

Bauprojekte der Gewobag

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **40 (1965)**

Heft 8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103616>

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.

Bauprojekte der Gewobag

1. Uster

Die drittgrößte Stadt des Kantons Zürich erlebt eine starke bauliche Entwicklung. Auf allen Seiten stoßen die Neubauten gegen die angrenzenden Dörfer. Neuerdings ziehen sich die Bauten auch wieder Richtung Nossikon, wobei die hinter dem Schloß Uster durchführende Burgstraße die Leitlinie bildet. Gegenwärtig sind dort drei größere Überbauungen im Gange, und seitens der Gemeinde werden Straßen und Kanalisationsnetze neu erstellt.

In diesem ruhigen, sonnigen und doch nicht abgelegenen Gebiet baut die Gewobag im Werkvertrag mit einem Generalunternehmer 71 Ein- bis Viereinhalbzimmerwohnungen. Das Projekt stammt von Architekt Heini Schneider, Uster, und besteht aus vier Wohnblöcken, einer unterirdischen Garage, Kinderspielflächen, Autoabstellplätzen, Werkstätten und einigen Lagerräumen. Nach längeren Verhandlungen mit der Gemeinde Uster und dem Kanton Zürich wurden 15 Kleinwohnungen als Alterswohnungen ausgeschieden, die im Rahmen der laufenden Aktion verbilligt werden. Alle übrigen Wohnungen werden im freien Wohnungsbau erstellt. Der Ausbau entspricht dem heute üblichen Standard, wobei auch für Waschautomaten Gas vorgesehen ist. Generalunternehmer ist die Firma J. Fries, Winterthur.

Bei einem Kubikmeterpreis von etwa 163 Franken und einem Landanteil von rund 50 Franken je Quadratmeter ergibt sich ein Werkpreis von 5 264 000 Franken. Die vorläufigen Mietzinse bewegen sich zwischen 185 Franken bei Einzimmerwohnungen und 405 Franken für Viereinhalbzimmerwohnungen. Demgegenüber sollen die Mietzinse für Alterswohnungen folgende Beträge nicht übersteigen: ein Zimmer 120 Franken, zweieinhalb Zimmer 200 Franken.

Die Finanzierung, die nur mit viel gutem Willen und Verständnis seitens der Geldgeber geregelt werden konnte, zeigt folgende Aufteilung:

I. Hypothek GZB/SMUV	Fr. 3 200 000.—
Darlehen Stadt Zürich	Fr. 1 000 000.—*
Darlehen Alterswohnungen	Fr. 372 000.—
Anteilscheine und übrige eigene Mittel	Fr. 692 000.—

* Wegen der auswärtigen Lage muß von diesem Betrag die Hälfte durch einen anderen Geldgeber abgelöst werden. Hierzu ist noch eine besondere Dankespflicht zu erfüllen: Hätte sich nicht die Stadt Zürich beziehungsweise das Finanzamt unter Stadtrat Adolf Maurer entgegenkommender- und ausnahmsweise an der Nachgangsfinanzierung beteiligt, so wäre eine Verwirklichung bei dem heutigen Geldengpaß kaum möglich gewesen.

Mit dem Bau ist vor einem Vierteljahr begonnen worden, so daß der Bezug der Wohnungen am 1. April 1966 sollte erfolgen können.

Die beiden wichtigsten Fragen bei der Übernahme dieser Überbauung waren:

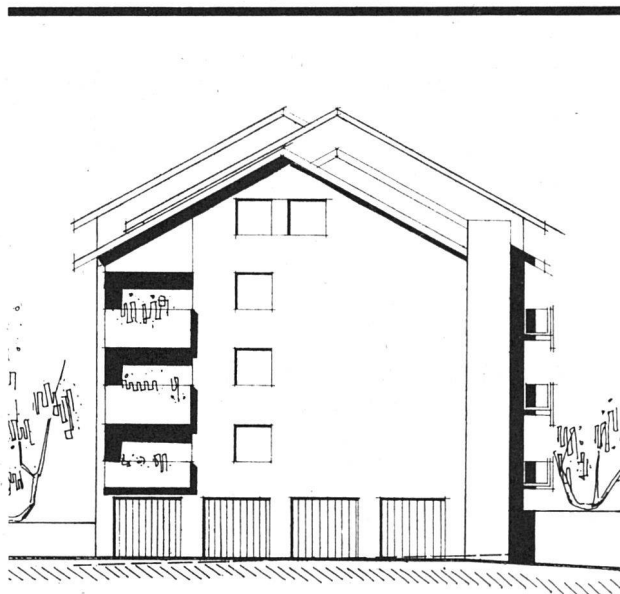
a) Freier Wohnungsbau?

