

# Das Kleinhaus. VI, Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli in Zürich und ihre Kolonien

Autor(en): **Gschwind, Otto**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **1 (1926)**

Heft 9

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100175>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

VI.

## Das Kleinhaus

### Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli in Zürich und ihre Kolonien.

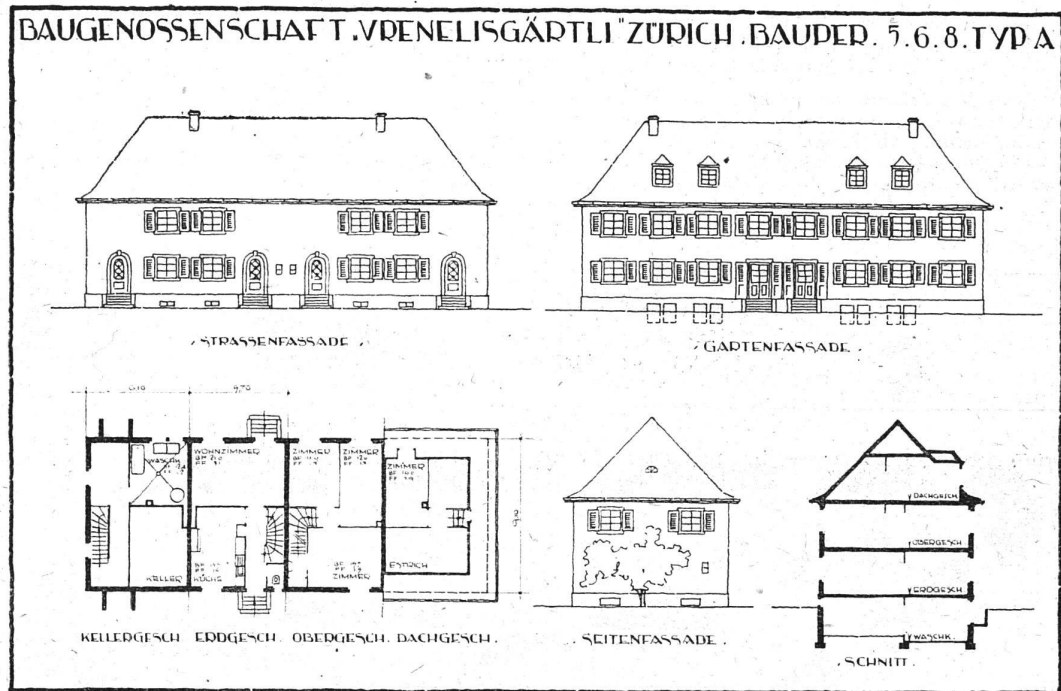
Von OTTO GSCHWIND, Architekt, Zürich.

III.

Das für die Erstellung der V., VI. und VIII. Bauperiode nötige Terrain «Im eisernen Zeit» wurde von der Baugenossenschaft Oberstrass zu Selbstkostenpreisen an die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli abgetreten. Die erstere hatte im Jahre 1925 das «Lauffergut» im Ausmass von ca. 51,000 m<sup>2</sup> zu günstigen Bedingungen erwerben können. Dieses schön, sonnig und eben gelegene Gelände im 6. Stadtkreis (Unterstrass) liegt ca. 20 Minuten vom Hauptbahnhof entfernt und ist mit der Tramlinie 10 in 10 Minuten von dort erreichbar. Zwei weitere Tram-

möglichen, mussten die vor bald 20 Jahren unter den damaligen Verhältnisse errichteten Baulinien aufgehoben und das innerhalb der öffentlichen Strassen (Winterthurer-, Langmauerstrasse und Scheuchzerstrasse) sich befindliche Terrain mit möglichst billigen Wohnsträsschen der Bebauung geöffnet werden. Das Land zwischen der Langmauer-Scheuchzerstrasse und der Strasse Im eisernen Zeit wurde durch zwei Wohnsträsschen mit 5 Meter Fahrbahnbreite mit platzartigen Erweiterungen auf einfache Art erschlossen. Das übrige Innenland zwischen Winterthurer- und Scheuchzerstrasse südlich der Langmauerstrasse wurde ebenfalls durch ein schmales Wohnsträsschen und einen grossen Kehrplatz auf die sparsamste Art der Bebauung geöffnet.

