

# Das Mehrfamilienhaus : erste Wohnkolonie der Baugenossenschaft des eidgen. Personals an der Röntgenstrasse in Zürich

Autor(en): **Baldinger, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **1 (1926)**

Heft 4

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100159>

## **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.

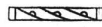
## **Haftungsausschluss**

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.

teres möglich ist. Ein solches Modell ist in der bauhygienischen Sammlung der E. T. H. Clausiusstrasse 25. aufgestellt.

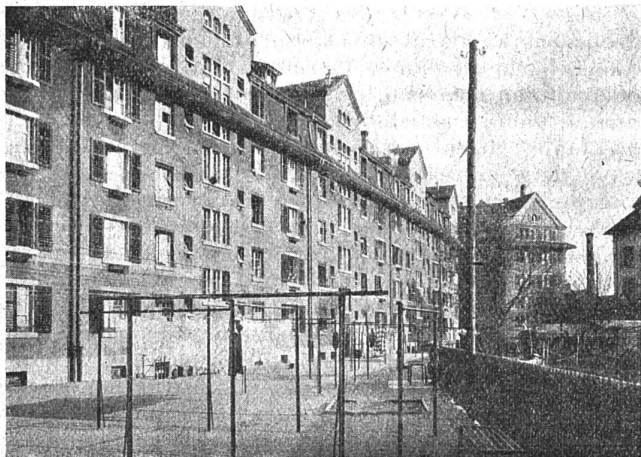
Für die Wohnungsinhaber aber sei beigefügt, dass sie bei einigem Verständnis durch ihr Verhalten sehr wohl der Wohnungsfeuchtigkeit entgegenarbeiten könnten, dadurch, dass Türen von Küche und Badezimmer geschlossen gehalten werden, dass, wenn immer möglich, nicht

in der Küche gewaschen, noch weniger aber Wäsche in der Wohnung getrocknet werden sollte. Fleissiges Lüften, am besten durch kurzen aber intensiven Durchzug endlich entfernt Feuchtigkeit und schlechte Gerüche am besten, weil es gleich wirkt wir starkes Spülen von gebrauchtem Koch- und Essgeschirr mit fliessendem Wasser.



## Das Mehrfamilienhaus.

Mit Rücksicht auf die sich immer mehr entwickelnde Vorliebe für das Eigenheim mit kleinem Garten, haben wir in den ersten drei Nummern unserer Zeitschrift, Abhandlungen über bereits ausgeführte Kleinhaustypen veröffentlicht, deren noch weitere, aus verschiedenen Gegenden der Schweiz folgen werden. Erblickt man auch im allgemeinen im Eigenheim die speziell in sozialer und ethischer Hinsicht ideale Lösung der Wohnungsfrage, so darf und kann deshalb der Bau hygienischer und ökonomischer Mehrfamilien-Häuser nicht vernachlässigt werden. Haben wir auch bereits den Beweis erbracht, dass unter gewissen Umständen, die Erstellungskosten eines Kleinhauses diejenigen einer gleichwertigen Wohnung im Mehrfamilienhause nicht oder nur unwesentlich übersteigen, so sind andere Faktoren zur genüge vorhanden, welche in manchem Falle, doch für den Bau



der Letzteren sprechen. Zur Errichtung eines ökonomischen Kleinhauses kommt nur billiges, meist ziemlich weit ausserhalb des Stadtgebietes oder wenigstens des Geschäftszentrums gelegenes Bauland in Betracht, dies verursacht aber manchem Unkosten für Tram oder Bahn und Zeitverlust. Manchem fehlt auch die Zeit, vielleicht auch die Gesundheit, oder die Lust zur Verrichtung der gärtnerischen Arbeiten. Viele Hausfrauen ziehen aus verschiedenen Gründen vor, sämtliche Räume auf einem Boden vereinigt zu haben; auch gestattet der Bau von Mehrfamilienhäusern bei der Raumverteilung der Zimmer etwas weiter zu gehen als beim Einfamilienhaus, ohne die Kosten zu erhöhen.

