

Ein vorzügliches Projekt für Lyss

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **32 (1957)**

Heft 2

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102883>

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.

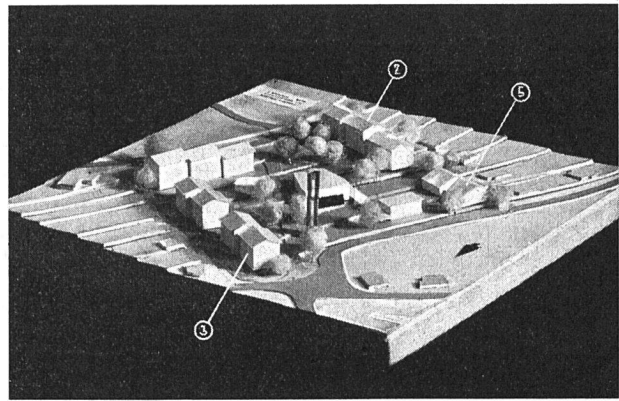
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

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.

Ein vorzügliches Projekt für Lyß

Die Wohnbaugenossenschaft Lyß beabsichtigt, das nachstehende Projekt der Architekten Lienhard & Straßer, Bern, zu verwirklichen

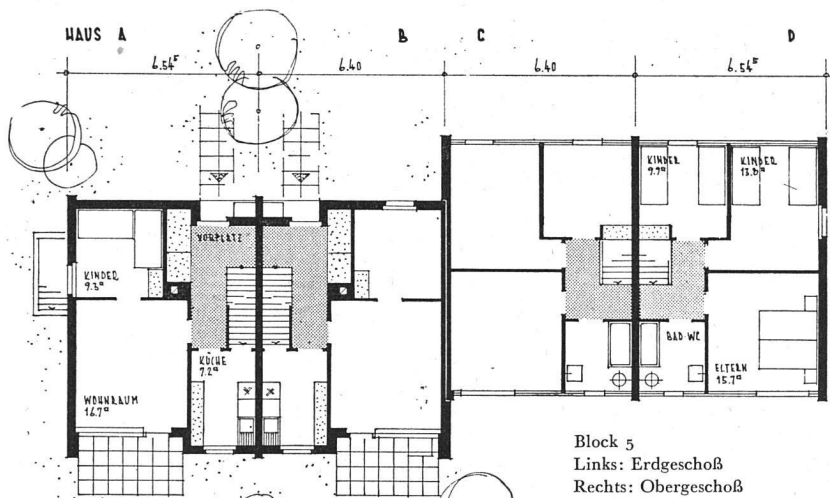


Modellansicht aus Nordwesten
1. Etappe: Blöcke 2, 3 und 5, im Zentrum die projektierte Kirche

I. Baubeschrieb

1. Vorgeschichte

Die Wohnbaugenossenschaft Lyß wurde seinerzeit gegründet, um dem Bedürfnis nach zweckmäßigen und preiswürdigen Wohnungen in der Gemeinde Lyß zu entsprechen. Sie veranstaltete einen Wettbewerb auf dem erworbenen Areal zwischen Oberfeldweg, Rossiweg und Keilbachweg entlang der projektierten Ringstraße. Der erste Preis wurde den Architekten Lienhard & Straßer in Bern zugesprochen, welche in der Folge auch mit der Weiterbearbei-



tung beauftragt wurden. Im Laufe dieser Projektierungsarbeiten wurde zwischen der Wohnbaugenossenschaft Lyß und der katholischen Kirche eine Einigung erzielt über die Abtretung einer Parzelle von 3500 bis 4000 Quadratmetern für den Neubau einer Kirche. Es wurden eingehende Situationsstudien angestellt, deren Ergebnis nun vorliegt. Die erste Etappe der Wohnbaugenossenschaft Lyß ist spruchreif und soll demnächst zur Ausführung gelangen.

