

Das Kleinhaus. V, Die Einfamilienhaus-Kolonie der Gemeinützigen Baugenossenschaft Horgen

Autor(en): [s.n.]

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **1 (1926)**

Heft 7

PDF erstellt am: **23.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100168>

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.

werden.) Kommt es in irgend einer Form zur Ausgabe von Pfandbriefen, so wird der Bund ein Aufsichtsrecht über die Pfandbriefzentralen ausüben.

IV.

Die Ausgabe von Pfandbriefen wird, nimmt man an, vor allem in Zeiten erfolgen, da viel Geld flüssig ist und der Zinsfuss tief steht. Auf einer geschickten Ausgabe-politik wird ja überhaupt die Leistungsfähigkeit der Pfandbriefbanken für den Hypothekenmarkt beruhen. Gewöhnliche, nicht gesicherte Obligationen werden auch die Pfandbriefinstitute nach wie vor entgegennehmen. Von Bedeutung wird aber sein, ob das Geld anbietende

Publium im Pfandbrief oder in der Obligation sein Ge-nügen findet. Von Bankseite wird erklärt, dass auch an-dere Anlagen sicher seien und dazu einen höheren Zins eintragen, als Pfandbriefe; gegen Kursverluste seien diese auch nicht gesichert. Das Verlangen nach billigerem Zins für den Schuldner und befriedigende Rendite für den Geldgeber sei mehr oder weniger widerspruchsvoll.

Der Kompromiss des Bundesrates erfährt in den Kreisen verschiedener Interessenten kritische Aufnahme. Der Ständerat wird zuerst an die Beratung gehen. Viel-leicht wird sie nun mancher Leser mit Verständnis ver-folgen.

DISCUSSION

Erhebung

betr. die Verpflichtung der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften zur Entrichtung der Eidgenössischen Stempelabgabe.

Nach der neueren Rekurspraxis des Eidgenössischen Finanzdepartement und des Bundesrats werden Bau- und Wohngenossenschaften, welche die Voraussetzungen von Art. 17 Abs. 2 des Stempelgesetzes (Befreiung gemeinnütziger Aktiengesellschaften und Genossenschaften von der Abgabe) erfüllen, der Eidgenössischen Stempelabgabe unterworfen, sofern sie ihren Mitgliedern ein Recht auf die Benützung von Genossenschaftswohnungen einräumen. Der Vorstand des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen und Wohnungsreform hat nun in seiner Sitzung vom 26. Juni beschlossen, auf die Stempelbefreiung der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften hinzuwirken und zwar:

1. durch Herbeiführung eines Entscheids des Bundesgerichts (Kassationshof).
2. durch Einreichung einer Eingabe bei den Eidgenössischen Räten, in der eine ausdrückliche Gesetzesbestimmung betreffend die Befreiung der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften anlässlich der Revision des Stempelgesetzes nachgesucht werden soll.

Um sich über den gegenwärtigen Stand der Dinge ge-nauer zu orientieren, bittet der Vorstand des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen und Wohnungsreform sämtliche Bau- und Wohngenossenschaften, nach-folgende Fragen, der Reihenfolge nach, möglichst rasch, spätestens aber bis Ende Juli, zu beantworten und Herrn Rechtsanwalt Dr. M. Vischer, Freiestrasse 65 in Basel, einzureichen.

- 1) Wie lautet der statutarische Zweck der Genossen-schaft?
- 2) Was für Bedingungen sind für die Mitgliedschaft in Bezug auf Kapitalleistungen aufgestellt?

5) Ist die Dividende auf höchstens 5% oder auf wie viele Prozent des einbezahlten Stammkapitals be-schränkt?

4) Ist die Ausrichtung von Tantiemen an die Genos-senschaftsorgane ausgeschlossen?

5) Soll statutarisch für den Fall der Auflösung der Gesellschaft der nach Rückzahlung des einbezahlten Stammkapitals verbleibende Teil des Gesellschaftsver-mögens gemeinnützigen Zwecken dienen?

6) Werden den Genossenschaftlern oder einem Teil von ihnen laut Statuten besondere Vorteile eingeräumt und wenn ja, was für welche und unter was für Bedin-gungen?