Während allzu langer Jahre beschränkten sich die Genossenschaften darauf, Wohnungen nur mit öffentlicher Unterstützung zu bauen. Selbstverständlich mußte diese Aufgabe er-

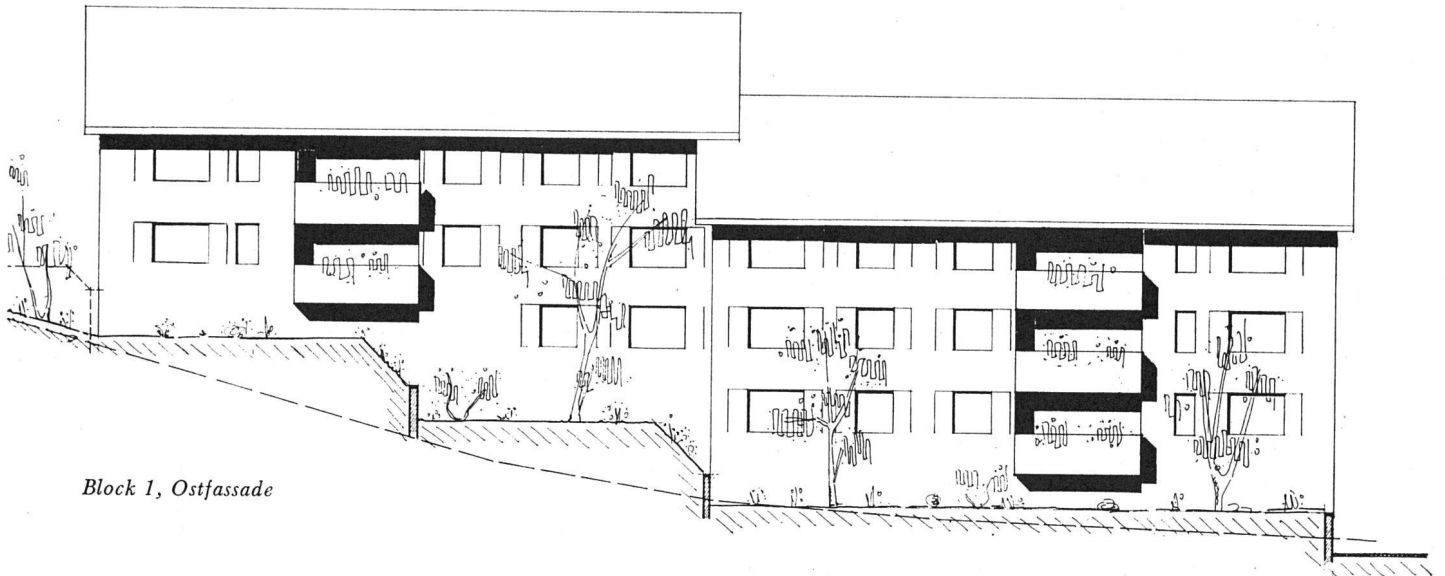
füllt werden, wie auch die neuen Aktionen nicht auf dem Papier stehen bleiben dürfen. Vorbedingung ist jedoch die Zusicherung der notwendigen Gemeindeleistung, und die Bereitschaft hierzu ist dort, wo noch Landreserven vorhanden sind, nämlich außerhalb der großen Zentren, nicht groß verbreitet. Vorwiegend die Landgemeinden üben hier eine nicht immer verständliche Zurückhaltung und verunmöglichen damit den sozialen und allgemeinen Wohnungsbau. Wenn trotzdem genossenschaftlicher Wohnungsbau noch betrieben werden soll, bleibt meistens nur der freie Wohnungsbau. Diese Situation hat sich auch in Uster ergeben, indem keine Mithilfe, ausgenommen für Alterswohnungen, zu erwarten war. So stellte sich die entscheidende Frage: Baut die Genossenschaft nicht, dann baut ein anderer; übernehmen wir das Projekt, wird dieses der Spekulation entzogen, und die Mietzinse werden Kostenzinse und nicht Marktzinse sein. Zwei bedeutsame Vorteile.

b) Generalunternehmer?

