

100 neue Wohnungen

Autor(en): **Meister, Hch.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **54 (1979)**

Heft 4

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104862>

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 GBL hatte die Möglichkeit, zwei Parzellen, in Zürich-Albisrieden und in Schlieren, von den Behörden im Bau-recht zu übernehmen. Es brauchte einigen Mut, während der eingetretenen Rezession sich mit Neubauprojekten zu be-fassen, besonders da verschiedene Bau-genossenschaften der Leerwohnungsbe-stand «drückte».

In der Wässeri: 17. Bauetappe

In Zürich-Albisrieden wurden auf einer Parzelle von rund 2200 m² 60 Woh-nungen erstellt. Diese verteilen sich auf folgende Grössen:

32 Kleinwohnungen zu 1½-Zimmer, im sozialen und allgemeinen Alterswoh-nungsbau und freien Wohnungsbau

15 Wohnungen zu 2½-Zimmer, ebenfalls aufgeteilt in sozialen Alterswohnungs-bau, allgemeinen und freien Wohnungs-bau

9 Wohnungen zu 3½-Zimmer im allge-meinen und freien Wohnungsbau

3 Wohnungen zu 4½-Zimmer, zwei im allgemeinen und eine im freien Woh-nungsbau und 1 Attikawohnung.

Die Wohnungen wurden mit moder-nen Küchen und Bad/WC ausgerüstet, die Zimmergrössen betragen: bei den Wohnzimmern 22 m², Elternschlafzim-

mer gegen 16 m² und Kinderzimmer zu 12 m². Die Kleinwohnungen haben Kü-chen von gegen 10 m². Alle Wohnungen haben einen Balkon von mindestens 2 m auf 4,5 m. Die Wohnungen werden über Laubengänge erreicht, das 10-geschossi-ge Haupthaus wurde mit zwei Bettenlifts versehen. In einem Querbau sind 9 Woh-nungen untergebracht, das Dach dieses Traktes wurde bepflanzt.

Die hauptsächlichen Mietzinse be-laufen sich bei den Kleinwohnungen im sozialen Alterswohnungsbau ohne Ne-benkosten auf Fr. 340.-, im allgemeinen Alterswohnungsbau auf Fr. 440.- und im freien Wohnungsbau auf Fr. 540.-. Die Mietzinse der 2½-Zimmer-Wohnungen betragen im sozialen Alterswohnungs-bau Fr. 480.-, im allgemeinen Wohnungs-bau Fr. 640.- und im freien Wohnungs-bau Fr. 720.-. Die Zinse der 3½-Zimmer-Wohnungen: im allgemeinen Woh-nungsbau gegen Fr. 700.- und im freien Wohnungsbau Fr. 800.-, 4½-Zimmer-Wohnungen (allgemeiner Wohnungs-bau) Fr. 830.-.

Den Mietern stehen 4 Waschküchen mit je einem Trocknungsraum zur Verfü-gung. Jede Waschküche ist mit zwei 6-kg-Automaten ausgerüstet, die Trock-nungsräume mit Trockenapparaten. Zu-sätzlich steht eine Waschküche zur Ver-

fügung, welche täglich von den Mietern für Wochenwäsche zusätzlich benützt werden kann, diese ist zudem mit einem Tumbler versehen. Allen Wohnungen wurde ein Kellerraum zugeteilt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein gut ausgestatteter Aufenthaltsraum. Die Mieter im Pensionsalter können sich je-den Mittwoch in diesem Raum treffen; es finden zusätzlich hier auch Zusam-menkünfte statt mit Film- oder Diavor-trägen usw. Da die GBL in über 300 Wohnungen Mieter zwischen dem 65. und 85. Altersjahr hat, wurde eine voll-amtliche Krankenschwester engagiert, der dieser Raum für ihre Veranstaltun-gen auch zur Verfügung steht. Er ist übri-gens mit einer Küche ausgestattet.

Eine Tiefgarage wurde für 24 Autos erstellt. Diese besitzt eine Waschboxe und ein WC. Diese Garage ist als öffent-licher Schutzraum erstellt worden und bietet im Notfall 400 Personen Unter-kunft. Die Heizzentrale enthält zwei Hochleistungskessel, im Betontank kön-nen 200 000 l Heizöl eingelagert werden.

Die Vermietung Ende 1976 und an-fangs 1977 ergab etliche Schwierigkei-ten. Der Aufwand für die Belegung der 60 Wohnungen war ausserordentlich gross, wurde doch mit gegen 1000 Inter-essenten verhandelt. Auf den 1. April



1977 konnten sämtliche Wohnungen vermietet werden. Die ruhige, schön gelegene Lage gegen den Uetliberg bringt heute ein grosses Interesse für diese Wohnungen.

Architekt dieser 17. Bauetappe der GBL war Walter Gautschi. Ihm gelang es auch, einen alten Brunnen für die Anlagen zu erhalten. Vor dem Aufenthaltsraum befinden sich Tische und Stühle, oft glaubt man sich in einem Café irgendwo in den Ferien zu befinden, wenn bei schönem Wetter hier die älteren Mieter sich zu einem «Plausch» treffen.

