

# Aus 14 werden 67 : ein Beitrag zum Problem der besseren Ausnützung

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 11

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103890>

## **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.

## Aus 14 werden 67: Ein Beitrag zum Problem der besseren Ausnützung

In den Jahren 1945/46 erbaute die Gewobag im damals noch ziemlich ländlichen Quartier Schwamendingen eine kleine Kolonie von 40 Wohnungen und 6 Einfamilienhäusern. Das Land hatte bis dahin dem Anbauwerk des SMUV während des Krieges gedient.

Damals war natürlich die Ausnützungsziffer noch sehr gering; inzwischen hatte die Entwicklung ennet dem Milchbuck unter anderem auch zur Änderung dieser Ansätze geführt. In unmittelbarer Nähe waren bereits vier- und mehrstöckige Häuser erstellt worden; weitere ähnliche Projekte sind geplant.

Andererseits war beabsichtigt, die bald 25jährigen, praktisch noch als Kriegsbauten geltenden Wohnungen zu modernisieren und zu renovieren: Zentralheizung, Warmwasser, Einbauküchen, Antennenanlage. Was lag näher, als beide Probleme — bessere Ausnützung und Modernisierung — gemeinsam zu lösen? Die radikalste Methode hierfür wäre natürlich der vollständige Abbruch der bisherigen Häuser und die Erstellung eines Neubaus gewesen. Dies konnte jedoch ernsthaft kaum in Frage kommen. Erstens hätte die vorübergehende Umsiedlung von 46 Mietern eine kaum lösbare, zumindest aber eine sehr schwierige Aufgabe dargestellt; und zweitens sind die Wohnungen doch noch nicht so alt, als dass ein Abbruch in der Öffentlichkeit verstanden worden wäre. Sodann bilden die heute und auch nach einer Modernisierung noch günstigen Mietzinse der Altwohnungen einen wertvollen Beitrag zur Linderung der Mietzinsnot, und schliesslich zeigte das von Architekt Beller konzipierte Projekt, dass auch städtebaulich eine ansprechende Lösung bei nur teilweisem Abbruch zu erreichen war.

### Bisherige Situation

#### a) Wohnungszahl

|   |                     |
|---|---------------------|
| Fünf parallel gestellte Wohnblöcke<br>zu zwei Häusern à 4 Wohnungen | 40 Wohnungen        |
| Sechs quergestellte Reiheneinfamilienhäuser                         | 6 Wohnungen         |
| <b>Total</b>  | <b>46 Wohnungen</b> |

#### b) Durchschnittliche Mietzinse

|          |          |          |
|----------|----------|----------|
| 3 Zimmer | 4 Zimmer | 5 Zimmer |
| 150.—    | 173.—    | 192.—    |

#### c) Ausbau

Ofenheizung, Warmwasser-Boiler, Waschautomaten, einfache Küche mit Elektroherd, einfaches Küchenbüffet, kein Kühlschrank, keine Antennenanlage.

### Neues Projekt

#### a) Wohnungsanzahl

|   |           |
|---|-----------|
| Abbruch eines Wohnblockes und der Einfamilienhäuser | ./ 14     |
| Neubau  | +67       |
| <b>Nettogewinn</b>                                  | <b>53</b> |
| Bisheriger Bestand                                  | 46        |
| <b>Neue Kolonie total</b>                           | <b>99</b> |

#### b) Wohnungsaufteilung

Bisherige: 32 Wohnungen à 3 Zimmer, 12 Wohnungen à 4 Zimmer, 2 Wohnungen à 5 Zimmer, alle im sozialen Wohnungsbau.

