

Die Bauten der ersten und zweiten Etappe der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (A.B.L.)

Autor(en): **Schärli, Otto**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

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

Heft 8

PDF erstellt am: **19.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100240>

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.

Die Bauten der ersten und zweiten Etappe der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (A. B. L.)

Von Otto Schärli, Architekt.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern ist eine ausgesprochene Mieter-Baugenossenschaft, eine Selbsthilfe-Organisation. Ihre Gründung fällt ins Frühjahr 1924. Die Not des kleinen Mannes, eine seinen Mitteln entsprechende Wohnung zu erringen — ist ihr zu Gemute gestanden. Da behördlicherseits das Einfamilienhaus nicht mehr subventioniert wurde, aber auch um dem starken Wohnungsmangel am wirksamsten entgegenzutreten zu können, entschloss sich die A. B. L. zum Bau von Mietshäusern. Es gelang ihr, anschliessend an die Him-

melrichtmatte, ca. 7 Min. vom Bahnhof entfernt günstiges Bauterrain zu erwerben. Da sich in nächster Nähe schon 6-stöckige Miethäuser befinden, da ferner mit Sicherheit anzunehmen ist, dass das ganze anschliessende Areal der Himmelrichtmatte die höchstmögliche Ueberbauung erfahren werde, entschloss sich unsere Genossenschaft zur grösstmöglichen Ausnützung des Baugrundes. Das ist in dieser Zone das Haus mit 6 Wohnetagen.

gleichmässige Gesims- und Firsthöhe und somit geschlossene, ruhige Strassenbilder, wobei ganz gleichgültig ist, ob diese Gesimshöhe 4 oder 6 Etagen umfasse.

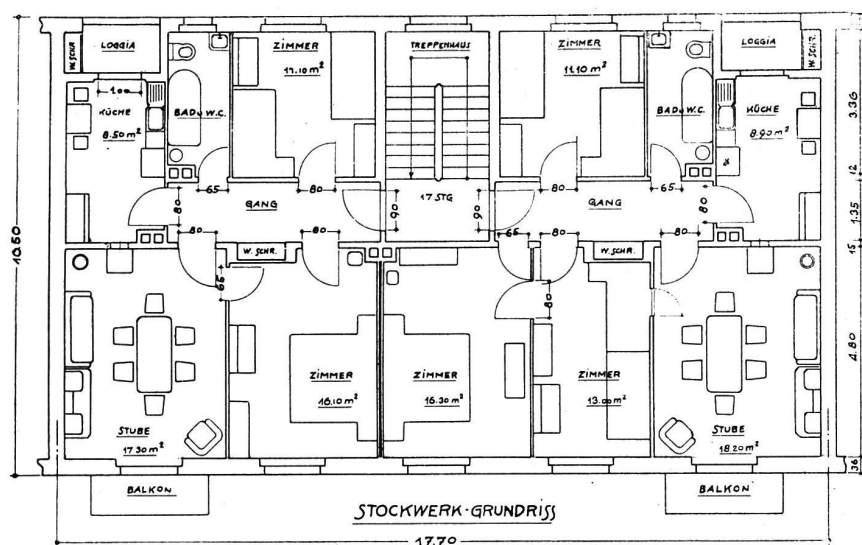
Mitte Februar 1925 konnte mit der ersten Etappe von 5 Doppelhäusern begonnen werden und wurden diese 60 Wohnungen auf Mitte September desselben Jahres bezugsbereit.

Anfang Februar des folgenden Jahres wurde die 2. Etappe von 6 Doppelhäusern in Angriff genommen, um wieder auf Mitte September bezugsbereit zu sein. Damit

