

Société coopérative d'habitation, Lausanne

Autor(en): **Weiss, M.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 5

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102899>

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.

Société coopérative d'habitation, Lausanne

Baustappe Montétan-Prilly 1953–1955

La Suéttaz



Photo Würzler, Lausanne

Der immer größer werdende Mangel an billigen Wohnungen veranlaßte im Jahre 1953 den Verwaltungsausschuß unserer Genossenschaft, Bauland zu suchen, das vom Stadtrand nicht zu weit entfernt sein durfte und womöglich mit dem Tram oder dem Trolleybus erreichbar sein sollte. Die Suche wurde durch den Mangel an baureifem Bauland zu annehmbarem Preis, der in unserer Stadt herrscht, stark erschwert. An den Baugrund mußten wir auch die Anforderung stellen, daß er durch seine Größe und seine Lage im Bebauungsplan eine rationelle Überbauung ermöglichte. Eine Mithilfe des Staates, der damals nur den Bau von Wohnungen für unbemittelte Mieter unterstützte, war weder bei der Beschaffung des Baulandes noch bei der Finanzierung noch durch Beiträge zu erwarten.

Nach endlosen Besprechungen, auf deren Einzelheiten wir hier nicht eingehen wollen, gelang es uns schließlich, von einem Konsortium den Drittel eines großen Baugeländes in «La Suéttaz», auf dem Gebiete der Gemeinde Prilly, aber hart an der Grenze der Stadt Lausanne gelegen, zu erwerben. Das Grundstück bot uns den großen Vorteil, daß sein Quartierplan von den Gemeinden und vom Kanton genehmigt war. Wir wußten genau, was wir bauen konnten, und entschlossen uns, mit dem Bau sofort zu beginnen, stellten jedoch die Bedingung, trotzdem von Staat und Gemeinde eine Unterstützung zu erhalten.

Es war gerade die Zeit, da der Kanton Waadt sein Gesetz über die Förderung des Baues billiger Wohnungen in Kraft setzte. Dieses Gesetz sah die Übernahme einer Hypothek in der Höhe von 90 Prozent der Anlagekosten zu 2,75 Prozent Zins durch den Staat vor. Ferner mußte die Gemeinde das Bauland gratis zur Verfügung stellen. Die Unterstützung wurde nur für Projekte gewährt, die eine Reihe von Bedingungen in technischer Beziehung erfüllten.

Die Gemeinde Prilly lehnte es jedoch ab, den Baugrund ohne Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Wir mußten ihn deshalb kaufen, und die Landkosten mußten in die Anlagekosten einbezogen werden, was zur Folge hatte, daß die festgesetzte Mietzinsgrenze nicht eingehalten werden konnte. Die Bewilligung wurde uns aber auf Grund einer Ausnahmebestimmung im Gesetz erteilt. Trotz dieser ungünstigen Ausgangslage erreichten wir billigere Mietzinse als die Unternehmer-Gesellschaften.

Das in Prilly erworbene Bauland (3 Parzellen von etwa 3500 Quadratmetern) gestattete den Bau von 47 Wohnungen je Parzelle, verteilt auf drei zusammen-



Gruppe Montétan

Photo M. Vulliemin, Lausanne

Photo M. Vulliemin, Lausanne



Gruppe Montétan

gebaute Häuser mit fünf Geschossen. Der eine Baukörper enthält noch zehn Garagen. Die Anlagekosten pro Gebäude wurden mit Fr. 1 240 000.— errechnet. Darin ist der Preis des Baulandes in der Höhe von Fr. 107 000.— inbegriffen. In Anbetracht der hohen Summen wollte sich der Staat nicht verpflichten, ein Darlehen für alle drei Gebäude zu gewähren. Er beschränkte sich auf zwei Gebäude und überließ uns die Last der Finanzierung des dritten.

