

Auf den Spuren genossenschaftlichen Wohnungsbaues

Autor(en): **Weiss, Jos.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **36 (1961)**

Heft 5

PDF erstellt am: **22.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103278>

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.



Studhalden — Blick von der Höhenkuppe aus

Auf den Spuren genossenschaftlichen Wohnungsbaues

Im Bereiche der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern

Mit etwelchem – gewiß verzeihlichem – Stolz werden die Verbandsdelegierten am 14. Mai durch die *Kolonie Studhalden* geführt. Es handelt sich hier um die jüngste geschlossene Siedlung der ABL, von vielen als die «Kronkolonie» bezeichnet; bemerkenswert, weil sie ohne jedwelche Zuwendungen der öffentlichen Hand gebaut wurde und weil sie die Zukunft in sich trägt, denn noch ist das zur Verfügung stehende Gelände erst zu einem Drittel überbaut. Im März 1957 wurden die 90 Wohnungen von den Mietern in Besitz genommen.

Wir möchten an dieser Stelle nur das Wesentliche in Erinnerung rufen. Die ABL tätigte im Jahre 1946 den Kauf der Liegenschaft (aus dem Besitz einer englischen Familie) und handelte dabei zweifellos mit gutem Sinn für die zunehmende Tendenz einer südwärts orientierten baulichen Entwicklung der Stadt Luzern. Mit den Planungsarbeiten einer etappenweise gedachten Überbauung wurde Architekt Josef Gärtner, auf Weinbergli Luzern, betraut. Am 25. September 1954 erfolgte die Genehmigung des Bebauungsplanes seitens der luzernischen Regierung, und eine außerordentliche Generalversammlung der Genossenschaft stimmte im Oktober 1955 dem Projekt und dem Kreditgesuch im Betrage von 3 200 000 Franken einhellig zu. Im Frühjahr 1956 konnte mit dem

Aushub – wobei ziemlich weitgehend Sprengarbeiten nötig waren – begonnen werden. Leider waren ein langer, kalter Winter und die folgenden ausgedehnten Regenperioden den Bauarbeiten nicht besonders förderlich.

Im Herbst 1956 war es so weit, daß die Interessenten für eine Wohnung in der neuen Kolonie ins Hotel «Volkshaus» eingeladen werden konnten zwecks Zuteilung. Präsident Stadtrat Paul Fröhlich und Architekt Gärtner sorgten für die nötige Aufklärung. Insbesondere verwiesen sie darauf, daß qualitative Ausführung und zeitgemäßer Komfort, in Zusammenarbeit mit den gestiegenen Baukosten und erhöhten Löhnen, die festgesetzten Mietzinse rechtfertigten, welche in sorgsamster Art errechnet und in Abwägung von Besonnungsdauer, Aussichtsmöglichkeiten und Lage der Wohnungen differenziert waren.

Diese Mietzinse stellten sich wie folgt: Dreizimmerwohnungen in den vier gleichkonstruierten Doppelblöcken am Hang 130 bis 163 Franken; daselbst Vierzimmerwohnungen 157 bis 185 Franken. Im Zentralheizungsblock: Zweizimmerwohnungen 120 bis 135 Franken; Vierzimmerwohnungen 162 bis 185 Franken; Fünzimmerwohnung 195 Franken. Und in den beiden rechts der Straße etwas tiefer stehenden Doppelblöcken (mit nur Dreizimmerwohnungen) ist differenziert zwischen 105 und 150 Franken. Die Zuschläge für Heizung und Heißwasser betragen: für Zwei- und Dreizimmerwoh-



Kolonie Studhalden mit Blick auf See und Rigi

nungen 20 Franken, für Vierzimmerwohnungen 25 Franken und für die Fünzimmerwohnung 30 Franken je Monat.

Auch dormalen wurden die Häuser und Wohnungen der Öffentlichkeit zur Besichtigung freigegeben und zu diesem Zweck über das Wochenende des 2. und 3. März zwei ausnehmend prächtige Vorfrühlingstage erwischt. Das Interesse war ungemein groß, der Zustrom von nah und fern setzte am Samstag schon vor dem fixierten Beginn ein und steigerte sich dann am Sonntag zu einem eigentlichen Gedränge.

