

Allgemeiner Bericht
der
Gesellschaft
für Erstellung billiger Wohnhäuser
in
Winterthur

umfassend die 20 Jahre von 1872 bis und mit 1891.

Mit 9 Bauplänen, 4 photographischen Ansichten
und 4 Situationsplänen.

Winterthur.
Buchdruckerei von Binkert & Müller.
1892.



Allgemeiner Bericht
der
Gesellschaft
für Erstellung billiger Wohnhäuser
in
Winterthur

umfassend die 20 Jahre von 1872 bis und mit 1891.

Mit 9 Bauplänen, 4 photographischen Ansichten
und 4 Situationsplänen.



Winterthur.
Buchdruckerei von Binfert & Müller.
1892.

Gesellschafts-Behörden Ende 1891.

Verwaltungsrath:

- Herr H. Sulzer-Steiner, Präsident.
" E. Jung, Architekt, Vicepräsident.
" J. Schalcher, alt Stadtrath.
" J. J. Weber, zur Schleife.
" J. C. Geilinger, zur Arch.
" Dr. Koller-Sulzer.
" Dr. Hans Sträuli.

Geschäftsführer:

Herr Joh. Kronauer-Suter, Platanenstrasse.

Buchhalter und Aktuar:

Herr J. Hattiner.

Rechnungs-Revisoren der Generalversammlung:

- Herr Heinrich Weis, Buchhalter.
" Dr. A. Sulzer-Bühler, zum Abergarten.
-

Tit.!

Der Verwaltungsrath der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur hält es für angezeigt, im Anschluß an den diesjährigen ordentlichen Rechenschaftsbericht, zu Handen der Aktionäre, wie auch weiterer Kreise, die sich dafür interessiren, einen allgemeinen Bericht herauszugeben, welcher die ganze, nunmehr zwanzigjährige Periode des Bestehens der Gesellschaft umfassen und über ihre Ziele, Leistungen und Erfahrungen Rechenschaft ablegen soll.

Gegenüber den Aktionären, deren Betheiligung die Mittel lieferte zur Durchführung des für unsere industrielle Stadt bedeutsamen Unternehmens, erfüllt der Verwaltungsrath mit dieser Berichterstattung eine angenehme Pflicht der Dankbarkeit, und gleichzeitig hofft er, durch dieselbe der Sache neue Freunde auch in weitem Kreisen zu gewinnen.

Die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur konstituirte sich im März 1872 als Aktiengesellschaft unter dem Präsidium des damaligen Herrn Pfarrer und späteren Regierungsrathes J. C. Zollinger. Ihr erster Quästor war Herr Nadler-Weber, Aktuar Herr J. J. Schächli, weitere Mitglieder des Verwaltungsrathes die Herren Architekt Jung, Baumeister Schaller, Sulzer-Steiner und Dr. Albert Weinmann.

Als Zweck war in den Statuten bezeichnet:

„In Winterthur und dessen Umgebung gesunde und passend eingerichtete Wohnungen zu erstellen, und diese, wenn

eine entsprechend vermehrte Zahl von Leuten unsicherer Existenz in die Stadt herbeilocken; Baugeschäfte seien ihrer Natur nach die schwierigsten und verdrießlichsten; die Zusammenstellung solcher Bauten werde mit allen Uebelständen eigentlicher Arbeiterquartiere verbunden sein; immerhin aber werde das Bauen noch leichter von Statten gehen als das Erlangen der Zahlungen von Seite der Inassen, deren fast durchweg unbemittelte Lage dem ganzen Unternehmen eine zinslose Zukunft in Aussicht stelle u. s. f.

Schon jetzt sind zum Glück diese Einwendungen meistens verstummt, es bleibt aber doch am Platze, dieselben noch einigermaßen in Erörterung zu ziehen:

Was die Besitzer der größern Etablissements betrifft, so muß unverhohlen anerkannt werden, daß wenigstens die meisten derselben auch ihrerseits kräftig Hand an's Werk gelegt und Wohnungen für ihre Arbeiter gegen billige Miethe zu erstellen angefangen haben. Man kann die Summe ihrer Leistungen ungefähr dem gleichstellen, was unsere Gesellschaft bis jetzt zu Stande gebracht hat. Aber abgesehen davon, daß ihnen niemals die Befriedigung des ganzen Bedürfnisses zugemuthet werden könnte, da auch noch für andere Klassen von Einwohnern als einzig für Fabrikarbeiter zu sorgen ist, bleibt auch im Prinzip ein großer Unterschied zwischen den beidseitigen Aufgaben. Die zu den Etablissements errichteten Wohnungen bleiben unveräußerlich an dieselben geknüpft und können der Natur der Sache nach nur gemiethet, nicht jedoch von den Inassen zu freiem Eigenthum erworben werden. Es ist auch so schon für ein ordentliches Unterkommen Vieles geleistet und die Besitzer haben es in der Hand — was wir leider nicht im Stande sind —, zu verhüten, daß ihre Wohnungen neuerdings in nachtheiliger Weise von Menschen überfüllt werden. Unser Ziel dagegen ist darauf gerichtet, die Inassen zu Eigenthümern zu erheben, und der moralische Gewinn, der darin liegt, die

Betreffenden zur Zurücklegung ihrer Ersparnisse für die Sicherung dieses Eigenthums zu veranlassen, die Verbesserung der sozialen Lage einer großen Zahl von Familien, welche so dazu gelangen, das Stücklein Erde, auf welchem sie sich wohnlich eingerichtet haben, als ihr Heim betrachten zu können und so eine feste, reale Grundlage für das eheliche Zusammensein, für die Kindererziehung, für das bürgerliche Leben, für die Berufsthätigkeit zu gewinnen, das ist's, was in Hinsicht auf unser Unternehmen als höchster Impuls unser Streben beseelt und uns bis zur Stunde einträchtig zusammengehalten hat.

Die mit dem Bauwesen sonst gewöhnlich verbundenen Verdrießlichkeiten haben sich uns spärlicher, als vorauszusetzen war, zu kosten gegeben. Eine noch im Stadium der Vorbereitungen unternommene Inspektionsreise erleichterte die Festsetzung von Baumodellen, die, wenn man bei einem Theil derselben von der ästhetischen Rücksicht Umgang nimmt, sich bis jezt im Ganzen als zweckmäßig erwiesen haben. Sachverständige in unsrer eignen Mitte überwachten stets die Ausführung; die Uebernehmer, die auf dem Wege freier Konkurrenz engagirt wurden, haben zwar leider nicht immer die Termine innegehalten, aber im Großen und Ganzen uns mit ihren Arbeiten zufriedengestellt und auch, wo es im Einzelnen noch mangelte, auf beharrliches Andringen hin, Nachlieferung geleistet. In unserm Komite war die Berathung stets um so offener und freier, als darin kein Privatinteresse zu fördern oder zu verletzen war, sondern alle Mitglieder die ihnen zufallenden, für einzelne sehr großen Bemühungen unentgeltlich geleistet haben. Es wird nur eine in etlichen hundert Franken bestehende Jahresbesoldung ausgerichtet für den Verwalter, der nicht Mitglied des Komite ist und der die Unterhandlungen mit den Mieths- und Kaufaspiranten zu führen, ihre Zahlungen einzuziehen, ihre Anliegen hinsichtlich allfälliger Uebelstände in den neu angetretenen Wohnungen entgegenzunehmen, Mißhelligkeiten, die aus den

Wohnungsverhältnissen etwa zwischen Nachbarn entstehen könnten, bestmöglich zu schlichten und über Alles das sich mit dem Komite in Rapport zu setzen hat.

Von Anfang an wäre es uns allerdings lieb gewesen, einem mehrseitig geäußerten Wunsche entsprechend, unsere Häuser nicht zu besondern Quartieren zusammenzubauen, sondern auf vereinzelter Stellen zerstreut zu entrichten. Allein es zeigte sich bald, daß dergleichen kleinere, ordentlich situirte Parzellen nur sehr spärlich und zu unerschwinglich hohen Preisen zu gewinnen wären, so daß Bauen in solcher Art, wobei je nach der Situation wieder andere Pläne hätten befolgt werden müssen, viel theurer zu stehen gekommen wäre, und daß dabei der Vortheil gemeinsamer Einrichtungen, wie z. B. der zugehörigen Straßen, der Brunnen, sich nicht hätte erreichen lassen. — So gelangten wir doch zur Anlegung von Quartieren, deren jedes ein Areal von drei bis vier Jucharten umfaßt. Die Eröffnung des ersten geschah, nachdem die Gesellschaft sich im März 1872 förmlich konstituiert hatte, noch zu Martini selbigen Jahres durch die Vermietung von 22 neu erstellten Wohnungen am Deutweg, ein zweites war auf der Geiselweid beabsichtigt; das hiesfür erworbene Areal wurde aber in der Folge vom löbl. Stadtrath eingetauscht an ein Territorium von ähnlichem Umfang im Töbfeld, woselbst im Herbst 1873 die ersten 18 Wohnungen bezugsfähig dastanden. — Die beiden nun schon größtentheils ausgebauten Quartiere beherbergen zwar neuerdings eine über das ordentliche Maß hinausgehende Zahl von Bewohnern und es liegt, da wir nichts mehr zu vermieten, sondern in Folge dringlichster Bewerbungen Alles, was gebaut ist, verkauft haben, nicht in unsrer Macht, dem Uebelstand anders als durch weiteres Bauen zu wehren, allein abgesehen von dieser Uebervölkerung sind die spezifischen Schattenseiten, welche die eigentlichen Arbeiterquartiere anderwärts etwa aufweisen, hier nicht vorhanden und zwar darum nicht, weil

die Bewohner nicht einer und derselben Beschäftigung oder Industrie angehören, sondern durch große Mannigfaltigkeit der Berufsarbeiten, in denen die einen sich als Angestellte verschiedenster Art, die andern auf eigene Rechnung bewegen, von einem gegen Aussen sich feindselig abschließenden, einseitigen und gleichförmigen Wesen in Lebensanschauung und Lebenseinrichtung geschützt sind.

Es ist auch die Besorgniß nicht gegründet, daß wir durch unser Vorgehen Bevölkerungselemente herbeilocken, welche dem Gemeinwesen eher zur Last als zur Kräftigung gereichen, denn wir haben überhaupt durch unsere Wohnungen nicht die Bevölkerung der Stadt vermehrt, sondern nur der schon vorhandenen mehr Raum verschafft. Die Anziehungskraft liegt einzig in der Möglichkeit eines, verglichen mit der Umgegend dahier erleichterten Erwerbes. Diese Möglichkeit besteht und mehrt oder mindert sich unabhängig von unsern Wohnungen und brängt nur, wenn die letztern nicht hinreichend vorhanden sind, die Leute desto unnatürlicher in enge Räume zusammen, die ja zur äußersten Noth doch immer sich öffnen und schließlich eine horrende Miethe erheischen. Herbeilocken würden wir nur dann, wenn man in unsern Häusern um einen billigeren oder doch annähernd gleichen Preis wohnen könnte, wie in den benachbarten Dörfern, denn anderweitige Vortheile des hiesigen Aufenthaltes sind gerade für die in Frage stehenden Familien dadurch wieder aufgewogen, daß auch das Leben hier theurer ist als auf dem Lande.

Entgegen mancher düstern Befürchtung hat denn auch der finanzielle Gang unseres Geschäftes bis jetzt stetig prosperirt, wie das die heute abzulegende Rechnung unseres mit einsichtiger Eingebung und sorgfältiger Pünktlichkeit arbeitenden Quästorates Ihnen neuerdings zur Anschauung bringen wird. Wenn wir uns selber Anfangs oft gedrückt fühlten, nicht mit größern Schritten in der Ausführung unsrer Bau-

zwecke vorgehen zu können, so lag eigentlich umgekehrt in dem bloß allmäligen und spärlichen Anwachsen unsrer Hülfsmittel die heilsame Nöthigung, eine desto solidere Entwicklung des ganzen Unternehmens anzubahnen. Indem wir jährlich nur eine mäßige Zahl von Wohnungen bauen konnten, blieb die Nachfrage stärker als das Angebot und sicherte einen befriedigenden, wenn gleich immer noch ganz billig gehaltenen Verkaufspreis. Indem wir dann jährlich, so lange das Bedürfniß bleibt, auf ähnliche Art weiter bauen, sind unterdessen an die früheren Verkäufe schon erhebliche Prozentabzahlungen gemacht und unsre Guthaben sicherer geworden, so daß wir auf diese letztern hin und mit den empfangenen Abzahlungen wieder die Mittel gewinnen, mit Bauen fortzufahren und einen Zeitpunkt in naher Aussicht haben, von welchem an schon der bloße Umsatz der eigenen Hülfsmittel ohne weitem Bezug die jeweiligen vorhandene Aufgabe lösen wird. Indem endlich durch die Parzellirung des im Großen angekauften Areals und durch die Ueberlegung desselben mit Straßen, Häusern und Gärten ein etwas größerer Verkaufspreis für das Land sich rechtfertigte und wir überdieß es für geradezu geboten erachten mußten, die einzelnen Häuser mit einem Zuschlag von durchschnittlich 10% über die Baukosten hinaus zu veräußern, ließ sich neben der geregelten Verzinsung unsrer Schuld noch ein im Verhältniß zu dem jungen Leben der Gesellschaft starker Reservefond sammeln.

Jener Zuschlag war schon deshalb geboten, weil wir sonst im Hinblick auf den Verkehrswerth unsrer Häuser jedem Käufer, den das glückliche Loos traf, neben vier bis fünf Mitbewerbern vorgezogen zu werden, ein liquides Geschenk von ein paar tausend Franken zugewendet und einer verwerflichen Spekulation Vorschub geleistet hätten, ist es doch gleichwohl mannigfach vorgekommen, daß, wem sein neues Eigenthum nicht zu lieb war, sich noch einen ähnlichen Gewinn durch Wiederverkauf hat verschaffen können.

Im Ganzen aber äußern die Besitzer Zufriedenheit und Freude über ihre so billig erstandenen Wohnungen, an welche, wie bekannt, 10% beim Antritt und weitere 4% jährlich abzuzahlen sind, während die Restschuld mit 5% zu verzinzen ist und von der Gesellschaft erst gekündigt werden kann, wenn 40% des Ganzen abbezahlt sind. Die Leistungen unsrer Schuldner erfolgen fast durchweg mit anerkannter Pünktlichkeit, so daß nur sehr selten die Anwendung rechtlicher Mittel nöthig geworden ist.

Die Erwägung dieses Sachverhalts und des günstigen Rechnungsergebnisses hat den Verwaltungsrath dazu geführt, zu nachträglicher freundlicherer Gestaltung der beiden Quartiere den Reservefond mit einer Ausgabe von ca. Fr. 2000. — zu belasten. Es sollen nämlich die Quartierstraßen, die sonst von der Stadt unterhalten sind, mit reinerem Kies ausgeebnet werden, es soll den Hauseigenthümern, die noch keine Jalousien angebracht haben, der Kostenbetrag zur Anschaffung vorgestreckt und sollen überall diese Jalousien sowie die Hausthüren und Dachverschalungen mit gleichmäßigem neuerem Oelfarbanstrich theils unentgeltlich, theils gegen minime Entschädigung versehen werden.

Bevor ich nun zu einem statistischen Tableau übergehe, bleiben mir noch zwei Angriffe zu erwidern, die unserem Unternehmen in seiner Ausführung begegnet sind. Der eine richtet sich gegen seine äußere, der andere, wenn Sie den Ausdruck gestatten wollen, gegen seine innere Schönheit. Man tabelt es zunächst, daß wir so viele Wohnungen mit bloßem Parterre errichtet hätten, während bei durchgehender Anbringung mehrerer Stockwerke ein gefälligeres Aussehen des Ganzen und eine noch billigere Erstellung der einzelnen Wohnungen erreichbar gewesen wäre. In der That, schön oder auch nur besonders gefällig ist diese Bauart nicht, ebensowenig aber etwa häßlich. Die ästhetische Rücksicht konnte bei der Situation unsrer Quartiere in weiter Peripherie der Stadt

etwas zurücktreten und mußte es absolut im Hinblick auf den Zweck des Unternehmens und den überwiegenden Wunsch der Kauflustigen. Diese bloßen Parterrehäuser mit einer einzigen Wohnung sind nicht nur anderwärts, wo Muster-einrichtungen gefunden werden, ebenfalls ausgeführt, sondern waren auch bei uns immer zuerst begehrt. Die Familien ziehen es vor, wo möglich ihr eigenes Häuschen ganz für sich zu haben, und das ist auch in Wahrheit das wünschbarste Verhältniß. Wir haben nun zwar auch eine Anzahl von Wohnungen aneinander gebaut, die sich auf je zwei Stockwerke vertheilen und dabei ganz für sich abgeschlossen sind; aber diese Bauten haben bei ihrem bessern Aussehen den Nachtheil, daß der Betrieb des Hauswesens mühevoller wird; die Kinder schlafen da auf einem andern Stockwerk als die Eltern und für jede Kleinigkeit muß über die Treppe auf- und abgestiegen werden, so daß es ganz begreiflich ist, wenn besonders die Hausmütter ihren Wunsch auf diejenigen Wohnungen richten, deren Räume nebeneinander liegen und die von einem Standpunkt aus den fürsorgenden Ueberblick über das ganze Hauswesen gewähren.

Wir geben zu, es läßt sich dieser Vortheil auch dadurch erreichen, daß man etwas größere Häuser errichtet und in den zwei Stockwerken derselben je eine ganze Wohnung anbringt. Wird das in zweifacher Ausführung neben einander gestellt, so entsteht ein ziemlich umfangreiches Doppelhaus, dessen Aussehen die Kritik wohl zu ertragen vermag. Dergleichen haben wir an den Ecken unserer Quartiere und theilweise zur Maskirung der niedrigeren Bauten in erheblicher Anzahl aufgestellt, aber sie sind mit dem sachlichen Nachtheil verbunden, daß der Käufer je eine zweite Wohnung zu vermietthen hat und dann diese Mieth, damit er selber desto wohlfeiler logire, in's Ungebührliche steigert, daß wir also je von zwei Familien nur der einen billige Wohnung schaffen und die andere vor Ausbeutung nicht zu schützen vermögen.

Unter solchen Umständen wären wir eigentlich durch den Zweck unserer Gesellschaft unzweideutig veranlaßt, das Weiterbauen auf die einfachsten Häuser mit bloßer Parterrewohnung zu beschränken; was uns jedoch von dieser strikten Konsequenz dennoch abhält, ist hauptsächlich die Wahrnehmung, daß auch in diesen letztern wenigstens einzelne Räume oftmals wiederum erübrigt und ebenfalls zu theuerem Preise vermietet werden. Es zeigt sich also unerwünschte Spekulation und Ueberfüllung mit Insassen hier wie dort, und da wir dieser Erscheinung für einmal nicht wehren können, so ist uns eine etwas freiere Bewegung in der Auswahl der Bauformen erlaubt.

Indem aber auf diese Art die ästhetische Rücksicht allmählig mehr zur Geltung kommen wird, müßte es gleichwohl mißlich bleiben, wenn andere Ausstellungen Grund behielten, die sich gegen die innere Einrichtung unserer Gesellschaft selber richten. Man hat es getadelt, daß nicht von Anfang dieselbe auf viel weiterer Grundlage organisirt und nicht durch ganz kleine Aktien auch der Klasse der Arbeiter die Bethheiligung sowie eine Mitwirkung bei der Leitung geöffnet worden sei. Wir gestehen offen, daß wir bei der in der ersten Anbahnung noch theilweise vorhanden gewesenen Unsicherheit über die Rentabilität unseres Unternehmens es nicht hätten verantworten können, auch Arbeiter mit ihren Ersparnissen in den Risiko hineinzuziehen, daß wir ebenso keinem derselben hätten zumuthen können, viel Zeit und Mühe unentgeltlich der Organisation und leitenden Fortführung unseres Unternehmens zu widmen. Uebrigens war und ist jetzt noch unter gewissen Bedingungen der Zutritt zu der Gesellschaft Jedermann frei gestellt, und damit auch ihre Bewegung frei bleibe, hat sie von Anfang für den Verwaltungsrath die Zulassung jeder Repräsentation, sei es eines Standes oder eines Vereines oder einer Behörde, abgelehnt, ja sogar den kräftigen Aktienbetrag, der ursprünglich vom löbl. Stadtrath in Aussicht gestellt war und der

dann freilich in einem folgenden Jahr doch eintrat, preisgegeben. Die Statuten erlauben zwar für den Nothfall auch die Ausgabe kleinerer Aktien von Fr. 100, wir machten aber von dieser Erlaubniß darum keinen Gebrauch, weil die Hülfsmittel, deren wir bei der Dringlichkeit eines raschen und energischen Anfangs bedurften, erfahrungsgemäß dadurch nur sehr langsam und spärlich sich vermehrt hätten und weil aus dem Bestande verschiedenartiger Aktien bei den Rataeinzahlungen und den darauf vorläufig abziehenden Zinsen sowie im spätern Verlauf des Geschäftes die so schon sehr umfangreiche und freiwillig geführte Komptabilität sich außerordentlich verwickelt hätte.

