Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 36 (1961)

Heft: 6

Artikel: Genossenschaften bauen

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103285

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: 15.12.2025

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

GENOSSENSCHAFTEN BAUEN

Die Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich baut in Schwerzenbach

Allgemeines

In Abweichung zu früheren Subventionsbauten werden die bevorstehenden außerhalb der Stadtgrenzen erstellt. Wegen der Erschöpfung des Baulandes in der Stadt hat ihre Behörde auch die finanzielle Unterstützung von Wohnbauten in Außengemeinden in Aussicht genommen. Sie verknüpft aber damit die Bedingung, daß, wenn möglich, 80 Prozent der Mieter in Zürich arbeiten.

Unser Projekt mußte nach Erlaß einer neuen Bauordnung und der Durchführung eines neuen Quartierplanes zuerst von der Gemeinde Schwerzenbach genehmigt werden. Erst darauf erfolgte die Prüfung durch die Stadt und den Kanton. Vor allem bei der kantonalen Baudirektion mußten wir uns verschiedenen Wünschen anpassen.

Allen Instanzen gefiel unser Projekt. Sie anerkannten seine Zweckmäßigkeit für die hier wohnenden Mieter und hoben die Vorteile hervor. Die Gemeindebehörde heißt uns willkommen und freut sich, daß wir dort eine Wohnkolonie erbauen. Wem der Schritt beim Wohnungsbau auf die Landschaft schwerfällt, möge bedenken, daß in der Stadt für Leute unserer Einkommensgrenzen kein Bauland mehr zur Verfügung steht. Auf unserer jahrelangen Baulandsuche haben wir dies zur Genüge erfahren. Neu- und Umbauten in der Stadt benötigen für unsere Kreise unerschwingliche Mietzinse. Wir haben das Land in einer preislich noch günstigen Zeit zu Fr. 22.50 pro Quadratmeter gekauft. Heute käme es bedeutend höher zu stehen. Die Forderung der Stadt nach 80 Prozent in Zürich erwerbstätigen Mietern wird bei gleichbleibender Wirtschaft nicht schwer zu erfüllen sein. Die SBB bieten eine günstige Verbindung zum städtischen Arbeitsplatz. Täglich verkehren nach Zürich und zurück je 25 Züge. Die Fahrzeit von Schwerzenbach bis Oerlikon beträgt 11 bis 15 Minuten, bis zum Hauptbahnhof 18 bis 24 Minuten. Aus einer Wohnung unserer Kolonie zum Bahnhof sind zwei Minuten nötig. Aus vielen Quartieren unserer Stadt braucht man zum Hauptbahnhof länger.

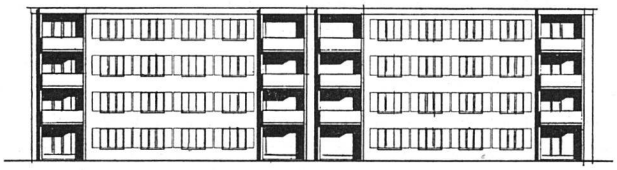
Über die Umgebung der Siedlung: Ganz in der Nähe ist das Naturschutzreservat am Greifensee, der Glattausfluß und der Glattlauf. Nicht weit der Siedlung befindet sich in nördlicher Richtung ein Wäldchen, über Wiesen und Ackerfelder spaziert man zu den Bauerndörfern Schwerzenbach oder Hegnau. Bei hellem Wetter schweift der Blick Glattal aufwärts an den Bachtel und in die Glarner Alpen. Die Straße vom Bahnhof führt nach Südwesten über Fällanden und die Höhe von Witikon nach Zürich. Familien mit Kindern bietet das Wohnen in der projektierten Siedlung große Vorteile.

1. Bauetappe (sozialer Wohnungsbau). Auf einer Parzelle von 4400 m² werden zwei Mehrfamilienhäuser mit je vier Stockwerken und Flachdach im sozialen Wohnungsbau erstellt. Jedes enthält 16 Wohnungen. Im östlichen, B1 genannt, sind in jedem Stockwerk vier Vierzimmerwohnungen. Es ist längs der neuen Widumstraße gelegen. Westlich, parallel zu B1, ist B2. In diesem faßt jedes Stockwerk zwei Dreizimmer- und zwei Fünfzimmerwohnungen. Unter dem großen Rasen zwischen diesen beiden Häusern wird ohne Subvention eine unterirdische Garage gebaut. Sie bietet 30 Autos Platz und wird auch den Bewohnern der Etappe 2 zur Verfügung sein. Die Eingänge in die Häuser sind auf der Nordostseite. Die Wohnräume befinden sich hauptsächlich auf der Südwestseite. Jede Wohnung ist auf dieser Fassade mit einem Balkon versehen. Jeder Block enthält eine Waschküche mit Automat, welcher 16 Wohnungsinhabern zur Verfügung steht, sowie eine Ölheizung. Von dieser wird das ganze Jahr jede Wohnung mit Warmwasser versehen. Neben den jeder Wohnung zugeteilten Kellerabteilen sind in jedem Block zwei Räume für Velos und Kinderwagen und zwei große Trockenräume vorgesehen.

