

Die St.Galler Versuchshäuschen an der Heiligkreuzstrasse

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

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

Heft 6

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100230>

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 St. Galler Versuchshäuschen an der Heiligkreuzstraße

Erstellt von den Architekten v. Ziegler & Balmer und Ernst Fehr, St. Gallen

Im Jahre 1923—24 erstellte die Sektion St. Gallen eine Gruppe von 2 Doppelhäuschen, nach den Plänen der genannten Architekten. Das ziemlich flache Baugelände liegt an der Kreuzung zweier ausgebauter Strassen, ist 1662 m² gross und wurde von der Stadtgemeinde zu Fr. 8.50 erworben, ein Preis, der in anbeacht der in einem fertig aufgeschlossenen, zum grössten Teile schon

Waschküche mit Bad, einen grossen Arbeitsraum und den Keller. Die Grundrisslösung ist gut, was bei der etwas grossen überbauten Fläche erwartet werden durfte, immerhin mag der Umstand, dass im Erdgeschoss ein Zimmer gefangen ist, nicht jeder Kritik standhalten.

Die Küche misst 9,50 m², die Stube 17,50 m² das erste Schlafzimmer 10,15 m², das zweite 17,55 m², und das dritte hat eine Grösse von 12,10 m². Gesamtwohnfläche = 66,60 m².

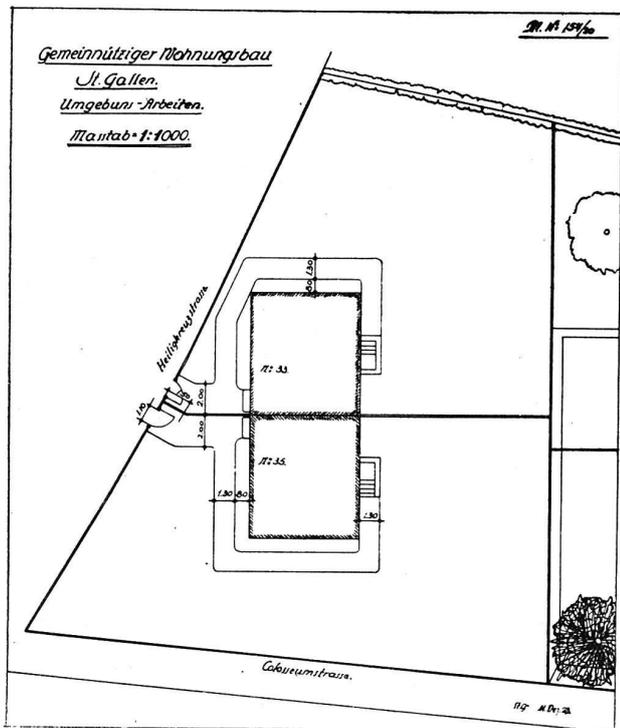
Die Geschosshöhen betragen im Lichten 2,20 m im Keller 2,40 m im Erdgeschoss und 2,50 im ersten Stock. Die Dachabsträgung in den oberen Zimmern ist ganz unbedeutend und auf dem Kehlboden ist noch ein geräumiger Trockenraum vorhanden.

Die Anordnung der Treppe verdient hervorgehoben zu werden, denn sie ist recht bequem und das Treppenhaus gut beleuchtet. Die Anbringung des WC. auf Podesthöhe ist ebenfalls günstig.

Bei einem Doppelhaus sind die Fassaden- und Brandmauern im Keller 40 und 45 cm, in den oberen Geschossen aus Schlackensteinen 35 cm stark, die Zwischenwände aus Cement oder Backsteinen 12 cm stark gemauert.

