

Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **26 (1951)**

Heft 9

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102293>

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

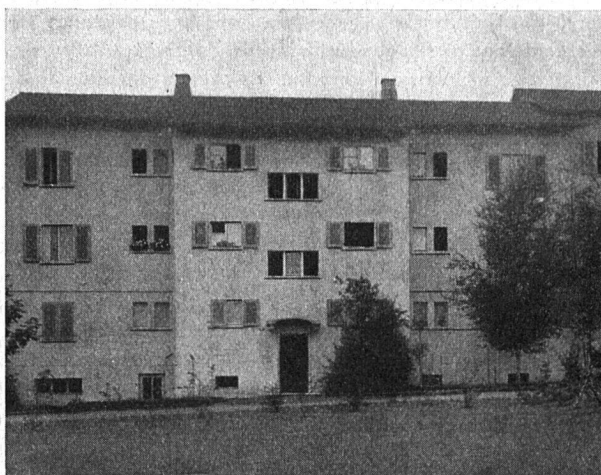
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

rechts besitzen zwei geräumige Wandschränke, vom Vorplatz (8) und vom Schlafzimmer (7) zugänglich; die Wohnungen links einen Wandschrank, vom Vorplatz aus zugänglich (die Mauernische gegen das Treppenhaus wird von den Telefon- und elektrischen Leitungen und den Zählern in Anspruch genommen). Das Elternzimmer (4) weist ein Flächenmaß von 14, das Kinderzimmer (5) von 12,3, das Wohnzimmer (6) von 17 und das Schlafzimmer (7) von 12,8 Quadratmetern auf. In jedem Zimmer können gut zwei Betten gestellt werden. Dem Wohnzimmer vorgebaut befindet sich der 3,2 Meter lange und 1,4 Meter breite Balkon.

Im Eltern-, Wohn- und Schlafzimmer sind Buchen-Kleinparkett-, im Kinderzimmer Tannenriemenböden. Bad, WC und Küche mit grauen Böden sind mit Phosphor-Platten, der Vorplatz mit Rapperswiler Tonplatten belegt. Sämtliche Zimmer sind tapeziert. Die Decken sind Weißputz, mit Ausnahme von Bad, Küche, WC und Vorplatz, die mit Abrieb versehen sind. Wo in Küche, Bad und WC kein Wandplattenbelag vorhanden ist, tritt an dessen Stelle ein Ölfarbsockel. Die Wände des Vorplatzes sind Abrieb, mit Mineralfarbe gestrichen. Treppentritte wie Podeste sind Kunststein, das Eisengeländer gestrichen, der Handlauf verchromt. Bedachung: Ludowici-Flachpfannen. Außenwände: 25-cm-Isolierstein, 5-cm-Gibdielen. Decken: Hohlkörperdecken.

Der Gebäudeabstand beträgt im Minimum südlich 30 Meter, nördlich 24 Meter. Besonderer Wert wurde auf die

Bepflanzung der südlichen Grünfläche gelegt, die mit einer Sandgrube als Spielplatz für die Kinder versehen ist.



*Sternkolonie II. Etappe
Nordostansicht an der Spittelerstraße*

Das ganze Bauvorhaben darf als glückliche Lösung bezeichnet werden. Heute noch mangelt es in St. Gallen an Wohnungen zu erträglichen Mietzinsen. *Zg./Sch.*

Bau- und Wohngenosenschaft St. Gallen

Es sei hiermit der Bau- und Wohngenosenschaft St. Gallen, kurz BAWO genannt, gestattet, sich in der Zeitschrift «Das Wohnen» ihren Kolleginnen in andern Landesteilen vorzustellen.