Es kommt aber ferner in Betracht, daß Arbeiter, welche ein Verlangen nach eigenem Hausbesitz haben, in demselben Maße, in welchem sie sich mit Aktien betheiligen, sich auch die Mittel entziehen, wirklich ein Haus zu erwerben. Mit dem so verwendeten Gelde kann man möglicher Weise, wenn es gut geht, einen Zins erlangen, aber dann nicht zugleich ein Grundeigenthum kaufen. Indem wir zu diesem letztern Zweck einer beträchtlichen Anzahl von Einwohnern schon bis jetzt auf möglichst billige Art verholfen haben, waren wir von Anfang und sind jetzt noch darüber beruhigt, daß allfällige Wünsche in Hinsicht auf die Einrichtung der Wohnungen oder die festzustellenden Zahlungsbedingungen jederzeit ihren Ausdruck finden und soweit sie begründet und ausführbar wären, auch bei weiterm Bauen und Verkaufen Berücksichtigung erlangen könnten. Dem Anscheine nach haben wir bis jetzt so ziemlich den richtigen Weg getroffen, wenigstens sind für eine konkurrirende Gesellschaft, deren Gründung dahier seit jüngsten Tagen beabsichtigt wird, abgesehen von einer andern Komposition und der Festsetzung kleinerer Aktien, neue Gedanken nicht aufgestellt, sondern in allem Wesentlichen unsere Einrichtungen empfohlen worden.

Das nämlich ist eine bedeutungslose Rüge, daß die

Aktien unserer Gesellschaft ihren Zins in 5 % statt bloß in 4½ beziehen. Für das vierte Geschäftsjahr allerdings wird das zum ersten Mal so gehalten, da der Stand unserer Unternehmung es jetzt und hoffentlich auch künftig erlaubt. Wir beantragten der Gesellschaft diesen Beschluß in Folge einer sehr einfachen Erwägung: Da der Aktienbetrag wohl zum Anfang, aber nicht zur Ausdehnung unseres Bauens hinreichte, weitere Zeichnungen aber bei dem ursprünglichen Zinsfuß von 4½ % sich nicht erlangen ließen, so waren wir bald genöthigt, auf Obligationen Geld zu erheben und erhielten es trotz aller Bemühungen nicht billiger als zu 5 %; um nun bei dem wachsenden Geldbedürfniß, dem wir mit Sicherheit entgegenzusehen, zu dem vermehrten Obligationenkapital auch ein entsprechend zu vergrößertes Aktienkapital zu erlangen, mußten wir auch für das letztere einen Zins anbieten, der wenigstens im Stande sei, das betreffende Papier auf seinem Nennwerth zu erhalten und etwa welche neue Bethheiligung anzuziehen. Wenn wir doch für die eine Sorte unseres Kapitals dritten Personen zu der absoluten Garantie hinzu 5 % bezahlen müssen, warum sollten nicht unsere Gesellschaftsmitglieder, welche die andere unversicherte Quote zusammengelegt haben, den gleichen Zins um so mehr beanspruchen, als derselbe überhaupt ein normaler ist?

Zu einem konkreten Bilde von der Entwicklung und dem Stande unserer Angelegenheit mögen noch einige Zahlenangaben dienen:

Bis jetzt ist nach vier verschiedenen Modellen gebaut worden, ein fünftes kommt im laufenden Jahre zur Anwendung.

Anno 1872 wurden am Deutweg	22	Wohnungen
errichtet, 1873 im Schönthal	18	"
1874 im Schönthal	22	"
1875 im Schönthal 14 und		
am Deutweg 16, also	30	"

Zusammen in den vier ersten Jahren 92 Wohnungen.

Für das laufende Jahr sind weitere 12 im Schönthal und 6 am Deutweg bestellt, so daß wir nach deren Vollendung auf die Zahl von 110 gelangen, wofür dann eine Bausumme von etwas zu einer halben Million Franken verwendet sein wird. Bis zum Herbst wird das Schönthalquartier, soweit es unserer Gesellschaft anliegt, vollständig ausgebaut sein; das Deutwegquartier ist nur deshalb noch einigermaßen zurückgeblieben, weil wir daselbst längere Zeit wegen der Eventualität einer Bahnhofsanlage an der Fortsetzung verhindert waren.

Die 92 bis jetzt erstellten Wohnungen vertheilen sich auf 68 mit besonderen Affekuranzsummen versehene Häuser, von denen 38 einstöckig und 30 zweistöckig gebaut sind. Unter den neuen Bestellungen sind 4 Häuser mit je 3 Wohnungen und 3 Stockwerken inbegriffen. Am Schlusse des ersten Jahres waren 5 Häuser verkauft, die übrigen 17 noch vermietet, im zweiten Jahre gelangte schon Alles, was gebaut war, zum Verkauf, im dritten und vierten war der Verkauf sogar lange vor der Ausführung bewerkstelligt. Der Preis für die einfachsten Häuser mit bloßer Parterrewohnung betrug anfänglich Fr. 4000, später im Durchschnitt Fr. 4200; im letzten Jahr wurden die je mit 2 Wohnungen versehenen Hälften von Doppelhäusern um Fr. 10,300 begeben, bei besonders günstigem Verkauf mit einem kleinen Zuschlag.

Jede Wohnung enthält Stube, 3 Kammern, Küche, Keller und Estrich; jedem Hause ist ein angemessenes Stück Gartenland mit Einfriedigung zugetheilt.

Eine im Dezember 1875 vorgenommene Zählung zeigte in unseren beiden Quartieren 121 Haushaltungen mit 209 Kindern und im Ganzen 570 Personen. Gewiß liegt darin schon ein erheblicher Beitrag zur Stillung des vorhandenen Bedürfnisses und derselbe wird durch Erweiterung unseres Unternehmens von Jahr zu Jahr, wie wir hoffen, noch spürbarer werden.

Angenommen nun, wir werden mit Ende 1876 ungefähr 700 Personen logiren und es seien annähernd eben so viele in den Wohnungen der industriellen Etablissements untergebracht, so hätten wir 1400; angenommen ferner, was nicht geradezu verbürgt werden kann, es haben mindestens zweimal so viele, also 2800, in allen den Privathäusern, welche seit 20 Jahren im hiesigen Friedkreis neu gebaut oder umgebaut wurden, ihre Wohnung gefunden, so bekommen wir im Ganzen 4200. Wenn nun vor 20 Jahren, als Winterthur noch 6000 Einwohner zählte, die Wohnungsverhältnisse annähernd genügten, so bliebe jetzt bei 12,000 Einwohnern noch einstweilen ungefähr für 1800 besserer Raum zu schaffen.

Energische Hingebung mit Einsicht und Geduld gepaart werden dieses Ziel in nicht allzu ferner Zukunft erringen, und es bleibt daher nur zu begrüßen, wenn nicht nur Einzelne, sondern auch andere Vereinigungen in Konkurrenz mit uns zur Hebung der noch vorhandenen Wohnungsnoth ernstlich Hand anlegen wollen. Dem Sprechenden, der aus seiner Stellung zu unserer Gesellschaft scheiden muß, wird das, was er hier hat mitwirken und was er in den bisherigen Resultaten, besonders aber auch in seinen Beziehungen zum Verwaltungsrathe Wohlthuendes hat erfahren können, zeitlebens zu den liebsten Erinnerungen gehören.“

Indem wir obigen Bericht für sich selbst sprechen lassen, nehmen wir nun unseren eigenen wieder auf und theilen ihn ein in die Abschnitte: 1. Personelles, 2. Baubericht, 3. Verwaltung, 4. Finanzbericht, 5. Statistische Uebersichten, 6. Schlußkapitel, 7. Anhang, Bau- und Situationspläne.

1. Personelles.

Dem Scheiden des sehr verdienten Präsidenten folgte nur zu bald dasjenige des außerordentlich thätigen Quästors,

Herr Nadler-Weber, der im Herbst 1876 nach Bamberg übersiedelte. Er wurde im Quästorat ersetzt durch Herr Abraham Lehmann, Lehrer, welcher gleichzeitig Aktuar des Verwaltungsrathes wurde und es bis zu seinem Tode im Jahre 1890 blieb. Das Präsidium übernahm 1876 Herr Busch-Steiner, von 1883 ab Herr Sulzer-Steiner.

In den Verwaltungsrath traten 1876 Herr J. J. Weber zur Schleife, 1878 Herr Hans Geilinger zur Arch, 1883 Herr Dr. Koller-Sulzer, 1888 Herr Stadtrath Dr. Hasler und 1891 Herr Dr. Hans Sträuli. Als Verwalter funktionierte seit 1872 Herr J. J. Weiß, Lehrer, welchem 1886 Herr Joh. Kronauer-Suter nachfolgte. Als Buchhalter und gleichzeitig Aktuar des Verwaltungsrathes wurde 1890 Herr Haltiner gewählt.

2. Baubericht.

In den Jahren 1876 und 1877 baute die Gesellschaft, um der noch immer lebhaften Nachfrage zu genügen, noch 16 weitere Häuser mit zusammen 30 Wohnungen, nämlich die 4 großen dreistöckigen Häuser, Modell F, im Schönthal an der Zürcherstraße mit 12, und 12 Häuser im Deutweg mit 18 Wohnungen, Modelle A und B.

Damit waren die beiden Quartiere vollständig überbaut und im Ganzen innerhalb der sechs Jahre erstellt worden 84 Häuser mit 122 Wohnungen. — 81 Häuser mit zusammen 113 Wohnungen, welche einen Affekuranzwerth von Fr. 472,500. — repräsentirten, waren verkauft für die Totalsumme von Fr. 606,000. — und 3 Häuser mit 9 Wohnungen, affekurirt für Fr. 63,000. —, und damals zum Verkauf tagirt mit Fr. 79,000. —, im Besiz der Gesellschaft verblieben. Damit endigte die erste Bauperiode.

Um die Bauten fortsetzen zu können, hatten wir uns im Laufe des Jahres 1877 um weiteres Land umgesehen, und im Lössfeld einen Komplex von 104,000 Quadratfuß

zu 25 Rappen erworben. Aber zu dessen Bebauung sollte es vorerst nicht kommen.

Die finanzielle Kalamität, welche in Folge übertriebener Eisenbahnspekulationen über Winterthur hereinbrechen sollte, hatte bereits ihre Schatten geworfen. Die früher blühenden Finanzverhältnisse der Stadt verkehrten sich in's Gegentheil, schwere Steuern kamen in Sicht und trieben eine Anzahl Einwohner zur Auswanderung. Von den anfangs der Siebziger-Jahre gegründeten neuen Etablissements gingen nicht alle nach Wunsch, Verdienst und Arbeiterzahl verminderten sich, und mit den zunehmenden Schwierigkeiten der Lage legte eine allgemeine Entmuthigung sich schwer und immer schwerer auf die Stadt und ihre Bewohner. Die Entwerthung der Grundstücke nahm in beängstigender Weise zu, bessere und geringere Wohnungen entleerten sich und die private Bauthätigkeit hörte während mehrerer Jahre fast gänzlich auf.

Es versteht sich von selbst, daß die ungünstige Wendung der Dinge auch der Bauthätigkeit unserer Gesellschaft sofort Schranken setzte. Während der Jahre 1878 bis 1886 mußten wir dieselbe gänzlich einstellen.

Die ganze Zeit hindurch bemühten wir uns vergeblich, für die drei der Gesellschaft seit 1876 verbliebenen großen Häuser an der Zürcherstraße Käufer zu finden, sahen uns 1882 sogar genöthigt, dasjenige, welches sechs Jahre vorher zu Fr. 27,000. — verkauft worden war, auf der Gant zurückzukaufen und dabei Schaden zu leiden. Die betreffenden vier Häuser waren, weil an der Hauptstraße stehend, je für drei größere und bessere Wohnungen eingerichtet, aber dadurch leider zu theuer geworden. Sie haben uns viel Sorgen bereitet und große Einbuße gebracht, denn erst in den beiden letzten Jahren konnten wir zwei derselben verkaufen; der Erlös deckte indeß die Selbstkosten bei weitem nicht. Durch das neue Schulhaus im Töbfeld haben die beiden noch

unverkauften Häuser aber wesentlich an Werth gewonnen und dürften nun um so eher Käufer finden, als die Gesellschaft sie entsprechend niedrig taxirt und den Verlust verschmerzt hat.

Die Frage, ob und wann Neubauten wieder aufgenommen werden sollten, kam während der langen stillen Zeit öfter zur Erörterung. Im Hinblick auf die noch unverkauften Häuser sowohl, als auch weil das Bedürfniß überhaupt noch nicht dringend erschien, konnte sich der Verwaltungsrath aber nicht so bald wieder dazu entschließen.

Im Jahre 1886 erstellte und übernahm die Stadt gegen einen von uns geleisteten Beitrag die neue Albrechtstraße, wodurch die Bebauung unseres Landkomplexes im Töbtsfeld erleichtert wurde; in Folge dessen konnten wir zunächst einige kleinere Baupläze veräußern. Der Erlös erreichte allerdings kaum die Selbstkosten, brachte aber gegenüber dem niedrigen Inventaransatz doch etwelche Rechnungsvorschläge und dadurch einige Abwechslung in die sonst chronisch gewordenen Defizite.

Inzwischen hatte sich doch nach und nach das Bedürfniß wieder eingestellt, und unternahmen wir deshalb im Jahre 1887 den Bau von zwei Doppelhäusern mit zusammen 8 Wohnungen, Modell E, an der Albrechtstraße. Dieselben wurden auf Martini 1887 fertig und sämmtlich verkauft zum Gesamtpreise von Fr. 48,800. —, also per Einzelhaus zu Fr. 12,200. —. Der höhere Preis dieser Häuser gegenüber dem ähnlichen früheren Modell A war bedingt durch ihren vollständigeren und bessern Ausbau: Wohnstube mit Hochtafel und Wandkästen, Umfassungsmauern in Backstein-Rohbau, höherer Kniestock, Giebelfront, Vordach über Hausthüre, Jalousieläden, Malerarbeit &c. Bei den frühern Bauten waren solche Verbesserungen vielfach nachträglich durch die Käufer selbst erstellt worden, wir wollten dies nun von Anfang an thun.

Das Jahr 1888 brachte ziemlich viel Leben in unsere Geschäfte. Die Bevölkerungszunahme der Stadt ließ das Bedürfniß nach billigen und dabei doch gefunden und soliden Wohnungen immer stärker hervortreten und veranlaßte uns zu größeren Unternehmungen.

Nachdem unser Baugrund an der Albrecht- und Agnesstraße im Töbßfeld bis auf einen kleinen Rest verbaut war und für diesen ein Käufer sich zeigte, der die Verpflichtung übernahm, unverzüglich zu bauen, veräußerten wir diesen Landrest und erwarben einen größern Komplex in entgegengesetzter Lage der Stadt, indem wir von der Töbßthalbahn ca. $6\frac{2}{3}$ Jucharten Land in der Geißelweid kauften. Dieser Komplex, in schöner freier Lage, ca. 600 Meter von der Altstadt und im Centrum der zahlreichen Etablissements der Ostseite gelegen, bestand aus vier großen, von breiten städtischen Straßen begrenzten Parzellen. Eine derselben, ca. 1 Juchart messend, wurde sofort zum Kostenpreise der Stadt abgetreten. Der Gesellschaft verblieben 20,590 Quadratmeter in drei Parzellen.

Wir begannen im April mit der Bebauung der südwestlichen Parzelle, durch welche wir der bessern Eintheilung wegen noch eine Querstraße anlegten. Es wurden erstellt bis im November vier Doppelhäuser mit zusammen 24 Wohnungen, Modell G.

Jede Wohnung besteht aus drei geräumigen Zimmern, Küche und Abort; die Anordnung des Grundriffes entspricht demjenigen, welchen wir bei den zahlreichen Bauten der früheren Jahre als am meisten praktisch für zweistöckige Doppelhäuser erkannten. Da wir aber die Erfahrung gemacht hatten, daß in zweistöckigen Häusern, nachdem sie verkauft waren, öfter der mit zwei Kammern und zwei Holzverschlagen eingerichtete Dachboden zu einer dritten Wohnung umgewandelt wurde, welche dann den baupolizeilichen und hygienischen Anforderungen nur unvollkommen entsprach, so beschloßen

wir, die neuen Häuser gleich von Anfang an für eine dritte Wohnung im Dachstock einzurichten, so daß dieselben nun zu dreistöckigen wurden. Weil dadurch die Nebenräume im Dachboden wegfielen, wurden die Häuser etwas breiter gebaut, die Zimmer also geräumiger, und ferner zu jedem Haus ein eigener Holzschuppen erstellt, dessen drei vollständig abgeschlossene Abtheilungen je einer Wohnung zugetheilt sind; jede Wohnung hat ferner einen besonderen Lattenverschlag im Keller, und ca. 100 Quadratmeter Hofraum und Garten.

Die Umfassungswauern sind in Backstein-Rohbau mit isolirenden Hohlräumen erstellt, um die Wohnungen warm und trocken zu machen. Eine besondere Aufmerksamkeit richteten wir auf praktische Heiz- und Kochrichtungen; auch ist jede Wohnung mit Wasser versehen und überhaupt nichts gespart, was das Wohnen gesund, angenehm und billig macht.

Im Jahre 1889 baute die Gesellschaft auf dem gleichen Terrain zwei weitere Doppelhäuser, Modell G, mit zusammen 12 Wohnungen.

Im Jahre 1890 wurde die südöstliche Parzelle mit vier dreistöckigen Doppelhäusern, enthaltend 24 Wohnungen nach Modell H bebaut. Dasselbe ist mit Modell G bezüglich der Grundrisse identisch und unterscheidet sich davon nur durch die Verbesserung der obersten Wohnung, die statt als Kniestock nun in voller Stockhöhe ausgebaut wurde. Dadurch entstand dann auch wieder ein geräumiger Dachboden, der für alle drei Wohnungen den nöthigen Raum für Brennholz zc. enthält, so daß bei diesem Modell die Nothwendigkeit besonderer Holzschuppen wegfiel. An Terrain wurde diesen Häusern etwas mehr als früher, und zwar 400—530 Quadratmeter per Einzelhaus, oder 130—175 Quadratmeter per Wohnung, zugetheilt.

Das Geiselweidquartier bestand nun Ende 1890 aus

10 Doppel-, resp. 20 paarweise aneinandergebauten Einzelhäusern mit zusammen 60 Wohnungen. 14 Häuser sind verkauft, 6 gehören noch der Gesellschaft, welche von Anfang an beabsichtigte, einige zu behalten, um dadurch einen gewissen Einfluß auf die Miethpreise ausüben zu können. Die Verkaufspreise wurden je nach Lage und Areal zwischen Fr. 16,000. — und Fr. 17,000. — per Einzelhaus berechnet.

Die hübsche Lage des Quartiers und seine rasch zunehmende Bevölkerung veranlaßten mehrere Private, von uns Bauplätze zu erwerben und selbständig zu bauen. Es bleiben uns nur noch wenige Plätze, und da das Bauen dort nun im Zug ist, beschloß der Verwaltungsrath, dieselben einstweilen liegen zu lassen und in einer andern Gegend der Stadt Land zur Erschließung eines neuen Quartiers zu suchen. Dieses fand sich im Bogelsang, südwestlich der Stadt, wo wir Anfangs 1891 einen sehr schön gelegenen Baugrund von rund $1\frac{1}{2}$ Jucharten kauften.

Dies ist das fünfte Quartier, welches die Gesellschaft zu bebauen beginnt.

Wir haben von jeher darauf gehalten, daß unsere einzelnen Bauquartiere innerhalb mäßiger Ausdehnung bleiben, damit ihre Bewohner nicht das Gefühl bekommen, als wären sie von der übrigen Bevölkerung getrennt, sondern im Gegentheil sich recht mit ihr mischen. Daher sehen wir es gern, wenn in oder neben unsern Bauquartieren dritte Personen Land erwerben und nach ihrer Art bauen, und kommen wir solchen entgegen, soweit immer die erforderliche Rücksicht auf ein ordentliches Aussehen des Ganzen es gestattet.

Der neue Baugrund im Bogelsang wurde im Jahre 1891 theilweise bebaut mit 12 Einfamilienhäusern, Modell J, die in einer zusammenhängenden Reihe stehen. Jedes Haus ist durch Feuermauern von den Nachbarhäusern getrennt, hat seinen eigenen Eingang von der Straße durch ein Vorgärtchen, das mit Sockel und Geländer eingefriedigt ist, und

auf der Hinterseite, von der Küche zugänglich, einen Gemüsegarten, etwas zu 100 Quadratmeter groß und von den Nachbargärten durch manns hohe Wände getrennt, welche von Holz an Eisengerippen erstellt sind, und an denen Spaliere gezogen werden können.

