Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen
Band: 1 (1926)
Heft: 3

Artikel: Die gemeinnützige Baugenossenschaft
Autor: Hintermeister, A.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100157

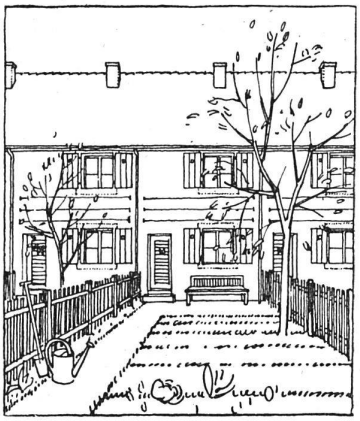
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

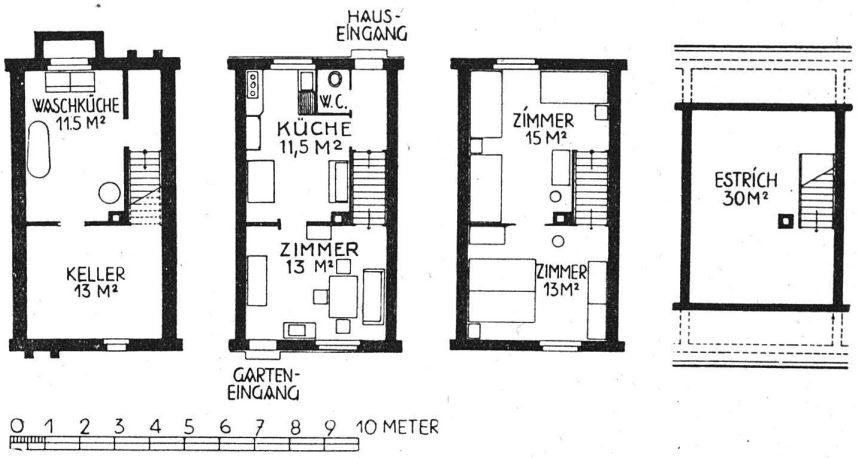
Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch





wurden dann aber verschiedene Verbesserungen gegenüber der vorgesehenen Minimalausführung vorgenommen. Nachfolgend die Kosten etc. für ein eingebautes Haus mit normaler Ausstattung.

Baukosten:

Vorarbeiten	Fr. 10.—	
Landerwerb	1332.—	
Eindolung des Bewässerungsgrabens	133.50	
Strassenerstellung	331.80	
Baureifes Land		Fr. 1807.30
Erdarbeiten	Fr. 151.25	
Maurerarbeiten	3854.65	
Fensterrahmen und Trittstufen	189.70	
Zimmerarbeiten	1948.—	
Dachdeckerarbeiten	223.65	
Gipserarbeiten	795.25	
Spenglerarbeiten	143.30	
Sanitäre Installation	955.10	
Aeussere Schreinerarbeit	785.—	
Innere Schreinerarbeit	770.70	
Elektr. Installation	236.95	
Lampenlieferung	34.30	
Schlosserarbeiten	95.60	
Wandplatten, Schüttstein, Terrazzosimsen	239.40	
Hafnerarbeit	622.75	
Malerarbeit	452.40	
Tapeziererarbeit	95.90	
Hausreinigung, Taglohnarbeiten, Diverses	132.15	
Kanalisation incl. Anschlusskosten	636.50	
Anschlüsse Wasser- und Lichtstrom	124.—	
Reine Hausbaukosten		Fr. 12486.55
Gartenanlage und Einfriedigung	608.35	
Pflanzenlieferung	113.40	
Umgebungsarbeiten		Fr. 721.75
Architektenhonorar	820.40	
Gebühren und Heliographien	319.—	
Bauzinsen	200.—	
Honorare und Unkosten		Fr. 1339.40
Gestehungkosten Total		Fr. 16355.—

Mietzinsberechnung.

I. Hypothek	Fr. 9500.— à 5¾ %	Fr. 546.25
II. Hypothek	Fr. 4500.— à 6%	Fr. 270.—
Eigenkapital	Fr. 2354.— à 4%	Fr. 94.15
Belastung	Fr. 16354.— à	Fr. 910.40
Amortisation 1% der Belastung		163.55
Reparaturen ½ % der Belastung		81.75
Steuern, Wasser, Versicherung		44.30
Jährliche Mietausgaben		Fr. 1200.—

In einzelnen Fällen wurde durch Einbau einer Kammer im Dachgeschoss ein weiterer Raum gewonnen, allerdings unter starker Beschneidung des Trockenbodens. Die Kosten hiefür betrugen rund Fr. 500.—.

