

Bau- und Wohngenossenschaft "Schweizerau" in Muttenz BL

Autor(en): **Meyer, Alfred / Maurer, Willy**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **35 (1960)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103190>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Bau- und Wohngenossenschaft «Schweizerau» in Muttenz BL

Vorgeschichte

Unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg, als die Wohnbautätigkeit sehr darniederlag, erstellte der Verband schweizerischer Konsumvereine (VSK) auf dem stadtnahen «Schänzli» der Basler Vorortsgemeinde Muttenz die Siedlung Freidorf mit 150 Einfamilienhäusern und einem Gemeinschaftsgebäude im Zentrum, dem sogenannten Genossenschaftshaus mit Saal, Sitzungszimmern, Schulräumen, Restaurant und Laden. Diese Siedlung war für ihre Zeit beispielgebend. Trotzdem sie nun bald vierzig Jahre alt ist, mutet sie auch heute noch nicht veraltet an.

Als nach dem Zweiten Weltkrieg dem VSK unmittelbar neben dem Freidorf ein großes Baugrundstück angeboten wurde, griff er ein zweites Mal zu. In den Jahren 1949 bis 1953 wurden darauf durch eine Bau- und Wohngenossenschaft 72 Einfamilienhäuser erstellt, die in das Eigentum der sie bewohnenden Genossenschafter gegeben wurden. Damit auch Familien mit wenig Ersparnissen hier wohnen konnten, ließ der VSK durch die Stiftung zur Förderung von Siedlungsgenossenschaften zweite Hypotheken bis zur Belehnungsgrenze von 90 Prozent zu einem niedrigen Zinsfuß zur Verfügung stellen. Obschon es gelang, zweckmäßig eingerichtete Häuser zu mäßigem Preis zu erstellen, waren die Erfahrungen in bezug auf die Finanzierung nicht in jeder Hinsicht schlüssig. Vor allem schien es sich zu erweisen, daß bei zu kleiner Anzahlung und der entsprechend erhöhten Zins- und Abzahlungslast die zusätzlichen Aufwendungen, die unvermeidlich mit dem Betrieb und Unterhalt eines Einfamilienhauses verbunden sind, für ein ohnehin vielleicht enges Familienbudget als drückend empfunden werden können.

Als daher im Jahre 1951 der Ruf an den VSK und die ihm nahestehenden Organisationen gelangte, er solle auch das letzte noch unüberbaute große Landstück in der gleichen Gegend, das in spekulative Hände überzugehen drohte, erwerben und einer geordneten Überbauung entgegenführen, bestand dafür zunächst wenig Geneigtheit. Indessen gelang es schließlich, auch dieses dritte Projekt zu realisieren, indem unter der Führung des VSK, der Genossenschaftlichen Zentralbank und der COOP-Lebensversicherungs-Genossenschaft

die Gründung der Bau- und Wohngenossenschaft «Schweizerau» zustande kam. Diese erwarb zu verhältnismäßig günstigem Preis das Land und überbaute es in den Jahren 1954 bis 1959 in mehreren Etappen mit insgesamt 41 Reihen- und 8 Doppel-einfamilienhäusern.

Der folgende Baubeschrieb bezieht sich auf die letzte Etappe von 23 Reihenhäusern.

Grundriß:

Nach dem Zonenplan kam nur die Erstellung von freistehenden oder von Reiheneinfamilienhäusern in Betracht. In Anlehnung an die früheren Bauetappen entschloß man sich zur Erstellung von

drei Blöcken zu je fünf Häusern am Bernhard-Jäggi-Weg, einem gestaffelten Block von acht Häusern an der Jakob-Christen-Straße,

