

# Die Neuüberbauung Oerlikon I

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **57 (1982)**

Heft 2

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105141>

## **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 Vorgeschichte

1924/25 erstellte die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich in der damaligen Vorortsgemeinde Oerlikon drei einfache Wohnblöcke mit 32 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. 18 Wohnungen erhielten kein Bad. Zu beheizen waren die Wohnungen mittels eines zentralen Kachelofens. Im Verlaufe der Jahre zeigten sich trotz der niedrigen Mietzinse wachsende Schwierigkeiten bei der Vermietung der Wohnungen an Ehepaare mit oder ohne Kinder. Eine Erneuerung der balkonlosen Häuser mit den sehr kleinen Wohnzimmerflächen hätte sehr hohe Investitionen nach sich gezogen. Der Einbau von Bädern wäre zudem nicht ohne sehr aufwendige Grundrissänderungen möglich gewesen.

Nach reiflicher Überlegung verzichtete daher die ABZ auf eine kostspielige Erneuerung der Häuser und entschloss sich im Einverständnis mit den ABZ-Mieter für eine Neuüberbauung.

Ab 1973 wurden sukzessive die bisherigen ABZ-Mieter umgesiedelt. Die mit diesen Umsiedlungen frei gewordenen Wohnungen überliess die ABZ mit jeweils ausdrücklich auf 30 Tage kündbaren Verträgen vornehmlich an Studenten. Nach Beendigung der Umsiedlung der Mitgliedmieter und nach Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung kündigte die ABZ den Übergangsmieter unter Einhaltung einer Frist von vier Monaten auf 30. September 1978.

Leider wurde das Entgegenkommen der Baugenossenschaft schlecht belohnt. Einige Durchgangsmieter, die vor ihrem Einzug ausdrücklich auf die von den Genossenschaftsmieter in demokratischer Abstimmung festgelegten Pläne unterrichtet worden waren, klagten beim Mietgericht gegen die ABZ.

Das Mietgericht wies die Klage ab, worauf die klagenden Übergangsmieter an das Obergericht und über das Kassationsgericht des Kantons Zürich an das Bundesgericht gelangten - überall ohne Erfolg.

Hier endete schliesslich der Leidensweg der Genossenschaft. Endlich konnte mit dem Bau der neuen Wohnsiedlung begonnen werden.

## Das Projekt

Eine Neuüberbauung des Grundstücks von 5417 m<sup>2</sup> war nur zu verantworten, wenn es gelang, die zukünftigen Wohnungen vor dem starken Verkehrs-



lärm der Regensbergstrasse mit Schallspitzen von 80 dB hinreichend zu schützen. Beträchtlich erschwert wurde die Aufgabe, weil sich die Verkehrsachse ausgerechnet auf der Südseite des Baugrundstücks befindet.

Zur Abschirmung des 113 m langen Grundstücks drängte sich *ein durchgehender Lärmschutzriegel* längs der Regensbergstrasse auf.

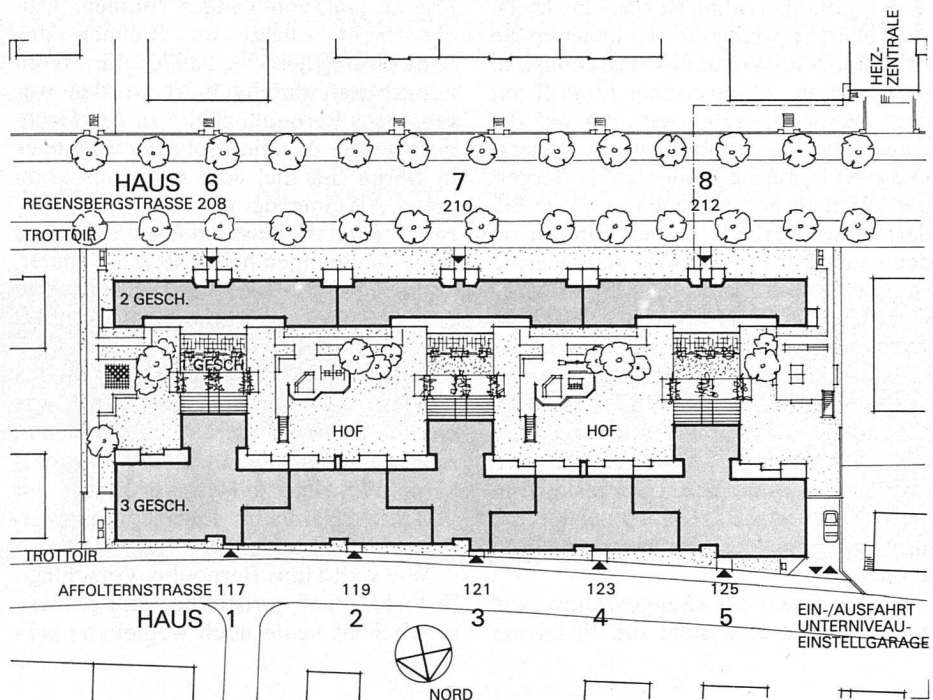
Anstelle einer möglichen Schallschutzmauer oder eines Erdwalls fiel die Wahl schliesslich auf einen *2geschossigen, nur 7,30 m tiefen Laubengangtrakt* mit Alterswohnungen.

