Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 4 (1929)

Heft: 9

Artikel: Gründung und Entwicklung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100429

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.07.2025

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

Gründung und Entwicklung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern hat anlässlich ihres 5-jährigen Bestehens eine Broschüre herausgegeben, betitelt «5 Jahre Allgemeine Baugenossenschaft Luzern», welche einen Ueberblick über die baugenossenschaftliche Tätigkeit in Luzern und sodann über die Entwicklung, die Leistungen, die Finanzierung, die Zusammensetzung und die Projekte der A. B. L. eingehenden Aufschluss gibt. Man sieht aus der gut geschriebenen und interessanten Schrift, dass recht viel Idealismus, Energie und Schaffensfreudigkeit am Werke waren, um die vielen Hindernisse zu überwinden und in wenigen Jahren so grosse Erfolge zu erzielen, wie dies bei der A. B. L. der Fall ist. Die Genossenschaft besitzt schon 297 Wohnungen und beabsichtigt, in nächster Zeit weitere 200 Wohnungen zu erstellen.

Ueber die Gründung und Entwicklung sagt der Bericht Folgendes: «Die Gründung der A. B. L. fällt in die Zeit unmittelbar vor Aufhebung des Mietnotrechtes, einem Zeitraum, wo die Wohnungsnot noch in unverminderter Weise fortbestand, trotzdem die Baukosten gegenüber dem Höchststande vom Jahre 1921 erheblich zurückgegangen waren. Die seit Jahren bedrängten Mieter kamen zur Einsicht, dass nur noch die Selbsthilfe der einzige Ausweg war, um aus der Misere herauszukommen. Den Ansporn hierzu gab eine von Herrn H. Stingelin, Souschef S. B. B., am 3. Mai 1924 einberufene Mieterversammlung, vor der Genannter in einem Referat auf die Möglichkeiten für die Herbeiführung besserer Wohnungsverhältnisse hinwies. Eine Kommission, bestehend aus den Herren H. Stingelin, Bundesversicherungsrichter Albisser, Zugführer Robert Müller, Fürsprech J. Brenn, und Adolf Häfliger, Gerichtsbeamter, erhielt Auftrag, die Statuten für eine gemeinnützige Baugenossenschaft auszuarbeiten und eine Gründungsversammlung einzuberufen.

Bereits auf 24. Mai 1924 konnte die Mieterschaft neuerdings eingeladen werden. Der ausserordentlich starke Aufmarsch dokumentierte mit aller Deutlichkeit, wie notwendig es war, gegen die sich stets steigende Wohnungsnot Massnahmen zu ergreifen. Die vom Initiativkomitee entworfenen Statuten fanden einstimmige Annahme, worauf zur Gründung der Allgemeinen Baugenossenschaft geschritten wurde. 178 Versammlungsteilnehmer hatten sich zum Beitritt bereit erklärt. Nach der Wahl eines achtzehngliedrigen Genossenschaftsvorstandes, mit Herrn H. Stingelin an der Spitze, konnte dann diese denkwürdige Tagung geschlossen werden. Sofort nach der Gründung der Genossenschaft wurden in Verbindung mit einer intensiven Propaganda die nötigen Vorarbeiten getroffen. Nach Ankauf des Baulandes im Neustadtgebiet erging an vier hiesige Architekten die Einladung, an einem Planwettbewerb teilzunehmen. Der von Herrn Otto Schärli, Architekt, eingesandte Entwurf, der in fünf Doppelwohnhäusern 60 Wohnungen, mit einem Kostenvoranschlage von Fr. 1 043 000.— vorsah, wurde für die Ausführung bestimmt. Die Finanzierung stiess auf erhebliche Schwierigkeiten und konnte schliesslich zu einem guten Ende geführt werden, nachdem die Mitglieder des Vorstandes für grosse Summen Bürgschaften eingegangen waren. Die Bauarbeiten begannen am 23. Februar 1925. Trotz grossen Bedenken in Fachkreisen war der Bezug der Wohnungen auf 15. September 1925 vorgesehen. Das gewagte Experiment ist dann gelungen, dank dem milden Winter und der planmässigen Zusammenarbeit zwischen Bauleitung, Unternehmern und Handwerkern.

Um der Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich selbst ein Urteil über unsern Wohnungsbau zu bilden, wurde im Hause Neuweg 19 eine Wohnungsausstellung veranstaltet. Der Besuch war ein gewaltiger und gab dieser Anlass den Auftakt zu der weiteren, erfreulichen Entwicklung der A. B. L.

