

# Probleme einer Baugenossenschaft : Motorisierung, Altbau-Modernisierung, Alterswohnungen

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 11

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103888>

## **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.



## Probleme einer Baugenossenschaft

Motorisierung, Altbau-Modernisierung, Alterswohnungen

In Zürich-Albisrieden besitzt die GBL, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, über 620 Wohnungen, die zwischen 1929 und 1961 erstellt wurden. War anfänglich das Velo das vorherrschende Fortbewegungsmittel der Mieter, wurde es später mehr und mehr durch das Moped und den Roller ersetzt. In den letzten Jahren nahm die Motorisierung in beschleunigtem Tempo zu: über 50 Prozent der Mieter der GBL besitzen heute ein Auto. Die GBL, die für ihre neuen Wohnkolonien selbstverständlich entsprechende Garagemöglichkeiten schuf, hatte anfänglich für diese 620 Wohnungen lediglich neun Autogaragen zur Verfügung. Die relativ engen Strassen des Quartiers, der zunehmende Verkehr und die vielen im Freien parkierten Autos führten dazu, dass der Wunsch nach Autoabstellplätzen und Garagen sich stetig vergrösserte. Wohl konnten da und dort Abstellplätze im Freien erstellt werden; diese deckten jedoch den Bedarf keineswegs.

Vor vier Jahren prüfte der Vorstand die Frage der Erstellung einer unterirdischen Garage im Areal der 1. und 2. Bauetappe. Auf eine Umfrage bei den Mietern meldeten sich gegen 100 Interessenten. Der Vorstand beauftragte darauf das Architekturbüro Gautschi und Rotach, Zürich, ein Projekt auszuarbeiten für eine Unterflurgarage mit 110 Abstellplätzen. Das Projekt wurde ergänzt durch ein Wursterelokal mit Kühlräumen, einen Raum mit 112 Tiefgefrierfächern sowie einen

Betonkeller für einen 100 000-Liter-Heizöltank und ein Gärtnerelokal. Diese zusätzlichen Räume kamen als Anbauten an die Garage dazu. Der Baupolizei wurde im Februar 1968 das Projekt eingereicht; die Baubewilligung traf nach vier Monaten ein. Die Generalversammlung stimmte dem Antrag des Vorstandes für eine Bausumme von 1,3 Millionen Franken mit grosser Mehrheit zu.

Schon drei Wochen nach der Generalversammlung, anfangs Juli 1968, wurde mit dem Bau begonnen. Der Unternehmer erstellte den ganzen überdeckten Garagetrakt von 3000 m<sup>2</sup> innert fünf Monaten. Die Abstellplätze konnten auf den 1. März 1969 vermietet werden.

Die U-Garage ist grosszügig ausgeführt: zu jedem Abstellplatz gehört ein Metallmaterialkasten in der Grösse 120 × 83 × 45 cm. Zwei Waschboxen stehen den Mietern zur Verfügung; ferner ist ein WC vorhanden, ebenso warmes Wasser. Die Ein- und Ausfahrtsrampen sind beheizt. 111 Autos und 6 Roller finden in dieser Garage Platz. Die monatlichen Mieten betragen 65 Franken für Autos und 7 Franken für die Roller.

Die Tiefgefrierfächer (100 bis 240 Liter) sind innert kurzer Zeit vermietet worden; die Nachfrage übertraf die Anzahl der vorhandenen Fächer beträchtlich. Die monatlichen Mietzinse belaufen sich auf 4 bis 7 Franken, je nach Grösse des Faches.

Auf der Betondecke der Garage und den anschliessenden Flächen entstand eine schöne Anlage mit Planschbecken, Sandgrube, Schaukel und einem grossen Spielplatz. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird dieses Areal in ein paar Jahren in einen schönen Park von über 5000 m<sup>2</sup> verwandeln.