## Alterswohnungen

Dieser schmale Wohntrakt schützt nicht nur die rückwärtigen Wohnungen, sondern durch die spezielle Anordnung der Räume und Fenster auch deren Bewohner selber vom Verkehrslärm.

Zunächst sind alle gegen die Regensbergstrasse gerichteten *Fenster mit Schallschutz 35 dB* ausgeführt.

Alle Räume erhielten zum Lüften ein gegen die ruhige Hofseite gerichtetes Fenster. Die Fenster der Schlafzimmer der 2-Zimmer-Wohnungen sind ausschliesslich gegen den Hof gerichtet.



Die Balkone sind 2,50 m tief, und mit ihren Betonbrüstungen bzw. Pflanzenträgen gewähren sie einen gewissen Schutz gegen den Strassenlärm. Schliesslich sind im 1. Stock bei den Treppenhäusern auf der Hofseite begrünte Sitzgelegenheiten angeordnet, welche zum Verweilen einladen. Die sei-

tens des Gesundheitsinspektorates der Stadt Zürich minutiös vorgenommenen Lärmpegelmessungen nach Fertigstellung der Überbauung ergaben im Bereich der Innenhöfe eine Abnahme der Strassenverkehrsgeräusche um etwa 20 Dezibel, womit der wünschbare Geräuschpegel erreicht wurde.



Auch die Bewohner der Alterswohnungen haben sich hinsichtlich des Lärmschutzes ausnahmslos positiv geäussert.

### Familienwohnungen

Diese Wohnungen sind im dreigeschossigen Wohntrakt an der Affolternstrasse vor dem Verkehrslärm gut geschützt.

Durch drei eingeschossige Querriegel mit zusätzlich je zwei 2-Zimmer-Wohnungen werden *ruhige Wohnhöfe* geschaffen, deren Wohnungszahl überschaubar bleibt:

- Pro Innenhof:  
 12 4½-Zimmer-Wohnungen  
 6 2-Zimmer-Wohnungen  
 4 1-Zimmer-Wohnungen
- Pro Aussenhof:  
 6 3½-Zimmer-Wohnungen  
 1 2-Zimmer-Wohnung  
 4 1-Zimmer-Wohnungen

Das Konzept der begrünten Wohnhöfe weist folgende Vorteile auf:

Denkbar *optimaler Schallschutz* für alle Wohnungen.

Die *gute Besonnung* der Grünhöfe ist durch die niedrigen Bauten auf der Südseite gegeben.

Durch die begrenzte Anzahl Wohnungen um einen Hof werden *zwischenmenschliche Beziehungen* zwischen den Familien sowie zwischen jung und alt begünstigt.

*Gesicherte Spielmöglichkeiten* für die Kleinkinder in den Innenhöfen sowie für die grösseren Kinder und für die Erwachsenen in den Aussenhöfen.

Die gewählte Wohnform könnte die *Kontinuität des Wohnens einer Familie über zwei Generationen* ermöglichen.

