

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 44 (1969)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich : Neubauten in Urdorf und Oerlikon  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103844>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 19.10.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich: Neubauten in Urdorf und Oerlikon

Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP), gegründet im Jahre 1910 unter dem Namen Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich, befasste sich von jeher tatkräftig mit der immer zunehmenden Wohnungsknappheit. An den grossen Schwierigkeiten, der starken Nachfrage einigermaßen gerecht zu werden, änderte aber auch die Tatsache nichts, dass in den Jahren 1945 bis 1960 immerhin 254 Neubauwohnungen erstellt wurden. Die BEP besitzt jetzt 1108 Wohnungen. Die Wohnungs- beziehungsweise Mietpreiskalamität wuchs jedoch von Jahr zu Jahr derart an, dass die Beiträge zu deren Behebung nur wie «ein Tropfen auf einen heissen Stein» zu wirken schienen. Nicht nur Eisenbahner, auch Personal der Post, der Stadt und des Kantons erwarteten von der Genossenschaft die Erfüllung ihrer Wohnungswünsche. Namentlich den Angehörigen des unregelmässigen Dienstes bereitet die Suche nach einer würdigen und preisgerechten Unterkunft Sorgen, denn der Weg zwischen Wohnung und Arbeitsplatz sollte nicht zu lang sein. Dazu kommt das Problem des Personalmangels, das auch den öffentlichen Verwaltungen und Betrieben viel zu schaffen gibt. Die zuständigen Instanzen sahen ein, dass die Personalfrage sehr eng mit dem Wohnungsbedürfnis verknüpft ist. Ohne Wohnungen keine Arbeitskräfte...

Die BEP wurde denn auch von Arbeitgeberseite mit Wohnungsanliegen bestürmt. Insbesondere die SBB begannen sich für ihre Tätigkeit immer lebhafter zu interessieren, in der Hoffnung, namentlich neu eingestelltes und von auswärts zugezogenes Personal hier gut unterzubringen. Dieses Interesse bewies die SBB-Generaldirektion in zweifacher Beziehung, nämlich durch Ganz- oder Teilfinanzierung von Neubauten und sogar Modernisierungen, dann aber auch durch Zurverfügungstellung von Land für den Wohnungsbau. Weil die BEP-Praxis mit den SBB-Wünschen weitgehend übereinstimmt, ersuchten sie die SBB-Organen, geeignetes Land auf oder nächst dem Platze Zürich für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Sie musste schon deshalb auch an die SBB gelangen, weil preisgerechte Grundstücke für den Wohnungsbau auf städtischem Boden sowohl von Privaten wie auch von der Stadt Zürich sehr schwer erhältlich waren. Auch bei den SBB hat es hierin weniger an Verständnis als an wirklich geeigneten Baulandobjekten gefehlt. Die Interventionen der Baugenossenschaft bei der SBB-Kreisdirektion III zeitigten insofern einen ersten Erfolg, als es Anno 1959/60 möglich war, auf einem von den SBB erworbenen, etwa 3600 m<sup>2</sup> messenden Areal, zuzüglich etwa 1000 m<sup>2</sup> von der Stadt, eine gediegene Wohnkolonie für 71 Familien bereitzustellen.

Später überliessen die SBB ein von der BEP zum Kaufe vermitteltes Baugrundstück im Baurecht. Es lag in der Gemeinde Urdorf und wurde im Jahre 1962 angeboten. Ebenfalls im Baurecht erhielt die Genossenschaft von den SBB Anno 1964 ein mit einem alten Dreifamilienhaus belegtes Grundstück in Oerlikon. Von der Überbauung der beiden Areale soll nachstehend die Rede sein.

### Die Überbauung in Urdorf

Vor sechs Jahren hatten wir Gelegenheit, etwa 5000 m<sup>2</sup> Bauland am prächtigen Westhang der Gemeinde Urdorf mit schöner Aussicht auf das Limmattal zu erwerben. Es ging ziemlich lange, bis die Verhandlungen so weit gediehen waren, um die Kaufabschlüsse zu tätigen. Da der Preis aber hoch (Fr. 105.— pro Quadratmeter) war, gingen wir die SBB um Finanzhilfe an. Die Hauptkasse der SBB begrüsst diese Kaufgelegenheit, und deren Generaldirektion beschloss, das Bauland zu erwerben und es im Baurecht abzugeben.