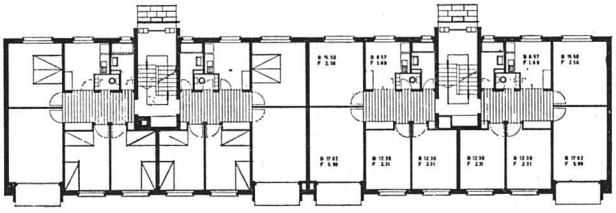
Finanzielles

Kostenvoranschlag:	Fr.
Landerwerb	136 400.—
Reine Gebäudekosten	1 656 330.—
Umgebung, Erschließung	117 940.—
Bauzinsen, Gebühren	19 800.—
Bruttoanlagekosten	1 930 470.—
Betrag für Subventionierung (83,4 Prozent)	1 610 000.—
Nicht subventioniert (Garage, Verschiedenes)	320 470.—

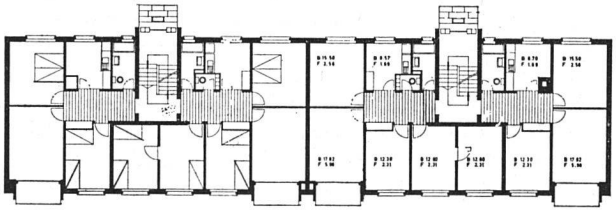
Finanzierungsplan:	Fr.
Grundpfanddarlehen Kantonalbank, 1. Rang	1 255 000.—
Darlehen der Stadt, 2. Rang	560 000.—
Eigene Mittel	107 470.—
Luftschutzbeitrag	8 000.—
	1 930 470.—



Westansicht



Erdgeschoßgrundriß Typ B1, Vierzimmerwohnungen



Erdgeschoßgrundriß Typ B2, Drei- und Fünfzimmerwohnungen

Der einzige Barbeitrag erfolgt für bauliche Luftschutzmaßnahmen. Die Erleichterung durch Stadt und Kanton besteht in einem jährlichen Zuschuß von 1½ Prozent an die von uns zu zahlenden Hypothekarzinsen, so daß diese für uns statt 3¾ Prozent nur 2½ Prozent betragen. Dies vermindert unsere jährliche Belastung, was wieder erlaubt, die Mietzinse niedrig anzusetzen. Die jährliche Belastung besteht aus:

		Fr.
Zinsen für:	1. Hypothek 3¾ Prozent	47 063.—
	2. Hypothek 3¾ Prozent	21 000.—
	Eigene Mittel	4 030.—
Total der Kapitalzinsen		72 093.—
Unterhalt, Abschreibung, Abgaben		35 917.—
Gesamte jährliche Belastung		108 010.—

Diese wird durch die Zuschüsse von Stadt und Kanton von je ⅔ Prozent vermindert. Diese betragen jährlich je Fr. 10 730.—.

Die Subventionsbehörden haben auf Grund der Baukosten und der durch sie verminderten jährlichen Belastung für den sozialen Wohnungsbau folgende jährliche Mietzinse festgesetzt:

		Fr.
8 Dreizimmerwohnungen	je Fr. 1884.— =	15 072.—
16 Vierzimmerwohnungen	je Fr. 2172.— =	34 752.—
8 Fünfzimmerwohnungen	je Fr. 2340.— =	18 720.—
Total jährliche Wohnungszinse		68 544.—
Dazu Kapitalzinszuschuß von Stadt und Kanton		21 466.—
Wohnungsmietzins und Subvention		90 010.—

Die Differenz gegenüber der jährlichen Bruttobelastung muß durch die Mietzinse der 30 Garagen gedeckt werden. Ihr jährlicher Mietzins beträgt je Fr. 600.—, monatlich Fr. 50.—.

Die *2. Etappe* (allgemeiner Wohnungsbau) befaßt sich mit dem Bau der beiden Blöcke A1 und A2. Block A2 liegt längs der zukünftigen Bachstraße, welche vom westlichen Ende der Station Schwerzenbach Richtung Hegnau führt. Die drei Stockwerke enthalten am Nordwestende eine Vierzimmerwohnung und daran anschließend in Bahnhofrichtung zwei Dreizimmerwohnungen. Wohnzimmer und Balkone sind auf der Südwestseite mit Blick gegen Dübendorf. Zu jedem Stockwerk gehört auf der Nordostseite ein Laubengang, von dem man in die einzelnen Wohnungen gelangt.

Von der Mitte von Block A2 aus und rechtwinklig dazu erstreckt sich in nordöstlicher Richtung Block A1. Dieser besteht aus sechs Stockwerken. Jedes enthält am Ostende eine Dreizimmerwohnung und daran anschließend nach Südwesten zwei Zweizimmerwohnungen. Wohnzimmer und Balkone sind auf der Südostseite mit Blick auf den Greifensee und die Pfannenstielkette. Der Zutritt zu diesen Wohnungen erfolgt auch hier von einem Laubengang aus, der in jedem Stockwerk auf der Nordwestseite verläuft.

Die beiden Blöcke sind durch einen Mittelbau verbunden, in dem sich das gemeinsame Treppenhaus und ein Lift befinden. Von diesen aus gelangt man in die Laubengänge der beiden Blöcke. Der Eingang in dieses Treppenhaus der beiden Blöcke befindet sich zwischen diesen auf der Nordwestseite von der Widumstraße her. Von seinem Untergeschoß kann man auf einer Rampe auf den freien Platz und direkt zum Bahnhof gehen. Block A1 überragt die andern Blöcke der Kolonie. Von seinen obern Wohnungen genießt man einen schönen Ausblick über die ländliche Umgebung und die Berge, im Osten bis zu den Glarner Alpen. Eine eigene zentrale Ölheizung dieser Etappe liefert das ganze Jahr Warmwasser in alle Wohnungen. Block A1 enthält 18 und Block A2 9 Wohnungen. Es stehen den Mietern zwei automatische Wascheinrichtungen zur Verfügung, Kellerabteile und Abstellräume für Kinderwagen und Velos.

