

# Eine englische Eisenbahnsiedlung

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

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

Heft 9

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100247>

## **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 private Bautätigkeit völlig danieder und der Staat hat seit 1923 nur wenig für die Förderung des Wohnungsbaues tun können. Der Eigenbau Wiens dürfte (ungerechnet der von ihr geförderten gemeinnützigen Bautätigkeit) über vier Fünftel der gesamten Wohnbautätigkeit nach dem Kriege umfassen. Einschliesslich der jetzt in Bau befindlichen hat Wien seit dem Kriege rund 28.497 Wohnungen errichtet.

Von allen berichtenden Ländern haben in England die Städte die bedeutendste Bautätigkeit entfaltet. Wie der Berichterstatter R. Unwin bei diesem Anlass betont, ist die Anzahl der Stockwerkwohnungen nicht für das ganze Land genau erfasst, doch ist sie sehr gering, wie die Zahlen für die grössten Städte zeigen. Von den Wohnungen, die der Londoner Grafschaftsrat baute, sind 84 Prozent Einfamilienhäuser und von den restlichen 16 Prozent sind mehr als ein Drittel in zweigeschossigen Kleinhäusern untergebracht. Von den Wohnungen, die in den zehn nächstgrossen Städten (Birmingham, Liverpool, Manchester usw.) gebaut wurden, sind über 97 Prozent Einfamilienhäuser und von dem Rest befindet sich mehr als ein Drittel in zweigeschossigen Kleinhäusern. Von den durch die übrigen Gemeinden gebauten 250.000 Wohnungen sind über 98 Prozent Einfamilienhäuser. Die grosse Mehrzahl der Siedlungen zählt nicht mehr als 50 Wohnungen auf einen Hektar.

Eine grosse Bedeutung hat in den meisten der berichtenden Länder die Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen gewonnen. Leider werden die Zahlen nur von einigen angegeben. Sie fehlen unter anderen in dem Bericht Deutschlands, wo die Bautätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften einen besonders grossen Umfang einnimmt. In Holland entfielen von 47.190 im Jahre 1925 gebauten Wohnungen 8558 auf Bauvereinigungen. In Zürich sind nahezu 60 Prozent sämtlicher seit 1918 gebauten 5477 Wohnungen durch Baugenossenschaften errichtet worden.

Für die Zahl der seit 1918 gebauten und für die noch benötigten Wohnungen wurden nur von wenigen Berichterstattern Ziffern angegeben. Um sie vergleichen zu können, habe ich sie in Beziehung zu den Einwohnerzahlen gesetzt.

	Einwohner	Zahl der seit 1918-erbauten Wohnungen		Zahl der noch fehlenden Wohnungen	
		Gesamtziffer	auf 1000 Köpfe	Gesamtziffer	auf 1000 Köpfe
Deutschland . . .	64,000,000	867,000	13,5	600,000 bis 800,000	9,4
England . . . . .	44,920,000	617,676	13,9	300,000	6,7
Finnland . . . . .	3,460,000	16,469	4,8	4,000	1,2
Holland . . . . .	7,200,000	265,000	36,8	20,000	2,8
Spanien . . . . .	21,450,000	2,500 mit öffentl. Unterstützung	—	562,000	26,2

Die erhaltenen Indexziffern sind nachstehend zusammengestellt:

Name des Landes	Lebens-index	Mietindex	Lohnindex	Index der Baukosten
Oesterreich	102	129	139 Maurerstunden	166
Deutschland	139,9	100	139,8 gelernt	158,1
Dänemark	—	155	Stunden 170,5 gelernt	173,7
England	170	140	175	200
Frankreich	497 März 1926	220 bis 300	ca. 600 pro Stunde 500 pro Tag	ca. 500
Holland (Amsterdam)	179	160,6 alte Wohnungen	210,5 Maurerstunden	—
Italien	636	400 im Jahre 1925, vor Aufhebung des Mietengesetzes 500 bis 600	536 Dezember 1925, inzwischen erhöht	600 bis 700
Spanien	180	200	212	208
Schweiz	162	167	120	170 bis 180
Vereinigte Staaten	177,9	167,1	237,9 pro Stunde 222,1 pro Woche	175,5

Wenn nach alledem die berichtenden Länder bei der Bekämpfung der Wohnungsnot sehr verschiedene Wege gehen, so stimmen sie doch nahezu restlos darin überein, dass die private Bautätigkeit nicht aus eigener Kraft den Bedarf an Kleinwohnungen zu decken vermag. Nach dem Bericht aus Finnland hält man zwar dort die private Bautätigkeit für fähig, einen grossen Teil der erforderlichen Kleinwohnungen und grösseren Wohnungen zu beschaffen, doch hält man es zu diesem Zwecke für nötig, die Frage der Hypothekenbeschaffung von Staats wegen zu lösen. Sehr interessante Feststellungen bringt der Bericht über die Vereinigten Staaten. Danach wurden während der letzten vier Jahre 267.659 Wohnungen in Miethäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet und damit die Gesamtzahl der Wohnungen um 30 Prozent gesteigert.

