

# Überbauung Schwelli-/Köschenrütistrasse der Baugenossenschaft Schönau Zürich in Zürich-Seebach

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **39 (1964)**

Heft 12

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103580>

## **Nutzungsbedingungen**

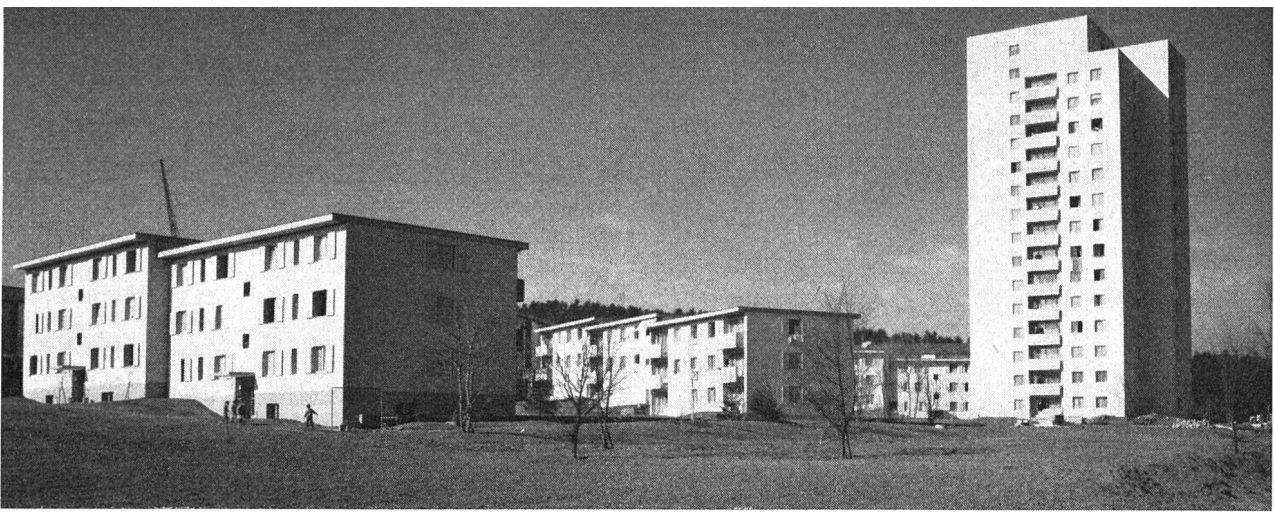
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



Gesamtansicht von Osten

## Überbauung Schwelli-/Köschenrütistraße der Baugenossenschaft Schönau Zürich in Zürich-Seebach

### 1. Landerwerb und Bauprojektierung

Der Verwaltung der Baugenossenschaft Schönau bot sich Ende 1957 die seltene Gelegenheit, im Gebiet der Schwelli-/Köschenrütistraße in Zürich-Seebach drei Landparzellen von total 11 000 m<sup>2</sup> zu einem Durchschnittspreis von 71 Franken pro Quadratmeter zu erwerben.

Einerseits lockte uns das Angebot, da auch wir als Vertreter einer kleinen Genossenschaft gewillt waren, unseren Beitrag zur Behebung der sich immer mehr verschärfenden Wohnungsnot zu leisten. Andererseits aber waren unsere finanziellen Möglichkeiten bei einem Bestand von nur 190 Wohnungen sehr begrenzt. Schließlich siegte in unserer siebenköpfigen Verwaltung der Unternehmungsgeist, und mit einem Barkapital von nur etwa 150 000 Franken beschlossen wir, das Land zu kaufen. Es darf in diesem Zusammenhang hervorgehoben werden, daß uns das städtische Finanzamt sofort die nötigen Mittel für den Landkauf vorstreckte.

