

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

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

Heft 4

PDF erstellt am: **11.07.2024**

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.

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 m² 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 m² zu 27 Fr. pro m². 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 m² gehalten. Das Gleiche trifft zu, bei den Wohnzimmern und dem Hauptschlafzimmer, die einen Rauminhalt von 16 m² erhielten. In den Vierzimmerwohnungen hat das zweite Schlafzimmer eine Grösse von 14 m² und das dritte eine solche von 12 m²; 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 ³
Preis pro m ³ 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.

Die Zahl der neuerstellten Wohnungen betrug im Jahre

1910	1047
1914	481
1916	165
1918	52

Infolge der auf Grund des Bundesratsbeschlusses vom 15. Juli 1919 eingeleiteten Subventionen nahm sie rasch wieder zu, nämlich:

1919	110
1920	298
1921	500
1922	471
1925	516
1924	667
1925	877

Im laufenden Jahre 1926 sollen in bereits begonnenen Bauten 725 Wohnungen bezugsfähig werden.

Die Zahl der bedürftigen, kinderreichen Familien, die durch das Initiativbegehren berücksichtigt werden sollen, beträgt 1102, wobei aber weniger der Mangel an Wohnungen, als die Höhe der zur Zeit verlangten Mietpreise besonders drückend empfunden wird. Wohl vermag die Bereitstellung neuer Mietobjekte, die nachher zu einem den Baukosten entsprechenden Mietzins abgegeben werden, den effektiven Wohnungsmangel zu mildern, nicht aber das Verlangen nach billigen Wohnungen zu befriedigen, solange nicht ein Rückgang der Baukosten einsetzt. Die Verwirklichung des Initiativbegehrens aber, welches die Lösung darin erblickt, dass die Einwohnergemeinde auf 25 Prozent des zur Verzinsung notwendigen Betrages des aufgewendeten Kapitals verzichte und an Baugenossenschaften, Subventionen bis 25 Prozent der Bausummen gewähre, verbirgt in sich eine grosse Gefahr. Sie hätte nämlich zur Folge, dass Wohnungen geschaffen würden, deren Mietzins im Verhältnis zu den aufgewendeten Baukosten zu billig sind. Ein derartiges Vorgehen hat wiederum zur Folge, dass der private Unternehmer seine Neubauten nicht zu den gleich niedrigen Preisen vermieten kann und seine Bautätigkeit einstellt. Dadurch wird der Staat gezwungen, immer weitere Wohnungen zu erstellen, ohne dass dadurch der Wohnungsbedarf gedeckt werde, wie es in Zürich der Fall ist. Woher aber soll der Staat die Mittel nehmen? Dieses «Staatsmonopol» im Wohnungsbau aber zeitigt noch eine weitere schlimmere Folge, indem es ungleiches Recht schafft. Im Verhältnis zur Gesamt-Wohnungszahl, können nur eine kleine Zahl von Familien in diese, mittels öffentlicher Gelder verbilligten Wohnungen, Aufnahme finden, während die übrigen sich den Preisen des Wohnungsmarktes unterziehen müssen. Warum sollen nicht alle, der gleichen staatlichen Fürsorge ebenfalls teilhaftig werden? Wohl wurden solche Subventionen früher gegeben, es handelte sich aber damals um Notstandsarbeiten, als die Baukosten so unerschwinglich hoch waren, dass ohne Subvention überhaupt nicht gebaut wurde. Es wäre verfehlt, die heute wieder erwachte Baulust durch Massnahmen im Sinne des Initiativbegehrens zu unterdrücken.

Der Regierungsrat erinnert endlich an seine bisherige Hilfsaktion für die Beschaffung geeigneter Wohngelegenheit für kinderreiche Familien, durch Gewährung von Bankrediten, Subventionen und II. Hypotheken, welche 1924 begann und sich auf heute noch im Bau befindlichen, genossenschaftlichen Bauten erstreckt.

Nach seinem Dafürhalten sollte sich die staatliche Tätigkeit auf dem Gebiete der Förderung des Wohnungsbaues auch in Zukunft, in die Gewährung, bezw. Verbürgung von II. Hypotheken mit mässigem Zinsfuss und jährlichen kleinen Amortisationen, sowie durch die vorübergehende Uebernahme von Anteilscheinen beschränken.

Ein Entscheid des Bundesgerichtes.

