

Die Wohnkolonien der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich

Autor(en): **Blank, R.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **4 (1929)**

Heft 6

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100393>

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.

DAS WOHNEN

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Millimeterzeile

Erscheint monatlich einmal.

Redaktion und Verlag:
Neuland Verlag A.-G. Zürich, Bäckerstr. 38
Telephon: Selnau 13.44 Postcheck VIII/8651

Die Wohnkolonien der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich

Von R. Blank, Zürich

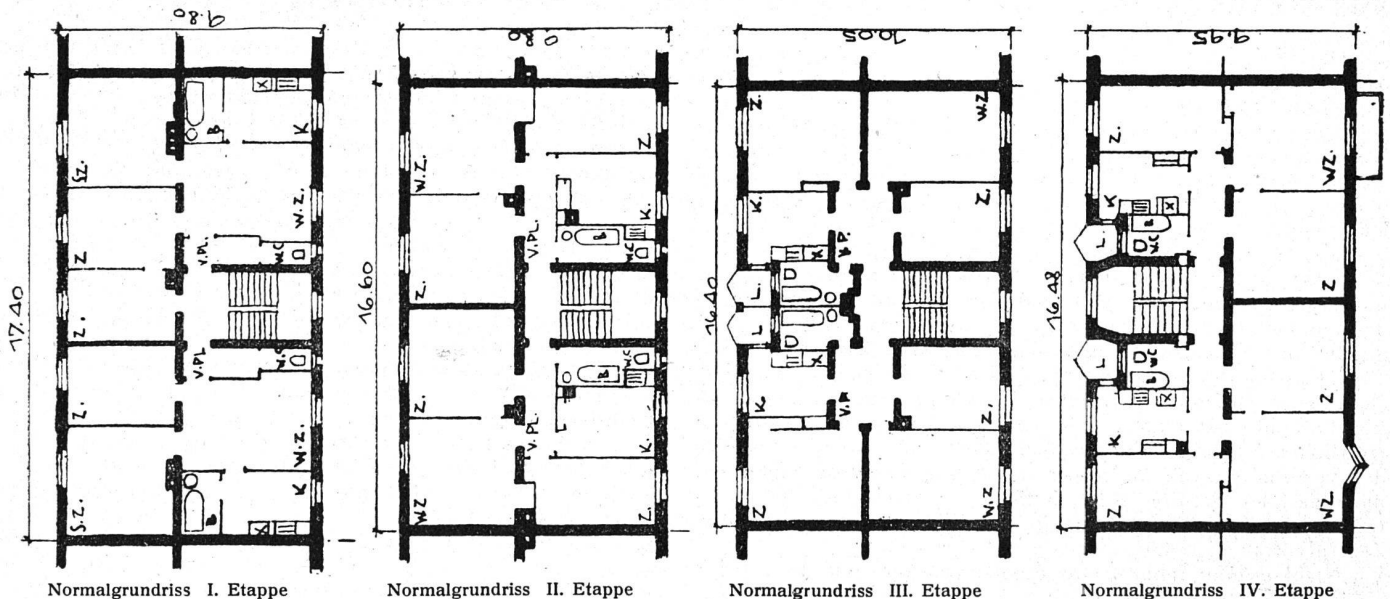
Unter diesem Namen hat sich im Jahre 1924 die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof gegründet. Schon zwei Jahre früher waren Bestrebungen dieserorts im Gange, sie sind dann aber zum Stillstand gekommen, weil das vorgesehene Bauprojekt von der Wohnbaukommission der Stadt Zürich nicht berücksichtigt wurde. Der Hauptzweck der Genossenschaft ist, wie es Art. 2 der Statuten sagt, die Erstellung von Wohnungen zu annehmbaren Mietzinsen. Ein anderer Grund war die Beschaffung von Arbeitsgelegenheit und schliesslich wollten die Initianten das unschöne Bild, das dieses Grundstück im Quartier bot, verschwinden lassen. Die erste Wohnkolonie wurde erstellt im Jahre 1925—26 an der Josef-Fabrikstrasse in Zürich 5, wo die Genossenschaft das nötige Land erworben hatte. Grundsatz war, solid und einfach zu bauen. Auf ein starkes Fundament kommt Backsteinmauerwerk mit Holzgebälk. Erstellt wurden 5 Doppel- und ein einfaches Mehrfamilienhaus mit fünf Stockwerken. Im Ganzen 55 Wohnungen und zwar mit 2 Zweizimmer-, 34 Dreizimmer- und 19 Vierzimmerwohnungen. Um möglichst niedrige Mietzinse zu erreichen, wurde ein einfacher Grundrissstyp gewählt. Von einem kleinen Vorplatz kommt man in die Wohnstube und dann in die Küche, sonst wurde die Wohnung normal ausgebaut. Ein Bad wurde in jeder Wohnung mit Kohlenbadeofen eingebaut. Die Baukosten incl. Land kamen auf Fr. 992.405.— zu stehen, gleich pro m³ um-

