

Die Wohnkolonie der Baugenossenschaft Graphia in St. Gallen

Autor(en): **Parpan, Eduard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **29 (1954)**

Heft 4

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102670>

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.

heute zu Mietzinsen von 145 Franken monatlich vermietet werden. Als Genossenschaftskapital zeichnen diese Mieter 2200 bis 2300 Franken. Dank der Ausschüttung einer Subvention von 35 Prozent konnte diese Etappe zu verhältnismäßig günstigen Bedingungen realisiert werden. Die Häuser wurden massiv gebaut und haben sich bis heute, trotz den kriegsbedingten Einschränkungen, gut erhalten, mußten doch mit Ausnahme von Malerarbeiten keine wesentlichen Reparaturen vorgenommen werden. Die Wohnungen wurden im Spätherbst 1945 respektive Frühjahr 1946 bezogen.

Mit dieser ersten Bauetappe war der glückliche Anfang gemacht worden, und nachdem die Kritiker und Pessimisten still geworden waren, stellten sich bald neue Interessenten für das «Sömmerli» ein. Durch die Erwerbung der Liegenschaft Osterwalder im Frühjahr 1947, welche sich unmittelbar dem «Sömmerli»-Areal anschließt, hat unsere Genossenschaft ihr Baugelände erweitert. Dank der besseren Zuteilung von Baumaterialien, vor allem Zement, konnten diese Häuser ganz massiv, also ohne die in der ersten Bauetappe infolge des Zementmangels notwendige Holzbalkenkonstruktion, erstellt werden. Leider schritt aber die Teuerung weiter voran, so daß wir trotz der uns durch die Stadt zur Verfügung gestellten Subvention von 29 Prozent mit erheblich höheren Baukosten rechnen mußten. In dieser Etappe (II und III) wurden erstellt:

- 1 Zweifamilienhaus zu 2 Fünfstückwohnungen
- 2 zusammengebaute Einfamilienhäuser
- 1 Reihen-Einfamilientyp zu 7 Einfamilienhäusern zu fünf Zimmern

Die Kosten stellten sich wesentlich höher als in der ersten Etappe, kamen diese Häuser doch wie folgt zu stehen:

Ein Zweifamilienhaus – netto Erstellungskosten 95 000 Franken, zwei Doppel-Einfamilienhäuser je 51 000 Franken, Reihen-Einfamilienhäuser 54 000/45 000 Franken (Zentralheizung), 37 500/42 000 Franken (Ofenheizung), wobei die beiden Eckhäuser (54 000 und 42 000 Franken) infolge ihres großen Umschwunges an Land naturgemäß wegen der größeren Landkosten höher zu stehen kamen.

Die Häuser der zweiten Etappe wurden im Spätherbst 1947 bezogen, während die Reihen-Einfamilienhäuser im Sommer 1948 bezugsbereit wurden. Auch diese Häuser werden oder wurden an die Interessenten zu Selbstkosten veräußert.

Zur Koordinierung einer Parzellenlücke zwischen dem Areal «Sömmerli» und der Liegenschaft Osterwalders Erben

(durch uns in Etappe II/III überbaut) machte unsere Genossenschaft einen weiteren Versuch und startete zur vierten Bauetappe im Frühjahr 1948. Die Baukosten hatten sich in der Zwischenzeit stabilisiert, so daß man keine Überraschungen der Bauabrechnungen mehr zu gewärtigen hatte. Die Wohnungsmarktlage war immer noch prekär, und an Interessenten für Wohnungen im «Sömmerli» fehlte es nicht; nur war das Interesse bald weniger groß; wenn man diese auf die Baukosten aufmerksam machte, dann schrumpfte die Liste der Interessenten plötzlich zusammen. In dieser letzten Etappe wurden durch unsere Genossenschaft erstellt:

- 3 Reihen-Einfamilienhäuser (Hangtyp) zu fünf Zimmern
- Reihenhaus mit 2 Einfamilienhäusern zu fünf Zimmern
- 2 Etagenhäuser mit vier respektive zwei Wohnungen zu vier Zimmern

und damit der Schlußstrich unter unsere Bauvorhaben gezogen. Die Häuser und Wohnungen wurden im Herbst 1948 respektive Februar 1949 bereits bezogen, und die Kosten beliefen sich auf:

Reihen-Einfamilienhäuser (fünf Zimmer) 55 000 Franken (Außenhäuser), 45 000 Franken (Innenhaus); Reihentyp: Äußeres Einfamilienhaus 56 000 Franken, inneres Einfamilienhaus 45 000 Franken, Etagenhaus mit sechs Wohnungen 157 000 Franken.

