

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 6 (1931)
Heft: 7

Vereinsnachrichten: Verbandsnachrichten

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: 06.05.2025

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

verlangt werden, dass man sich beim Gebrauch derselben etwas mehr auf den Eigenbedarf an Musik beschränkt. Im Zusammenhang mit Obigem sei noch speziell auf Artikel 13 der Hausordnung im neuen Mietvertrag hingewiesen, worin das Nötige festgelegt ist. Wir hoffen gerne, dass es unsere Mieter inskünftig auch in diesem Punkte nicht an der nötigen Rücksichtnahme fehlen lassen.

Bundesbahnen und Siedlungspolitik

1929 hatte unser Verband die Gesellschaft «Pro familia» unterstützt bei ihrer Eingabe an die S. B. B., es möchten bei zahlreichen Familienangehörigen auf dem Lande Taxermässigungen eingeführt werden. Dies ist nunmehr geschehen, und zwar in folgender Weise:

Taxermässigung auf Schülerabonnements der Serie II beim Bezug von mehreren Abonnements für Kinder der gleichen Familie:

Mit Gültigkeit vom 1. April 1931 an wird in denjenigen Fällen, wo mehrere Kinder ein und derselben Familie als Schüler oder Lehrlinge regelmässig die Bahn benützen, auf den im Zeitraum eines Monats beginnenden Schülerabonnements der Serie II (nicht aber IIa) eine Ermässigung im nachstehend angegebenen Umfange bewilligt:

auf dem ersten Abonnement keine Ermässigung; auf dem zweiten Abonnement 20% Ermässigung; auf dem dritten Abonnement 40% Ermässigung; auf dem vierten und jedem weiteren Abonnement 60% Ermässigung.

Für die Gewährung der Vergünstigung gelten folgende Wegleitungen:

Als Kinder, für die die Taxermässigung beansprucht werden kann, gelten ausser den eigenen, sowie den Stief- und Adoptivkindern auch die im Haushalte des Bestellers wohnenden und von ihm unterhaltenen Pflegekinder. Soweit den Stationen die bezüglichen Verhältnisse nicht bekannt sind, haben sie die Vorlage amtlicher Ausweise zu verlangen.

Die Ermässigung wird nur auf Abonnements mit einmonatiger Gültigkeitsdauer für Fahrten zwischen dem Wohnort der Schüler oder Lehrlinge und dem Schul- oder Lehrort gewährt. Es können jedoch innerhalb des Zeitraumes eines Monats Abonnements mit Beginn von einem beliebigen Tage an bezogen werden. Es ist auch zulässig, Abonnements für verschiedene Strecken zu beziehen. In diesem Falle wird für die längste Entfernung die geringste und für die kürzeste Entfernung die grösste prozentuale Ermässigung gewährt.

Die unter Beanspruchung der Vergünstigung gewünschten Abonnements sind gleichzeitig zu bestellen. Zu diesem Zwecke hat der Besteller der Wohnortstation eine Erklärung abzugeben, aus der alle erforderlichen Angaben (Namen der Kinder, Bezeichnung der Schulen oder Lehrmeister, zu befahrende Strecken und Beginn der Abonnements) ersichtlich sein müssen. Von der Bestellstation ist für jedes einzelne Abonnement der vorgeschriebene Bestellschein Form. Nr. 3832 auszufüllen, wobei an dem für die Unterschrift vorgesehenen Platz auf die erwähnte Erklärung hinzuweisen ist. Wird ein bestelltes Abonnement nicht bezogen, so hat die Bestellstation zu untersuchen, ob dadurch die Taxberechnung für die übrigen Abonnements eine Aenderung erfahre. Zutreffendenfalls ist ein sich ergebender Mehrbetrag nachzuheben. Die mehr erwähnte Erklärung ist nebst den Einzelbestellscheinen für die verrechneten Abonnements mit der Quartalabrechnung an die Verkehrskontrolle einzusenden.

Einige Zahlen

Wir wissen seit Jahresfrist, dass in Deutschland 950 000 bis 1 000 000 Haushaltungen und Familien ohne eigenen Haushalt im Zeitpunkt der Reichwohnungszählung in fremden Wohnungen untergebracht waren. (Reichsarbeitsminister Wisel. Frühjahr 1930).

Nach einer Rundfrage bei den deutschen Tuberkulosefürsorgestellen hatten von 64 000 offenen Tuberkulösen 16,7%

kein Bett für sich allein. In der Mehrzahl der Fälle ist Platzmangel daran schuld.

