

Bauen in der Region

Autor(en): **Müller, Ernst**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **44 (1969)**

Heft 11

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103887>

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.



Bauen in der Region Als Beispiel: Gewobag-Überbauung in Urdorf

An einem leicht geneigten südwestlichen Hang in Oberurdorf, einer Vorortsgemeinde von Zürich, erstellte die Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Gewobag in den Jahren 1966–1968 116 Wohnungen. Der Beschluss im Jahre 1963, das Land zu kaufen, gründete auf der Überlegung, dass der Wohnungsbedarf durch das Angebot in der Stadt nicht mehr erfüllt werden konnte und demzufolge der Trend nach den Vororten früher oder später eintreten und sich verstärken musste. Vor allem aber: Wenn die Genossenschaften nicht bauen, bauen Private; vermietet werden die Wohnungen auf alle Fälle, und zwar um so eher, je näher sie bei den Ballungszentren liegen. Der entscheidende Unterschied liegt jedoch darin, dass genossenschaftliche Überbauungen der Spekulation entzogen sind.

Die Kolonie besteht aus zwei Projekten, die zu verschiedenen Zeiten angefallen sind, heute aber als Einheit betrachtet werden. Die erste Überbauung, Urdorf I, beruhte auf einem Wettbewerb, über welchen in Nr. 2/1964 «das wohnen» berichtet worden ist (Architekt Niehus, Zürich). Das andere Projekt, Urdorf II, wurde von einem vorgängigen Bauherrn baureif übernommen (Architekt Beeler, Zürich).

Wohnungen

Zimmer:	1	1½	2	2½	3	3½	4½	5½	Total
---------	---	----	---	----	---	----	----	----	-------

Urdorf II 1966									
allg. Wohnungsbau					8	16	8		} 40
Alterswohnungen	5	3							
unterirdische Garage, Abstellplätze									

Urdorf I 1967/68									
allg. Wohnungsbau					8	20	11		} 76
freier Wohnungsbau	6		10	11	7	3			
unterirdische Garage, Abstellplätze, Kindergarten									116

Die Wohnungen mit halben Zimmern weisen durchwegs geräumige Wohndielen auf, welche für die Einnahme von Mahlzeiten, die Erledigung von Hausarbeiten, Aufgaben usw. sowie als Tagesraum sich gut eignen. Die Projektverfasser achteten auf die bestmögliche Trennung von Wohn- und Schlafteil.

Unsere Bilder:

Die Aufnahme links zeigt deutlich, wie harmonisch sich die Siedlung in Urdorf in die Landschaft einfügt.

Unser Bild unten zeigt einen Ausschnitt aus der Überbauung Urdorf II.

Kosten und Finanzierung

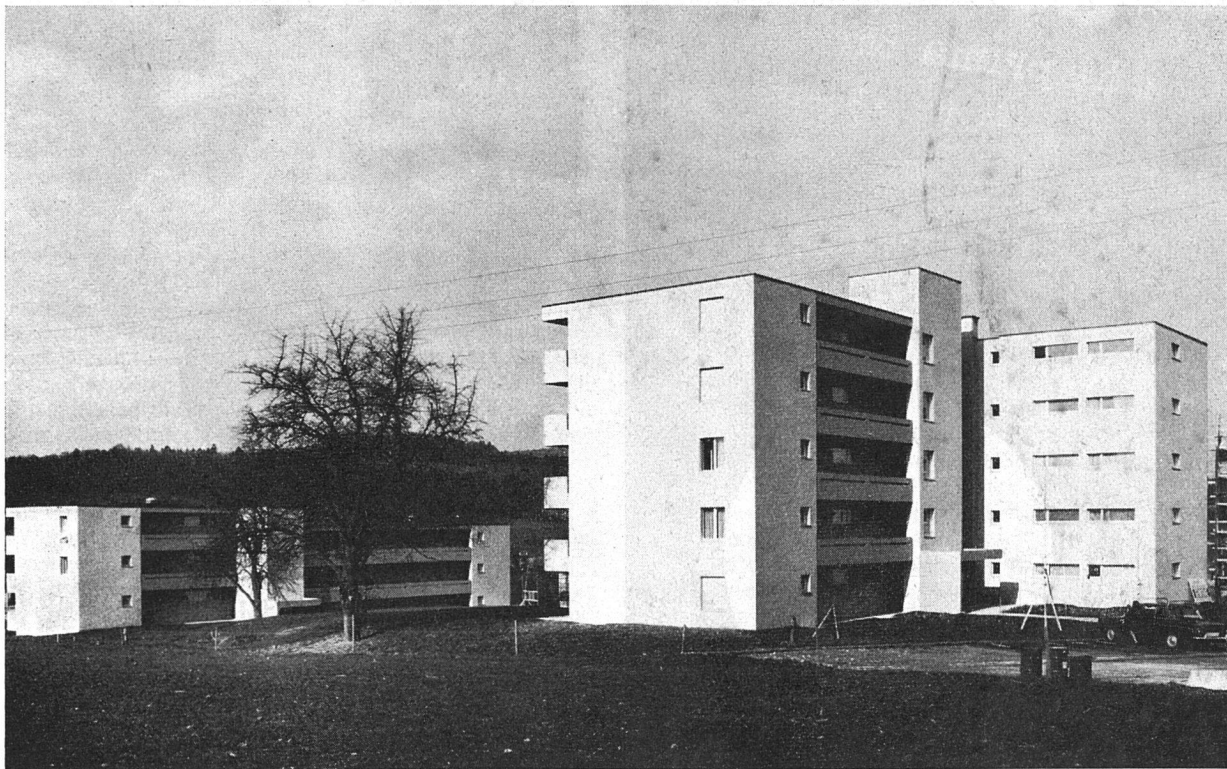
Urdorf II ist abgerechnet mit einem Kubikmeterpreis von Fr. 175.— und Gesamtkosten von Fr. 3 235 753.25. Gegenüber dem Kostenvoranschlag resultierte eine teuerungsbedingte Überschreitung von etwa zwei Prozent; teilweise trugen zu den Mehrkosten auch die Arbeitsvergebungen an Firmen bei, welche Offerten über dem Durchschnitt einreichten. Zur Ermässigung der Mietzinse wurde aus dem eigenen Baufonds eine allgemeine Subvention von Franken 100 000.— und zusätzlich für die Alterswohnungen aus dem genossenschaftseigenen Solidaritätsfonds der Gewobag Franken 13 000.— auf das Baukonto übertragen. Demgegenüber ist die Abrechnung für Urdorf I noch nicht erstellt. Wir rechnen mit einer Kostenüberschreitung von etwa sechs bis sieben Prozent; der Anlagewert wird somit etwa Fr. 9 000 000.— erreichen.