bauten Raumes Fr. 53.45. Die Mietzinse wurden angesetzt:

Zweizimmerwohnungen	Fr. 852.—
Dreizimmerwohnungen	Fr. 1200.— bis 1320.—
Vierzimmerwohnungen	Fr. 1308.— bis 1440.—

An die Erstellungskosten erhielten wir vom Kanton und der Stadt Zürich zusammen 7% Subvention à fond perdu. Die Stadt Zürich übernahm zudem die 2. Hypothek bis zu 94% und 0.6% Genossenschaftskapital. Den Rest der Finanzierung d. h. 5.4% mussten die Genossenschafter übernehmen. Die effektive Baukostensumme war um Fr. 35,000.— niedriger als der Voranschlag und es konnten mit Beginn vom 1. Januar 1929 die Mietzinse um 10% reduziert werden.

Im Sommer 1926 wurde die 2. Baue t a p p e anschliessend an die erste in Angriff genommen und auf 1. April 1927 zum Bezuge bereitgestellt. Bei gleicher Bauausführung wurde der Grundriss auf das Normale eingestellt, weil es sich zum Teil zeigte, dass der Mieter nicht so zufrieden war, wie das von einer Genossenschaftswohnung gewünscht werden sollte. Die 2. Baugruppe bestand aus 5 Doppelmehrfamilienhäusern mit zusammen 51 Wohnungen und 1 Apotheke, wovon 9 Zweizimmer-, 40 Dreizimmer-, 1 Vierzimmer- und 1 Fünzimmerwohnung sind. In der Fünzimmerwohnung wird eine Zahnpraxis ausgeübt. Die Kosten dieser Kolonie kamen incl. Land auf Fr. 928,898.— gleich Fr. 53.45 pro m³ umbauten Raumes.



Normalgrundriss I. Etappe

Normalgrundriss II. Etappe

Normalgrundriss III. Etappe

Normalgrundriss IV. Etappe

Die Mietzinse sind festgesetzt worden auf

Fr. 900.— bis 948.—	für die Zweizimmerwohnung
Fr. 1176.— bis 1224.—	für die Dreizimmerwohnung
Fr. 1800.—	für die Vierzimmerwohnung
Fr. 2500.—	für die Fünzimmerwohnung

Auch in dieser Kolonie konnten die Mietzinse ab 1. Januar 1929 um 5% reduziert werden. Das Bild zeigt die beiden Kolonien mit der Strassenfassade. Damit war dieses ehemals unschöne Terrain verschwunden und 106 Mietern angenehme, im Preise nicht übersetzte Wohnungen zur Verfügung gestellt. Die Finanzierung dieser Kolonie war genau gleich wie diejenige der 1. Baugruppe.

