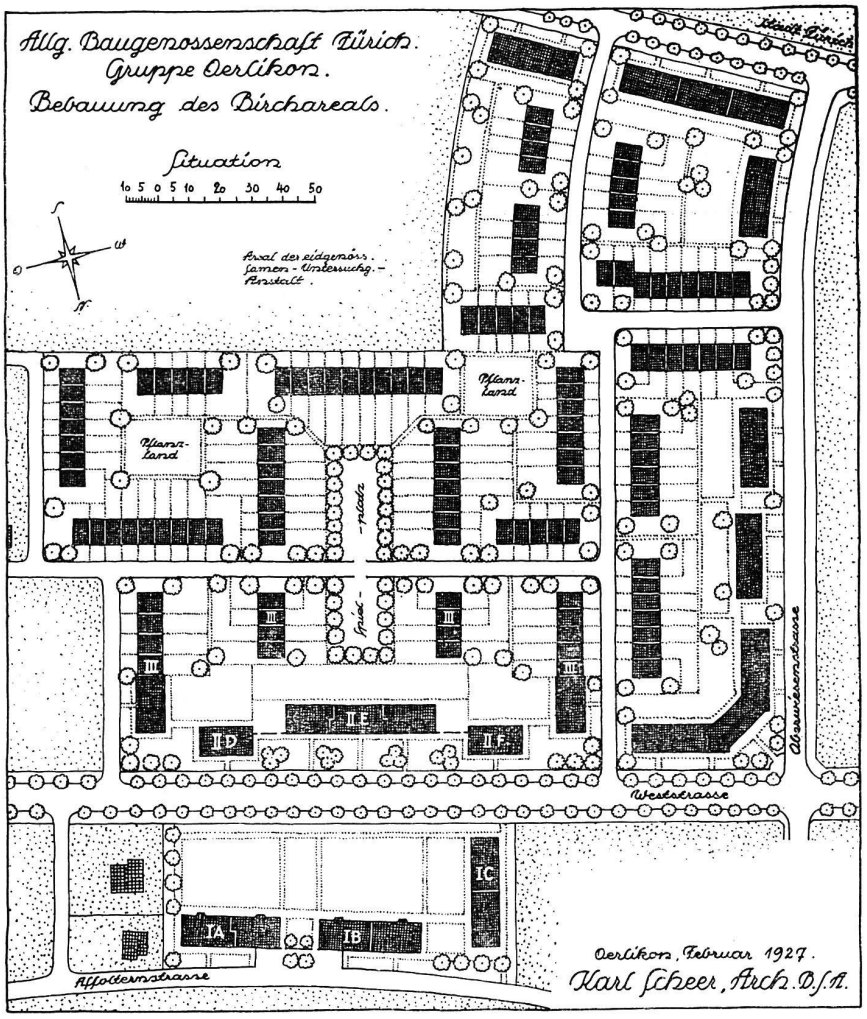
Als dritte Etappe ist im laufenden Jahre die Erstellung von 2 dreistöckigen Doppelmehrfamilienhäusern und 17 Einfamilienhäusern in Aussicht genommen. Die Einfamilienhäuser würden 4 und 5 Zimmer erhalten, ohne Zimmer im Dach. Die Mietzinse bewegen sich zwischen ca. Fr. 1290.— bis ca. Fr. 1750.—. Die Mehrfamilienhäuser würden Zwei-, Drei- und Vierzimmer-Wohnungen erhalten; die Mietzinsen wären dieselben wie für die bereits erstellten Wohnungen.

Die Baukosten für den m³ umbauten Raum inkl. Bauleitung stellen sich für die bereits ausgeführten Bauten (ohne Land, Umgebungsarbeiten und Bauzinsen) wie folgt:

IA — Fr. 54.50, IB — Fr. 54.50, IC — Fr. 56.— (wenn Zimmer und Treppenhaus im Dach mitgemessen Fr. 51.50).

IID und F — Fr. 48.50, IIE — Fr. 47.50 alles bis Kehlgebälk gemessen. (Wenn Zimmer und Treppenhäuser der seitlichen Häuser nur mit ihrem kubischen Inhalt berücksichtigt werden: Fr. 51.50).

