

# Vorträge über das Kleinwohnungswesen : die Entwicklung des kommunalen- und genossenschaftlichen Wohnungsbaues

Autor(en): **Klöti / Peter, Heinrich**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **1 (1926)**

Heft 12

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100190>

## **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.

18. Jalousieladen	320.—
19. Durchschnittliche Mehrarbeit	3000.—
20. Kanalisation	510.—
21. Gas- und Wasserzuleitung	525.—
22. Umgebungsarbeiten, Rohplanie, Garten-einfriedigung	250.—
Netto-Kosten	Fr. 36.867.—
23. Bauleitung	600.—
24. Diverses, Bauzinsen und Gebühren	915.—
Totale Baukosten	Fr. 38.380.—
25. Landerwerb, incl. Strassenbau	3800.—
Totaler Wert der Liegenschaft	Fr. 42.180.—

Die Mietzinse sind in Anbetracht der verschiedenen Baukosten variabel. Sie betragen:

für Zweizimmerwohnung	Fr. 450.— bis 520.—
für Dreizimmerwohnung	Fr. 960.— bis 1100.—
für Vierzimmerwohnung	Fr. 1200.— bis 1360.—

V.

Sämtliche Häuser wurden verkauft; der Landpreis musste vor Beginn der Bauarbeiten von den Interessenten bezahlt werden. Ferner hat sich jeder Käufer verpflichtet, der Allg. Baugenossenschaft als Mitglied beizutreten und einen Anteilschein im Betrage von Fr. 500.— zu übernehmen. Derselbe wird bis anhin mit 4% verzinst, und ist von der vollen Einzahlung an gerechnet, 10 Jahre unkündbar.

Mit der erstellten Kolonie wurde etwas Schönes geschaffen, wenn auch zugegeben werden muss, dass verschiedene Unzukömmlichkeiten, die das Bauen mit sich

bringt, sich auf den Schultern des Einzelnen fühlbar machten. Aber dessen ungeachtet bezeugt das äussere und innere Ansehen der Wohnkolonie, dass Freude und Glück auf der nun eigenen Scholle vorherrschend sind.

Die nun gesammelten Erfahrungen fanden dann ihre reichliche Anwendung bei der Erstellung der Wohnkolonie im Hinterwiesli, die als reine Genossenschaftskolonie erstellt wurde. Ueber die Eigenart dieser Bauten alle unsere Genossenschafter zu unterrichten, wird die Aufgabe der nächsten Zeit sein.

**Baugelder:**

I. Hypothek	Fr. 26.000.—
II. Hypothek	8000.—
Subvention	3.500.—
Eigenkapital	4.680.—
Total	Fr. 42.180.—

Die Baukosten wechselten mit den Ansprüchen des einzelnen Bauherren von Fr. 39,559.— bis Fr. 46,778.—. Ausschlaggebend sind bei diesen Differenzen in der Hauptsache der bessere Innenausbau, der Ausbau der 2 Zimmerwohnung im Dachstock, Mehrkosten für Bauland und Mehrkosten für die Einfriedigung.

Auf Grund der wirklichen Erstellungskosten berechnet, gestaltet sich der Mietpreis pro Haus wie folgt:

<b>Ausgaben:</b>			
I. Hypothek	Fr. 26.000.— à 5½%	Fr. 1450.—	
II. Hypothek	Fr. 8.000.— à 5%	Fr. 400.—	
Eigenkapital	Fr. 4.680.— à 4%	Fr. 267.—	
<b>Belastung:</b>			
Amortisation		Fr. 500.—	
Reparaturen		Fr. 150.—	
Steuern, Wasser etc.		Fr. 135.—	
Mietzins pro Haus		Fr. 2682.—	



Zum Artikel: Das Mehrfamilienhaus. — Bleicherwiese-Wartstr., Winterthur.

terrichten, wird die Aufgabe der nächsten Zeit sein.