Hierauf erfolgte die Projektierung durch die bewährte Wohnbau-Architekturfirma *Aeschlimann & Baumgartner*. Parallel damit lief der von der Gemeinde projektierte Ausbau des Keimlerweges und der weiteren, dieses neue Wohnquartier erschliessenden Gemeindefrasse «Im Heidenkeller». Unser eigener Kostenanteil an diese Erschliessung allein betrug 63 300 Franken. Hierzu kamen Vorschüsse von rund 42 000 Franken für noch nicht bauinteressierte Anstösler, die später rückerstattungspflichtig sind.

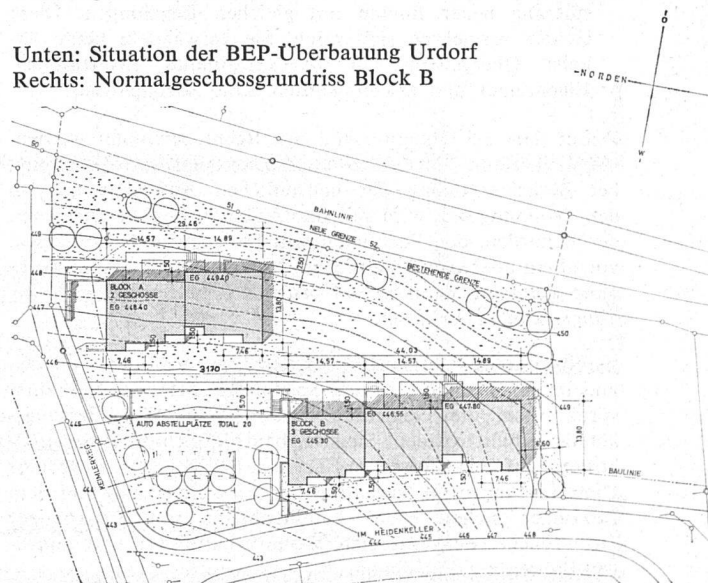
Das Projekt besteht aus den zwei Baublöcken A und B. Block A weist zwei zweistöckige Häuser (Keimlerweg 9 und 11) auf; sie befinden sich bergseitig, entlang der Eisenbahnlinie. Der Keimlerweg ist zugleich ein Niveauübergang und führt zur nahe gelegenen, in etwa sechs Minuten zu Fuss erreichbaren Bahnstation Urdorf. Block B mit drei dreistöckigen Häusern steht mehr talseitig, an der neuen Strasse «Im Heidenkeller» (Nrn. 38, 40 und 42).

