

Vom genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Innerschweiz

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **42 (1967)**

Heft 5

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103734>

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.



Vom genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Innerschweiz

Die Wohnbaugenossenschaften der Sektion Innerschweiz

Die diesjährige Jahrestagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen wird bekanntlich von der Sektion Innerschweiz vorbereitet und durchgeführt. Es erscheint uns daher am Platze, in der vorliegenden Tagungsausgabe die einzelnen Mitgliedergenossenschaften der Sektion vorzustellen.

Die Sektion Innerschweiz ist, betrachtet man die einzelnen Genossenschaften näher, ausgesprochen verschiedenartig zusammengesetzt — sie ist sozusagen ein Modell der heterogenen Vielfalt der schweizerischen Genossenschaftsbewegung. Neben der städtischen Baugenossenschaft erscheint die ausgesprochen ländliche. Neben der Miniaturgenossenschaft mit sechs Wohnstätten finden wir eine der grössten schweizerischen Baugenossenschaften. Genossenschaften, die binnen kurzem die Feier des sechzigjährigen Bestehens begehen können, stehen solche gegenüber, die erst vor wenigen Monaten gegründet wurden. Politische, konfessionelle und soziale Vielfältigkeiten werden auch hier zusammengefasst. Und auch

eine der «höchstgelegenen» Wohnbaugenossenschaften Europas figuriert unter den Mitgliedern der Sektion Innerschweiz. Die Sektion umfasst derzeit folgende Mitglieder:

Allgemeine Baugenossenschaft ABL, Luzern, mit 1406 Wohnungen; Allgemeine Baugenossenschaft Kriens, mit 131 Wohnungen; Allgemeine Baugenossenschaft «Birtschen», Erstfeld, mit 12 Wohnungen; Allgemeine Baugenossenschaft Zug, mit 28 Wohnungen; Arbeiter- und Angestellten-Baugenossenschaft Horw, mit 36 Wohnungen; Baugenossenschaft «Mythen», Einsiedeln, mit 32 Wohnungen; Baugenossenschaft des SBB-Personals «Reussmatt», Erstfeld, mit 32 Wohnungen; Baugenossenschaft Goldau, mit 24 Wohnungen; Baugenossenschaft der SBB-Beamten, Luzern, mit 26 Wohnungen; Baugenossenschaft Wikon, mit 38 Wohnungen; Eisenbahnerbaugenossenschaft Erstfeld, mit 98 Wohnungen; Eisenbahnerbaugenossenschaft Luzern, mit 305 Wohnungen; Gemeinnützige Baugenossenschaft Goldau, mit 24 Wohnungen; Wohnbaugenossenschaft Cham, mit 6 Wohnungen; Wohnbaugenossenschaft «Galenstock», Andermatt, mit 16 Wohnungen; Wohnbaugenossenschaft des eidgenössischen Personals, Stans, mit 40 Wohnungen; Wohnbaugenossenschaft «Heimat», Zug, mit 87 Wohnungen; Baugenossenschaft «Gewoba», Zug. B.

Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)

Die durch den Ersten Weltkrieg und seine Folgen hervorgerufene Wohnungsnot brachte der Allgemeinheit das Wohnungsproblem in seiner einschneidenden Wirkung auf den einzelnen zum vollen Bewusstsein. Die Mietpreise erfuhren eine starke Steigerung. Die geringe Bautätigkeit und die damit verbundene Arbeitslosigkeit verlangten von Bund, Kantonen und Gemeinden, das Studium des Problems der Wohnungsbeschaffung durch Subventionen zu unterstützen. Die Aufhebung des Mietnotrechtes verschlimmerte dazu die Wohnungsnot und die Mietpreisverhältnisse.

So war die Situation auch in Luzern. Ein provisorisches Komitee unter Führung von Hans Stingelin rief auf den 3. Mai 1924 zu einer öffentlichen Versammlung auf. 50 Personen liessen sich über Zweck und Ziel einer Baugenossenschaft orientieren. Am 23. Mai 1924 fand dann mit 178 Personen, die unterschriftlich den Beitritt zur jungen Genossenschaft, der ABL, gaben, die eigentliche Gründerversammlung statt. Als erster Präsident wurde der Initiant, Hans Stingelin, gewählt.

Auf dem noch freistehenden Himmelrichgebiet wurde der Bau von fünf Doppelwohnhäusern mit 35 Drei- und 25 Vierzimmerwohnungen beschlossen – Voranschlag 1 Million Franken! Der erste Spatenstich erfolgte am 23. Februar 1925, und Mitte September des gleichen Jahres konnten die ersten Mieter der ABL einziehen. Eine angekündigte Wohnungsausstellung zeigte den Besuch von 20 000 Interessenten. Ein weiterer Block mit 71 Wohnungen, beziehbar auf September 1926, war schon begonnen. Die Zahl der Genossenschafter betrug bereits 612. Die Bauabrechnungen beider Etappen zeigten ein erfreuliches Bild und ermutigten den Vorstand, die dritte Etappe mit sechs Doppelwohnhäusern (70 Wohnungen und zwei Geschäftslokale) an der Tödi-, Bleicher- und Bundesstrasse in Angriff zu nehmen. Trotz dem Widerstand der zuständigen Behörden gelang es, unter Mithilfe der öffentlichen Meinung, das ganze Projekt auszuführen. Ein weiteres Projekt der ABL war die Erstellung von 33 Wohnungen in bescheidener Zinslage auf Sagenmatt. Erstmals verzeichnet die Chronik ein zinsloses Darlehen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen aus dessen Fonds im Betrage von 30 000 Franken für ein halbes Jahr.

1927 fand die Gründung der Darlehenskasse der ABL statt. Diese Institution leistete dem Finanzhaushalt der Genossenschaft immer nützliche Dienste. Ein vierter Hausblock auf Himmelrich mit 48 Wohnungen und zwei Häuser mit 16 Wohnungen an der Bernstrasse wurden Mitte 1928 in Angriff genommen. Mitte März 1929 betrug der Totalbestand an Wohnungen bereits 297. Vier Doppelwohnhäuser mit 24 Wohnungen wurden auf dem Stollberg begonnen. Etliche Schwierigkeiten in bezug auf die Subventionierung bot die Planung des neunten Blocks an der Himmelrichmatte, umfassend 11 Doppelwohnhäuser mit 132 Wohnungen, die Ende Mai 1930 doch noch gebaut werden konnten. An der Generalversammlung vom 20. Juni 1930 wurde sodann der Kredit bewilligt für die Erstellung von 17 Doppelwohnhäusern mit 200 Wohnungen und vier Geschäftslokalen auf der Himmelrichmatte. Mit einem Bestand von 653 Wohnungen und einigen Geschäftslokalen war nun der Bautätigkeit im engeren Stadtgebiet eine gewisse Grenze gesetzt. Das Geschaffene zeugte aber von einer immensen Arbeit der verantwortlichen Organe. Die nächste Aufgabe war die Schaffung eines Überbauungsplanes für das Breitenlachenareal. Verfolgen wir nun die weitere Entwicklung der ABL chronologisch nach dem Bezug der Wohnungen:

1931—1934 Breitenlachenkolonie, 252 Wohnungen.
1934 Heimatweg und Bundesstrasse, 41 Wohnungen.
1935—1936 Weinberglikolonie, 90 (verbilligte) Wohnungen.