Wie die beigegebenen Grundrisse zeigen, sind alle Stuben vom Korridor, oder von der Küche aus heizbar. Das erstere wird von den meisten Mietern bevorzugt, weil dadurch mittelbar durch den Korridor jeder Raum leicht etwas temperiert werden kann, was von der Küche aus weniger gut geht. Die Dreizimmerwohnungen und auch z. T. die Zweizimmerwohnungen erhielten nebst dem Stubenofen einen kleinen Ofen zur Beheizung je eines weiteren Zimmers. In den Vierzimmerwohnungen wurden neben der Stube noch je zwei weitere Zimmer heizbar bar gemacht. — In allen Waschküchen sind Ausschwingmaschinen aufgestellt. Die Trockenräume sind im Dach untergebracht und nur, wo Dachwohnungen eingebaut sind, verlegte man sie in die Keller.



Zum Artikel: Die Bauten der «Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich» in Oerlikon.

Der Baugrund erforderte Drainagen und die Fundamente wurden mit T-Eisen bewehrt. Die Kellermauern sind betoniert und über den Fundamenten mit einer guten Isolation gegen aufsteigende Grundfeuchtigkeit versehen. Die Umfassungen der Etagen wurden z. Teil als Backsteinmauern von 39 cm Dicke und z. Teil aus Backsteinen im Verband mit 6 cm Schlackenplatten im Innern, total 32 cm stark ausgeführt. Alle Häuser wurden mit Falzziegeln gedeckt und mit Schindelunterzug versehen, was sich sehr gut bewährte. Die Böden über Keller und diejenigen der Küchen, Bäder, Korridore und Treppenpodeste sind als Massivdecken konstruiert; die übrigen Böden in üblicher Weise mit Holzbalken. Die Küchen erhielten rote Plättliböden, die Gänge Holzterrazzobelag und die Bäder z. T. Holz- und z. Teil Steinterrazzo, die Zimmer buchene Langriemen und die Stuben der II. Etappe eichene Langriemen. Alle Treppen sind in Kunststein bis in den Dachstock geführt und die Wände der Treppenhäuser auf ganze Höhe mit Baumwollstoff bespannt und mit Oelfarbe gestrichen. Die Korridore sind auf Türhöhe mit Salubra tapeziert. Die Fenster aller Zimmer erhielten tannene Geläufe, Verkleidungen und Brüstungen, sowie eichene Simsen, weil ein solcher Fensterrahmen punkto Unterhalt auf die Dauer wohl der billigste ist.

Die Mieter der ersten Etappe bekamen pro Wohnung ca. 70 m² Pflanzland, während diejenigen der zweiten ca. 35 m² erhalten werden.

Zu Dank verpflichtet ist die Genossenschaft dem verständnisvollen Entgegenkommen der Gemeinde Oerlikon und vorab des Gemeinderates, da nur durch Uebernahme der II. Hypotheken à 4% durch die Gemeinde die Bauten ermöglicht wurden, auch half der niedere Zinsfuss mit, die Mietzinse auf erträglicher Höhe zu halten. Die «A. B. Z.» hofft zuversichtlich, dass der Gemeinderat ihr auch fernerhin sein Wohlwollen zuwenden werde und helfe, ein baulich schönes, einheitliches und der Gemeinde wohl anstehendes Werk zum guten Ende zu führen.

Bauten der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern.

Von E. Schlaginhaufen, Architekt.
Vorstandsmitglied der «Allg. Baugenossenschaft Luzern.»

Es wird vielenorts nicht verstanden, warum die A. B. L. zum System des Mietskasernenbaues gegriffen hat. Der Zweck dieser Zeilen soll hierüber Aufklärung verschaffen und gleichzeitig soll dargelegt werden, welche Perspektiven sich damit und dem genossenschaftlichen Wohnungsbau eröffnen.

Vor dem Kriege haben eine Reihe von Spekulanten innert ca. 20 Jahren, den ganz unerfreulichen neuen Stadtteil

entstehen lassen, wobei ihnen ein unzulängliches Baugesetz und ein auf dem Reissbrett entstandener Bebauungsplan zu Hilfe kamen. Als während und nach dem Kriege die Bauerei nicht mehr rentierte, entwickelte sich in Luzern eine recht empfindliche Wohnungsnot.