Diese Anlage ist von Liegenschaften umgeben, die von der GBL vor 40 Jahren erstellt wurden. Damals, bereits mit Zentralheizung und Warmwasser ausgestattet, galten die Wohnungen als fortschrittlich. Inzwischen haben sich jedoch die Ansprüche an den Komfort einer Wohnung gewaltig erhöht. Dazu kam, dass die alten Installationen erneuerungsbedürftig wurden. Die Architekten erhielten deshalb vom Vorstand den Auftrag, Vorschläge für die Renovation von 80 Wohnungen zu unterbreiten. Nach längeren Beratungen und Studien wurden folgende Renovationen beschlossen:

- Ausbruch der Schlackenstein-Trennwände zwischen Bad/WC und Küchen, bei den Eckwohnungen (drei Zimmer) vollständiger Ausbruch der Badzimmer, dadurch Vergrößerung des dritten Zimmers. Verschiebung und Aufstellen von Trockengipsplatten als neue Trennwände. Zentrale Schächte für Leitungsführungen.
- Errichtung moderner Küchenkombinationen mit Chromstahlabdeckung und 150-Liter-Kühlschrank.
- Neue Badzimmer mit Einbaubädern, neuen Toiletten, Klosetts, Toilettenkästen.
- In sämtlichen Zimmern inklusive Küchen Versetzen der Heizkörper und Steigleitungen an die Fensterbrüstungen.
- Ersetzen der permanenten Fenster und einhängbaren Vorfenster in allen Räumen durch Doppelverglasungsfenster.
- Neue Böden (Parkett in den Wohnzimmern, PVC-Böden in den Schlaf-, Kinderzimmern und Korridoren, Flexplatten in den Küchen, Kleinmosaik in den WC).

Diese umfangreichen Renovationsarbeiten, die in Etappen durchgeführt werden, führen dazu, dass fast alle Räume neu gestrichen und tapeziert werden müssen. Zusätzlich ist eine Renovation der 40 Jahre alten Fassaden erforderlich. Alle äusseren Malerarbeiten und auch die Spenglerarbeiten sind bereits im Verlaufe des Sommers 1969 durch die eigenen Regiebetriebe ausgeführt worden; dazu kam noch das Überholen und Umdecken der Dächer.

Gemäss Kostenvoranschlag belaufen sich diese umfangreichen Renovationsarbeiten für 80 Wohnungen auf über 2 Mil-

ionen Franken. Es war unumgänglich, einen entsprechenden Baukredit aufzunehmen.

Ein grösserer Teil der Aufwendungen kann über den Erneuerungsfonds verbucht werden. Die Mieter haben jedoch für die Wertvermehrung mit Mietzinsaufschlägen zu rechnen, die sich für eine Dreizimmerwohnung monatlich auf etwa 110 Franken belaufen. Die neuen Mietzinse inklusive Heizung, Warmwasser, Kühlschrank, Waschautomat und TV-Gemeinschaftsantenne werden nach der Renovation rund 300 Franken pro Monat betragen.

Ein weiteres Problem beschäftigt zurzeit den Vorstand: Die neue Bauordnung der Stadt Zürich, die auf den 1. Dezember 1969 in Kraft tritt, führt im Gebiet der erwähnten unterirdischen Garage zu einer Aufzoning. Da hier die GBL grosse Landparzellen besitzt, drängt sich die Frage auf, ob einer der Wohnblöcke (vier Häuser mit total 21 Wohnungen) durch einen Neubau ersetzt werden soll. Abklärungen bei den Behörden ergaben, dass ein zehngeschossiges Gebäude mit etwa 70 bis 80 Wohnungen errichtet werden könnte. Die notwendigen Vorarbeiten sind an die Hand genommen worden, und die Architekten erhielten einen Projektierungsauftrag. Da das «Altersproblem» auch bei der GBL eine Rolle spielt, soll der Neubau auch Kleinwohnungen für ältere Mieter einschliessen. Dass die Umsiedlung von 21 langjährigen Mietern auch menschliche Probleme aufwirft, ist zu berücksichtigen. Nach Möglichkeit wird den geäusserten Wünschen Rechnung getragen. Erfreulicherweise bringen die Genossenschafter der neuen Situation viel Verständnis entgegen, denn in der Tat wird durch das projektierte Hochhaus zusätzlicher Wohnraum geschaffen, vor allem eine grössere Zahl der so dringend benötigten Kleinwohnungen für Betagte. *H. Meister*

Unsere Fotos zeigen die riesige Baugrube, die zur Erstellung der Tiefgarage ausgehoben werden musste, sowie — auf den kleineren Bildern — die gleiche Anlage, wie sie sich heute, ein Jahr später, präsentiert. Bei den umliegenden Häusern handelt es sich um die im Text beschriebenen Renovationsobjekte. Das hellere Gebäude unten ganz links ist zum Zeitpunkt der Aufnahme bereits renoviert.

