Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen

Band: 1 (1926)

Heft: 12

Artikel: Vorträge über das Kleinwohnungwesen : die Entwicklung des

kommunalen- und genossenschaftlichen Wohnungsbaues

Autor: Klöti / Peter, Heinrich

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100190

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: 10.12.2025

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

| 18. Jalousi | eladen | • | 320 |
|-------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 19. Durchs | schnittliche Me | hrarbeit | 3000.— |
| 20. Kanali | sation | | 510.— |
| 21. Gas- u | nd Wasserzule | itung | 523.— |
| 22. Umgeb | ungsarbeiten, | Rohplanie, Gart | |
| einfrie | | 5 00 00 | 250.— |
| Netto- | Kosten | | Fr. 36.867.— |
| 23. Bauleit | tung | | 600.— |
| 24. Diverse | es, Bauzinsen u | ınd Gebühren | 913.— |
| Totale | Baukosten | | Fr. 38.380.— |
| 25. Lander | werb, incl. Str | assenbau | 3800.— |
| Totale | r Wert der Lie | egenschaft | Fr. 42.180 |
| Baugelder: | | | 7 × 2 |
| I. Hy | pothek | Fr. 26.000.— | |
| II. Hy | pothek | 8000.— | |
| Subver | | 3.500.— | |
| Eigenk | capital | 4.680.— | |
| ${ m Tc}$ | otal | Fr. 42.180.— | |
| | | | |

Die Mietzinse sind in Anbetracht der verschiedenen Baukosten variabel. Sie betragen:

| für | Zweizimmerwohnung | Fr. | 450.— | bis | 520.— |
|-----|-------------------|-----|--------|-----|--------|
| für | Dreizimmerwohnung | Fr. | 960.— | bis | 1100.— |
| für | Vierzimmerwohnung | Fr. | 1200.— | bis | 1360.— |

Sämtliche Häuser wurden verkauft; der Landpreis musste vor Beginn der Bauarbeiten von den Interessenten bezahlt werden. Ferner hat sich jeder Käufer verpflichtet, der Allg. Baugenossenschaft als Mitglied beizutreten und einen Anteilschein im Betrage von Fr. 500.— zu übernehmen. Derselbe wird bis anhin mit 4% verzinst, und ist von der vollen Einzahlung an gerechnet, 10 Jahre unkündbar.

Mit der erstellten Kolonie wurde etwas Schönes geschaffen, wenn auch zugegeben werden muss, dass verschiedene Unzukömmlichkeiten, die das Bauen mit sich

bringt, sich auf den Schultern des Einzelnen fühlbar machten. Aber dessen ungeachtet bezeugt das äussere und innere Ansehen der Wohnkolonie, dass Freude und Glück auf der nun eigenen Scholle vorherrschend sind.

Die nun gesammelten Erfahrungen fanden dann ihre reichliche Anwendung bei Erstellung

Wohnkolonie im Hinterwiesli, die als reine Genossenschaftskolonie erstellt Ueber wurde. die Eigenart dieser Bauten alle unsere Genossenschafter zu un-

Zum Artikel: Das Mehrfamilienhaus. — Bleicherwiese-Wartstr., Winterthur.

Auf Grund der wirklichen Erstellungskosten berechnet, gestaltet sich der Mietpreis pro Haus wie folgt:

Die Baukosten

wechselten mit den

Ausprüchen des ein-

von Fr. 39,559.— bis

bei diesen Differen-

zen in der Haupt-

sache der bessere

merwohnung im

Dachstock, Mehrkos-

ter für Bauland und

Mehrkosten für die

46,778.—.

schlaggebend

Innenausbau,

Einfriedigung.

Ausbau der 2

Bauherren

Aus-

sind

der

Zim-

zelnen

 $\mathbf{Fr.}$

Ausgaben: I. Hypothek Fr. 26.000.— à 5½ % II. Hypothek Fr. 8.000.— à 5% Eigenkapital Fr. 4.680.— à 4% Belastung:

Amortisation Reparaturen Steuern, Wasser etc.

