

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 5 (1930)

Heft: 2

Artikel: Vom genossenschaftlichen Wohnungsbau in Thalwil

Autor: Moser, E.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100484>

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: 19.02.2026

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

durch Kapitalbeteiligung mit mässigem Zinsfuss und durch Hingabe von Land zu Bauzwecken in Aussicht nahm. Bis zum Kriegsausbruch bewegte sich die Tätigkeit auf Grund dieses Programmes noch in bescheidenem Rahmen.

II. Der Einfluss des Weltkrieges. Der Weltkrieg brachte in der Schweiz eine fast ebenso vollständige Stockung des Mietwohnungsbaues wie in den kriegsführenden Staaten, nicht zufolge Vorschriften der Landesbehörden, sondern unter dem Diktat wirtschaftlicher Faktoren.

Zunächst hatte der Stillstand der Bautätigkeit für die Mieter keine nachteiligen Folgen, denn in den Jahren 1914 und 1915 bewirkte die Abwanderung zahlreicher Ausländerfamilien eine beträchtliche Zunahme der Leerwohnungsvorräte und in Verbindung damit einen Rückgang der Mietzinse, so in Zürich, auch in St. Gallen und Genf. Der Verbrauch dieser Vorräte erfolgte in sehr verschiedenem Tempo. Die Stadt Bern als Sitz der Landesregierung und der Gesandtschaften verzeichnete eine rasch wachsende Wohnungsnotfrage, die in kurzer Zeit zu einer ausgesprochenen Wohnungsnot führte. Im Jahre 1917 trat auch in Zürich und Basel und in zahlreichen anderen Orten Wohnungsnot ein. Genf als Grenzstadt und Zentrum der Uhrenindustrie sowie St. Gallen als Stickereimetropole litten ausserordentlich unter den Wirkungen des Krieges und hatten fast während der ganzen Zeit eher zu viel als zu wenig Wohnungen.

Trotz der immer allgemeineren und immer drückenderen Wohnungsnot ruhte der erwerbswirtschaftliche Wohnungsbau

während der Kriegsjahre und weit darüber hinaus, weil die bis 1920 stets wachsende aussergewöhnliche Verteuerung der Baukosten den Mietwohnungsbau als unrentabel erscheinen liess. Die Entwicklung des Berner Baukostenindex ergibt sich aus den nachstehenden Zahlen, denen zum Vergleiche die Prozentsätze des Berner und des Zürcher Mietindex beigefügt sind.

Tabelle B

Baukosten- und Mietindex
in verschiedenen Schweizer Städten

Jahr	Berner Baukostenindex	Berner Mietindex	Zürcher Mietindex
1915	100	100	100
1920	276	132	135
1921	255	152	146
1922	202	167	151
1923	200	174	156
1924	199	181	164
1925	176	187	173
1926	172	191	184
1927	170	193	194

Erst von 1924 an, als sich die Materialkosten und die Arbeitslöhne zu stabilisieren begannen und ein wesentliches Sinken der Baukosten nicht mehr zu erwarten war, erfolgte eine kräftige Wiederbelebung des nicht aus öffentlichen Mitteln unterstützten Wohnungsbaues.

(Forts. folgt.)

Vom genossenschaftlichen Wohnungsbau in Thalwil

Von E. Moser, Präsident der gemeinnützigen Baugenossenschaft, Thalwil

Nachdem der einige Jahre hindurch in Thalwil gepflegte kommunale Wohnungsbau starke Opposition fand, kam im Jahre 1924 aus Arbeiterkreisen die Initiative zur Gründung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Thalwil. Es war der verstorbene Präsident der A. B. Z., Herr H. Hintermeister, Zürich, der es übernahm, seinerzeit das erste Referat über Wohnungsbaugenossenschaften zu halten. Seine Gedanken fielen auf fruchtbaren Boden, wenn auch aus lokalen Gründen ein selbständiges Vorgehen vorgezogen wurde. Die Genossenschaft, in deren 7-gliedrigem Vorstande der Gemeinderat mit 2 Mitgliedern vertreten ist, hat die Tätigkeit im Jahre 1924 aufgenommen und seither in ununterbrochener Tätigkeit 10 Mehrfamilienhäuser und 23 Einfamilienhäuser erstellt mit insgesamt 108 Wohnungen. Davon sind 21 Zweizimmerwohnungen, 34 Dreizimmerwohnungen, 40 Vierzimmerwohnungen und 13 Fünfzimmerwohnungen. Diese Bautätigkeit hat geholfen, dass die Notunterkünfte, die die Gemeinde in der Zeit des grössten Wohnungsmangels schaffen musste, frei wurden und dass zugleich Familien aus ungesunden und unwürdigen Wohnungen heraus genommen werden konnten. Schade nur, dass nicht eine Wohnkontrolle im Kanton Zürich die gesetzlichen Mittel schafft, um eine Anzahl dieser Lokale zu verbieten, solange sie nicht entsprechend neu hergerichtet werden!

