

Grossüberbauung Lochergut : ein wichtiger Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Zürich

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **38 (1963)**

Heft 3

PDF erstellt am: **09.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103442>

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.



Vom Regierungsrat um drei Geschosse reduziertes definitives Projekt mit 351 Wohnungen.

(Architekt Karl Flatz)

Großüberbauung Lochergut — ein wichtiger Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Zürich

Das Lochergut in Zürich 4, in unmittelbarer Nähe einer großen Wohnkolonie der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich gelegen, wird nach mannigfaltigen und zum Teil heftigen Diskussionen und Auseinandersetzungen überbaut.

Seit rund 30 Jahren interessierte sich die ABZ für dieses Grundstück, das sich im Besitze der Stadt befindet. Sie wollte ihre benachbarte Wohnkolonie erweitern und ihren 2330 Wohnungen eine weitere Kolonie beifügen. Die städtischen Behörden konnten sich jedoch nicht entschließen, das Gelände abzutreten.

Vor einigen Jahren trat eine private Bauorganisation mit einem großzügigen Überbauungsplan vor die Öffentlichkeit und versuchte, die Stimmbürger für ihr Projekt zu begeistern. Auch hier war die Stadt nicht gewillt, das Land abzutreten. Das sie für den kommunalen Wohnungsbau vorgesehen hatte.

Am 20. Januar 1963 legte der Stadtrat den Stimmbürgern nach Überwindung etlicher Schwierigkeiten ein Überbauungsprojekt vor, das mit großer Mehrheit angenommen wurde. Es wurde ein Kredit von rund 24 Millionen Franken bewilligt.

Die Stimmberechtigten erteilten bereits am 13. Dezember 1959 für die Erstellung von 1200 kommunalen Wohnungen, die in den nächsten Jahren bezugsbereit sein sollen und nach den Bestimmungen über den sozialen Wohnungsbau zu vermieten sind, zu Lasten des Außerordentlichen Verkehrs einen Kredit von 13 Millionen Franken. Dieser soll zur Verbilligung der Mietzinse dienen. Im Rahmen dieser Aktion wurden bereits für die Erstellung der städtischen Wohnkolonien Luchs-

wiesen sowie Hardau Abschreibungsbeiträge von 350 000 Franken beziehungsweise 2 024 000 Franken bewilligt. Außerdem ist in Aussicht genommen, an folgende städtische Wohnkolonien ebenfalls Beiträge à fonds perdu zu Lasten des eingangs erwähnten Kredites zu erteilen: Salzweg mit 60 Wohnungen, Hirzenbach mit 48 Wohnungen, Unter-Affoltern mit 620 Wohnungen sowie an die im Projekt der Überbauung Lochergut enthaltenen Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues.

Die nachfolgenden Angaben über das nun zur Ausführung gelangende Projekt Lochergut wurden der Weisung des Stadtrates entnommen.

Bei der Überbauung Lochergut sollen nicht nur Wohnungen zu den Bedingungen des sozialen Wohnungsbaues, sondern auch solche im allgemeinen Wohnungsbau, wie sie für gemeinnützige Baugenossenschaften in Betracht kommen, sowie freitragende Wohnungen ausgeführt werden. Bisher haben die Stadt und auch die von ihr geführten Stiftungen für Betagte und für kinderreiche Familien hauptsächlich nur Wohnungen im sozialen Wohnungsbau erstellt. Um die Mieterstruktur aufzulockern und um die Finanzierung zu erleichtern sowie um den besonderen Eigenheiten der großen Überbauung im Lochergut Rechnung zu tragen, soll bei diesem Objekt ein neuer Weg beschritten werden, indem kommunale Wohnungen für verschiedene Schichten der Bevölkerung vorgesehen werden, wobei der Anteil der Sozialwohnungen mit rund 54 Prozent überwiegt.

