

# Vom genossenschaftlichen Bauen eines Konsumvereins

Autor(en): **Schär, Arnold**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **7 (1932)**

Heft 10

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100746>

## **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.

# DAS WOHNEN

## SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

### OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

**Abonnement:** Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50  
**Inserate:** 30 Cts. pro 4-gesp. Millimeterzeile

**Erscheint monatlich einmal.**

**Verlag und Redaktion:** NEULAND-VERLAG A.-G.  
Zürich 4, Stauffacherstrasse 45

## Vom genossenschaftlichen Bauen eines Konsumvereins

Von Dr. Arnold Schär

Es ist eine erfreuliche Entwicklung des letzten Jahrzehnts, dass genossenschaftliches Bauen auch fortschrittliches Bauen bedeutet und damit auch für das private Bauwesen richtungsweisend geworden ist. Anstatt öder Zinskasernen, streben heute die harmonisch gegliederten Baublöcke oder Wohnkolonien in die Höhe. Der Gedanke des Zusammenlebens und sozialen Zusammenwirkens gelangt schon in der äusseren Gliederung der Bauten zum Ausdruck.

Im folgenden sollen einige Bilder des genossenschaftlichen Bauens des Allgemeinen Consumvereins beider Basel gezeigt werden. In Nr. 2 dieser Zeitschrift ist unter dem Titel «Konsumverein und Wohngenossenschaft» ein Aufsatz erschienen, der anhand des Basler Beispiels die besondere Bedeutung des Zusammenarbeitens zwischen Konsumgenossenschaft und Wohngenossenschaft darstellt. Schreibender entspricht einem vielfach zum Ausdruck gebrachten Wunsch, über die Besonderheiten des Bauwesens des Allgemeinen Consumvereins beider Basel noch einige Einzelheiten zu bringen und diese mit Illustrationen zu ergänzen.

Es sei kurz wiederholt, dass der Allgemeine Consumverein beider Basel dank des Vertrauens, das weite Bevölkerungskreise in ihre eigene genossenschaftliche Institution setzen, über umfangreiche Depositen- und Obligationengelder verfügt, die Ende 1931 rund 25 Millionen Franken betragen haben. Dies und die umfangreichen Reserven, die im Laufe der Jahrzehnte als solides Kapital gesammelt wurden, bilden die Voraussetzung der Tätigkeit des Allgemeinen Consumvereins auf dem Gebiete des Bauwesens. Immer mehr ist es möglich, die verschiedenen Filialen nicht mehr in gemieteten Lokalen, sondern in eigenen Neubauten unterzubringen. Das Verzeichnis der Immobilien des ACV weist Ende 1931 114 Nummern auf mit einem Gesteuerungswert von 21,5 Millionen Franken, die heute mit 15,6 Millionen Franken zu Buche stehen. Es waren 655 Mietwohnungen, wovon bis auf 2 alle vermietet waren. Hat sich allein im Jahr 1931 der Bestand um 37 Wohnungen vermehrt, so werden es im laufenden Jahr nicht viel weniger sein. Es ist in Basel in allen Bevölkerungskreisen eine bekannte Tatsache, dass die Mietzinse der Wohnungen des Allgemeinen Consumvereins gegenüber den Wohnungen privater Hausbesitzer 10 bis 15% niedriger stehen. Die Verzinsung des Liegenschaftskapitals ist auf zirka 6% beschränkt. Da zudem der ganze Ueberschuss der Genossenschaft in gemeinwirtschaftlichem Sinne verwendet wird, d. h. an die Mitglieder nach Massgabe der Warenbezüge verteilt wird oder zur Vermehrung der Reserven, des sozialen Kapitals dient, sind diese Bauten dem privatwirtschaftlichen Regim entzogen.

