

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, Zürich 9

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 9

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103396>

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.



Ansicht der Überbauung

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, Zürich 9

11. Bauetappe, Fellenbergstraße 184/188

Die Beschaffung von geeignetem Bauland stößt auf dem Gebiete der Stadt Zürich und neuestens auch in den Vororten auf immer größere Schwierigkeiten. Die noch vorhandenen Landreserven sind sehr spärlich, weshalb auch die Preise beinahe ins unerschwingliche gestiegen sind. Die unverminderte Wohnungsnot sollte trotzdem die Baugenossenschaften veranlassen, alle Anstrengungen zu unternehmen, um doch noch Wohnungen zu einigermaßen tragbaren Mietzinsen zu erstellen.

Die GBL hat sich seit Jahren bemüht, auf dem südlichen Teil des Geländes der Stadtgärtnerei an der Fellenbergstraße in Zürich-Albisrieden von der Stadt Zürich ein Baurecht zu erwerben, um eine geeignete Randbebauung zu erstellen. Das fragliche Grundstück grenzt unmittelbar an die bestehenden Wohnbauten der GBL und befindet sich an äußerst günstiger Verkehrslage. Dank dem Entgegenkommen der Stadt Zürich konnte ein Baurechtsvertrag auf die Dauer von 60 Jahren abgeschlossen werden, dessen wesentliche Bedingungen wie folgt lauten: Wird der Vertrag nach Ablauf der Frist von 60 Jahren nicht erneuert, gehen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten in den Besitz der Stadt Zürich über, wobei der Genossenschaft 40 Prozent der ausgewiesenen Selbstkosten vergütet werden. Der Baurechtszins wird von 415 200 Franken Landwert (3460 m² zu 120 Franken) zum jeweiligen Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank für I. Hypotheken, derzeit 3¼ Prozent, berechnet, was einer jährlichen Belastung der Betriebsrechnung von 15 570 Franken entspricht.

Das Projekt

Nach Sicherstellung des vorerwähnten Baurechts war es Aufgabe der GBL, das Gelände möglichst zweckmäßig und

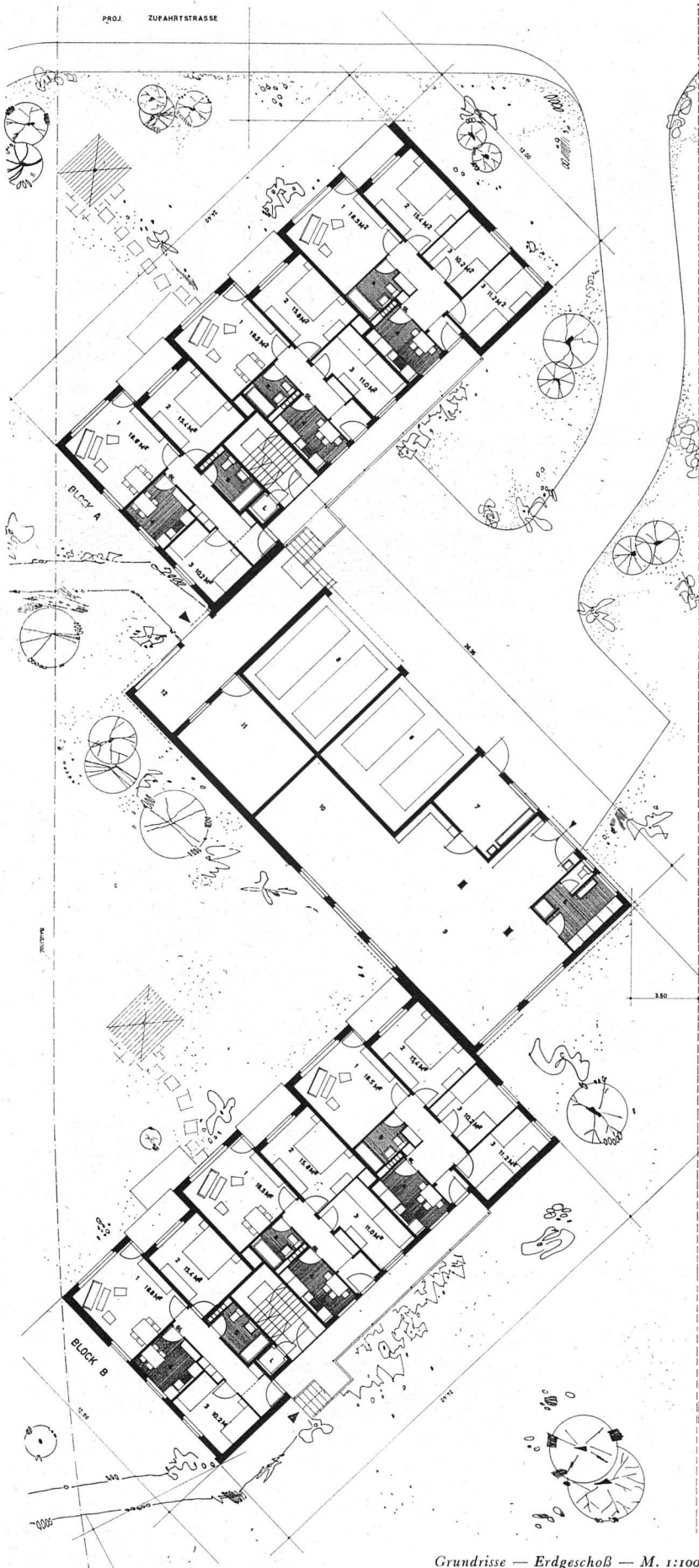
rationell zu überbauen. Mit der Ausarbeitung des Projektes wurde Architekt A. F. Furrer, Zürich, beauftragt.

