

Die Baugenossenschaft "Mythen", Einsiedeln baut ohne Subvention

Autor(en): **Essig, Paul**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **35 (1960)**

Heft 9

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103228>

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.

Die Baugenossenschaft

«Mythen», Einsiedeln

baut ohne Subvention

1. Aufgabe

Bis zum Jahre 1955 war im Wallfahrtsort Einsiedeln der genossenschaftliche Wohnungsbau eine unbekannte Sache; der Wohnungsmarkt war, entsprechend den teilweise primitiven Mietobjekten, sehr prekär. Um ihren Familien einwandfreie und gesunde Wohnungen zu verschaffen, fanden sich einige fortschrittlich und sozial gesinnte Familienväter zusammen, besichtigten einige genossenschaftliche Bauten in der Zentralschweiz, studierten die Möglichkeiten und finanziellen Grundlagen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues und gründeten am 8. März 1955 die politisch und konfessionell neutrale Baugenossenschaft «Mythen», Einsiedeln. Die Leitung der Genossenschaft übernahm Ratsherr Meinrad Fuchs, Zugführer bei den SOB, Einsiedeln.

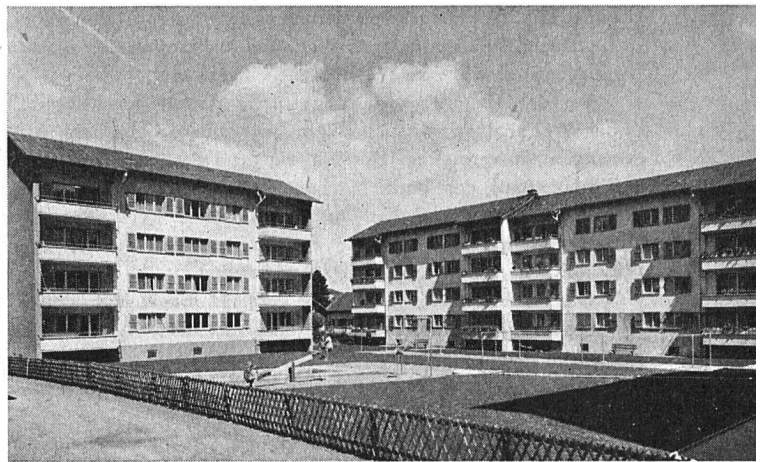
Von der Genossenschaft wurde der Kauf einer günstig gelegenen Baulandparzelle an der Mythenstraße in der Größe von etwa 3300 m² zu angemessenem Preis bewilligt und zugesichert.

Die Anlaufzeit der Genossenschaft war dornenreich. Die Initianten waren ideell und finanziell vollkommen auf sich allein angewiesen; im klassischen Land der Genossenschaften mußte gegen viel Unverständnis, Mißtrauen und versteckten Widerstand angekämpft werden. Eine finanzielle Hilfe in Form von Subventionen, Übernahme von Hypotheken oder deren Verbürgung sowie Kapitalzinsübernahme von Gemeinde, Bezirk oder Kanton konnte nicht erhältlich gemacht werden. Die Hilfsquellen des Verbandes für Wohnungswesen waren den Genossenschaftlern noch unbekannt, da der Beitritt zum Verband erst nach Fertigstellung der ersten Bauetappe erfolgte.

Durch den persönlichen Einsatz des Herrn Bankverwalters A. Merz der Filiale Einsiedeln konnte die Direktion der Kantonalbank Schwyz für die Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaues gewonnen werden. Dieses Bankinstitut kam der jungen Genossenschaft weit über den Rahmen der normalen Finanzierung entgegen durch Akzeptierung der Solidarbürgschaft des Genossenschaftsvorstandes für die Restfinanzierung und ermöglichte durch diese großzügige, soziale Gesinnung die Durchführung des Bauvorhabens.

Das Werk wurde in zwei Bauetappen errichtet, und zwar:

1. Bauetappe 1955/56: Zwei zusammengebaute Achtfamilienhäuser mit 16 Wohnungen zu vier Zimmern.



2. Bauetappe 1959/60: Zwei einzelstehende Achtfamilienhäuser mit 12 Wohnungen zu vier Zimmern und 4 Wohnungen zu drei Zimmern.

2. Bauprojekt

Bei der ersten Bauetappe wurde der Beschluß zur Erstellung von Vierzimmerwohnungen gefaßt; Dreizimmerwohnungen waren nicht gefragt. Erst bei der zweiten Bauetappe wurden vier Dreizimmerwohnungen, entsprechend der geringen Nachfrage, erstellt.