AUS DEM SPRICHWÖRTERSCHATZ:

Eigener Herd ist Goldes wert.

Trautes Heim, Glück allein.

HOZSCH

**Vorträge über das Kleinwohnungswesen.**

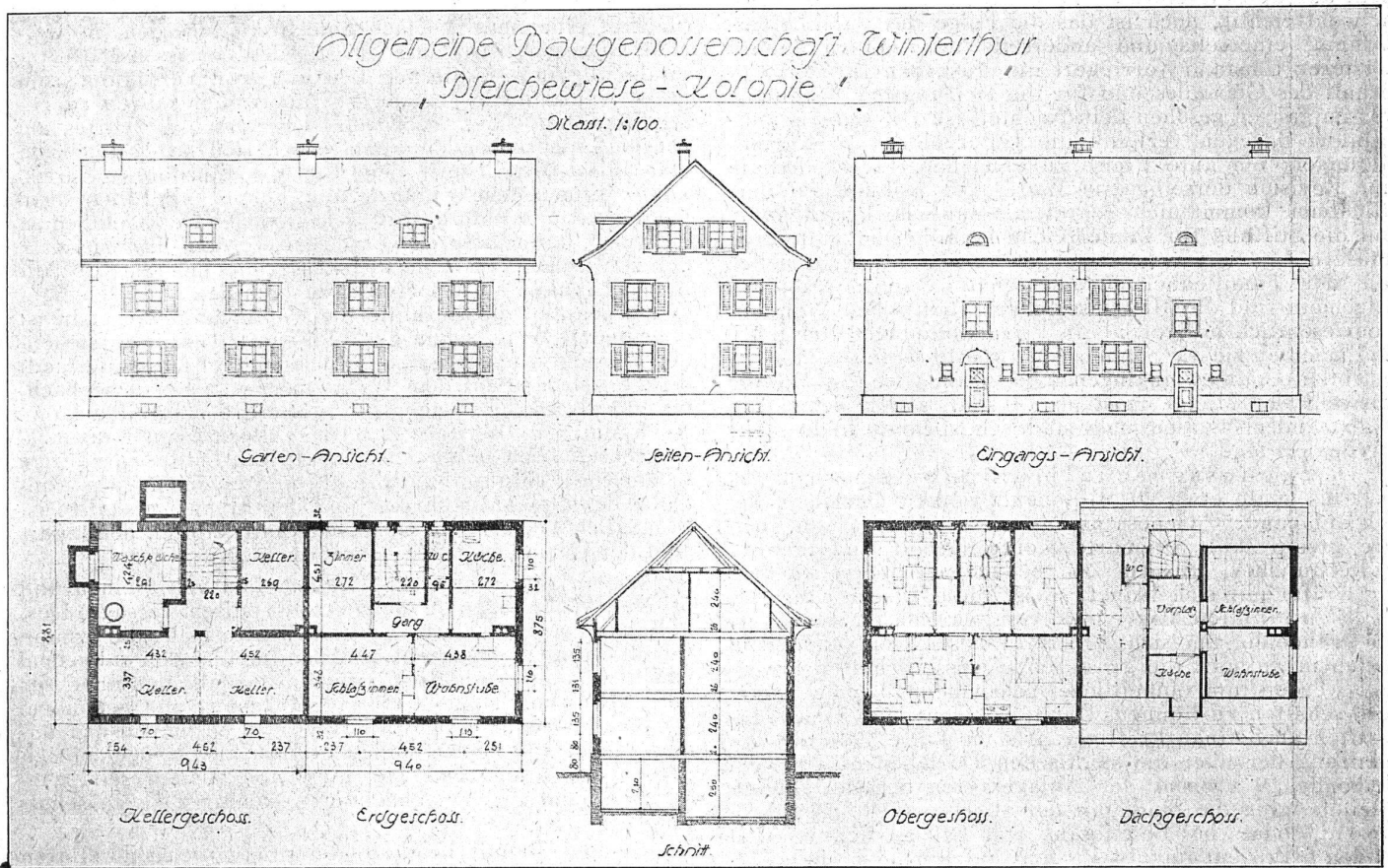
Die vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform in Zürich vom 31. Oktober bis 18. Dezember veranstalteten Vorträge über das Kleinwohnungswesen haben eine so grosse Anzahl von Zuhörern an sich gezogen, dass der zur Verfügung stehende Raum nicht genügte und die Frage von Parallelvorträgen erwogen werden muss. Der äussere Erfolg ist vorhanden, die innere Anteilnahme der Besucher war offenbar, der Gedanke des Kleinwohnungswesens hat eine wertvolle Förderung erfahren. Wir werden den Inhalt der von sachkundigen Referenten gehaltenen Vorträgen unseren Lesern in Form von fortlaufenden Veröffentlichungen bringen, denn diese Vorträge bieten des Wertvollen viel. Wir beginnen in dieser Nummer mit dem Abdruck des ersten Vortrages.