Das Mauerwerk der beiden Wohngeschosse ist durchwegs in Backsteinen erstellt, die Fassaden 1 Stein stark mit Schlackenplattenhintermauerung zur Isolierung. Anstelle der üblichen, aus Bank, Gewänden und Sturz bestehenden Fenstereinfassungen wurden die «Simplex» Fensterrahmen der Firma Christen & Co., Schänzli bei Basel, verwendet. Diese Rahmen aus armiertem Beton mit Minimalquerschnitt bedeuteten eine wesentliche Verbilligung, einmal durch die Einsparung an Gewicht und dann durch das Einsetzen der Steinschrauben und Ladenkloben während der serienweisen Herstellung der Rahmen in der Fabrik.

Die jährliche Belastung von Fr. 1200.— entspricht der Miete für eine anständige Dreizimmerwohnung in Basel: der bereits durch die Bernoulli'schen Versuchsbauten erbrachte Beweis, für die Wirtschaftlichkeit des Kleinhauses ist hier bestätigt worden. Die Häuser wurden ohne Subvention gebaut; aus dem eidgenössischen Fonds de roulement standen Fr. 44 000.— als zinsloses Baudarlehen zur Verfügung. Dies bedeutete pro Haus rung Fr. 100.— Einsparung an Bauzinsen.

Die gemeinnützige Baugenossenschaft.

Von A. Hintermeister,
Präsident der A. B. Z. Zürich.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau kann auf eine lange Zeit zurück verfolgt werden. Es hat immer Leute gegeben, die der Erstellung eines eigenen Heims grosse Aufmerksamkeit schenkten, sich schliesslich zu einer Baugenossenschaft zusammenschlossen und eine grössere oder kleinere Bautätigkeit entfalteten. Das kam auf die Zahl der Mitglieder an. Mir selbst ist aus meiner Lehrzeit in den 80iger Jahren in guter Erinnerung, wie ein sparsamer Mann, der sein Geld genau einzuteilen wusste, sich einer Baugenossenschaft Eigenheim anschloss. Diese baute dann auch in der Nähe des Zürichhorns eine grössere Kolonie schmucker Dreifamilienhäuser, die den Genossenschaftern in Eigenbesitz übergeben wurden. Diese Häuser haben inzwischen den Besitzer schon zu ver-

schiedenen Malen gewechselt und sind jedesmal mit Gewinn veräussert worden.

Die während des Krieges herrschende Untätigkeit im Wohnungsbau machte sich bald in einer ausgesprochenen Wohnungsnot geltend. Stadt-, Kantons- und Bundesbehörden mussten helfend einspringen, damit neue Wohnungen erstellt werden konnten. Das Bauen war nämlich so teuer geworden, dass kein privater Bauherr sich an die Erstellung von Häusern machen wollte. Da auch noch starke Arbeitslosigkeit herrschte, so wurde der Ruf nach Bau von Wohnungen bei den Behörden freundlich aufgenommen. Bund und Kantone gaben Beiträge als Subventionen und Darlehen zu billigem Zins.

Zu dieser Zeit nahm das Baugenossenschaftswesen ganz andere Formen an als früher. Es entstanden grössere und kleinere Genossenschaften, die sich den Bau von ganzen Kolonien angelegen sein liessen. Ihrer Tätigkeit ist es auch zu verdanken, dass wenigstens den ärgsten Misständen und der grössten Not begegnet werden konnte.

Bei diesen Baugenossenschaften konnte man bald zwei Arten unterscheiden: 1. die gemeinnützigen, die sich zum Ziele gesetzt hatten, ihren Mitgliedern möglichst gute und billige Wohnungen zu verschaffen, und 2. die Baugenossenschaften, die sich mehr aus geschäftlichen Interessen gebildet hatten. Es mag hier betont werden, dass namentlich die Baugenossenschaften der Eisenbahner in der ganzen Schweiz vorbildlich wirkten. Sie können ja auch zum Teil auf eine lange Tätigkeit zurückblicken. Das Zusammengehörigkeitsgefühl, das ausgesprochener Massen unter ihnen vorherrscht, hat sie schon lange veranlasst, selber für Wohngelegenheiten der Angehörigen ihres Berufes zu sorgen. Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals allein hat in Zürich bald 500 Wohnungen gebaut. Auch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich hat diese Zahl erreicht. Solchen Baugenossenschaften haftet ein ausgesprochener gemeinnütziger Zweck an, obwohl das bei der Besteuerung nicht anerkannt wird. Ihre Tätigkeit hilft unbedingt, auf dem Gebiete des Wohnungswesens bessere Verhältnisse herbeizuführen.

Die Aufgaben, die solche wirtschaftliche Organisationen zu lösen haben, sind schön und herrlich. Es kann doch nichts Schöneres geben, als für die bedrängten Mitmenschen ein schönes Heim zu schaffen. Wie viel hängt doch ab von den Wohnverhältnissen. Die Grundlage des Staates ist die Familie. Sie wird am besten gedeihen, wenn ihre Lebensbedingungen möglichst gute sind, und dazu gehört vor allem auch das gute Wohnen.

