

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

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

Heft 9

PDF erstellt am: **25.09.2024**

### **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.

25 cm aussen und 5 cm Schlacken-Hohlsteinplatten innen mit 1 cm Luftraum, total 32 cm  
Zwischentragwände in Backsteinmauerwerk 12 cm  
Scheidewände in Schlackensteinen 6 cm  
Decke über Keller: Hourdis zwischen T-Balken  
Decke über Erdgeschoss: Holzbalkendecke mit Schiebboden und Schlackenauffüllung.  
Dacheindeckung: Biberschwanz-Doppeldach.

#### Ausbau:

Kellerboden, in Vorplatz und Waschküche: Cementboden mit Ueberzug, übrige Keller Kiesschüttung.  
Parterrezimmer: buchene Langriemen.  
Parterre-Corridor: buchene Langriemen  
Küche: Ruchmittelplatten.

1. Stock tannene Langriemen.

Dachstockzimmer und Vorplatz: tannene Langriemen.  
Waschküche mit Kupferherd, Waschtrog und Bade-Einrichtung am Waschherd angeschlossen.

Küche: Gasherd, grosses Zimmer im Parterre: Kochofen.

Fenster mit Winterfenster; Fenster in Küche, Vorplatz und Bad mit Doppelverglasung.

In der VI. Bau-Etappe sind zum Teil elektrische Warmwasser-Boiler à 100 Liter zur Ausführung gelangt.

(Schluss folgt)

### Behördliche Massnahmen. - Mesures officielles.

**Horgen.** Beschluss der Gemeindeversammlung Horgen vom 29. August 1926 hat beschlossen, an dem Bau von 12 Wohnungen im Gesamtanlagewert von Fr. 200000, die II. Hypothek im Betrage von Fr. 60,000.—, zu 5% unkündbar so lange zu übernehmen, bis die zu erstellenden Häuser im Besitze der gemeinnützigen Baugenossenschaft Horgen verbleiben. Die Schuld ist mit 0,5% zu amortisieren.

#### Behördliche Massnahmen.

**Oerlikon.** Als Vorort von Zürich und als Industrieort hat Oerlikon seit 1919 stets gegen die andauernde Wohnungsnot zu kämpfen gehabt. In den Jahren 1919, 1921 und 1923 wurden besondere Aktionen durchgeführt, und durch die Gemeindebeschlüsse vom 3. Februar 1924 und 1. Februar 1925 wurden weitere Fr. 359,000.— zur Gewährung von II. Hypotheken bewilligt, wodurch 92 Wohnungen geschaffen werden konnten. Ausserdem wurde durch Abgabe von Gemeindeland die private Bautätigkeit gefördert.

Am 4. Oktober 1925 hat die Gemeindeversammlung auf neue Fr. 200,000.— zur Ausrichtung von II. Hypotheken beschlossen, da es fortgesetzt an billigen Wohnungen mangelte. Für die Verteilung dieses Kredites war nachstehendes «Regulativ zur Bekämpfung der Wohnungsnot» massgebend:

1. Die Gemeinde gewährt den Erstellern von Mehrfamilienhäusern mit Kleinwohnungen zu einem Jahres-Mietzins von höchstens ca. Fr. 800.— für Zweizimmerwohnungen und höchstens Fr. 1000.— bis 1100.— für Dreizimmerwohnungen Darlehen im Betrage von 25 Prozent der Anlagelkosten, bei einem Kapitalvorgang von maximal 65 Prozent.

2. Bleiben die Erstellungskosten der Bauten unter dem Voranschlag, so ist das Darlehen entsprechend herabzusetzen. Bei Ueberschreitung des Voranschlages erhöht sich dagegen der festgesetzte Höchstbetrag auch dann nicht, wenn damit die Belehnungsgrenze von 85—90 Prozent des Anlagewertes nicht erreicht werden sollte.