Die Grundlage für das Bauprojekt ergab die finanzielle Möglichkeit des einzelnen Genossenschaftlers. Aus diesem Grunde mußte vom bauleitenden Architekten die Baukostenberechnung in umgekehrter Reihenfolge ausgearbeitet werden.

Zuerst wurde an Hand der Lohnangaben der für die niedrigste Lohnklasse sich ergebende Mietpreisbetrag festgestellt. Der Mietpreis durfte 22 Prozent des monatlichen Einkommens nicht übersteigen.

Aus dieser Mietzinsmöglichkeit wurde, bei einer jährlichen Bruttorendite von 5,2 Prozent, der Anlagewert errechnet. Dieser Anlagewert für die erste Bauetappe in der Höhe von Fr. 500 000.— war der Rahmen, innert welchem das Bauvorhaben durchgeführt werden konnte. Dieser sehr enge Rahmen ließ dem Architekten keinen großen Spielraum. Die Planung, die Vergebung der Aufträge, die Leitung der Bauarbeiten und die Abrechnung mußten daher in allen Teilen gründlich durchdacht, gut vorbereitet und mit einem großen Maß an Verantwortungsbewußtsein durchgeführt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen kamen nur vierstöckige Wohnblöcke mit je zwei Wohnungen pro Stockwerk in Frage. Die Gruppierung der Bauten wurde so vorgenommen, daß ein weiter Raum mit Rasenflächen und Spielplatz für die Kinder erstellt werden konnte. Für alle Wohnungen mußte eine gute Besonnung sichergestellt sein.

3. Einteilung der Bauten und Wohnungen

a) Bauten:

Die zusammengebauten Blöcke der ersten Bauetappe enthalten 16 Wohnungen zu vier Zimmern, Küche, Korridor und Bad. Jeder Block hat einen eigenen Hauseingang, Treppeanlage, Keller-, Wasch- und Trockenräume; großer Raum für Velos und Kinderwagen mit separater Abfahrt und Ein-

gang. Die Wohnungskeller dienen zudem als Luftschutzraum. Im Dachboden ist für jede Wohnung ein großer Abstellraum eingebaut sowie eine Waschküche eingerichtet.

Bei der Grundrißgestaltung wurde darauf geachtet, daß der Wohnbalkon für sich allein liegt, um nachbarliche Störungen zu vermeiden. Ebenso wurde zwischen Küche und Treppenhaus das Bad eingebaut, um im Treppenhaus das Abhören von Gesprächen aus der Küche zu vermeiden. Die Giebelseiten erhielten keine Fenster, um den gegenseitigen Einblick in die Wohnungen zu vermeiden.

Der erste Baublock hat eine gemeinsame Heizungsanlage für alle 16 Wohnungen, während die beiden Blöcke der zweiten Baustufe je mit einer separaten Heizung ausgestattet wurden. Die Brennöltanks zu je 30 000 Litern für die erste und zweite Baustufe sind separat.

b) Wohnungen:

Dem Wunsche, jedes Zimmer durch den Korridor frei und direkt begehen zu können, wurde durch die Anlage eines normalen Korridors entgegengekommen. Die Wohnstube hat eine Grundfläche von 18 m² und bildet mit dem vorgelagerten Balkon von 5,7 m² eine ideale Wohneinheit. Für die Möblierung sind genügend Wandflächen vorhanden. Der Boden besteht aus Eichen-Klebparkett, die Wände sind tapeziert und die Decke mit Granolputz abgerieben. Das Elternzimmer hat eine Grundfläche von 14,6 m² und ermöglicht eine normale Möblierung; der Boden ist mit Inlaid belegt, die Wände tapeziert und die Decke mit Granolputz abgerieben. Die Kinderzimmer mit einer Grundfläche von 11,2 m² sind so einge-