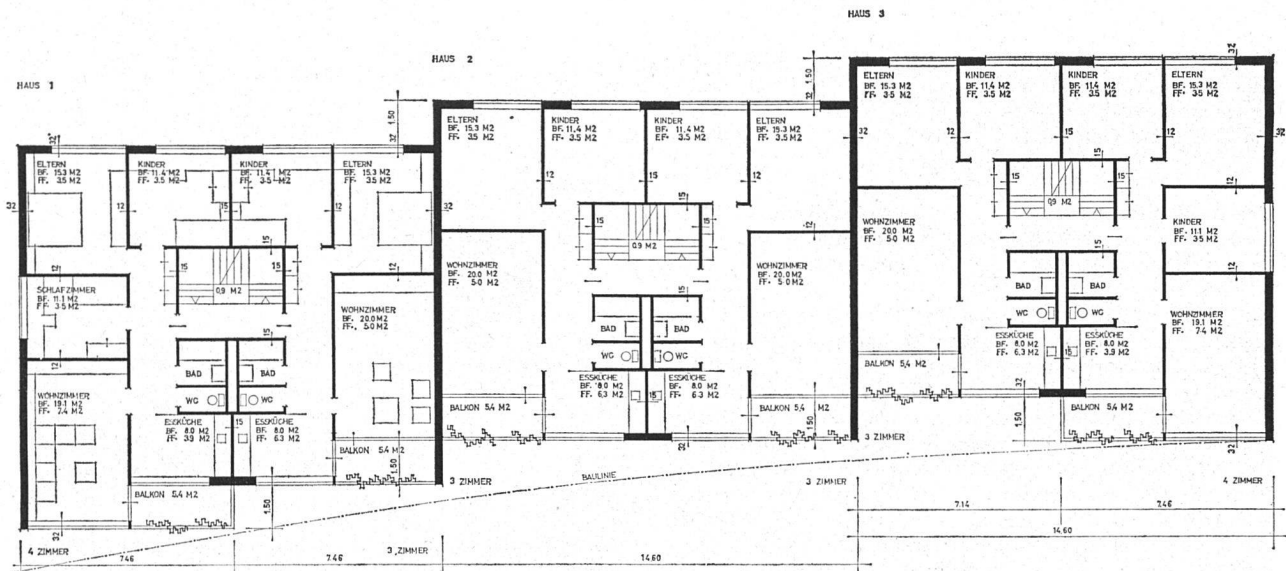
Nach Abklärungen über die Geländeausnutzung mit den SBB einerseits und der Gemeinde Urdorf beziehungsweise deren Ingenieurbüro andererseits, auch im Hinblick auf das angrenzende Bahngebiet, konnte dem Gemeinderat am 9. Juni 1966 das Baugesuch eingereicht werden. Am 28. November des gleichen Jahres traf die Baubewilligung ein, und am 8. Oktober 1967 wurde der erste Spatenstich getan. Teilweise vom Wetter begünstigt, kam der Rohbau des Blockes A gut voran. Nach entsprechenden Anstrengungen liess sich auch der Innenausbau so forcieren, dass die acht Wohnungen dieser zwei Häuser am 1. September 1968 bezogen werden konnten. Der Rohbau des Blockes B hatte vorübergehend unter schlechten Wetterbedingungen zu leiden; auch dem Innenausbau setzte teilweise die niedere Aussentemperatur zu, obschon die Heizung voll in Betrieb war. Allen Bemühungen gelang es aber, die ab 20. Dezember 1968 festgesetzten Bezugstermine dieser 18 Wohnungen des Blockes B einwandfrei einzuhalten.

Das an einer Halde gelegene Bauland erheichte sehr umfangreiche Erdbewegungen und im Zusammenhang mit den vorgeschriebenen Garagen und Abstellplätzen den Bau kostspieliger Stütz- und Tragmauern. In die damit verbundene Umgebungs- und Gartengestaltung wurde die Schaffung von modernen Kinderspielflächen, Wäschehängen, Teppichklopfanlagen usw. miteinbezogen.

Die Wohnungen beider Blöcke (A und B) sind gleich dimensioniert und ausgestattet. Die Böden der etwa 15 m<sup>2</sup> grossen Schlaf- und der 11,1 m<sup>2</sup> grossen Kinderzimmer sind mit Linoleum belegt, diejenigen der 19 bis 20 m<sup>2</sup> messenden Wohnzimmer mit Parkett. Die 8 m<sup>2</sup> messenden Elektro- küchen sind modern eingerichtet. Nur in den Zweizimmerwohnungen befinden sich Bad und WC im gleichen Raum,

Unten: Situation der BEP-Überbauung Urdorf  
Rechts: Normalgeschossgrundriss Block B





in den grösseren Wohnungen sind sie getrennt. Wandschränke sind vorhanden, ebenso Rolläden und Sonnenstoren. Ausser vollautomatischen Waschküchen stehen separate und gesicherte Ausschwingmaschinen zur Verfügung. Im Block A ist die gemeinsame Heizzentrale installiert. Sie enthält einen mit Boiler kombinierten Kessel, der alle 26 Koloniewohnungen beheizt und mit Warmwasser beliefert. Der gute Empfang von Radio und Fernsehen ist durch eine Gemeinschaftsantenne gesichert. Die Anlagekosten stellen sich ohne Land (Baurecht) wie folgt:

	Fr.
Block A (zwei Häuser, zweistöckig)	625 000.—
Block B (drei Häuser, dreistöckig)	1 198 000.—
Garagen und Unterstand	90 000.—
Bauzinsen und Gebühren	60 000.—
	1 973 000.—