7) Hat die Genossenschaft Stammkapitalanteile nach dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Stempel-abgaben (1. April 1918) ausgegeben? Wenn ja, wieviel und in welchen Jahren?

8) Ist die Genossenschaft zur Entrichtung der Stem-pelabgabe auf Stammkapitalanteilen*) verhalten worden? Wenn ja, für welchen Betrag und in welchen Jahren?

*) Die Stempelabgabe auf Coupons wird auch auf den Dividenden von Genossenschaftsstammanteilen erhoben, selbst wenn die betreffenden Genossenschaften gemäss Art. 17 des Stempelgesetzes von der Emissionsabgabe befreit sind; dagegen wird die Abgabe nicht erhoben, wenn der Ab-gabebetrag weniger als 5 Rappen für je einen Coupon er-gibt (Art. 8 Abs. 3 des Bundesgesetzes betreffend die Stem-pelabgabe auf Coupons). Die Dividenden von Genossen-schaften, die höchstens 5 Prozent Dividende entrichten und Anteilscheine mit einem Nennwert von Fr. 30.— oder we-niger ausgegeben haben, unterliegen daher nicht der Cou-ponabgabe.

Der Zentralvorstand.

DISCUSSION

V.

Das Kleinhaus

Die Einfamilienhaus-Kolonie der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Horgen.

von Architekt Adolf C. Müller, Zürich.

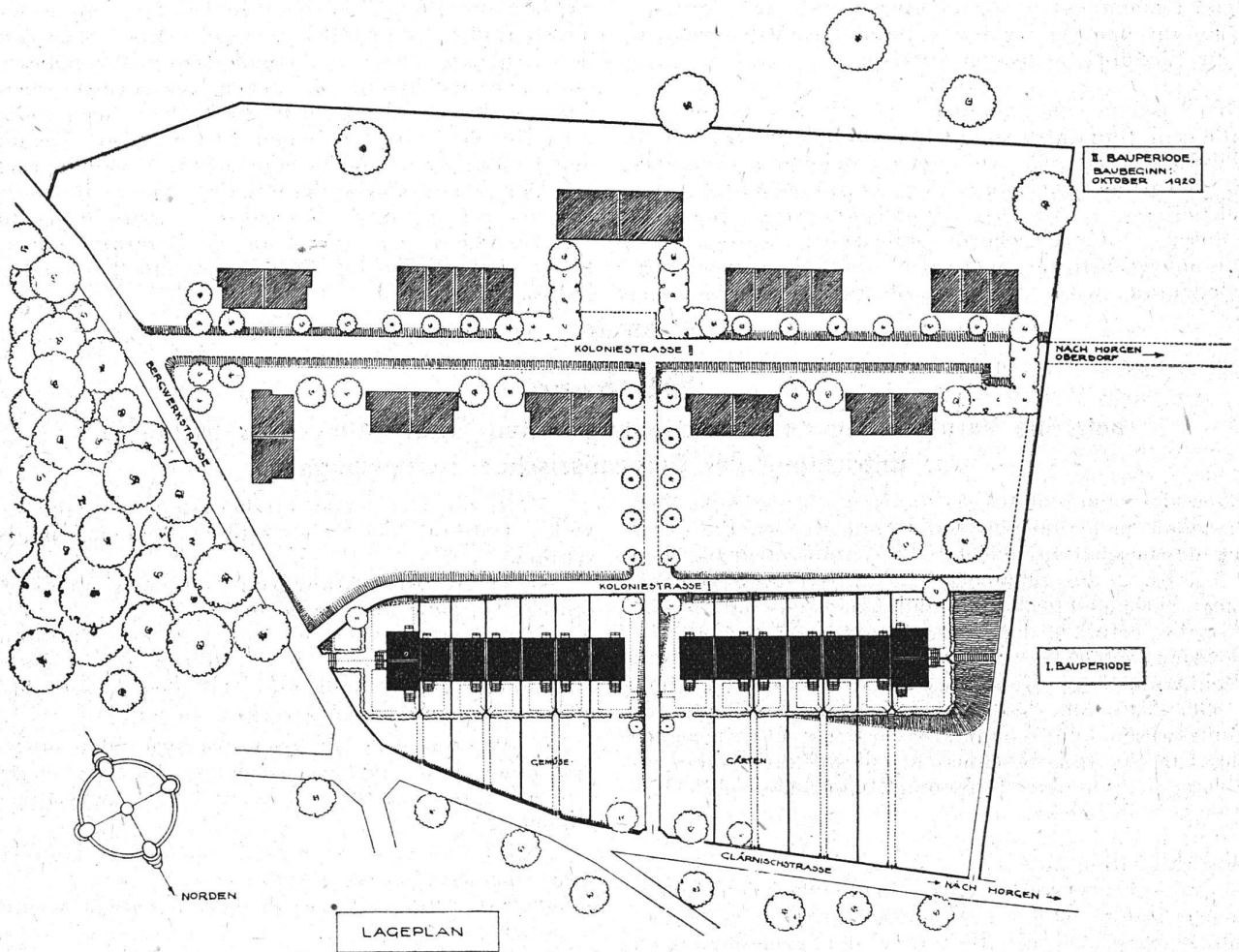
Durch die herrschende Wohnungsnot veranlasst, gründete sich, mit Unterstützung der Gemeindebehörde, die G. B. H. im Jahre 1919. Die I. Bauperiode umfasste 16 Einfamilienhäuser zu 3 und 4 Zimmer. Jedem einzelnen Hause wurde durchschnittlich 300—400 m² Land, incl. Hausflächen, zugeteilt.

