

Rege Bautätigkeit der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, Zürich

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **41 (1966)**

Heft 1

PDF erstellt am: **17.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103651>

Nutzungsbedingungen

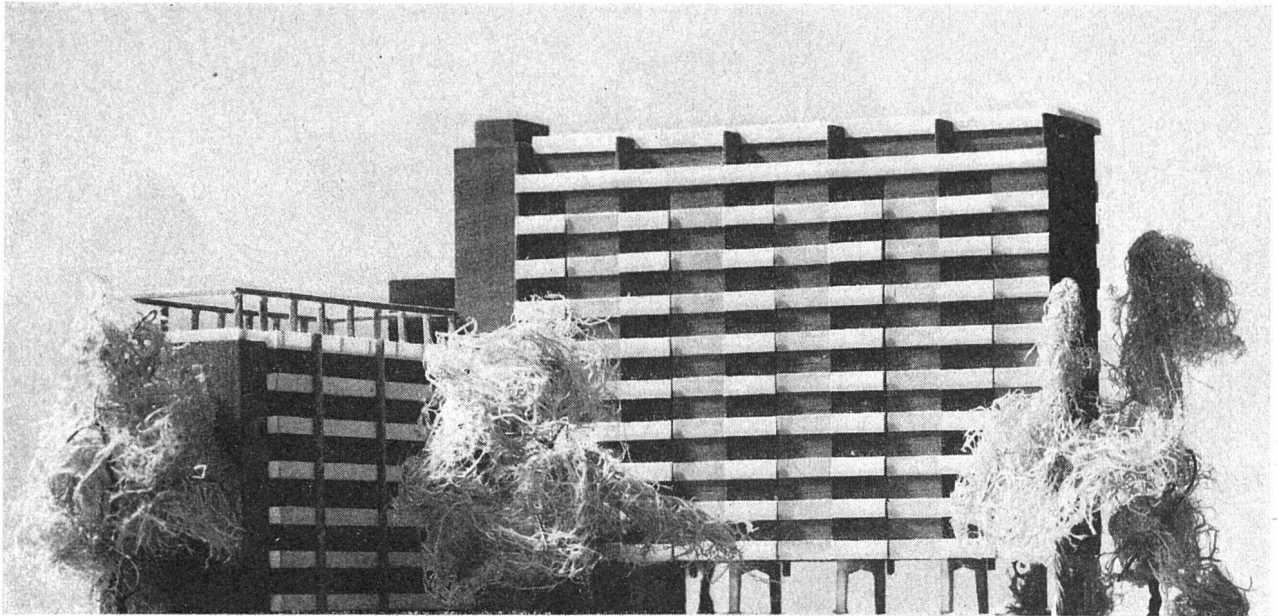
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



Rege Bautätigkeit der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, Zürich

An der Röntgenstraße in Zürich-Industrie reihen sich vier Wohnkolonien der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals. Vor allem wegen der zentralen Lage und der kurzen Verbindungswege zum Arbeitsplatz (Hauptbahnhof, Güterbahnhof, SBB-Werkstätten usw.) werden diese Wohnungen besonders vom aktiven Bahnpersonal geschätzt. Da diese Kolonien baulich, besonders aber in bezug auf Heizungs- und sanitäre Installationen, nicht mehr den heutigen Anforderungen genügten und in einer Kolonie (Viadukt) zudem das wertvolle Bauland nur schlecht ausgenützt war, beschloß der Vorstand, eine großzügige Modernisierung dieser Siedlungen durchzuführen.

Kolonie Viadukt

Im Straßendreieck Otto-, Heinrich- und Röntgenstraße standen auf dem 3120 m² messenden Grundstück fünf dreistöckige Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen. Drei Bauten waren freistehend und zwei zusammengebaut. Die Wohnungen hatten nur Ofenheizung. Die primitiven Bäder waren mit Holzbadeöfen ausgerüstet.