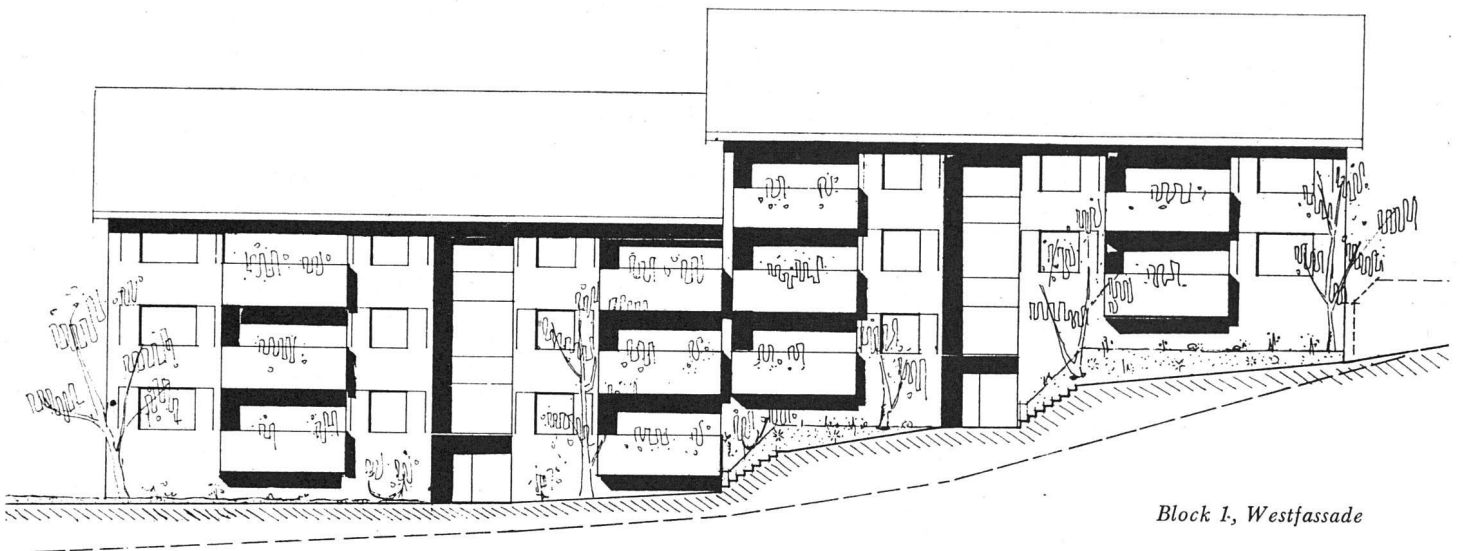
Die guten Erfahrungen bei der letzten großen Überbauung im Werkvertrag (Höngg mit 240 Wohnungen) bewogen uns, auf die Prüfung des Projektes einzutreten, obschon nur eine Vergebung im Generalauftrag möglich war. Diese moderne Vertragsart hat ihre besonderen Vorteile; Voraussetzung jedoch ist unter anderem – und das bestätigt sich auch hier – eine einläßliche Bearbeitung des Projektes (Allgemein- und Detailpläne, Baubeschrieb, Fabrikate, technische Systeme, zum Beispiel bei Heizung usw.), was übrigens auch bei direkter Vergebung notwendig ist, und eine gute Kontrolle der Bauausführung durch einen hierzu besonders beauftragten Baukontrollleur.



