

# Die St.Galler Versuchshäuschen an der Heiligkreuzstrasse

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **2 (1927)**

Heft 6

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100230>

## **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.

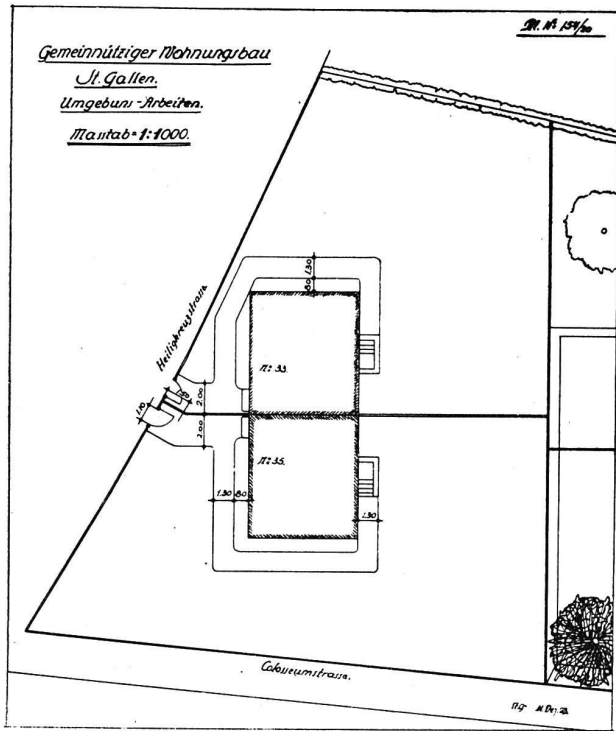
## **Haftungsausschluss**

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 St. Galler Versuchshäuschen an der Heiligkreuzstraße

Erstellt von den Architekten v. Ziegler & Balmer und Ernst Fehr, St. Gallen

Im Jahre 1923—24 erstellte die Sektion St. Gallen eine Gruppe von 2 Doppelhäuschen, nach den Plänen der genannten Architekten. Das ziemlich flache Baugelände liegt an der Kreuzung zweier ausgebauter Strassen, ist 1662 m<sup>2</sup> gross und wurde von der Stadtgemeinde zu Fr. 8.50 erworben, ein Preis, der in anbeacht der in einem fertig aufgeschlossenen, zum grössten Teile schon



überbauten Vorortquartier, befindlichen Lage, als billig und entgegenkommend betrachtet werden darf. Alle 4 Häuser sind zur Zeit auch bereits verkauft worden. Die überbaute Fläche beträgt 52.70 m<sup>2</sup>, zu jedem Hause gehören ca. 400 m<sup>2</sup> Gartenland. Zwei Häuser sind von der Strasse nur von einem Meter breiten Vorgarten getrennt, die 2 andern werden mittelst einem Gartenweg erreicht.

Die Häuser enthalten 4 Zimmer, wovon 2 nebst der Küche im Erdgeschoss, die andern 2 im Dachstock gelegen sind. Das WC. befindet sich in halber Geschosshöhe, auf dem Treppenhoch. Das Kellergeschoss enthält eine

Waschküche mit Bad, einen grossen Arbeitsraum und den Keller. Die Grundrisslösung ist gut, was bei der etwas grossen überbauten Fläche erwartet werden durfte, immerhin mag der Umstand, dass im Erdgeschoss ein Zimmer gefangen ist, nicht jeder Kritik standhalten.

Die Küche misst 9,50 m<sup>2</sup>, die Stube 17,50 m<sup>2</sup> das erste Schlafzimmer 10,15 m<sup>2</sup>, das zweite 17,55 m<sup>2</sup>, und das dritte hat eine Grösse von 12,10 m<sup>2</sup>. Gesamtwohnfläche = 66,60 m<sup>2</sup>.

