

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen
Band: 2 (1927)
Heft: 11

Artikel: Die Entwicklung der Genossenschaftswohnung im Mehrfamilienhaus
Autor: Baldinger, Fr.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100258>

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: 12.02.2026

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

Die Entwicklung der Genossenschaftswohnung im Mehrfamilienhaus

Von FR. BALDINGER, Sekretär der Baugenossenschaft des eidg. Personals, Zürich

Die Erfahrungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau haben bis heute recht schöne Resultate gezeigt. Die Bestrebungen, den Mietern und Genossenschaftlern Wohnungen in einem wirklich freundlichen Heim zu bauen, gehen immer weiter. Würden genügend Barmittel zur Verfügung stehen, wäre es leicht, den weitgehendsten Wünschen Rechnung zu tragen. Leider trifft das beim genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht zu. Es muss hier versucht werden, mit bescheidenen Mitteln etwas Ideales zu erstellen, wobei selbstredend Bequemlichkeit und Solidität nicht leiden dürfen. Dessen ungeachtet zeigt fast jeder genossenschaftliche Neubau bemerkenswerte Verbesserungen. Alle jene Annehmlichkeiten, die bis vor kurzem nur im guten Privathause anzutreffen waren und teilweise als Luxuseinrichtungen taxiert wurden, beginnen nun auch in der Genossenschaftswohnung Eingang zu finden.

Es sei nur kurz daran erinnert, wie in wenigen Jahren die Petrolampel aus den Treppenhäusern, die offene Gasflamme als Küchenbeleuchtung verschwunden und durch elektrische Leuchtkraft ersetzt worden ist, wie die schöne Stubengaslampe das Petrollicht verdrängte, nach kurzer Zeit aber dem heute allgemein eingeführten, in allen möglichen Formen und Ausführungen dem anspruchsvollsten Besteller gerecht werdenden elektrischen Leuchter weichen musste.

Inbezug auf die Heizung wurde in der Genossenschaftswohnung von Anfang an versucht, eine Anlehnung an den alten heimeligen Kachelofen zu finden. Die Versuche, durch Einbau eines Kachelofens zur Beheizung der Wohnstube und Temperierung von ein oder zwei Zimmern, vermochten den Erwartungen nicht zu genügen. Man liess dieses System wieder fallen und versuchte einen Ofen zur ausschliesslichen Beheizung der Wohnstube einzubauen. Dieser Ofen befriedigte vollständig und durch Einbau von Koch- und Wärmerohr wurde derselbe nicht nur zum beliebten Wärmespender, sondern als Kochofen zugleich zum Gassparer. Die Feuerungseinrichtung in Küche oder Korridor haben in hygienischer Hinsicht immer noch den Nachteil der Staubplage beim Kohlenauschöpfen und der Entfernung der Asche, wie auch der Rauchentwicklung in der Stube.

Zur Beseitigung dieser verhältnismässig kleinen Unannehmlichkeit hat im Jahre 1923 der Verwaltungsrat der Baugenossenschaft des eidg. Personals einstimmig beschlossen, für das Projekt Heinrich-Röntgen-Albertstrasse mit 95 Wohnungen die Zentralheizung einzuführen.

Zentralheizungsanlagen bestehen bekanntlich schon seit vielen Jahren. Hingegen war der Versuch für grosse Wohnkolonien noch nie gemacht worden, die Beschlussfassung bedeutete daher einen grossen Schritt. Eine Heizperiode liegt hinter uns und wir können ruhig sagen, dass das Experiment glücklich gelungen ist und vollauf befriedigt. Gleichzeitig ist man weiter gegangen und hat in dieser Kolonie eine Boiler-Anlage erstellt. Für die 4-Zimmerwohnungen 30 l und für die 2- und 3-Zimmerwohnungen 20 l Boiler. Die Praxis hat ergeben, dass die 20 l Boiler bei normalem Gebrauch auch für Vierzimmerwohnungen ausreichen.

Gestützt auf die guten Ergebnisse wurde wiederum die Zentralheizung für das Projekt Letten-Rousseastrasse mit 61 Wohnungen vorgesehen. An Stelle der Badeöfen werden 100 l Boiler installiert. Mit der Zentralheizung wird das Badezimmer genügend temperiert. Jedes Badzimmer dieser Kolonie erhält Toilette. Alle diese Einrichtungen deuten auf eine schöne Stufe der Steigerung der Wohnungskultur.