Nur wenige Monate nach diesem Landkauf bot übrigens eine andere, mit den örtlichen Verhältnissen offenbar nicht vertraute Baugenossenschaft für ein ganz in unserer Nähe gelegenes Grundstück einen um rund 40 Prozent höheren Preis, als wir für unser Land bezahlt hatten. Dieses groteske Angebot sprach sich unter den Landbesitzern Seebachs natürlich rasch herum, wodurch sich unsere gerade im Gang befindlichen Verhandlungen für den Kauf eines weiteren Grundstückes für etwa 20 Wohnungen zerschlugen, da wir nicht in der Lage waren, einen so hohen Preis zu bezahlen.

Es wäre wünschenswert, wenn die Baugenossenschaften unter sich vermehrte Kontakte pflegen würden, wodurch sich derart unliebsame Vorkommnisse sicher vermeiden ließen.

Von unserem erworbenen Grundstück lagen 3000 m<sup>2</sup> in der Grünzone und konnten zum Selbstkostenpreis der Stadt abgetreten werden. Für die Überbauung der restlichen 8000 m<sup>2</sup> wurde den Architekten E. Rütli und O. Bitterli ein Projektierungsauftrag erteilt. In der Folge schlossen sich diese beiden Herren zu einer Architektengemeinschaft zusammen und konnten bereits im Sommer 1958 eine Projektstudie mit einem Hochhaus als Mittelpunkt vorlegen. Leider wurde das ganze Vorhaben durch eine verwaltungsrechtliche Einsprache um mehr als zwölf Monate verzögert, bis dann nach Abschluß eines Einigungsvertrages und dem Vorliegen der diversen behördlichen Bewilligungen im Januar 1962 mit dem Bau der Siedlung begonnen werden konnte. Nur baufähige Genossenschaftsvorstände können ermessen, was in der Zeit von 1958 bis 1962 alles vorgekehrt und unternom-

men werden mußte, bis mit dem Aushub der Baugruben begonnen werden konnte. Mehrmals mußte das Projekt abgeändert werden, und die Nähe des Flughafens Kloten bedingte die Einholung einer Ausnahmebewilligung beim Eidgenössischen Luftamt für das Hochhaus.

### 2. Baubeschrieb

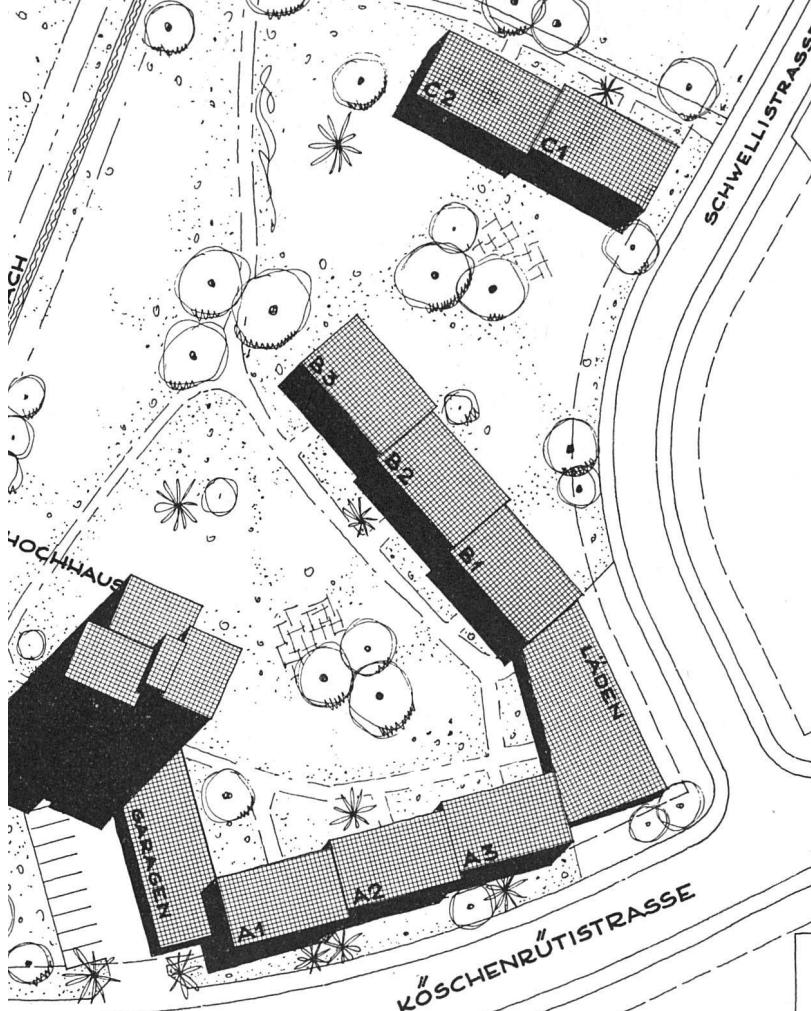
Die gut besonnenen Bauten befinden sich in einer weiträumigen Grünanlage und bilden in der Art ihrer hufeisenförmigen Gestaltung, mit dem Hochhaus als Dominante, eine nach außen harmonisch abgeschlossene Anlage. Diese ist spezifisch gedacht als Siedlung für kinderreiche Familien, entsprechend dem Willen der seinerzeitigen Gründer der Baugenossenschaft Schönau. Bei preisgünstigen Mietzinsen wurde danach getrachtet, die Wohnungen in ihrem Ausbau zeitgemäß und modern zu gestalten.