Im gleichen Frühjahr, Februar 1927 wurde die 3. Kolonie in Angriff genommen an der Fabrik-Josefstrasse, galt es doch nicht nur, die immer noch herrschende Wohnungsnot beseitigen zu helfen, sondern das schöne Werk der genossenschaftlichen Bautätigkeit an der Röntgen-, Josef- und Fabrikstrasse zu schliessen. In dieser Kolonie mit 6 Mehrfamilienhäusern kam der neue Geist der Wohnungseinrichtung zur Ausführung. Die Zentralheizung, welche im Jahre 1925 von der Baugenossenschaft des eidg. Personals zum ersten Male ausgeführt wurde und welche dazumal von der Stadtverwaltung im Zweifel gezogen war, kam hier zur Ausführung. Wenn vor noch 4 Jahren über diese moderne Heizung in weiten Schichten der Bevölkerung Misstrauen bestand, so ist zu sagen, dass heute von Wohnungssuchenden die erste Frage immer die ist: «Hat es Zentralheizung?» Eine weitere Neuerung in dieser Kolonie bestand darin, dass der Warmwasserboiler installiert wurde. Der übrige Innenausbau erfuhr Verbesserungen durch Verwendung von Hartholzböden in allen Zimmern, die Wände der Treppenhäuser und der Korridore erhielten Leinwandbespannung mit Farbenanstrich. Auch den Fassaden und der Hofanlage wurde vermehrte Aufmerksamkeit geschenkt. Der ganze Bau zeugt von einem wohlthuenden Fortschritt gegenüber der ersten zwei Etappen. Die Kolonie enthält 5 Zweizimmer-, 45 Dreizimmer-, 5 Vierzimmer-Wohnungen und ein Kindergartenlokal. Die Mietzinse bewegen sich von

Fr. 948.— bis 1052.—	für die Zweizimmerwohnung
Fr. 1200.— bis 1308.—	für die Dreizimmerwohnung
Fr. 1404.— bis 1488.—	für die Vierzimmerwohnung

Die effektiven Baukosten incl. Land kamen auf Fr. 986,846.—. Die Finanzierung dieser Kolonie war von den ersten zwei insofern abweichend, dass wir keine Subvention à fond perdu erhielten. Die Mietzinse dieser Baugruppe konnten mit dem 1. Januar 1929 ebenfalls mit 5% reduziert werden.

Den Abschluss der Bautätigkeit unserer Genossenschaft im Kreise 5 bildet die 4. Baustappe an der Josef-Ottostrasse. Diese Kolonie ist unstreitig die schönste unserer bisherigen Tätigkeit. Hier hat es der Architekt Giimini, welcher alle Bauten ausgeführt hat, verstanden, Wohnbauten zu erstellen, welche wohl das Höchstmass von Arbeiter-Wohnbauten darstellen dürften. Die Fassadenarchitektur sowohl wie der Innenausbau sind sehr gut eingeteilt. Die Hoffassade mit den Küchenloggien macht einen grossartigen Eindruck, hier ist so recht der Unterschied zum früheren privaten Wohnungsbau ersichtlich. Selbstverständlich ist auch hier die Zentralheizung eingerichtet. Dazu kommt, dass das Warmwasser für alle Wohnungen ebenfalls von der Zentralheizungsanlage geliefert wird. Diese Heizungsanlage ist an das Warmwassernetz der Stadt, Kehrrichtverbrennungsanstalt angeschlossen. Eine Fernleitung bringt das Wasser in unsere Anlage, leitet dasselbe in einer Schlangenleitung durch unsere Apparate und geht wieder zurück. Das aufgeheizte Wasser wird dann durch Pumpen in sämtliche Heizkörper geleitet. Ebenso ist es mit dem Warmwasser, welches dem Mieter an drei Zapfstellen seiner Wohnung zur Benützung geliefert wird.