Finanzielles

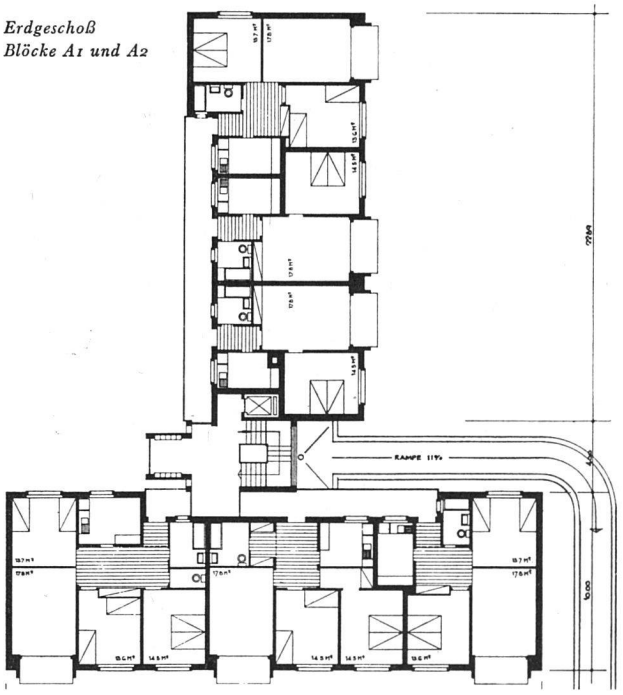
Kostenvoranschlag:	Fr.
Landerwerb	70 000.—
Reine Gebäudekosten	953 000.—
Umgebungsarbeiten, Erschließung	54 000.—
Bauzinsen, Gebühren	38 000.—
Bruttoanlagekosten	1 115 000.—
Betrag für die Subventionierung	964 000.—

Finanzierungsplan:	Fr.
Grundpfanddarlehen einer Bank	713 000.—
Darlehen von Stadt und Kanton	289 000.—
Eigene Mittel	113 000.—
	1 115 000.—

Wir erhalten von keiner Seite Barbeiträge. Wir haben alle Gelder selber aufzubringen. Die Erleichterung durch Stadt und Kanton ist im allgemeinen kleiner als im sozialen Wohnunsbau. Sie besteht im allgemeinen Wohnungsbau nur in der Gewährung von Darlehen zum erniedrigten Zins von 1 Prozent statt zu 3¾ Prozent. Dadurch vermindert sich die jährliche Belastung bei der zweiten Etappe um etwa 8000 Franken. Dies erlaubt, die Mietzinse niedriger als im privaten Wohnungsbau festzusetzen, aber etwas höher als im sozialen Wohnungsbau. Dafür sind die Berechtigungsgrenzen für die Miete einer Wohnung höher, gelockerter als im sozialen Bau.

Jährliche Belastung:		Fr.
Zinsen für	1. Hypothek 3¾ Prozent	26 737.50
	Darlehen 1 Prozent	2 890.—
	Eigene Mittel 3¾ Prozent	4 237.50
Total der Kapitalzinsen		33 865.—
Unterhalt, Abschreibungen, Abgaben		24 455.—
Gesamte jährliche Belastung		58 320.—

Erdgeschoß
Blöcke A1 und A2



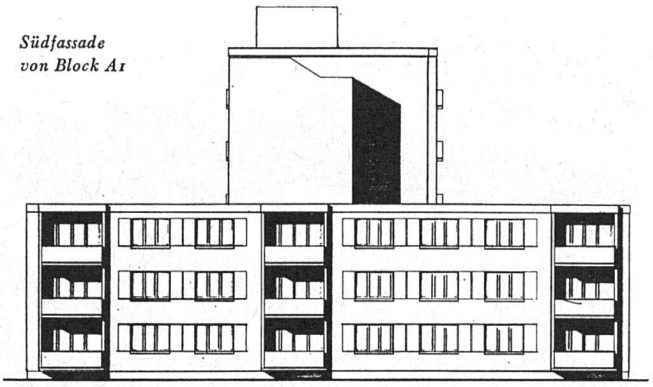
Auf Grund der Baukosten und der Verbilligung der Darlehenszinsen für den allgemeinen Wohnungsbau schlagen wir den Subventionsbehörden folgende Mietzinse vor:

			Fr.
12 Zweizimmerwohnungen	je Fr. 2040.—	=	24 480.—
12 Dreizimmerwohnungen	je Fr. 2220.—	=	26 640.—
3 Vierzimmerwohnungen	je Fr. 2400.—	=	7 200.—
Total der jährlichen Wohnungszinse			58 320.—

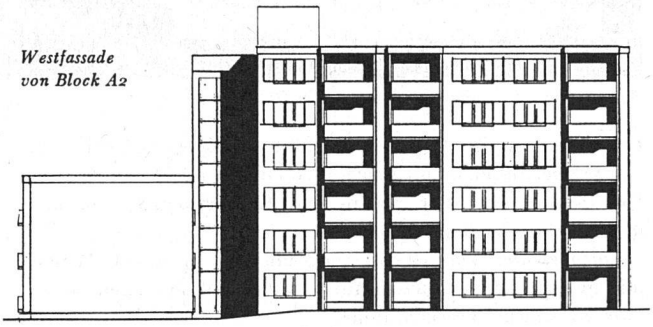
Infolge der Ermäßigung der Zinsen für die Darlehen der Stadt und des Kantons können die Mietzinse im Mittel jährlich um 300 Franken oder monatlich um 25 Franken niedriger angesetzt werden als im privaten Wohnungsbau.

