

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 26 (1951)
Heft: 9

Artikel: Wohnkolonie "Baugenossenschaft zum Stern", St. Gallen
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102292>

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: 14.03.2025

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

wohnungen aufgeteilt und entsprechen in bezug auf Ausstattung dem Typ A der ersten und zweiten Etappe. Anlagekosten total 562 000 Franken; bewilligte Subventionen 142 000 Franken; Anteilscheinkapital total 27 000 Franken. Mietzinse monatlich 95 bis 127 Franken. Die Bauleitung hatte auch hier eine Anlage geplant und geschaffen, die sich sehr gut präsentiert und allseits Zustimmung gefunden hat. Auch die Grünanlagen reichen dem ganzen Gebäudekomplex zur Zierde. Der Bezug der sehr begehrten Wohnungen erfolgte im Frühjahr 1950.

Indessen galt diese Etappe als nicht abgeschlossen, war doch im Mollgut die Erstellung von insgesamt 51 Wohnungen geplant. Leider brachten die negativ verlaufenen Volksabstimmungen über die Wohnbausubventionen eine unliebsame Verzögerung für den sozialen und genossenschaftlichen Wohnungsbau. Andererseits wurde die Wohnungsnot in Biel trotz allen Anstrengungen geradezu chronisch. Namentlich Wohnungen zu erträglichen Bezugsbedingungen fehlen noch zu Hunderten. Glücklicherweise war die Gemeinde Biel noch in



Orpundstraße 29 bis 35

der Lage, durch Gewährung von bescheidenen Subventionen und Mithilfe bei der Finanzierung den dringendsten Bauvorhaben beizustehen. So konnte auch unsere Baugenossenschaft anfangs April 1951 mit einer weiteren Bauetappe im



Doppel-Fünffamilienhaus Narzissenweg / hinterer Block

Mollgut beginnen, umfassend vier Sechsfamilienhäuser mit total je zwölf Drei- und Vierzimmerwohnungen. Angesichts der ausfallenden Subventionen von Bund und Kanton (die Gemeinde Biel bewilligte etwa 7,5 Prozent) und trotz einfachster Ausführung ist mit einer leichten Erhöhung der Mietzinse zu rechnen. Immerhin werden diese so erträglich wie möglich gestaltet. Das Interesse für diese Wohnungen, deren Bezug auf den Jahreswechsel 1951/52 vorgesehen ist, scheint sehr groß zu sein, haben sich doch hierfür viermal mehr Bewerber gemeldet, als Wohnungen zu vergeben sind.

Seit ihrer Gründung hat die Baugenossenschaft «Siedlung Sonniger Hof» eine bemerkenswerte Entwicklung hinter sich. Unsere Genossenschaftsfamilie wird Ende 1951 126 Mitglieder zählen, wovon 122 Wohnungsinhaber sind. Nachdem unsere Bauvorhaben zum größten Teil erfüllt sind, gilt unsere Aufmerksamkeit einer gesunden Verwaltung und Betreuung aller Anlagen. Auch die Kameradschaft und insbesondere der Genossenschaftsgeist müssen in vermehrtem Maße gepflegt werden. Eine schöne Anzahl Genossenschafter hat bereits mit Erfolg in diesem Sinne gewirkt und hilft uneigennützig mit am innern und äußern Ausbau unseres Werkes. Wenn die gesamte Genossenschaftsfamilie weiterhin die genossenschaftliche Idee zu schätzen und zu fördern versteht, so dürfen wir mit berechtigtem Optimismus in die Zukunft blicken! E. Sch.