Die Kreise, die sich mit dem Problem des Kleinhauses beschäftigen, muss ein Entscheid des Bundesgerichtes in der Baurechtfrage interessieren. Das Baurecht wurde mit Art. 779 des neuen Zivilgesetzbuches eingeführt und es haben verschiedene Städte, vor allem Basel und Bern, von demselben Gebrauch gemacht. In Bern wurde in der Praxis das Baurecht mit der Verpflichtung zur Bezahlung der Grundrente zu einem einzigen dinglichen Verhältnis verbunden und als solches im Grundbuch eingetragen. Im Falle der Säumnis des Schuldners in der Bezahlung der Grundrente war dem Gläubiger das Recht gegeben, auf dem Wege der Zwangsvollstreckung Befriedigung aus dem Erlös des Baurechtes und des Sondereigentumes (also dem auf dem Lande erstellten Haus) zu verlangen.

Ein säumiger Berner Rentenschuldner bestritt nun die Berechtigung der angedrohten Pfandverwertung und das Bestehen einer dinglichen Sicherheit für die verein-

barte Grundrente und zwang damit die Stadt Bern auf den Weg vor die Gerichte. Nun hat ihm das Bundesgericht Recht gegeben und erklärt, dass die dingliche Eintragung einer Verpflichtung zur Zahlung der Grundrente im Grundbuch nicht möglich sei. Diese Verpflichtung bilde wohl einen Bestandteil des mit dem Erwerb des Baurechtes verbundenen Rechtsgeschäftes, aber niemals einen Bestandteil des Baurechtes selber. Dienstbarkeiten, die an eine Bedingung geknüpft sind, dürfen aber nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Und selbst wenn man anerkennen wollte, dass eine solche Zahlungspflicht in das dingliche Recht einbezogen werden könnte, so erwächst damit dem Gläubiger doch kein Recht zu einer pfandrechtsähnlichen Verwertung des Eigentums des Schuldners. Ein solches Verwertungsrecht gewähren nur die dinglichen Wertrechte.

Das einzige Recht, das dem Gläubiger der Grundrente bleibt, ist das, dass er nicht verpflichtet ist, einen eventuellen Käufer eines eingetragenen Baurechtes als neuen Grundrentenschuldner anzuerkennen, ohne dass damit allerdings gesagt ist, was geschieht, wenn er dies nicht tut. Die Wirkung dieser Bestimmung ist ohne Zweifel die, dass die bisher eingetragenen Baurechte unverkäuflich werden und dass die Baurechtinhaber genötigt sind die Grundstücke zu erwerben, um wieder in den Besitz der Veräusserungsmöglichkeit zu gelangen. Dass die Stadt Bern unter diesen Verhältnissen schon längst keine Baurechtsverträge mehr abgeschlossen hat und die Baurechtinhaber nach Möglichkeit zum Erwerb ihrer Parzellen zu veranlassen sucht, ist wohl verständlich, stehen doch durch diesen Entscheid des Bundesgerichtes die Sicherheiten für die Grundrente vollständig in der Luft.

Wenn immer und immer wieder die Forderung erhoben wird, die Gemeinden sollten Bodenpolitik treiben und von erworbenem Boden keinen Quadratmeter mehr verkaufen, so ist dieser Forderung nun aller Rückhalt genommen. Nun stehen die Städte vor der Wahl, den kommunalen Wohnungsbau wieder aufzunehmen oder auf die Bodenpolitik zu verzichten. Ob dieser Entscheid des Bundesgerichtes, so wie unsere Gesetze einmal sind, nicht anders ausfallen konnte, bleibt dahin gestellt. Jedenfalls ist er von allen, die für Wohnungsreform arbeiten, zu bedauern.

H. H.

Luzern. In der Gemeindeabstimmung vom 28. März wurde die Vorlage über Förderung des Kleinwohnungsbaues, welche die Subventionierung von 122 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen vorsieht, mit 2950 gegen 576 Stimmen angenommen.

(Red.) Ueber die Begründung dieser Vorlage haben wir in der letzten Märznummer eingehend berichtet.

Baugenossenschaftliches.

A. B. Z. Obligationenanleihen. Es gab vor Jahresfrist eine Zeit, wo die Baugenossenschaften mit Mühe und Not Gelder auf erste Hypothek erhielten. Damals ging die Leitung der A. B. Z. daran, ein durch grundpfandversicherte Obligationen gesichertes Anleihen aufzunehmen. Mit der Zürcher Kantonalbank konnte ein Vertrag abgeschlossen werden, nach welchem diese die Treuhänderschaft für das Anleihen übernahm. Die erste Hypothek im Betrage von 120.000 Fr. wurde in 80 Titeln zu 1000 Fr. und 80 solchen zu 500 Fr. eingeteilt. Der Schuldbrief von 120.000 Fr. wurde der Kantonalbank in Verwahrung gegeben. In kurzer Zeit war das Anleihen überzeichnet, so dass an die Aufnahme eines zweiten geschritten werden musste. Diesmal handelte es sich um den Betrag von 75.000 Fr. Die Obligationen sind zu 5 Prozent verzinslich. Auch dieser Betrag ist gezeichnet, so dass

