

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 30 (1955)  
**Heft:** 6  
  
**Rubrik:** Wir bauen

### **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>**

## Die Baubeschreibung (Fortsetzung)

Liegt ein detaillierter Kostenvoranschlag vor, so gilt dieser als Baubeschreibung. Zum Vorprojekt gibt der Architekt jedoch in der Regel nur eine Kostenberechnung nach dem Kubikinhalt. In diesem Falle empfiehlt es sich, mit dem Architekten zusammen eine Baubeschreibung aufzustellen, die Angaben enthält über:

### A. Art des Gebäudes

1. Zahl der Geschosse
2. Zahl der Wohnungen pro Geschos
3. Zimmerzahl der Wohnungen (ohne Küchen) mit Anzahl der in den Schlafzimmern stellbaren Normalbetten
4. Gruppierung (freistehend, einseitig angebaut, beidseitig angebaut)

### B. Bauausführung

5. Umfassungswände
6. Innenwände
7. Bedachung (Form, Material, Isolation)
8. Kellerdecke
9. Decken der Zwischengeschosse
10. Decke des obersten Geschosses
11. Kamine
12. Treppen
13. Fenster

14. Türen
15. Läden, Jalousien, Storen
16. Bodenbeläge in Stuben, Schlafzimmern, Bad und Abort, Gängen
17. Wandverkleidungen
18. Deckenverkleidungen
19. Heizung
20. Kaltwasser-Zapfstellen
21. Warmwasserbereitung (Art, Apparate, Zapfstellen)
22. Kücheneinrichtung
23. Badeeinrichtung
24. WC-Einrichtung
25. Waschkücheneinrichtung
26. Beleuchtung (Zahl und Art der Lampen, inklusive allgemeine Beleuchtung)
27. Sonnerie
28. Kraftstecker (Zahl und Placierung)
29. Radiostecker
30. Telephon
31. Antennen
32. Eingebaute Wandkästen
33. Zubehör (Vorhangschienen, Leuchtkörper usw.)
34. Briefkasten
35. Kanalisation oder Gruben
36. Wäschetrocken-Einrichtung

## Genossenschaft und Architekt

Die Genossenschaften übergeben die architektonischen Arbeiten in der Regel einem Architekten. Mit der Auftragserteilung treten sie in ein Vertragsverhältnis zum Architekten ein, gleichgültig, ob ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen wird oder nicht. Jede Leistung des Architekten ist zu honorieren.

Offeriert ein Architekt, der Genossenschaft unverbindliche Vorschläge zu unterbreiten, so empfiehlt es sich, die Offerte schriftlich zu bestätigen, mit dem Vorbehalt, daß seine Leistungen nur honoriert werden, wenn sein Vorschlag zur Ausführung gelangt, und zwar zu den Ansätzen der Honorarordnung Nr. 102 des SIA.

Für den Vertragsabschluß verwendet man das Formular 21 des SIA, dem die Honorarordnung des SIA als integrierender Bestandteil beigeheftet wird. Die Praxis der Baugenossenschaften weicht oft wesentlich ab von derjenigen privater Bauherren. Es müssen deshalb Streichungen und Ergänzungen an der Honorarordnung vorgenommen werden. Um dies zu vermeiden, stellt man am besten «Besondere Vereinbarungen» auf, die ebenfalls als integrierender Bestandteil dem Vertrag beigeheftet werden. Artikel 3 des Vertrages wird ergänzt: ... soweit deren Bestimmungen nicht im Widerspruch zu den «Besonderen Vereinbarungen» stehen, die ebenfalls einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden.

Als architektonische Arbeiten sind zu vergeben:

- a) Vorprojekt
- b) Bauprojekt
- c) Kostenvoranschlag
- d) Ausführungspläne

- e) Ausschreibung
- f) Oberleitung der Bauausführung
- g) Rechnungswesen
- h) Örtliche Bauführung

Die Arbeiten der Ingenieure und der Spezialisten werden besonders vergeben.

Jede der Positionen a bis h ist als besonderer Auftrag zu betrachten und in der Honorarberechnung auszuscheiden. Am besten behält sich die Genossenschaft im Vertrag vor, jede der unter a bis h genannten Arbeiten nur zu honorieren, soweit sie von ihr schriftlich abgerufen wurde, und auf die Ausführung zu verzichten, ohne daß daraus dem Architekten ein Honorar- oder Schadenersatzanspruch zusteht. Dadurch erhält die Genossenschaft die Möglichkeit, für einzelne Arbeiten einen andern Architekten zuzuziehen oder sie selbst auszuführen (Ausschreibung, örtliche Bauführung).