In den Jahren 1924—27 wurde die Wohnkolonie Kuppelstrasse erstellt. Sie umfasst 4 Mehrfamilienhäuser mit je 2 Wohnungen à 4, 3 und 2 Zimmern zu Mietpreisen von Fr. 1000.—, Fr. 800.— und Fr. 600.—, Balkonwohnungen je Fr. 50.— mehr. Daneben wurden 6 Doppelinfamilienhäuser zu 4 und 5 Zimmern erstellt.

Die zweite Wohnkolonie wurde in den Jahren 1927—29 in der Langrütli am Pilgerweg erstellt. Wie aus den Bildern ersichtlich ist, wurde das ob der Bahnlinie zwischen Rüschlikon und Thalwil gelegene Baugrundstück mit 6 Baublöcken überbaut. Es sind wiederum 4 Mehrfamilienhäuser und 5 Einfamilienhäuser in 2 Blocks. Die zwei zuerst gebauten Mehrfamilienhäuser enthalten übereinander je 2 Vier- und Dreizimmerwohnungen und im Dachstock 2 Zweizimmerwohnungen. Die später erstellten Mehrfamilienhäuser erhalten je 2 Vier- und 4 Dreizimmerwohnungen. Entsprechend der Nachfrage wurde gesucht, die Dachwohnungen zu Dreizimmerwohnungen auszubauen. Die ganze Kolonie

enthält 29 Wohnungen, davon 5 in den Einfamilienhäusern zu 5 Zimmern.

Architektur und Bauleitung waren der erfahrenen Architekturfirma Müller & Freitag in Thalwil anvertraut. Mit Liebe und Verständnis wurde die Aufgabe, möglichst praktische, einfache und billige Wohnungen zu erstellen, zu lösen gesucht.

Die Gemeinde Thalwil leistete dabei wertvolle Hilfe, indem sie den Ankauf des Landes übernahm und damit auch die Erstellung der nötigen Strassen. Das Land wurde der Genossenschaft dann nach Bedürfnis verkauft zu Fr. 6.— pro m², d. h. mindestens Fr. 2.— unter dem Gestehungspreis. Auf ein Mehrfamilienhaus entfallen durchschnittlich 1170 m² Land, sodass neben den Weganlagen und der Waschhängeneinrichtung jedem Mieter noch reichlich Garten zur Verfügung steht. Auf die Einfamilienhäuser entfallen im Durchschnitt 346 m² Land.

Die Ausführung der Bauten ist eine einfache und doch ist auf die Wohllichkeit weitgehend Rücksicht genommen. In zweien der Mehrfamilienhäuser ist jede Wohnung mit einem Bad im Abort versehen, während bei den andern nur eine Badegelegenheit in der Waschküche eingerichtet wurde. Außerdem ist jede Wohnung mit einem elektrischen Warmwasserboiler von 30 Liter Inhalt versehen. Dabei ist der Gestehungspreis, wenn mit dem billigen Nachtstrom der E. K. Z. erwärmt wird, mit ca. 15 Cts. für 30 Liter Wasser, bescheiden.