Die mit Parkettböden versehenen Wohnzimmer münden in einen mit Sonnenstoren ausgerüsteten Balkon, der teilweise versenkt vor Nebeneinsicht schützt. Die Schlafzimmer sind mit Linoleum belegt, ebenso die Kinderzimmer, deren Grundriß nebst dem üblichen Mobiliar das Aufstellen von zwei Betten ermöglicht. Die Küche enthält in modernster Kombination Büffet, Kühlschrank usw. sowie dreilöchrigen Gaskochherd in den Wohnblöcken und elektrischen Dreiplattenherd im Hochhaus. Das Bad ist mit Einbauwanne, Klosett und Waschlavoir ausgestattet, während sich im Korridor eine geräumiger Wand- und Besenschrank befindet. Sämtliche Wohnungen enthalten im Mietzins inbegriffene Anschlüsse für UKW und Fernsehen. Waschküchen mit Vollautomaten erleichtern die Arbeit der Hausfrau. Für Velos und Kinderwagen stehen große Abstellräume zur Verfügung. Die ganze Siedlung ist mit Radiatorenheizung und zentraler Warmwasserversorgung versehen.

Bei der Bauprojektierung sahen wir uns vor die Frage gestellt, inwieweit sich der Einbau von Sonnenstoren im Wohnzimmer sowie eines Kühlschranks in der Küchenkombination mit dem üblichen Rahmen des subventionierten Wohnungsbaues vereinbaren läßt. Bei der Besichtigung anderer Neubauten, auch von Genossenschaften, konnten wir feststellen, daß diese vorerwähnten Einrichtungen allgemein nicht mehr als Luxus taxiert werden, sondern im Gegenteil oft nachträglich mit zusätzlichen Kosten noch eingebaut werden mußten.

#### *Hochhaus speziell:*

Sammelwaschküche mit vier Automaten, elektrischer Schwinde, Trockenräume mit Warmluftzirkulation. (Von der Anschaffung eines Tumblers wurde uns allgemein abgeraten.) Je ein Personen- und Warenlift sowie zwei Flachdachterrassen. Der ebenerdig im Garagetrakt zusätzlich für die Hochhausmieter eingerichtete Kinderwagen- und Veloraum enthält je pro Woh-