2. Situation

Das Terrain im «Rossi» liegt am leicht nach Westen abfallenden Hang nördlich des Dorfes Lyß in etwa 750 Meter Entfernung vom Bahnhof. Mit den übrigen Außenquartieren soll das Gelände später durch die projektierte Ringstraße verbunden werden. Das Areal ist weitgehend bisengesichert und bietet eine schöne Aussicht. Der Baugrund ist gut, großenteils kiesig und weitgehend

erschlossen. Für die Zugänge zu den Wohnblöcken werden keine neuen Straßen benötigt – der bisherige Rossiweg könnte sogar aufgehoben werden. Bei den gründlichen Situationsstudien wurde besonders auf den Zusammenklang mit der projektierten Kirche Bedacht genommen. Die Siedlung selbst ist nach modernen Prinzipien konzipiert. Hohe und niedrige Bauten bringen Abwechslung in die Anlage. Durch die Randbebauung entstehen große zusammenhängende Grünflächen mit Anlagen, Gemeinschaftsbauten und Spielplätzen, wovon einer in Zusammenhang mit einer gedeckten Spielhalle im Untergeschoß des Blockes 2. Die einzelnen Bauten sind harmonisch in die Landschaft hineingelegt unter Ausnutzung des natürlichen Terraingefälles. Durch Vereinheitlichung der Dachformen und der Architekturelemente und durch die Vielgestaltigkeit ihrer Anwendung und in der Farbgebung wird eine lebendige Einheit geschaffen.

Das Projekt ist von den zuständigen Behörden gutgeheißen worden. Die erste Etappe umfaßt:

Block 2: Häuser A und B, viergeschossig; Haus C: dreigeschossig als Laubenganghaus. 3 Vierzimmerwohnungen, 8 Dreieinhalbzimmerwohnungen, 8 Dreizimmerwohnungen, 6 Zweizimmerwohnungen, total 25 Wohnungen.

Block 3: Häuser A und B, dreigeschossig, total 12 Dreizimmerwohnungen.

Block 5: Häuser A bis D, zweigeschossig, total 4 Fünzimmer-Reiheneinfamilienhäuser.

Total für erste Etappe: 4 Fünzimmerwohnungen, 3 Vierzimmerwohnungen, 8 Dreieinhalbzimmerwohnungen, 20 Dreizimmerwohnungen, 6 Zweizimmerwohnungen, total 41 Wohnungen; ferner 6 Garagen.

Die zweite Etappe wird in den Blöcken 1 und 4 etwa 36 Drei- und Vierzimmerwohnungen umfassen sowie 3 bis 6 Garagen, außerdem ist ein Gemeinschaftsbau geplant.

3. Grundrisse

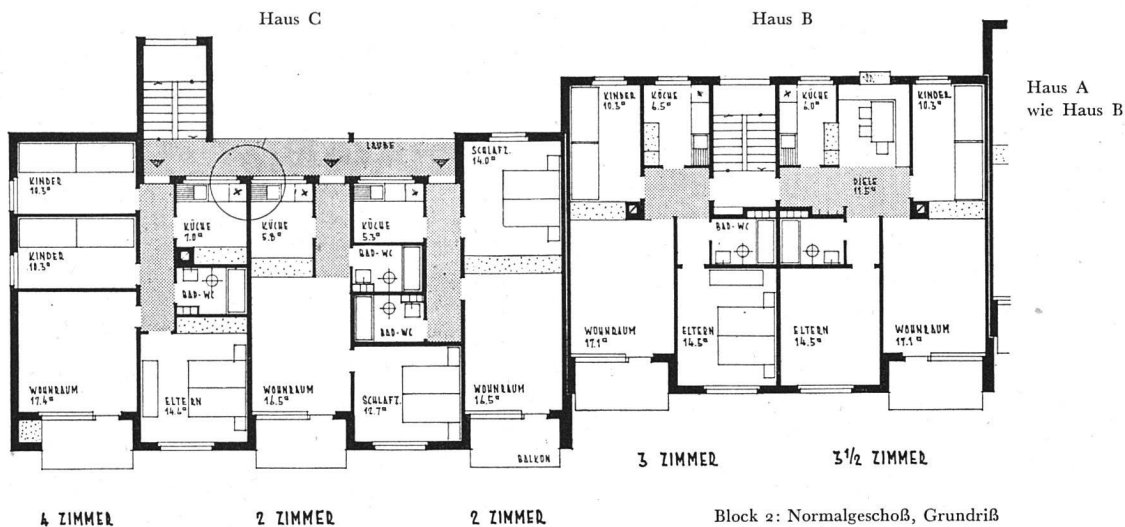
a) *Allgemeines.* Bei allen Wohnungen sind geräumige Zimmer geplant. Große Wohnräume sind bei jeder Wohnung gegen einen Balkon hin geöffnet. Die Elternzimmer sind für eine normale Möblierung mit Ehebetten, Wäscheschrank, Kommode, eventuell Kinderbettli usw. dimensioniert. Alle Kinderzimmer sind groß genug für das Aufstellen von mindestens zwei Normalbetten. Die Küchen sind modern und klein und bieten außer den normalen Installationen und einem eingebauten Küchenschrank nur Platz für einen kleinen Frühstückstisch. In allen Wohnungen sind genügend Schränke eingebaut. Sämtliche Küchen sind vom Vorplatz aus zugänglich. Die Badezimmer sind klein und im Zentrum mit indirekter Belüftung angeordnet. Sämtliche Wohnungen erhalten einen Keller- und einen Estrichanteil.