Art der Arbeiten:

| | pro Reihenhaus à 4 Zimmer | pro äußeres Eckhaus à 3 Zimmer |
|---|---------------------------|--------------------------------|
| Maurer-, Steinhauerarbeiten etc. | 8475,60 | 6780,50 |
| Zimmerarbeiten | 2480,10 | 1984,05 |
| Spenglerarbeiten | 425,60 | 285,15 |
| Dachdeckerarbeiten incl. Schindelschirm | 1044,60 | 1005,10 |
| Gipserarbeiten | 863,10 | 671,55 |

| | | |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Glaserarbeiten | 950,40 | 818,10 |
| Schreinerarbeiten | 1897,55 | 1518,05 |
| Holzböden | 593,35 | 540,60 |
| Jalousieläden | 261,55 | 203,05 |
| Schlosserarbeiten | 316,50 | 326,75 |
| Sanitäre Installationen | 1608,05 | 1664,15 |
| Elektrische Installationen | 470,05 | 376,05 |
| Beleuchtungskörper | 117,20 | 93,75 |
| Sonnerie | 35,— | 37,20 |
| Kochöfen | 684,85 | 670,— |
| Malerarbeiten | 1055,25 | 844,15 |
| Tapeziererarbeiten | 98,10 | 59,45 |
| Umgebungs- und Gartenarbeiten | 855,— | 670,— |
| Beitrag an Koloniestrasse I | 151,60 | 105,30 |
| Architekten-Honorar u. Bauführung | 1014,— | 811,20 |
| Landerwerb | 1276,30 | 1021,05 |
| Beiträge und Gebühren | 99,25 | 79,45 |
| Bauzinsen | 356,20 | 284,95 |
| Diverses | 403,25 | 337,— |

Frs. 25512,25 20986,60



Unter Annahme, dass die Baukosten heute ca. 20 Prozent unter denjenigen von 1919 stehen, sind die gegenwärtigen Total-Gestehungskosten incl. Land etc. für obige Häuser anzusetzen mit:

Reihenhaus ca. Frs. 21,800.— ohne Subventions-Unterstützung,
 Eckhaus ca. Frs. 17,500.— ohne Subventions-Unterstützung.



Die Finanzierung erfolgte:

| | | | | |
|----------------------------------|------|----------------------|----|------------|
| Genossenschafter bzw. Hausmieter | 10% | der Anlagekosten, | 2% | Zins p. a. |
| Bund und Kanton | 20% | Darlehen d. " | 4% | " p. a. |
| Gemeinde | 15% | der Anlagekosten, | 2% | " p. a. |
| Kantonalbank 1. Hypothek | 25% | " " | 5% | " p. a. |
| | 70% | | | |
| Bund und Kanton | 30% | Beitrag à fond perdu | | |
| | 100% | | | |

