

Arbeiter- und Angestellten- Wohnbaugenossenschaft Horw/Luzern

Autor(en): **J.W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **37 (1962)**

Heft 12

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103424>

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.

Allgemeines

Die Bauten sind in Durisolbauweise ausgeführt mit geräumigen Zimmern, moderner Einbauküche mit Kühlschrank, Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung, eingebauten Bädern mit Wandtoilette. Wohnzimmerböden in Eichenkleinparkett, Schlafzimmer und Korridore in Inlaid, jede Wohnung mit großem Balkon mit Sonnenstoren, Waschküchen mit Vollautomat. Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und UKW.

Die Wohnungen wurden am 1. Juli und 1. Oktober 1961 bezogen. 34 Familien mit 49 Kindern haben eine preisgünstige Wohnung gefunden. Daß bei dieser großen Kinderschar auch für genügend Spielgelegenheit im Freien gesorgt werden mußte, ist selbstverständlich.

Baukosten, Mietzinse und Finanzierung

Der Kostenvoranschlag von 1 625 700 Franken konnte trotz eingetretenen Bauverteuerungen eingehalten werden. Die Gebäudekosten betragen pro Kubikmeter umbauten Raumes nach SIA 109 Franken.

Arbeiter- und Angestellten-Wohnbaugenossenschaft Horw/Luzern

Drei moderne Wohnblöcke in Ennethorw als Zeugen genossenschaftlichen Wagemutes

Fast zur gleichen Zeit – im Sommer 1960 –, als in Wikon die Gründung einer gemeinnützigen Baugenossenschaft erfolgte, wurde dasselbe im luzernischen Horw angestrebt und verwirklicht. Die Initianten waren durchdrungen von der Erkenntnis, daß es nötig war, in ihrem Wirkungskreis einen Beitrag zu leisten zur Lösung der Wohnungsnot, aber auch zur Bekämpfung der immer stärker ins Kraut schießenden Bodenspekulation, welche ihre schmutzigen Finger immer mehr auch über die Städte hinaus auf die Landschaft ausstreckte. Nun, in der Rückschau und für den Außenstehenden ist es schwer ersichtlich, *wieviel Idealismus und Wagemut es braucht*, um der Idee des gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbaues *Neuland* zu erschließen. Meistens sind es nur wenige, die entschlossen sind, sich voll einzusetzen und den Kampf aufzunehmen gegen alle Widerstände und Schwierigkeiten, an denen es nicht fehlt.

Heute dürfen die Verantwortlichen mit Genugtuung auf das Geschaffene blicken. Es geziemt sich, dem Gremium, das die Spitze der jungen Genossenschaft bildet, die Reverenz zu erweisen: Hans Nyfeler, Präsident; Max Steiner, Sekretär; Werner Fries, Kassier; Hulda Rey, Aktuarin; Ernst Beyeler, Vizepräsident; Anton Vonarburg und Hans Heer, Beisitzer. Wenn wir hier Max Steiner als Gründerinitiant und Hans Nyfeler als initiativen Präsidenten noch besonders hervorheben möchten, ist das absolut keine Zurücksetzung der übrigen. Insgesamt danken wir es ihnen allen, wenn heute an der Bifangstrasse in Ennethorw die drei Häuser mit zusam-

	Fr.
I. Hypothek Zürcher Kantonalbank	1 035 000.—
II. Hypothek Stadt Zürich	460 000.—
Genossenschaftskapital	130 700.—
Total	1 625 700.—

Mietzinse (sozialer Wohnungsbau)	Fr.
34 Wohnungen zu 3 Zimmern zu Fr. 1747.—	59 398.—
16 Einzelzimmer zu Fr. 300.—	4 800.—
8 Autoeinstellplätze zu Fr. 570.—	4 560.—
8 Rollereinstellplätze zu Fr. 84.—	672.—
Mietzinszuschuß Stadt Zürich (20 Jahre)	10 000.—
Mietzinszuschuß Kanton Zürich (20 Jahre)	10 000.—
Total Einnahmen	89 430.—

Bruttorendite 5,5 Prozent

Diese Wohnsiedlung im Weißenbrunnenquartier in Birmsdorf, am südwestlichen Ausläufer des Üetliberges, in sonziger, ländlicher Lage, darf als wertvoller Beitrag des genossenschaftlichen Wohnungsbaues betrachtet werden. *P. Klaus*

men 36 Wohnungen von mutvollem und risikofreudigem Schaffen zeugen. Nicht übersehen sei schließlich die Tatsache, daß auch hier wiederum, wie schon so oft, Sozialdemokraten ihrem Bekenntnis durch die Tat Ausdruck verliehen.

