

# Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern hat vier sechsgeschossige Häuser erstellt

Autor(en): **Weibel, Alfred**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 5

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103279>

## **Nutzungsbedingungen**

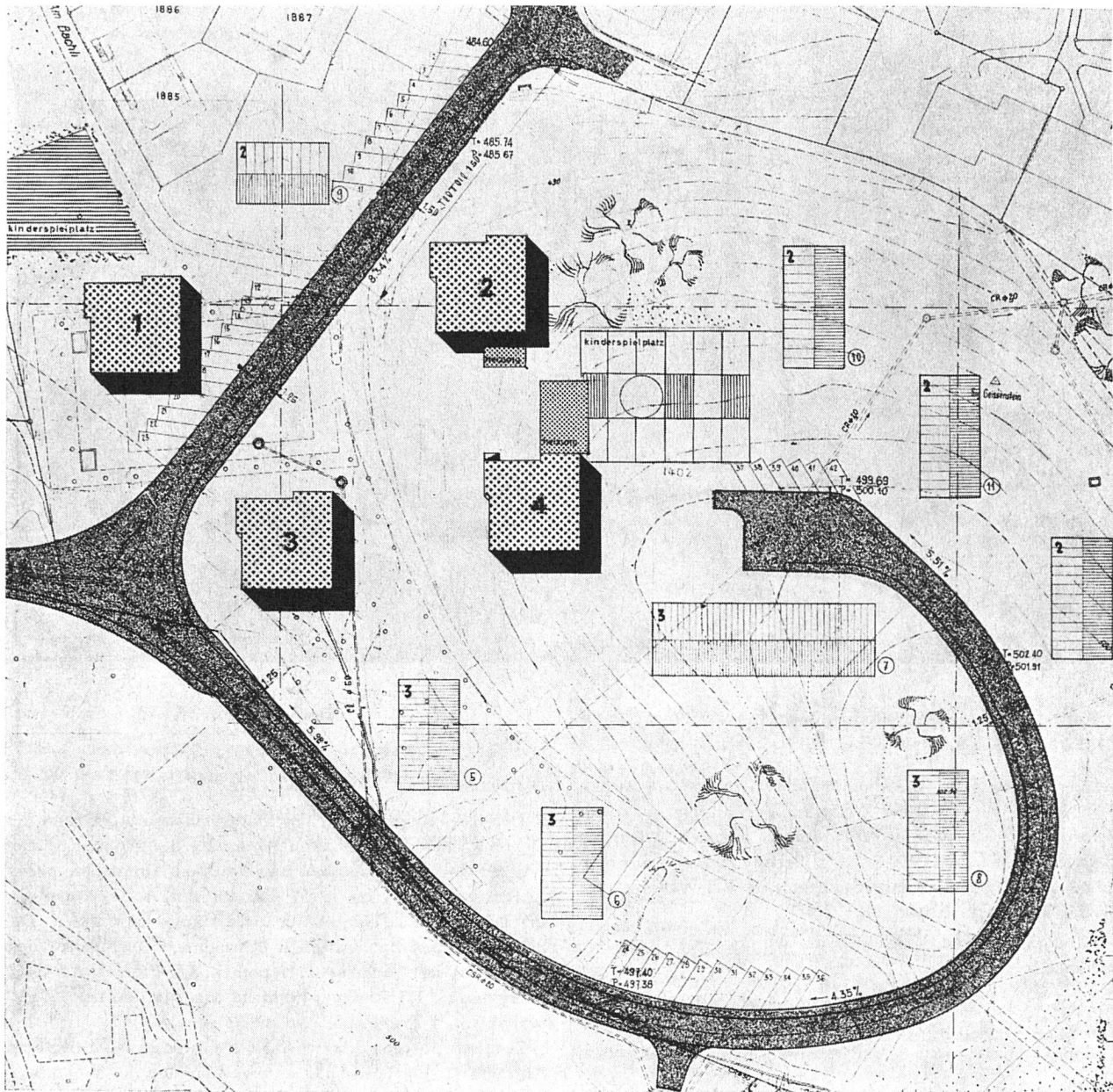
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



