

Vorträge über das Kleinwohnungswesen. IV, Sparsame Bauausführung

Autor(en): **Bernoulli, Hans**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **2 (1927)**

Heft 3

PDF erstellt am: **20.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100208>

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.

entstehen lassen, wobei ihnen ein unzulängliches Baugesetz und ein auf dem Reissbrett entstandener Bebauungsplan zu Hilfe kamen. Als während und nach dem Kriege die Bauerei nicht mehr rentierte, entwickelte sich in Luzern eine recht empfindliche Wohnungsnot.

Im Jahre 1919 entstand auf hiesigem Platze eine aus Mietern zusammengesetzte gemeinnützige Baugenossenschaft, die in 3 Etappen 56 Einfamilienhäuser erstellte. Weitere Bestrebungen dieser Genossenschaft fanden bei den Behörden leider kein Gehör, während gleichzeitig aus Baumeistern zusammengesetzte Genossenschaften für Mietskasernen recht beträchtliche Subventionen von der Stadt, Kanton und Bund erhielten. Die ständigen Mietzinssteigerungen verursachten hierauf die Gründung einer Allgemeinen Baugenossenschaft, bei der die Spitzen des hiesigen Mieterverbandes mitwirkten. Geplant war eine Genossenschaft, die möglichst viele Mieter umfassen und für alle Mieter zum Vorteil gereichen sollte. In erster Linie sollten zur Entlastung des Wohnungsmarktes möglichst viele Wohnungen erstellt werden, und erst in zweiter Linie stand die Art der zu schaffenden Wohnungen zur Diskussion, da damit nur dem kleineren Teil der Mitglieder gedient werden konnte. Wegen der ungleichen Behandlung der gemeinnützigen Baugenossenschaft einerseits und den Baumeistergenossenschaften andererseits, musste die A. B. L. zum Mietskasernenbau greifen, es blieb ihr gar kein anderer Ausweg. Mit der Erstellung niedriger Häuser hätte die A. B. L. den Mietskasernenbau nicht verhindert, weil der Bebauungsplan denselben vorsieht. Anstatt der A. B. L. hätten Spekulanten diese Aufgabe gerne übernommen. Zudem wären die Spekulationswohnungen teurer und qualitativ schlechter geworden, wie dies die Bauten der Baumeistergenossenschaften beweisen.

Um die Gefahr der Entvölkerung ihrer Wohnungen während einer allfälligen Krisenzeit zu entgehen, hat die A. B. L. ihre Wohnungen recht gut ausgestattet. Der gewählte Wohnungsgrundriss gestattet die Aufstellung eines Kochofens in der Mauer zwischen Küche und Wohnzimmer; jede Küche ist mit einer Loggia mit Speise- und Besenschrank ausgestattet. Die Badezimmer, in denen auch die Closets aufgestellt gefunden haben, sind mit Toiletten versehen; einige Badezimmer weisen elektr. 30 Literboiler auf mit Auslaufbatterie über Toilette und Schüttstein. Die Zimmer haben durchwegs Inlaidbelag erhalten; auch die Waschküchen sind recht gut und zeitgemäss ausgerüstet. Der Schalldichtigkeit der Deckenkonstruktionen ist grosse Aufmerksamkeit geschenkt worden, was zur Verwendung von Eisengebälken führte. Zur Seite eines jeden Hauseinganges sind Kasten eingebaut, die je für ein Velo oder Kinderwagen Platz bieten.

Im Gegensatz zur Mehrzahl anderer gemeinnütziger Genossenschaften der Schweiz ist die finanzielle Lage der A. B. L. trotz ihrem geringen Alter ausgezeichnet. Nachfolgendes Beispiel in Bezug auf die zuerst ausgeführte Etappe mit 5 Häusern mit zusammen 35 Drei- und 25 Vierzimmerwohnungen, die Mitte Sept. 25 bezogen wurden, erhellt die Sachlage:

In erster Linie war der Voranschlag hoch genug bemes-

sen; infolge grosszügiger Anhandnahme der Bauangelegenheit wurde eine namhafte Ersparnis erzielt.