Zum Schluß

Der Vorstand erachtet es als seine erste Pflicht, der Genossenschaft und damit auch der Öffentlichkeit zu dienen. Eine Genossenschaft ist mit einer kleinen Gemeinde vergleichbar. Wie in den Gemeinden, so muß auch hier das Sonderinteresse sich dem Gemeinwohl unterordnen. Überall soll ehrliches Streben nach den Voraussetzungen wahrhaft friedlichen und menschlichen Zusammenlebens vorhanden sein. Dies bildet die Grundlage eines gesunden Staates. Es ist uns versagt, mit großen Taten unmittelbar auf den Lauf des politischen Geschehens einzuwirken. Es bleibt aber jedem einzelnen die stille Pflichterfüllung, die eine der Wurzeln unseres Gemeinwesens bildet. Jeder kennt die Versuchung, ganz einfach seiner Wege zu gehen, unbekümmert um das Schicksal, um die Not der Nebenmenschen, die Versuchung zum Isolationismus. Wenn aber eines sicher ist, so ist es dies, daß jeder Isolationismus, sei er nur aus der bloßen Gleichgültigkeit oder dem Egoismus entsprungen, ein Totengräber einer besseren Zukunft ist.



Südfassade von Block A1



Westfassade von Block A2

Projektverfasser: Architekten *P. M. Goldschmid* und *A. Gradmann* — Präsident: *Max Schoch*

Überbauung der Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttisellen an der Zipfelwiesenstraße, Dietlikon

Die Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttisellen wurde 1947 auf Initiative von Kantonsrat H. Morf gegründet. Trotz großen Schwierigkeiten und Widerständen war es der Genossenschaft möglich, im Laufe der Jahre in den Gemeinden Dietlikon und Brüttisellen 9 Mehrfamilienhäuser mit total 50 Wohnungen zu erstellen. Als letzte Bauetappe konnten im letzten Jahre 14 Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau den Mietern zum Bezuge freigegeben werden.

Mit diesen Bauten hat die Genossenschaft einen weiteren wertvollen Beitrag zu dem auch in Dietlikon herrschenden Mangel an Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen beigetragen.

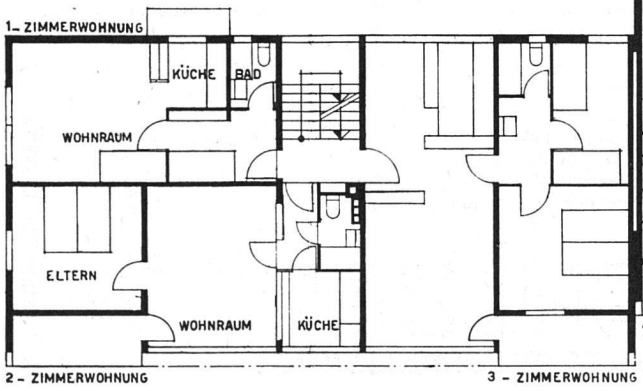
Baubeschrieb

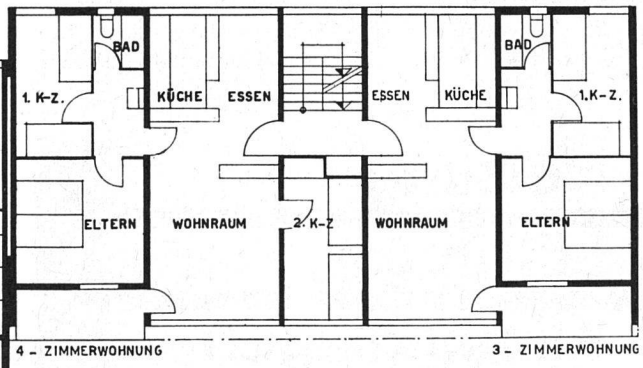
I. Raumprogramm

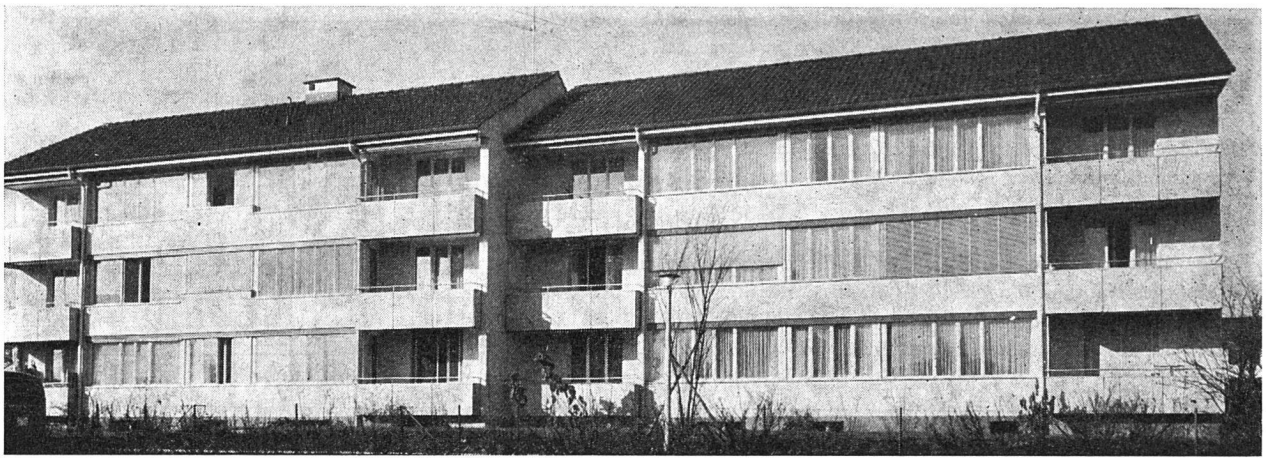
Das Haus besteht aus drei Wohngeschossen, einem Untergeschoß und einem Dachgeschoß.

Untergeschoß. Zugang zu einem Abstellraum für Velos und Kinderwagen; zwei Waschküchen und drei Trockenräume, ein separater Wäscheschwingeraum; drei Bastelräume, 14 Kellerabteile, zum Teil gleichzeitig Luftschutzräume; ein Heizungsraum.