3. Der Gemeinderat ist ermächtigt, an Gesellschaften und Private zum Zwecke der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen im Sinne von Ziffer 1 Gemeindeland zu reduzierten Preisen abzugeben.

4. Die in Ziffer 1 erwähnten Darlehen werden zu einem Zinsfuss von 4—4½ Prozent gewährt.

Dem Gemeinderat bleibt vorbehalten, den Zinsfuss je nach der allgemeinen Lage des Geldmarktes auf 1. April und 1. Oktober durch sechsmonatliche Voranzeige neu festzusetzen.

Der Zins läuft von der Ausrichtung der einzelnen Teilbeträge des Darlehens an.

5. Zur Sicherung des gewährten Darlehens errichtet der Darlehensempfänger zu Gunsten der Gemeinde Oerlikon eine der I. Hypothek unmittelbar nachgehende Grundpfandverschreibung im 2. Rang.

An die II. Hypothek ist eine jährliche Amortisation von einem Prozent der Kapitalsumme der I. und II. Hypothek zu leisten.

6. Die Gemeinde kann das Darlehen erst nach Ablauf von 10 Jahren und zwar durch täglich freistehende halbjährliche Kündigung zurückfordern.

Die Schuldnerin ist jederzeit berechtigt, das Kapital nach vorangegangener sechsmonatlicher Kündigung zurückzuzahlen.

Bei unpünktlicher, nicht im Verfallsmonat geleisteter Verzinsung und Amortisation, bei unpünktlicher Verzinsung der Kapitalvorstände oder bei mangelhafter Instandhaltung der Unterpfände, ist die Gemeinde jederzeit, d. h. auch vor Ablauf von 10 Jahren, zur Kündigung der Hypothek auf 6 Monate berechtigt.

Der Gemeinde steht das Recht zu, die Vorlage der Zinsquittungen für das vorgehende Kapital zu verlangen.

7. Beim Verkauf eines durch die Gemeinde belehnten Hauses wird die II. Hypothek sofort zur Rückzahlung fällig.

8. Die Ausrichtung des Darlehens erfolgt zur einen Hälfte nach Eindeckung der Bauten und zur andern Hälfte nach Vollendung derselben gegen Errichtung der Grundpfandverschreibung bezw. nach Ablauf der Frist zur Anmeldung von Bauhandwerker-Pfandrechten und nach Erbringung des Ausweises darüber, dass das vorgehende Hypothekendarlehen ausbezahlt und für die Bauten verwendet worden ist.

9. Vor Ausrichtung des Darlehens ist der Ausweis zu leisten, dass das nach der kommunalen Hypothek erforderliche Restkapital aufgebracht, oder dessen Beibringung gesichert ist.

10. Die Ausrichtung des Darlehens erfolgt nur, wenn die vom Gemeinderat angeordnete fachtechnische Aufsicht (Bauamt) durch die Darlehensempfängerin im vollen Umfange anerkannt und deren Anordnungen in allen Teilen nachgelebt wurde.

11. Das Darlehen ist in erster Linie zur Bezahlung der Bauhandwerker zu verwenden.

12. Die Arbeiten sind nur an in der Schweiz und unter annähernd gleichen Bedingungen an in der Gemeinde Oerlikon niedergelassene Firmen zu vergeben.

13. Der vom Gemeinderat angesetzte Termin bezüglich der Fertigstellung der Bauten ist genau einzuhalten.

14. Für Genossenschaften gelten noch folgende besondere Bestimmungen:

a) Eine Dividende auf das Genossenschaftskapital darf erst ausbezahlt werden, wenn die üblichen Abschreibungen gemacht sind.

b) Die Auszahlung einer Dividende ist unter den genannten Voraussetzungen nur bis zum Betrag von 5 Prozent statthaft.

c) Das Stammkapital einer Genossenschaft darf während des Bestandes der II. Hypothek zu Gunsten der Gemeinde Oerlikon ohne Zustimmung des Gemeinderates nicht verringert werden.

d) Die Statuten und spätere Aenderungen sind dem Gemeinderate zur Genehmigung vorzulegen.

e) Auf Verlangen ist dem Gemeinderat eine angemessene Vertretung im Vorstand der Genossenschaft und in der Kontrollstelle einzuräumen.

