

Ein neues Projekt der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich

Autor(en): **Straub, K.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **18 (1943)**

Heft 5

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101517>

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.

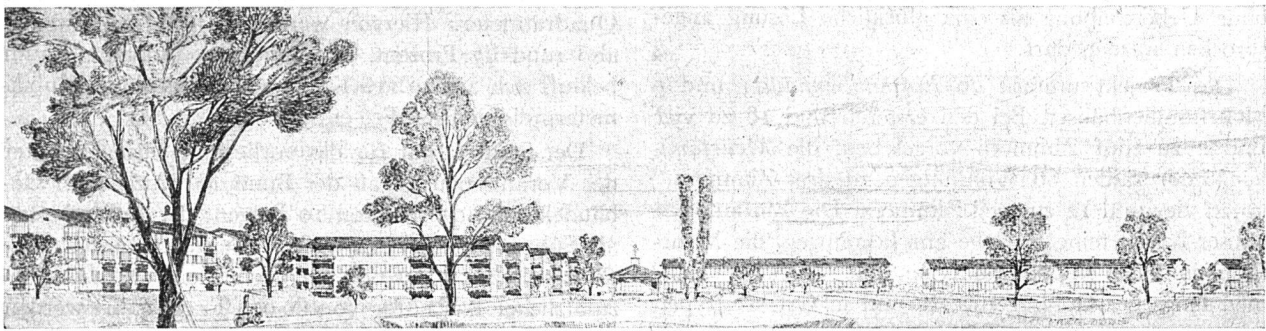
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

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.

WOHNUNGSBAU, DRINGLICH!

Ein neues Projekt der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich



† Mehrfamilienhäuser

† Kolonielokal

† Einfamilienhäuser

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, gegründet im Jahre 1916, hat im Laufe der Jahre 1546 Wohnungen neu erstellt und 11 durch Zukauf in ihren Besitz gebracht. 24 davon liegen in der Gemeinde Adliswil, die übrigen alle auf dem Gebiet von Groß-Zürich. Die einzelnen Kolonien sind weit zerstreut, nämlich von Albisrieden bis in die Mühlebachstraße und von Oerlikon bis nach Adliswil. Die Anlagesumme beträgt nach der Bilanz per 31. Dezember 1942 30 410 409 Fr., die jährlichen Mietzinseinnahmen belaufen sich auf nahezu 2 Millionen Franken. Der Umfang dieser Baugenossenschaft hat somit eine Größe erreicht, die es begreiflich erscheinen ließe, wenn die Genossenschaftsorgane sich dazu entschließen würden, auf weitere Bauten zu verzichten und auf dem einmal Erreichten «auszurufen». Wenn das nicht geschieht und die Genossenschaft sich entschlossen hat, den Wohnungsbau wieder aufzunehmen – es sind seit dem letzten Baujahr bald sieben Jahre verstrichen – so fiel dieser Entschluß nicht leicht. Es bietet leider heute der Wohnungsbau keine ungetrübte Freude. Die Gründe hierfür sind bekannt. Sie liegen teils auf dem Gebiete der Materialbeschaffung, teils auf dem der Verwaltung der Wohnungen in einer Zeit mannigfacher Vorschriften und Einschränkungen. Der Entschluß zum Weiterbau entsprang vielmehr einem Gefühl der Verpflichtung.

