

Nichtsubventionierte Wohnungen der Siedlungs- und Baugenossenschaft "Hemetli" in Herisau

Autor(en): **Rohner, Max**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **36 (1961)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103260>

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.



Nichtsubventionierte Wohnungen der Siedlungs- und Baugenossenschaft

«HEMETLI»

in Herisau

Die Siedlungs- und Baugenossenschaft «Hemetli» befaßt sich schon seit über 15 Jahren ausschließlich mit dem sozialen Wohnungsbau. Sie hat in dieser Zeitspanne in kleineren Etappen und verschiedenorts in Herisau total 68 Wohnungen erstellt. All diese Wohnungen sind von den Mietern wegen der zweckmäßigen Gestaltung und ihrer Preiswürdigkeit sehr geschätzt. War es bis anhin, mit Ausnahme der Erstellung eines 10-Familienhauses, immer möglich, Subventionen von Gemeinde, Kanton und Bund zu beanspruchen, so mußte die Baugenossenschaft bei ihrem letzten Bauvorhaben, das der Erstellung von 24 Wohnungen galt, von vornherein auf jede direkte Unterstützung mit öffentlichen Geldern verzichten. Die Gemeinde fand sich aber dann immerhin bereit, die Bürgschaft für die 2. Hypothek, in der Höhe von 94 000 Franken, gegenüber der Bank, die die 1. Hypothek übernahm, zu leisten. Damit konnte das Bauvorhaben als finanziell gesichert betrachtet werden.

Dem Architekten wurde von der Genossenschaftsverwaltung die Aufgabe gestellt, Vierzimmerwohnungen zu erstellen mit einem monatlichen Mietzins von etwa 145 Franken bei einer Rendite des Anlagekapitals von mindestens 5,5 Prozent. Als besonderer Komfort wurde die Zentralheizung mit Ölfeuerung, das Einbaubad und die gemeinsame automatische Waschmaschine verlangt. Im weiteren sollte jedes der Kinderzimmer gut mit zwei Betten möbliert werden können, so daß eine sechsköpfige Familie ohne Mühe in einer solchen Wohnung Platz finden könnte.

Der Bauplatz liegt in einem neu erschlossenen Wohngebiet an der Peripherie Herisaus, und zwar an einem nach Nordosten abfallenden Hang. Die Form der Bauparzelle und deren Topographie verlangten eine ausgeprägte und mehrfache Staffelung der Gebäude. Diese Staffelung beeinflusste weitgehend auch die Gestaltung des Grundrisses. So wurde das Treppenhaus entgegen der üblichen Anordnung in der Längsrichtung eingebaut, und von jedem der Treppenpodeste der geradläufigen Treppe wurde eine Wohnung erschlossen. Diese sind demnach um je eine halbe Geschosshöhe gegeneinander versetzt. Die Hauptfront mit den Wohnzimmern und mindestens zwei Schlafzimmern liegt gegen Süd/Südwesten, womit eine sehr gute Besonnung besteht. Die 24 Wohnungen sind aufgeteilt in drei Blöcke zu acht Wohnungen, wobei zwei gestaffelt aneinandergelagert sind.

Von den 24 Wohnungen sind 21 Vierzimmerwohnungen entsprechend dem beigefügten Grundrißplan ausgeführt worden und drei Dreizimmerwohnungen sind je im Dachgeschoß eines Blockes untergebracht. Die Vierzimmerwohnungen verfügen über ein Wohnzimmer mit einer Fläche von 17,7 bzw. 18,1 Quadratmetern; vorgelagert und direkt vom Wohnzimmer zugänglich ist ein Balkon in der Größe von etwa 4,8 Quadratmetern. Das Elternschlafzimmer weist eine Fläche von 15,05 Quadratmetern auf und ist mit dem üblichen Inventar zweckmäßig möblierbar. Die Kinderzimmer, welche durchweg die Placierung von zwei Betten nebst Kasten und Tisch erlauben, haben eine Größe von 11,2 bzw. 12,3 Quadratmetern.

Die Küchen sind unterschiedlich groß, und zwar variieren sie zwischen 6,65 und 8,5 Quadratmetern, sie sind bauseits ausgestattet worden mit einer Klein-Kombination aus Chromstahlschüttstein, 100-Liter-Boiler und Kehrrechteimerfach. Dazu kam ein freistehender elektrischer Herd mit Backofen. Es zeigte sich, daß die Genossenschaftler mehrheitlich eine größere Küche verlangten, was bei weiteren Bauvorhaben unbedingt berücksichtigt werden sollte. Der Wunsch, in der Küche eine Eßgelegenheit zu haben, ist bei diesem Typ Wohnungen in hohem Maße vorhanden. Das Bad weist eine Fläche von etwa 3,6 Quadratmetern auf und ist mit einem WC, einer Toilette und einer Einbauwanne ausgestattet.