Wir glauben deshalb dem Wunsche eines grossen Teiles unserer verehrten Leser und Gönner zu entsprechen, indem wir neben der Publikationsreihe «Das Kleinhaus» eine solche unter dem Titel «Das Mehrfamilienhaus» veröffentlichen und dabei in freier Folge gute Lösungen ausgeführter Mehrfamilienhäuser unter Kenntnissgabe der Baukosten und unter Vervielfältigung der Fassaden, Grundrisse und Schnitte.

Die Redaktion.

I.

### Erste Wohnkolonie der Baugenossenschaft des eidgen. Personals an der Röntgenstrasse in Zürich.

Von H. Baldinger.

Ogleich 1913, d. h. in einer uns heute als «gute alte Zeit» anmutende Epoche erbaut, finden wir es berechtigt, die Beschreibung dieser ersten Kolonie einer unserer grössten und tatkräftigsten Baugenossenschaften hier zu publizieren. Nicht nur stellt sie für die damalige Zeit eine tüchtige Leistung dar, sondern sie wird einen interessanten Vergleich mit den darauffolgenden Veröffentlichungen über Wohnkolonien der Kriegs- und Nachkriegszeit gestatten und manch wertvollen Aufschluss über die gemachten Erfahrungen und Fortschritte, aber



auch über die gleichzeitig immer höher gestiegenen Anforderungen an die heutigen Wohnverhältnisse ermöglichen.  
Die Redaktion.

Die Baugenossenschaft des eidgen. Personals Zürich war bis heute noch nicht in der Lage, Einfamilienhäuser zu erstellen. Der weitaus grösste Teil der Mitgliedschaft sind Angestellte des Wechseldienstes, sodass ein entfernter Wohnort nicht gut in Frage kommen kann. Diesem Umstand Rechnung tragend, beschränkte sich die Tätigkeit auf den Bau von Mehrfamilienhäusern in den Stadtkreisen 5 und 6, also in der Nähe der Arbeitsstätte. Es war nicht gerade leicht, einen Anfang zu machen; beim ersten Anlauf zeigten sich gewaltige Widerstände.

Um aber nicht in den Ruf zu kommen, nur Theorie zu treiben, wurde mit Zähigkeit im Jahre 1911 der Versuch unternommen, zur aktiven Bautätigkeit zu schreiten. Mit den städtischen Behörden wurden Verhandlungen angebahnt, um den Landkomplex zwischen Limmat- und Ausstellungsstrasse im Kreise 5 für Bauzwecke zu erwerben. Das Land stand zu einem Inventarwert von 50 Franken pro m<sup>2</sup> zu Buch. Die Genossenschaftsleitung wäre gewillt gewesen, das Land zu diesem Preis zu kaufen.

Die damalige städtische Schätzungskommission aber legte dem Lande an der Limmatstrasse einen Verkehrswert von Fr. 85, demjenigen an der Ausstellungsstrasse einen solchen von Fr. 65 pro m<sup>2</sup> bei.

Für die erste Bauperiode war ein Projekt von 9 Doppelwohnhäusern mit 90 Wohnungen vorgesehen. Der Kostenvoranschlag ohne Landpreis sah eine Summe von 839 000 Fr. vor. Aus den Verhandlungen mit der Stadt ging mit Deutlichkeit hervor, dass in der Exekutive keine grosse Lust zur Unterstützung des Projektes vorhanden war, und dass man es den Schweizerischen Bundesbahnen überlassen wollte, für ihre Angestellten Wohnungen zu erstellen. Die Verhandlungen erlitten einen jähen Abbruch, als der Stadtrat in einer umfangreichen Zuschrift seinen Standpunkt festlegte und die Unterstützung von der Mitwirkung der S. B. B. abhängig machte. Fast zwei Jahre wurde verhandelt, bis man wusste, dass nichts zu machen war.