Die Abstimmung über die Wohnungsbauvorlage, bei der unter andern Projekten über die Leistungen der Stadt Luzern an Subventionen (8 Prozent der Baukosten), Bürgschaften und Darlehen für unsern ersten Baublock entschieden werden musste, fand am 9./10. Mai 1925 statt. Mit rund 3000 gegen 500 Stimmen wurde der Unterstützung des Kleinwohnungsbaues zugestimmt.

Ein gleiches Resultat erzielten zwei spätere, dieses Gebiet betreffende Vorlagen des Grossen Stadtrates, trotz einem stets sich mehrenden Widerstande.

Die grosse Nachfrage nach Wohnungen bei der A. B. L. einerseits und der unverminderte Wohnungsmangel anderseits veranlassten den Genossenschaftsvorstand zu einer ununterbrochenen Wohnbautätigkeit.

Um ein Anspruchsrecht auf eine Wohnung bei der A. B. L. zu erwerben, hat ein Genossenschafter mindestens Fr. 300.— Anteilkapital aufzubringen (Fr. 150.— für die billigen Wohnungen auf Sagenmatt). Die Zuteilung einer Wohnung erfolgt nach einer Rangordnung. Darin wird berücksichtigt: Datum des Eintrittes in die Genossenschaft (Tag der Einzahlung von mindestens Fr. 50.—), ferner das Datum der Einzahlung von mindestens Fr. 300.— beziehungsweise Fr. 150.— und endlich die Gesamtsumme des bereits einbezahlten Anteilkapitals. Jeder Genossenschafter schafft sich somit seinen Rang selber, der Vorstand hat einzig noch die Rangordnung zu erstellen. Dieses System hat sich als gerecht erwiesen. Jede Willkür bei der Wohnungszuteilung wird dadurch verunmöglicht. — Ist einmal ein Genossenschafter Inhaber einer Wohnung, so hat er zehn Prozent der Erstellungskosten der Wohnung an Anteilkapital aufzubringen, nämlich Fr. 2000.— für eine Vierzimmerwohnung und Fr. 1600.— für eine Dreizimmerwohnung. Für die Wohnungen auf Sagenmatt beträgt dieses Anteilkapital für eine Dreizimmerwohnung Fr. 500.— und für eine Vierzimmerwohnung Fr. 600.—. Selbstredend kommen die oben erwähnten Fr. 300.—, beziehungsweise Franken 150.— hierbei in Anrechnung. Das soeben erwähnte, erhöhte Anteilkapital kann der Mieter in einem Zeitraum von 8 Jahren einzahlen. Diese Zahlungserleichterung ermöglicht sozusagen jedem Mieter auf diese Weise eine Wohnung bei der A. B. L. zu mieten, wobei nicht unerwähnt bleiben mag, dass er sich gleichzeitig einen namhaften Sparbatzen anlegen kann. Es ist erfreulich, heute schon festzustellen, dass bereits ein grosser Teil der Genossenschaftsmieter und solche, die es noch werden wollen, den vollen Betrag einbezahlt haben.

Wie sich die Genossenschaft entwickelt hat, so hat auch der innere Ausbau Schritt gehalten. Die Statuten wurden den veränderten Verhältnissen angepasst, ein Geschäftsreglement wurde in alle Einzelheiten aufgestellt, Vorschriften über das Verhältnis der Mieter zu der Genossenschaft erlassen und eine Hauszeitung ins Leben gerufen, die alles Wissenswerte für die Mitglieder und für die Mieter enthält und endlich den engeren Kontakt mit den Genossenschaftsorganen herstellt. Um einen korrekten Betrieb in den Liegenschaften aufrecht zu erhalten und insbesondere für Ordnung und Reinlichkeit zu sorgen, sind einer Anzahl Vorstandsmitglieder die Funktionen eines Hausverwalters übertragen worden. Sie haben die Aufsicht über die ihnen zugeteilten Häuser auszuüben, Wünsche und Begehren der Mieter entgegenzunehmen, bei Streitigkeiten zu intervenieren, Reparaturen anzuordnen usw. Ordentlicherweise findet jährlich einmal eine gründliche Inspektion sämtlicher Wohnungen, Keller, Estriche und Waschküchen durch eine Kommission statt.

Die Rechnungsführung entspricht nicht etwa nur den Vorschriften des Gesetzes, sondern ist derart genau und exakt ausgebaut, dass zu jeder Zeit der finanzielle Stand der Genossenschaft festgestellt werden kann. Kontrollorgane haben an Hand eines speziellen Reglementes, das an Einzelheiten nichts zu wünschen übrig lässt, das gesamte Rechnungswesen und die Geschäftsführung zu überprüfen.

