

Ueber neuere Versuche in der Schweiz betreffend Arbeiterwohnungen und Erstellung billiger Häuser.

Zürich. *Aktiengesellschaft für Arbeiterwohnungen*, gegründet den 8. Dezember 1860, vom Regierungsrath autorisirt den 29. Januar 1861.

Die Initiative zur Gründung dieses Unternehmens ging von Hrn. von Edlebach, Präsident der zürcherischen Hilfsgesellschaft, aus, der im Frühjahr 1860 eine Versammlung von 10 Männern berief, welche dann zur Leitung der Vorarbeiten eine Kommission aus den Herren D^r v. Muralt, Zeller-Klauser und Stadtrath J. C. Freudeweiler niedersetzte. Am 8. Oktober 1860 erfolgte die Einladung zur Unterzeichnung von Aktien. Bei der ersten Zusammenkunft der Subscribenten am 8. Dec. 1860 waren bereits 751 Aktien (wovon 180 von der schweizerischen Kreditanstalt), à Fr. 500, für Fr. 375,500 gezeichnet. Seither wurden 64 neue Aktien ausgegeben, so dass das gesammte Aktienkapital auf 31. Dezember 1873 Franken 407,500 beträgt, während durch die Statuten 1200 Aktien mit Fr. 600,000 vorgesehen sind.

Die Gründer der Gesellschaft gingen von der allgemeinen Ansicht aus, dass «Nichts im Stande ist, die Gesundheit und Sittlichkeit der ärmern Klassen rascher zu zerstören, als das Elend, das sie umgibt, und der schlimme Einfluss in sanitärischer und moralischer Hinsicht, der von feuchten, niedern, überfüllten, sonn- und luftlosen Wohnungen herrührt.» Als ein zwar ferne liegender, aber deswegen nicht weniger wichtiger Zweck war die Absicht ausgesprochen, dem mittellosen Arbeiter den Ankauf eines Hauses oder einer Wohnung zu ermöglichen und ihm dadurch zum Eigenthum zu verhelfen.

Der Baugrund der Gesellschaft beträgt 343,618 □' im Sihlfeld, an der Badener Strasse, in der sogenannten Plattenanwand, welche Fläche anno 1861 zu Fr. 41,030. 30 Cent. = Fr. 11. 94 per □' erworben wurde.

Der zu Grunde gelegte Bauplan zeigt 4 Reihen von Gebäuden, mit einer senkrecht auf die Badener-Hauptstrasse gerichteten 30' breiten Strasse und 4 Quergassen von 15—20' Breite, ausserdem einigen Fusswegen. Hinter der zweiten Häuserreihe ist ein grosser mit Bäumen einzufassender Platz, auf den schmalen Seiten ebenfalls von Gebäuden begrenzt; sämmtliche Häuser haben Gärten, durch welche die Häuserreihen so weit auseinander kommen, dass sie mit Rücksicht auf Luft und Sonne in keiner Weise einander benachtheiligen. Die Brunnen sind nach Bedürfniss vertheilt, und zur Aufstellung eines oder mehrerer Waschhäuser ist ebenfalls Raum vorhanden.

Ueber das bei der Eintheilung der Gebäude befolgte System spricht sich der erste Jahresbericht also aus: «Eine Eintheilung, durch die jeder einzelnen Haushaltung ein besonderes Häuschen oder Haustheil eingerichtet wird, hat manches für sich, namentlich die Leichtigkeit der Erwerbung eines Eigenthums und die Trennung der Familien, und es ist dies System in der Cité ouvrière von

Mühlhausen das vorherrschende. Allein mit diesen Vortheilen verbindet es auch verschiedene nicht gering anzuschlagende Nachtheile, wie die vermehrten Kosten wegen den vielen Treppen und Gängen, und ganz besonders die Unbequemlichkeit weniger Räumlichkeiten auf einem Boden. Unsere Bevölkerung zumal ist in dieser Beziehung an mehr Bequemlichkeit gewohnt, als diejenige im Elsass und in der französischen Schweiz; namentlich ist sie es nicht gewohnt, die Küche als Durchgang zu den Zimmern zu haben, eine Einrichtung, die übrigens auch in sanitärischer Beziehung nicht zu empfehlen ist. So entschlossen wir uns dann, wenigstens zwei, höchstens drei Haushaltungen die gleiche Hausthüre und Treppe zuzutheilen, und gewannen dadurch mehr Raum auf demselben Boden für eine Haushaltung, also auch mehr Bequemlichkeit für dieselbe.

Die Gärten gedenken wir nur je einer Wohnung in einem Hause (Haustheil) zuzutheilen, einestheils weil die Benutzung eines Gartens vielen Haushaltungen nicht dient, andernteils weil sonst für die Gärten, welche besonders bei Miethen niedrig gewerthet werden, entweder zu viel Platz verwendet werden muss oder sie gar zu klein werden, wie man das zuweilen in Arbeiterquartieren sehen kann, wo Gärtchen von kaum mehr als 200 □' vorkommen. Die Brunnen erhalten 2 Pumpen und 2 Tröge für jeden Sood, so dass zur gleichen Zeit 2 Personen denselben Brunnen benützen können, und wenn etwa die eine Pumpe der Reparatur bedarf, doch die andere gebraucht werden kann.»

