

# Die Kolonie Leimbach der A.B.Z.

Autor(en): **Hintermeister, A.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

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

Heft 6

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100164>

## **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.

Der Kubikmeterpreis umbauten Raumes, inclusive Architektenhonorar, aber ohne Landankauf und Umgebungsarbeiten beträgt Fr. 52.20 für das einfache und Fr. 51.50 für das Doppelhaus.

Die erhaltenen Subventionen «à fonds perdu» von Bund und Kanton rührten zum grossen Teil von Ueberschüssen zweier anderer Kolonien der A. B. Z. her, bei denen die vorgesehenen Baukosten nicht erreicht würden. Bei der besprochenen Baugruppe wurde der Kostenschlag genau eingehalten.

Die Finanzierung zeigt folgendes Bild:

Eigenkapital	186.577.25
III. Hypothek von der Zürcher Kantonalbank	706.000.—
III. Hypothek von der Stadt Zürich	117.000.—
III. Hypothek vom früheren Landbesitzer	72.000.—
Subventionen «à fonds perdu»	99.200.—
<b>Total</b>	<b>Fr. 1.180.577.25</b>

Das Eigenkapital wurde zum Teil durch die Mieter und zum andern Teil durch Genossenschaftsgelder aufgebracht.

Die Baugruppe wirft an Mietzinsen pro Jahr 76.000.— Fr. ab, sodass sich der Buchwert zu 7% verzinst. Bei solch niedriger Rendite darf erwartet werden, dass die Mieter zu den Häusern, die ja schliesslich ihr Eigentum sind, möglichst Sorge tragen.

Die Jahresmietzinse betragen:

für die Dreizimmerwohnung mit Bad	1104.— bis 1248.—
für die Vierzimmerwohnung mit Bad	1556.— bis 1452.—
für die Vierzimmerwohnung mit Bad • mit Mansarde durchschnittlich	1620.—

## Die Kolonie Leimbach der A. B. Z.

Im idyllischen Quartier Leimbach hat die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich eine neue Kolonie nach den Plänen und der Leitung der Architekten Schneider und Landolt erstellen lassen. In zwölf Minuten erreicht man mit der Sihltalbahn die Kolonie, die aus vier Einfamilienhäusern mit 5 Zimmern und vier Doppel-Mehrfamilienhäusern mit 9 Vier- und 15 Dreizimmerwohnungen besteht. Die Lage des Bauplatzes ist sorgfältig ausgewählt worden. Alle Häuser werden gut besonnt. Sie reihen sich so, dass in der Mitte ein grosser Nutz- und Ziergarten angelegt werden konnte. Es ist gerade, als wenn es ein Dörfchen für sich wäre. Von den Wohnungen aus geniesst man einen schönen Fernblick das Sihltal hinauf und in die Berge. Gegen Osten erhebt sich der Adlisberg mit seinem prächtigen Baumbestand. Oberhalb der ganzen Anlage thront die Kirche von Leimbach, als wäre sie die Beschützerin der neuen Bewohner. Weiter hin am Uetliberg sieht man die Fallätsche, die sich seit vielen hundert Jahren immer mehr in den Berg hineinfrisst. Das Quartier Leimbach ist so recht zum ruhigen Wohnen geschaffen. Seine Bewohner befassen sich noch stark mit Landwirtschaft; selbstverständlich gehen auch viele in der Stadt ihrem Verdienst nach.

