

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 18 (1943)
Heft: 3

Artikel: Bauprojekte der Familienheim-Genossenschaft Zürich
Autor: F. Peter
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101497>

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: 02.04.2025

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

DIE GENOSSENSCHAFTEN BAUEN

Bauprojekte der Familienheim-Genossenschaft Zürich

(Schluß)

Das von den Architekten vorgelegte Projekt entspricht diesen Voraussetzungen. Vorgesehen sind

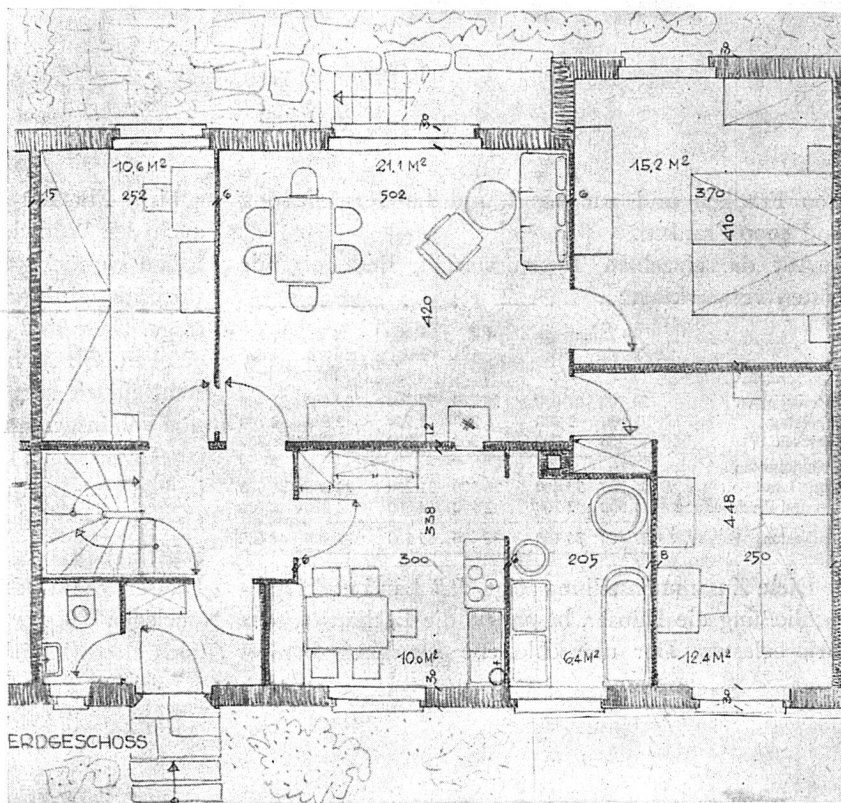
- 30 Dreizimmerhäuser, zweistöckig, mit Mietzinsen von Fr. 1260.— bis Fr. 1380.—,
- 32 Vierzimmerhäuser, zweistöckig, mit Mietzinsen von Fr. 1320.— bis Fr. 1440.—,
- 27 Vierzimmerhäuser, einstöckig, mit Mietzinsen von Fr. 1380.— bis Fr. 1500.—.

Die Häuser sind in Reihen von 3 bis 10 Häusern angeordnet und passen sich der bestehenden Überbauung an. Die oben angegebenen höheren Mietzinse

friedigung wird nur längs der Straßen erstellt. Die Größe der Zimmer beträgt:

| | Wohnzimmer m ² | 1. Schlafzimmer m ² | 2. Schlafzimmer m ² | 3. Schlafzimmer m ² | Küche m ² |
|--------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 3-Z'-Haus | 17,1 | 17,1 | 11,0 | — | 9,3 |
| 4-Z'-Haus, zweist. | 19,7 | 14,5 | 10,5 | 8,4 | 11,6 |
| 4-Z'-Haus, einst. | 21,1 | 15,2 | 12,4 | 10,6 | 10,0 |

Die Räume sind zum Teil etwas größer als in den bestehenden Etappen. Dagegen wurde die Raumhöhe, die bis anhin 2,4 m betrug, auf 2,3 m reduziert. Das Dach erhält Schindelunterzug. Das Wohnzimmer hat