1. *Bauperiode.* Die Beschaffenheit und Lage des Grundeigenthums musste dahin führen, mit dem Bau einer Häuserreihe längs der Hauptstrasse nach Baden das Unternehmen zu beginnen und zugleich darnach zu trachten, dieser Fronte durch eine zweckmässige Gruppierung der Gebäude ein gefälliges Aeusseres zu geben, ohne deshalb von dem Grundsatz grösster Einfachheit abzugehen. Diese Reihe besteht aus 4 Gebäuden, 2 quadratischen, die etwas aus der Baulinie vortreten, und 2 Längengebäuden; zwischen der Strasse und den Gebäuden liegen die Gärten, welche je für ein Gebäude mit einem hölzernen Haag eingefasst sind. Die quadratischen Gebäude sind auf allen 4 Seiten massiv gemauert, die Längengebäude auf drei Seiten gemauert, auf der hintern (Ostseite) Riegelwerk. Zwischen beiden Längengebäuden ist die von der Hauptstrasse abführende, durch das ganze Quartier gehende Strasse, hinter den Häusern eine Quergasse, jenseits derselben 2 Brunnen. Die Gärten, welche je mit dem untern Wohngemach vermietet werden, haben einen verschiedenen Flächeninhalt, da ihre Eintheilung in gleich grosse Stücke aus lokalen Gründen nicht thunlich gewesen wäre; sie halten von 1020—2210 □'.

Die Quadratgebäude sind wieder in 4 gleiche Eck-

häuser eingetheilt, wovon jedes 2 Wohnungen, die untere im Erdgeschoss und ersten Stockwerk, die obere im zweiten Stockwerk mit einer Kammer auf dem Windenboden, enthält. Die grössere Wohnung hat eine Stube (13'×13'), Küche (7'×13'), 3 Kammern (13'×13'. — 7'×13'. — 7'×9'), Keller, Holzbehälter und Abtritt. Die grössere Kammer über der Stube und gleich gross wie diese, kann leicht durch einen Tragofen heizbar gemacht werden. Die kleinere Wohnung enthält eine Stube (13½'×13½') mit Alkoven (9½'×4'), eine Küche wie die der untern Wohnung, eine Kammer auf der Winde (10'×14'), Keller, Holzbehälter und Abtritt.

Die Längengebäude enthalten auf demselben Boden je ein Wohngemach, das mit einer Thüre abgeschlossen ist, mit 1 Stube, 2 Kammern und der Küche, ausserdem 1 Kammer auf der Winde, Keller, Holzbehälter und Abtritt. Jedes Längengebäude besteht aus 6 Häusern, und jedes Haus enthält 2 Wohnungen. In der Mitte jedes Längengebäudes ist ein Durchgang von 6' Breite, der zu den Gärten der 2 zu beiden Seiten des Durchgangs befindlichen Wohnungen und nach der Hauptstrasse führt. Die Eingänge der Häuser sind auf der hintern Seite von der Querstrasse her. Es enthalten demnach die 2 Quadrat- und die 2 Längengebäude im Ganzen 40 Wohnungen.

Alle Stuben sind getäfelt und mit Oelfarbe angestrichen und haben einen doppelten Wandkasten, die Kammern haben abgeriebene und mit Leimfarbe angestrichene Mauerwände. Die Höhe der Wohnräume ist durchgängig 8'. Die Oefen sind von Eisenblech, mit Steinen gefüttert; sie werden von der Küche aus geheizt und haben grosse Ofenlöcher von Kacheln; ausserdem hat jede Stube eine Kunstwand von Kacheln mit in die Küche durchgehendem Ofenloch. Die Kochherde sind von Eisenblech und haben 2 Kunstlöcher und Brat- oder Dörrofen. Die Abtritt- und Schüttsteingruben sind von einander getrennt. Zu den Hausthüren führen massive steinerne Treppen. Die Grösse der jeder Wohnung zugeheilten Stube, sowie auch einiger leicht mit einer Heizeinrichtung zu versehender Kammern ist der Art, dass ein Webstuhl oder Seidenwindrad bequem darin Platz hat.

Die 4 Gebäude, welche, als den vortheilhaftesten Theil des vorhandenen Baugrundes einnehmend, obschon, mit Gärten, nur 73,200 □', also nur 15% des Ganzen bedeckend, mit ca. 40% des gesammten Kaufpreises, sowie mit allen Gründungsspesen und den Kosten für Strassenbauten, belastet wurden, kosteten fr. 212,300 (Assekuranzschatzung fr. 174,000).

2. *Bauperiode.* Als im Frühjahr 1862 die erste Häuserreihe erstellt und nahezu fertig gebaut war, und den Winter über mehrfache Vorstudien und Berathungen über die Fortsetzung der Bauten stattgefunden hatten, wurden in paralleler Richtung mit der ersten Reihe zwei neue Gebäude in Angriff genommen. Die an der ersten

Reihe gemachten Erfahrungen zeigten, dass die Quadratgebäude dem Geschmack unserer Arbeiterfamilien nicht besonders zusagen, dass dagegen die bauliche Einrichtung der Längengebäude ihren Beifall hat. Ein weiterer Grund, von Erbauung von Quadratgebäuden abzusehen, lag auch in deren geringerer Ertragsfähigkeit gegenüber den Längengebäuden, welche bei gleichen Baukosten Fr. 40—60 jährlich beträgt, und in dem Uebelstand, dass je 2 der Eckhäuser auf die Schattenseite des Gebäudes hätten zu stehen kommen müssen. Ferner erschien es zu Erstellung etwas wohlfeilerer Wohnungen zweckmässig, statt nur ein Erdgeschoss mit einem Stockwerk ein solches mit 2 Stockwerken zu bauen und so die gleiche Hausthür, Treppe und Dach für 3 statt nur für 2 Wohnungen zu benutzen. Ausserdem waren die Längengebäude der vordersten Reihe mit je 6 Häusern und nur 2 Wohnböden in ihrer Form gedrückt, indem die Höhe zu gering ist im Verhältniss zur Länge, und endlich liess es die stete Vertheuerung der Bruchsteine und die Schwierigkeit, dieselben in guter Qualität zu erhalten, räthlich erscheinen, den Versuch mit einer Backsteinbaute zu machen.

