Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 8 (1933)

Heft: 1

Artikel: Die "Cité Vieusseux" in Genf

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100767

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: 17.07.2025

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

Die «Cité Vieusseux» in Genf

Wir entnehmen diese verdankenswerte Darstellung der »Habitation«, dem welschen Schwesterorgan des »Wohnen«.

Schon vor 1914 bildete die Frage des billigen Wohnens eine Quelle steter Sorge für Städte von einer gewissen Größe. Ohne Gnade der Spekulation ausgeliefert, schenkte die Mehrzahl dieser Städte in ihrem Entwicklungsstadium dieser Frage niemals genügend Aufmerksamkeit. Man hat viele Wohnungen gebaut und baut heute noch, die Teil haben am Fortschritt auf dem Gebiete des Komforts, der Hygiene, aber alle mit so hohem Mietpreis, daß sie nur den besser situierten Klassen der Bevölkerung zugänglich sind. Die Arbeiterfamilie, die Arbeiterhaushaltung mit ihren beschränkten Mitteln, zudem oft kinderreich, war immer genötigt, bei gefährlicher Ueberfüllung der Wohnräume unsaubere Wohnungen in alten, zerrütteten Gebäuden zu bewohnen.

Es mußte der Krieg mit seinen schweren Folgen, politischen, ökonomischen und sozialen Krisen und mit seinem Elend kommen, um endlich die Staaten zu zwingen, angesichts der drohenden Haltung der unzufriedenen Massen nach Mitteln zu suchen, um dem ärmern Teil der Bevölkerung zu erträglichen Bedingungen gesunde und komfortable Wohnungen zu verschaffen, auf die diese Bevölkerung unstreitbar ein Anrecht besitzt.

Genf hat darin keine Ausnahme gemacht, erst 1929 haben die Behörden ein Gesetz erlassen, das solche billige Wohnungen zu schaffen erlaubte. Voran gingen Studien über die Zahl der notwendigen Wohnungen. 1928 wurde eine Kommission beauftragt, eine Zählung und Klassifizierung der ungesunden und unsaubern Wohnungen der Stadt durchzuführen. Die Untersuchung erwies sich als sehr schlüssig. Mehr als 800 Wohnungen wurden als unbewohnbar und ihre Räumung und Beseitigung als wünschbar bezeichnet. Diese erste Räumung, die als dringlich bezeichnet wurde, sollte innert kurzer Zeit von einer zweiten gefolgt werden, wobei Wohnungen in Frage kamen, die, ohne daß sie die großen Uebelstände der ersten aufwiesen, doch als ungesund bezeichnet werden mußten, und deren Verschwinden sich rechtfertigen würde, wenn man ein für allemal die gesamte Bevölkerung in gesunden Verhältnissen unterbringen und den Sinn für physische und moralische Gesundheit wecken wollte.

Das Gesetz vom 12. Mai 1929 sieht als Ersatz für die unhaltbar gewordenen Wohnungen die Erstellung neuer vor, wobei der Staat dadurch eine starke Mithilfe gewährt, daß er die Kredite in größerem Umfang, mit langjähriger Rückzahlungsfrist und bescheidenem Zinsfuß übernimmt.

Ein Pflichtenheft, als Ausführungsverordnung zum Gesetz, regelt die bestimmten Bedingungen, die die Ersteller und Mieter solcher Wohnungen zu erfüllen hätten, insbesondere die Art und Güte der Bauweise, die Frage der Wohnungsausstattung, der Hygiene, der Beiträge und der Mieten.

Die Bauten sollen grundsätzlich nicht mehr als zweistöckig erstellt werden über dem bewohnten Erdgeschoß. Die Zahl der Bewohner soll in einem bestimmten Verhältnis stehen zur Zahl der Bewohner, von zwei Eltern und einem Kind bis zu zwei Eltern und fünf Kindern. Im Sinne sparsamer Bauweise sind für die einzelnen Räume bestimmte Flächenmaße festgelegt, so für die Küche wenigstens 5—6 m², für ein Schlafzimmer für zwei Personen wenigstens 10 m², für eine Person wenigstens 6 m². Jede Wohnung soll u. a. eine Wohnstube, Dusche oder Bad, Abort und einen Abstellraum besitzen.

