

# GEWOBAG : gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Zürich

Autor(en): **Müller, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **37 (1962)**

Heft 6

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103375>

## **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.



## GEWOBAG Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Zürich

### Die Kolonie Frankental-Höngg

Wer mit dem Auto oder mit der Bahn von Zürich nach Baden fährt, bemerkt am Hönggerberg auf der rechten Tal- seite, etwa auf der Höhe des Gaswerkes Schlieren, drei große, quer zum Hang stehende Scheibenhochhäuser. Diese bilden den markanten Blickfang der neuen Kolonie der GEWOBAG. Auf dem leicht abfallenden Hang zwischen der Frankental- und der Limmattalstraße sind 240 Wohnungen erstellt worden. Das Baugrundstück liegt an der Stadtgrenze gegen die aufstrebende Nachbargemeinde Oberengstringen und ist durch eine direkte Tramlinie mit dem Stadtzentrum verbunden.

Die ganze Kolonie wird durch eine neuerstellte Quartier- straße erschlossen, deren Verlängerung ein Fußweg zur Reb- bergstraße (Oberengstringen) bildet. Für die Benennung der neuen Straße hat der Stadtrat von Zürich dem Gesuch ent- sprochen, hierfür einen Namen zu wählen, welcher der GEWOBAG als gewerkschaftlicher Baugenossenschaft nahe- steht. Zur Erinnerung an den bekannten Initianten für das Friedensabkommen in der Metallindustrie wurde die Straße als «Konrad-Ilg-Straße» benannt.

### Projekt

Das Projekt wurde von den Architekten Sauter und Dirler bearbeitet. Stadtbaumeister Wasserfallen, Vertreter der Stadt Zürich im Vorstand der GEWOBAG, nahm an der Plan- und Baugestaltung schon vor der Einreichung der Baupläne lebhaften Anteil, um damit ein Maximum an architekto- nischer und städtebaulicher Ausführung zu erhalten.

Die Kolonie ist nach *baulichen* und *sozialen* Gesichtspun- kten unterteilt:

a) Neben den bereits erwähnten drei Scheibenblöcken mit den sieben Geschossen (Typ A) umfaßt die Überbauung zwei

niedrige (Typ B) und zwei mittlere Blöcke (D und C). Die Bauten sind in lockerer Form quer und längs zum Hang ge- stellt worden und ermöglichen so eine sehr gute Besonnung aller Wohnungen und prächtige Durchblicke auf die Stadt Zürich, den See und die Alpen. Zwischen den Hochhäusern befinden sich zwei niedrige Garagebauten, und am stadtseiti- gen Koloniecende ist ein Laden mit weiteren Garagen noch im Bau. Dazu kommt eine Anzahl vermietbarer Magazin- räume, Werkstätten für Hauswart und Gärtner, drei Fernheiz- zentralen und über 50 Autoabstellplätze sowie Spielplätze für kleinere und größere Kinder.

b) Im sozialen Wohnungsbau erstellt sind die Blöcke B, C und D, während in den A-Blöcken die Wohnungen bis zum dritten Stock dem allgemeinen und die drei oberen Stockwerke dem freien Wohnungsbau zufallen. Mit dieser horizontalen Trennung wurde versucht, spätere Wohnungs- abtatsche von einem Block zum andern vermeiden zu können.

Diese Aufteilungen ergeben folgenden *Wohnungsplan*:

Zimmer	sozial	allgemein	frei	total Wohnungen
2	7	27	18	52
3	15	24	18	57
3½	—	36	27	63
4	44	—	—	44
4½	—	15	9	24
	66	102	72	240

