

# Die Bauten der "Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich" in Oerlikon

Autor(en): **Scheer, Karl**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **2 (1927)**

Heft 3

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100206>

## **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.



Allg. Baugenossenschaft Zürich, Bauten südlich der Weststrasse im Oerlikon.

# Die Bauten der „Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich“ in Oerlikon.

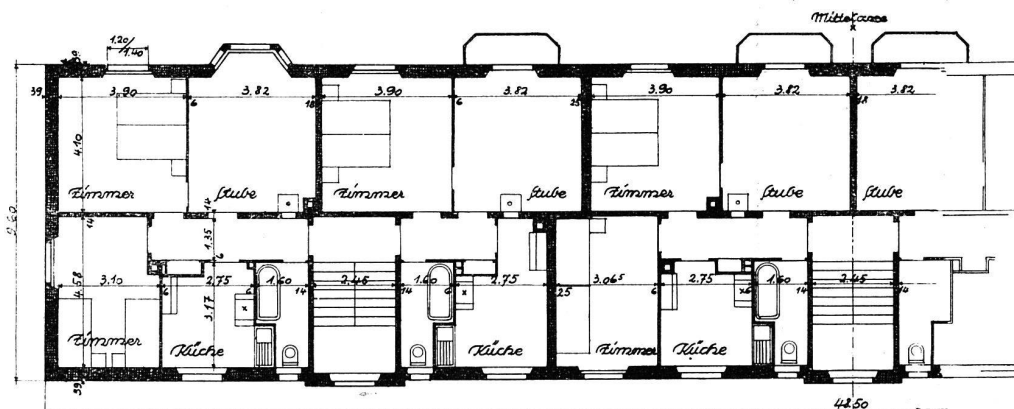
Von Architekt Karl Scheer, in Oerlikon.

Als die «Allgemeine Baugenossenschaft Zürich» im Jahre 1919 ihre praktische Tätigkeit begann, erstellte sie in Oerlikon, an der Birchstrasse, ihre ersten Bauten (fünf zusammengebaute Einfamilienhäuser). Seitdem hatte sich auch in Oerlikon die Wohnungsnot so verschärft, dass die dortigen Mitglieder der «A. B. Z.» und auch andere Mieter dringend nach Hülfe verlangten. Die Gemeinde Oerlikon hatte einige Jahre zuvor gegenüber der Bahn an der Weststrasse, der Hauptstrasse nach dem Furt- und Wehntal, einen grösseren Landkomplex in weitblickender Weise vorsorglich erworben. Das Landstück ist schön gelegen, im Südwesten steigt in einiger Entfernung die flache, bewaldete Kuppe des Käferbergers in die Höhe und gegen Osten, allerdings in grösserer Weite, der Zürichberg. Ueber die dazwischen sich ausdehnende Senkung, den «Milchbuck», grüssen bei günstigem Wetter die Schneeberge. Mit seiner Südwestgrenze stösst das Land direkt an das Gebiet der Stadt Zürich. — In der Folge wurde dann ein Teil in der südlichen Ecke an die eidgen. Samenuntersuchungs-Anstalt verkauft, die auf diesem Komplex ihre Kulturen anlegt und welcher Komplex — wenigstens auf lange Jahre hinaus — als unverbaubar angesehen werden kann.

Auf dem noch der Gemeinde Oerlikon verbliebenen Gebiete liess nun die «A. B. Z.» durch Architekt Karl Scheer in Oerlikon eine Bebauung planen, wie der abgebildete Situationsplan und das Fliegerbild