Bei den einzelnen Bauteilen, wie Fenster, Türen, Kücheneinrichtungen, Badezimmer, Treppen usw., wurde auf eine weitgehende Normalisierung geachtet im Interesse einer Preissenkung.

b) *Block 2.* Bei allen Wohnungen können in den Kinderzimmern zwei Betten aufgestellt werden; nur bei wenigen Zweizimmerwohnungen gibt es gefangene Zimmer. Beim Laubenganghaus ist am westlichen Kopfende in jedem Stockwerk eine Vierzimmerwohnung angeordnet. Auf der Seite der Lauben befinden sich nur die Küchen- und Wohnungseingänge und keine Wohn- und Schlafräume. Der ganze Block hat eine Heizungsanlage (Warmwasserzentralheizung) mit Kohlenfeuerung und pro Haus eine Waschküche mit Trockenraum sowie die nötigen Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen. Im Untergeschoß sind auf der Ostseite drei Garagen untergebracht, währenddessen auf der Westseite eine offene Spielhalle angeordnet ist.

c) *Block 3.* Alle Dreizimmerwohnungen sind gleich und haben Kinderzimmer für drei Betten, eine Blockheizung, pro Haus eine Waschküche, einen Trockenraum und drei Garagen auf der Westseite.

d) *Block 5.* Vier gleiche Einfamilienhäuser zu fünf Zimmern. Im Parterre: Wohnraum, ein gefangenes Zimmer, Küche, Vorplatz mit großem Schrank. Im ersten Stock drei große Schlafzimmer und Bad/WC. Der Block ist nur teilweise unterkellert und hat eine gemeinsame Heizung, Waschküche und Trockenraum.



4. Konstruktionen und Ausbau

a) *Rohbau.* Fundamente in Stampfbeton, aufgehendes Kellermauerwerk in doppelhäutigem Beton, innere Trag- und Zwischenmauern in Zementstein. Mit Ausnahme der Vorratsräume Betonböden im Keller, Wände nur in Vorplätzen, Waschküchen und Trockenräumen verputzt.

Aufgehendes Mauerwerk in den Stockwerken in Backstein, außen 30 cm stark, hohl gemauert, innen 6—12 cm stark, zwischen den Wohnungen und im Treppenhaus 15 cm stark, Brandmauern 2 × 15 cm stark mit 1 cm Fuge. Decken in Eisenbeton 12—14 cm stark.