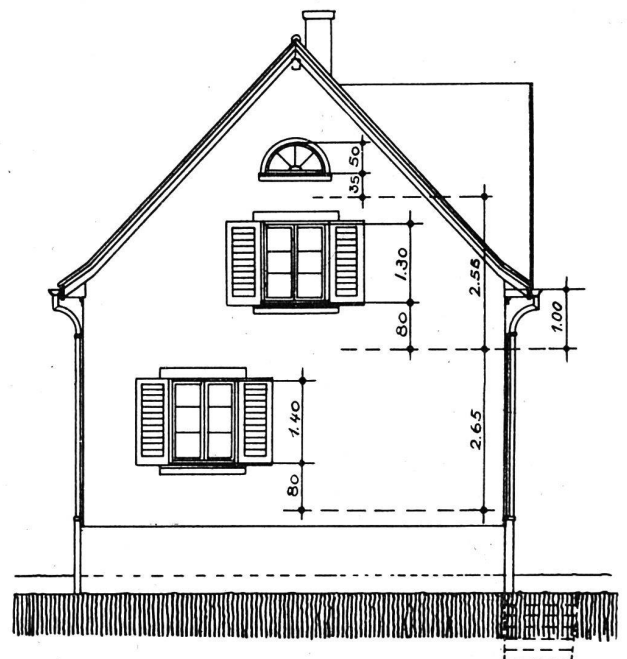
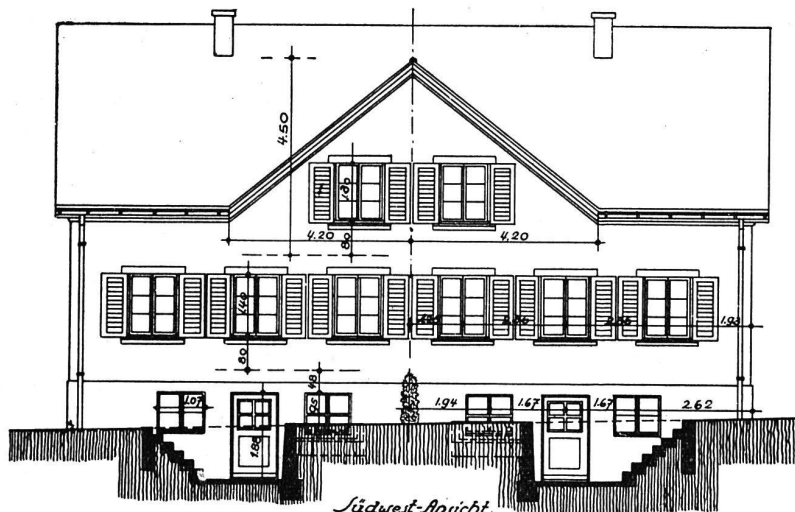
Die Geschosshöhen betragen im Lichten 2,20 m im Keller 2,40 m im Erdgeschoss und 2,50 im ersten Stock. Die Dachabsträgung in den oberen Zimmern ist ganz unbedeutend und auf dem Kehlboden ist noch ein geräumiger Trockenraum vorhanden.

Die Anordnung der Treppe verdient hervorgehoben zu werden, denn sie ist recht bequem und das Treppenhaus gut beleuchtet. Die Anbringung des WC. auf Podesthöhe ist ebenfalls günstig.

Bei einem Doppelhaus sind die Fassaden- und Brandmauern im Keller 40 und 45 cm, in den oberen Geschossen aus Schlackensteinen 35 cm stark, die Zwischenwände aus Cement oder Backsteinen 12 cm stark gemauert.