Wohngeschoß. Je eine Dreieinhalb- und eine Viereinhalbzimmerwohnung an einem Treppenhaus. Anstelle von zwei Viereinhalbzimmerwohnungen wurden je zwei Zwei- und Einzimmerwohnungen eingebaut. Die Wohnungen sind deutlich in zwei Raumgruppen, in einen Wohnteil und einen Schlaf-







Wohnhäuser an der Zipfelwiesenstraße in Dietlikon

teil, getrennt. Der Wohnteil umfaßt die Eingangspartie mit Garderobe, Eßplatz und Küche, Wohnraum mit Wohnterrasse. Der Schlafteil umfaßt Eltern- und Kinderzimmer, Vorplatz mit Lavabo, das Bad mit WC.

Dachgeschoß. Das Dachgeschoß umfaßt eine große Winde mit großen Estrichabteilen für sämtliche Wohnungen sowie zwei zusätzliche Trockenräume.

II. Konstruktion

Umfassungsmauern. Untergeschoß: Stampfbeton; Obergeschosse: 20 cm Durisol.

Innere Wände. Wohnungstrennwände und Treppenhausumwandungen 15 cm Kalkstein. Übrige Wände 12 cm KS oder 6 cm Zellton. Weißputz in Zimmern. Weißkalkabrieb in Küchen, Bädern und Vorplätzen. Plastik in Treppenhäusern.

Decken. Massive Eisenbetonplatten. Bodenbeläge schwimmend verlegt (Trittschallisolierung).

Böden. Wohnräume: Klebeparkett; Schlafräume: Inlaid. Untergeschoß: Beton mit Zementüberzug, in Wohnungskeller Naturboden bekiest.

Dach. Engobierte Doppelfalzziegel mit Hartpavatex-Unterdach.

Heizung. Ölfeuerung mit Warmwasser-Radiatoren-Zentralheizung.

Sanitäre Installationen. Die Badezimmer sind je mit einer Stahlwanne und einem Tiefspülklosett mit aufgesetztem Geberit-Spülkasten ausgestattet. Im Schlafzimmervorplatz ist die Wandtoilette angeordnet. Warmwasserversorgung aus Spültisch-Boiler-Kombination 125 Liter. Die zwei Waschküchen sind mit je einer vollautomatischen Waschmaschine und einem Waschtrog ausgerüstet. In einem separaten Raum steht eine Wäscheauswindmaschine zur Verfügung.

Elektrische Installationen. Die Wohnungszähler befinden sich auf den entsprechenden Podesten im Treppenhaus. Die Küchen sind mit Dreiplattenherden und 70-Liter-Kühlschränken «Sibir» ausgerüstet. Sämtliche Wohnungen Telephonanschluß. Gemeinschaftsantenne für Radio und Fernsehen.

Glaser- und Schreinerarbeiten. DV-Fenster gestrichen. Garderobenschrank und Putzschrank in jeder Wohnung. Zusätzlich Wandkasten in Viereinhalbzimmerwohnung. Große Schrankpartie und Schwedenkästen in den Küchen.

Storen. Die Wohn- und Schlafzimmer sowie die Küchenfenster und Terrassen sind mit Lamellenstoren versehen.

Umgebung. Die Zufahrten sind asphaltiert, Fußgängerwege mit Zementplatten belegt. Die Umgebung ist mit Rasen besät und mit Strauchgruppen aufgelockert. Spielplatz mit Sandkiste für Kinder.

Baukosten. Die gesamten Baukosten inklusive Land und Umgebungsarbeiten belaufen sich auf Fr. 574 000.—.

Finanzierung

Grundpfanddarlehen 1. Rang, Zürcher KB	Fr. 360 000.—
Grundpfanddarlehen 2. Rang, Kanton Zürich	Fr. 157 000.—
Luftschutzsubvention	Fr. 3 000.—
Eigene Mittel	Fr. 54 000.—
	Fr. 574 000.—

Schwierigkeiten bereitet den Landgenossenschaften nach wie vor die Beschaffung der eigenen Mittel. Die Zinszuschüsse des Kantons und der Gemeinde betragen je 1,5 Prozent des kantonalen Darlehens, zusammen jährlich Fr. 4700.—. Durch diese Zinszuschüsse ist es der Genossenschaft möglich, die Wohnungen zu folgenden Jahresmietzinsen abzugeben:

Einzimmerwohnung (ohne Beitrag)	Fr. 1440.—	(120 p. Mt.)
Zweizimmerwohnungen	Fr. 1620.—	(135 p. Mt.)
Dreieinhalbzimmerwohnungen	Fr. 2040.—	(170 p. Mt.)
Viereinhalbzimmerwohnungen	Fr. 2280.—	(190 p. Mt.)

Die Genossenschaft plant in Brüttisellen weitere 20 Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau zu erstellen. *hw.*

Architekten: *Schwarz & Gutmann,* dipl. Architekten ETH/SWB, Zürich 8

Heizung
Lüftung
Klimaanlagen

Gebrüder Sulzer
Aktiengesellschaft
Winterthur, Schweiz
Abteilung Heizung und Lüftung

SULZER

Filialen in: Aarau, Basel, Bern, Biel, Chur, Lausanne, Lugano, Luzern, Neuchâtel, Solothurn, Schaffhausen, St. Gallen, Zürich

seit jeher führend

Die Baugenossenschaft «Freiland» Münsingen baute am Aarweg in Münsingen

Die Überbauung Aarweg der Baugenossenschaft Freiland Münsingen stellt das erste Bauvorhaben größeren Stils dieser Selbsthilfeorganisation dar.

