Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

Band: 35 (1960)

Heft: 9

Artikel: Die Baugenossenschaft "Mythen", Einsiedeln baut ohne Subvention

Autor: Essig, Paul

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103228

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: 30.10.2025

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

Die Baugenossenschaft

«Mythen», Einsiedeln

baut ohne Subvention



1. Aufgabe

Bis zum Jahre 1955 war im Wallfahrtsort Einsiedeln der genossenschaftliche Wohnungsbau eine unbekannte Sache; der Wohnungsmarkt war, entsprechend den teilweise primitiven Mietobjekten, sehr prekär. Um ihren Familien einwandfreie und gesunde Wohnungen zu verschaffen, fanden sich einige fortschrittlich und sozial gesinnte Familienväter zusammen, besichtigten einige genossenschaftliche Bauten in der Zentralschweiz, studierten die Möglichkeiten und finanziellen Grundlagen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues und gründeten am 8. März 1955 die politisch und konfessionell neutrale Baugenossenschaft «Mythen», Einsiedeln. Die Leitung der Genossenschaft übernahm Ratsherr Meinrad Fuchs, Zugführer bei den SOB, Einsiedeln.

Von der Genoßsame Dorf-Binzen, Einsiedeln, wurde der Kauf einer günstig gelegenen Baulandparzelle an der Mythenstraße in der Größe von etwa 3300 m² zu angemessenem Preis bewilligt und zugesichert.

Die Anlaufzeit der Genossenschaft war dornenreich. Die Initianten waren ideell und finanziell vollkommen auf sich allein angewiesen; im klassischen Land der Genossenschaften mußte gegen viel Unverstand, Mißtrauen und versteckten Widerstand angekämpft werden. Eine finanzielle Hilfe in Form von Subventionen, Übernahme von Hypotheken oder deren Verbürgung sowie Kapitalzinsübernahme von Gemeinde, Bezirk oder Kanton konnte nicht erhältlich gemacht werden. Die Hilfsquellen des Verbandes für Wohnungswesen waren den Genossenschaftern noch unbekannt, da der Beitritt zum Verband erst nach Fertigstellung der ersten Bauetappe erfolgte.

Durch den persönlichen Einsatz des Herrn Bankverwalters A. Merz der Filiale Einsiedeln konnte die Direktion der Kantonalbank Schwyz für die Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaues gewonnen werden. Dieses Bankinstitut kam der jungen Genossenschaft weit über den Rahmen der normalen Finanzierung entgegen durch Akzeptierung der Solidarbürgschaft des Genossenschaftsvorstandes für die Restfinanzierung und ermöglichte durch diese großzügige, soziale Gesinnung die Durchführung des Bauvorhabens.

Das Werk wurde in zwei Bauetappen errichtet, und zwar: 1. Bauetappe 1955/56: Zwei zusammengebaute Achtfamilienhäuser mit 16 Wohnungen zu vier Zimmern.

 Bauetappe 1959/60: Zwei einzelstehende Achtfamilienhäuser mit 12 Wohnungen zu vier Zimmern und 4 Wohnungen zu drei Zimmern.

2. Bauprojekt

Bei der ersten Bauetappe wurde der Beschluß zur Erstellung von Vierzimmerwohnungen gefaßt; Dreizimmerwohnungen waren nicht gefragt. Erst bei der zweiten Bauetappe wurden vier Dreizimmerwohnungen, entsprechend der geringen Nachfrage, erstellt.

Die Grundlage für das Bauprojekt ergab die finanzielle Möglichkeit des einzelnen Genossenschafters. Aus diesem Grunde mußte vom bauleitenden Architekten die Baukostenberechnung in umgekehrter Reihenfolge ausgearbeitet werden.

Zuerst wurde an Hand der Lohnangaben der für die niedrigste Lohnklasse sich ergebende Mietpreisbetrag festgestellt. Der Mietpreis durfte 22 Prozent des monatlichen Einkommens nicht übersteigen.