Diese Kolonie wurde Februar 1928 begonnen und war am 1. Oktober bezugsbereit. Sie besteht aus 22 Zweizimmer-, 72 Dreizimmer-, 15 Vierzimmerwohnungen und 3 Ladenlokalen, einer Metzgerei, einem Milchladen und einer Bäckereifiliale. Die Mietzinse stellen sich folgendermassen:

Fr. 840.— bis 996.—	für die Zweizimmerwohnung
Fr. 1128.— bis 1236.—	für die Dreizimmerwohnung
Fr. 1416.— bis 1440.—	für die Vierzimmerwohnung

Die Gesamtanlagekosten kommen auf Fr. 1,941,000.— zu stehen. An die Baukosten erhielt die Genossenschaft vom Kanton und der Stadt Zürich zusammen 10% Subvention à fond perdu. Die übrige Finanzierung war gleich wie bei den übrigen Kolonien.

In einem späteren Artikel soll die Weiterentwicklung der Genossenschaft dargestellt werden. Zum Schlusse möchte der Schreiber sagen, dass hier ein Wahrzeichen erstellt worden ist, das zeigt, was gemeinsames Schaffen fertig bringen kann. Selbst der unbegüterteste Familienvater kann sich auf diese Weise ein Heim schaffen, wo er sich wohl und geborgen fühlen kann. Bei nur einigermaßen gutem Willen, gegenseitigem Verständnis und Rücksichtnahme ist die Familie in einer Genossenschaftswohnung für alle Zeiten daheim. Was hier von den gemeinnützigen Baugenossenschaften erstellt wurde, ist ein Solidaritätsakt, der seinesgleichen sucht. Gehe hin und sieh es Dir an.

Verbandstagung vom 4./5. Mai 1929 in Schaffhausen

Die Einladung zur Generalversammlung in die heimelige Rheinstadt blieb nicht ohne Erfolg. 97 Delegierte folgten derselben in Vertretung von Bund, Kantone, Gemeinden, der Sektionen, diverser Verbände, zahlreicher Baugenossenschaften, der Privatindustrie und der Presse.

Die Generalversammlung wurde um 4 Uhr nachmittags in der Aula der Mädchenschule an der Bachstrasse vom Zentralpräsidenten Dr. Peter eröffnet. Eine recht lebhaft Note brachte zeitweise in die Verbandsgeschäfte die Frage der Vertreterzahl der Sektionen, welche der Zentralvorstand im Laufe des Jahres noch grundsätzlich prüfen wird. Zentralpräsident und -vorstand wurden bis auf 2 zurücktretende Mitglieder in ihrer bisherigen Zusammensetzung wieder gewählt. Zurückgetreten sind nach mehrjähriger Wirksamkeit im Vorstände die Herren Architekten Hartmann-Bern und Stamm-Basel. Beiden Herren wurde von der Versammlung für die trefflichen Dienste, die sie dem Verbands geleistet haben, der verdiente Dank ausgesprochen. Ihre Nachfolger werden, nachdem der Sektion Bern und Basel durch die Versammlung grundsätzlich je 2 Vertreter bewilligt wurden, durch den Zentralvorstand gemäss § 11 Abs. 1 gewählt.

Nicht minder lebhaft war die Diskussion über die Thesen einer Oltener Konferenz, die am 6. April 1929 von Vertretern aus verschiedenen Gegenden abgehalten worden war. Sie

gehen dahin, dass der Verband auf 5 Arbeitsgebieten neue Wege einschlagen sollte. 1. Technik: Es sollen alle Massnahmen, wie Rationalisierung etc. geprüft werden, die zu einer Verbilligung des Wohnungsbaues führen. Der Fonds de roulement solle zu ev. dahingehenden Versuchsbauten zur Verfügung gestellt werden. 2. Organisation: Der Verband solle daraufhinarbeiten, dass die Sektionen in der Hauptsache sich aus Bau- und Wohngenossenschaften zusammensetzen und dass diese Genossenschaften in enge Beziehung zu den Konsumgenossenschaften kommen. In den Sektionen soll reges Leben herrschen. 3. Geldbeschaffung: Die Finanzierungsmöglichkeiten, die zum Teil in den Genossenschaften selber liegen, sollen näher geprüft und ausgeschöpft werden. Die Genossenschaften sollen als Selbsthilfegenossenschaften vollständig selber bauen und zur privaten Bautätigkeit in Konkurrenz treten können.