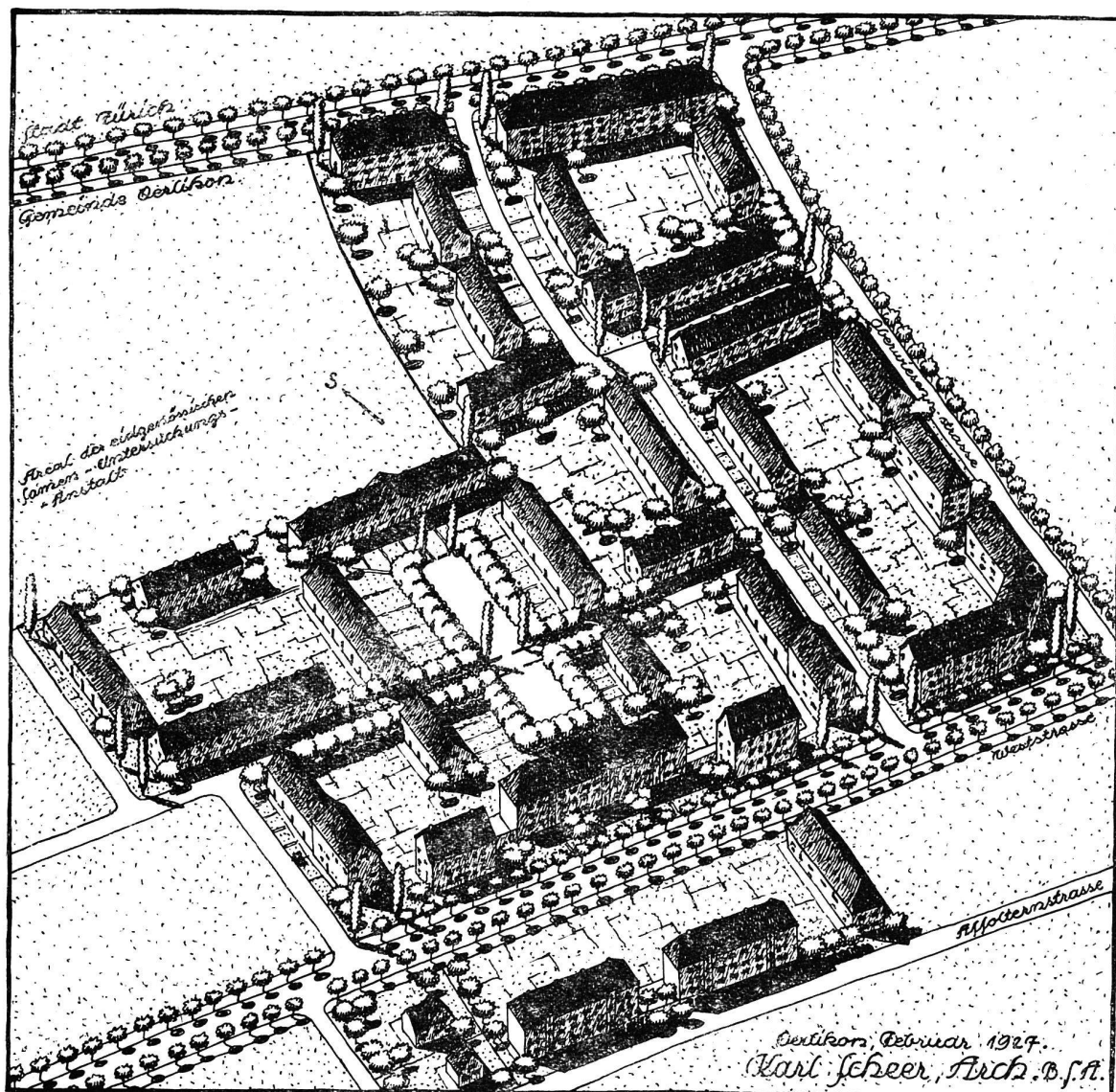
sie darstellen. Links und rechts der Weststrasse sind Mehrfamilienhäuser ausgeführt und weiterhin geplant, ferner sind Mehrfamilienhäuser längs der projektierten Oberwiesenstrasse und der projektierten Strasse längs der Grenze Oerlikon-Zürich angenommen, also in der Hauptsache am West- und Nordrand des Areals. Das übrige Gebiet ist mit Einfamilienhäusern in Gruppen zu bebauen gedacht, wozu es sich namentlich wegen seines niedrigen Landpreises sehr gut eignen würde. Aus diesem Grunde darf man sich eine gewisse Weiträumigkeit in der Bebauung leisten, wodurch jedem Hause Luft und Licht in vollem Masse zuteil werden. Oerlikon besitzt im Verhältnis zu seiner Wohnungszahl nur eine verschwindende Anzahl von billigen Einfamilienhäusern, so dass diese Bauweise auch aus diesem Grunde zu begrüssen ist. Die Aufschliessungsstrassen im Innern des Grundstücks sind auf ein Minimum reduziert, ohne Trottoirs und in einer Breite von fünf Metern. Durch die Parzellierung ergaben sich zwei Pflanzlandstücke, die an die Mieter verpachtet werden sollen, denen ihre Gärten zu klein sind. Für die Kinder sind zwei Spielplätze vorbehalten. — Wenn die Stadt Zürich ihre Tramlinie durch die projektierte Hofwiesenstrasse bis zum «fallenden Brunnenhof» geführt haben wird, ist dieser Landkomplex der Stadt bedeutend näher gerückt, und dann kommen nicht nur Oerlikoner in Frage für eine Besiedelung, sondern auch Leute aus der Stadt.