### a) Vorprojekt

Das Vorprojekt umfaßt alle Grundlagen zur Feststellung der Ausnützung des Baulandes, der Haus- und Grundrisstypen, der ungefähren Anlagekosten und Mietzinse. Es sind nötig:

1. Situation 1: 500
2. Skizzen der Grundrisse und Ansichten 1:100
3. Skizzen der Möblierung 1: 50
4. Baubeschreibung
5. Kostenvoranschlag nach Rauminhalt, einer Bauabrechnung oder Richtofferten
6. Finanzierungsplan
7. Mietzinsberechnung

Eine Baubeschreibung ist nötig, wenn mit dem Kubikmeterpreis gerechnet wurde, weil von der Art der verwendeten Materialien und Bauteile und den Installationen und Einrichtungen die Baukosten abhängen. Sie muß vom Vorstand mit dem Architekten durchbesprochen werden, bevor er den detaillierten Kostenvoranschlag erstellt. Details, die sich auf die Kosten nicht wesentlich auswirken, können dabei offengelassen werden.

Der Kostenvoranschlag umfaßt

1. die reinen Gebäudekosten;
2. die Kosten der Umgebungsarbeiten, inkl. Erschließung;
3. die Bauzinsen, Gebühren, Verwaltungskosten der Genossenschaft;
4. Kosten des Landerwerbes, inkl. Notariatskosten.

Die Bauzinsen können durch ein Darlehen aus dem Fonds de roulement gesenkt werden. Man wende sich an das Sekretariat des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen. Für die Mietzinsberechnung stellt man am besten eine vollständige Lastenrechnung auf.

Genossenschaften mit wenig Erfahrung sollten das Vorprojekt der Beratungsstelle zur Beurteilung vorlegen.

### **b) Bauprojekt**

Das Bauprojekt umfaßt

- a) die ausgearbeiteten Grundrisse, Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:100 unter genauer Beachtung der gesetzlichen und der baupolizeilichen Vorschriften;
- b) einen Gartenplan;
- c) die bereinigte Baubeschreibung;
- d) den Finanzierungsplan;
- e) die Mietzinsberechnung;
- f) Bauzeitenprogramm.

Inbegriffen sind auch die Ausfertigung des Baugesuches, die allfällige Lieferung von Propagandaunterlagen, eines Satzes der revidierten Pläne nach Bauvollendung und eventuell das Subventionsgesuch.

Finanzierungsplan und Mietzinsberechnung werden oft von der Genossenschaft geliefert.

### **c) Kostenvoranschlag**

Bei der Aufstellung des Kostenvoranschlages kann der Architekt auf verschiedene Arten vorgehen. Handelt es sich um die Wiederholung bereits erstellter Bauten, so kann der Kostenvoranschlag auf Grund der Bauabrechnung, unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Preisverschiebungen, erstellt werden. Er kann den Voranschlag auch auf Grund seiner bisherigen Erfahrung zusammenstellen, oder es können für die verschiedenen Arbeitsgattungen Richtofferten eingeholt werden. Die Einholung von Richtofferten setzt voraus, daß den Unternehmern die nötigen Pläne mit genauen Maßen vorgelegt werden können.

Für Unvorhergesehenes sollen 5 Prozent der Baukosten und 3 Prozent der Kosten der Umgebungsarbeiten, jeweils ohne Architektenhonorar, eingesetzt werden.

Selbstverständlich muß der Kostenvoranschlag vollständig sein. Man verwende das Schema der Beratungsstelle des SVW. Der Architekt soll sich für die Richtigkeit des Voranschlages behaupten lassen. Dies geschieht am besten dadurch, daß im Vertrag gesagt wird, von welchen Mehrkosten das Honorar berechnet wird.

### **d) Ausführungspläne**

Die für die Ausführung des Projektes erforderlichen Arbeits- und Detailpläne sollen, soweit möglich, dem Bauprojekt beigegeben sein. Auf alle Fälle sind sie so rechtzeitig zu liefern, daß das Bauzeitenprogramm eingehalten werden kann.

### **e) Ausschreibung**

Wenn kein besonderer Anlaß für eine Ausschreibung vorliegt, so kann man darauf verzichten, namentlich für Arbeitsgattungen, bei denen alle Unternehmer des Verbandes gleich offerieren. Man lädt den Verband und einen oder zwei Außenseiter zur Offertstellung ein. Diese werden durch die Genossenschaft bezeichnet. Die Ausschreibung fällt selbst-

verständlich weg, wenn die Arbeiten einem Generalunternehmer übergeben werden.

Wenn im Vertrag nichts anderes gesagt wird, so ist es Sache des Architekten, die Preiseingabeformulare aufzustellen und die Offerten einzuholen. Er hat auch alle Offerten zu prüfen, sowohl auf die Vollständigkeit als auch auf die Richtigkeit der Berechnungen. Die offerierenden Unternehmer sind auf von ihnen begangene Irrtümer aufmerksam zu machen.