Der Zentralpräsident äusserte sich darauf zu den einzelnen Punkten, indem er zeigte, was der Verband auf diesen Gebieten bereits getan habe, z. B. in technischer Hinsicht (Normalisierung, Rationalisierung). Ferner wies er darauf hin, dass die Sektionen vieles selber tun müssten, da der Verband bzw. Zentralvorstand diesen nicht befehlen könne; dass einzelne Fragen, wie der Zusammenschluss mit den Konsumgenossenschaften, für die verschiedenen Gebiete der



**Wohnkolonie der
Gemeinn. Bau-
genossenschaft
Röntgenhof,
Zürich**

Schweiz nicht gleichmässig gelöst werden könnten, und dass es fraglich sei, ob die Baugenossenschaften das nötige Geld einmal vollständig selber beschaffen könnten. In allen diesen Fragen müsse der Verband seine neutrale Stellung wahren. Der Zentralvorstand sei aber gerne bereit, bestimmte Anträge entgegen zu nehmen.

Die Versammlung war, da auf Grund der Oltener Thesen zur Zeit kein bestimmter Antrag vorlag, mit der Erklärung des Vorstandes auf Prüfung der Anregungen einverftanden.

Die Stellungnahme des Zentralvorstandes, einzelnen Baugenossenschaften, die finanziell zu kämpfen, aber nachweislich sorgfältig gewirtschaftet und nicht ohne Verlust haben arbeiten können, für eine Reduktion der Hypothekarschulden, Kapitalzinsen etc. behilflich zu sein, wird gutgeheissen. Der Zentralvorstand wird zunächst eine diesbezügliche Eingabe der Allgem. Baugenossenschaft Chur dem Bund und event. weiteren Behörden machen.

Die Versammlung nahm weiter in zustimmendem Sinne davon Kenntnis, dass der Zentralvorstand sich ebenfalls für die gemeinnützigen Baugenossenschaften dahingehend verwenden wolle, dass diese von der eidgenössischen Kriegsteuer befreit werden, obschon rechtlich etwelche Bedenken bestehen.

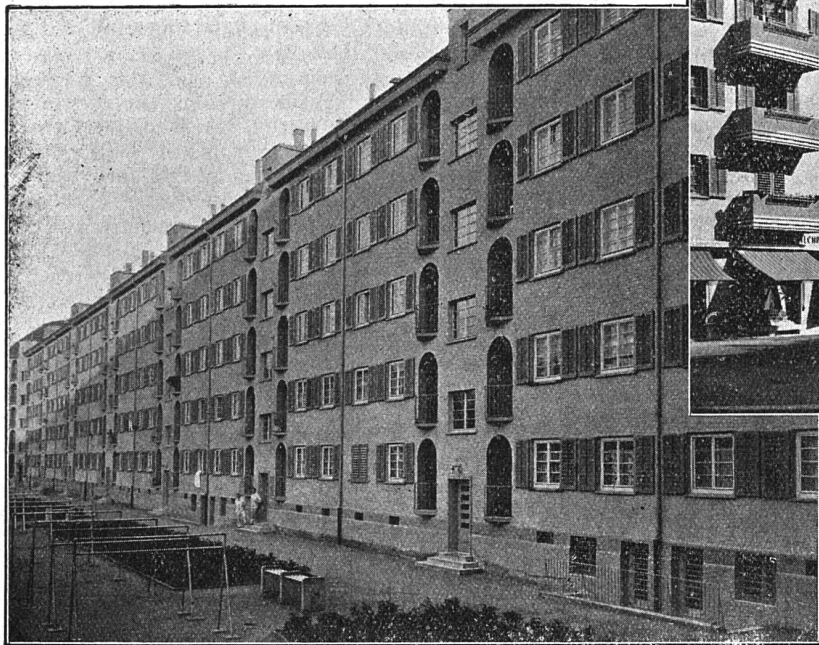
Den Schluss des geschäftlichen Teiles der Generalversammlung bildeten, nachdem die Traktanden betr. Rechnungsprüfungsstelle für die Baugenossenschaften und der Vortrag betr. Rationalisierung im Wohnungsbau verschoben bezw. auf den Weg der schriftlichen Meinungsäusserung verwiesen worden war, 2 Referate von Herrn Prof. Dr. Mangold über