Manche Kolonie wurde schon projektiert, doch blieb es immer beim Projekt. Einige Naturfreunde, die den Wert des geruhsamen Wohnens erkannten, liessen sich kleine Häuschen bauen, in denen es ihnen und ihren Familien so recht wohl ist. Es besteht auch ein rühriger Quartierverein, der es offenbar als einen Mangel empfand, dass man von seiten der Baugenossenschaften ihrer engern Heimat so wenig Aufmerksamkeit schenkte. Dieser Verein und einige Mitglieder der A. B. Z. suchten von neuem die Bautätigkeit in Leimbach zu fördern. In einem öffentlichen Lichtbildervortrag, den Herr Karl Straub, Sekretär der Stiftung zur Errichtung von Gemeindestuben, hielt und an welchem auch Bilder von Bauten der A. B. Z. und darunter das Projekt einer Wohnkolonie für Leimbach gezeigt wurden, die von allem Anfang an starken Anklang fand. Es leuchtete den Initianten ein, dass es von Vorteil wäre, sich einer der bestehenden guten Baugenossenschaften anzuschliessen, anstatt sich auf eigene Füsse zu stellen und zu der Unzahl von Baugenossenschaften noch eine neue zu fügen. Die weiteren Verhandlungen zeitigten denn auch den Erfolg, dass sich die A. B. Z. bereit erklärte, die Kolonie auszuführen.

Damals gerade, wurde durch Volksabstimmung die Stadt in die Lage versetzt, 1 500 000 Fr. in Form von Subventionen an gemeinnützige Wohnbauten abzugeben. Das Projekt Leimbach wurde auch mit 10 Prozent subventioniert und weiter übernahm die Stadt die II. Hypo-

thek und beteiligte sich mit 0,6 Prozent am Genossenschaftskapital. Gestützt auf diese günstige Finanzierung konnte an den Bau der Kolonie geschritten werden. Der Bauplatz liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Leimbach. Er konnte zu einem annehmbaren Preis erworben werden. Der Verkäufer war kein Spekulant, er sah mehr auf einen soliden Käufer und darauf, dass auch er eines der Einfamilienhäuschen bekomme. Es ist seinen Wünschen entsprochen worden. Das Land ist bis auf wenige tausend Franken bezahlt und der Rest wird in jährlichen Raten noch entrichtet werden.

Mit dem Bau ist anfangs Oktober begonnen worden. Kurz nach Neujahr konnte die «Aufrichte» gefeiert werden. Die A. B. Z. hält darauf, dass dieser alte Handwerksbrauch bei jeder Kolonie durchgeführt wird. Es nehmen daran auch die Vorstandsmitglieder und weitere tätige Genossenschafter teil. So kommt man mit den Unternehmern und den Arbeitern in engere Fühlung. Man merkt dabei, dass an einem so grossen Unternehmen alle Kräfte zusammengespannt werden müssen, damit alles zum Wohle der Mitglieder und der Mieter gedeihe.

Auf den Ausbau der Wohnungen ist grosse Sorgfalt verwendet worden. Das Bad fehlt in keiner, die guten Stuben sind getäfert, die Küchen sind mit Speiseschrank und Gasherde versehen. Das Treppenhaus ist mit Rupfen bespannt und macht einen recht heimeligen Eindruck.

Damit die Bevölkerung Gelegenheit habe die Kolonie zu besichtigen, wird vom 19. bis 27. Juni eine öffentliche Besichtigung durchgeführt, welche mit einer Raumkunstausstellung verbunden wird. Die Firmen K. Finkbohner, Josefstrasse 101, Bolleter, Müller u. Cie., Albisriederstrasse 202, Genossenschaft für Möbelvermittlung, Weinbergstrasse 31, übernehmen die Möblierung der Zimmer. Die Firmen Gustav Ditting, Rennweg 35, und der Lebensmittelverein Zürich statten die Küchen aus, die Vorhanggeschäfte L. Gimmi u. Cie., Badenerstrasse 75, und K. u. L. Färber, Bahnhofstrasse 69, liefern die Dekorationen. Die Firma Morlet u. Hunziker, Zweierstrasse 101, werden wunderbare Blumenarrangements treffen. So wird jeder Besucher an der Ausstellung seine Freude haben, umso mehr, da er zugleich sehen kann, was Gemeinschaftssinn Schönes zu schaffen imstande ist.

