

# 20 Jahre Allgemeine Baugenossenschaft Luzern

Autor(en): **A.H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **19 (1944)**

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101611>

## **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.

seine große Anteilnahme an den Fragen auch der Wohnungswirtschaft, man rief ihn und er übernahm die Aufgabe, die er nicht gesucht hat, und blieb ihr all die Jahre hindurch, in Hochkonjunktur und Krise treu. Wenn es ihm seine beinahe über die Kraft eines Einzelnen hinausreichende Arbeit immer zuließ, so nahm er an den Sitzungen und Versammlungen des Verbandes teil, setzte sich immer in sachlichster, wohlfundierter Weise mit dem Problem der Wohnungswirtschaft auseinander und durfte in den mehr als zwei Jahrzehnten seiner Mitarbeit mit Genugtuung verspüren, daß

## Dr. h. c. Bernhard Jaeggi †

In Basel verstarb im Alter von 75 Jahren der verdiente Leiter des Verbandes Schweizer Konsumvereine, Dr. h. c. Bernhard Jaeggi. Seit 1900 wirkte er in der Leitung des genannten Verbandes, zeitweise als Präsident von dessen Verwaltungskommission, später als Präsident des Verwaltungsrates. Der Verstorbene war ein begeisterter Genossenschafter und hervorragender Förderer aller genossenschaftlichen Bestrebungen unseres Landes, vor allem aber der Konsumgenossenschaften und ihrer Ausstrahlungen in das wirtschaftliche Leben hinaus. Die schöne und beispielgebende genossenschaftliche Wohnsiedlung «Freidorf» vor den Toren Basels ist im wesentlichen auf seine Initiative zurückzuführen. Ein gleiches gilt für das im Freidorf bestehende genossenschaftliche Seminar, das unter

seiner Sachkenntnis und seine verbindlichste Art des Gesprächs ihm immer wieder, und zwar auch bei sachlichen Gegnern, die Autorität gewann, die allein als Autorität gelten kann.

Nicht wenigen unter unsern Mitgliedern ist Prof. Dr. Mangold im Laufe der Zeit auch ein Freund geworden, dem sie menschlich näherkommen durften. So verlieren wir in ihm den wahrhaft edlen Mann, den Menschenfreund, den Freund unserer Sache und den lieben Menschen. Sein Bild sei und bleibe uns stärkste Verpflichtung im eigenen Schaffen!

## Schweizer Mustermesse Basel

Die Messestadt Basel wird vom 22. April bis 2. Mai dieses Jahres wiederum Mittelpunkt des wirtschaftlichen Landesgeschehens bilden. Denn jedes Jahr mehr erweist sich die Schweizer Mustermesse als ein Wirtschaftsinstrument von größter Werbekraft, weil sie den Willen zur Höchstleistung auf den verschiedenen betrieblichen Arbeitsgebieten der Industrie, des Gewerbes und des Handels stets sinnvoller zu demonstrieren vermag. Daher wird die bevorstehende 28. Messeveranstaltung an Umfang und Vielgestaltigkeit selbst ihre letztjährige Vorgängerin noch übertreffen. Diese erfreuliche Tatsache zeugt dafür, daß trotz der vielen und schweren Sorgen, die seit Jahren auf unserer Wirtschaft lasten, die Initiative und der Betätigungswille des arbeitenden Schweizervolkes keineswegs erlahmt sind.

Die Messe dieses Jahres möchte in erster Linie im Dienste der Arbeitsbeschaffung stehen. Durch das Zusammenwirken

seiner persönlichen Leitung stand und Jahr für Jahr zahlreiche Kurse durchführte. Er ist Mitbegründer der genossenschaftlichen Zentralbank, der Mühlengenossenschaft in Zürich und zahlreicher weiterer konsum- und produktivgenossenschaftlicher Werke. Auch der Öffentlichkeit stellte er sich zur Verfügung, im Großen Rat Baselstadt sowohl als im Nationalrat. Vom Bunde wurde er in zahllosen Fällen als Berater und Mitglied von Kommissionen zugezogen, und überall schätzte man seine Sachkenntnis und zugleich seine unbestechliche Sachlichkeit. Mit seiner Frau zusammen war er Gründer und Helfer verschiedenster Fürsorgewerke. Die Genossenschaftsbewegung hat mit Dr. Jaeggi eines ihrer hervorragenden Mitglieder und unser Land einen tüchtigen Bürger und Wirtschaftler verloren.

von Ausstellern, Bundesorganen und Messeleitung wird das zeitbedingte Problem in seiner ganzen Größe und Wichtigkeit aufgerollt werden, damit rechtzeitig die Grundlagen und Voraussetzungen für eine gesunde Entwicklung der Arbeitsverhältnisse in unserm Lande erweitert und verbessert werden können. Die natürlichsten und daher wertvollsten neuen Arbeitsgelegenheiten aber werden durch einen vermehrten Warenabsatz im In- und Ausland geschaffen. Diesen direkt und indirekt zu fördern, bleibt auch die Hauptaufgabe der Schweizer Mustermesse 1944. Wir laden daher die Geschäftswelt und das ganze Schweizervolk zum Besuch dieser großen Wirtschaftskundgebung ein.