Für die Berechnung der Miete, die auf 190 Fr. pro Raum festgesetzt ist, werden die Küche und die Räume unter 10 m² Fläche als halbe Einheiten gerechnet, so daß eine Wohnung von fünf Einheiten, die per Jahr 980 Fr. kostet, in Tat und Wahrheit sich aus einer Wohnstube, einer Küche, drei Zimmern zu zwei Betten, einem Schlafraum zu einem Bett, einem Baderaum, einem Abort und einem kleinen Abstellraum sowie im allgemeinen aus einem Keller oder einer Winde zusammensetzt.

Das Gesetz sieht besondere Zuschüsse an die Miete im Falle anerkannter Bedürftigkeit des Mieters vor.

Sofort nach Inkrafttreten des Gesetzes machten sich verschiedene Gesellschaften an die Arbeit und arbeiteten größere Wohnbauprojekte aus, deren Mehrzahl späterhin ausgeführt werden konnte.

Die Société Coopérative d'habitation, der man schon vorher die Erstellung der freundlichen Gartenstadt Aire verdankte, hat auf einem prächtigen Terrain am chemin Vieusseux, Petit-Saconnex, 244 Wohnungen zu 2½ bis 5 Räumen erstellt.

Diese Cité Vieusseux wurde nach einem großzügigen einheitlichen Plane erstellt. Das Terrain öffnet sich fächerartig, im Südosten begrenzt durch den Chemin Vieusseux, der von hundertjährigen Eichen flankiert ist, im Nordosten durch die avenue Servette-Villars, im Südwesten durch die route de Lion und im Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen.

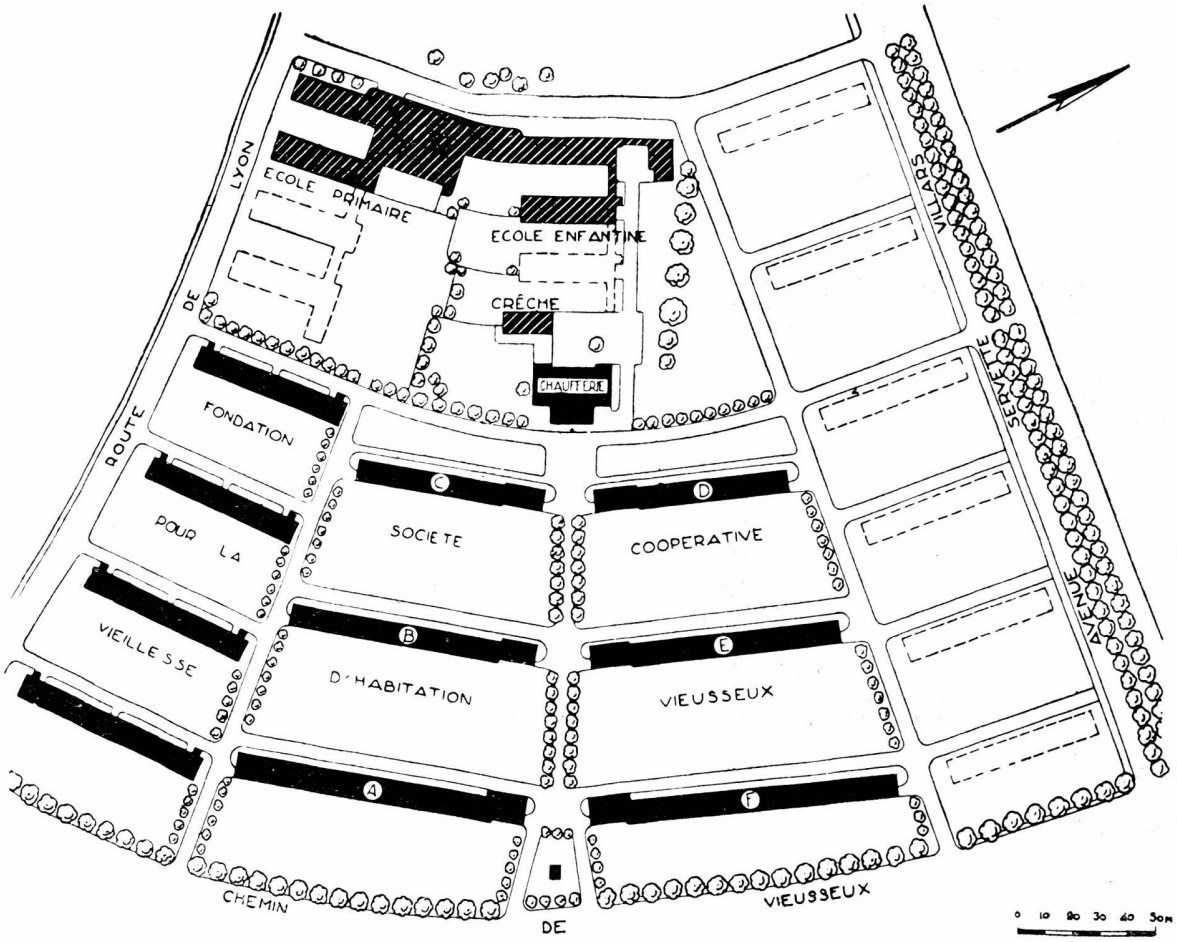
Die ganze Kolonie ist zusammengesetzt aus sechs größeren Baugruppen, symmetrisch und rechtwinklig zu einer großen Hauptstraße geordnet, die die Achse der ganzen Anlage darstellt und ausmündet auf die Heizungs- und Wäscherei-Zentrale.