Im Verwaltungsrat wurden Stimmen laut, für diese Kolonie eine weitere Neuerung einzuführen, an Stelle der bisherigen Gasherde den elektr. Kochherd zu verwenden. Ein Beschluss wurde im ersten Anlauf nicht gefasst. Man wusste, dass heute allgemein gegen das elektrische Kochen eine gewisse Antipathie besteht. Es werden hauptsächlich die finanziellen Belastungen genannt, das elektrische Kochen sei heute noch zu teuer, hört man so oft. Es ist aber hundert gegen eins zu wetten, dass sich noch nicht mancher Familienvater die Mühe genommen hat, einen Vergleich zwischen Gaskocherei und elektrischer Kocherei aufzustellen. Der Grund

kann nur in der Annahme liegen, das letztere System komme für ihn, weil zu teuer, doch nicht in Frage. Es ist zuzugeben, dass in wirtschaftlicher Hinsicht in der Stadt Zürich die Gaskocherei der elektrischen Kocherei etwas im Vorsprung ist. Vertueuernd wirkt hier die übermässig hohe Zählermiete. Es ist zu hoffen, dass die städtischen Organe für Boiler und Kochherde in absehbarer Zeit humanere Tarife zur Anwendung bringen, dann dürften die wirtschaftlichen Vorteile der Gaskocherei auf Null herabsinken. Es ist allgemein festgestellt, dass der Uebergang vom Holz- und Kohlenfeuer zum Gas viel rascher vor sich ging als heute vom Gas zur elektrischen Kraftbenützung. Für diese Zurückhaltung kann nur der Umstand genannt werden, dass die Gaskocherei bereits nennenswerte Vorteile und Annehmlichkeiten bietet. Eine kleine Abneigung gegen alles Neue mag auch einen Einfluss ausüben. Gestützt auf die vorgenannte Anregung, die allseitig Anklang gefunden, in den kommenden Neubauten elektrische Kochherde zu verwenden, wurden sehr umfangreiche Erkundigungen eingezogen. Man hat auch der Fabrikanlage «Therma» in Schwanden einen Besuch abgestattet. Während 3 Stunden hatte man unter kundiger Führung Gelegenheit, die Entstehung der verschiedensten elektrischen Apparate bewundern zu können. Ohne jemandem schmeicheln zu wollen, müssen wir hier feststellen, dass alle Besucher einen sehr guten Eindruck erhalten haben und daß festgestellt werden konnte, dass nur Qualitätsapparate fabriziert werden. Vom Elektrizitätswerk der Stadt Zürich wurde statistisches Material verlangt, von dem wir folgende Zahlen veröffentlichten wollen.

Für eine Normalfamilie von 4 Personen wird als Tagesverbrauch 1 kWh pro Kopf gerechnet. Der Monatsverbrauch beträgt demnach 4 kWh \times 30 Tage = 120 kWh.

Für den Badeboiler wird bei regelmässiger Benützung ein Verbrauch von 180 kWh pro Monat gerechnet. Der Preis für Kochstrom beträgt das ganze Jahr und zu jeder Zeit 6 Rp., pro kWh. Für den Badeboiler der ausschliesslich mit Nachtstrom aufgeheizt wird, beträgt der Preis pro kWh in den 7 Sommermonaten 3 Rp. und in den 5 Wintermonaten 5 Rp.

Es ergibt sich somit folgende Jahresausgabe:

Tagesstrom	120 kWh \times 12 = 1440 kWh à 6 Rp. = Fr. 86.40
Nachtstrom	180 kWh \times 7 = 1260 kWh à 3 Rp. = Fr. 37.80
Nachtstrom	180 kWh \times 5 = 900 kWh à 5 Rp. = Fr. 45.00
Apparate-Gebühren pro Monat	Fr. 3.— \times 12 = Fr. 36.—
Total im Jahr Fr. 205.20	
Monatsdurchschnitt Fr. 17.10	

In diesen Verbrauchsziffern ist das elektrische Licht inbegriffen. Die Apparaten-Gebühren setzen sich aus folgenden Ziffern zusammen: Doppeltarifzähler für Herd und Boiler Fr. 2.—, Schaltautomat für den Boiler Fr. 1.—.

Dieses Material stammt von Familien der Vrenelsgärtli-Genossenschaft und solchen aus den Kolonien von Herrn Dr. à Porta. Wie uns versichert wurde, soll es leicht möglich sein unter den Monatsdurchschnitt von Fr. 17.10 zu kommen. Die Hausfrauen werden die nötige Aufklärung über sparsamen Stromverbrauch erhalten. Anschliessend sollen noch die wesentlichen Vorteile genannt werden, die die elektrische Küche zu bieten vermag: grösste Reinlichkeit und Bequemlichkeit, stete Betriebsbereitschaft und präzise Regulierbarkeit, keine Explosions- noch Vergiftungs- noch Feuergefahr und demzufolge auch keine Rauchentwicklung. Auch in volkswirtschaftlicher Hinsicht dürfen ihre Vorteile nicht unterschätzt werden. Durch Verwertung der im eigenen Lande gewonnenen Energie fällt der Geldexport für Kohlen dahin. Aber auch vom idealen und kulturellen Standpunkt aus ist der elektrischen Küche der Vorzug zu geben. Das heutige Jagen und Hasten zwingt gerade dazu, dafür zu sorgen, dass unsere Wohnungen nicht kalte Aufenthaltsorte und Schlafräume sind, sondern derart ausgebaut werden, dass sie freundliche Heimstätten werden, in denen sich jedes einzelne Familienglied wohl fühlen kann.