die Zeichner bald in den Besitz der Obligationen kommen werden. Es hat auch bei dieser Gelegenheit nicht an Zweiflern am Erfolg des Anleihens gefehlt. Ihre Befürchtungen sind nicht eingetroffen, da die A. B. Z. einen vollen Erfolg verzeichnen kann. Freilich ist das auch dem Entgegenkommen der Direktoren der Kantonalbank zu verdanken, insbesondere dem Leiter der Hypothekarabteilung, Herrn Dr. Daeniker, der sein Interesse an der Baugenossenschaftsbewegung schon vor Jahren durch seinen Eintritt in die A. B. Z. bekundete. Die Leitung der A. B. Z. hat stets grossen Wert darauf gelegt, den gesamten Geldverkehr mit der Kantonalbank zu regeln. Dabei ist sie gut gefahren. H.

Baugenossenschaft des Eidgen. Personals Zürich.

(Von einem Mieter in der Kolonie Letten)

Im Juli 1925 haben wir unsere ideale Kolonie, im sonnigen und staubfreien Lettenquartier bezogen. Stolz können wir sein auf unsere Genossenschaft, die uns durch eine rege Bautätigkeit solch schöne und preiswürdige Wohnungen geschaffen hat.

Aber noch nicht alle Mieter haben das begriffen, noch nicht alle haben den Genossenschaftsgedanken erfasst, und darum gibt es eben noch solche Leute, die sich nicht so recht an Ordnung und Disziplin gewöhnen können. Es war höchste Zeit, dass der Verwaltungsrat eingriff und den Beschädigungen der schönen Hof- und Gartenanlagen durch die Kinder, Einhalt gebot.

Leider kann man auch beobachten, wie Hausfrauen, vielleicht weniger in schlechter Absicht als in Gedankenlosigkeit, Teppiche und Staubtücher über den Köpfen ihrer Mitmenschen ausstauben, auch kommt es vor, dass die Türvorlagen anstatt im Hof, im Treppenhaus ausgeklopft werden, wahrscheinlich aus Bequemlichkeit.

Ebenso unangenehm ist es für die Eisenbahner, die Früh- und Spätdienst haben, deswegen sich abends früher zur Ruhe legen, oder morgens länger liegen, wenn schon vor 7 Uhr oder abends nach ein halb 9 Uhr das dröhnende Klopfen von Teppichen angehört werden muss. Denken diejenigen nicht daran, dass im einten oder andern Haus auch Kranke liegen, die doch wenigstens des Nachts der Ruhe bedürfen.

Zu Uneinigkeiten führt auch das Benützen der «Teppichklopfe»; es gibt Frauen, die gehen einfach aus Bequemlichkeit an die nächstliegende, anstatt an die ihrem Hause zugeteilte, und die Frauen, die berechtigt sind, müssen warten.

Das sind alles Sachen, die mit etwas gutem Willen vermieden werden können.

Helfen wir einander, das Leben verschönern zu unserm Nutzen und zum Nutzen der Genossenschaft. —e—

Haus und Garten. - Maison et jardin.

Gartenarbeiten im April.

In diesem Monat können angesät werden: Alle Rüben- und Rübliarten, Carotten und grosse Gartenrübli, sog. Feldrübli, Runkeln- und Riesenrübli, Schwarz- und Zuckerwurzeln, Randen und Rettige, besonders Monatsrettige, Sellerie und Lauch, Zwiebeln, Petersilie und Küchenkräuter versch. Art, Salat und Spinat, Zucker-Erbesen, Kefen und Puffbohnen, Gelbkrauser- und Schnitt-Mangold, alle Kohlgemüse, als Blumenkohl und Rosenkohl (erste Saat), Federkohl und Schnittkohl, Früh- und Spätkohl, sog. Centner- und Früh-Kabis, Blaukraut und Spitz-