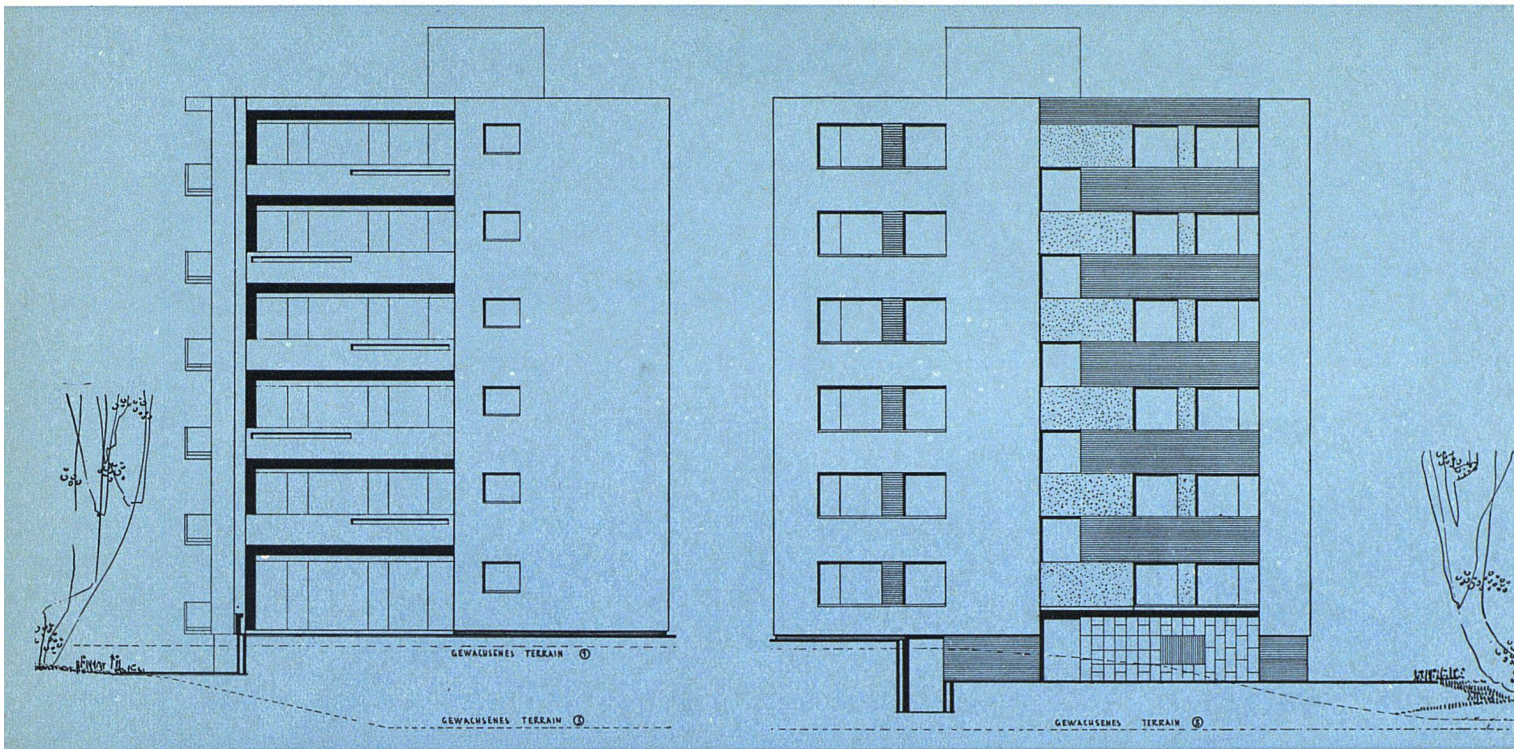
## Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern hat vier sechsgeschossige Häuser erstellt

Die EBG Luzern hat letztmals 1955 ein Mehrfamilienhaus erstellt.

