

# Wohnbaugenossenschaft "Freies Wohnen" Lachen SZ : günstige Mietzinse ohne Subventionen

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 8

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103744>

## **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.

Darlehen Kanton 1 %	1 386.-
Darlehen Stadt 1 %	1 386.-
Baurechtszins	3 500.-
eigene Mittel zu 3 ½ %	1 964.-
öffentliche Abgaben, Unterhalt, Amortisationen	22 856.-
	<hr/>
	55 200.-

Diese Aufwendungen bedingen Mietzinse von:

monatlich 250.- (jährlich 3 000.-)	
für die vier 2½-Zimmer-Wohnungen	= 12 000.-
monatlich 280.- (jährlich 3 360.-)	
für die acht 3-Zimmer-Wohnungen	= 26 880.-
monatlich 340.- (jährlich 4 080.-)	
für die vier 4-Zimmer-Wohnungen	= 16 320.-
	<hr/>
	55 200.-

Für die Beheizung und die Lieferung des Warmwassers für Küche und Bad wurde dieser Neubau an die bestehenden Häuser unserer Genossenschaft an der Hammerstrasse angeschlossen. Das machte den Umbau der Heizzentrale im Hause Hammerstrasse 78 nötig, wobei die alten Kessel gegen Kombikessel ausgewechselt wurden. Damit werden jetzt 54 Wohnungen beheizt und mit Heisswasser beliefert. Zur Lagerung des nötigen Heizöls wurde ein 50 000-Liter-Betontank unter dem Kinderspielplatz errichtet.

Die Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden war stets sehr angenehm, es ergaben sich auch bei der Vermietung keinerlei Schwierigkeiten. Gesamthaft gesehen ist das ganze Unternehmen eine überaus erfreuliche Angelegenheit, die zeigt, dass sich mit gutem Willen verschiedene Interessen vereinigen lassen und so, sowohl für die Behörden als auch für die Baugenossenschaft, Erspriessliches erzielt werden kann. *Be.*

## Wohnbaugenossenschaft «Freies Wohnen» Lachen SZ: Günstige Mietzinse ohne Subventionen

Die Erfahrung zeigt immer wieder, dass es für eine Wohnbaugenossenschaft mit sozialer und gemeinnütziger Zielsetzung sehr schwer ist, in einer Gemeinde Fuss zu fassen. Meistens zeigen sich grosse Widerstände. Dies nicht zuletzt aus den Kreisen spekulativ eingestellter Bauherren und Handwerker, die eine Konkurrenzierung ihrer meist etwas teuren Neubauwohnungen befürchten.

Diese Widerstände sind auch dem Vorstand der Wohnbaugenossenschaft «Freies Wohnen», insbesondere ihrem Präsidenten und dem Architekten, nicht erspart geblieben. Es brauchte viel Idealismus, um hier durchzuhalten, fand doch erst das dritte Projekt die Gnade der Behörde und der Nachbarn.

Die Siedlung Rotbach besteht vorläufig aus zwei freistehenden, viergeschossigen Flachdachbauten. Jeder Block weist an je zwei Treppenhäusern 8 Drei- und 8 Vierzimmerwohnungen auf, total sind es also 16 Drei- und 16 Vierzimmerwohnungen – wirklich familienfreundliche Logis. Das geht schon aus der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse hervor. So wurden zum

Beispiel gefangene Zimmer vermieden, alle Räume der Wohnungen sind von einem reichlich bemessenen und gutbelichteten Vorplatz aus zugänglich. Die Räume weisen folgende Bodenflächen auf: Wohnzimmer 17 bis 18,7 m<sup>2</sup>, Elternzimmer 15 bis 15,5 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer (zwei Betten) 10,9 bis 11,3 m<sup>2</sup>, Essküchen 7,1 bis 7,8 m<sup>2</sup>.

Jedes Wohnzimmer und jede Küche besitzt einen Balkon. In jeder Wohnung ist überdies ein Koffer- und Abstellraum mit etwa 1,7 m<sup>2</sup> Bodenfläche eingebaut.