Auch für diese Etappe erhielten wir eine Subvention von 29 Prozent für die Einfamilienhäuser und für die Etagenwohnungen (sozialer Wohnungsbau) eine solche von 40 Prozent. Die obigen Beträge sind die Nettoerstellungskosten. Die Einfamilienhäuser wurden an die Interessenten zu diesen Preisen weiterverkauft, währenddem die Wohnungen zum Preise von 1400 Franken jährlich vermietet werden. Mit diesen vier Bauetappen hat unsere Genossenschaft ihren Beitrag zur Verschönerung des westlichen Stadtquartiers geleistet und mit einem kleinen Prozentsatz zur Linderung der Wohnungsnot beigetragen. Trotz den verschiedenen Bautypen, nicht nur in unserer Genossenschaft, sondern auch in unsern Nachbargenossenschaften, ist das «Sömmerli»-Areal zu einem der schönsten Quartiere der Stadt geworden, in welchem Häuser und Gärten nach den Plänen des leider allzu früh verstorbenen Architekten Ernst Hännly in bunter Reihenfolge harmonisch abwechseln. Die von den Behörden zur Verfügung gestellten Mittel und die Arbeit in den Genossenschaften haben hier im Westen eine Anlage geschaffen, die der Stadt im grünen Ring alle Ehre macht.

-5.

Die Wohnkolonie der Baugenossenschaft Graphia in St. Gallen

Auf einer herrlichen Aussichtsterrasse über Wildeg- und St.-Georgen-Straße, abseits vom Verkehr und doch in Zentrumsnähe, hat die Baugenossenschaft Graphia in Zusammenarbeit mit Herrn Architekt Schuchter eine Wohnsiedlung erstellt, die 81 Familien Wohnraum in sonniger Höhenlage gewährt. Es brauchte Mut und Vertrauen, als sich 1946 einige Typographen entschlossen, dieses Sozialwerk ins Leben zu rufen und eine solche Verantwortung auf sich zu laden. Da aber große Wohnungsnot herrschte, siegte trotz anfänglichen Bedenken der Wille, unter Ausschaltung jeder Spekulation und unter knappster Renditenberechnung möglichst vielen Familien schönes, gesundes und angenehmes Wohnen zu ermöglichen. Heute sind fünf Einzel- und vier Doppelwohnblöcke in Massivkonstruktion erstellt. Die Doppelwohnhäuser stehen in einem Abstand von 28 Metern Grün- und Rasenfläche voneinander; so gestatten sie ein freies Wohnen bei viel Licht,

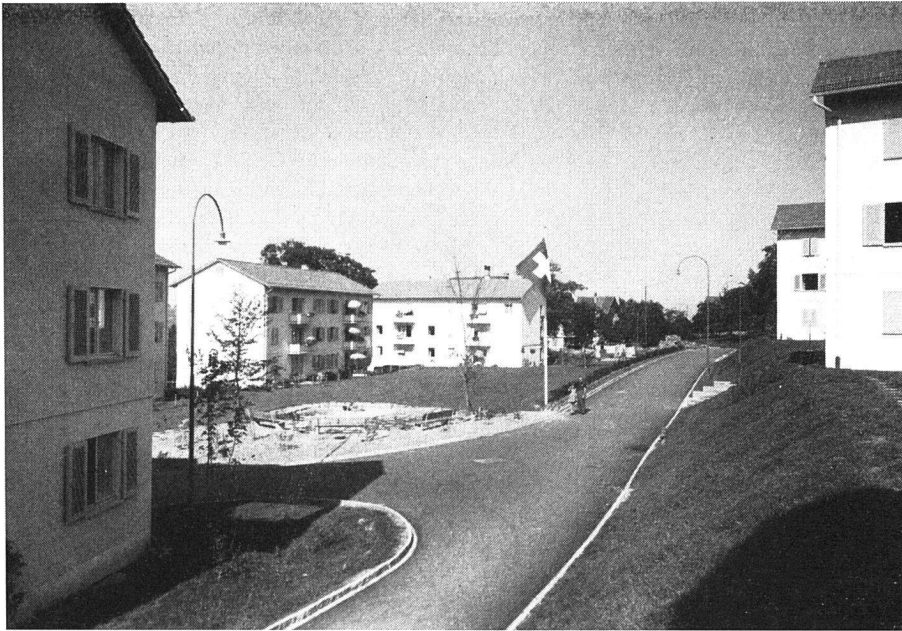
Luft und Sonne. Den Kindern steht ein großer Spielplatz zur Verfügung.

Die Siedlung wurde in zwei Bautypen aufgeteilt. Beide umfassen ausschließlich Vierzimmerwohnungen.

Typ A mit Wohnzimmer, Elternzimmer, zwei Kinderzimmern, Küche, Bad und WC getrennt, Balkon, mit elektrischem Herd und Boiler, Warmwasser für Schüttstein, Bad und Toilette. In der Küche eingebautes Büfett, Limmatschüttstein. Böden in Bad, WC, Küche und Vorplatz in Porphyrt und Klinker, im Wohnzimmer Kleinholzparkett. Im Wohnzimmer steht ein Kachelofen mit Soldor-Einsatz, der direkt durch Warmluftklappen zwei Zimmer sowie den Vorplatz heizt. Im Souterrain befinden sich Waschküche mit Wringmaschine, Trocken-, Abstell- und Werkstatttraum sowie die Keller.