Die Baugenossenschaft Oberstrass, welche auf gemeinnütziger Basis Miethäuser baut und vermietet, hat



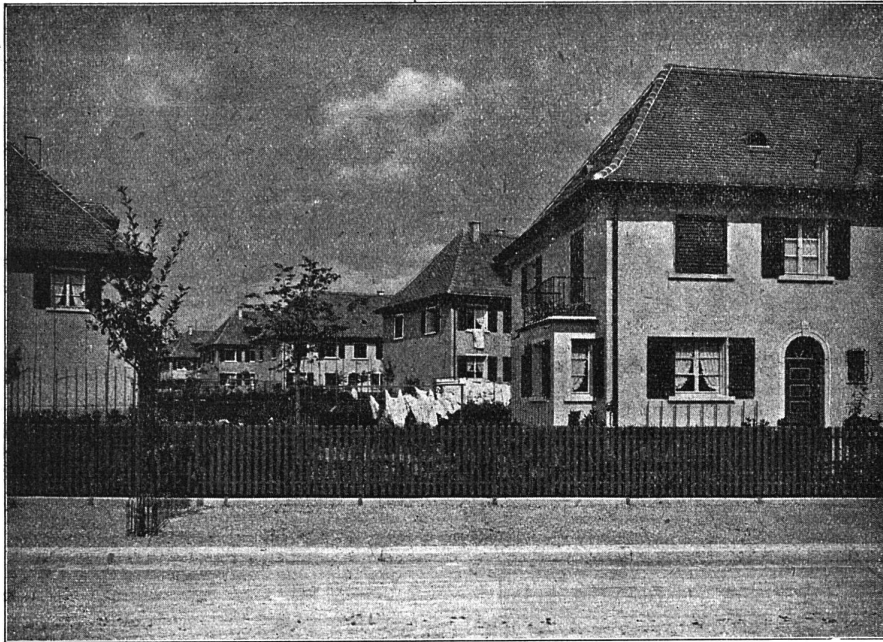
Zum Artikel Baugenossenschaft «Vrenelisgärtli», Zürich.

linien No. 7 und 22 führen durch die Weinbergstrasse an die Langmauerstrasse.

Während die Winterthurerstrasse in den Jahren 1922 bis 1925 ausgebaut und erweitert wurde, ist der Ausbau der Langmauerstrasse in den Jahren 1924 bis 1925 erfolgt. Die Langmauerstrasse war vor der Einführung der Eisenbahn und den Bau der Schaffhauserstrasse eine Hauptstrasse für den Verkehr mit der zürcherischen Landschaft. Man bezeichnete sie damals als die Schwabenstrasse, weil die grossen Waren- und Fruchtransporte aus Deutschland nach der Stadt durch diese Strasse geführt wurden.

Ueber das Lauffergut sind in den Jahren 1900 und 1907 die Quartierpläne auf Grund des zürcherischen Baugesetzes aufgestellt worden. Die in diesen Quartierplänen projektierten Quartierstrassen und die projektierte öffentliche Milchbuckstrasse hätten kostspielige Strassenbauten erfordert, Beträge, die so hoch waren, dass selbst in den Baujahren 1909/12 die Spekulation sich nicht an die Erschliessung dieses Grundstückes heranwagte. Durch die im Jahre 1912 aufgestellten Vorschriften für die offene Bebauung, welche auch für das Lauffergut gelten, war eine wirtschaftliche Bebauung des Areals auf Grund der vorhandenen Baulinien ausgeschlossen. Um diese zu er-