Bei diesen Häusern ist der Gedanke, daß jede Familie ihr eigenes, möglichst abgeschlossenes und behagliches Heim besitzen solle, in ausgeprägter Weise durchgeführt. Auch ist dafür gesorgt, daß im Dachboden eine zweite Wohnung nicht eingerichtet werden kann, und dieser Art von Spekulation von vornherein begegnet. Einzelne Zimmer können freilich vermietet werden; dies zu verhindern lag nicht in der Absicht, da es kleinern Familien sehr wohl dienen kann.

Gegenüber Einzelhäuschen, die von allen Seiten freistehen, halten wir die hier gewählte Bauart für praktischer, und, auf gleichen Raum bezogen, relativ billiger. Die eigentlichen Außenmauern, Straßenfront und Rückseite, sind erheblich kürzer als die beiden Seiten, welche an die Nachbarhäuser stoßen, — in unserm Fall ist das Verhältniß 5.^m 80 zu 8.^m 17 —; die Lektorn halten das Haus warm und trocken, während es, weil durchgehend, doch gut ventilirt werden kann. Auf das gute Aussehen der kurzen Straßenfront kann man etwas verwenden, ohne das Haus erheblich zu vertheuern, die beiden Seitenwände, in je einer halben Feuermauer bestehend, sind billig, und die Rückseite gegen den Garten kann einfach gehalten werden. Die innere Eintheilung ist bequem, das Stellen der Möbel und Betten erleichtert, und große Doppelfenster geben genügend Licht und Luft. Da die Gärten hinter den Häusern abgeschlossen sind, so kann jede Familie auch dort für sich leben.

Es ist gewiß nicht ohne Grund, daß diese Bauart in England sehr verbreitet ist, in dem Lande, wo der Satz „Mein Haus ist meine Burg“ besser als irgendwo sonst verstanden und hochgehalten wird. Dort werden solche

Häuschen zu Tausenden, wohnlich und hübsch, zu merkwürdig billigen Preisen gebaut. Bei unsern hiesigen Baupreisen und Baugewohnheiten stellt sich die Rechnung allerdings anders. Unsere 1891er Häuser kamen verhältnißmäßig theuer, wir verkauften sie mit ca. 185 Quadratmeter Areal, Einfriedigungen und Wasserleitungen zu Fr. 8200. —, machten aber dabei per Haus einige Hundert Franken Einbuße.

Allerdings darf gesagt werden, daß an ihnen, abgesehen von den größeren Raumverhältnissen, auch hinsichtlich Solidität und Vollständigkeit des Ausbaues viel mehr gethan ist, als sonst geschieht bei Häusern, die billig werden sollen. Im Erdgeschoß befindet sich ein Wohnzimmer, ein zweites kleineres Zimmer und die Küche. Im ersten Stock zwei große Schlafzimmer und der Abort. Stockhöhe beider Etagen 2,70 Meter im Licht. Wohnstube mit Hochtafel, Wandkasten und großem hübschem Kachelofen. Uebrige Zimmer tapeziert, eines im ersten Stock mit Kachelofen. Fenster mit Ventilationsklappen, Vorfenster und Jalousieläden. Küche mit Wassereinrichtung, Kochherd mit zwei Böckern, Bratofen und Wasserhahn und außerdem eine besondere Kocheinrichtung im Stubenofen von der Küche aus. Gute Abort-Ventilation. Geräumiger Keller und ebenso Dachraum. — Die Façademauern sind Backstein-Rohbau mit Hohlräumen, die Brandmauern bis dicht unter die Dachziegel geführt, alles Holzwerk von Haus zu Haus unterbrochen.

Von all' diesem haben die Käufer und Bewohner den Vortheil, und sitzen im Vergleich zu den Preisen mancher Miethwohnungen, besonders solcher in der innern Stadt, kaum theurer, wohnen aber ungleich angenehmer und gesunder. Soviel wir wissen, freuen sich die Käufer ihrer Wohnungen, und es ist zu hoffen, daß die Vorzüge, welche dieser Bauart eigen sind, mit der Gewöhnung an dieselbe mehr und mehr zur Geltung gelangen. Nur sollten die Häuser noch wesentlich billiger erstellt werden können.

Das wäre ohne Zweifel bis zu einem gewissen Grade erreichbar, es fehlt aber noch an Vielem, und zwar auch an unserm Baugesetz und dessen Handhabung. Dasselbe stellt u. a. bezüglich Treppenzugängen und Treppenbreiten ganz die gleichen Anforderungen an das kleinste Einfamilienhaus, wie an irgend ein großes Haus mit so und so viel Stagen und einer beliebigen Anzahl von Wohnungen. Diese Vorschrift, die für das große Miethhaus kaum weit genug geht, bedeutet für das kleine Häuschen nutzlose Verschwendung, während gerade für dieses sorgfältigste Eintheilung und Ausnützung auch des kleinsten Raumes eine Lebensfrage ist.

Unsere Gesellschaft kam schon in der frühern Bauperiode der 70er-Jahre in die Lage, auf derartige Unzweckmäßigkeiten aufmerksam zu machen, und fand bei den zuständigen Behörden mehr als einmal Gehör und bereitwilliges Entgegenkommen. In der letzten Zeit war sie nicht so glücklich, und es sind ihr daraus viel unnütze Umtriebe, Unannehmlichkeiten und Schaden entstanden. Sie gibt jedoch die Hoffnung nicht auf, mit ihren Vorstellungen endlich durchzubringen und damit zur Beförderung einer guten Sache beizutragen.

Es wäre ein Segen, wenn es gelänge, in unsern industriellen Centren und deren Umgebung solide, gute und freundliche Einfamilienhäuschen, seien sie nun dieser oder jener Bauart, zu Preisen herzustellen, welche auch Leuten mit bescheidenem Verdienst deren Ankauf ermöglichen würden. Kein anderes Mittel wäre geeigneter, der Wirthshaus-Influenza entgegenzuwirken, der schimmen Krankheit unserer Zeit, an der so mancher Mann, und so manches Familienglück zu Grunde geht. Das Ziel ist aller Anstrengungen werth.

„Ist es eine Hütte mit Strohdach, oder ist es ein Herrenhaus — das macht nichts aus, das Vaterhaus ist immer das Vaterhaus, mag es noch so einfach sein, und

kein Ort auf Erden läßt sich mit ihm vergleichen. — Was Alles in der Verfassung des Landes gewährleistet sein mag, kann ich nicht recht sagen; steht aber ein ruhiges Daheim für Jedermann darin, dann lasse ich sie dreimal hoch leben. — Die Heimath ist die großartigste von allen Institutionen.“ — So sagt der berühmte Spurgeon, und mit diesen Worten sei unser Kapitel über Einfamilienhäuser für einmal geschlossen. Dasselbe ist etwas lang geworden, mögen es die Baubehörden gleichwohl lesen.

Wir beabsichtigen die bestehende Reihe von 12 Häusern im Laufe dieses Jahres auszubauen, indem zwei weitere gleiche Häuser und auf beiden Seiten, als Abschluß der Reihe gegen die Querstraßen, zwei Eckhäuser mit Stagenwohnungen hinzugebaut werden. Die letztern sind auf dem Blatt, welches die Einzelhäuser, Modell J, darstellt, mit K bezeichnet, aber zur Zeit noch nicht ausgeführt.

Die Entwürfe für sämtliche Bauten übertrugen wir von Anfang an Herrn Architekt Jung, welcher auch die Ausführungspläne und die Bauleitung zu Bedingungen besorgte, welche für die Gesellschaft ausnahmsweise günstige waren. Herr Jung hat sich dadurch um unser Unternehmen Verdienste erworben, die an diesem Ort bestens verdankt werden sollen.

Die Ausführung der Bauten wurde in der Regel ausgeschrieben und in Totalakkord für ganze Häuser vergeben, in letzter Zeit aber auch in Einzelakkorden an verschiedene Bauhandwerker.

Wir möchten unsern Baubericht nicht schließen, ohne den städtischen Behörden, welche bei Unterhandlungen betreffend Landankauf der Gesellschaft wiederholt freundlich entgegengekommen sind und unsere Bestrebungen unterstützt haben, den gebührenden Dank auszusprechen.

3. Verwaltung.

Während gemäß den Statuten der Verwaltungsrath unentgeltlich funktioniert, erforderte die spezielle Beaufsichtigung der Bauten, die Vermietung und der Verkauf der Häuser, die Führung der Rechnungen, der ganze Detailverkehr, von Anfang an einen ganz tüchtigen Beamten, dem selbstverständlich eine bescheidene Besoldung ausgesetzt werden mußte. Die früheren Statuten nannten denselben Verwalter, die späteren Geschäftsführer, weil das Obligationenrecht diese Aenderung erforderte. In der Person des Herrn J. J. Weiß, Lehrer, wurde s. Z. der richtige Mann gefunden; derselbe besorgte die Geschäfte 14 Jahre lang treu, unermüdet und in humanem Geiste, bis er durch Alter und Krankheit gezwungen 1886 seine Entlassung nahm. Sein Nachfolger ist der gegenwärtig funktionirende Herr Joh. Kronauer-Suter.

Die Geschäfte der Verwaltung waren und sind zahlreich und vielseitig, oft auch recht unangenehmer Natur. Das letztere gilt besonders von den Jahren des Rückganges, welche der ersten Bauperiode folgten.

Daß der jähe Wechsel, wie bereits geschildert, auf unsere Unternehmung sofort und besonders empfindlich einwirken mußte, ist leicht einzusehen. Zwar waren fast alle Häuser verkauft, und die Käufer durch Verträge an Zins und Abzahlungen gebunden. Allein manchen von ihnen wurde die Einhaltung der Vertragsbedingungen schwer und vielen unmöglich. Wer ein größeres Haus gekauft hatte, fand nicht mehr so leicht Miether, die Miethpreise sanken, wir selbst konnten die noch unverkauften Häuser im Schönthal nur mit Mühe und zeitweise nur zum Theil besetzt erhalten, und hatten mit manchem Miether die liebe Noth. Die Ungunst der Zeit brachte die meisten unserer Debitoren mit ihren Verpflichtungen mehr und mehr in Rückstand, das Einhalten der Vertragsbedingungen wurde zur seltenen Ausnahme.

Die Gesellschaft hatte allerdings das Recht, gegen die Säumigen mit der Strenge des Gesetzes einzuschreiten, und immer zahlreicher wurden die Fälle, wo die Verwaltung vor dieser Frage stand. Wo man sah, daß die Leute thaten was sie konnten, kamen wir ihnen selbstverständlich entgegen. Wir haben jetzt noch einen Debitoren aus der Mitte der Siebziger-Jahre, der noch nicht 15 %, und einige andere, die wenig über 20 % der Rauffumme abbezahlt haben, während sie vertraglich schon in acht Jahren 40 % hätten abtragen sollen. Die Leute hatten schwere Familien, waren aber recht, und indem ihnen Zeit gelassen wurde, konnten sie sich nach und nach erholen und zahlen jetzt allmählig ab.

Nicht selten waren aber die ungünstigen Verhältnisse nicht die alleinige Ursache der schleppenden Zahlungen, sondern auch Lässigkeit und Gleichgültigkeit zu bekämpfen und in solchen Fällen mußten wir strenger einschreiten. Daß es aber mit Maß geschah, mag die Thatsache beweisen, daß während der ganzen Zeit nicht ein einziger unserer Käufer durch die Gesellschaft aus seinem Hause getrieben wurde.

Die Schuldbriefe aller unserer Debitoren aus den 70er-Jahren waren, den damaligen Verhältnissen entsprechend, mit 5 % jährlich zu verzinsen. Als später der Zinsfuß im Allgemeinen zurückging, kündeten einzelne Debitoren uns die Schuld, weil sie anderwärts Geld zu billigerem Zinsfuß erhalten konnten. Die Gesellschaft machte es sich zur Pflicht, in solchen Fällen, unbekümmert um das eigene durch vertragliche Bestimmungen gewährte Recht, in dem Sinne Entgegenkommen zu üben, daß sie vorzeitige Kündigungen nicht abwies. Sie wollte aber auch den verbleibenden Debitoren die Zukunft erleichtern, und der Verwaltungsrath beschloß, vom 1. Mai 1884 ab, zwar die 5 % jährlich wie früher einzuziehen, aber nur $4\frac{1}{2}$ % als Zins zu berechnen, und $\frac{1}{2}$ % als Kapitalabtrag den Schuldnern gutzuschreiben. Seither wurde der Zinsfuß noch weiter reduziert.

Während früher für den ganzen Betrag der Kauffchuld, nach geleisteter 10% Anzahlung, ein einziger Schuldbrief errichtet wurde, an welchem außer der 5% Verzinsung jährlich 4% vom Kapital abzuzahlen war, haben wir mit Beginn der zweiten Bauperiode, von 1887 an, folgenden etwas veränderten Modus eingeführt:

Der Käufer bezahlt wie früher beim Antritt 10% der Kauffumme. Für den Rest von 90% erhält die Gesellschaft zwei Schuldbriefe, einen erster Hypothek im Betrage von 60%, zu 4% verzinslich, und einen zweiter Hypothek im Betrag von 30% der Kauffumme, zu 4¹/₄% verzinslich. Das Kapital des zweiten Briefes ist in 10 gleichen Jahresraten von je 3% abzubezahlen, es ist unkündbar seitens der Gesellschaft, so lange der Käufer seine Verpflichtungen erfüllt. Der Vertrag, vide Anhang, enthält außerdem einige die Aufrechterhaltung der Ordnung bezweckende und weitere Detailbestimmungen, unter anderen auch die, daß im Hause keine Wirthschaft betrieben werden darf, so lange das Kapital nicht vollständig abbezahlt ist.

Wenn der Käufer mehr als 10% anzahlen will, so vermindern sich das Kapital des zweiten Briefes, und damit auch die zehn jährlichen Abzahlungsquoten, um den entsprechenden Mehrbetrag.

Nach zehn Jahren soll also das Haus nur noch mit dem Schuldbrief erster Hypothek von 60% belastet sein. Dieser kann inzwischen die Hand gewechselt haben, da es der Gesellschaft freisteht, ihn zu veräußern. Der Schuldner kann sich über weitere Abzahlungen mit dem jeweiligen Besitzer des Briefes verständigen, es liegt ja in seinem Interesse, so viel als möglich abzuzahlen. Sofern er aber nur das Haus ordentlich unterhält und pünktlich zinst, wird er nicht mehr in Verlegenheit kommen, da es in der Regel an Käufern solcher Briefe nicht mangelt.

Die Gesellschaft muß im Allgemeinen den Verkauf der

Häuser deren Vermietung vorziehen, denn dadurch vereinfachen sich ihre Geschäfte, und wird ihr ermöglicht, ihr verhältnißmäßig kleines Kapital stets wieder in neuen Bauten anzulegen. Seit ihrer Entstehung ist das Aktienkapital ungefähr dreimal in solcher Art umgesetzt worden.

Wenn aber ein Haus nicht alsbald nach seiner Vollendung verkauft werden kann, so zögern wir in der Regel nicht lange mit dessen Vermietung. An Nachfrage dafür war in den letzten Jahren kein Mangel. Dabei machten wir wiederholt die Beobachtung, wie Familien mit vielen Kindern so oft übel daran sind, weil man sie als Miether nirgends gern hat, aus begreiflichen Gründen. Eine zahlreiche Kinderschaar ist für die Wohnung allerdings kein Nutzen und die Aufnahme solcher Miether macht ihren spätern Verkauf nicht leichter. Indem wir aber keine Rücksicht darauf nehmen, und im Gegentheil solche Familien, wenn sie sonst als ordentlich empfohlen werden, vorzugsweise unterzubringen suchen, schützen wir zwar nicht die nächstliegenden Interessen der Gesellschaft, glauben aber damit in dem Sinn und Geist zu handeln, welcher dieselbe in's Leben gerufen hat. Eines der dreistöckigen Geiselweidhäuser haben wir seit mehreren Jahren der hiesigen Armenpflege vermietet.

4. Finanzbericht.

Aktienkapital. Wie Eingangs bemerkt, begann das Unternehmen mit einem Aktienkapital von Fr. 158,000. — Diese Summe war schon vor Ablauf des zweiten Jahres verbaut, die Wohnungsnoth aber noch sehr wenig vermindert. Die Gesellschaft mußte daher in erster Linie danach trachten, ihr Aktienkapital zu erhöhen, und wandte sich deshalb schon im September 1873 neuerdings an das hiesige Publikum, das ihr auch bereitwilligst mit Zeichnung von Aktien entgegenkam, und zwar aus allen Kreisen der Einwohnerschaft. Das Aktienkapital stieg, wie aus der angeschlossenen Ueber-

sicht hervorgeht, von Jahr zu Jahr und erreichte 1877 seinen höchsten Bestand mit Fr. 338,500. —. Seither blieb es stationär. Da von 1874 an auch Obligationen ausgegeben wurden und mit 1877 die erste Bauperiode abschloß, so trat ein Bedürfnis nach weiterer Vermehrung der Aktien nicht ein. Im Gegentheil legte man sich während der neun Jahre der Einstellung der Bauten wiederholt die Frage vor, ob nicht ein Theil oder das ganze Kapital zurückbezahlt werden sollte. Der Verwaltungsrath ließ aber die Hoffnung auf eine Besserung der Verhältnisse nicht sinken und glaubte das Aktienkapital beisammen halten zu sollen. Die letzten Jahre zeigten, daß er wohl daran that.

Die Statuten vom Jahre 1872 enthielten die Bestimmung, daß die Aktien mit $4\frac{1}{2}$ % jährlich fest verzinst werden sollten. Nach der 1884 vom Verwaltungsrath beschlossenen Herabsetzung der Schuldbriefzinsse wäre solches aber unmöglich geworden, wenn man nicht den Reservefond, welcher in den schlechten Zeiten ohnehin bedeutend zurückgegangen war, über Gebühr in Anspruch nehmen wollte. Abgesehen davon konnte nach dem inzwischen eingeführten eidgen. Obligationenrecht von festem Aktienzins überhaupt nicht mehr die Rede sein, sondern nur von Aktiendividende. Der Generalversammlung vom 26. März 1884 wurde daher eine Statutenänderung proponirt, und von ihr angenommen. Die neuen Statuten bestimmen, daß die Aktiendividende $4\frac{1}{2}$ % jährlich nicht übersteigen dürfe, und daß, wenn das Jahreserträgnis die Vertheilung von 4 % nicht gestatten sollte, der Reservefond zur Ergänzung verwendet werden dürfe.

Seither hat jede der folgenden Generalversammlungen sich mit einer Dividende von 4 % begnügt, und Ueberschüsse wurden theils dem Reservefond zugewiesen, theils für Abschreibungen verwendet.

Sollte das Bedürfnis nach neuen Wohnungen weiter anhaltend bleiben, so dürfte eine Erhöhung des Aktienkapitals

angezeigt sein und bei der finanziellen Situation der Gesellschaft wohl auch keine Schwierigkeiten bieten.

Der Verwaltungsrath behält sich vor, diese Frage zu prüfen und zu geeigneter Zeit mit bezüglichlichen Anträgen vor die jetzigen Aktionäre und eventuell ein weiteres Publikum zu treten.

Mit Obligationenkapital arbeitete die Gesellschaft vorübergehend, von 1875 bis 1881. Im Jahre 1877 erreichte dasselbe den höchsten Bestand mit Fr. 191,500. — Der Zinsfuß war 5 %, weil damals Geld nicht billiger zu haben war. Mit dem allmäligen Eingang unserer Guthaben für verkaufte Wohnhäuser Schritt haltend, waren wir bestrebt, so viel als möglich an der Obligationenschuld ab-zuzahlen und wurde dieselbe 1881 gänzlich getilgt. Der in den letzten Jahren gesteigerte Geldbedarf konnte durch Verkauf einer Anzahl von Schuldbriefen erster Hypothek gedeckt werden und dürften auch noch weitere Mittel auf diesem Wege zu beschaffen sein.

Der Reservefond stieg in den ersten Jahren rasch zu ansehnlicher Höhe, mußte aber dann mehrfach zur Ergänzung der Aktienzinse in Anspruch genommen werden und ging im Jahre 1880 besonders stark zurück in Folge nothwendig gewordener Abschreibungen. Seither wuchs er wieder langsam an und könnte höher sein, wenn die Verwaltung es nicht für angezeigt hielte, dem Risiko, welches die Gesellschaft mit einem Theil ihrer Guthaben für verkaufte Wohnhäuser läuft, ein Gegengewicht in Form von starken Abschreibungen auf eigenen Häusern und Land zu schaffen. Bleiben die künftigen Erlöse nicht unter den taxirten Werthen, so kann also der Reservefond noch erheblich steigen, vielleicht so, daß man da und dort finden könnte, es sei mehr als nöthig, da der Zweck der Gesellschaft nicht sei, Geld zu verdienen. Allein man muß sich keiner Täuschung hingeben. Unser Unternehmen braucht eine starke Reserve, denn es

ist sehr abhängig von der Gunst oder Ungunst der Zeiten. Ein Rückgang, wie wir ihn schon einmal erlebt, kann jederzeit wieder kommen, vielleicht noch schlimmer und anhaltender. Dabei ist nicht zu vergessen, daß ein Theil unserer Guthaben nur durch Schuldbriefe zweiter Hypothek gedeckt ist, dieser Theil beträgt zur Zeit Fr. 69,221. — Außerdem können Fälle eintreten, wo die Gesellschaft sich gezwungen sieht, unter ihren Selbstkosten zu verkaufen, wie sie schon wiederholt vorgekommen sind. An den 1876er und 1891er Häusern z. B. hat die Gesellschaft Verlust gemacht.