Die Konsumgenossenschaften der Schweiz verfügen dank der ihnen reichlich zufließenden Betriebsmittel verglichen zur ausländischen Genossenschaftsbewegung in ganz beson-

derem Masse über eigene Liegenschaften. Eine Besonderheit in Basel bildet nun aber die Tatsache, dass der ACV neben seiner eigenen Bautätigkeit in der Lage ist, sich am genossenschaftlichen gemeinnützigen Bauwesen finanziell zu beteiligen. Von den dem Bund Basler Wohngenossenschaften angeschlossenen Organisationen sind nahezu alle mit Unterstützung des A. C. V. und zum Teil sogar mit seiner Initiative errichtet worden. Wir verweisen auf Nr. 2 dieser Zeitschrift, wo wir feststellten, dass der Allgemeine Consumverein Ende 1931 in 12 Wohngenossenschaften rund 5 Millionen Franken angelegt hatte, und zwar in erst- und zweitrangigen Hypotheken, sowie von Anteilscheinen. Die Zusammenarbeit zwischen Konsum- und Wohngenossenschaft ist nun aber nicht nur eine finanzielle, sondern erfolgt auch in mancher technischen Hinsicht. Der Allgemeine Consumverein hat im Verlaufe der Jahre zur Ausführung und Verwaltung seiner Bauten ein grösseres Baubüro ausgebaut, das über einen Stab technisch geschulter Mitarbeiter verfügt, die für die Wohngenossenschaften nicht nur Bauten und Pläne zu begutachten, sondern sogar auszuarbeiten haben. So hat das Baubüro des Allgemeinen Consumvereins unter anderem für die Wohngenossenschaft Rütlibrunnen neben seinem eigenen Haus 8 Einfamilienhäuser errichtet, (Bild 15). Ebenfalls wird das Rechnungswesen vieler Wohngenossenschaften von der Revisionsabteilung des A. C. V. überprüft und somit eine Gewähr für sachkundige Verwaltung gegeben. Es sei auf die an dieser Stelle demnächst erscheinende Studie über die finanzielle Grundlage und das Rechnungswesen von Wohngenossenschaften verwiesen, die auf Grund dieser Erfahrungen von Herrn Zentralverwalter Emil Zulauf als Leiter dieser Revisionsabteilung ausgearbeitet wurde.

Eine moderne, rationell ausgearbeitete Abgabestelle einer Konsumgenossenschaft stellt heute derartige Anforderungen, dass schon der Grundriss des Baues auf den besonderen Verwendungszweck Rücksicht nehmen muss. Eine Lebensmittelabgabestelle beansprucht eine Grundfläche von 100 bis 120 m<sup>2</sup> und eine Schlächtereiverkaufsstelle mit den erforderlichen Kühlräumen 50 bis 70 m<sup>2</sup>. Jede neue Filiale wird auch mit einer grösseren automatischen Kühlanlage ausgerüstet, was die Geruchbildung verhindert und den Hausfrauen die frische Belieferung mit allen leicht verderblichen Produkten sichert. Jeder Bau mit einer konsumgenossenschaftlichen Abgabestelle muss daher von Anfang an zweckentsprechend aufgeführt werden. In technischer Hinsicht wird daher im allgemeinen gleich vorgegangen, ob der Bau Eigentum der Konsumgenossenschaft oder Wohngenossenschaft bleibt, auf jeden Fall wird das Ladenlokal zum voraus festgelegt und ist für den Grundriss des Baues entscheidend.

Bei den Bauten in Wohngenossenschaften wird im allgemeinen festgelegt, dass keine weiteren Verkaufsstellen einge-

baut werden sollen. Heute, wo vielfach bei Neubauten ein Laden neben dem andern errichtet wird, verdient dieses Vorgehen besondere Beachtung. Niemand, und nicht einmal der Handelsstand, kann an der Uebersetzung mit Kleinhandlungsstellen ein Interesse haben. Manche neue Stadtteile zeigen nun aber wie die private Bauweise durch planlose Errichtung von Ladenlokalen vielfach an dieser Uebersetzung eine Hauptschuld trägt. Genossenschaftliches Vorgehen gibt hier ein wirkungsvolles Mittel in die Hand, die übermässige

Schaffung neuer Kleinhandlensexistenzen zu steuern, um dafür wenige, aber mustergültige genossenschaftliche Verkaufsstellen zu schaffen.