Im Jahre 1919 entstand auf hiesigem Platze eine aus Mietern zusammengesetzte gemeinnützige Baugenossenschaft, die in 3 Etappen 36 Einfamilienhäuser erstellte. Weitere Bestrebungen dieser Genossenschaft fanden bei den Behörden leider kein Gehör, während gleichzeitig aus Baumeistern zusammengesetzte Genossenschaften für Mietskasernen recht beträchtliche Subventionen von der Stadt, Kanton und Bund erhielten. Die ständigen Mietzinssteigerungen verursachten hierauf die Gründung einer Allgemeinen Baugenossenschaft, bei der die Spitzen des hiesigen Mieterverbandes mitwirkten. Geplant war eine Genossenschaft, die möglichst viele Mieter umfassen und für alle Mieter zum Vorteil gereichen sollte. In erster Linie sollten zur Entlastung des Wohnungsmarkes möglichst viele Wohnungen erstellt werden, und erst in zweiter Linie stand die Art der zu schaffenden Wohnungen zur Diskussion, da damit nur dem kleineren Teil der Mitglieder gedient werden konnte. Wegen der ungleichen Behandlung der gemeinnützigen Baugenossenschaft einerseits und den Baumeistergenossenschaften anderseits, musste die A. B. L. zum Mietskasernenbau greifen, es blieb ihr gar kein anderer Ausweg. Mit der Erstellung niedriger Häuser hätte die A. B. L. den Mietskasernenbau nicht verhindert, weil der Bebauungsplan denselben vorsieht. Anstatt der A. B. L. hätten Spekulanten diese Aufgabe gerne übernommen. Zudem wären die Spekulationswohnungen teurer und qualitativ schlechter geworden, wie dies die Bauten der Baumeistergenossenschaften beweisen.

Um die Gefahr der Entvölkerung ihrer Wohnungen während einer allfälligen Krisenzeit zu entgehen, hat die A. B. L. ihre Wohnungen recht gut ausgestattet. Der gewählte Wohnungsgrundriss gestattet die Aufstellung eines Kochofens in der Mauer zwischen Küche und Wohnzimmer; jede Küche ist mit einer Loggia mit Speise- und Besenschrank ausgestattet. Die Badezimmer, in denen auch die Closets Aufstellung gefunden haben, sind mit Toiletten versehen; einige Badezimmer weisen elektr. 30 Literboiler auf mit Auslaufbatterie über Toilette und Schüttstein. Die Zimmer haben durchwegs Inlaidbelag erhalten; auch die Waschküchen sind recht gut und zeitgemäss ausgerüstet. Der Schalldichtigkeit der Deckenkonstruktionen ist grosse Aufmerksamkeit geschenkt worden, was zur Verwendung von Eisengebälken führte. Zur Seite eines jeden Hauseinganges sind Kasten eingebaut, die je für ein Velo oder Kinderwagen Platz bieten.

Im Gegensatz zur Mehrzahl anderer gemeinnütziger Genossenschaften der Schweiz ist die finanzielle Lage der A. B. L. trotz ihrem geringen Alter ausgezeichnet. Nachfolgendes Beispiel in Bezug auf die zuerst ausgeführte Etappe mit 5 Häusern mit zusammen 35 Drei- und 25 Vierzimmerwohnungen, die Mitte Sept. 25 bezogen wurden, erhellt die Sachlage:

In erster Linie war der Voranschlag hoch genug bemessen; infolge grosszügiger Anhandnahme der Bauangelegenheit wurde eine namhafte Ersparnis erzielt.

Voranschlag der 5 Häuser	Fr. 1.043.000.—
Abrechnungsbetrag incl. allen Auslagen	Fr. 998.000.—
Barsubvention der Stadt Luzern	Fr. 92.000.—
Zu verzinsendes Kapital	Fr. 906.000.—

Die Wohnungszinse betragen durchschnittlich incl. Wasser- und Treppenhausbeleuchtung für eine Dreizimmerwohnung Fr. 1040.— und für eine Vierzimmerwohnung Fr. 1264.—, was einer Kapitalverzinsung von 7,4 % entspricht. Die Abrechnung für die II. Etappe von 6 Häusern mit 30 Vier- und 41 Dreizimmerwohnungen, die im September 1926 bezogen wurden, hat sich ebenso günstig gestaltet. Der Grund der erfreulichen Abrechnungsresultate liegt zum Teil in der Tatsache, dass die Genossenschaft, bezw. deren Vorstand, das Ruder in allen Beziehungen von Anfang an in den eigenen Fingern hatte; schon die Finanzierung des ersten Baublockes gelang ohne jegliche gezwungene Inanspruchnahme von Bauinteressenten; die A. B. L. konnte deshalb von keinerlei Verpflichtungen beschwert, die Bauarbeiten zu Konkurrenzpreisen nach ihrem Ermessen vergeben.