Zum Artikel:  
Die Bauten der «Allgemeinen Baugenossenschaft, Zürich» in Oerlikon.



Grundriss Block II E (Rälftle).

Karl Scheer, Arch. B. J. 19.



Zum Artikel: Die Bauten der «Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich» in Oerlikon.

Im Herbst 1924, also fünf Jahre nach Erstellung der ersten Kolonie, konnte mit der I. Bauetappe, drei Mehrfamilienhausblöcken, zwischen der West- und Affolternstrasse begonnen werden (im Situationsplan mit I A—C bezeichnet). Jeder Block besteht aus zwei Doppelhäusern. Die parallel den Strassen stehenden enthalten drei Geschosse und ein unausgebautes Dach; der dritte Block zwei Geschosse und einige Dachzimmer als Zubehör zu den Wohnungen. Im Block IA — siehe Grundriss — sind 5 Vierzimmerwohnungen und 3 Dreizimmerwohnungen je mit Bad erhalten, sowie 6 Zweizimmerwohnungen mit 2 gemeinsamen Bädern im Keller. Der mittlere Block IB besitzt 12 Dreizimmerwohnungen mit 2 gemeinsamen Bädern im Keller. Ferner enthält er ein Ladenlokal im Kellergeschoss auf der Höhe der Affolternstrasse. Als Pendant zum Laden ist im Block IA ein Raum enthalten, der als Werkstatt oder Garage benützt werden kann. Der Block IC umfasst 8 Dreizimmerwohnungen je mit Bädern. Diese erste Etappe mit total 32 Wohnungen konnte am 1. Juli 1925 bezogen werden. Unter Berücksichtigung, dass von Bund und Kanton an die Fr. 595,809.— betragenden Gesamtkosten Fr. 50,000.— zugesprochen wurden, stellen sich die Mietzinse wie folgt:

Zweizimmerwohnungen Fr. 714.— bis 810.—  
 Dreizimmerwohnungen Fr. 966.— bis 1242.—  
 Vierzimmerwohnungen Fr. 1358.— bis 1410.—

Da die erstellten Wohnungen schnellstens vermietet waren, und Nachfrage nach weiteren vorlag, so wurde im

Frühjahr 1926 die zweite Etappe mit total 36 Wohnungen in Angriff genommen. Der im Frühjahr ausgebrochene Zimmerleutestreich spielte den Bauten in verschiedener Hinsicht übel mit, 28 Wohnungen wurden deshalb mit knapper Not auf den 1. Oktober 1926 zum Bezuge bereit, aber 8 erst auf den 1. November.

Wie für die erste Etappe, so übernahm die Gemeinde Oerlikon auch für diese neue Etappe die II. Hypothek. Daran war aber die Bedingung geknüpft, dass nur Zwei- und Dreizimmerwohnungen erstellt werden durften, und zudem wurden die Mietzinse mit Fr. 800.— bzw. Fr. 1100.— im Durchschnitt normiert. Da für diesen Bauabschnitt keine Subventionen erwartet werden konnten, und man die Ausdehnung der Räume nicht beschneiden wollte, auch der Ausbau der gleiche sein sollte, so blieb nur der Ausweg, einige Dachwohnungen über den unteren drei Geschossen einzubauen. Zudem sollten alle Wohnungen, mit Ausnahme der Dachwohnungen, Badezimmer erhalten.

Der erste und dritte Block dieser zweiten Etappe sind gleich gebaut, als Doppelhaus (IID und IIF). Sie enthalten je 6 Dreizimmerwohnungen und je 2 Zweizimmerwohnungen im Dach. Der mittlere Block IIE besteht aus 3 Doppelhäusern, wovon die beiden äusseren je 3 Dreizimmer- und 3 Zweizimmerwohnungen und im Dach je 2 Mansardenzimmer umfassen. Das Mittelhaus besitzt 6 Dreizimmerwohnungen und im Dach 2 Zweizimmerwoh-

nungen und 2 Mansardenzimmer. Die Mietzinse stellen sich wie folgt: Zweizimmerwohnungen im Dach Fr. 720.— bis 804.—; Zweizimmerwohnungen mit Bad Fr. 792.— bis 864.—; Dreizimmerwohnungen mit Bad Fr. 1032.— bis 1140.—.