Voranschlag der 5 Häuser	Fr. 1.045.000.—
Abrechnungsbetrag incl. allen Auslagen	Fr. 998.000.—
Barsubvention der Stadt Luzern	Fr. 92.000.—
Zu verzinsendes Kapital	Fr. 906.000.—

Die Wohnungszinse betragen durchschnittlich incl. Wasser- und Treppenhausbeleuchtung für eine Dreizimmerwohnung Fr. 1040.— und für eine Vierzimmerwohnung Fr. 1264.—, was einer Kapitalverzinsung von 7,4 % entspricht. Die Abrechnung für die II. Etappe von 6 Häusern mit 30 Vier- und 41 Dreizimmerwohnungen, die im September 1926 bezogen wurden, hat sich ebenso günstig gestaltet. Der Grund der erfreulichen Abrechnungsergebnisse liegt zum Teil in der Tatsache, dass die Genossenschaft, bzw. deren Vorstand, das Ruder in allen Beziehungen von Anfang an in den eigenen Fingern hatte; schon die Finanzierung des ersten Baublockes gelang ohne jegliche gezwungene Inanspruchnahme von Bauinteressenten; die A. B. L. konnte deshalb von keinerlei Verpflichtungen beschwert, die Bauarbeiten zu Konkurrenzpreisen nach ihrem Ermessen vergeben.

Die Grundlage des Finanzplanes bildet ein Eigenkapital von 10 % des Anlagewertes; demnach sind für eine Vierzimmerwohnung Fr. 2000.— und für eine Dreizimmerwohnung Fr. 1600.— Anteilscheine zu übernehmen. Da nicht jeder Mieter in der Lage ist eine derartige Einzahlung auf einmal zu leisten, gewährt die A. B. L. den weniger Finanzkräftigen eine Frist von 10 Jahren. Die dadurch entstehenden Lücken des Pflichtanteilkapitals werden durch die Einzahlungen der Nichtmieter ausgeglichen. Die Anteilscheine sind vom ersten Tage an schon mit dem statutarischen Maximalzinsfuss von 4% verzinst worden. Die hohe Verzinsung der investierten Gelder ermöglicht der A. B. L. eine verhältnismässig grosse Amortisation. Die dritte Hypothek von Fr. 100000.— des ersten Blockes wird innert 12 Jahren amortisiert sein. Demnach wird nach dieser Frist bei sich gleich bleibenden Verhältnissen der Betriebsüberschuss für den I. Block allein um Fr. 12000.— höher. Gelingt es der A. B. L. noch weitere Blöcke mit ähnlichen Verhältnissen zu erstellen, so wird der Ueberschuss im Laufe der Jahre auch entsprechend grösser. Somit wird die A. B. L. bald in der Lage sein, ihre Wohnungszinsen zu ermässigen, sie kann aber auch einen Teil des vergrösserten Ueberschusses zum Bau von weiteren Häusern verwenden und zwar braucht sie dann später nicht mehr so ängstlich auf eine hohe Rendite bedacht zu sein, weil zum Teil mit eigenem verdienten Kapital gebaut wird. Dann kann sie sich mühelos dem idealen Wohnungsbau widmen, ohne die betreff. Mieter mit übermässigen Zinsen belasten zu müssen.

Es gibt Hausbesitzer in Luzern, die obige «Gefahren» erkannt und hinter den Kulissen wird gegen die A. B. L. gekämpft, der Grossteil der Genossenschaftler hat davon keine blasse Ahnung. Wenn nun auch alle Mieter diese «Genossenschaftsgefahren» eingesehen haben, so ist der vornehmste Zweck obiger Ausführungen erreicht.

PROZESS

Vorträge über das Kleinwohnungswesen.

(Veranstaltet in Zürich vom Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform)

IV. Sparsame Bauausführung.

Von Professor Hans Bernoulli, Architekt.

Seit dem Kriege ist man etwas ängstlich geworden beim Bauen: es heisst überall, das Bauen wäre sehr teuer, es hiesse sich in acht nehmen.

Und wahrhaftig, die Baukosten sind anderthalbmal so hoch als vor dem Kriege. Ein Haus, das ehemals Fr. 20 000.— kostete, kostet heute deren 30 000.—. Bei Licht besehen, kostete ein Briefporto in der Schweiz vor dem Kriege 10 Cts. und heute kostet es 20; ein Brötchen hat vor dem Kriege 5 Cts. gekostet und heute kostet es 10; und alle Ausgaben zusammengenommen: was vor dem Krieg Fr. 100.— gekostet hatte, kostet heute «im Durchschnitt» Frs. 160.—. So ist es nun die ganze Erhöhung

der Baupreise nichts anderes als ein Zahlenschreck: die Baupreise haben sich durchaus im Rahmen aller übrigen Artikel und Ausgaben erhöht. Das Bauen ist also durchaus nicht teurer geworden.