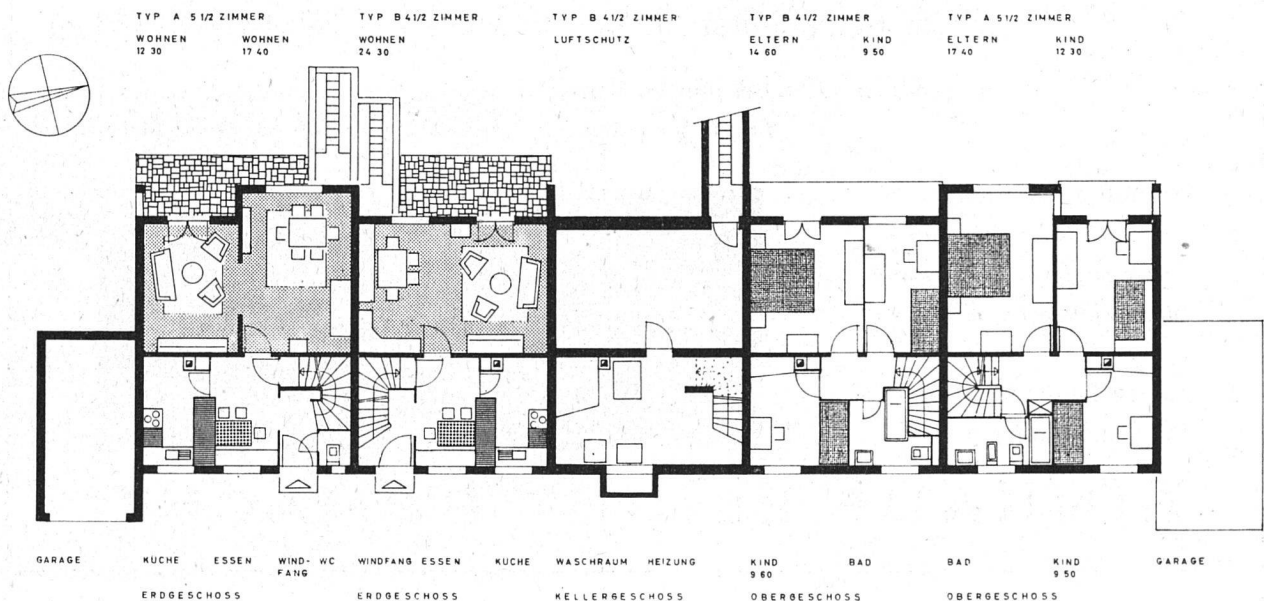
einem Garagegebäude mit acht Boxen an der Schweizeraustraße.

Die Eckhäuser erhielten je eine angebaute Garage. Die Jakob-Christen-Straße war als Quartierstraße neu zu erstellen und erhielt einen Kehrplatz sowie eine Fußwegverbindung zum Schanzweg.

Der Gestaltung des Grundrisses wurde größte Aufmerksamkeit geschenkt und eine möglichst rationelle Verbindung von Küche, Essen und Wohnen angestrebt. Küche und Wohnhalle (Essen) sind durch eine beidseitig bedienbare, eingebaute Schrankwand mit Paß voneinander getrennt. Das eingebaute 4½-Zimmer-Haus hat daneben einen Wohnraum von 24,3 m² mit Ausgang auf gedeckten Sitzplatz, das 5½-Zimmer-Eckhaus zwei ineinandergehende Wohnräume von zusammen 29,7 m² Fläche und ebenfalls Ausgang auf gedeckten Sitzplatz. Im ersten Stock sind drei Schlafzimmer sowie Bad, WC und ein gedeckter Balkon untergebracht. Die Eckhäuser haben zusätzlich ein zweites WC im Parterre und die Möglichkeit des Mansardeneinbaues an der Giebelwand im Dachstock.

Ausführung und Ausstattung

Decken über Keller und Erdgeschoß in armiertem Beton, über erstem Stock in Holzgebälk. Ziegeldach (engobierte Juraziegel) mit Untersichtverschalung, Glasseidenmatten zwischen dem Deckengebälk über dem ersten Stock. Spenglerarbeiten in Kupfer.



Automatische Ölheizung im Keller mit Luftkonditionierung (System Stücklin) und Zimmerthermostat. Luftumwälzung durch Zu- und Abluftkanäle mittels Ventilators mit eingebautem Staubfilter und Luftbefeuchter. 1500-Liter-Öltank. Warmwasserversorgung durch 125-Liter-Boiler. Waschküche mit Schultheß-Automat und Waschtrog.

Einbauküche mit Chromstahlpültrog, elektrischer Dreiplattenherd und Rüsttisch.

Badzimmer mit Einbauwanne, Klosettanlage mit Direktspülung und Toilette, im Eckhaus außerdem Anschluß für Bidet oder Doppeltoilette.

Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen in Eschenkleinparkett, Windfang und Wohnhalle in Inlaid, Küche, Bad und WC in Terrazzoplatten. Badzimmer alle vier Wände geplättelt.

Umgebung

Parzellengröße der eingebauten Häuser 1,7 Aren, der Eckhäuser 2,8 bis 4 Aren. Vorgärten bauseits bepflanzt; die Gärten hinter dem Haus wurden mit roh planiertem Humus unbepflanzt übergeben. *Stewi*-Schirm mit demontabler Teppichstange. Zugang zu den Haustüren in Granitplatten. Vorgärten ohne Einfriedigung, Hintergärten durch Knotengitterzäune mit feuerverzinkten Rohrpfosten und Gartentoren getrennt.

