

# Die Alterssiedlung Entlisberg

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **42 (1967)**

Heft 11

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103764>

## **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.

## Die Alterssiedlung Entlisberg

Wie jede Baugenossenschaft, die auf ein Alter von einigen Dezennien zurückblicken kann, muss sich auch die Baugenossenschaft der Strassenbahner in Zürich mit den Problemen der Überalterung ihrer Mieter und der dadurch bedingten Unterbesetzung von Wohnungen befassen.

Vor 40 Jahren gegründet, bezogen damals vorwiegend jüngere Ehepaare die Wohnungen. Kinder kamen, wuchsen heran, gründeten einen eigenen Hausstand oder zogen in die Fremde. Die elterliche Wohnung leerte sich; oft schlug auch das Schicksal zu und rief den einen Ehegatten ab. Leider war das Verhältnis der Drei- und Vierzimmer- zu den Zweizimmerwohnungen von Anfang an falsch, so dass Umsiedlungen nur in beschränktem Masse möglich sind.

Darum beschloss der Genossenschaftsvorstand, auf dem Areal der seit 1930 bestehenden Wohnsiedlung Entlisberg in Zürich-Wollishofen eine eigene Alterssiedlung zu bauen. Es stand hier ein brachliegendes Stück Land zur Verfügung, das die Erstellung eines dreistöckigen Laubenganghauses mit 15 Einzimmerwohnungen gestattete. Von Anfang an war klar, dass Kleinwohnungen geschaffen werden mussten, die dem Mieter ein wirkliches Wohnen erlauben. So hat das Wohn-Schlafzimmer eine Länge von 5,0 Metern und eine Breite von 3,85 Metern. Die 18,20 Quadratmeter Bodenfläche gestatten die Möblierung mit einem Bett oder einer Couch, einem Kasten und einer Kommode; auch Sofa, Tisch und Stühle finden Platz, ohne dass deswegen der Raum überfüllt erscheint.

Um bei der grossen Tiefe des Raumes genügend Licht zu gewähren, wurde die Stirnseite als Fensterwand mit Balkontüre ausgebildet, der Balkon jedoch klein gehalten, um eine Beschattung zu vermeiden. Er bietet aber doch Platz, um die Sonne geniessen und einige Blumen züchten zu können. Selbstverständlich fehlt im Wohnraum der Anschluss für Radio und Fernsehen nicht, Doppelverglasung und Rolljalousien aus Leichtmetall entlasten die betagten Mieter vom Ein- und Aushängen der Vorfenster und Jalousieläden. Die Rückwand des Wohnzimmers ist zum Teil Wandkasten, weshalb für die Türen desselben, wie auch für die Zimmertüre ein Holz gewählt wurde, das gebeizt den wohnlichen Charakter des Raumes unterstreichen soll.

Die Küche erhält eine Therma-Kombination mit Zwei-Platten-Herd, Backofen, eingebautem 130-Liter-Kühlschrank, Chromstahlpültrog, geschlossenes Abteil für Kehrrichteimer und reichlich Platz für Geschirr, Pfannen und Esswaren. Neben der Kombination ist Platz für einen Tisch, so dass der Mieter nicht unbedingt das Essen im Wohn-Schlafzimmer einnehmen muss.

Das Badzimmer ist mit dem WC kombiniert. Es enthält Badewanne, die allerdings nur 1,40 Meter lang ist, einen grossen Waschtisch und darüber ein eingebautes Toilettenkästchen mit Spiegel.

Im Wohnraum betont ein warmer Kleinparkettboden die Wohnlichkeit, in Küche und Bad erleichtern hellgrüne Colovynilböden das Reinemachen.

Die Wohnung wird vom Laubengang aus, welcher zugleich einen zusätzlichen Küchenbalkon darstellt, über eine Treppe erreicht; damit kann vermieden werden, dass bei

starkem Unwetter oder Schneetreiben Wasser unter der Türe eindringt, zugleich liegen dadurch die Fenster der Küche und des Bades so hoch, dass die Mieter vor neugierigen Blicken geschützt sind. Zu jeder Wohnung gehört ein geräumiges Estrich- und ein Kellerabteil, und zum Waschen steht ein Unimatic-Waschautomat für 4 Kilo Trockenwäsche zur Verfügung.