Es war naheliegend, daß zuerst versucht wurde, die Häuser auf die gesetzlich zulässige Höhe von fünf Stockwerken aufzustocken und die bestehenden Baulücken zu schließen. Diese Erweiterung stieß jedoch auf technische und baupolizeiliche Schwierigkeiten. Auch in finanzieller Hinsicht erwies sich ein solches Umbau- und Erweiterungsprojekt als untragbar. Es zeigte sich, daß hier nur mit einer Neuüberbauung eine maximale Ausnützung des Grundstückes erreicht werden konnte. Nur mit dem Abbruch der 30 Altwohnungen konnte Raum für die dreifache Anzahl von Neuwohnungen geschaffen werden.

Eine Überbauung nach der in dieser Zone gültigen Bauordnung mit fünfgeschossigen Bauten hätte eine maximale Wohn-geschoßfläche von 7593 m² ergeben. Eine solche Maximalüberbauung hätte aber in städtebaulicher Hinsicht – ganz besonders jedoch bezüglich Besonnung – nicht befriedigt.

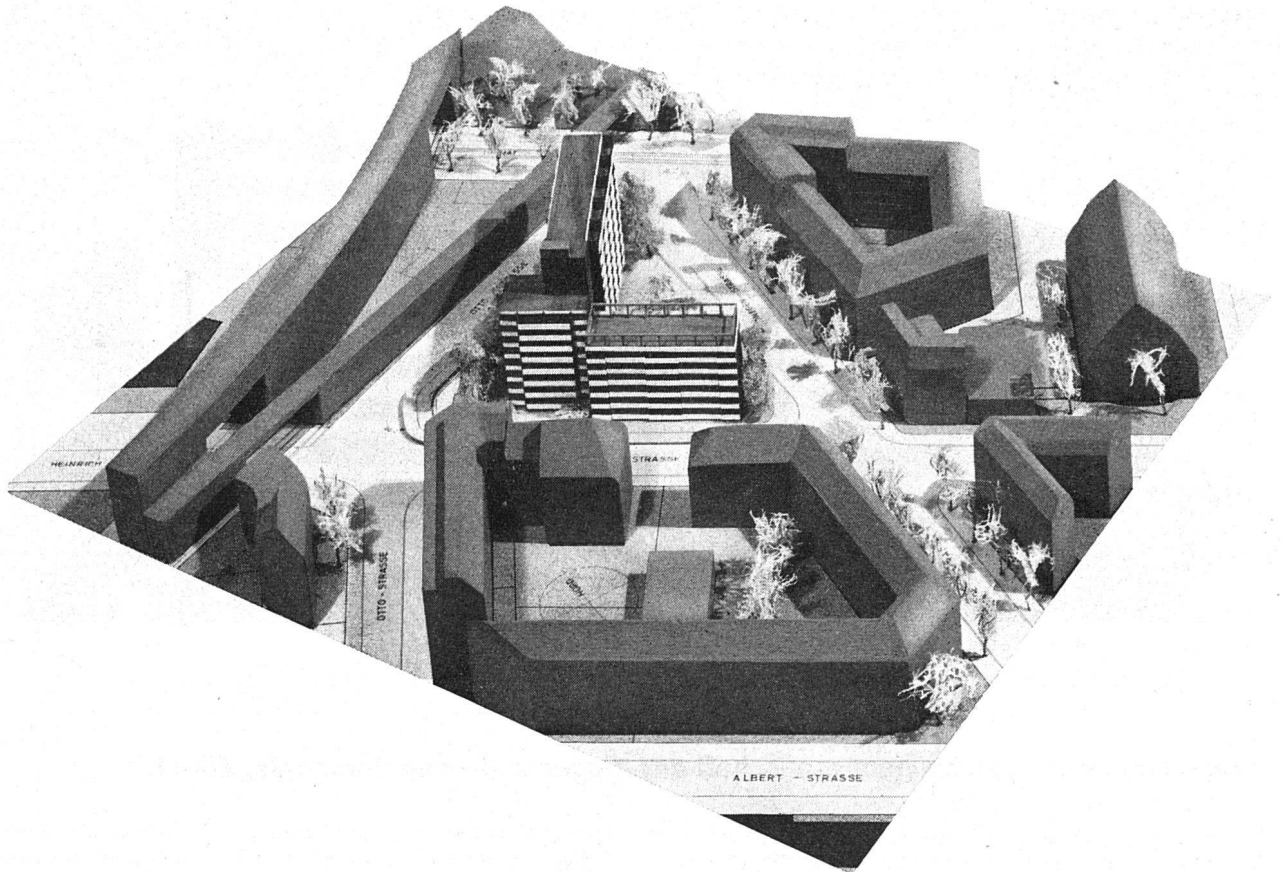
Im Einvernehmen mit allen zuständigen städtischen Ämtern wurde deshalb ein Projekt für ein Scheibenhochhaus mit gleicher Ausnützungsziffer ausgearbeitet. Dieses Hochhaus wurde