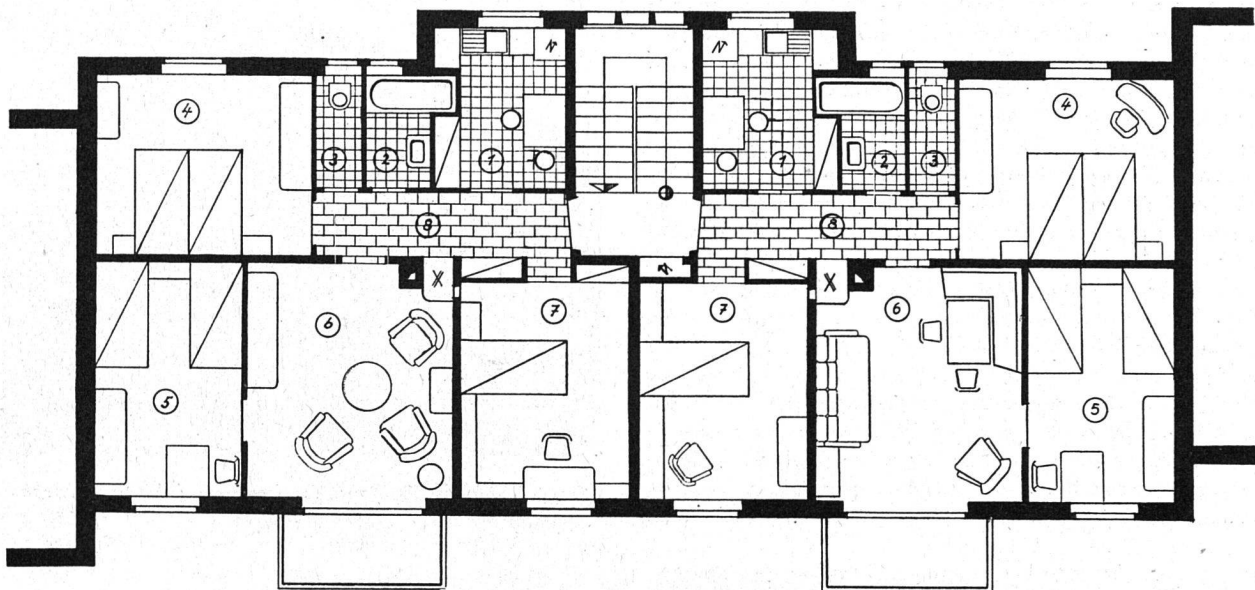
Wohnkolonie «Baugenossenschaft zum Stern», St. Gallen

Die große Wohnungsnot, die nach dem zweiten Weltkrieg eintrat, machte es kinderreichen Familien fast unmöglich, eine Wohnung zu erschwinglichem Mietzins zu erhalten. Ganz kraß trat diese Erscheinung auch in St. Gallen zutage. Diese ganz unerfreuliche Situation veranlaßte auch unsere kantonalen und städtischen Behörden, diesem Übelstand durch Gewährung von Subventionen teilweise zu begegnen. Zum allgemeinen Wohnungsbau (Subventionen bis 30 Prozent) kam neu der sogenannte soziale Wohnungsbau (Subventionen über 30 Prozent). Dies ermunterte bereits bestehende Genossenschaften, den Wohnungsbau intensiv zu fördern. Ferner bot sich die Möglichkeit, neue Baugenossenschaften ins Leben zu rufen. So wurde die «Baugenossenschaft zum Stern» am 20. Februar 1945 aus der Taufe gehoben und ein bereits vorliegender Statutenentwurf gutgeheißen. Diese Statuten mußten den Verhältnissen angepaßt und revidiert werden und traten an der Generalversammlung vom 4. Dezember 1947 in Kraft.

Der Zweck der Genossenschaft ist in Art. 2 der Statuten umschrieben, welcher lautet:

«Die ‚Baugenossenschaft zum Stern‘ bezweckt den gemeinnützigen Bau und die Verwaltung billiger Arbeiter- und Angestelltenwohnungen mit eventuell weiteren Liegenschaften, soweit in sozialpolitischer Hinsicht das Bedürfnis vorhanden ist. Je nach der Wirtschaftslage, beziehungsweise wenn es im Interesse der gemeinnützigen Bestrebungen liegt, tätigt sie auch den Verkauf von Liegenschaften unter der ausdrücklichen Bedingung der Beibehaltung des gemeinnützigen Charakters, sofern die darin investierten öffentlichen Mittel und die gemeinnützigen Interessen der Genossenschafter es notwendig erscheinen lassen (Art. 828 OR). Die Tätigkeit der Genossenschaft erfolgt unter Ausschluß jedes Erwerbszweckes.»