Die *technische Einrichtung* ist, entsprechend früheren Ko- lonien der GEWOBAG, solid und zweckmäßig vorgesehen worden. Alle Wohnungen haben Balkone oder Gartensitz- plätze. Auf gute Raumeinteilung ist besonders Wert gelegt worden. Die Wohnzimmer haben 18 bis 21 m<sup>2</sup>, die Eltern-

schlafzimmer über 15 m<sup>2</sup> und das dritte und vierte Zimmer 10 bis 11 m<sup>2</sup>. Die Küchen bieten genügend Platz, um der Familie die Einnahme der Mahlzeiten zu ermöglichen. Modern eingerichtete Waschküchen mit vollautomatischen Waschmaschinen und Zentrifugen sowie genügend Trockenräume wie auch Wäschehängen, Teppichklopfochse und -stangen stehen zur Verfügung der Hausfrau. Sämtliche Wohnungen sind einer zentralen Warmwasserversorgung angeschlossen. Sodann ist eine Gemeinschaftsantennenanlage für UKW und Fernsehen mit Anschlüssen in allen Wohnungen eingerichtet worden. Die Blöcke mit sieben Geschossen sind mit Personenaufzügen für vier bis fünf Personen, vom Keller bis zum obersten Geschoß, versehen.

Der Projekteingabe des Architekten entnehmen wir sodann zusammenfassend folgende technische Angaben:

Grundstückfläche	40 015 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum inklusive Garagen und Läden	74 694 m <sup>3</sup>
Kubikmeterpreis SIA:	
sozialer Wohnungsbau	Fr. 110.50
allgemeiner/freier Wohnungsbau (ohne Lift)	Fr. 116.26

Baubeschrieb: Fassadenmauerwerk Isoliersteine 30 cm, Decken Eisenbetonmassivplatten mit Deckenstrahlheizung, Kiesklebedach, Balkontüren und Fenster mit DV-Verglasung, Rolläden, Sonnenstoren auf Balkon und Sitzplätzen.

Ausbau Zimmer: Wohnzimmer Klebe-Kleinparkett, Schlafzimmer Inlaidbelag, Wände Tapete auf Weißputz, Decken Weißputz geweißelt.

Ausbau Küche: Platten mit Sockel, Ölfarbsockel auf Abrieb, darüber Kalkfarbe auf Abrieb, Decken Blancfix, Chromstahlspültisch, Gasherd mit drei Ringen, Kühlschrank 70/100 Liter.

Ausbau Bad/WC: Porphyrtplatten mit Sockel, Ölfarbsockel auf Abrieb, darüber Kalkfarbe auf Abrieb, zum Teil Wandplatten, Decken Blancfix, Einbaubadewanne, Kristallspiegel, Glastablar, Glashalter, Handtuch- und Badtuchstangen.

Besonderes: Vollautomatische Gaswaschmaschinen, Wäscheschirme, zentrale Warmwasserversorgung für Küche und Bad, Gemeinschaftsantennenanlage UKW/Fernsehen, Personenaufzüge im Haustyp A.

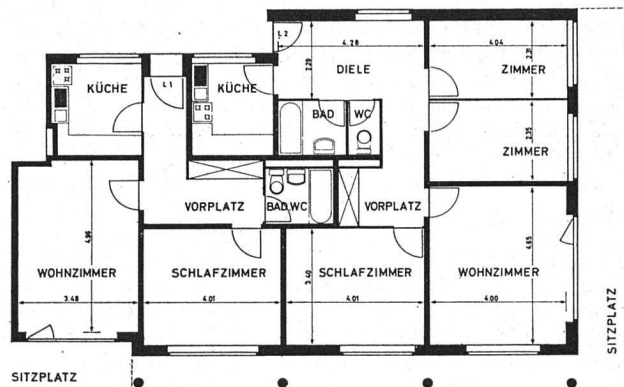
Überbaute Fläche nach Projekt	5 063 m <sup>2</sup>
Maximale überbaubare Fläche nach Bauordnung	10 300 m <sup>2</sup>
Ausnutzung laut Projekt	20 403 m <sup>2</sup>
Maximale Ausnutzung nach Bauordnung	21 170 m <sup>2</sup>
Ausnutzungsziffer lt. Projekt (ohne Garagen und Laden)	5,1
Maximale Ausnutzungsziffer laut Bauordnung (ohne Garagen und Laden)	5,3

<b>Kostenvoranschlag:</b>	Fr.
Gebäudekosten inklusive Lift	8 654 000.—
Umgebung und Erschließung	645 000.—
Bauzinsen, Bauausschreibung, Gebühren, Diverses	350 000.—
Land inklusive Zinsen und Kosten	3 393 000.—
	<u>13 042 000.—</u>