So wurden denn 2 neue Längengebäude erstellt, jedes zu 4 Häusern mit 3 Wohnungen, also im Ganzen 24 Wohnungen. Alle 4 Mauern sind massiv bis auf den Kniestock unter dem Dach, Fundamentmauer und Erdgeschoss von Bruchsteinen, die beiden andern Stockwerke von Backsteinen gemauert. Die Eintheilung der Räume ist dieselbe wie in den vordern Längengebäuden, vor den Gebäuden liegen die Gärten gerade wie vor denen der ersten Reihe.

Die beiden Gebäude wurden noch anno 1862 unter Dach gebracht und im Herbst 1863 bezogen. Dieselben kosteten Fr. 126,220. 28 und sind zu Fr. 106,000 versichert. Der kubische Inhalt derselben bis in's Geviert ist 223,080 Kubikfuss, es betragen demnach die eigentlichen Baukosten (Fr. 110,933. 12) 50 Cent. per Kubikfuss gegenüber 49 Cent. für die Häuser der ersten Bauperiode.

3. *Bauperiode.* Noch anno 1863 wurden die beiden Eckhäuser der zweiten Reihe in Angriff genommen und unter Dach gebracht und im Herbst 1864 bezogen. Die bauliche Konstruktion derselben ist die nämliche wie bei den Gebäuden der zweiten Bauperiode, die Eintheilung aber eine von den letztern insoweit abweichende, als von den 18 Wohnungen, welche jedes der zwei Gebäude enthält, 9 in der Grösse derjenigen der zweiten Bauperiode entsprechen, 9 eher kleiner sind, indem sie ausser der Stube nur eine etwas grössere Kammer nebst Küche etc. enthalten.

Die beiden Gebäude kosteten Fr. 178,256, die Assekuranz beträgt Fr. 157,000. Der kubische Inhalt ist 328,185 Kubikfuss; es betragen also die eigentlichen Baukosten (Fr. 162,115. 52) 50 Cent. per Kubikfuss. Sämmtliche Wohnungen sind in jeder Beziehung zweck-

mässig eingerichtet und namentlich auch mit Rücksicht auf die Einrichtungen zum Kochen und Heizen so günstig, dass eine kleine Familie den Winter über, laut dem Jahresbericht von 1867, mit Fr. 20—25 heizen und kochen kann.

Noch im Jahr 1863 wurde mit der Erbauung von drei Werkstattsgebäuden, mit je 4 Werkstätten, jede von 540 □' Flächenraum, in einem Dreieck auf der Südseite des Baugrundes, begonnen. Sie haben 30' Länge, 18' Tiefe und 10' Höhe; über jeder ist ein Kniestock von 6' Höhe bis in's Geviert, als Magazin zu gebrauchen, und unter jeder ein Kohlenkeller; auch hat die eine Seite stets eine Feuermauer, so dass eine Esse auf dieselbe hingestellt werden kann.

Diese Werkstätten kosteten Fr. 50,340; die Assekuranzsumme beträgt Fr. 45,000, also etwas mehr als die eigentlichen Baukosten von Fr. 43,572. 48. Der kubische Inhalt ist 115,020 Kubikfuss, somit kostet der Kubikfuss 39 Cent. Die Erstellung dieser Werkstätten erfolgte namentlich in der Hoffnung, einmal dadurch für die Wohnungen eine stabilere Bevölkerung zu gewinnen, als diejenige war, welche bisher die letztern benützte, dann aber auch um bei dem vorhandenen Mangel an Werkstätten für das Baukapital einen günstigeren Ertrag zu finden.

Gegen alles Erwarten war aber die Nachfrage nach diesen Werkstätten eine sehr geringe und der bei Errichtung derselben beabsichtigte Zweck, eine Vereinigung selbstständig arbeitender Handwerker in den gegründeten Arbeiterquartieren herbeizuführen, ist bis in die nächste Zeit hinein nicht erreicht worden.

Eine der Werkstätten wurde übrigens schon 1864 zu einem Wasch- und Feuerspritzenhaus eingerichtet, wodurch um so eher die Bedingung der Miethverträge festgehalten werden konnte, dass in den Wohnungen nicht gewaschen werden darf; für Benützung des Waschhauses wird per Tag 1 Fr., per halber Tag 50 Cent. bezahlt:

Es waren bewohnt:

	Wohnungen, von Familien,		mit Seelen.	Es standen leer
1863	64	61	396	—
1864	77	75	455	23
1865	63	?	400	37
1866	67	?	363	33
1867	82	?	488	18
1868	77	?	464	23

Leider enthalten die spätern Jahresberichte keine dergleichen Angaben mehr.

Von 1860 an trat, im Zusammenhang mit dem Wiederaufschwung der Industrie, eine starke, ja eine stetig wachsende Nachfrage nach Wohnungen ein, und es gelangte die grosse Billigkeit der Miethzinse im Verhältniss zu den dafür gebotenen Räumlichkeiten im Vergleich mit andern Miethobjekten endlich zur allgemeinen

Anerkennung und Würdigung. Nachdem so das Ziel einer lebhaften Konkurrenz um die Wohnungen erreicht war, konnte die Verwaltung bei ihrem Bestreben, eine Einwohnerschaft aus fleissigen, haushälterischen und braven Leuten zu gewinnen, gegenüber den Miethbewerbern schon wählerischer auftreten.

Seit 1870 ist das Unternehmen in ein Stadium glücklichen Gedeihens gekommen. Die Schulden der Gesellschaften, welche am 1. Dezember 1861 Fr. 150,597. 50 betragen, sind, bis 1. Januar 1874, auf Fr. 100,000 vermindert worden. Seit 1872 konnte, was seit 1866 nicht möglich gewesen, wieder eine Dividende ausbezahlt werden, nämlich pro 1872 3 und pro 1873 3 1/2 % des Aktienkapitals.