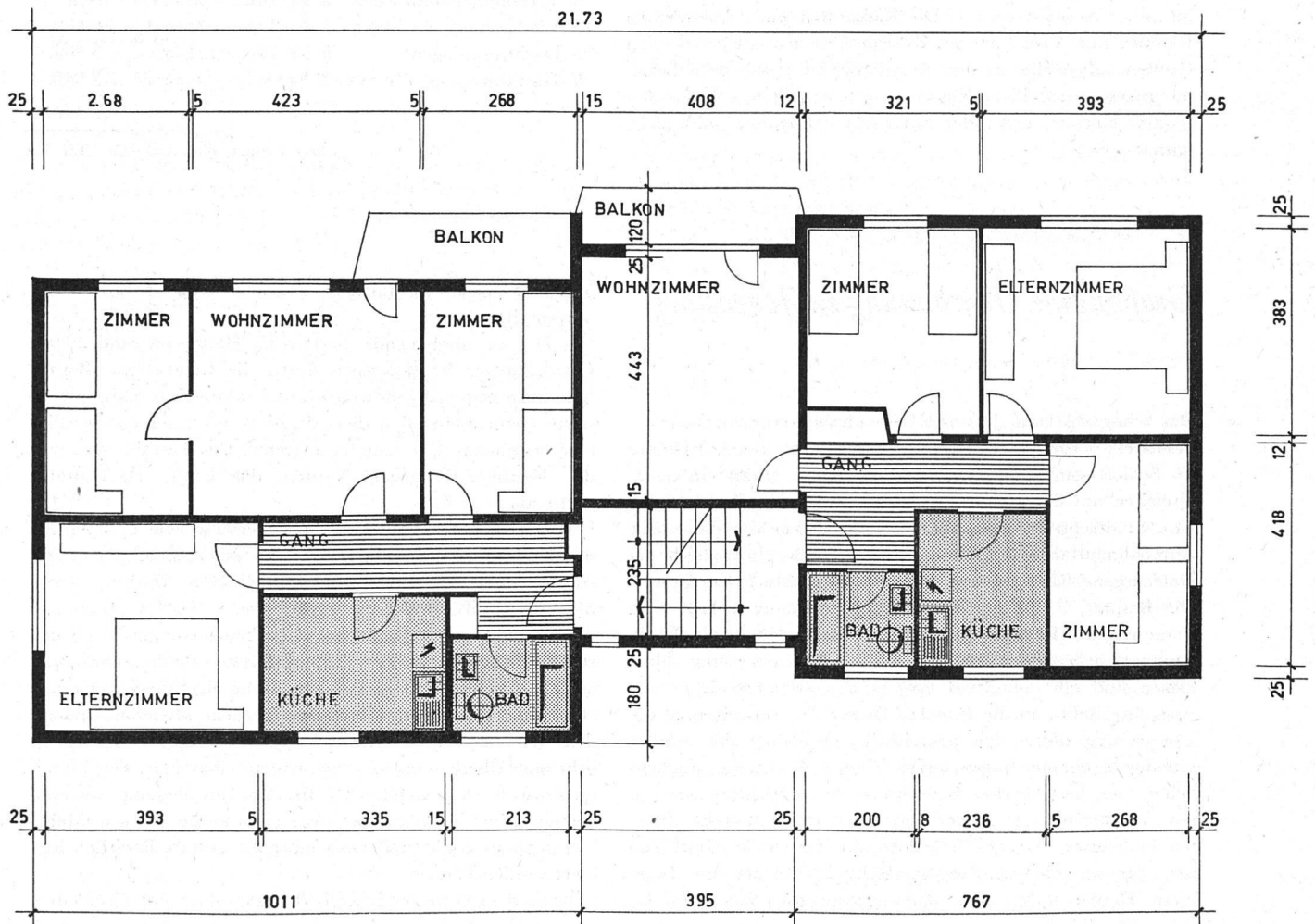
Die Korridore, von denen aus die Zimmer zugänglich sind und in denen je ein eingebauter Wandkasten untergebracht ist, haben eine Größe von etwa 6,5 Quadratmetern. Im Treppenhaus sind gemäß Werkvorschriften die elektrischen Zähler- und Sicherungstableaux in einem eingebauten Kasten untergebracht. Die Nebenräume sind verhältnismäßig klein dimensioniert, indem der eine Teil des Kellergeschosses jeweils für eine weitere Wohnung reserviert blieb. Diese Möglichkeit ergab sich durch die starke Hanglage der Objekte. Es stehen den Mietern zur allgemeinen Benützung ein Abstellraum für Velos, Kinderwagen usw. sowie eine Waschküche mit vollautomatischer Waschmaschine und zusätzlicher Ausschwinde und entsprechendem Trockenraum zur Verfügung. Im weiteren verfügt jede Wohnung über ein Kellerabteil sowie über einen abgetrennten Estrichraum.