Im Allgemeinen haben wir, durch die Erfahrungen früherer Jahre belehrt, darauf gehalten, daß die Verkaufspreise aus den Selbstkosten mit einem mäßigen Zuschlage gebildet wurden, welcher höchstens 10 % betrug und den wir in den letzten Jahren schon mit Rücksicht auf die sehr gestiegenen Baupreise bedeutend reduzirten.

Zur Bildung der Reserve haben aber nicht nur diese Zuschläge beigetragen, sondern auch und zwar wesentlich die Borerlöse aus dem Verkauf von Bauplätzen in oder bei unseren Quartieren, welche durch unsere eigenen Bauten an Werth gewonnen hatten; ferner Kursgewinne auf städtischen Hypothekar-Obligationen, in welchen wir während der geschäftslosen Zeit Gelddanlagen machten, und die bei Wiederaufnahme der Bauten mit Nutzen veräußert werden konnten.

5. Statistische Uebersichten.

Gewissermaßen als Stammkontrolle enthält dieser Abschnitt zunächst ein Verzeichniß der gebauten Häuser mit Notizen über jedes einzelne. Daran schließen sich Uebersichten in Bezug auf die baulichen Verhältnisse, die Bewohnerschaft, die finanziellen Verhältnisse: Stand der Kapitalien und Bauten, Ausstände und Abzahlungen, und zuletzt eine Bilanz der Gesellschaft auf Anfang des laufenden Jahres 1892.

Verzeichniß

der in den verschiedenen Jahren gebauten Häuser, ihrer Affekuranzwerthe und Verkaufspreise und ihrer gegenwärtigen Bewohnerschaft.

Baujahr	Quartier	Haus Nr.	No. dell.	Stoßwert	Wohnungen	Affekuranzwerth	Verkaufspreis	Bewohnerschaft Febr. 1892				Bemerkungen
								Familien	Erwachsene	Kinder unter 16 J.	Total Pers.	
872	Deutweg	830	D	1	1	Fr. 3,500	Fr. 4,400	1	2	6	8	
		831	"	1	1	3,400	4,200	1	3	1	4	
		832	"	1	1	3,400	4,200	1	4	—	4	
		833	"	1	1	3,400	4,200	1	8	2	10	
		834	"	1	1	3,400	4,200	1	2	2	4	
		835	"	1	1	3,500	4,200	1	3	—	3	Seht 4,300 affek.
		836	B	2	1	4,300	4,800	1	6	1	7	" 5,200 "
		837	"	2	1	4,200	5,000	1	5	—	5	
		838	"	2	1	4,200	5,000	1	3	—	3	
		839	"	2	1	4,200	5,000	1	3	—	3	
		840	"	2	1	4,200	5,000	1	4	3	7	
		841	"	2	1	4,300	4,800	2	5	—	5	2. Wohnung einger.
		842	D	1	1	3,500	4,400	1	5	—	5	Seht 5,100 affek.
		843	"	1	1	3,400	4,200	1	4	2	6	Seht 4,000 affek.
		844	"	1	1	3,400	4,200	1	2	3	5	
		845	"	1	1	3,400	4,200	1	3	—	3	Seht 4,000 affek.
		846	"	1	1	3,400	4,200	1	4	—	4	" 4,000 "
		847	"	1	1	3,500	4,400	1	3	—	3	" 4,200 "
		848	C	1	1	4,200	5,100	1	3	3	6	" 4,800 "
		849	"	1	1	4,200	5,100	2	3	—	3	2. Wg. eing., jeht 5,200
850	"	1	1	4,200	5,100	1	5	4	9	Seht 4,800 affek.		
851	"	1	1	4,200	5,100	2	4	4	8	2. Wohnung einger.		
		22			22	83,400	101,000	25	84	31	115	
873	Schönthal	891	A	2	2	Fr. 9,000	Fr. 10,000	2	7	3	10	
		892	"	2	2	9,800	10,000	2	8	—	8	
		893	"	2	2	9,000	10,000	3	9	6	15	3. Wohnung einger.
		894	"	2	2	9,500	10,000	3	6	6	12	3. " "
		895	D	1	1	5,200	5,800	1	2	—	2	
		896	"	1	1	5,000	5,250	1	6	4	10	
		897	"	1	1	5,000	5,250	1	9	1	10	
		898	"	1	1	5,200	5,800	1	2	—	2	
		899	"	1	1	5,200	5,800	1	3	1	4	
		900	"	1	1	5,000	5,250	1	6	4	10	
		901	"	1	1	5,000	5,250	2	5	1	6	2. Wohnung einger.
		902	"	1	1	5,200	5,800	1	5	1	6	
		910	C	1	1	5,600	6,000	2	4	3	7	2. Wohnung einger.
		911	"	1	1	5,600	6,000	2	4	—	4	2. " "
		14			18	89,300	96,200	23	76	30	106	

Bau- jahr	Quartier	Haus Nr.	Mo- dell	Stadtwert	Wohnungen	Kfse- kuranz- werth	Ver- kaufs- preis	Bewohnerschaft Febr. 1892				Bemerkungen	
								Familien	Erwachsene	Kinder unter 16 J.	Total Peri-		
1874	Schönthal	947	A	2	2	Fr. 9,600	Fr. 10,100	2	8	2	10		
		948	"	2	2	9,600	10,100	3	10	6	16	3. Wohnung einger.	
		949	D	1	1	5,200	6,200	2	4	2	6	2. Wg. eing., jetzt 500	
		950	"	1	1	5,200	5,300	1	4	4	8		
		951	"	1	1	5,200	6,000	1	6	2	8		
		952	"	1	1	5,200	6,000	2	5	3	8	2. Wohnung einger.	
		953	"	1	1	5,200	5,300	1	6	4	10		
		954	"	1	1	5,200	6,200	1	3	—	3		
		955	A	2	2	9,600	10,100	2	9	—	9		
		956	"	2	2	9,600	10,100	3	12	9	21	3. Wohnung einger.	
		957	"	2	2	9,600	10,100	3	8	16	24	3. " "	
		958	"	2	2	9,600	10,100	3	6	2	8	3. " "	
		974	"	2	2	9,800	10,100	3	7	1	8	3. " "	
		975	"	2	2	9,800	10,100	3	7	5	12	3. " "	
		14		22	108,400	115,800	30	95	56	151			
1875	Schönthal	989	D	1	1	Fr. 5,200	Fr. 6,200	2	3	3	6	2. Wg. eing., jetzt 500	
		990	"	1	1	5,200	5,300	2	5	1	6	2. Wohnung einger.	
		991	"	1	1	5,200	6,000	2	6	3	9	2. " "	
		992	"	1	1	5,200	6,000	2	6	—	6	2. " "	
		993	"	1	1	5,200	5,300	1	4	1	5		
		994	"	1	1	5,200	6,200	1	4	—	4		
		995	A	2	2	9,600	10,300	2	8	1	9		
		996	"	2	2	9,600	10,350	3	7	—	7	3. Wohnung einger.	
		997	"	2	2	9,600	10,300	2	4	3	7		
		998	"	2	2	9,600	10,350	2	5	1	6	Jetzt 10,000 affek.	
		1020	Deutweg	"	2	2	9,000	11,200	2	7	3	10	
		1021	"	2	2	9,000	11,200	2	6	1	7	Jetzt 10,000 affek.	
		1022	"	2	2	9,000	11,000	2	7	1	8		
		1023	"	2	2	9,000	11,000	3	7	2	9	3. Wohnung einger.	
		1024	"	2	2	9,000	11,000	3	8	4	12	3. " "	
		1025	"	2	2	9,000	11,000	3	9	4	13	1 Familie ohne Küche	
		1053	"	2	2	9,000	11,200	2	7	1	8		
1054	"	2	2	9,000	11,200	1	3	—	3				
		18		30	141,600	165,100	37	106	29	135			
1876	Schönthal	1097	F	3	3	Fr. 21,000	Fr. 21,500	1	25	6	31	Kostgeberei	
		1098	"	3	3	21,000	21,000	3	11	8	19	Gehört der Gesellschaft	
		1118	"	3	3	21,000	21,000	3	13	9	22	" " "	
		1119	"	3	3	21,000	21,000	4	16	7	23	4. Wohnung einger.	
		1099	B	2	1	5,000	5,700	1	2	3	5		
		1100	"	2	1	4,700	5,500	1	6	4	10		
		Transport	6		14	93,700	95,700	13	73	37	110		

Bau- jahr	Quartier	Haus Nr.	No: best	Stadtwert	Wohnungen	Küfe- kuranz- werth	Ver- kaufs- preis	Bevöhererschaft Febr. 1892				Bemerkungen
								Familien	Erwachsene	Kinder unter 16 J.	Total Pers.	
1876	Transport Deutweg	6 1101 1102 1103 1104	B " " "	2 2 2 2	14 1 1 1 1	Fr.		13 1 1 1 1	73 5 6 6 2	37 — — 2 1	110 5 6 8 3	
						93,700	95,700					
						4,700	5,500					
						4,700	5,500					
						4,700	5,500					
		5,000	5,700									
		10			18	112,800	117,900	17	92	40	132	
1877	Deutweg	1175 1176 1177 1178 1181 1182	A " " " " "	2 2 2 2 2 2	2 2 2 2 2 2	Fr.		2 3 3 3 3 2	6 6 6 7 7 6	5 5 6 8 5 3	11 11 12 15 12 9	3. Wohnung einger. 3. " " 3. " " 3. " "
						9,200	11,400					
						9,200	11,400					
						9,200	11,200					
						9,200	11,000					
		9,200	11,200									
		6			12	55,200	67,500	16	38	32	70	
1887	Albrecht- straße	1415 1416 1417 1418	E " " "	2 2 2 2	2 2 2 2	Fr.		2 2 3 2	9 7 7 6	3 2 1 3	12 9 8 9	3. Wohnung einger.
						9,200	12,200					
						9,200	12,200					
						9,200	12,200					
				4			8	36,800	48,800	9	29	9
1888	Geißelweid	1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462	G " " " " " " "	3 3 3 3 3 3 3 3	3 3 3 3 3 3 3 3	Fr.		3 3 3 3 3 3 3 3	6 8 11 10 5 10 11 8	20 11 3 12 8 8 5 7	26 19 14 22 13 18 16 15	Gehört der Gesellschaft Gehört der Gesellschaft
						*12,300	16,500					
						*12,300	16,000					
						*12,300	16,200					
						*12,300	16,000					
						*12,300	16,500					
						*12,300	16,000					
						*12,300	16,200					
		*12,300	16,000									
		8			24	98,400	129,400	24	69	74	143	
1889	Geißelweid	1526 1527 1528 1529	G " " "	3 3 3 3	3 3 3 3	Fr.		3 3 3 3	10 8 7 7	5 3 9 7	15 11 16 14	
						*12,300	16,300					
						*12,300	16,500					
						*12,300	16,300					
		*12,300	16,500									
		4			12	49,200	65,600	12	32	24	56	

* Haus Fr. 11,500.—, Holzschopf Fr. 800.—.

Bau- jahr	Quartier	Haus Nr.	No- dell	Stufwert	Wohnungen	Affe- kuranz- werth	Ver- kaufs- preis	Bevölkerung Febr. 1892				Bemerkungen	
								Familien	Erwachsene	Kinder unter 16 J.	Total Peri.		
1890	Geiselsweid	1609	H	3	3	Fr. 15,000	Fr. 16,800	3	7	3	10	Gehört der Gesellschaft	
		1610	"	3	3	15,000	16,800	3	8	9	17		
		1611	"	3	3	15,000	16,700	3	10	10	20		
		1612	"	3	3	15,000	16,500	3	8	14	22		
		1613	"	3	3	15,000	16,600	3	6	11	17		
		1614	"	3	3	15,000	17,000	3	7	14	21		
		1615	"	3	3	15,000	16,300	3	9	3	12		
		1616	"	3	3	15,000	16,900	3	8	1	9		
		8			24	120,000	133,600	24	63	65	128		
1891	Vogelsfang	1686	J	2	1	Fr. 7,000	Fr. 8,200	1	2	5	7	/ 1 Zimmer vermietet / 1 Ehepaar ohne Kinder	
		1687	"	2	1	7,000	8,200	1	4	2	6		
		1688	"	2	1	7,000	8,200	2	5	3	8		
		1689	"	2	1	7,000	8,200	1	2	4	6		
		1690	"	2	1	7,000	8,200	1	3	3	6		
		1691	"	2	1	7,000	8,200	1	5	1	6		
		1692	"	2	1	7,000	8,200	1	3	7	10		
		1693	"	2	1	7,000	8,200	—	—	—	—		Noch unbewohnt
		1694	"	2	1	7,000	8,200	—	—	—	—		" "
		1695	"	2	1	7,000	8,200	—	—	—	—		" "
		1696	"	2	1	7,000	8,200	1	2	1	3		" "
1697	"	2	1	7,000	8,200	—	—	—	—	" "			
12			12	84,000	98,400	9	26	26	52				

Von den 20 Jahren waren also 11 Baujahre, in diesen wurden gebaut 120 Häuser mit zusammen 202 Wohnungen. In 29 Häusern wurde nachträglich durch die Käufer je eine weitere Wohnung eingerichtet. Summa 231 Wohnungen.

Der Total-Affekuranzwerth der Gebäude beträgt Fr. 979,100. — ohne die nachträglichen Erhöhungen.

Der Total-Verkaufswerth sämtlicher Anwesen beträgt — von der Gesellschaft aus — Fr. 1,139,300. — Wirklich verkauft waren Ende 1891 106 Anwesen für Fr. 949,300. — in Besitz der Gesellschaft 14 Anwesen im taxirten Werth von Fr. 190,000.

Bewohnt waren im Februar 1892 116 Häuser mit zusammen 227 Wohnungen, durch 226 Familien, welche 710 Erwachsene, 416 Kinder unter 16 Jahren, total 1126 Köpfe zählten.

Uebersicht

der Wohnungen nach den verschiedenen Baujahren, Modellen, ihrer Affekuranzwerthe und Verkaufspreise, und der nachträglich eingerichteten Wohnungen.

Baujahr	Häuser	mit Woh- nungen nach Modell	A	B	C	D	E	F	G	H	J
1872	22	22	—	6	4	12	—	—	—	—	—
1873	14	18	8	—	2	8	—	—	—	—	—
1874	14	22	16	—	—	6	—	—	—	—	—
1875	18	30	24	—	—	6	—	—	—	—	—
1876	10	18	—	6	—	—	—	12	—	—	—
1877	6	12	12	—	—	—	—	—	—	—	—
1887	4	8	—	—	—	—	8	—	—	—	—
1888	8	24	—	—	—	—	—	—	24	—	—
1889	4	12	—	—	—	—	—	—	12	—	—
1890	8	24	—	—	—	—	—	—	—	24	—
1891	12	12	—	—	—	—	—	—	—	—	12
Total	120	202	60	12	6	32	8	12	36	24	12

Davon sind 62 Einfamilien-Häuser mit 62 Wohnungen

Modell	B zweifädig	C einfädig	D einfädig	J zweifädig
Affekuranzwerth Fr.	4200—5000	4200—5600	3400—5200	7000
Verkaufspreise "	4800—5700	5100—6000	4200—6200	8200

34 Zweifamilien-Häuser mit 68 Wohnungen

Modell	A zweifädig	E zweifädig
Affekuranzwerth Fr.	9,000—9,800	9,200
Verkaufspreise "	10,000—11,400	12,200

24 Dreifamilien-Häuser mit 72 Wohnungen

Modell	F dreifädig	G dreifädig	H dreifädig
Affekuranzwerth Fr.	21,000	12,300	15,000
Verkaufspreise "	21,000—21,500 (1876 27,000)	16,000—16,500 inklusive separater Holzschuppen	16,300—17,000

Bei den Verkaufspreisen sind Baugrund, Gartenanlagen, Einfriedigungen, Wasser-
zu- und Ableitungen zc. inbegriffen.

Die Differenzen der Affekuranzwerthe — welche stets die anfänglichen sind und theil-
weise später erhöht wurden — beim gleichen Modell rühren von ungleichen Einschätzungen
in den verschiedenen Baujahren her, in welchen die Baupreise wesentlich differirten.

In 12 Einfamilien-, 16 Zweifamilien- und 1 Dreifamilien- (zusammen 29) Häusern ist
von den Käufem nachträglich je eine Wohnung mehr eingerichtet worden.

Uebersicht

der Bevölkerung nach Quartieren und Berufsarten.

In Wohnungen	des Quartiers	w o h n e n : Familien	Erwachsene	Kinder unter 16 J.	Personen Total	
65	Deutweg	65	203	89	292	} Ostseite der Stadt
60	Geißelweid	60	164	163	327	
<u>125</u>		<u>125</u>	<u>367</u>	<u>252</u>	<u>619</u>	
85	Schönthal	83	288	129	417	} Westseite der Stadt
9	Albrechtstraße	9	29	9	38	
8	Vogelsang	9	26	26	52	
<u>102</u>		<u>101</u>	<u>343</u>	<u>164</u>	<u>507</u>	
Total 227 Wohnungen		226	710	416	1126 Personen.	

Nach Berufsarten unterscheiden sich die Familienhäupter wie folgt:

Metallarbeiter :

Schlosser 29, Dreher 9, Gießer 7, Kesselschmiede 6, Monteure 4, Schmiede 2, Hobler, Fräser, Rohrmacher, Feilenhauer je 1 zusammen 61

Textilindustrie-Arbeiter :

Webermeister 2, Seidenweber 6, Färber 2, Appreteur, Maschinenführer je 1, zusammen 12

Baugewerbe-Arbeiter :

Zimmerleute 6, Maurer, Schreiner, Maler je 4, Werkführer, Steinhauer, Spengler je 1 zusammen 21

Diverse Berufe :

Schuhmacher 8, Posamentier, Commis, Packer, Kutscher je 3, Schneider, Stein- drucker, Gärtner, Hausirer, Magaziner, Näherinnen je 2, Buchdrucker, Kartograph, Holzhändler, Landwirth, Milchmann, Heizer, Auskäufer, Expediteur, Wäscherin, Wirth, Kostgeber je 1 zusammen 48

Öffentliche Angestellte :

Eisenbahn= 10, Post= 3, Polizeiisoldaten 3, Lehrer 1 zusammen 17

Tagelöhner 58

Witwen ohne Beruf 14

Total Familien 226

Uebersicht des Standes der Capitalien und Bauten

je per 31. December der Jahre 1872—1891.

Jahresschluß	Aktienkapital		Divid.-Zins	Reisefonds		Gebaute Wohnungen			Wohnungen		Debitoren für verkaufte Häuser		Eigene Liegenhaften		
	Str.	%		Str.	%	Zahl	Aktienrangwerth	Verkaufswert	Zahl	Verkaufssumme	Zahl	Str.	Str.	Wohnungen	Handelbares Land
1872	158,000	4 1/2	—	1,251.	—	22	83,400	101,000	5	24,000	21,070.	—	17	62,900	25,528. 70
1873	234,000	4 1/2	—	12,253. 61	—	40	172,700	197,200	40	197,200	172,630.	—	—	—	20,836. 25
1874	256,500	4 1/2	500	20,956. 81	—	62	281,100	313,000	62	313,000	264,652. 75	—	—	—	15,327. 41
1875	257,500	5	111,500	37,295. 41	—	92	422,700	478,100	92	478,100	319,054. 30	—	—	—	8,543. —
1876	321,000	5	137,000	53,895. 41	—	110	535,500	596,000	101	538,500	429,914. 05	—	9	63,000	4,537. 50
1877	338,500	5	191,500	55,541. 10	—	122	590,700	663,500	113	606,000	463,991. 95	—	9	63,000	26,000. —
1878	338,500	5	191,000	54,271. 64	—	122	590,700	663,500	113	606,000	441,689. 85	—	9	63,000	26,000. —
1879	338,500	5	80,000	52,912. 14	—	122	590,700	663,500	113	606,000	414,082. 05	—	9	63,000	21,107. 20
1880	338,500	5	54,000	27,803. 39	—	122	590,700	663,500	113	606,000	324,253. 70	—	9	63,000	5,000. —
1881	338,500	4 1/2	54,000	28,061. 61	—	122	590,700	663,500	113	606,000	249,170. 30	—	9	63,000	5,000. —
1882	338,500	4 1/2	—	25,223. 91	—	122	590,700	663,500	110	579,000	213,437. 90	—	12	84,000	5,000. —
1883	338,500	4 1/2	—	26,371. 77	—	122	590,700	663,500	110	579,000	198,949. 70	—	12	84,000	4,400. —
1884	338,500	4	—	26,371. 77	—	122	590,700	663,500	110	570,000	161,461. 80	—	12	84,000	4,575. 30
1885	338,500	4	—	25,262. 52	—	122	590,700	663,500	110	579,000	133,950. 75	—	12	84,000	4,575. 30
1886	338,500	4	—	25,262. 52	—	122	590,700	663,500	110	579,000	139,347. 30	—	12	84,000	2,483. —
1887	338,500	4	—	26,188. 35	—	130	627,500	712,300	118	627,800	152,679. 15	—	12	84,000	1,267. 80
1888	338,500	4	—	27,292. 95	—	154	725,900	841,700	136	725,200	192,935. 55	—	18	145,500	25,596. 15
1889	338,500	4	—	28,397. 55	—	166	775,100	907,300	148	790,800	259,864. 95	—	18	108,600	15,702. 50
1890	338,500	4	—	29,456. 52	—	190	895,100	1,040,900	163	879,100	1,233,170. 85	—	27	177,600	4,326. 50
1891	338,500	4	—	31,118. 92	—	202	979,100	1,139,400	172	949,300	2,279,165. 55	—	30	168,600	6,231. 50

1) Statistische Str. 10,000 auf Land.