sog. Zucker-Kabis, Früh-, Spät-, Zucker- und Glaskohlraben, sowie Spargeln und Tomaten, diese jedoch nur an ganz geschützter, sonnig-warmer Lage und gut zubereitetem Boden. Ueberhaupt sei man vorsichtig und verseehe sich mit gutem Deckmaterial; denn es kann trotz des anfänglich schönsten Wetters immer noch Spätfröste, ja sogar noch winterliche Kälte und Schnee geben; denn «der April ist nie so gut, er schneit dem Landmann auf den Hut»; und sogar der schöne Mai, ist von Schnee nicht immer frei». Nicht genug kann man das den angehenden Gartenfreunden und besonders jungen Hausfrauen ans Herz legen, welche gewöhnlich nur gar zu festes Vertrauen zu dem schönen Frühling haben. Vor allem sei man vorsichtig mit den zarten Blumen, welche frostiges Wetter nicht so leicht ertragen und oft schon bei rauhem Winde welken. Man warte daher lieber noch, bis sich wirklich warmes, zuverlässiges Wetter einstellt und keine gefährlichen Rückfälle mehr zu befürchten sind. — Die Fuchsien, Geranien, Hortensien etc. können nun auf einige gute und gesunde Augen, resp. auf kräftige, letztjährige Triebe zurückgeschnitten in andere, etwas grössere Töpfe mit guter Erde verpflanzt mit warmem Regenwasser begossen und an die Sonne gestellt werden. Bei kalten Nächten bringe man sie jedoch unter Dach oder decke sie gut mit Tüchern; doch so, dass nicht die jungen Triebe dabei abgebrochen werden. — Jetzt ist es auch Zeit, um Setz Zwiebeln zu stecken, Schnittlauch zu versetzen, Erdbeeren zu pflanzen (welche allerdings dieses Jahr nicht mehr sehr viele Früchte bringen, dafür aber dann nächstes Jahr um so volleren Ertrag geben). Jetzt werden auch günstig die Kübelpflanzen versetzt und wo nötig zurückgeschnitten; doch schneidet man besser nur einzelne Zweige, welche zu dicht stehen, heraus, damit sie umso schöner blühen und wieder kräftige Triebe bilden. Nächstes Jahr sodann lässt man diese blühen und schneidet die älteren wieder heraus und so fort, so dass man immer kräftige, reichblühende Pflanzen mit jungen Trieben und schönen, grossen Blättern hat. —

Hypothekarwesen - Hypothèques.

Aus dem Rechnungsbericht für 1925 der «Schweizerischen Bodenkredit-Anstalt in Zürich» entnehmen wir folgendes:

Die Bodenkredit-Forderungen machen 95,55 Mill. Fr. aus (1924 94,55 Mill. Fr.). Der Bericht betont ausdrücklich, dass die Summe ausschliesslich schweizerische Hypotheken darstellt. Das Geschäftsjahr 1925 habe den Hypothekenbanken besonders auf dem Platze Zürich reichlich Gelegenheit zur Geschäftstätigkeit geboten. Neben dem subventionierten und kommunalen Wohnungsbau sei erfreulicherweise auch eine Zunahme der privaten Bautätigkeit zu konstatieren. Hiezu dürften, nach dem Bericht, nicht zum mindesten die getroffenen behördlichen Erlasse betreffend Aufhebung des Mieterschutzes beigetragen haben. Obschon auf dem Geld- und Kapitalmarkt sozusagen das ganze Jahr eine ausgesprochene Flüssigkeit zu konstatieren war, hielten sich die Hypothekenzinssätze bis gegen Ende des Berichtsjahres ziemlich stabil. Auch im Berichtsjahre sei der Eingang der Hypothekenzinsen ein normaler gewesen.

L'Alliance Foncière de Genève

Société cooperative, fondée en 1925.

A pour but de placer des fonds en Suisse, à l'abri des surprises politiques et financières, au moyen d'un système de parts sociales dont chacune représente une partie effective de sa propriété immobilière.

Elle est organisée en syndicat d'affaires immobilières, pourvoit aux achats d'immeubles et de valeurs immobilières, ainsi qu'à la gestion de ces biens.

Verbandsnachrichten - Nouvelles des Sections

1. Mitteilungen des Zentralvorstandes.

Vorstandssitzung vom 20. März 1926 in Bern. Die Delegation referiert über die Konferenz, welche am 27. November 1925 beim Bundesrat über die Frage der Förderung des Kleinwohnungsbaues durch den Bund stattgefunden hat. — Es erfolgt eine Aussprache über unser neues Verbandsorgan, wobei auf die Notwendigkeit der möglichststen Verbreitung der Zeitschrift hingewiesen wird. —

Der Vorstand beschliesst, zu Art. 11, lit. b des bundesrätlichen Entwurfes zu einem Tuberkulosegesetz eine Eingabe an die nationalrätliche Kommission zu machen, damit die vom Ständerat gestrichene Bestimmung in geeigneter Form doch Aufnahme ins Gesetz findet.