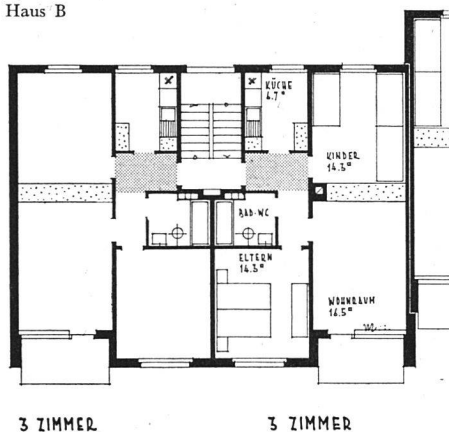
Bei den Einfamilienhäusern sind die Längsfassaden der Nordost- und Südwestseite sowie die Decke über dem ersten Stock in Holz ausgeführt als Ständerbau bzw. Balkenlage, mit beidseitigen Schalungen und Isoliermatte bzw. Gipsdecke, Schieboden und Mineralwollenisolation. Dachkonstruktion in Holz mit Schindelunterzug und Doppelfalzziegeln.

b) *Ausbau. Keller:* Luftschutzraum nach Vorschrift mit gasdichten Norm-Luftschutztüren und Notausstiegen. Zentralheizung mit Kohlenfeuerung und Kohlenraum. Holzkellerfenster in Einfachverglasung. Waschküche mit Holzwaschherd, zweiteiligem Eternittrog und Auswinde, Wände und

Decken geweißelt, Betonboden, Trockenräume mit Seilhaken. Für jede Wohnung Lattenverschlag mit Kellerhürde und Naturboden. Bei jedem Haus äußere Kellertreppe. *Treppenhaus:* Kunststiebtreppe, Terrazzoböden, Wände mit hellem Hartputz. Aufzugstreppe zum Estrich. Haustüre in Holzkonstruktion, teilweise verglast. Kombinierte Brief- und Milchkästen. Vortritt überdeckt und mit Schuhkratzrost. Sonnerie und Außenbeleuchtung.

Wohnungen: Vorplätze mit Tonplattenbelag, Hartputz und Sichtbetondecke. Küchen mit Terrazzobelag, Abriebwänden, teilweise geplättelt, Decken abgerieben; Feuertonschuttstein mit Unterbau, elektrischem Dreiplattenherd, Abstellfläche mit Linolabdeckung, Einbauschränke, Pfannentablar. Stecker für Bügeleisen oder Kühlschrankschluß, Einbauschränk mit Besenabteil und Geschirrabteil, mit Tablar und einer Schublade, Deckenbeleuchtung. Bäder: Boden, Wand wie Küche, Decke Sichtbeton, Einbauwannen, Klosettanlagen mit niederhängendem Spülkasten, Waschtisch mit Mischbatterie, Glaskablar, Spiegel, Seifenhalter, Glashalter, Tuchhalter, Kugellampe über Waschtisch,

Haus B



Block 3: Normalgeschoß, Grundriß

Rasierstecker, Mischbatterie mit Brause über Badewanne. Lüftungskamin von Keller bis über Dach mit eingebauten Ventilationsklappen. 100-Liter-Boiler für Bad und Küche. Wohnzimmer: Klebeparkettböden, Faseritwände, Gipsdecken. Übrige Zimmer: Lino-leumboden, Wände Weißputz mit Tapeten, Gipsdecken. In allen Wohnräumen werden wärme- und trittschallisolierende Unterlagsböden verlegt. Sämtliche Fenster in den Stockwerken mit Ausnahme des Treppenhauses sind doppelverglast. Eichene Fenstersimse, tannene Sturzbretter, Fenstereinfassungen in grauem Zementkunststein, glatte Türen mit Schwellenwinkelschienen, buchene Fußleisten. Sämtliches Holzwerk in den

Wohnungen mit Ölfarbe gestrichen. In jedem Zimmer Stecker und Lichtschalter auf Putz montiert, Leitungen jedoch unter Putz. Heizungsleitungen sichtbar. Telephonleitungen bis Anschlußstelle im Vorplatz.

Estrich: Zugang über Aufzugstreppe im Treppenhaus, jede Wohnung ein Abteil mit Lattenverschlag und Türe, Betonboden.

Dachkonstruktion: Dachstuhl aus Holz, Schindelunterzug, engobierte Doppel-falzziegel, Schalung auf äußere Dachuntersicht, mit Ölfarbe gestrichen.