1936—1938 Weinberglikolonie, 96 Wohnungen.
1947 Spannortstrasse, 62 Wohnungen.
1948 Kolonie Obermaihof, 135 Wohnungen.
1957 Studhalden, 1. Etappe, 90 Wohnungen.
1960 Kolonie Untermaihof, 31 Wohnungen.
1963 Studhalden, 2. Etappe, 45 Wohnungen.
1966 Studhalden, 3. Etappe, 28 Wohnungen.

Der Totalbestand von 1406 Wohnungen auf Ende 1966 bei über 4200 Mitgliedern zeigt an, dass wegen der Nachfrage an preisgünstigen Wohnungen und des verminderten Angebotes an Bauland die Genossenschaft vor schwierige Probleme gestellt wird. Die Mietzinse, wie sie in der letzten Etappe auf Studhalden verlangt werden müssen, können von der Genossenschaft kaum mehr verantwortet werden. Die vom Bundesrat angeordnete Hilfe für die Erstellung preisgünstiger Wohnungen auch in bezug auf das Einkommen ist sehr spitz berechnet und verlangt vom Bauherrn wie vom Architekten sparsamste Kalkulation in Raum und Material.

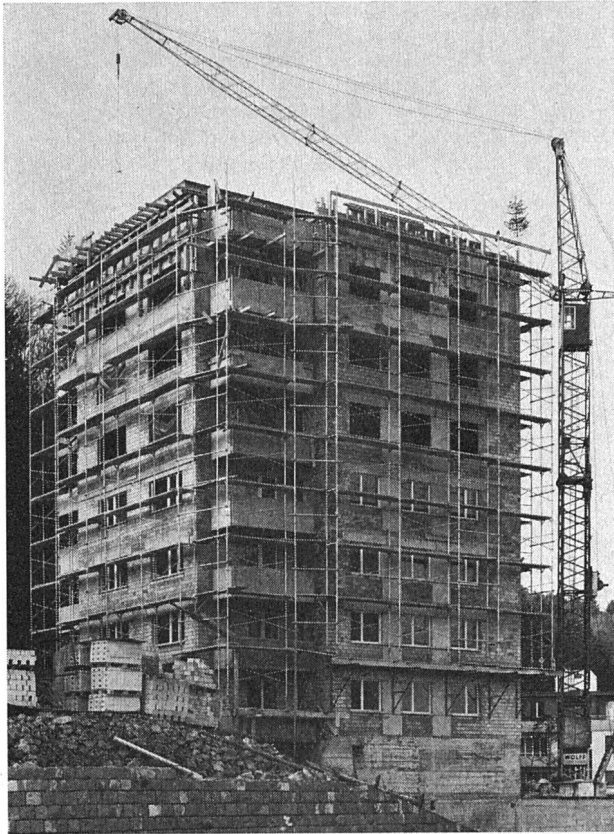
In personeller Hinsicht war die Leitung der ABL vom Glück begünstigt. Präsident Stingelin, der die Geschicke der Genossenschaft von 1924 bis 1938 mit unbeirrbarem Weitblick leitete, wurde abgelöst von Anton Muheim, ebenfalls Mitbegründer, der in den Kriegs- und Nachkriegsjahren manche Klippen zu meistern hatte. 1951 wurde Stadtrat Paul Fröhlich zum neuen Präsidenten erkoren; er versah dieses Amt bis 1966, mehrere Koloniebauten fielen in seine Amtsdauer. Heute steht Franz Muoser, Friedensrichter, längere Zeit Präsident der Baukommission, der ABL vor. Mit dem Bauvorhaben Studhalden, vierte Etappe, und der Alterssiedlung sind auch ihm namhafte Aufgaben erwachsen.

Da die Grösse der Genossenschaft und das weitverzweigte Gebiet der Wohnungen einen engen Kontakt der Mieter mit der Geschäftsleitung nahezu ausschliessen, wurde vor Jahren das System der Hausaufseher geschaffen, die block- oder quartierweise ihres Amtes walten und Wünsche und Anregungen, aber auch Reklamationen von seiten der Mieter entgegennehmen und so ein Bindeglied bilden. Weiteren Kontakt schafft auch ein monatlich erscheinendes Mitteilungsblatt, das neben dem Wohnungsmarkt, den Mitteilungen des Vorstandes auch für Nachrichten aus der grossen Genossenschaftsfamilie Platz hat.

Die Entwicklung der Darlehenskasse der ABL darf sich zeigen lassen. Seit der Gründung im Jahre 1927 mit einem Stand von 8736 Franken und 27 Kontoinhabern sind die Einlagen bis Ende 1966 auf über 8 Millionen Franken angewachsen, haben sich also vertausendfacht und zeugen von der Popularität und dem Vertrauen in diese Institution. Auch die Fürsorgekasse für das Personal der ABL zeigt fortschrittliche Tendenz, das Fondsvermögen wurde wie jedes Jahr mit 4¼ Prozent verzinst und erreichte Ende 1966 den Betrag von über einer halben Million.

W. B.

Unsere Abbildung auf der gegenüberliegenden Seite zeigt eine Überbauung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern.



Die ABL baut weiter

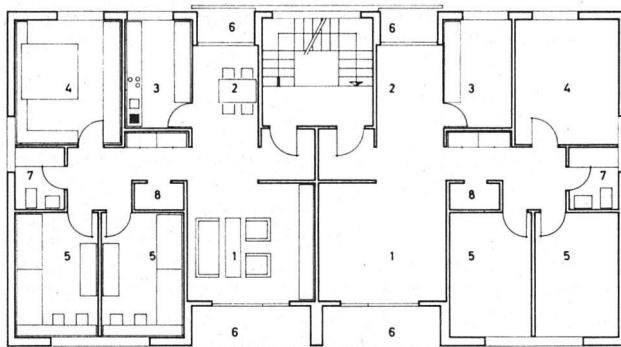
Über die erste, zweite und dritte Etappe der Überbauung auf dem grossen Terrain von Studhalden in Luzern ist im «Wohnen» schon verschiedentlich berichtet worden. Von diesen 163 Wohnungen sind zwischen 1957 und 1964 135 ohne Subvention und 28 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau

erstellt worden. Während der Planung der vierten Etappe stiegen die Baukosten und Hypothekarzinsen sprunghaft an, so dass nicht daran zu denken war, die Wohnungen ohne jegliche öffentliche Beihilfe ausführen zu können.

Die Baugenossenschaft entschloss sich daher, das Bauvorhaben der vierten Etappe bei der Einwohnergemeinde, bei Kanton und Bund für die Zusicherung einer Kapitalzinsübernahme anzumelden. Dank der frühzeitigen Anmeldung und der Notwendigkeit der Auslösung dieses Bauvorhabens wurde das Gesuch, das sich im Rahmen des Bundesgesetzes über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vom 19. März 1965 zu halten hat, bewilligt.