Das Rechnungsergebniss pro 1873 ist folgendes:

Einnahmen. Miethzinse von Wohnungen Fr. 26,733 25 Cent., von Landparzellen 349. 20, Zinse von ausgeliehenen Geldern Fr. 384. 06. Total Fr. 27,466. 51.

Ausgaben. Verwaltungskosten Fr. 1292. 25, Unterhaltungskosten Fr. 3026. 95, Steuern (inclusive Brandassekuranz) Fr. 2439. 20, Zinsen für das Obligationenkapital Fr. 4250, Verschiedenes Fr. 376. 85. Total Franken 11,385. 25. Nettoertrag Fr. 16,081. 26 = 3,94 % des Aktienkapitals.

Bilanz pro 31. Dezember 1874.

Aktiven. Baukonto Fr. 517,399 19, Grund und Boden Fr. 10,000, Leihkasse Zürich Fr. 17,608. 25, Utensilienkonto Fr. 395. Total Fr. 545,402. 44.

Passiven. Aktienkapital Fr. 407,500, Obligationenkapital Fr. 100,000, Reservefonds Fr. 17,389. 41, Garantiekonto der Miether Fr. 2100, Konto-Ratenzinse Fr. 2545. 85. Ausstehende Coupons Fr. 1305. Betriebskonto (Saldo der Betriebsrechnung) Fr. 14,562. 17.

Die « Handelszeitung », deren Redaktion mit dem Unternehmen wohl genau bekannt ist, bemerkt zum Geschäftsbericht pro 1873:

« An den ursprünglichen Missgriff, kasernenähnliche Häuser zu bauen, mag nur als Warnung für Andere, nicht als Vorwurf erinnert werden. Es stecken in dem mit bester Absicht in's Leben gerufenen, redlich und sorgfältig betriebenen Unternehmen so grosse Opfer an Geld und Zeit, dass der aufrichtigste Dank besser am Platze wäre, als das leiseste Wort einer übelwollenden Kritik. Uebrigens scheint die finanzielle Lage sich von Jahr zu Jahr zu bessern. »

Zürich. Aktienbauverein. Unternehmung für Erstellung billiger Wohnungen, auf Verkauf, gegründet im September 1872, vom Regierungsrath des Kantons Zürich autorisirt unterm 28. gleichen Monats. Kapital 1000 Aktien von je Fr. 500, auf die bis Ende 1873 60 % mit Fr. 300,000 einbezahlt worden sind.

Baugrund. 1. Das Hirzel'sche Gut in Hottingen, welches ausser den zu Fr. 64,200 assekurirten Gebäuden und der Waldung, Reben und Ackerboden, zu Fr. 30,800 billig gewerthet, noch ca. 15 Jucharten gutes Wiesland, für Fr. 50,000 angenommen, umfasst, die sämtlich für Bauten verwendbar sind. Ankaufspreis Fr. 145,500, durch Verkauf der Waldung in Wytikon um Fr. 14,000 reducirt auf Fr. 131,000. Von dem Gut ist eine Parzelle von ca. 5 Jucharten, für sich abgeschlossen, bergwärts an der Römerstrasse gelegen, vorläufig für Bauzwecke der Gesellschaft in Aussicht genommen, während der übrige Complex wieder zu veräussern versucht wird.

2. Mit Rücksicht auf die grossen Etablissements der Nordostbahn, der Neumühle u. s. w., die bei dem Unternehmen als Aktionärs beteiligt sind, wurde zugleich, um namentlich für die dort beschäftigten Angestellten eine weitere Anzahl von Bauten aufzuführen, $5\frac{3}{4}$ Jucharten in Aussersihl um Fr. 97,786. 12 = $42\frac{1}{2}$ Cent. per □' gekauft.

3. Um sowohl längs der Limmatstrasse als nördlich gegen die Langgasse eine vollständig freie und gevierte Grundfläche zu bekommen, wurde noch ein anstossendes Eckstück von ca. 1 Jucharte von der Stadt Zürich um rund Fr. 16,000 erworben.

Der Totalbetrag der angekauften Liegenschaften ist Fr. 258,786. 12
wovon hypothekarisch versichert stehen

blieben » 170,000. 00
Der Rest wurde baar ausbezahlt mit . Fr. 88,786. 12

Bauplan. Jedem einzelnen Gebäude wurden 2—3000 □' für Baustelle und Garten zugetheilt und versuchsweise folgende 5 Projekte zur Ausführung gebracht:

Erstes Projekt: einstöckig, für eine Familie, enthält: grossen Kellerraum, Abtritt, im Erdgeschoss Küche, Wohnstube und Nebenkammer, im Dachraum 2 Kammern.

Zweites Projekt: zweistöckig, für eine Familie, enthält: grossen Kellerraum, Abtritt, im Erdgeschoss Küche und Wohnstube; im 1. Stock 2 Zimmer, im Dachboden 1 Kammer nebst Holzbehälter, und gedeckter Raum hinter dem Hause.

Drittes Projekt: zweistöckig, für eine Familie, enthält: grossen Kellerraum, Abtritt, im Erdgeschoss Küche, Wohnstube und Nebenkammer, im 1. Stock 3 Zimmer, der Dachraum leer, als Estrich zu gebrauchen, oder auch für Kammern einzurichten.

Viertes Projekt; zweistöckig, für zwei Familien, enthält: Doppelkeller, ferner im Erdgeschoss gleich wie im 1. Stock je 1 Küche, 1 Abtritt, 1 Wohnstube, 1 Nebenkammer und im Dachboden noch 2 Kammern, nebst Aufbewahrungsraum für Holz, Vorfenster u. s. w.