Die Jahresmiete beträgt, incl. Abgaben, Steuern und Unterhalt, pro

| | |
|------------------|------------|
| Reihenhaus | Frs. 950.— |
| äusseres Eckhaus | Frs. 760.— |

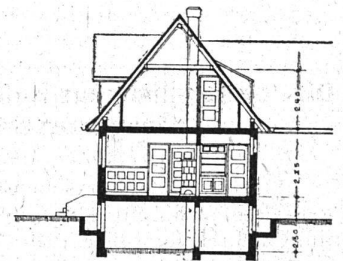
Die Häuser weisen folgende Abmessungen auf:

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Stockhöhen-Kellerräume im Lichten | 2,00 m |
| Waschküche im Lichten | 2,10 m |

| | |
|------------------------------|--------|
| Erdgeschossräume im Lichten | 2,55 m |
| Dachgeschossräume im Lichten | 2,40 m |

Die Flächen-Abmessungen im Reihenhaus sind:

| | |
|---|---|
| Wohnzimmer | 4,00 x 4,20 m oder 16,80 m ² |
| Nebenzimmer | 3,55 x 3,00 m oder 10,65 m ² |
| Küche | 2,60 x 3,00 m oder 7,80 m ² |
| Schlafzimmer Obergeschoss | 3,55 x 4,00 m oder 14,20 m ² |
| Kammer, Obergeschoss mit teilweiser Abschragung | 3,55 x 3,25 m oder 11,50 m ² |



Installationen für Gas, Wasser und Elektrisch. Die Wohnzimmer sind ausgestattet mit Brüstungstäfer,

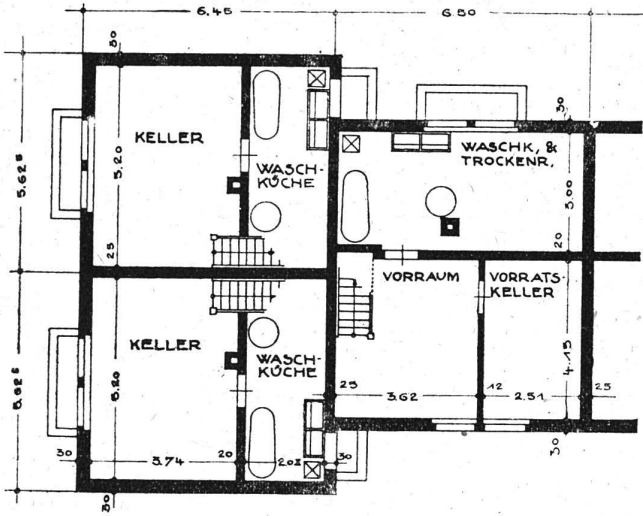
Die Flächen-Abmessungen im Eckhaus sind:

| | |
|---------------------------|---------------|
| Wohnzimmer | 3,90 x 3,80 m |
| Küche | 2,08 x 3,90 m |
| Schlafzimmer Obergeschoss | 3,20 x 4,50 m |
| Kammer Obergeschoss | 3,00 x 1,80 m |

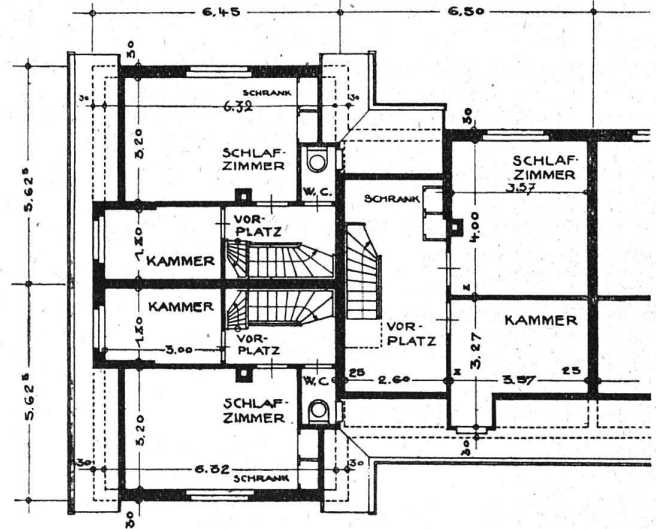
Die Bauausführung umfasst Fundamente und Kellermauerwerk in Beton. Decken über den gesamten Kellern massiv, Fassadenmauerwerk 50 cm stark, aussen Zement-Schlacken — innen Backsteine. Balkenlagen über Obergeschoss und Dachkonstruktion in Holz. Dachdeckung