### SCHWEIZER MUSTERMESSE

Der Präsident:

Der Direktor:

*Dr. h. c. E. Mury-Dietschy.*

*Prof. Dr. Th. Brogle.*

## 20 Jahre Allgemeine Baugenossenschaft Luzern

Gemessen an der Zeit allein sind zwanzig Jahre eigentlich kein sehr großer Zeitabschnitt; gemessen aber an den Werken, die die relativ junge Allgemeine Baugenossenschaft Luzern vollbracht hat, ist es eine wertvolle und eigentlich große Zeit, eine Epoche der Vollendung unvergänglicher, volkswohlfahrtlicher Taten. Das mag ein bißchen bombastisch klingen, hat

aber nichtsdestoweniger seine Berechtigung. Wir wollen hier nicht des weiten und breiten die Geschichte der Gründung niederschreiben. Sie geschah aus der Notwendigkeit der Selbsthilfe heraus, weil eben der private Unternehmer die nötige Initiative mangels lockender Gewinnmöglichkeiten nicht brachte, eine Erscheinung übrigens, die sich heute unter ge-

wissen veränderten Verhältnissen wiederholt. Das sind Zeitercheinungen, die geradezu die Geburtsstunden *neuer* Wirtschaftsgebilde sein müssen, deren einer wichtiger Träger Wohnbaugenossenschaften sind, aufgebaut auf Gemeinschaftschaften und Gemeinschaftsdiensten.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern wird am 23. Mai 1944 20 Jahre alt. Unter ihrem ersten, leider viel zu früh verstorbenen Präsidenten, Herrn Hans *Stingelin*, taten sich entschlossene und initiative Männer zusammen und gründeten unter äußerst erschwerten Umständen und Widerständen, Zweifeln und Kleinmut der Behörden die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern. Das aus kleinen Anfängen heraus gewordene Gebilde entwickelte sich zum heutigen wohl fundierten Gemeinschaftswerke, das trotz Krieg und größter Teuerung im Wirtschaftsleben Luzerns eine beachtliche und dominierende Stellung einnimmt. Mit über *tausend Wohnungen* könnte die ABL selbst ein respektables Gemeinwesen sein, und sie ist ja auch praktisch besehen eine kleine Stadt in der Stadt Luzern. Viele prächtige und vorzüglich unterhaltene Häuser, mitten in ideal angelegten Gärten und Anlagen gelegen, gruppieren sich zu freundlichen Kolonien sozusagen in allen Teilen der Leuchtenstadt, die heute rund 58 000 Einwohner zählt, wovon die ABL allein nahezu 10 Prozent, das heißt an die 5000 Bewohner stellt. Dazu wohnen diese Leute zu durchweg günstigen Mietzinsen, die im Durchschnitt ziemlich unter der durchschnittlichen Höhe der Mietzinse privater Hausbesitzer liegen. Eines der «Geheimnisse», weshalb die Mitgliederzahl in ständig steiler werdender Kurve zunimmt und weshalb die privaten Haus- und Grundeigentümer immer mehr um ihre «Renditen» — jedenfalls in der Zukunft — besorgt werden.

Über die glänzende Entwicklung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern ist gerade der letzte vor kurzem herausgegebene Jahresbericht 1943 — der gewissermaßen als Jubiläumsbericht gelten könnte — bestes Zeugnis. Nehmen wir die Entwicklung der Mitgliederbewegung voran, so können wir eine prachtvolle Kurve feststellen, die von 75 Gründermitgliedern weg aufwärts geht, um Ende 1943 auf genau 2100 Mitgliedern anzulangen, was jedoch noch lange nicht der Kulminationspunkt ist, wie die Statistik des neuen Jahres zeigt. Aus den ersten 60 Wohnungen im Jahre der Gründung sind jetzt über 1000 geworden. Von der ersten Million, die bei der Gründung für die ersten Wohnungen angelegt wurden, sind es heute über 16½ Millionen geworden, mit welchen die Immobilien zu Buch stehen, bei einer Bilanzsumme von über 22 Millionen. Eine Reihe gut dotierter Fonds geben die Möglichkeit, gegen Eventualitäten laufender Reparaturen, Wasserschäden, schlechter Zeiten usw., «Versicherungen» einzugehen. So enthält zum Beispiel der Reparationsfonds über eine halbe Million.

