

**Zeitschrift:** Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen  
**Band:** 1 (1926)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Das Kleinhaus  
**Autor:** Bernoulli, H.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100151>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 22.05.2025

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

nach dem Dachgeschoss ein noch geringeres Mass bewilligen.

Die lichte Raumhöhe von 2,50 m, die für Wohn- und Arbeitsräume als Regel vorgeschrieben ist, darf in Kleinhäusern und daneben allerdings auch in Dachgeschossen von höheren Häusern auf 2,30 m herabgesetzt werden.

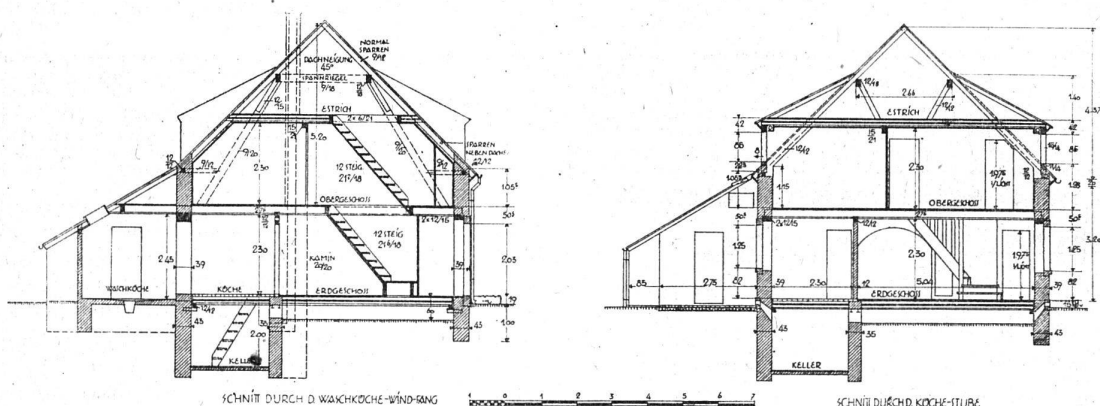
Hinsichtlich der Anlage von Aborten, die im allgemeinen mit Wohnräumen und Küche nicht in unmittelbarer Verbindung stehen dürfen und mit verputzten Wänden sowie verputzter Decke zu versehen sind, können für Kleinhäuser Ausnahmen bewilligt werden.

Neben diesen besonderen Erleichterungen kommen dem Kleinhausbau natürlich auch zugut die allgemeinen Milderungen, welche die neue Bauordnung der Stadt St.

Gallen im Vergleich zu den bisherigen Vorschriften in feuer- und gesundheitspolizeilicher Hinsicht vielfach überhaupt hat eintreten lassen, im Bestreben, die Bautätigkeit durch eine grössere Freiheit in der inneren Ausgestaltung der Häuser nach Möglichkeit zu fördern. Wenn diese Neuerungen bisher praktisch nicht genügend verwertet werden konnten, so ist das lediglich der Krisis zuzuschreiben, die im ostschweizerischen Wirtschaftsgebiet unvermindert anhält und die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt St. Gallen unterbindet. Möchte dafür andernorts, wo die Wohnungsnot andauert, die zeitgemässe Anpassung der Bauvorschriften an die veränderten Verhältnisse und Anschauungen recht bald in vollem Umfange ihre Bedeutung für die Förderung des Wohnungsbaues erweisen können!

## Das Kleinhaus.

«Die Basler Versuchsbauten» v. Prof. Bernoulli, Basel.



Querschnitt — Coupes

### (Schluss)

Die nachstehende Aufstellung der Baukosten zeigt zuerst die Gesamtkosten der 12 ausgeführten Wohnungen, daneben sind die Kosten für eine einzelne Wohnung aufgeführt. Die zwei ausgeführten Sechsfamilienhäuser enthalten je zwei etwas grössere Endwohnungen, die nicht als besondern Haustyp gewertet sein wollen.