Aus dieser Mietzinsmöglichkeit wurde, bei einer jährlichen Bruttorendite von 5,2 Prozent, der Anlagewert errechnet. Dieser Anlagewert für die erste Bauetappe in der Höhe von Fr. 500 000.— war der Rahmen, innert welchem das Bauvorhaben durchgeführt werden konnte. Dieser sehr enge Rahmen ließ dem Architekten keinen großen Spielraum. Die Planung, die Vergebung der Aufträge, die Leitung der Bauarbeiten und die Abrechnung mußten daher in allen Teilen gründlich durchdacht, gut vorbereitet und mit einem großen Maß an Verantwortungsbewußtsein durchgeführt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen kamen nur vierstöckige Wohnblöcke mit je zwei Wohnungen pro Stockwerk in Frage. Die Gruppierung der Bauten wurde so vorgenommen, daß ein weiter Raum mit Rasenflächen und Spielplatz für die Kinder erstellt werden konnte. Für alle Wohnungen mußte eine gute Besonnung sichergestellt sein.

3. Einteilung der Bauten und Wohnungen

a) Bauten:

Die zusammengebauten Blöcke der ersten Bauetappe enthalten 16 Wohnungen zu vier Zimmern, Küche, Korridor und Bad. Jeder Block hat einen eigenen Hauseingang, Treppenanlage, Keller-, Wasch- und Trockenräume; großer Raum für Velos und Kinderwagen mit separater Abfahrt und Ein-

gang. Die Wohnungskeller dienen zudem als Luftschutzraum. Im Dachboden ist für jede Wohnung ein großer Abstellraum eingebaut sowie eine Waschhänge eingerichtet.

Bei der Grundrißgestaltung wurde darauf geachtet, daß der Wohnbalkon für sich allein liegt, um nachbarliche Störungen zu vermeiden. Ebenso wurde zwischen Küche und Treppenhaus das Bad eingebaut, um im Treppenhaus das Abhören von Gesprächen aus der Küche zu vermeiden. Die Giebelseiten erhielten keine Fenster, um den gegenseitigen Einblick in die Wohnungen zu vermeiden.

Der erste Baublock hat eine gemeinsame Heizungsanlage für alle 16 Wohnungen, während die beiden Blöcke der zweiten Bauetappe je mit einer separaten Heizung ausgestattet wurden. Die Brennöltanks zu je 30 000 Litern für die erste und zweite Bauetappe sind separat.

b) Wohnungen:

Dem Wunsche, jedes Zimmer durch den Korridor frei und direkt begehen zu können, wurde durch die Anlage eines normalen Korridors entgegengekommen. Die Wohnstube hat eine Grundfläche von 18 m² und bildet mit dem vorgelagerten Balkon von 5,7 m² eine ideale Wohneinheit. Für die Möblierung sind genügend Wandflächen vorhanden. Der Boden besteht aus Eichen-Klebparkett, die Wände sind tapeziert und die Decke mit Granolputz abgerieben. Das Elternzimmer hat eine Grundfläche von 14,6 m² und ermöglicht eine normale Möblierung; der Boden ist mit Inlaid belegt, die Wände tapeziert und die Decke mit Granolputz abgerieben. Die Kinderzimmer mit einer Grundfläche von 11,2 m² sind so einge-

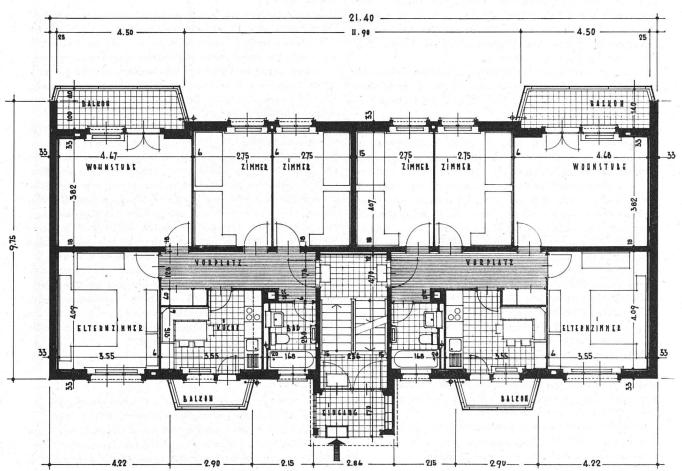
richtet, daß zwei normale Betten sowie Schrank, Tisch usw. gestellt werden können. Die Böden sind mit Inlaid belegt, die Wände tapeziert und die Decke mit Granolputz abgerieben.