Fünftes Projekt: zweistöckig, für zwei Familien, enthält: Doppelkeller; ferner im 1. und 2. Stock, jede Etage für sich mit Glashüre abgeschlossen, je 1 Küche, 1 Abtritt, 1 Wohnstube, 2 Schlafzimmer, und im Dachboden

gemeinschaftlich 4 Kammern, nebst kleinen Aufbewahrungsräumlichkeiten.

Bei den obigen Angaben ist überall die Hälfte eines Doppelhauses verstanden, die aber getrennt für sich ihren besondern Eingang hat, und auch durch die Einfriedung der Gärten vollständig abgetheilt wird.

Diese Pläne, an die Weltausstellung nach Wien gesandt, haben dem Aktienbauverein Zürich ein Anerkennungsdiplom eingetragen.

Nach Ausfertigung der weiter nöthigen Detailzeichnungen, Vorausmasse, Bauvorschriften und Akkordbedingungen wurden alsdann nachbezeichnete 38 Bauten zu öffentlicher Konkurrenz ausgeschrieben:

Projekt	Häuser in Aussersihl.	Häuser in Hottingen.
1	4	2
2	6	4
3	—	3
4	a 4	2
»	b 4	2
5	3	4
	<u>21</u>	<u>17</u>

und die Arbeiten womöglich überall an die Mindestfordernden und an mehrere vom gleichen Handwerk vergeben.

Sämmtliche 38 Bauten sind im Laufe des Berichtsjahres unter Dach gekommen, bloss 4 davon aber zum Bezuge fertig geworden.

Der Zusammenzug der Kosten für Grund und Boden, Wohngebäude, Gartenanlage und Einfriedigung, Abzugskanäle, Brunnen, Zufahrtstrassen, Bauleitung und Bauzinse ergibt für Projekt 1: Fr. 7500—8500, 2: 8000—9000, 3: 10,500—11,500, 4: 12,000—13,000, 5: 17,000—18,500, wobei in der Regel der kleinere Betrag für die Heimwesen in Hottingen, der grössere für die Heimwesen in Aussersihl gilt, und die Differenz auf letztern im theureren Landankauf und kostspieligen Erdauffüllungen ihren Grund hat.

«Diese Zahlen mussten uns freilich, sagt der Jahresbericht, das Bewusstsein aufdrängen, dass das Ideal, welches den Gründern unseres Unternehmens vorschwebte, namentlich dem auf kleinen Verdienst angewiesenen Arbeiter und seiner Familie in nächster Nähe der Stadt zu einem billigen, nach und nach zu Eigenthum zu erwerbenden Wohnhäuschen zu verhelfen, schwer zu verwirklichen ist.

Einmal haben wir die Wahrnehmung gemacht, dass Arbeiterhäuser, wie z. B. in Mühlhausen, wo die Hausthüre direkt in die Küche führt, diese zugleich als Speisezimmer dient, und von wo aus man einzig, theils in die hinter ihr liegende Wohnstube, theils durch eine Treppe in die obern zwei Schlafgemächer gelangen kann, unserer hiesigen Bevölkerung nicht zusagen und höchstens vorübergehend als Miethwohnungen benutzt, schwerlich aber feste Käufer finden würden.

Dann ist für kleinere ein- oder zweistöckige Bauten mit Garten der Boden in der Umgebung Zürichs zu theuer, und die unter heutigen Verhältnissen ohnehin hohen Baukosten werden noch vermehrt durch die strengen Vorschriften des städtischen Baugesetzes, und was damit zusammenhängt, betreffend Kanalisation, Strassen und Trottoirsanlagen.

Um diesem Bedürfniss zu genügen müsste man entweder auf grössere Entfernungen Bedacht nehmen, wo ohne bauliche Beschränkungen Riegel- und Holzbauten erstellt werden können, die aber, weil dem Verkehrs-Centrum entlegen, wenig käuflich begehrt sein würden, oder es bleibt nichts Anderes übrig, als dass diese Leute sich mit Miethwohnungen begnügen, die zur Oekonomisirung des Anlagekapitals drei- und vierstöckig angelegt, durch viele Räumlichkeiten niedrige Hauszinse ermöglichen, mit denen sich zu befassen hinwiederum zunächst nicht in unserer Aufgabe liegt.

Wenn man nun aber aus letzt Gesagtem schliessen wollte, dass der Zweck unserer Gesellschaft, kleinere Heimwesen auf Verkauf zu erstellen, ein verfehlt sei, so würde man sich sehr irren, denn es gibt nun weiter eine Klasse von Familien, auch Arbeiter, die ökonomisch etwas besser gestellt, theils etwelche Ersparnisse hinter sich haben, theils aus ihrem Verdienst immer etwas vormachen können, und sich so recht nach einem eigenen festen Wohnsitze sehnen, den sie aber ohne Beihülfe doch nicht zu erlangen im Stande wären.

Für solche Hausväter, die bei weiser Sparsamkeit mit ihrem eigenen Erwerb und demjenigen ihrer Angehörigen ein ordentliches Auskommen haben, ist unsere Unternehmung eine wahre Wohlthat, da sie mit der Uebernahme der Verpflichtung, die vorgeschriebenen Abzahlungen zu leisten, auch eine Anregung und einen Sporn haben, die Früchte ihrer Arbeit und ihres Fleisses in ein eigenes Besitzthum niederzulegen und sich von den diessfälligen Verbindlichkeiten bald möglichst frei zu machen.