An der Studhaldenhöhestrasse sind gegenwärtig 12 Dreieinhalbzimmerwohnungen, 18 Viereinhalbzimmerwohnungen und 3 Fünfeinhalbzimmerwohnungen im Bau. Die gestaffelte Anordnung der 5 dreigeschossigen Doppelwohnhäuser auf dem Hügelgelände ergibt freie, schöne Ausblicke und gute Besonnung. Wohn- und Schlafteil sind getrennt erstellt. Die Wohneinheit mit Wohn-Essraum, Küche und Balkonen ist durchgehend angeordnet (siehe Plan). Nebst den organisatorischen Vorteilen bieten die verschiedenen gerichteten Aussichtspunkte, wie schon erwähnt, viel Sonne und Ausblick auf Berge und See. Da hier in erster Linie kinderreiche Familien wohnen werden, sind sehr geräumige Zimmer vorgesehen. Die Wohnungen sind mit dem heute üblichen Komfort ausgerüstet. Die im Jahre 1957 erstellte Fernheizanlage ist ergänzt worden und versorgt somit auch die neuen Wohnungen mit Heiz- und Verbrauchswarmwasser. In Anwendung des neuen Strassenverkehrsgesetzes werden 24 Garagenboxen sowie Abstellplätze gebaut.

Auf dem gleichen Terrain, zwischen Hirtenhofstrasse und Bireggwald sind ein Punkthaus (siehe Bild) mit 14 Viereinhalbzimmerwohnungen und ein 18-Familienhaus mit 17 Alterswohnungen sowie einer Hauswartwohnung (siehe Plan) im Bau. Auch von diesen beiden Häusern geniessen die Bewohner eine prächtige Aussicht auf den Vierwaldstättersee und die darum liegenden Berge. Der Ausführungsstandard entspricht dem der oben erwähnten Häuser. In beiden Häusern sind jedoch Lifte eingebaut, da sie bedeutend höher sind. Zur Erzielung einer preislich günstigen Überbauung wurde auch untersucht, ob sich eine Elementbauweise vorteilhafter auswirken würde. Bei diesem Gelände und dieser Stückzahl

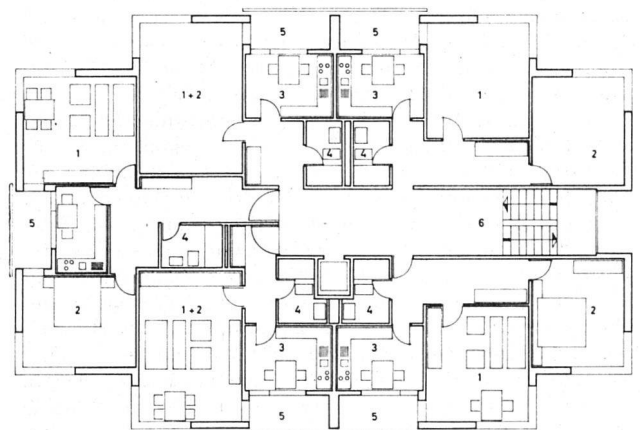


4 1/2 ZIMMERGRUNDRISS



TOTAL: 1 2 3 4m

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 1 WOHNRAUM | 5 KINDERZIMMER |
| 2 ESSRAUM | 6 BALKON |
| 3 KÜCHE | 7 BAD / WC |
| 4 ELTERNZIMMER | 8 ABSTELLRAUM |
| 6 4 1/2 ZIMMERWOHNUNGEN | 1 5 1/2 ZIMMERW. |



- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| 1 WOHNRAUM | 4 BAD / WC |
| 2 ELTERNZIMMER | 5 BALKON |
| 3 KÜCHE | 6 TREPPENHAUS |
| TOTAL: 1 4 1/2 - HAUSWARTWOHNUNG | 6 1 - ZIMMERWOHNUNGEN |
| 11 2 - ZIMMERWOHNUNGEN | |

TOTAL: 1 2 3 4m

sowie der Verschiedenartigkeit, die sich aus den besonderen Bauvorschriften ergibt, wäre eine solche aber teurer zu stehen gekommen. Sämtliche Teilelemente im Bau sind einheitlich durchgeführt, und die einzelnen Arbeiten wurden auf rationelle Art und Weise vergeben.

Bei der Projektierung der Alterswohnungen wurde weitgehend darauf Rücksicht genommen, dass auch Teilinvalide hier wohnen werden. Die trittlosen Zugänge, der Lift, die grösseren Vorplätze sind entsprechend angeordnet. Die Einzimmerwohnungen sind so gross dimensioniert, dass zwei Personen gut aufgenommen werden können. Deshalb weist das Wohnschlafzimmer eine Fläche von etwa 24 m² auf. Die Balkone sind vom Zimmer wie auch von der Küche her zugänglich und windgeschützt in einer Nische angeordnet, was ältere Leute besonders zu schätzen wissen. Nebst der Reinigung des Hauses und der Besorgung des Umgeländes hat der Hauswart die Aufgabe, den älteren Mietern in diversen Belangen beizustehen, speziell im Notfalldienst.

Während bei den Normalwohnungen seitens der Gemeinde, von Kanton und Bund je $\frac{2}{3}$ Prozent = 2 Zinsprozent als Mietzinsbeihilfe ausgerichtet werden, sind für die Alterswohnungen von der Einwohnergemeinde, vom Kanton und Bund sowie von der Bürgergemeinde Luzern je 1 Prozent = total

4 Zinsprozent als Mietzinsbeihilfe bewilligt worden. Den im Pensionsalter stehenden Genossenschaftsmitgliedern mit kleinem Einkommen wird es so möglich, eine solche Wohnung zu mieten und ihre vorher innegehabten Altwohnungen einer grösseren Familie abzutreten. Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern hat schon vor einigen Jahren beschlossen, grössere Wohnungen nur noch an Familien mit mehreren Personen abzugeben.

In früheren Jahren wurden fast ausschliesslich Drei- und Vierzimmerwohnungen erstellt; nun ist die Genossenschaft bei dieser Etappe dazu übergegangen, nur Klein- und Grosswohnungen zu bauen. Auf lange Sicht kann den Bedürfnissen der Genossenschafter besser entsprochen werden.

Die gemäss Bundesgesetz als maximal vorgeschriebenen Bruttoanlagekosten können eingehalten werden, obschon das stark kupierte, felsige Gelände sehr verteuern wirkt. Die relativ günstigen Landkosten bilden einen teilweisen Ausgleich.

Sämtliche 65 Wohnungen sind auf Mitte September 1967 bezugsbereit. Auf der übrigbleibenden Landparzelle können später noch 80 bis 90 Wohnungen erstellt werden, so dass der totale Wohnungsbestand auf Studhalden auf 310 bis 320 ansteigen wird.