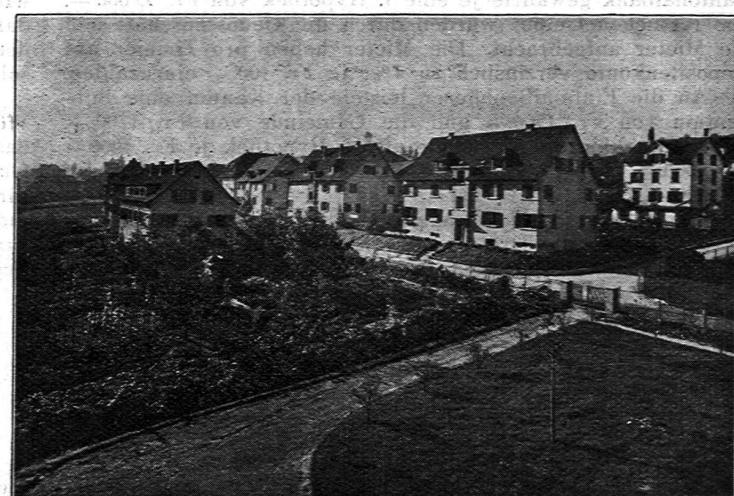
Die Anlage- und Baukosten der Mehrfamilienhäuser betragen inklusive Landkauf und Umgebungsarbeiten im Durchschnitt Fr. 96 696.50.—. Der Preis pro m² variiert von Fr. 49.89 bis Fr. 51.87. Auf die reinen Baukosten ohne Landverkauf etc. bezogen, stellt sich der Preis auf Fr. 45.— bis 46.— pro m².

Die Baukosten der Einfamilienhäuser à 5 Zimmer variieren von Fr. 25 786.— (Mittelhaus) bis Fr. 27 883.— (Eckhäuser).

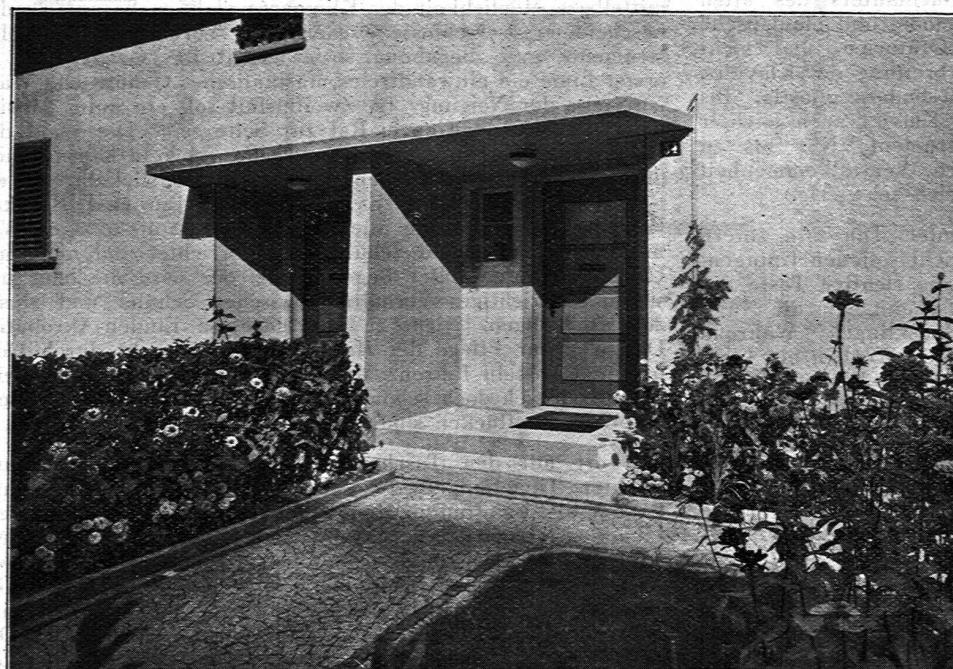
Für die Finanzierung kam uns die Subventionierung durch Kanton und Gemeinde sehr zu statten. Kanton und Gemeinde leisteten pro Mehrfamilienhaus eine Subvention à fond perdu von je Fr. 10 000.— oder total Fr. 20 000.—. Dazu übernahm die Gemeinde Thalwil noch die II. Hypothek von Fr. 15 000.— bis Fr. 17 000.— zum Zinsfuss von 5%. Die

die möglichst allgemeinheitlich zu gestalten, das entdeckt die Jahrzehnte zeigt, so der wohnliche und gesellige Charakter einer Gemeinnützigen Baugenossenschaft kann sich nicht leicht verlieren.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Thalwil ist eine der ältesten und größten in der Schweiz. Sie wurde 1898 gegründet und hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer der bedeutendsten Baugenossenschaften der Schweiz entwickelt. Sie verfügt über eine reiche Erfahrung im Bau von Mehrfamilienhäusern und Einzelhäusern.