2) Statistische Str. 5,000 auf Land.

der in jedem einzelnen Jahre ertheilt, der bis Ende 1891 verkauften Wohnungen, der darauf noch bestehenden Ausstände und geleisteten Abzahlungen.

Gebaujahr	Gebaute Wohnungen		Verkaufte Wohnungen		Ende 1891 von verkauften Grundstücken der Heberluft zuhebende Guthaben:			Es sind somit noch aus- stehend	%	%
	Gaßl	Stiftungswert	Stiftungswert	Gaßl	Stiftungswert	I. Hypothek	II. Hypothek			
1872	22	83,400	101,000	22	101,000	—	—	—	—	100
1873	18	89,300	96,200	18	96,200	11,269. 05	—	11,269. 05	11.7	88.3
1874	22	108,400	115,800	22	115,800	4,585. 60	—	4,585. 60	4.0	96.0
1875	30	141,600	165,100	30	165,100	29,062. 20	—	29,062. 20	17.6	82.4
1876	18	112,800	117,900	12	75,900	36,727. 70	4,930. —	41,657. 70	55.0	45.0
1877	12	55,200	67,500	12	67,500	17,300. —	—	17,300. —	25.6	74.4
1887	8	36,800	48,800	8	48,800	32,000. —	4,880. —	36,880. —	75.5	24.5
1888	24	98,400	129,400	18	97,400	40,000. —	9,920. —	49,920. —	51.2	48.8
1889	12	49,200	65,600	12	65,600	40,000. —	16,033. —	56,033. —	85.4	14.6
1890	24	120,000	133,600	12	66,800	40,000. —	19,058. —	59,058. —	88.4	11.6
1891	12	84,000	98,400	6	49,200	30,000. —	14,400. —	44,400. —	90.2	9.8
Zusatz	202	979,100	1,139,300	172	949,300	280,944. 55*	69,221. —	350,165. 55*		

* Dabei sind insbesondere 8 Grundstücke I. Hypothek im Gesamtwert von Gr. 76,000.—, welche die Heberluft veräußert hat, für welche sie aber als Beführer von Briefen II. Hypothek auf dem gleichen Grundstücken noch eingetragt ist.

Bilanz der Gesellschaft

pro 1. Januar 1892.

Die Anträge des Verwaltungsrathes vom 29. März 1892 als genehmigt vorausgesetzt.

	Fr.	Rp.
Aktiven.		
Cassa-Conto	140	56
2 Wohnhäuser im Schütthal	32,000	—
6 Wohnhäuser in der Geiselweid	72,000	—
6 Wohnhäuser im Vogelsang	36,000	—
Grund- und Boden-Conto	6,231	50
Schuldbrief-Debitoren	279,165	55
Berthschriften-Conto	1,000	—
Mobiliar-Conto	100	—
Marchzins-Conto	3,753	40
Mieth- und Pachtzins-Restanzen	164	90
	430,555	91
Passiven.		
Aktienkapital, 677 Aktien à Fr. 500. —	338,500	—
Nicht eingelöste Coupons	145	—
Reserve-Conto	32,191	66
Diverse Creditoren	45,337	19
Aktien-Dividende pro 1891, 4 ⁰ / ₀ } zahlbar 31. März 1892	13,540	—
Beiträge an zwei Kindergärten }	200	—
Uebertrag auf neue Rechnung	642	06
	430,555	91

6. Schlußkapitel.

Wir schließen unsere Berichterstattung mit einigen Notizen über ein die gleichen Ziele verfolgendes, aber älteres, größeres und viel bekannteres Unternehmen, die Schaffung der Arbeiterstadt — Cité Ouvrière — in Mülhausen im Elsaß. Ueber dieselbe liegt uns ein Bericht vor, welcher die Jahre 1853—1890 umfaßt, und es wird nicht ohne Interesse sein, einige Hauptpunkte der beiden Unternehmungen mit einander zu vergleichen.

Die Mülhauser Gesellschaft bildete sich im Juni 1853. Der Bericht sagt:

„Sie bestand zuerst aus 12 Aktienbesitzern mit einem Kapital von 300,000 Franken mit 60 Aktien von 5000 Fr. und wählte als Präsidenten Herrn J. Dollfus, welcher deren hauptsächlichster Stifter war. Später ist die Zahl der Aktienbesitzer auf 20 und die Zahl der Aktien auf 71 gestiegen. Das Kapital betrug dann 355,000 Franken. Der Kaiser bewilligte diesem in's Leben tretenden Werk einen Zuschuß von 300,000 Franken. Dieser Zuschuß war für das Unternehmen eine ehrenhafte Ermuthigung und eine so große Wohlthat, daß man wirklich sagen kann, sie ist eine der mächtigsten Ursachen des unbegrenzten erzielten Erfolges gewesen. Diese Summe wurde insgesammt zur Herstellung der Straßen, Fußsteige, Spülwasserableitungen, Brunnen, Einfriedigungen, überhaupt für alle gemeinnützigen Einrichtungen, als Anpflanzung von Bäumen, Errichtung von Badanstalten, Waschlüchen, Bäckerei und volkswirthschaftliche Einrichtungen, verwendet. So konnte man jedes Haus von seinem Antheil an den allgemeinen Unkosten entlassen und seinen Herstellungspreis auf den Bau und den Ankauf des Bodens beschränken.

Auf Grund dieses Zuschusses wurde mit dem Staate ein Vertrag abgeschlossen, in welchem sich die Gesellschaft verpflichtete, den Arbeitern die Häuser zum Herstellungspreis

zu verkaufen oder sie zu einem 8 % des Herstellungspreises nicht übersteigenden Satze zu vermietten. Diese Einkünfte sollten folgende Kosten decken: Steuern und Versicherung gegen Feuerschaden, Unterhalt der Gebäulichkeiten, Gehälter der Direktionsbeamten. Der Ueberschuß wurde zur Bestreitung der Zinsen des unterzeichneten Kapitals verwendet, welche nach den Statuten 4 % nicht übersteigen durften. Ein etwa noch erzielter Mehrertrag sollte zu gemeinnützigen Arbeiten zu Gunsten der Bewohner der Arbeiterstadt Verwendung finden.“

Der Baugrund, zirka $1\frac{1}{2}$ Kilometer lang und durchschnittlich 200 Meter breit, liegt nahe der Stadt und mehreren großen Fabriken und kostete 70 Centimes bis Fr. 1.— per Quadratmeter.

Die Gesellschaft baute ausschließlich Einzelhäuser, anfänglich nach verschiedenen Typen, später nur noch in Gruppen von je vier Häusern, die in einem Quadrat so zusammengebaut sind, daß jedes Haus eine Ecke des Quadrates bildet. Die Häuser sind ein- oder zweistöckig, erstere von ca. 45, letztere von ca. 36 Quadratmeter Grundfläche, der zu jedem gehörende Garten hat ca. 120 Quadratmeter.

In den 37 Jahren von 1853 bis 1890 wurden im Ganzen 1148 Häuser gebaut, davon 364 einstöckige. Mitte 1890 waren sämtliche verkauft für die Totalsumme von Fr. 3,619,675.—, also per Haus durchschnittlich zu Fr. 3152.—. Die Häuser der frühern Jahrgänge hatten sich noch billiger gestellt. 1860 auf Fr. 2640.— bei 364 verkauften Häusern, 1870 auf Fr. 2955.— im Durchschnitt bei 859 verkauften Häusern. Gegenwärtig kostet das einstöckige Haus Fr. 3450.—, das zweistöckige Fr. 5600.—. Seit 1887 baut man nur noch letztere. Statt einer Familie, für welche sie gebaut sind, werden nicht selten zwei bis drei darin untergebracht.

Im Jahr 1890 beherbergte die Arbeiterstadt ungefähr 8000 Bewohner, also 7 per Haus. Der Bericht sagt darüber:

„Diese Zahl ist um 50 % zu hoch, besonders, wenn man in Betracht zieht, daß 364 derselben Häuser ohne Stockwerk sind. Die große Idee, welche die Gründer der Immobilien-Gesellschaft zur Ausführung bringen wollten, hat also nicht alle gewünschten Früchte getragen. Wenn es einerseits gelungen ist, bei einigen Arbeitern den Sinn für Sparsamkeit und Familienleben zu wecken, ist andererseits die Frage der billigen und gesunden Wohnungen nur unvollkommen gelöst. Gewiß hätte die Gesellschaft ihren Zweck vollständiger erfüllt, wenn sie Besitzerin ihrer Häuser geblieben wäre und dieselben bloß vermietet hätte, wie dies in unsern Thälern und in vielen industriellen Großstädten des Auslandes der Fall ist. Wie kann man aber zur Liquidation einer Gesellschaft schreiten, die nicht realisiert? Und womit dieses moralisch anregende Mittel zur Sparsamkeit, welches jeden Besitzer des kleinsten Erdesfleckens befeelt, erregen? Auf dem Lande besitzt Jeder, in Ermangelung eines Hauses, einen Acker, den er ausnutzt, eine Kuh, eine Ziege, Hühner, welche ihm eigen sind und an welchen er seine Freude hat; nehmt in der Stadt dem Arbeiter sein Haus, so bleibt ihm nichts übrig als das Wirthshaus und die Vergnügungslust.

Einsteilen verfolgt die Immobilien-Gesellschaft ihr Werk und steht ihrer Auflösung nahe. Auf die Bauplätze, die sie noch besitzt, kann sie 96 Häuser bauen. Es ist dies das Werk von vier Jahren. Im Jahre 1894 wird die alte und neue Arbeiterstadt mit 1248 Häusern beendet sein. Ist dies nicht schon zu viel?“

Diese Frage führt auf einen Hauptunterschied zwischen den beiden Unternehmungen. Während in Mülhausen eine große Arbeiterstadt gebaut wurde, sind unsere 200 und etliche Wohnungen auf fünf Quartiere vertheilt, von denen das bevölkerkste 417 Bewohner zählt. Beides hat seine Vortheile und Nachtheile.

Der ausgedehnte Baugrund der Arbeiterstadt war billiger zu erwerben, ließ sich sehr zweckmäßig einteilen, und mit Anstalten für allgemeinen Dienst: Bäckerei, Speisewirtschaft, Bad- und Waschanstalt, Kleinkinderbewahranstalt versehen. Auch die billigere Herstellung der Häuser wurde durch die einheitliche Größe des Ganzen begünstigt, und es ist in der That eine wohldurchdachte, imponirende Gesamt-Anlage daraus geworden, die ihren Schöpfern hohe Ehre macht und für die Arbeiterbevölkerung Mülhausens eine dauernde und große Wohlthat ist.

An unserm Ort haben wir die Vortheile, welche Größe und Einheitlichkeit geboten hätten, weniger benutzt und aus Gründen ethischer Natur zum Theil preisgegeben, weil wir wünschten, daß die Bewohner unserer Quartiere mit der übrigen Bevölkerung sich mischen. Gewiß hat jede der beiden Richtungen ihre Berechtigung und wird sich schwer entscheiden lassen, welcher der Vorzug gebührt.

Ein weiterer, sofort in die Augen fallender Unterschied zwischen den beiden Unternehmungen besteht im Preise der Wohnungen.

Theilt man die Mülhauser Bauten in zwei Perioden, analog den beiden Winterthurer Bauperioden, so ergibt sich folgendes:

	Durchschnittspreis einer Wohnung	
	Mülhausen	Winterthur
Erste Bauperiode .	1853/70 Fr. 2955	1872/77 Fr. 5438
Zweite " .	1871/90 " 3740	1887/91 " 5950
Gesamtdurchschnitt	1853/90 Fr. 3152	1872/91 Fr. 5640
Verhältniß:	1	zu 1,78

Indessen wird eine richtigere Vergleichung erhalten, wenn die vor 1870 gebauten Mülhauser Wohnungen unberücksichtigt bleiben, weil: 1) die Baupreise damals billiger waren, und 2) weil die kaiserliche Subvention von 1853 zu deren Billigkeit noch besonders beitrug. Dann stellt sich:

Durchschnittspreis einer Wohnung	} Mülhausen 1871/90 Fr. 3740	} Winterthur 1872/91 Fr. 5640
Verhältniß:		

Die Winterthurer Wohnungen aus der gleichen Zeit kosten also durchschnittlich 50 % mehr als die der Mülhauser Arbeiterstadt.

Die Gründe liegen in folgendem:

Die Mülhauser Wohnungen sind solid gebaut, aber beschränkter im Raum und einfacher im Ausbau, als die hiesigen.

Der Eingang ins Haus findet immer durch die Küche statt, welche auch als Hausflur dient. Die einstöckigen Häuser haben neben der Küche zwei Zimmer, und eine Mansarde, zu welcher eine 70 Centimeter breite Treppe führt und in der zur Noth ein drittes Zimmer eingerichtet werden kann. Die zweistöckigen haben neben der Küche ein Wohnzimmer und im obern Stock, zu welchem eine 80 Centimeter breite Treppe führt, zwei Zimmer. Die Aborte sind angebaut und nur von außen zugänglich.

An Grundfläche der bewohnbaren Zimmer, abgesehen von Küche und Nebenräumen, enthalten:

Die einstöckige Mülhauser Wohnung ca. 23 Quadratmeter, die entsprechenden Winterthurer Modelle, C und D, ca. 35 resp. 27 Quadratmeter. Mansardenzimmer sind dabei nicht mitgerechnet.

Die zweistöckige Mülhauser Wohnung 40 Quadratmeter, die entsprechenden hiesigen, Modell B: 38, Modell 1891: 56 Quadratmeter.

Im Ausbau bestehen folgende Unterschiede:

Seit 1887 versehen wir alle Wohnstuben mit Hochtäfer; dasselbe ist hier sehr üblich, wurde in den älteren Wohnungen oft nachträglich angebracht und kostet einige hundert Franken. Es trägt aber zur Wohnlichkeit sehr bei, wie auch die großen Kachelöfen; mit beidem treiben wir einen gewissen

Vurus. Kleinere praktische Einrichtungen und Zuthaten, die ebenfalls Geld kosten, übergehend, erstellen wir die Außenmauern seit 1887 in Backstein-Rohbau, welcher den Häusern ein nettes Ansehen gibt, mit Hohlräumen, welche sie im Winter wärmer, im Sommer kühler halten; nicht billig sind ferner die Garten-Einfriedigungen, da die Stadt längs der öffentlichen Straßen Sockel in Stein oder Cement mit soliden Lattenzäunen verlangt.

Dann sind hier im Allgemeinen die Baupreise theuer. Der Cubikmeter Backsteinmauerwerk kostet z. B. Fr. 40. — gegen Fr. 19. — am Mittelrhein; in Belgien und England ist er noch billiger. Wir haben da sehr gute und hübsche Arbeiterwohnungen gesehen, die nicht die Hälfte der unsrigen kosten; allerdings sind sie, dem milden Klima entsprechend, leichter gebaut, aber der Unterschied wäre auch bei gleicher Bauart noch gewaltig.

Mit den Kosten unserer Wohnungen sind wir, in Anbetracht des Titels und Programmes der Gesellschaft, jedenfalls an einer obern Grenze angelangt. Denn es ist nicht gleichgültig, ob eine auf den täglichen Verdienst des Hausvaters angewiesene Familie mit Fr. 200 jährlich ihre Wohnung bestreiten kann, oder ob sie Fr. 300 bis Fr. 400 und mehr dafür ausgeben muß. Das Wohnen ist ein wichtiger Theil vom Leben, wo es aber zu theuer wird, muß etwas anderes darunter leiden. Speziell in der Schweiz, wo die Exportindustrie einen großen Theil der Bevölkerung ernährt, der ohne sie einfach auswandern müßte, haben wir alle Ursache, die Existenzbedingungen nicht zu ungesunder Höhe hinaufzuschrauben.

Wir meinen damit nicht, daß dieselben herabgedrückt werden sollen, freuen uns im Gegentheil, wenn bei unsern Leuten der Sinn für ein behagliches Heim derart ausgebildet ist, daß man ihnen keine geringen Häuser bieten darf. Allein hätte man sich vor verschrobeneren Anforderungen, ver-

meide man alles unnöthige und konzentrire sich mit Liebe und Verständniß auf das wesentliche, auf wirkliche Bedürfnisse. Diese zu studiren ist eine lohnende Aufgabe; es kann noch vieles verbessert werden, ohne deshalb mehr zu kosten, manches auch billiger erstellt werden, ohne deshalb geringer zu sein. Solchen wirklichen Bedürfnissen entgegenzukommen ist aber auch Pflicht unserer Baubehörden. Wir haben im Abschnitt Baubericht auf gewisse Uebelstände hingewiesen, die in dieser Hinsicht bestehen. So lange sie nicht beseitigt sind, können die Ziele, welche unser Unternehmen verfolgt, nie in dem Maße erreicht werden, wie es im Interesse derer, denen damit gedient werden soll, wünschbar und möglich wäre. —

Wir besprechen noch kurz die Abzahlungsbedingungen. In Mülhausen beträgt bei einem Kaufpreis von Fr. 3—4000 die erste Anzahlung 10 %; die jährlichen Abzahlungen (in monatlichen Raten) machen ebenfalls ca. 10 %, die Restschuld wird zu 5 % verzinst, und nach diesem Modus ist bei regelmäßigen Zahlungen das Haus in etwa 14 Jahren gänzlich abbezahlt. Miethen wird auf Basis von 7—8 % berechnet.

Unsere Normalbedingungen — vide S. 30 — sind für den Käufer leichter, machen aber das Haus nicht so bald frei. Beim Antritt zahlt er 10 %. Am Ende des ersten Jahres machen Zins und Kapitalabtrag zusammen 6,7 %, am Ende des zweiten 6,6 % und so abnehmend bis am Ende des zehnten Jahres 5,5 % des Kaufpreises, im Durchschnitt der 10 Jahre also 6,1 %. Nach dem zehnten Jahr schuldet er auf das Haus noch die erste Hypothek mit 60 %, welche er zu 4 % zu verzinsen hat. Weitere Abzahlungen sollten ihm dann nicht mehr schwer fallen. Bei unseren verhältnißmäßig theuern Anwesen wären so starke Abzahlungen, wie in Mülhausen, kaum durchführbar; wenn aber ein Käufer in der Lage ist, sie zu leisten, so nimmt die Gesellschaft sie selbstverständlich gern an.

Wir müssen zum Schlusse kommen. Was über das Wirken unserer Gesellschaft gesagt werden konnte, bietet ein Bild in beschränktem Rahmen, aber die Sache, der sie sich widmet, ist eine große und bedeutungsvolle.

Ihre Organe ließen es sich angelegen sein, soweit ihre Einsicht und Kräfte reichten, den Wohnungsbedürfnissen eines Theils der weniger begüterten Einwohnerschaft entgegenzukommen, von den ihnen anvertrauten Mitteln guten Gebrauch zu machen, und dem Unternehmen eine solide Grundlage zu geben. Ob das Vollbringen dem Wollen entsprochen hat, steht zu beurtheilen nicht ihnen zu. Freuen werden sie sich, wenn die Entwicklung Winterthurs derart fortschreitet, daß die Gesellschaft auch in Zukunft eine nützliche Thätigkeit entfalten kann, mit der Privat-Bauthätigkeit, welche hier sehr anerkennenswerthes leistet, sich gegenseitig ergänzend, Hand in Hand dem gleichen Ziele, der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, zustrebend, und damit einen sozialen Fortschritt verwirklichend.

Winterthur, März 1892.

Namens des Verwaltungsrathes:

Der Präsident:

S. Sulzer-Steiner.

Anhang.

Statuten

der

Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser

in

Winterthur.