J. G.

Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern

Die Gründer der Eisenbahner-Baugenossenschaft waren sehr weitblickend, als sie im Jahre 1910 so viel Bauland erwarben, dass noch nach fünfzig Jahren etwa 31 000 m² für eine

schöne, moderne Bebauung übrigblieben. Vor einem halben Jahrhundert lag dieses Bauland noch weit von der Stadt entfernt, und es war daher zu jener Zeit richtig, eine Kolonie



mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu erstellen. Die Mieter dieser Häuser konnten so während Jahrzehnten ihr Häuschen mit Garten fernab der Stadt bewohnen. Die Umstände haben sich im Laufe der Zeit in verschiedener Hinsicht geändert, so dass es naheliegend war, eine neue Überbauung auf dem restlichen Bauland nach modernen Gesichtspunkten zu konzipieren.

Im Jahre 1957 veranstaltete die Eisenbahner-Baugenossenschaft unter eingeladenen Architekten einen Wettbewerb, um Vorschläge für die Bebauung und Typen von Wohnungsgrundrissen zu erhalten. Aus den verschiedenen Wettbewerbsarbeiten war ersichtlich, dass mit einer durchweg gleichmässig hohen Bebauung, wie sie im alten Zonenplan vorgeschrieben war, keine befriedigende Lösung erzielt werden konnte. Die differenzierte Bauweise mit zwei, drei und sechs Geschossen ergab grosszügige, weiträumige Grünflächen mit grösseren Bauabständen. Dadurch wurden bessere Besonnung und eine schöne Aussicht gewährleistet. Die sechsgeschossigen Punkthäuser wurden so plaziert, dass sie die übrigen Genossenschaftshäuser sowie die nachbarlichen Gebäude nicht benachteiligten. Im Wettbewerbsprogramm waren etwa 100 Wohnungen vorgesehen. Da dies nicht einer maximalen Ausnützung entspricht, war eine relativ lockere Bebauung gewährleistet. In das Bauprogramm der nun erstellten 101 Wohnungen wurden auch 53 Garagen, Autoabstellplätze, Kleinkinderspielplätze, eine Doppelkegelbahn mit Dorfstube, Sitzungszimmer, Abstellräume und ein Sportplatz aufgenommen. Mit der Verwirklichung dieser Anlage ist den Wünschen von gross und klein Rechnung getragen worden. Der Bauherrnschaft ist für diese Grosszügigkeit speziell zu danken, da diese Zusatz-

ein Teil im sozialen, ein anderer Teil im allgemeinen Wohnungsbau und einige Wohnungen als Alterswohnungen gebaut. Diese Wohnungen weisen einen ähnlichen Ausbau auf wie die der ersten Etappe, sind jedoch grundrisslich verschieden, was durch die geänderte Situierung bedingt ist. Auf Wärme- und Schallisolierung wurde besonderer Wert gelegt. Der Kegelklub der Eisenbahner-Baugenossenschaft hatte bisher am Höhenweg auf einer primitiven französischen Kegelbahn seinem Spiel gehuldigt. Nun ist für die vielen Interessierten dieses Spiels ein alter Wunsch in Erfüllung gegangen, indem eine vollautomatische deutsche Doppelkegelbahn mit Jass- und Aufenthaltsraum geschaffen wurde. Selbst bei Vollbetrieb ist nach aussen kein Ton hörbar, damit die Nachbarn nicht gestört werden. Dieses Spielheim wird sicher viel zur Förderung der Gemeinschaft innerhalb der Kolonie beitragen.

Einige Kleinkinderspielplätze sowie ein Sportplatz für die Grösseren werden viel benützt, besonders da die Kinder hier auf diesem wunderschönen Hügel praktisch keinem Verkehr ausgesetzt sind. Im weiteren dient der anschliessende Bireggwald ebenfalls als Erholungsort.

Mit der Ausführung dieser beiden Bauetappen ist die Initiative der Genossenschaft jedoch nicht erlahmt, denn sie plant ein neues Bauvorhaben mit Wohnungen, Kindergarten und Coop-Center. Als Vorarbeit dazu ist das genaue Studium eines den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechender Bebauungs- und Gestaltungsplan über das alte Gebiet mit behördlicher Auflage notwendig. Wir hoffen, dass diesen Plänen keine Schwierigkeiten bereitet werden und sie etappenweise verwirklicht werden können.

J. G.



arbeiten damals behördlich noch nicht vorgeschrieben waren und doch eine finanzielle Belastung darstellen.

Nach Genehmigung des neuen Gestaltungsplanes wurde im Jahre 1960 die erste Etappe, bestehend aus vier sechsgeschossigen Punkthäusern mit total 48 Wohnungen, realisiert. Alle diese Drei- und Vierzimmerwohnungen wurden zu günstigen Mietzinsen mit öffentlicher Beihilfe erstellt. Sie sind mit dem heute üblichen Komfort ausgestattet und weisen angenehme trale Heiz- und Warmwasseranlage installiert, die auch für die nachfolgende zweite Etappe dimensioniert ist. Mit der Verwirklichung der soeben beendeten zweiten Etappe mit Raumgrössen auf. Im höchstgelegenen Punkthaus ist die zentral 53 Wohnungen wurden zwei- und dreigeschossige Häuser erstellt. Somit stehen heute auf Geissenstein total 305 Wohnungen. Um den Bedürfnissen einer möglichst breiten Schicht von Genossenschaftlern entsprechen zu können, wurde





Baugenossenschaft des SBB-Personals «Reussmatt», Erstfeld

Die Genossenschaft wurde 1949 gegründet und besitzt total 32 Wohnungen: 16 Dreizimmer- und 16 Vierzimmerwohnungen.

Schon bei der Gründung stiess die Finanzierung auf Schwierigkeiten. So mussten sich die am Bau beteiligten Unternehmer verpflichten, 10 Prozent der Auftragssumme als Anteilscheinkapital zum voraus einzuzahlen. Es war dies nötig, um das Bauland zu sichern und die benötigten Baukredite zu erhalten. Auch sollten die Wohnungsinteressenten bei der Anmeldung sofort das vorgeschriebene Anteilscheinkapital von 1300 beziehungsweise 1600 Franken einzahlen, um als Mieter aufgenommen zu werden. Da aber die Wohnungssuchenden junge Eisenbahner waren, war es den meisten nicht möglich, diesen Betrag auf einmal einzuzahlen, so dass von diesem Vorhaben wieder Abstand genommen werden musste. Man gelangte deshalb an die SBB, ob diese bereit wäre, ein solches Bauvorhaben zu finanzieren. Auch die Gemeinde Erstfeld, die am Bau neuer Wohnungen infolge grosser Wohnungsnot sehr interessiert war, war bereit, einen Kredit von 42 000 Franken à fonds perdu zu gewähren. Nachdem die Verhandlungen betreffs Landkauf sowie mit den SBB erfolgreich abgeschlossen waren, erfolgte am 13. März 1950 der erste Spatenstich, und im September konnten die ersten Wohnungen bezogen werden. Im Frühjahr 1951 wurde in genossenschaftlicher Zusammenarbeit mit den Umgebungsarbeiten begonnen. In Hunderten von freiwilligen Arbeitsstunden wurde das von der Bauzeit herrührende Aushub-

material ausgeebnet, wurden Gärten und Rasenflächen angelegt, Stellriemen gesetzt und Steinplatten gelegt sowie der Kinderspielplatz gestaltet und eingerichtet. Durch diese Fronarbeiten konnten etwa 10 000 Franken eingespart werden.