Kosten pro Wohnbau-Kubikmeter	167.21
Kosten pro Garage-Kubikmeter	98.14

Vorbehältlich definitiver Festsetzung muss pro Wohnung und Monat mit folgenden Mindestmietzinsen gerechnet werden:

	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer
	Fr.	Fr.	Fr.
Allgemeiner Wohnungsbau	200.—	240.—	280.—
Freitragender Wohnungsbau		300.—	340.—
Heiz- und Warmwasserpauschale	24.—	29.—	34.—

Ein heikles Kapitel stellt die mit der behördlichen Baubewilligung verbundene Auflage dar, so viele Garagen- beziehungsweise Abstellplätze zu schaffen, als Wohnungen gebaut werden. Diese starre Vorschrift trifft unsere vorwiegend aus Eisenbahnern zusammengesetzte Baugenossenschaft besonders empfindlich.

Bei diesem Bauprojekt ging es vor allem darum, in der grossen Bundesbahnwerkstätte in Altstetten beschäftigte Personen unterzubringen. Es musste deshalb auf einigermassen günstige Mietzinsen gedrungen werden. Uns und den Mietern kam deshalb sehr zugute, dass die Stadt Zürich in verdankenswerter Weise anstelle der Gemeinde Urdorf die Subventionierung im «allgemeinen Wohnungsbau» grosszügig übernahm, womit dann auch die gleich hohe Unterstützung des Kantons ausgelöst werden konnte.

Es bedeutet zweifellos einen Vorzug, ausserhalb der Gross-

stadt in einer ruhigen Landgemeinde nahe von Wald und Feld und doch mit städtischem Einschlag zu wohnen — zudem unweit vom Dorfkern, von Schulen und Läden. Auch ein Sportzentrum mit Schwimmbad und Kunsteisbahn ist in dieser fortschrittlichen Gemeinde vorhanden.

Wir freuen uns, dass es uns mit dieser ersten Überbauung auf der Landschaft möglich war, 26 Familien zu angenehmen und preiswürdigen Wohnungen zu verhelfen. Das städtische Finanzamt und die kantonale Volkswirtschaftsdirektion verdienen denn auch unsern besondern Dank für die weitsichtig erteilten Ausnahmegewilligungen.

### Die Überbauung in Oerlikon

Im März 1964 anerbote sich die Kreisdirektion 3 in Zürich, uns ein an der Kreuzung Hofwiesenstrasse/Regensbergbrücke gelegenes, etwa 3000 m<sup>2</sup> messendes Areal für den Wohnungsbau im Baurecht abzugeben. Nach Prüfung mit dem Architekten nahm unser Vorstand diese Offerte an und beauftragte wiederum die Firma *Aeschlimann & Baumgartner* mit der Projektierung. Dabei gab es etliche Schwierigkeiten zu überwinden. Das Bauland, auf dem ein abbruchreifes Eisenbahner-Dreifamilienhaus stand, weist besondere Eigenarten auf. Es liegt erhöht zwischen der mit Tram und Autos stark befahrenen Hofwiesenstrasse und der tiefliegenden, mit dichtestem Zugverkehr frequentierten Eisenbahn-Schnellzuglinie Zürich—Oerlikon. Geländeform und auch die geologische Beschaffenheit stellten besondere Anforderungen punkto Bauausnutzung und Geländegestaltung einerseits und hinsichtlich der Fundamentierung andererseits.

Im März 1965 erging unser Baugesuch an die städtische Baupolizei; die Baubewilligung traf am 16. Juli 1965 ein. Daraufhin mussten wir uns mit einer nachbarlichen Einspracheandrohung befassen, die auf gütlichem Wege erledigt werden konnte. Eine konkrete Einsprache von anderer Seite wurde vom Stadtrat abgelehnt und die Weiterziehung an die kantonalen Instanzen auf dem Verhandlungsweg vermieden. Die kantonale Bewilligung erhielten wir am 10. Mai 1966 und unsere Generalversammlung genehmigte am 26. Mai 1966 Projekt und Kostenvoranschlag. Im Hinblick auf die besonderen Gegebenheiten ist er entsprechend hoch ausgefallen. Er lautet wie folgt:

Block A, Hochhaus, 30 Wohnungen	1 781 000.—
Block B, Zweistöcker, 6 Wohnungen	410 000.—
Umgebung und Erschliessung	107 000.—
Bauzinsen und Gebühren	75 000.—
	<hr/>
	2 373 000.—

Kosten Wohnhochhaus	pro Kubikmeter	194.84
Kosten Zweistöcker-Wohnhaus	pro Kubikmeter	174.42
Kosten Garage	pro Kubikmeter	117.70

Am 11. Mai 1967 erfolgte der Baubeginn. Die erste Etappe bestand im Abbruch des alten Wohnhauses, dessen drei Bewohnerfamilien schon auf den 1. April 1967 in BEP-Wohnungen umquartiert worden waren. Die Fundamentierungen und Rohbauten gingen gut vonstatten. Sie bedingten Sicherungsvorkehrungen wegen des gegen das Bahnterrasse steil abfallenden Terrains. Es gelang, die Arbeiten des Roh- wie des Innenausbaus so zu fördern, dass die sechs Wohnungen des Blockes B auf den 1. September 1968 vermietet und reibungslos bezogen werden konnten.

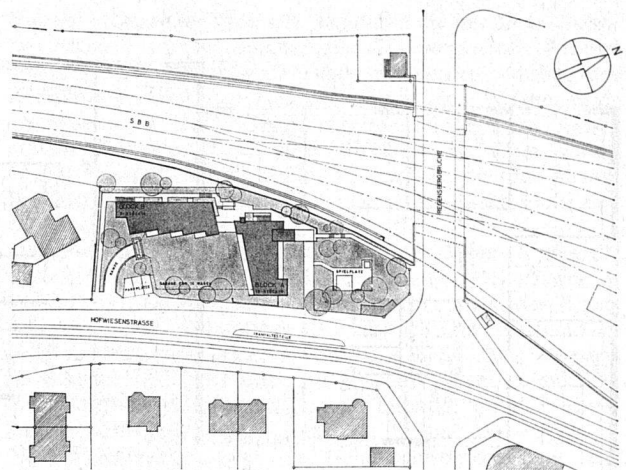
Inzwischen ging auch der Rohbau des Hochhauses (A) vorwärts, so dass im Oktober 1968 mit dem Innenausbau begonnen werden konnte. Er wird so rechtzeitig beendet sein, dass diese 30 Wohnungen in der zweiten Hälfte Februar 1969 bezogen werden können.

Dank dem positiven Ergebnis der kantonalen Volksabstimmung von Ende 1966 betreffend das «Gesetz über zusätzliche Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus» war nun auch der Kanton wieder in der Lage und bereit, diese Überbauung zu subventionieren. Wir erfreuten uns somit nicht nur der städtischen, sondern auch der kantonalen Unterstützung. Dabei darf einmal mehr die konziliante Behandlung unserer Fälle durch die Organe beider Verwaltungen lobend hervorgehoben werden.

Die definitive Regelung vorbehalten ist im Minimum mit folgenden monatlichen Wohnungsmietzinsen zu rechnen:

	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer
	Fr.	Fr.	Fr.
Sozialer Wohnungsbau	150.—	180.—	205.—
Allgemeiner Wohnungsbau	200.—	235.—	270.—
Freitragender Wohnungsbau	285.—	335.—	
plus Nebenkosten (Heizung, Warmwasser)			

Die Wohnungen sind nach den heute geltenden, modernen Begriffen ausgestattet. Die Grösse der Wohnzimmer bewegt