Sein Vorschlag auf Erstellung einer aufgelockerten Überbauung mit zwei fünfgeschossigen Laubenganghäusern mit Verbindungsbau als Malerwerkstätte, Garagen und Rollereinstellplätze fand sowohl beim Vorstand der GBL wie auch bei den städtischen Behörden einmütige Zustimmung. Das Bauobjekt umfaßt: 20 Wohnungen zu drei Zimmern, 10 Wohnungen zu vier Zimmern, eine Malerwerkstätte, zwei Doppelgaragen, einen Rollerraum. Die Malerwerkstätte ist für den Regiebetrieb der Genossenschaft zweckmäßig eingerichtet.

Allgemeines

Die Häuser sind in Massivbauweise in solider Konstruktion erstellt. Die Zentralheizung und Warmwasserversorgung konnte an eine bestehende Heizzentrale der Nachbarliegenschaft mit entsprechender Erweiterung angeschlossen werden. Jedes der beiden Wohnhäuser ist mit Lift und die Waschküchen sind mit Waschautomaten und Trocknungsapparaten versehen. Jede Wohnung besitzt eine moderne Einbauküche mit Elektroherd und Kühlschrank, Bäder mit den üblichen nezeitlichen Apparaten. Die geräumigen Wohnzimmer mit großer Fensterfront haben Austritt auf einen nach Südosten orientierten Balkon mit Sonnenstoren. Als Bodenbeläge wurden für die Wohnzimmer Eichenkleinparkett I. Qualität und für die übrigen Zimmer und Korridore Inlaid gewählt. Jede Wohnung verfügt über einen Anschluß an die Gemeinschaftsantenne für Fernsehen, UKW und Radio.

Mit den Pfahlfundationen wurde im Februar 1960 begonnen, und auf 1. April 1961 konnten die Wohnungen bezogen werden. Die Vermietung erfolgte zu den Grundsätzen des



Grundrisse — Erdgeschoß — M. 1:100

allgemeinen Wohnungsbaus. Die inzwischen von den Behörden geprüfte Bauabrechnung beläuft sich auf netto 1 371 000 Franken (ohne Bauland) und weist gegenüber dem Kostenvoranschlag eine Einsparung von 4 Prozent auf. Der Preis pro Kubikmeter umbauten Raumes nach SIA beträgt für die Wohnbauten Fr. 107.40 inklusive Lift. Die Sorgfalt, welche sowohl bei der Planung als auch bei den Arbeitsvergebungen und der Bauausführung angewendet wurde, hat sich in allen Teilen gelohnt.

Mietzinse und Finanzierung

Zur Mietzinsverbilligung der Wohnungen gewährt die Stadt Zürich auf die Dauer von 20 Jahren einen jährlichen Mietzinszuschuß von 7700 Franken oder 77 Franken pro Wohnraum. Bei einem durchschnittlichen monatlichen Nettomietzins inklusive Liftzuschlag von 195 Franken für Dreizimmerwohnungen und 280 Franken für Vierzimmerwohnungen ergeben sich folgende jährliche Totalerlöse:

	Fr.
30 Wohnungen	75 000.—
Malerwerkstätte	5 400.—
4 Autogaragen	2 820.—
Rollereinstellplätze	504.—
Mietzinszuschuß der Stadt Zürich	7 000.—
Total	91 424.—
I. Hypothek Stadt Zürich	1 290 000.—
Eigenkapital	81 000.—
Wie Bauabrechnung	1 371 000.—

P. Klaus