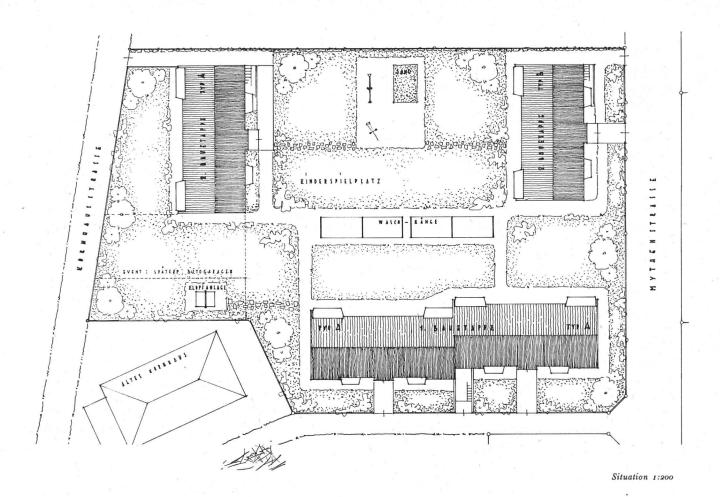
Die Küche ist mit etwa 8,8 m² Grundfläche angemessen groß und steht in Verbindung mit dem vorgelagerten Putzbalkon von 2,4 m² Grundfläche. Die eine Wandfront der Küche ist für den Kochbetrieb mit einer Küchenkombination eingerichtet; darüber ist auf die ganze Länge der Geschirrschrank aufgehängt. Die andere Wandfront dient, mit einer Eckbank versehen, als Eßraum für die Familie. Kühlschränke wurden keine eingebaut, da einige Genossenschafter bereits solche besaßen. Der Boden ist mit Colovinyl-Platten belegt. Die Wandflächen auf drei Seiten der Küchenkombination haben Plattenbelag; die übrigen Wandflächen sind mit Ölfarbsockel auf Abrieb versehen. Decken mit Weißkalkabrieb.

Der Bad- und Toilettenraum ist mit etwa 3,8 m² Grundfläche genügend groß und gut eingerichtet: Normale Guß-Einbauwanne mit Mischbatterie und Handbrause, Klosett-anlage mit Geberit-Spülkasten, Toilette, eingebautes Toilettenkästehen mit Spiegel. Der Boden ist mit Colovinyl-Platten belegt; die Wände haben Plattenbelag bis auf normale Höhe, darüber Weißkalkabrieb; Decke mit Weißkalkabrieb.

Der Wohnungskorridor mit etwa 7,7 m² Grundfläche erlaubt den freien Zugang zu jedem Zimmer. Ein großer dreiteiliger Wandschrank ist für die Dienst- und Arbeitskleider eingebaut. Der Boden ist mit Colovinyl-Platten belegt; die Wände sind mit abwaschbarer Tapete versehen, und die Decke hat Weißkalkabrieb.

Grundriß Erdgeschoß 1:50





Wohn-Grundflächen	4-ZWohnung	3-ZWohnung
Wohnstube	$18,0 \text{ m}^2$	$17,3 \text{ m}^2$
Elternzimmer	14,6 m ²	14,6 m ²
Kinderzimmer	22,4 m ²	$11,2 \text{ m}^2$
Küche	$8,8 \text{ m}^2$	8,8 m ²
Bad	$3,8 \text{ m}^2$	3.8 m^2
Korridor mit Schrank	$8,8 \text{ m}^2$	8,8 m²
Total	$76,4 \text{ m}^2$	$64,5 \text{ m}^2$
Privater Kellerraum	ca. 8,0 m ²	ca. 7,0 m ²
Privater Estrichraum	ca. $9,0 \text{ m}^2$	ca. $8,0 \text{ m}^2$
Trockenräume	ca. 28,0 m²	ca. 24,0 m ²
Velo- und Wagenraum	ca. $4,5 \text{ m}^2$	ca. $4,0 \text{ m}^2$

4. Baukonstruktion

Der Höhenlage und den kalten Winterwinden entsprechend mußte der Wärmeisolation der Bauten besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Außenwände 25 cm Backstein + 4 cm Hohlraum + 6 cm Duplex-Isoliergipsdielen. Tragwände in Backstein 12 bis 18 cm stark. Trennwände in Gipsdielen. Decke über Keller in Eisenbeton; Decken über Erdgeschoß, erstem und zweitem Stock mit Norma-Betonbalken-Hohlkörper; Decke über drittem Stock mit Ottiker-Betonbalken-Hohlkörper, Untersicht mit 25-mm-Perfekta-Platten auf Fugenband isoliert.