Die Zimmergrößen sind – mit unwesentlichen Abweichungen – die folgenden: Wohnzimmer 18 m², Elternzimmer 15,30 m², Zimmer 11,10 beziehungsweise 12,70 m², Küche mit Balkon 7,5 m², Bad 4,8 m² und Korridor 6,2 m². Die Ausstattung: Wohnzimmer: Boden Klebeparkett, Wände tapeziert, Decke Gips, blanc-fix gestrichen. Übrige Zimmer: Böden Inlaid, Wände tapeziert, Decken Gips, blanc-fix gestrichen. Korridore: Böden Inlaid, Wände mit Salubra tapeziert, Decken Gips, blanc-fix gestrichen. Dreiteiliger Wandschrank für Besen und Kleider. Küchen: Plättliböden, Wände verputzt und mit Ölfarbe gestrichen, zum Teil geplättelt. Spültisch mit Chromstahl mit Unterbauten, elektrischer moderner Dreiplattenherd. Küchenbuffet sowie Schrank über Spültisch. Rohreinzug für Kühlschrank. Bäder: Plättliböden, Wände verputzt und mit Ölfarbe gestrichen, zum Teil geplättelt. Einbauwanne mit Brausebatterie, Toilette und Klosett samt Garnituren. Waschküche: Ausrüstung mit vollautomatischer Waschmaschine sowie Einweichtrog.

Zu erwähnen sind des weitern: Wochenwäscherraum, Trockenräume, Zentralheizung in allen Wohnräumen, Warmwasser in Küche und Bad, gute Wärme- und Schallisolationen, schwimmende Böden in den Zimmern, Doppelakustikwände als Wohnungstrennwände, Falziegeldächer mit Schindelunterzug, überall Doppelverglasungsfenster.

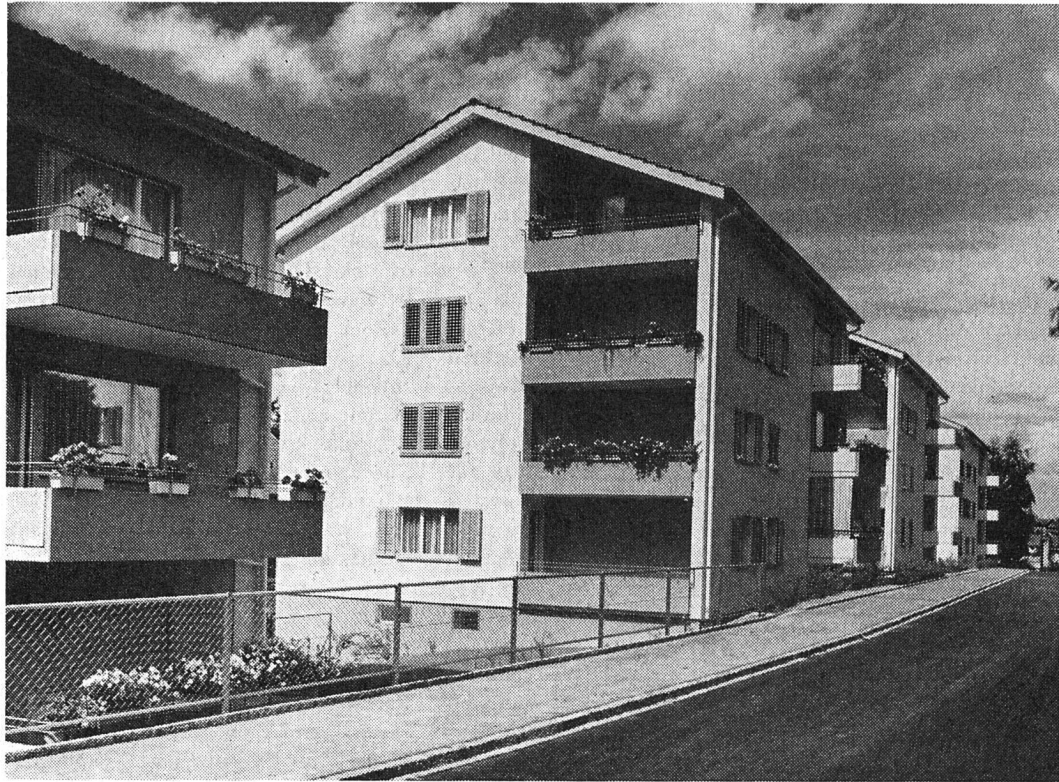
Die Beschaffung des Baukredites und der Hypotheken bot bei namhafter Eigenfinanzierung keine Schwierigkeiten. Dagegen vermochte die Bruttorendite, welche 5 Prozent nicht ganz erreichte, kaum zu befriedigen und zwang von Anbeginn zu besonderer Abschreibungspraxis.