den «Stand der Erhebung über die Bau- und Wohngenossenschaften der Schweiz» und über «Die nationale Wohnungsausstellung in Basel im Jahre 1930». Das erste Referat war eine Skizzierung der Arbeit (Dissertation) eines Basler Studenten, die im geschichtlichen Teile und der vergleichenden Darstellung des Bau- und Wohngenossenschaftswesens der Schweiz eine wertvolle, systematische Arbeit auf diesem Gebiet darstellt. Das zweite Referat orientierte über die auf 1930 in Aussicht genommene nationale Wohnungsausstellung und die damit verbundene Musterkolonie von möblierten Ein- und Mehrfamilienhäusern. Ueber beide Fragen wird im Verbandsorgan referiert werden.

Abends vereinigten sich die Teilnehmer zu dem Lichtbildervortrag von Herrn Stadtrat Meyer: «Die öffentliche, gesellschaftliche und genossenschaftliche Wohnungsfürsorge in Schaffhausen». Vortrag und Lichtbilder waren eine gute Vorbereitung für die auf Sonntag angesetzte Besichtigung der Wohnkolonien in Schaffhausen und Neuhausen.

Es folgte dann der bereits erwähnte Vortrag über «Rationalisierung im Wohnungsbau» von Herrn Ing. H. Gisi in Zürich. Da der Vortrag über dieses heute aktuelle Thema in unserem Verbandsorgan erscheinen wird, genügt es, wenn hier darauf verwiesen wird.

Sonntag Vormittag, den 5. Mai a. c. wurden in 3 Gruppen die bereits in Lichtbildern geschauten Wohnkolonien per Autobus besichtigt. Es waren an sonnigen und aussichtsreichen Punkten gelegene und zum Teil recht schmucke Kolonien, die für die Exkursionsteilnehmer manch Interessantes boten, so die auf einem Kreuzgrundriss zusammengebauten



**Wohnkolonie der
Gemeinn. Bau-
genossenschaft
Röntgenhof,
Zürich**

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

Die Generalversammlung, die am Samstag, den 27. April im Volkshaus stattfand, füllte den weissen Saal bis auf den letzten Platz. Präsident Hans Bolli begrüßte in seinen Eröffnungsworten die grosse A. B. Z. Gemeinde, die am Bestehen und an der Entwicklung unserer Genossenschaft erfreulicherweise einen so lebhaften innern Anteil nimmt. Die zur Behandlung stehenden ordentlichen statutarischen Geschäfte wurden in rascher Folge erledigt. Der Jahresbericht, der den Umfang einer stattlichen Broschüre angenommen hat und dessen Inhalt über die Tätigkeit der Genossenschaft, ihre Verwaltung, Leitung und Organisation ein aufschlussreiches Bild entrollt, wurde einstimmig genehmigt. Ein Rückblick auf die praktischen Erfolge des Jahres 1928 spricht in der Tat überzeugend und beweist die gewaltige Stosskraft der A. B. Z. und den unentwegten Willen ihrer Organe zur Herbeiführung gesunder Wohnverhältnisse, als grundlegender Bestandteil eines sozialen und kulturellen Fortschrittes.