Am 12. August 1960 erfolgte die Gründung der Genossenschaft, die sich ursprünglich «Allgemeine Baugenossenschaft Horw» zu benennen gedachte. Auf Intervention des Handelsregisteramtes einigte man sich dann auf «Arbeiter- und Angestellten-Wohnbaugenossenschaft Horw». Erfreulicherweise stellte auch hier im Stadium der Anfangsschwierigkeiten Regierungsrat Dr. *Anton Muheim* sein Wissen den Initianten zur Verfügung, und im weiteren wirkte sich eine Kontaktnahme mit der Geschäftsleitung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern positiv-fruchtbar aus.

Sondierungen führten Anfang 1961 zum Erwerb des benötigten Baulandes. Von der Liegenschaft Bodenmatt in Ennethorw konnten 5000 m² gekauft werden. Hier wurden vier Baublöcke zu je 12 Wohnungen geplant; auf Einsprache mußte dann das Projekt reduziert werden auf drei Blöcke. Herr *Fritz Burkart*, dipl. Architekt SIA, Horw/Luzern, erwies sich als der gewiegte und mit den Anliegen einer Genossenschaft vertraute Planer, unter dessen Leitung die Realisierung in Angriff genommen wurde. Das für die Gemeinde Horw immerhin nicht unbedeutende Bauvorhaben erregte weitherum interessierte Anteilnahme. In bester Zusammenarbeit mit allen Beteiligten gediehen die Arbeiten flott und fanden am Aufrichtefest am 2. Dezember 1961 die verdiente Würdigung. Bemerkenswert darf die Lage genannt werden mit dem Pilatus als Hintergrund. Die Bautengruppe bedeutet eine Dominante in der Landschaft und dürfte zweifellos wegweisend wirken für die künftige weitere Überbauung.

Einblicke in Planen und Werden

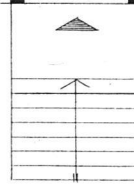
Die Genossenschaftliche Zentralbank Basel und die Luzerner Kantonalbank haben gemeinsam den Baukredit und die ersten Hypotheken sichergestellt. Die Schweizerische Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft, vor Jahren gegründet von weitsichtenden Männern aus dem Schweizerischen Verband



Erdgeschoß

Bild unten links: Anfang Dezember 1961

Bild unten rechts: Bauzustand Mitte Januar 1962



Photos: Rey, Horw

für Wohnungswesen, hat sich ihrerseits für die Nachtrags-hypotheken zu einem tragbaren Zinssatz verpflichtet. Die Restfinanzierung wurde gesichert durch das zeichnende Anteilschekapital der Mieter, das zur Pflicht erhoben wird und je nach Wohnungsgröße zwischen 1200 und 2300 Franken liegt. Ferner ist eine persönliche Bürgschaft solidarisch von elf Familien geleistet, freundlicherweise von der Darlehenskasse Horw verflüssigt worden, was den bürgenden Genossenschaftlern ein gutes Zeugnis bezüglich der Risikofreude ausstellt. Garantierückelasse von Unternehmern, ausgedehnt auf fünf Jahre, und Beiträge von Genossenschaftlern, welche nicht dem Mieterkreise angehören, stellen weitere Mittel dar.

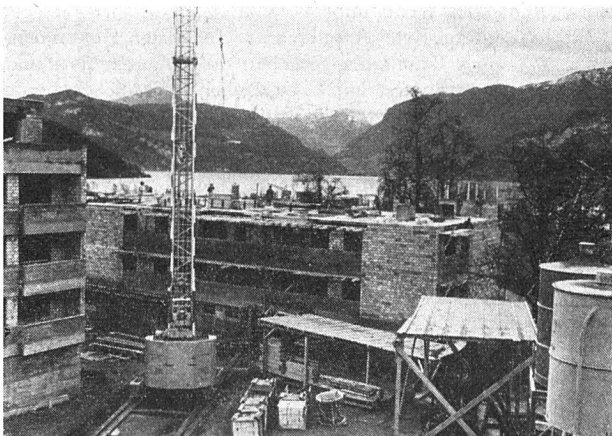
Die «Arbeiter- und Angestellten-Wohnbaugenossenschaft Horw» ist stolz darauf, 36 schöne und preisgünstige Wohnungen in schönster Lage ohne irgendwelche Zuwendungen der öffentlichen Hand erstellt zu haben.