Die Einwohnergemeinde Münsingen stellte das praktisch erschlossene Bauterrain zu einem mäßigen Preise zur Verfügung. Zufolge der einschneidenden kantonalen Subventionsvorschriften verzichtete die Genossenschaft auf einen Beitrag des Kantons Bern. Dank der Mithilfe der Einwohnergemeinde (Fr. 30 000.—) und der Bürgschaftsgenossenschaft des SVfW kam eine Finanzierung zustande, welche es ermöglichte, die Mietzinse etwas unter dem Durchschnitt der ortsüblichen Ansätze für gleichwertige Privatwohnungen zu halten. In bezug auf Komfort und Ausstattung sind die Genossenschaftswohnungen am Aarweg gegenüber solchen des privaten Wohnungsbaues durchaus ebenbürtig.

Im Vorstudium wurde in verschiedener Beziehung eine neue Konzeption angestrebt:

1. Grundrißlösung nach dem Laubengangprinzip; sie vermochte sich jedoch gegen die Tradition des normalen Treppenhauses nicht durchzusetzen.

2. Außenwandkonstruktion nach dem Verbundsystem. Man erhoffte damit, eine rationellere Bauweise einführen zu können. Die Verbundbauweise ist jedoch in unseren Regionen nicht üblich, es fehlt daher die Bau- und damit die Kalkulationserfahrung. Die traditionelle Backsteinbauweise erwies sich als billiger. Die Solidität dieser Bauart ist bekanntlich unbestritten.

Baubeschrieb

1. Rohbau. Aufgehendes Kellermauerwerk: Beton P 150, 30 cm stark; Fassadenmauerwerk: Wabenstein-Hohlmauer 30 cm stark; Zwischendecken: massiv; Isolation in Wohngeschossen mit Makaflor; oberste Decke mit Reisspreuer beziehungsweise Sagex. Dach: Flachfalzziegel. Treppe: Kunststein-Klauentritte geschliffen; Estrichzugang mit Klapptreppe.

2. Bodenbeläge. Küche, Bad, Wohndiele: Polyvinylplatten; Zimmer: Inlaid; Treppenhaus: Terrazzo.

3. Wandbehandlung. Bad: bis Türhöhe BD-Rollplastik mit Hartglasurüberzug; Küche: keramische Wandplatten an Arbeitswand, übrige Wände Dispersion; Treppenhaus: Latex-Dispersion; Wohndiele, Kinder- und Wohnzimmer: Celfa-Plastik, zum Teil mit Buntfaser; Schlafzimmer: Tapeten.

In sämtlichen Räumen wurden die Töne von Boden und Wand aufeinander abgestimmt.

4. Wandschränke: In Korridoren und Kinderzimmer; Einbauschränke in Küchen.

5. Heizung. Außengesteuerte vollautomatische Ölheizung mit liegendem Kessel, kombiniert mit Warmwasseraufbereitung. Standort Block A, Fernleitung zum Block B. Erweiterungsfähig für eine weitere Bauetappe. Öltank 30 000 Liter (kostspieliger separater Tankraum im Grundwasserniveau).

6. Apparate. Bad: Einbauwanne und Toilette kalt/warm, Geberit-Klosettanlage. Küche: Chromstahlspültisch kalt/warm, Maxim-Patrizia-Herd drei Platten, wovon eine Rapidkochplatte, Einbaukühlschrank Pinguin, 55 Liter. Waschküche: Vollautomat Unimatic-Favorite 6 kg, Eternittrog, Trockenraum. Jede Wohnung ist mit einem Telephon-, Rundspruch- und Fernsehanschluß versehen.

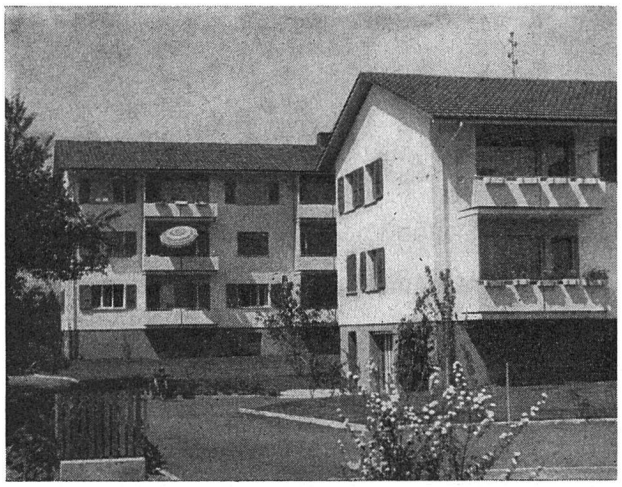
7. Dependenzräume. Zwei Garagen im Block B; pro Block je ein Abstellraum, Schutzraum, Estrich.

8. Umgebung. Flaches Bauterrain. Garagezufahrt asphaltiert. Hauszugänge mit Zementplatten. Große Rasenflächen. Ein Kinderspielplatz befindet sich in stufenweisem Aufbau.

Kostenübersicht

A. Anlagekosten	Fr.		
1. Bauterrain	16 000.—		
2. Baukosten	419 000.—		
Anlagekosten	435 000.—		
B. Baukosten (100 %)			
1. Rohbaukosten			
Block A	94 000.—		
Block B	67 800.—		
Rohbaukosten	161 800.—	=	38,6 %
2. Innenausbau			
Block A	72 000.—		
Block B	49 900.—		
Innenausbaukosten	121 900.—	=	29,1 %
3. Installationen			
Block A	40 900.—		
Block B	34 800.—		
Installationskosten	75 700.—	=	18,1 %
4. Umgebung und Werkleitungen			
Block A	5 800.—		
Block B	7 400.—		
Umgebung	13 200.—	=	3,1 %
5. Honorare Ingenieure und Architekten			
Block A	18 500.—		
Block B	12 400.—		
Honorare	30 900.—	=	7,3 %
6. Gebühren, Bauzinsen, Diverses			
Block A	9 300.—		
Block B	6 200.—		
	15 500.—	=	3,8 %