Ihr Grundbesitz beträgt 54 Mehr- und 16 Einfamilienhäuser mit 257 Wohnungen im Anlagewert von rund 6 Millionen Franken. Vom Areal waren rund 32 000 m<sup>2</sup> Land noch nicht überbaut.

Die Nachfrage nach Wohnungen aus dem Kreis der Genossenschaftler und die bevorstehende 50. Gründungsfeier der Genossenschaft veranlaßten, eine größere Bauaktion vorzubereiten.

Im September 1957 hat die aus prominenten Architekten bestellte Jury auf Grund unseres Parzellierungswettbewerbes den ersten Preis dem Luzerner Architekten *Josef Gärtner* zugesprochen. Das Grundstück durfte gemäß dem Bebauungsplan zweigeschossig überbaut werden. Die Wettbewerbsbedingungen verlangten dreigeschossige Bauweise mit 100 Wohnungen. Der Architekt hat fünfgeschossige Punkthäuser und Straßenführung über das eigene Grundstück vorgeschlagen. Im Verlauf der Verhandlungen mit den städtischen Baubehörden wurden achtgeschossige Häuser für die erste Bau-



etappe zugestanden, Erschließung des Grundstückes mittels Straßen auf anstoßendem Gelände. Verwaltung und Aufsichtsrat beschlossen sechs Vollgeschosse auf dem hügeligen Gelände. Mitte Juni 1960 ist dem Bebauungsplan des Architekten durch den Luzerner Stadtrat und Regierungsrat die Genehmigung erteilt worden.

Geschoßzahl und Gebäudehöhe wurden wie folgt beschränkt:

- Zone 1: Keller und 2 Vollgeschosse, 8 m Gebäudehöhe.
- Zone 2: Keller und 3 Vollgeschosse, 11 m Gebäudehöhe.
- Zone 3: Keller und 6 Vollgeschosse, 18 m Gebäudehöhe.

In der ersten Bauetappe wurden 4 sechsgeschossige Wohnhäuser zu je 12 Wohnungen erstellt. Baubeginn der Straße anfangs Mai, der Häuser am 5. August 1960. Bezug der Wohnungen am 15. März 1961.

#### Die Anlagekosten

Ein erstes Kostenangebot lautete auf 1 944 000 Franken. Die Baukostenerhöhung betrug gemäß dem detaillierten Kostenvoranschlag 5 Prozent. Die Baukosten für die Dreizimmerwohnung von 36 000 Franken und für die Vierzimmerwohnung von 45 000 Franken konnten dem Baukostenindex vom August 1960 angepaßt werden.

Der Kubikmeterpreis umbauten Raumes betrug Fr. 110.96, Lift inbegriffen.

Land und Straßen	Fr. 72 000.—
Reine Gebäudekosten	Fr. 1 777 200.—
Umgebung und Erschließung	Fr. 140 000.—
Anteil Fernheizung	Fr. 32 000.—
Bauzinsen und Gebühren	Fr. 20 000.—
<b>Baukostensumme</b>	<b>Fr. 2 041 200.—</b>

#### Die Finanzierung

Der Regierungsrat und der Stadtrat haben auf Grund des Dekretes über die zusätzliche Förderung des Wohnungsbaues (Allgemeiner Wohnungsbau und Bau von Alterswohnungen) Mietzinszuschüsse von je ½ Prozent der Anlagekosten für die Dauer von 20 Jahren für zwei Häuser beschlossen. Die Schweizerischen Bundesbahnen übernahmen die Finanzierung eines Bauleses: Zins für I. Hypothek 3,5 Prozent, Zins für II. Hypothek 1,5 Prozent. Jährliche Amortisation der II. Hypothek von 1 Prozent der Anlagekosten.