Die verkehrsmäßig sehr günstige, aber stark exponierte Lage des Baugrundstückes — die Arbeitsplätze in den Industriequartieren wie auch im Stadtzentrum können von diesem Standort aus in kurzer Zeit, vielfach sogar ohne Verkehrsmittel, erreicht werden — veranlaßte den Stadtrat, einen öffentlichen Projektwettbewerb durchführen zu lassen. Das vom Stadtrat im August 1958 genehmigte Wettbewerbsprogramm

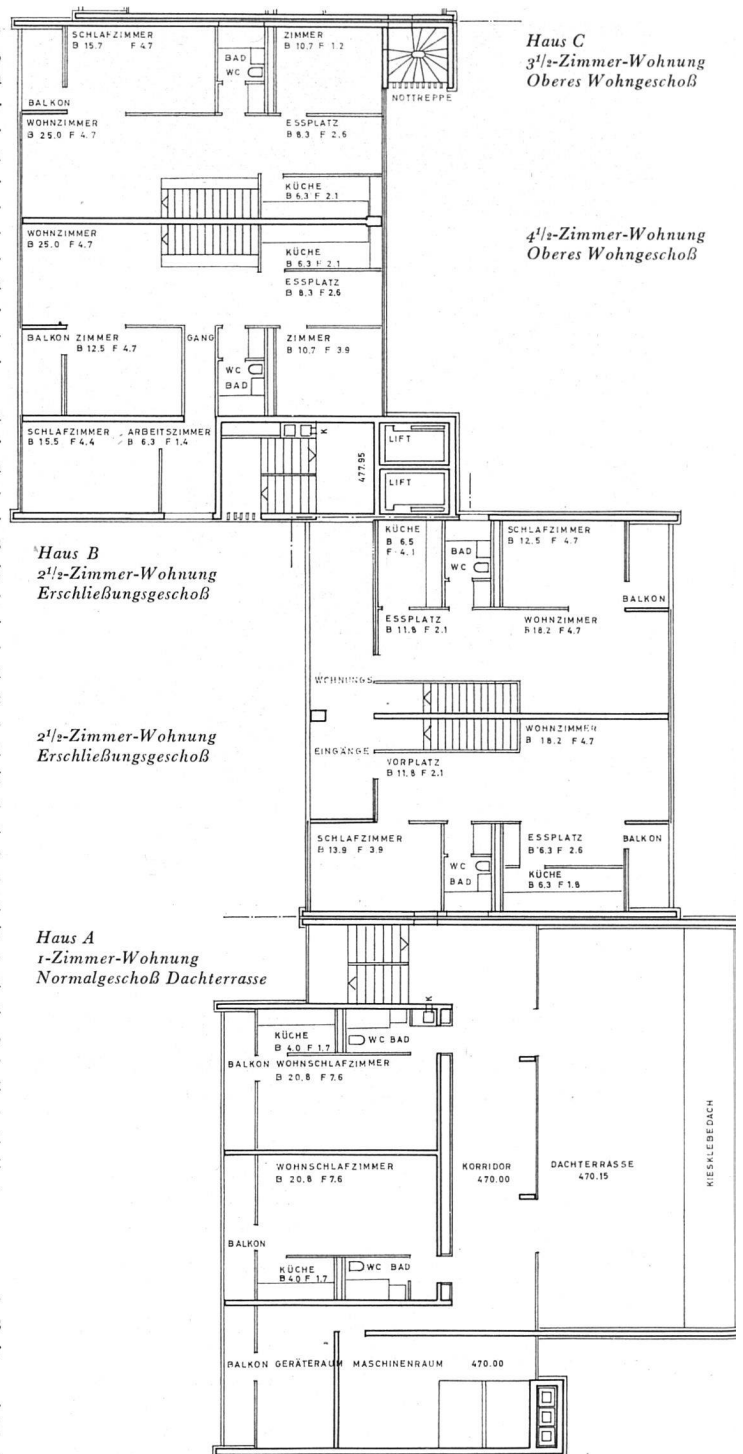
sah Wohnungen zu 1, 2, 2½, 3, 3½ und 4½ Zimmern vor. Ferner mußten Läden, Büros, Werkstätten, ein Kindergarten, Freizeiträume, Luftschutzzräume, eine Sanitätshilfsstelle, ein Unterstand für die Kriegsfeuerwehr sowie Garagen und Parkplätze in die Projektierung einbezogen werden. Erstmals wurden bei einer Überbauung mit kommunalen Wohnbauten mehr als die Hälfte aller vorgesehenen Wohnungen als Kleinwohnungen bestimmt. Diese Kleinwohnungen sollen es ermöglichen, Umsiedlungen im gleichen Quartier aus unterbesetzten Wohnungen in den städtischen Wohnkolonien Bullingerhof, Sihlfeld, Zurlindenstraße, Heiligfeld sowie in den Genossenschaftskolonien vorzunehmen. Dadurch können größere und preiswerte Wohnungen freigemacht werden, was mit-hilft, die akute Wohnungsnot von großen Familien mit be-scheidenem Einkommen etwas zu lindern.