Nach einer Erklärung des Reichsarbeitsministeriums wird der aufgelaufene Rückstand an abbruchreifen Wohnungen auf 300 000 geschätzt, wozu alljährlich neuerdings 30 000 ersatzbedürftige Altwohnungen kommen.

Um einen reibungslosen Wechsel der Wohnung zu ermöglichen, sollten zum mindesten 3 vom Hundert aller Wohnungen leer stehen.

VERBANDSNACHRICHTEN

Eisenbahnerbaugenossenschaft Basel.

(Eine Erwiderung)

Dem Verfasser des Berichtes über unsere Genossenschaft sind offenbar einige Fehler unterlaufen, die einer Berichtigung bedürfen. Wenn wir auch etwas «spitz» rechnen, so ist die Sache nicht so schlimm wie angeführt und wollen wir damit nur unsere Gemeinnützigkeit hochhalten und nicht in's kapitalistische Fahrwasser hinübersegeln. Alle Häuser und Wohnungen werden immer in gutem Zustand gehalten, es werden die nötigen Abschreibungen gemacht, Reserven angelegt und das Anteilkapital entsprechend verzinst. Mehr braucht es schliesslich nicht, umsoweniger, als bei einem Baulos die II. Hypothek in 20 Jahren und nun bei Muttentz in 30 Jahren in festen Annuitäten abbezahlt werden.

Die Verhältnisse sind folgende: Unsere Genossenschaft hat nicht in 6 verschiedenen Quartieren Liegenschaften erstellt, sondern in 5 Baulosen ein Dörfchen, die Wohnkolonie «Birs», bestehend in 8 Häusergruppen mit 111 Wohnungen und 1 Ladenlokal, ferner im Westplateau der Stadt die Wohnkolonie «Schützenmatte» mit 29 Wohnungen in zwei aneinander grenzenden Häuserreihen. Die Kosten der Liegenschaften betragen wie im Eingangsricht richtig angeführt Fr. 2 751 192.45. Hierin sind aber inbegriffen Fr. 365 465.25 für die Neubauten «Birs V», die zum Teil erst auf 1. April 1930 bezogen werden konnten, die definitiven Hypotheken erst auf Oktober errichtet und der Baukredit erst auf diesen Termin abgelöst werden konnte. Die Folge davon war, dass die Mietzinseinnahmen bis zu diesem Zeitpunkt in die Bauabrechnung einbezogen wurden und nicht in die Betriebsrechnung. Ferner scheint dem Berichterstatter entgangen zu sein, dass für ausgeschobene (der Witterung wegen) Reparaturarbeiten Fr. 4 000.— auf das Jahr 1931 übertragen worden sind.

Für das Jahr 1931, wo die Neubauten Birs V ganz in die Betriebsrechnung kommen, bleibt der Buchwert der Liegenschaften gleich wie im Vorjahr Fr. 2 751 192.45. An Mietzinsen werden eingenommen Fr. 163 904.—. An Ausgaben für Reparaturen sind vorgesehen Fr. 20 000.—, wobei zu sagen ist, dass für die Neubauten im Betrage von Fr. 365 465.25 die Garantiefrist erst im Laufe dieses Jahres abläuft und Auslagen für Reparaturen für diese Bauten dieses Jahr eigentlich nicht in Berechnung gezogen werden brauchten.

Der Hypothekarzinsfuss ist im Laufe dieses Jahres auf allen, excl. denjenigen der SBB, reduziert worden, an einen Mietzinsabbau denken wir dagegen nicht und wird dadurch ein Mehr herausgewirtschaftet werden können.

Die Wohnkolonie Muttentz I ist mit Fr. 970 000.— im Vorschlag und sind die Mietzinse auf Fr. 65 692.— angesetzt.

—u—

Eisenbahnerbaugenossenschaft Erstfeld.

In Erstfeld, diesem wichtigen Personal-Depôt, da wo die Steilrampen der Gotthardlinie ihren Anfang nehmen und die Güterzüge eine Neuformierung erfahren müssen, vermochte die Idee der genossenschaftlichen Wohnungsproduktion schon im Jahre 1909 festen Fuss zu fassen. Wie in St. Gallen, Brugg, Olten, Rorschach usw. entstand in diesem Jahre auch in Erstfeld eine Eisenbahner-Baugenossenschaft, die in der Folge ein kleines Dorf erstellte. Der Architekt war der gleiche, der an den oben erwähnten Orten für die Eisenbahner Wohnkolonien erstellte. Wenn man die Jahresberichte dieser Genossenschaften vergleicht, so findet man in allen die gleichen Baufehler erwähnt, wie z. B. offene Kamine, abgefallener

Gangrupfen, zu schwache Oefen, vorzeitig abgenützte Waschkücheneinrichtungen, zu dunkle Holzanstriche, fehlende Schindelunterzüge, zu schmale oder vollständig fehlende Dachvorsprünge etc. etc. Das billige Bauen ist in der Folge nicht immer billig für den Eigentümer. Alle diese Fehler zu beseitigen — und sie müssen beseitigt werden — kostet Geld, viel Geld.