Der Besuch der Verbandsdelegierten auf Studhalden verschaffte ihnen im weitem Einsichtnahme in ein eben begonnenes kleineres Bauprojekt, nämlich die Erstellung eines Doppelkindergartens auf der Höhenkuppe. In den verflossenen Januartagen wurde das alte sogenannte Herrenhaus auf Studhalden durch die Spitzhacke niedergelegt. Der Abbruch traf an sich nicht ein erhaltungswürdiges Objekt. Trotzdem möchten wir ihm auch hier einige Zeilen widmen zuhanden jener, welche für Lokalgeschichtliches etwas übrig haben.

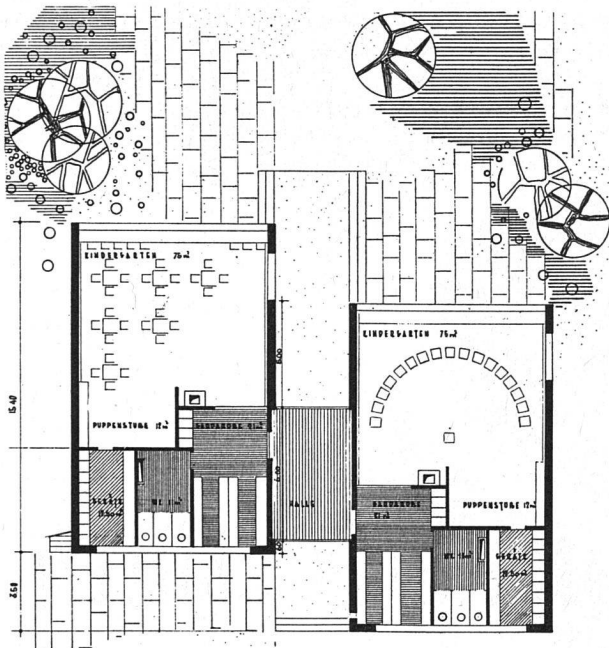
Beim Abbruch des Herrenhauses konnte ein interessanter Plan sichergestellt werden. Er ist datiert mit 1876 und erstellt von Ernst Rud. Mohr, Ingenieur (altes luzernisches Patriziergeschlecht). Zweifellos handelt es sich hier um den Parzellierungsplan mit den eingezeichneten Gebäulichkeiten als Bauprojekt. Die Ausmaße des «Hofes Studhalden» sind wie folgt vermerkt: 1. 14 Jucharten 23 050 Quadratfuß; 2. Bireggwaldstück 5 Jucharten 24 350 Quadratfuß; zusammen 20 Jucharten 7400 Quadratfuß.

Unsere Nachforschungen im Stadtarchiv Luzern ergaben, daß sich das Landgut Studhalden fast 75 Jahre im Besitz der englischen Familie Austin befand. 1886 erfolgte die «Fertigung von den Erben des Herrn Hauptmann Heinrich Segesser (ebenfalls ein altes Luzerner Patriziergeschlecht. Red.) an Herrn Alfred Austin, London, betreffend das Landgut, enthaltend an Gebäuden ein Herrenhaus, ein Pächterhaus mit angebauter Scheune».