Gestützt auf all diese Vorteile ist der Verwaltungsrat dazu gekommen, elektrische Kochherde für die auf 1. April 1928 beziehbaren Neubauten zu beschliessen.

Stellen wir noch kurz die wesentlichen Neuerungen zusammen, so ergibt sich folgendes Bild: Zentralheizung, Heiss- und Kaltwasser in Küche und Badzimmer, letzteres mit Toilette, die Küche mit elektrischem Kochherd.

Die Mietzinse können voraussichtlich trotz diesen Vorteilen in gleicher Höhe gehalten werden, wie sie der Mitgliedschaft an der Generalversammlung bekannt gegeben wurden:

Durchschnittsmietzinse für Zweizimmerwohnungen Fr. 1010.—, für Dreizimmerwohnungen Fr. 1330.— und für Vierzimmerwohnungen Fr. 1570.—. Unter Berücksichtigung der sich bietenden Vorteile dürfen die Mietzinse als mässig taxiert werden. Wenn sich dann die Mieter gegenseitig als Menschen betrachten und behandeln, kleinliche Schikane beiseite lassen und das schöne Ziel der Genossenschaftsidee hochhalten, bieten sich in diesen Genossenschaftswohnungen im Mehrfamilienhause Vorteile, die das Einfamilien-Reihenhaus bei gleicher finanzieller Belastung nie zu bieten in der Lage ist.

Vorträge über das Kleinwohnungswesen. II. Serie

(Veranstaltet in Zürich vom Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform)

1. Vortrag:

Die Erfolge der Gartenstadtbewegung. Von A. Bodmer, Ing., Winterthur

Die Gartenstadtbewegung geht zurück auf das im Jahre 1898 vom englischen Parlamentsstenographen Ebenezer Howard veröffentlichte Buch «garden cities of to morrow». (1907 in deutscher Uebersetzung «Gartenstädte in Sicht» bei Diedrichs, Jena erschienen).

Der Verfasser ist einer jener grossen «Dilettanten», die dann und wann schon einen von den «Sachverständigen» vergeblich behandelten gordischen Knoten mit scharfem Schnitt gelöst haben. Howard stellte einen neuen Stadtypus auf, der die Vorteile und Annehmlichkeiten von Stadt und Land in sich vereinigt und damit ein wirkungsvolles Mittel abgeben sollte, die beängstigende Landflucht zu bannen und dem weiteren Anwachsen der Grosstädte Einhalt zu tun. Der eigentliche Plan war folgender:

Es bilde sich eine gemeinnützige Gesellschaft, die 20–50 km. ausserhalb der Grosstadt, jedoch an einer guten Eisenbahnlinie einen grossen Landkomplex von ca. 2000 ha. erwirbt, nach einem zweckmässigen Bebauungsplan erschliesst und die Uebersiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe aus der Enge der Grosstadt hinaus auf dieses Gelände organisiert. Die eigentliche Stadt mit ihren Industrie-, Geschäfts- und weiträumigen Wohnvierteln wird eine Fläche von ca. 400–600 ha. beanspruchen, während alles übrige Gelände dauernd als produktiver Grüngürtel rings um die Stadt gesichert werden soll. Hier mögen sich grosse und kleine landwirtschaftliche Betriebe, Meiereien, Geflügelhöfe, Gärtnereien ansiedeln, die in der nahen Stadt direkten Absatz ihrer Erzeugnisse finden.

Der gesamte Grund und Boden soll im Ober-eigentum der Gemeinde bleiben. Für die verschiedenen Zwecke des Wohnens, der landwirtschaftlichen Nutzung, des Gewerbebetriebes wird das Land pachtweise (je nach Bedürfnis in längeren oder kürzeren Fristen) an Private, Gesellschaften, Genossenschaften ausgegeben.

Die finanzielle Basis für das Unternehmen liegt in der Wertvermehrung, den der ursprüngliche Ackerboden erfährt, indem er zu Stadtboden wird und damit höhere Pachten bringt, die der Gemeinde zu gute kommen.

Das steigende Pachtertragnis, die einzigen Einkünfte der Gartenstadtgemeinde, sollen verwendet werden:

1. Zur Verzinsung und Amortisation der ursprünglichen Bodenschuld.
2. Für Ausführung und Unterhalt aller öffentlichen Arbeiten, für die andere Stadtverwaltungen gezwungen sind, Spezialsteuern zu erheben.
3. Nach Tilgung der eingetragenen Bodenschuld zur Schaffung eines Fonds für gemeinnützige Zwecke, wie Kranken-, Unfall-, Altersversicherung.