Auch die allgemein benützten Räume sind grosszügig angeordnet worden. Jeder Block verfügt über einen grossen – von aussen her zugänglichen – Abstellraum für Velos, Kinder- und Leiterwagen, über eine vollautomatische Waschmaschine und drei Wäschetrocknungsräume.

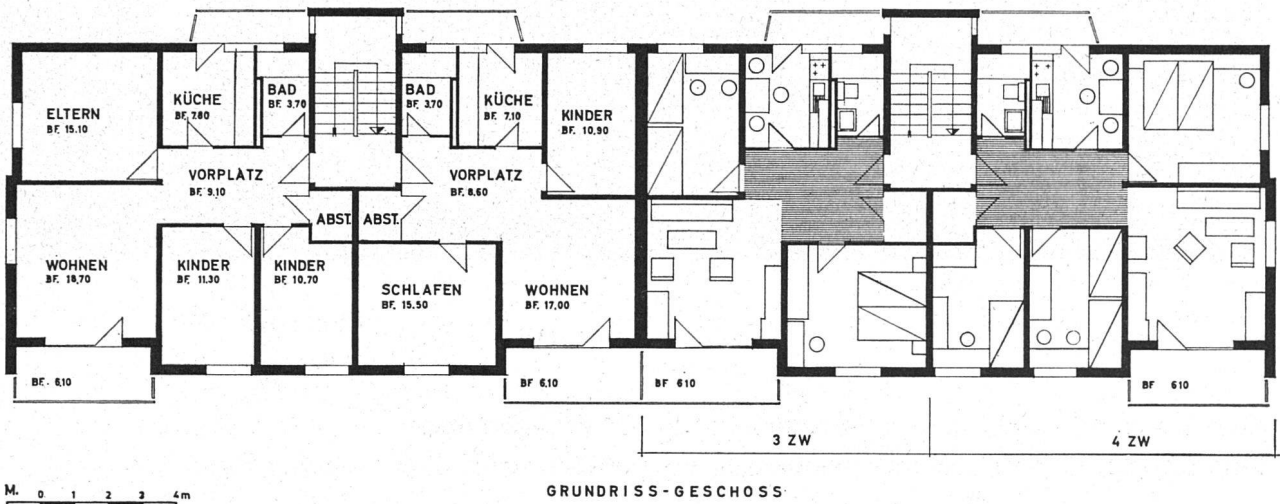
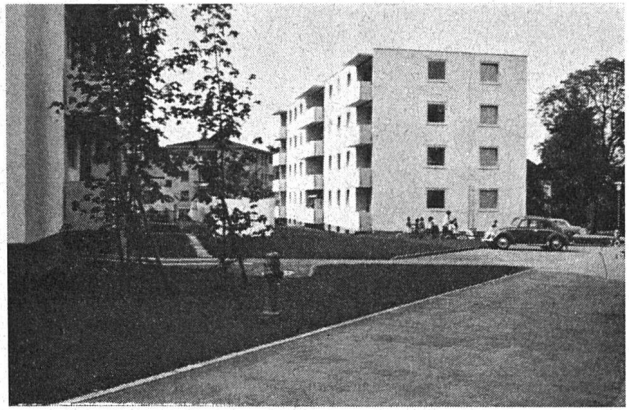
Die Rohbaukonstruktion erfolgte in üblicher Weise. Leider mussten beide Bauten infolge des schlechten Baugrundes auf Fundamentplatten gestellt werden, was nicht nur einen Zeitverlust ergab, sondern auch eine empfindliche Verteuerung zur Folge hatte.



Die Umfassungswände der Wohngeschosse wurden mit Isoliersteinen 18 cm stark gemauert und zur Erreichung einer einwandfreien Isolation inwendig mit Duplexplatten 7 cm stark hintermauert. Alle Geschossdecken sind aus Eisenbeton; die Geschosstreppen aus Kunststein; die inneren Scheidwände aus Backsteinen, Zellton oder Gipsplatten. Das Flachdach erhielt eine Isolation aus 4-cm-Korkplatten und das landesübliche Kiesklebedach.