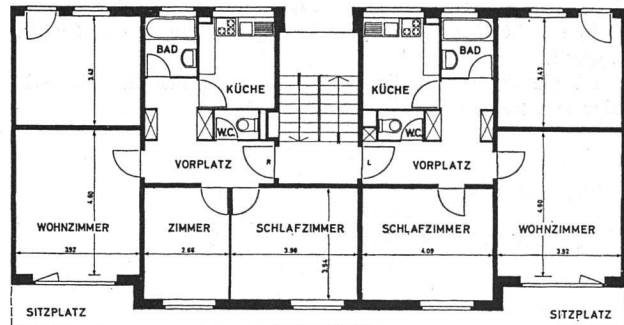
Die GEWO BAG legte Wert auf gute Ausführung der ganzen Kolonie, damit die Unterhalts- und Betriebskosten in mäßigen Grenzen gehalten werden können und die Kolonie auch nach mehreren Jahren noch als neuzeitliche Anlage bezeichnet werden darf.

Eine Besonderheit in der ganzen Überbauung liegt in der erstmaligen Erstellung einer genossenschaftlichen Siedlung im *Werkvertrag*. Die Firma Karl Steiner, welche das Land erworben hatte, ließ die GEWO BAG in den Kaufvertrag eintreten mit der Auflage, die Bauten im Generalauftrag zu vergeben. Diese Verhandlungen standen anfangs 1958 im Zeichen der damaligen Kreditrestriktionen unseligen Andenkens. Auf jene Verhältnisse bezogen, bedeutete es für eine Genossenschaft ein erhebliches Wagnis, einen Bauauftrag von fast 13 Millionen Franken (inklusive Land) zu vergeben.

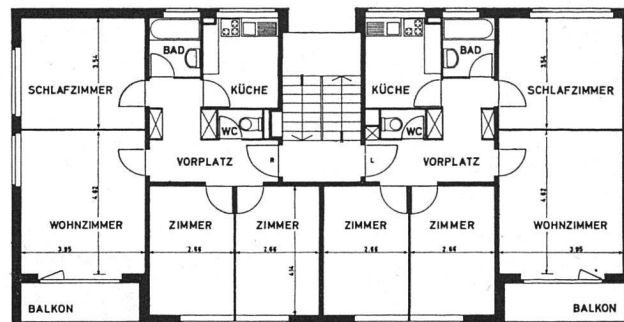
Das Vertrauen in den Generalunternehmer und der absolute Wille, zur Vergrößerung des Wohnungsangebotes außerhalb der Spekulation beizutragen, ließ die GEWO BAG das Risiko eingehen. Heute darf mit gutem Gewissen gesagt werden,



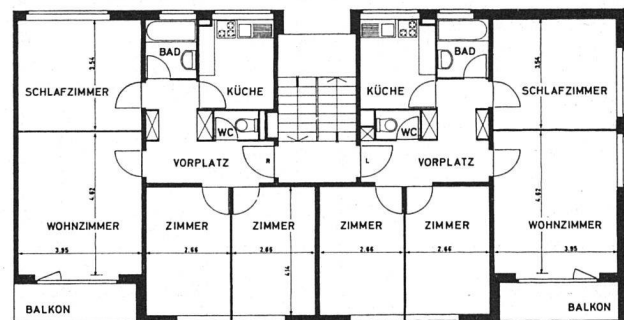
Quartierstraße 3, 15, 27 — Untergeschoß, Block Typ A I, A II, A III — Allgemeiner Wohnungsbau



Quartierstraße 9, 11, 20, 21, 22, 23, 24 — Untergeschoße, Block Typ B I, B II, C — Sozialer Wohnungsbau



Quartierstraße 9, 20, 21 — Parterre und Obergeschoße, Block Typ B I, B II, C — Sozialer Wohnungsbau



Quartierstraße 11, 22, 23 und Frankentalerstraße 23 — Parterre und Obergeschoße, Block Typ B I, B II, C, D — Sozialer Wohnungsbau

daß sich dieser Einsatz, vor allem im Interesse der neuen Mieter, mehr als gelohnt hat. Wenn damals 75 Franken für den Quadratmeter Boden bezahlt worden ist, so wurde das in jenem Zeitpunkt als sehr hoch betrachtet; heute müßte am gleichen Ort mit Preisen von bis 200 Franken gerechnet werden.