Was teurer geworden ist, das ist das Wohnen. Die Mietpreise sind fast aufs Doppelte gestiegen. Da aber die Mietpreise im wesentlichen aus Hypothekarzinsen bestehen, ist leicht einzusehen, dass die über den Rahmen der allgemeinen Teuerung hinausgehende Erhöhung der Mietpreise die Folge der Erhöhung des Hypothekarzinsfusses ist. Wenn der Hypothekarzinsfuss von 4% auf 5 % steigt, so ist das am Effekt für die Miete das-

selbe, als ob — bei stationärem Zinsfuss — die Baukosten um 10—12% gestiegen wären.

Zu der Verteuerung der Mieten durch die Erhöhung des Zinsfusses kommt aber noch die allgemeine Unsicherheit der wirtschaftlichen Lage, die uns zwingt, mit grösseren Amortisationen und grösserer Reserve zu rechnen. Von einer «Stabilisation de l'emploi» wie sie die Vereinigten Staaten seit nunmehr drei Jahren durchführen, sind unsere Theoretiker und Praktiker der Volkswirtschaft noch meilenweit entfernt. Wir müssen uns für heute mit der Unsicherheit, mit der ständigen Drohung der Arbeitslosigkeit abfinden, Arbeitnehmer wie Arbeitgeber.

Wir müssen also sparen.

Es erhebt sich sofort die Frage, haben wir denn früher nicht gespart beim bauen?

Vor dem Kriege hat der Unternehmer für uns gebaut. Der Unternehmer hat ohne Bestellung aus eigenem Antrieb, wie man es nennt, auf Spekulation. Häuser gebaut, so sparsam oder so üppig, wie ihm damals gut schien.

Heute ist der Baulustige oder Wohnbedürftige selbst zum Bauherrn geworden. Nun ist es an den Genossen-schaftern oder denen, die es werden wollen, sich klar zu werden, wo und wie sie am Bau gespart wissen wollen. Das Bauen, besonders das sparsame Bauen, ist also mit Rücksicht auf die heute so ungünstigen Verhältnisse zur eigentlichen Aufgabe des Mieters selbst geworden.

Wo soll nun gespart werden? Vergewenwärtigen wir uns, dass das Sparen in der Küche nicht darin besteht, dass man statt eines ganzen Beefsteaks, ein halbes auf den Tisch bringt, sondern, dass man dieses selbe ganze Beefsteak durch allerhand Kniffe beim Einkauf und durch besondere Sorgfalt bei der Zubereitung zum selben Preis, in derselben Beschaffenheit und in gleicher Grösse auf den Tisch bringt, wie das Beefsteak, das vorher dem Hausherrn zu teuer schien.

Man hat uns vielfach einreden wollen, es sei sparsam, wenn wir beim Bauen die Räume kleiner machten, wenn wir billigeres Material verwendeten, wenn wir billigere Qualitäten gebrauchten. Das alles ist keine Sparsamkeit, sondern Reduktion des Gebotenen: wir wollen das ganze Beefsteak.

Das Problem des sparsamen Bauens muss umgestellt werden. Wir fragen uns, ob es möglich ist, eine Wohnung herzustellen, womöglich billiger als die uns zu teuer scheinenden auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen, zu günstigerem Preise aber selbstverständlich in gleicher Güte. Die Antwort lautet: es ist möglich zu günstigerem Preise eine Wohnung herzustellen, die in der Ausführung bedeutend einfacher, in der Anordnung aber unendlich wertvoller ist für den Bewohner. Wir können eine Wohnung herstellen, bei der eine einfache ja primitive Ausstattung kompensiert wird durch die günstige Anordnung. Wir bieten anstelle der reicher ausgestatteten Etagenwohnung die einfacher ausgestattete Wohnung im Einfamilienhaus. Alle die sogenannten Sparmassnahmen, die heute unter diesem Namen gehen, sind nichts anderes, als Vereinfachungen, die der Bewohner des Einfamilienhauses in Kauf nimmt, weil ihm ein einfach ausgebautes Einfamilienhaus genau ebenso preiswert erscheint, wie eine besser ausgebaute Etagenwohnung.

Eine ganze Reihe von Einsparungen beim Einfamilienhaus liegen schon in der Gesamtanlage begründet. Das Etagenhaus verlangt grosse Geschosshöhen, denn die Aufeinandertürmung von Geschossen führt zu grossen Mauerstärken, die dann nur wirtschaftlich ausgenutzt sind, wenn die Zimmer verhältnismässig tief angelegt werden. Die tiefen Zimmer aber verlangen grosse lichte Höhen. Die auf diese Art hochgerateten Miethäuser verlangen nun wieder sehr grosse Hausabstände, sehr grosse Strassenbreiten und die breiten Strassen wie die hohen Häuser verlangen in der Stattlichkeit ihres Ausmasses noch ein Mehraufwand sogenannter architektonischer Ausbildung.

