

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 26 (1951)
Heft: 2

Artikel: Siedlung "Erlimatt" der Baugenossenschaft "Dreitannen"
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102249>

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>

GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU IN OLTEN

Siedlung «Erlimatt» der Baugenossenschaft «Dreitannen»

Nachdem die Baugenossenschaft «Dreitannen» Olten schon 1947 an den im Baurecht erstellten acht «Calor-Häusern» beim Gaswerk beteiligt war, hat sie sich 1948 bis 1949 zur Erstellung einer Siedlung von 32 Wohnungen in der Erlimatt entschlossen, die ebenfalls im Baurecht zu bauen waren.

Das Grundstück ist Eigentum der Einwohnergemeinde Olten, die es aus verschiedenen Gründen nicht veräußern wollte: auf der einen Seite grenzt es direkt an ein größeres Areal, das als Sportplatz eingerichtet werden soll, auf der anderen an einen Gutshof, der ebenfalls der Gemeinde gehört. Außerdem soll in der Nähe der Siedlung eine große Umfahrungsstraße angelegt werden, deren Trasse noch nicht einwandfrei feststeht.

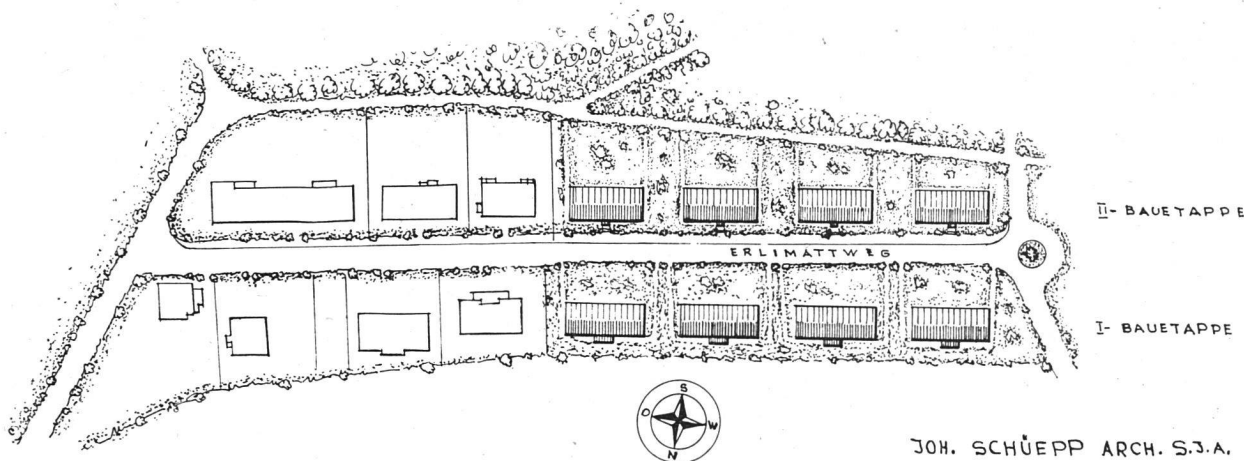
Die von der Gemeinde Olten im Baurechtsvertrag zur Verfügung gestellte Landparzelle von 7800 Quadratmeter Inhalt ergab durch die Weiterführung des bereits stehenden Erlimattweges eine Zweiteilung derselben.

Die Bebauung wurde alsdann in zwei Bauetappen durchgeführt, mit je vier zweigeschossigen Häuserblocks zu vier Dreizimmerwohnungen mit Küche und Bad und einem Estrichzimmer.

In der ersten Bauetappe wurden pro Häuserblock zwei Treppenhäuser vorgesehen. Infolge inzwischen eingetretener Preissteigerung und durch Ausrichtung einer kleineren Subvention wurde in der zweiten Bauetappe nur ein Treppenhaus für die vier Wohnungen angeord-

LAGE-P.LAN

BAUGENOSSENSCHAFT „DREITANNEN“ OLTEN.
SIEDLUNG ERLIMATT.



Schließlich war noch mitbestimmend, daß die Einwohnergemeinde Olten nur sehr wenig Land ihr Eigen nennen kann.