Damit die Besucher aber auch noch einen freudigen Anlass mitfeiern können, wird am 20. Juni von der A. B. Z. zur Feier ihres 10jährigen Bestehens ein Volksfest in der Kolonie Leimbach abgehalten. Eine eigene Regie-wirtschaft sorgt für die leiblichen Bedürfnisse der Festbesucher und Musik und allerhand Spiele sollen der Unterhaltung dienen.

Wer wollte nach all dem Gesagten da noch zuhause bleiben. Die elektrische Sihltalbahn ist imstande, einen grossen Verkehr zu bewältigen. Es lohnt sich auch, mit dem Besuche der Ausstellung einen Spaziergang weiter

das Sihltal hinauf zu verbinden. Jedermann wird entzückt sein, von den Schönheiten, die das romantische Tal bietet.

A. Hintermeister.

1924

## Der I. Internationale Mieterkongress in Zürich.

Dr. K. G. Der I. Internationale Mieterkongress, der über Pfingsten im Zürcher Rathaus stattfand, kann als bedeutender Erfolg der europäischen Mieterbewegung gebucht werden. Deutschland und Oesterreich hatten starke Delegationen abgeordnet. Es waren ferner Vertreter folgender Landesorganisationen erschienen: Tschechoslowakei, Ungarn, Schweiz, Dänemark, Schweden, England, Frankreich und Danzig. Aus Serbien, Polen und Luxemburg trafen telegraphische Entschuldigungen ein. Eine Delegation Italiens war angemeldet, konnte aber nicht erscheinen. Als Präsidenten wählte der Kongress: Fr. Schleifer, Oesterreich, Fr. Dzeiyk, Deutschland und Dr. C. Wirth, Zürich.

Nach Eröffnung des Kongresses wurden zwei Kommissionen aus Vertretern aller Länder bestellt, die die Leitsätze für die internationale Mieterbewegung, sowie die Statuten und den Finanzierungsplan des internationalen Mieterbundes vorzubereiten hatten. Diese Vorlagen wurden vom Kongress einstimmig angenommen, worauf am Pfingstsonntag die Gründung des internationalen Mieterbundes beschlossen wurde. Dem Bunde schlossen sich sofort folgende Organisationen an: beide Landesverbände der Tschechoslowakei, Reichsbund deutscher Mieter, die Mieterverbände Ungarns, der Schweiz, Schwedens, Englands, Oesterreichs und Luxemburgs. Ihren Anschluss stellten ferner folgende Landesorganisationen in Aussicht: Bund deutscher Mietervereine, Dänemark, Frankreich, Danzig.

Als Präsident des internationalen Mieterbundes wurde unter Beifall aller Delegationen Dr. C. Wirth, Zentralpräsident des Schweiz. Mieterverbandes, gewählt. Im Vorstände sind ferner vertreten: Deutschland, Oesterreich, Schweden und Frankreich.

Grosses Interesse wurde den Berichten der Delegationen über die Miet- und Wohnverhältnisse und den Stand der Gesetzgebung in den einzelnen Ländern entgegengebracht. Die meisten Referenten berichteten auch über den Stand des kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbaues. Besonders wertvoll war ein Lichtbildervortrag des englischen Delegierten Whybrew (London) über die Wohnzustände in den englischen Grosstädten und die Bestrebungen englischer Baugenossenschaften. Das Gässchenelend in den englischen Industrievierteln und die graphischen Darstellungen über die ausserordentlich hohen Krankheits- und Sterblichkeitsziffern machten besonders auf die schweiz. Delegierten einen tiefen Eindruck. In einigen Staaten ist es den Mieterorganisationen gelungen, am gemeinnützigen Wohnungsbau erfolgreich mitzuarbeiten. So hat die Mieterorganisation des kleinen Danzig eine eigene Baugenossenschaft gegründet, die an der Spitze der dortigen Baugenossenschaften marschiert. In einzelnen Ländern stockt die Bautätigkeit immer noch, ohne dass es bisher möglich war, durch gemeinnützigen Wohnungsbau oder kommunale Bautätigkeit Abhilfe zu schaffen. In vielen Grosstädten wohnen heute noch Tausende in Notwohnungen, Sommerhäusern oder Lauben. Mit Stolz konnte der Obmann der Mietervereinigung Oesterreichs, Schleifer, schon bei der Eröffnung des Kongresses darauf hinweisen, dass seine Heimatstadt Wien mustergültige Volkswohnungen baut und dadurch die beste Waffe zur Verteidigung des Mieterschutzes schmiedet. In andern Ländern stellen Staat und Gemeinden einen