**Mehrfamilienhäuser der
Gemeinnützigen Baugenossenschaft
Thalwil**



**Eingang zu Einfamilienhäusern
der Gemeinnützigen
Baugenossenschaft Thalwil**



**Mehrfamilienhäuser der
Gemeinnützigen Baugenossenschaft
Thalwil**

Kantonalbank gewährte je eine I. Hypothek von Fr. 55 000.—. Die restlichen Gelder wurden durch die Genossenschaft und die Mieter aufgebracht. Die Mieter haben pro Zimmer auf Depositenkonto verzinslich zu 4%, je Fr. 100.— einzuzahlen.

An die Einfamilienhäuser leistete der Kanton eine Subvention von Fr. 1500.— und die Gemeinde von Fr. 1700.—. Dazu übernahm die Gemeinde als II. Hypothek je Fr. 4000.— bis 5000.— zu 5%. Die Anzahlung der Käufer betragen Fr. 4.—6000.—.

Die Mietzinse betragen für die 4 Zimmerwohnungen Fr. 1015.—, für die Dreizimmerwohnungen Fr. 815.— und für die Zweizimmerwohnungen Fr. 615.—. Für Bad und Balkon

wird ein Zuschlag von je Fr. 50.— berechnet. Es ergibt sich damit eine Verzinsung des Anlagewertes von ca. 7%, was den richtigen und guten Unterhalt der Häuser gewährleisten sollte.

Zum Schlusse sei noch darauf hingewiesen, dass diese Wohnkolonie eine wertvolle Ergänzung finden wird dadurch, dass die Gemeinde Thalwil in nächster Zeit ein anstossendes Grundstück zu einer öffentlichen Anlage mit Tummelplatz für Kleinkinder ausbauen will. Die weitsichtige direkte und indirekte Förderung des Wohnungsbaues und damit des gesunden Wohnen durch die Gemeinde Thalwil verdient, hier besonders anerkannt zu werden.

Musik im Hause

von Hermann Odermatt

IV. Was für ein Instrument?

Noch vor kurzem war das Klavier das Instrument, das die Hausmusik diktatorisch beherrschte. Die technische Vollkommenheit der alten scheppernden Drahtkommode förderte eine Massenproduktion dieses Nachläufers des alten Cembalo. Akkordliche Stützung der Melodie und pianistische Ausbeutung der Opern-, Operetten-, Oratorien- und nicht zuletzt der Schlagermusik war der Verbreitung des Klaviers, das vornehmlich in Akkorden lebt, besonders günstig. Bis zu einer gewissen Stufe lässt sich das Klavier auch leichter bewältigen als irgend ein Streichinstrument. Nur bis zu einer gewissen Stufe, denn wer nach Vervollkommenheit strebt für den ist jedes Instrument gleich schwierig.

Das Klavier bringt den abgestimmten Ton mit, sofern es nicht verstimmt ist, was zu seinen nicht seltenen Untugenden gehört. Der Schüler braucht nur die richtige Taste anzuschlagen und der gewünschte Ton erscheint, wie die Nummer am Registratur der elektrischen Hausklingel. Während ein musikalisches Kind schon nach einigen Wochen ein Liedlein oder Tänzlein ganz artig auf dem Piano herleiert, müht sich der gleichaltrige junge Fiedelmann noch mühsam ab mit der Suche nach dem reinen Ton und mit den krächzenden Tücken des Bogens und der Saite. Das Klavier ist das bequemere, die Geige das vornehmtere Instrument. Das Klavier ist williger, die Geige spröder. Das Klavier biedert sich dem Spieler, auch dem mittelmässigsten rascher an. Die Geige ist eine verschlossene Schöne, die erobert und erkämpft werden will. Wer allerdings einmal die Gunst der Geige erworben hat, der wird von ihr wie von einer Sirene bezaubert. Sie offenbart ihm immer tiefer die Schönheit ihrer unergründlichen Seele. Das Klavier verfällt rascher als einem oft lieb ist dem Gesetz der Abnutzung. Wie jeder Apparat, der einem raffinierten Mechanismus sein Aufkommen verdankt. Die Geige hingegen, wenn sie aus edlem Holz und aus Künstlerhänden stammt, verjüngt sich immer wieder in ihrem eigenen Ton. Jahrzehnte und Jahrhunderte der künstlerischen Zwiesprache sind für sie Quellen steter Verjüngung. Sie ist die einzige alte Jungfer, die alle tausendwöchigen, herausgeputzten Kolleginnen in der Schönheitskonkurrenz sieghaft schlägt. Das Klavier entfernt sich von Jahr zu Jahr vom Spieler. Das Gesetz der abnehmenden Reizempfindung und des Alters schafft die Distanz. Die Geige nähert sich immer mehr dem Musizierenden. Sie blüht auf wie eine nie verwelkende Rose und lässt den Geiger nimmer los. Das Klavier lässt sich leicht erobern, aber auch leicht wieder vergessen. Die Geige spinnt die Zauberfäden immer fester um den Nacken des Geigers. Die Seele des Klaviers reicht kaum einige Meter unter die schillernde Oberfläche. Die Seele der Geige ist unergründlich tief versenkt in die Wasser menschlicher Empfindung. Das Klavier ist ein schwerfälliger Dickwanst, der behäbig an die Wand lehnt und sich nur ungern dislozieren lässt. Es hat ein unheimliches Beharrungsvermögen, bleibt am liebsten dort, wo es einmal hingestellt worden ist. Es mag nicht auf Reisen gehen und überlässt gerne dem Konkurrenten die Stellvertretung. Die Geige hingegen ist beweglich, leichtfüssig. Sie geht überall mit, ist eifersüchtig, wie eine liebende Frau.