Sämtliche Kellerböden in Beton mit Zementüberzug, da eine Eisenbeton-Fundamentplatte wegen ungleichen Baugrundes eingebaut werden mußte. Estrichboden mit Zementüberzug.

Treppenanlage in geschliffenem Kunststein mit Rohrgeländer und Handlauf. Wände mit Rauhputz und Dispersions-

anstrich. Fassaden und Balkone verputzt und mit Dispersionsanstrich.

Dachkonstruktion mit Sparren-Binder, pfostenfrei; Dachfläche mit Pavatex-Hartplatten-Unterzug und mit Doppelfalzziegeln eingedeckt. Kännel und Ablaufrohre, Balkonanschlüsse, Einfassungen usw. in galvanisiertem Eisenblech mit Ölfarbanstrich.

Fenster mit Zement-Kunststein-Einfassungen; Doppelverglasung mit je einem Roto-Drehkipp-Beschlag pro Raum. Klappläden bei den Zimmerfenstern, Rolläden bei Küchenfenster und Balkontüre.

Normale elektrische Einrichtungen mit je zwei Steckdosen pro Zimmer. Telephon- und Telephonrundspruch-Anschluß in jeder Wohnung. Ebenso Radioantenne im Dachboden mit Zuleitung zu Wohnstube und Erdleitung. Rohr und Dose für Television, Zähler und Hauptsicherungen in speziellem Wandschrank im Kellervorplatz. Gruppensicherungen und Boilerschalter jeweils im Korridor.

Normale sanitäre Anlagen gemäß Beschrieb für Küche und Bad. In Küche Kombination mit Chromstahlbecken und Abdeckung, 100-Liter-Boiler, Elektroherd mit drei Platten und Backofen. Waschraum mit vollautomatischer Waschmaschine *Merker-Bianca*, Chromstahltrog und separater Schwingmaschine.

Warmwasser-Zentralheizungsanlage mit Umwälzpumpe; Elco-Ölfeuerung. Lamella-Radiatoren. Trockenraum im Keller beheizt.

Zimmertüren auf Futter und Verkleidung, mit glattem Türflügel. Dreiteiliger Wandschrank in jedem Korridor. Geschirrschrank über Küchenkombination mit Kunstharzplatten auf Flügel und Tablaren.