Sobald das Gesetz betreffend die Unterstützung des sozialen Wohnungsbaues mit AHV-Geldern in der Volksabstimmung angenommen war, begannen wir zu bauen. Darum konnte das erste Gebäude am 24. September 1954, das zweite am 24. Mai 1955 und das dritte am 24. November desselben Jahres bezogen werden. Trotz den einschränkenden Vorschriften über das Einkommen, die Bewohnerzahl, die Dauer des Aufenthaltes im Kanton und trotz der Lage außerhalb der Stadt Lausanne konnten die Wohnungen sehr leicht vermietet werden. Im dritten Gebäude, das ohne öffentliche Unterstützung erstellt werden mußte, sind die Mietzinse Fr. 10.— bis Fr. 15.— pro Monat höher. Aber auch diese Wohnungen fanden leicht ihre Abnehmer, und bis heute ist keine Wohnung unvermietet geblieben.

Da eine Verordnung der Gemeinde Lausanne ihren eigenen Beamten verbietet, Wohnsitz in einer andern Gemeinde zu nehmen, versuchten wir, eine Aufhebung dieser Bestimmung zu erreichen. Unsere Bemühungen waren aber umsonst, obwohl die Bestimmung durch die Umstände und das Ineinanderfließen der Stadt mit den umliegenden Gemeinden sinnlos geworden ist. Bei der Beurteilung der nachfolgenden Angaben über Baukosten und Mietzinse ist zu beachten, daß die Häuser mit Aufzügen versehen sind. Erstmals hat unsere Baugenossenschaft ihre Häuser auch mit Kehrichtabwurf-Schächten, einer Neuerung, die in der heutigen Zeit des technischen Fortschrittes zur Notwendigkeit geworden ist, versehen.

Die Waschküchen sind alle mit automatischen Waschmaschinen versehen, für deren Gebrauch eine Gebühr von Fr. 4.— pro Waschtage erhoben wird. Die Häuser enthalten Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung. Der Verbrauch wird an Zählern abgelesen. In den Häusern, die durch das Darlehen des Kantons verbilligt sind, kann mit Gas und mit Elektrizität gekocht werden. Außer dem Kühlschrank, der wegen der vorgeschriebenen niedrigen Mietzinse nicht eingebaut werden konnte, enthalten die Wohnungen also alle modernen Einrichtungen.

Wir zeigen nachstehend die Anlagekosten nach Abrechnung und die Mietzinse für die mit AHV-Geldern finanzierten Gebäude und die frei finanzierten Gebäude getrennt.

Anlagekosten per Gebäude (47 Wohnungen) mit der AHV-Anleihe finanziert (2 Gruppen):

	Fr.
Bauland (Handänderungsgebühren inbegriffen)	103 000.—
Umgebungsarbeiten	44 000.—
Baukosten (Fr. 93.— per m ³)	1 055 000.—
Bauzinsen, Taxen, Verschiedenes	18 500.—
	<u>1 220 500.—</u>

Das entspricht einer Verminderung von rund Fr. 20 000.— gegenüber dem Voranschlag.

Finanzierung

Staatliches Hypothekendarlehen	Fr. 1 116 000.—	Fr.
zu 2¼ % plus ½ % Amortisierung		36 270.—
Anteilscheinkapital	Fr. 104 000.— zu 3½ %	3 640.—
Allgemeine Unkosten und Unterhalt (gesetzlich begrenzt)		<u>22 420.—</u>
Total		<u>62 330.—</u>

Bewilligte Mietzinsen (Aufzug inbegriffen): Fr. 62 330.—

Ertrag: 5,1 Prozent.

Der jährliche Mietzins beträgt je nach Art und Stockwerk der Wohnung:

5 Wohnungen zu 1½ Zimmer von	930.— bis 1080.—
12 Wohnungen zu 2 Zimmer von	1080.— bis 1260.—
10 Wohnungen zu 2½ Zimmer von	1290.— bis 1440.—
15 Wohnungen zu 3 Zimmer von	1350.— bis 1590.—
5 Wohnungen zu 3½ Zimmer von	1530.— bis 1680.—

47 Wohnungen

Fügen wir noch bei, daß das gestattete maximale Einkommen für Mieter folgendes ist:

1 Zimmer	Fr. 6 400.—
1½ Zimmer	Fr. 7 200.—
2 Zimmer	Fr. 8 700.—
2½ Zimmer	Fr. 9 500.—
3 Zimmer	Fr. 10 300.—
3½ Zimmer	Fr. 11 200.—

plus Fr. 500.— pro Kind oder vom Mieter unterhaltene Person.