Der Verfasser stellt für eine solche Gartenstadt einen ausführlichen Haushaltungsplan auf, der die finanzielle Möglichkeit des Unternehmens zeigt.

Howards Buch machte s. Zt. in weiten Kreisen grosses Aufsehen und wurde von der Presse aller Schattierungen lebhaft und in zustimmendem Sinne besprochen, sodass bereits nach einem Jahr die englische Gartenstadtgemeinschaft in Leben trat, deren grosszügiger Propaganda es gelang, schon im Jahre 1903 die Gründung der ersten Gartenstadt Letchworth vorzunehmen.

Ein Landkomplex von 1540 ha., ca. 50 km. nördlich von London an einer Haupteisenbahnlinie gelegen, wurde für ca. 4,5 Millionen Franken erworben (also rund 30 Rp. pro m²) und mit der Erschliessung nach einem mustergültigen Bebauungsplan der Architekten Parker & Unwin begonnen. Das auf 7,5 Millionen Franken erhöhte Aktienkapital (mit einer Maximaldividende von 5%) wurde zur Hälfte von Industriellen übernommen, die sich zur Verlegung ihrer Betriebe in die Gartenstadt bereit erklärten, zur andern Hälfte wurde es vom Publikum gezeichnet. Die eigentliche Stadt für 35,000 Einwohner wird eine Fläche von rund 600 ha. bedecken, 940 ha. werden als grüner Kulturgürtel erhalten bleiben. Das Industrieviertel, im Osten gelegen, bietet allen Betrieben Geleiseanschluss. Es haben sich bis heute 40 Unternehmungen der verschiedensten Branchen niedergelassen, vom Kleinbetrieb bis zur Fabrik mit über 1000 Arbeitern. Im Geschäftszentrum zählt man 160 Läden, Letchworth ist zum Einkaufszentrum des ganzen Distrikts geworden.

Die Einwohnerzahl beträgt heute rund 15,000, als Wohnform kennt man nur das Einfamilienhaus. Die Gründer von Letchworth hatten sich insbesondere auch eine Besserung der Wohnverhältnisse der Arbeiterbevölkerung zur Aufgabe gemacht. Im Jahre 1905 fand eine Ausstellung von 120 billigen Arbeiterhäusern statt, Letchworth wurde von da an ein Sammelplatz für das sorgfältige Studium des Kleinhauses und viele später berühmt gewordene Architekten hatten hier ihre Anregungen für den Kleinhausbau empfangen. Beim Ankauf des Geländes wurde es von 13 Landwirten bearbeitet, heute zählt der Kulturgürtel allein 80 landwirtschaftliche Betriebe und infolge der intensiveren Bewirtschaftung die 3–4fache Zahl von Landarbeitern.

Noch ist Letchworth in voller Entwicklung begriffen, so sehen wir bereits in seiner Nähe an der gleichen Bahnlinie, jedoch etwa 15 km näher an London, eine zweite Gartenstadt emporwachsen.

Welwyn, 1920 gegründet mit einem Kapital von 6 Millionen Franken. Das Gelände ist etwas kleiner, es misst 950 ha., wovon 700 ha. auf das eigentliche Stadtgebiet entfallen, dessen Planung für 40–50,000 Bewohner berechnet ist. Der Plan ist so angelegt, dass der Weg von jeder Wohnung nach dem Geschäftszentrum und den Fabriken in höchstens 15 Min. und sozusagen vollständig im Grünen zurückgelegt werden kann. Bemerkenswert ist das Anwachsen des Grund-rentenertrages des ganzen Stadtgebietes von Fr. 70 000 — vor der Gründung auf Fr. 460,000.—. Anfangs 1925 bei einer Bevölkerungsziffer von ca. 3000. Auf diesem Wertzuwachs, den das Gelände durch die Umwandlung von Ackerboden in städtisches Baugelände erfährt, baut sich die Finanzierung der Gartenstadt auf. Heute zählt Welwyn bereits 5000 Einwohner. Die städtebauliche und landschaftliche Durchbildung der angelegten Wohnquartiere, die Bauten selbst vom einfachsten Kleinhaus bis zum behäbigen Landhaus, die Parkschule sind Hochleistungen, die wohl kaum mehr zu überbieten sind.

Ueber diese beiden Mustergründungen hinaus wirkt die Gartenstadtbewegung auf die Entwicklung der übrigen Städte. Seit dem Kriege steht die Forderung einer planmässigen Dezentralisation der Grosstädte nach den Grundsätzen der Gartenstadtbewegung im Mittelpunkt der Stadterweiterungspoli-