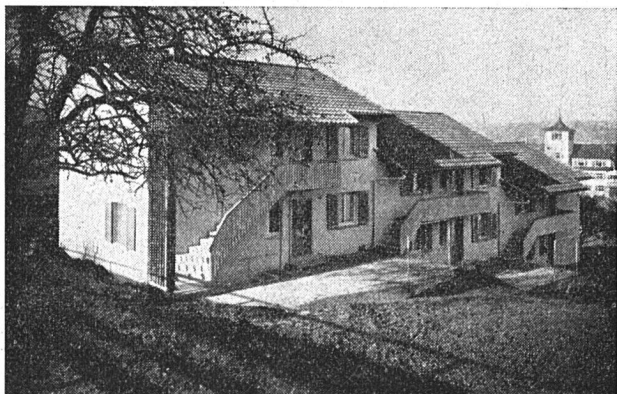
Im Jahre 1929, als die Häuserspekulation üppig blühte, weil noch keine behördlichen Vorschriften verhinderten, daß bei einem Hausbesitzerwechsel die Mietzinse nach Belieben erhöht werden konnten, glaubten einige Optimisten aus den Kreisen der Kommission des Mietervereins der Stadt Sankt Gallen, man könnte die käuflichen Liegenschaften der Spekulation dadurch entziehen, daß sie von den Mietern selbst durch Zusammenschluß in einer Genossenschaft gekauft werden. Aus dieser Überlegung heraus haben sie die «Mietergenossenschaft St. Gallen» gegründet. Wohl erfreute sich diese Neugründung der Sympathie der Mieter, doch haben nur wenige den Mut gefunden, diese Sympathie auch durch finanzielle Beteiligung zu bekunden. Mit den Mitteln, welche die paar unentwegten Gründer zusammenbrachten, ließen sich aber keine Häuser kaufen. Im Jahre 1936 wurde der Name «Mietergenossenschaft» in «Bau- und Wohngenosenschaft St. Gallen» (BAWO) umgeändert, um nach außen schon durch den Namen den Zweck besser zum Ausdruck zu bringen. Im Jahre 1937 bot sich Gelegenheit, eine Liegenschaft zu Bedingungen zu erwerben, die tragbar waren. Diese Liegenschaft bestand aus einem Wohnhaus mit angebautem Fabrikgebäude, das zum größten Teil unbenützt war, sowie aus einem Stück Bauland. Der Kauf wurde gewagt und das Fabrikgebäude in ein Wohnhaus mit neun komfortablen Wohnungen mit Bad und Zentralheizung umgebaut; das bestehende Wohnhaus mit vier Fünfstückwohnungen wurde durch Anschluß an die städtische Kanalisation modernisiert. In diesen Häusern gelten heute noch Mietzinse von 72 bis 80 Franken für Vierstückerwohnungen. Als unerfahrene Anfänger im Bauwesen hatten wir uns hier in ein Wagnis eingelassen, das jahrelang schwer

auf uns lastete, weil die Kostenberechnungen für den Umbau in keiner Weise mit der Wirklichkeit übereinstimmten. Trotzdem sind wir bei den ursprünglich errechneten Mietzinsen geblieben und haben uns durch äußerste Sparsamkeit und Vorsicht durch schwierige Zeiten hindurchmanövriert. Die aus diesen Erfahrungen gezogene Lehre war für unsere zukünftigen Unternehmungen wertvoll. Dieses Erstlingswerk der BAWO bildete den Grundstock für die Weiterentwicklung, die allerdings nicht sofort einsetzte, weil die damaligen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt mit dem übergroßen Leer-



wohnungsbestand Vorsicht geboten. Die Zeit wurde aber genutzt zum Studium von Bauprojekten, um im gegebenen Moment mit dem Wohnungsbau einsetzen zu können. Im Vordergrund dieser Studien stand immer die Überbauung des der Stadt Sankt Gallen gehörenden Sömmerli-Areals, einem nach Süden leicht

geneigten Gelände, das für die Schaffung einer geschlossenen Siedlung prädestiniert war. Die durch die Kriegskonjunktur bewirkte Ankurbelung der Wirtschaft hatte zur Folge, daß sich der Wohnungsüberfluß stets verringerte und schließlich eine Wohnungsnot entstand, welche die Behörden veranlaßte, dem Wohnungsproblem näherzutreten. Es begann die Periode der