I. Gründung, Zweck und Capital.

§ 1. Auf Grundlage des schweizerischen Obligationenrechts besteht eine Actiengesellschaft, welche zum Zwecke hat, in Winterthur und dessen Umgebung gesunde und passend eingerichtete Wohnungen zu erstellen und diese, wenn möglich nebst etwas Gartenland, an Familien oder einzelne Privaten miethweise zu überlassen oder unter erleichternder Bedingung vertragsgemäßer kleiner Abschlags-Zahlungen käuflich abzutreten.

§ 2. Der Sitz der Gesellschaft ist in Winterthur. Die Gesellschaft führt die Firma:

Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur.

§ 3. Das Actienkapital besteht vorläufig aus 677 Actien zu Fr. 500, welche voll einbezahlt sind.

§ 4. Die Actien lauten au porteur; dieselben, sowie Interims-Scheine und vorkommenden Falls Obligationen sind von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrathes zu unterzeichnen.

§ 5. Die Gesellschaft behält sich vor, das Actienkapital durch Emission neuer Actien zu Fr. 500 zu erhöhen, deren

Begebungscurs nicht unter dem Nominalwerthe stehen darf und von der Generalversammlung festgesetzt wird.

Ein Mehrbetrag des Begebungscurses fällt nach Abzug der Emissionskosten in den Reservefond.

Die erste Einzahlung auf neu emittirte Actien darf nicht weniger als zwanzig Procent betragen. Im Uebrigen bestimmt der Verwaltungsrath die Einzahlungen und die wegen Säumniß gegen die Pflichtigen zu ergreifenden Maßregeln.

Die Nehmer neu emittirter Actien sind für die Voll-einzahlung verantwortlich.

§ 6. Zur Verstärkung des Betriebskapitals können von der Gesellschaft auch Anleihen aufgenommen werden, jedoch sollen dieselben in ihrem Gesamtbetrage die Summe des einbezahlten Aktientkapitals nie übersteigen.

§ 7. Alle Bekanntmachungen der Gesellschaftsorgane sind in den Winterthurer Tagesblättern frühzeitig genug zu publiziren, Einladungen zur Generalversammlung der Actionäre mindestens acht Tage vor dem Versammlungstage unter Bezeichnung der Verhandlungsgegenstände.

II. Organisation.

§ 8. Die Gesellschaftsorgane sind:

1. Die Generalversammlung der Actionäre.
2. Der Verwaltungsrath.
3. Die Rechnungsrevisoren.

Die Geschäftsführung wird einem Geschäftsführer übertragen, welcher nicht Actionär zu sein braucht.

III. Generalversammlung.

§ 9. In der Generalversammlung übt jede vertretene Actie eine Stimme aus, vorbehältlich der Beschränkung, daß ein einzelner Actionär nicht mehr als den fünften Theil der sämtlichen vertretenen Stimmen in sich vereinigen kann.

§ 10. Der Generalversammlung steht zu:

1. Die Annahme und Abänderung der Statuten.
2. Die Wahl des Verwaltungsrathes und des Präsidenten desselben, welcher zugleich Präsident der Generalversammlung ist, durch geheime Abstimmung.
3. Die Wahl der Rechnungsrevisoren, durch offene Abstimmung.
4. Die Abnahme der Jahresrechnung.
5. Beschlußfassung über Emission neuer Actien und den Begebungskurs.
6. Genehmigung für Anleihen über Fr. 70,000.
7. Auflösung der Gesellschaft.

§ 11. In der Generalversammlung entscheidet in der Regel die Mehrheit der in der Versammlung repräsentirten Actienstimmen. Ausgenommen sind die Beschlüsse betreffend:

- a) Abänderung der Statuten,
- b) Auflösung der Gesellschaft,

in welchen Fällen die absolute Mehrheit der sämmtlichen Actien erforderlich ist.

Sollte in einer, mit Angabe der Verhandlungsgegenstände in üblicher Weise eingeladenen Generalversammlung die Mehrheit der Aktien nicht repräsentirt und deßhalb die Versammlung nicht beschlußfähig sein, so ist eine zweite Einladung zu erlassen, und es sind die auf diese hin versammelten Actionäre befugt, mit einfacher Stimmenmehrheit über die oben angeführten Behandlungsgegenstände zu entscheiden.

§ 12. Die Generalversammlung tritt ordentlicher Weise alljährlich spätestens im Monat März zur Abnahme der Rechnung zusammen, außerordentlicher Weise in Folge Beschlusses des Verwaltungsrathes, wenn die zu behandelnden Geschäfte eine Einberufung erfordern, oder auf Verlangen der Rechnungsrevisoren oder in Folge Ausübung des den

Actionären durch Art. 645 des schweizerischen Obligationenrechts vorbehaltenen Einberufungsrechtes.

§ 13. Ueber Anträge von Actionären, welche nicht die vom Verwaltungsrathe zur Behandlung vorgelegten Geschäfte betreffen, kann nur dann von der Generalversammlung endgültig entschieden werden, wenn sie zwei Wochen vorher dem Verwaltungsrathe zur Begutachtung eingegeben worden sind.

Werden solche Anträge in der Generalversammlung eröffnet, so steht es dieser frei, dieselben zur Begutachtung und Antragstellung an eine Kommission oder an den Verwaltungsrath zu weisen, wobei zugleich der Tag der definitiven Behandlung festgesetzt werden kann.

IV. Verwaltungsrath.

§ 14. Der Verwaltungsrath besteht aus 7 Mitgliedern. Dieselben fallen jeweilen nach einer Amtsdauer von vier Jahren sämmtlich in Erneuerung und sind wieder wählbar.

§ 15. Der Verwaltungsrath hat alle diejenigen Competenzen, welche nicht der Generalversammlung zufallen, und das Recht zur Begutachtung über alle in die Competenz der Generalversammlung gehörenden Geschäfte.

§ 16. Die Verrichtungen des Verwaltungsrathes geschehen gratis.

V. Die Geschäftsführung.

§ 17. Der Geschäftsführer wird vom Verwaltungsrathe gewählt. Seine Pflichten, seine Besoldung, sowie die Höhe einer allfälligen Caution werden durch einen Vertrag festgestellt. Seine Amtsdauer beträgt 4 Jahre.

§ 18. Der Geschäftsführer führt die Rechnungen der Gesellschaft; er vertritt die Gesellschaft nach außen, indem er, unter Aufsicht des Verwaltungsrathes und nach dessen Anweisungen die Vermietung der Wohnhäuser, den Einzug der

Miethzins, eventuell die Beaufsichtigung der Bauten und im Allgemeinen Alles besorgt, was ihm der Verwaltungsrath überträgt.

§ 19. Der Geschäftsführer bereitet die Rechnungsabschlüsse und den Verwaltungsbericht vor. Derselbe ist für pflichtgetreue Amtsführung verantwortlich.

§ 20. Namens der Gesellschaft führen die verbindliche Unterschrift:

- a) für Quittirung von Miethzinsen und à-conto-Zahlungen der Geschäftsführer;
- b) für Miethverträge der Präsident, in dessen Verhinderung der Vice-Präsident des Verwaltungsrathes und der Geschäftsführer durch Collectiv-Zeichnung;
- c) für alle andern Geschäfte der Präsident, in dessen Verhinderung der Vice-Präsident und ein Mitglied des Verwaltungsrathes durch Collectiv-Zeichnung.

VI. Rechnungsstellung und Verwendung der Erträge.

§ 21. Das Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Die Form der Rechnung bestimmt der Verwaltungsrath.

§ 22. Die Generalversammlung wählt alljährlich in ihrer ordentlichen Versammlung durch offenes Mehr zwei Rechnungs-Revisoren, welche die Rechnung des laufenden Jahres zu prüfen und dann der Generalversammlung Bericht und Antrag zu stellen haben.

§ 23. Aus dem Jahresgewinne, welcher sich nach Vollzug der gesetzlichen Abschreibungen herausstellt, ist zunächst der Reservefond mit wenigstens 5 % vom Gewinne auszustatten. Die Actiendividende, welche aus dem Reste mit 31. März nach Abschluß des Rechnungsjahres ausbezahlt werden soll, wird auf 4 1/2 % jährlich im Maximum beschränkt und ist ein sich ergebender Ueberschuß entweder eben-

falls dem Reservefond zuzutheilen oder aber ganz oder theilweise auf neue Rechnung vorzutragen.

Wenn das Jahreserträgniß die Vertheilung einer Dividende von 4 % nicht gestatten sollte, so darf der Reservefond zur Ergänzung der Dividende verwendet werden.

VII. Auflösung der Gesellschaft.

§ 24. Wenn die Generalversammlung die Auflösung der Gesellschaft beschließt, so ist die Liquidation des Gesellschafts-Vermögens vorzunehmen. Ueber die Art und Weise, wie diese zu bewerkstelligen sei, ertheilt sie dem Verwaltungsrathe die nöthigen Aufträge.

VIII. Streitigkeiten.

§ 25. Streitigkeiten, welche zwischen der Actiengesellschaft als solcher und dem Verwaltungsrathe, oder zwischen einzelnen Actionären und der Gesellschaft oder zwischen dem Geschäftsführer und der Gesellschaft oder zwischen den Mitgliedern des Verwaltungsrathes entstehen sollten, und entweder die Anwendung der Statuten oder andere Angelegenheiten der Gesellschaft beschlagen, sollen durch das Handelsgericht des Kantons Zürich als Schiedsgericht (§ 102 des Gesetzes betreffend die zürcherische Rechtspflege) entschieden werden.

Vorstehende Statuten sind den 26. März 1884 von der Generalversammlung angenommen worden.

Formular der Kaufverträge.

Kaufvertrag.

Zwischen der „Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur“ einerseits und Herrn . . . anderseits ist heute folgender Vertrag abgeschlossen worden:

- I. Es verkauft die genannte Gesellschaft an Herrn . . . das . . . stöckige Wohnhaus Nr. . . . sammt zugehörigem Gartenland mit Rechten und Beschwerden laut Grundprotokoll.
- II. Der Kauf ist ergangen für Fr. . . . , sage . . . Franken, an welchen Betrag folgende Zahlungen zu leisten sind:
 - a) Als Anzahlung beim Antritt, vor Einzug, Fr. . . . , sage . . . Franken;
 - b) Als jährliche Kapitalabzahlung im Anfange jedes der zehn folgenden Jahre, das erste Mal mit . . . Fr. . . . , sage Franken . . .

Das von der Kauffumme nach Leistung der Anzahlung restirende Kapital ist vom Kaufsantritt an in folgender Weise hypothekarisch zu versichern und zu verzinsen. Es werden errichtet:

- a) Ein Kauffschuldbrief erster Hypothek im Betrage von Fr. . . . , sage . . . Franken, verzinslich zu 4 % (vier Prozent) jährlich, das erste Mal mit . . . Das Kapital dieses ersten Briefes kann gegenseitig halbjährlich gekündigt werden.
- b) Ein Kauffschuldbrief zweiter Hypothek im Betrage von Fr. . . . , sage . . . Franken, verzinslich zu 4¹/₄ % (vier und ein viertel Prozent) jährlich, das erste Mal mit . . . An diesem zweiten Brief werden die jährlichen Kapitalabzahlungen in Abrechnung gebracht, bis derselbe in 10 Jahren vollständig getilgt

ist. Die Gesellschaft verpflichtet sich, das Kapital dieses zweiten Briefes nicht zu kündigen, unter der ausdrücklichen Bedingung vorab, daß die Kapitalabzahlungen an denselben und die Verzinsung beider Briefe pünktlich erfolgen.

Es steht dem Käufer frei, an die vorstehend festgesetzten Zahlungen jeder Zeit beliebige Vorzahlungen zu machen, welche ihm bis zum nächsten Termin zu 3 % verzinst und an dem alsdann verfallenen Betrage in Abrechnung gebracht werden.

Sämmtliche Zahlungen sind an den Geschäftsführer der Gesellschaft zu leisten, welcher überhaupt jeden Verkehr des Käufers und Schuldners mit der Gesellschaft vermittelt.

So lange das Kapital nicht vollständig abbezahlt ist, darf in diesem Wohnhaus keine Wirthschaft betrieben werden.

Der Käufer ist sammt seinen Hausgenossen zu ehrbarem Lebenswandel verpflichtet, ferner dazu, das Haus in allen Theilen in gutem Zustand zu erhalten. Räume diesen Verpflichtungen nicht nach — worüber der Verwaltungsrath allein entscheidet —, so ist die Gesellschaft berechtigt, das Kapital jederzeit auf sechs Monate zu kündigen. Dasselbe Recht steht ihr zu bei jeder Handänderung.

- III. Die Einzäunungen des Gartenlandes, welche an die öffentlichen Straßen und Wege oder an fremdes Eigenthum stoßen, sind vom Käufer allein zu unterhalten. Häge, welche die von der Gesellschaft verkauften Grundstücke trennen, sind von beiden Anstößern gemeinschaftlich zu unterhalten.
- IV. Die Scheidewände, die an das Nachbarhaus stoßen, sind gemeinschaftliches Eigenthum beider Häuserbesitzer und

dürfen nur zum Zweck der Vertäfelung, nicht aber zur Anbringung vertiefter Wandkasten zc. benutzt werden.

V. Cisternen und dazu führende Abfallrohre und Leitungen, welche auch vom Nachbarhaus benutzt werden, sind ebenfalls gemeinschaftliches Eigenthum und gemeinsam zu unterhalten.

VI. In allen Fällen hat sich der Käufer an die städtischen Verordnungen zu halten, und die Verkäuferin übernimmt nach Abschluß dieses Kaufvertrages keine Verbindlichkeit mehr.

VII. Der Antritt geschieht mit . . .

VIII. Die Kanzleikosten werden zu gleichen Theilen getragen.

Vorstehender Kaufvertrag ist doppelt ausgefertigt, gegenseitig unterzeichnet und jedem Kontrahenten ein Exemplar zugestellt worden.

Wintertthur, den . . . 189 .

Für die Gesellschaft,

Der Käufer:

Der Präsident:

. . .

. . .

Ein Mitglied des Verwaltungsrathes:

. . .

Formular der Miethverträge.

Miethvertrag.

Zwischen der „Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur“ und Herrn . . . ist folgender Miethvertrag vereinbart und abgeschlossen worden:

1. Herr . . . übernimmt auf unbestimmte Zeit im Hause Nr. . . . im . . . die Wohnung . . . , bestehend aus . . . Zimmern, Küche und Abort, einer Windelkammer, einem Holzbehälter, einer Kellerabtheilung und Gartenland.
2. Derselbe hat die Wohnung in reinlichem und gutem Zustande zu erhalten, sowie die Reinigung der Treppe in dem von ihm bewohnten Stockwerk zu übernehmen, allfällige Schädigungen selber auf seine Kosten sofort herstellen und bei seinem Auszuge sämtliche Böden und Getäfer der Zimmer und Küche sauber waschen zu lassen.
3. Wenn der Miether einzelne Personen oder eine zweite Haushaltung in Untermieth in die Wohnung aufnehmen will, so hat er vorher dem Geschäftsführer der Gesellschaft Anzeige zu machen und dessen Bewilligung einzuholen. Bei Zuwiderhandeln hat die Gesellschaft das Recht, die Wohnung auf Monatsfrist zu kündigen.
4. Das Reinigen des Kamins, das Weißeln, das Bestreichen des Ofens und des Herdes, sowie den jährlichen Wasserzins übernimmt die Gesellschaft.
5. Der Miether kann mit den übrigen Miethern des Hauses die vorhandene Sauche zu gleichen Theilen benützen.
6. Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, jederzeit durch einen Delegirten die vermiethteten Räumlichkeiten besichtigen zu lassen, um sich von deren gehörigen Unterhaltung im Sinne des § 2 des Vertrages zu überzeugen

und allfällige Schädigungen auf Rechnung des Miethers wieder herstellen zu lassen.

7. Der Miethzins beträgt Fr. . . . per Monat und ist spätestens am letzten Tage jeden Monats zu entrichten. Die Unterlassung der Miethzinszahlung zieht die Kündigung, resp. Auflösung des gegenwärtigen Vertrages auf Ende des nächstfolgenden Monats nach sich, ohne daß es seitens der Gesellschaft hiefür einer besondern Anzeige an den Miether bedarf.

Im Uebrigen ist unter den Kontrahenten eine gegenseitige Kündigung von drei Monaten, nämlich auf 1. Februar, 1. Mai, 1. August und 1. November, ausbedungen.

Die Gesellschaft sieht strenge darauf, daß sich der Miether und seine Familie eines ordentlichen, untadelhaften Lebenswandels befleißigen. Das Gegentheil berechtigt die Gesellschaft zu sofortiger Aufkündigung ohne Rücksicht auf obige Termine, und sie entscheidet allein darüber, ob ihr der Miether dazu Veranlassung gegeben hat.

8. Der Antritt geschieht mit . . .

Winterthur, den . . .

Für die Gesellschaft,

Der Präsident: Der Geschäftsführer:

. . .

. . .

Der Miether:

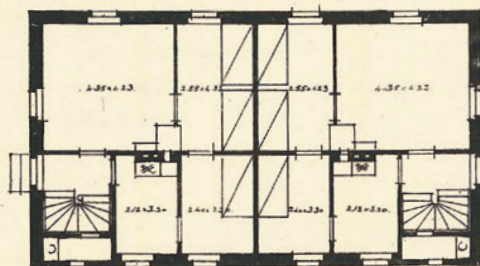
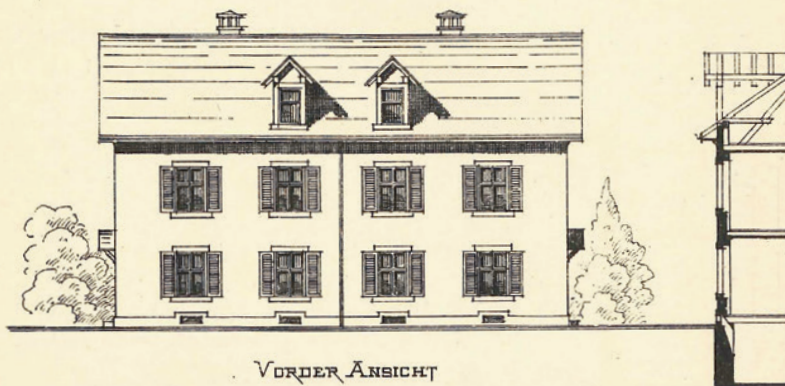
. . .

Verzeichniß der bildlichen Darstellungen.



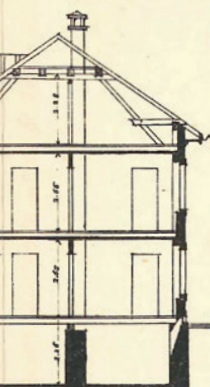
1. Baupläne der Wohnungen, Modell A.
2. " " " " B.
3. " " " " C.
4. " " " " D.
5. " " " " E.
6. " " " " F.
7. " " " " G.
8. " " " " H.
9. " " " " J. und K.
10. Photographische Ansichten, Deutweg-Quartier.
11. " " Schönthal-Quartier-Bürcherstraße.
12. " " Albrechtstraße.
13. " " Geisfelweid-Quartier.
14. Situationsplan, Deutweg-Quartier.
15. " Schönthal-Quartier.
16. " Geisfelweid und Vogelsang.
17. " der Stadt Winterthur mit Lage der verschiedenen Quartiere.



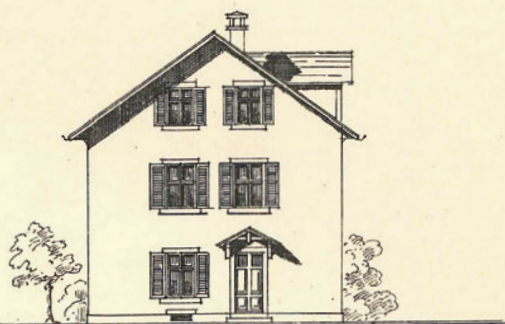


Doppel Wd
bestehend

DELL A.
DEUTWEG-QUARTIER

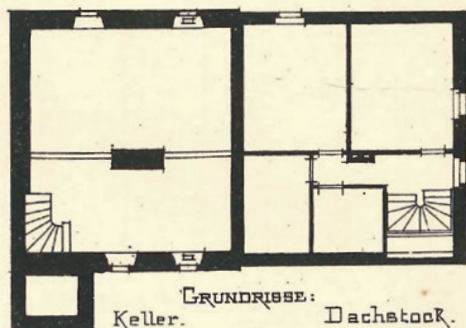


SCHNITT

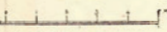


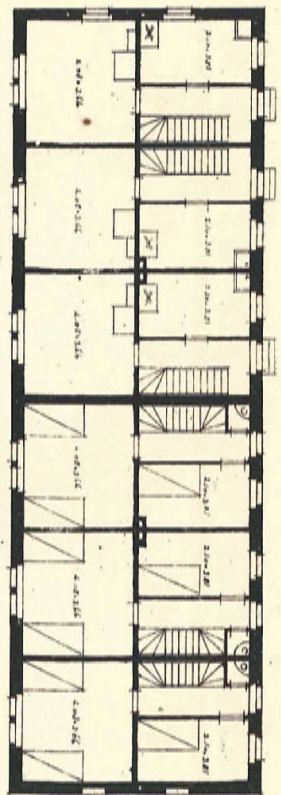
SEITEN ANSICHT

Wohnhaus mit 4 Wohnungen
 aus: 1 Stube 2 Kammern
 1 Windenkammer
 1 Keller u. Holzplatz
 auf der Winde



GRUNDRISS: Keller. Dachstock.