Nach eingehender Diskussion fasst der Vorstand den einstimmigen Beschluss zu Handen der Generalversammlung, den Namen des Verbandes abzuändern in «Schweizerischer Ver-

band für Wohnungswesen und Wohnungsreform». Die Tätigkeit des Verbandes soll sich nicht allein auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues beschränken, sondern sie soll das ganze Wohnungsproblem in seinem weiten Umfang umschliessen. Sie soll die technische, wirtschaftliche, finanzielle, städtebauliche, hygienische Seite ebenso sehr beschlagen, wie die soziale und die besondere Form der gemeinnützigen Bautätigkeit. Der neue Name wird Inhalt und Tendenz des Verbandes für das grosse Publikum in klarerer Weise zum Ausdruck bringen.

Wenn der Verband eine grössere Tätigkeit entfaltet, bedarf er wieder vermehrter Mittel. Deshalb wird der Vorstand der Generalversammlung beantragen, die Einnahmen hälftig zu teilen, statt wie bisher $\frac{1}{4}$ zu Gunsten des Verbandes und $\frac{3}{4}$ zu Gunsten der Sektionen.

Die Generalversammlung des Verbandes wird auf Samstag und Sonntag, den 8./9. Mai 1926 in Zürich festgesetzt.

Die Sektion Zürich hat sich zur Beteiligung an der Durchführung bereit erklärt.

Der Vorstand beschliesst den Beitritt zur Schweiz. Gesellschaft für Gesundheitspflege und meldet sich zum Anschluss an die Schweiz. hygienische Arbeitsgemeinschaft an.

Der Vorstand erklärt sich bereit, die Durchführung der Vorarbeiten für die schweizerische Ausstellung an der internationalen Wohnungs- und Städtebautagung vom September 1926 in Wien, zu übernehmen. Es wird hierfür eine kleine Kommission, bestehend aus Vertretern von Zürich, Basel, Bern und der Westschweiz bestellt.

Die Verarbeitung der Ergebnisse der Musterhausaktion, welche sich auf insgesamt 18 Kolonien und Musterhausbeispiele bezieht, wird Herrn Architekt H. Eberlé in Zürich 2 übertragen. Die Arbeit wird im Laufe des Frühjahrs 1926 durchgeführt werden können.

Der Verkauf der bisherigen Publikationen No. 1—4 des Verbandes wird der Neuland-Verlag A.-G. in Zürich übertragen.

2. Société coopérative d'Habitation, Lauanne.

Extrait du Rapport sur l'Exercice 1925.

Malgré de nombreux obstacles, la mise en chantier du «Groupe de Cour», a en lieu le 28 septembre dernier, satisfaction bien méritée par les organes dirigeants et les architectes qui ont accompli un gros travail.

Ce groupe comprend 64 logements de 5 chambres et baignoires, qui pourront être loués aux mêmes prix que ceux d'Ouchy, grâce à une subvention extraordinaire de la dernière heure. Une fois ces appartements loués et après 5 ans d'existence, la société en aura 157 en exploitation.

La mise en chantier de ce groupe a permis de recruter 116 nouveaux membres ayant souscrit 237 nouvelles parts sociales, portant le nombre des dites à 1500 et auxquelles viendront s'ajouter celles souscrites par les entrepreneurs et locataires de cour, soit environ 200.

Le capital versé au 31 décembre se monte à 582518 Frs., compris 1107 parts entièrement libérées. Les parts souscrites représentent en tout 510.000 Frs.; il reste donc à encaisser 150.000 Frs. environ pour couvrir tous les frais de construction. Il est regrettable de devoir constater que les locataires ne mettent pas assez d'empressément à souscrire de nouvelles parts.

Les relations entre locataires sont excellentes et il n'y en a eu en 1925 que 7 mutations à enregistrer.

Cette année fut bonne aussi au point de vue finances; le bénéfice net est de 11994.90 Frs. ce qui permet de servir aux sociétaires le dividende statutaire maximum de 4 %. Le bénéfice sera porté aux fonds de réserve, d'entretien, d'assurance et d'amortissement.

L'exploitation des deux groupes est normale et les frais d'entretien modestes. Le fonds d'entretien s'élève à 29.000 Frs. environ. Les résultats des 4 premières années sont pleinement satisfaisants; ils bouclent avec total de réserves de 60.000 Frs., amortissements sur immeubles non compris. La Société ose espérer que cela inspirera entière confiance à tous ceux qui veulent bien lui confier leurs fonds, y compris les établissements financiers. Elle adresse des remerciements à l'Office du Travail de Berne qui, en juillet dernier la fit bénéficier d'une subvention, cela lui permet d'en obtenir également une de la Commune de Lausanne.

Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals Zürich.

