

# Die Bauten der ersten und zweiten Etappe der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (A.B.L.)

Autor(en): **Schärli, Otto**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

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

Heft 8

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100240>

## **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.



noch eine grosse Waschhängeterrasse. Im Untergeschoss hat jeder Mieter seinen Vorratskeller, sowie getrennte Kohlenbehälter.

Sämtliche Bodenkonstruktionen wurden mit Teebalken, dazwischen Ziegelhourdis und darüber Schlacken oder Tuffkiesbeton ausgeführt. Zimmer und Gänge Inlaidbelag auf guter Korkschröt-Unterlage. Küche und Bad Plattenbeläge. Die Treppen bis zum Estrich massiv. Als Tragkonstruktionen sind zu vermerken: verbreiterte armierte Betonfundamente, Kelleraussenmauern in Beton 50 cm. Fassadenmauern Parterre und 1. Stock 38 cm Backstein, 2., 3. und 4. Stock 56 cm Sparmauerwerk (Normalstein und Vierlochstein kombiniert), Dackstock-Aussenwände 25 cm Marsstein. Loggia-wandungen 18 cm Mars. Brandmauern 52 cm Backstein (2 Normalstein und 1 gestellter Backstein kombiniert). Innere Tragwand Kalksandstein, 25, 15 und 12 cm stark. Trennwände teilweise Schlackenplatten, teilweise Patentgipsplatten. Das Dach ist mit Biberschwanzziegeln eingedeckt.



Mit diesem Ausbau kommt uns der Kubikmeter umbauter Raum gemäss Norm des S. I. A. ermittelt, jedoch einschl. Architekten-Honorar und Verwaltungsspesen auf Fr. 48.— zu stehen. Der Landpreis beträgt bei der ersten Etappe ca. 21.—, bei der zweiten Etappe ca. Fr. 27.—.

#### Die Baukosten betragen:

	Baukosten	Umg.-Arb.	Bankzinsen	Landerwerb	Anlegew.
1. Etappe (5 D.-H.)	9 1000.—	28 000.—	13 000.—	61 500.—	1 004 500.—
2. Etappe (6 D.-H.)	1 091 000.—	10 500.—	15 000.—	75 000.—	1 190 500.—

#### Finanzierung: 1. Etappe:

Luzerner Kantonalbank	à 5¼ %	48 2500.—
Stadt Luzern	à 5 %	100 000.—
Allgemeiner Konsumverein	à 5 %	40 000.—
Schweizerische Volksbank	à 5¼ %	80 000.—
Stadt Luzern	à 5 %	100 000.—
Eigenkapital	à 4 %	104 000.—
Subvention		98 000.—
		<u>1.004.500.—</u>

#### 2. Etappe:

Luzerner Kantonalbank	à 5¼ %	64 0000.—
Früherer Landbesitzer	à 4½ %	52 000.—
Arbeiter-Union Schweiz.		
Transportanstalten		
	à 5 %	50 000.—
Stadt Luzern	à 5 %	26 000.—
Obligationen-Anleihen		
	à 5 %	128 000.—
Stadt Luzern	à 5 %	155 500.—
*Eigenkapital	à 4 %	26 500.—
Subvention		114 500.—
		<u>1.190.500.—</u>

Die Wohnungszinsen betragen im Durchschnitt: einschl. Wasserzins und allgemeine Beleuchtung:

pro Zweizimmerwohnung	Fr. 720.—
pro Dreizimmerwohnung	Fr. 980.—
pro Vierzimmerwohnung	Fr. 1200.—

wobei das Pflichtanteilkapital keine Verzinsung erfährt.

Diese Wohnungszinsen garantieren eine Verzinsung des Anlagekapitals zu 7¼% und ermöglichen die Aeuff-

nung eines Reparatur- und eines Baufonds, sowie weitgehende Amortisation.

Das erforderliche Eigenkapital muss von den Wohnungsmietern aufgebracht werden und zwar der Mieter einer 3-Zimmerwohnung Fr. 1600.—, derjenige einer 4-Zimmerwohnung Fr. 2000.—.

Dieses bildet dann das sogen. Pflichtanteilkapital. Den weniger zahlungsfähigen Mitgliedern wird zur Einzahlung des Pflichtanteilkapitals bis zu 10 Jahren Zeit gelassen. Hier treten dann die ca. 500 Mitglieder in die Lücke, die auf keine Wohnung Anspruch erheben, und die teils aus idealen, teils aus wirtschaftlichen Gründen der Genossenschaft beigetreten sind. Das Anteilkapital dieser Genossenschafter wird mit 4 Prozent verzinst, während das Pflichtanteilkapital der Wohnungsmieter unverzinst bleibt.

\* Der Posten Eigenkapital ist mit Fr. 26500.— deshalb so gering, weil gegenüber dem Voranschlag eine Einsparung von ca. 90000.— gemacht werden konnte. Da nun die gebotenen Gelder in der Höhe des Finanzplanes belassen wurden, konnte das Eigenkapital entsprechend reduziert werden. Die Genossenschaft verfügt heute über ein noch nicht festgelegtes Anteilkapital von ca. 125.000.—.



# Schweizerische ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

Organ des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform.



**Bauten der Allgemeinen  
Baugenossenschaft Luzern**

**+GF+**

**BAUHERRN,** Wenn die Rohr-Installationen  
in Ihren Bauten zuverlässig sein sollen, so müssen Sie die auf  
Druck geprüften Fittings (Röhrenverbindungsstücke)  
nebenstehender Marke (Schweizer-Fabrikat) vorschreiben.

F 122

391