Auf die öffentliche Ausschreibung des Wettbewerbes gingen insgesamt 54 Entwürfe ein. Als erster Preisträger wurde Architekt Karl Flatz in Zürich ermittelt. Sein Entwurf sah einen stark gegliederten Hauptbaukörper mit Schwerpunkt im west-lichen Geländeteil sowie drei kleinere Bauten längs der Sihl-feldstraße vor. Auf die volle Ausnutzung des Grundstückes wurde aus hygienischen Gründen und um keine übermäßig große Wohndichte zu erhalten, verzichtet. Als besondere Vor-teile des Entwurfes wurden die günstige Stellung aller Bau-körper zur umliegenden Bebauung, die gute plastische Gliede-rung des Hauptbaukörpers, die große Zahl von Wohnungen infolge guter Ausnutzung des Grundstückes, die interessante Grundrißgestaltung der Wohnungen sowie die reiche Diffe-renzierung des Fußgängerbezirkes mit Schaffung einer zweiten Ebene auf einem Teil des Areals bewertet. Für die Beurteilung der Entwürfe waren sodann nicht nur die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten maßgebend, sondern auch die Frage, ob die insbesondere für den kommunalen Woh-nungsbau zu fordernde Wirtschaftlichkeit vorhanden sei. Dies-er Aspekten entsprach das Projekt von Architekt K. Flatz in hohem Maße, so daß ihm der Auftrag für die Ausarbeitung des definitiven Projektes und des detaillierten Kostenvoran-schlages erteilt wurde, wobei das Projekt jedoch, um eine zu große Konzentration zu vermeiden, auf 406 Wohnungen zu ermäßigen war. Nachdem die Baubewilligung erteilt war, mußte es, da Ausnahmen vom kantonalen Baugesetz erforder-lich waren, dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet werden. Dieser lehnte die Erteilung der Ausnahmegewilligung ab, weil er die Ausnutzung des Grundstückes immer noch als zu groß erachtete. In der Folge wurde das Projekt erneut überarbeitet und die Wohnhochhäuser längs der Seebahn-straße nochmals um drei Geschosse herabgesetzt.

Das Projekt

Das nunmehrige Bauprojekt weicht vom Wettbewerbsent-wurf insofern ab, als der Hauptkörper einheitlich um sechs Geschosse niedriger gehalten wurde (Reduktion der Zahl der Wohnungen von 461 auf 351).