Leider wurde von Anstößern gegen die Baubewilligung vom Jahre 1958 rekuriert, was eine Verzögerung des Baubeginns um mehr als zwei Jahre zur Folge hatte. Während dieser Zeit verteuerte sich das Grundstück durch die auflaufenden Zinsen um monatlich 10 000 Franken. Die Rechnung bezahlen die neuen Mieter.

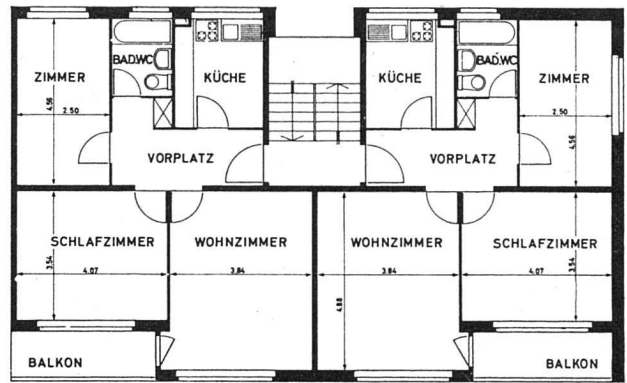
### Finanzierung

Selbstverständlich konnte ein Projekt von dieser Größe nicht ohne Hilfe der öffentlichen Hand verwirklicht werden. Einerseits beteiligen sich Stadt und Kanton Zürich an der Finanzierung, und andererseits wurden durch Gewährung von niederen Zinssätzen bei den Hypotheken und Kapitalzinszuschüssen die Mietzinse für einen Teil der Wohnungen auf ein auch für kleinere Einkommen tragbares Maß reduziert. Die entsprechenden Verhandlungen konnten nach endgültiger Ablehnung der Rekurse im Jahre 1960 innert kürzester Zeit abgeschlossen werden, was dem Verständnis der zürcherischen Behörden für den Wohnungsbau ein gutes Zeugnis ausstellt.

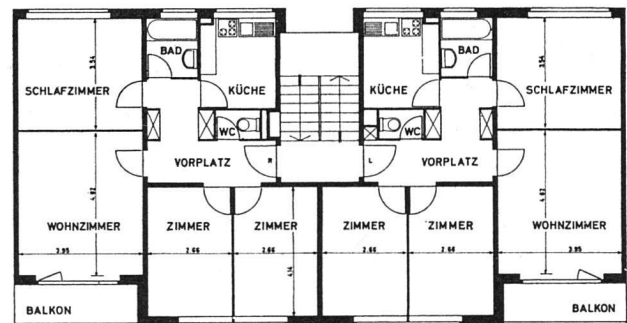
Im einzelnen war die Finanzierung in der Eingabe wie folgt vorgesehen:

	sozial Fr.	allg./frei Fr.	Total Fr.
I. Hyp.: Banken		5 600 000.— 3 ¾ %	
Stadt (AHV)	2 680 000.— 2,9 % (3 ½ % A)		8 280 000.—
II. Hyp.: Stadt	922 000.— 3 ¾ % (4 ½ % A)	1 884 000.— 3 ¾ %	
Kanton		623 000.— 1 %	3 429 000.—
III. Hyp.:			
Kanton	423 000.—		423 000.—
Anteile	255 000.— 3 %	518 000.— 3 %	773 000.—
Eigenleistung	137 000.—		137 000.—
	<u>4 417 000.—</u>	<u>8 625 000.—</u>	<u>13 042 000.—</u>