Kleinzelglistrasse, Schlieren: 18. Bauetappe

Bereits Ende 1976 wurde mit der nächsten Bauetappe begonnen. Es war möglich, von der Bürgergemeinde Schlieren eine Parzelle von 5500 m² im Baurecht zu erhalten. Hier wurde ein Hochhaus von 10 Geschossen erstellt. Da dieses Haus an eine Hanglage zu stehen kam, ergaben sich etliche Fundationsprobleme. Dies führte dazu, dass drei Untergeschosse erstellt werden konnten.

Die vierzig Wohnungen verteilen sich wie folgt: 10 1½-Zimmer-Wohnungen, aufgeteilt in sozialen Alters- und freien Wohnungsbau, 20 3½-Zimmer-Wohnungen im allgemeinen und freien Wohnungsbau und 10 4½-Zimmer-Wohnungen, ebenfalls im allgemeinen und freien Wohnungsbau. Die Zimmergrössen entsprechen jenen der vorgenannten Überbauung. Die Küchen sind mit einem Sitzplatz ausgerüstet, gesamthaft haben diese eine Fläche von 12 m².

Zwischen dem Sitzplatz und dem Wohnzimmer befindet sich eine Faltwand; wird diese geöffnet, ergibt dies eine Fläche von gegen 30 m². Alle Wohnungen besitzen grosse Balkone. Dieses Hochhaus ist mit einem Bettenlift versehen, die grösseren Wohnungen haben zusätzlich Abstellräume.

Die Mietzinse betragen beim sozialen Alterswohnungsbau für 1½-Zimmer-Wohnungen pro Monat ohne Nebenkosten Fr. 280.- und im freien Wohnungsbau Fr. 380.-. Die 3½-Zimmer-Wohnungen kosten im allgemeinen Wohnungsbau Fr. 605.- und im freien Wohnungsbau Fr. 700.-, die 4½-Zimmer-Wohnungen subventioniert Fr. 720.- und frei Fr. 810.-.

Auch in dieser Liegenschaft sind die Waschküchen mit 2 Waschautomaten à 6 kg ausgerüstet und die Trocknungsräume mit Warmlufttrockner versehen. Eine zusätzliche Waschküche steht für die Wochenwäsche zur Verfügung, diese ist mit einem Automaten und einem Tumbler ausgerüstet.

Eine behördliche Auflage belastet diese Liegenschaft. Ursprünglich wurde eine Unterterraingarage für 60 Autos verlangt, zudem im Freien 10 Abstellplätze für Besucher. Es gelang dann, die



Autogarage auf 40 Einstellplätze zu reduzieren. Es zeigt sich, dass diese Plätze durch die Mieter nicht belegt werden, da besonders in den Kleinwohnungen Mieter ohne Autos wohnen. Es ist zudem nicht möglich, in diesem Gebiet Garagenplätze an Aussenstehende zu vermieten, da alle umliegenden Liegenschaften die Auflage besitzen, Garagen zu erstellen oder Abstellplätze auf Privatgrund zur Verfügung zu stellen. Der Mietzinsausfall (15 leere Plätze) in der Höhe von rund Fr. 15 000.- p. J. belastet die Rendite dieser Etappe ganz beträchtlich.

Die Kinder erhielten neben einer Rutschbahn und einem Sandhaufen auch ein Planschbecken, welches während der Sommermonate tüchtig benützt wird. Architekt dieser 18. GBL-Bauetappe ist Otto Rotach.

Die Mieter der GBL müssen Anteilscheine übernehmen. Für alle Wohnungen sind die gleichen Ansätze festgesetzt worden. Sie betragen für

| | |
|---------------------|------------|
| 1½-Zimmer-Wohnungen | Fr. 2500.- |
| 2½-Zimmer-Wohnungen | Fr. 3000.- |
| 3½-Zimmer-Wohnungen | Fr. 4000.- |
| 4½-Zimmer-Wohnungen | Fr. 4500.- |

Ist es einem neuen Mieter nicht möglich, die gesamte Summe zu bezahlen, so

hat er die Möglichkeit, Fr. 1500.- bei Bezug der Wohnung zu entrichten und den Rest in Teilzahlungsbeträgen von monatlich mindestens Fr. 50.- zu bezahlen. Da die Verzinsung der Anteilscheine bisher mit 4% gut ist, ergaben sich keine grösseren Ausstände in der Bezahlung der Anteilscheine.

Zur Vermietungszeit wies alleine die Stadt Schlieren gegen 250 leere Wohnungen auf. Auf den Vermietungszeitpunkt konnten sämtliche Wohnungen belegt werden, allerdings benötigte man auch dieses Mal einige hundert Interessenten. Inzwischen hat sich die Situation geändert und der Leerwohnungsbestand nahm in der ganzen Region derart ab, dass bei einem Wechsel keine Besetzungsschwierigkeiten mehr bestehen.

Diese 100 neuen Wohnungen, während der Rezession erstellt, kosten über 10½ Mio Franken. Bereits hat aber die GBL ein weiteres grosses Neubauprojekt vorliegend. Anstelle einer älteren Bauetappe mit heute 62 Wohnungen sollen neue, moderne Liegenschaften entstehen. Eine bessere Ausnützung ergäbe über 90 Wohnungen. Darüber später einmal mehr.

Hch. Meister