Die stark hervortretende Hochhausdominante an der See-bahnstraße umfaßt 288 Wohnungseinheiten mit Ost- und Westorientierung, wodurch für alle Wohnungen eine gute Bes-sonnung und Querlüftung erreicht wird. Die Hochhausgruppe ist aufgeteilt in sieben aneinandergereihte, gestaffelte Häuser, von denen das höchste 22 Geschosse, das niedrigste 8 Ge-schosse aufweist. Im Hochhaus an der Badenerstraße sind ins-gesamt 104 Einzimmerwohnungen, wovon 30 Alterswohnun-gen, in den zurückgesetzten weiteren 6 Hochhauskörpern längs der Seebahnstraße 28 Wohnungen zu 2 Zimmern, 21 zu 2½ Zimmern, 107 zu 3½ Zimmern und 28 zu 4½ Zimmern untergebracht. Weitere 63 Wohnungen mit bester Südlage sind in den an der Sihlfeldstraße projektierten Laubengang-häusern vorgesehen. Der im nördlichen Teil des Geländes ge-legene Block weist 8 Geschosse auf mit insgesamt 7 Wohnun-gen zu je 2 Zimmern, 24 Wohnungen zu 2½ Zimmern und 8 Wohnungen zu 3 Zimmern. Ein weiterer Laubengangblock an der Sihlfeldstraße mit 7 Geschossen enthält 6 Wohnungen zu



2 Zimmern, 12 Wohnungen zu 2½ Zimmern und 6 Wohnun-gen zu 3 Zimmern, während der dreigeschossige Verbindungs-bau im Erdgeschoß Läden und in den beiden Obergeschossen Büroräume enthält.

Die insgesamt 351 Wohnungen setzen sich aus folgenden Kategorien zusammen:

1- Zimmer-Wohnungen	104
2- Zimmer-Wohnungen	41
2½-Zimmer-Wohnungen	57
3- Zimmer-Wohnungen	14
3½-Zimmer-Wohnungen	107
4½-Zimmer-Wohnungen	28

Die vorgesehene Aufteilung in Wohnungen, die nach den gültigen Bestimmungen des sozialen und allgemeinen Wohnungsbaues sowie als freitragende Wohnungen vermietet werden sollen, ergibt folgendes Bild:

Sozialer Wohnungsbau	189
Allgemeiner Wohnungsbau	92
Freitragender Wohnungsbau	70

Im unmittelbaren Bereich der Kreuzung Badener-/Sihlfeldstraße liegen Verkaufsläden, die durch die gedeckte Ladenstraße zu einem Einkaufszentrum zusammengefaßt sind. An der Straßengabelung Badener-/Seebahnstraße befinden sich, zusammengelegt zu einem eingeschossigen Baukörper, die öffentlichen Telephon- und Toilettenanlagen mit angegliederter Kiosk und rückseitiger Überdachung der Abfahrtsrampe zu den Lagerräumen der Läden im Untergeschoß. Die an der Karl-Bürkli-Straße liegenden, ebenfalls nur ein Geschoß aufweisenden Werkstätten für stille Berufe bilden den nördlichen Abschluß der mit Baukörpern eingefassten Grünanlage, die als zweite Ebene über das teilweise für Laden-, Werkstatt- und Garagebauten beanspruchte Erdgeschoß gelegt wird. In dieser gegenüber den umliegenden Straßen erhöhten Ruhezone sind unter anderem ein Kindergarten mit Freizeiträumen und über dem Ladenzentrum ein Café-Restaurant projektiert. Die Untergeschosse der Wohnbauten enthalten Keller-, Abstell-, Wasch- und Trockenräume. Entsprechend den Vorschriften über den baulichen Luftschutz sind Schutzräume für rund 1400 Personen, ferner eine Sanitätshilfsstelle mit 150 Betten und ein Unterstand für die Kriegsfeuerwehr in einem volltreffersicheren Luftschutzbunker untergebracht.

In Anbetracht des guten Baugrundes und der sehr günstigen Verkehrslage wird das ganze Areal unterkellert, wodurch in einem unter der Grünfläche liegenden vertieften Erdgeschoß und zwei Untergeschossen durch Rampen zugängliche Abstellplätze für insgesamt 414 Autos gewonnen werden konnten.

Für die gesamte Anlage ist eine Ölheizung, kombiniert mit Kohlenfeuerung, vorgesehen.