Die Wohnungen gliedern sich auf in 3 Zweieinhalbzimmerwohnungen, 18 Dreieinhalbzimmerwohnungen, 9 Viereinhalbzimmerwohnungen, eine Zweieinhalbzimmer-Attika-Wohnung, 4 Viereinhalbzimmer-Attika-Wohnungen, eine Fünfeinhalbzimmer-Attika-Wohnung.

Die Mietzinse sind nach Stockwerk abgestuft und variieren zwischen 150 und 285 Franken monatlich. Hinzu kommen die Kosten für Heizung und Warmwasser von 18 bis 30 Franken je Monat. Für die Benützung der Fernsehantenne wird ein kleiner Zuschlag erhoben. Die jährlichen Mietzinseinnahmen ohne Nebengebühren und Heizung, aber zuzüglich aus den 12 Garagen, betragen 89 100 Franken. Aus dem Überblick geht hervor, daß die Mietzinse sehr bescheiden angesetzt wurden, um auch dem Bezüger kleinerer Einkommen ein behagliches Wohnen zu ermöglichen.

Was aus dem Baubeschrieb interessiert

Die einzelnen Häuser enthalten im Untergeschoß eine Zweizimmerwohnung, die Heizung, einen Geräteraum, die Mieterkeller und vier Garagen. Im Erdgeschoß, ersten und zweiten Stockwerk befinden sich je eine Viereinhalbzimmerwohnung und zwei Dreieinhalbzimmerwohnungen, wovon je zwei über einen Laubengang erreichbar sind. Das dritte Geschoß ist als zurückgesetztes Attikageschoß ausgebildet. Die



Wohnungen sind nach den genossenschaftlichen Prinzipien, jedoch unter Zugrundelegung der heutigen Wohnbedürfnisse, geplant worden.

Der Eingang der Wohnung führt in eine Eßdiele, die mit der Küche direkt in Verbindung ist und vor allen Dingen kinderreichen Familien Rechnung trägt. Von dort aus ist jede Wohnung getrennt in Wohn- und Schlaftteil. Das Wohnzimmer ist von der vorgenannten Diele aus zugänglich und hat einen großen Wohnbalkon. Der Schlaftteil beinhaltet die Schlafzimmern sowie das Bad.

Jede Küche enthält eine vierteilige Chromstahlkombination mit Herd und den üblichen Einbauten, einen großen Schwedenschrank mit Gewürz- und Lebensmittelschubladen. Große Tablarschränke mit einer Rüstnische vervollständigen die Kücheneinbauten. In der Schrankfront ist ein 105-Liter-Kompressor-Kühlschrank eingebaut. Die Wände sind, soweit sie der Kochbeanspruchung ausgesetzt sind, mit Wandplatten versehen und die Böden mit Porphyrlättli. Für die Wandbemalung der Diele, die bei kinderreichen Familien sehr der Abnutzung ausgesetzt ist, wurde eine Plastiktapete verwendet.

Sämtliche Wohnzimmer haben Klebeparkett Eiche II. Qualität, und die Wände sind mit Tapeten guter Qualität tapeziert. In allen übrigen Räumen wurde als Bodenbelag Inlaid verwendet, und die Wände sind ebenfalls mit guten Tapeten tapeziert.

Die Einrichtung der Bäder besteht aus einer Einbaubadewanne, einem Geberit-Tiefspülklosett und einer Toilette. – Sämtliche Warmwasserzapfstellen werden durch eine Zentralwarmwasserversorgung gespeisen. Jedes Bad hat einen Schelbspiegelschrank mit angebaute Beleuchtung und Rasierstecker.

Sämtliche Wohnungen gehen durch die gesamte Hausbreite und erhalten dadurch eine einwandfreie Querlüftung sowie Morgen- und Abendbesonnung. Die Attikawohnungen haben vom umlaufenden Gang je eine Hälfte. Als allgemeine Einrichtung sind zu erwähnen: für jedes Haus eine vollautomatische Waschmaschine mit zusätzlicher Wäschewinde.

Die drei Häuser sind umgeben von sauberen Grünflächen mit Kinderspielplatz sowie den entsprechenden Waschplätzen für die Garagen.