Fassaden: Verputzt in Granosit, abgerieben oder geworfen. Sockel in Zementmörtel abgerieben. Äußere Kellertreppe verputzt und mit Gasrohrgeländer. Jalousieläden, Fenster- und Dachuntersichten mit Ölfarbe gestrichen. Balkonbrüstungen in Sichtbeton gestrichen und mit Kunststeinabdeckung. Fenster- und Türeinfassungen in Zementkunststein. Holzfassaden von Block 5 (Schalung mit aufgesetzten Deckleisten) in Ölfarbe gestrichen.

Kanalisation: Nach Vorschrift erstellt mit den nötigen Sammlern, Benzinscheidern, Syphonkästen und Kontrollschächten. Anschluß von Block 2 und 5 im Oberfeldweg, von Block 3 im Vögelirain. Der Beitrag an die Gemeindecläranlage in der Höhe einer entsprechenden Hauskläranlage ist in den Anlagekosten inbegriffen.

Umgebung: Pro Waschküche eine Wäschehänge- und Teppichklopfvorrichtung. Zugangswege und Plätze leichte Teerung mit Stellriemen gegen Rasenflächen und Anlagen. Steinplattenbelag auf Vortritten, in der Spielhalle und vor den Wohnzimmern der Einfamilienhäuser. Trittplatten bei den Wäschehängen. Rasenflächen und Anlagen mit lockerer Strauch- und Baumbepflanzung. Einige Bänke und eventuell Sandkasten bei Kinderspielplätzen.

c) *Subventionierter Block 5:* Der Block 5 wird subventioniert und erhält einen Ausbau im Sinne der «Technischen Richtlinien für die Erstellung billiger Wohnungen» aus dem Gesetz vom 20. Juni 1954. Demnach sind hier gewisse Vereinfachungen im Ausbau notwendig:

- Kein Wandverputz im Keller.
- Kein Betonboden im Abstellraum.
- Keine Kellerhürden
- Keine Milchkästen, keine Schuhkratzroste
- Keine Außenbeleuchtung
- Wandbehandlung in Vorplätzen, Küchen und Bädern: Abrieb gestrichen, in den Wohnräumen Tapete auf Gipsputz.
- Keine Küchenschränke, weniger Einbauschränke.
- Keine Wandplatten, eventuell freistehende Badewannen.
- Weniger Zutaten in den Bädern.
- In allen Wohn- und Schlafräumen Inlaiddböden, im ersten Stock auf Zementüberzug ohne Isolation.
- Keine Sturzbretter, tannene Fußleisten.
- Keine Estrichtreppen, nur Aufstiege mit Deckeln.
- Keine Dachuntersicht. Dachlatten sichtbar ungestrichen.
- Sehr bescheidene Umgebungsarbeiten.

Nur mit Hilfe solcher Einschränkungen kann die Limite von 8500 Franken pro Wohnraum in den Gebäudekosten innegehalten werden.

II. Vorschlag über Finanzierung, voraussichtliche jährliche Belastung und Ertrag

Die untenstehenden Gebäudekosten stützen sich auf eingeholte detaillierte Unternehmerofferten.

Block 2: 6 Zweizimmerwohnungen, 8 Dreizimmerwohnungen, 8 Dreieinhalb-zimmerwohnungen, 3 Vierzimmerwohnungen.

a) *Anlagekosten*

Gebäudekosten gemäß Devis	810 000.—
Erschließungskosten	47 300.—
Landerwerb	66 000.—
	<hr/>
	923 300.—
abzüglich Luftschutzsubvention	1 300.—
Total Anlagekosten	<hr/> <u>922 000.—</u>

b) *Finanzierung*

Eigenkapital: Mieter	11 × 1500.—	16 500.—
	8 × 1000.—	8 000.—
	6 × 500.—	3 000.—
		<u>27 500.—</u>
Dritte (bereits gezeichnet)		14 500.—
		<u>42 000.—</u>
Subvention der Gemeinde		180 000.—
I. Hypothek		500 000.—
II. und allfällige III. Hypothek		200 000.—
		<u>922 000.—</u>