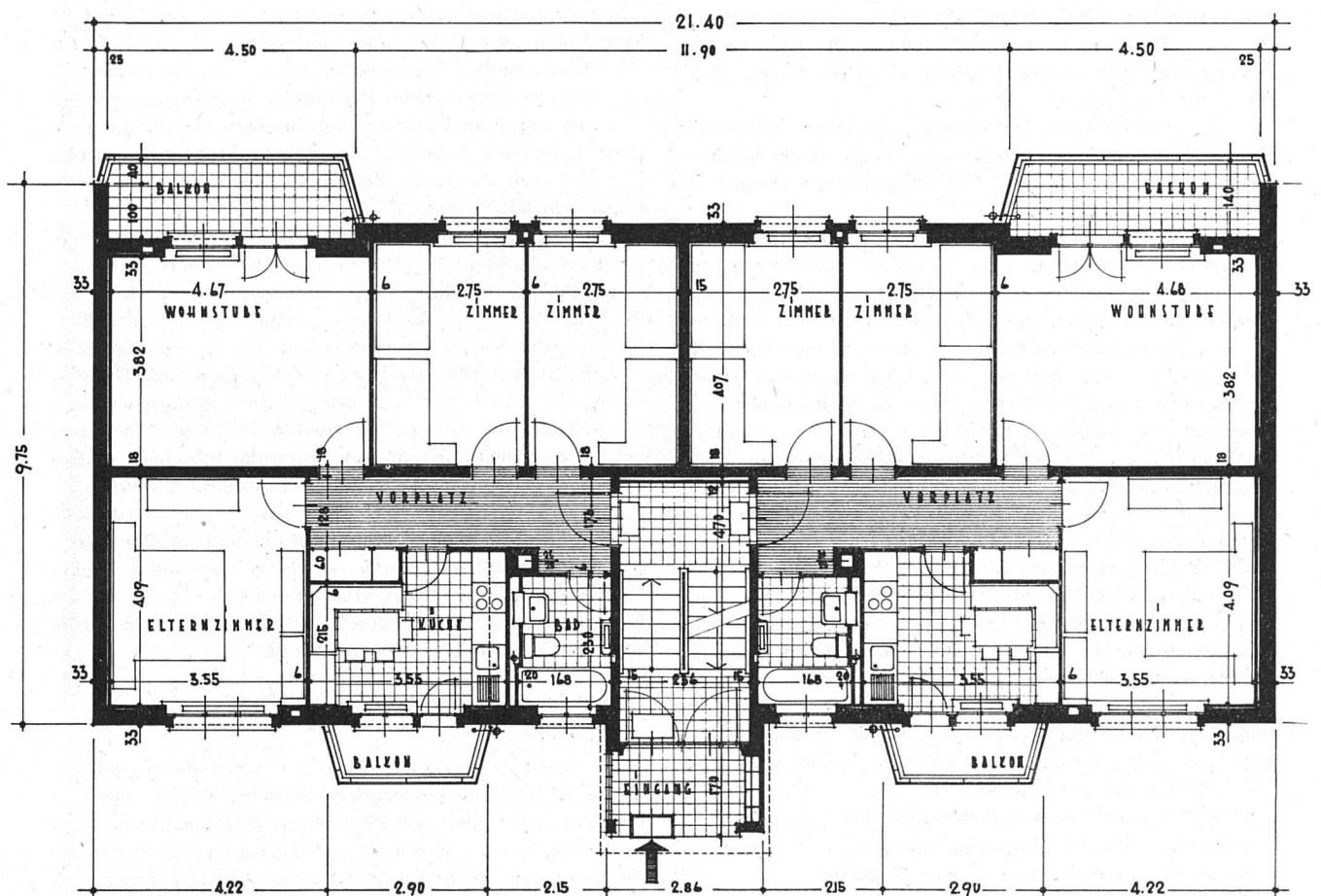
richtet, daß zwei normale Betten sowie Schrank, Tisch usw. gestellt werden können. Die Böden sind mit Inlaid belegt, die Wände tapeziert und die Decke mit Granolputz abgerieben.