Die vorschriftsgemässe Klärung der Abwässer erfolgt in einer zentralen, an Ort und Stelle betonierten Kläranlage. Zentral gelöst ist auch die Ölfeuerungscentralheizung mit Warmwasserboiler und die Fernsehanlage.

Der Innenausbau vermag modernen Ansprüchen durchaus zu genügen. Bei der Wahl der Einrichtungen und Materialien ist Bedacht darauf genommen worden, der Hausfrau das Wirtschaften zu erleichtern.



**Küchen:** Spültischkombination aus Chromstahl, durchgehend mit Unterbau, elektrischer Dreiplattenherd mit Backofen, 120-Liter-Kompressor-Kühlschrank, Eimerabteilung, Tablarschrank und Schublade. Darüber ist ein sogenannter Schwedenschrank, dreiteilig montiert, der in- und auswendig mit Kunstharzplatten verkleidet ist. Böden aus Colovinylplatten.

**Bäder:** Einbauwanne, WC mit niederhängendem Spülkasten, Waschtisch mit Spiegelschrank, Wände zum Teil geplättelt, Böden aus Colovinylplatten.

**Zimmer:** Böden aus trittschallhemmendem Plastikfilz, Wände tapeziert, Decken mit Blancfix gestrichen.

**Fenster:** Diese sind in Doppelverglasung hergestellt und grösstenteils mit Drehklappbeschlägen ausgestattet. Zwischen den Gläsern wurden Lamellenstoren montiert. Die inneren Sims sind aus Kunststein und deshalb gegen Wasser unempfindlich. Das Äussere der Bauten ist bewusst einfach gestaltet. Nach Beendigung des Strassenbaues und der Umgebungsarbeiten wird sich diese Wohnsiedlung sehen lassen dürfen.

Abschliessend darf festgestellt werden, dass nach nunmehrigem Vorliegen der Bauabrechnung auch die finanzielle Seite der Sache durchaus akzeptabel, ja erfreulich ist.

Bei effektiven Gebäudekosten in Höhe von 1 220 000 Franken (Indexbasis 315 Punkte) und einem Kubikinhalt von  $2 \times 4830 = 9860 \text{ m}^3$  ergibt sich ein Preis von Fr. 123.70 pro  $\text{m}^3$  (SIA). Als Vergleich diene, dass zum gleichen Zeitpunkt der Zürcher Baukostenindex mit Fr. 155.39 pro  $\text{m}^3$  ausgewiesen wurde.

Die *Anlagekosten* pro  $3\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung ergeben sich laut Abrechnung mit 47 480 Franken respektive 55 400 Franken pro  $4\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung.

Zum gleichen Zeitpunkt betragen die vom Bund im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues maximal zugelassenen Anlagekosten 53 000 Franken für die 3-Zimmer-Wohnung respektive 66 000 Franken für die 4-Zimmer-Wohnung.

Diese Vergleiche zeigen, dass die Wohnbaugenossenschaft «Freies Wohnen» sehr günstig gebaut hat. Das Lob hierfür gebührt allerdings nicht allein dem Architekten, sondern in hohem Masse auch den am Bau beteiligten Handwerkern.

Der Vorstand hat die durchschnittlichen monatlichen Mietzinse (ohne Heizungs- und Warmwasserkosten) wie folgt festgesetzt:  $3\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung 225 Franken,  $4\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung 270 Franken.

Die Rendite ist heute zugegebenermassen etwas knapp. Sie wird sich indessen wesentlich verbessern, wenn die vorgesehene 2. Etappe (ein Wohnblock mit 22 Wohnungen) gebaut ist, da in den jetzigen Anlagekosten die erheblichen Aufwendungen für die Erschliessungsarbeiten der zukünftigen 2. Etappe schon inbegriffen sind. Abschliessend muss noch beigefügt werden, dass dieses Bauvorhaben *ohne* jegliche finanzielle Beihilfen der öffentlichen Hand durchgeführt werden musste. Dagegen hat ein – bereits zurückbezahlter – Überbrückungskredit aus dem Fonds de roulement des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen die Verwirklichung dieser wohlgelungenen Überbauung erleichtert.

Emil Schällibaum