Das Baurecht dauert 120 Jahre. Nach Ablauf dieser Zeit fallen die Häuser entschädigungslos an die Gemeinde. Die Baukosten müssen mit 1¼ Prozent pro Jahr amortisiert werden, sind somit nach 80 Jahren vollständig abgeschrieben. Die Gemeinde hat das Recht, die Häuser bereits nach 80 Jahren zu übernehmen, muß aber in diesem Falle einen Drittel der Erstellungskosten zuzüglich angemessene Anrechnung der wertvermehrenden Aufwendungen dafür bezahlen.

Die Gemeinde hat die zweite Hypothek verbürgt. In Hinsicht auf die Baurechtsverhältnisse wurde von der kreditgewährenden Bank verlangt, daß vorerst die erste und dann die zweite Hypothek amortisiert werde. Als Gegenleistung für die Verbürgung wurden der Gemeinde die meisten Wohnungen zur Verfügung gestellt, für die sie die Mieter zuweisen konnte.

net, wodurch die Gebäudelänge um einen Meter verringert werden konnte.

Bei der Grundriß-Aufteilung nahm man Rücksicht auf eine gute Disposition in bezug auf die Kachelofen-Heizung. Es entstand so der sogenannte Stubentyp, bei welchem die Schlafzimmer-Türverbindung mit einem direkt beheizten Raum, der Stube, in Verbindung steht. Der vorgesehene Kachelofen in der Stube wird von der Küche aus bedient und ist zugleich Kochofen. Die Heizfläche wurde so groß bemessen, daß damit auch das Elternschlafzimmer geheizt werden kann.

Im Kinderzimmer ist zudem noch ein separater kleiner Kachelofen angebracht. Das Badzimmer wird durch einen elektrischen Strahler geheizt. Es kann somit wie bei einer Zentralheizung die ganze Wohnung erwärmt werden.

Da von vorneherein feststand, daß die Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern reserviert werden sollen, wurde die Ausstattung einfach gehalten, dafür

aber die Zimmer geräumig bemessen (Wohnzimmer 5 mal 3,54 Meter, Estrichzimmer 5 mal 2,50 Meter). Die Siedlung eignet sich auch tatsächlich sehr gut für kinderreiche Familien. Trotz einer Distanz von nur 20 Gehminuten vom Stadtzentrum liegt sie ganz am Stadtrand direkt beim Wald und bei den Sportplätzen.

Zur Kostenverminderung wurde ferner auf eine schlichte, gut proportionierte Fassadengestaltung Wert gelegt. Balkone wurden weggelassen.

Die Umfassungsmauern sind aus Hohlmauerwerk in Backstein-Lochsteinen 32 Zentimeter stark ausgeführt,

Die Gesamtbaukosten, ohne Anrechnung der erteilten Subventionen, betragen

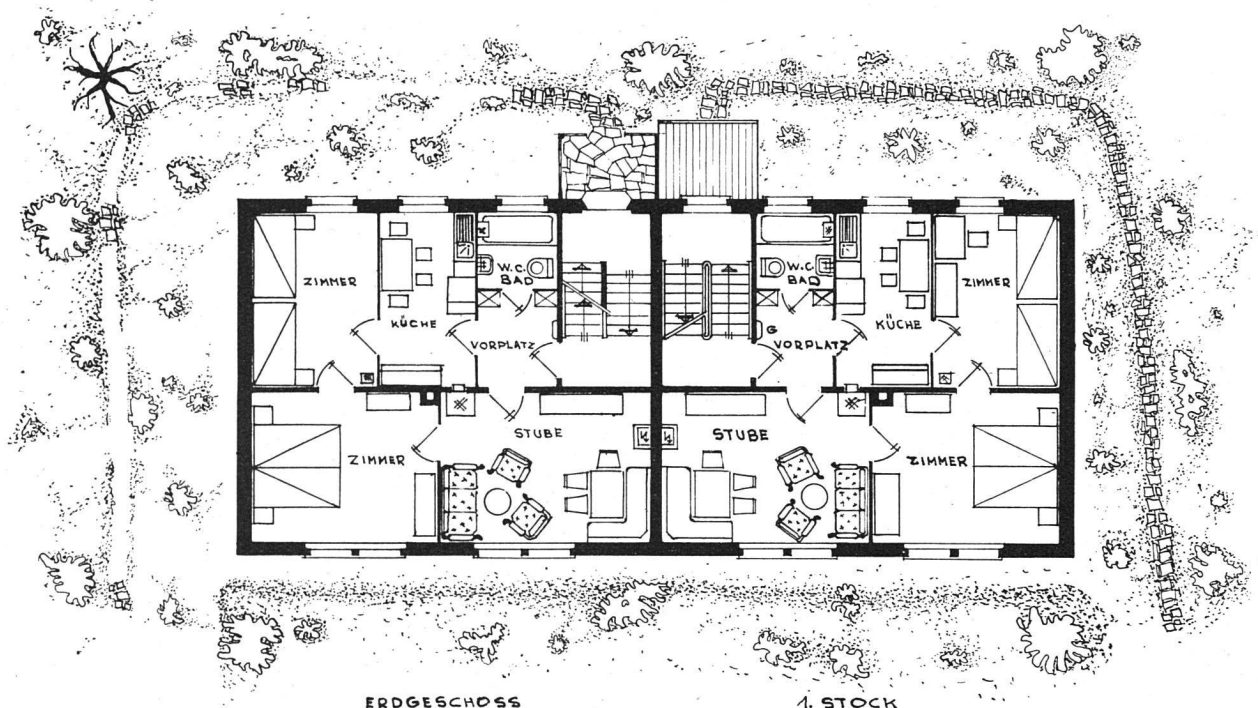
Fr. 557 750.20 erste Bauetappe
Fr. 477 522.15 zweite Bauetappe