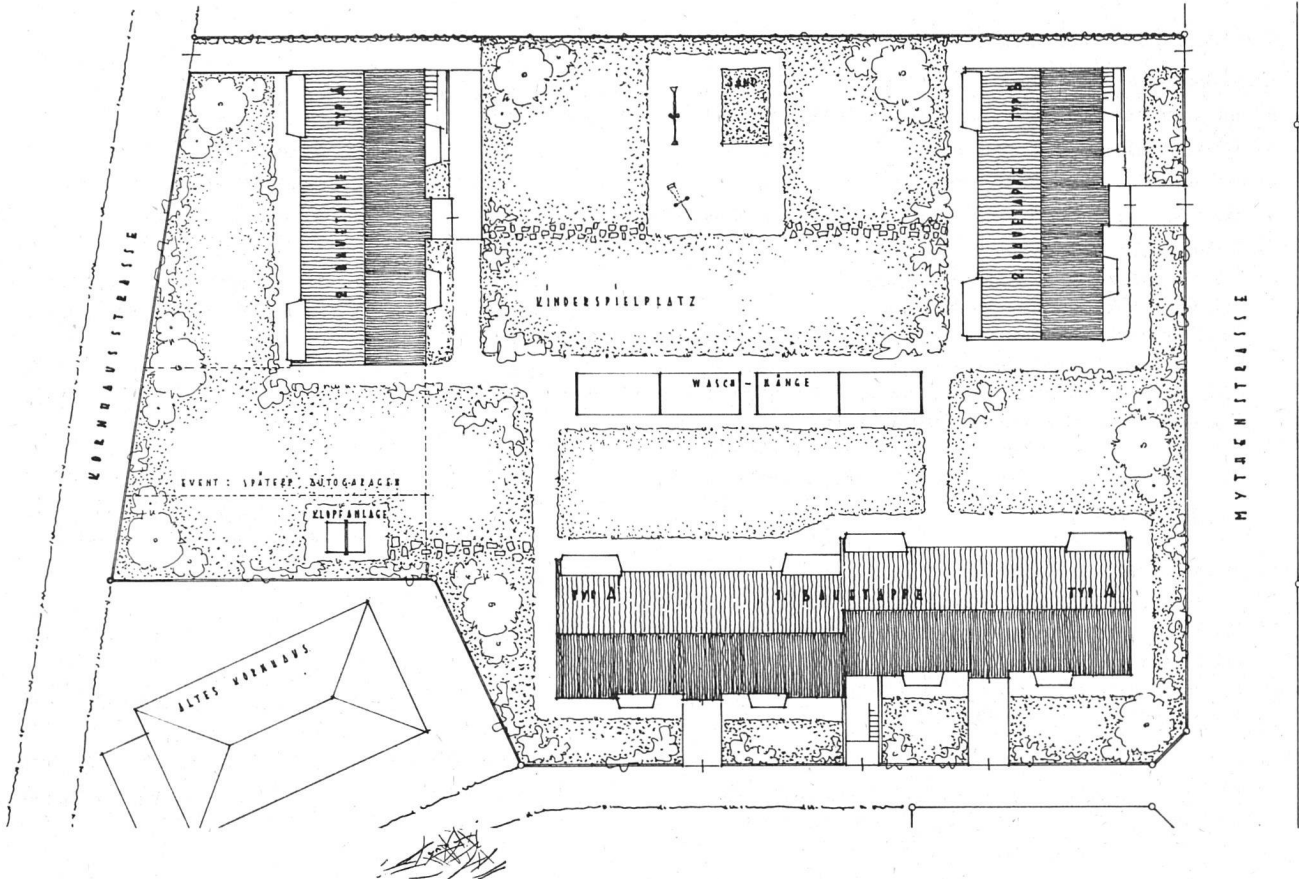
Die Küche ist mit etwa 8,8 m² Grundfläche angemessen groß und steht in Verbindung mit dem vorgelagerten Putzbalkon von 2,4 m² Grundfläche. Die eine Wandfront der Küche ist für den Kochbetrieb mit einer Küchenkombination eingerichtet; darüber ist auf die ganze Länge der Geschirrschrank aufgehängt. Die andere Wandfront dient, mit einer Eckbank versehen, als Eßraum für die Familie. Kühlschränke wurden keine eingebaut, da einige Genossenschafter bereits solche besaßen. Der Boden ist mit Colovinyl-Platten belegt. Die Wandflächen auf drei Seiten der Küchenkombination haben Plattenbelag; die übrigen Wandflächen sind mit Ölfarbsockel auf Abrieb versehen. Decken mit Weißkalkabrieb.

Der Bad- und Toilettenraum ist mit etwa 3,8 m² Grundfläche genügend groß und gut eingerichtet: Normale Gußeinbauwanne mit Mischbatterie und Handbrause, Klosettanlage mit Geberit-Spülkasten, Toilette, eingebautes Toilettenkästchen mit Spiegel. Der Boden ist mit Colovinyl-Platten belegt; die Wände haben Plattenbelag bis auf normale Höhe, darüber Weißkalkabrieb; Decke mit Weißkalkabrieb.