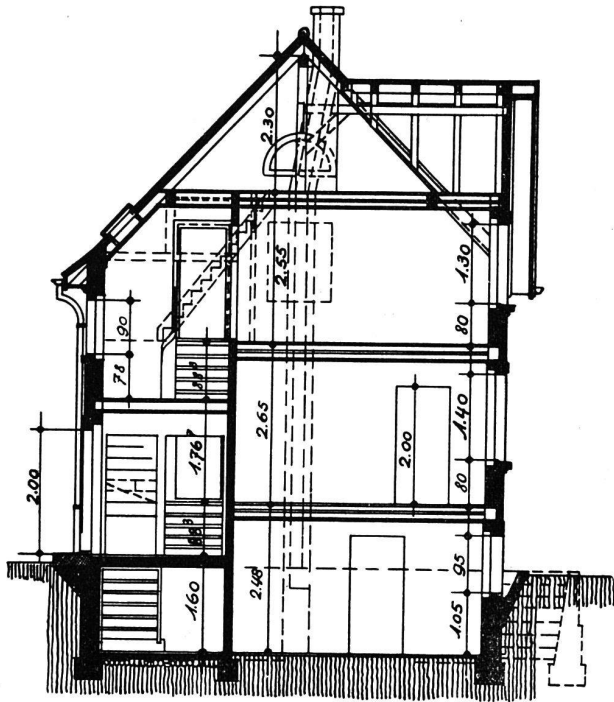
Beim anderen sind die Umfassungswände in Holzriegelwerk ausgeführt, beidseitig mit 3 cm starken Korkplatten verkleidet, die aussen mit Kalkmörtel innen mit Gips verputzt wurden. Ein Versuch, den Hohlraum mit Schlackensand auszufüllen gelang nicht, denn die Korkplatten gaben nach, trotzdem sind sowohl die Architekten, als auch die Hausbewohner sehr befriedigt über die erzielte Wärmehaltung. Bedauerlich ist, dass keine fortgesetzten, wenigstens praktischen Versuche gemacht wurden. In konstruktiver Hinsicht ist ein unwesentlicher Misstand aufgetreten. Da die verwendeten Korkplatten etwas zu gross sind, sind im äusseren Verputz einzelnen Korkplattenfugen entlang feine Schwindrisse aufgetreten. Der Verputz ist aber mit einem Rabitzgewebe armiert. Ein weiteres Öffnen dieser Fugen und eine Schädigung der Umfassungswände ist daher ausgeschlossen.

Auch die beiden Häuser in Massivkonstruktion zeigen eine ähnliche Erscheinung. Der Kalkverputz ist wegen dem zu grossen Einheitsformat der Schlackensteine ebenfalls an einigen Stellen fein gerissen. Auch



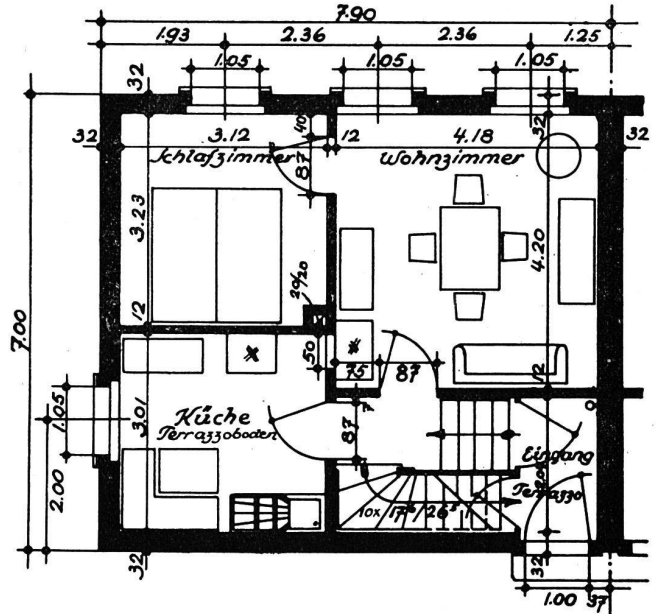
hier handelt es sich um einen unbedeutenden Schönheitsfehler ohne nachteilige Folgen.

Das Gebälk unter der Küche ist massiv, die andern alle aus Holz mit tannemem Riemenbelag und Gipsunterdecke. Der Waschküchenboden hat einen Cementüberzug erhalten, der Küchenboden ist mit Terrazzo belegt



Holz, mit Zinkblech beschlagen. Vorfenster und Läden sind überall vorhanden. Das WC. ist mit einer Fayenceschüssel mit Kastenspülung versehen und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Das Aeussere der Häuser ist schlicht gehalten, die architektonische Gestaltung der Fassaden glücklich gelöst. Die breiten Giebel wirken besonders gut, doch erweckt die innere Teilung derselben durch die Brandmauer, obgleich äusserlich nicht sichtbar, immer ein gewisses Gefühl des Notbehelfes im Entwurf. Ein erster



worden. Die Bauten sind mit Falzziegeln auf Schindelunterzug eingedeckt. Alle Zimmer, WC. und Treppenhaus wurden tapeziert. Die Treppen sind aus Tannenholz, mit buchenen Trittbrettern.