Der Stadtrat von Luzern hat auf Grund des Berichts und Antrages für die Förderung und Verbilligung des Wohnungsbaues die Bürgschaft auf der II. Hypothek eines Bauleses gewährt und die Amortisation (Zinssatz 3,75 Prozent) auf 30 Jahre angesetzt.

Die Finanzierung für sämtliche Bauten zeigt folgendes Bild:

Hypotheken I	Fr. 1 258 000.—
Hypotheken II	Fr. 618 200.—
Eigene Mittel aus Depositenkasse und Anteilscheinkapital	Fr. 163 800.—
<b>Summe Fremd- und Eigenkapital</b>	<b>Fr. 2 040 000.—</b>

#### Die Lastenrechnung

für sämtliche Bauten ergibt:

Zinsen für das Eigen- und Fremdkapital	Fr. 71 873.—
Amortisationen	Fr. 16 958.—
Gemeinkosten	Fr. 12 000.—
<b>Summe</b>	<b>Fr. 100 831.—</b>

Zufolge der Amortisationen wird die Zinslast jährlich sinken und Mittel für Renovation und Unterhalt der Anlagen freigeben.

### Die Mietzinse

Das Einkommen des Mieters für die im Rahmen des Dekretes des Allgemeinen Wohnungsbaues erbauten zwei Häuser darf den siebenfachen Betrag des Mietzinses nicht übersteigen, darf aber höchstens 15 000 Franken betragen. Für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindende Kind erhöht sich die zulässige Einkommensgrenze um 1200 Franken. Die Durchschnittsmietzinse wurden vorgeschrieben. Diese Einkommensgrenzen gelten auch für das mittels Bürgerschaftsaktion der Stadtgemeinde erstellte Haus. Die Schweizerischen Bundesbahnen haben ebenfalls Mietzinsvorschriften erlassen.

Die Durchschnittsmietzinse betragen: für die Dreizimmerwohnung 150 bis 155 Franken, für die Vierzimmerwohnung 185 bis 195 Franken. Infolge der Anlage- und Betriebskosten des Liftes sind die Mietzinse unterschiedlich in der Höhe festgesetzt worden:

3 Zimmer:	Parterrewohnung	125 Franken
	Fünfter Stock	165 bis 173 Franken
4 Zimmer:	Parterrewohnung	155 bis 165 Franken
	Fünfter Stock	197 bis 212 Franken

je ohne Zentralheizung und Warmwasser. Bruttorendite 5,5 Prozent des gesamten Neuanlagewertes. Der Anschluß an die Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und UKW-Empfang wird separat berechnet. Die Wohnungen waren vor Baubeginn vermietet.

### Das Projekt – die Grundrißgestaltung

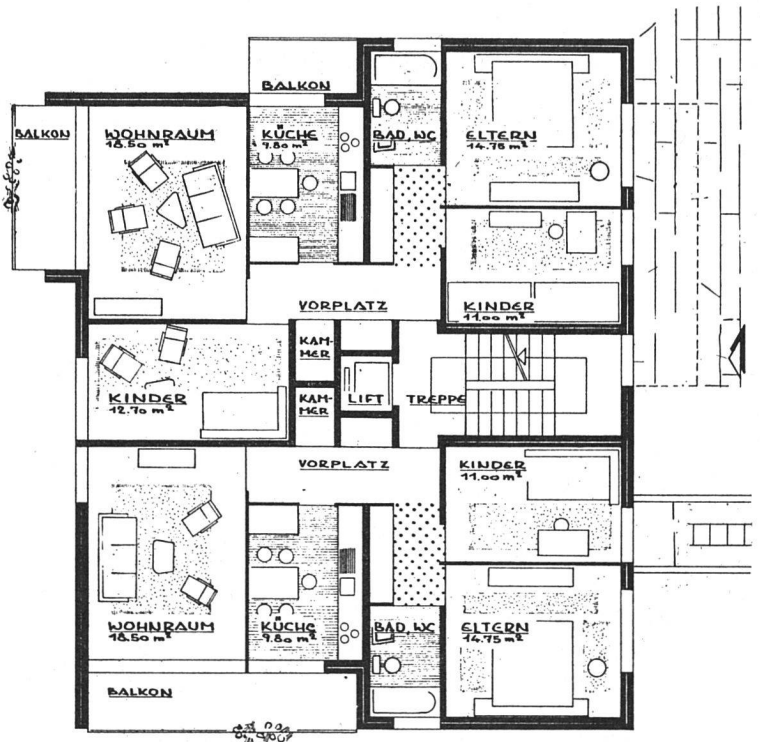
Die Grundrißgestaltung der Wohnungen ist einwandfrei und hat die Anerkennung der Mieter gefunden.

