

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 47 (1972)
Heft: 1

Artikel: Moderne Wohnbauten in Altdorf-Uri
Autor: Jäger, Franz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104056>

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>

Die im April 1966 gegründete Baugenossenschaft Altdorf (BGA) ist die dritte im Bunde der örtlichen Baugenossenschaften. Die Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals wurde bereits 1947 gegründet und verfügt heute über 170 Wohnungen von denen 1970/71 110 neu erstellt worden sind. Die Mieter sind ausschliesslich Beamte des Bundes, denen damit ausserordentlich preisgünstige Wohnungen, zur Verfügung stehen. Eine weitere Genossenschaft ist die «Pro Familia», welche einen Bestand von 64 Wohnungen aufweist, von denen 28 im Jahre 1969 erstellt worden sind. Altdorf hat 8500 Einwohner. Hier konzentriert sich auch die Industrie, wie: Eidgenössische Munitionsfabrik, Dätwyler AG. Die letztere verfügt über 220 Werkwohnungen. Gegenwärtig sind 40 weitere im Bau und andere noch in der Planung.

Die Baugenossenschaft Altdorf

Wir wollen hier von der Baugenossenschaft Altdorf – der BGA – berichten, aber es gehört zum Gesamtbild, wenn wir kurz bereits Bestehendes aufzeigen. Nach der Gründung der BGA ging es vor allem darum, geeignetes Bauland zu finden. Fast drei Jahre wurde Land gesucht, verhandelt, wurden Modelle erstellt, Baueinfragen gemacht. Geld und Zeit wurden aufgewendet, ohne zum Ziel zu kommen. Heute muss man gestehen, die BGA hat trotz der vielen Probleme und Schwierigkeiten doch Glück gehabt. Ein sonnig gelegener Bauplatz von etwas mehr als 10 000 m² konnte im sogenannten Blumenfeld für Fr. 90.– pro m² erworben werden. Durch das Architekturbüro Hans Atzli, Luzern, liess sich die Genossenschaft schon frühzeitig beraten, in der Hoffnung, das preisgünstige MIBA-Haus lasse sich auch in Altdorf ohne weiteres erstellen. Altdorf steckt sozusagen mitten in der Ortsplanung. Es bestehen strenge Vorschriften hinsichtlich der Grenzabstände, der Ausnutzungsziffern, über die Quartierplanung usw. Die BGA als Bauherrin bzw. deren Organe mussten zusammen mit dem Architekten viel, sehr viel Geduld üben, bis schliesslich für das Projekt «Überbauung Blumenfeld» eine Baubewilligung vorlag.

Entsprechend dem erteilten Auftrag wurden 90 Wohnungen mit ungefähr je einem Drittel 2-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen eingeplant. Die Bauzeit 1970/71 erstreckte sich auf ca. 18 Monate. Die Zimmergrössen sind in allen

Wohnungen die gleichen. Sie betragen: Wohnzimmer 20 m², Schlafzimmer 15 m² und Kinderzimmer 10–12 m². Die 4½-Zimmerwohnungen verfügen über eine grosse Wohnküche.

Die Gesamtüberbauung besteht aus 7 Wohnblöcken (wovon 2 MIBA-Häuser) mit 9–19 Wohnungen, einer Tiefgarage für 56 Autos und über 40 oberirdischen Abstellplätzen. Weiter sind vorhanden ein Büro und Archiv mit Sitzungsraum für die Verwaltungsorgane, eine Freizeitwerkstatt, eine kleine Spielhalle für die Kinder usw. Über eine zentrale Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage wird die gesamte Überbauung gespiesen. Die Kosten der Überbauung, eingeschlossen Bauland, Teuerung, Bauzinsen, Umgebungsarbeiten und Gebühren belaufen sich auf rund 7 Millionen Franken. Für 5,7 Millionen sind Hypotheken bei der Urner Kantonalbank plaziert. Der Rest von 1,3 Millionen wird durch kleinere Darlehen, Depositeneinlagen der Handwerker und Genossenschafter und dem Pflichtanteil der Mieter bzw. dem Anteilscheinkapital finanziert.

Die Zinseinnahmen ergeben pro Jahr Fr. 410 000.–, die Passivzinse erfordern Fr. 370 000.–. Die sieben Baukörper beinhalten ca. 29 000 m³, die Tiefgarage ca. 4700 m³. Aufgrund der erwähnten Gesamtkosten ergibt sich ein Kubikmeterpreis von Fr. 208.– inkl. Bauland und von Fr. 178.– ohne Bauland.