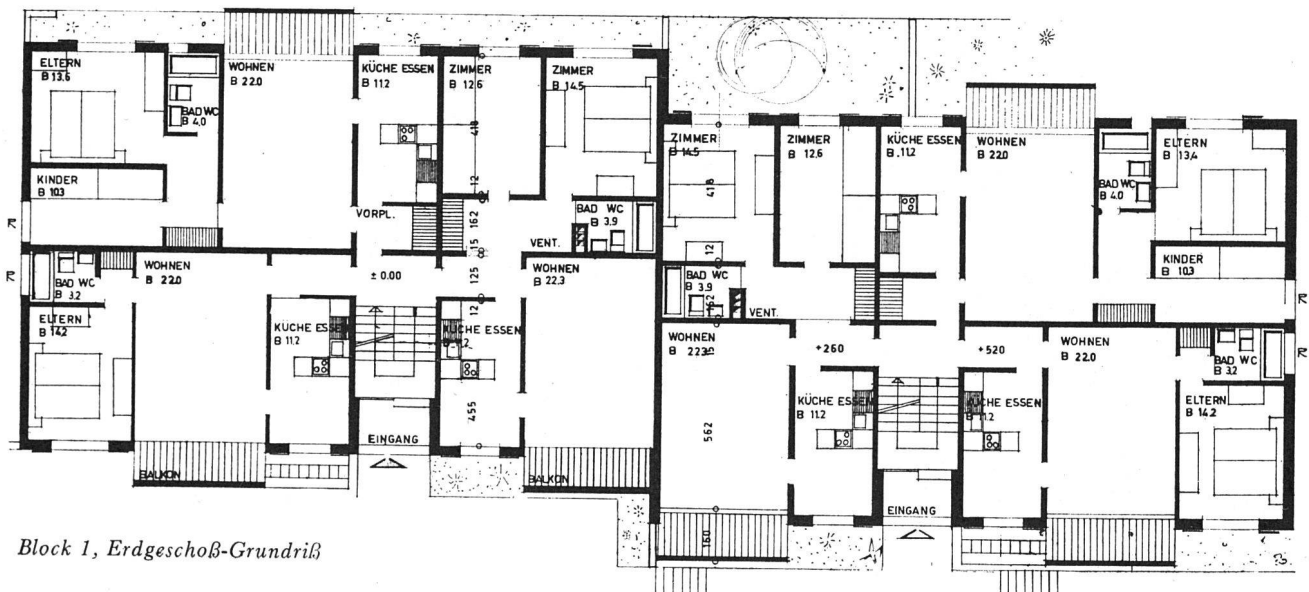
Block 2, Westfassade



Block 1, Ostfassade



Block 1, Westfassade



Block 1, Erdgeschoß-Grundriß

2. Urdorf II

Gegen Ende des vergangenen Jahres ergab sich die Möglichkeit, wegen Verzichtes des bisherigen Bauherrn auf dem an unser erstes Projekt mit 76 Wohnungen (siehe «das Wohnen», Nr. 2, 1964) unmittelbar anschließenden Gelände einen Teil der dort geplanten und bereits bewilligten Überbauung zu übernehmen. Es handelt sich um zwei Blöcke mit zusammen 40 Ein- bis Dreieinhalbzimmerwohnungen, unterirdischer Garage, Park- und Kinderspielflächen. Architekt ist J. Beeler, Zürich. Der Kostenvoranschlag rechnet mit 3 175 740 Franken Anlagekosten (Landanteil 794 875 Franken = 125 Franken je Quadratmeter) bei einem Kubikmeterpreis von 175 Franken.

Obschon mit den beiden anderen Bauvorhaben, insbesondere hinsichtlich der Finanzierung, eine ziemlich hohe Belastung bestand, reizte uns die zusätzliche Übernahme dieses gefälligen Projektes, vor allem weil alle erforderlichen Abklärungen und Bewilligungen vorlagen. Sodann paßte es in den Rahmen der von der Gemeinde Urdorf in diesem Gebiet veranlaßten Gesamtkonzeption. Der Genossenschaftsvorstand gab sich einen mutigen Schupf und beschloß Zustimmung, sofern die Finanzierung gelöst werden könnte.

Nach längeren Verhandlungen erhielten wir hierzu nachstehende Zusagen, wobei vor allem das Entgegenkommen der Genossenschaftlichen Zentralbank, der SUVA und wiederum der Stadt Zürich eine Regelung möglich werden ließ. Vordem hatten über 15 schriftlich angefragte Institutionen abgelehnt. Gleichzeitig wurde mit den Behörden die soziale Einreihung geprüft und wie folgt vorgesehen:

Alterswohnungen: 8 Ein- und Eineinhalbzimmerwohnungen, 3 Zweizimmerwohnungen.