Selbstverständlich sind alle Wohnungen der bestehenden zentralen Heizung und Warmwasserversorgung der Wohnkolonie angeschlossen mit Zapfstellen an Spültrog, Bad und Waschtisch.

### Baukosten-Berechnungen

2463 m <sup>3</sup> umbauter Raum	Fr.
à 200 Franken pro Kubikmeter	492 600.-
Anpassungsarbeiten am anzubauenden Gebäude	23 900.-
Umgebungsarbeiten	18 500.-
Bauzinsen und Gebühren etwa 3 Prozent	15 000.-
	<hr/>
	550 000.-

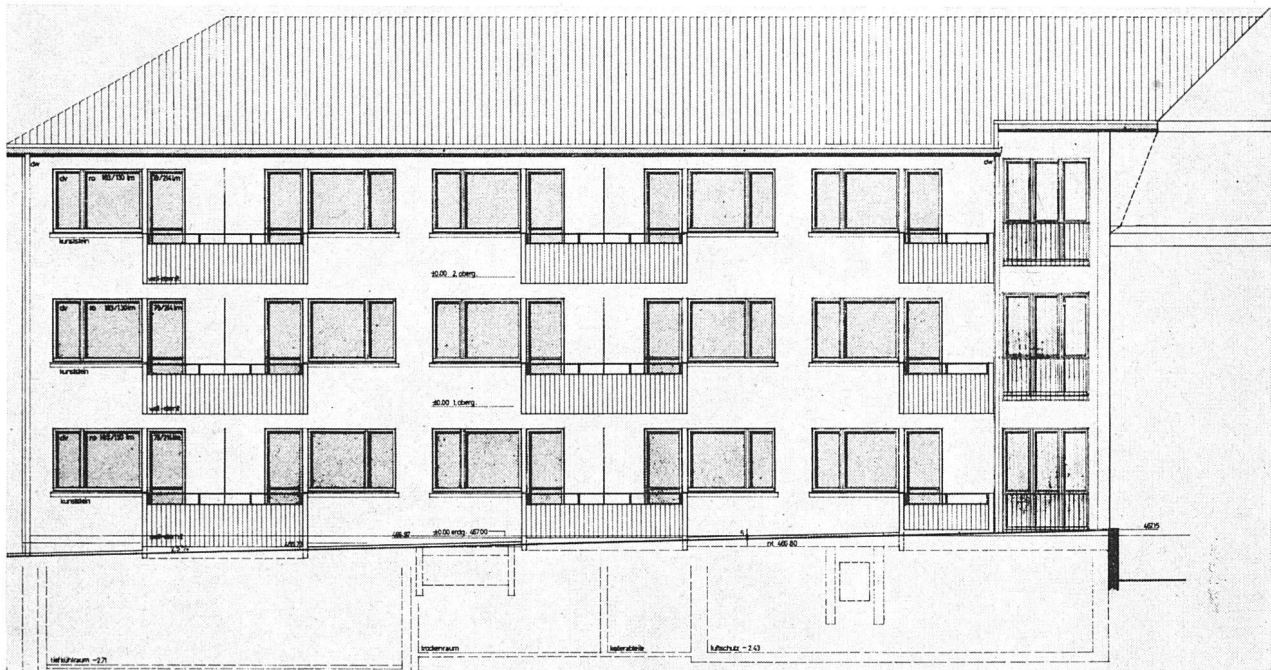
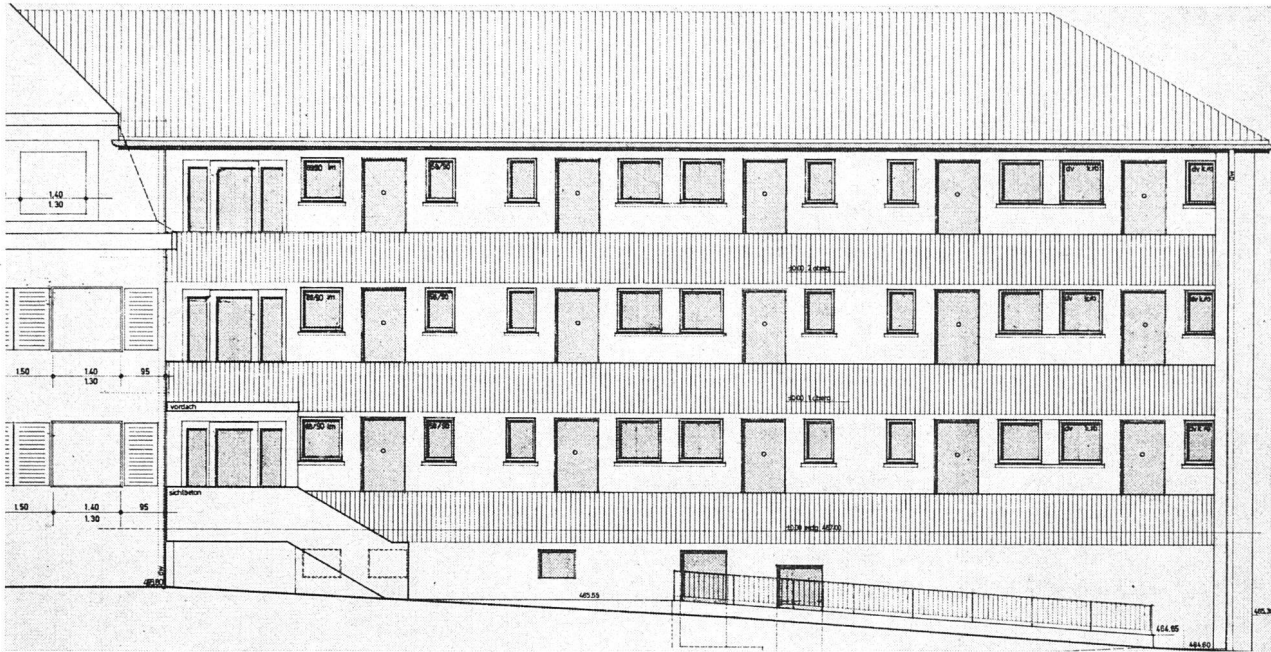
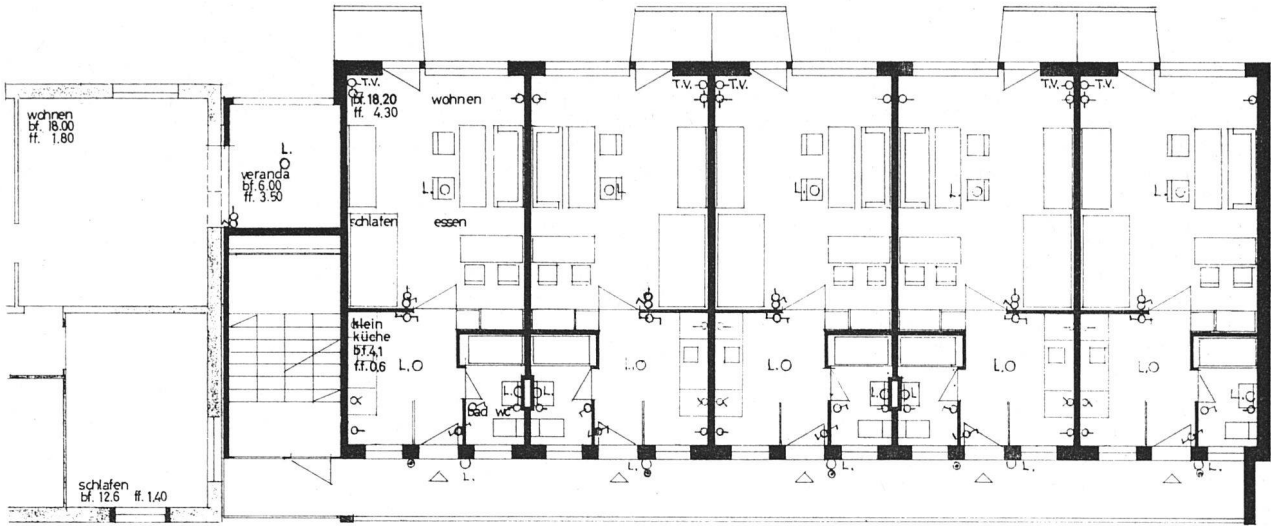
Landkosten wurden keine angerechnet, da das Areal bis anhin keinerlei Nutzen abwarf und die Mietzinse möglichst niedrig gehalten sein sollen. Um das zur Verfügung stehende Land möglichst auszunützen, wurde die Alterssiedlung an einen bestehenden Wohnblock mit 12 Dreizimmerwohnungen angebaut, wobei das Treppenhaus des Neubaus den Verbindungstrakt bildet. Hinter demselben wurde aber ein Raum von rund 2,5 m im Quadrat frei, der – als Veranda ausgebaut – zu der bestehenden älteren Dreizimmerwohnung geschlagen wurde. Ein über die ganze Zimmerbreite gehender französischer Balkon gibt dem Raum Licht und Sonne, womit er zu einem beliebten Aufenthaltsraum gestaltet wird.

