Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 35 (1960)

Heft: 12

Artikel: Die Siedlung "Languedoc" der Wohnbaugenossenschaft Lausanne (Société coopérative d'habitation Lausanne)

Autor: Weiss, M.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103251

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: 21.07.2025

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

Die Siedlung «Languedoc» der Wohnbaugenossenschaft Lausanne *(Société coopérative d'habitation Lausanne)*

Unsere Genossenschaft befaßte sich seit 1953 mit der Absicht, auf dem Baugelände «Languedoc», das im Südwesten der Stadt genau südlich der Bahnlinie Lausanne–Renens liegt, eine Gruppe neuer Wohnhäuser zu erstellen. Die Verhandlungen zur Beseitigung der Hindernisse, die der Verwirklichung entgegenstanden, zogen sich jedoch sehr in die Länge. Zuerst mußte erreicht werden, daß das Quartierplanverfahren durchgeführt wurde, damit auf dem Gelände, das in der Zone für Einfamilienhäuser liegt, mehrgeschossige Bauten erstellt werden konnten. Dann mußte man die Eigentümer der bestehenden Einfamilienhäuser in der Nachbarschaft dazu bringen, daß sie sich – wohlverstanden gegen Entschädigung – mit der Abweichung von der Zonenordnung einverstanden erklärten; denn in Lausanne ist es ganz selbstverständlich, daß jeder Eigentümer, der einmal in einer der Einfamilienhauszonen gebaut hat, sich als legitimiert betrachtet, die Aufrechterhaltung der Zonen, die in unserer Stadt vor einigen Jahren noch viel zu zahlreich waren und die normale Entwicklung während langer Zeit behinderten, zu fordern.

Als man sich einmal mit den Nachbarn verständigt hatte, gab es noch den Kampf mit den zuständigen Behörden um die Genehmigung des Quartierplanes zu bestehen, an den man gewöhnt ist. Er dauerte nur anderthalb Jahre! Endlich konnte im Herbst 1957 mit den Bauarbeiten begonnen werden, und im September/Oktober 1958 waren die Wohnungen bezugsbereit.

Die Siedlung «Languedoc» umfaßt drei Gebäude, zwei mit je 29 und eines mit 25 Wohnungen. Sie enthalten also zusammen 83 Wohnungen, und zwar 17 Einzimmer-, 17 Zweizimmer-, 17 Dreizimmer- und 32 Dreieinhalbzimmerwohnungen. Die Gebäude sind fünfgeschossig und mit Lift und Ölzentralheizung versehen. Jedes Gebäude besteht aus zwei Häusern, von denen jedes eine Waschküche mit Waschautomat besitzt. Da das Dach wenig geneigt ist, sind keine Windenräume vorhanden.

Unsere Genossenschaft zog es vor, bei den traditionellen Böden zu bleiben. Sie sind in Gängen, Küchen und Bädern mit Plättchen, in allen Zimmern und Dielen mit eichenem Klebeparkett belegt.

