

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 31 (1956)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Die "Bruggwaldterrasse" der BAWO St. Gallen  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102859>

### **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 «Bruggwaldterrasse» der BAWO St. Gallen

Die Bau- und Wohngemeinschaft St. Gallen (BAWO) umfaßt heute 256 Genossenschafter. Im Laufe des Jahres 1956 konnten drei Fünfstückwohnungen, zwölf Vierstückerwohnungen und zwölf Dreistückerwohnungen auf der «Bruggwaldterrasse» neu vermietet werden. Die zwei Reihenblöcke liegen im Osten der Stadt St. Gallen in sehr sonniger Lage auf einer Terrasse. Die Verkehrsverbindung mit der Innenstadt ist sehr günstig (Trolleybus), und trotzdem hat man hier das Gefühl, bereits «auf dem Lande» zu wohnen. Die Mieter genießen eine herrliche Aussicht auf die Hügellandschaft des nahen Appenzellerlandes, und von einigen Wohnungen aus sieht man bei klarem Wetter auf den Bodensee hinaus.

Die Mietzinse für die Wohnungen, die ohne Subvention erstellt wurden und deshalb auch keinen einschränkenden Bestimmungen bezüglich der Vermietung unterliegen, betragen:

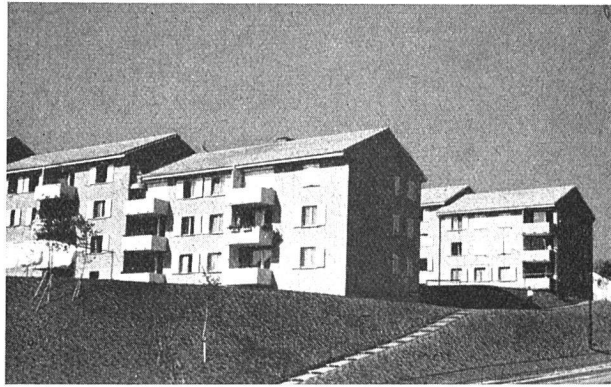
	Parterre	1. Stock	2. Stock
3 Fünfstückerwohnungen	Fr. 152.—	157.—	162.—
12 Vierstückerwohnungen	Fr. 135.—	140.—	145.—
12 Dreistückerwohnungen	Fr. 117.—	122.—	127.—

Zu diesen Mietzinsen kommen noch die Heizungskosten. Es wurde eine Deckenstrahlungsheizung eingebaut. Die Mieter loben das Fehlen von Heizkörpern und sind erfreut über die rasche Aufheizung der Zimmer. Die Strahlungsheizung erlaubt ein gutes Durchlüften der Zimmer auch bei großer Kälte, da bei der Strahlungsheizung das Zimmer stets besser geheizt erscheint, als die Lufttemperatur effektiv beträgt. Der Gartenunterhalt ist im Mietzins inbegriffen, hingegen wird die Treppenhausreinigung von den Mietern selbst besorgt, was bei den vorhandenen Klinkerböden nicht allzu große Arbeit verursacht. Begeisterung herrscht bei den Mietern über die vollautomatische Waschküche. Es zeigte sich, daß trotz der guten technischen Einrichtung mit vollautomatischer Waschmaschine, zusätzlicher Zentrifuge usw., die Waschkücheneinrichtung nicht teurer zu stehen kam als bei der gewöhnlichen Ausführung mit großem Trog, Waschlaf und Schwinge. Der Raum konnte in seinen Dimensionen klein gehalten werden, da die vollautomatische Waschmaschine ein Verbleiben der Hausfrau in der Waschküche während des Waschvorganges unnötig macht. Die Unkosten für die Wäsche sind eher niedriger, da mit den Waschmitteln sehr rationell gearbeitet werden kann. Vor allem aber wird von den Mieterinnen geschätzt, daß der Waschtage nun nicht mehr zur Plage wird.

Sehr viel Raum steht für Abstellzwecke in den Kellerräumen zur Verfügung, und es sind große Trockenräume vorhanden. Aus den Kellerräumen gelangt man auf der einen Seite des Hauses direkt auf den Rasen, auf der anderen Seite führt eine Rampe auf die Zufahrtsweg.

Die Anlagekosten der ganzen Überbauung betragen rund 840 000 Franken. Der Kubikmeterpreis nach SIA-Normen wurde auf 85 Franken errechnet. Die Erschließungskosten betragen pro Quadratmeter Land einschließlich Gebäudegrundfläche und inklusive die Gartenarbeiten 12 Franken. Die Bauzeit betrug acht Monate.