Klavier oder Geige? Diese Frage beschäftigt immer wieder musikalische Eltern. Man lasse nur wirklich musikalisch begabte Kinder an beide Instrumente heran. Lässt man den Kindern freie Wahl, so entscheiden sie sich meist für das Klavier. Das Monströse seine Baus, die unmittelbare Möglichkeit des Klipperns zieht mehr an, als das bescheidene, verschlossene Geiglein. Verlangen beide Instrumente gute Begabung so erheischt die Geige doch in erster Linie ein einwandfreies musikalisches Gehör. Die Wahl ist Sache der Neigung. Im Zweifelsfall soll ein guter Musikpädagoge mit erfahrenem Rat zur Seite sein. Die Wahl des Lehrers ist überhaupt eine Hauptsache. Ja kein Kurpfuscher, der statt die musikalischen Anlagen zu entwickeln, sie erötet und das Studium zur Qual macht. Ein paar Franken Ersparnis sind hier die allerschlechteste Kapitalanlage. Wer nur mit Drohung und Schulstock unterrichtet und nicht mit Liebe und anfeuernder Begeisterung, der wird nie oder nur selten ein richtiges Verhältnis zwischen Schüler und Musik zuwege bringen. Nicht zu viel geistlose Studien-Akrobatik! Der Weg zur Pflege der Hausmusik sollte nicht durch Dornen und Disteln führen. Mag er zuweilen auch steinig sein, so müssen sich doch schon früh Blumen einfinden, die leicht am Weg zu pflücken sind.

Fort mit den Taschendieben moderner Schlager- und seichter Tingeltangelware. Sie stehlen dem jungen Musikanten die Empfindung für einfache aber wahre Schönheit. Lieber ein unverfälscht harmonisiertes Volkslied. Und recht bald eine leichtere Haydn- oder Mozartsonate. Das wirkt wie frisches Quellwasser nach einer syrupigen künstlichen Gazeuse. Sind zwei musikalische Anwärter da, dann ist eine Arbeitsteilung zwischen Geige und Klavier am Platz. Das Zusammenmusizieren erhöht die Lust am Spielen, am Gestalten. Es überbrückt die immer wieder eintretenden Perioden der Lässigkeit, des Verzagens. Es ist der erste Schritt des konzertanten Musizierens. Der erste musikalische Gedankenaustausch, der sich schon beim Kind triebhaft äussert. Mag das erste Duett noch so einfach sein, es wirkt wie belebendes Elixier im etwas eintönigen Gang der ersten musikalischen Versuche. Das Zusammenspiel im kleineren oder grösseren Verband ist überhaupt ein unschätzbar belebendes Element in der ganzen musikalischen Erziehung.