Ueber die erfreuliche Tätigkeit und den Erfolg dieser rührigen Baugenossenschaft gibt der bereits erschienene Geschäftsbericht mit Jahresrechnung für das Jahr 1925 interessante Auskunft.

Die bereits erstellten Bauten stellen einen Anlagewert von über 2½ Millionen Franken dar. Die 4. Bauperiode des Lettenprojektes mit 100 Wohnungen, konnte auf den vorgesehenen Bezugstermin, 1. Juli, bezogen werden, wobei sich der Architekt, wie die Genossenschaftsleitung, alle Erfahrungen der letzten Jahre, reichlich zu Nutzen zu machen wussten.

Das Projekt Röntgen-Heinrich-Ottostrasse mit 30 drei und vier Zimmerwohnungen, welches ursprünglich durch langwierige Verhandlungen bezüglich des Landankaufs, verzögert wurde, konnte ebenfalls in der vorgeschriebenen Zeit ausgeführt und bezogen werden und fand allgemeinen Beifall.

Im Bau begriffen ist ein weiteres Projekt an der Heinrich-Röntgen-Albertstrasse mit 75 Wohnungen, welche auf 1. Juli 1926 bezogen werden sollen. Als Neuerung soll hier das bisherige Ofensystem durch eine Zentralheizung mit einer einzigen Feuerstelle, verbunden mit einer Warmwasseranlage, die den Hausfrauen zu jeder Tagesstunde Heisswasser liefert, eingerichtet werden. Hierüber werden wir s. Z. gesondert berichten können.

Im Geschäftsjahre überstieg die Nachfrage nach leeren Wohnungen bei weitem das mögliche Angebot. Der Verkehr zwischen den einzelnen Genossenschaftlern war ein recht guter.

Die Wohnungskontrollen haben erfreuliche, den Mietern zur Ehre reichende Befunde ergeben.

Der Mitgliederbestand zeigt folgendes Bild:
Stand am 31. Dez. 1924 — 767 Mitglieder mit 1531 Anteilen
Stand am 31. Dez. 1925 — 913 Mitglieder mit 1852 Anteilen

Nach den nötigen Verzinsungen, Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds und Amortisationskonto ist für sämtliche Kolonien, die Bilanz zwischen Aktiven und Passiven, hergestellt.

Sektion Zürich.

Die Generalversammlung findet am Samstag, den 24. April 1926, nachmittags 3 Uhr im Kunstgewerbemuseum (Vortragssaal), Museumstrasse, statt. Nebst den statutarischen Geschäften (siehe Inserat) wird ein Referat gehalten werden über: «Die Vorlage des Regierungsrates des Kts. Zürich betreffend die Wohnrechtsinitiative von 1924, die Wohnbauinitiative von 1925 und den Gegenvorschlag hiezu. Die der Sektion Zürich angeschlossenen gemeinnützigen Baugenossenschaften und Gemeindebehörden, sowie auch die Einzelmitglieder (Private und Firmen etc.) sind zum Besuch der Generalversammlung freundlichst eingeladen. Sodann verweisen wir an dieser Stelle noch auf die am Samstag und Sonntag, den 8./9. Mai 1926 im Kunstgewerbemuseum der Stadt Zürich stattfindende Generalversammlung des Schweizerischen Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Daran anschliessend findet ein öffentlicher Lichtbildvortrag statt von Herrn Stadtbaumeister Herten über: «Das Wohnungswesen der Stadt Zürich». — Sonntag, den 9. Mai 1926, vormittags 10 Uhr ist in drei verschiedenen Gruppen die Besichtigung angeordnet von Wohnkolonien (Mehr- und Einfamilienhäuser) der Stadtkreise 5 und 6 und Oerlikon. Auch zu diesen Veranstaltungen sind alle unsere Mitglieder gebeten, sich zahlreich daran zu beteiligen. Der Vorstand.

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich.

Am Samstag, dem 24. April, abends halb 8 Uhr, findet im Grossen Saale des Volkshauses die ordentliche Jahresgeneralversammlung statt. Die Geschäfte erfordern das Erscheinen vieler Genossenschaftler. Da jedes Jahr ein Drittel des Vorstandes der Erneuerungswahl untersteht, wird darauf geachtet werden müssen, wieder arbeitsfreudige Genossenschaftler in die Behörde zu wählen. Es sind im Laufe des Jahres schon einige Rücktritte aus dem Vorstand erfolgt, so dass für deren Ersatz zu sorgen ist. Es gibt das Gelegenheit, jeder Gruppe zu einer Vertretung im Zentralvorstand zu verhelfen.

Mittellungen. - Communiqués.

Zu Prof. Dr. Albrecht's 70. Geburtstage.