Für St. Gallen sind die Mietzinse außerordentlich günstig. Für eine neue Dreistückerwohnung mit ähnlichem Komfort bezahlt man sonst 150, 175 und über 200 Franken ohne Heizung. Das Bedürfnis nach Wohnungen mit den Mietzinsen der «Bruggwaldterrasse» ist in St. Gallen besonders dringend, weil andererseits die Lebenshaltungskosten weit über den Indizes anderer Schweizer Städte gleicher Größe liegen. Die Löhne sind dagegen weit unter dem schweizerischen Durchschnitt,

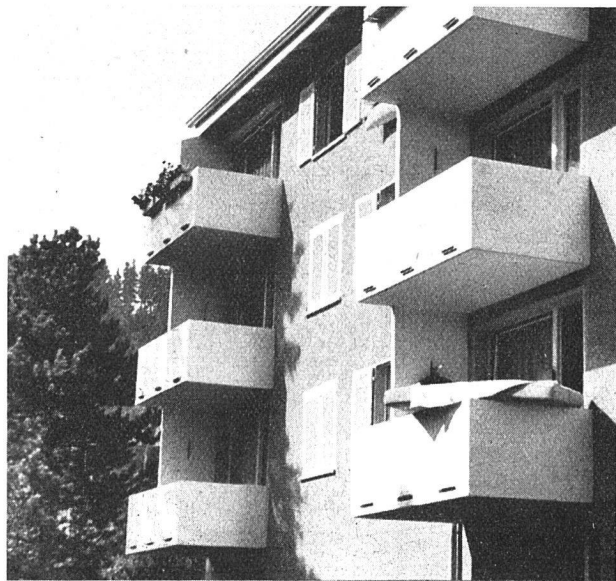


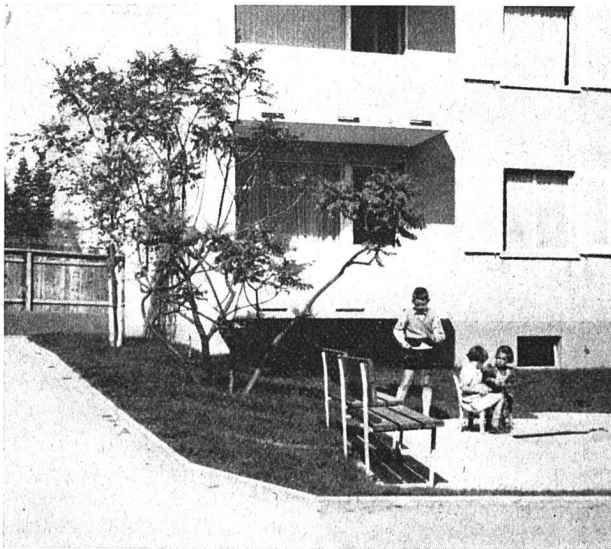
Bruggwaldterrasse

und die Steuern sind wegen des Fehlens einer bedeutsamen industriellen Steuerkraft und wegen großen Nachholbedarfes der Gemeinden als Folge der schweren Textilkrise sehr hoch.

Die Bautätigkeit ist in St. Gallen rege, doch handelt es sich in den meisten Fällen um Spekulationsbauten. Als Bauherren findet man oft Zürcher Privatleute oder Aktiengesellschaften. Zwar werden durch diesen privaten Bau auch Wohnungen erstellt, sehr oft aber gleichzeitig alte, billige (zum Teil schrecklich verlotterte) Wohnungen abgerissen. Die neuen Wohnungen können von den alten Mietern und von jungen Familien nicht mehr bezahlt werden. Die immer zahlreicher werdenden Inserate in den Zeitungen mit Wohnungsangeboten können deshalb über die drückende Mietzinsnot nicht hinwegtäuschen. Leider ist der genossenschaftliche Wohnungsbau zu wenig entwickelt. Es besteht zurzeit auch kaum Aussicht auf wesentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch die Gemeinde, schon gar nicht durch den Kanton, da eine langjährige verfehlte Finanzpolitik ein Ausschöpfen der Steuerkraft bis fast zur Unerträglichkeit nötig macht, und bei Vorhandensein riesiger Bauaufgaben der öffentlichen Hand gleichzeitig eine Steuersenkung verlangt wird. Hingegen wird von der Stadt St. Gallen eine geschickte Bodenpolitik betrieben — was lange vernachlässigt wurde —, und eine fortschrittliche Gesinnung bei der Ausarbeitung von Überbauungsplänen erlaubt auch eine moderne Architektur. Hochhäuser sind im Bau begriffen oder bereits fertig erstellt.

Balkone sind Erweiterungen des Wohnraumes





Sitz- und Spielplatz

Nach den gemachten Ausführungen ist es nicht mehr verwunderlich, daß die Zahl der Bewerber für die Wohnungen der «Bruggwaldterrasse» groß war. Die BAWO hat von sich aus Richtlinien für die Vermietung festgelegt, um die Wohnungen dem sozialen Wohnungsbau zu erhalten. Für die Fünfstübchenwohnungen wurden mindestens zwei Kinder vorgeschrieben usw.