Von Wichtigkeit ist noch, dass die Statuten ein Erbrecht an einer Wohnung ermöglichen. Wenn man daran denkt, dass sogar zinssichere Leute, die schon jahrzehntelang in der gleichen Wohnung waren, erleben mussten, ihr Heim zu verlassen, weil der Hausbesitzer entweder einen übersetzten Mietzins forderte oder überhaupt einfach kündigte, so darf diese Errungenschaft für die Mieter der Genossenschaft sicherlich als ideal erwähnt werden. Vorausge-

setzt, dass sich der Mieter korrekt benimmt, kann er ruhig erklären, dass er nun ein eigenes Heim habe, aus dem ihn niemand mehr vertreiben kann: noch mehr, seine Kinder und wiederum deren Nachkommen können seine Wohnung beanspruchen.

Besonders zu erwähnen ist das Vetorecht des Stadtrates von Luzern. Er delegiert zu allen Vorstandssitzungen zwei Vertreter. Diese haben das Vetorecht gegen alle Ausgabenbeschlüsse, welche einen soliden Finanzhaushalt gefährden, und können Begehren stellen, die den richtigen Unterhalt der Gebäude gewährleisten. Das eventuelle Veto und die Begehren dieser Delegierten können von der Geschäftsleitung innert 10 Tagen an den Stadtrat von Luzern weitergezogen werden, sind aber inzwischen zu befolgen. Die Nichtbefolgung der Einsprüche und Begehren der Delegierten berechtigt den Stadtrat, die Verbindlichkeiten der Einwohnergemeinde Luzern sofort auf einen Monat zu kündigen, beziehungsweise sofort zu sistieren. Diese Bestimmungene bleiben bestehen, bis die Einwohnergemeinde Luzern von allen Verbindlichkeiten befreit ist, die sie zugunsten der A. B. L. eingeht.

Die A. B. L. ist seit drei Jahren Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform, dem vom Bundesrat ein Fonds de roulement von Franken 200 000.— zur Verfügung gestellt wurde, um hieraus Baugenossenschaften zinsfreie Darlehen bei Baubeginn zu gewähren. Unsere Genossenschaft hat vor Jahresfrist ebenfalls ein Darlehen von Fr. 30 000.— auf sechs Monate erhalten, für den Bau der billigen Wohnungen auf Sagenmatt. Zu begrüssen ist die Bestrebung dieses Verbandes, diesen Fonds nach Möglichkeit zu erhöhen, um so jungen Baugenossenschaften die Erstellung von Wohnbauten in den ersten Anfängen zu erleichtern.

In bezug auf den Bestand der Genossenschaft ist zu sagen, dass sich am Gründungstage (24. Mai 1924) 178 Personen als Mitglieder eingeschrieben haben. Ende 1925 waren es 612, Ende 1926 700, Ende 1927 802, Ende 1928 883 und heute zählt die Genossenschaft 950 Mitglieder.

So hat sich denn unsere Genossenschaft im Zeitraume von fünf Jahren in erfreulicher Weise entwickelt, dank der unermüdlichen Arbeit der Genossenschaftsorgane und dank der Solidität der Genossenschafter. Bei ihr kann man einwandfrei feststellen, was man erreichen und schaffen kann, wenn vereinte Kräfte sich für ein Werk in freudiger Weise einsetzen. Die A. B. L. wird gestützt auf ihre heutige Entwicklung zweifellos berufen sein, die Wohnungsnot und noch sicherer den Wohnungswucher mit den Jahren zum Verschwinden zu bringen.

Die Finanzierung der Bauten erfolgte mit Hülfe von Darlehen und Subventionen der Stadt, wozu ein Obligationenanleihen und eine eigene Darlehenskasse kommt. Der Bestand der Gelder dieser letztern betrug am 1. Mai 1929 Fr. 64 200.—, die durch Grundpfand in der Höhe von Fr. 94 000.— gedeckt sind. Die städtischen Darlehen werden relativ rasch amortisiert. Die Mietzinse sind günstig, sie betragen für 3 Zimmer Fr. 836—1112.—, für 4 Zimmer Fr. 1108—1312, in den verbilligten Wohnungen auf dem Sagenmattareal Fr. 676 bis 808.—, bezw. 846—924.—.