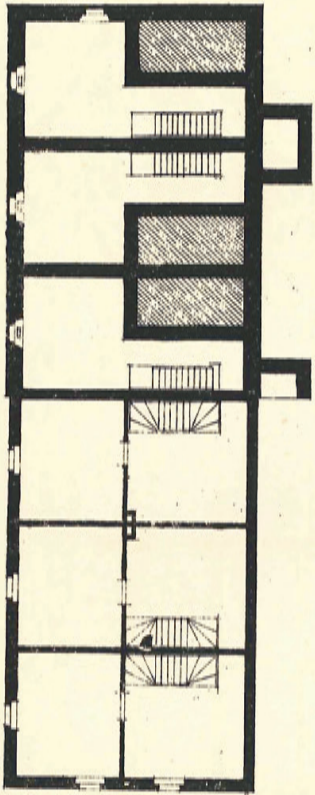




Erdgeschoss

Grundriss

1 Stock



Keller

Grundriss

Dachstock



MODELL B

Wohnhaus mit 6 Einzelzimmern

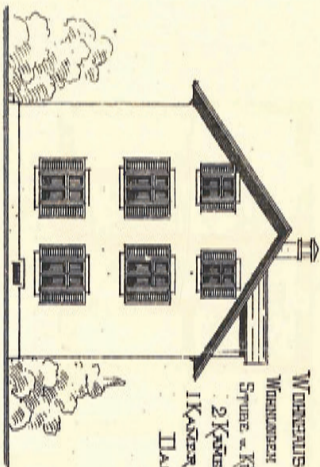
Wohnzimmer bestehend aus:

Stube u. Küche u. Backstube

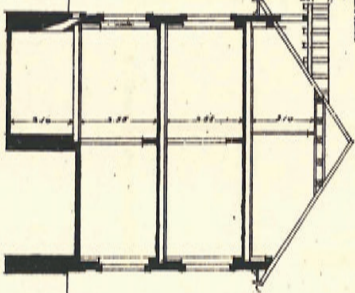
2 Kammern u. 1 Stock

1 Kasten u. Holzplatz

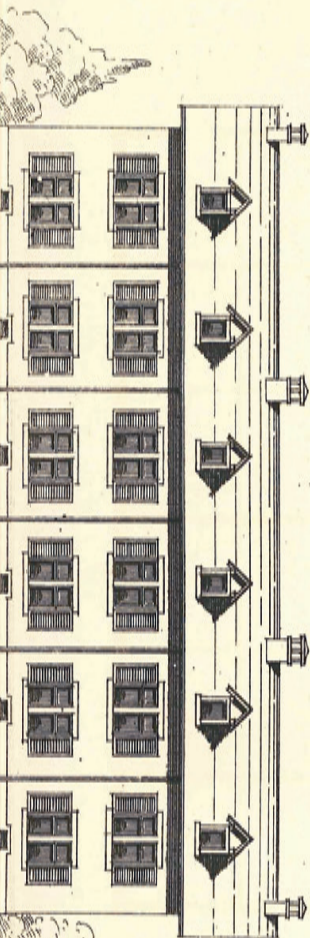
Dach Keller



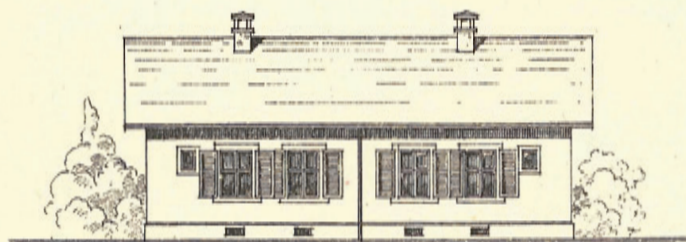
Süden Ansicht



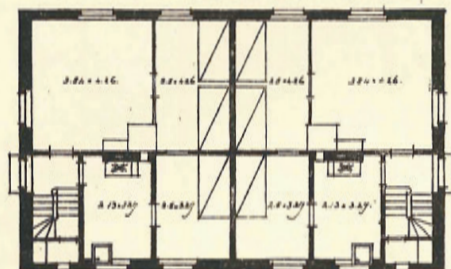
Schnitt



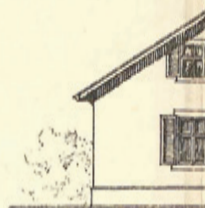
DOPPEL WOHNHaus MIT 2 WOHNUNGEN
 bestehend aus: 1 KÜCHE 1 STUBE 2 KAMERN
 1 DACHKAMER HOLZPLATZ
 KELLER



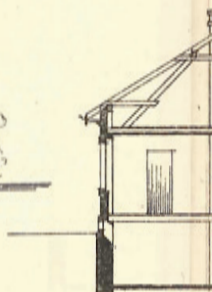
HINTERE ANSICHT



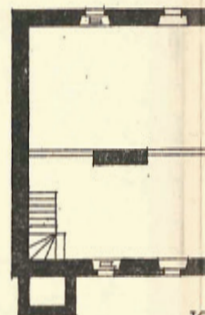
ERDGESCHOSS



SEITE



QUE



K

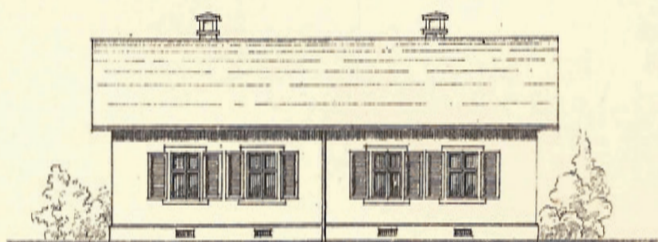




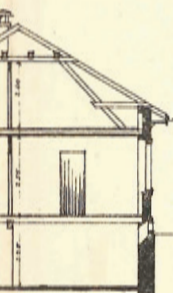
SEITENANSICHT

MODELL C

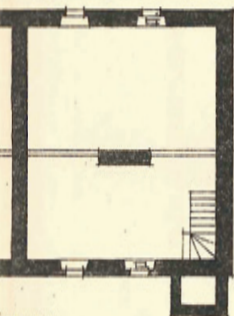
SCHÖNTHAL UND DEUTWEIQUARTIER



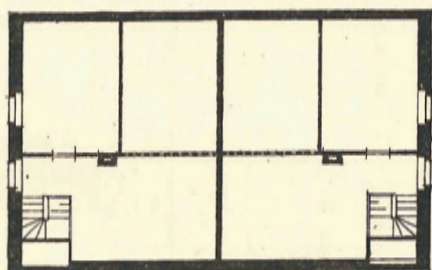
VORDERANSICHT



QUERSCHNITT

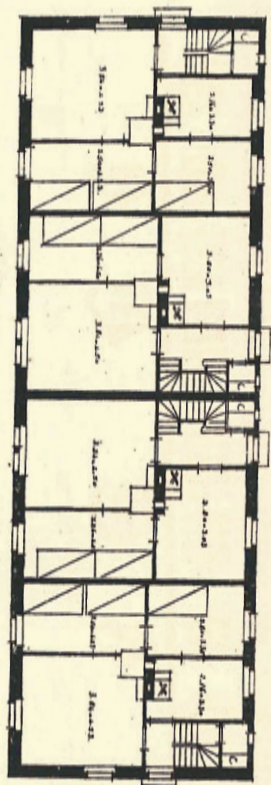


WECHSEL

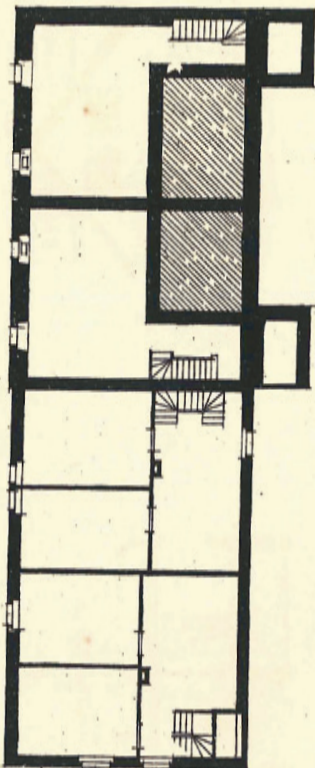


DACHSTOCK





Erstes Stockwerk



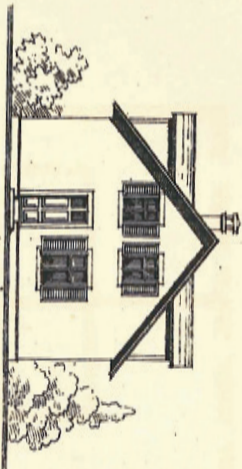
Küche

Grundriss

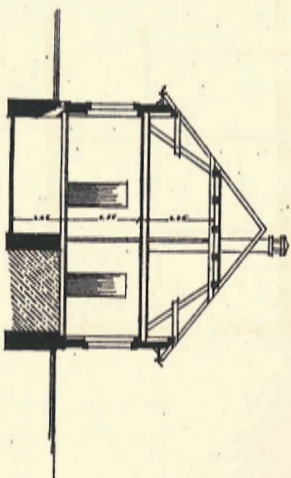
Dachstuhl



MODEL D
 SCHÖNHAL или Двуглаваквартира



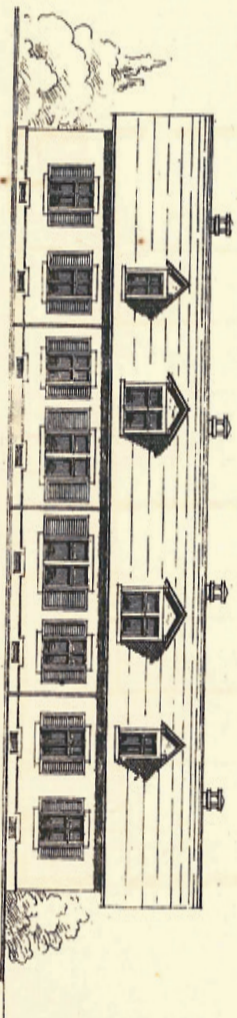
Беткен Ansicht.



Скелетт

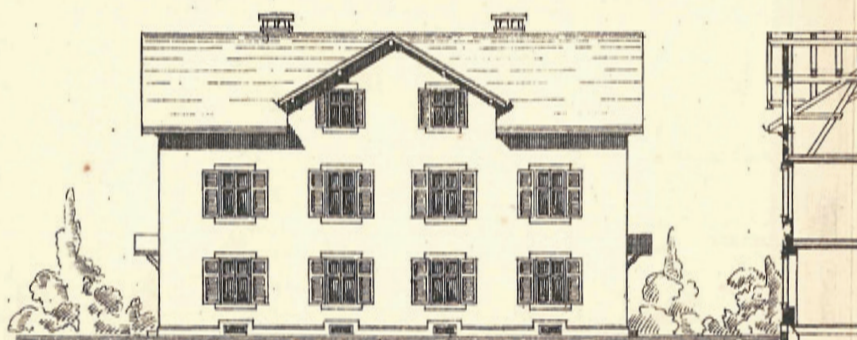
Wohnhaus mit 3, 4 u. 6 Einzelwohnungen

Ермиштинген бек елени аву : 1 Сувице 2 Кавецк Косице 2 Пасока Мери Келдак
 Миттелштинген дим. 1 . . . 1 . . . 2 . . .

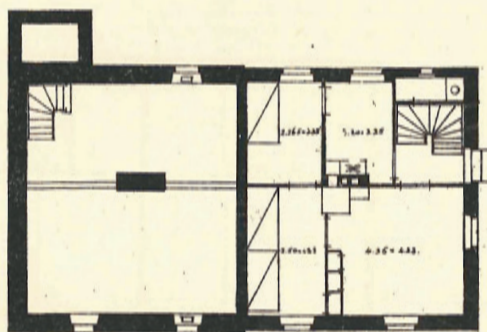


Vorder Ansicht

MOD
ALBRECHT



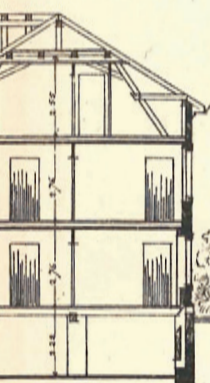
VORDER ANSICHT



Doppel Wohn
bestehend au

GRUNDRISS:
KELLER ERDGESCHOSS

HELLE
 S STRASSE.

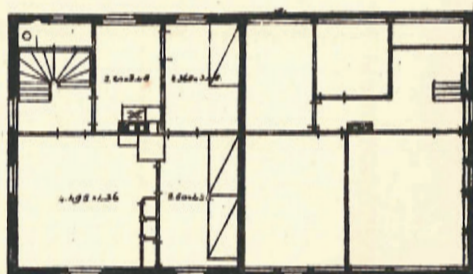


SCHNITT



SEITEN ANSICHT

HAUS MIT 2 WÖHNUNGEN
 1 STUBE 2 KÄMERN
 KÜCHE DACHKAMMER
 HOLZPLATZ. KELLER.



1 Stock, GRUNDRISS, DACHSTOCK

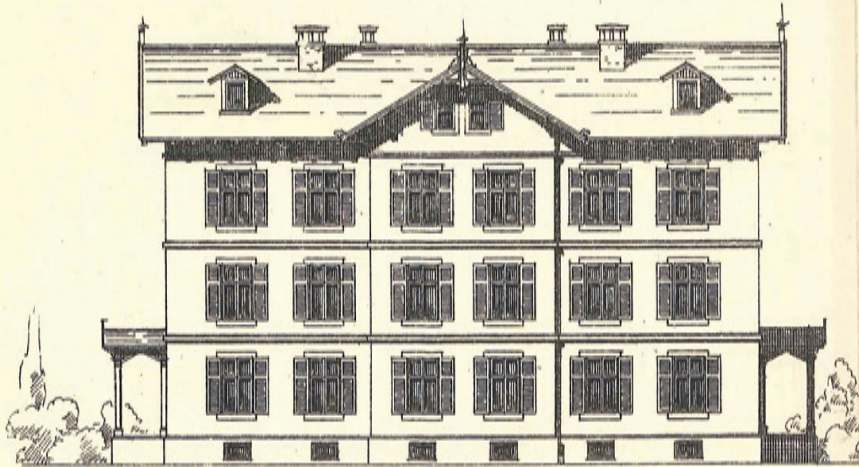


MOD

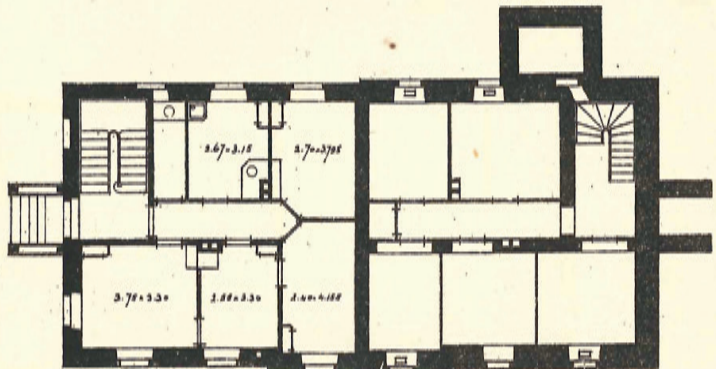
2 DOPPELWOHNHAÜSER

MIT JE 6 WOHNUNG

1 STUFE - 3 KÄMERN - KÜ



ANSICHT GEGEN DIE STRASSE.



GRUNDRISS:

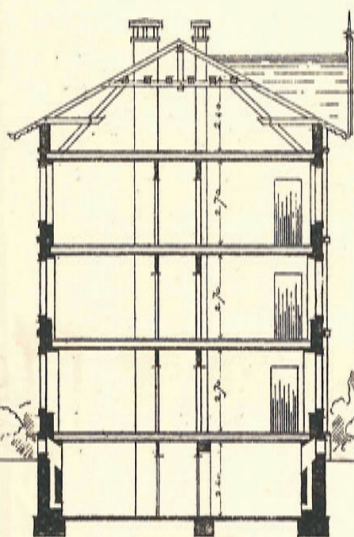
ERDGESCHOSS.

KELLER.

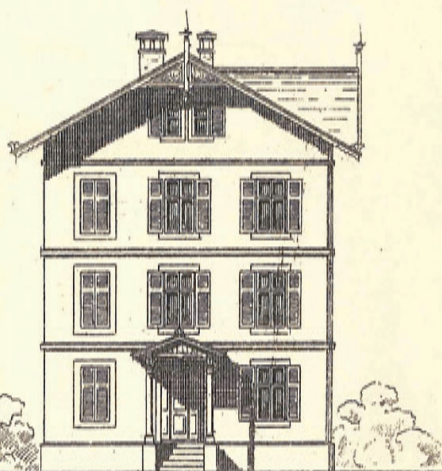
ELL: F.

IM SCHÖNTHALQUARTIER.

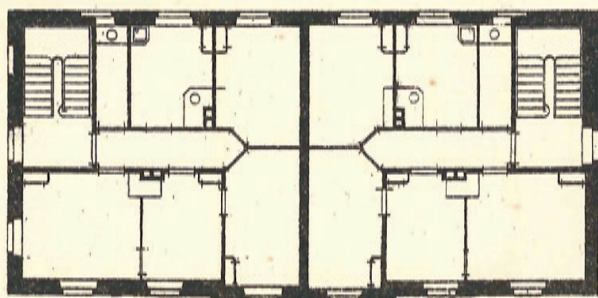
bestehend aus:
Keller-Winde.



SCHNITT.



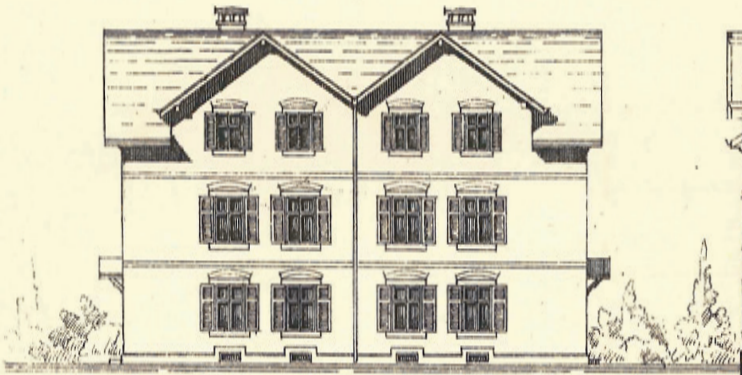
SEITENANSICHT.



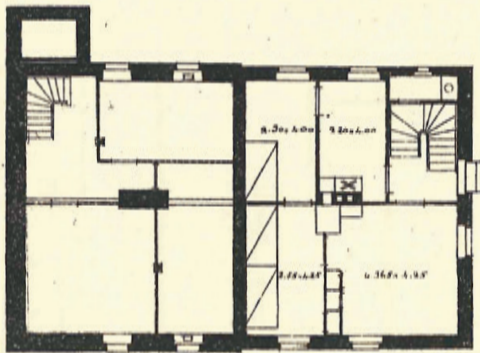
GRUNDRISSE.