Urdorf II

I. Rang Banken	1 800 000.—	
II. Rang Stadt/Kanton	581 600.—	allg. Wohnungsbau
Stadt/Kanton	149 200.—	Alterswohnungen
III. Rang Stadt Zürich	220 000.—	
Anteilscheinkapital	82 100.—	
Luftschutzbeitrag	35 740.—	
Zusätzliche eigene Mittel	254 113.25	
	<u>3 122 753.25</u>	

Urdorf I (provisorisch vorgesehen)

I. Rang Banken	4 500 000.—	
II. Rang Banken	500 000.—	
Gewobag	1 000 000.—	
III. Rang Stadt/Kanton	972 000.—	allg. Wohnungsbau
IV. Rang Stadt Zürich	743 000.—	
Darlehen Gemeinde Urdorf	300 000.—	Kindergarten
Zusätzliche eigene Mittel	924 000.—	
Luftschutzbeitrag	111 000.—	
	<u>9 050 000.—</u>	



Mietzinse (durchschnittlich im Monat)

Urdorf II Zimmer:	1	1½	2½	3	3½
Alterswohnungen	145.—	160.—	—	—	—
allg. Wohnungsbau	—	—	315.—	345.—	385.—
ohne Nebenkosten					
Urdorf I Zimmer:	1	2½	3½	4½	5½
allg. Wohnungsbau	—	280.—	350.—	440.—	—
freier Wohnungsbau	250.—	320.—	400.—	490.—	580.—
ohne Nebenkosten, aber inkl. Waschstrom					

Die Unterschiede in den Mietzinsen gleicher Wohnungsgrösse und -kategorie kommen daher, weil bei Urdorf II wegen Kapitalzinserhöhung ein Aufschlag von rund 5 Prozent vorgenommen worden ist, während Urdorf I bis jetzt davon verschont blieb. Zudem erfährt diese Kolonie zur allgemeinen Verbilligung einen jährlichen Beitrag aus dem Solidaritätsfonds Gewobag von Fr. 30 000.—.

Konstruktion

Im allgemeinen wurden die Häuser in konventioneller Bauweise erstellt, allerdings mit Verwendung von vorgefertigten Bauteilen, soweit dies tunlich und kostenmässig vorteil-

haft war, wie z. B. bei Balkonbrüstungen, Fassadenteilen, Normküchen usw. Wie eine Gegenüberstellung von Offerten zeigte, hätte eine umfassende Vorfabrikation wie andererseits auch die Vergebung im Werkvertrag keine Verbilligung, sondern teilweise eher eine Verteuerung ergeben.

Um eine möglichst gute Schallisolierung zu erreichen, wurden die meisten Zwischenwände mit Backstein gemauert und die Trennwände zu den Treppenhäusern, Liftschächten und Nachbarwohnungen in Doppelmauerwerk (2 x 12 cm) mit Glasfasereinlagen ausgeführt. Die Wohnungsabschlusstüren erhielten Tribloc-Verschluss (dreifache Schliessung, Türe mit Gummilitze).

Vermietung

Diese geschah reibungslos. Für alle 116 Wohnungen musste kein einziges Inserat aufgegeben werden; die Interessenten meldeten sich auf Grund der Bautafeln, auf Berichte über die Aufrichtefeier oder auf persönliche Empfehlung. Die Entscheidung, ausserhalb der Stadt zu bauen, und zwar mit hohen Anlagekosten und entsprechenden Mietzinsen (Landpreis Urdorf I: Fr. 150.— je Quadratmeter inkl. Wettbewerb und Landzinsen bis zum Baubeginn; Urdorf II: Fr. 125.— je Quadratmeter), bestätigte sich auch hier als richtig.
Ernst Müller

d' **OSRAM**
isch e **prima** Bire
(da git's kä Bire)

OSRAM AG Zürich, Limmatquai 3, Tel. 051 32 72 80

Für Bild und Ton
REDIFFUSION
Zürich: Limmatquai 30, Tel. 32 06 06
und Gartenhofstrasse 17, Tel. 27 00 90
BASEL BERN CHUR BIEL LAUSANNE ST.GALLEN USTER ZÜRICH