Im Jahre 1953 ergab sich die Gelegenheit, eine angrenzende Landparzelle von 1500 m² zu Fr. 10.50 pro m² käuflich zu erwerben. Das Gartenareal wurde neu aufgeteilt, und jedem Mieter wurden 90 m² Gartenanteil abgegeben.

Im Jahre 1954 kam der grosse Tag unserer Hausfrauen, indem die Waschküchen aus den Waschküchen entfernt und durch Waschautomaten ersetzt wurden. Auch in den folgenden Jahren war es jeweils möglich, den Wohnkomfort verbessernde Einrichtungen anzuschaffen und wertvermehrende Arbeiten auszuführen. So wurden unter anderem die Plätze und Zufahrtswege und die Teppichklopfanlagen mit einem Teerbelag versehen. In den Küchen wurden sogenannte Schwedenkästli montiert, auf den Balkonen Windschutzscheiben angebracht und in zwei Waschküchen neue vollautomatische Waschmaschinen in Betrieb genommen. In gemeinsamer Genossenschaftsarbeit wurden in allen 32 Wohnungen die Fenster gestrichen und zwei Waschküchen komplett renoviert.

Immer wieder wurden Klagen laut, dass die Ofenheizung, besonders in kalten Wintern, nicht genüge. Es war daher klug gehandelt, dass die Mieter dem Einbau der Ölheizung im Herbst 1962 zustimmten. Mit den Bauarbeiten konnte dank guter Vorbereitung durch die Baukommission schon im März 1963 begonnen werden. Das Heizhaus, in einem separaten Anbau untergebracht, kam auf die Nordseite von Block 2 zu stehen und das 12 m hohe Kamin an der Fassade über Dach hochgezogen. Um den zukünftigen Vorschriften betreffs Gewässerschutz nachzukommen, plazierte man die beiden 30 000



Liter fassenden Öltanks obenerdig gelagert und gut zugänglich in einem Tankhaus südlich der Wohnbauten (Photo). Damit war es möglich, gleich noch ohne grosse Unkosten einen Einstellraum für Mopeds anzubauen. Um den bewilligten Kredit von 138 000 Franken auf keinen Fall zu überschreiten, wurde eine Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaftler gegründet und der Baukommission unterstellt. Dadurch konnten folgende Arbeiten selbst ausgeführt werden: Aushub für Heiz- und Tankhaus, die Mauerdurchbrüche in allen Kellerräumen, die Bohrlöcher für sämtliche Rohrleitungen in 32 Wohnungen, die Spitz-, Bohr- und Versetzarbeiten für Konsolen, Rückhalter sowie Rohrschellen, die Spritz- und Malerarbeiten für Radiatoren, Leitungen, Fassaden und Innenanstriche von Tank und Heizhaus. Laut den Offerten ergaben diese Arbeiten einen Betrag von 24 000 Franken,

kamen aber dank Eigenarbeit nur auf 14 000 Franken zu stehen. Dank dieser Einsparung war es sogar möglich, gleichzeitig mit dem Einbau der Ölheizung eine Gemeinschaftsanlage für Radio und Fernsehen zu erstellen. Die in allen 32 Wohnungen montierte Empfängerdose ermöglicht den Empfang des Fernsehens sowie des Radios auf allen Wellen. Durch Ansetzung einer Anschlussgebühr ist es möglich, die nötigen Mittel aufzubringen, so dass kein Mietzinsaufschlag erhoben werden musste. So werden nur die Mieter belastet, die den Fernsehanschluss wünschen. Die Mietzinsansätze in der «Reussmatt» von 167 Franken für Vierzimmerwohnungen und von 142 Franken für Dreizimmerwohnungen inklusive Heizung gehören zu den preisgünstigsten in Erstfeld. Es zeigt sich hier wieder einmal mehr, was mit genossenschaftlicher Zusammenarbeit geleistet werden kann. *Bo-*

Das Projekt «Herti» der Wohnbaugenossenschaft «Heimat», Zug

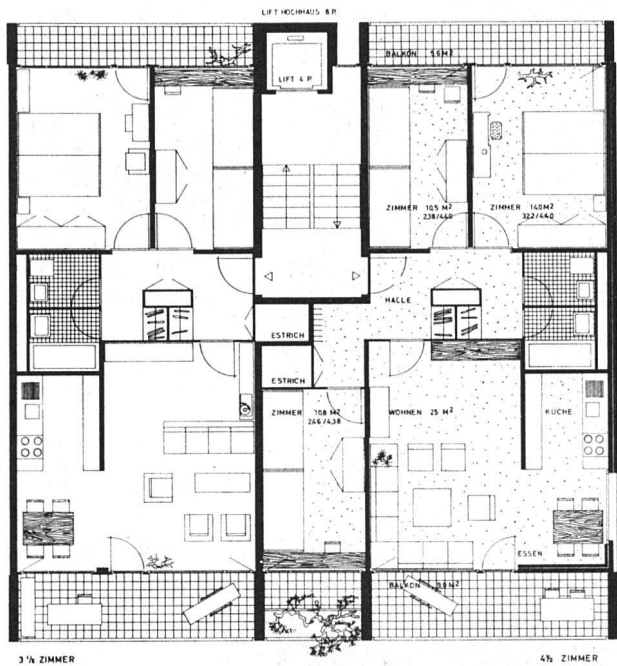
Die Bevölkerung der Stadt Zug hat dank einer günstigen Entwicklung von Industrie und Gewerbe in den letzten Jahren sprunghaft zugenommen und zählt heute über 22 000 Einwohner. Entsprechend vergrösserten sich auch die Bundesbetriebe, und die nach Zug gewählten Bundesbediensteten konnten nur in viel zu teure Wohnungen einziehen. Eine grosse Anzahl von Bewerbern wartete stets auf eine freiwerdende Wohnung in unseren beiden bisherigen Bauetappen mit den total 87 Wohnungen.

Günstiges Bauland ist nach wie vor auch in Zug schwer zu beschaffen. Im Jahre 1963 sind unsere Anstrengungen von Erfolg gekrönt worden, indem uns die Korporation Zug etwa 2000 m² Bauland auf der Hertiallmennd zusicherte. Damit waren aber verschiedene Auflagen verbunden. Die Überbauung musste nach einem Gesamtbebauungsplan der Korporation erfolgen, wobei der Architekt vorgeschrieben wurde. Auch richteten sich die äusseren Abmessungen der Gebäude sowie die Geschosszahl nach diesem vorgeschriebenen Plan.