Das Terrain, das merklich von Nordwest nach Südost abfällt, gestattete eine etagenweise Bauweise, wobei sich die einzelnen Gruppen den Geländelinien anschmiegen und gleichzeitig sehr günstig orientiert werden konnten.

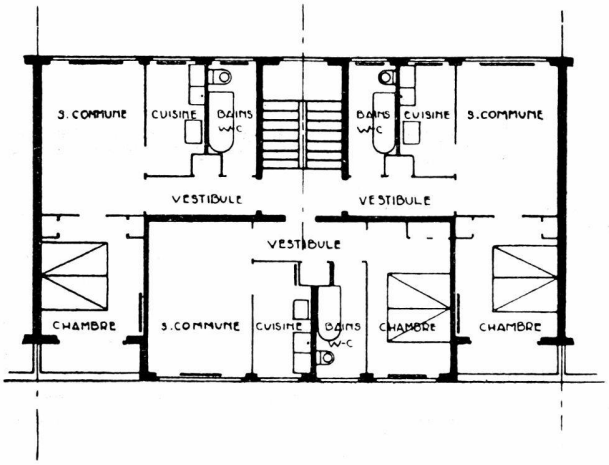
Charakteristisch für die Gestaltung des Ganzen ist das Vorherrschen großer freier Flächen zwischen den Baugruppen, die getrennt sind durch 50 m breite Rasenflächen, mit Bäumen bepflanzt. Der Zugang zu den Wohnhäusern geschieht von Nordwesten her durch einen Fahrweg, der in Verbindung steht mit der Hauptdurchgangsstraße, auf der andern Seite durch eine gedeckte Säulenhalle, ausgespart auf der Südostseite, zugänglich für Fußgänger und Velofahrer. Diese Säulenhalle dient bei schlechtem Wetter zugleich als offener Hof für die Kinder.

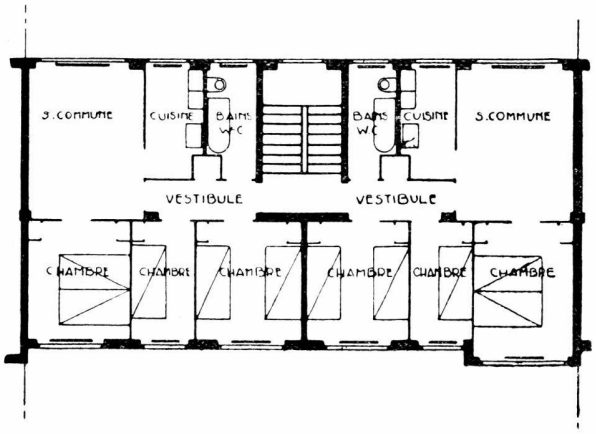
Eine Wohngruppe umfaßt 3 Etagen bei je 2 Wohnungen auf einer Etage, einem Erdgeschoß mit der Säulenhalle und auf gleicher Flucht einen Keller für jede Wohnung. Diese Wohnungen, die vollständig den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, setzen sich zusammen aus einem Wohnraum, von welchem aus Küche und Schlafzimmer der Eltern zugänglich sind. Der Wohnraum, die Zimmer der Kinder, die Duschräume und ein kleines WC. sind davon durch einen kleinen Gang getrennt.