| Baukosten.                                                        |               |          |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| 1. Erdarbeit                                                      | Fr. 2,646.—   | 205.—    |
| 2. Maurerarbeit                                                   | 38,522.—      | 2,962.—  |
| 3. Kanalarbeit                                                    | 4,610.—       | 354.—    |
| 4. Hausteinarbeit                                                 | 2,400.—       | 184.—    |
| 5. Kunststeinarbeit                                               | 1,656.—       | 127.—    |
| 6. Zimmerarbeit                                                   | 39,176.—      | 3,015.—  |
| 7. Spenglerarbeit                                                 | 2,400.—       | 184.—    |
| 8. Dachdeckerarbeit                                               | 3,980.—       | 306.—    |
| 9. Gipserarbeit                                                   | 8,988.—       | 691.—    |
| 10. Verputzarbeit                                                 | 2,542.—       | 195.—    |
| 11. Aeussere Schreinerarbeit incl. Verglasung                     | 9,790.—       | 755.—    |
| 12. Sanitäre Installation                                         | 14,614.—      | 1,124.—  |
| 13. Schlosserarbeit und Schlosslieferung                          | 2,800.—       | 215.—    |
| 14. Innere Schreinerarbeit                                        | 13,880.—      | 1,067.—  |
| 15. Rolläden                                                      | 910.—         | 70.—     |
| 16. Elektr. Installation incl. Beleuchtungskörper                 | 3,020.—       | 232.—    |
| 17. Wandplättli                                                   | 470.—         | 36.—     |
| 18. Hafnerarbeit (Heiz- und Kochöfen)                             | 6,256.—       | 482.—    |
| 19. Malerarbeit                                                   | 5,000.—       | 384.—    |
| 20. Tapeziererarbeit                                              | 1,000.—       | 77.—     |
| 21. Umgebungs- und Gärtnerarbeiten                                | 6,094.—       | 468.—    |
| 22. Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Elektrizität und Kanalisation | 2,840.—       | 218.—    |
| 23. Diverses: Isolierung der Scheidewände mit Torfoleum           | 1,900.—       | 146.—    |
| Netto Baukosten                                                   | Fr. 175,494.— | 13,492.— |
| 24. Architektenhonorar                                            | 7,896.—       | 607.—    |
| 25. Zuschlag für Bauführung                                       | 1,754.—       | 135.—    |
| 26. Notariatskosten und Gebühren                                  | 1,656.—       | 127.—    |
| 27. Lichtpausen                                                   | 450.—         | 34.—     |
| 28. Bau- und Pachtzinsen*)                                        | 550.—         | 42.—     |
| Total Baukosten                                                   | Fr. 187,800.— | 14,437.— |

\*) Aus dem eidgenössischen Fonds de roulement wurden Fr. 44,000 — als Baukredite zinsfrei zur Verfügung gestellt.

### Finanzierung:

Fr. 14,437.—

### Baukosten

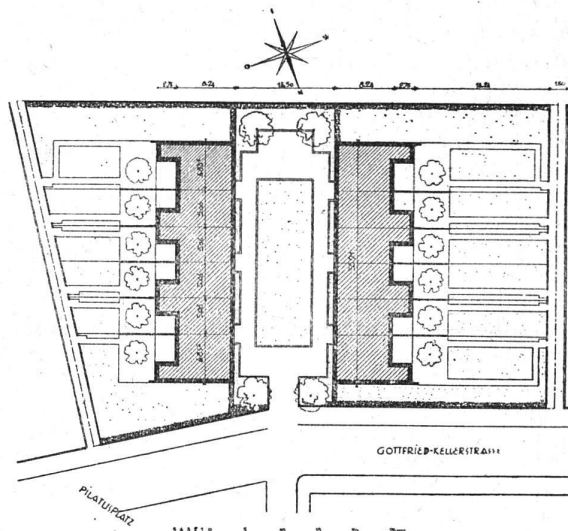
### Baugelder:

|              |      |             |
|--------------|------|-------------|
| I. Hypothek  | 53 % | Fr. 7,700.— |
| II. Hypothek | 27 % | Fr. 3,850.— |
| Subvention   | 13 % | Fr. 1,940.— |
| Eigenkapital | 7 %  | Fr. 947.—   |

100 %

Fr. 14,437.—

Die Vergabe erfolgte in der Zeit nach dem 15. Januar 1922. Der Kostenvoranschlag der auf der ursprünglich geplanten, primitiven Fassung basierte, stellte sich auf Fr. 13,600.— per Wohnung. Trotz des bessern Ausbaues sind die Kosten pro Wohnung nicht über Fr. 14,500.— gestiegen. Nun ist ja unser heutiges Geld mit seiner schwankenden Kaufkraft nicht gerade ein zuverlässiger Wertmesser und Masstab: da während der Bauzeit der Preis-



index und mit ihm die Baupreise sanken, sind in Wirklichkeit die Bauten eben doch teurer zu stehen gekommen als beabsichtigt war. Die baupolizeilichen Vorschriften und die Wünsche der zukünftigen Bewohner haben dem Architekt das Konzept korrigiert.