Die Redaktion.

**Die Entwicklung des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues.**

Vortrag von Stadtrat Dr. Klöti.

Vor überfülltem Saal sprach am 3. November 1926 im Kunstgewerbemuseum in Zürich, Herr Stadtrat Dr. E. Klöti über dieses Thema. Als erster Referent der im Zusammenhang mit der Ausstellung «Das neue Heim» vom schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform und dessen Sektion Zürich veranstalteten Vortragsreihe über das Kleinwohnungswesen, hatte er es übernommen gewissermassen den allgemein orientierenden Rahmen zu schaffen, in welchen



Zum Artikel: Das Mehrfamilienhaus.

sich die weiteren Vorträge einfügen werden. Dabei beschränkte er sich auf die Darstellung der Zürcher Verhältnisse, die ihm als Vorstand des Bauwesens I der Stadt Zürich am nächsten liegen.

In den Jahrzehnten vor dem Kriege machte sich die genossenschaftliche Bautätigkeit nur wenig bemerkbar. Die Privatunternehmer befriedigten das Wohnbedürfnis vollauf. Eine bewusste Wohnungspolitik setzte erst mit dem 21. April 1907 ein, als die Gemeinde den Bau von 224 Wohnungen in 25 Häusern an der Limmattstrasse mit einem Kostenaufwand von 2,5 Millionen Franken bewilligte. Drei Jahre später wurden 5¼ Millionen für die Kolonie im Riedtli beschlossen, die nach einheitlichem Plan in verschiedenen Etappen zur Ausführung gelangte. Zu Beginn des Krieges waren im ganzen 420 kommunale Wohnungen erstellt. Aber auch der genossenschaftliche Wohnungsbau hatte bereits kurz vor dem Kriege Erfolge zu verzeichnen und zwar erhielt er den ausschlaggebenden Impuls durch die Grundsätze für die Unterstützung des gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaues vom 27. VIII. 1910. Darnach gab die Stadt Darlehen auf 2. Hypothek bis zu 90 Prozent der Anlagekosten. Darüber hinaus konnte sie sich noch mit 1/10 am Genossenschaftskapital beteiligen, sodass die Genossenschaften effektiv 9 Prozent aufbringen mussten. Die Stadt stellte dafür die Bedingung, dass der Mietzins den Selbstkosten entsprechen müsse, dass das Genossenschaftskapital höchstens mit 4½% verzinst werden dürfe, dass die erstellten Objekte mit Ausnahme der Einfamilienhäuser unverkäuflich seien, dass die Stadt ein Vorkaufsrecht habe, im Vorstand der Genossenschaft vertreten sein müsse und sich die Genehmigung der Statuten vorbehalte. Unter diesen Bedingungen waren von vier Genossenschaften 146 Wohnungen erstellt worden, als der Krieg ausbrach. Dieser verwandelte die damalige Wohnungsknappheit in ganz kurzer Zeit in einen Wohnungsüberfluss, der sich aber bald wieder ins Gegenteil kehrte. Gegenüber 2064 leeren Wohnungen am 1. April 1915 wurden Ende 1916 nur noch deren 349 gezählt. Vom Jahre 1917 setzte eine eifrige kommunale Wohnungsbautätigkeit ein.