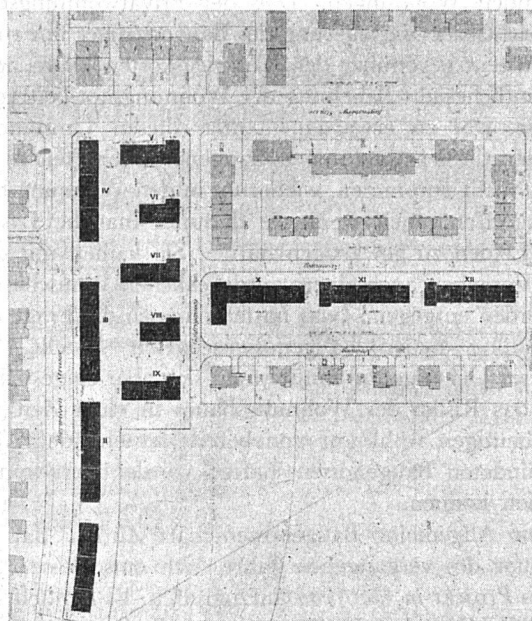
Bereits nämlich zeichnet sich in vielen Ortschaften unseres Landes, so auch in der Stadt Zürich, nicht nur eine Wohnungsknappheit, sondern auch eine ausgesprochene *Wohnungsnot* ab. Auf dem ganzen Stadtgebiet mit seinen etwas mehr als 100 000 Wohnungen standen am 1. April dieses Jahres noch 625 oder 0,62 Prozent leere Wohnungen zur Verfügung, gegenüber 1059 oder 1,08 Prozent im gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Dabei handelt es sich vielfach um Wohnungen, die aus irgendeinem Grunde für den Großteil der Wohnungssuchenden gar nicht in Frage kommen können, sei es, weil sie zu teuer, sei es, weil sie in der Größe nicht geeignet sind, oder weil sie recht ungünstig zum Arbeitsplatz liegen. Aus einer Weisung des Stadtrates an den

Gemeinderat geht zum Beispiel hervor, daß von den am 1. Juli 1942 noch leergestandenen 931 Wohnungen mehr als vier Fünftel für den Großteil der Bevölkerung wegen der zu hohen Mietpreise gar nicht mehr in Betracht fallen konnten. Die Entwicklung hatte sich dabei von Jahr zu Jahr verschlimmert. Während 1939 noch 48 Prozent der leerstehenden Wohnungen tragbare Mietzinse, nämlich solche von 1200 bis 1600 Fr. für Zwei- bis Vierzimmerwohnungen aufwiesen, sank dieser Prozentsatz schon 1941 auf 26,9 Prozent und erreichte 1942 einen Tiefstand von 17,4 Prozent der freistehenden Wohnungen. Daß der Privatwohnungsbau angesichts der Verteuerung des Bauvorganges um rund 50 Prozent gegenüber den Vorkriegskosten kaum noch Wesentliches zur Behebung der Wohnungsnot beitragen würde, war zu erwarten. Unter diesen Umständen mußten die leistungsfähigen Baugenossenschaften es als ihre Pflicht empfinden, wiederum in den Wohnungsbau einzugreifen, auch wenn sie dadurch manche Lasten und Leiden zu gewärtigen hatten. Sie kamen mit diesem Vorgehen auch einem ausdrücklichen Wunsche der Behörden entgegen. Zwar hatte sich auch die Frage der Gründung neuer Baugenossenschaften gestellt. Bei näherer Ueberlegung mußte man sich aber eingestehen, daß das Risiko des Wohnungsbaues in einer Zeit wie der heutigen wohl nur von bereits bestehenden, festgegründeten Baugenossenschaften würde übernommen werden können.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich hat im Februar des vergangenen Jahres sich entschlossen, ein neues *Projekt in Oerlikon* aufzugreifen. Es handelt sich um ein Grundstück, das sich im Besitze der Stadt Zürich befand, und das unmittelbar anschließt an bereits bestehende Kolonien der gleichen Genossenschaft. Im Interesse eines sorgfältigen Studiums des geplanten Projektes wurden im Frühling 1942 fünf Architekturfirmen zu einer kleinen Konkurrenz eingeladen. Nach eingehender Prüfung der eingegangenen Vorschläge konnte der Auftrag zur Ausführung der Firma A. & H. Oeschger übertragen werden. Das genauere Studium

der einzelnen Typen dauerte bis in den Herbst hinein. Die Arbeiten der Baukommission, des beauftragten Architekten und mancherlei Besprechungen mit den städtischen Organen, deren Wünsche und Anregungen nach Möglichkeit berücksichtigt wurden, führten schließlich zum endgültigen Projektvorschlag, der wohl ohne Uebertreibung als eine glückliche Lösung angesprochen werden darf.