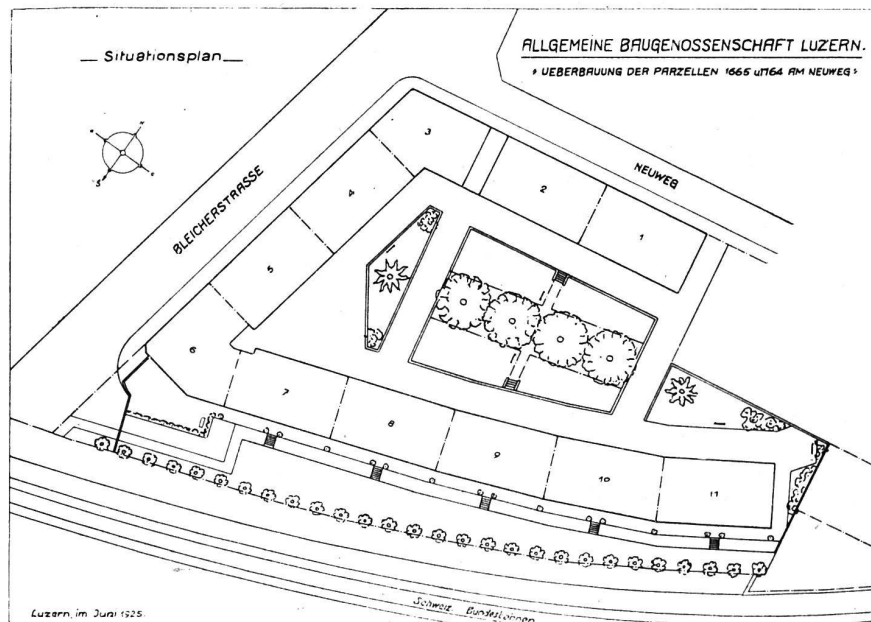
schloss sich die ganze Anlage, die in 11 Doppelhäusern 131 Wohnungen und 1 Bureau für die Genossenschaft umschliesst. Dank des grossen freien Hofes haben alle Wohnungen gute Sonnenlage und die Kinder — vom Verkehr abgerückte Spielplätze. Bei den Häusern 1 und 2 am Neuweg ist die Zimmerfront gegen den Hof, somit gegen Süden gelegen.

Wie aus dem Grundriss ersichtlich sind pro Etage je eine 3- und eine 4-Zimmerwohnung angeordnet. Im Parterre entsprechend dem durchgehenden Hausgang zwei 3-Zimmerwohnungen. Im Hausgang sind auch die neben den üblichen Briefkasten und Milchschränke vorgesehenen Velobehälter untergebracht. Alle Wohnungen sind mit Kochofen von der Küche her bedienbar, sowie mit je einem Tragofen ausgerüstet.

Bad und Abort in einem Raum neben der Küche. Diese Anordnung ermöglicht das Auskommen mit 2 Steig- und 2 Falleitungen pro Doppelhaus. Die Warmwasserbereitung wird durch den Holz- und Kohlenbadeofen bewerkstelligt, der zudem noch den Raum genügend erwärmt. Ein Handwaschbecken vervollständigt die Ausrüstung des Badezimmers. Im Estrich sind die Waschküche (mit Zentrifuge), zwei gedeckte Trockenräume und die Mieterbehälter untergebracht, darüber



Der Vorwurf der Mietskaserne ist der Genossenschaft nicht erspart geblieben. Ich glaube zu unrecht. Dem empfindlichen Wohnungsmangel konnte nur mit Hochbauten am wirksamsten gesteuert werden, umso mehr, da das Einfamilienhaus nicht mehr subventioniert wurde. Wenn man schon im Mietshaus wohnt, glaube ich kaum, dass die Nachteile viel grösser sind, wenn nun 10 oder 12 Mieter an ein Treppenhaus gebunden sind. Dagegen sind die Vorteile des Mietzinses in die Augen springend. Für jede Wohnung muss mit ca. 80.— Fr. Mehrzins gerechnet werden, wenn eine solche Mietskaserne um eine Etage reduziert wird. Was nützt es übrigens, selbst einen ganzen Block tiefer zu halten, wenn daneben andere kommen, das Baugesetz voll ausnützend, eine oder zwei Etagen höher bauen. Auch rein ästhetisch betrachtet, bietet die volle Ausnützung des Baugesetzes viel mehr Gewähr für eine



noch eine grosse Waschhängeterrasse. Im Untergeschoss hat jeder Mieter seinen Vorratskeller, sowie getrennte Kohlenbehälter.

Sämtliche Bodenkonstruktionen wurden mit Teebalken, dazwischen Ziegelhourdis und darüber Schlacken oder Tuffkiesbeton ausgeführt. Zimmer und Gänge Inlaidbelag auf guter Korkschröt-Unterlage. Küche und Bad Plattenbeläge. Die Treppen bis zum Estrich massiv. Als Tragkonstruktionen sind zu vermerken: verbreiterte armierte Betonfundamente, Kelleraussenmauern in Beton 50 cm. Fassadenmauern Parterre und 1. Stock 38 cm Backstein, 2., 3. und 4. Stock 36 cm Sparmauerwerk (Normalstein und Vierlochstein kombiniert), Dackstock-Aussenwände 25 cm Marsstein. Loggia-wandungen 18 cm Mars. Brandmauern 32 cm Backstein (2 Normalstein und 1 gestellter Backstein kombiniert). Innere Tragwand Kalksandstein, 25, 15 und 12 cm stark. Trennwände teilweise Schlackenplatten, teilweise Patentgipsplatten. Das Dach ist mit Biberschwanzziegeln eingedeckt.