Die «Zeitschrift für Wohnungswesen», Organ des Hauptverbandes deutscher Baugenossenschaften und Wohnungsfürsorgegesellschaften feiert in einem Sonderheft (16. März 1926) den 70. Geburtstag von Professor Dr. Albrecht. Auch in der Schweiz sind die hohen Verdienste Albrechts um die Förderung der Wohnungsreform, der gemeinnützigen Bautätigkeit und speziell des baugenossenschaftlichen Gedankens, wie auch seine uneigennützigste Tätigkeit, die er aus Leib und Seele ausübte, als langjähriger Leiter der Zentralstelle für Volkswohlfahrt, weit bekannt. Auch wir Schweizer wollen deshalb den nunmehr 70jährigen Professor und Ehrendoktor Albrecht beglückwünschen. Red.

Der am 3., 4. und 5. September in Bern und Interlaken tagende Internationale Mittelstandskongress hat zum Wohnungsproblem nachstehende Resolution gefasst:

a) Das Wohnungsproblem ist eines der wichtigsten volkswirtschaftlichen Probleme;

b) das einzig taugliche Mittel zur Lösung des Problems ist die Förderung der privaten Bautätigkeit und zwar durch die Wiedereinstellung der vollen Freiheit im Bau- und Wohnungswesen und Abwehr von Uebergriffen der Baustoffkartelle;

c) für die Uebergangszeit und soweit es die besondern Verhältnisse in den einzelnen Ländern unbedingt erfordern, können folgende Beihilfemassnahmen in Betracht fallen:

1) Erleichterung der Kapitalbeschaffung in genügender Höhe und Sicherung der Rentabilität,

2) Massnahmen zur Stabilisierung des Hypothekenzinses,

3) Steuererleichterungen und Subventionen, insbesondere zur Erstellung von Wohnungen für kinderreiche Familien und für kleine Wohnungen.

Für die Details der interessanten Diskussion des Kongresses über die Wohnungs- und spez. Hypothekarfragen sei auf den gedruckten «Bericht über den Mittelstands-Kongress vom 2., 3. und 4. September 1925» verwiesen. Er kann zum Preise von Fr. 10.— beim Sekretariat der Internationalen Mittelstands-Union, Bürgerhaus, Neugasse, Bern, bezogen werden.

Red. Um etwaigen Vorwürfen über bevorzugte oder einseitige Behandlung unserer Veröffentlichungen über Klein- oder Mehrfamilienhäuser zu begegnen, teilen wir den Herren Architekten, Baugenossenschaften etc. unseres verehrten Leserkreises mit, dass wir auch bereit sind, ähnliche, uns eingesandte Behandlungen zu veröffentlichen. Selbstverständlich müssen wir uns aber in bezug auf Auswahl und Zeitpunkt der Veröffentlichung freie Hand vorbehalten.

Bücher und Zeitschriften. - Bibliographie.

Jahrbuch für Wohnungs-, Siedlungs- und Bauwesen, Band II, Jahrgang 1924/1925. Herausgegeben von Stadtbaudirektor Dr. ing. Albert Gut (München) in Verbindung mit dem Reichsarbeitsministerium und der Vereinigung deutscher Wohnungssämter. Verlag Otto Stollberg u. Co., Berlin.

Die Publikation enthält in ihrem ersten Teil einen zusammenfassenden Ueberblick über die behördlichen Massnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs-, Siedlungs- und Bauwesens im letzten Jahrzehnt. Der zweite Teil gibt eine Darstellung der Organisation des Bauwesens in Deutschland (Bauplanung, Baufinanzierung, Bauausführung, Bauindustrie und Nebengewerbe, sozialpolitische Organisation), ferner interessante Winke zum Kleinhausbau und Mitteilungen über die Aufwertungsfrage. Sodann folgt eine Uebersicht über die gesetzlichen und Verordnungsvorschriften des Reiches und der Länder und schliesslich die Publikationen der wichtigsten Erlässe im Wortlaut. Hier findet sich ein grosses Material, das für jeden, der sich mit der Wohnungsfrage befasst, von aktuellem Interesse ist.

Schriften des Schweizerischen Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues.

Wir lenken die Aufmerksamkeit unserer Leser auf einige Schriften, die vom obengenannten Verband herausgegeben, noch heute durch ihren inneren Wert ernste Beachtung verlangen. Behandeln sie doch Fragen, die durchaus zeitgemäss sind.