längs der Ottostraße, parallel zum Bahnviadukt der Linie Zürich–Rapperswil, projektiert und bestand aus drei aneinandergereihten, zehngeschossigen Bauten mit je 30 Wohnungen. Wie ein Blitz aus heiterem Himmel überraschte dann die plötzliche Nachricht des vordem mit dem Projekt einverstanden gewesenen Stadtplanungsamtes, daß die Baubewilligung nicht erteilt werden könne. Es war das Projekt einer städtischen Expreßstraße längs des Bahnviaduktes, welches die Verwirklichung unserer Pläne in dieser Form plötzlich scheitern ließ. Dies war eine große Enttäuschung angesichts der berechtigten Hoffnungen, die in dieses Bauvorhaben gesetzt werden durften, namentlich auch in Anbetracht der ihm gewidmeten großen Anstrengungen und der entstandenen erheblichen Kosten.

Die Genossenschaft ließ sich jedoch nicht entmutigen. Mit stadträtlicher Hilfe, wobei auch die großzügige und verständnisvolle Unterstützung des Stadtbaumeisters nicht unerwähnt bleiben darf, war es innert verhältnismäßig kurzer Zeit möglich, ein zweites Projekt unter Berücksichtigung der neu vorgeschriebenen Baubegrenzungslinie vorzulegen. Es ist das Verdienst des Projektverfassers, *Architekt Alfred Schenk*, dieses neue Werk innert kurzer und nützlicher Frist zustande gebracht zu haben.

Dieses zweite Projekt mit 90 Wohnungen sieht wesentlich anders aus als das erste. Es besteht aus drei Baukörpern und kommt um fast eine Million Franken teurer zu stehen als das erste. Dieser Fall illustriert auch, daß die an sich gewiß notwendige Stadtplanung, wie die Regional- und Landesplanung, nicht lauter Vorteile, sondern erhebliche Nachteile im Gefolge haben kann. Mit dem Vorwand oder der Notwendigkeit solcher Planungen lassen sich unter Umständen genossenschaftliche Wohnbauten zum Schaden wichtiger Siedlungsinteressen verhindern. Man denke nur an die Ortsplanung in gewissen Landgemeinden, wo die Tätigkeit von Baugenossenschaften nicht restlos willkommen ist.

Das neue Projekt befindet sich, nachdem es den regierungsrätlichen Segen erhalten hat, bereits im Bau. Der Abbruch der fünf alten Häuser hat Ende Mai 1965 begonnen und dauerte bis Anfang August 1965. Während das erste, nicht realisierbare Projekt, wie bereits erwähnt, aus einem einzigen



Übersicht aus der Vogelschau: Im Vordergrund die bestehende Kolonie J3. Im Zentrum das besprochene Neubauprojekt Viadukt. Im Hintergrund links die Bahnviadukte nach Zürich-Letten und -Wipkingen.

Baublock, einem Scheibenhochhaus, bestanden hätte, handelt es sich beim neuen, jetzt im Bau befindlichen Projekt um einen dreiteiligen Baukomplex im Laubengangtyp. Es sind dies: *Haus A* mit elf, *Haus B* mit acht und *Haus C* mit sechs Wohnstockwerken. *Block A* weist neben 45 Dreizimmer- und fünf Attika-Zweizimmerwohnungen ein geräumiges Kellergeschoß mit 40 obligatorischen Autogaragen auf. Im Erdgeschoß befindet sich eine offene Gartenhalle mit gedeckten Spielplätzen, sodann die verglaste Eingangshalle zum gemeinsamen Treppenhaus mit Milch- und Briefkastenanlage. *Block B* enthält außer acht Wohnungen zu drei und acht zu viereinhalb Zimmern ein erstes und ein zweites Kellergeschoß. Im oberen ist der Abstellraum für Kinderwagen, je ein Raum für Boiler und Heizungsumformer, einer für das Elektrizitätswerk und einer als Werkstätte. Im unteren befinden sich elf Mieterkeller. Von hier aus gehen auch die beiden Aufzüge, je einer für Personen und Waren. *Block C* hat außer je zwölf Wohnungen zu zwei und vier Zimmern zwei Kellergeschosse, wo sich die Mieterabteile und die Luftschutzräume befinden. Hier sind auch je neun Waschküchen und Trockenräume sowie ein Einstellraum für 90 Velos. Von hier aus führt schließlich auch die Zufahrtsrampe zum Gartenhof.