längs der Winterthurerstrasse, auf der südlichen Seite längs der Langmauerstrasse und auf der nördlichen Seite an der Scheuchzerstrasse eine höhere Randbebauung entsprechend den Vorschriften für die I. Zone (3 Stockwerke einschl. Erdgeschoss und ausgebautem Dachstock) durchgeführt unter Weglassung des Dachstock-Aubaues. Sie hat diese Bauplätze entsprechend der höheren Bebauung bewertet und das Terrain im Innern um den Betrag der höheren Bewertung entlastet. Damit konnten die zwei grossen Grundstücke nördlich der Langmauerstrasse und im Innern der Randbebauung für den Flachbau (2 Stockwerke einschl. Erdgeschoss und ausgebautem Dachstock) frei gemacht werden und zu ausnahmsweise günstigen Preisen (für das Terrain nördlich der Langmauerstrasse mit Fr. 12.10 und für das Innenland mit Fr. 10.— unerschlossen) der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli zur Verfügung gestellt werden. Neben der Betonung der Hauptstrassen durch die Hochbebauung bezweckt diese die südlich sich befindliche Hochbebauung längs der Winterthurer- und Scheuchzerstrasse abzuschliessen und den Uebergang in den Flachbau zu vermitteln. Die Bebauung nördlich der Langmauerstrasse leitet in den Flachbau nach den Vorschriften für die Ueberbauung des Milchbuck-Gebietes über.



Zum Artikel Baugenossenschaft «Vreneligsärtli», Zürich.  
Blick von der Scheuchzerstrasse

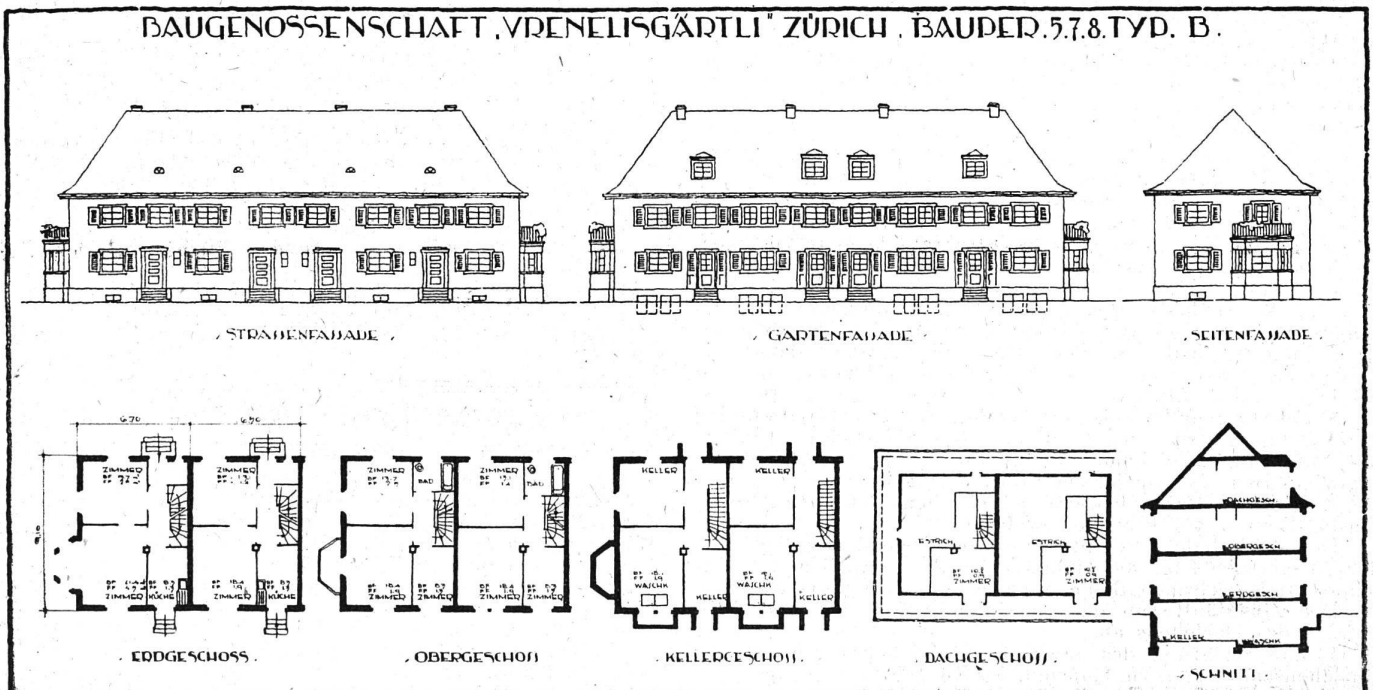
IV.