Die Korporation behielt sich ausserdem vor, Vorschriften über die Fassadengestaltung und Anlage zu erlassen. Zudem ist der Landpreis nicht nach Quadratmetern Bodenfläche, sondern nach Quadratmetern Wohnfläche des projektierten Gebäudes errechnet worden. Für jedes Eckhaus kam ein Zuschlag von 30 Prozent, und eine Reduktion von 25 Prozent konnte erreicht werden, wenn nach dem kantonalen Gesetz des sozialen Wohnungsbaues Wohnungen erstellt werden. Alle Landkäufer waren verpflichtet, sich am Bau und Betrieb einer Unterflurgarage und der Heizzentrale mitzubeteiligen. Die Kaufverträge wurden durch die Korporation erst nach Vorliegen eines von den Behörden bewilligten Bauprojektes abgeschlossen.

Nach einigen Verhandlungen mit der Eidgenössischen Finanzverwaltung und der SBB-Wertschriftenkasse war die Eidgenossenschaft bereit, dieses Bauland zu kaufen und unserer Wohnbaugenossenschaft für den Bau von drei zusammengebauten achtgeschossigen Häusern im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Mit dem Landpreis von 570 640 Franken ist die Eidgenossenschaft als Miteigentümerin an einer Parzelle im Zentrum, die der gesamten Überbauung von 220 Wohnungen als unüberbaubare Grünanlage zur Verfügung

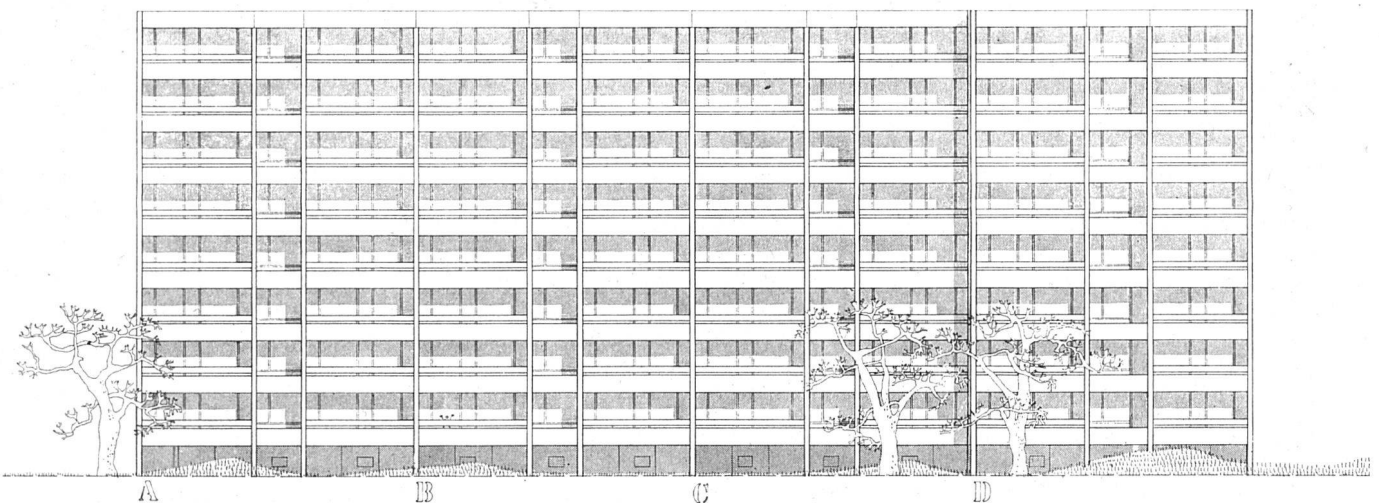
steht, beteiligt. Der Quadratmeter Wohnfläche wurde mit 110 Franken eingesetzt. Eine Umfrage unter unseren Wohnungsbewerbern ergab, dass nur ein Drittel für eine Wohnung im sozialen Wohnungsbau berechtigt wäre. Darum musste auf diesen Rabatt verzichtet werden, und die Landverkäuferin erklärte sich dafür nach Verhandlungen bereit, eine eventuelle Grundstückgewinnsteuer zu übernehmen. Nachdem sich genügend Bundesbedienstete für die 24 Wohnungen zu 3½ Zimmer und 24 Wohnungen zu 4½ Zimmer angemeldet hatten, waren die Finanzverwaltung und die SBB bereit, die Finanzierung dieser 48 Wohnungen im Betrag von 2 990 000 Franken zu übernehmen. Die Wohnungsgrundrisse aller 220 Wohnungen der Gesamtüberbauung sind genau gleich, und die verschiedenen Bauherrschaften, Genossenschaften wie Private, haben im Interesse von preisgünstigen Wohnungen weitgehend auf Sonderwünsche verzichtet. Unsere Genossenschaft ist mit den Häusern A, B und C an dieser Grossüberbauung beteiligt. Das angebaute Haus D wird durch die befreundete Allgemeine Baugenossenschaft Zug erstellt. Das Gebäude ABCD ruht auf einer Fundamentplatte. Gebaut wird nach dem System für gemischt konventionell-vorfabrizierte Bauweise, nach dem Allbausystem der Architekten Gysin und Flüeler in Zug und in enger Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Dr. G. Kruck in Zürich. Die Grundkonzeption ist konventionell, das heisst die Decken werden an Ort und Stelle betoniert. Auch die Tragmauern werden dort betoniert oder mit Backstein aufgemauert. Alle übrigen Bauteile, wie Treppenpodeste, Liftschächte, Türstürze, Balkone und Fassadenverkleidungen, fabriziert man als armierte Betonelemente auf der Baustelle vor. Die Fassadenelemente der West- und Ostseite sowie die Sanitär- und Heizungsanlagen werden weitgehend in der Werkstatt des Unternehmers vorfabriziert und am Bau lediglich montiert. Die vorgesetzten Balkone ergeben einen einwandfreien Witterschutz, so dass Rolläden überflüssig sind. Für die Balkone haben wir jedoch Sonnenstoren vorgesehen. Grosse Aufmerksamkeit wurde der Trittschallisolation geschenkt. Die Küchen sind mit einer Franke-Kombination mit Dreiplattenherd und 120-Liter-Kühlschrank ausgerüstet. Küchen und Badezimmer werden durch getrennte Systeme mechanisch gelüftet. WC und Badezimmer sind getrennt. In der Waschküche sind pro Haus mit 16 Mietern je ein Wasch-