Wir haben in der Schweiz einen Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Er ist zu neuem Leben geweckt worden und hat jetzt ein Verbandsorgan herausgegeben. Es muss nun Aufgabe der Baugenossenschaften sein, sich an den Verband anzuschliessen und das Organ zu fördern. Ein Bindeglied zwischen den Genossenschaftsbehörden und den Mitgliedern war schon lange ein Bedürfnis. Jetzt ist es da, helfen wir es ausbauen. Durch den Zusammenschluss aller Interessenten wird noch Grosses und Schönes erreicht werden können. Es liegt vor allem an der Mieterschaft, sich zu regen, damit die durchgemachten schlimmen Zeiten nicht wiederkehren.

«Parmi les problèmes sociaux de l'heure actuelle, il n'en est pas de plus urgent que celui du logement.»

Le logis tue, sans métaphore, des millions d'êtres chaque année; il tue par l'entassement qui propage les maladies, favorise la contagion; il tue par déchéances non seulement organiques, mais encore psychiques et sociales. Le mal est international, il est partout, à la ville comme à la campagne, et s'oppose à tous les efforts de la médecine préventive.»

Dr. Humbert, «Vers la santé», mars 1922.

Behördliche Maßnahmen. - Mesures officielles.

Luzern. Auf Grund eines Berichtes des Stadtrates vom 24. Dezember 1924, der auf den durch die Aufhebung des Mieterschutzes gesteigerten Wohnungsmangel hinwies, hat der Grosse Stadtrat in seiner Februar-Sitzung eine Vorlage zur Förderung des Kleinwohnungsbaues mit grossem Mehr angenommen. Aus dem Bericht und Antrag des Stadtrates entnehmen wir folgendes:

Das Jahr 1926 bringt den vollständigen Abbau des Mieterschutzes, indem die erlassenen kantonalen Ausführungsbestimmungen nur noch angewendet werden:

a) Auf Mietverträge über Wohnungen von mehr als 3 Zimmern, mit Wirkung bis längstens 1. Mai 1926,
b) auf Mietverträge über Wohnungen bis zu 3 Zimmern mit Wirkung bis längstens 1. November 1926.

Was die Stadt Luzern anbetrifft, so ist die Aufhebung der Mieterschutzbestimmungen für die kleineren 4 und weniger Zimmer umfassende Wohnungen verfrüht. (Dasselbe gilt übrigens wohl für die meisten schweizerischen Städte.) Nachdem in Luzern noch ein spürbarer Mangel an Kleinwohnungen besteht, die private Bautätigkeit bisher leider noch nicht in wünschbarem Masse wieder eingesetzt hat, betrachtet es der Stadtrat als Pflicht der Behörden, auf den Zeitpunkt der Aufhebung des Mieterschutzes den Wohnungsmarkt durch weitere finanzielle Unterstützungen des Kleinwohnungsbaues zu verbessern.

Der Stadtrat beantragt deshalb folgendes: Ein Projekt der «Allgemeinen Baugenossenschaft», welches die Erstellung von 70 Drei- und Vierzimmerwohnungen, ferner weitere Projekte der Baugenossenschaft «Obergrund» mit 20 Wohnungen und der Baugenossenschaft «Kellerhof» und der Firma J. Ballaster & Cie. mit je 16 Wohnungen, zusammen 122 Wohnungen, werden in der Weise unterstützt, dass die Stadt daran 1 239 000 Fr. an Bürgschaften, 341 600 Fr. an Darlehen und 192 500 Fr. an Barbeiträgen, leistet. Für die Mietzinse sind auf die Dauer von 12 Jahren Höchstansätze vorgesehen und zwar Fr. 800.— für Zwei-, Fr. 1000.— bis 1250.— für Drei- und Fr. 1200.— bis 1400.— für Vierzimmerwohnungen.

Die Gesamtleistungen der Gemeinde für die Förderung des Wohnungsbaues stellten sich somit auf:

4 703 400.— Fr. an Bürgschaften
1 280 100 Fr. an Darlehen
1 032 500 Fr. an Barsubventionen für zusammen 560 neugeschaffene Wohnungen.

Der Stadtrat betonte in seinem Berichte seine Auffassung, wonach die Lösung der Wohnungsfrage nicht nur eine Aufgabe der Gemeinde, sondern auch eine solche des Kantons und des Bundes sei und dass diese beiden bei den Massnahmen mitzuwirken haben, die eingeleitet werden müssen, um den Wirkungen der Aufhebung des Mieterschutzes zu begegnen.

Schaffhausen. Anlässlich der Budgetberatung erklärte der Grosse Stadtrat in seiner Sitzung vom 12. Februar d. J. 2 Motionen erheblich, wovon die eine namentlich auf den kommunalen Wohnungsbau hinzielt, während die andere mehr die Mitwirkung der «Gesellschaft für billige Wohnhäuser» oder einer ähnlichen Vereinigung im Auge hat.

Genève. Le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil de rejeter une motion prévoyant la construction de 200 logements par an et l'allocation de subventions importantes à différentes Sociétés de construction.

Zollikon. In der letzten Februar-Versammlung der politischen Gemeinde wurde mit grossem Mehr der Be-