Das Projekt umfaßt 20 *Einfamilienhäuser* und 9 Mehrfamilienhäuser. Bei den ersteren sind 18 zu vier und 2 zu fünf Zimmern vorgesehen, die *Mehrfamilienhäuser* zählen 66 Wohnungen zu drei Zimmern, 30 zu vier und 12 zu zwei Zimmern. Die Einfamilienhäuser haben reine Südlage am Jasminweg, die Mehrfamilienhäuser sind in Südtypen mit länglichen Räumen längs des Goldregenweges und in Ost-Westtypen mit mehr quadratischen Räumen längs der Oberwiesenstraße angeordnet. Gefangene Zimmer sind überall vermieden worden. Die Bebauung ist eine aufgelockerte. Es ist bewußt auf die zulässig größte Ausnutzung des Baugrundes, wie sie die Bauordnung erlauben würde, verzichtet worden. Ebenso ist, um ruhig wirkende Dachflächen zu bekommen, der Dachstock, obwohl das gestattet wäre, nicht ausgebaut. Durch die Zusammenfassung der Dreizimmertypen einerseits und der Zwei- und Vierzimmertypen andererseits haben sich an der Oberwiesenstraße gleichmäßige Hausgrößen ergeben, die wiederum dem Ganzen einen ruhigen, einheitlichen Eindruck verschaffen. Die aufgelockerte



† †
Mehrfamilienhäuser Situationsplan Einfamilienhäuser

Ueberbauung ermöglicht eine gute Besonnung einerseits und vermeidet andererseits eine unschön wirkende Zusammenballung großer Häuserblocks, zum Nutzen sowohl der zukünftigen Mieter als der bereits bestehenden Bauten der Umgebung.

Die *Baukosten* für das ganze Projekt sind mit 3 506 728 Fr. veranschlagt. Davon entfallen auf

Landerwerb	Fr.	288 000.—
Gebäudekosten	»	3 116 590.—
Umgebung und Erschließung	»	102 138.—

Die Totalfläche der Bauparzellen beträgt 15 527 Quadratmeter. Hiervon werden 4215 Quadratmeter, also rund 27 Prozent, überbaut. Der umbaute Raum beläuft sich auf 42 116 Kubikmeter, was einem Kubikmeterpreis von 74 Fr. entspricht.

Der Stadtrat hat für das vorliegende Projekt, unter der Voraussetzung, daß der Bund 10 Prozent der Gebäudekosten, der Kanton 10 Prozent der Anlagekosten als Subvention in Form von Barbeiträgen leisten, eine *Subvention* von 446 600 Fr. zugesichert. Dazu soll ein zusätzlicher Barbeitrag von 60 000 Fr. gewährt werden unter der Voraussetzung, daß sich die Genossenschaft, wie das früher auch schon geschehen ist, verpflichtet, 15 Wohnungen an kinderreiche Familien zu verbilligtem Preise abzugeben und sich hierüber der Stadt gegenüber auszuweisen. Die Verbilligung würde sich auf 180 Fr. pro Jahr stellen.

Die *Mietzinse* weisen nach Abzug der Subventionen von Bund, Kanton und Stadt folgende durchschnittliche Ansätze auf:

2-Zimmerwohnungen	Fr.	891.—
3- »	»	1095.—
4- »	»	1288.—
Einfamilienhäuser 4 Zimmer	»	1507.—
» 5 »	»	1686.—

Diese Ansätze basieren natürlich auf der bei Einreichung des Projektes vorliegenden Bauteuerung. Es ist dabei nicht ausgeschlossen, daß diese Teuerung inzwischen noch weiter angestiegen ist, worüber erst die Vergabungen selbst ein genaues Bild vermitteln werden können.