Die Bautätigkeit im I. Halbjahr 1929

In den 25 Städten der Schweiz mit 10 000 und mehr Einwohnern sind im I. Halbjahr 1929 insgesamt 1008 Gebäude und 3555 Wohnungen fertiggestellt worden, wie das Eidgenössische Arbeitsamt festgestellt hat. Davon wurden 1558 = 43,8% allein in Zürich gebaut. Die Bautätigkeit der Stadt Zürich ist denn auch immer noch fortgesetzt gross, besonders auch in ihrem Vergleich zu den übrigen Schweizerstädten. Hierüber äussert sich das Statistische Amt der Stadt wie folgt:

«Nach jahrelangem Stillstand nahm die Wohnbautätigkeit in der Stadt Zürich seit 1924 einen neuen Aufschwung, der in allerjüngster Zeit zu einem bisher nie erreichten Höhepunkt führte. Die Entwicklung wird durch folgende Zahlen festgehalten:

Jahre	Zahl der Neubauwohnungen 1. Halbjahr	2. Halbjahr	3. Halbjahr
1923	285	354	639
1924	659	928	1587
1925	600	547	1147
1926	793	1295	2088
1927	1420	1037	2457
1928	1602	1552	3154
1929	1558	—	—

Der leichte Rückgang der Wohnungszahl im ersten Halbjahr 1929 ist nicht konjunkturbedingt, sondern die Folge der ganz aussergewöhnlichen Kälteperiode, die die rechtzeitige Fertigstellung zahlreicher Bauten verzögert hat. Der kleine Ausfall wird mehr als eingeholt werden, da nach einer kürzlich vorgenommenen Zwischenzählung im zweiten Halbjahr nicht weniger als 1700—1800 Wohnungen zu erwarten sind. Für 1929 kann also mit einer Jahresproduktion von rund 3300 Wohnungen gerechnet werden, die einen neuen Rekord darstellt.

Rund zwei Drittel der im ersten Halbjahr 1929 bezugsbereiten Wohnungen wurden durch Baugenossenschaften erstellt. Auf die gemeinnützigen Baugenossenschaften allein entfallen 650 Neubauwohnungen. Die übrigen 900 Wohnungen sind privatwirtschaftlich gebaut worden. Mit öffentlicher Finanzbeihilfe entstanden 628, ohne solche 930 Wohnungen. Kleinwohnungen mit zwei und drei Zimmern kamen 1000 auf den Markt. Der Dreizimmertypus herrscht mit 850 Wohnungen stark vor. Am zweitgrössten war das Angebot an Vierzimmerwohnungen (400). Verhältnismässig klein ist die Zahl der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern (140). Die Bautätigkeit passt sich dem Bedarf und der gegenwärtigen Marktlage gut an. Nach den bei der Baupolizei eingehenden Projekten scheint die Baulust weiter anzuhalten. Bestanden doch Mitte1929 noch für rund 2550 Wohnungen gültige Baubewilligungen, bedeutend mehr als in den beiden Vorjahren. Namentlich die gemeinnützigen Baugenossenschaften rücken mit einzelnen umfangreichen Projekten auf. So ergibt sich die bemerkenswerte Feststellung, dass ihre Bauvorhaben eine grössere Wohnungszahl umfassen als jene der Privatunternehmer.

Ein interessantes Bild über die Bedeutung der zürcherischen Bautätigkeit vermittelt der Vergleich mit andern Schweizerstädten. Wir führen ihn an Hand der Statistik des Eidgenössischen Arbeitsamtes für die Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohner in folgender Weise durch:

	Jahre	Zahl der fertiggestellten Wohnungen Alle 25 Städte	Stadt Zürich allein absolut	in %
	1926	5649	2088	37,0
	1927	6753	2457	36,4
	1928	8020	3154	39,3
1. Halbjahr	1929	3555	1558	43,8

Ende 1928 zählen die berücksichtigten 25 Städte zusammen rund 1 150 00 Einwohner; davon entfallen auf Zürich 227 000 oder ziemlich genau 20 Prozent. Da der Anteil Zürichs an der Wohnungsproduktion neuestens aber 40 Prozent beträgt, ist er im Verhältnis zur Bevölkerung doppelt so gross wie in den übrigen Schweizerstädten. Es ist gar nicht ausgeschlossen, dass im laufenden Jahre in Zürich allein nahezu so viele Wohnungen gebaut werden wie in den übrigen städtischen Gemeinden, die zusammen fünfmal mehr Einwohner haben. Mit der baulichen Entwicklung Zürichs kann sich gegenwärtig keine einzige Schweizerstadt auch nur entfernt messen.