Die Mietzinse betragen für eine 2-Zimmerwohnung Fr. 265.– bis 285.–, für

eine 3½-Zimmerwohnung Fr. 385.– bis 405.–, und die 4½-Zimmerwohnungen kosten Fr. 465.– bis 485.–. In diesen Preisen sind sämtliche Nebenkosten eingeschlossen.

Die verantwortlichen Organe der BGA sind sich klar darüber, dass sie finanziell noch nicht über den Berg sind, aber sie glauben, die Entwicklung werde ihnen recht geben. Die jetzt geltenden Mietzinse werden ab 1976 erhöht, wenn alles nach Plan läuft. Die Unkosten der Genossenschaft sind recht klein. Was besonders hervorgehoben werden muss, ist die Tatsache, dass die BGA ohne fremde Hilfe die Überbauung erstellt hat, also im freien Wohnungsbau tätig war. Das Ergebnis war nur dank der in einem Zug vorgenommenen Verwirklichung des Projektes und der ausgezeichneten Zusammenarbeit zwischen der Baukommission der BGA und dem Architekturbüro Atzli möglich. Die BGA ist recht stolz auf ihr Werk. Es ging ihr vor allem darum, dem Wohnungsmangel zu steuern und Wohnungen zu erstellen, die für immer der Spekulation entzogen sind.



Überbauung «Blumenfeld» – Gedanken des Architekten

Es war eine reizvolle Aufgabe, anlässlich der Planung der Überbauung «Blumenfeld» den Wünschen der Baugenossenschaft Altdorf Form zu geben. Die verantwortlichen Organe der Genossenschaft hatten eine gewaltige Vorarbeit und Gedankengymnastik geleistet, bevor an die Realisation des umfangreichen Bauvorhabens herangetreten werden konnte.

Das, wie die allgemeine Kritik zeigt, wohlgelungene Werk ehrt die Baugenossenschaft Altdorf mit ihrer dynamischen Verwaltung, die es an Tatendrang und Ausdauer nicht hat fehlen lassen und die ihr Ziel dank einem beispielhaften Einsatz zum Wohl ihrer 90 Mieter erreicht hat. Es zeigte sich auch hier wieder, was willige Pioniere im sozialen Wohnungsbau zu leisten imstande sind.

Durch eine straffe Organisation und die Wahl renommierter und leistungsfähiger Firmen wickelte sich das Bauprogramm denn auch nach einem bestimmten Zeitplan reibungslos und fristgemäss in vorgeplanten Etappen ab.

Die Freude war gross, als anfangs Januar 1970 das grüne Licht für die behördlicherseits beeinflusste Gesamtkonzeption gegeben und mit der Ausführung der Arbeiten begonnen werden konnte.

Es ist zu erwähnen, dass bei der Kolonie «Blumenfeld» erstmals ein Versuch unternommen wurde, das in Hunderten von Fällen erprobte MIBA-Haus in Ge-