Mietzins pro Haus

Fr. 1430.-Fr. 400.-Fr. 267.-

> Fr. **300.**-Fr. 150.-

Fr. 135.-Fr. 2682.

AUS DEM SPRICHWORTERSCHATZ: Eigner Herd ist Goldes wert. Arautes Heim, Glück allein.

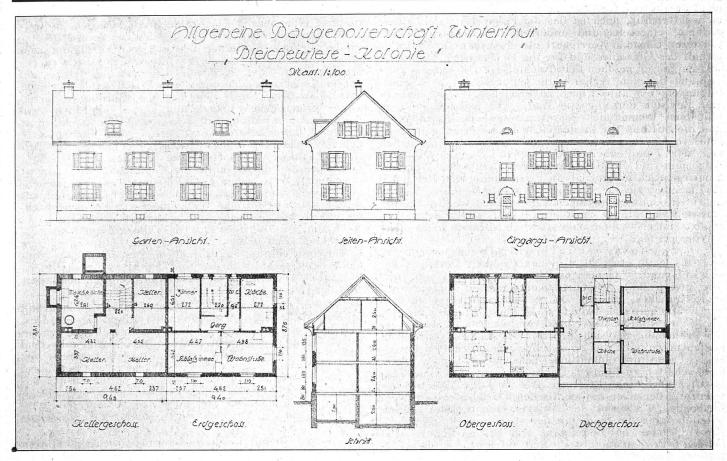
terrichten, wird die Aufgabe der nächsten Zeit sein.

Vorträge über das Kleinwohnungwesen.

Die vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform in Zürich vom 31. Oktober bis 18. Dezember veranstalteten Vorträge über das Kleinwohnungswesen haben eine so grosse Anzahl von Zuhörern an sich gezogen, dass der zur Verfügung stehende Raum nicht genügte und die Frage von Parallelvorträgen erwogen werden muss. Der äussere Er-folg ist vorhanden, die innere Anteilnahme der Besucher war offenbar, der Gedanke des Kleinwohnungswesens hat eine wert-volle Förderung erfahren. Wir werden den Inhalt der von sachkundigen Referenten gehaltenen Vorträgen unseren Lesern in Form von fortlaufenden Veröffentlichungen bringen, denn diese Vorträge bieten des Wertvollen viel. Wir beginnen in dieser Nummer mit dem Abdruck des ersten Vortrages.

Die Entwicklung des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues.

Vortrag von Stadtrat Dr. Klöti. Vor überfülltem Saal sprach am 3. November 1926 im Kunstgewerbemuseum in Zürich, Herr Stadtrat Dr. E. Klöti über dieses Thema. Als erster Referent der im Zusammenhang mit der Ausstellung «Das neue Heim» vom schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform und dessen Sektion Zürich veranstalteten Vortragsreihe über das Kleinwohnungswesen, hatte er es übernommen gewissermassen den allgemein orientierenden Rahmen zu schaffen, in welchen



Zum Artikel: Das Mehrfamilienhaus.

sich die weiteren Vorträge einfügen werden. Dabei beschränkte er sich auf die Darstellung der Zürcher Verhältnisse, die ihm als Vorstand des Bauwesens I der Stadt

Zürich am nächsten liegen.