	Dreizimmer- wohnung m <sup>2</sup>	Vierzimmer- wohnung m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	18,5	18,5
Elternzimmer	14,8	14,8
Kinderzimmer	11,0	12,8
Kinderzimmer		11,0
Küche	9,7	9,7
Bad	4,5	4,5
Korridor	8,3	8,3
Wohnzimmerbalkon	8,6	6,0
Küchenbalkon		3,3

Die Ausgestaltung im Keller ist die folgende: 12 Keller von je 3,5 m<sup>2</sup>; eine Waschküche mit «Schultheß» 6-kg-Maschine 12 m<sup>2</sup>; zwei Trockenräume mit Auswindmaschine je 6,5 m<sup>2</sup>; ein Velo- und Kinderwagenraum sowie die Lifthalte- stelle sind ebenfalls im Kellergeschoß untergebracht.

### Die Ausstattung

Die Küchen sind neuzeitlich ausgestattet: Küchenschränke mit zwei Türen und zwei Schubladen, oberer Teil mit zwei Türen. Vorhanden ist die Spültischkombination aus rostfreiem Chromstahl in der Größe von 118 × 60 cm, bestehend aus Becken, Tropfteil, Standmischbatterie mit Schenklauslauf. Dazu passende Unterbauten mit Schrankabteil aus Metall



mit schwenkbarer Kehrreimervorrichtung und einem Schrankabteil. Ein Kästli mit vier Türen ist über dem Spültisch angebracht.

In den Vorplätzen ist ein geräumiger Wandschrank mit vier Türen eingerichtet. Die Wohnstube ist mit Eichenklebparkett, die übrigen Zimmer sowie der Vorplatz sind mit Jaspé-Inlaid belegt.

Die Gebäudeabstände betragen 20 m; sie überschreiten den baugesetzlichen Abstand um das Doppelte. Von den einheitlich gestalteten Baukörpern (Grundfläche 16,2 × 13,8 m) stehen deren zwei auf 494,4 und 497,4 Meter über Meer (Erdgeschoßkotenhöhe). Im Norden überragen sie den alten Dorfteil der EBG und zeigen mit der monumentalartigen Architektur eine neue Form für das genossenschaftliche Wohnen. Zwei Bauten sind auf 490 und 492,4 Meter über Meer fundiert. Die Bodenausnutzungsziffer beträgt 50 Prozent. Für 24 Autos sind Abstellplätze zu errichten. Auch Garagen aus Fertigelementen sind zu erstellen.

Die Rasenflächen erhalten Böschungsbepflanzung, mehrstämmige Baumgruppen sowie Zier-, Pflanzen- und Decksträucher. Die Verbundenheit mit Kunst und Künstlern soll durch die Skulptur des Schäfermädchens des bekannten Luzerner Bildhauers Rolf Brem zum Ausdruck gelangen. Nach Vollendung der Umgebungsarbeiten wird die Siedlung am Stadtrand im Bereich des Bireggwaldes hervorragend für Obergeißenstein, Rodtegg und Allmendli sein.

Alfred Weibel,

Verwaltungspräsident der EBG Luzern