15. Der Darlehensempfänger gestattet der Gemeinde die jederzeitige Kontrolle über die Höhe der Mietzinse und den Unterhalt der Häuser, sowie über die Innehaltung aller weiteren Statuten- und Vertragsbestimmungen.

16. Die Mietzinse dürfen die Selbstkosten einschliesslich der Verzinsung und einer angemessenen Tilgung des Kapitals nicht und die in Ziffer 1 festgesetzten Höchstansätze keinesfalls übersteigen und während der Dauer des Bestehens einer Belehnung durch die Gemeinde nicht erhöht werden.

17. Bei Nichterfüllung oder Nichteinhaltung der vorstehenden Verpflichtungen und Vorschriften steht der Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, das Recht zu, das Darlehen jederzeit auf 6 Monate zur Rückzahlung zu kündigen, selbst wenn die feste Laufzeit noch nicht beendet ist.

### Haus und Garten. - Maison et jardin.

Was wir den Sommer über gehegt und gepflegt haben, das reift nun heran. Gar manches ist aber der nasskalten Witterung wegen zurückgeblieben und manche Beete sind nicht so bestanden, wie sie eigentlich sein sollten. Nützen wir die leeren Beete noch gut aus und säen wir noch Gemüse, die dieses Jahr noch einen Ertrag versprechen. Es sind nicht mehr viele, aber doch noch einige. Notwendig ist aber beim Umgraben eine gute Düngung, der Boden muss fett sein, sonst fehlt der Trieb.

Monatsrettiche und Gartenkresse können auf fettem Boden gesät, noch einen prächtigen Ertrag abwerfen. Gartenkresse,

ein feines Gemüse und angenehmer Salat, sollte man von Anfang September bis Oktober jede Woche ein Beetchen ansäen. Sie wird im Herbst schöner und besser als im Frühjahr.

**Winterspinat** kann — in fetten Boden gesät — noch einmal geschnitten werden. Im Frühling sind dann noch zwei schöne Schnittre zu erwarten.

**Früh- oder Pflücksalat** überwintert in milden Lagen oft ausgezeichnet, er kann unter Umständen im Herbst ebenfalls noch einmal geschnitten werden, worauf er dann im Frühling einen reichen Ertrag abwirft.

Man vergesse nicht ein kleines Beetchen Petersilie im September anzusäen. Die alten Pflanzen schießen bekanntlich im Frühling auf und da ist man dann froh über die im Herbst

angesäte Petersilie, die im Frühjahr sehr schöne, weiche und wohlschmeckende Blätter bildet.

Im übrigen lassen wir unsere Gedanken durch den Winter hindurch dem Frühling zu schweifen und uns schon überlegen, wie wir es nächstes Jahr mit dem Garten halten wollen. In nicht gar zu kalten Lagen überwintern, im September gesät, der Garten- oder Feuermohn ganz gut, aber auch Mimulus Silenen, Iberis, Asperula und Reseda ertragen eine ganz ordentliche Kälte und blühen im Frühling natürlich viel früher, als wenn man sie erst dann in den Boden bringt. Die ersten Blümchen sind es, welche im Frühling die grösste Freude machen. Billis und Denkemein gehören auch dazu, sie sollten in keinem Garten fehlen. Man Sorge auch rechtzeitig für Deckmaterial.

## Verbandsnachrichten - Nouvelles des Sections

### Mitteilungen des Zentralvorstandes.

**Rundfrage:** Eine grössere Unternehmung, welche seit 1906 mehrere hundert Wohnungen erstellt hat, möchte ihre Kosten der Wohnungsreparaturen vergleichen mit denjenigen anderer Gesellschaften und Genossenschaften. Insbesondere interessiert sie sich um die Angaben von Kolonien aus den Jahren 1906—1912.