Wohn- und Schlafzimmern der Eckhäuser, ebenso ist in den Eckhäusern das Küchenbüffet in eine Nische eingebaut. Die Wände der Treppenhäuser sind mit Kalkabrieb verputzt und mit Leimfarbe in verschiedenen Tönen gestrichen. Bei den elektr. Installationen wurden zugleich die Beleuchtungskörper in die allgemeinen Räume jeden Hauses mitgeliefert.

Am Aeussern der Häuser sind Holz-Spalierlatten angebracht zur Bepflanzung und um die Verbindung des Hauses mit den umgebenden Gärten herzustellen. In den Umgebungs- und Gartenarbeiten inbegriffen ist die Planie der Gärten, Erstellung der Hauszugangswege und Treppen, Anlagen je eines Trockenplatzes pro Haus und Pflanzung einer durchlaufenden Grünhecke vor den Hauseingängen, parallel zu der Häuserflucht angeordnet.



mit Schindelunterzug und Falzziegeln. Permanente und äussere Winterfenster. Küchen-, Abort- und Vorplatzböden in Terrazzo. Zimmerböden mit tannenen Riemen, Kellertreppen in Tannenholz, Treppen vom Erd- zum Obergeschoss in Tannenholz mit buchenen Aufritten,



In der Zwischenzeit sind die Häuser zu Eigentum an die einzelnen Mieter übergegangen, unter Berücksichtigung der Subventions-Bedingungen, wonach keine spekulative Ausnützung zulässig ist. Die Sicherheit der Pfandgläubiger ist durch den Uebergang der Häuser an die einzelnen Mieter als erhöht anzusehen, indem die Benützung der Objekte, durch die Eigentümer selbst, sorgfältiger erfolgt als durch die Mieter.

Die vorstehenden Kleinhäuser erbringen wiederum den Beweis, dass mit billigem Bauland die Schaffung von Eigenheimen gegenüber gleichwertigen Wohnungen in Mietskasernenbau möglich ist, ohne grösseren Kapitalaufwand und grössere Zinsbelastung.

PROZSCH

Der künstlerische Wandschmuck.

Von Dr. phil. E. Briner, Zürich.

(Fortsetzung.)

Eine Einzelfrage, die immer wieder unsicher beantwortet wird, ist die Einbeziehung oder Weglassung des weissen Bildrandes (Passepartout). Bei Gemälden kommt diese Frage nicht in Betracht, wohl aber bei Drucken, Kunstblättern und Photographien. Man sollte diese wichtige Einzelheit nicht dem Zufall überlassen, sondern dabei von Fall zu Fall mit Ueberlegung vorgehen. Eine sichere Grundlage ist insofern gegeben, als bei einem graphischen Kunstblatt (Kupferstich, Radierung, Holzschnitt, Lithographie) der weisse Rand des Blattes unbedingt dazu gehört. Graphik wird dadurch hergestellt, dass man mit Platten auf Papier druckt, und der Abzug behält dabei seinen ursprünglichen Papierrand. Daher muss dieser auch mit gerahmt werden. Dieser Rand wird

allerdings beim Einrahmen eventuell beschnitten werden, wenn sich dadurch eine gute Proportion erreichen lässt. Wie viel weisser Rand im einzelnen Fall das beste Verhältnis zwischen Bildrechteck und Rahmen ermöglicht, wird sich mit unbefangenen Geschmacksurteil oder guter Beratung leicht ermitteln lassen. Der weisse Rand gibt der manchmal sehr feinen und gar nicht immer dekorativen graphischen Arbeit den ruhigen Flächengrund; er isoliert die Bildarstellung und verstärkt ihre Wirkung. — Doch für den Wandschmuck kommt nicht nur Originalgraphik in Frage, sondern vor allem der künstlerische Reproduktionsdruck, die Nachbildung von Gemälden. Auch in diesem Falle wird der weisse Rand seine gute Wirkung tun, wenn es sich um dunkle Gravüren handelt, die auf einen einzigen Ton gestellt sind. Bei stark farbi-