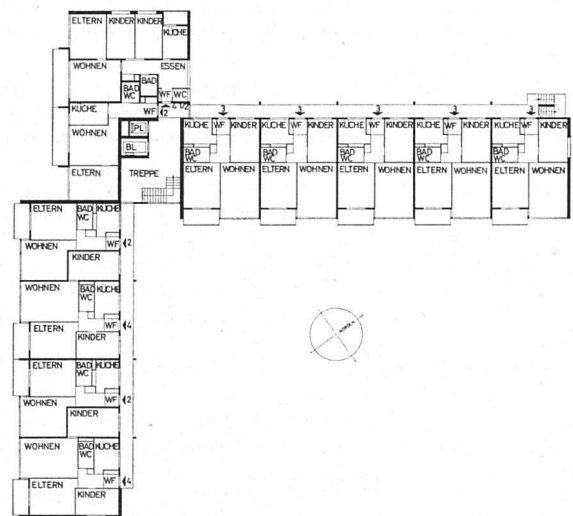
Auf dem gutbefundenen Baugrund werden alle Tragmauern und Deckenkonstruktionen aus armiertem Beton, die nichttragenden Fassaden aus vorfabrizierten, isolierten Betonelementen erstellt. Das Flachdach wird begehbare sein und das Treppenhaus aus Kunststein-Tritt und -Podestplatten bestehen.

Die Beheizung mit Radiatoren und die Warmwasserlieferung erfolgen von der neu zu schaffenden Großzentrale im Hof des roten Blockes (J2) aus. Da für einen Teil der 90 Neubauwohnungen um städtische Subventionen nachgesucht wurde, sind auf Verlangen der Behörden Küchen mit Gasbetrieb in Aussicht genommen. Kühlschränke und Wasch-

automaten werden mit Elektrizität betrieben. Für UKW und Drahtfernsehen ist allgemein das Drahtsystem der Rediffusion vorgesehen.

Alle Zimmer werden mit Rolläden und die Wohnzimmerbalkone mit Sonnenstoren versehen. Die Böden der Wohnzimmer werden mit Parkett, diejenigen der Schlafzimmer mit Linol und diejenigen von Küche und Bad/WC mit Kunststoffplatten belegt.

Sämtliche Wohnräume liegen gegen Südwesten oder Südosten und sind gut möblierbar. In den Elternschlafzimmern kann zusätzlich ein Kinderbett plaziert werden. Alle Kinderzimmer