Der Wohnungskorridor mit etwa 7,7 m² Grundfläche erlaubt den freien Zugang zu jedem Zimmer. Ein großer dreiteiliger Wandschrank ist für die Dienst- und Arbeitskleider eingebaut. Der Boden ist mit Colovinyl-Platten belegt; die Wände sind mit abwaschbarer Tapete versehen, und die Decke hat Weißkalkabrieb.

Grundriß Erdgeschoß 1:50





Situation 1:200

Wohn-Grundflächen	4-Z.-Wohnung	3-Z.-Wohnung
Wohnstube	18,0 m ²	17,3 m ²
Elternzimmer	14,6 m ²	14,6 m ²
Kinderzimmer	22,4 m ²	11,2 m ²
Küche	8,8 m ²	8,8 m ²
Bad	3,8 m ²	3,8 m ²
Korridor mit Schrank	8,8 m ²	8,8 m ²
Total	76,4 m ²	64,5 m ²
Privater Kellerraum	ca. 8,0 m ²	ca. 7,0 m ²
Privater Estrichraum	ca. 9,0 m ²	ca. 8,0 m ²
Trockenräume	ca. 28,0 m ²	ca. 24,0 m ²
Velo- und Wagenraum	ca. 4,5 m ²	ca. 4,0 m ²

4. Baukonstruktion

Der Höhenlage und den kalten Winterwinden entsprechend mußte der Wärmeisolation der Bauten besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Außenwände 25 cm Backstein + 4 cm Hohlraum + 6 cm Duplex-Isoliergipsdielen. Tragwände in Backstein 12 bis 18 cm stark. Trennwände in Gipsdielen. Decke über Keller in Eisenbeton; Decken über Erdgeschoß, erstem und zweitem Stock mit Norma-Betonbalken-Hohlkörper; Decke über drittem Stock mit Ottiker-Betonbalken-Hohlkörper, Untersicht mit 25-mm-Perfekta-Platten auf Fugenband isoliert.

Sämtliche Kellerböden in Beton mit Zementüberzug, da eine Eisenbeton-Fundamentplatte wegen ungleichen Baugrundes eingebaut werden mußte. Estrichboden mit Zementüberzug.

Treppenanlage in geschliffenem Kunststein mit Rohrgeländer und Handlauf. Wände mit Rauhputz und Dispersions-

anstrich. Fassaden und Balkone verputzt und mit Dispersionsanstrich.

Dachkonstruktion mit Sparren-Binder, pfostenfrei; Dachfläche mit Pavatex-Hartplatten-Unterzug und mit Doppelfalzziegeln eingedeckt. Kännel und Ablaufrohre, Balkonanschlüsse, Einfassungen usw. in galvanisiertem Eisenblech mit Ölfarbanstrich.

Fenster mit Zement-Kunststein-Einfassungen; Doppelverglasung mit je einem Roto-Drehkipp-Beschlag pro Raum. Klappläden bei den Zimmerfenstern, Rolläden bei Küchenfenster und Balkontüre.

Normale elektrische Einrichtungen mit je zwei Steckdosen pro Zimmer. Telephon- und Telephonrundsprach-Anschluß in jeder Wohnung. Ebenso Radioantenne im Dachboden mit Zuleitung zu Wohnstube und Erdleitung. Rohr und Dose für Television, Zähler und Hauptsicherungen in speziellem Wandschrank im Kellervorplatz. Gruppensicherungen und Boilerschalter jeweils im Korridor.

Normale sanitäre Anlagen gemäß Beschrieb für Küche und Bad. In Küche Kombination mit Chromstahlbecken und Abdeckung, 100-Liter-Boiler, Elektroherd mit drei Platten und Backofen. Waschraum mit vollautomatischer Waschmaschine Merker-Bianca, Chromstahlrog und separater Schwingmaschine.

Warmwasser-Zentralheizungsanlage mit Umwälzpumpe; Elco-Ölfeuerung. Lamella-Radiatoren. Trockenraum im Keller beheizt.

Zimmertüren auf Futter und Verkleidung, mit glattem Türflügel. Dreiteiliger Wandschrank in jedem Korridor. Geschirrschrank über Küchenkombination mit Kunstharzplatten auf Flügel und Tablaren.