A = Annuität



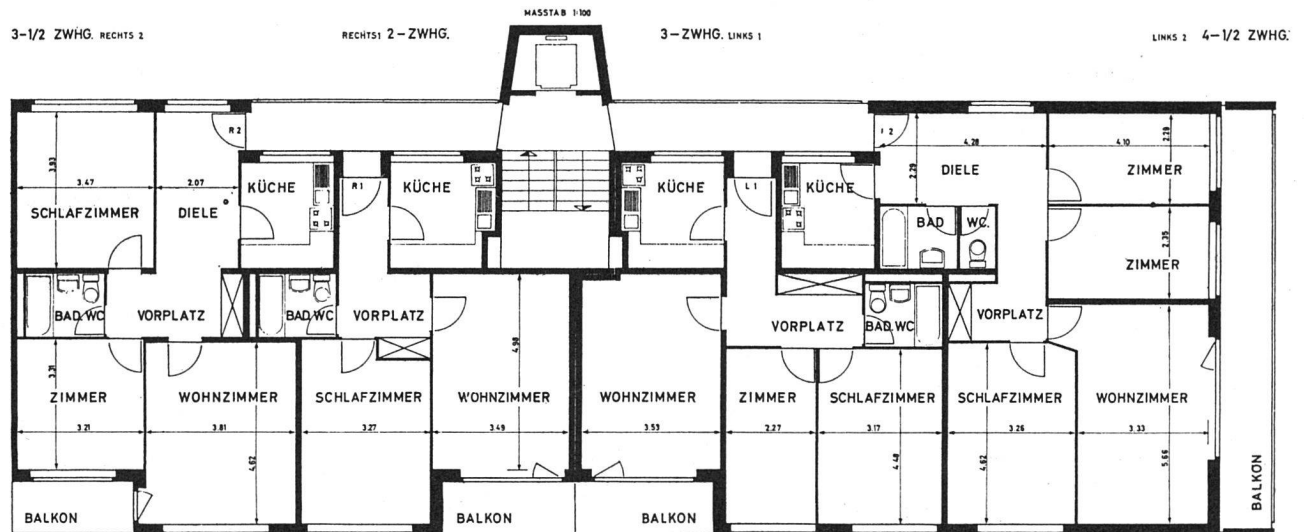
Frankentalerstraße 21 — Parterre und Obergeschosse, Block Typ D — Sozialer Wohnungsbau



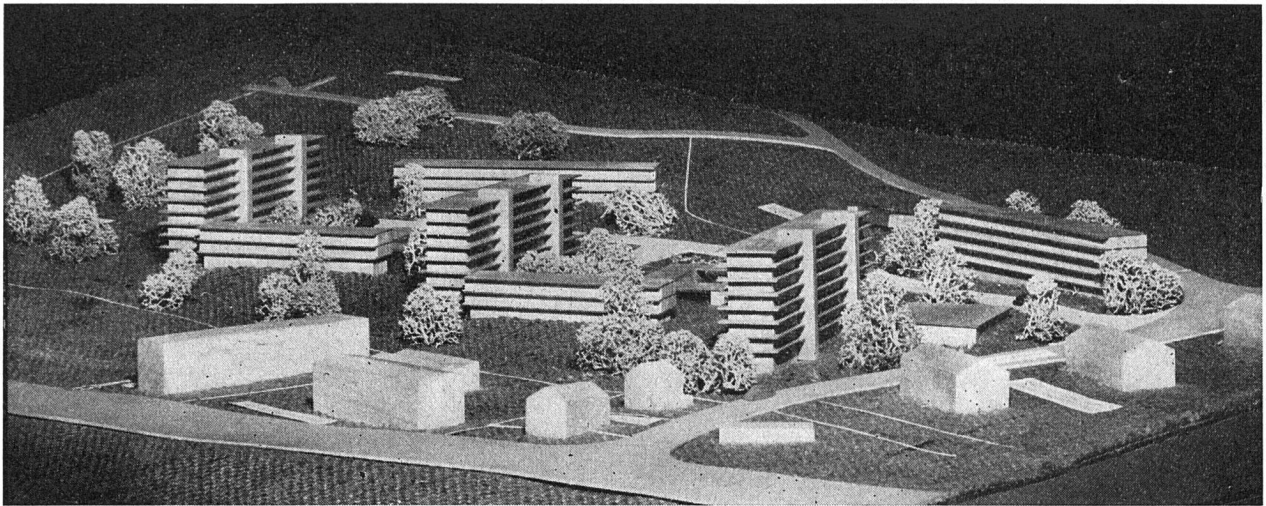
Quartierstraße 24 und Frankentalerstraße 25 — Parterre und Obergeschosse, Block Typ C, D — Sozialer Wohnungsbau

Die provisorische Bauabrechnung erreicht zufolge verschiedener Nachtragsarbeiten, Projektänderungen und Preisdifferenzen einen Betrag von 13 290 000 Franken.