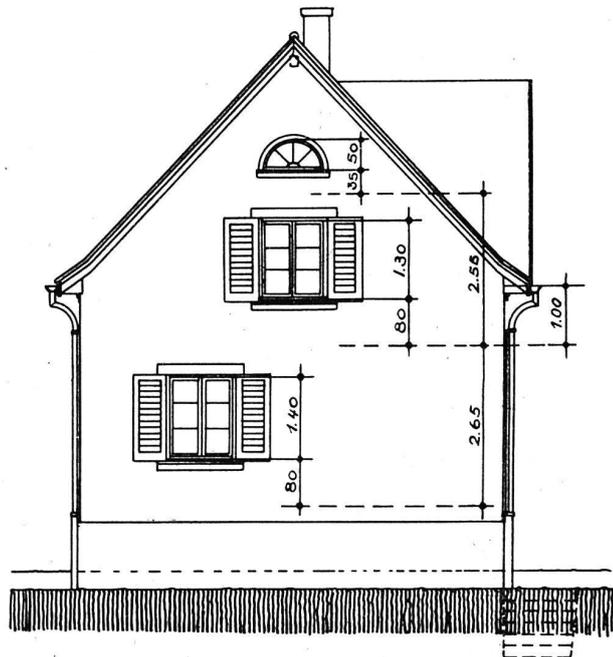
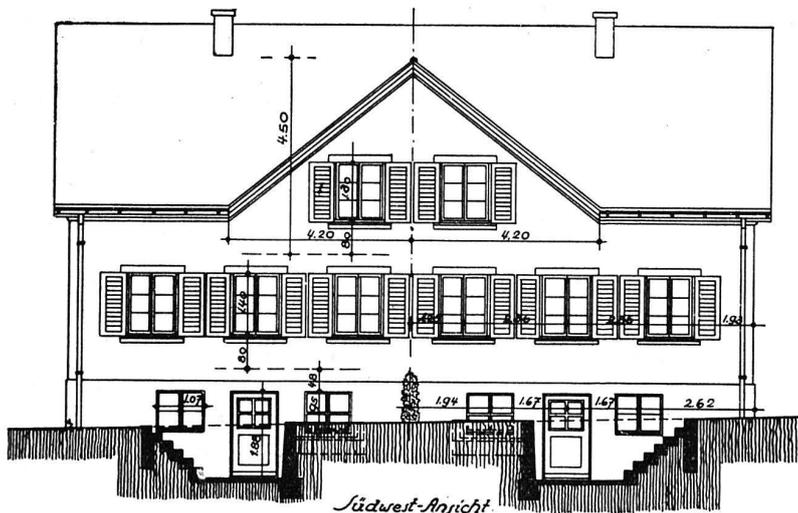
Beim anderen sind die Umfassungswände in Holzriegelwerk ausgeführt, beidseitig mit 3 cm starken Korkplatten verkleidet, die aussen mit Kalkmörtel innen mit Gips verputzt wurden. Ein Versuch, den Hohlraum mit Schlackensand auszufüllen gelang nicht, denn die Korkplatten gaben nach, trotzdem sind sowohl die Architekten, als auch die Hausbewohner sehr befriedigt über die erzielte Wärmehaltung. Bedauerlich ist, dass keine fortgesetzten, wenigstens praktischen Versuche gemacht wurden. In konstruktiver Hinsicht ist ein unwesentlicher Misstand aufgetreten. Da die verwendeten Korkplatten etwas zu gross sind, sind im äusseren Verputz einzelnen Korkplattenfugen entlang feine Schwindrisse aufgetreten. Der Verputz ist aber mit einem Rabitzgewebe armiert. Ein weiteres Öffnen dieser Fugen und eine Schädigung der Umfassungswände ist daher ausgeschlossen.

Auch die beiden Häuser in Massivkonstruktion zeigen eine ähnliche Erscheinung. Der Kalkverputz ist wegen dem zu grossen Einheitsformat der Schlackensteine ebenfalls an einigen Stellen fein gerissen. Auch



überbauten Vorortquartier, befindlichen Lage, als billig und entgegenkommend betrachtet werden darf. Alle 4 Häuser sind zur Zeit auch bereits verkauft worden. Die überbaute Fläche beträgt 52,70 m², zu jedem Hause gehören ca. 400 m² Gartenland. Zwei Häuser sind von der Strasse nur von einem Meter breiten Vorgarten getrennt, die 2 andern werden mittelst einem Gartenweg erreicht.