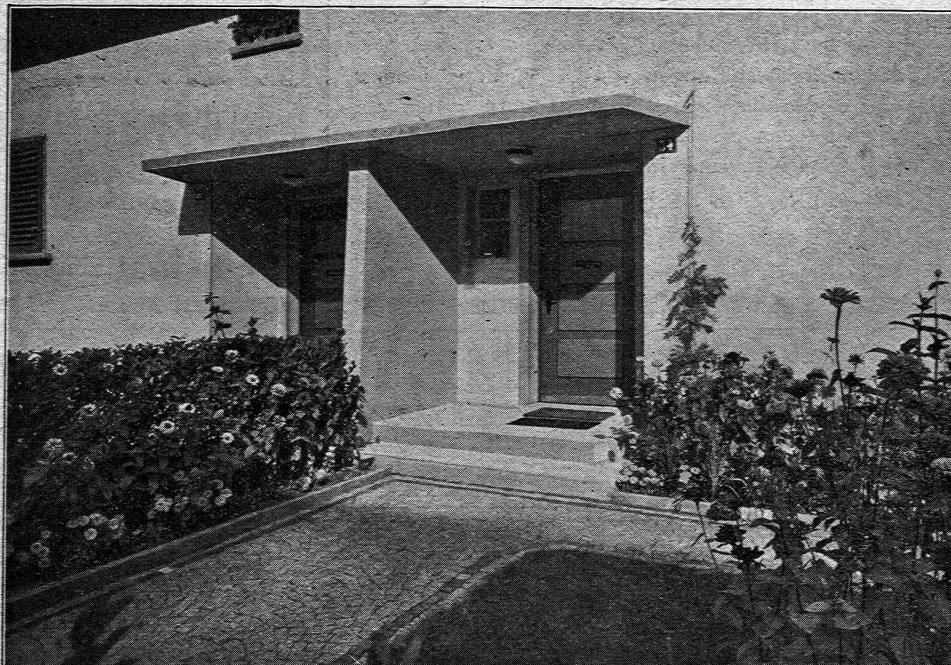
Und ist noch ein dritter da im Bund, der die mütterliche Schwester der Geige, das Cello streicht, dann haben wir die herrliche instrumentale Dreheit, die den Alten immer als Ideal häuslichen Musizierens vorschwebte. Die Geige hat eine typisch weibliche — doch ja nicht weibische — Psyche. Das Klavier ist sozusagen ein Neutrum, das erst der Spieler nach der einen oder anderen Genusseite hin deklinieren kann. Das Cello vereinigt mit der Weichheit und Biegsamkeit der weiblichen Stimme die männliche Tonfülle und die männliche Kraft. Die Berufung zu diesem letzteren Instrument ist wohl leichter zu deuten. Die Besonderheit der Technik schiebt die Entscheidung auf reifere Jahre hinaus. Wer zum Cello greift, sollte schon wissen, ob er dazu geschaffen ist. Seine Hand muss schon so spannweit gediehen sein, dass auch die geistigen und gemütlichen Fähigkeiten sich unzweideutig diagnostizieren lassen.

DAS WOHNEN

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT

FÜR WOHNUNGSGEWESEN

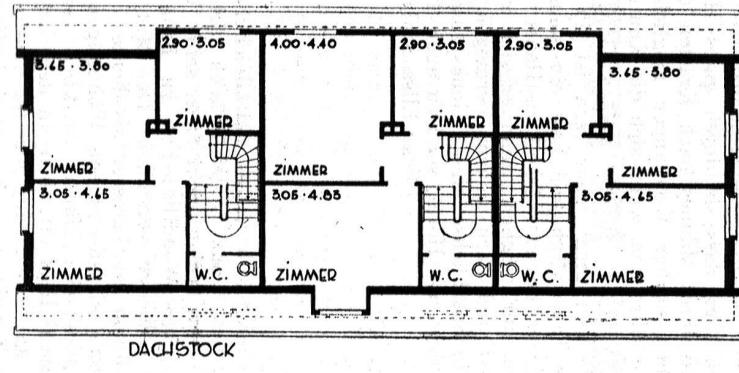
OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES
FÜR WOHNUNGSGEWESEN UND WOHNUNGSREFORM



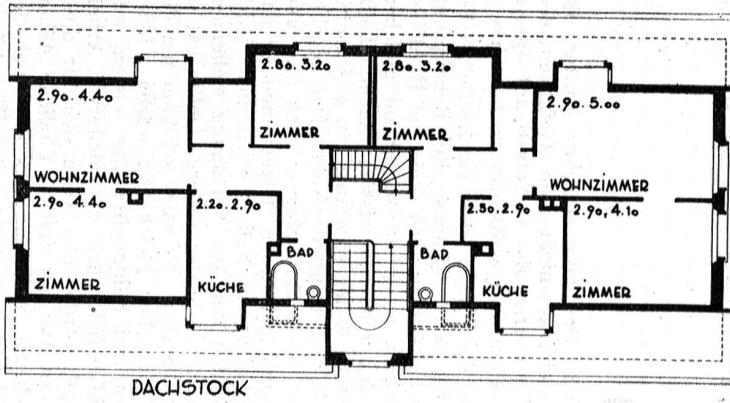
**Eingang zu Einfamilienhäusern
der Gemeinnützigen
Baugenossenschaft Thalwil**