Auch bei dieser Kolonie sind die Mieter verpflichtet, sich am *Anteilscheinkapital* zu beteiligen. Nachdem die Finanzierung durch Banken und die öffentliche Hand bis 94 Prozent gewährleistet ist, entfallen auf die Mieter die restlichen 6 Prozent. Da die Verbilligung der Mietzinse nicht mehr durch Subventionen, sondern auf andere Weise vorgenommen wird, erreichen diese 6 Prozent einen Betrag, welcher verhältnismäßig wesentlich höher ist, als dies bei früheren



Quartierstraße 3, 15, 27 — Parterre und Obergeschosse, Block Typ AI, AII, AIII — Allgemeiner und freier Wohnungsbau



Bauten zutraf. Im gesamten müssen an eigenen Mitteln 773 000 Franken aufgebracht werden.

Diese verteilen sich auf die einzelnen Wohnungen wie folgt, wobei zur Entlastung des sozialen Wohnungsbaues die Beträge für den freien Wohnungsbau erhöht wurden:

Zimmer	sozial Fr.	allgemein Fr.	frei Fr.
2	1200.—	2400.—	3600.—
3	1400.—	2600.—	4000.—
3½	—	2800.—	4200.—
4	1600.—	—	—
4½	—	3200.—	4600.—

Für die Einzahlung wurden Ratenzahlungen mit jenen Mietern vereinbart, denen die Bezahlung nicht in einem Betrag möglich war. Von dieser Erleichterung machten etwa 40 Prozent der Bewerber Gebrauch.

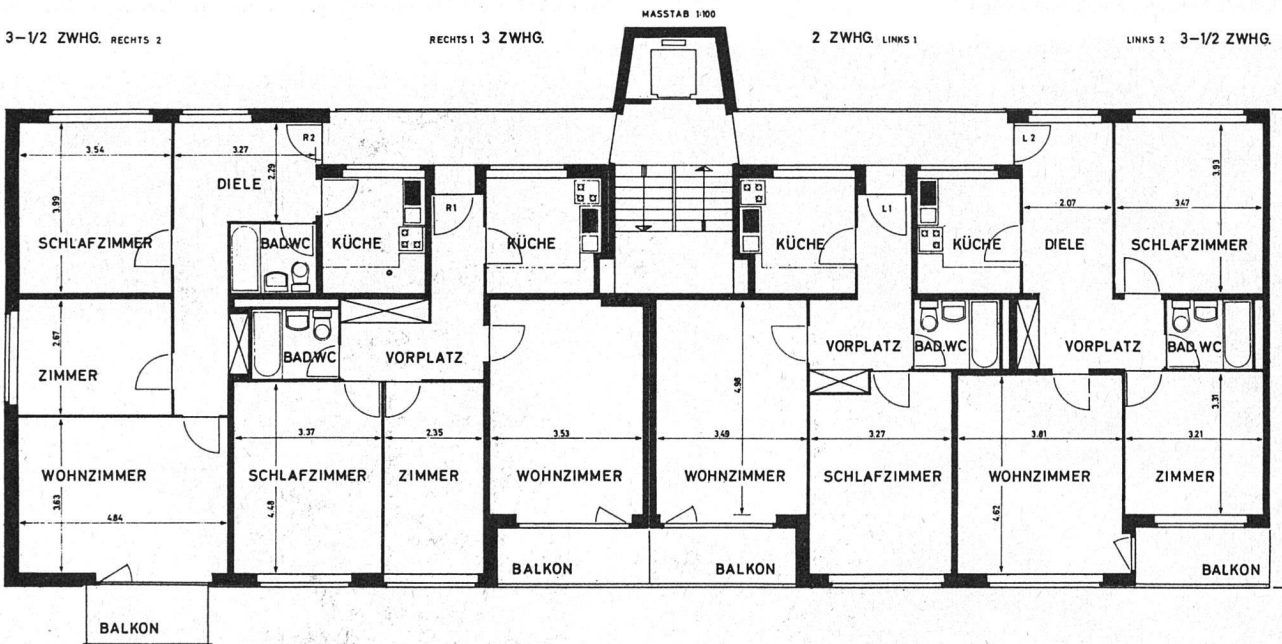
Am gesamten Kapital beteiligt sich die Stadt zusätzlich zur übrigen Baufinanzierung mit 10 Prozent. Daneben übernimmt auch die Genossenschaft einen Betrag von etwa 50 000 Franken.