Total Fr. 1 035 272.35

Die reinen Gebäudekosten, ohne Land, Umgebungsarbeiten und Gebühren betragen Fr. 975 029.45, Kubikinhalt 12 499 Kubikmeter.

Daraus ergibt sich ein Kubikmeterpreis von Fr. 78.—.

SIEDLUNG ERLIMATT – I. BAUETAPPE – WOHNGESCHOSSE



und zwar mit Wandungen von 12 Zentimeter Stärke, mit 8 Zentimeter Hohlraum dazwischen. Hohlraum auf 50 Zentimeter Höhe in einzelne Luftkammern unterteilt. Falzziegel-Bedachung mit Schindelunterzug.

Bodenbeläge: Wohnzimmer buchene Langriemen, Schlafzimmer tannene Riemenböden. Küche, Bad und Vorraum Steinzeug-Bodenplatten.

Armierter Betondecke über dem Kellergeschoß, über Parterre und ersten Stock Holzgebälk mit Schrägboden und trockener Schlackenauffüllung. Die Häuserblocks selbst wurden in genügendem Bauabstand von 21 Metern voneinander aufgestellt, um genügend Garten und damit auch den nötigen Lebensraum für die Familie zu schaffen.

Die Fläche des gesamten überbauten Areals der ersten und zweiten Bauetappe abzüglich Straße mißt 6954 Quadratmeter und ist überbaut mit einem Gesamtvolumen von 12 499 Kubikmeter.

Nach Abzug der erhaltenen Subventionen konnten die Mietzinse auf Fr. 135.— bis Fr. 140.— angesetzt werden pro Monat.

Anteilscheine sind keine zu übernehmen. Dagegen müssen jeweils vier Mieter die letzten 5 Prozent der Bausumme verbürgen bis zu ihrer Tilgung, die nach vier Jahren erreicht ist. Ferner muß jeder Genossenschafter eine Kautions von Fr. 150.— leisten, die ihm rückerstattet wird, wenn er die Wohnung beim Auszug in ordentlichem Zustand übergibt.

Das Experiment hat sich bisher bewährt. Trotzdem ist es nur denkbar bei so weitgehender Zusammenarbeit zwischen Genossenschaft und Gemeinde. Damit es Schule machen könnte, würden sich einige Änderungen aufdrängen. Die Bodenspekulation wird zugunsten der Gemeinde unterbunden. Das ist gut so. Dagegen darf zur Zweckmäßigkeit der entschädigungslosen Übergabe der Bauten an die Grundeigentümerin ein Fragezeichen

gemacht werden, auch wenn sie erst nach 120 Jahren erfolgt und den Vätern des Vertrages dannzumal «die Zähne nicht mehr weh tun»; es sei nur erinnert an die Gefahr, daß der Unterhalt in den späteren Vertragszeiten vernachlässigt werden könnte.