Hochhaus (allgemeiner Wohnungsbau)  
45 Dreizimmerwohnungen

Mietzinse	Ost Fr.	West Fr.	Süd Fr.
15. Stock			315
14. »		295	300
13. »	285	290	295
12. »	280	285	290
11. »	275	280	285
10. »	270	275	280
9. »	265	270	275
8. »	260	265	270
7. »	255	260	265
6. »	250	255	260
5. »	245	250	255
4. »	240	245	250
3. »	235	240	245
2. »	230	235	240
1. »	230	235	240
Parterre	220	225	230

Zuschläge: Treppenhausreinigung im Hochhaus 5 Franken monatlich; Heizung inklusive Warmwasser: pro Dreizimmerwohnung 35 Franken monatlich; pro Vierzimmerwohnung 42 Franken monatlich.

#### 4. Mietzinsfestsetzung und Bezugstermine

Bei der Mietzinsfestsetzung wurden in Anbetracht des ständig steigenden Baukostenindex die Mietzinse zum vornherein um rund 8 bis 13 Prozent höher angesetzt, als dies der Kostenvoranschlag eigentlich vorsah. Diese seinerzeitige Vorsichtsmaßnahme kommt uns heute sehr zustatten, denn dadurch kann vermieden werden, daß bei der endgültigen Mietzinsfestsetzung nach Abschluß der Bauabrechnung die Mieter wie anderswo große Nachzahlungen zu leisten haben. Es steht nämlich jetzt schon fest, daß der Kostenvoranschlag um rund 450 000 Franken überschritten wurde. Als weitere Vorsichtsmaßnahme wurden bei der Wohnungszuteilung den künftigen Mietern des Hochhauses vorerst nur Mietverträge ohne Angabe eines Bezugstermines ausgehändigt. Auch dies hat sich sehr gelohnt, denn durch den sehr kalten Winter 1962/63 und den anschließenden Gipsstreik ergab sich in der Fertigstellung des Hochhauses eine nicht voraussehbare Verzögerung von sieben Monaten.

nung einen abschließbaren Wandkasten. Ein Problem für sich bildete die Unterbringung der 45 Mieterkeller, für die räumlich im Hochhaus zwei Kellergeschosse benötigt worden wären, wovon das tiefere im Grundwasser. Dieser Einbau hätte ungeheure Mehrkosten verursacht. Das Problem wurde dann durch Unterkellerung des Garagetraktes gelöst. Ebenfalls wegen des Grundwassers wurde auf die Erstellung einer unterirdischen Garage verzichtet.

#### 3. Raumprogramm und Mietzinse

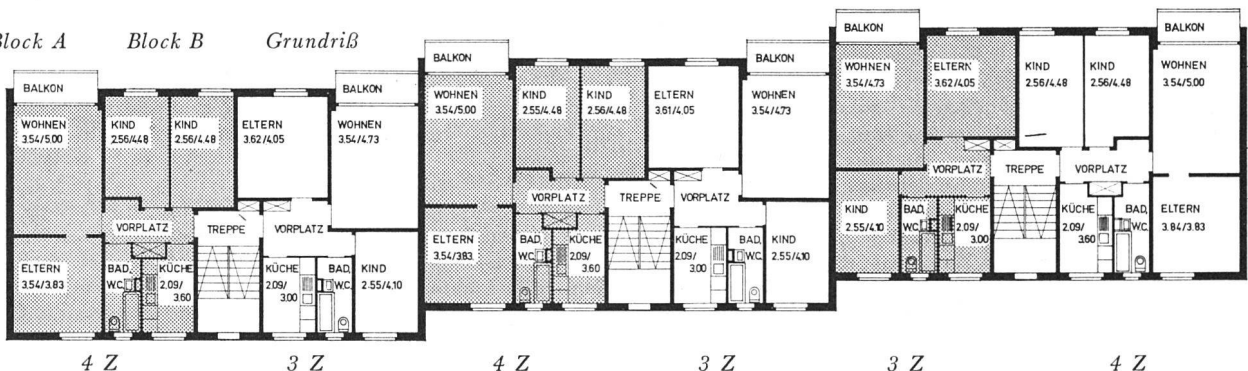
Die Siedlung enthält folgende Wohnungstypen:

- Block A (sozialer Wohnungsbau)  
9 Dreizimmerwohnungen Part. 200 Fr., 1. u. 2. Stock 205 Fr.  
9 Vierzimmerwohnungen Part. 220 Fr., 1. u. 2. Stock 225 Fr.
- Block B (sozialer Wohnungsbau)  
Wohnungszahl und Mietzinse wie Block A.
- Block C (allgemeiner Wohnungsbau)  
12 Vierzimmerwohnungen Part. 250 Fr., 1. u. 2. Stock 255 Fr.

#### 5. Mietzinse Garagen und Ladentrakt

- Autogaragen: 10 Boxen zu je 55 Franken monatlich.
- Autostandplätze: 50 Standplätze zu je 10 Franken monatlich.
- Rollergaragen: Mopedstandplätze 4 Franken monatlich; Rollerstandplätze 6 Franken monatlich.
- Ladentrakt: Ein Lebensmittelladen, kombiniert mit Metzgerei sowie Untergeschoß mit Kühlräumen und Warenlift, 28 000 Franken jährlich.

Block A Block B Grundriß



## 6. Baukosten und deren Finanzierung gemäß Kostenvoranschlag

	Sozial Blöcke A und B Laden*	Allgemein Hochhaus und Block C, Garagen*	Zinssätze %
Kantonalbank	1 460 000 **	2 145 000 **	3 ¾ ***
Kanton Zürich	—	395 300	1
Stadt Zürich	653 000 **	556 000 **	3 ¾ ***
Eigene Mittel (Anteilscheinkapital)	136 120 **	189 870 **	3 ½
Luftschutzbsubventionen	10 500	14 500	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>2 259 620</b>	<b>3 300 670</b>	
Jährliche Belastung bzw. Solleinnahmen	127 760	177 990	
Verbilligung durch Kapitalzinszuschüsse	23 680	13 290	
Mietzinseinnahmen max.	104 080	164 700	

\* Laden und Garagen sind natürlich nicht subventionsberechtigt, figurieren aber im Gesamtfinanzierungsplan der neuen Siedlung.

\*\* Zuzug der Kostenüberschreitung werden diese Summen im Zuge einer Nachfinanzierung anteilmäßig heraufgesetzt werden müssen.

\*\*\* Infolge der Hypothekarzinserrhöhung werden sich diese Ansätze auf 4 Prozent erhöhen.