Mietzinse: 115 bis 129 Franken im Monat.

Typ B. Dieser weist nebst einfacherer Ausführung auch



St. Gallen
Baugenossenschaft
«Graphia»

einen etwas andern Grundriß auf. Hier wurde die Küche als eigentliche Eßküche gedacht, weshalb die Anfeuerung des Soldor-Ofens in der Küche erfolgt. Das Bad ist mit dem WC zusammengebaut. Die Konstruktion ist ganz massiv mit 32-Zentimeter-Backsteinwerk der Umfassungswände, Ottiker-Balkendecken, Dach mit Schindelunterzug und Pfannenziegeln; Doppelverglasungsfenster. In der Küche befindet sich ebenfalls ein eingebautes Büfett. Auch diese Wohnungen haben Balkone, Waschküche, Trocken-, Abstell- und Werkstatttraum.

Mietzinse: 108 bis 115 Franken für die Vierzimmerwohnung. Die gesamten Baukosten betragen einschließlich Straßen-erstellung (76 000 Franken) 2 754 000 Franken; der durchschnittliche Kubikmeterpreis für die Bauten von 1947 betragen 90 Franken, für 1948 93 Franken und 97 Franken, für 1948/49 8 und 105 Franken. – Mit einem Kostenaufwand von 256 000 Franken wurde 1951 ein nichtsubventioniertes Neunfamilienhaus erstellt, das drei Zwei-, drei Drei- und drei Vierzimmerwohnungen besitzt. Die Wohnungen sind ausgestattet mit ein-

gebautem Büfett in der Küche, Kühlschrank, Bad, Balkon, elektrischem Herd, Zentralheizung, Waschküche mit Wasch- und Wringmaschine. Die Mietzinse betragen für die

Zweizimmerwohnungen	110 bis 120 Franken
Dreizimmerwohnungen	125 bis 135 Franken
Vierzimmerwohnungen	150 bis 160 Franken

Dies beweist, wie durch vorsichtiges Planen und genaue Einhaltung des Kostenvoranschlages ein nichtsubventionierter Wohnblock mit sehr günstigen Mietzinsen erstellt werden konnte.

Damit ist ein neues Baugelände in schönster Lage in der Nähe der städtischen Badeweiher auf Drei Linden erschlossen; wir glauben, unser gestecktes Ziel erreicht und unsere soziale Aufgabe erfüllt zu haben. Die Siedlung der Baugenossenschaft Graphia ist auf alle Zeiten ein wertvolles Schmuckstück unserer Stadt im grünen Ring.

Der Präsident: *Eduard Parpan*

(Genossenschaftlicher Wohnungsbau: Fortsetzung Seite 109)

«Wir bauen»

Die Schwierigkeiten, mit denen die Baugenossenschaften zu kämpfen haben, zwingen dazu, alle Möglichkeiten der Senkung der Baukosten und auch der Belastungen der Ertragsrechnung ständig zu überprüfen. Dabei fällt unserem Verbands die Aufgabe zu, den Austausch der Erfahrungen unter den Genossenschaften zu vermitteln und selbst jene Untersuchungen durchzuführen, für die die Kräfte der einzelnen Genossenschaft nicht ausreichen. Der Zentralvorstand setzte darum schon im Jahre 1951 eine Kommission zum Studium des «billigen Bauens» ein. Von dem Material, das diese Kommission ausarbeitete, wurde gelegentlich etwas im «Wohnen» veröffentlicht. Wer sich seiner bedienen will, muß aber die betreffenden Nummern aus den alten Jahrgängen herausuchen. Das Interesse, das diesen Artikeln entgegengebracht wird, zeugt von einem großen Bedürfnis nach solchem Material jener

Genossenschaften, die sich mit Bauprojekten befassen. Die Kommission regte darum an, es seien künftig dem «Wohnen» regelmäßig «Beratungsblätter» beizugeben, die entweder aus den Nummern herausgenommen oder beim Sekretariat in Separatabzügen bezogen und in einer Mappe gesammelt werden können. Der Zentralvorstand stimmte dieser Anregung zu. Das erste Blatt erscheint in dieser Nummer des «Wohnen». Die Fachleute unseres Verbandes sind freundlich eingeladen, der Kommission geeignetes Material zur Verfügung zu stellen und sich auch kritisch zum Inhalt der Blätter zu äußern. Je besser die genossenschaftliche Zusammenarbeit ist, um so eher sind wir in der Lage, die große Aufgabe gut zu lösen. Zuschriften sind an das Verbandssekretariat, Schloßtalstraße 42, Winterthur, zu richten.

Gts.