«Die Bekämpfung der Wohnungsnot» ist der Titel einer dieser Schriften. Ihr Inhalt ist ein Gutachten, das von Herrn Dr. Manuel Saitzew, Privatdozent für Nationalökonomie und Statistik an der Universität Zürich, im Auftrage des Schweiz. Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues erstattet wurde. Es handelt sich hier um eine sehr gediegene Arbeit, die, ob gleich nach den Methoden strengster Wissenschaftlichkeit aufgebaut, auch der Praxis in jeder Beziehung gerecht wird. Sie umschreibt das Problem deutlich und gibt gleichzeitig die Mittel und Wege zu seiner Lösung an. Wir machen besonders die Behörden aufmerksam auf diese Schrift. Sie wird ihnen in vielen Punkten, die sie besonders angehen, Belehrung und Anregung geben.

Was die Stadt Zürich auf dem Gebiete des kommunalen Wohnungsbaus in dem Zeitabschnitt von 1910—1920 geleistet hat, schildert der frühere Adjunkt des Stadtbaumeisters von Zürich, Architekt H. Eberlé in einer reich illustrierten Broschüre. Klare Uebersichtlichkeit und Beschränkung auf das

Wesentliche, zeichnen sie ebenso aus, wie plastisches Herausarbeiten des Herstellungsprozesses der einzelnen Wohnkolonien. Die Schrift ist fesselnd und lehrreich, sowohl für den Bauherrn, wie für den Baumeister. Bauplan und Baukosten sind bei der Beschreibung einer jeden Kolonie ebenso berücksichtigt wie die Rendite. Die Schrift besitzt schon deshalb einen praktischen Wert, abgesehen davon, dass sie einen guten Ueberblick über eine abgeschlossene kommunale Bauperiode gibt.

Wärmetechnische und wärmewirtschaftliche Grundzüge im Kleinwohnungsbau von Hein. Lier, früher städtischer Heizungsingenieur in Zürich, ist der Titel der dritten Schrift. — Wie der Titel sagt, berücksichtigt sie die Kleinwohnung. Es ist durchaus angebracht, dass die Fortschritte, die auf dem Gebiete der Wärmetechnik erzielt wurden, unter dem Gesichtspunkt der Kleinwohnung von sachverständiger Seite behandelt wurden. Die vorliegende Schrift erfüllt darum einen praktischen Zweck. Sie gibt Fachleuten und Laien wertvolle Anregungen.

Diese Schriften sind zu ermässigten Preisen bei der Administration dieser Zeitschrift Talstrasse 60, Zürich, zu beziehen. Preise: Die Bekämpfung der Wohnungsnot 3 Fr., Der kommunale Wohnungsbau der Stadt Zürich 1 Fr. und Wärmetechnik und wärmewirtschaftliche Grundzüge im Kleinwohnungsbau — 50 Fr.

Briefkasten - Boîte aux lettres.

An das Mitglied K. L. in B. Wir danken Ihnen für ihre freundliche Mitteilung. Dass Sie von 150 Mitgliedern ihrer Genossenschaft 114 als Abonnenten auf unsere Verbandsschrift gewonnen haben, ist ein schöner Erfolg, zu dem wir sie beglückwünschen. Die übrigen Mitglieder werden sie mit der Zeit gewiss noch zu einem Abonnement veranlassen können. Ihr Beispiel sei zur Nachahmung empfohlen.

Bemerkungen der Redaktion. Observations de la rédaction.

Die Redaktion behält sich das Recht vor, einzelne Berichte zu kürzen. — La rédaction se réserve le droit d'abrégé les communications.

Text und Clichés dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung der Redaktion nicht nachgedruckt werden. — Sämtliche Pläne bleiben ausschliessliches Eigentum ihrer Verfasser.

Les articles ainsi que les clichés ne peuvent être reproduits qu'avec l'autorisation spéciale de la rédaction. Les plans publiés restent la propriété exclusive de leurs auteurs.

Redaktionsschluss am 1. jeden Monats.

(Bemerkung d. Administrat.) Wir bitten um deutliche Ausfüllung der Abonnementsklärungen. Eine Anzahl Abonnementszettel sind unausgefüllt an uns gelangt. Abonnementsgelder bitten wir einzuzahlen auf Postcheck VIII 8651.

Die Administration.

Wir bitten unsere Mitglieder bei Ihren Aufträgen und Bestellungen die Inserenten unserer Zeitschrift zu berücksichtigen.

GENOSSENSCHAFT

FÜR

Spengler-, Installations- und Dachdeckerarbeit

ZEUGHAUSSTR. 43 ZÜRICH TELEPH. S. 4847

empfiehlt

Spenglerarbeiten - Dachdeckerarbeiten - Asphaltarbeiten

Sanitäre und Installationsarbeiten.

Geschäftsgründung 1907



Beste Referenzen