Die Gesamtkosten des dritten Baues, der ohne finanzielle öffentliche Mithilfe erbaut wurde und dessen Rechnung nicht endgültig abgeschlossen ist, werden wahrscheinlich auf Fr. 1 230 000.— kommen, das heißt Fr. 94.— pro Kubikmeter. Die leicht erhöhten Kosten sind verursacht durch die Lohnerhöhungen, die in mehreren Gewerben zur Zeit des Baues im März 1955 eingetreten sind, sowie durch Preiserhöhungen bei manchen Materialien (Holz, Ziegelsteine, Röhren usw.).

Die ganze Mietzinssumme erhöht sich auf Fr. 69 900.— und der Ertrag auf 5,4 Prozent.

Die Finanzierung ist folgende:

	Fr.	<i>Lasten:</i>
Hypothek 1. Ranges:	800 000.— zu 3½ %	28 000.—
Hypothek 2. Ranges:	250 000.— zu 3¼ %	9 375.—
Amortisierung des 2. Ranges:		5 000.—
Anteilkapital:	130 000.— zu 3½ %	4 550.—
Eigene Subvention		
à fonds perdu	50 000.—	
Total	<u>1 230 000.—</u>	<u>46 925.—</u>

Verschiedene Lasten und Unterhaltsreserve (33 %) 22 975.—

Total 69 900.—

Die Subvention «à fonds perdu» aus unseren eigenen Reserven gestattet eine Verbilligung der Mietzinse um etwa Fr. 2000.—. Keine Amortisierung ist auf der Hypothek im 1. Rang vorgesehen. Diejenige auf der 2. Hypothek beträgt 4 Prozent für die ersten fünf Jahre und 2 Prozent nachher.

Dank diesen Vorteilen konnten wir die Mietzinse vorteilhaft festlegen (nur Fr. 120.— bis Fr. 150.— per Jahr höher als für die mit Kantonsanleihen zu 2¾ Prozent finanzierten Bauten). Werden wir noch solche Bedingungen in Zukunft erlangen? Es hängt alles vom Kapitalmarkt und von der in Aussicht gestellten Bundeshilfe ab.

Wir wollen diese Darlegung nicht beenden, ohne unseren Herren Architekten Berguer und Haemmerli herzlich zu dan-

ken. Sie haben es fertiggebracht, trotz der Überbeschäftigung in allen Handwerks-gattungen, unsere Bauten zu vollenden und zur gleichen Zeit noch sechs andere Privatgruppen auf demselben Boden zu erstellen; sie haben mit unserem Komitee so zusammengearbeitet, daß es ihnen sogar gelang, trotz mehreren unvorhergesehenen Verbesserungen, eine Unterschreitung der Kostenvoranschläge zu erreichen.

M. Weiß, Präsident



Das
Fach-Geschäft
für
Qualitäts-
Teppiche:

Meyer-Müller & CO. A.-G.

Zürich: b. Central, Tel. (051) 34 90 80

Bern: Bubenbergplatz 10, Tel. (031) 2 33 11

Pesavento CLICHÉS

R. PESAVENTO SÖHNE BLUNTSCHLISTEIG 1
ZÜRICH 2 TEL. (051) 237650

breitinger + hampp

zürich-höngg

HOLZMÖBELFABRIK UND GUTE BAUSCHREINEREI
TELEPHON 56 78 43

**TAPETEN
SPÖRRI**

ZÜRICH
Talacker 16 - Tel. 23 66 60

führt Qualitätstapeten
aus aller Welt, z.B.

Schwedentapeten

NORDISK

abwaschbar, licht-
beständig — nicht teuer.
NORDISK deshalb
für den Siedlungsbau

KOHLN · HEIZÖL

H. Rosenberger-Huber, Zürich 10

Büro: Röschiachstraße 49 - Telefon 42 11 77