Die ungeheure Bautätigkeit, die in keiner anderen Grossstadt ihresgleichen aufzuweisen hat, brachte gleichwohl für zwei Drittel Familien keine Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse. Denn wie bei einer Untersuchung der Mieten von den in der Stadt Neuyork 1924 errichteten Mietwohnungen festgestellt wurde, betrug nur bei 2,6 Prozent dieser Wohnungen die monatliche Miete weniger als Dollar 12,50 für den Raum. Ueber zwei Drittel der Familien in Neuyork haben jedoch ein Jahreseinkommen von weniger als 2500 Dollar und können daher nicht mehr als 600 Dollar jährlich für die Miete ausgeben. Durchschnittlich weniger als 500 Dollar. Mit anderen Worten, mehr als 97 Prozent der neuerrichteten Wohnungen sind für weniger als ein Drittel der Stadtbevölkerung erschwinglich. Für die übrigen zwei Drittel sei das gegenwärtige System der privaten Wohnungserstellung nicht zweckmässig. Die Kommission für Wohnungswesen und Landesplanung, auf die sich der Bericht bezieht, vertrat die Ansicht, dass ein System der Wohnungsbeschaffung, das nur für das wohlhabende eine Drittel der Bevölkerung zu sorgen vermöge, als ein sozialer Fehlschlag zu werten sei. Es möge für diesen beschränkten Teil der Bevölkerung befriedigend wirken, es bedürfe jedoch der Ergänzung, wenn der Bedarf an Kleinwohnungen gedeckt werden solle. Die vorgeschlagene Ergänzung besteht im Erlass der staatlichen und Gemeindesteuern für gemeinnützige Baugesellschaften, wodurch die Erzeugung von Wohnungen zum Mietpreis von Dollar 9 bis 12,50 möglich werden soll.

Die übrigen Berichte sind durchweg der Ansicht, dass die fehlenden Kleinwohnungen nur dann gebaut werden können, wenn eine weitergehende Förderung der Bautätigkeit durch die öffentlichen Körperschaften stattfindet. Die meisten Berichte stimmen ihrer Richtung nach mit den nachstehenden Sätzen R. Unwins überein:

«Es ist nicht anzunehmen, dass private Bauunternehmen ohne öffentliche Unterstützung innerhalb der nächsten Jahre den Bedarf von Wohnungen decken werden. Die Mieten, die für die vorhandenen Kleinhäuser verlangt werden können, gewähren keine Verzinsung der jetzigen Baukosten, und es kann nicht angenommen werden, dass die Arbeiterschichten jetzt eine Miete aufbringen können, die eine angemessene Verzinsung gewährleistet. Alle politischen Parteien stimmen daher darin überein, dass die Regierung mit der Unterstützung der Bautätigkeit noch einige Zeit fortfahren muss.»

## Eine englische Eisenbahnsiedlung.

Die Londoner Metropolitan-Eisenbahn hat in der Nähe ihrer Werkstatt Neasden eine Siedlung von 156 Häusern nach einheitlichem Plan geschaffen. Die Häuser bestehen aus Eisenbetonfachwerk, dessen 1,2 m weite Gefache mit doppelten Platten ausgesetzt sind; zwischen den Platten befindet sich eine schützende Luftschicht. Die äusseren Platten bestehen aus hartem Beton, die inneren aus einem weichen Schlackenbeton mit Kieszusatz. Die Häuser stehen zu zweien zusammen, im übrigen ist auf weite Zwischenräume, auch auf breite Strassen mit breiten Fahrwegen besonderer Wert gelegt worden. Die Häuser haben Vorgärten und zwar von verschiedener Breite, wodurch ein eintöniger Eindruck der Gesamtanlage verhütet werden soll. Im Innern haben die Häuser einen grossen Wohnraum mit Koch- und Backofen und daneben eine Spülküche. Von dem Ofen aus wird das Bad, die Spülküche usw. mit warmem Wasser versorgt. Im Obergeschoss befinden sich zwei grössere und eine kleinere Schlafstube. Die Mieten sind trotz gediegener Ausstattung der Wohnungen nie-

drig gehalten. Zu den einzelnen Häusern gehören ausser den Vorgärten Gärten von beträchtlicher Grösse, und für die Kinder sind Spielplätze vorgesehen.