Da der Wohnraum als Hauptraum gedacht ist, in dem die Familie sich aufhält, ist die Küche auf ein Minimum reduziert und gleichsam als Laboratorium eingerichtet, versehen mit dem notwendigen Mobiliar und ausschließlich bestimmt für die Zubereitung der Mahlzeiten: Großer Schrank mit den Schubladen, ein Schrank über dem Schüttstein und Tropfbrett, fester Rüsttisch und Gaskochherd mit Backofen. In den Zimmern ist pro Be-

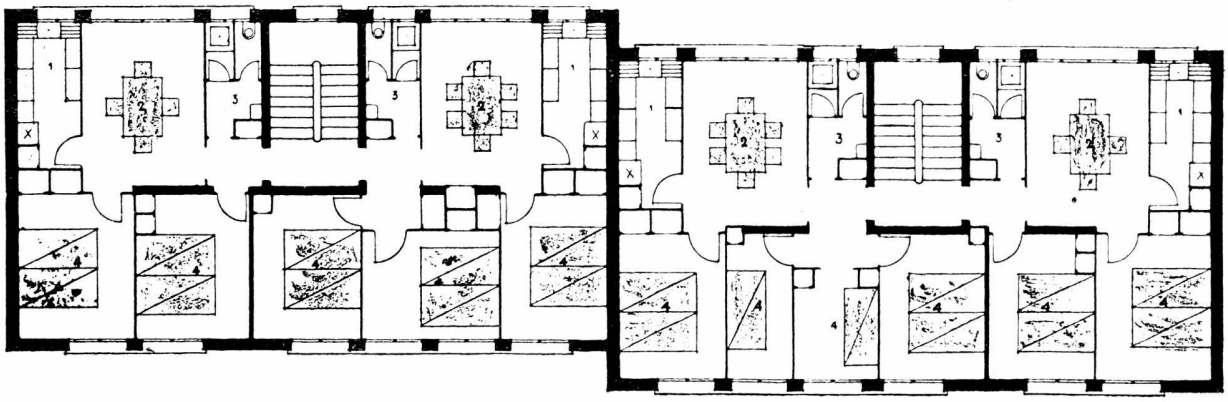


Situationsplan (Architekten M. Braillard, Gampert und Baumgartner, F. Mezger, L. Vincent)



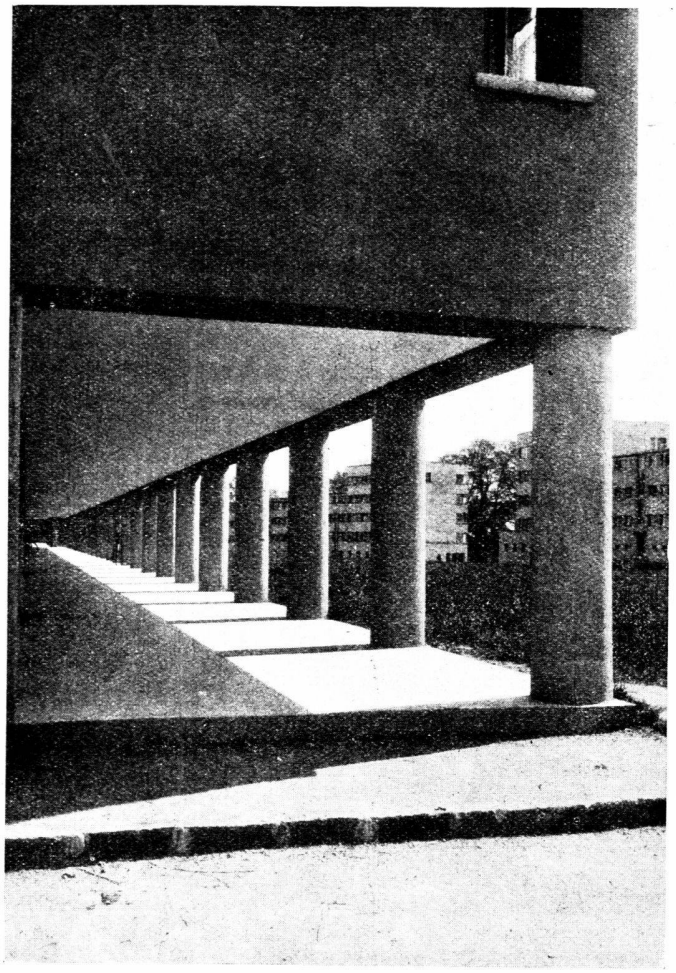


Grundrisse Gruppe A und Gruppe F (Architekt M. Braillard)