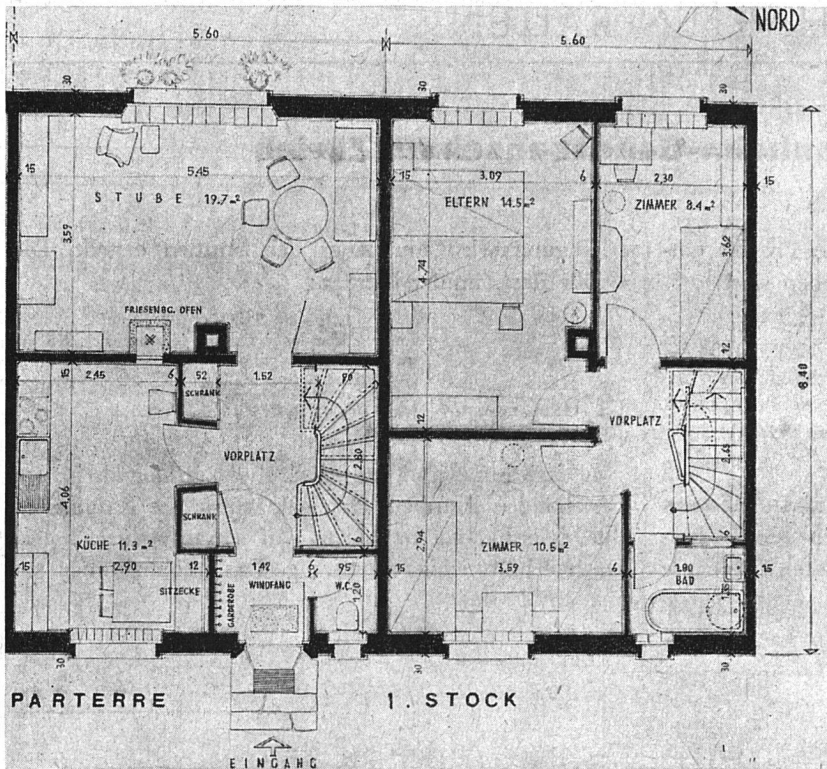


Grundriß des einstöckigen 4-Zimmerhauses

betreffen die Eckhäuser, die niedrigeren die eingebauten Häuser. Die zweistöckigen Häuser haben im Keller die Waschküche, Obstkeller und Vorkeller mit Ausgang zum Garten, im Parterre die Wohnstuben, Küche und Abort und im 1. Stock 2 bis 3 Schlafzimmer und das Badzimmer. Die eingeschossigen Häuser sind zur Hälfte unterkellert. Das Bad ist in der Waschküche, die im Erdgeschoß mit der Küche in Verbindung steht. Von einer großen Stube aus sind zwei Schlafzimmer zugänglich, das dritte hat einen separaten Eingang. Alle Häuser haben einen Hausgarten von 1 bis 5 Aren. Eine Ein-

buchene, die Schlafzimmer tannene Langriemen. Die Wände werden tapeziert. Küche, Windfang und Korridor erhalten Zürcher Tonplattenboden. Die Küche erhält einen elektrischen Herd.

Die gesamten Anlagekosten betragen auf Grund des detaillierten Kostenvoranschlages 3 062 000 Franken. Davon entfallen auf die Gebäudekosten inklusive Bauzinsen rund 2,5 Millionen Franken oder Fr. 65,50 pro Kubikmeter und rund 560 000 Franken auf die Umgebungsarbeiten, Land und Landerschließung. Pro Haus entfallen durchschnittlich auf die Umgebungsarbeiten



Grundriß des zweistöckigen 4-Zimmerhauses

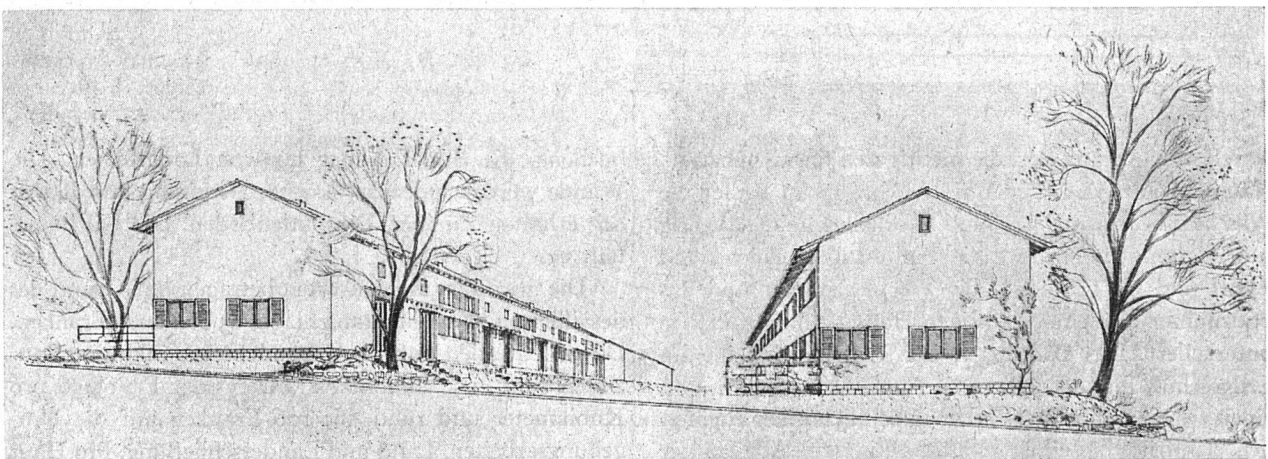
2300 Franken und auf Land und Landerschließung rund 4000 Franken.