Was allgemein anerkannt wird ist die Tatsache, daß anständige Heime geschaffen wurden für 32 Familien, und zwar für solche, die besonders Mühe haben, eine Wohnung zu finden, da Kinder heute bei zahlreichen Vermietern als «Staatsfeind Nr. 1» gelten. Z.

«WGO» — Wohnbaugenossenschaft Olten und Umgebung

Die Gründung der «WGO» erfolgte am 16. Mai 1944. Laut Art. 2 der Statuten bezweckt sie, ihren Mitgliedern gesunde und billige Wohnungen zu verschaffen. Mit Hilfe der städtischen Behörden und großen Subventionsleistungen von Gemeinde, Kanton und Bund konnten verschiedene Bauvorhaben realisiert werden. — In den Jahren 1944/45 wurden in einer ersten Baustappe an der Sport- und Gallusstraße 10 Einfamilienhäuser erstellt. Die Nettoanlagekosten pro Wohnhaus betrugen nach Abzug der Subventionsleistungen etwa 29 000 bis 33 000 Franken. Der monatliche Mietzins pro Haus konnte dank der sehr günstigen Hypothekierung beim Wohlfahrt- und Fürsorgefonds der USEGO Olten auf 110 bis 145 Franken pro Einfamilienhaus festgesetzt werden. Bei diesen Einfamilienhäusern handelt es sich um geräumige 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit etwas Garten. Außer den erheblichen Subventionsleistungen, die über 20 Prozent der Anlagekosten ausmachten, übernahm die Einwohnergemeinde der Stadt Olten auch die Verbürgung der II. Hypothek. Die Genossenschaft, beziehungsweise der Mieter mußte 10 Prozent der Anlagekosten in Form von Eigenkapital erbringen. Von den erwähnten 10 Einfamilienhäusern wurden inzwischen 6 Häuser von den Mietern käuflich erworben. Die Abgabe der Liegenschaften erfolgte jeweils zum Buchwert.

Im Jahre 1947 wurde an der Sportstraße ein etwas größeres Doppel-Einfamilienhaus im Kostenbetrage von etwa 120 000 Franken erstellt. Beide Häuser wurden inzwischen ebenfalls an die Mieter verkauft. Erfreulicherweise konnte die Mehrzahl der Käufer die von

der Gemeinde seinerzeit geleistete Gemeindebürgerschaft ablösen.

In den Jahren 1946/47 wurde in einer zweiten Baustappe ein Doppelmehrfamilienhaus an der Bergstraße in Olten im Gesamtkostenbetrage von etwa 400 000 Franken erstellt. Es entstanden daselbst 11 geräumige und guteingerichtete 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Das Heizproblem wurde durch den Einbau einer tadellos funktionierenden Ölheizung gelöst. Die Wohnungen konnten zu relativ günstigen Mietzinsen an die Genossenschafter abgegeben werden. Die Subventionsleistungen von Bund, Kanton und Gemeinde betrugen rund 25 Prozent.

Als drittes Unternehmen wurde Ende 1947 im Käppelfeld ein größeres Areal Land im Halte von etwa 60 Aren erworben. Die Landkosten betrugen pro Quadratmeter rund 10 Franken. Nach erfolgtem Bau der Straße und der Kanalisationsanlagen kam der Quadratmeter nutzbare Baufläche auf etwa 20 Franken zu stehen. Bei den in Olten herrschenden Baupreisen kann dieser Landpreis als günstig bezeichnet werden. In den darauffolgenden Jahren 1948 und 1949 wurden dann 5 Sechsfamilienhäuser erstellt, wovon je zwei Sechsfamilienhäuser zusammengebaut wurden. Es wurden je 15 3-Zimmer- und 15 4-Zimmer-Wohnungen erstellt.

In sämtlichen Wohnungen wurde ein geräumiges Bad und in der Küche ein zweckmäßig und allseits begrüßter Küchenschatz eingebaut. Obschon der ganze Bau schlüsselfertig der Firma Göhner AG, Zürich, in Auftrag gegeben wurde, konnten die hiesigen Hand-



Mehrfamilienhäuser an der Starkkircherstraße in Olten



Kucheneinbau in den Wohnungen an der Starkkircherstraße