Die Häuser enthalten 4 Zimmer, wovon 2 nebst der Küche im Erdgeschoss, die andern 2 im Dachstock gelegen sind. Das WC. befindet sich in halber Geschosshöhe, auf dem Treppenhöhe. Das Kellergeschoss enthält eine



Baukosten (zugleich Verkaufspreis der Häuser):

| | |
|---|--------------|
| 1. Erdarbeit | Fr. 881.— |
| 2. Maurerarbeit | 7988.— |
| 3. Hauskanalisation | 920.— |
| 4. Steinhauerarbeit | 501.60 |
| 5. Zimmerarbeit | 3550.— |
| 6. Spenglerarbeit | 355.— |
| 7. Dachdeckerarbeit | 911.— |
| 8. Gipsarbeit | 1304.— |
| 9. Boden- und Wandplattenbeläge | 305.— |
| 10. Schlosserarbeit und Eisenlieferung | 192.— |
| 11. Glaserarbeit | 789.— |
| 12. Schreinerarbeit, Treppen und Parkett | 1150.— |
| 13. Sanitäre Installationen, Wasser und Gas | 1160.— |
| 14. Hafnerarbeit | 700.— |
| 15. Malerarbeit | 788.— |
| 16. Tapeziererarbeit | 352.— |
| 17. Elektrische Anlagen | 346.— |
| 18. Architektenhonorar | 1400.— |
| 19. Diverses, Vermessung, Schätzung etc. | 146.— |
| | Fr. 25538.60 |
| 20. Landerwerb | 3610.95 |
| 21. Aufschliessungskosten | |
| a) Strassenbau | — |
| b) Wasseranschluss | 312.75 |
| c) Gas | — |
| e) Kanalisation | 711.— |
| 22. Umgebungsarbeiten | 950.— |
| 23. Diverses, Bauzinsen, Abgaben etc. | 220.— |

Baukosten Total Fr. 29345.30

| | | | |
|--------------------------|----------------------|------------------|--|
| Finanzierungsplan | | Belastung | |
| I. Hypothek von | Fr. 15000.— à 5¼ % = | Fr. 787.50 | |
| II. Hypothek von | Fr. 6000.— à 5 % = | Fr. 500.— | |
| Subventionen | Fr. 4860.— | | |
| Eigenes Geld | Fr. 3485.30 à 5 % = | Fr. 174.— | |
| | Fr. 29345.30 | Fr. 1262.— | |

Aus dem Fonds de roulement standen Fr. 30,000.— zur Verfügung, welche, nach dem die Häuser verkauft wurden, zurückbezahlt worden sind.

Der Preis pro m² überbauter Fläche beträgt: Fr. 442.20

Pro m² Nutzfläche: Fr. 353.45

Pro m³ umbauten Raumes: Fr. 58.—

Die jährliche Belastung beträgt:

| | |
|---|-------------------|
| a. Hypothekarische Belastung | Fr. 1262.— |
| b. Amortisation 2% von 3500 Fr. | Fr. 70.— |
| c. Reservefonds ½% von 29345 Fr. | Fr. 146.— |
| d. Steuern, Abgaben, Versicherungen ca. | Fr. 102.— |
| Total: Jährliche Belastung | Fr. 1580.— |

ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT*)

AUSSICHTEN FÜR 1927

Das Sichtangebot vom 1. Dezember 1926 beträgt für Zürich rund 1850 neue Wohnungen; bestimmt kann aber angenommen werden, dass der Zuwachs im Jahre 1927 mindestens 2000 Wohnungen betragen wird. Durch Haushaltsauflösungen infolge Tod oder aus anderen Gründen werden nach den bisherigen Erfahrungen schätzungsweise 400 bis 500 Wohnungen freigestellt, so dass für den Bedarf des Jahres 1927 insgesamt 2400 bis 2500 Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Wohnungsnachfrage richtet sich in der Hauptsache nach der Zahl der Eheschliessungen zwischen Ledigen und ist entsprechend dieser — wenn die vorjährige Heiratshäufigkeit anhält — auf etwa 1700 Wohnungen zu veranschlagen. Für andere Bedürfnisse würden demnach 700 bis 800 Wohnungen frei bleiben. Diese andern Bedürfnisse sind bedingt einerseits