Beim kleinen Einfamilienhaus sind die Verhältnisse gerade umgekehrt: die Anlage von nur 2 Geschossen verlangt geringe Mauerstärken, die geringen Mauerstärken erlauben geringe Zimmertiefen und die geringen Zimmertiefen wiederum führen zu geringen Geschosshöhen und geringen Strassenbreiten. Wobei gering immer bedeutet: der menschlichen Grösse angemessen, zweckentsprechend. Der Bewohner des Einfamilienhauses, der früher in der Etage hauste, bemerkt mit Vergnügen, dass die geringen Mauerstärken einen günstigeren Lichteinfall ergeben, dass die flachen Zimmer schöner besont sind, dass die herabgesetzten Geschosshöhen zu einer viel vernünftigeren Belüftung und Beheizung der Zimmer führen. Und auch über das Fehlen der Stattlichkeit wird sich der Bewohner des Einfamilienhauses trösten können.

Eigentümlicherweise können im Einfamilienhaus die Raumgrössen gegenüber der Mietwohnung reduziert werden ohne dass man von einer Halbierung des Beefsteaks sprechen müsste: im Einfamilienhaus gehören auch Vorgarten, Eingang, Treppe und Hof mit zur Wohnung. Keller und Estrich sind reichlich bemessen und namentlich auch viel leichter erreichbar. So wird man also beim Einfamilienhaus an «Wohnraum» sparen dürfen, ohne dass damit die Wohnung schlechter gestellt wäre, als die etwas grössere Etagenwohnung. Sogar die Strasse hat in den konsequent durchgeführten Einfamilienhausquartieren etwas vom Wohnraum, während sie in den Miethausquartieren ein absolut wohnfeindliches Element bildet.

Die Treppen sind im Miethaus wegen der Uebereinandertürmung der Wohnungen breiter und mit grösseren Kehrplätzen anzulegen als im Kleinhaus, in massiverem Material mit stärkerem Wandschutz und massiverem Geländer. Auch die Vorplätze vor den Logistüren sind ein Element, das im Einfamilienhaus vollständig unbekannt ist.

Das Einfamilienhaus kommt sehr wohl aus, mit einer verhältnismässig schmalen, tannenen Treppe, wenns hoch kommt, mit buchenen Tritten; vielfach ist man soweit gegangen, die Treppe in den Hauptraum des Hauses zu legen, ohne dass damit die Wohnung das Geringste verloren hätte, eher das Gegenteil.

Die Grösse des Etagenhauses verlangt mindestens über Keller, womöglich aber auch über der obersten Etage eine massive Decke, die Standsicherheit und die Feuergefährlichkeit diktieren das. Im Einfamilienhaus darf man ohne die geringste Besorgnis Holzgebälke verwenden und hat zu der Verbilligung den Vorteil der grösseren Wärme und Behaglichkeit des Erdgeschosses.

Eine ganze Anzahl von Einsparungen sind im Einfamilienhaus möglich allein durch den Umstand, dass hier der Bewohner sich ganz zuhause fühlt, dass er nicht den Eindruck hat, nur ein flüchtiger Gast des Hauses zu sein:

Die Fussböden, die im Mehrfamilienhaus wohl nicht anders als Eichen sein können, dürfen im kleinen Einfamilienhaus mit Pitschpine, mit Buchen, ja sogar mit Tannen belegt werden.

Die Einfriedigung darf bescheidener durchgeführt werden in einem Einfamilienhaus, da die Erneuerung vom Bewohner als eigene Angelegenheit angesehen wird. Die Gärten werden von vorneherein im Einfamilienhaus vom ersten Bewohner angelegt. Eine vom Gärtner hergerichtete Anlage, wie sie das Mehrfamilienhaus erheischt, ist hier überflüssig.

Und dann treten eine ganze Anzahl Posten auf, die man als bewussten Verzicht registrieren darf, ein Verzicht zu Gunsten der höheren Wohnform.

Um das Einfamilienhaus zu erreichen und damit den Kindern einen Garten und der Familie ein abgeschlossenes kleines Reich zu bieten, verzichtet man gerne auf den und jenen Punkt, den man im Mehrfamilienhaus als unerlässlich betrachten wird. Im Obergeschoss wird man da und dort mit einem einfachen Grundanstrich auskommen, wo sonst ein dreimaliger Oelfarbanstrich nötig ist. Im Aeusseren wird man sich da und dort mit Karbolineum begnügen können anstelle der Farbe. Statt