Um dem vorgesteckten Ziele doch nahe zu kommen und die den Mitgliedern gemachten Zusicherungen zu verwirklichen, wurde nach anderm Bauland Umschau gehalten. In anerkannter Weise nahm die Kreisdirektion III der Schweizerischen Bundesbahnen einen entgegenkommenderen Standpunkt ein und verkaufte der Genossenschaft an der Röntgenstrasse in Zürich 5 einen Landkomplex von 2600 m<sup>2</sup> zu 27 Fr. pro m<sup>2</sup>. Zudem wurde die Zusicherung abgegeben, die II. Hypothek zu einem Zinsfuss von 4 Prozent zu übernehmen unter Festsetzung der Amortisationsquote auf ½ Prozent.

Im Juli 1915 wurde mit dem Aushub begonnen und die Vollendung dieser ersten Kolonie als Grundstein unserer Genossenschaft vollzog sich ziemlich reibungslos. Das Projekt erhielt 4 Stockwerke mit ausgebautem Dachstock, sodass in 8 Häusern 20 Zweizimmer-, 52 Dreizimmer- und 8 Vierzimmerwohnungen, zusammen 80 Wohnungen, erstellt werden konnten. Die Küchen wurden in allen Wohnungen in der gleichen Grösse von 9 m<sup>2</sup> gehalten. Das Gleiche trifft zu, bei den Wohnzimmern und dem Hauptschlafzimmer, die einen Rauminhalt von 16 m<sup>2</sup> erhielten. In den Vierzimmerwohnungen hat das zweite Schlafzimmer eine Grösse von 14 m<sup>2</sup> und das dritte eine solche von 12 m<sup>2</sup>; ebenso gross wurde das zweite Schlafzimmer der Dreizimmerwohnungen erstellt. Als Bodenbelag wurde in allen Zimmern Pitchpineholz verwendet. Bei der Tapetenwahl für die Schlafzimmer wurde den Wünschen der Mieter nach Möglichkeit Rechnung getragen. Die Wohnzimmer erhielten eine einheitliche Ruffenbespannung, ebenso Korridor und Treppenhaus. Von der Gasbeleuchtung wollte niemand mehr etwas wissen, demzufolge wurde in allen Räumen, wie auch im Treppenhaus, die elektrische Beleuchtung eingerichtet. Nur wenige Jahre liegen hinter uns, aber damals hatte sich die Genossenschaftsleitung verschiedentlich mit der Beleuchtungsanlage zu befassen. Verschiedene Einrichtungen, die unter den heutigen Verhältnissen als selbstverständlich angesehen werden, wurden damals zum Teil als Luxuseinrichtungen betrachtet. Die Beschaffung von Gasherden mit Bratofen bedeutete für die Mieter eine nennenswerte Annehmlichkeit. Mit der Erstellung von Badzimmern war man noch zurückhaltend; es wurden nur im Keller gemeinsame Baderäume geschaffen. Immerhin darf gesagt werden, dass das Werk gelungen ist. Sämtliche Arbeiten wurden solid und schön ausgeführt, sodass die Reparaturarbeiten seither keine ausserordentlichen Ausgaben erforderten. Leider kann von den Öfen nichts Vorteilhaftes gesagt werden. Der Verwaltungsrat hatte sich alle Mühe gegeben, ein gutes und solides System zu wählen, das sich aber dann nicht bewährte. Viele Öfen mussten vollständig neu erstellt werden und mit der Zeit werden alle Öfen umgebaut werden müssen. Das belastet die Betriebsrech-

nung verhältnismässig stark, wird aber zu keinen weiteren Mietzinssteigerungen führen.

Die Durchschnittsmietzinse betragen:

für Zweizimmerwohnungen 550 Fr.;  
für Dreizimmerwohnungen 680 Fr.;  
für Vierzimmerwohnungen 875 Fr.

Zufolge der Geldentwertung mussten später die Mietzinse um 20 Prozent erhöht werden.

Die Bauabrechnung ergab folgendes Bild:

Totale Erstellungskosten	Fr. 775,896.14
„ „ ohne Land u. Umgebung	Fr. 667,079.51
Kubikmass total	23,162 m <sup>3</sup>
Preis pro m <sup>3</sup> nach den Bestimmungen des S. J. A.	Fr. 28.80

Gegenüber den heutigen Verhältnissen zeigt sich ein recht günstiges Bild; diese erste Kolonie darf sich heute noch sehen lassen.