Nach Genehmigung der Projekte (Architekt W. Schuchter) setzte sofort eine rege Bautätigkeit ein. Schon im Frühjahr/Sommer 1946 war die erste Bauetappe mit 40 Vierzimmer-



Baugenossenschaft «zum Stern» St. Gallen / Grundriß der Reihenhäuser an der Spittelerstraße

wohnungen in St. Gallen fertiggestellt. Die Wohnungen der zweiten Bauetappe waren im Sommer 1947 bezugsbereit. Ver-



*Sternkolonie II. Etappe
Südwestansicht, Zwischenblock Spittelerstraße 3*

schiedene Umstände verunmöglichten die Erstellung der vorgesehenen dritten Etappe. Dafür wurden in Goßau 32 sehr

schöne Wohnungen, wegen des niedrigeren Subventionsansatzes allerdings zu bedeutend höheren Mietzinsen, erstellt.

Die «Baugenossenschaft zum Stern» hat in kurzer Zeit Be-
trächtliches zur Bekämpfung der großen Wohnungsnot ge-
leistet. Natürlich ging nicht alles reibungslos. Große Schwierigkeiten mußten überwunden werden, um das Werk zu einem guten Ende zu führen.

Beschrieb der zweiten Etappe (siehe Grundriß und Ab-
bildungen).

Die im Juni 1946 angefangene zweite Bauetappe umfaßt 24 Wohnungen zu vier Zimmern. Total umbauter Raum nach SIA 8415 Kubikmeter. Die Gesamtkosten betragen 815 220 Franken. Davon sind reine Gebäudekosten inklusive Architektenhonorar 678 560 Franken, was einem Kubikmeterpreis von Fr. 80.63 entspricht, der als äußerst sparsam bezeichnet werden darf, da Spezialfundationen (schlechter Baugrund) inbegriffen sind. Landerwerb inklusive Kanalisationsperimeter der 4205 Quadratmeter betragen 68 360 Franken, Umgebungs- und Erschließungsarbeiten 52 780 Franken, Bauzinsen und Gebühren 15 510 Franken. An die Gesamtkosten von 815 220 Franken sind Beiträge der öffentlichen Hand (Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde) von 266 800 Franken ausgerichtet worden. Der durchschnittliche Mietzins beträgt 1316 Franken jährlich.

Jeder Wohnung steht im Kellergeschoß neben Waschküche, Tröckne- und Abstellraum ein Keller von 10 Quadratmetern, im nicht ausgebauten Dachstock (vom Treppenhaus durch Aufzugtreppe zugänglich) ein Estrich zur Verfügung. Die Küche kann trotz dem kleinen Flächenmaß von 7,5 Quadratmetern, dank geschickter Anordnung von Spültisch, elektrischem Herd und Küchenschrank, zum Essen benützt werden. Bad und WC sind getrennt. Über der Einbaubadwanne befindet sich der 100-Liter-Boiler, der nebst dem Wandbecken und der Wanne auch den Spültisch in der Küche mit Warmwasser versorgt. Wohnzimmer (6), Schlafzimmer (7) und Kinderzimmer (5) können durch die vom Vorplatz aus bedienbare Kachelofen-Warmluftheizung direkt erwärmt werden. Da der Vorplatz durch Luftgitter mitgeheizt wird, sind auch Bad, WC und Schlafzimmer mittemperiert. Die Heizkosten betragen im Durchschnitt etwa 150 Franken. Die Wohnungen

rechts besitzen zwei geräumige Wandschränke, vom Vorplatz (8) und vom Schlafzimmer (7) zugänglich; die Wohnungen links einen Wandschrank, vom Vorplatz aus zugänglich (die Mauernische gegen das Treppenhaus wird von den Telefon- und elektrischen Leitungen und den Zählern in Anspruch genommen). Das Elternzimmer (4) weist ein Flächenmaß von 14, das Kinderzimmer (5) von 12,3, das Wohnzimmer (6) von 17 und das Schlafzimmer (7) von 12,8 Quadratmetern auf. In jedem Zimmer können gut zwei Betten gestellt werden. Dem Wohnzimmer vorgebaut befindet sich der 3,2 Meter lange und 1,4 Meter breite Balkon.

Im Eltern-, Wohn- und Schlafzimmer sind Buchen-Kleinparkett-, im Kinderzimmer Tannenriemenböden. Bad, WC und Küche mit grauen Böden sind mit Phosphor-Platten, der Vorplatz mit Rapperswiler Tonplatten belegt. Sämtliche Zimmer sind tapeziert. Die Decken sind Weißputz, mit Ausnahme von Bad, Küche, WC und Vorplatz, die mit Abrieb versehen sind. Wo in Küche, Bad und WC kein Wandplattenbelag vorhanden ist, tritt an dessen Stelle ein Ölfarbsockel. Die Wände des Vorplatzes sind Abrieb, mit Mineralfarbe gestrichen. Treppentritte wie Podeste sind Kunststein, das Eisengeländer gestrichen, der Handlauf verchromt. Bedachung: Ludowici-Flachpfannen. Außenwände: 25-cm-Isolierstein, 5-cm-Gibdielen. Decken: Hohlkörperdecken.