Gemeinsamer Kinderspielplatz im Miteigentum aller 31 Anstößer. Beim Garagengebäude wurde eine kleine Anlage mit Ruhebänken und Planschbrunnen erstellt und zusammen mit der Quartierstraße der Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übergeben.

Baukosten

Das Land konnte dem günstigen Ankauf entsprechend zu Fr. 23.— pro m², das heißt etwa zur Hälfte des Verkehrswertes im Zeitpunkt der Überbauung, zur Verfügung gestellt werden. Wir lassen zwei Bauabrechnungen als Beispiel folgen:

	Typ A Eckhaus 5 1/2 Zimmer	Typ B eingeb. Haus 4 1/2 Zimmer
Landerwerb zuzüglich Straßenkosten	8 733	5 595
Reine Baukosten	58 593	49 705
Zuleitungen, Garten u. Einfriedigung	2 843	2 344
Spielplatz und Luftschutzkeller	1 655	1 494
Anschlußgebühren	2 851	2 532
Unkosten	1 655	1 500
	<u>76 330</u>	<u>63 170</u>
Garage mit Heizung und Wasser	4 766	
	<u>81 096</u>	<u>63 170</u>
Der Kostenvoranschlag hatte vorgesehen	82 000	63 500
Baukosten pro m ³ exklusive Garage	105	104
Baukosten pro m ³ inklusive Garage	98	

Finanzierung

Eine sorgfältige Untersuchung im Projektierungsstadium führte zum Schluß, daß trotz relativ niedrigem Landpreis die genossenschaftliche Vermietung der Häuser zu Mietzinsen führen müßte, die – wenigstens damals noch – als drückend empfunden worden wären. Die Belastung wird für den Bewohner erträglicher, wenn er das Haus mit einer Anzahlung von mindestens 20 Prozent zu Eigentum erwirbt, weil dann die Zinslasten entsprechend sinken und der Zins des Eigenkapitals nicht mitgerechnet zu werden pflegt. So entschloß man sich unter dem Zwang der Verhältnisse zum Verkauf



der Häuser mit einer mindestens 20prozentigen Anzahlung. Damit schieden viele Interessenten, die über die notwendige Anzahlung nicht verfügten, leider aus.

Dank der gemeinsamen Durchführung der ganzen Überbauung auf genossenschaftlicher Grundlage und der Abrechnung auf der Selbstkostenbasis konnten aber einige wertvolle Ziele erreicht werden:

eine städtebaulich ansprechende und reizvolle Überbauung eines größeren Areals mit Aussparung genügender Grünfläche, Spielwiesen und einer Brunnenanlage;

eine bedeutende Senkung der Erstellungskosten durch Arbeitsvergaben im Großen und rationelle zeitliche Staffelung der Baulose. Die dadurch erzielten Einsparungen erlaubten einer Anzahl von Familien aus dem Angestellten- und dem gehobenen Arbeiterstand ein eigenes Heim zu erwerben, die dazu sonst nicht ohne weiteres in der Lage gewesen wären.

Eine ganze Anzahl der Häuser konnte verdienten Mitarbeitern der Genossenschaftsbewegung zur Verfügung gestellt werden. Die Personalfürsorgestiftung der COOP-Leben erwarb ihrerseits einige Häuser, um sie mietweise zu günstigen Bedingungen an kinderreiche Familien aus ihrem Angestelltenkreise abzugeben.

Zum Schluß seien noch zwei Erfahrungen mitgeteilt, die zu kennen vielleicht auch andernorts einmal nützlich sein könnten:

1. Gemeinsam betriebene Anlagen, wie zum Beispiel eine zentrale Heizungsanlage oder auch nur eine gemeinsam zu unterhaltende Spielwiese, scheinen nicht immer von allen Eigenheimbesitzern als Bereicherung oder Erleichterung empfunden zu werden, selbst wenn sie das objektiv sind. Die Erstellung solcher Gemeinschaftswerke ist daher in bezug auf Bedürfnis und Gestaltung besonders sorgfältig zu überlegen.

2. Wenn eine Anzahlung von 20 Prozent verlangt wird, stößt nicht das billigste, sondern das qualitativ sorgfältig gebaute und mit vernünftigem Komfort ausgestattete Haus auf das größte Interesse.

Wir haben erklärt, weshalb die von der Bau- und Wohn-genossenschaft «Schweizerau» bisher übernommenen Aufgaben vornehmlich solche der Regionalplanung waren. Ihre *künftigen* Ziele wird sie weniger in der Erstellung weiterer Einfamilienhaussiedlungen erblicken als im Bau genossenschaftlicher Wohnungen, die alsdann auch genossenschaftlich betrieben werden können.

Alfred Meyer, Arch. FSAI, MuttENZ und Basel
Willy Maurer, Präsident, MuttENZ