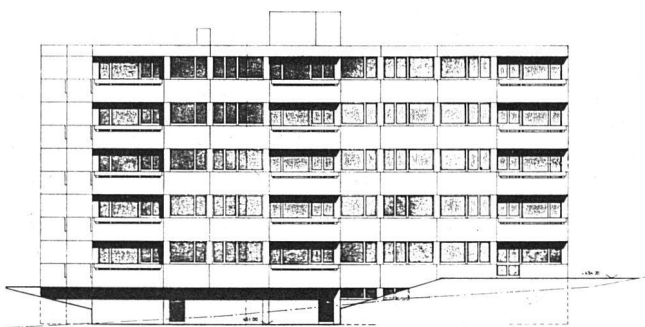
Allgemeiner Wohnungsbau: 8 Zweieinhalbzimmerwohnungen, 13 Dreizimmerwohnungen, 8 Dreieinhalbzimmerwohnungen.

Finanzierung:

	Fr.
I. Rang: GZB/ZKB	1 000 000.—
SUVA	1 000 000.—
II. Rang: Darlehen Alterswohnungen	233 000.—
Darlehen Stadt und Kanton allgemeiner Wohnungsbau	527 000.—
III. Rang: Stadt Zürich	190 000.—
Anteilscheine	190 000.—
Luftschutzbeitrag	35 740.—
	<hr/>
Total	3 175 740.—

Da sich die geringe Zahl von 40 Wohnungen nicht für eine weitere Aufteilung eignet, wird beim Projekt Urdorf I versucht werden, Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu erstellen. Ob dies allerdings im Rahmen der neuen Bundesaktion möglich sein wird, erscheint fraglich. Ebenso soll dort eine größere Quote im freien Wohnungsbau belassen werden. Die Bewältigung dieser Projekte, welche für 187 Wohnungen einen berechneten Anlagewert von zusammen 16,7 Millionen Franken ausmachen, dürfte noch einige Schwierigkeiten, auch finanzieller Natur, bringen. Wir hoffen, diese im Vertrauen auf das immer wieder durch Behörden, Banken und Institutionen bewiesene Verständnis und größtmögliche Entgegenkommen meistern zu können.

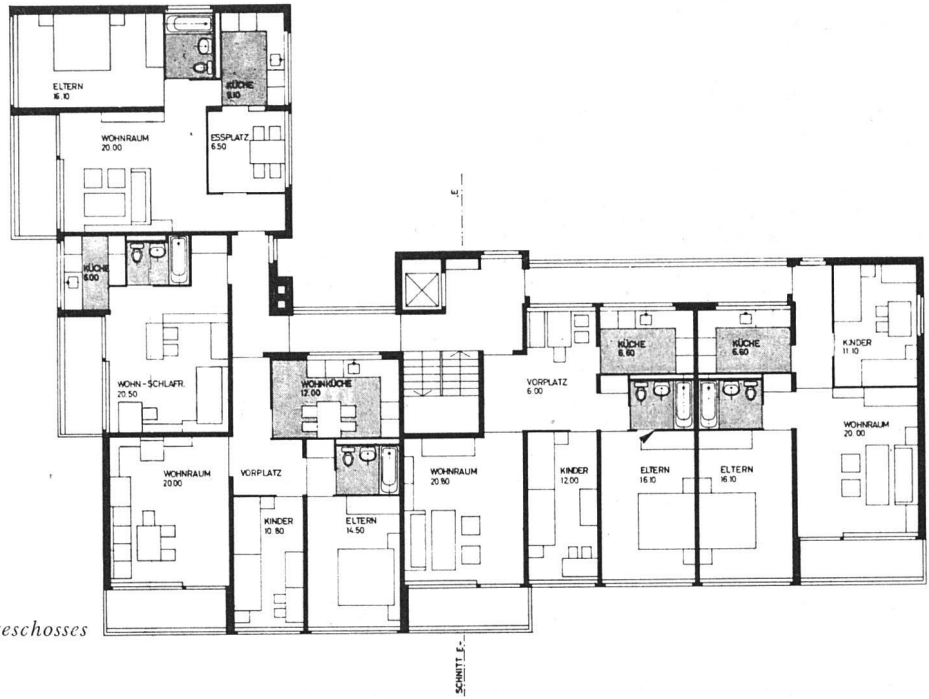
Nicht zu vergessen ist in diesem Zusammenhang die prächtige Entwicklung der vor fünf Jahren geschaffenen eigenen Darlehenskasse, die heute einen Bestand von einer Million Franken aufweist. So erfüllt sich – einerseits Genossenschaftler, andererseits öffentliche Hand und Banken – die solidarische Devise: Vereinte Kraft – Genossenschaft. Mü.