Es handelt sich hier um eine interessante Frage grundsätzlicher Art, die für alle sorgfältig rechnenden Genossenschaften bedeutungsvoll ist. Deshalb ersuchen wir die Genossenschaften und Gesellschaften, uns nähere Angaben über die Unterhaltungskosten von Wohnungen und Häusern aus der Zeit vor dem Krieg und auch nach dem Krieg zu machen, z. B. durch Einwendung von Abrechnungen über jährliche Reparaturen oder auch durch blosse Vorlage von Jahresberichten, aus denen der Umfang der Unterhaltungskosten ersehen werden kann. Wir bitten Sie um baldige Vorlage des Materials an Dr. H. Peter, Kaspar Escherhaus, Zürich.

Der Zentralvorstand.

### Mitteilung.

Folgende Genossenschaften sind unserem Verbands begetreten:

**Baugenossenschaft Kilchberg.** — **Baugenossenschaft Rotachstrasse, Zürich.** — **Baugenossenschaft S. B. B. Beamter, Luzern.** — **Allgemeine Baugenossenschaft Luzern.** — **Mieterbaugenossenschaft Wädenswil.**

Der Zentralvorstand.

### Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur.

Vor kurzem ist der IV. Bericht und Rechnung der Allgemeinen Baugenossenschaft Winterthur für das Geschäftsjahr vom 1. April 1925 bis 31. März 1926 erschienen. Er gibt einen Ueberblick über die ganze bisherige Bautätigkeit und kann daher allgemeines Interesse beanspruchen.

In der I. Bauperiode von 1923—1924 erstellte die Genossenschaft an der Giesserstrasse, der Lindenstrasse, am Deutweg und in Oberwinterthur 10 Doppelwohnhäuser mit zusammen 48 Wohnungen zu 2—4 Zimmern im Gesamtanlagewert von Fr. 808,450.—.

Die II. Bautappe der Jahre 1924—1925 charakterisiert sich durch die Konzentration der ganzen Bautätigkeit an einem Ort, den Bleichewiesen. Dadurch ist eine interessante Kolonie von 15 Doppelwohnhäusern mit 81 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen entstanden, die wir bald in unserm Organ in Wort und Bild darzustellen hoffen. Das Bauland war von der Stadt Winterthur zum günstigen Preis von 4 Fr. pro m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt worden. Die gesamten Baukosten betragen hier 1,25 Mill. Franken. Bei beiden Bauperioden hatten Bund, Kanton und Gemeinde Subventionen gewährt. Die Mietzinse betragen Fr. 400—500 für 2-Zimmer-, Fr. 950—1050 für 3-Zimmer-, und Fr. 1200—1280 für 4-Zimmerwohnungen.

In den Jahren 1925—1926 wurde eine neue Kolonie begonnen im Hinterwiesliareal mit 7 Dreifamiliendoppelhäusern und 7 freistehenden Zweifamilienhäusern. In der gleichen Zeit wurden ein Dreifamilienhaus an der Wülflingerstrasse und 2 Dreifamilien-Doppelhäuser an der Langgasse erstellt. Im ganzen wurden 58 Dreizimmerwohnungen gebaut zum Preis von 950 bis 970 Fr. Für die Miete eines Mansardenzimmers wird jährlich ein Zuschlag von 160 Fr. verrechnet. Diese Bauperiode ist noch nicht abgeschlossen.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur hat somit bisher 187 Wohnungen in einer relativ kurzen Zeitspanne erstellt; sie kann mit dieser Leistung zufrieden sein. Dass da-

mit einem grossen Bedürfnis begegnet wurde, geht u. a. auch aus der Mitteilung im Bericht hervor, «dass alle Wohnungen ohne Bekanntmachung in den Tagesblättern innert kürzester Frist schlanken Absatz fanden. Ueber 50 Interessenten mussten abgewiesen werden. Selbst heute haben wir noch täglich Nachfragen nach Wohnungen zu erledigen». Es sei somit «Tatsache, dass die Wohnungsnot wohl etwas gemildert, aber leider zum Nachteile der geplagter Mieter noch nicht behoben ist».