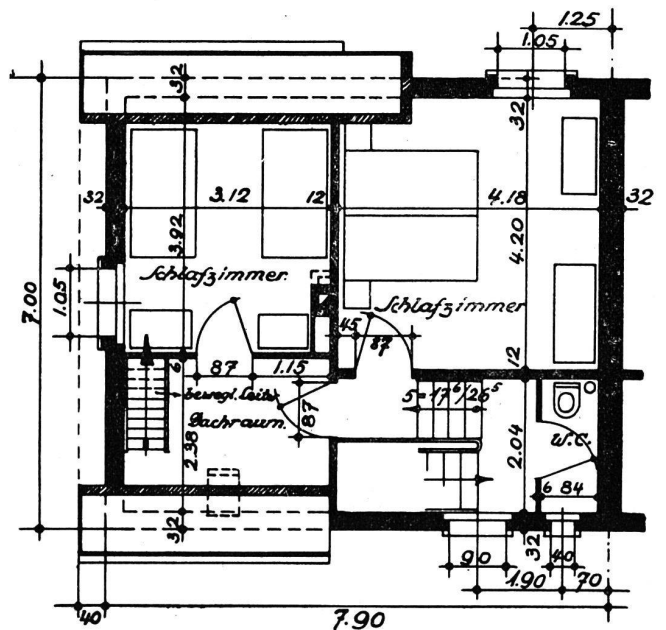
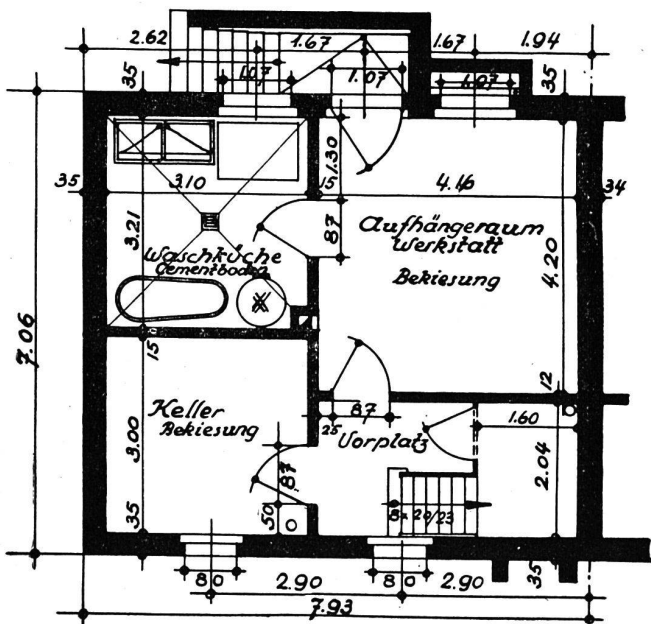
Der grosse Stubenofen mit Koch- und Bratofen wird von der Küche aus bedient, ferner sind noch zwei weitere Tragöfen an demselben Kaminzug angeschlossen.

In der Küche wurde ein vierlöcheriger Gasherd mit Bratofen, ein Küchenkasten, ein kleiner Schaff nebst Schüttstein in Terrazzo und hölzernes Tropfbrett, mitgeliefert. Der Waschkessel ist in verzinktem Bleche, die Badewanne in Guss emailliert, der zweiteilige Trog in

rötlicher Anstrich der Fassaden musste leider, auf Wunsch der Käufer nachträglich grau überstrichen werden. Er hätte die Bauten sichtlich besser zur Geltung kommen lassen, was um so angebrachter gewesen wäre, da sie schon darunter an ihrem Aussehen verlieren, da sie tiefer liegen als die Zufahrtsstrassen.