1. STOCK.

2. STOCK.



VORDER ANSICHT



Doppelwohnh
bestehend au

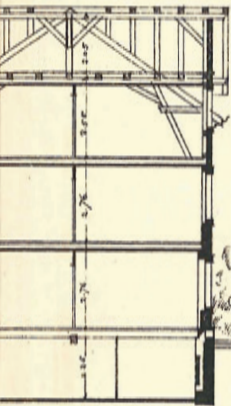
GRUNDRISS:

KELLER

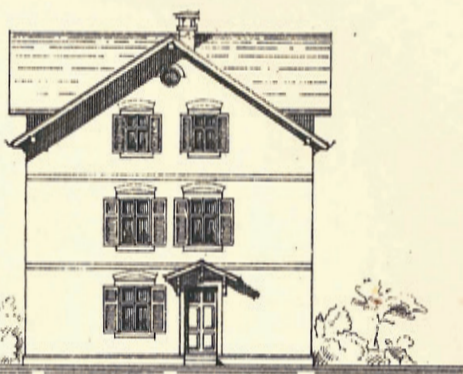
ERDGESCHOSS



MODELL G
WEIMQUARTIER

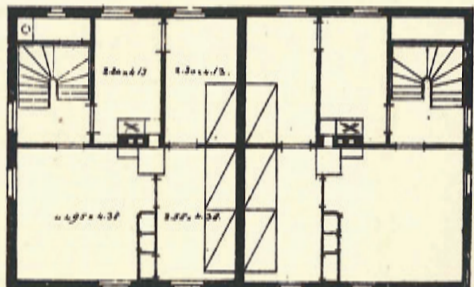


SCHNITT



SEITENANSICHT

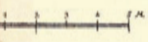
HAUS MIT JE 3 WOHNUNGEN
 1. STUBE 2 KAMERN
 KUCHE. KELLER WINDL
 v. besondernem HOLZPLATZ



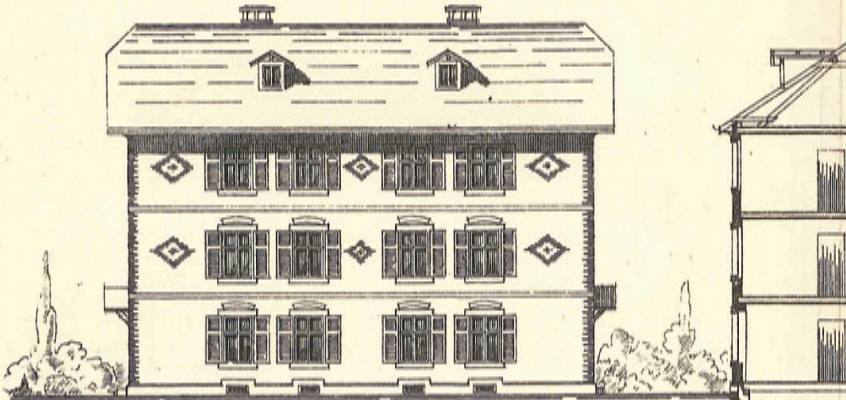
GRUNDRISSE:

1. STOCK

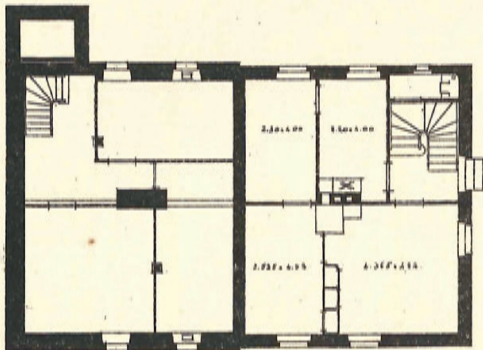
DACHSTOCK



MO
REISELW



VORDER ANSICHT

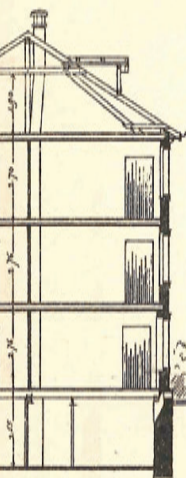


GRUNDRISS:
KELLER ERDGESCHOSS

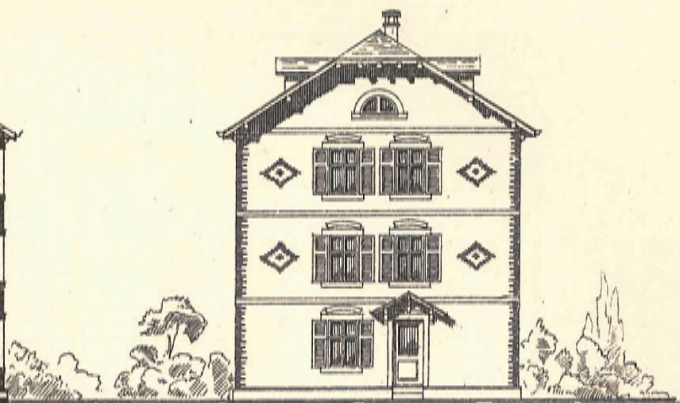
Doppelwohnhau
bestehend aus
K



DELL H.
 QUARTIER

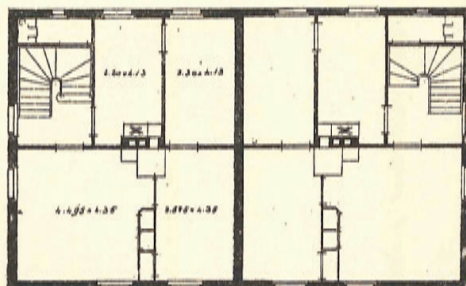


CHNITT



SEITENANSICHT

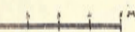
IS MIT 3 WOHNUNGEN
 I STUCL. 2 KAMERN
 KUCHE KELLER u. WINDE



GRUNDRISS:

I Stock

I Stock.



ARBEITERHÄUSER AN DER UNTE

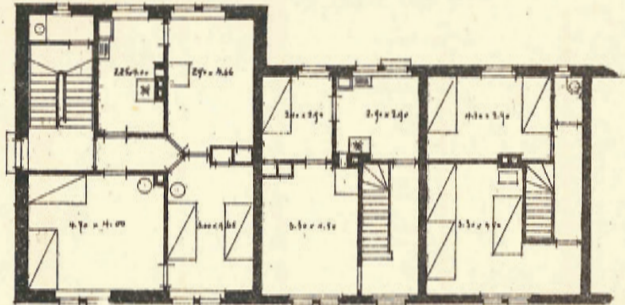
14 EINZELHÄUSER I

1 STUBE - 1 NEBENKAMMER - KÜCHE I ERDGESCH

2 ECKHÄUSER: bestehend aus je 3 WOHNUNG



VORDERE ANSICHT.



ERDGESCHOSS u. 1. STOCK. ERDGESCHOSS. 1. STOCK.

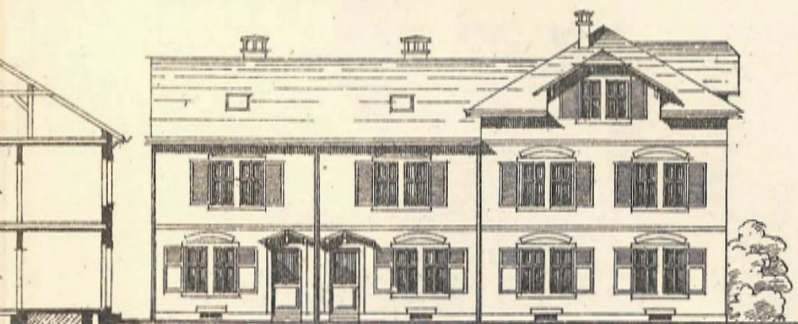
RN VOGELSSANG STRASSE.

bestehend aus:

1898-2 SCHLAFZIMMER, 1 STUOCK-KELLER.

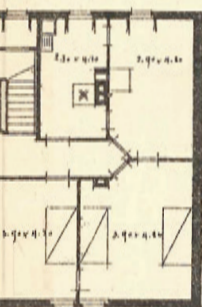
HOLZ RAUM-WINDE Modell J.

1899: mit 3 STUBEN-KÜCHE-KELLER. Modell K.

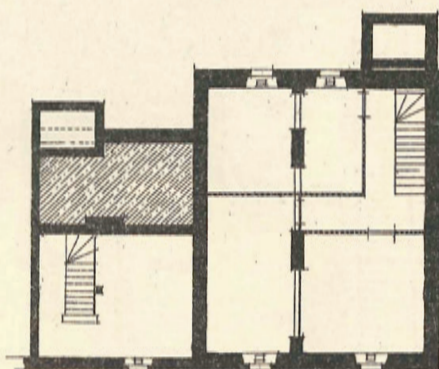


VORDERE ANSICHT.

BRUNNEN.



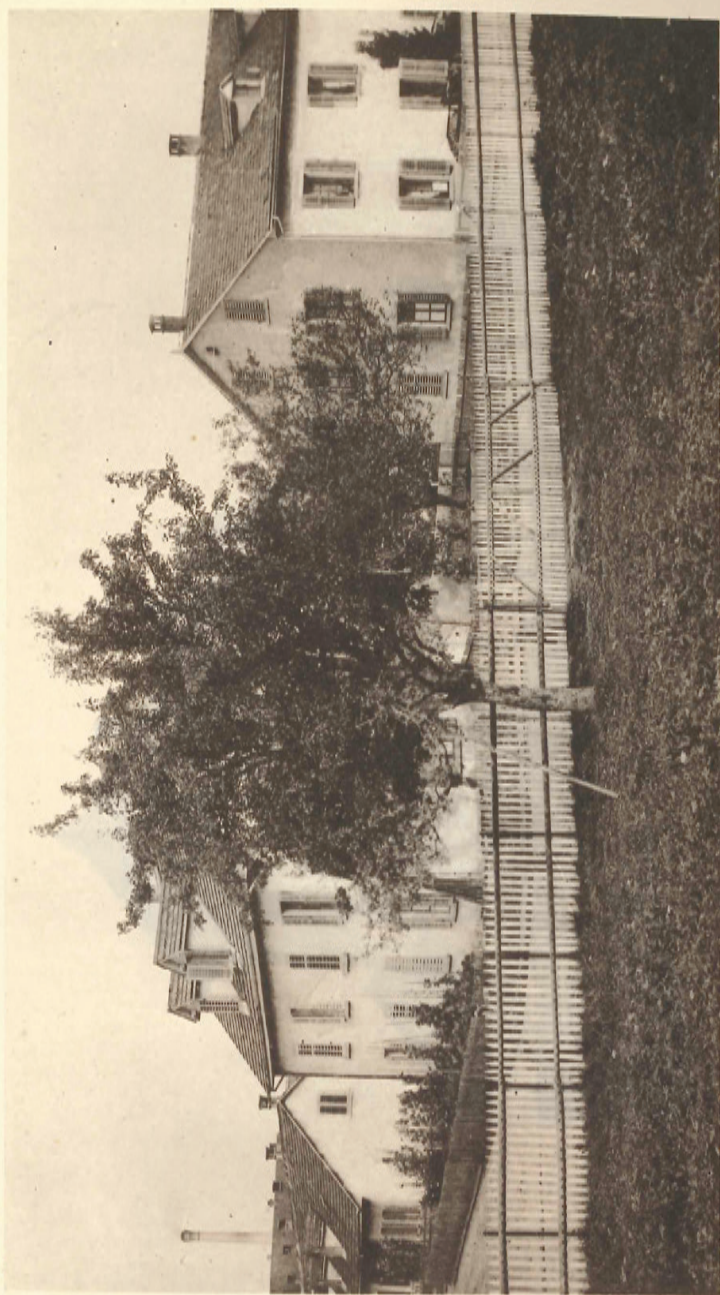
1. STOCKWERK.



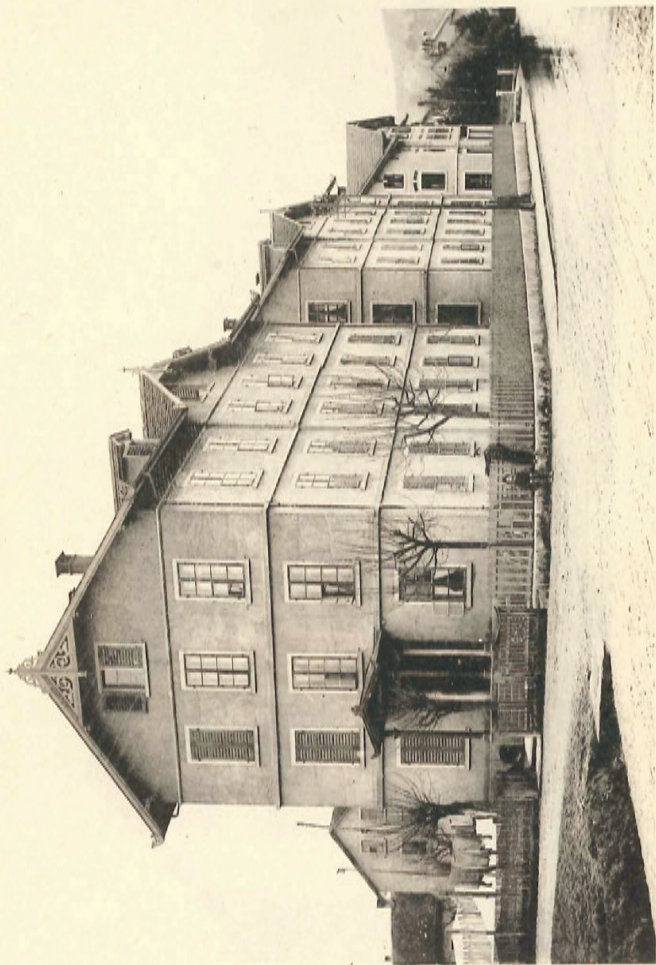
KELLER.

KELLER.

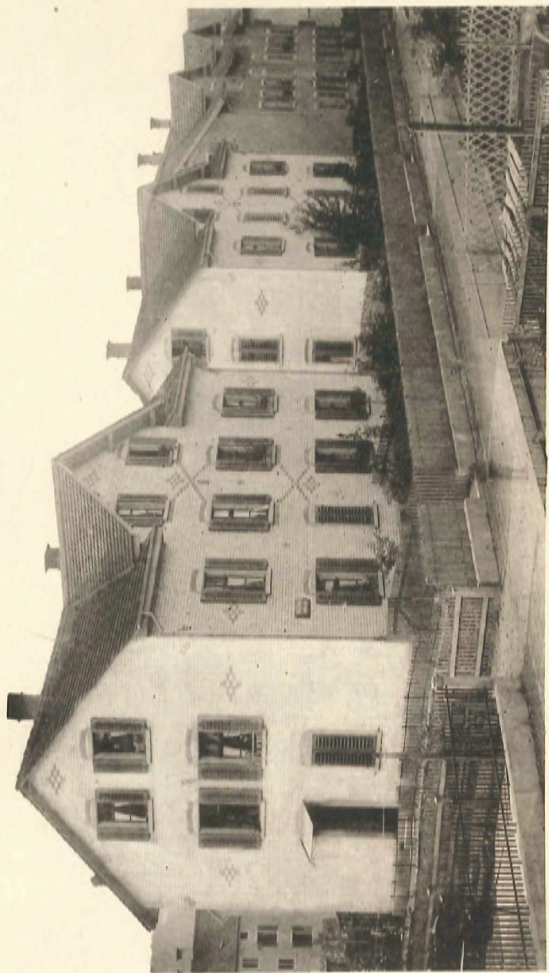
1:100 METER.



Deutweg-Quartier.



Schönthal-Quartier — Zürcherstrasse.

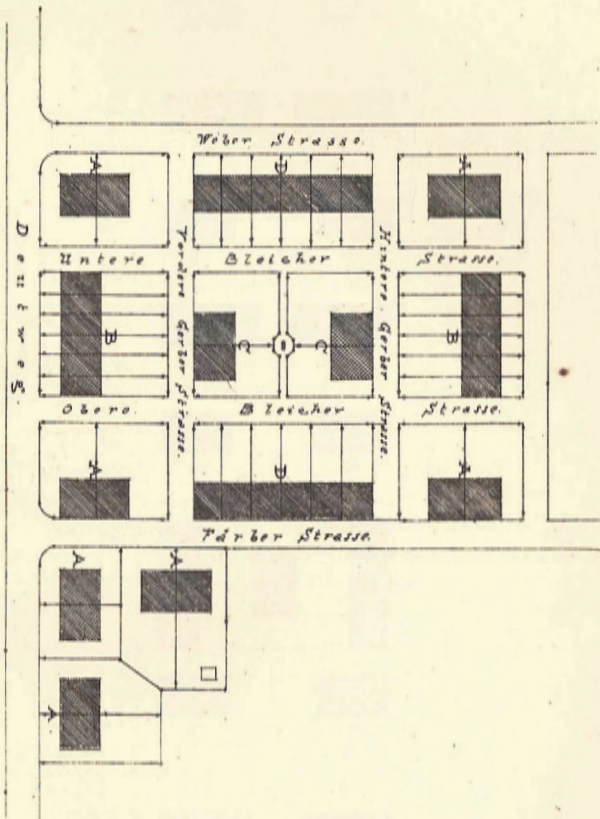


Albrechtstrasse.

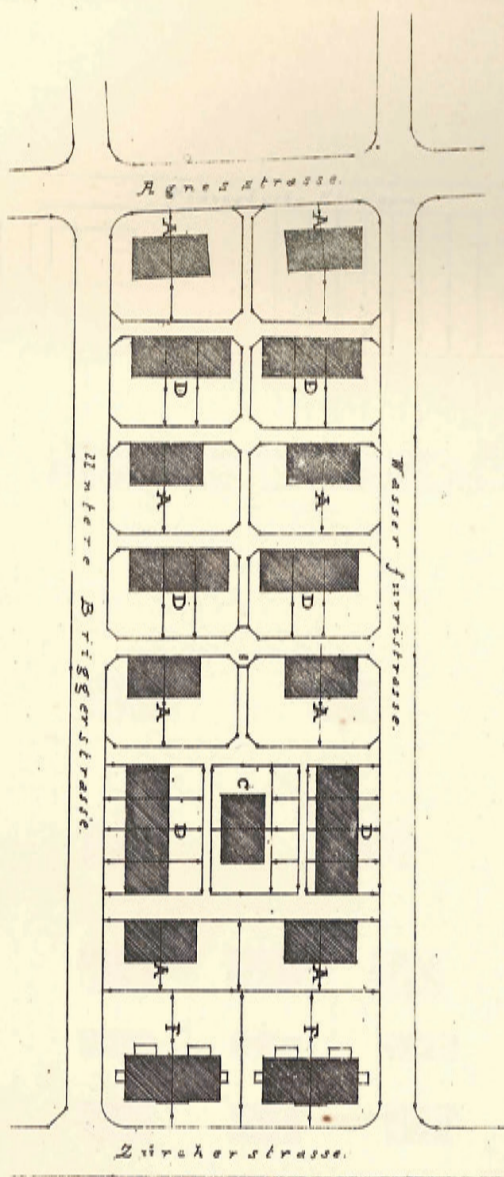


Geiselweid-Quartier.

DEUTWEGQUARTIER



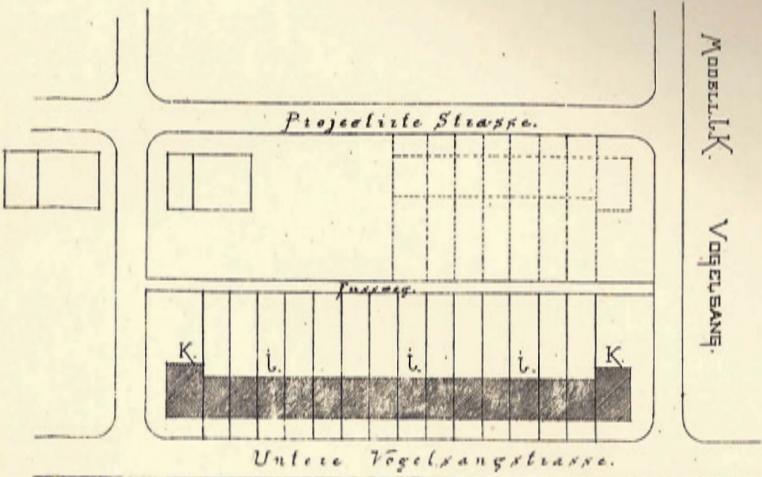
SCHÖNTHAL QUARTIER



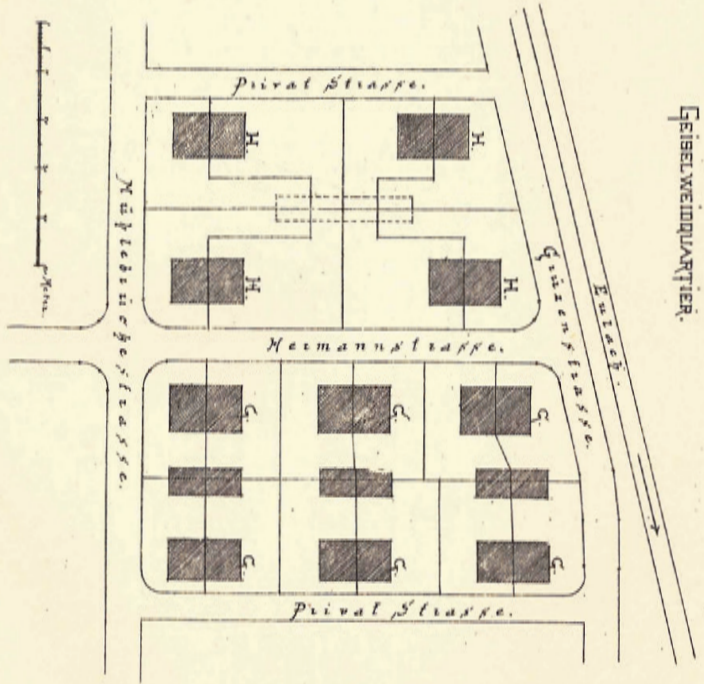
SITUATIONSPLAN.

MOORELICK.

VOGELANG.



EISELWEIDQUARTIER.



UEBERSICHTSPLAN der Stadtgemeinde Winterthur

Reduction nach den Originalplänen der Neuvermessung 1880-86

durch das städt. technische Bureau





Gemeinde Oberwinterthur.

Gemeinde Seem.