In den Jahrzehnten vor dem Kriege machte sich die genossenschaftliche Bautätigkeit nur wenig bemerkbar. Die Privatunternehmer befriedigten das Wohnbedürfnis vollauf. Eine bewusste Wohnungspolitik setzte erst mit dem 21. April 1907 ein, als die Gemeinde den Bau von 224 Wohnungen in 25 Häusern an der Limmatstrasse mit einem Kostenaufwand von 2,5 Millionen Franken bewilligte. Drei Jahre später wurden 5½ Millionen für die Kolonie im Riedtli beschlossen, die nach einheitlichem Plan in verschiedenen Etappen zur Ausführung gelangte. Zu Beginn des Krieges waren im ganzen 420 kommunale Wohnungen erstellt. Aber auch der genossenschaftliche Wohnungsban hatte bereits kurz vor dem Kriege Erfolge zu verzeichnen und zwar erhielt er den ausschlaggebenden Impuls durch die Grundsätze für die Unterstützung des gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaues vom 27. VIII. 1910. Darnach gab die Stadt Darlehen auf 2. Hypothek bis zu 90 Prozent der Anlagekosten. Darüber hinaus konnte sie sich noch mit 1/10 am Genossenschaftskapital beteiligen, sodass die Genossenschaften effektiv 9 Prozent aufbringen mussten. Die Stadt stellte dafür die Bedingung, dass der Mietzins den Selbstkosten entsprechen müsse, dass das Genossenschaftskapital höchstens mit 4½% verzinst werden dürfe, dass die erstellten Objekte mit Ausnahme der Einfamilienhäuser unverkäuflich seien, dass die Stadt ein Vorkaufsrecht habe, im Vorstand der Genossenschaft vertreten sein müsse und sich die Genehmigung der Statuten vorbehalte. Unter diesen Bedingungen waren von vier Genossenschaften 146 Wohnungen erstellt worden, als der Krieg ausbrach. Dieser verwandelte die damalige Wohnungsknappheit in ganz kurzer Zeit in einen Wohnungs-überfluss, der sich aber bald wieder ins Gegenteil kehrte. Gegenüber 2064 leeren Wohnungen am 1. April 1915 wur-den Ende 1916 nur noch deren 349 gezählt. Vom Jahre 1917 setzte eine eifrige kommunale Wohnungsbautätigkeit ein.

Es folgten kurz hintereinander die 4. und 5. Bauetappe im Riedtli, die Kolonien Zurlinden, Nordstrasse, Rebhügel, Sihlfeld und die Musterhäuser an der Wibichstrasse mit zusammen 704 Wohnungen. In jüngster Zeit kamen noch 101 Wohnungen auf dem Milchbuck und 94 Wohnungen der Stiftung für kinderreiche Familien am Friesenberg da-

Während der Zeit der hohen Teuerung konnte die Bautätigkeit nur mit Hilfe von Subventionen aufrecht erhalten werden, wobei die Stadt immer die 2. Hypothek unter den für die Unterstützung des Wohnungsbaues mass-gebenden Bedingungen übernahm. Im ganzen werden bis Ende 1927 etwa 5400 Wohnungen, d. h. mehr als 10 Prozent aller Wohnungen der Stadt der Spekulation entzogen sein. Diese Tatsache macht es zur Pflicht, den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau einer eingehenden Kritik zu unterziehen und aus den gemachten Erfahrungen

Lehren für die Zukunft zu ziehen.