**Mehrfamilienhäuser der
Gemeinnützigen Baugenossenschaft
Thalwil**

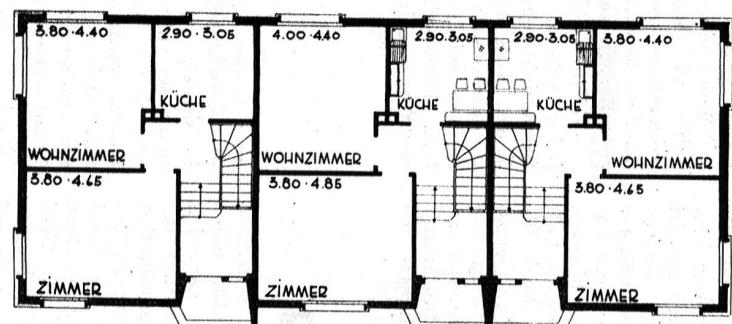




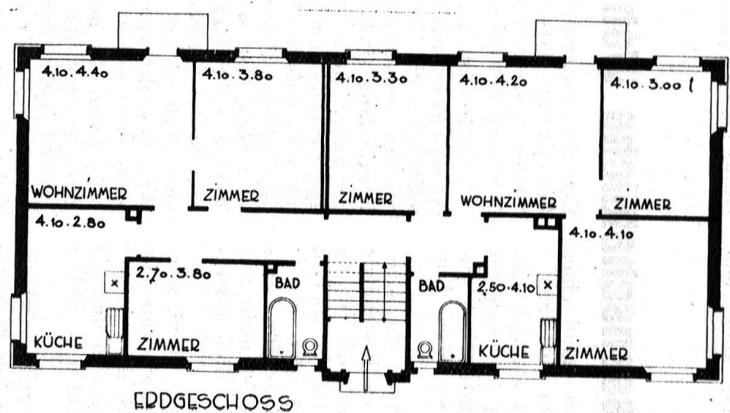
DACHSTOCK



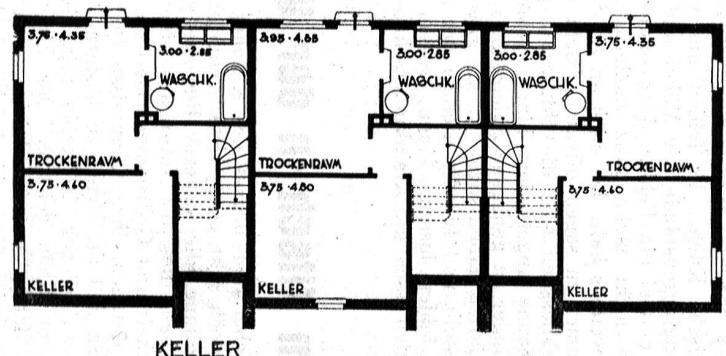
DACHSTOCK



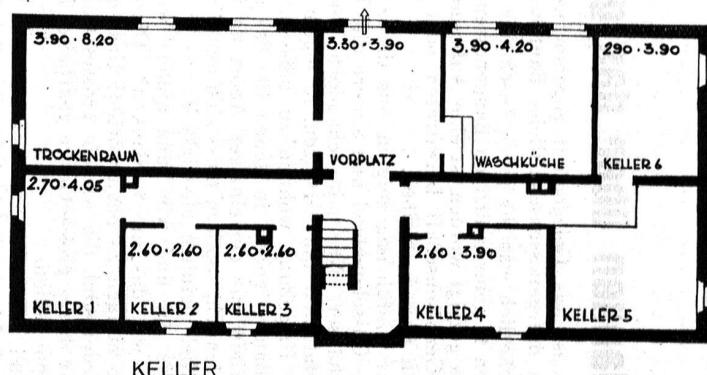
ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS



KELLER



KELLER

Grundrisse zu den Mehrfamilienhäusern der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Thalwil