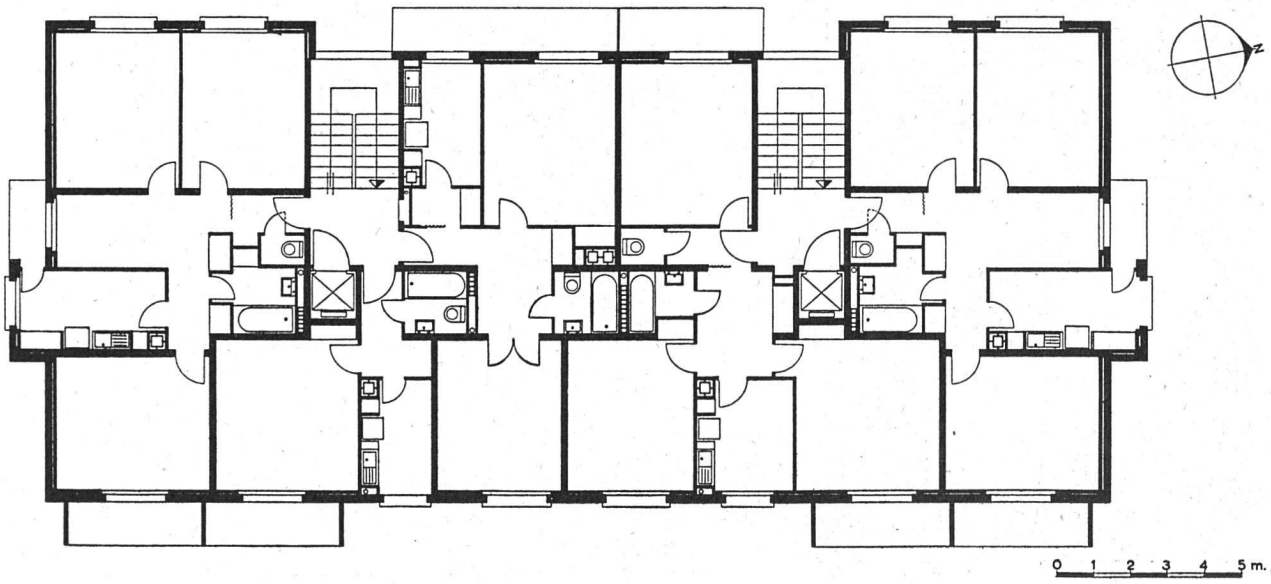
Wie aus den Abbildungen ersichtlich ist, sind alle Wohnungen – mit Ausnahme einiger des Erdgeschosses – mit Balkonen an den Hauptfassaden, die gegen Osten, Westen und Süden liegen, versehen. Die Gebäude haben Ost-West-Orientierung.

Der Kanton Waadt belehnte die Liegenschaft auf Grund des Gesetzes vom 13. Dezember 1953 mit einem Darlehen zu einem reduzierten Zinssatz mit Bürgschaft der Gemeinde Lausanne. In Übereinstimmung mit den kantonalen Vorschriften bezahlte die Gemeinde Lausanne das Bauland, das 4904 m² mißt und einen Wert von 280 500 Franken hat. Die Gebäude-, Erschließungs- und Unkosten und die Bauzinsen belaufen sich auf 2 200 000 Franken. Das Darlehen der Öffentlichkeit beträgt 95 Prozent dieser Kosten, also 2 090 000 Franken, in einem einzigen Rang und muß zu 2¾ Prozent pro Jahr verzinst werden. Dazu kommt eine jährliche Kapitalrückzahlung, die auf ½ Prozent festgelegt ist.

Die Genossenschaft mußte eigene Mittel in der Höhe von 5 Prozent der Anlagekosten abzüglich Bauland, also 110 000 Franken, aufbringen. Die Mieter müssen sich verpflichten, Genossenschaftsanteile im Betrage von 300 Franken zu übernehmen, ungeachtet der Größe der Wohnung.

Trotz den Lohnerhöhungen, die während der Bauzeit ein-

Grundriß eines Normalgeschosses 1:200



Société coopérative d'habitation Lausanne: Die Siedlung «Languedoc»

traten und die Baurechnung mit ungefähr 20 000 Franken zusätzlich belasteten, wurde der Kostenvoranschlag nicht überschritten, und der Kubikmeterpreis von Fr. 102.10 bei 20 245 m³ umbauten Raumes konnte eingehalten werden.

In die Lastenrechnung wurden folgende Beträge eingesetzt:

Hypothekarzins von Fr. 2 090 000.— zu 2¾ Prozent	Fr. 57 475.—
Kapitalrückzahlungen (0,5 Prozent des Darlehensbetrages)	Fr. 10 450.—
Verzinsung der eigenen Mittel 3½ Prozent von Fr. 110 000.—	
Betriebsauslagen, Unterhalt, Verwaltung: 2 Prozent von Fr. 2 145 000.—	Fr. 42 900.—
Totale Belastung	Fr. 114 675.—

Daraus ergeben sich folgende durchschnittliche Mietzinse:

Einzimmerwohnungen	Fr. 912.—
Zweizimmerwohnungen	Fr. 1272.—
Dreizimmerwohnungen	Fr. 1512.—
Dreieinhalbzimmerwohnungen	Fr. 1632.—

Heizung und Warmwasserbezug sind in diesen Mietzinsen nicht inbegriffen.

Die totalen Mietzinseinnahmen von 115 000 Franken entsprechen einer Bruttorendite von 5,21 Prozent. Diese genügt dank dem reduzierten Darlehenszins von 2¾ Prozent.