Als dritte Etappe ist im laufenden Jahre die Erstellung von 2 dreistöckigen Doppelmehrfamilienhäusern und 17 Einfamilienhäusern in Aussicht genommen. Die Einfamilienhäuser würden 4 und 5 Zimmer erhalten, ohne Zimmer im Dach. Die Mietzinse bewegen sich zwischen ca. Fr. 1290.— bis ca. Fr. 1750.—. Die Mehrfamilienhäuser würden Zwei-, Drei- und Vierzimmer-Wohnungen erhalten; die Mietzinse wären dieselben wie für die bereits erstellten Wohnungen.

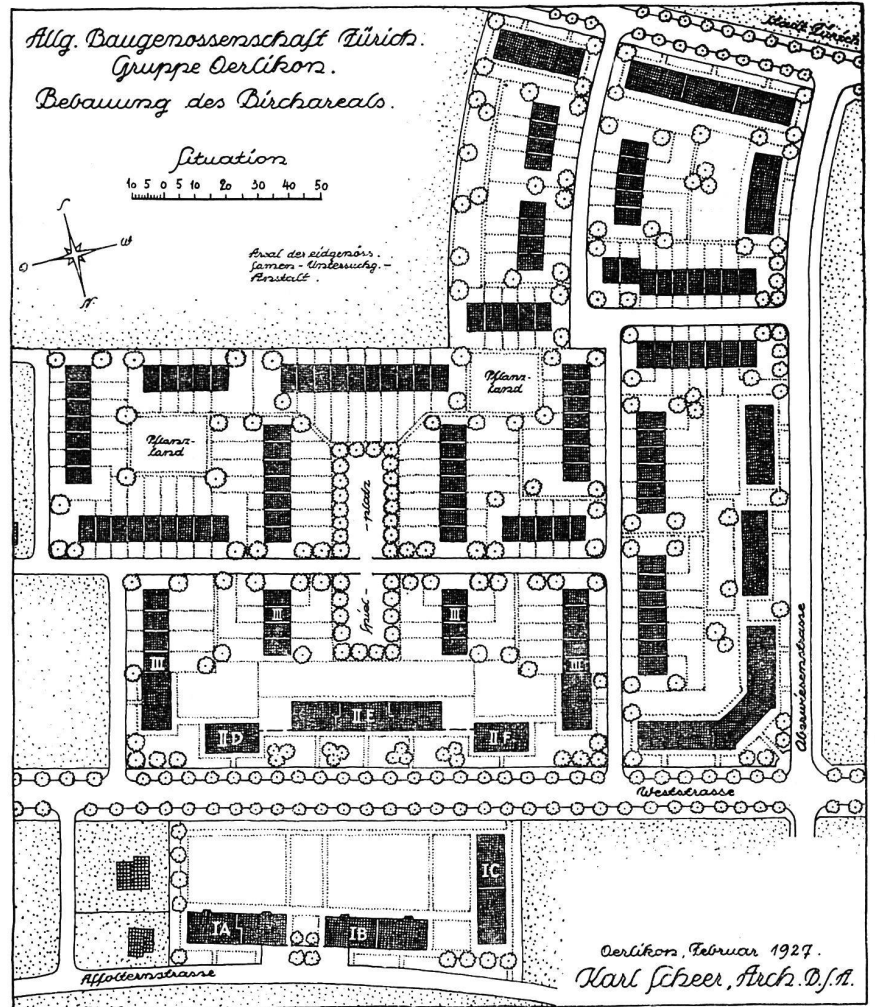
Die Baukosten für den m<sup>3</sup> umbauten Raum inkl. Bauleitung stellen sich für die bereits ausgeführten Bauten (ohne Land, Umgebungsarbeiten und Bauzinsen) wie folgt:

IA — Fr. 54.50, IB — Fr. 54.50, IC — Fr. 56.— (wenn Zimmer und Treppenhaus im Dach mitgemessen Fr. 51.50).