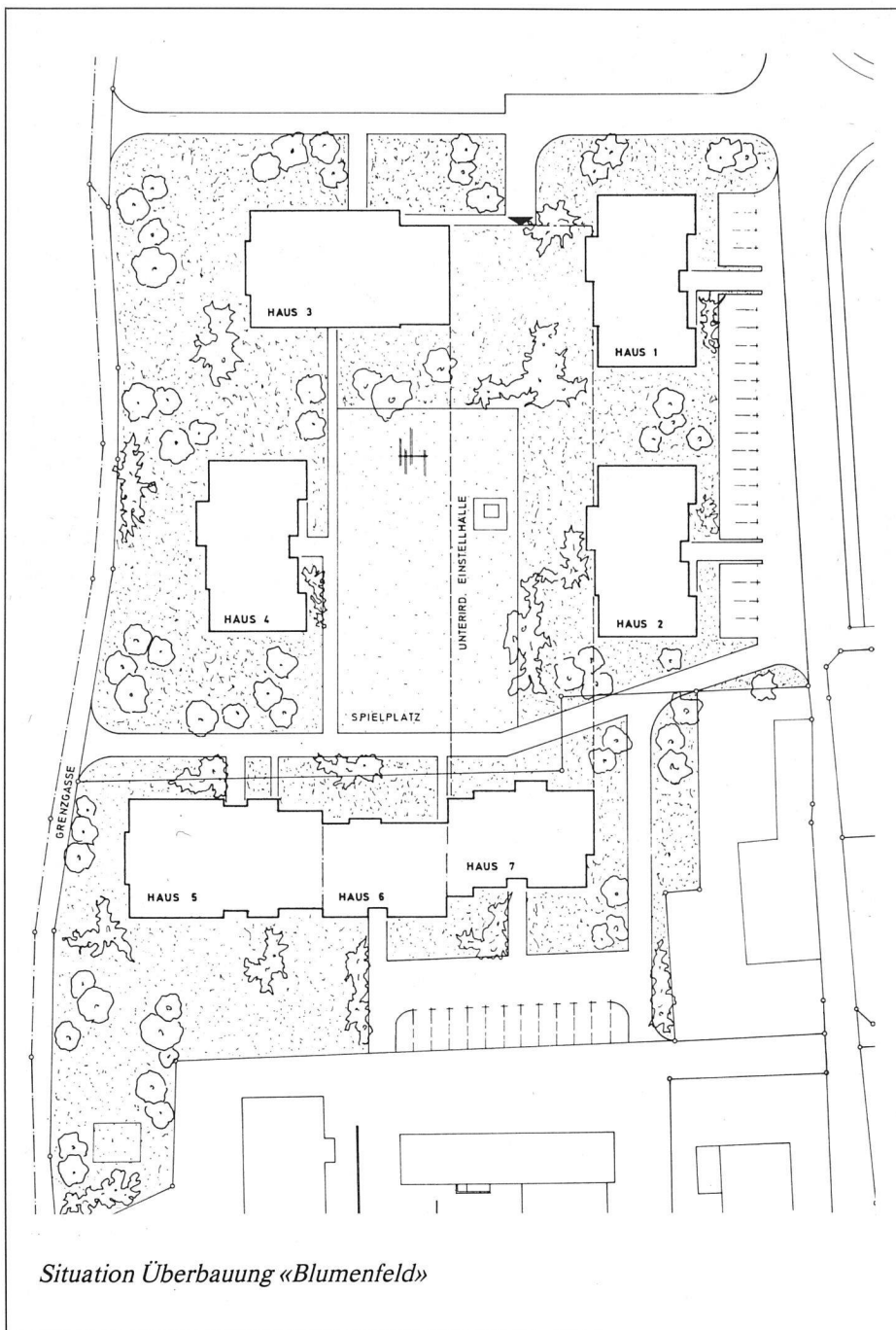


bäudezeilen mit traditionellem Grundriss einzubauen. Dies half mit zur Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum und zur Senkung der m³-Preise der Gesamtüberbauung.

Der von der Bauherrschaft gestellten Forderung, neuzeitliche, qualitativ erstklassige Bauten ohne verteuernde Fassadengestaltung, denen bekanntlich der Vorwurf der Geldvergeudung anhaftet, zu erstellen, wurde Folge geleistet.

Die Auffassung, dass es heute bei den erschreckend steigenden Baukostenverteuerungen nicht nur darauf ankommt, dass man baut, sondern wie man baut, hat sich auch bei der Überbauung «Blumenfeld» bestens bewährt.

Zur Ausführung der massiven Baukörper und der gewählten Materialien



Situation Überbauung «Blumenfeld»





kann in technischer Beziehung kurz erwähnt werden, dass bei allen Arbeitsgattungen nur bewährte Methoden gewählt wurden. Bei allen Häusern kamen folgende Materialien und Einrichtungen zur Anwendung:

Wohnzimmer: Eichenparkett, Tapeten, Fernseh- und Telefonanschluss

Schlafräume: Inlaid, Tapeten

Küchen: Chromstahlkombination, PVC-Böden, Plättli, Verputz

Bäder: Einbau-Badewannen, Plättli, Toilettenanlage

Separate Toilettenanlage in allen Wohnungen ab drei Zimmern

Vorplätze: Nadelfilzböden, Verputz

Bemerkenswert ist die Gestaltung der Umgebung mit dem zentralen, von fast allen Wohnungen aus überblickbaren «Markusplatz» über der mit 60 Autoboxen bestückten Unterflurgarage, der den Kindern mit viel Geräten als Spiel-, Roller- und Schlittschuhplatz dient. Um das überschüssige Aushubmaterial nicht abtransportieren zu müssen, wurde für die Kinder ein – von ihrem Massstab aus betrachtet, – bereits in der Planung vorgesehener «Berg» aufgebaut, der ihnen bei ihren Spielen und beim Schlitteln und Skifahren viel Freude und Vergnügen bereitet. Den heutigen Bestrebungen, für Sportmöglichkeiten und damit für Gesundheit zu sorgen, wurde durch die Erstellung dieser Anlage in bestem Sinne Folge geleistet.

Hans Atzli

Photos: F. Burkart, Altdorf

HAUS 5

HAUS 6

HAUS 7