Nach dem Jahresbericht pro 1930 ist auch Erstfeld daran diese Fehler auszumerzen. Die Genossenschaft verausgabte im Jahre 1930 rund 4000.— Fr. für die Hebung dieser Mängel = 10% des Buchwertes. Bei einer Gesamteinnahme von Fr. 33 149.97 und einem investierten Kapital von Fr. 475 151.50 stellt sich die Rendite auf 70%, ein Ertrag, der ausreicht die Gesamtanlage in gutem Zustande zu erhalten, die Reserven zu öffnen und das Anteilkapital mit 4% zu verzinsen. Der Reparaturreservefonds dürfte etwas besser dotiert werden.

Viele Jahre blieb das gebaute Dörfchen ohne irgendwelche Veränderung oder Vergrösserung. Der Bevölkerungs- und Personalzuwachs drängte jedoch die Frage des Weiterbaues aufs Neue in den Vordergrund und im Jahr 1930 entschloss sich die Genossenschaft, nachdem die SBB ihre Zustimmung gegeben hatte, neuerdings 40 Wohnungen zu erstellen, im Kostenvoranschlag von Fr. 585 000.—. Aus dem Finanzausweis ist ersichtlich, dass ein neues Geldinstitut für die Finanzierung derartiger Bauten in den Vordergrund getreten ist, die Genossenschaftliche Zentralbank in Basel. Dieses Institut gewährte der Genossenschaft einen Baukredit von Fr. 450 000.— und übernahm schlussendlich eine Hypothek im ersten Range von Fr. 253 000.—. Der Berichterstatter bezeichnet den Verkehr mit dieser Bank als äusserst zukommend. Die Bundesbahnen übernahmen auf Grund der bekannten Belehnungsbedingungen die zweite Hypothek im Betrage von Fr. 182 000.—. Weitere Hypotheken übernahmen der Schweiz. Zugspersonalverband und der Lokomotivpersonalverband. Man wird sich wohl kaum eine bessere Anlage der Vereinsgelder denken können, als die Anlage in den Häusern der Mitglieder.

Der Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform in Zürich half tatkräftig mit und stellte der Genossenschaft zinsfrei einen Betrag von Fr. 16 000.— aus dem bekannten Bundeskredit zur Verfügung.

So sind die Erstfelder nach 20 Jahren in die Reihe der mittelgrossen Genossenschaften vorgerückt, sie haben die wachsende Wohnungsnot in Erstfeld neuerdings beseitigt. Die Mitgliederzahl ging pro 1930 mit 56 Neueintritten sprunghaft in die Höhe, heute sind 132 Eisenbahner in der Genossenschaft organisiert, ein Zeichen des Zutrauens und eine wachsende Erkenntnis des Wertes der Selbsthilfe auf genossenschaftlicher Basis. E weht ein frischer Zug durch Reuss- und Tal, die Leitung scheint in guten Händen zu liegen, aus der Gesamtdisposition ist unschwer zu erkennen, dass man richtig gerechnet hat. Dass Kanton und Gemeinde, nach dem Jahresbericht zu schliessen, die halbwegs zugesicherten Beiträge zu leisten vergessen haben, kann im Lande «Uri» vorkommen. Pf.

Die Eisenbahnerbaugenossenschaft Frauenfeld.

In der thurgauischen Metropole Frauenfeld schlossen sich noch vor dem Kriege die Eisenbahner zu einer Baugenossenschaft zusammen, kauften ein Stück Land und bauten für die Mitglieder 14 schöne Wohnungen. Die Ausdehnungsgrenze der Genossenschaft war natürlich gegeben. Frauenfeld gehört nicht zu den grossen Verkehrszentren. Heute zählt die Genossenschaft nur 23 Mitglieder. Der Bestand hat, nach dem soeben erschienenen Bericht über das Jahr 1930, gegenüber früher keine Veränderung erlitten. Die Genossenschaft war noch im Besitze eines alten Heimwesens, das sie nun einem Gärtner zum Preise von Fr. 35 000.— hat verkaufen können. Mit diesem Verkauf hat die E. B. G. Frauenfeld ihren gesamten, für Bauzwecke nicht mehr benötigten, Bodenbesitz veräussert. An eine weitere Wohnungsproduktion scheint man, mangels Bedürfnis, nicht mehr zu denken.