Auf die einzelnen Typen verteilt, sind folgende Kosten veranschlagt:

| | 3 Zimmer | | 4 Z., zweist. | | 4 Z., einst. | |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | eingeb. Fr. | Eck Fr. | eingeb. Fr. | Eck Fr. | eingeb. Fr. | Eck Fr. |
| Gebäudekosten | 24 200 | 27 000 | 26 700 | 28 500 | 29 600 | 31 600 |
| Umgebung | 1 100 | 2 200 | 1 300 | 2 500 | 2 800 | 4 700 |
| Bauzinsen | 200 | 200 | 200 | 200 | 300 | 300 |
| Gebäudekosten ohne Land | 25 500 | 29 400 | 28 200 | 31 200 | 32 700 | 36 600 |
| Land und Erschließung | 1 900 | 3 700 | 2 200 | 4 300 | 4 700 | 8 000 |
| Totalkosten | 27 400 | 33 100 | 30 400 | 35 500 | 37 400 | 44 600 |

Diese Zusammenstellung zeigt, daß Land und Landerschließung die Häuser, besonders die Eckhäuser, sehr stark belasten. Der unerschlossene Landpreis beträgt

4 bis 7 Franken pro Quadratmeter. Verteuernd wirkt auch der Wunsch des Hochbauamtes, daß die oberste Reihe einstöckig zu erstellen sei. Die Ausführung des Projektes wird nur möglich durch starke öffentliche Beiträge. Diese sind auf 35 Prozent der Anlagekosten vorgesehen. Ob sie in diesem Umfang zugesichert werden, steht zurzeit noch nicht fest. Nach Abzug der Subvention von insgesamt 1 071 000 verbleiben verzinsliche Anlagekosten von 1 991 000. Die angesetzten Mietzinse erlauben eine Bruttoverzinsung von rund 6,1 Prozent, die als sehr bescheiden zu bezeichnen ist. Dabei ist zu beachten, daß die Subvention stärker auf die größeren Häuser, die Eckhäuser und insbesondere auf die einstöckigen Häuser verlegt werden muß, um für diese noch erschwingliche Mietzinse zu erhalten. Mit andern



Einfamilienhäuser am Staudenweg

Worten ausgedrückt, kann gesagt werden, daß ein Teil der Subventionen vorweg für die Abherrschung der behördlichen Auflagen, das heißt der Erstellung breiterer Straßen und eingeschossiger Häuser, verwendet werden muß. In dieser Maßnahme, die übrigens auch bei den früheren Bauten der Genossenschaft angewandt wurde, liegt gleichzeitig eine Erleichterung für die größere Familie, die in erster Linie auf das größere Haus angewiesen ist.

Der Gemeinderat von Zürich hat über die ordentliche Subvention hinaus der Familienheim-Genossenschaft noch einen weiteren Beitrag von 100 000 Franken zugesprochen zum Zwecke der weiteren Verbilligung von Wohnungen für kinderreiche Familien. Es ist beabsichtigt, 25 Familien mit mindestens 3 Kindern den Vorzug zu geben, ihnen die größten Häuser zu reservieren und eine weitere Verbilligung von rund 180 Franken im Jahr am Mietzins eintreten zu lassen. Diese

besondere Unterstützung der Familien mit mehreren Kindern ist eine Fortsetzung ähnlicher früherer Aktionen. Es wäre zu wünschen, daß die Mietzinsereleichterungen für kinderreiche Familien auf breiterer Grundlage durchgeführt werden könnten. Es genügt nach gemachten Erfahrungen nicht, für größere Familien zweckmäßige Wohnungen zu erstellen; diese müssen auch zu niedrigen Preisen abgegeben werden können.