Die im Jahre 1924 vom Stadtrat eingeleitete Aktion zur Beschaffung von Wohnungen für kinderreiche Familien fand bei der Baugenossenschaft Vreneligsärtli tatkräftige Unterstützung. Sie errichtete auf dem nach der Scheuchzerstrasse gelegenen Teil des Grundstückes zwischen Langmauer-/Scheuchzerstrasse/Im eisernen Zeit (13,416 m<sup>2</sup>, welches sie zum Preise von Fr. 162,336.— erworben hatte) in der Zeit vom 15. März 1925 bis Ende September 1925 37 Einfamilienhäuser und zwar 32 nach Typ A à 4 Zimmer, wovon 7 mit Dachzimmer, und 5 Häuser Typ B à 5 Zimmer, wovon 4 mit Dachzimmer. Letztere entsprechen in der grundrisslichen Gestaltung und der Ausführung denjenigen der IV. Bauperiode. Die

32 Häuser für kinderreiche Familien waren mit einer Subvention à fond perdu von 15 Prozent von der Gemeinde und zu je 5 Prozent von Bund und Kanton unterstützt worden. Die zweite Hypothek für diese Häuser wurde von der Stadt Zürich übernommen. Es bilden die 37 Häuser zusammen die V. Bauperiode.

Der Rest des obgenannten Terrains mit 20 Einfamilienhäusern, Typ A à 4 Zimmer, wovon 13 mit Dachzimmer, wurde als VI. Bauperiode in der Zeit vom 14. September 1925 bis 1. April bzw. 1. Mai 1926 überbaut. Bezüglich der Ausführung ist für diese Häuser folgendes zu bemerken:

Kellermauern in Cementbeton 35 cm  
Erdgeschossmauern in Backsteinmauerwerk



Zum Artikel Baugenossenschaft «Vreneligsärtli», Zürich.

25 cm aussen und 5 cm Schlacken-Hohlsteinplatten innen mit 1 cm Luftraum, total 32 cm  
Zwischentragwände in Backsteinmauerwerk 12 cm  
Scheidewände in Schlackensteinen 6 cm  
Decke über Keller: Hourdis zwischen T-Balken  
Decke über Erdgeschoss: Holzbalkendecke mit Schiebboden und Schlackenauffüllung.  
Dacheindeckung: Biberschwanz-Doppeldach.

#### Ausbau:

Kellerboden, in Vorplatz und Waschküche: Cementboden mit Ueberzug, übrige Keller Kiesschüttung.  
Parterrezimmer: buchene Langriemen.  
Parterre-Corridor: buchene Langriemen  
Küche: Ruchmittelplatten.

1. Stock tannene Langriemen.

Dachstockzimmer und Vorplatz: tannene Langriemen.  
Waschküche mit Kupferherd, Waschtrog und Bade-Einrichtung am Waschherd angeschlossen.

Küche: Gasherd, grosses Zimmer im Parterre: Kochofen.

Fenster mit Winterfenster; Fenster in Küche, Vorplatz und Bad mit Doppelverglasung.

In der VI. Bau-Etappe sind zum Teil elektrische Warmwasser-Boiler à 100 Liter zur Ausführung gelangt.

(Schluss folgt)

### Behördliche Massnahmen. - Mesures officielles.

**Horgen.** Beschluss der Gemeindeversammlung Horgen vom 29. August 1926 hat beschlossen, an dem Bau von 12 Wohnungen im Gesamtanlagewert von Fr. 200000, die II. Hypothek im Betrage von Fr. 60,000.—, zu 5% unkündbar so lange zu übernehmen, bis die zu erstellenden Häuser im Besitze der gemeinnützigen Baugenossenschaft Horgen verbleiben. Die Schuld ist mit 0,5% zu amortisieren.