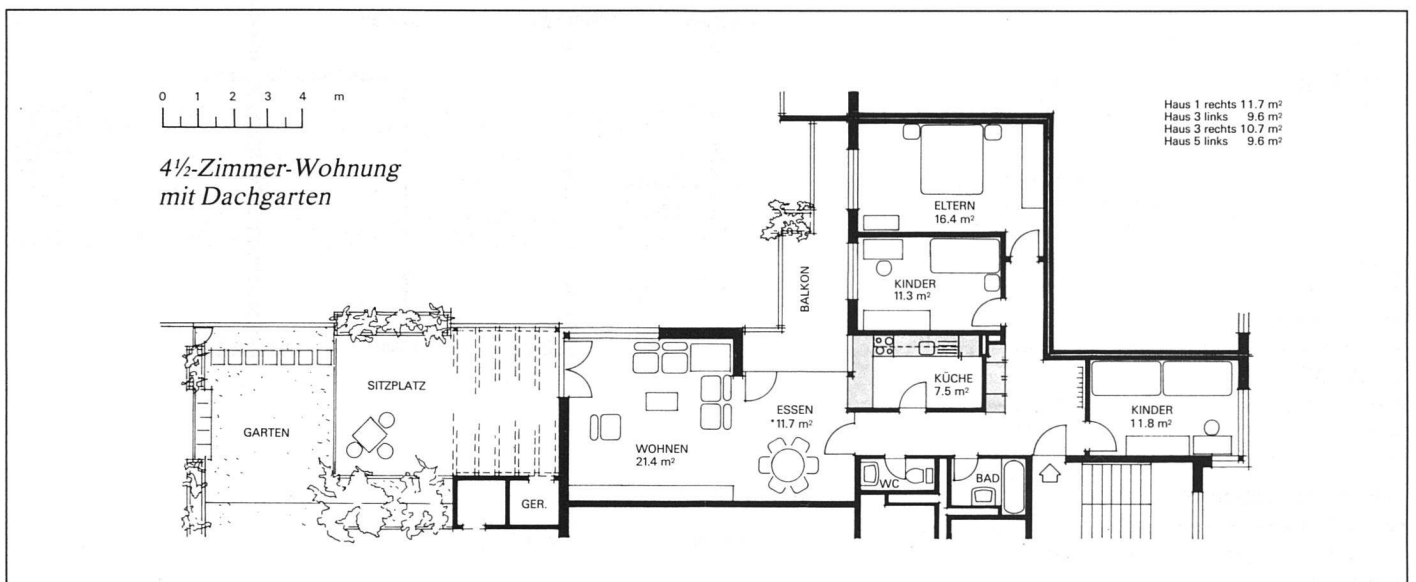
### Die Heizung

Die ganze Überbauung wurde an die *bereits bestehende Fernheizzentrale* der im Jahre 1967 renovierten Siedlungen Oerlikon II-IV der ABZ angeschlossen.

Im Zuge der Ausführungsplanung konnten die vom Architekten vorgeschlagenen zusätzlichen *Energiesparmassnahmen* vorgesehen werden wie: zusätzliche thermische Isolierung der Dachdecke, der Kellerdecke und der Fensterbrüstungen, dreifache Isolierverglasung der Fenster und sparsames Abluftsystem (Temset) der Bad- und WC-Anlagen kombiniert mit Lichtschalter.

### Die Wohnungsgrössen

Wohnungen	Anz.	Total
1-Zi.-Whg.	16	30 Alterswhg.
2-Zi.-Whg.	14	
3½-Zi.-Whg.	12	
4½-Zi.-Whg.	24	36 Familienwhg.
Total		66 Whg.
Ateliers, Gewerberäume	6	
Lagerräume	3	
Tiefgarage PW-Einstellplätze sowie Motorrad- und Mofa- Einstellplätze	62	



## Ausbau der Wohnungen

### Familienwohnungen

Alle Radiatoren (Heizwände) sind mit Thermostatventilen ausgerüstet.

Die modern eingerichteten Einbauküchen haben grosszügig dotierte Schränke und Schubladen, Kompressorkühlschrank 250 l mit Tiefkühlfach, Elektroherd mit Dampfabzughaube, zwischen Küche und Essplatz eine schliessbare Durchreiche. Die gegen die Affolternstrasse gelegenen Küchen haben zusätzlich einen Putzbalkon.

Alle Wohnungen haben ausser dem Badezimmer ein separates WC mit einer vollwertigen zweiten Waschgelegenheit.

Die Wohnzimmer erhalten Parkettböden, die Schlafzimmer Linoleum, die Küchen und Korridore Novilonbeläge, Bad und WC Kleinmosaikböden.

Die Balkone bzw. Gartensitzplätze mit Pflanzentrögen sind 8 bis 12 m<sup>2</sup> gross, mit Sonnenstoren und seitlichen Rouleaux.

Zwei 3½- und vier 4½-Zimmer-Wohnungen im ersten Obergeschoss verfügen ausserdem über einen Dachgarten von 50 bis 60 m<sup>2</sup> mit Pergola und Abstellraum für Gartenmöbel und -geräte.

### Alterswohnungen

Die Ausstattung der Alterswohnungen entspricht weitgehend dem Ausbau der Familienwohnungen. Lediglich in der Küche fehlt die Dampfabzughaube; Bad und WC sind kombiniert.