Das Berichtsjahr 1943 war als Abschlußjahr des zweiten Jahrzehnts überhaupt wieder ein günstiges Geschäftsjahr, indem sozusagen in allen Ressorts eine bisherige Höchstleistung gebucht werden konnte. So auch im Bestand der Konten der *Darlehenskasse* der Baugenossenschaft, die drei Jahre später als die Genossenschaft selbst gegründet wurde. Sie stieg von 27 Einlegern mit Fr. 8736.— auf 1275 Einleger, die 4 311 863 Franken der sichern Obhut der eigenen Genossenschaftsbank anvertrauten, wobei die Sprünge nach oben jedes Jahr größer werden. Darlehen der Stadtgemeinde Luzern, die in den ersten Jahren der Baugenossenschaft in der Höhe von 3 303 000 Franken angefordert wurden, sind bis auf 20 000 Franken zurückbezahlt. Heute, bei neuen Bauaktionen, kann sich die ABL der Gelder von Banken und andern Institutionen kaum

erwehren, ein bestes Zeichen für die wohlfundierte Vertrauenswürdigkeit der Baugenossenschaft, die vor 20 Jahren noch gegen größte Widerstände und Mißtrauen zu kämpfen hatte.

Im vergangenen Jahre hat die ABL neuerdings und trotz ungenügender Subventionen wieder eine Anzahl neuer Miethäuser mit insgesamt 54 Wohnungen erstellt. Daß sich dabei der Kanton Luzern mit bloß 5 Prozent Subvention beteiligte, gereicht ihm nicht gerade zur großen Ehre, trotz steter großer Gebärden in Sachen «Familienschutz». Trotz gewaltiger Verteuerung des Bauens konnten die Mietzinse dieser neuen Wohnungen, die bei der eklatanten *Wohnungsnot* in Luzern eine immerhin fühlbare Entlastung brachten, in erträglichem Rahmen gehalten werden. Schöne Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Bad und in schöner Lage übersteigen nicht einen Jahresmietzins von 1104 Franken.

Trotz ihrer Initiative, oder gerade wegen ihr, hat die ABL auch in diesem Falle wieder gegen Widerstände des privaten Hausbesitzes der Anstößer zu kämpfen, was so weit ging, daß man die Öffentlichkeit mit Unterschriftensammlungen behelligte und an die Behörde gelangte, was jedoch ein vergeblicher Schritt sein wird, da die Genossenschaftsleitung sich genau an die Bauvorschriften halten wird und damit allen offenen und versteckten Angriffen den Wind aus den Segeln nehmen kann.

Die Geschäftsleitung der ABL weiß sich im Recht und gestützt durch eine einhellig hinter ihr stehende Mitgliedschaft; sie ist sich auch der Mission bewußt, die die Baugenossenschaft zu erfüllen hat, wobei heute die Milderung der Wohnungsnot an erster Stelle steht. Ein Beweis für das Zutrauen der ganzen Mitgliedschaft war die glänzende Wiederwahl mit Akklamation des Präsidenten Herrn Stadtrat *Anton Muheim* und der andern statutarisch im Austritt befindlichen Vorstandsmitglieder. Die Allgemeine Baugenossenschaft steht heute am 20. Wiegenfest angesehen und gefestigt da, wurzelt geradezu tief in der Bevölkerung. Sie ist verantwortlich dafür, daß in Luzern relativ vernünftige Mietzinse und eine überdurchschnittlich gute Wohnkultur herrschen, die jedenfalls vorteilhaft absticht von den Zuständen vor 20 und mehr Jahren und auch absticht von Zuständen, die auf dem Lande und in Städten herrschen, wo nicht eine Baugenossenschaft für die Hebung der Wohnkultur sorgen und die Mietzinsverhältnisse durch ihr Wirken regulieren kann. Der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern ins dritte Dezennium ein herzliches Glückauf!