In Basel waren die Baupreise von jeher niedriger als in andern Schweizerstädten. Zur Beurteilung des mit diesen Versuchsbauten Erreichten ist eine Vergleichung der Baukosten mit den Preisen der in unmittelbarer Nähe gleichzeitig errichteten Wohnkolonien im Längen Lohn III. Bauperiode aufschlussreich: eine aus 5 Zimmern, Küche, Bad, Laube, Mansarde bestehende Wohnung im Dreizimmerhaus kostet Fr. 16.000.—, dieser Preis entspricht den Kosten anderer gleichzeitig errichteten Wohnungen im Mehrfamilienhaus. Auf Grund der wirklichen Erstellungskosten berechnet sich der Mietpreis der Versuchswohnungen wie folgt:

#### Mietzinsberechnung.

##### Ausgaben:

|              |                    |            |
|--------------|--------------------|------------|
| I. Hypothek  | Fr. 7.700.— à 5¼ % | Fr. 442.75 |
| II. Hypothek | Fr. 5.850.— à 6 %  | Fr. 231.—  |
| Eigenkapital | Fr. 947.— à 5 %    | Fr. 47.35  |

|           |              |            |
|-----------|--------------|------------|
| Belastung | Fr. 12.497.— | Fr. 721.10 |
|-----------|--------------|------------|

|                                                                      |       |
|----------------------------------------------------------------------|-------|
| Amortisation 1% der Belastung                                        | 124.— |
| Reparaturen ½% der Belastung                                         | 62.—  |
| Steuern, Wasser, Versicherung                                        | 46.—  |
| Landpacht 190 m² à 0.40 (durchschnittlich für die ersten fünf Jahre) | 76.—  |
| Reserve                                                              | 16.90 |

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Mietzins per Jahr | Fr. 1.046.— |
|-------------------|-------------|

Das Land, auf dem die kleine Gruppe steht, gehört dem Kanton, und wurde der für diese Bauten besonders ins Leben gerufenen Wohngenossenschaft zu Baurecht überlassen. Der Jahrespachtzins ist auf 60 Cts. per m² auf 40 Jahre festgelegt. (Im ersten Jahr sind für den m² 20 Cts., im zweiten 30 Cts., im dritten 40 Cts., im vierten 50 Cts., und erst im fünften Jahre ist der volle Preis zu entrichten). Dieser Preis gilt für netto Bauland an fertig erstellter Strasse.

Die kleine Wohngenossenschaft wurde gegründet und mit dem Bau begonnen, sobald sechs von den 12 Wohnungen bestellt waren. Das war am 1. Februar 1922. Am 1. Juli konnten vier Wohnungen fertig und möbliert dem Publikum gezeigt werden. Die Ausstellung wurde in den Tagesblättern angezeigt, sie dauerte 14 Tage. Die Oeffnungszeit war Wochentags von 1—8 und Sonntags von 10—8 Uhr. Etwa 400 Freikarten und Einladungskarten wurden verschickt. Ueber 4500 Personen haben die Ausstellung besucht, gegen ein Eintrittsgeld von 30 Cts. Die hiesige Baubehörde, hat der Ausstellung ihren Besuch abgestattet, von den auswärtigen Besuchern verdient eine Gruppe von 25 Studenten der Technischen Hochschule unter Führung von Prof. Moser der Erwähnung.

Das aussergewöhnliche Aussehen der Bauten war während der Bauzeit nicht unbemerkt geblieben, und war der Anlass zu den unsinnigsten Behauptungen: auch die Presse war nicht freigebieben von voreiligen Kritiken. Die Ausstellung führte einen vollständigen Umschwung der öffentlichen Meinung herbei. Durch die ersten Basler Versuchsbauten ist nun nachgewiesen, dass es möglich ist, an Stelle der Dreizimmerwohnung ein Einfamilienhaus zu bieten, zu gleichem Preise.