Grundrisse Gruppe E (Architekt F. Mezger)

Zum Artikel «Die Cité Vieusseux in Genf»



Die gedeckte Säulenhalle (zum Artikel «Cité Vieusseux in Genf»)

wohner ein Schrank vorgesehen. Jede Wohnung hat auf der Treppe einen Briefkasten, einen Kasten für die Bereitstellung der Milchgefäße und eine Schuhreinigungsmatte vor der Türe. Einfache elektrische Beleuchtung, innere Bemalung aller Oeffnungen, Zentralheizung, Warmwasserversorgung vervollständigen die Einrichtung dieser neuen Wohnungen, in die Luft, Licht und Sonne durch die breiten Fenster reichlich Zutritt finden.

Im Erdgeschoß von 4 Wohngruppen an der großen Durchgangsstraße sind Läden untergebracht, ein Lebensmittelladen des Verbandes Schweizerischer Konsumvereine, eine Metzgerei, ein Schuhwarenladen, eine Buchhandlung.

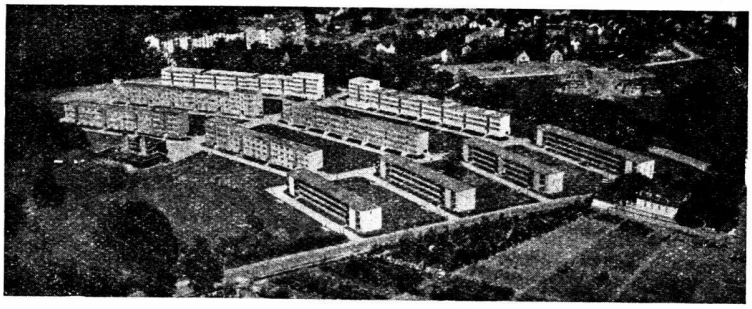
Die Außenansicht ist sehr einfach gestaltet. Da die Bedeutung und Verteilung der Wohnungen von einer Baugruppe zur andern variiert, ist jede von ihnen selbständig durchdacht. Daraus ergibt sich eine glückliche Verschiedenheit in der Aussparung der Fassadenöffnungen, die jede Eintönigkeit ausschließt.

Die allgemeinen Proportionen der Fläche und Kuben, die Ueberhöhung am Kopfende jeder Gruppe um ein Stockwerk, die Durchführung der Säulenhallen, die Anwendung einer diskreten Farbabtönung sowie die völlige Einordnung in einen Gesamtplan geben gleichwohl Gewähr für die Einheit der Komposition.

An die Bauten der Société coopérative d'habitation schließen sich diejenigen der Fondation pour la Vieillesse an. Dank eines Uebereinkommens zwischen den beiden Gesellschaften hat die letztere längs der route de Lyon auf einem Terrain, das ihr von der Société coopérative d'habitation abgetreten wurde, 160 Wohnungen von je 1½ Räumen erstellt, bestimmt für ältere und alleinstehende Leute, verteilt in 4 Baugruppen, deren Aufteilung so vorgenommen wurde, daß sie ein Ganzes bilden mit den bereits geschilderten Bauten.

Das Ganze soll später noch von einer fünften Etappe längs der avenue Servette-Villars erweitert werden.

(Nach Arch. L. Vincent.)