Teil der Finanzen durch Subventionen und billigere Hypotheken zur Verfügung. Der Mieterverein Zürich bot den Kongressteilnehmern, die von seiner Mieterbaugenossenschaft erstellten Kolonien zu besichtigen.

Der einheitliche Wille der Mieterorganisation Europas, zur Förderung des kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbaues beizutragen, kommt auch in den beschlossenen Leitsätzen zur Lösung der Miet- und Wohnungsfragen zum Ausdruck. Als Aufgaben des internationalen Mieterbundes und der Landesorganisationen wurden bezeichnet: Behandlung von Fragen der Boden- und Siedelungspolitik, Wohnungsproduktion und Wohnungsbewirtschaftung. In den Leitsätzen werden gesetzliche Vorschriften betr. die hygienische Anlage der Wohnung und ihre sanitäre Ausstattung gefordert, wobei Wohnungen unter Strassenniveau und Wohnungssurrogate nicht mehr zugelassen werden dürfen. »Die höhere Wohnungskultur ist zu fördern. Die geschlossene Bebauung soll zurückgedämmt, die offene Bebauung gefördert werden. Der Kleinhausbau ist dem Kasernenbau vorzuziehen. Die kommunale und gemeinnützig-wirtschaftliche Wohnungsproduktion ist mit allen Mitteln zu fördern.« Es soll ferner in allen Staaten die Mitwirkung von Staat und Gemeinden bei der Finanzierung und Förderung des Wohnungsbaues und die Durchführung einheitlicher Statistiken über den Stand der Wohnkultur verlangt werden.

Diese Aufgaben sollen durch den internationalen Mieterbund gefördert werden. Zu diesem Zwecke finden alle drei Jahre internationale Mieterkongresse statt. Der Vorstand hat die Aufgabe, den Landesorganisationen Informationen zu übermitteln und ein unperiodisch erscheinendes Nachrichtenblatt in drei Sprachen herauszugeben. Er wird ferner ein internationales Archiv anlegen, das auch Fragen der Wohnungsproduktion umfasst. Der Kongress beschloss, in der europäischen Presse in einer Resolution eindringlich «für eine entschiedene Förderung des kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbaues einzutreten.» Die bisherige Tätigkeit der angeschlossenen Organisationen, die über drei Millionen Mieter umfassen, berechtigt zur Erwartung, dass der internationale Mieterbund bei der Förderung des kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbaues wertvolle Arbeit leisten wird.

### Behördliche Massnahmen. - Mesures officielles.

Zürich. Vorschriften über die Ausführung und Verwendung subventionierter Wohnungen für kinderreiche Familien (vom 21. März 1926).

Diese, vom Bundesrat und Regierungsrat genehmigten Bestimmungen sind als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen vor Beginn der Bauten im Grundbuche anzumerken. Wir beschränken uns hier auf die Bekanntgabe der wichtigsten Punkte der, je nach Art der Eigentumsverhältnisse eingeteilten drei Kategorien bezw. Vorschriften.

Gemeinschaftlich für alle drei Kategorien sind die allgemeinen Bestimmungen über die Erstellung und Vermietung von Mietwohnungen für wenig bemittelte, kinderreiche Familien, wie sie durch die Gemeindeabstimmung vom 31. August 1924 genehmigt wurden. (Wir verweisen auf No. 3 Seite 29 unserer Zeitschrift).

1. Vorschriften über die Ausführung und Verwendung subventionierter Mietwohnun-