Auf derartige Abnehmer sind nun hauptsächlich unsere vorbemerkten in Ausführung genommenen Bauten berechnet, und die, wenn auch kurzen Erfahrungen, zeigten uns, dass wir da ein schönes Wirkungsgebiet vor uns haben, indem wir nicht nur das Streben einzelner wackerer und braver Haushaltungen nach eigenem Guts-erwerb thatkräftig fördern, sondern auch direkt und indirekt der wirklich vorhandenen Wohnungsnoth einiger-massen abhelfen.»

Die leitenden Gedanken bei dem Unternehmen sind folgende:

- I. Da die Gesellschaft ausser einer mässigen Verzinsung des Aktienkapitals keinerlei Gewinn bei diesen Häuserbauten sucht, so werden die einzelnen Heimwesen zum eigenen Kostenpreis, gestützt auf die Baurechnungen, unter Zuschlag des Bodenwerthes

und der allgemeinen Anlage- und Verwaltungskosten, abgegeben.

Dieselben werden öffentlich zu freier Bewerbung zum Verkauf ausgeschrieben.

- II. Die Gesellschaftsdirektion behält sich dagegen vor, über die sich Anmeldenden Erkundigungen einzuziehen, Leumdes- und Empfehlungszeugnisse von Behörden, Arbeitsgebern u. drgl. einzufordern, um daraufhin nach freiem Ermessen die Zutheilung eines Heimwesens an den einen oder andern Bewerber vorzunehmen.
- III. An den Verkaufswerth muss sofort bei Vertragsabschluss eine Anzahlung von 10 % im Minimum geleistet werden.

Die notarialische Zufertigung geschieht auf Kosten des Käufers nach erfolgter Uebergabe der Liegenschaft.

- IV. Das Restkapital wird auf derselben vorstandsfrei hypothekarisch versichert und bleibt 10 Jahre lang unter der Bedingung unaufkündbar stehen, dass jährlich mindestens 3 % der ursprünglichen Kaufsumme daran weiter abbezahlt werden.

Der Zins wird zu $4\frac{1}{2}\%$ berechnet, sofern derselbe sammt der obbemerkten Amortisation pünktlich in vierteljährlichen Raten entrichtet wird.

- V. Es ist dem Käufer gestattet, jederzeit auch grössere als die oben stipulirten Minimal-Beiträge abzugeben, während Rückstände und Versäumnisse auf diesen Letztern, wobei unverschuldete Ursachen indessen billige Berücksichtigung finden sollen, die Erhöhung des Zinsfusses auf 5 %, bei fortgesetzter Nachlässigkeit des Schuldners sogar die Kündigung des ganzen Kapitals zur Folge haben.
- VI. Es dürfen von den Hausbesitzern oder deren Miethleuten keine die Nachbarschaft störenden oder belästigenden Gewerbe betrieben, noch Stallungen errichtet werden.
Bauliche Veränderungen sind gestattet, soweit sie die Quartieranlage nicht verunstalten, oder den Nachbarhäusern nicht Schaden zufügen.
- VII. Im Falle Verkaufs oder Uebergangs eines Heimwesens an einen Dritten, behält sich der Aktienbauverein freie Hand vor, das bestehende Vertragsverhältniss auf den neuen Eigenthümer überzutragen, oder sein Kapitalguthaben aushin zu verlangen.
- VIII. Je auf Ende des Jahres wird mit dem Schuldner abgerechnet und der nach Abzug der geleisteten Zahlungen, weniger die erlaufenen Zinse, sich ergebende Saldo der Kapitalschuld auf neue Rechnung vorgetragen.
- IX. Alle Anstände oder Streitigkeiten zwischen einem Uebernehmer, resp. Käufer, und der Gesellschaft, soweit sie nicht in das Gebiet des Rechtsbetriebes gehören, sollen durch ein Schiedsgericht, in wel-

chem beide Parteien vertreten sind, endgültig erledigt werden.

Bereits 1873 wurden 21 effektive Kaufverträge abgeschlossen, nämlich 2 Häuser nach Projekt 1, 4 nach Nr. 2, 1 nach Nr. 3, 9 nach Nr. 4, und 5 nach Nr. 5, zusammen in Aussersihl 11, in Hottingen 10, woraus sich vor der Hand der Schluss ziehen lässt, dass Doppelwohnungen für zwei Familien eingerichtet als profitabler bevorzugt werden.

Nach Berufsarten ausgeschieden, ergibt sich folgende Aufstellung: 7 Eisenbahnangestellte, 1 Coiffeur, 1 Lehrer, 1 Seidenfärber, 1 Schriftsetzer, 1 Zimmermann, 3 Handlungsangestellte, 1 Steinhauer, 1 Fabrikarbeiter, 1 Postkondukteur, 3 Frauen ohne bestimmte Beschäftigung; zusammen 21.

Der Grund, warum die weitem 17 Häuser der ersten Baugruppe nicht eben so leicht Abnehmer gefunden, liegt darin, dass sie zum grössten Theil noch nicht vollendet sind, und deren Bezug auf Ostern nicht garantirt werden konnte.

Erfreulich war die Wahrnehmung, dass die Kontrahenten für Doppelwohnungen und ordentliche Miethsleute für die entbehrlichen Räume nicht verlegen, und also für einen Theil der übernommenen Lasten schon jetzt gesichert sind.

Bilanz auf 31. Dezember 1873.

Aktiven. Liegenschaften für Fr. 244,786. 12, Baukosten Fr. 212,793. 80, Chèque-Conto bei der Schweiz. Kreditanstalt Fr. 18,822, Baarschaft in Kassa Fr. 236. 15, Interessen Fr. 882. 09, Allgemeine Spesen Fr. 5001. 84, Restguthaben auf verkauftem Holz Fr. 6000. Total Fr. 488,522.