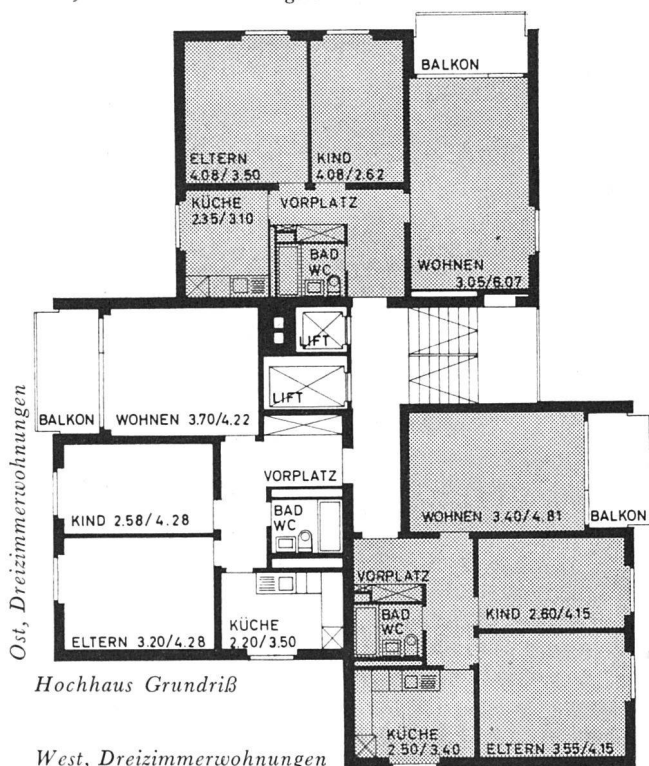
## 7. Kubikmeterpreise

	Gemäß Kostenvoranschlag (August 1961) Fr.	Gemäß prov. Bauabrechnung (Herbst 1964) Fr.
Block A	126.80	117.30
Block B	125.50	114.85
Block C	112.95	128.65
Hochhaus	141.40	170.90
Garagen	100.50	100.50
Laden	109.35	129.85

## 8. Anteilscheinkapital

Die Eigenfinanzierung von 6 Prozent der Anlagekosten beziehungsweise das von den Mietern aufzubringende Anteilscheinkapital wurde wie folgt aufgeteilt:

Süd, Dreizimmerwohnungen



Hochhaus Westansicht

Ladengebäude Konsumverein	Fr. 60 000
Hochhaus (allgemein)	
24 Dreizimmerwohng. Part. bis 7. St. zu Fr. 2500	Fr. 60 000
21 Dreizimmerwohng. 8. bis 15. Stock zu Fr. 3000	Fr. 63 000
Wohnblöcke A und B (sozial)	
18 Dreizimmerwohnungen zu Fr. 2000	Fr. 36 000
18 Vierzimmerwohnungen zu Fr. 2500	Fr. 45 000
Wohnblock C (allgemein)	
12 Vierzimmerwohnungen zu Fr. 3000	Fr. 36 000
93 Wohnungen und ein Laden,	
total Anteilscheinkapital	Fr. 300 000
Anteilscheinkapital	
Übernahme durch Stadt (10 Prozent)	Fr. 33 000
<b>Total Anteilscheinkapital</b>	<b>Fr. 333 000</b>

Aus Gründen der Einfachheit wurde danach getrachtet, das Anteilscheinkapital nur in runde und übersichtliche Summen aufzuteilen. Wir hatten übrigens anfänglich Bedenken, die Mieter mit so verhältnismäßig hohen Summen zu belasten. Zu unserer Überraschung haben jedoch nur 10 der 93 Mieter von der ratenweisen Abzahlung des Anteilscheinkapitals Gebrauch gemacht, während die anderen 83 bei Abschluß des Mietvertrages ihr Kapital voll einbezahlt.

## 9. Bauliche Vorschriften des Luftschutzes und der Feuerpolizei

Die Vorschriften des Luftschutzes und der Feuerpolizei für Wohnblöcke setzen wir als bekannt voraus. Weniger bekannt und teilweise ganz neu sind die Vorschriften für Hochhäuser, die in der Hauptsache wie folgt lauten:

### a) Luftschutzvorschriften

Einbau von Luftfiltrierapparaten in den Luftschutzkellern,

letztere mit den üblichen Betonabschlußtüren sowie ausbetonierte Ausstieglöcher. Erstellung einer Fluchtröhre aus dem Luftschuttkeller ins Freie, Länge entsprechend zwei Drittel der Höhe des Hochhauses. (Dieser «Fuchsgang» soll es den Insassen eines Luftschuttkellers ermöglichen, diesen auch dann zu verlassen, wenn sämtliche anderen Ausgänge im Hause selbst mit Trümmerschutt zugedeckt sind.) *Die Luftschutteinbauten werden von Bund, Kanton und Stadt mit je 10 Prozent, also total 30 Prozent, subventioniert.*