Mit diesem Ausbau kommt uns der Kubikmeter umbauter Raum gemäss Norm des S. I. A. ermittelt, jedoch einschl. Architekten-Honorar und Verwaltungsspesen auf Fr. 48.— zu stehen. Der Landpreis beträgt bei der ersten Etappe ca. 21.—, bei der zweiten Etappe ca. Fr. 27.—.

Die Baukosten betragen:

	Baukosten	Umg.-Arb.	Bankzinsen	Landerwerb	Anlagew.
1. Etappe (5 D.-H.)	9 1000.—	26 000.—	13 000.—	61 500.—	1 014 500.—
2. Etappe (6 D.-H.)	1 091 000.—	10 500.—	15 000.—	75 000.—	1 190 500.—

Finanzierung: 1. Etappe:

Luzerner Kantonalbank	à 5¼ %	48 2500.—
Stadt Luzern	à 5 %	100 000.—
Allgemeiner Konsumverein	à 5 %	40 000.—
Schweizerische Volksbank	à 5¼ %	80 000.—
Stadt Luzern	à 5 %	100 000.—
Eigenkapital	à 4 %	104 000.—
Subvention		98 000.—
		1.004.500.—

2. Etappe:

Luzerner Kantonalbank	à 5¼ %	640 000.—
Früherer Landbesitzer	à 4½ %	52 000.—
Arbeiter-Union Schweiz.		
Transportanstalten		
	à 5 %	50 000.—
Stadt Luzern	à 5 %	26 000.—
Obligationen-Anleihen		
	à 5 %	128 000.—
Stadt Luzern	à 5 %	155 500.—
*Eigenkapital	à 4 %	26 500.—
Subvention		114 500.—
		1.190.500.—

Die Wohnungszinsen betragen im Durchschnitt: einschl. Wasserzins und allgemeine Beleuchtung:

pro Zweizimmerwohnung	Fr. 720.—
pro Dreizimmerwohnung	Fr. 980.—
pro Vierzimmerwohnung	Fr. 1200.—

wobei das Pflichtanteilkapital keine Verzinsung erfährt.

Diese Wohnungszinsen garantieren eine Verzinsung des Anlagekapitals zu 7¼% und ermöglichen die Aeuff-

nung eines Reparatur- und eines Baufonds, sowie weitgehende Amortisation.

Das erforderliche Eigenkapital muss von den Wohnungsmietern aufgebracht werden und zwar der Mieter einer 3-Zimmerwohnung Fr. 1600.—, derjenige einer 4-Zimmerwohnung Fr. 2000.—.

Dieses bildet dann das sogen. Pflichtanteilkapital. Den weniger zahlungsfähigen Mitgliedern wird zur Einzahlung des Pflichtanteilkapitals bis zu 10 Jahren Zeit gelassen. Hier treten dann die ca. 500 Mitglieder in die Lücke, die auf keine Wohnung Anspruch erheben, und die teils aus idealen, teils aus wirtschaftlichen Gründen der Genossenschaft beigetreten sind. Das Anteilkapital dieser Genossenschafter wird mit 4 Prozent verzinst, während das Pflichtanteilkapital der Wohnungsmieter unverzinst bleibt.

* Der Posten Eigenkapital ist mit Fr. 26500.— deshalb so gering, weil gegenüber dem Voranschlag eine Einsparung von ca. 90000.— gemacht werden konnte. Da nun die gebotenen Gelder in der Höhe des Finanzplanes belassen wurden, konnte das Eigenkapital entsprechend reduziert werden. Die Genossenschaft verfügt heute über ein noch nicht festgelegtes Anteilkapital von ca. 125.000.—.

Schweizerische ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

Organ des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform.



**Bauten der Allgemeinen
Baugenossenschaft Luzern**

+GF+

BAUHERREN, Wenn die Rohr-Installationen
in Ihren Bauten zuverlässig sein sollen, so müssen Sie die auf
Druck geprüften Fittings (Röhrenverbindungsstücke)
nebenstehender Marke (Schweizer-Fabrikat) vorschreiben.

F 122

391