#### Behördliche Massnahmen.

**Oerlikon.** Als Vorort von Zürich und als Industrieort hat Oerlikon seit 1919 stets gegen die andauernde Wohnungsnot zu kämpfen gehabt. In den Jahren 1919, 1921 und 1923 wurden besondere Aktionen durchgeführt, und durch die Gemeindebeschlüsse vom 3. Februar 1924 und 1. Februar 1925 wurden weitere Fr. 359,000.— zur Gewährung von II. Hypotheken bewilligt, wodurch 92 Wohnungen geschaffen werden konnten. Ausserdem wurde durch Abgabe von Gemeindeland die private Bautätigkeit gefördert.

Am 4. Oktober 1925 hat die Gemeindeversammlung auf neue Fr. 200,000.— zur Ausrichtung von II. Hypotheken beschlossen, da es fortgesetzt an billigen Wohnungen mangelte. Für die Verteilung dieses Kredites war nachstehendes «Regulativ zur Bekämpfung der Wohnungsnot» massgebend:

1. Die Gemeinde gewährt den Erstellern von Mehrfamilienhäusern mit Kleinwohnungen zu einem Jahres-Mietzins von höchstens ca. Fr. 800.— für Zweizimmerwohnungen und höchstens Fr. 1000.— bis 1100.— für Dreizimmerwohnungen Darlehen im Betrage von 25 Prozent der Anlagekosten, bei einem Kapitalvorgang von maximal 65 Prozent.

2. Bleiben die Erstellungskosten der Bauten unter dem Voranschlag, so ist das Darlehen entsprechend herabzusetzen. Bei Ueberschreitung des Voranschlages erhöht sich dagegen der festgesetzte Höchstbetrag auch dann nicht, wenn damit die Belehnungsgrenze von 85—90 Prozent des Anlagewertes nicht erreicht werden sollte.

3. Der Gemeinderat ist ermächtigt, an Gesellschaften und Private zum Zwecke der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen im Sinne von Ziffer 1 Gemeindeland zu reduzierten Preisen abzugeben.

4. Die in Ziffer 1 erwähnten Darlehen werden zu einem Zinsfuss von 4—4½ Prozent gewährt.

Dem Gemeinderat bleibt vorbehalten, den Zinsfuss je nach der allgemeinen Lage des Geldmarktes auf 1. April und 1. Oktober durch sechsmonatliche Voranzeige neu festzusetzen.

Der Zins läuft von der Ausrichtung der einzelnen Teilbeträge des Darlehens an.

5. Zur Sicherung des gewährten Darlehens errichtet der Darlehensempfänger zu Gunsten der Gemeinde Oerlikon eine der I. Hypothek unmittelbar nachgehende Grundpfandverschreibung im 2. Rang.

An die II. Hypothek ist eine jährliche Amortisation von einem Prozent der Kapitalsumme der I. und II. Hypothek zu leisten.

6. Die Gemeinde kann das Darlehen erst nach Ablauf von 10 Jahren und zwar durch täglich freistehende halbjährliche Kündigung zurückfordern.

Die Schuldnerin ist jederzeit berechtigt, das Kapital nach vorangegangener sechsmonatlicher Kündigung zurückzuzahlen.

Bei unpünktlicher, nicht im Verfallsmonat geleisteter Verzinsung und Amortisation, bei unpünktlicher Verzinsung der Kapitalvorstände oder bei mangelhafter Instandhaltung der Unterpfände, ist die Gemeinde jederzeit, d. h. auch vor Ablauf von 10 Jahren, zur Kündigung der Hypothek auf 6 Monate berechtigt.

Der Gemeinde steht das Recht zu, die Vorlage der Zinsquittungen für das vorgehende Kapital zu verlangen.