c) *Voraussichtliche Belastung*

Kapitalzins	3¼ % von 700 000.—	22 750.—
Liegenschaftsteuer	1,5 ‰ von 600 000.—	900.—
Wasserzinsanteil		750.—
Brandversicherung	1,2 ‰ von 810 000.—	970.—
Übrige Versicherungen		500.—
½ % Abschreibung von	810 000.—	4 050.—
½ % Unterhaltskosten von	920 000.—	4 600.—
3 % Verwaltungskostenbeitrag		1 050.—
		<u>35 570.—</u>

d) *Voraussichtliche Mietzinseingänge*

6 × Zweizimmerwohnung	60.— monatlich	
	720.— jährlich	4 320.—
8 × Dreizimmerwohnung	130.— monatlich	
	1560.— jährlich	12 480.—
8 × 3½-Zimmerwohnung	140.— monatlich	
	1680.— jährlich	13 440.—
3 × Vierzimmerwohnung	110.— monatlich	
	1320.— jährlich	3 960.—
3 Garagen	40.— monatlich	
	480.— jährlich	1 440.—
	Ertrag	35 640.—
	Aufwand	<u>35 570.—</u>

Block 3: 12 Dreizimmerwohnungen

a) *Anlagekosten*

Gebäudekosten gemäß Devis	420 000.—
Erschließungskosten	27 000.—
Landerwerb	29 000.—
	<u>476 000.—</u>
abzüglich Luftschutzsubvention	1 000.—
Total Anlagekosten	<u>475 000.—</u>

b) *Finanzierung*

Eigenkapital: Mieter	12 000.—
Konsum	23 000.—
	<u>35 000.—</u>
I. Hypothek	250 000.—
II. und allfällige III. Hypothek	190 000.—
	<u>475 000.—</u>

c) *Voraussichtliche jährliche Belastung*

Kapitalzins	3¼ % von 440 000.—	14 300.—
Liegenschaftsteuer	1,5 ‰ von 330 000.—	495.—
Wasserzinsanteil		300.—
Brandversicherung	1,2 ‰ von 420 000.—	504.—
Versicherungen		200.—
½ % Abschreibung von	420 000.—	2 100.—
½ % Unterhaltskosten von	475 000.—	2 375.—
3 % Verwaltungskostenbeitrag von	20 000.—	600.—
		<u>20 874.—</u>

d) *Voraussichtliche Mietzinseingänge*

12 × Dreizimmerwohnung	135.— monatlich	
	1620.— jährlich	19 440.—
3 Garagen	40.— monatlich	
	480.— jährlich	1 440.—
	Ertrag	20 880.—
	Aufwand	<u>20 874.—</u>

Block 5: 4 Fünzimmerwohnungen

a) *Anlagekosten*

Gebäudekosten nach Devis	170 000.—
Erschließungskosten	22 000.—
Landerwerb (Quadratmeter Fr. 10.—)	14 100.—
	<u>206 100.—</u>
abzüglich Luftschutzsubvention	1 100.—
Total Anlagekosten	<u>205 000.—</u>

b) *Finanzierung*

Eigenkapital: Mieter	4 × 1000.—	4 000.—
Subvention 30 % Gemeinde und Kanton		51 000.—
Gemeindedarlehen à 2¼ %		150 000.—
		<u>205 000.—</u>

c) *Voraussichtliche jährliche Belastung*

Kapitalzins	2¼ % von 150 000.—	3 375.—
Liegenschaftsteuer	1,5 ‰ von 150 000.—	225.—
Wasserzinsanteil		100.—
Brandversicherung	1,2 ‰ von 150 000.—	180.—
Übrige Versicherungen		100.—
½ % Abschreibung von	150 000.—	750.—
½ % Unterhaltskosten von	205 000.—	1 025.—
		<u>5 755.—</u>

d) *Voraussichtliche Mietzinseingänge*

4 × Fünzimmerwohnungen	120.— monatlich	
	1440.— jährlich	
	Ertrag	5 760.—
	Aufwand	<u>5 755.—</u>