Es soll an diesem großen Projekt versucht werden, durch Vorfabrikation von Fassadenelementen, inneren Zwischenwänden und Installationseinheiten eine Verkürzung der Bauzeit zu erzielen.

Die Kosten

Nach dem detaillierten Kostenvoranschlag von Architekt Karl Flatz ist mit folgenden Gesamtaufwendungen zu rechnen:

	Alters- wohnungen Fr.	Sozialer Wohnungsbau Fr.	Allgemeiner Wohnungsbau Fr.	Freitragender Wohnungsbau Fr.	Zusammen Fr.
Bruttoanlagekosten	1 050 000.—	10 830 000.—	5 315 000.—	4 030 000.—	21 225 000.—
– Abschreibungsbeitrag (in Prozenten)	525 000.— (50)	3 249 000.— (30)	797 000.— (15)	—	4 571 000.—
– Luftschutzsubventionen	5 000.—	53 000.—	26 000.—	20 000.—	104 000.—
Nettoanlagekosten	520 000.—	7 528 000.—	4 492 000.—	4 010 000.—	16 550 000.—
Raumprogramm	30 Wohnungen 30 Zimmer	159 Wohnungen 451½ Zimmer	92 Wohnungen 221½ Zimmer	70 Wohnungen 168 Zimmer	351 Wohnungen 871 Zimmer
Mietzinse					
1- Zimmer-Wohnung.	30 zu 92.—/1104.—	12 zu 112.—/1344.—	36 zu 150.—/1800.—	26 zu 175.—/2100.—	
2- » »		24 zu 140.—/1680.—	9 zu 220.—/2640.—	8 zu 250.—/3000.—	
2½- » »		46 zu 155.—/1860.—	5 zu 240.—/2880.—	6 zu 300.—/3600.—	
3- » »		14 zu 185.—/2220.—			
3½- » »		49 zu 200.—/2400.—	34 zu 300.—/3600.—	24 zu 375.—/4500.—	
4½- » »		14 zu 235.—/2820.—	8 zu 340.—/4080.—	6 zu 450.—/5400.—	
Jährliche Mietzinssumme	363 288.—		258 000.—	240 600.—	861 888.—
Rendite	4,51 Prozent		5,74 Prozent	6,0 Prozent	5,21 Prozent
Lage der Wohnungen	1. bis 7. Obergeschoß		8. bis 13. Ob'gesch.	14. bis 21. Ob'gesch.	

Realisierbare Liegenschaften Wohnungsbauten:

Hochhäuser	14 574 500.—
Laubenganghäuser	3 035 000.—
Gesamtkosten Wohnungsbauten	17 609 500.—
Einstellgarage für 414 Wagen	4 547 000.—
Ladenbauten	2 199 000.—
Café-Restaurant	653 000.—
Bürogebäude J an der Sihlfeldstraße	897 000.—
Werkstätten für stille Berufe	221 000.—
Kiosk-, Toiletten-, Telephonkabinen	145 000.—
Luftschutzbunker Anteil realisierbar	521 500.—
Umgebungsarbeiten	600 000.—
Werkanschlüsse	162 000.—
Vorarbeiten, Bauzinsen und Verschiedenes	1 985 000.—
Landerwerb und Straßenbeiträge	2 504 000.—
Unvorhergesehenes	884 000.—
Realisierbare Gesamtanlagekosten	32 928 000.—

Nicht realisierbare Liegenschaften

Kindergarten und Freizeiträume	467 000.—
Luftschutzbunker:	
Gesamtkosten	2 820 000.—
./. Anteil Kindergarten	10 000.—
Anteil realisierbare Liegenschaften	521 500.— 531 500.— 2 288 500.—
Nicht realisierbare Gesamtanlagekosten	2 755 500.—