Mit den Bauarbeiten wurde im Sommer 1925 begonnen, die Häuser waren im Frühjahr 1924 bezugsbereit.

Bei einem Voranschlag von Fr. 29,000.— für ein massiv gebautes Halb-Doppelhaus lautet die Abrechnung folgendermassen:



**Baukosten** (zugleich Verkaufspreis der Häuser):

1. Erdarbeit	Fr. 881.—
2. Maurerarbeit	7988.—
3. Hauskanalisation	920.—
4. Steinhauerarbeit	501.60
5. Zimmerarbeit	3550.—
6. Spenglerarbeit	355.—
7. Dachdeckerarbeit	911.—
8. Gipsarbeit	1304.—
9. Boden- und Wandplattenbeläge	305.—
10. Schlosserarbeit und Eisenlieferung	192.—
11. Glaserarbeit	789.—
12. Schreinerarbeit, Treppen und Parkett	1150.—
13. Sanitäre Installationen, Wasser und Gas	1160.—
14. Hafnerarbeit	700.—
15. Malerarbeit	788.—
16. Tapeziererarbeit	352.—
17. Elektrische Anlagen	346.—
18. Architektenhonorar	1400.—
19. Diverses, Vermessung, Schätzung etc.	146.—
	Fr. 25538.60
20. Landerwerb	3610.95
21. Aufschliessungskosten	
a) Strassenbau	—
b) Wasseranschluss	312.75
c) Gas	—
e) Kanalisation	711.—
22. Umgebungsarbeiten	950.—
23. Diverses, Bauzinsen, Abgaben etc.	220.—

Baukosten Total Fr. 29345.30

Finanzierungsplan	Belastung
I. Hypothek von Fr. 15000.— à 5¼ %	= Fr. 787.50
II. Hypothek von Fr. 6000.— à 5 %	= Fr. 300.—
Subventionen	Fr. 4860.—
Eigenes Geld	Fr. 3485.30 à 5 % = Fr. 174.—
	Fr. 29345.30
	Fr. 1262.—

Aus dem Fonds de roulement standen Fr. 30,000.— zur Verfügung, welche, nach dem die Häuser verkauft wurden, zurückbezahlt worden sind.

Der Preis pro m<sup>2</sup> überbauter Fläche beträgt: Fr. 442.20

Pro m<sup>2</sup> Nutzfläche: Fr. 353.45

Pro m<sup>3</sup> umbauten Raumes: Fr. 58.—

Die jährliche Belastung beträgt:

a. Hypothekarische Belastung	Fr. 1262.—
b. Amortisation 2% von 3500 Fr.	Fr. 70.—
c. Reservefonds ½% von 29345 Fr.	Fr. 146.—
d. Steuern, Abgaben, Versicherungen ca.	Fr. 102.—
Total: Jährliche Belastung	Fr. 1580.—

## ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT\*)

### AUSSICHTEN FÜR 1927

Das Sichtangebot vom 1. Dezember 1926 beträgt für Zürich rund 1850 neue Wohnungen; bestimmt kann aber angenommen werden, dass der Zuwachs im Jahre 1927 mindestens 2000 Wohnungen betragen wird. Durch Haushaltsauflösungen infolge Tod oder aus anderen Gründen werden nach den bisherigen Erfahrungen schätzungsweise 400 bis 500 Wohnungen freigestellt, so dass für den Bedarf des Jahres 1927 insgesamt 2400 bis 2500 Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Wohnungsnachfrage richtet sich in der Hauptsache nach der Zahl der Eheschliessungen zwischen Ledigen und ist entsprechend dieser — wenn die vorjährige Heiratshäufigkeit anhält — auf etwa 1700 Wohnungen zu veranschlagen. Für andere Bedürfnisse würden demnach 700 bis 800 Wohnungen frei bleiben. Diese andern Bedürfnisse sind bedingt einerseits