5. Baukosten und Finanzierung

Erste Bauetappe: 1955/56

a) Baukosten gemäß Abrechnung vom 1. März 1957 inklusive Luftschutz-Subvention	= Fr. 504 970.—
b) Umbauter Raum, nach Norm SIA	= 5440 m ³
c) Baukosten inklusive Land und Umgebung	= Fr. 93.80 per m ³
d) Baukosten exklusive Land und Umgebung, nach Norm SIA	= Fr. 89.25 per m ³
e) Finanzierung:	
I. Hypothek: Kantonalbank Schwyz	Fr. 310 000.— = ca. 61,4 %
II. Hypothek: Kantonalbank Schwyz	Fr. 80 000.— = ca. 15,8 %
III. Hypothek: Wirtschaftsring-Genossenschaft Basel, verbürgt durch Genossenschaftsvorstand	Fr. 49 000.— = ca. 9,7 %
IV. Hypothek: Kantonalbank Schwyz, verbürgt durch Genossenschaftsvorstand	Fr. 39 970.— = ca. 7,9 %
Eigenmittel: Genossenschaftsanteilscheine:	
16 × Fr. 1 500.— = Fr. 24 000.—	
1 × Fr. 2 000.— = Fr. 2 000.—	
	Fr. 26 000.— = ca. 5,2 %
Total Anlagewert	Fr. 504 970.— = 100 %

f) Jährliche Aufwendungen:

I. Hypothek: Fr. 310 000.— à 3¼ % = Zinsen	Fr. 11 625.—
II. Hypothek: Fr. 80 000.— à 4 % = Zinsen	Fr. 3 200.—
III. Hypothek: Fr. 49 000.— à 1 % = Zinsen	Fr. 490.—
IV. Hypothek: Fr. 39 970.— à 4½ % = Zinsen	Fr. 1 798.65
Eigenmittel: Fr. 26 000.— —	—.—
	Zinsen
	Fr. 17 113.65
Versicherungen, Unterhalt, Steuern, Verwaltung usw.	ca. Fr. 1 766.35
Amortisationen: II. Hypothek Fr. 3 000.—	
III. Hypothek Fr. 2 000.—	
IV. Hypothek Fr. 3 000.—	Fr. 8 000.—
	Total
	Fr. 26 880.—

g) Jährliche Einnahmen:

16 Wohnungen zu 4 Zimmern à Fr. 140.— pro Monat = Fr. 140.— × 12	
= Fr. 1680.— × 16	= Fr. 26 880.—

Auf Grund der vorstehenden Berechnung konnte der Mietpreis mit Fr. 140.— pro Monat angesetzt und auch beibehalten werden.

Die Verwaltung der Genossenschaft wird vom Vorstand in ideeller Gesinnung sehr sparsam, teilweise sogar ehrenamtlich geführt. Nach Ablauf der ersten fünf Rechnungsjahre wird ein Reparatur- und ein Unterhaltungsfonds angelegt werden können.

Bis heute sind bereits drei Rechnungsjahre zurückgelegt worden, und es zeigt sich bereits eine angemessene Erholung

der Genossenschaftskasse. Von einer Verzinsung des Anteilsscheinkapitals muß vorläufig Umgang genommen werden, womit sich alle Genossenschafter einverstanden erklären konnten.

Zweite Bauetappe: 1959/60

Infolge Erhöhung der Baukosten seit der ersten Bauetappe mußten hier der Kostenvoranschlag wie auch die Mietpreise höher angesetzt werden.

a) Baukosten gemäß detailliertem Kostenvoranschlag und gemäß heutiger Übersicht der größtenteils vorliegenden Rechnungen	= Fr. 580 000.—
b) Umbauter Raum, nach Norm SIA	= 5310 m ³
c) Baukosten inklusive Land und Umgebung	= Fr. 109.20 per m ³
d) Baukosten exklusive Land und Umgebung, nach Norm SIA	= Fr. 100.— per m ³
e) Finanzierung:	
I. Hypothek: Kantonalbank Schwyz	Fr. 360 000.— = 62,0 %
II. Hypothek: Versicherungskasse des Schweizerischen Eisenbahner-Verbandes	Fr. 110 000.— = 19,0 %
III. Hypothek: Kantonalbank Schwyz, verbürgt durch die Bürgschaftsgenossenschaft des Verbandes für Wohnungswesen	Fr. 50 000.— = 8,6 %
IV. Hypothek: Private Geldgeber	Fr. 35 000.— = 6,0 %
Eigenmittel: Genossenschaftsanteilscheine	
12 × Fr. 1 500.— = Fr. 18 000.—	
4 × Fr. 1 200.— = Fr. 4 800.—	
1 × Fr. 2 200.— = Fr. 2 200.—	
	Fr. 25 000.— = 4,4 %
Total Anlagewert	Fr. 580 000.— = 100 %

f) Jährliche Aufwendungen:

I. Hypothek: Fr. 360 000.— à 3¼ % = Zinsen	Fr. 13 500.—
II. Hypothek: Fr. 60 000.— à 3¼ % = Zinsen	Fr. 2 250.—
Fr. 50 000.— à 3½ % = Zinsen	Fr. 1 750.—
III. Hypothek: Fr. 50 000.— à 4¼ % = Zinsen	Fr. 2 125.—
IV. Hypothek: Fr. 35 000.— à 2 % = Zinsen	Fr. 700.—
Eigenmittel: Fr. 25 000.— —	Fr. —.—
	Zinsen
	Fr. 20 325.—
Versicherungen, Unterhalt, Steuern, Verwaltung usw.	ca. Fr. 1 695.—
Amortisationen auf II., III. und IV. Hypothek	Fr. 7 500.—
	Total
	Fr. 29 520.—

g) Jährliche Einnahmen:

12 Wohnungen zu 4 Zimmern à Fr. 160.— pro Monat = Fr. 160.— × 12	
= Fr. 1920.— × 12	= Fr. 23 040.—
4 Wohnungen zu 3 Zimmern à Fr. 135.— pro Monat = Fr. 135.— × 12	
= Fr. 1620.— × 4	= Fr. 6 480.—
	Total
	Fr. 29 520.—

Aus vorstehenden Berechnungen der zweiten Baustufe kann ersehen werden, daß die Mietpreise, den Ortsverhältnissen entsprechend, möglichst tief angesetzt wurden. Auch hier wurde von den Genossenschaftern im Interesse der Tiefhaltung der Mietpreise auf eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals vorläufig verzichtet.

Aus vorstehendem Beschrieb und den Berechnungen ersehen wir, daß es gut möglich ist, in Form einer freien, unabhängigen Baugenossenschaft ohne Subventionskrücken zu

angemessenen Ansätzen zu bauen und damit die Mietpreise auf einem angemessenen Niveau zu halten. Wohl sind die ersten paar Jahre etwas hart, aber nach Ablauf von etwa fünf Jahren wird die Genossenschaft, gemäß meinen Erfahrungen, so erstarkt sein, daß Rücklagefonds angelegt werden können.

Einige einfache Männer aus dem Volk haben damit bewiesen, daß durch Wagemut, soziales Denken und gemeinsame Arbeit ein ideales Werk zum Wohle ihrer Familien geschaffen werden kann. *Paul Essig, Architekt, Luzern*

AGMO-ÖFEN

sind PROCARBO-geprüft und modern

AGMO *Komfort*

Sie bieten Vorteile, die alte Öfen nicht aufweisen:

Sauber im Betrieb
alle Asche fällt in den Aschenkasten

Sparsam im Verbrauch
hoher Wirkungsgrad von 70% und mehr

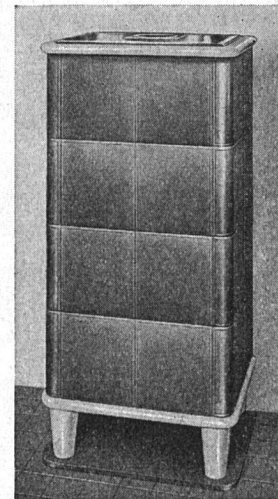
Bequem zu bedienen
dauerbrandfähig
(1 Füllung reicht für 12 Stunden und länger)

Für Sie ausgewählt und geprüft →

Der ideale Warmluft-Einbau-Kachelofen **AGMO-Komfort** für 2 und mehr Zimmer fertig vorfabriziert, daher rasch eingebaut und preisgünstig, mit schönem Kachel- oder Metallmantel

Heizleistung:
Stubenseite 4800 kcal/h (90 m³)
Feuerseite 1200 kcal/h

Warmluft-Alles- und Dauerbrenner
Markenöfen wie SENKING ARISTO
BUDERUS AHLMANN (Kachelöfen)
JUSTUS für Räume bis 500 m³



Ständige Ausstellung: Bahnhofstraße 32
III. Stock (Lift)

AGMO AG für moderne Öfen Zürich Bahnhofstraße 32 Tel. 051 / 23 22 04