Am Aarweg



Spezifische Kosten

Kubatur nach Norm SIA	Block A 1991 m³,	
	Block B 1316 m³,	total 3307 m³
Anrechenbare Baukosten laut SIA-Norm (Pos. 1, 2, 3, 5) =		Fr. 390 300.—
Preis per Kubikmeter umbauten Raumes		Fr. 118.—
Preis pro Zimmer:	a) Anlagekosten	Fr. 12 083.—
	b) Baukosten	Fr. 11 639.—
Preis pro Wohnung (Durchschnitt)		
	a) Anlagekosten	Fr. 43 500.—
	b) Baukosten	Fr. 41 900.—

Diese spezifischen Kosten zeigen typisch das höhere Baukostenniveau unserer Regionen gegenüber der Ostschweiz.

Zimmergrößen: Küche 7,4 m², Bad 4,2 m², Wohndiele 7,4 m², Wohnzimmer 18,0 m², Schlafzimmer 13,6 m², Kinderzimmer 10,4 m².

Finanzierung

		Fr.
I. Hypothek: Gen. Zentralbank Basel		280 000.—
II. Hypothek: Gen. Zentralbank Basel verbürgt durch die Bürgschaftsgenossenschaft schweiz. Bau- und Wohngenossenschaften		80 000.—
Gemeindesubvention		30 000.—
Genossenschaftskapital		45 000.—
davon: Garantierückbehalt der Bauhandwerker für fünf Jahre	Fr. 18 000.—	
Pflichtanteile der Mieter	Fr. 7 100.—	
Anteilscheinzeichnung der Gemeinde	Fr. 8 000.—	
Eigene Mittel, Eigenarbeiten	Fr. 11 900.—	
	Fr. 45 000.—	
Baukosten inklusive Land		435 000.—

Aufwendungen

			Fr.
I. Hypothek	Fr. 220 000.—	zu 3,75 %	8 250.—
I. Hypothek	Fr. 60 000.—	zu 4 %	2 400.—
II. Hypothek	Fr. 80 000.—	zu 4 %	3 200.—
Genossenschaftskapital	Fr. 45 000.—	zu 3 %	1 350.—
Amortisation			4 500.—
Versicherungen, Wasser, Steuern, Verwaltung			1 700.—
Reparaturen und Reservefonds			1 676.—
Total			23 076.—

Ertrag

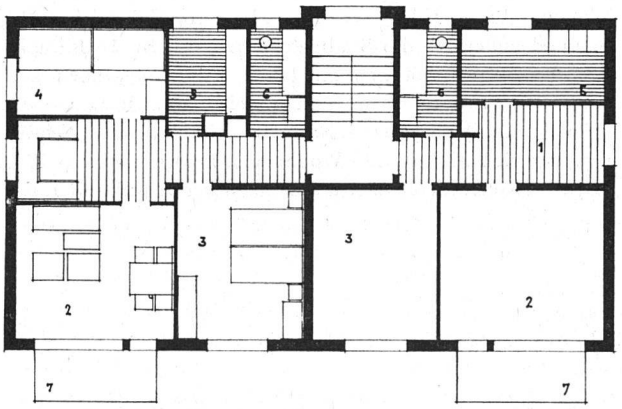
	Fr.
2 Zweieinhalbzimmerwohnungen Fr. 154/159	3 756.—
5 Dreieinhalbzimmerwohnungen Fr. 177 bis 187	10 980.—
3 Viereinhalbzimmerwohnungen Fr. 200 bis 210	7 380.—
2 Garagen zu Fr. 40	960.—
Total	23 076.—

Allgemeines

Während der Bauzeit stand aus dem Fonds de roulement ein Betrag von Fr. 20 000.— zur Verfügung.

Vor dem Einzug der Mieter wurde der ganzen Bevölkerung Gelegenheit zu einer Besichtigung der Neubauten gegeben. Damit verbunden war eine Ausstellung des ortsansässigen Gewerbes in drei Wohnungen. Der erfreulich starke Besuch bewies das Interesse der Dorfbewohner an der genossenschaftlichen Tätigkeit. Der Reinertrag dieser Ausstellung im Betrage von Fr. 1800.—, der sich aus freiwilligen Beiträgen der Besucher, der beteiligten Handwerker, Aussteller sowie der Gemeinde zusammensetzt, ist für die Errichtung eines Kinderspielplatzes bestimmt. Auch in dieser Beziehung ist es notwendig, daß zu Stadt und Land Genossenschaften vorangehen.

Wohngeschoß Block A (Viereinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen) 1 Wohndiele 2 Wohnzimmer 3 Schlafzimmer 4 Kinderzimmer 5 Küche 6 Bad 7 Balkon



Wohngeschoß Block B (Dreieinhalb- und Zweieinhalbzimmerwohnungen) 1 Wohndiele 2 Wohnzimmer 3 Schlafzimmer 4 Kinderzimmer 5 Küche 6 Bad 7 Balkon

Die erste Aktion der im Jahre 1954 gegründeten Genossenschaft bestand im Bau von vier Einfamilienhäusern. 1958 erfolgte der Bau eines Vierfamilienhauses mit Kantons- und Gemeindesubventionen. Die Mietzinse dieser Vierzimmerwohnungen betragen 145 bis 150 Franken. Die Baukosten der 1960 erstellten zwei Häuser am Aarweg zeigen, daß bei einem relativ kleinen Bauvorhaben keine nennenswerten Einsparungen möglich sind. Trotzdem Münsingen in einer ländlichen Zone liegt, muß mit städtischen Einheitspreisen gerechnet werden. Die nun im Studium stehende zweite Etappe wird Gelegenheit zu einer weiteren Prüfung von Verbilligungsmöglichkeiten geben. Vorschläge werden gerne entgegengenommen.