Der Gebäudeabstand beträgt im Minimum südlich 30 Meter, nördlich 24 Meter. Besonderer Wert wurde auf die

Bepflanzung der südlichen Grünfläche gelegt, die mit einer Sandgrube als Spielplatz für die Kinder versehen ist.



*Sternkolonie II. Etappe
Nordostansicht an der Spittelerstraße*

Das ganze Bauvorhaben darf als glückliche Lösung bezeichnet werden. Heute noch mangelt es in St. Gallen an Wohnungen zu erträglichen Mietzinsen.
Zg./Sch.

Bau- und Wohngenosenschaft St. Gallen

Es sei hiermit der Bau- und Wohngenosenschaft St. Gallen, kurz BAWO genannt, gestattet, sich in der Zeitschrift «Das Wohnen» ihren Kolleginnen in andern Landesteilen vorzustellen.

Im Jahre 1929, als die Häuserspekulation üppig blühte, weil noch keine behördlichen Vorschriften verhinderten, daß bei einem Hausbesitzerwechsel die Mietzinse nach Belieben erhöht werden konnten, glaubten einige Optimisten aus den Kreisen der Kommission des Mietervereins der Stadt Sankt Gallen, man könnte die käuflichen Liegenschaften der Spekulation dadurch entziehen, daß sie von den Mietern selbst durch Zusammenschluß in einer Genossenschaft gekauft werden. Aus dieser Überlegung heraus haben sie die «Mietergenossenschaft St. Gallen» gegründet. Wohl erfreute sich diese Neugründung der Sympathie der Mieter, doch haben nur wenige den Mut gefunden, diese Sympathie auch durch finanzielle Beteiligung zu bekunden. Mit den Mitteln, welche die paar unentwegten Gründer zusammenbrachten, ließen sich aber keine Häuser kaufen. Im Jahre 1936 wurde der Name «Mietergenossenschaft» in «Bau- und Wohngenosenschaft St. Gallen» (BAWO) umgeändert, um nach außen schon durch den Namen den Zweck besser zum Ausdruck zu bringen. Im Jahre 1937 bot sich Gelegenheit, eine Liegenschaft zu Bedingungen zu erwerben, die tragbar waren. Diese Liegenschaft bestand aus einem Wohnhaus mit angebautem Fabrikgebäude, das zum größten Teil unbenützt war, sowie aus einem Stück Bauland. Der Kauf wurde gewagt und das Fabrikgebäude in ein Wohnhaus mit neun komfortablen Wohnungen mit Bad und Zentralheizung umgebaut; das bestehende Wohnhaus mit vier Fünfstückwohnungen wurde durch Anschluß an die städtische Kanalisation modernisiert. In diesen Häusern gelten heute noch Mietzinse von 72 bis 80 Franken für Vierstückerwohnungen. Als unerfahrene Anfänger im Bauwesen hatten wir uns hier in ein Wagnis eingelassen, das jahrelang schwer

auf uns lastete, weil die Kostenberechnungen für den Umbau in keiner Weise mit der Wirklichkeit übereinstimmten. Trotzdem sind wir bei den ursprünglich errechneten Mietzinsen geblieben und haben uns durch äußerste Sparsamkeit und Vorsicht durch schwierige Zeiten hindurchmanövriert. Die aus diesen Erfahrungen gezogene Lehre war für unsere zukünftigen Unternehmungen wertvoll. Dieses Erstlingswerk der BAWO bildete den Grundstock für die Weiterentwicklung, die allerdings nicht sofort einsetzte, weil die damaligen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt mit dem übergroßen Leer-



wohnungsbestand Vorsicht geboten. Die Zeit wurde aber genutzt zum Studium von Bauprojekten, um im gegebenen Moment mit dem Wohnungsbau einsetzen zu können. Im Vordergrund dieser Studien stand immer die Überbauung des der Stadt Sankt Gallen gehörenden Sömmerli-Areals, einem nach Süden leicht