#### Neu:

| 1                                    | 1½ | 2  | 2½ | 3  | 3½ | 4 | 4½ | Atelier | Total |
|--------------------------------------|----|----|----|----|----|---|----|---------|-------|
| <b>Freier Wohnungsbau</b>            |    |    |    |    |    |   |    |         |       |
| 6                                    |    | 6  |    | 3  |    | 3 | 3  | 1       | 22    |
| <b>Allgemeiner Wohnungsbau</b>       |    |    |    |    |    |   |    |         |       |
|                                      |    | 6  |    | 5  | 2  | 1 | 8  |         | 22    |
| <b>Alterswohnungen, sozial</b>       |    |    |    |    |    |   |    |         |       |
| 12                                   |    |    | 3  |    |    |   |    |         | 15    |
| <b>Alterswohnungen, allgemein</b>    |    |    |    |    |    |   |    |         |       |
| 6                                    |    |    |    |    |    |   |    |         | 6     |
| <b>Invalidenwohnungen</b>            |    |    |    |    |    |   |    |         |       |
| 1                                    | 1  |    |    |    |    |   |    |         | 2     |
| <b>Sozialer Wohnungsbau (bisher)</b> |    |    |    |    |    |   |    |         |       |
|                                      |    |    |    | 28 |    | 4 |    |         | 32    |
| <b>Total</b>                         |    |    |    |    |    |   |    |         |       |
| 25                                   | 1  | 12 | 3  | 36 | 2  | 8 | 11 | 1       | 99    |

#### c) Mietzinse

Zuschlag für die bisherigen renovierten Wohnungen:  
Fr. 60.— für 3 Zimmer, Fr. 70.— für 4 Zimmer.

#### Neubau (provisorisch) \*

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 1-Zimmer-Wohnung  | Fr. 190.— |
| 1½-Zimmer-Wohnung | Fr. 220.— |
| 2-Zimmer-Wohnung  | Fr. 270.— |
| 2½-Zimmer-Wohnung | Fr. 310.— |
| 3-Zimmer-Wohnung  | Fr. 355.— |
| 3½-Zimmer-Wohnung | Fr. 385.— |
| 4-Zimmer-Wohnung  | Fr. 435.— |
| 4½-Zimmer-Wohnung | Fr. 470.— |
| Atelier           | Fr. 320.— |

\* Freier Wohnungsbau; allgemeiner Wohnungsbau etwa 12 Prozent billiger, Alterswohnungen etwa 40 Prozent bzw. 20 Prozent billiger.

#### d) Ausbau

Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, Gemeinschaftsantenne, Lift in Hochhäusern und Alterswohnungsblock; Kehrrechtcontainer (Abwurfsschächte in den Hochhäusern), unterirdische Garage, Abstellplätze, zusätzliche Schallisolierung, Spielplätze, Hauswartwerkstatt und Nebenräume.

#### e) Wohnflächen

|                  |           |              |
|------------------|-----------|--------------|
| Wohnzimmer       | 21        | Quadratmeter |
| Kleine Wohnungen | 19—20     | Quadratmeter |
| Kinderzimmer     | 10,5—11,6 | Quadratmeter |
| Elternzimmer     | 14,5—14,8 | Quadratmeter |

Das vorliegende Projekt ermöglicht, mit einem Minimum an Umsiedlungen auszukommen, indem fürs erste nur vier Mietern eine andere Wohnung zugewiesen werden muss (was inzwischen übrigens bereits geschehen ist). Dieses Haus kann dann abgebrochen werden, wobei an der gleichen Stelle der erste Neubau mit 14 Wohnungen aufgerichtet wird. Diese wiederum werden, bis auf eine oder zwei



Ausnahmen, für die von den Mietern gewünschte endgültige Umsiedlung aus den restlichen 10 Abbruchwohnungen verwendet, worauf die übrigen Neubauten begonnen werden können. Anschliessend erfolgt die Modernisierung der übrigbleibenden Altbauten.

Dieses Projekt scheint uns eine rationelle und gute Lösung der Probleme «Bessere Ausnutzung» und «Modernisierung» darzustellen, und dem Verfasser, Architekt Josef Beeler, Zürich, gebührt hohes Lob für das Austüfeln der besten baulichen Variante.

Ernst Müller

Abbildung oben: Grundrisse Neubau Schwamendingen (Abbruch 14 Wohnungen und Einfamilienhäuser; neu 67 Wohnungen).