Birnbäumen

Subventionierung des Wohnungsbaues. Die geplante Überbauung des «Sömmerli» wurde nach Überwindung vieler Schwierigkeiten Wirklichkeit. Mit dem Bau wurde im Frühling 1945 begonnen. Es entstanden in lockerer Überbauung nach Plänen von Architekt E. Haenny jun. † Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, einzeln und zusammengebaut, in verschiedenen Typen. Abbildung 1 zeigt ein Motiv aus dieser Siedlung, die heute mit ihren gepflegten Gärten ein Schmuckstück der Stadt St. Gallen bildet. Die Mietzinse bewegen sich zwischen 1200 bis maximal 1690 Franken, je nach Wohnungstyp. Der Anteil der BAWO an dieser Siedlung, die aus ihrer Initiative entstanden ist, beträgt 21 Häuser mit zusammen 27 Wohnungen. In den Rest teilen sich zwei weitere Genossenschaften, die später gegründet wurden und dann ihre Ansprüche bei der Stadt an einen Teil dieses Baugeländes geltend machten.

Kaum war diese Siedlung bezogen — sie genügte dem inzwischen weiter gestiegenen Wohnungsbedarf bei weitem nicht —, wurde 1947 die Realisierung von zwei weiteren Projekten mit je 30 Wohnungen in Angriff genommen. Das eine, genannt «Birnbäumen», wurde im Rahmen eines von der Gemeinde bewilligten Subventionskredites für die dringliche Erstellung von billigen Wohnungen ausgeführt. Es besteht in je drei zusammengebauten Zweifamilienhäusern mit Vierzimmerwohnungen, elektrischer Küche, Duschebad und Kachelofenheizung; jede Wohnung hat einen eigenen Zugang von außen, wie Abbildung 2 veranschaulicht. Als Konstruktion wurde, um die Bezugsbereitschaft der Wohnungen nach Möglichkeit zu beschleunigen, das «Insyba-Verfahren» gewählt. Die einzelnen Bauelemente werden hierbei auf dem Werkplatz vorgefertigt und auf dem Bauplatz zusammengesetzt. Die erwarteten Vorteile stellten sich jedoch nicht ein bezüglich der Bauterminverkürzung, was jedenfalls der mangelnden Erfahrung zuschreiben war; dagegen erfüllt diese Baukonstruktion alle Anforderungen hinsichtlich Wärmeisolation. Die Mietzinse für eine Wohnung in dieser Siedlung betragen einheitlich 105 Franken pro Monat. Verfasser dieses Projektes ist das Architekturbüro Staeheli & Kobe.

Für ein weiteres, gleichzeitig in Angriff genommenes Projekt im Osten der Stadt waren ganz andere Voraussetzungen

zu berücksichtigen, weil das Baugelände, im Dreieck Lukas-/Linden-/Kesselhaldenstraße liegend, von der Bauzonengrenze durchschnitten wurde. Das Architekturbüro G. Auf der Maur in St. Gallen hat das Problem so gelöst, daß neben dreigeschossigen Blockbauten mit je sechs komfortablen Vierzimmerwohnungen auch zusammengebaute Zweifamilienhäuser mit vier und fünf Zimmern eingeordnet wurden. Alle Häuser haben große Grünflächen zugeteilt, welche den Kindern ungefährdeten Spielraum bieten. Abbildung 3 zeigt einen Ausschnitt aus dieser Siedlung. Die Mietzinse für die Vierzimmerwohnungen in den dreigeschossigen Bauten betragen 105 Franken pro Monat und jene in den Zweifamilienhäusern 145 resp. 165 Franken pro Monat. Alle Wohnungen sind ausgestattet mit elektrischer Küche, Bad, Toilette, Kachelofenheizung mit Warmluftumwälzung und die teureren Wohnungen in den Zweifamilienhäusern mit einem kleinen Kühlschrank.

Die Mietzinse in den drei zuletzt beschriebenen Siedlungen konnten dank der Subvention von Bund, Kanton und Gemeinden so niedrig gehalten werden; doch ist der Großteil dieser Wohnungen mit der Servitut des sozialen Wohnungsbaues belastet, welche dem Hausbesitzer empfindliche Beschränkungen auferlegt.