Bei 550 000 Franken Anlagekosten für den Haustrakt musste bei einer Bruttorendite von 6,25 Prozent mit einem durchschnittlichen Mietzins von 185 Franken ohne Heizung und Warmwasser gerechnet werden. Zieht man dazu in Betracht, dass eine Dreizimmer-Altwohnung heute, trotz Aufschlägen bis zu 33 Prozent, im Mittel nur 165 Franken kostet, so liegt es auf der Hand, dass ohne eine Verbilligung für diese Einzimmerwohnungen keine Interessenten aus der Genossenschaft gefunden würden. Es geht aber darum, die unterbesetzten Altwohnungen freizubekommen, damit darin wieder Familien mit Kindern untergebracht werden können.

Die grosse Grundfläche von rund 160 m<sup>2</sup>, die für Keller-, Trockenräume und Waschküche nicht voll benötigt wird, erlaubt den Einbau einer *Tiefkühlanlage* mit einem Nutzinhalt von 600 m<sup>3</sup>. Die Erstellungskosten dieser Tiefkühlanlage wurden mit 65 000 Franken veranschlagt. Bei einer Vermietung von 600 Fächern zu 100 Litern Inhalt zu 40 Franken pro Jahr ergibt sich eine Einnahme von 24 000 Franken, wovon rund 10 000 Franken für Betriebskosten inklusive Amortisation in Abzug gelangen. Die verbleibenden 14 000 Franken gestatten, den Mietzins der Einzimmerwohnung monatlich um 72 Franken zu reduzieren, so dass im Mittel noch 120 Franken zu zahlen sind. Selbstverständlich gelangen nur solche Mieter in den Genuss dieser Verbilligung, die dafür eine Drei- oder Vierzimmerwohnung aufgeben.

Die bestehende Wohnkolonie Entlisberg umfasst bereits 105 Wohnungen; in etwa drei Jahren wird die Genossenschaft

*Die Abbildungen auf der gegenüberliegenden Seite: Grundriss und Ansichten des neuen Alterswohnblocks, angebaut an bestehende Überbauung. Im Kellergeschoss die Tiefkühlanlage.*



auf einem ihr zugesicherten Areal in nächster Nähe weitere 25 bis 30 Wohnungen erstellen. Das Quartier Entlisberg ist dicht besiedelt, viele Anwohner haben Familiengärten, und so besteht kein Zweifel, dass die Tiefkühlanlage einen regen Zuspruch erhalten wird, was jetzt schon durch die vielen Anmeldungen bestätigt wird.

Zusammen mit dem Bau dieser Alterswohnungen erstellt die Genossenschaft zehn aneinandergebaute Einzelgaragen mit budgetierten Kosten von 145 000 Franken.

Die bestehende Heizzentrale hätte dem vermehrten Anspruch nicht mehr genügt. So benutzte man die Gelegenheit, sie zu modernisieren und ersetzte die vier alten Kessel durch zwei moderne Stahl-Hochleistungs-Kombikessel vom System Ygnis.