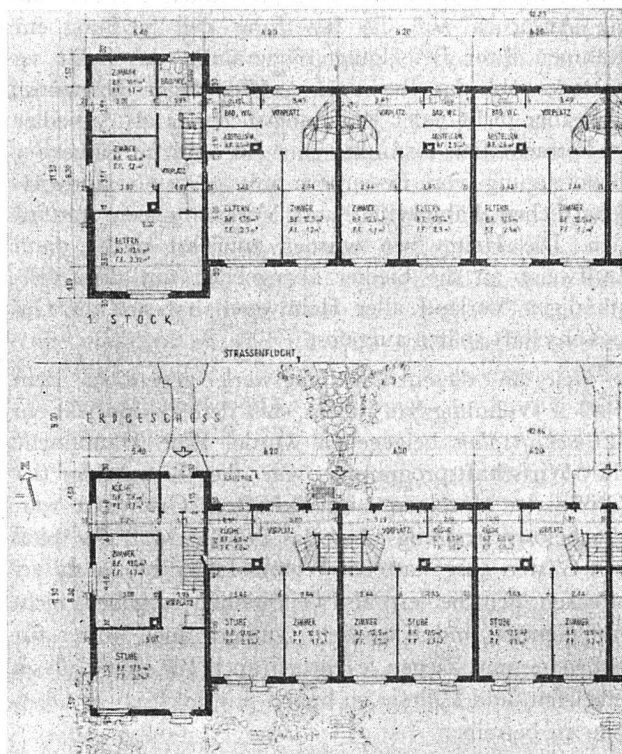
Im weiteren versteht sich von selbst, daß, trotz der ansehnlichen Subventionierung, die obigen Mietansätze nur erreicht werden konnten bei einem äußerst *sparsamen und recht einfachen Ausbau* der Wohnungen und Häuschen. Zwar wurde darauf geachtet, daß die Zimmergrößen den Anforderungen der Behaglichkeit einerseits und der Hygiene andererseits entsprechen. So messen z. B. bei den Vierzimmerwohnungen das Wohnzimmer 16,65 Quadratmeter, weitere Zimmer 17,56, 12,3 und 9,6 Quadratmeter. Die Küche ist mit Absicht klein gehalten, ihr Ausmaß beträgt 7,33 Quadratmeter. Bei den Einfamilienhäuschen wurde auf eine geräumige Wohnstube Bedacht genommen, sie mißt 17,5 Quadratmeter.

Das Bauen jedoch hat sich nach den vorhandenen Möglichkeiten zu richten. Die bezüglichen Vorschriften sind jedem Baulustigen bekannt. Der Mangel an Zement zwingt zur Erstellung von Backsteinmauern und vermehrter Verwendung von Holz, der Mangel an Eisen bringt die Rückkehr zum Balkenboden, der Mangel an Inlaid führt zum Parkett- und Riemenboden zurück. Und so die lange Reihe des Mangels weiter, bis zur Heizung, die nicht mehr, wie in früheren