Wenn wir an dieser Stelle auf diese Frage nochmals eingetreten sind, so geschah es im Glauben, dass im genossenschaftlichen Bauwesen das Zusammenwirken mit der Konsumgenossenschaft auch in anderen Teilen der Schweiz noch in vermehrtem Masse ausgestaltet werden kann.

## Feuchtes Wohnen

Von E. Mettler

Ein altes, aus Erfahrungstatsachen hervorgegangenes Sprichwort sagt «Wo die Sonne hin kommt, kommt der Arzt nicht hin». — Die ungesunden Wohnungen befanden sich von jeher in den engen, dunklen Gassen, in den Kellerwohnungen, im Ausland in den Hinterhäusern, an kleinen Orten schattal, in den engen «Krächen» der Täler, in den Nordzimmern, die zu keiner Tageszeit von der Sonne bestrichen werden. Sie profitieren wohl im Sommer von der Sonnenwärme. Nachweisbar besitzen aber direkte Sonnenstrahlen und Wärme ohne Bestrahlung nicht die gleiche Wirkung.

Die beiden auf den Schattenseiten häufig vorkommenden ungesunden Faktoren sind Feuchtigkeit und Bakterien. Unter den letztern ist bei den Krankheitskeimen der Grad der Widerstandsfähigkeit von grosser Bedeutung, der durch die Feuchtigkeitsverhältnisse stark beeinflusst wird. Die Keime gehen durch Austrocknen mit der Zeit zu Grunde und zwar wirkt scharfes Austrocknen rascher als langsames, direkte Sonnenbestrahlung schneller als Wärme allein. Zu den durch Austrocknen rasch absterbenden Keimen gehören die Rotz-, Influenza-, Cholera-, Ruhrkeime. Die Pestkeime bleiben bis 8 Wochen lebensfähig, Rose-, Karfunkel-, Blutvergiftungskeime bis 5 Monate, Diphteriekeime bis 6 Monate, Pockenkeime bis zu drei Jahren wirksam. Bei schleichenden Krankheiten besteht somit die Möglichkeit, dass die Ansteckung durch vorhandene Keime überhaupt nie ausgeht, je weniger durch die Lage der Wohnung die Möglichkeit scharfen Austrocknens besteht. — Sporen, wie z. B. bei Milzbrand und Wundstarrkrampf, können bis 10 Jahre lebens- und entwicklungsfähig bleiben. —

Die Feuchtigkeit kann im weitem durch Wärmeentzug Erkältungen und durch diese Krampfbereitschaft der Muskeln Rheumatismen, zur Folge haben. Ursachen genug neben andern hauswirtschaftlichen Nachteilen, um der Feuchtigkeit die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Woher kommt sie?

Die Feuchtigkeit neuer Wohnungen ist eine natürliche Folge des Erhärtungsprozesses der Mauern. Je nach Art des verwendeten Baumaterials kann die Erhärtung bis zu vier Monaten dauern. Die Erhärtung besteht darin, dass der gelöschte Kalk sich zu Kalkstein zurückbildet und dabei überschüssiges Wasser abgibt, das austritt und verdunstet.

Mauerfeuchte Wohnungen werden zuweilen «trocken gewohnt» und hiezu billiger abgegeben. Durch die durch das Atmen ausgeschiedene Kohlensäure wird der Erhärtungsprozess der Mauern beschleunigt, während die Aufbewahrung

von Pflanzen in solchen Räumen ihn zufolge ihres Kohlensäurebedürfnisses hinten halten würden.

Fällt das «Trockenwohnen» weg, so werden vor dem Verputzen bestimmte Trockenfristen eingehalten, während welcher Jahreszeit und Witterung entsprechend beeinflussen.