Es folgten kurz hintereinander die 4. und 5. Baustappe im Riedtli, die Kolonien Zurlinden, Nordstrasse, Rebhügel, Sihlfeld und die Musterhäuser an der Wibichstrasse mit zusammen 704 Wohnungen. In jüngster Zeit kamen noch 101 Wohnungen auf dem Milchbuck und 94 Wohnungen der Stiftung für kinderreiche Familien am Friesenberg dazu.

Während der Zeit der hohen Teuerung konnte die Bautätigkeit nur mit Hilfe von Subventionen aufrecht erhalten werden, wobei die Stadt immer die 2. Hypothek unter den für die Unterstützung des Wohnungsbaues massgebenden Bedingungen übernahm. Im ganzen werden bis Ende 1927 etwa 5400 Wohnungen, d. h. mehr als 10 Prozent aller Wohnungen der Stadt der Spekulation entzogen sein. Diese Tatsache macht es zur Pflicht, den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau einer eingehenden Kritik zu unterziehen und aus den gemachten Erfahrungen Lehren für die Zukunft zu ziehen.

Die städtischen Wohnungen haben bis jetzt rund 51 Millionen Franken gekostet, die durch Anleihen aufgebracht wurden, im Vergleich etwa zu den Werten, die im städtischen Elektrizitätswerk investiert sind und sich auf 90 Millionen belaufen, immerhin eine bescheidene Summe. Wenn einmal die von einem Anleihen aus dem Jahre 1894 stammende Verpflichtung, die Stadt dürfe ihren Besitz nicht verpfänden, dahinfällt (1935), so wird es ihr gleich wie den Genossenschaften und Privaten möglich sein, 1. Hypotheken aufzunehmen, wodurch die Anleiheverschuldung sich stark reduziert und u. a. die Emissions- und Konversionsspesen erspart werden. Im allgemeinen sind die städtischen Häuser solid gebaut und wenn auch etwa Vorwürfe berechtigt waren, so handelt es sich doch nur um Ausnahmen. Die Häuser an der Nordstrasse waren von Anfang an als Halbdauerbauten vorgesehen. Wer möchte etwa an ihre Stelle die zuerst projektierten Baracken sehen? Ueber die Erfahrungen, die man mit den Kolonien Frauental und Bäckerstrasse machen wird, lässt sich natürlich noch nichts voraussagen. Es wäre aber falsch, die vorgeschlagene Möglichkeit, den Wohnungsbau zu verbilligen,