Auf diese Siedlung darf unsere Genossenschaft stolz sein. Sie ist außerordentlich günstig gelegen und hat eine maximale Besonnung. Dazu kommen die sehr mäßigen Mietzinse, und es ist deshalb verständlich, daß diese Wohnungen von den Mietern außerordentlich geschätzt werden. *M. Weiß*

Mietzins und Waschmaschinen mit Münzautomatik

Die Eidgenössische Preiskontrollstelle gab die folgenden Grundsätze bekannt. Sie gelten für nichtsubventionierte Wohnungen, die der Mietzinskontrolle unterstehen.

1. Jegliche Mietzinserhöhungen für wertvermehrende Verbesserungen sind bewilligungspflichtig. Ob die Erhöhung in einem festen monatlichen Mietzinszuschlag besteht oder durch Münzeinwurf beim Gebrauch der Maschine entrichtet wird, ist gleichgültig.

2. Gemäß Artikel 3 des Bundesbeschlusses vom 28. September 1956 über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle und Artikel 7 und 8 der Verordnung vom 28. Dezember 1956 über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechts (VMK) darf für wertvermehrende Verbesserungen höchstens ein den Kosten entsprechender Mietzinszuschlag bewilligt werden. Die Festsetzung des Münzeinwurfes genau in der Höhe des zulässigen Betrages ist – zumal im Zeitpunkt der Installation der Waschmaschine – nicht möglich, weil nicht zum voraus feststeht, wie oft die durch einen einmaligen Einwurf vermittelte Leistung des Automaten beansprucht werden wird. Es entspricht einem berechtigten Interesse des Vermieters, sich zur Installation von wertvermehrenden Verbesserungen nur dann zu entschließen, wenn ihm auch im ungünstigsten Falle die volle Deckung seiner Kosten garantiert ist. Es ist daher durchaus verständlich, daß er bei der Berechnung des Einwurfes eher von einer minimalen Benützung ausgehen wird, um auch in diesem Falle volle Deckung zu erhalten.

3. Um anderseits eine Benachteiligung der Mieter zu vermeiden, ist die Bewilligung zum Bezuge von Benützungsentgelten mittels Münzautomaten nur unter der Auflage zu gestatten, daß am Schluß einer Rechnungsperiode eine detaillierte Abrechnung, wie sie für die Berechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten aufzustellen ist (Artikel 23 und 24 VMK), erstattet und den Benützern zugestellt wird.

4. Ergibt die Abrechnung, daß die Einnahmen den gemäß Artikel 7 und 8 VMK zulässigen Mietzinszuschlag in einem ins Gewicht fallenden Maße übersteigen, so ist der Überschuß an die Benützer des Automaten zurückzuerstatten. Resultiert demgegenüber aus der Abrechnung ein Fehlbetrag, so ist eine entsprechende Nachbelastung der Benützer zuzulassen.

5. Die Verteilung eines Überschusses oder Fehlbetrages wird sich nach den Umständen des einzelnen Falles richten müssen. Wie bei den Heizungs- und Warmwasserkosten soll auch hier die Verteilung grundsätzlich nach Maßgabe des Gebrauchs der Einrichtung vorgenommen und sollen diesbezügliche Vereinbarungen zwischen den Parteien nicht tangiert werden. Würde eine zwischen dem Vermieter und den Mietern getroffene Abmachung zu einer offensichtlichen Benachteiligung der Mieter führen, so ist die Verteilung im Verhältnis der höchstzulässigen Mietzinse oder nach einem andern dem erwähnten Grundsatz entsprechenden Schlüssel anzuordnen. In analoger Weise ist vorzugehen, wenn die Parteien sich über die Verteilung nicht ausgesprochen haben.

6. Diese Richtlinien gelten sinngemäß auch dann, wenn das Benützungsentgelt teils durch einen festen Mietzinsaufschlag, teils mittels eines Münzautomaten bezogen wird.

Umbauten bestehender Heizungen in moderne wirtschaftlichere Anlagen führen wir als Spezialisten mit Sorgfalt und Liebe aus!

PETER + BÜRGISSER
HEIZUNG — ÖLFEUERUNG
Zürich 10 Wasserwerkstr. 96 Telephon 26 58 90