5. Baukosten und Finanzierung

Erste	Baueta	ppe:	1955/56
-------	--------	------	---------

Lis	te Bauetappe. 1933/30				Α.	
a)	Baukosten gemäß Abrechnung vom 1. März 1957 inklusive Luftschutz-Subvention	= F	r. 504 970.—			
b)	Umbauter Raum, nach Norm SIA	= 54	140 m ³			
c)	Baukosten inklusive Land und Umgebung	= F	r. 93.80 per r	m³		
d)	Baukosten exklusive Land und Umgebung, nach Norm SIA	= F	r. 89.25 per r	m³		
e)	Finanzierung:					
	I. Hypothek: Kantonalbank Schwyz	F	r. 310 000.—	= c	a. 61,4 %	
	II. Hypothek: Kantonalbank Schwyz	F	r. 80 000.—	= ca	a. 15,8 %	,
	III. Hypothek: Wirtschaftsring-Genossenschaft Basel, verbürgt durch Genossen-					
	schaftsvorstand		r. 49 000.—			
,	IV. Hypothek: Kantonalbank Schwyz, verbürgt durch Genossenschaftsvorstand	F	r. 39 970.—	= c	a. 7,9 %	
	Eigenmittel: Genossenschaftsanteilscheine:					
	$16 \times \text{Fr. } 1500.$ — = Fr. 24 000.— $1 \times \text{Fr. } 2000.$ — = Fr. 2 000.—	т.	- 06 000		- E0 01	
	있다. 이번 경영하다 생각하다 하고 있다면 하고 있습니다. 스 <u>트트를 하는 것이 되는 것이</u> 살아 있다면 하는 것이 되었다.		r. 26 000.—			- ,
	Total Anlagewert	F	r. 504 970.—	=	100 %	i .
f)	Jährliche Aufwendungen:					
	I. Hypothek: Fr. 310 000.— à 3¾ % = Zinsen			Fr.	11 625.—	_
	II. Hypothek: Fr. 80 000.— à 4 % = Zinsen			Fr.	3 200.—	
	III. Hypothek: Fr. 49 000.— à 1 % = Zinsen			Fr.	490.—	-
	IV. Hypothek: Fr. 39 970.— à 4½ % = Zinsen			Fr.	1 798.65	j
	Eigenmittel: Fr. 26 000.— —					-
	Zinsen			Fr.	17 113.65	,
	Versicherungen, Unterhalt, Steuern, Verwaltung usw.		ca.	Fr.	1 766.35	,
	Amortisationen: II. Hypothek Fr. 3 000.—					
	III. Hypothek Fr. 2 000.—					
	IV. Hypothek Fr. 3 000.—			Fr.	8 000.—	-
	Total			Fr.	26 880.—	-
g)	Jährliche Einnahmen:					
	16 Wohnungen zu 4 Zimmern à Fr. 140.— pro Monat = Fr. 140.— × 12 = Fr. 1680.— × 16		=	Fr.	26 880.—	-
	마리 하는 문에 다른 100명을 보는 그들은 그들은 사람이 하면 없다. 하면 그는 그는 그런 그리고 함께 하게 하는 것이 되었다면 모든 그렇게 되었다면 모든 그를 하는 그는 이렇게 없다.					

Auf Grund der vorstehenden Berechnung konnte der Mietpreis mit Fr. 140.— pro Monat angesetzt und auch beibehalten werden.

Die Verwaltung der Genossenschaft wird vom Vorstand in ideeller Gesinnung sehr sparsam, teilweise sogar ehrenamtlich geführt. Nach Ablauf der ersten fünf Rechnungsjahre wird ein Reparatur- und ein Unterhaltungsfonds angelegt werden können.

Bis heute sind bereits drei Rechnungsjahre zurückgelegt worden, und es zeigt sich bereits eine angemessene Erholung

der Genossenschaftskasse. Von einer Verzinsung des Anteilscheinkapitals muß vorläufig Umgang genommen werden, womit sich alle Genossenschafter einverstanden erklären konnten.

Zweite Bauetappe: 1959/60

Infolge Erhöhung der Baukosten seit der ersten Bauetappe mußten hier der Kostenvoranschlag wie auch die Mietpreise höher angesetzt werden.

		경기를 가면 없는 것이 없는 이 사람들이 보고 있다.	
a)	Baukosten gemäß detailliertem Kostenvoranschlag und gemäß heutiger Übersicht	E - 500 000	
	der größtenteils vorliegenden Rechnungen	= Fr. 580 000.—	
b)	Umbauter Raum, nach Norm SIA	$= 5310 \text{ m}^3$	
c)	Baukosten inklusive Land und Umgebung	$=$ Fr. 109.20 per m^3	
d)	Baukosten exklusive Land und Umgebung, nach Norm SIA	= Fr. 100.— per m ³	
e)	Finanzierung:		
	I. Hypothek: Kantonalbank Schwyz	Fr. 360 000.— =	62,0 %
	II. Hypothek: Versicherungskasse des Schweizerischen Eisenbahner-Verbandes	Fr. 110 000.— =	19,0 %
	III. Hypothek: Kantonalbank Schwyz, verbürgt durch die Bürgschaftsgenossenschaft		
	des Verbandes für Wohnungswesen	Fr. 50 000.— =	8,6 %
	IV. Hypothek: Private Geldgeber	Fr. 35 000.— =	6,0 %
	Eigenmittel: Genossenschaftsanteilscheine		
	$12 \times Fr. \ 1500.$ — = Fr. $18000.$ —		
	$4 \times \text{Fr. } 1200 = \text{Fr. } 4800$		
	$1 \times \text{Fr. } 2\ 200 = \text{Fr. } 2\ 200$	Fr. 25 000.— =	4,4 %
	Total Anlagewert	Fr. 580 000.— =	100 %

f) Jährliche Aufwendungen:

	I. Hypothek:	Fr.	360 00	00.— à	3 3/4 9	6 =	Zinsen				Fr.	13 500.—
	II. Hypothek:	Fr.	60 00	00.— à	3 3/4 %	5 =	Zinsen				Fr.	2 250.—
		Fr.	50 00	00.— à	31/2 %	6 =	Zinsen				Fr.	1 750.—
	III. Hypothek:	Fr.	50 00	00.— à	41/4 %	6 =	Zinsen				Fr.	2 125.—
	IV. Hypothek:	Fr.	35 00	00.— à	2 %	6 =	Zinsen				Fr.	700.—
i.	Eigenmittel:	Fr.	25 0	00.—	_						Fr.	
									Zinsen		Fr.	20 325.—
	Versicherungen	, Un	terhal	lt, Steue	ern, Ve	rwa	ltung usw.			ca.	Fr.	1 695.—
	Amortisationen	auf	II., I	II. und	IV. H	lypo	thek				Fr.	7 500.—
									Total		Fr.	29 520.—

g) Jährliche Einnahmen:

	Total		29 520.—
	$=$ Fr. 1620×4	= Fr.	6 480.—
4 Wohnungen	zu 3 Zimmern à Fr. 135.— pro Monat = Fr. 135.— × 12		
	$=$ Fr. 1920.— \times 12	= Fr.	23 040.—
12 Wohnungen	zu 4 Zimmern à Fr. 160.— pro Monat = Fr. 160.— × 12		
Janinene Linnar	HICH:		

Aus vorstehenden Berechnungen der zweiten Bauetappe kann ersehen werden, daß die Mietpreise, den Ortsverhältnissen entsprechend, möglichst tief angesetzt wurden. Auch hier wurde von den Genossenschaftern im Interesse der Tiefhaltung der Mietpreise auf eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals vorläufig verzichtet.

Aus vorstehendem Beschrieb und den Berechnungen ersehen wir, daß es gut möglich ist, in Form einer freien, unabhängigen Baugenossenschaft ohne Subventionskrücken zu angemessenen Ansätzen zu bauen und damit die Mietpreise auf einem angemessenen Niveau zu halten. Wohl sind die ersten paar Jahre etwas hart, aber nach Ablauf von etwa fünf Jahren wird die Genossenschaft, gemäß meinen Erfahrungen, so erstarkt sein, daß Rücklagefonds angelegt werden können.

Einige einfache Männer aus dem Volk haben damit bewiesen, daß durch Wagemut, soziales Denken und gemeinsame Arbeit ein ideales Werk zum Wohle ihrer Familien geschaffen werden kann.

Paul Essig, Architekt, Luzern



sind PROCARBO-geprüft und modern

AGMO Komfort

Sie bieten Vorteile, die alte Öfen nicht aufweisen:

Sauber im Betrieb alle Asche fällt in den Aschenkasten

Sparsam im Verbrauch hoher Wirkungsgrad von 70% und mehr

Bequem zu bedienen dauerbrandfähig (1 Füllung reicht für 12 Stunden und länger)

Ständige Ausstellung: Bahnhofstraße 32 III. Stock (Lift)

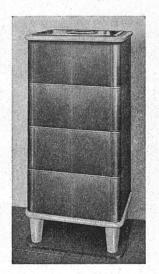
Für Sie ausgewählt und geprüft

Der ideale Warmluft-Einbau-Kachelofen AGMO-Komfort für 2 und mehr Zimmer fertig vorfabriziert, daher rasch eingebaut und preisgünstig, mit schönem Kachel- oder Metallmantel

Heizleistung:

Stubenseite 4800 kcal/h (90 m³) Feuerseite 1200 kcal/h

Warmluft-Alles- und Dauerbrenner Markenöfen wie SENKING ARISTO BUDERUS AHLMANN (Kachelöfen) JUSTUS für Räume bis 500 m³



AG für moderne Öfen Zürich Bahnhofstraße 32 Tel. 051 / 23 22 04