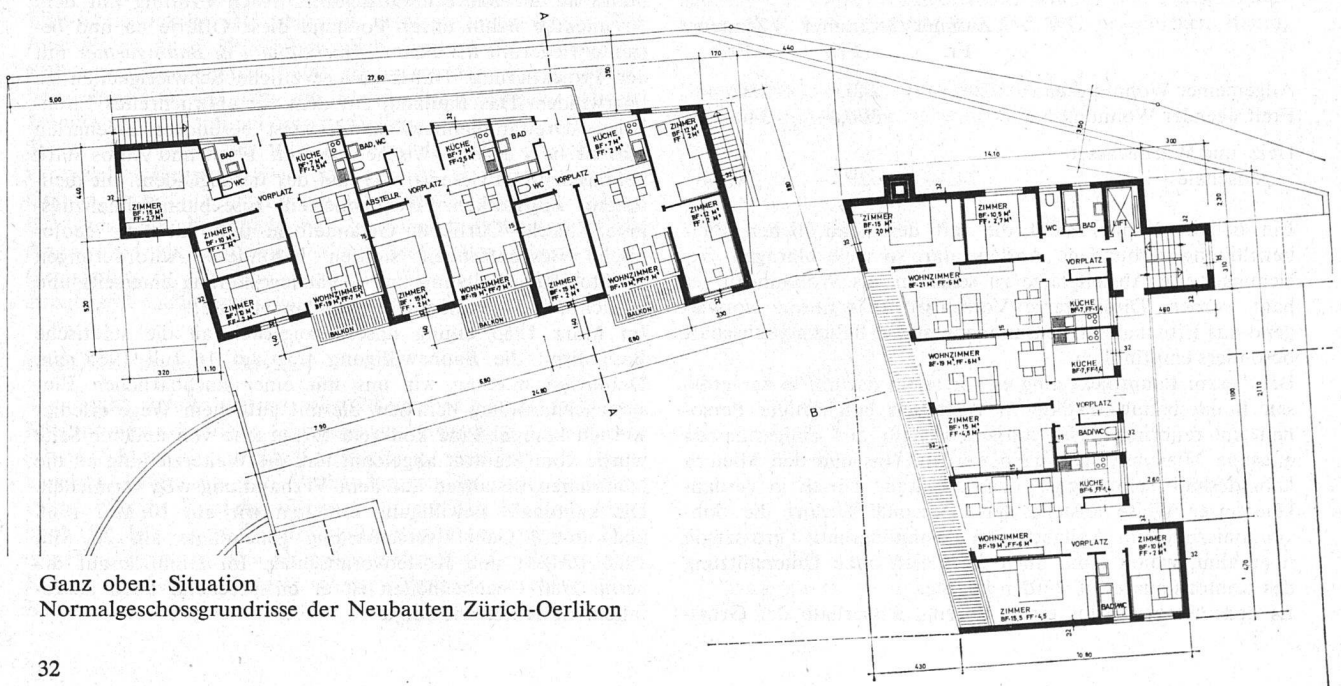


sich mit einer Ausnahme zwischen 19 und 20 m<sup>2</sup>, teilweise darüber, die der Schlafzimmer um 15 m<sup>2</sup> und die der Kinderzimmer um 10 m<sup>2</sup>. Die elektrischen Küchen weisen über 6 m<sup>2</sup> und Chromstahlkombinationen auf. WC und Bad sind in den Drei- und Vierzimmerwohnungen getrennt. Die Böden der Wohnzimmer erhalten Parkett, die Schlaf- und Kinderzimmer Linol, Vorplätze und Küchen Kunstharzplatten, Badzimmer/WC Steinzeugplatten. Es sind auch Wand- und Putzschränke eingebaut.

Die ganze Kolonie hat eine gemeinsame Heizzentrale, ausgerüstet mit einem Kombikessel. Ausser den automatischen Waschmaschinen sind noch separate und gesicherte Ausschwingmaschinen vorhanden. Für die Kehrichtabfuhr wurde das für die Mieter vorteilhafte Containersystem gewählt. Jede Wohnung kann an die Gemeinschaftsantenne für Radio und Fernsehen angeschlossen werden. Auch für die Kinder ist gesorgt. Sie erhalten ein gut ausgestattetes Spielareal.

Die auf Mitte Dezember 1968 bereitgestellten Garagenplätze dürften hier besser zu vermieten sein als in Urdorf.

Mit dieser Überbauung ist erreicht worden, dass auf diesem günstig gelegenen Gelände nicht — wie bisher — nur drei Familien eine alte Wohnung innehaben, sondern deren 36 ein modernes Heim erhalten. Ausser den Mietern ist auch deren Arbeitgeber gedient. Die SBB, zusammen mit Kanton und Stadt Zürich, haben damit einmal mehr in vorbildlicher Weise baugenossenschaftliche Initiative unterstützt. Kz.



Ganz oben: Situation  
Normalgeschossgrundrisse der Neubauten Zürich-Oerlikon