Die städtischen Wohnungen haben bis jetzt rund 31 Millionen Franken gekostet, die durch Anleihen aufgebracht wurden, im Vergleich etwa zu den Werten, die im städtischen Elektrizitätswerk investiert sind und sich auf 90 Millionen belaufen, immerhin eine bescheidene Summe. Wenn einmal die von einem Anleihen aus dem Jahre 1894 stammende Verpflichtung, die Stadt dürfe ihren Besitz nicht verpfänden, dahinfällt (1933), so wird es ihr gleich wie den Genossenschaften und Privaten möglich sein, I. Hypotheken aufzunehmen, wodurch die Anleihensschuld sich stark reduziert und u. a. die Emissions- und Konversionsspesen erspart werden. Im allgemeinen sind die städtischen Häuser solid gebaut und wenn auch etwa Vorwürfe berechtigt waren, so handelt es sich doch nur um Ausnahmen. Die Häuser an der Nordstrasse waren von Anfang an als Halbdauerbauten vorgesehen. Wer möchte etwa an ihre Stelle die zuerst projektierten Baracken sehen? Ueber die Erfahrungen, die man mit den Kolonien Frauental und Bäckerstrasse machen wird, lässt sich natürlich noch nichts voraussagen. Es wäre aber falsch, die vorge-schlagene Möglichkeit, den Wohnungsbau zu verbilligen. nicht auszuprobieren. Der Vorwurf, die Stadt baue teuer, ist wohl richtig, doch ist das die Folge der Submissionsordnung einerseits und anderseits der soliden Bauart. Letzterer Umstand verringert die Ausgaben für den Unterhalt des Gebäudes und für die Heizung der Wohnung, was im ganzen gesehen kein Nachteil ist. Die Submissionsordnung dagegen verleitet die Unternehmer zu Kartellbildungen, um gute Preise zu erreichen. Es ist deshalb eine Revision derselben im Wurf./ Die Kolonie auf dem Milchbuck kommt nicht teurer, als ähnliche Privatbauten und die Stiftung für kinderreiche Familien hat mit ihren Häusern sogar etwas besser abgeschnitten, als die daneben von der Familienheimgenossenschaft erstellte Kolonie. Allgemein sind die Mietzinse in den städtischen Wohnung enwesentlich billiger, als in Privatwohnungen. Im Jahre 1925 machten sie die Summe von 1,160191 Franken aus, die im vollen Umfang eingingen. Die Grundsätze, die für die Auswahl der Mieter massgebend sind, sollen demnächst so abgeändert werden, dass städtische Beamte nicht mehr

privilegiert sind. Der genossenschaftliche Wohnungsbau erhielt bis heute etwa 20 Millionen Franken Darlehen, die sich auf rund 50 Genossenschaften verteilen. Wenn auch ihre grosse Zahl vermehrte Kontrollarbeit und eine in städtebaulicher Hinsicht zu bedauernde Zersplitterung der Kräfte mit sich bringt, so ist diese Erscheinung da-durch zu erklären, dass viele Architekten Genossenschaften gründeten, um sich Arbeit zu beschaffen. Immerhin sollten in Zukunft die grösseren Genossenschaften bevorzugt werden, um einheitliche, zusammenhängende Quartiere schaffen zu können. Damit würden diese Genossenschaften auch finanzkräftiger. Als im Jahre 1924 die Beschaffung der über die städtischen Darlehen hinaus verbleibenden 9 Prozent der Anlagekosten Schwierigkeiten bereitete, ging die Stadt mit der II. Hypothek bis auf 94 Prozent, sodass bei Beteiligung von 1/10 an den verbleibenden 6 Prozent nur 5,4 Prozent aufzubringen sind. Davon muss die Hälfte vor der städtischen Leistung beisammen sein und der Rest binnen zwei Jahren vom Bezuge der Häuser an. Da aber auch unter diesen Umständen

noch Schwierigkeiten entstanden, soll nun dem grossen Stadtrat eine neue Vorlage unterbreitet werden, in welcher vorgesehen ist, dass nur 1/5 des Genossenschaftskapitals vor der städtischen Leistung zur Verfügung sein muss, während die übrigen 4/5 innert fünf Jahren zu beschaffen sind. Dies würde die dem Sinn des Wortes am ehesten entsprechenden Genossenschaften begünstigen, da man ihren Mitgliedern Zeit für die Einzahlung lassen kann. Eine solche Finanzierung kommt allerdings dem kommunalen Wohnungsbau sehr nahe. Der Geldbedarf der Stadt kann dadurch verringert werden, dass sie z. B. der städtischen Versicherungskasse, die jährlich 3,5 Millionen Franken an Reserven anzulegen hat, oder den Banken gegenüber die Garantie für Kapital und Zinsendienst übernimmt. Wenn schon die Rede von einem bevorstehenden «Krach» war, so ist zu berücksichtigen, dass die Stadt die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt genau beobachtet und als Darlehensgeberin regulierend eingreifen kann. Auch sind die Mietzinse z. B. der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich unter dem Marktpreis. Durch sorgfältige technische Prüfung der Projekte und gewissenhafte Kontrolle der Geschäftsführung und des Finanzhaushaltes ist es möglich Verluste am Genossenschaftskapital, dem Spargeld der Genossenschafter, zu vermeiden.