Zusammenfassend darf gesagt werden, daß trotz allen Schwierigkeiten der heutigen Zeit das vorliegende Projekt eine erfreuliche Lösung sowohl in bautechnischer wie in finanzieller Beziehung darstellt und einer Anzahl weiterer Familien ein gesundes Wohnen ermöglichen wird. Der Bezug ist auf 1. Oktober 1943 vorgesehen. Über Konstruktion und Baumaterialien erhält nach der Bauvollendung vielleicht einer der Architekten Gelegenheit, sich im «Wohnen» zu äußern.

J. Peter.

GENOSSENSCHAFTLICHE ERFOLGE IN DER KRIEGSZEIT

Der VSK. im Jahre 1942

Der VSK. zählte Ende 1942 546 Mitglieder. Der Umsatz pro 1942 ist mit Fr. 263 690 875.37 um Fr. 19 454 929.49 = 7,4 Prozent höher als pro 1941. Die Umsatzzahlen verstehen sich netto zu Engrospreisen, nach Abzug aller Gutschriften für Warenretouren und Warenvergütungen und ohne Umsatzsteuer. Die vom VSK. pro 1942 entrichtete Umsatzsteuer beträgt rund 4 Millionen Franken.

Die Betriebsrechnung ist wiederum befriedigend ausgefallen. Die Gesamtausgaben sind um rund Fr. 360 000.— höher als im Vorjahre. Die ganze Erhöhung entfällt auf die Personalkosten (Teuerungszulagen und vermehrtes Aushilfspersonal zur Bewältigung der kriegsbedingten Zusatzarbeiten). Bei den anderen Betriebsausgaben gleichen sich Mehrausgaben und Einsparungen aus.

Nach Abschreibung aller Neuanschaffungen an Mobilien, einer Abschreibung von Fr. 173 663.53 (i. V. Fr. 122 992.40) an Immobilien, ferner nach einer Zuweisung an das Genossenschaftliche Seminar Freidorf von Fr. 50 000.— konnte ein Nettoüberschuß von Fr. 619 053.49 (inkl. Vortrag vom Vorjahre) erzielt werden, für den folgende Verwendung vorgeschlagen wird:

| | |
|---|---------------|
| Verzinsung der Anteilscheine zu 5 Prozent | Fr. 83 920.— |
| Zuweisung in den Reservefonds | Fr. 500 000.— |
| Vortrag auf neue Rechnung | Fr. 35 133.49 |

Die Entwicklung der Bilanz im Vergleich zu 1941 ist aus nachfolgenden Zahlen (alles in 1000 Fr.) ersichtlich:

BILANZ:

| Aktiven: | 1941 | 1942 |
|--|-----------------|--------|
| | in 1000 Franken | |
| Kassa, Postscheck, Devisen und Wertpapiere | 271 | 292 |
| Debitoren | 20 168 | 20 538 |

| | | |
|---------------|--------|--------|
| Warenvorräte | 12 641 | 16 527 |
| Beteiligungen | 7 081 | 7 142 |
| Immobilien | 3 366 | 4 126 |
| Bilanzsumme | 43 527 | 48 625 |

| Passiven: | 1941 | 1942 |
|------------------------------|-----------------|--------|
| | in 1000 Franken | |
| Bankschulden | 15 570 | 18 812 |
| Kreditoren | 10 123 | 10 472 |
| Akzente | 2 421 | 3 079 |
| Hypotheken | — | 365 |
| Verzinsung der Anteilscheine | 84 | 84 |
| Anteilscheine und Reserven | 15 329 | 15 813 |
| Bilanzsumme | 43 527 | 48 625 |

Infolge Zunahme der Warenlager und Ankaufes einer größeren Liegenschaft in Zürich haben sich die Bankschulden und die Bilanzsumme erhöht. Das Verhältnis zwischen Fremd- und Eigenkapital ist dementsprechend etwas schlechter geworden, ist aber immer noch ein ausgezeichnetes. Das gesamte Fremdkapital ist nach wie vor durch laufende Betriebsmittel mehr als gedeckt, ein Beweis für den gesunden finanziellen Aufbau des VSK.

Im Verlaufe des verflossenen Jahres hat sich der VSK. nicht nur bestrebt, durch große, oft risikofolle Einkaufsaktionen im Auslande an einer genügenden Versorgung der Schweizerbevölkerung mit Lebensmitteln usw. mitzuwirken, sondern er hat sich ganz besonders auch propagandistisch und unter großen materiellen Opfern zugunsten des Mehranbaues im Inlande eingesetzt.