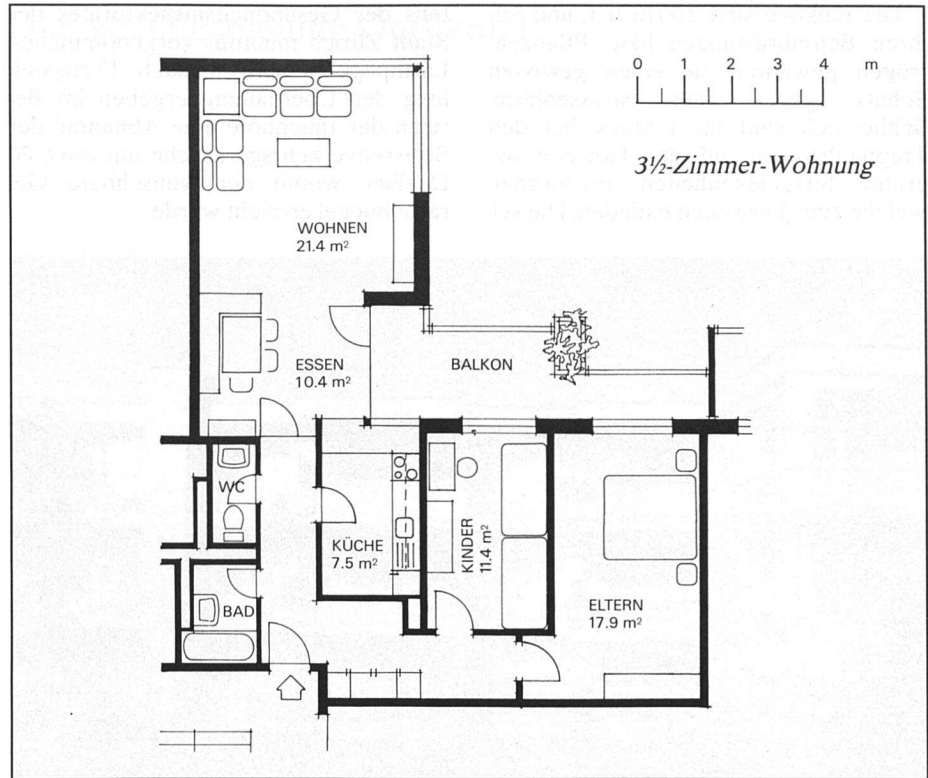
Zusätzlich erhielten die Fenster gegen die Regensbergstrasse wie erwähnt dreifache Isoliergläser mit Schallschutz 35 dB.

Die Balkone der 1-Zimmer-Wohnungen sind 5 m<sup>2</sup>, diejenigen der 2-Zimmer-Wohnungen etwa 6 m<sup>2</sup> gross. Die hofseitigen 2-Zimmer-Wohnungen haben Gartensitzplätze.

### Die Mietzinse

	Alterswohnungen	
	sozial	allgem.
1-Zi.-Whg.	205.-	435.-
2-Zi.-Whg.	245.-	520.-
	Familienwohnungen	
	allgem.	freitrag.
3½-Zi.-Whg.	720.-	805.-
3½-Zi.-Whg. mit Dachg.	850.-	935.-
4½-Zi.-Whg.	820.-	920.-
4½-Zi.-Whg. mit Dachg.	950.-	1025.-
Ateliers		490.-

Die angegebenen monatlichen Mietzinse sind provisorisch, Stand bei Bezug. Für den Bezug der verbilligten Wohnungen bestehen Subventionsvorschriften.



### Ein gelungenes Werk

Die Bauausführung erfolgte vom Abbruchbeginn am 1. Oktober 1979 bis zum Bezug am 30. November 1980 bzw. 31. Januar 1981.

Die Bauabrechnung ergab eine leichte Unterschreitung des bereinigten Kostenvoranschlages um 1,2%.

Die erzielten Kubikmeterpreise (SIA) betragen bei den Wohnbauten Fr./m<sup>3</sup> 267,38, der Tiefgarage Fr./m<sup>3</sup> 135,42.

Nach erfolgtem Bezug der Wohnungen lud die ABZ im Rahmen der Koloniekommision die Mieter zu einem «Kontakt-Zmorge» ein. Dabei wurden die neuen Genossenschafter über die Aktivitäten in der Kolonie und die administrativen Belange orientiert. Die Neuüberbauung wurde wegen ihrer besonderen Konzeption im vergangenen Oktober auch durch die städtische Kommission für Wohnbaufragen besichtigt.

Architekt dieser Überbauung:  
Carl Rathgeb, ETH/SIA, 8050 Zürich