### Behördliche Massnahmen. - Mesures officielles.

Basel-Stadt. Am 9. Juli 1925 leitete der Grosse Rat folgendes, mit 5055 Unterschriften versehenes Initiativbegehren an den Regierungsrat zur Berichterstattung, in ablehnendem Sinne, mit nachfolgender Begründung.

1. Zur Behebung der Wohnungsnot im allgemeinen und kinderreichen Familien im besonderen, sind während der nächsten drei Jahre, erstmals im Jahre 1926, auf Rechnung der Einwohnergemeinde Basel, je 200 Wohnungen von drei und vier Zimmern zu erstellen.
2. Der Regierungsrat wird ferner beauftragt, sich namens der Einwohnergemeinde, an gemeinnützigen Genossenschaften zum Bau von Wohnungen bis zur Hälfte des jeweiligen Anteilscheinkapitals unter Berechnung eines mässigen Zinsfusses, zu beteiligen und an solche Genossenschaften Beiträge bis zum Höchstbetrage von 25 Prozent der Bausumme zu gewähren.
3. Es ist dem Regierungsrat überlassen, Ein- oder Mehrfamilienhäuser erstellen zu lassen und an Ein- oder Mehrfamilienhäuser Beiträge im Sinne von Ziffer 2 zu leisten.
4. Die auf Grund dieses Beschlusses von der Einwohnergemeinde erbauten Wohnungen und ferner Wohnungen, die von Genossenschaften erstellt, deren Bau aber durch Beiträge gemäss Ziffer 2 unterstützt wurde, sind zu einem verbilligten Mietpreis abzugeben:
  - a) Die Verbilligung der Mietpreise beträgt für Gemeindewohnungen (Ziffer 1) im Durchschnitt 25 Prozent und hat für Genossenschaftswohnungen (Ziffer 2) mindestens dem Prozentsatz des unverzinslichen und nicht rückzahlbaren Beitrages aus öffentlichen Mitteln zu entsprechen.
  - b) Bei der Vermietung der gemäss Ziffer 1 erstellten Wohnungen müssen in erster Linie Familien mit geringerem Einkommen und mit Kindern berücksichtigt werden.
  - c) Bei Festsetzung der Mietpreise ist auf die Einkommensverhältnisse und auf die Zahl der nicht erwerbsfähigen Familienangehörigen der Mieter abzustellen.
5. Die mit Beiträgen des Staates von Genossenschaften erstellten Wohnungen dürfen nur mit Einwilligung des Regierungsrates in Privateigentum übergehen. In allen Fällen hat sich die Einwohnergemeinde das Vorkaufsrecht vorzubehalten.

Aus dem Berichte des Regierungsrates entnehmen wir folgendes:

Die eigentliche Wohnungsknappheit setzte in Basel erst 1918 ein und steigerte sich bald zur Wohnungsnot, so dass der Vorrat an unbesetzten Wohnungen 1923 und 1924 auf 0,2 % d. h. weniger, als das Zehnfache dessen sank, was früher als normal galt. Ende 1924 musste derjenige Mieter, der eine Wohnung suchte, einen 22% oder mehr als 1/5 teuren Mietzins bezahlen als der Durchschnitt der bereits besetzten Objekte. Auch die Verteuerung der besetzten Wohnungen setzte bald ein und erreichte, wenn auch nur langsam, infolge Mieterschutz, Ende 1924 66%. Heute sind die Ausgaben für die Wohnung mehr gestiegen, als diejenigen für Nahrung und Kleidung. Speziell kinderreichen Familien fällt es sehr schwer, eine zweckmässige und nicht zu teure Unterkunft zu finden, obschon eine gewisse Entspannung, dank der sehr rege gewordenen privaten und baugenossenschaftlichen Bautätigkeit, unverkennbar ist.