Die «Cité Vieusseux in Genf» (Fliegeransicht)

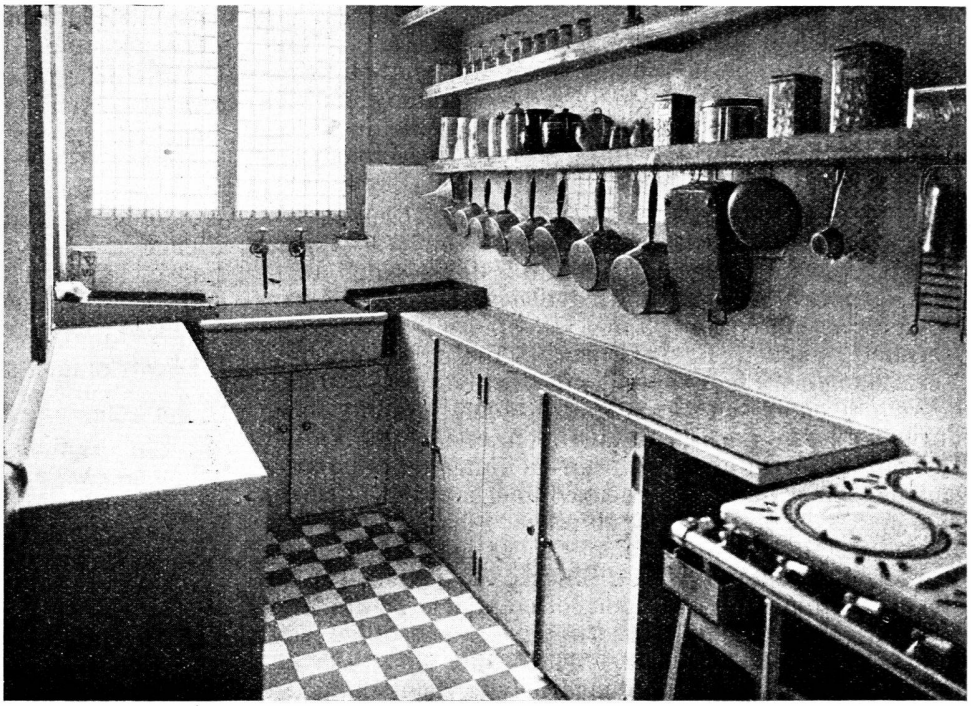
Bericht der eidgenössischen Kommission für Mietzinse

Vorbemerkung der Redaktion. Der Bericht der eidgenössischen Kommission für die Mietzinse wurde in diesem Blatte bereits auszugsweise besprochen. Nun ist uns von verschiedener Seite der Wunsch geäußert worden, wir möchten den Bericht, der inzwischen im Druck erschienen ist, in extenso bringen, damit er den Genossenschaftern und interessierten Mietern zugänglich werde. Wir kommen diesem Verlangen gerne nach. Der Bericht wird auf längere Zeit hinaus ein interessantes Dokument bilden. Eine teilweise Wiederholung läßt sich daher wohl verantworten.

I. Der Mietpreisindex

Vor allem war es der Kommission wichtig, festzustellen, ob unter den heutigen Verhältnissen die Wohnungsmieten übersetzt seien und gegebenenfalls zu prüfen, ob und in welcher Weise der Rückgang der Mietzinse gefördert oder beschleunigt werden könne.

Zuverlässige allgemeine Angaben aus neuester Zeit über die absolute Höhe der Mietpreise in der ganzen Schweiz und damit über die Bedeutung des Mietzinses als Faktor der gesamten Lebenskosten fehlen. Dagegen sind zahlenmäßige Ausweise über die *Bewegung* der Mietzinse von der Vorkriegszeit bis heute im Vergleich zu jenen anderer Lebenskostengruppen vorhanden, die wertvolle Einblicke in die Frage der Mietzinsgestaltung erlauben. Der vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit berechnete Index der Lebenshaltungskosten, der auch die Mieten enthält, zeigt, den Stand von 1914 = 100 gesetzt, folgende Entwicklung:



Eine Küche (zum Artikel «Die Cité Vieusseux in Genf»)

leichterung eingetreten sein. Die Frage des Mietzinsabbaues kann deshalb nicht schematisch, sondern nur in Würdigung des Einzelfalles gelöst werden.

Ist die erfolgte Zinsreduktion auf dem Hypothekenmarkte den Mietern zugute gekommen? Die Kommission stellt nicht in Abrede, daß vereinzelt die Hypothekarzinsentlastung von den Hausbesitzern tatsächlich zu einer Verbilligung der Mieten benützt wurde; es ist jedoch festzustellen, daß die Mietensenkung im allgemeinen noch nicht einen der Zinsfußsenkung entsprechenden Grad erreicht hat.