**Finanzierung:**

Alterssiedlung  
Tiefkühlanlage  
Garagen  
Heizung, Umgebung, Trottoir

**Benötigte Mittel:**

Fr.  
550 000.-  
65 000.-  
145 000.-  
100 000.-  

---

860 000.-

Die bestehende Wohnkolonie hat einen Schätzwert von 5 500 000 Franken, ist aber nur noch mit I. Hypotheken im Gesamtbetrag von 1 350 000 Franken belastet. Auf unser Gesuch hin gewährten die Inhaber dieser Hypotheken eine Erhöhung von 860 000 Franken. Allerdings sind nun seit Erstellung der Berechnungen die Kapitalzinsen erneut gestiegen, so dass eine Anpassung der Mietzinsen unumgänglich sein wird.

Die Genossenschaft hat diesen Weg der Finanzierung und der Verbilligung aus eigenen Mitteln einer Subventionierung und Unterstützung durch die öffentliche Hand vorgezogen, um an keine hemmenden Vorschriften gebunden zu sein. Die in Frage kommende Mieterschaft rekrutiert sich fast ausschliesslich aus Pensionsbezügern, so dass Einkommensüberschreitungen möglich wären. Auch ist damit zu rechnen, dass nicht immer genügend 60jährige und ältere Anwärter vorhanden sind, so dass bei freitragender Bauweise doch Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Die Alterssiedlung ist nun im Rohbau unter Dach; über den Winter werden die Innenarbeiten so beschleunigt, dass die Wohnungen auf den Frühling bezugsbereit werden. Die Vermietung hat bereits begonnen, leider nicht ganz mit dem erhofften Erfolg. Man kann verstehen, dass es schwer ist, sich von liebgewordenen Möbeln und Gegenständen trennen zu müssen, und dass jede Umsiedlung, auch wenn sie fast nur über die Strasse erfolgen muss, für alte Leute eine starke Belastung darstellt. Aber ganz abgesehen davon, dass die Pflege einer Drei- oder gar Vierzimmerwohnung für eine alleinstehende Person im hohen Alter sicher viel Mühe bereitet, so darf doch wohl auch daran erinnert werden, wie froh diese Genossenschafter einst waren, als sie für sich und ihre Kinder diese Wohnung erhielten. Heute hat die Genossenschaft ständig einige hundert Anmeldungen von Familien, welche nur ganz selten berücksichtigt werden können. Diese Alterssiedlung böte Gelegenheit, 15 Familien mit einer schönen und vor allem preisgünstigen Wohnung beglücken zu können, wenn sich die alleinstehenden Genossenschafter entschliessen könnten, ihre jetzige Grosswohnung gegen eine modern und zweckmässig eingerichtete, dazu bequem zu pflegende Kleinwohnung abzutauschen. Die Genossenschaftsleitung ist überzeugt, dass niemand einen solchen Schritt bereuen wird, denn die Gartenkolonie Entlisberg liegt direkt am Stadtrand an einem ausgedehnten Wald und bietet wie kaum eine andere Siedlung ein Maximum an Sonne, bester Luft und Ruhe.

Architekt dieser Alterssiedlung: F. Herrmann, Architekt SIA, Zürich. Be.

**AUS DEN EIDGEN. RÄTEN**

**Zum Thema der Alterswohnungen**

Anlässlich der Herbstsession der eidgenössischen Räte hat Nationalrat O. Schütz, Zürich, nachstehendes Postulat eingereicht:

«Der Bundesrat hat im Zusammenhang mit dem Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vom 19. März 1965 die *Verbilligung der Mietzins für Alterswohnungen* beschlossen.

Die damit verbundene Subventionierung kam leider jedoch bis heute nur Ehepaaren, nicht aber *Einzelpersonen* zugute. Aus der Statistik der AHV-Bezüger geht hervor, dass über zwei Drittel der Bezüger Einzelpersonen sind.

Der Bundesrat wird daher ersucht, die Vollzugsverordnung in dem Sinne abzuändern, dass die Subventionierung auch Einzelpersonen zugute kommt.»



**AUF WELCHE BANK?**

Für die Anlage Ihrer Ersparnisse  
auf  
**DEPOSITENHEFT**  
oder in  
**KASSA-OBLIGATIONEN**  
wenden Sie sich mit Vorteil an  
unsere Bank

**GENOSSENSCHAFTLICHE  
ZENTRALBANK**  
Niederlassung Zürich  
Tel. 23 66 50 Postcheck 80-2128  
Uraniastr. 6 / Ecke Seidengasse