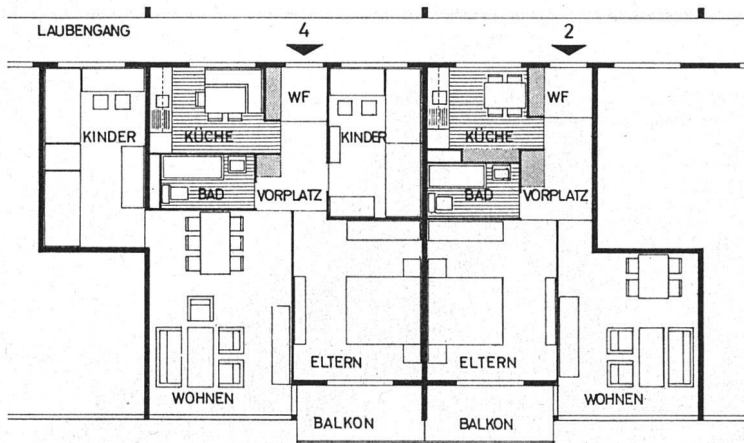
Normalgeschoß

Erdgeschoß



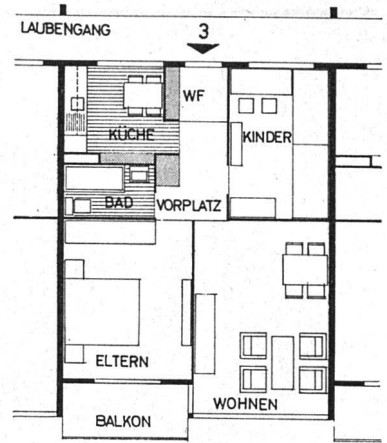
2. Kellergeschoß





4-ZIMMER-WOHNUNG

2-ZIMMER-WOHNUNG



3-ZIMMER-WOHNUNG

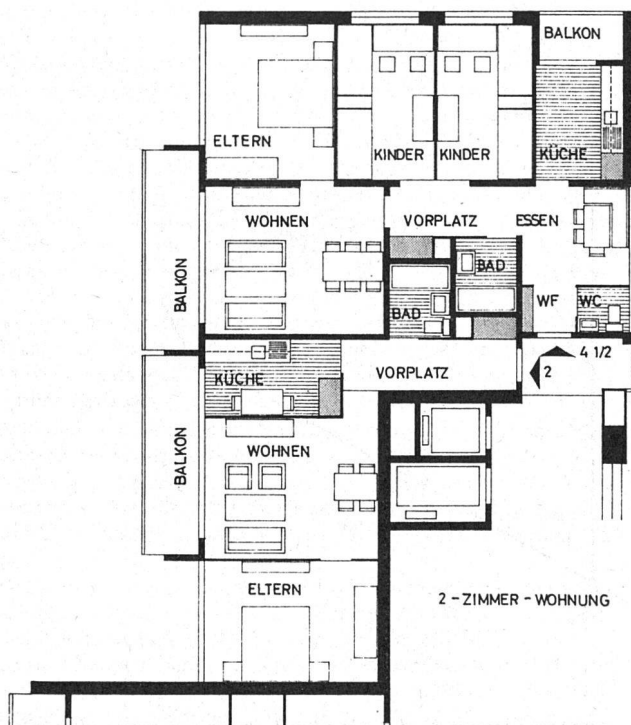
bieten genügend Platz für zwei Betten. In den Küchen läßt sich ein Eßtisch aufstellen. Das Einbaubad weist auch Lavabo und Toilettenschrank auf. Für genügend Schrankeinbauten wurde ebenfalls gesorgt.

Diese neuen Wohnungen sind in erster Linie für aktive Eisenbahner, namentlich für solche mit Früh-, Spät- und Nachtdienst, bestimmt, wozu sie sich dank der günstigen Lage nächst dem Hauptbahnhof Zürich ganz besonders eignen. Weil den SBB die Unterbringung und damit die Rekrutierung und Versetzung des Personals erhebliche Schwierigkeiten und Sorgen bereitet, haben sie die Finanzierung dieser Wohnungen übernommen. Dies ist im Zeichen der heutigen Verteuerung und Verknappung von Kapital auch vom genossenschaftlichen Standpunkt aus recht willkommen und wichtig. Die günstigen Bedingungen werden es ermöglichen, auch für die untersten Einkommensschichten einigermaßen tragbare Mietzinse festzusetzen, besonders wenn für diese noch kantonale und städtische Subventionen erhältlich sind. Damit und durch Verfolgung einer rationellen und sparsamen Bauweise dürften sich die hohen Baukosten bis zu einem gewissen

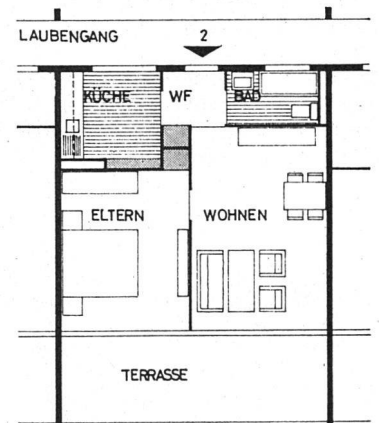
Grade überbrücken lassen. Aus diesen Gründen bedeuten diese 90 Wohnungen einen besonders wertvollen Beitrag zur Linderung der jetzigen Wohnungsnot.