## Der Bund und die Wohnungsnot.

von Dr. jur. H. Peter, Zürich,

Präsident des Schweiz. Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues.

Nach den eingehenden Darlegungen über den Umfang des in den verschiedenen Gegenden der Schweiz im Jahre 1925 noch herrschenden Mangels an Kleinwohnungen weist die Eingabe des Schweizerischen Verbandes zur Förderung des Gemeinnützigen Wohnungsbaues an den Bundesrat vom 29. August 1925 darauf hin, dass auf die rasche Beseitigung dieses Uebelstandes hingearbeitet werden soll. Erfahrungsgemäss interessiert sich das Bauunternehmertum für die Kleinwohnungen kaum, da das Risiko im Verhältnis zur geringen Gewinnmöglichkeit offenbar zu gross ist. Es sind seit der Teuerung meistens die Genossenschaften, welche, besonders in den Städten, und grösseren Ortschaften, den Kleinwohnungsbau betreiben, soweit nicht die Gemeinden oder die Arbeitgeber für solche Wohnungen sorgen. Für die Stadt Zürich lässt sich das Ueberwiegen des Genossenschaftsbaues statistisch nachweisen. Vom 1. Dezember 1920 bis 31. Dezember 1924 haben von 927 Neubauten mit 2947 Wohnungen die Genossenschaften 495 Bauten mit 2078 Wohnungen, also 70 Prozent der Bauten erstellt. Und zwar sind von

|                   |                          |       |
|-------------------|--------------------------|-------|
| 17 1-Zimmerwohn.  | 11 Genossenschaftswoh.   | — 65% |
| 307 2-Zimmerwoh.  | 245 Genossenschaftswoh.  | — 80% |
| 1503 3-Zimmerwoh. | 1062 Genossenschaftswoh. | — 81% |
| 782 4-Zimmerwoh.  | 569 Genossenschaftswoh.  | — 73% |
| 216 5-Zimmerwoh.  | 99 Genossenschaftswoh.   | — 45% |
| 322 6-Zimmerwoh.  | 92 Genossenschaftswoh.   | — 28% |

Sollte künftig auch der Anteil der Genossenschaftswohnungen an der Gesamtproduktion zurückgehen und auf dem Lande weniger umfassend sein, so bleibt doch im ganzen die genossenschaftliche Bautätigkeit sicherlich in

den nächsten Jahren für die Beschaffung von Kleinwohnungen von besonderer Bedeutung. Es hat sich daher unser Verband der Frage lebhaft angenommen.

Um die noch herrschende Kleinwohnungskrise zu bekämpfen, hält der Verband die Mitwirkung des Bundes für notwendig. Sein tatkräftiges Eingreifen seit 1919 hat die grossen Anstrengungen und Opfer der Kantone und Gemeinden zur Bekämpfung der Wohnungsnot erst recht wirkungsvoll gestaltet; ohne die Bundeshilfe wären wir in der Schweiz nicht so rasch zu einer Besserung auf dem Wohnungsmarkt gekommen. Der Bundesrat sollte daher auch jetzt nicht zurückhalten. Die Wohnungsfrage ist keine blosse Bau- oder Mietfrage, sondern eine Kulturfrage; der Bund ist deshalb an ihrer Lösung direkt und indirekt stark interessiert. Die von der Kleinwohnungsnot betroffenen Kreise können sich nicht selbst helfen; ihre wirtschaftliche Kraft reicht hiezu nicht aus. Die Oeffentlichkeit hat offenbar die Pflicht, zur Behebung der Krise aus ihren Mitteln beizutragen, sowohl aus kantonalen wie aus Bundesmitteln.

Da der Bund seine Wohnbausubventionierung durch Barbeiträge eingestellt hat, hat der Verband dem Bundesrat vorgeschlagen, die Wohnungsbautätigkeit auf einer neuen Grundlage zu unterstützen: durch Beschaffung billiger II. Hypotheken.

Wenn auch die Spannung auf dem Geldmarkt in der letzten Zeit etwas nachgelassen hat, so bietet doch die Finanzierung von Wohnungsbauten stets grosse Schwierigkeiten: die nachgehende Hypothek ist auch heute nur hochverzinslich zu erhalten. Dadurch werden die Bauten und Mietzinse stark verteuert und damit die wertvollsten

(Fortsetzung)