Reparaturkosten. Die angemessene Reparaturquote wird am besten in Prozenten des Gebäudewertes ohne Grund und Boden ausgedrückt. Dieser Gebäudewert ist in der Regel der Brandversicherungssumme gleichzusetzen. Bei gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften wird mit einer Reparaturquote von 0,5 bis 1,5 Prozent, für die Gebäulichkeiten des Bundes mit 0,75 Prozent gerechnet. Vom Standpunkte des privaten Hausbesitzes aus möchte man allein für die ordentlichen Reparaturen ein Prozent einsetzen, darüber hinaus aber wenigstens noch einmal so viel für größere, außerordentliche Renovationen. Die große Mehrheit der Kommission hält dafür, daß sämtliche Kosten im allgemeinen mit *1½ Prozent des Assekuranzwertes* gedeckt werden können. In Jahren, wo die Reparaturen unter diesem Ansatz bleiben, soll der Ueberschuß für später notwendig werdende größere Renovationen reserviert bleiben. Die Reparaturquote steigt naturgemäß mit dem Alter des Hauses.

Unsere Kommission stellt fest, daß die Reparaturkosten gegenwärtig noch unverhältnismäßig hoch sind. Der Wettbewerb im Wohnungsbau veranlaßt das Baugewerbe, bei den Neubauten knapp zu rechnen; zudem bedeutet die oft ungesunde Art der Baufinanzierung durch Unternehmergenossenschaften für das Baugewerbe ein wesentliches Risiko. Bei den Reparaturen besteht die Möglichkeit, sich hievon etwas zu erholen, was eine Verteuerung der Reparaturkosten mit sich bringt. Die hohen Reparaturkosten sind zudem zu einem guten Teil der unrationellen Organisation bei den Instandstellungsarbeiten zuzuschreiben. Die Verteuerung fällt umso mehr ins Gewicht, als die Instandstellungsarbeiten infolge der bessern Wohnungsausstattung häufiger und umfangreicher geworden sind als früher.

Oeffentliche Lasten. Die öffentlichen Lasten auf dem Hausbesitz umfassen verschiedene kleinere Posten. In erster Linie sind die *Steuern* zu nennen. Als Hausbesitzlasten dürfen diese nur so weit mitberücksichtigt werden, als sie auf den hypothekarischen Schulden zu entrichten sind. Steuern auf dem investierten Eigenkapital oder auf dem Mietertrag dagegen können als reine Vermögens- bezw. Einkommenssteuern nicht auf die Mieten angerechnet werden.

Die *übrigen Abgaben* an Staat und Gemeinden, wie Straßenbeiträge, Kehrichtabfuhr, Wasserzins usw., sind nur zu den Hausbesitzlasten zu zählen, wenn ihr Anteil nicht dem Mieter besonders belastet wird. Aus einem Abbau dieser Abgaben dürfte sich für den Mieter kaum eine fühlbare Erleichterung ergeben, während anderseits zu bedenken ist, daß schon ein geringfügiger Abbau dieser Gebühren für das öffentliche Gemeinwesen der größern Zentren mit einem empfindlichen Einnahmenausfall verbunden wäre.

Die *Brandversicherungsprämien* könnten, namentlich in den Städten mit ausgebautem Feuerwehrdienst, wohl herabgesetzt werden. Es ist unbestritten, daß der städtische Hausbesitz hier die größern ländlichen Risiken mittragen hilft.

Verwaltungskosten. Der in den seinerzeitigen Mieterschutzbestimmungen enthaltene Ansatz von *3* bis *5 Prozent der Mietzinseinnahmen* für die Umtriebe des Hausbesitzers erscheint der Kommission als ausreichend. In Krisenzeiten ist es angezeigt, sich für die Verwaltungskosten mit 3 Prozent der Mieteinnahmen zu begnügen.

Verzinsung des Eigenkapitals. Die Kommission betrachtet für die ausreichende Verzinsung des Eigenkapitals den Ansatz von einem Mehrprozent gegenüber dem üblichen Zinssatz für erste Hypotheken als angemessen.

Vermieter-Risiken. Von Hausbesitzerseite wird geltend gemacht, daß bei den Hausbesitzlasten auch eine *Risikoprämie für Mietzinsausfall* einzurechnen sei. In Prozenten der Mietzinseinnahmen ausgedrückt, soll die Risikodeckung gleich hoch sein wie der als ausreichend zu bezeichnende Leerwohnungsprozentsatz. Der Großteil