Zwischen den SBB und der BEP wurde vorbehaltlich behördlicher Zustimmung folgende Finanzierung in Aussicht genommen:

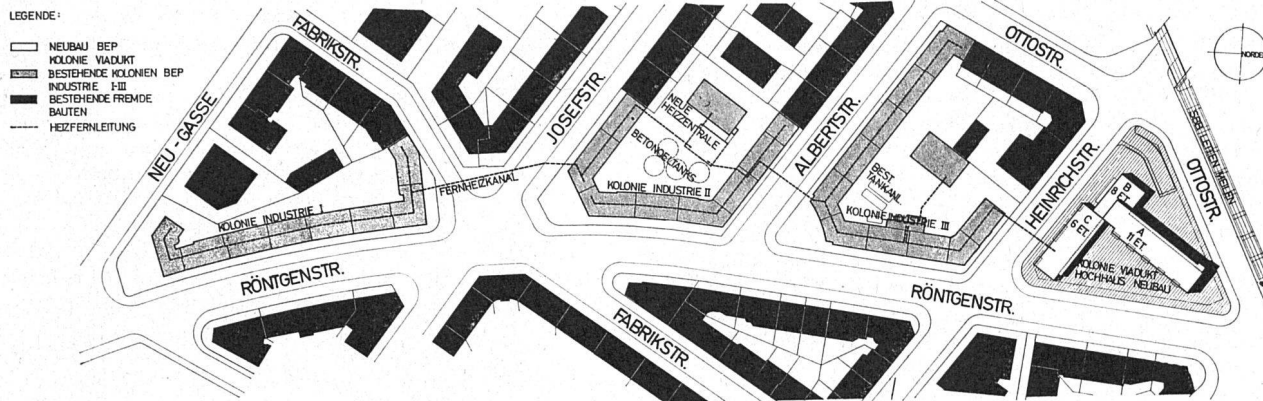
	Prozent	Fr.
1. Hypothek SBB	31,1	2 120 000.—
2. Hypothek SBB	43,5	2 970 000.—
3. Hypothek Kanton und Stadt Zürich sozialer Wohnungsbau:		
9 zu 2 Zimmern, 10 zu 3 Zimmern, 19 zu 4 Zimmern	6,7	456 000.—
allgemeiner Wohnungsbau:		
8 zu 2 Zimmern, 30 zu 3 Zimmern und 8 zu 4 Zimmern	12,0	814 000.—
Eigenkapital BEP	5,9	404 000.—
Luftschutzbeitrag	0,8	54 000.—
Bruttoanlagekosten	100,0	6 818 000.—



4 1/2-ZIMMER-WOHNUNG



ATTIKA-2-ZIMMER-WOHNUNG



Dieser Finanzplan fußt auf der Annahme, daß für 28 Wohnungen im sozialen und 46 Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau entsprechend unserer vor etwa Jahresfrist gemachten Eingabe kantonale und städtische Subventionen erhältlich seien. Angesichts der niederen Einkommensgrenzen, die mit der Teuerung nicht Schritt hielten, war eine abwägende Vorsicht, namentlich hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaues, sehr empfehlenswert. Nachdem aber die bezüglichen kantonalen Kredite vollständig erschöpft sein sollen, muß mit der Erledigung dieser Frage zugewartet werden, bis eine neue Vorlage des Regierungsrates vom Kantonsrat verabschiedet und vom Souverän gutgeheißen sein wird.

Wir beschränken uns deshalb darauf, einstweilen nur die mutmaßlichen Mietzinse des freitragenden Wohnungsbaues anzugeben. Vorbehaltlich eines günstigen Abschlusses der Bauabrechnung dürften sie pro Wohnung und Jahr (ohne Nebenkosten) betragen:

8 Wohnungen zu 2 Zimmern	Fr. 3200.—
5 Wohnungen zu 3 Zimmern	Fr. 3800.—
3 Wohnungen zu 4 Zimmern	Fr. 4400.—
40 unterirdische Garagen, pro Boxe	Fr. 840.— bis Fr. 900.—

Wie oben erwähnt, sollen alle hier nicht aufgeführten 74 Wohnungen dem sozialen (28) beziehungsweise dem allgemeinen (46) Wohnungsbau zugeteilt werden. In der Annahme, daß dies gelingt, werden sich die vorgenannten Ansätze, je nach der betreffenden Kategorie, mehr oder weniger erheblich reduzieren lassen.