—rt—

Über die «*Jubiläums*»-Generalversammlung erhalten wir folgenden Bericht:

Die sehr gut besuchte ordentliche Generalversammlung vom 30. März 1944 genehmigte nach vorherigen eingehenden mündlichen Ergänzungen und Erläuterungen seitens des Vorsitzenden, Hrn. Anton Muheim, den im Drucke vorliegenden Jahresbericht und die Jahresrechnung pro 1943. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist bei Fr. 1 052 613.46 Einnahmen einen *Reingewinn* von Fr. 36 769.51 auf. Abgeschrieben wurden auf Liegenschaften, Maschinen, Mobilien und Materialien insgesamt Fr. 149 200.05. Für Steuern aller Art mußten allein Fr. 39 005.60 verausgabt werden, also mehr, als der Reingewinn selbst beträgt. Der Unterhalt der Liegenschaften und Anlagen erforderte einen Aufwand von Fr. 100 127.84, neben Fr. 37 315.60 für die allgemeine Beleuchtung und für den Wasserbezug. Der Betrieb der beiden großen Fernheizungsanlagen kostete eine Summe von Fr. 95 294.53. Die Bilanz pro 31. Dezember 1943 — nach Verteilung des Reingewinnes — erreicht jetzt eine Gesamtsumme von Fr. 22 081 211.48. Die Liegenschaften stehen mit Fr. 16 549 754.43 zu Buch, während

Warenvorräte für Fr. 113 515.19 vorhanden sind. Das einbezahlte Anteilkapital der Genossenschaft erreicht heute einen Betrag von Fr. 2 147 473.10. Die Fonds sind nun insgesamt mit Fr. 616 940.04 gespiesen und die Fürsorgekasse für das ständige Personal hat einen Betrag von Fr. 92 812.— erreicht. An die Darlehen der Einwohnergemeinde Luzern von Fr. 3 303 900.— sind bis Ende Dezember 1943 Fr. 3 283 900.— zurückbezahlt worden. Der Sparkasse der Genossenschaft wurden bis Ende 1943 Fr. 4 311 863.— zur Verfügung gestellt, was einen Nettozuwachs von Fr. 279 447.23 im verflossenen Geschäftsjahre in sich schließt. Das Anteilkapital wird wiederum mit 4 Prozent verzinst. Die Genossenschaft zählte Ende Dezember 1943 2100 Mitglieder.

Im verflossenen Jahre wurden 9 Wohnhäuser mit 54 Dreizimmerwohnungen auf der Liegenschaft «Weinbergli» erstellt und bezogen. Damit ist diese Liegenschaft bis auf ein noch projektiertes Einfamilienhaus überbaut. Da jedoch die Wohnungsnot noch lange nicht behoben ist und die Genossenschaft ihre Hauptaufgabe darin sieht, derselben nach Möglichkeit zu begegnen, so bemühte sie sich schon seit langem, dafür

neues Bauterrain zu erwerben. Es ist ihr denn auch gelungen, die Liegenschaft «Obermaihof» mit 35 700 m<sup>2</sup> Land zu erwerben. Sie gedenkt dieses Terrain in drei Etappen zu bebauen und rechnet bestimmt damit, im Juni 1944 beginnen zu können. Vorgesehen ist der Bau von etwa 160 Wohnungen, wofür sich bereits eine größere Anzahl Neu-Mitglieder angemeldet hat.

Die Wahlen erfolgten durchgehend nach Vorschlag des Vorstandes. Der in Wiederwahl gekommene *Präsident*, Hr. *Anton Muheim*, wurde in offener Abstimmung mit *Akklamation* für eine weitere Dauer von drei Jahren in seinem Amte bestätigt, ebenso das Vorstandsmitglied Josef Fries-Räber. Zuzufolge Demission des Revisors Kaspar Schüpfer-Häusermann, dem der Vorsitzende für seine 18jährige Tätigkeit den Dank der Genossenschaft aussprach, rückte der bisherige Suppleant Eduard Flury als ständiges Mitglied der Geschäftsprüfungskommission nach. An seine Stelle wurde neu gewählt Hans Nußbaumer, und endlich erfolgte die Wiederwahl des Mitgliedes der Kontrollkommission der Sparkasse, Gottlieb Meyerhans.

A. H.

## Katastrophaler Leerwohnungsstand im ganzen Land

Es scheint, daß unser Land, und zwar nicht etwa nur die Großstädte, mehr und mehr einem Leerwohnungsstand entgegengetrieben, der nicht mehr anders als katastrophal bezeichnet werden kann. Auf 1. März zählte man in *Zürich* bei total 101 905 Wohnungen noch deren 156 leere. Das macht ganze 0,15 Prozent aus. Würde man die bereits wieder vermieteten noch abrechnen, so käme man vielleicht gar auf die Hälfte dieser Zahl zurück, wobei erst noch anzunehmen ist, daß unter den verbleibenden weniger als 50 wirklich freien Wohnungen sich eine schöne Anzahl solcher vorfinden, die für weite Kreise von wohnungssuchenden Mietern überhaupt nicht in Betracht fallen.