J. W.

Wohnbaugenossenschaft Wikon im Kanton Luzern

Bemerkenswerte Startleistung einer jungen Genossenschaft

Im Februarheft 1961 des «Wohnens» haben wir darauf hingewiesen, daß ebenso wichtig wie die Aktivität und Weiterentwicklung der bestehenden gemeinnützigen Baugenossenschaften das Bestreben sei, dieser Form der Selbsthilfe Neuland zu erschließen. Man mußte es sicher bedauern, daß in den zurückliegenden Jahren eine gewisse Stagnation zu verzeichnen war. Ansätze dazu, dieselbe zu überwinden, machen sich nun in erfreulicher Art bemerkbar.

Anfangs Sommer 1960 war es in Wikon so weit, daß sich eine Baugenossenschaft konstituieren konnte. In freundlicher Art hatten sich hiezu Stadtrat Paul Fröhlich, Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern, und Dr. A. Muheim, der jetzige luzernische Regierungsrat und langjährige ehemalige Rechtsberater des Mietervereins Luzern, mit ihrem Rat und ihrer Erfahrung den Initianten zur Verfügung gestellt. Die neue Genossenschaft meldete sich auch sofort zur Aufnahme in die Sektion Innerschweiz des Verbandes für Wohnungswesen.

Wir möchten hier auch gleich die wagemutigen, initiativen Genossenschafter anführen, welche heute das verantwortliche Gremium der jungen Genossenschaft bilden: Erwin Kumschick, Präsident, SBB-Angestellter; Hans Bühlmann, Vizepräsident, Schreiner; Kurt Solleder, Kassier, Typograph; Alois Reis, Sekretär, Vertreter; Peter Grüter, Schneider; alle Wikon.

Wie sofort ersichtlich war, blieb die neue Genossenschaft nicht bei der Konstituierung und der Abfassung der Statuten stehen. Mit bemerkenswertem Elan wurde der Gründungszweck angestrebt. Und in kluger Einsicht versuchte man, gewissermaßen als «Probeleistung», seine Möglichkeiten und Kräfte an einem kleinen Objekt. In *Gustav Walder, Architekt, Reiden*, fand man den für die Sache interessierten kun-

digen Mann, und als Resultat einer fruchtbaren Zusammenarbeit entstand in Kürze ein Sechsfamilienhaus, das bereits 1961 bezogen werden konnte und natürlich den Initianten Rückenstärkung und der Sache des genossenschaftlichen Wohnungsbaues ganz allgemein Auftrieb verlieh. Das kam auch in der öffentlichen Besichtigung zum Ausdruck, im Lob über die schönen, geräumigen Vierzimmerwohnungen zu einem Monatszins von 148 Franken inklusive Heizung.

Nun ging's mit Optimismus an die Realisierung eines weiteren, «gewichtigeren» Projekts. Wiederum war es Architekt Gustav Walder aus Reiden, der die Pläne schuf für die «*Bebauung Zentrum Wikon*». Es handelt sich um einen Massivbau mit 16 Wohnungen (acht zu vier Zimmern und acht zu drei Zimmern) und drei Garagen. Von ihm sei nachfolgend das Wesentliche zur Darstellung gebracht; sicher dürften das Projekt an sich, die Finanzierung und besonders die Zinse höchstes Interesse erregen. Ebenfalls die Tatsache, daß *keine Zuwendungen irgendwelcher Art seitens der öffentlichen Hand* in Frage stehen. Anfangs Mai 1962 wurde mit den Arbeiten begonnen, und unsere Wikoner Freunde rechnen mit dem Bezug der Wohnungen anfangs Dezember.

Kubische Kostenberechnung, Finanzierungs- und Rentabilitätsberechnung

1. Kubischer Inhalt 4575 m³. Kubikmeterpreis 110 Franken. Gebäudekosten 4575 × 110 Franken = 503 250 Franken.

2. Anlagekosten: a) Gebäudekosten 503 250 Franken; b) Landerwerb etwa 1100 m² zu 28 Franken = 30 800 Franken; c) Erschließung und Umgebung 15 950 Franken; total Anlagekosten 550 000 Franken.

3. Finanzierung:	etwa Fr.
I. Hypothek 65 Prozent	360 000.—
II. Hypothek 15 Prozent amortisierbar	82 500.—
III. Eigenmittel:	
a) Baulandbeteiligung	Fr. 30 800.—
b) Handwerkerbeteiligung	Fr. 44 000.—
c) Barmittel	32 700.— 107 500.—
	<hr/> Total 550 000.—