Modernisierung der Kolonien J 1 bis 3

Neben diesem Neubau der Kolonie Viadukt sind wir mit einer größeren *Modernisierung* beschäftigt. Gleichzeitig werden zwei Kolonien von Altwohnungen, ebenfalls im Industriequartier Zürich 5, der alte Block (J 1) mit 80 Wohnungen, erbaut 1914/15, sowie der rote Block (J 2) mit 83 Wohnungen, erbaut 1919/20, mit Zentralheizung und Badzimmern, ferner auch mit neuen Küchen ausgerüstet. *Architekt Rud. Schoch* hat Planung und Vorbereitung innert kürzester Frist bewältigt. Dies ist um so höher zu bewerten, als diese Modernisierung ungewöhnliche Formen annimmt. Bei teilweise recht unterschiedlichen Bauverhältnissen müssen die Badzimmer unter Beschneidung anderer Räume, insbesondere

der meist überdimensionierten Küchen, eingebaut, teilweise hineingedrängt werden.

Die Kosten sind auf über 4,7 Millionen Franken veranschlagt. Hierin ist allerdings ein Betrag von rund Fr. 900 000.— inbegriffen für die im gleichen Zug zu erstellende unterirdische Fernheizzentrale. Diese ist nicht nur dazu bestimmt, die vorerwähnten 163 Wohnungen zu beheizen, sondern auch mit Warmwasser zu versorgen. Im gleichen Sinne werden ihr, wie bereits erwähnt, auch der Neubau Viadukt mit seinen 90 Wohnungen angeschlossen, darüber hinaus aber noch weitere 95 Wohnungen der dazwischen liegenden Kolonie Brauner Block (J 3). Dieser besitzt zwar bereits eine eigene Heizanlage. Für diesen Großbetrieb wäre sie aber zu klein und zu wenig leistungsfähig, auch wenn man viel Geld hineinstecken würde. Sie wird somit inskünftig nur noch eine Nebenrolle spielen. Die neue Heizzentrale bedient somit alle vier Kolonien im Industriequartier. Entsprechend den anzuschließenden 348 Wohnungen, zwei Kindergärten, einem Kolonielokal und einer Werkstatt werden die Heizkessel und die Betontankanlage bemessen. Letztere wird 520 000 Liter Heizöl fassen und mit den bereits vorhandenen 175 000 Litern der alten Anlage den Gesamtbedarf für eine Heizperiode zu decken vermögen.

Durch diese Modernisierung werden 163 Altwohnungen in einen Zustand gebracht, der den heutigen Ansprüchen weitgehend genügt. Diese Wohnungen können damit nicht mehr wie bisher nur als «Lückenbüßer» vermietet, sondern dürfen mit gutem Gewissen als vollwertig angeboten werden. Daß die jetzigen, sehr niederen Mietzinse angesichts der hohen Modernisierungskosten in der Regel mehr als verdoppelt werden müssen, läßt sich leider nicht vermeiden. Die rechtzeitig verständigten Mieter haben dafür sympathisches Verständnis gezeigt. Der Vorlage ist denn auch an der letzten Generalversammlung keine Opposition erwachsen.

Mögen die Bewohner dieser Häuser die mit diesem komplizierten Umbau verbundenen Unannehmlichkeiten gut überstehen. Sicher aber ist, daß sie dafür durch ein alsdann um so bequemer, zeitgemäßes Wohnen reichlich entschädigt werden. Möge es zudem gelingen, sowohl den Neubau wie den Umbau ohne Unfall und nachteilige Überraschungen zu einem glücklichen Ende zu führen.

Über zwei kleinere Projekte der BEP in Oerlikon und in Urdorf wird in einem späteren Zeitpunkt berichtet werden. Kz.

ANTHRAX KOHLENHANDELS-AG. ZÜRICH
Heizöl Kohlen
 LOWENSTRASSE 55 TELEPHON 239135