Nach vollzogenem Erhärtungsprozess auftretende Feuchtigkeit kann von der Art des Bewohnens selbst herrühren. Die Körperoberfläche des Menschen gibt täglich eine grössere Menge an Wasser ab. Dies lässt sich am besten beim Tragen eines Gummimantels nachweisen, der nach einem Gang inwendig tropfnass ist. Wenn die Menge auch nicht für eine eigentliche Niederschlagsfeuchtigkeit am Mauerwerk oder Mobiliar ausreicht, so ist fleissiges Lüften in bewohnten Neubauten doch doppelt nötig. Eine stärkere Vermehrung kann durch Kochen entstehen, wie bei der frühern Kochkost mit den langen Kochzeiten. Durch sorgfältiges Kochen, Bedecken der Töpfe etc. kann aber auch hier die Verdampfung auf ein Minimum reduziert werden, während bei ungenügender Vorsicht eine eigentliche Niederschlagsfeuchtigkeit entsteht, die tropfbar sichtbar werden kann und zuweilen auch Decken aufweicht. Da sie zugleich mit ganz unnötigem Brennstoffverlust verbunden ist, besteht doppelter Grund, sie durch Sorgfalt zu vermeiden. —

In feuchten Wohnungen zeigt sich meist als lästige Folge die Schimmelbildung und zwar gleichgültig worauf. Der Schimmel siedelt sich gleicherweise auf Nahrungsmitteln, Schuhen, Stoffen, wie auf Möbeln, an den Wänden irgendwelcher Art an. Nahrungsmittel werden ungeniessbar, Stoffe stockfleckig, an den Möbeln siedelt er sich an der Oberfläche an, ohne zumeist weiter ins Innere zu dringen. Nach dem Abwischen zeigt sich die Oberfläche beeinträchtigt, sowohl rohes als gebeiztes Holz kann bleibende Stockflecken besitzen. Grösserer Schaden entsteht auf Tapeten, deren Stockflecken sich nicht mehr entfernen lassen, die Farben zerstören, und beim Fortschreiten des Schimmels die Tapeten schliesslich zerbröckeln. Zudem trägt der Schimmel stark zur Verschlechterung der Luft bei. Bleiben solche Räume auch nur kurze Zeit, während den Ferien z. B. ohne Lüftung verschlossen, so schiessen die Pilze üppig ins Kraut.

Freistehende Sonnenlage besitzt daher vielfachen Sinn und ist durch keine anderweitige Massnahme zu ersetzen. Die schattal gelegene Wohnung wirkt zudem durch ihre graue Farbgebung, die gegen jeden natürlichen Winkel der sie umgebenden Schöpfung dauernd absticht, wie andauerndes Regenwetter nicht erheitend, während periodischer Sonnenschein Wirkungen gar nicht aufkommen lässt. —

## Die Pflege der Zentralheizungskessel

Der Ansatz von Russ, Flugasche, Rost und sogenanntem Pech tritt vielerorts im Feuerungsraume und in den sogenannten Zügen der Zentralheizungskessel in Erscheinung. Russ und Flugasche werden vom Kaminfeger bei jeder Reinigung entfernt. Die als Pech bezeichneten Schichten bestehen aus Teer, Asche, Russ usw., haften meistens als feste Kruste auf den oft durch Rostschichten gerauhten Wandungen der Kesselfeuerung und der Züge und können vom Kamin-

feger mit seinen Geräten nur schlecht oder gar nicht entfernt werden.

Für die Pflege der Kessel ist es nun sehr wichtig, die Ursachen dieser Pech- und Rostschichten zu kennen. Der Koks enthält keinen Teer und sehr wenig Feuchtigkeit, wenn er nicht durch Regen oder künstlich benetzt wird. Es werden aber vielfach die Zentralheizungskessel sozusagen als Kehrichtverbrennungsanstalten verwendet. Nebst feuchtem Holz, Sägemehl, nasser Holzwohle, feuchten Hadern wird auch oft