nicht auszuprobieren. Der Vorwurf, die Stadt baue teuer, ist wohl richtig, doch ist das die Folge der Submissionsordnung einerseits und andererseits der soliden Bauart. Letzterer Umstand verringert die Ausgaben für den Unterhalt des Gebäudes und für die Heizung der Wohnung, was im ganzen gesehen kein Nachteil ist. Die Submissionsordnung dagegen verleitet die Unternehmer zu Kartellbildungen, um gute Preise zu erreichen. Es ist deshalb eine Revision derselben im Wurf. Die Kolonie auf dem Milchbuck kommt nicht teurer, als ähnliche Privatbauten und die Stiftung für kinderreiche Familien hat mit ihren Häusern sogar etwas besser abgeschnitten, als die daneben von der Familienheimgenossenschaft erstellte Kolonie. Allgemein sind die Mietzinse in den städtischen Wohnungen wesentlich billiger, als in Privatwohnungen. Im Jahre 1925 machten sie die Summe von 1,160191 Franken aus, die im vollen Umfang eingingen. Die Grundsätze, die für die Auswahl der Mieter massgebend sind, sollen demnächst so abgeändert werden, dass städtische Beamte nicht mehr privilegiert sind.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau erhielt bis heute etwa 20 Millionen Franken Darlehen, die sich auf rund 50 Genossenschaften verteilen. Wenn auch ihre grosse Zahl vermehrte Kontrollarbeit und eine in städtebaulicher Hinsicht zu bedauernde Zersplitterung der Kräfte mit sich bringt, so ist diese Erscheinung dadurch zu erklären, dass viele Architekten Genossenschaften gründeten, um sich Arbeit zu beschaffen. Immerhin sollten in Zukunft die grösseren Genossenschaften bevorzugt werden, um einheitliche, zusammenhängende Quartiere schaffen zu können. Damit würden diese Genossenschaften auch finanzkräftiger. Als im Jahre 1924 die Beschaffung der über die städtischen Darlehen hinaus verbleibenden 9 Prozent der Anlagekosten Schwierigkeiten bereitete, ging die Stadt mit der II. Hypothek bis auf 94 Prozent, sodass bei Beteiligung von 1/10 an den verbleibenden 6 Prozent nur 5,4 Prozent aufzubringen sind. Davon muss die Hälfte vor der städtischen Leistung beisammen sein und der Rest binnen zwei Jahren vom Bezuge der Häuser an. Da aber auch unter diesen Umständen

noch Schwierigkeiten entstanden, soll nun dem grossen Stadtrat eine neue Vorlage unterbreitet werden, in welcher vorgesehen ist, dass nur 1/5 des Genossenschaftskapitals vor der städtischen Leistung zur Verfügung sein muss, während die übrigen 4/5 innert fünf Jahren zu beschaffen sind. Dies würde die dem Sinn des Wortes am ehesten entsprechenden Genossenschaften begünstigen, da man ihren Mitgliedern Zeit für die Einzahlung lassen kann. Eine solche Finanzierung kommt allerdings dem kommunalen Wohnungsbau sehr nahe. Der Geldbedarf der Stadt kann dadurch verringert werden, dass sie z. B. der städtischen Versicherungskasse, die jährlich 3,5 Millionen Franken an Reserven anzulegen hat, oder den Banken gegenüber die Garantie für Kapital und Zinsendienst übernimmt. Wenn schon die Rede von einem bevorstehenden «Krach» war, so ist zu berücksichtigen, dass die Stadt die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt genau beobachtet und als Darlehensgeberin regulierend eingreifen kann. Auch sind die Mietzinse z. B. der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich unter dem Marktpreis. Durch sorgfältige technische Prüfung der Projekte und gewissenhafte Kontrolle der Geschäftsführung und des Finanzhaushaltes ist es möglich Verluste am Genossenschaftskapital, dem Spargeld der Genossenschaftler, zu vermeiden.

Die Privatinitiative hat für den Bau von kleinen und billigen Wohnungen in den letzten Jahren versagt. Deshalb kann sich die Stadt der Verpflichtung, für die ärmere Bevölkerung Wohnungen zu bauen, nicht mehr entziehen. Dabei wäre es aber falsch, nur den kommunalen oder nur den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu betreiben. Vielmehr muss man sich die Frage der besten Lösung immer wieder von neuem stellen und sie unvoreingenommen prüfen und lösen. Das Ziel muss aber immer sein, gesunde und vorteilhafte Wohnungen zu schaffen.

Reicher Beifall belohnte die prägnanten und klaren Ausführungen des Referenten, die von grosser Sachkenntnis und hohem Ernst der Auffassung zeugten.

Arch. Heinrich Peter.

II. PROZESS

## Der Internationale Wohnungs- und Städtebaukongress 1926 in Wien.

Von Dr. jur. H. Peter, Zürich.