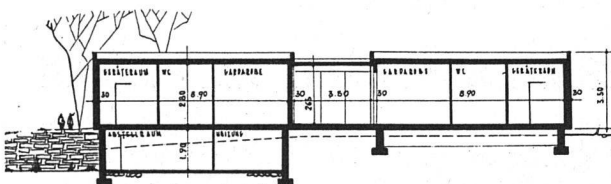
Wenn je einmal, so darf hier die Niederlegung eines alten, ausgedienten Gebäudes als sinnvoll bezeichnet werden. Genau



Die vier Bauten an der Maihofmatte



Der zukünftige Doppelkindergarten auf der Höhenkuppe



an seiner Stelle wird nämlich jetzt der oben erwähnte Kindergarten entstehen. Das lag von Anbeginn in der Absicht der ABL, und im weiteren sollte die Krite mit ihrer herrlichen Fernsicht von einer störenden Überbauung freigehalten werden und der Begehung offenstehen. Verhandlungen mit dem Stadtrat gestalteten sich positiv: Die ABL erstellt den Doppelkindergarten mit den zugehörigen Räumlichkeiten, die Stadt tritt als Mieterin in Funktion und betreibt den Kindergarten vorläufig während einer Vertragsdauer von 25 Jahren. Der Kostenvoranschlag beläuft sich auf 285 000 Franken; die Stadt hat sich zu einer sechsprozentigen Verzinsung der anrechenbaren Anlagekosten bereit erklärt.

Mit der Erstellung dieses Kindergartens wird einem Bedürfnis entsprochen. Am gebührenden Einzugsgebiet wird es ihm nicht fehlen, ist doch die Überbauung daselbst bereits weit fortgeschritten und noch keineswegs abgeschlossen; auf Studhalden allein dürften in den nächsten Jahren noch etwa 180 Wohnungen entstehen.

Abschließend darf festgehalten sein, daß das Geplante der Stadt Luzern und der ABL zur Ehre gereichen wird. Die Lage des zukünftigen Kindergartens auf der Hügelkuppe, inmitten alter Bäume, in nächster Nähe des Bireggwaldes und mit Aussicht auf See und Berge, darf als einzigartig bezeichnet werden. Die Kinder werden hier ein kleines Paradies in Besitz nehmen und sich glücklich fühlen.

Es kann nun an dieser Stelle nur noch andeutungsweise darauf verwiesen werden, was in nächster Zeit auf Studhalden weiter geschehen soll. Der kürzlich von der Regierung genehmigte neue Bebauungsplan über das Gebiet südwestlich der Langensandstraße erlaubt, mit Bezug auf unsere Liegenschaft, teilweise bis zu sechsgeschossige Baukörper. Die ABL beabsichtigt, diese Möglichkeit auszuschöpfen und hat dies in

einem Relief zur Darstellung gebracht. Die Planung einer weiteren Bautappe ist angeordnet, und die Mitgliedschaft wird demnächst mit einem Prospekt orientiert. Für die verantwortliche Leitung der Genossenschaft handelt es sich darum, festzustellen, ob ein Interesse für die neu zu erstellenden Wohnungen vorhanden ist. Wobei beachtet werden muß, daß der Wohnungsmarkt in Luzern und der näheren Umgebung in letzter Zeit deutliche Zeichen einer Sättigung verrät.

*

Die Besichtigungsfahrt im «Reiche der ABL» führt die Delegierten auch auf die rechte Seite der Reuß, nach der Kolonie Obermaihof, wo zu den 121 im Jahre 1948 erstellten Wohnungen die 31 im Verlaufe des letzten Jahres neu bezogenen Wohnungen an der Maihofmatte kamen. Bekanntlich wurden diese in Frage stehenden vier Häuser mit Einbezug der neuen Bundesaktion erstellt und stießen weitgehend auf großes Interesse, was sich auch durch Besuch von auswärtig dokumentierte. Nachdem aber über die Bauten, die Grundrisse, die Finanzierung und die Zinse bereits erschöpfend orientiert wurde («das Wohnen», Jahrgang 1959, Nr. 11), möchten wir hier lediglich noch dem Architekten das Wort geben zu mehr allgemeinen Ausführungen.