Nach der Prüfung legt der Architekt der Genossenschaft eine Zusammenstellung der korrigierten Offerten vor.

Für den Architekten und auch für die Genossenschaft können manche Unliebsamkeiten erspart werden, wenn die Offerten bei der Genossenschaft abgegeben werden müssen. Sie werden dann im Beisein des Architekten geöffnet, und die Offertsummen werden in einem Protokoll festgehalten.

Bei den Verhandlungen mit den Unternehmern zur Erreichung von Abgeboten sollte neben dem Architekten mindestens ein Vertreter der Genossenschaft zugegen sein.

Offt werden so große Abgebote offeriert, daß daraus geschlossen werden muß, die Offerten seien nicht seriös gerechnet. In solchen Fällen verlangt man eine andere Offerte oder lehnt den Unternehmer überhaupt ab.

### **f) Oberleitung der Bauausführung**

Bei den Genossenschaften werden in der Regel die Arbeiten durch den Vorstand oder durch eine Baukommission vergeben. In diesem Fall ist die Honorarordnung des SIA zu ändern, weil nach dieser die Vergabe der Arbeiten zur Oberleitung gehört. Der Architekt teilt den Offertstellern mit, daß ihr Angebot angenommen oder abgelehnt sei. Er legt die von ihm und vom Unternehmer unterzeichneten Verträge der Genossenschaft zur Genehmigung und Unterschrift vor. Oft behalten sich die Genossenschaften die Verhandlungen mit Behörden, Unternehmern und Dritten vor.

Sache des Architekten ist die Oberaufsicht über die Ausführung und über die örtliche Bauführung. Werden Spezialisten zugezogen, so sollte dem Architekten auch die Oberaufsicht über diese übertragen werden, damit ein einheitliches Werk entsteht.

Alle größeren Arbeiten und Lieferungsaufträge sollen durch schriftliche Verträge nach Maßgabe der «Allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten des SIA» vergeben werden.

### **g) Rechnungswesen**

Während der Bauzeit leistet die Genossenschaft Zahlungen an Unternehmer und Lieferanten aus dem Baukredit oder aus eigenen Mitteln. Die Rechnungen und Begehren zu Abschlagszahlungen sind vom Architekten zu prüfen. Für die Zahlungsanweisungen verwendet man am besten ein Formular mit zwei Durchschriften (Architekt, Genossenschaft, Bank). Die Bank wird verständigt, daß Anweisungen nur gültig sind, wenn sie vom Architekten und der Genossenschaft unterzeichnet sind. Der Architekt wacht darüber, daß die Anweisungen den Verträgen entsprechen. Er erstellt das Handwerkerverzeichnis für den Baukreditgeber. Bezahlt die Genossenschaft Gebühren usw. ohne Anweisung des Architekten, so soll sie ihm rechtzeitig schriftliche Mitteilung davon machen.

Zum Rechnungswesen gehört auch die Oberleitung über die Ausmaßarbeiten.

Vor Bezug der Wohnungen übergibt der Architekt den Bau der Genossenschaft, wobei alle ersichtlichen Mängel schriftlich festgehalten werden sollen.

Nach Vollendung des Werkes stellt der Architekt die Schlußabrechnung zusammen. Es soll ihm im Vertrag dafür eine Frist gesetzt werden.

Vor Ablauf der Garantiefrist besichtigt der Architekt mit einer Vertretung der Genossenschaft die Bauten, wobei alle Mängel, die von den Unternehmern als Garantiewerke zu beheben sind, schriftlich festgehalten werden. Er teilt dem Unternehmer die Mängel schriftlich mit und setzt ihm eine Frist für deren Behebung und kontrolliert die Ausführung der Garantiewerke.

Hat der Unternehmer alle Verpflichtungen aus seinem Verträge erfüllt, so weist der Architekt den Garantiebetrug zur Zahlung an. (Fortsetzung folgt)

(Fortsetzung von Seite 230)

bestimmt aus der Wechselwirkung zwischen Genossenschaftsbehörden und Mitgliedschaft.

An zwei Generalversammlungen wurden die Kredite für die automatischen Waschmaschinen bewilligt. Bis Ende 1954 wurden denn auch laufend, je nach der Lieferkapazität der Firma, 108 Maschinen installiert. Die vielfach zögernde Haltung vieler Genossenschaftlerinnen hatte sich schon nach einem einmaligen Gebrauch in eine restlose Begeisterung verwandelt. Zur Installation war eine eindeutige Mehrheit durch Unterschrift erforderlich. Die Genossenschaftler konnten sich frei für oder gegen eine solche Maschine aussprechen, und sie wurden auch nicht von seiten irgendwelcher genossenschaftlicher Organe dafür oder dagegen beeinflusst.