durch den Verlauf der Familienwanderungen und andererseits durch die Zahl der Haushaltungen, die infolge des anhaltenden Wohnungsmangels noch keine eigene Wohnung haben finden können. Der Verlauf der Familienwanderungen lässt sich unmöglich voraussehen; das letzte Jahr brachte einen nennenswerten Gewinn, während die vorhergehenden Jahre jeweils mit grösseren oder kleineren Wanderungsverlusten abschlossen. Die Frage muss offen bleiben, ob die Familienwanderungen des Jahres 1927 wiederum eine stärkere Belastung des Wohnungsmarktes zur Folge haben werden. Auch ist es heute schwerer, Auskunft darüber zu geben, in welchem Umfange sich das von früher her noch ungestillte Wohnbedürfnis im Verbrauch des Jahres 1927 geltend machen wird. Dass dieser ungedeckte Wohnungsbedarf in den letzten Jahren ganz erheblich zurückgegangen ist, zeigt die letzte Zahlenreihe in folgender Uebersicht:

| Jahr | Reiner Wohnungszuwachs | Reiner Haushaltswachstum | Mehrzuwachs an Haushaltungen seit 1917 |
|-----------|------------------------|--------------------------|--|
| 1917 | 396 | 1097 | 701 |
| 1918 | 445 | 444 | 700 |
| 1919 | 533 | 748 | 915 |
| 1920 | 542 | 575 | 948 |
| 1921 | 330 | 529 | 1147 |
| 1922 | 310 | 608 | 1445 |
| 1923 | 710 | 1107 | 1842 |
| 1924 | 1552 | 1014 | 1304 |
| 1925 | 1151 | 918 | 1071 |
| 1926 | 1944 | 1359 | 486 |
| 1917—1926 | 7913 | 8399 | 486 |

Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich — im Gegensatz zu der letztjährigen Berechnung — ausschliesslich auf die vom 1. Dezember bis 30. November laufenden Jahre, also nicht auf Kalenderjahre.

Im Jahre 1926 war der Wohnungszuwachs um rund 600 Einheiten grösser als der berechnete Haushaltswachstum. Dieses Ueberangebot an neuen Wohnungen erlaubte eine weitgehende Befriedigung alter Wohnbedürfnisse. Die Zahl der Haushaltungen, die seit Beginn der Wohnungsnot ohne eigene Wohnung geblieben waren, ging nach unserer Berechnung im Laufe des Jahres 1926 von 1100 auf 500 zurück. Damit ist nicht gesagt, dass alle diese Haushaltungen ohne eigene Wohnung auch wirklich eine solche nehmen, selbst wenn das Angebot ausreichen würde. Es wird im Gegenteil immer Familien geben, die im Familienverbande leben oder sich mit einer Teilwohnung begnügen. Der wirkliche Wohnungsbedarf wird also kleiner sein als der in vorstehender Tabelle schätzungsweise festgestellte Mehrzuwachs an Haushaltungen.

Die statistische Beobachtung erlaubt uns, den wirklichen Wohnungsvverbrauch eines abgelaufenen Jahres ziemlich genau zu berechnen. Nach der Wohnungsmarkt- und Bau-statistik gestaltet sich die Rechnung für das Jahr 1926 wie folgt:

| | |
|--|-------------|
| Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1925 | 120 |
| Wohnungszuwachs bis 30. November 1926 | 1944 |
| Gesamtangebot | 2064 |
| Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1926 | 222 |
| Wohnungsverbrauch | 1842 |

Nicht in Berücksichtigung gezogen sind hier jene Wohnungen, die ohne bauliche Veränderungen dem Wohnungsmarkt durch Umwandlung in Geschäftslokale entzogen wurden; auch die entgegengesetzten Fälle sind nicht bekannt. Mit grosser Wahrscheinlichkeit ist aber anzunehmen, dass die ersteren Umwandlungen heute häufiger sind als die letzteren. Wir schätzen daher den Wohnungsverbrauch für 1926 auf rund 1800 Wohnungen. Zu annähernd derselben Zahl gelangen wir auf anderen Erhebungsgrundlagen, die vor zwei Jahren dank dem Entgegenkommen der Einwohnerkontrolle neu geschaffen werden konnten. Seit dieser Zeit wird nämlich bei jeder Anmeldung und Abmeldung sowie bei jeder Umzugsanzeige festgestellt, ob eine Wohnung aufgegeben oder neu bezogen worden ist. Die statistische Bearbeitung dieser Feststellungen ergibt für das Jahr von Anfang Dezember 1925 bis Ende November 1926

*) Aus «Zürcher Statistische Nachrichten» 1926, 3. Heft.