Je länger je mehr kommen grosse Eisenbahngesellschaften dazu, für ihre Beamten, Angestellten und Arbeiter gesunde und preiswerte, jeder Zinstreiberei entrückte Heimstätten zu schaffen. Es dürfte das eine Folge der Erkenntnis sein, dass der Arbeiter und Angestellte, wenn sie gesund und leistungsfähig bleiben sollen, gesunde Wohnungen haben müssen. Wenn sie auch mit dem ihnen ausgerichteten Lohn mehr oder weniger zufrieden sein sollen, muss dafür gesorgt werden, dass die Wohnungsmiete im Einklang mit dem Einkommen steht und in diesem erhalten wird. Der Wohnungsbau der grossen Unternehmungen hat nichts weniger und nichts mehr als diese grossen Ziele im Auge. Diese Bestrebungen sind nicht nur ideal, nein, sie sind im

weitesten Sinne des Wortes als wirtschaftlich zu bezeichnen.

In der Schweiz, wo wir allerdings etwas andere Verhältnisse haben, überlassen die Bahngesellschaften die Wohnungsproduktion den Baugenossenschaften und unterstützen diese Bestrebungen durch Uebernahme von Hypotheken zu einem etwas unter der Norm stehenden Zinsfuss. Auch haben die Bahn-Verwaltungen sich da und dort durch Anteilscheinzeichnungen in erheblichem Betrage an den Genossenschaften beteiligt. Es entspricht dieses Vorgehen einer ausgesprochen demokratischen Lebensanschauung, wobei immerhin die Ansicht nicht unausgesprochen bleiben soll, dass die Unternehmungen bei der Kapitalzinssetzung den Baugenossenschaften noch weiter entgegenkommen sollten, in Ansehung der gewaltigen Arbeit, die die Baugenossenschaften jenen durch den Selbstbau abnehmen. Pf.

## Die Genossenschaft für Möbelermittlung.

Eine etwas umständliche Firmabezeichnung, und nicht eben leicht und eindeutig verständlich. Gerade heute, wo die systematisch angewendete Reklame für jedes Produkt, jede Unternehmung klare und knappe, wenn auch manchmal anspruchsvolle und rücksichtslose Formulierungen und Schlagworte findet, trägt diese verdienstvolle Institution allzu sichtbar den grossen Ernst mit dem sie arbeitet, und die uneigennützigste Grundlage, auf der sie steht, zur Schau. Gerade in Kreisen des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues darf man wohl wieder einmal daran erinnern, dass eine Unternehmung besteht, die das Möbel- und Ausstattungsgeschäft auf genossenschaftlicher Grundlage betreibt.

Wie die Statuten mitteilen, die in der Generalversammlung vom 28. Juli 1919 in Basel beschlossen wurden, bildete sich auf Anregung des Verbandes schweiz. Konsumvereine (V. S. K.) in Basel die «Genossenschaft für Möbelermittlung» mit dem Zweck, der schweizerischen Bevölkerung unter möglichst günstigen Bedingungen formschöne und billige Möbel, sowie andere Haushaltungsgegenstände zu vermitteln. Die Genossenschaft sucht ihren Zweck zu erreichen durch Betrieb eigener oder gemieteter Anstalten für die Beschaffung formschöner und billiger Möbel, sowie anderer Haushaltungsgegenstände, ferner durch Beteiligung an Unternehmungen und Organisationen, durch welche die Interessen der Genossenschaft gefördert werden, durch Ansammlung eines unteilbaren Genossenschaftsvermögens und durch Anschluss an den Verband schweiz. Konsumvereine (V. S. K.). Mitglied der Genossenschaft kann jede physische oder juristische Person, sowie Gesellschaft oder Anstalt werden, die den Zweck der Genossenschaft fördern will. Jedes Mitglied übernimmt mindestens einen Anteilschein von Fr. 100.—. Diese Anteilscheine werden verzinst; der Zinsfuss soll 5 Prozent nicht überschreiten. Der V. S. K. übernimmt Anteilscheine im Betrag von Fr. 100,000.—. Der Betrieb der Genossenschaftsanstalten soll nach dem Prinzip der Selbsterhaltung, wobei die Verwaltungsauslagen und Verzinsung der Anteilscheine eingeschlossen sind, eingerichtet werden. Immerhin sollen Zuschläge für Amortisation und Reservestellungen vorgesehen werden. Ein eigentlicher Gewinn wird dagegen nicht beabsichtigt. Zur Vertretung der Genossenschaft und zur Leitung der dem Genossenschaftszweck dienenden Anstalten wird ein Verwaltungsrat von mindestens 11 Mitgliedern gewählt.