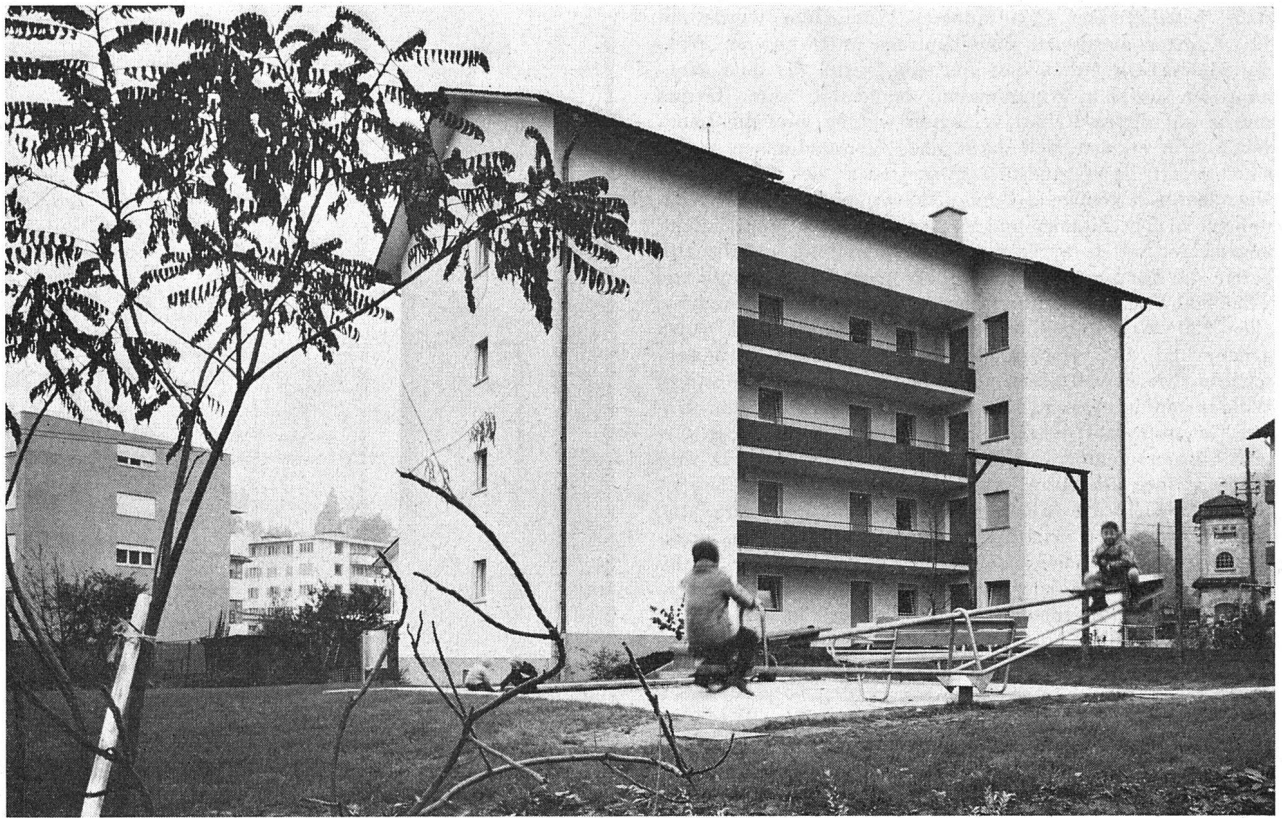


automat 6 kg und 4 kg sowie Waschtrog, Tumbler und Zentrifuge eingebaut.

Unsere Bauten sind nach dem Aushub im Juni 1966 begonnen worden. Ende April 1967 war der Rohbau beendet, und per 1. Oktober 1967 sollten diese Wohnungen bezugsbereit sein. Die nach dem Voranschlag errechneten Mietzinse betragen Fr. 187.50 für die 3½-Zimmer- und Fr. 220.— für die 4½-Zimmer-Wohnungen. Diese Mietzinse gelten für das vierte und fünfte Geschoss, wobei die unteren Geschosse abgestuft billiger und die höheren entsprechend teurer sind. Diese Preise verstehen sich ohne Nebenkosten.

Der Bau der gemeinsamen Heizzentrale für die Gesamtüberbauung ist vor Jahresende begonnen worden, und der Baubeginn der Unterflurgarage wird in nächster Zeit erfolgen. Daran ist unsere Genossenschaft mit 39 Autoeinstellplätzen beteiligt. R. W.





Allgemeine Baugenossenschaft Kriens

Kriens, westlich von Luzern, am Fusse des trutzigen Pilatus gelegen, hat sich in den letzten zwanzig Jahren zu einer Stadt mit rund 18 000 Einwohnern entwickelt. Wo einst grüne Matten das Auge erfreuten und weidende Kühe die Ruhe und das Idyll einer fast ländlichen Gegend ausstrahlten, sind heute ganze Wohnquartiere entstanden. Dass eine Bevölkerungsvermehrung von rund 10 000 Seelen innert zweier Jahrzehnte mannigfache Probleme der Infrastruktur mit sich bringt, braucht kaum speziell betont zu werden, besonders dann, wenn die industrielle Entwicklung nicht mit diesem Bevölkerungsboom Schritt hielt, sondern es sich grösstenteils um «Pendler» handelt, die zur Hauptsache im benachbarten Luzern und seiner Agglomeration ihrer Arbeit nachgehen.

Ein Stück Geschichte der ABK

Der schon nach dem Ersten Weltkrieg sich abzeichnende Konjunkturaufschwung brachte innert weniger Jahre einen fühlbaren Wohnungsmangel, der sich zur eigentlichen Wohnungsnot steigerte. Ein erster Versuch im Jahre 1925 zur Gründung einer gemeinnützigen Baugenossenschaft scheiterte an mannigfachen Schwierigkeiten. Doch am 29. April 1929 war es so weit. Rund fünfzig Unentwegte hoben die Allgemeine Baugenossenschaft Kriens aus der Taufe. Sofort wurden auch die Vorarbeiten für eine erste Bauetappe getroffen. Nach Überwindung vieler Widerstände konnten am 15. März 1931 die ersten beiden Häuser mit je zwölf Wohnungen bezogen werden.

Nach diesem wohl gelungenen Start wurde – bedingt durch

die Krisenjahre – eine längere Pause eingeschaltet, und erst im Jahre 1944 befasste man sich mit der Planung eines weiteren 14-Familien-Hauses, das im Herbst 1945 bezugsbereit war. Die Gemeinde hatte das Land zu 2 Franken per Quadratmeter (!) zur Verfügung gestellt. Diesem Neubeginn folgten in den Jahren 1949 und 1951 zwei weitere 14-Familien-Häuser, und zwar auf Wydenhof und Grosszunacher. 1955 wurde durch den Kauf der Liegenschaft «Feldmühlhof» im Ausmass von 93 510 m², wovon 54 310 m² überbaubares Terrain – der Rest bestand in Wald und Streuland –, die Weiterentwicklung der ABK gesichert. Nach Genehmigung des Bebauungsplanes und der Ausführung der notwendigsten Erschliessungsarbeiten wurde im November 1957 mit dem Bau eines 10-Familien-Hauses – als erster Teil eines 20-Familien-Hauses – begonnen, und bereits 1959 folgte der zweite Teil.

1961 konnte zur Verwirklichung einer weiteren Bauetappe geschritten werden, mit einem 8-Familien-Haus mit je vier 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen und ein 9-Familien-Haus mit drei 1-Zimmer- und sechs 2-Zimmer-Alterswohnungen – die ersten im Kanton Luzern. Diese Pionierleistung fand damals viel Beachtung und hat seitdem glücklicherweise einige Nachahmer gefunden. Aber auch die ABK selbst erstellte in einer weiteren Bauetappe im Jahre 1965 wiederum zwölf Alterswohnungen und zwei 8-Familien-Häuser, von denen nachfolgend einige Angaben über Finanzierung und Mietzinse dienen mögen.