### Allgemeine Baugenossenschaft Zürich.

Am Montag, den 20. September 20 Uhr findet im Volkshaus Zürich 4, gelber Saal, die nächste Vertrauensmänner-Versammlung statt. Wir laden hiermit alle Mitarbeiter, Vertrauensleute, Mieter und einen weiteren Kreis von interessierten Mitgliedern der A. B. Z. höflich ein, recht zahlreich an diese Versammlung zu erscheinen. Wir haben schon in der letzten Nummer dieses Blattes darauf hingewiesen, dass uns Genossenschaftler Fabrikinspektor Nationalrat Joh. Sigg über den Ideengehalt der Genossenschaft referieren wird. Der Referent, unsern Freunden und Mitgliedern bekannt, auch als Förderer der Baugenossenschaften, wird uns einen Vortrag halten über bessere Pflege des Innenlebens der Baugenossenschaften.

Wir wissen alle, dass in diesem Punkte auch bei uns noch vieles nicht so ist, wie es sein könnte und sollte, und sind gespannt die Vorschläge des Referenten zu vernehmen. Seine stets interessanten Ausführungen werden den Versammlungsbesuchern, Männern und Frauen, wohl hinreichend Gelegenheit bieten, die Diskussion zu benützen. Die Diskussion regt an, bringt frisches Lebens. Wenn das Ergebnis dann bei allen der feste Vorsatz ist, soviel als nur möglich in wahren genossenschaftlichen Geist zur Hebung des Gemeinschaftslebens beizutragen, wird auch diese Veranstaltung wieder ihren Zweck erfüllt haben. Tätige und die A. B. Z. fördernde Mitglieder, haltet diesen Abend: Montag, 20. September für unsere Vertrauensmännerversammlung frei. Sorget für einen recht guten Besuch. — Für die Propagandakommission der A. B. Z. J. H.

### Eisenbahnerbaugenossenschaft Biel.

Der Vorstand der E. B. G. befasste sich anlässlich 3 Sitzungen mit sehr wichtigen Fragen. Bekanntlich besteht für die Stadt Biel immer noch das Bedürfnis der Erstellung von Wohnhäusern für kinderreiche Familien. Es ist eine bekannte Tatsache, dass es einem Familienvater manchmal schwer ankommt eine passende Wohnung zu finden, wenn er eine zahlreiche Kinderschar sein eigen nennt. Da muss die Stadt eingreifen. Aus diesem Grunde befasste sich der Gemeinderat von Biel schon öfters mit der Frage der Erstellung von Wohnungen für solche Familien, ohne aber zu einem Ziele zu gelangen. Da die Stadt den kommunalen Wohnungsbau ablehnt, ging sie auf die Suche nach einer geeigneten Korporation, die die nötigen Erfahrungen besitzt und geneigt wäre Bau und Verwaltung eines zu erstellenden Baublockes zu übernehmen. Für die Stadt käme nur genügende Subvention und Sicherstellung der Finanzierung in Frage. Die Behörden der E. B. G. Biel an die das Ersuchen um Übernahme der Aufgabe gestellt wurde, hatten sich mit der Frage zu befassen, ob wir aus dem bisherigen Rahmen der Selbstversorgung heraustreten und unsere Erfahrungen in den Dienst einer weiteren Öffentlichkeit stellen wollten. Der Vorstand und eine Spezialkommission kamen zum Schlusse, den Gemeindebehörden der Stadt Biel unsere Dienste anzubieten durch Uebernahme der Erstellung und Verwaltung nach zu treffenden Vereinbarungen. Die Behörden der Stadt Biel werden sich mit unseren