Nicht viel besser sieht es im *Kantonsgebiet Zürich* aus. Nach Angabe des kantonalen statistischen Büros war am 1. Februar noch ein Leerwohnungsstand von 0,2 Prozent zu verzeichnen, nämlich ganze 306 Wohnungen. Die genau gleiche Verhältniszahl ergab sich, wenn man lediglich die 169 Landgemeinden ohne *Zürich* und *Winterthur* in Betracht zog. Ganz schlimm steht *Winterthur* da: es verzeichnete bei total 17 000 Wohnungen noch deren 16 leere!

Nicht viel besser sieht es aus, wenn man über das Land hinblickt. Auf 1. Dezember 1943 hat das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit eine *Leerwohnungs-zählung* durchgeführt. Sie ergab ein bedenkliches Resultat: in 71 größeren Landgemeinden einen durchschnittlichen Vorrat von 0,2 Pro-

zent, in weiteren 277 kleineren Landgemeinden einen solchen von 0,5 Prozent, in 4 von 33 Städten und Städtchen praktisch keine leeren Wohnungen mehr, in 3 weiteren unter 0,1 Prozent, in deren 9 zwischen 0,1 und 0,2 Prozent, in 12 weiteren unter 0,5 Prozent und nur in einigen wenigen Städten einen größeren Leerwohnungsstand, der jedoch gerade in all diesen Fällen als durch abnormale Umstände bedingt angesehen werden muß (*Genf* 6,7 Prozent, *Vevey* 3,2 Prozent, *Le Châtelard* 6,5 Prozent und *Davos* 3,2 Prozent).

Man wird nicht abstreiten können, daß der gegenwärtige Zustand als *höchst unerfreulich* bezeichnet werden muß, und man wird den Eindruck nicht ganz los, daß von seiten der Behörden zu wenig geschieht, um einer Besserung den Weg zu ebnen. Mit der Angst für die vielleicht kommende Zeit der Arbeitslosigkeit ist es nicht getan. Und den Wohnungsbau zurückzuhalten, um die Arbeitsmöglichkeiten aufzusparen, hört in dem Moment auf, eine vernünftige Maßnahme zu sein, wo soundso viele Familien nur noch ein notdürftiges Quartier finden können. Man hat ein großes Wesen gemacht aus der Landesplanung. Uns scheint, die vordringliche Planung ist im Moment die *Wohnraumplanung!* Und wenn sie nicht bald gründlich an die Hand genommen wird, so möchten wir recht unangenehmen Erfahrungen entgegengehen. Möge man in den zuständigen Behörden nicht zögern, der Wohnungs-misere mit wirksamen Maßnahmen zu begegnen.

## Ergänzung der Luftschutzmaßnahmen

Der Bundesrat faßte am 14. März 1944 einen Beschluß über die Ergänzung der Luftschutzmaßnahmen. Der Beschluß schreibt im ersten Teil unter anderem vor, daß zur Sicherung der Rettungswege zusammengebaute Häuser durch *unterirdische Mauerdurchbrüche* miteinander zu verbinden sind. Solche Mauerdurchbrüche sind in Ortschaften mit mehr als 20 000 Einwohnern, in kleineren luftschutzpflichtigen Ortschaften, die durch besondern Beschluß des Bundesrates zur Durchführung allgemeiner baulicher Maßnahmen für Luftschutzzwecke verpflichtet sind, sowie in luftschutzpflichtigen Ortschaften, in denen diese Maßnahmen von den Gemeindebehörden angeordnet wurden, auszuführen. Die Hauseigentümer sind verpflichtet, die von den Gemeindebehörden an-

geordneten Mauerdurchbrüche vorzunehmen oder ihre Durchführung zu dulden. Diese entbindet nicht von der Pflicht, Schutzräume mit Notausstiegen zu erstellen.

Die Kosten werden je zur Hälfte durch die Eigentümer der beiden miteinander verbundenen Häuser getragen. Sie bestehen in der Regel in den Auslagen für den Durchbruch und dessen Abschluß durch eine dünne Wand, ausnahmsweise auch aus den Auslagen für die Verlegung von Leitungen und ähnlichen unumgänglichen Maßnahmen. Der Bund leistet an die Kosten einen Beitrag von 15 bis 20 Prozent. Kanton und Gemeinde sind verpflichtet, zusammen Beiträge in mindestens der gleichen Höhe zu gewähren.

Der zweite Teil des Bundesratsbeschlusses umschreibt die