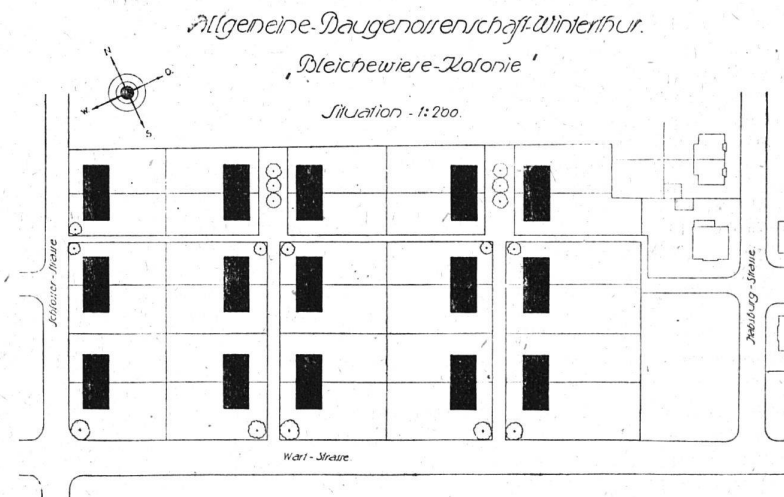
Zwei Fragen waren aus dem weitschichtigen Gebiet des Wohnungs- und Städtebaues als Verhandlungsgrundlage für den diesjährigen Kongress gewählt worden: das Bodenproblem und seine Beziehungen zur Stadt- und Landplanung, und die rationelle Verteilung von Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus. Diese beiden aktuellen Themen und das wohl begründete Ansehen der schönen Stadt Wien mit seiner besonders gearteten kommunalen Wohnungspolitik vermochten denn auch über 1100 Teilnehmer aus allen Ländern Europas und aus Amerika im September 1926 an die Donau zu führen, eine enorme Beteiligung, wie sie kein Kongress vorher aufzuweisen hatte, die aber die glatte Durchführung aller Veranstaltungen dank der vorzüglichen Organisation mit Dr. Hans Kampffmeyer, Vorsteher des Siedlungsamtes in Wien, an der Spitze, in keiner Weise hemmte. In einem 285 Seiten starken «I. Vorbericht» waren übungsgemäss die Berichte der Referenten aus allen beteiligten Staaten zu den Verhandlungsgegenständen zusammengefasst und schon frühzeitig den Teilnehmern zugestellt worden. Ein kleinerer «II. Vorbericht» enthält die zusammengefassten Generalberichte und Mitteilungen aus

allen Staaten über die Bautätigkeit nach dem Krieg und ihre Förderung durch Staat und Gemeinde.

### Der internationale Verband.

Die Kongresse wurden bisher veranstaltet vom «Internationalen Verband für Städtebau, Landesplanung und Gartenstädte» mit Sitz in London; dem die einzelnen Landesverbände, Behörden, Vereinigungen etc. angehörten. Daneben bestand früher in Brüssel ein Ständiges Komitee für Internationale Wohnungskongresse». Dank sorgfältiger Vorbesprechungen gelang es nun, diese beiden Bewegungen in Wien zu einem einzigen Verband zu vereinen, der künftig den

Namen «Internationaler Verband für Wohnungsreform und Städtebau» führen wird. Der Verband kann in sich Sektionen errichten, die sich mit einzelnen Aufgaben, wie Wohnungsreform, Städtebau, Landesplanung und Gartenstädte befassen. Jede Sektion soll einen Ausschuss, bestehend aus einem Vorsitzenden, einem ehrenamtlichen Sekretär und 5—20 Mitgliedern, wählen. Die Hauptgeschäftsstelle des Verbandes bleibt in London; die Sekretariate der einzelnen Sektionen können in andern Ländern sich befinden.



Zum Artikel: Das Mehrfamilienhaus.