#### b) Feuerpolizeiliche Vorschriften

Innerhalb der Fassade ist vom Erdgeschoß bis zum obersten Stock eine Feuerwehrwasserleitung einzubauen, die innert weniger Minuten dem nächstgelegenen Straßenhydranten angeschlossen werden kann. In jedem zweiten Stock des Treppenhauses sind Schlauchanschlußstutzen zu montieren. Im obersten Stock ist ein Rauchabzugfenster so zu montieren, daß es vom Parterre aus bedient werden kann. Der Unterbau der Hochhausumgebung ist radial so zu verstärken, daß er dem Lenkradeinschlag der Feuerwehrautos entspricht. Damit soll das Einsinken der schweren Fahrzeuge beim Ausfahren der Leitern vermieden werden. Die Korridortüren aller Wohnungen sowie die Rolladenkasten sind aus feuerhemmendem Material herzustellen. Die Heizung darf nur vom Freien her zugänglich sein, so daß jede Türverbindung zu Kellern und Abstellräumen fehlt. Damit soll ein Brand in der Heizung vorweg isoliert werden.

#### 10. Heizung und Warmwasseraufbereitung

Die Heizung für die ganze Siedlung befindet sich im Untergeschoß des Hochhauses. Sie besteht aus zwei Kesselanlagen, die für die Heizung einzeln oder kombiniert arbeiten. Jeder Wohnblock enthält eine Unterstation mit automatischer

Sigmasteuerung und einer Umwälzpumpe. Im Hochhaus werden je eine Südwest- und eine Nordostgruppe durch separate Steuerungen individuell erfaßt. Die Warmwasseraufbereitung ist in eine Niederdruckzone (Wohnblöcke, Laden und Hochhaus, Parterre bis 7. Stock) und eine Hochdruckzone (Hochhaus, 8. bis 15. Stock) aufgeteilt.

#### 11. Liftanlagen im Hochhaus

Gemäß behördlicher Vorschrift sind im Hochhaus je ein Personen- und Warenlift eingebaut. Um einen möglichst unfallfreien Betrieb zu gewährleisten, hat es sich als nötig erwiesen, mit der Erstellerfirma ein Serviceabonnement abzuschließen. Dieses kostet jährlich 2500 Franken und schließt die Wartung der gesamten Liftanlage in sich ein. Die Aufbietung des Liftstörungsdienstes sowie der Ersatz von Bestandteilen werden separat verrechnet. An Stromkosten sind uns vom EWZ pro Betriebsjahr 750 Franken errechnet worden. Der Liftbetrieb eines Hochhauses ist also eine ziemlich teure Angelegenheit. Wir werden jährlich etwa 4000 Franken total für den Liftunterhalt budgetieren müssen, was annähernd 3 Prozent der gesamten Mietzinseinnahmen des Hochhauses entspricht.

#### 12. Schlußwort

Die Erstellung einer Siedlung für fast 6 Millionen Franken stellt ein Gemeinschaftswerk dar, das nur mit Hilfe und restlosem Einsatz aller Beteiligten zustande kommen kann. Die Verwaltung der Baugenossenschaft Schönau fühlt sich daher verpflichtet, jetzt, da das Werk fertig dasteht, den Behörden von Stadt und Kanton, den Architekten O. Bitterli und E. Rütli, der Zürcher Kantonalbank sowie allen Firmen, die sich um den Aufbau der Siedlung in irgendeiner Weise verdient gemacht haben, herzlich zu danken. *R. Borer*



**SNOW-BABY: Private, Hotels, Industrie, Garagen, Spitäler, Skilifte**  
**SNOW-BABY: Hallenvorplätze, Zufahrtsstrassen, Terrassen, Parkplätze**  
**SNOW-BABY: wirtschaftlich, robust, leicht transportierbar, wendig, schnell,**  
**kinderleicht in der Bedienung**  
**SNOW-BABY: Räumbreite 58 cm, Räumhöhe 48 cm, räumt bis 60 t/Std.**  
**SNOW-BABY: Aktiengesellschaft ROLBA, Postfach 8039 Zürich, 051 25 6750**