durch den Verlauf der Familienwanderungen und andererseits durch die Zahl der Haushaltungen, die infolge des anhaltenden Wohnungsmangels noch keine eigene Wohnung haben finden können. Der Verlauf der Familienwanderungen lässt sich unmöglich voraussehen; das letzte Jahr brachte einen nennenswerten Gewinn, während die vorhergehenden Jahre jeweils mit grösseren oder kleineren Wanderungsverlusten abschlossen. Die Frage muss offen bleiben, ob die Familienwanderungen des Jahres 1927 wiederum eine stärkere Belastung des Wohnungsmarktes zur Folge haben werden. Auch ist es heute schwerer, Auskunft darüber zu geben, in welchem Umfange sich das von früher her noch ungestillte Wohnbedürfnis im Verbrauch des Jahres 1927 geltend machen wird. Dass dieser ungedeckte Wohnungsbedarf in den letzten Jahren ganz erheblich zurückgegangen ist, zeigt die letzte Zahlenreihe in folgender Uebersicht:

Jahr	Reiner Wohnungszuwachs	Reiner Haushaltswachstum	Mehrzuwachs an Haushaltungen seit 1917
1917	396	1097	701
1918	445	444	700
1919	533	748	915
1920	542	575	948
1921	330	529	1147
1922	310	608	1445
1923	710	1107	1842
1924	1552	1014	1304
1925	1151	918	1071
1926	1944	1359	486
1917—1926	7913	8399	486

Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich — im Gegensatz zu der letztjährigen Berechnung — ausschliesslich auf die vom 1. Dezember bis 30. November laufenden Jahre, also nicht auf Kalenderjahre.

Im Jahre 1926 war der Wohnungszuwachs um rund 600 Einheiten grösser als der berechnete Haushaltswachstum. Dieses Ueberangebot an neuen Wohnungen erlaubte eine weitgehende Befriedigung alter Wohnbedürfnisse. Die Zahl der Haushaltungen, die seit Beginn der Wohnungsnot ohne eigene Wohnung geblieben waren, ging nach unserer Berechnung im Laufe des Jahres 1926 von 1100 auf 500 zurück. Damit ist nicht gesagt, dass alle diese Haushaltungen ohne eigene Wohnung auch wirklich eine solche nehmen, selbst wenn das Angebot ausreichen würde. Es wird im Gegenteil immer Familien geben, die im Familienverbande leben oder sich mit einer Teilwohnung begnügen. Der wirkliche Wohnungsbedarf wird also kleiner sein als der in vorstehender Tabelle schätzungsweise festgestellte Mehrzuwachs an Haushaltungen.

Die statistische Beobachtung erlaubt uns, den wirklichen Wohnungsvbrauch eines abgelaufenen Jahres ziemlich genau zu berechnen. Nach der Wohnungsmarkt- und Bau-statistik gestaltet sich die Rechnung für das Jahr 1926 wie folgt:

Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1925	120
Wohnungszuwachs bis 30. November 1926	1944
Gesamtangebot	2064
Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1926	222
Wohnungsverbrauch	1842

Nicht in Berücksichtigung gezogen sind hier jene Wohnungen, die ohne bauliche Veränderungen dem Wohnungsmarkt durch Umwandlung in Geschäftslokale entzogen wurden; auch die entgegengesetzten Fälle sind nicht bekannt. Mit grosser Wahrscheinlichkeit ist aber anzunehmen, dass die ersten Umwandlungen heute häufiger sind als die letzteren. Wir schätzen daher den Wohnungsverbrauch für 1926 auf rund 1800 Wohnungen. Zu annähernd derselben Zahl gelangen wir auf anderen Erhebungsgrundlagen, die vor zwei Jahren dank dem Entgegenkommen der Einwohnerkontrolle neu geschaffen werden konnten. Seit dieser Zeit wird nämlich bei jeder Anmeldung und Abmeldung sowie bei jeder Umzugsanzeige festgestellt, ob eine Wohnung aufgegeben oder neu bezogen worden ist. Die statistische Bearbeitung dieser Feststellungen ergibt für das Jahr von Anfang Dezember 1925 bis Ende November 1926

\*) Aus «Zürcher Statistische Nachrichten» 1926, 3. Heft.