Passiven. Aktienkapital (60% einbezahlt) Franken 300,000, Hypothekarschulden Fr. 170,000, Miethzinse von Liegenschaften Fr. 2392, Anzahlungen auf 6 verkauften Häusern Er. 16,130. Total Fr. 488,522.

Kassarechnung.

Einnahmen. Einbezahltes Aktienkapital Fr. 300,000, verkaufte Liegenschaften Fr. 8000, Anzahlungen von Hauskäufern Fr. 16,130, Mieth- und Pachtzinse Fr. 2392, Kapitalzinse Fr. 2974. 31, verkaufte Naturalien Fr. 740. 80. Total Fr. 330,237. 11.

Ausgaben. Anzahlung gekaufter Liegenschaften Fr. 88,786. 12, Vorschüsse auf Bau-Conto Fr. 212,793. 80, Passivzinse von Kapitalien Fr. 3856. 40, allgemeine Spesen Fr. 5742. 64. Total Fr. 311,178. 96. Saldo Fr. 19,058 15 Cent.

Basel. Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen, gegründet 1870.

Grundbesitz. 1. Ca. 141,290 □', an der Bachletten- und Birsigstrasse, erworben um Fr. 42,387, = 30 Cent. per □', von der Spitalverwaltung. Davon wurden schon im ersten Jahr an den Staat abgetreten 27,770 □' und als

Bauplätze verkauft 42,645 □'; es blieben also für die eigenen Bauten der Gesellschaft 70,875 □' übrig, wovon der □', nach Abzug der Strassen, inclus. Kosten der Strassen und der Dohlenhauptleitung, exclus. Zinsverlust, auf ca. 46 Cent. zu stehen kommt.

2) 203,000 □' in Kleinbasel, erworben von der Erbsmasse Lotz um Fr. 60,859. 50., = 30 Cent. per □'.

3. 2 Liegenschaften zwischen Klybeckstrasse und Bläsiweg von ca. 130,000 und 123,000 □'; die erste erworben von Hrn. Ramsperger um netto Fr. 62,800, die letztere um netto Fr. 55,700 von Wittwe Hagenbach, welche letztere übrigens 1873 um Fr. 70,000, mit einem Nettogewinn von Fr. 13,950, an ein Basler Handelshaus veräussert wurde.

Ueber den Bauplan spricht sich der erste Jahresbericht pro 1870 bis 30. April 1872 also aus:

«Wenn man auf möglichst centrale Bauplätze, auf Sonnenbau, Isolirung der Familien, der Wohnungen, Besitz von Gärtchen etc. Bedacht nehmen und dabei doch Gebäude erstellen soll, welche noch sehr beschränkten Geldmitteln zum Kauf zugänglich sind, so ist diese Aufgabe sehr viel schwieriger zu lösen, als wenn man Wohnkasernen zum Vermieten, oder wenn ein Fabrikant nur für seine eigenen Arbeiter baut. Wir können auch nicht nach einem einheitlichen Modell bauen, weil wir sehr verschiedenen Wünschen und Bedürfnissen gerecht werden müssen.

Bei Erbauung der Häuser gingen wir von dem Grundsatz aus, dieselben möglichst einfach, aber zweckmässig eingetheilt und solid zu erstellen. Der ziemlich hohe Preis der Bauplätze und die Nähe der Stadt liessen es uns angemessen erscheinen, die Zahl der einstöckigen, mehr ländlichen Wohnungen, möglichst zu beschränken; sie sind auch verhältnissmässig theurer. Wir haben daher mehr die besser gestellten Arbeiter berücksichtigen müssen, als die auf die niedern Lohnsätze angewiesenen, für welche der Besitz eines eigenen Hauses in einer Stadt ein kaum zu erschwinger Luxus ist. Als einen grossen Vortheil für das Quartier auf der Bachletten betrachten wir die unter Mitwirkung des Tit. Baukollegiums durchgeführte Kanalisation, durch welche die meisten Abtritte und Dachrohre und sämtliche Wassersteinabflüsse abgeführt werden. Bei den Neubauten werden wir gar keine Abtrittgruben mehr erstellen.

Im ersten Geschäftsjahr wurden 14 Häuser fertig erstellt und zusammen um Fr. 100,700 verkauft; 12 derselben am 12. April, 2 am 1. Juli 1872 bezogen.

9 Halbfertige Häuser wurden ebenfalls alle zum Gesamtwert von Fr. 63,950 verkauft; verackordirt waren zu Ende des Berichtsjahres fernere 24 Häuser, bis 1. April 1873 zu beziehen.

2. *Geschäftsjahr*, 1. Mai 1872—30. April 1873. Von den 9 im ersten Geschäftsjahr halbfertigen Häusern wurden im Laufe dieses Jahres bezogen: 3 am 1. Juli 1872,

6 am 1. Oktober 1872; von den 24 verakkordirten wurden bezogen: 13 am 1. April 1873, wovon in halbfertigem Zustande 11. Im zweiten Jahr wurden zugleich 20 Häuser am Bläsiweg verakkordirt.