W. Bartl

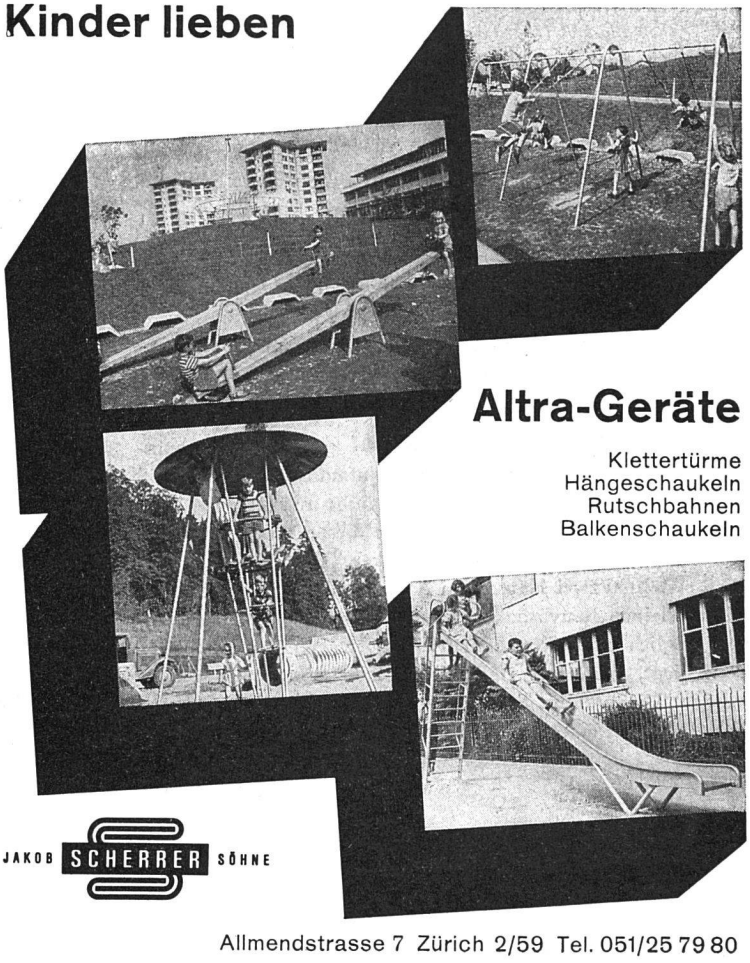
Architekten: *H. O. Liechti* (Vorstudium und Bauleitung), *A. Abegglen* (Ausführungsprojekt).

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal in Zürich vor großen Aufgaben

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal in Zürich, gegründet 1929, entfaltet zurzeit eine rege Bautätigkeit. In elf Bauetappen wurden seit dem Jahre 1930 über 600 Wohnungen sowie Geschäftsräume, Kindergärten usw. erstellt, und zwar in einer annähernd geschlossenen Siedlung in Zürich-Albisrieden. Unsere Bemühungen, von der Stadt Zürich den südlichen Landstreifen des Gebietes der Stadtgärtnerei an der Fellenbergstraße im Baurecht zu erhalten, waren vor zwei Jahren von Erfolg gekrönt, so daß hier zwei fünfgeschossige Laubenganghäuser mit 30 Wohnungen zu drei und vier Zimmern im allgemeinen Wohnungsbau erstellt und am 1. April dieses Jahres bezogen werden konnten. Damit dürfte nun für uns die Landreserve in Albisrieden erschöpft sein.

In Anbetracht der Notwendigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbaues haben wir uns schon vor Jahren bemüht, Bauland außerhalb des Stadtgebietes zu sichern. In Birmensdorf bei Zürich bot sich im Jahre 1956 Gelegenheit zum Kauf von etwa 6000 m² zum annehmbaren Preis von 16 Franken per Quadratmeter. Nach Überwindung vieler Schwierigkeiten sind hier nun 34 Wohnungen zu drei und vier Zimmern im Rohbau vollendet und können per 1. Juli und 1. Oktober nächsthin bezogen werden. Die Erstellung erfolgt im sozialen Wohnungsbau mit Beihilfe von Stadt und Kanton Zürich.

Ein weiteres größeres Bauvorhaben unserer Genossenschaft mit 168 Wohnungen ist soeben in Schlieren in Angriff genommen worden. Es handelt sich um eine schöne Wohnsiedlung beim neuen Schulhaus Hofacker, teilweise im sozialen, teilweise im allgemeinen Wohnungsbau mit Unterstützung durch die Gemeinde Schlieren sowie durch Stadt und Kanton Zürich. Ein neungeschossiges Wohnhaus ist im freien Wohnungsbau vorgesehen.

Erwähnenswert ist außerdem unser großes Bauprojekt am Salzweg/Eugen-Huber-Straße/Dunkelhölzlistraße in Zürich-Altstetten, welches 183 Wohnungen umfaßt. Gegen die von den städtischen Baubehörden erteilte Baubewilligung wurde von einer Anzahl Anstößer Rekurs eingereicht, welcher sich im besonderen gegen das vorgesehene zwölfgeschossige Hochhaus wendet. Leider geht für die Erledigung derartiger Einsprachen sehr viel kostbare Zeit verloren, was sich bei der ständigen Verteuerung der Baukosten doppelt nachteilig auswirkt. Detaillierte Angaben mit entsprechenden Illustrationen über die vorerwähnten Bauvorhaben werden wir an dieser Stelle bei späterer Gelegenheit veröffentlichen.

Für die GBL: *P. Klaus,* Präsident