Auf den Ausbau der Wohnungen wurde Wert gelegt, obwohl die Erreichung eines niedrigen Mietzinses ein ständiges Ziel war. Die Wohn- und Schlafzimmerwände sind tapeziert, Wohnzimmerböden mit Eichenkleinparkett, Schlafzimmerschlafzimmerböden mit Linoleum, Böden in Küche, Bad und Korridor mit roten Ponzano-Bodenplatten belegt. Die Küche ist ausgerüstet mit Limmat-Schüttstein, darunter Unterbau für Kehrichtkübel und Putzmaterial, neben Schüttstein kleiner Abstelltisch mit Konsolen und kleiner Schublade, daneben elektrischer Herd mit drei Kochplatten und Backofen.

Über der ganzen Kombination ist ein Schwedenschrank eingebaut mit vier Schiebetüren und einem offenen Gestell mit

drei Tablaren für Pfannen. Eine Steckdose über dem Abstelltisch zwischen Herd und Schüttstein und eine Steckdose an der Rückwand der Küche ermöglichen das Anschließen von Küchenapparaten und Kühlschrank.

Das Badzimmer ist mit einer eingebauten Wanne, einer Waschoilette für warmes und kaltes Wasser und einer Klosettanlage ausgerüstet. Die Wandplattenbeläge sind über Wanne und Toilette angeordnet. Über der Wanne ist ein 100-Liter-Boiler montiert, welcher das Warmwasser für Küche, Toilette und Bad liefert.

Daß es bei sorgfältiger und neuzeitlicher Ausführung möglich war, relativ niedrige Mietzinse zu erreichen, sollte dem gemeinnützigen Wohnungsbau in St. Gallen eine Ermutigung sein. Eine solche Ermutigung wäre sehr von Vorteil. -is.

## Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern im Jahre 1955

Die Mitgliederzahl der ABL hat im zurückgelegten Jahre das dritte Tausend leicht überschritten. Ihnen allen, aber auch den vielen wesensverwandten Genossenschaften wie öffentlichen Instanzen ist unlängst der Jahresbericht zugestellt worden, ein gefällig aufgemachtes Druckwerk von 40 Seiten.

Wenn sich im Jahre 1955 wiederum zahlreiche Interessenten veranlaßt fühlten, der ABL beizutreten, so dürfte dies mit guten Gründen den hohen Mietzinsen in den Neubauten wie der Angst vor eventuellen neuen Aufschlägen zuzuschreiben sein. Im Zustrom neuer Genossenschafter gelangt die Hoffnung zum Ausdruck, früher oder später eine Wohnung in der ABL zu erhalten. Das bestärkte die Genossenschaftsbehörden in der Absicht, die Frage der Erstellung einer neuen Kolonie zu prüfen; im Verlaufe des letzten Jahres führte das Planen zu konkreter Gestaltung und heute sind die ersten Spatenstiche zur neuen Kolonie Studhalden bereits erfolgt. Neunzig Wohnungen sollen im Frühjahr 1957 bezugsbereit sein, ein Drittel der insgesamt vorgesehenen 270 Wohnungen.

Auch auf weitere Sicht wurde der Blick eingestellt. Vom Willen beseelt, keine Möglichkeit zu verfehlen, auf städtischem Gebiet Bauland zu angemessenem Preis zu erwerben, verlangte der Vorstand von der letzten Generalversammlung einen Kredit im Betrage von 210 000 Franken für den Kauf des nördlich der Maihofmatte gelegenen Bauterrains.

Nach wie vor ist es das Bestreben der verantwortlichen Organe, dem Unterhalt der bestehenden 1215 Wohnungen alle Sorgfalt angedeihen zu lassen. So erforderte denn der Liegenschaftsunterhalt im Jahre 1955 insgesamt 313 157 Franken an ordentlichen und außerordentlichen Arbeiten und Dienstleistungen. Mit ansehnlichen Summen partizipieren daran neben dem eigenen Personal auch private Handwerker und Lieferfirmen. Im Zuge des Einbaus der vollautomatischen Waschmaschinen sind im letzten Jahr noch 18 Stück montiert worden, und erfreuen sich nun heute, mit Ausnahme der Obermaihofkolonie, sämtliche Mieter in Mehrfamilienhäusern unserer Genossenschaft der Wohltaten der insgesamt 128 Waschmaschinen.

Angesichts der Bilanzsumme von knapp 30 Millionen Franken kommt dem Rechnungsergebnis und der finanziellen Struktur ein besonderes Interesse zu. Der aufmerksame Beobachter wird aus den Zahlenbildern ein sorgfältiges und verantwortungsbewußtes Haushalten erkennen. Das ist insofern von eminenter Bedeutung, weil Tausende von Genossenschaftlern und Geldgebern im Unternehmen kleinere und kleinste

# Gegen Kälte



jura-Heizapparate werden bevorzugt wegen ihrer Zuverlässigkeit, Formschönheit und Preiswürdigkeit. Verschiedene Modelle ab Fr. 33.30 bis Fr. 125.— in den Elektro-Fachgeschäften.

# jura-Heizapparate