### Vermietung

Die *Mietzinse* betragen (ohne Heizung, Treppenhausreinigung, Warmwasser und Lift):

Zimmer	sozial Fr.	allgemein Fr.	frei Fr.
2	115—125	130—155	190—210
3	135—160	170—190	225—245
3½	—	180—220	250—275
4	170—190	—	—
4½	—	200—245	280—310

Für die Vermietung bestand von vornherein die Ansicht, bisherigen Mietern, deren Verdienst die Einkommensgrenze vor allem im sozialen Wohnungsbau überschritten hatte, nach Möglichkeit Wohnungen in der neuen Kolonie zum Abtausch anzubieten. Auf die gleiche Art wurde versucht, Unterbesetzungen aufzuheben. Im allgemeinen sind diese Bestrebungen von den Genossenschäftern mit Verständnis und gutem Willen aufgenommen worden, und es konnten dadurch zahlreiche billige Wohnungen neu an Bewerber mit kleinen Einkommen vermietet werden.



Grundrisse Quartierstraße 5, 17, 29 — Parterre und Obergeschosse, Block Typ AI, AII, AIII — Allgemeiner und freier Wohnungsbau



*Die Kolonie im Rohbau:  
Blick von Südosten,  
im Vordergrund Block B II (sozial),  
links A II (allgemein und frei),  
links hinten B I/A I*

Auf die Bezugstermine 1. Oktober 1961 (B I, B II, D), 1. Dezember 1961 (A I, A III, C) und 1. April 1962 waren alle Wohnungen und, bis auf einzelne Objekte, die Garagen und Magazine vermietet.

Mit dieser Kolonie mit 240 Wohnungen, welche einen wertvollen Beitrag bei der Behebung der Wohnungsnot darstellen, hat die GEWOBAG einen Wohnungsbestand von 1098 erreicht. Diese Wohnungen sind in einigen Siedlungen

auf dem Gebiet der Stadt Zürich und umliegenden Gemeinden verteilt. Die GEWOBAG betrachtet ihre Tätigkeit noch nicht als erschöpft, sondern würde gerne weitere Kolonien erstellen, sofern das nötige Bauland zu einigermaßen annehmbaren Bedingungen erhältlich wäre. Die entsprechenden Schwierigkeiten sind allen Interessierten heute zu bekannt, als daß in diesem Zusammenhang besonders darauf hingewiesen zu werden brauchte.

*E. Müller*

*Die auf den folgenden Seiten aufgeführten Firmen waren an der Erstellung der neuen GEWOBAG-Siedlung Frankental maßgeblich beteiligt:*



**Das Bauwesen verlangt hohe Qualität und Sicherheit, um die Lebensdauer und einen minimalen Unterhalt zu gewährleisten!**

**Der Ruf hoher Qualität, den die GEBERIT-Erzeugnisse auf dem Weltmarkt genießen, ist nicht Zufall. In zahlreichen Qualitätskontrollen wird die tägliche Produktion überwacht. Neue Materialien werden harten Prüfungen unterzogen. Nur garantiert hochwertige Werkstoffe werden für die Fabrikation freigegeben. Alle Einzelteile der GEBERIT-Spülkasten und Siphons werden im eigenen Werk hergestellt. Deshalb besitzen wir die Sicherheit, daß sie unseren hohen Qualitätsansprüchen genügen. GEBERIT bietet Sicherheit!**

GEWOBAG-Siedlung Frankental-Höngg

GEBERIT + CIE Rapperswil am Zürichsee Telephon 055 / 203 44