IID und F — Fr. 48.50, IIE — Fr. 47.50 alles bis Kehlgebälk gemessen. (Wenn Zimmer und Treppenhaus der seitlichen Häuser nur mit ihrem kubischen Inhalt berücksichtigt werden: Fr. 51.50).

Wie die beigegebenen Grundrisse zeigen, sind alle Stuben vom Korridor, oder von der Küche aus heizbar. Das erstere wird von den meisten Mietern bevorzugt, weil dadurch mittelbar durch den Korridor jeder Raum leicht etwas temperiert werden kann, was von der Küche aus weniger gut geht. Die Dreizimmerwohnungen und auch z. T. die Zweizimmerwohnungen erhielten nebst dem Stubenofen einen kleinen Ofen zur Beheizung je eines weiteren Zimmers. In den Vierzimmerwohnungen wurden neben der Stube noch je zwei weitere Zimmer heizbar gemacht. — In allen Waschküchen sind Ausschwingmaschinen aufgestellt. Die Trockenräume sind im Dach untergebracht und nur, wo Dachwohnungen eingebaut sind, verlegte man sie in die Keller.

Der Baugrund erfordert Drainagen und die Fundamente wurden mit T-Eisen bewehrt. Die Kellermauern sind betoniert und über den Fundamenten mit einer guten Isolation gegen aufsteigende Grundfeuchtigkeit versehen. Die Umfassungen der Etagen wurden z. Teil als Backsteinmauern von 39 cm Dicke und z. Teil aus Backsteinen im Verband mit 6 cm Schlackenplatten im Innern, total 52 cm stark ausgeführt. Alle Häuser wurden mit Falzziegeln gedeckt und mit Schindelunterzug versehen, was sich sehr gut bewährte. Die Böden über Keller und diejenigen der Küchen, Bäder, Korridore und Treppenpodeste sind als Massivdecken konstruiert; die übrigen Böden in üblicher Weise mit Holzbalken. Die Küchen erhielten rote Plättböden, die Gänge Holzterrazzobelag und die Bäder z. T. Holz- und z. Teil Steinterrazzo, die Zimmer buchene Langriemen und die Stuben der II. Etappe eichene Langriemen. Alle Treppen



Zum Artikel: Die Bauten der «Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich» in Oerlikon.

sind in Kunststein bis in den Dachstock geführt und die Wände der Treppenhäuser auf ganze Höhe mit Baumwollstoff bespannt und mit Oelfarbe gestrichen. Die Korridore sind auf Türhöhe mit Salubra tapeziert. Die Fenster aller Zimmer erhielten tannene Geläufe, Verkleidungen und Brüstungen, sowie eichene Simsens, weil ein solcher Fensterrahmen punkto Unterhalt auf die Dauer wohl der billigste ist.

Die Mieter der ersten Etappe bekamen pro Wohnung ca. 70 m<sup>2</sup> Pflanzland, während diejenigen der zweiten ca. 55 m<sup>2</sup> erhalten werden.

Zu Dank verpflichtet ist die Genossenschaft dem verständnisvollen Entgegenkommen der Gemeinde Oerlikon und vorab des Gemeinderates, da nur durch Uebernahme der II. Hypotheken à 4% durch die Gemeinde die Bauten ermöglicht wurden, auch half der niedere Zinsfuss mit, die Mietzinse auf erträglicher Höhe zu halten. Die «A. B. Z.» hofft zuversichtlich, dass der Gemeinderat ihr auch fernerhin sein Wohlwollen zuwenden werde und helfe, ein baulich schönes, einheitliches und der Gemeinde wohl anstehendes Werk zum guten Ende zu führen.

DEZSCH

## Bauten der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern.

Von E. Schlaginhaufen, Architekt.  
Vorstandsmitglied der «Allg. Baugenossenschaft Luzern.»

Es wird vielenorts nicht verstanden, warum die A. B. L. zum System des Mietskasernenbaues gegriffen hat. Der Zweck dieser Zeilen soll hierüber Aufklärung verschaffen und gleichzeitig soll dargelegt werden, welche Perspek-

tiven sich damit und dem genossenschaftlichen Wohnungsbau eröffnen.

Vor dem Kriege haben eine Reihe von Spekulanten in-  
nert ca. 20 Jahren, den ganz unerfreulichen neuen Stadtteil