7. Beim Verkauf eines durch die Gemeinde belehnten Hauses wird die II. Hypothek sofort zur Rückzahlung fällig.

8. Die Ausrichtung des Darlehens erfolgt zur einen Hälfte nach Eindeckung der Bauten und zur andern Hälfte nach Vollendung derselben gegen Errichtung der Grundpfandverschreibung bezw. nach Ablauf der Frist zur Anmeldung von Bauhandwerker-Pfandrechten und nach Erbringung des Ausweises darüber, dass das vorgehende Hypothekendarlehen ausbezahlt und für die Bauten verwendet worden ist.

9. Vor Ausrichtung des Darlehens ist der Ausweis zu leisten, dass das nach der kommunalen Hypothek erforderliche Restkapital aufgebracht, oder dessen Beibringung gesichert ist.

10. Die Ausrichtung des Darlehens erfolgt nur, wenn die vom Gemeinderat angeordnete fachtechnische Aufsicht (Bauamt) durch die Darlehensempfängerin im vollen Umfange anerkannt und deren Anordnungen in allen Teilen nachgelebt wurde.

11. Das Darlehen ist in erster Linie zur Bezahlung der Bauhandwerker zu verwenden.

12. Die Arbeiten sind nur an in der Schweiz und unter annähernd gleichen Bedingungen an in der Gemeinde Oerlikon niedergelassene Firmen zu vergeben.

13. Der vom Gemeinderat angesetzte Termin bezüglich der Fertigstellung der Bauten ist genau einzuhalten.

14. Für Genossenschaften gelten noch folgende besondere Bestimmungen:

a) Eine Dividende auf das Genossenschaftskapital darf erst ausbezahlt werden, wenn die üblichen Abschreibungen gemacht sind.

b) Die Auszahlung einer Dividende ist unter den genannten Voraussetzungen nur bis zum Betrag von 5 Prozent statthaft.

c) Das Stammkapital einer Genossenschaft darf während des Bestandes der II. Hypothek zu Gunsten der Gemeinde Oerlikon ohne Zustimmung des Gemeinderates nicht verringert werden.

d) Die Statuten und spätere Aenderungen sind dem Gemeinderate zur Genehmigung vorzulegen.

e) Auf Verlangen ist dem Gemeinderat eine angemessene Vertretung im Vorstand der Genossenschaft und in der Kontrollstelle einzuräumen.

15. Der Darlehensempfänger gestattet der Gemeinde die jederzeitige Kontrolle über die Höhe der Mietzinse und den Unterhalt der Häuser, sowie über die Innehaltung aller weiteren Statuten- und Vertragsbestimmungen.

16. Die Mietzinse dürfen die Selbstkosten einschliesslich der Verzinsung und einer angemessenen Tilgung des Kapitals nicht und die in Ziffer 1 festgesetzten Höchstansätze keinesfalls übersteigen und während der Dauer des Bestehens einer Belehnung durch die Gemeinde nicht erhöht werden.

17. Bei Nichterfüllung oder Nichteinhaltung der vorstehenden Verpflichtungen und Vorschriften steht der Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, das Recht zu, das Darlehen jederzeit auf 6 Monate zur Rückzahlung zu kündigen, selbst wenn die feste Laufzeit noch nicht beendet ist.

### Haus und Garten. - Maison et jardin.

Was wir den Sommer über gehegt und gepflegt haben, das reift nun heran. Gar manches ist aber der nasskalten Witterung wegen zurückgeblieben und manche Beete sind nicht so bestanden, wie sie eigentlich sein sollten. Nützen wir die leeren Beete noch gut aus und säen wir noch Gemüse, die dieses Jahr noch einen Ertrag versprechen. Es sind nicht mehr viele, aber doch noch einige. Notwendig ist aber beim Umgraben eine gute Düngung, der Boden muss fett sein, sonst fehlt der Trieb.

Monatsrettiche und Gartenkresse können auf fettem Boden gesät, noch einen prächtigen Ertrag abwerfen. Gartenkresse,