Im vergangenen Jahr hat die Regierung des Kantons Luzern eine Neuschätzung der Liegenschaften angeordnet. Unsere Genossenschaft, die 163 Häuser besitzt, wird von dieser Neuschätzung stark betroffen. Es zeigte sich, daß die Möglichkeit eines zehnprozentigen Mietzinsaufschlages einfach als unabänderliche Tatsache für uns in Rechnung gestellt und der Ertragswert der Liegenschaften dadurch entsprechend höher bewertet wurde, obschon die ABL bis heute keinen Aufschlag vorgenommen hat und nicht gewillt ist, ohne zwingenden Grund von diesem Recht Gebrauch zu machen.

In baulicher Hinsicht sind zu vermerken die Erstellung von *Motorrollergaragen* in verschiedenen Kolonien, der Einbau eines Heizöltanks von 50 000 Litern Fassungsvermögen bei der Zentrale im Himmelrichquartier und die Errichtung eines *Spielplatzes* für die Kolonie im Obermaihof. Ganz erhebliche Mittel absorbierte wiederum der Unterhalt unserer Liegenschaften. Daran war nicht nur das eigene Personal beteiligt, sondern es wurden weitgehend auch private Unternehmer zugezogen. In letzterer Hinsicht waren hier zum Teil sogar Grenzen gezogen wegen der landwirtschaftlichen Ausstellung. Insgesamt sind für den ordentlichen und außerordentlichen Unterhalt Fr. 289 589.— verbucht.

Die *Geschäftstätigkeit* des Jahres 1954 brachte der Genossenschaft einen Bruttogewinn von Fr. 273 381.45 oder einen

Mehrertrag von Fr. 7487.60 gegenüber dem Vorjahr. Nach Vornahme der Abschreibungen auf den Maschinen und Werkzeugen, dem Mobiliar und den Liegenschaften verbleibt ein Reingewinn von Fr. 132 833.30. Der Vorschlag des Vorstandes, das Anteilkapital mit 3½ Prozent zu verzinsen, beansprucht einen Betrag von Fr. 116 614.65. Die verbleibenden Fr. 16 218.65 werden dem Reserve-, dem Reparaturen- und dem Baufonds zugewiesen.

Die ABL hat im verflossenen Jahr 1954 ihr 30. Lebensjahr zurückgelegt. In Würdigung dessen und im Zusammenhang mit dem internationalen Genossenschaftstag am 3. Juli war man sich einig, der Jugend etwas Besonderes zu bieten. An jenem Samstagnachmittag haben 550 Kinder aus unseren Kolonien mit dem Dampfer «Wilhelm Tell» eine herrliche Fahrt über den Vierwaldstättersee gemacht.

Wir möchten hier nicht schließen, ohne einen Blick in die allernächste Zukunft zu tun. Diese wird uns, beziehungsweise die gesamte Mitgliedschaft, vor die konkrete Frage des weiteren Bauens stellen. Sollen wir oder sollen wir nicht? In guten Treuen lassen sich Gründe dafür oder dagegen ins Feld führen. Man kann argumentieren, die ABL habe die für Schweizer Verhältnisse obere Grenze der Größenordnung bereits erreicht. Und wiederum kann man den Standpunkt vertreten, es sei weiterhin die Aufgabe unserer gemeinnützigen Genossenschaft, ihren Beitrag zu leisten zur Erstellung anständiger Wohnungen zu erträglichen Zinsen. Die kommenden Monate werden im Zusammenhang mit dem Projekt Studhalden alle diese Fragen zur Diskussion stellen.

Die Mitgliedschaft der ABL war auf Donnerstag, den 14. April, ins Kunsthau zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen. Dieselbe nahm einen flotten und anregenden Verlauf. Jahresbericht und Rechnungen wurden genehmigt. Die Versammlung beschloß weiterhin im Sinne der Anträge des Vorstandes und stimmte insbesondere einem Kreditgesuch im Betrage von Fr. 210 000.— für den Ankauf von Bauland im Obermaihof zu.

J. W.

**Elektro Walsler**  
ZÜRICH  
Bahnhofquai 11 Telefon 25 78 18

**JOH. RÜDISÜHLI BAUGESCHAFT**  
ZÜRICH - OERLIKON KROKUSWEG 1 TEL. 46 81 09

**Gebr. Müller, Zürich 9**

SCHREINEREI - GLASEREI  
INNENAUSBAU  
Badenerstr. 688 Telefon 52 51 66

SPENGLEREI

**DAMIAN RÖLLIN**  
ZÜRICH 11/52 Landhusweg 12  
Telephon 48 03 48 Privat 33 91 66

**ELCO-OELBRENNER**  
..... begeistern die Kenner!