In den Häusern der Genossenschaft sind an Hypotheken, Obligationen und Anteilen der Mitglieder Fr. 157 092.— investiert. Herausgewirtschaftet wurden an Miet- und Aktivzinsen Fr. 10 765.80, sodass das ganze eine Rendite von rund

7% abwirft. Trotz dieser relativ guten Rendite verzeichnet der Abschluss einen Passivsaldo von Fr. 2264.45. Dieser hat seine Ursache in der Ausführung von grossen Reparaturen. Die Auslagen hiefür beliefen sich auf Fr. 4914.45 oder 3,2% des Buchwertes von Fr. 152 706.85. Die Deckung bot keine Schwierigkeiten und erfolgten durch Entnahme von Fr. 3600.— aus dem Erneuerungsfonds, der trotzdem noch mit Fr. 6750.70 in der Bilanz steht. Unter Zuzug des Aktivsaldos vom Vorjahre von Fr. 962.59 entstand für die Gewinn- und Verlustrechnung eine Verteilungssumme von Fr. 4562.59, die zur Tilgung des Passivsaldos, zur Einlage von 25% = Fr. 300.— in den Reservefonds, zur Abschreibung von Fr. 210.09 auf dem Baukonto, zur Ausrichtung eines Zinses von 4½% auf dem Anteilkapital = Fr. 749.— und zum Uebertrag eines Aktivsaldos von Fr. 1038.85 auf 1931, Verwendung fand. Die Hypothekenverzinsung wird mit 4½, 4% und 5% angegeben. Ueber die Reparaturen äussert sich der Berichterstatter, dass in den nächsten Jahren die Badeapparate, Waschherde und Tröge allgemein ersetzt werden müssen. Bereits seien mehrere erneuert worden. Die Frauenfelder halten auf eine sorgfältige Instandhaltung ihrer Wohnungen, immerhin kann nicht wohl jedes Jahr ein so hoher Betrag ausgegeben werden, sonst möchte auch der Erneuerungsfonds bald verschwunden sein. Bei 7% Rendite ist es in der Regel möglich, allem gerecht zu werden, ohne Zuhilfenahme der Fonds.

HOF UND GARTEN

Arbeiten für den Juli.

Die mit Früchten schwer beladenen Aeste der Obstbäume bedürfen der Stützen, damit sie nicht abbrechen oder vom Sturm losgerissen werden. —

Am Spalierobst wird regelmässig entspitzt, auch muss fleissig geheckt werden. — Fallobst muss täglich geerntet werden. — Pfirsiche werden erst gepflückt, wenn sie durch Duft und Farbe die Reife anzeigen. — Die Erdbeeren werden entrankt und durch kräftige Ausläufer vermehrt. —

Gepflanzt werden bis Mitte Juli: Rosenkohl, Wirsing, Sellerie, den ganzen Juli: Kohlrabi, Salat, — Goldlack, Stiefmütterchen und Vergissmeinnicht sind auszusäen. — Einfassungen und Hecken werden beschnitten. —

Topfpflanzen immer gründlich begiessen. —

LITERATUR

Westermanns Monatshefte.

D 238, eine Fahrplanplauderei nennt Michael Untersperg seinen Aufsatz in der Julinummer von Westermanns Monatsheften. Diese interessante Plauderei über Entstehen, Technik und Sinn eines modernen Fahrplans am Beispiel des Zuges D 238, der im Kurs Berlin-Bodensee-Schweiz mit Anschluss nach Italien fährt, wird jeder mit grossem Gewinn lesen. Die Freunde der Ostsee wird der mit vielen Abbildungen geschmückte Artikel von Wilhelm Micheels «Besuch in Kolberg» interessieren. Der Wiener Kunsthistoriker Arth. Roessler gedenkt in einem reich illustrierten Aufsatz des 400. Todestages (8 Juli) Tilmann Riemenschneiders, des grössten deutschen Bildschnitzers der Gotik und des Mittelalters. Die Novelle «Jonathan muss für den Regen büssen» von Anton Schnack werden die vielen Freunde des Dichters begrüßen. Eine weitere Novelle von Inge Stramm trägt den Titel «Erweckung der Herzen» und spielt in der Welt der Zirkusmenschen. Dr. Erich Werdermann vom Botanischen

*Insertate
in unserer Zeitschrift
haben guten
Erfolg.*