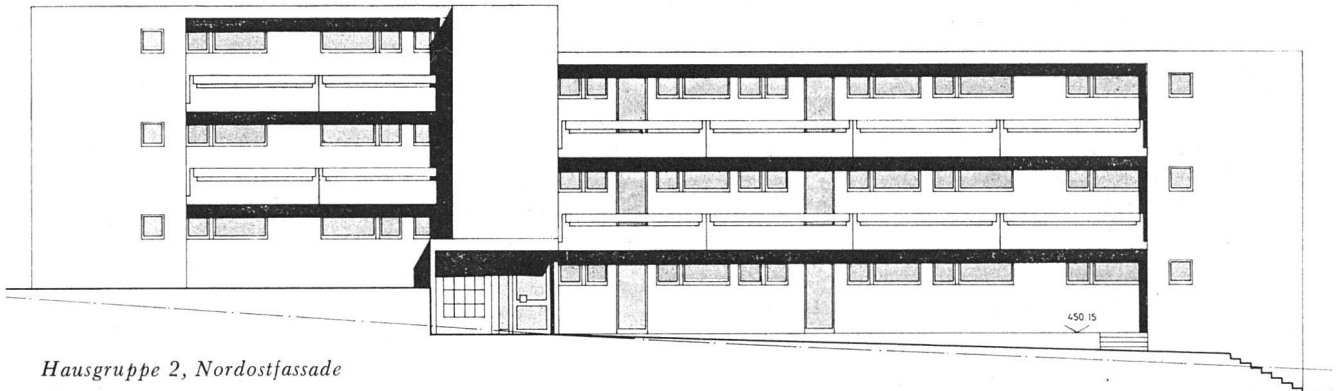
Punkthaus, Südfassade



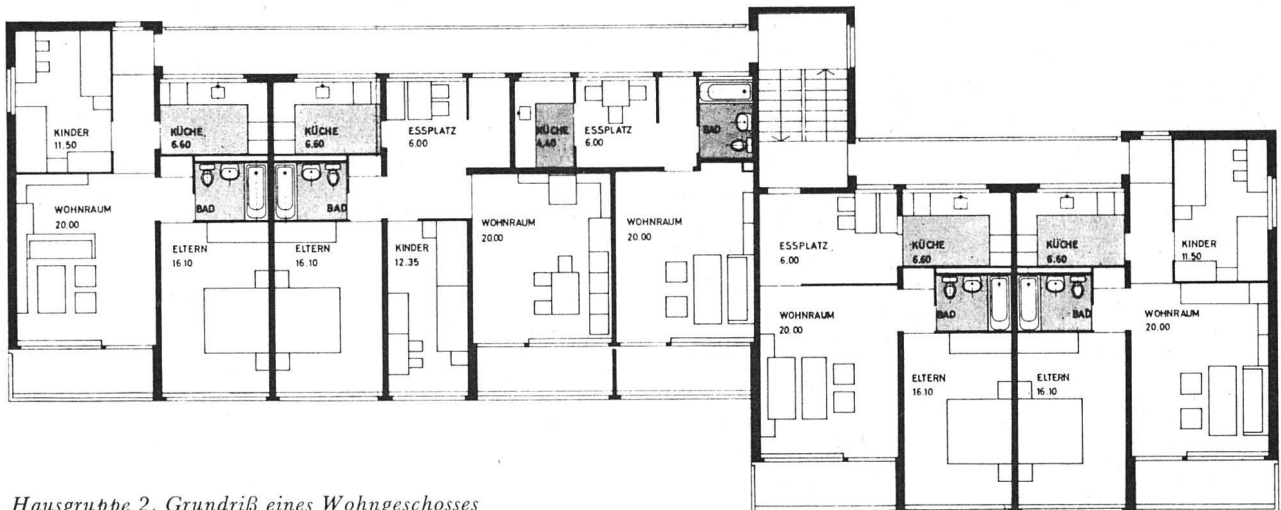
Punkthaus, Nordfassade



Punkthaus, Grundriß eines Wohngeschosses



Hausgruppe 2, Nordostfassade



Hausgruppe 2, Grundriß eines Wohngeschosses