Bauten der Genossenschaft, als Zentralheizung, sondern als Einzelofenheizung für jede Wohnung und jedes Häuschen vorgesehen ist. Mit diesen Notwendigkeiten des kriegsmäßigen Bauens sind freilich nicht nur Vereinfachungen, sondern auch erhebliche Verteuerungen verbunden. Man war daher gezwungen, an allen möglichen Ecken wiederum *Einsparungen* vorzunehmen. So sind die Installationsstränge möglichst zusammengelegt worden, für Balken, Türen und Fenster wurden soweit immer möglich Baunormen vorgesehen, in den Wohnungskellern bleibt der Naturboden, in den Kellergängen begnügt man sich mit Schrittplatten, für Küche, Bäder und Vorräume behilft man sich mit Betonbalken, die Fenster werden in Doppelverglasung ausgeführt, für die Treppengeländer ist eventuell Buchenholz vorgesehn, auf alle Fälle aber eine einfachste Ausführung, wenn Eisen noch erhältlich sein sollte. Die Malerarbeiten müssen gemäß behördlicher Vorschrift sich auf einen zweimaligen Anstrich beschränken, statt eines Plattenbelages in Küche und Bad wird wohl ein minder kostspieliger Ersatz in Frage kommen, die Umgebungsarbeiten beschränken sich vorläufig, mit Rücksicht auf die Anbaupflicht, auf das einfachste. Wenn trotz diesen Sparmaßnahmen die Küche und Waschküche mit elektrischen Apparaturen ausgestattet werden sollen, so geschah das vor allem mit Rücksicht auf die Hausfrau, auch wenn die Beschaffung der notwendigen Materialien, wie bereits festgestellt werden konnte, auf die größten Schwierigkeiten stoßen dürfte.

Im Gesamtprojekt sind im weiteren ein *Konsumladen* und ein *Kolonielokal* vorgesehen. Insbesondere für das letztere besteht, angesichts der nach Vollendung des Projektes in Oerlikon zusammengefaßten 140 Wohnungen, ein großes Bedürfnis. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich hat sich, wie manche andere Genossenschaften ebenfalls, von allem Anfang an zur Pflicht gemacht, ihren Mitgliedern nicht nur gute Wohngelegenheit zu schaffen und sich damit zu begnügen, daß die Mieten regelmäßig eingehen, sondern die Mieter auch als Genossenschafter und ihre Gesamtheit als Genossenschaftsfamilie zu begreifen. Dazu gehört, daß den Mietern Gelegenheit geboten wird, sich zu geselligen und belehrenden Zusammenkünften einzufinden, das eine oder ander Festchen, sei es für die Kleinen oder die Großen oder für beide gemeinsam, zu veranstalten, Vorträge anzuhören, eine Bibliothek zu unterhalten und was derlei Veranstaltungen mehr sind. Hierzu bietet eine ganze Anzahl von Kolonielokalen

beste Gelegenheit. Die Mieter dürfen sich in ihrem eigenen Heim zuhause fühlen und ihre Genossenschaft ist ihnen nicht nur ein fernes Büro mit Papier und Vorschriften, sondern eine lebendige Idee, die sie lieb ge-



Grundriß der Einfamilienhäuschen

winnen und für die sie auch eintreten, wenn Not an den Mann kommt.

Leider ist das vorgesehene schöne Projekt nicht überall verstanden worden. Trotzdem die Ueberbauung des zur Verfügung stehenden Landkomplexes eine bewußt weiträumige bleibt und auf volle Ausnützung des Baugrundes verzichtet wird, sind Forderungen unverständlicher Art nach einer weiteren Reduktion am Projekt angemeldet worden. Es ist zu hoffen, daß diese Widerstände bei genügender Aufklärung überwunden werden können und es der Allgemeinen Baugenossenschaft bald vergönnt sein wird, das Projekt, dessen Durchführung im Interesse der Entlastung des Wohnungsmarktes als äußerst dringlich bezeichnet werden muß, an die Hand zu nehmen und glücklich zu vollenden.

K. Straub.

Ländliche Kleinsiedlungen für Industriebeschäftigte

(Schluß)

Am Beispiel des ersten in der Schweiz ausgeführten Kleinsiedlungswerkes «Lantig» bei Winterthur, das seither eine große Zahl analoger Lösungen in der ganzen Schweiz gefunden hat, sei noch einiges Bemerkenswerte mitgeteilt.

Es wurden dort 10 Heimwesen mit durchschnittlich 7000 Quadratmetern nutzbarer Bodenfläche erstellt, eine Landzuteilung, die in der Folge als etwas zu groß empfunden wurde. An der Genossenschaft beteiligten sich die Stadt Winterthur und sodann die Firmen Gebr.