Zusammenstellung der Wohngrundfläche

	Vierzimmerwohnung A	Vierzimmerwohnung B
Wohnzimmer	17,70 m ²	18,10 m ²
Elternschlafzimmer	15,05 m ²	15,05 m ²
2 Kinderzimmer	22,40 m ²	23,05 m ²
Küche	8,50 m ²	6,65 m ²
Bad	3,60 m ²	3,50 m ²
Korridor	8,61 m ²	7,44 m ²
Total	75,86 m²	73,79 m²

Die Baukonstruktion ist wie folgt ausgeführt worden:

Die Kellermauern und Fundamente sind betoniert, wobei die Fundamente, dank einem recht guten Baugrund, in normalen Dimensionen ausgeführt werden konnten. Die Außenwände sind in Backsteinmauerwerk 25 beziehungsweise 18 cm stark mit einer in einem Abstand von 2 cm aufgeführten Vormauerung mit 6 cm Gipsdielen ausgeführt. An exponierten Stellen wurde der Hohlraum zwischen Backsteinmauerwerk und Vormauerung zusätzlich isoliert. Die Decken sind durchweg in Eisenbeton erstellt und mit schwimmenden Unterlagsböden gegen die Schallübertragung geschützt. Die oberste Decke gegen den Estrich ist zudem mit 3 cm Sagex gegen Kälteeinwirkung isoliert. Der Boden der untersten Wohnung, die nicht unterkellert ist, wurde mit einer Robit-Isolation gegen Feuchtigkeit und Kälte versehen. Mit Ausnahme der Gemüsekeller sind die Kellerböden mit Beton und Zement-



überzug ausgeführt. Auch die Treppen sind in Eisenbeton erstellt und mit geschliffenem Kunststeinmaterial (Terrazzo) überzogen. Die Fassaden sind mit Terrasit verputzt. Balkone mit Zementüberzug. Die Balkongeländer in Eisengrundkonstruktion wurden mit Eternitplatten verkleidet. Der Dachstuhl ist in Holzkonstruktion erstellt und mit Schindelunterzug und Doppelfalzziegeln eingedeckt. Die Fenster sind durchweg in Doppelverglasung ausgeführt. Küche- und Badzimmerfenster verfügen über je einen Drehklappbeschlag. Die Wohn- und Schlafzimmer sind mit Jalousieläden mit festen Jalousien versehen. Die Zwischenwände im Innern des Gebäudes sind aus Backsteinmauerwerk, soweit es sich um Tragwände handelt, aus Zellton- und Gipsdielen bei den Zwischenwänden.

Die Wände der Wohn- und Schlafzimmer sind mit Weißputz und Tapeten verkleidet, die Böden mit Linol belegt und die Decken mit Granol verputzt. Küche und Badzimmer haben einen Steinzeugplattenbelag, die Wände sind abgerieben und teilweise mit keramischen Wandplatten verkleidet. Der Boden des Korridors ist mit Sucoflor, einem Produkt der ortsansässigen Industrie, belegt, Wände und Decken sind abgerieben, erstere mit Dispersion gestrichen. Die elektrischen Installationen sind in normalem Rahmen ausgeführt, wobei jedes Zimmer ein bis zwei Steckdosen besitzt. Der Telefonanschluß ist in jeder Wohnung vorhanden. Auch steht jeder Wohnung die Möglichkeit der Fernsehinstallation offen, indem in jedem Wohnzimmer eine Abzweigdose mit Verbindungsleitung zum Estrich eingebaut ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit einem elektrischen Boiler mit 100 Litern Inhalt. Die Objekte verfügen über eine Warmwasser-Zentralheizungsanlage mit Umwälzpumpe und Ölfeuerung mit automatischer Außensteuerung. Die Radiatoren sind in sämtlichen Räumen mit Ausnahme des Korridors in den entsprechenden Größen aufgestellt. In den Korridoren ist je ein drei-beziehungsweise zweiteiliger Kasten eingebaut. Weitere Einbauten in den Küchen, nebst der Spültischkombination, sind nicht vorhanden.