Die beiden 8-Familien-Häuser wurden im Rahmen der eidgenössischen Wohnbauhilfe erstellt, so dass bei der Vermie-

tung auf die geltenden Einkommensgrenzen Rücksicht genommen werden musste. Die Baukosten waren im Subventionsgesuch mit 1 016 000 Franken veranschlagt. Erfreulicherweise ergab die Abrechnung eine Unterschreitung von 28 613 Franken, was zur Folge hatte, dass die approximativ festgesetzten Mietzinse – 3½-Zimmer-Wohnung 195 Franken und 4½-Zimmer-Wohnung 230 Franken – beibehalten werden konnten. Hierzu kommen die üblichen Nebenleistungen für Warmwasser und Zentralheizung, während die Wartung durch die Mieter im Turnus besorgt wird. Beim Alterswohntrakt fließen nur Kapitalzinsbeihilfen von Kanton (¾ Prozent) und Gemeinde (1½ Prozent) und als Einkommensgrenze gelten für Alleinstehende 6000 Franken und für Ehepaare 8000 Franken bei einem Mindestalter von 62 Jahren. Auch hier wurde der Voranschlag der Baukosten von 551 000 Franken um rund 21 000 Franken nicht erreicht. Die Mietzinse betragen für die 1-Zimmer-Wohnung 115 Franken und für die 2-Zimmer-Wohnung 155 Franken, wobei die Nebenkosten für Warmwasser und Zentralheizung von 13 beziehungsweise 21 Franken nicht inbegriffen sind.

Neben dieser baulichen Entwicklung wurde aber auch der Erneuerung der bestehenden Liegenschaften stets volle Aufmerksamkeit geschenkt. So wurden in drei 14-Familien-Häusern nachträglich die Zentralheizung eingerichtet und sie so auf einen neuzeitlichen Stand gebracht sowie sämtliche Waschküchen mit vollautomatischen Waschmaschinen versehen. Aber auch dem übrigen Unterhalt wurde volle Aufmerksamkeit geschenkt, so dass sich alle Mietobjekte stets in wohllichem Zustand befinden. Erfreulicherweise verfügten wir bei sämtlichen Häusern über genügend Umschwung, um den Kindern gepflegte Spielplätze mit den notwendigen Geräten zur Verfügung stellen zu können.

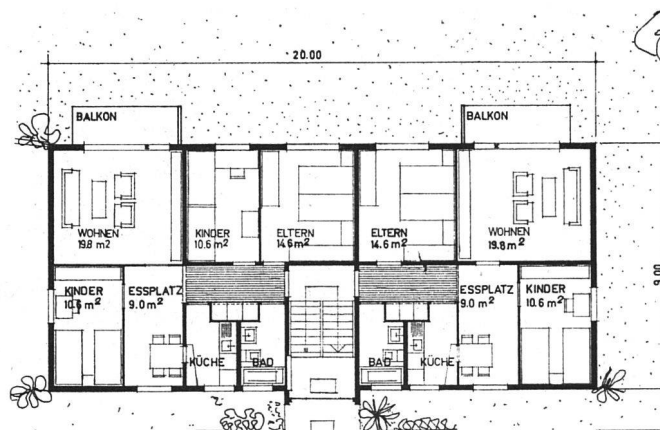
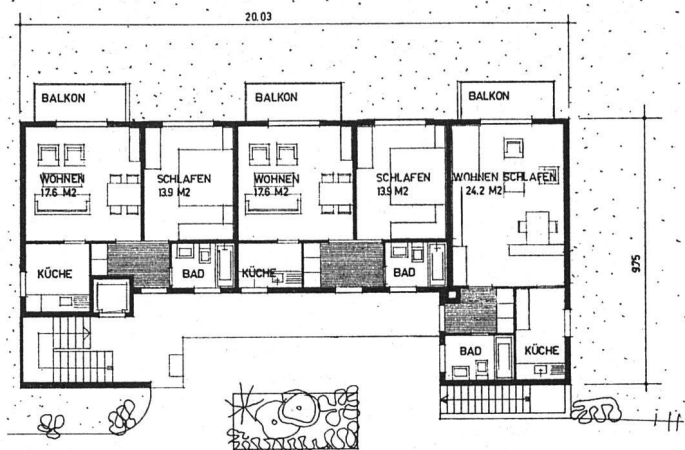
Ein Blick in die Zukunft

Mit dem Bau der letzterwähnten Etappe gingen die Landreserven auf Feldmühlehof zur Neige, da leider im Jahre 1958 auf Drängen der Mehrheit der Genossenschafter, die in der Belastung unseres Passivzinskontos durch diesen Landkauf das solide Fundament der ABK bedroht fühlten, ein Teil dieser Liegenschaft weiterverkauft wurde. Dank guten Beziehungen von alt Präsident Emil Grünig war es möglich, letztes Jahr in Verbindung mit der Liberalen Baugenossenschaft Kriens und der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Luzern die Liegenschaft Untersackweid käuflich zu erwerben. Die beiden Genossenschaften erwarben je 12 500 m² zum Preise von 34 Franken per Quadratmeter. Die notwendigen Planungs- und Erschliessungsarbeiten werden von den Beteiligten gemeinsam durchgeführt. Die Liegenschaft Untersackweid befindet sich in einer überaus schönen Wohnlage, so dass für eine gedeihliche Entwicklung der ABK absolut Gewähr geboten ist.

Mit dem Abschluss der Überbauung auf Feldmühle hat die ABK nun 131 Wohnungen, wovon 65 die letzterstellte Kolonie bilden.

Es geziemt sich, eines Mannes zu gedenken, der zwanzig Jahre lang die Geschicke der ABK leitete und als deren Gründerpräsident mit seiner ihm gegebenen Tatkraft und Initiative die nicht geringen Anfangsschwierigkeiten überwand: Adolf Köchli, der am 2. Januar dieses Jahres uns für immer verliess. Für den teuren Verstorbenen war der Genossenschaftsgedanke ein Ideal, dem er auch im Allgemeinen Konsumverein Luzern viele Jahre seine wertvolle Kraft zur Verfügung stellte. Der ABK – trotzdem er nicht selber Mieter war – blieb er bis zu seinem Tode verbunden, denn auch nach seinem 1949 erfolgten Rücktritt vom Präsidium war er weiterhin Mitglied des Vorstandes und hat mit seinen grossen Kenntnissen in Baufragen unschätzbare Dienste geleistet. Adolf Köchli hat sich mit dem mutigen Einsatz bei der Gründung der ABK ein bleibendes Zeichen seiner genossenschaftlichen Verbundenheit geschaffen.

O. S.



Unsere Abbildungen:
gegenüberliegende Seite: Kinderspielplatz mit Eingangsfront
Alterswohnungen (Erstellungsjahr 1964/65)

oben: Grundriss 12-Familien-Haus, Alterswohnungen
(acht 2-Zimmer- und vier 1-Zimmer-Wohnungen)

Grundriss 8-Familien-Haus
(je vier 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen)

unten: Südfront 8-Familien-Haus (Erstellungsjahr 1964/65)