Die A. B. Z. entwickelte im Jahre 1928 die stärkste Bautätigkeit seit ihrer Gründung. In das Berichtsjahr fällt die Eröffnung der Kolonien Sihlfeld I. Etappe, (96 Wohnungen) Mühlebachstrasse (54 Wohnungen), Entlisberg (98 Wohnungen) und Oerlikon III. Etappe mit 26 Wohnungen, womit sich die Wohnungszahl der A. B. Z. um 274 auf insgesamt 882 Wohnungen erhöhte. Die Wohnungen verteilen sich auf 121 Mehrfamilien- und 84 Einfamilienhäuser und befinden sich in den Stadtkreisen 2 bis 8 sowie in Albisrieden, Oerlikon, Seebach und Adliswil. Die ausnahmslos schöne Lage der neuen Wohnkolonien, die vorbildlich praktische und freundliche Ausgestaltung der Wohnungen und ihre äusserst niedrig gehaltenen Mietzinse hatten zur Folge, dass wiederum eine grosse Anzahl von Wohnungsanmeldungen nicht berücksichtigt werden konnte. Die anhaltend starke Nachfrage darf wohl als Beweis dafür angesehen werden, dass die A. B. Z. ihren Zweck, für die lohnwerbende Bevölkerung, vor allem die der untern Volksschichten, billige und gesunde Wohnungen zu erstellen, in richtiger Weise erfüllt. In Anbetracht des

stetigen Mangels an billigen Kleinwohnungen sieht die A. B. Z. für das Jahr 1929 eine unverminderte lebhaftere Bautätigkeit vor und ihr Bauprogramm gibt vielen von Existenzsorgen gedrückten Familien die erfreuliche Hoffnung, in nächster Zukunft ebenfalls in ein sonniges, durch genossenschaftliche Selbsthilfe entstandenes Heim einzuziehen zu dürfen, welches der Spekulation dauernd entzogen bleibt. Entsprechend der Zweckbestimmung der A. B. Z. ist der Vorstand an die Prüfung der Frage herangetreten, wie eine noch weitere Senkung ihrer anerkannt billigen Mietzinse erreicht, d. h. wie noch billigere Wohnungen erstellt werden könnten, um insbesondere der Bevölkerungsschicht mit kleinem Einkommen, die am schwersten unter den zu teuren Mietzinsen leidet, den Genuss einer schönen Genossenschaftswohnung zu billigen Preisen zu verschaffen.

Die Jahresrechnung und Bilanz fanden ebenfalls die einhellige Zustimmung der Generalversammlung. Die bedeutende Bautätigkeit, die einen Zuwachs des Wohnungsbestandes von 45% brachte, zeigt sich in einer beträchtlichen Erweiterung der Betriebsrechnung für die Wohnkolonien und in einer ebensolchen Erhöhung der Mietzinseinnahmen, deren Jahresertrag pro 1928 nunmehr auf Fr. 984,448.05 Rp. aufzuliegen. Ebenso sind auch die Unterhaltskosten und die Ausgaben für die Schuldzinsen um 201,245 Fr. oder 31,6% gestiegen. Zusammen mit den allgemeinen Unkosten und der erheblichen Zunahme des Mitgliedergeldverkehrs ergibt sich eine bisher unerreichte Steigerung der Bilanzsumme um 34% auf total Fr. 17,540,662.—.

In den Aktiven sind die Liegenschaften und Neubautenkonti auf 16,8 Millionen Franken angewachsen, denen an Hypotheken, Grundpfandverschreibungen und Baukredite rund 14 Millionen Franken gegenüberstehen. Mit der baulichen Entwicklung hat auch die Vermehrung des Sozial- und Eigenkapitals Schritt gehalten. Die Mitglieder Gelder (Depositen und Darlehen) weisen mit Fr. 1,302,921.— eine Vermehrung um 30% und die Posten Eigene Gelder (Anteile und Pflicht-