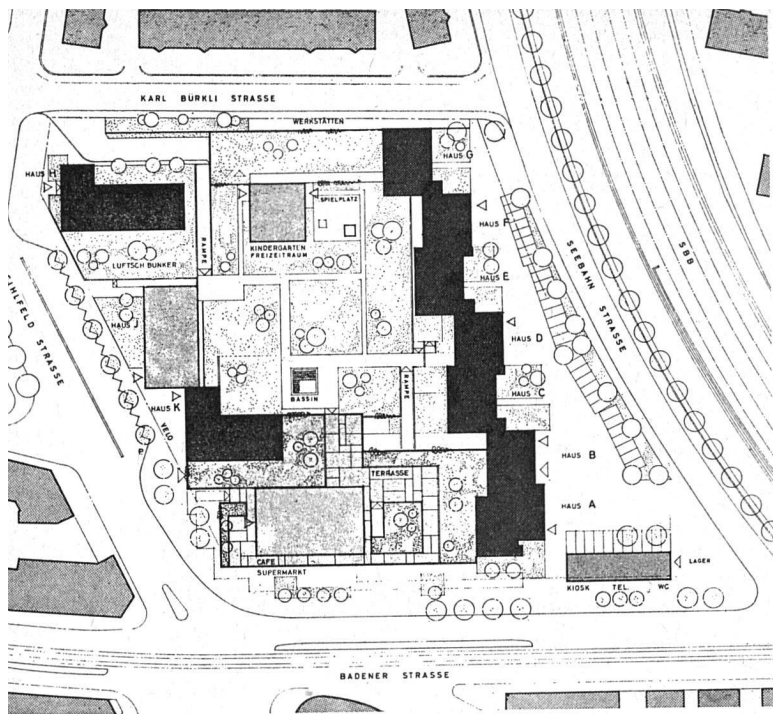
Zusammenstellung:

Realisierbare Liegenschaften	
Wohnanteil	21 225 000.—
Gewerblicher Teil	11 703 000.—
Nicht realisierbare Liegenschaften	2 755 500.—
Gesamte Anlagekosten	35 683 500.—

Die auf Grund des detaillierten Kostenvoranschlages und der kubischen Berechnung errechneten Kubikmeterpreise stellen sich für die verschiedenen Bauten wie folgt:

Hochhäuser im Durchschnitt	150.70
Laubenganghäuser	130.—
Einstellgaragen	74.50
Ladenbauten (Durchschnitt, ohne Fertigausbau)	93.—

Zu den gemäß detailliertem Kostenvoranschlag ermittelten Gesamtaufwendungen ist zu bemerken, daß der Hochhausbau, bedingt durch seine Eigenart, mehr Investitionen erfordert, als dies beim Bau von Wohnhäusern in der herkömmlichen Art und Weise der Fall ist. Dazu kommt noch, daß der Bau von Kleinwohnungen, die in dieser Überbauung mit nahezu 60 Prozent beteiligt sind, an und für sich nicht billig ist.



Überbauung Lochergut — Situation.

Finanzierung der realisierbaren Liegenschaften Wohnteil

Wie aus der Darstellung ersichtlich ist, liegen die Mietzinse für die Wohnungen im allgemeinen und freitragenden Woh-

nungsbau um einiges höher als diejenigen des sozialen Wohnungsbau.

Die etwas knappe Gesamtrendite des Wohnteiles von 5,21 Prozent rührt zum großen Teil von der ungenügenden Rendite der Wohnungen des sozialen Wohnungsbau her, wird jedoch durch den höheren Ertrag des gewerblichen Teiles, besonders Ladenbauten, Gastwirtschaftsräume und Garagen, korrigiert.

Bei den Alterswohnungen gewährt die Stadt Zürich hier einen Abschreibungsbeitrag von 50 Prozent, welcher im Vergleich mit den Alterswohnungen der Stiftung für betagte Einwohner der Stadt Zürich sich unter der üblichen Grenze bewegt, für die übrigen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau einen solchen von 30 Prozent.

Für die im allgemeinen Wohnungsbau unterstützten Wohnungen wurde ein städtischer Abschreibungsbeitrag von 15 Prozent angenommen. Die Wohnungen sollen für Mieter der Einkommenskategorie bis 18 000 Franken reserviert sein. Die Rendite reicht hier aus.