Die BAWO hat sich aber nicht nur an den subventionierten Wohnungsbau herangewagt, sondern auch Bauten erstellt ohne jegliche Subvention. Im gleichen Zuge wie die Siedlung an der Lukas-/Kesselhaldenstraße wurde an Stelle eines alten baufälligen Hauses ein Ladenbau erstellt, enthaltend eine modern eingerichtete Metzgerei, ein Lebensmittel- und ein Wollwarengeschäft und vier Fünfzimmerwohnungen mit Jahresmietzinsen von maximal 2100 Franken.

Im Herbst 1949 wurde ein weiteres, nicht subventioniertes Projekt, ebenfalls von Architekt G. Auf der Maur, an der Domänenstraße 5/7 in Angriff genommen mit zusammen 28



Reihen-Einfamilienhäuser

Wohnungen (zwei, vier und fünf Zimmer). Diese Wohnungen konnten im Spätsommer 1950 bezogen werden. Hier entstanden Schwierigkeiten in der Fundierung, indem sich der Baugrund als wesentlich schlechter erwies, als die Sondierungen erwarten ließen. Für die beiden zusammengebauten Häuserblöcke mußten insgesamt 72 Betonpfähle erstellt werden. Für alle 28 Wohnungen wurde nur eine Waschküche erstellt, diese aber mit einer robusten elektrischen Waschmaschine und mit einem Avro-Dry-Tumbler ausgerüstet, um die Wäsche auch bei schlechtem Wetter in kürzester Zeit trocknen zu können. Die Praxis hat gezeigt, daß sich diese Waschküche bewährt.

Die Wohnungen sind mit Einbaubad, Toilette, elektrischer Küche mit Boiler und ölgefeuerter Zentralheizung ausgestattet. Die Mietzinse betragen 1200 Franken für die Zweizimmer-, 1680 Franken für die Vierzimmer- und 1800 Franken für die Fünzimmerwohnung, exklusive Heizung.

Mit dieser letzten Bauetappe hat die BAWO innert weniger Jahre 128 Wohnungen erstellt zu Mietzinsen, die größtenteils auch für Leute mit bescheidenem Einkommen erschwinglich sind, und damit wesentlich zur Linderung der Wohnungsnot in der Stadt St. Gallen beigetragen.
H. Z.

UMSCHAU



Joseph Irniger †

Innert kurzer Frist hat der Tod empfindliche Lücken in die Reihen unserer Verbandskollegen gerissen. Vor wenigen Wochen haben wir zwei Freunde zur letzten Ruhestätte begleitet. Und nun ist am 21. August der Quästor unseres Verbandes, Joseph Irniger, von längerem Leiden durch den Tod erlöst worden. Joseph Irniger wurde, schon damals als Quästor, in unsern Verbandsvorstand kurz nach der Gründung des Verbandes und etwas später auch in gleicher Eigenschaft in den Vorstand der Sektion Zürich gerufen. Viele unserer Mitglieder werden ihn indessen bei den Veranstaltungen des Verbandes oft nicht beachtet haben, denn wenn irgendwo die Kennzeichnung als «Stiller im Lande» am Platze war, so ganz sicher bei dem verstorbenen Quästor. Seine Stärke war nicht das Reden

oder gar das «Von-sich-Reden», vielmehr die stille, aber sorgfältigste Betreuung der Verbands- und Sektionsfinanzen. Hier war er in seinem Element, und eine lückenlose Reihe anerkennender Revisionsberichte legt von seiner vorzüglichen Rechnungsführung Zeugnis ab. Auch der rechnerische Teil der Verwaltung unseres «Fonds de roulement», die ihm schon von Beginn an übertragen wurde, lag in guten Händen. Zu den Sitzungen des Zentralvorstandes erschien unser Quästor immer wohlgerüstet mit den wünschbaren Aufstellungen sowohl über die allgemeine Rechnung wie über diejenige des soeben genannten Fonds. Und schon bald nach Ende des Geschäftsjahres stand seine Rechnung zur Prüfung zur Verfügung. Mit großer Selbstverständlichkeit und ebensolcher Sachkenntnis übernahm er noch die keineswegs leichte und vor allem arbeitsreiche Aufgabe der Überführung unserer Verbandszeitschrift in den Eigenverlag des Verbandes, und nur seiner Krankheit ist es zuzuschreiben, daß er nicht auch dieser umfangreichen Arbeit sich voll und ganz selber unterziehen wollte. Es ist darum nur verständlich, daß unsere Verbandsorgane den Verlust dieses langjährigen lieben und treuen Kollegen aufs schmerzlichste empfinden. Joseph Irniger wird uns als vorbildlicher Quästor und guter Freund unvergesslich bleiben.

*Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Zentralvorstand
Redaktion «Das Wohnen», Administration*

Schweizerischer Verband sozialer Baubetriebe

Am 25. August hielt im Zürcher Kongreßhaus der Schweizerische Verband sozialer Baubetriebe (VSB) seine ordentliche Jahresgeneralversammlung ab. Neben über hundert Vertretern der angeschlossenen Produktivgenossenschaften brachten auch zahlreiche Gäste ihr Interesse an der Entwicklung dieses Verbandes und der ihm angehörenden Genossenschaften zum Ausdruck.

Stadtrat Peter überbrachte die Grüße des *Stadtrates* und des *Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen*. Er führte in seiner Begrüßungsansprache unter anderem aus, daß sich der Stadtrat um ein gutes Einvernehmen mit den Produktivgenossenschaften bemühe und diese bei Vergabe von Arbeiten unter Anwendung eines gerechten Maßstabes berücksichtige. Der Redner anerkennt, daß die Produktivgenossenschaften sich in den letzten Jahren zum Teil erfreulich entwickelt haben; er läßt aber durchblicken, daß er jedoch oftmals gerne etwas mehr Kühnheit sehen würde.

Der Verband kann nächstes Jahr auf das zwanzigjährige Bestehen zurückblicken. Er wurde am 2. Juli 1932 in Zürich gegründet. Der Zentralpräsident, Hans Haldemann, benützte deshalb die Gelegenheit, nachdem die Generalversammlung wieder einmal in Zürich abgehalten wurde, um einige Angaben über die Entwicklung des Verbandes und der ihm angeschlossenen Genossenschaften zu machen. Dem Verband gehörten ursprünglich 13 Mitglieder an, heute sind es 46. Der

Umsatz dieser 13 Mitglieder zusammen erreichte damals 2,7 Millionen Franken; heute, das heißt im Jahre 1950, waren es 27,8 Millionen Franken. Die Zahl der beschäftigten Arbeiter und Angestellten stieg in der gleichen Zeit von 360 auf 1662, die Lohnsumme von 1,3 auf 10,8 Millionen Franken. Wenn diese Entwicklung sicher eine erfreuliche ist, so bedeuten doch die von den Produktivgenossenschaften ausgeführten Arbeiten nur einen sehr kleinen Teil der gewaltigen Aufträge, die an das Baugewerbe vergeben worden sind.

Von besonderem Interesse dürfte für die Baugenossenschaften als Auftraggeber sein, daß nach einer Erhebung, deren Ergebnis im Jahresbericht festgehalten ist, die Aufträge von den wichtigsten Genossenschaftsgruppen (VSK mit Konsumgenossenschaften, Baugenossenschaften, VOLG) an die Produktivgenossenschaften zurückgegangen sind, während die Aufträge von privater und öffentlicher Hand zugenommen haben. Diesen Feststellungen kommt besondere Bedeutung zu, nachdem gewisse Kreise unserer Wirtschaft die Wohnbau-, Konsum- und Produktivgenossenschaften bekämpfen, wo sich Gelegenheit bietet. Diese Feststellungen gaben dem Zentralvorstand Anlaß, der Delegiertenversammlung eine *Resolution* zu unterbreiten, die durch Sekretär Balbi noch eingehender begründet wurde und folgenden Wortlaut hat:

«Die Generalversammlung des Schweizerischen Verbandes sozialer Baubetriebe vom 25. August 1951 im Kongreßgebäude