«Bei der Projektierung war zu berücksichtigen, daß die Häuser mit der Wohnbauhilfe von Gemeinde, Kanton und Bund erstellt wurden. Die vorgeschriebenen maximalen Baukosten mußten eingehalten werden. Durch die Anordnung eines zentralen, von oben belichteten Treppenhauses konnten die Baukörper kürzer, aber tiefer gehalten werden. Die Ausnutzung war dadurch besser. Anstelle der üblichen Wohnküche erstellte man eine direkt belichtete schöne Eßnische neben Küche und Wohnzimmer. Diese Eßnische wird gemäß Vorschriften als halbes Zimmer angerechnet, und die maximalen Anlagekosten können bei einer 3½-Zimmer-Wohnung 40 500 Franken (statt nur 36 000 Franken bei einer Dreizimmerwohnung) betragen. Es blieb dadurch eine kleine Reserve für besseren Ausbau. Die vorgeschriebene Bauhöhe von höchstens zehn Metern bis zum Dachgesims erlaubte es, die

nebeneinanderliegenden Wohnungen um je ein halbes Stockwerk abzustufen. Dadurch war es möglich, im Dachstock noch eine geräumige Zweizimmerwohnung einzubauen, und es blieb noch genügend Platz für die Unterbringung der Estrichabteile. Auf diese Weise war es ebenfalls möglich, verschieden große Wohnungen zu erstellen.

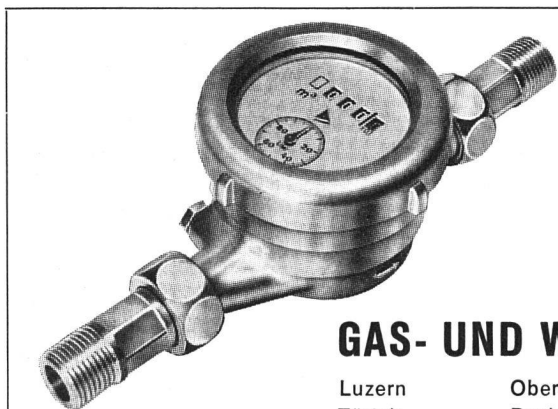
Die total 31 Wohnungen stellen sich zusammen aus 4 Zwei-, 15 Dreieinhalb-, 9 Viereinhalb- und 3 Fünfeinhalbzimmerwohnungen. Durch rationelle Bauweise konnte trotz den einschränkenden Bestimmungen ein schöner Ausbau mit qualitativ einwandfreier Konstruktion und Isolation erstellt werden.

Zum Ausbau ist zu bemerken, daß sämtliche Zimmer und Korridore tapeziert, alle Zimmer- und Korridorböden mit Inlaidbelag versehen und die Küchen- und WC-Böden geplättelt sind. Die Wände in Küche und Bädern sind auf den Apparateseiten mit Wandplatten belegt. Im dritten Haus ist eine Fernheizungsanlage installiert, von wo aus sämtliche Wohnungen beheizt und mit Warmwasser versorgt werden. Das Warmwasser wird zur Spültischkombination in der Küche, zur Toilette im Bad und zur Badewanne geführt.

Im Untergeschoß liegen ein großer Veloraum mit separatem Zugang, eine Waschküche und zwei Trockenräume mit vollautomatischer Waschmaschine und die Kellerräume, die zugleich als Luftschutzräume dienen. Nach Ausführung der Gärtnerarbeiten liegen nun die neuen Häuser innerhalb einer schönen, einfachen Anlage. Es ergab sich, daß auch die bestehende Straße verbreitert und mit einem Trottoir versehen werden mußte. Leider kam das erste stadteinwärts gelegene Haus infolge unglücklicher Vorschriften und Einsprüche zu tief in das Terrain zu liegen.»

Bauten und einzelne Wohnungen standen Samstag und Sonntag, den 23. und 24. Juli 1960, einer freien öffentlichen Besichtigung offen und fanden großes Interesse bei der Bevölkerung und spontan geäußerte Anerkennung. An der vorgängigen Besichtigung durch Behörden und Presse nahm Herr Regierungsrat Dr. Leu die Gelegenheit wahr, der ABL für die initiative Wirksamkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens zu danken.

Jos. Weiß



LUZERNER ZÄHLER

Gerechte Kostenverteilung für die Abgabe von Warm- und Kaltwasser erzielen Sie mit den bewährten Wasserzählern der

GAS- UND WASSERMESSERFABRIK AG. LUZERN

Luzern
Zürich

Obergrundstraße 119
Baslerstraße 102

Telephon 041 - 2 27 06
Telephon 051 - 52 66 12