Die Wohnungen im freitragenden Wohnungsbau werden durch keinerlei Finanzbeihilfe verbilligt, so daß sie Mietern mit höheren Einkommen zur Verfügung stehen, welchen dann – im Gegensatz zu den strengen Bezugs- und Benützungsvorschriften der Wohnungen im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau – keinerlei Beschränkungen auferlegt werden.

Mit dieser Überbauung kann zugunsten verschiedener Bevölkerungskreise ein weiterer großer Beitrag zur Linderung der akuten Wohnungsnot geleistet werden.

Unsere Rundfrage:

Wir baten unsere Leser vor einigen Wochen, sich darüber zu äußern, ob die Kinder ihrer Wohnsiedlung eine befriedigende Gelegenheit zum Spiel im Freien haben, ob die Spielplätze richtig angelegt und mit Geräten ausgerüstet sind und wie die Genossenschaft zu den Spielanlagen gekommen ist. Es liegt natürlich in der Natur der Sache, daß vor allem unbefriedigende Zustände oder Verbesserungsvorschläge zur Feder greifen lassen. Immerhin hat eine Anzahl Leser ganz einfach ihre Zufriedenheit geäußert, ohne irgendwie ein lobenswertes Detail zu erwähnen oder speziell hervorzuheben. Die anderen Zuschriften finden Sie nachstehend veröffentlicht.

Soll ein Spielplatz «schön» sein?

Wir haben in unserer Genossenschaft Meinungsverschiedenheiten über den Spielplatz. Als unsere Wohnungen gebaut wurden, sonderte die Baukommission eine angenehm große Fläche für die Anlage eines Spielplatzes aus. Die Mieter verpflichteten sich – zum Teil begeistert –, den Platz auszubebauen und einzurichten. Sie bettelten bei Baumeistern und Handwerkern eine Menge Zeug zusammen: Röhren, Baumstämme, Bretter, Stangen. Eine Höhle wurde gegraben, und die Geräte wurden mit leuchtenden Farben gestrichen. Auch eine alte Kutsche wurde aufgestellt. Als alles fertig war, sah alles sehr schön aus, und die Einweihung war ein großes Fest.

Nun ist eine Reihe Jahre vergangen, und der Platz sieht aus, als seien die Zigeuner darauf zu Hause. Dafür haben alle volles Verständnis, daß, wo Kinder spielen, nichts neu bleibt. Die Kinder wünschen sich auch nichts anderes. Sie tummeln sich auf dem Platz nach Herzenslust und müssen nicht mehr immer aufpassen, daß nichts kaputt geht.

Der Vorstand ist aber der Meinung, ein solcher Platz sei kein gutes Aushängeschild mehr für die Genossenschaft. Er schlägt vor, die Anlage neu einzurichten, und erwartet von den Genossenschaftlern, wieder ihre Freizeit gratis dafür zu opfern. Aber ihnen fehlt jetzt die Begeisterung. Der Platz, meinen sie, erfülle auch so seine Aufgabe – und noch besser

als früher. Den Kindern sei es wohl darauf, und ein Spielplatz sei eben ein Spielplatz und kein Park.

Was meinen Sie, sehr geehrter Herr Redaktor, dazu?

F. Z., M.

Wo gehört der Kinderspielplatz hin?

Als unsere Siedlung erstellt wurde, dachte die Genossenschaft auch an die Kinder, die eine Möglichkeit zum Spielen haben müssen. Der Spielplatz ist gut eingerichtet und hat etliches Geld gekostet. Leider liegt er aber gerade auf der Seite, wo die Wohnzimmer sind. Man sagte, die Kinder müßten an der Sonne spielen können, und die Mütter könnten sie vom Balkon oder vom Wohnzimmerfenster aus gut beaufsichtigen. Es wurde aber nicht daran gedacht, daß der Spielplatz