Die Grundlage des Finanzplanes bildet ein Eigenkapital von 10 % des Anlagewertes; demnach sind für eine Vierzimmerwohnung Fr. 2000.— und für eine Dreizimmerwohnung Fr. 1600.— Anteilscheine zu übernehmen. Da nicht jeder Mieter in der Lage ist eine derartige Einzahlung auf einmal zu leisten, gewährt die A. B. L. den weniger Finanzkräftigen eine Frist von 10 Jahren. Die dadurch entstehenden Lücken des Pflichtanteilkapitals werden durch die Einzahlungen der Nichtmieter ausgeglichen. Die Anteilscheine sind vom ersten Tage an schon mit dem statutarischen Maximalzinsfuss von 4% verzinst worden. Die hohe Verzinsung der investierten Gelder ermöglicht der A. B. L. eine verhältnismässig grosse Amortisation. Die dritte Hypothek von Fr. 100000.— des ersten Blockes wird innert 12 Jahren amortisiert sein. Demnach wird nach dieser Frist bei sich gleich bleibenden Verhältnissen der Betriebsüberschuss für den I. Block allein um Fr. 12000.— höher. Gelingt es der A. B. L. noch weitere Blöcke mit ähnlichen Verhältnissen zu erstellen, so wird der Ueberschuss im Laufe der Jahre auch entsprechend grösser. Somit wird die A. B. L. bald in der Lage sein, ihre Wohnungszinsen zu ermässigen, sie kann aber auch einen Teil des vergrösserten Ueberschusses zum Bau von weiteren Häusern verwenden und zwar braucht sie dann später nicht mehr so ängstlich auf eine hohe Rendite bedacht zu sein, weil zum Teil mit eigenem verdienten Kapital gebaut wird. Dann kann sie sich mühelos dem idealen Wohnungsbau widmen, ohne die betreff. Mieter mit übermässigen Zinsen belasten zu müssen.

Es gibt Hausbesitzer in Luzern, die obige «Gefahren» erkannt und hinter den Kulissen wird gegen die A. B. L. gekämpft, der Grossteil der Genossenschafter hat davon keine blasse Ahnung. Wenn nun auch alle Mieter diese «Genossenschaftsgefahren» eingesehen haben, so ist der vornehmste Zweck obiger Ausführungen erreicht.

Vorträge über das Kleinwohnungswesen.

(Veranstaltet in Zürich vom Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform)

IV. Sparsame Bauausführung.

Von Professor Hans Bernoulli, Architekt.

Seit dem Kriege ist man etwas ängstlich geworden beim bauen: es heisst überall, das Bauen wäre sehr teuer, es hiesse sich in acht nehmen.

Und wahrhaftig, die Baukosten sind anderthalbmal so hoch als vor dem Kriege. Ein Haus, das ehedem Fr. 20 000.— kostete, kostet heute deren 30 000.—. Bei Licht besehen, kostete ein Briefporto in der Schweiz vor dem Kriege 10 Cts. und heute kostet es 20; ein Brötchen hat vor dem Kriege 5 Cts. gekostet und heute kostet es 10; und alle Ausgaben zusammengenommen: was vor dem Krieg Fr. 100.— gekostet hatte, kostet heute «im Durchschnitt» Frs. 160.—. So ist es nun die ganze Erhöhung der Baupreise nichts anderes als ein Zahlenschreck: die Baupreise haben sich durchaus im Rahmen aller übrigen Artikel und Ausgaben erhöht. Das Bauen ist also durchaus nicht teurer geworden.

Was teurer geworden ist, das ist das Wohnen. Die Mietpreise sind fast aufs Doppelte gestiegen. Da aber die Mietpreise im wesentlichen aus Hypothekarzinsen bestehen, ist leicht einzusehen, dass die über den Rahmen der allgemeinen Teuerung hinausgehende Erhöhung der Mietpreise die Folge der Erhöhung des Hypothekarzinsfusses ist. Wenn der Hypothekarzinsfuss von 4½ auf 5 % steigt, so ist das am Effekt für die Miete das-