« Von den halbfertigen Häusern haben wir, sagt der zweite Bericht, noch keine verkauft, obschon es uns nicht an Liebhabern fehlte. In Folge der im März d. J. gemachten unangenehmen Erfahrung, wo die Arbeiten an den lieferbar per 1. April verkauften Häusern so im Rückstand geblieben waren, dass den Käufern die Häuser nur mit grossen Anstrengungen und in theilweise unfertigem Zustand übergeben werden konnten, beschlossen wir grundsätzlich, in Zukunft die halbfertigen Häuser nicht mehr so lange im Voraus zu verkaufen, obschon den Interessen der Käufer, sowie denen der Gesellschaft, besser gedient wäre; bei den heutigen Verhältnissen der Bauarbeiter kann man aber nie auf pünktliche Einhaltung der Termine rechnen. »

Da das Aktienkapital nicht ausreichte, wurden im zweiten Geschäftsjahr, um mit den Bauten fortfahren zu können, Fr. 314,000 auf Obligationen aufgenommen. Der Geschäftsbericht bemerkt diessfalls:

« Als ein bemühender Umstand musste uns bei Emission dieser Anleihe die geringe Theilnahme der hiesigen grössern Geschäftshäuser und Fabrikbesitzer erscheinen. Während anderwärts Unternehmungen wie das Unsrige ganz von solchen Häusern gegründet und mit Fonds versehen werden, scheint hier die Theilnahme eine sehr laue zu sein; wir wollen hoffen, dass dieselbe sich wenigstens in Zukunft so weit äussern wird, dass diese Häuser etc. ihre eigenen Arbeiter und Angestellten bei Hauskäufen durch Fondszuschüsse unterstützen. Wir werden fortan genöthigt sein, sowohl wegen den beträchtlich höhern Erstellungskosten der Häuser, als wegen der stets wachsenden Schwierigkeit, das Geld zu Conditionen zu beschaffen, wie unsere Operationen es erfordern, von den Käufern höhere Anwurfssummen als bisher zu verlangen. »

3. *Geschäftsjahr*, 1. Mai 1873 bis 30. April 1874. Die Thätigkeit der Gesellschaft beschränkte sich im Berichtsjahr auf Vollendung der bereits im Frühjahr 1873 verakkordirten Bauten und auf ihren Verkauf. Zu neuen Unternehmungen konnte weder die finanzielle Lage der Gesellschaft, noch die allgemeine Geschäftskonjunktur veranlassen. Im Bachlettenquartier wurden die 11 halbfertigen Häuser des zweiten Jahres sämtlich vollendet und im Herbst 1873 von den Käufern bezogen. Zugleich wurden im Berichtsjahr selbst 10 neue Häuser verakkordirt, von denen 4 noch im Laufe desselben Jahres vollendet und bezogen, die übrigen 6 aber auf 1. Juli dieses Jahres vollendet und bezogen worden sind. 2 derselben sind zu einer, die übrigen 8 zu je zwei Wohnungen eingerichtet. Damit ist nun das Bachlettenquartier bis auf eine Parzelle von 4960 □' ganz überbaut und

die erstellten Häuser sämtlich und zwar noch vor ihrer Vollendung verkauft worden.

Die 20 am Bläsiweg verakkordirten Häuser wurden im Laufe des dritten Geschäftsjahres sämtlich vollendet und zu zwei Wohnungen eingerichtet; 6 davon sind bereits verkauft und bezogen, 14 aber noch unverkauft. Es scheint sich also das Ergebniss für Kleinbasel weit ungünstiger zu gestalten, als für Grossbasel, indem dort wohl Mangel an Wohnungen herrscht, solide, mit den nöthigen Geldmitteln versehene Käufer aber unter den betreffenden Klassen dort viel seltener zu finden sind als in Grossbasel.

Der Totalbetrag der im dritten Geschäftsjahr verkauften 27 Häuser erreicht Fr. 360,075, wovon als erster Ansatz 5,2 % mit Fr. 74,060 bezahlt worden sind, resp. noch zu bezahlen sind.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist in Bezug auf das Resultat für die Aktien und auf die Sicherheit der ausgegebenen Obligationen keine ungünstige; dagegen steht die Reserve in Immobilien, Terrain und unverkauften Häusern, und bedarf es zur Nutzbarmachung dieses Terrains noch eines weitem Zufusses von billigem Kapital. Leider ist aber dieser nicht eingetreten, indem über die im Frühjahr 1873 subscribirten Obligationen von Franken 264,000 hinaus seither weitere Subscriptionen nicht erfolgt und andere Versuche, Gelder zum bisherigen Zinsfuss (4 $\frac{1}{2}$ %) aufzunehmen, missglückt sind. Die Gesellschaft ist daher genöthigt, das Bauen einstweilen einzustellen, falls nicht die Aktionäre es ihrem eigenen Interesse entsprechend erachten, durch weitere Subscriptionen zu den Bedingungen des Anleihens von 1873 (auf 10 Jahre fest) die Fortsetzung der Bauten zu sichern.

Status pro 30. April 1874.

Aktiven. Vom Verkauf von Häusern erhaltene Obligationen erster Hypothek, zu 4 $\frac{1}{2}$ %, inclus. Zins, Franken 429,288. 80; Verkaufspreis von 8 Wohnungen, die erst noch anzutreten sind, Fr. 134,650; Wohnungen beim Terrainkauf übernommen Fr. 26,000; 17 unverkaufte Wohnungen, Kostenpreis, nebst 40 Cent. per □' Terrain, Fr. 137,099. 19; unverkauftes und unbebautes Terrain Fr. 105,728; 4 Aktien der Gesellschaft an Zahlung erhalten Fr. 400; Kassasaldo Fr. 20,462. Total Fr. 853,627 99 Cent.

Passiven. 3273 Aktien zu Fr. 100 = Fr. 327,300; Obligationen Fr. 316,000; Zinsen Fr. 22,442. 80; Kauttionen und Restzahlungen Fr. 95,810. 48; Reservefond Fr. 92,074. 71. Total Fr. 853,627. 99.

Winterthur. Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser. Bis Ende 1873 wurden von der Gesellschaft im Ganzen erstellt:

22 Wohnungen am Deutweg im Betrage von Fr.	97,600
18 » im Tössfeld » » » »	96,200
40 Wohnungen im Totalbetrage von . .	Fr. 193,800