Baukosten und Finanzierung

Baukosten gemäß Abrechnung 15. August 1960: 760 000 Franken; Landkosten pro Quadratmeter 14 Franken; Baukosten pro Kubikmeter umbauten Raumes 97 Franken.

Finanzierung	Fr.
1. I. Hypothek Appenzell-Außerrhodische Kantonalbank	500 000.—
2. II. Hypothek Appenzell-Außerrhodische Kantonalbank verbürgt durch die Gemeinde	94 000.—
3. Darlehen von Genossenschaftern	56 000.—
4. Genossenschaftskapital	110 000.—
	<hr/> 760 000.—

Jährliche Aufwendungen	Fr.
1. I. Hypothek Fr. 500 000.— à 3¼ %	18 750.—
2. II. Hypothek Fr. 94 000.— à 3¼ %	3 525.—
3. Darlehen von Genossenschaftern Fr. 56 000.— à 3½ %	1 960.—
4. Genossenschaftskapital Fr. 110 000.— à 2½ %	2 750.—
5. Amortisation	8 000.—
6. Einlage in Reserve und Erneuerungsfonds	3 000.—
7. Versicherungen, Steuern, Unterhalt, Verwaltung usw.	4 540.—
	<hr/> 42 525.—

Jährliche Einnahmen	Fr.
3 Vierzimmerwohnungen à Fr. 135.—/Monat	4 860.—
3 Vierzimmerwohnungen à Fr. 140.—/Monat	5 040.—
15 Vierzimmerwohnungen à Fr. 145.—/Monat	26 100.—
3 Dachwohnungen à Fr. 100.—/Monat	3 600.—
7 Garagen à Fr. 35.—/Monat	2 940.—
	<hr/> 42 540.—

Max Rohner, dipl. Architekt ETH SIA

Großzügige Überbauung in Jegenstorf

Das schicke Dorf Jegenstorf im obern Fraubrunnenamt – besonders bekannt aus der Aktivdienstzeit, als General Guisan im Schloß sein Hauptquartier aufschlug – erhält ein neues Quartier, auf das die Gemeinde stolz sein wird. Rund 12 km vom Stadtzentrum Bern und nur etwa 3 km von der neuen Autobahnauffahrt (Grauholzstraße) befindet sich gleich am Dorfausgang Richtung Solothurn das Grundstück «im Säget». Der Besitzer, P. Kolb in Bern erteilte im Sommer 1960 dem Planungsbüro Devaux und Dardel den Auftrag, die Überbauungsmöglichkeiten zu studieren, die Erschließung abzuklären und ein definitives Projekt auszuarbeiten. Der Auftraggeber stellte an die Projektverfasser die Anforderung, die Überbauung müsse den neuzeitlichen Begriffen der Städteplanung Rechnung tragen, zugleich sollen jedoch die Möglichkeiten der bestehenden Bauordnung berücksichtigt werden. Als Baukörper wurden verlangt: Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Garage-Werkstätte mit Tankstelle, Geschäftshaus für verschiedene Zwecke. Architekt Devaux und Ingenieur Dardel haben dem Auftraggeber folgenden Projekt-

beschrieb nach sorgfältiger Prüfung aller Möglichkeiten unterbreitet:

– Das zu überbauende Terrain im Halte von rund 20 000 Quadratmeter ist südöstlich durch die Staatsstraße Bern–Solothurn begrenzt. Südwestlich und nordöstlich bilden chaussierte Gemeindestraßen den Abschluß, während nordwestlich eine bestehende Überbauung angrenzt. Das Terrain steigt von der Hauptstraße gegen Norden, das heißt gegen hinten leicht an.

– *Überbauung:* Um eine in sich geschlossene und harmonische Überbauung zu erreichen, ist geschoßmäßig eine gestaffelte Bauweise angestrebt worden. Den Abschluß gegen die Staatsstraße bildet die zurückgesetzte Servicestation und der vorgesehene Geschäftsbau. Diese Baukörper sind maximal zweigeschossig vorgesehen und gestatten eine freie Sicht auf die Staatsstraße. Dahinter folgen Einfamilienhäuser, maximal zweieinhalbgeschossig, während rechts ein Mehrfamilienhaus den Abschluß bildet. Die nachfolgende Gruppierung ermöglicht eine Überbauung mit gemischtem Charakter. Die Einteilung wurde so gewählt, daß die Zusammenlegung von zwei kleinen Einfamilienhausparzellen eine solche für ein Mehrfamilienhaus ergibt und umgekehrt die großen Parzellen halbiert werden können.

Nach dem vorliegenden Überbauungsplan sind die kleinen