Die Eigenart des Unternehmens wird hauptsächlich durch zwei Angaben der Statuten umschrieben: Die Genossenschaft soll unabhängig von Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln, andererseits aber auch ohne geschäftliche Gewinnabsichten sich selbst erhalten und unbedingt einem gemeinnützigen Zweck dienen. Ferner soll sie die zur Beschaffung formschöner und billiger Möbel dienenden Anstalten zur Mitwirkung heranziehen, selbst aber keine Möbelfabrik, überhaupt kein industrielles Unternehmen darstellen. Das drückt auch die Bezeichnung «Möbelermittlung» aus, die nicht etwa im Sinne von «Antiquariat» oder «Gelegenheitskauf» verstanden werden soll. Im Gegenteil, die Genossenschaft bezweckt, eine Verkaufsmöglichkeit für formschöne und billige Möbel zu schaffen, setzt sich also ein wertvolles Arbeitsprogramm, sowohl in künstlerischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht.

Was das Künstlerische betrifft, so hat man im ersten Anfang vielleicht zu hoch gegriffen. Man wollte neue originelle, der Zeitströmung entsprechende Kunstwerke bieten und musste dann erleben, dass diese Bestrebungen nicht im gewünschten Masse einschlugen, dass ihnen der breite Erfolg versagt blieb. Dafür erreichte man in praktischer Hinsicht etwas Anerkennenswertes: Man betrieb auch das Abzahlungsgeschäft, aber ohne den sonst im kommerziellen Leben üblichen Eigentumsvorbehalt bis zur völligen Bezahlung. Damit trat der gemeinnützige, im Interesse der einfacheren Bevölkerungsklassen arbeitende Grundzug im Charakter dieses Unternehmens klar zutage. Mit der Zeit kam man zu der Ueberzeugung, dass nur eine breite Grundlage dem Ganzen förderlich sein könne, und man führte vor allem das technisch gediegene, in Serien hergestellte Möbel, also möglichst einwandfreie Fabrikware. Diese Möbel sind nach Zeichnungen des im Dienst der Genossenschaft stehenden Architekten hergestellt und im Typus einfacher, neuzeitig gehaltener Einrichtungen durchgeführt. Diese Möbel bilden den Grundstock des Verkaufsbestandes, der nun eben nicht, den Anforderungen des Marktes zuliebe, durch alle möglichen Phantasie-, Mode- und Luxusobjekte erweitert wurde. Dafür wird der Grundbestand im künstlerischen Sinne bereichert, indem der leitende Architekt jederzeit eigene Zeichnungen vorlegen kann, nach denen je nach Geschmack und Ansprüchen der Käufer Möbel hergestellt werden können, die ganz oder teilweise vom Serientypus abweichen und in Aufbau, Material und Ornament Einzelleistungen darstellen, die auf die Wünsche der Besteller Rücksicht nehmen. Auch solche einzeln gearbeitete Möbel und Zimmer werden fertig zur Verfügung gehalten und jederzeit auf Bestellung neu hergestellt, auf vorher bestimmter Preisgrundlage. Diese Arbeits- und Verkaufsweise ist besonders geeignet, auch den Anspruchsvolleren für das Unternehmen zu gewinnen; denn man sah bald ein, dass man den Mittelstand im weiter gefassten Sinne für die Genossenschaft interessieren musste. Die bescheidene Kundschaft liebt es nicht, für sich allein mit einfacher Ware bedient zu werden; das Unternehmen präsentiert sich gewiss allseitig wirkungsvoller, wenn es verschiedenen Ständen etwas bieten kann. Und gerade was die Anteilnahme der verschiedenen Bevölkerungsklassen anbetrifft, bleibt noch viel zu tun übrig. Denn es konnte festgestellt werden, dass nicht so sehr Angestellte, Arbeiter, einfachere Familien bei der Genossenschaft für Möbelermittlung einkaufen, als eher die Gebildeten und Einsichtigen, die etwas Gutes haben wollen und doch mit begrenzten Mitteln rechnen müssen. So zählen Lehrer, Professoren, Pfarrherren, höhere Beamte zu den verständnisvollen Kunden des Unternehmens, und in mancher neuen Villa stehen Zimmereinrichtungen, auf deren Bezugsquelle der einfachere Mittelstand offenbar noch zu wenig aufmerksam gemacht wurde.

Und doch gewinnt das Ladengeschäft der Genossenschaft für Möbelermittlung seinen sympathischen Charakter gerade durch das Fernhalten der kommerziellen Reklame. Das weiss jeder, der sich in Zürich (Weinbergstrasse 31) oder in Basel (Güterstrasse 190) mit der Arbeit dieses verdienstvollen Unternehmens vertraut gemacht hat.

Dr. E. Briner, Zürich