Die Privatinitiative hat für den Bau von kleinen und billigen Wohnungen in den letzten Jahren versagt. Deshalb kann sich die Stadt der Verpflichtung, für die ärmere Bevölkerung Wohnungen zu bauen, nicht mehr entziehen. Dabei wäre es aber falsch, nur den kommunalen oder nur den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu betreiben. Vielmehr muss man sich die Frage der besten Lösung immer wieder von neuem stellen und sie unvoreingenommen prüfen und lösen. Das Ziel muss aber immer sein, gesunde und vorteilhafte Wohnungen zu schaffen.

Reicher Beifall belohnte die prägnanten und klaren Ausführungen des Referenten, die von grosser Sachkenntnis und hohem Ernst der Auffassung zeugten.

allen Staaten über die Bautätigkeit nach dem Krieg und ihre

Förderung durch Staat und Gemeinde.

Der internationale Verband.

Arch. Heinrich Peter.

[[Diopasci]]

Der Internationale Wohnungs- und Städtebaukongress 1926 in Wien.

Von Dr. jur. H. Peter, Zürich.

Zwei Fragen waren aus dem weitschichtigen Gebiet des Wohnungs- und Städtebaues als Verhandlungsgrundlage für den diesjährigen Kongress gewählt worden: das Bodenproblem und seine Beziehungen zur Stadt- und Landplanung, und die rationelle Verteilung von Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus. Diese beiden aktuellen Themen und das wohlbegründete Ansehen der schönen Stadt Wien mit seiner besonders gearteten kommunalen Wohnungspolitik vermochten denn auch über 1100 Teilnehmer aus allen Ländern Europas und aus Amerika im September 1926 an die Donau zu führen, eine enorme Beteiligung, wie sie kein Kongress vorher aufzuweisen hatte, die aber

die glatte Durchführung aller Veranstaltungen dank der vorzüglichen Organisation mit Dr. Hans Kampffmeyer, Vorsteher des Siedlungsamtes in

Wieh, an der Spitze, in keiner Weise hemmte. In einem 285 Seiten starken (I. Vor-

berichte» waren ibungsgemäss die Berichte der Referenten aus allen beteiligten Staaten zu den Verhandlungsgegenständen zusammengefasst und schon frühzeitig den Teilnehmern zugestellt worden. Ein kleinerer «II. Vorbericht» enthält die zusammengefassten Generalberichte und Mitteilungen aus

d Landplanung, und die ratioinhaus und Mehrfamilienhaus.
und das wohlbegründete Anmit seiner besonders gearteten
irmochten denn auch über 1100
Europas und aus Amerika im
in führen, eine enorme Beteiliter aufzuweisen hatte, die aber

Allgeneine-Daugenousenschaft-Winterthur.

Dieichewiese-Zolonie

Silvation - 1:200.

Wart-Straue

Zum Artikel: Das Mehrfamilienhaus.

Namen «Interna-tionaler Verband für Wohnungsre-form und Städte-bau» führen wird. Der Verband kann in sich Sektionen errichten, die sich mit einzelnen Aufgaben, wie Wohnungsreform, Städtebau, Landesplanung und Gar-tenstädte befassen. Jede Sektion soll einen Ausschuss, bestehend aus Vorsitzenden, einem ehrenamtlichen einem Sekretär und 5-20 Mit-Die gliedern, wählen.

Hauptgeschäftsstelle des Verbandes bleibt in London; die Sekretariate der einzelnen Sektionen können in andern Ländern sich befinden.