

# Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ : Ottostrasse, Zürich-Industnequartier : Verdichtung, Umbau und Renovation

Autor(en): **Lischner, Karin R.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 4

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105504>

## **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 1926/27 erstellte Kolonie Ottostrasse war die erste Hofrandüberbauung der ABZ. Nicht nur dadurch ist ihr Wohnwert heute noch sehr hoch. Foto: Karin R. Lischner

## Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ

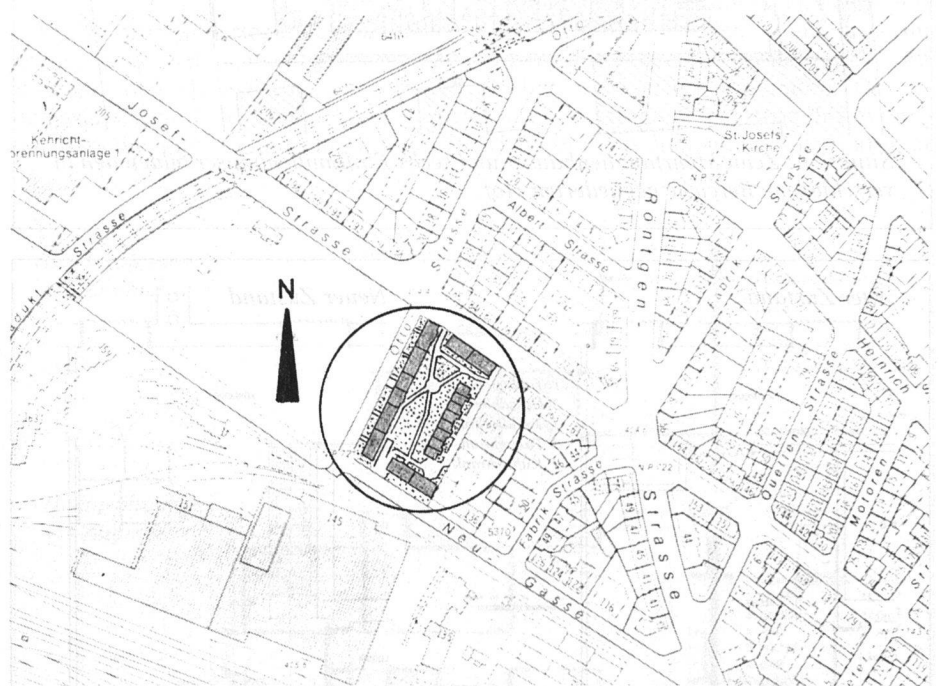
# Ottostrasse, Zürich-Industriequartier

### Verdichtung, Umbau und Renovation

Von Karin R. Lischner

Im Industriequartier, unweit der Josef- wiese, optisch begrenzt durch den Eisenbahnviadukt, wurde 1926 bis 1927 von der ABZ durch den Architekten Otto Streicher eine grossstädtische Wohnanlage erstellt. Zehn Mehrfamilienhäuser und acht Einfamilienhäuser bilden einen Hof, der in verschiedene Bereiche gegliedert ist. Die Ottostrasse ist die erste Hofrandüberbauung der ABZ. Sie hat heute – allerdings nicht nur dadurch – noch einen hohen Wohnwert.

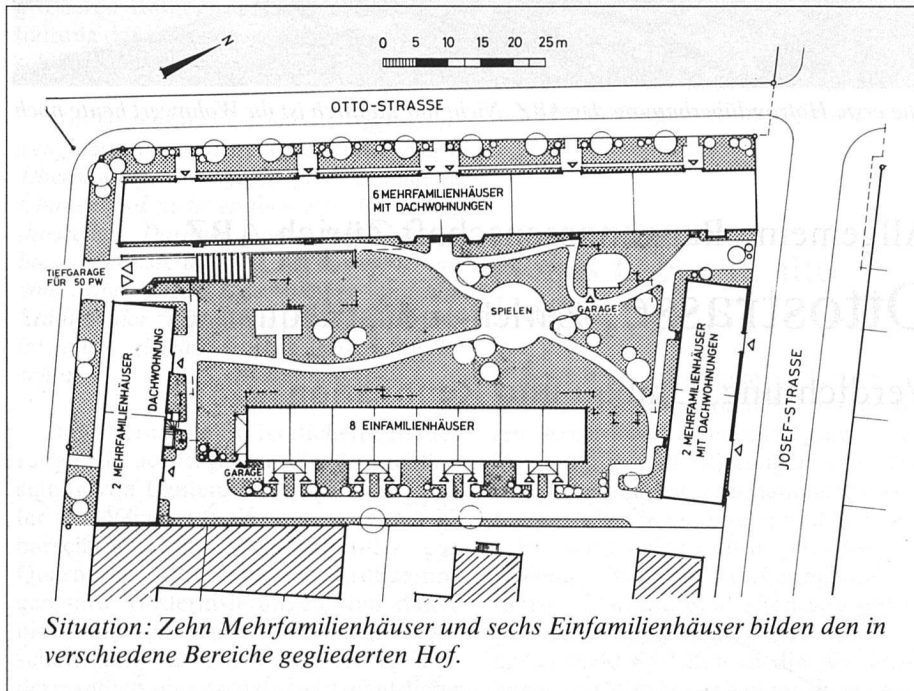
Obwohl es sich um Arbeiterwohnun- gen handelt, die in der Zeit grosser Woh- nungsnot gebaut wurden, spüren wir auch heute, mit ganz anderen Ansprü- chen an das Wohnen, nichts von Schä- bigkeit oder «Kleiner-Leute-Häusern». Sie erinnern vielmehr an das imposante Auftreten der Arbeiterwohnpaläste in Wien und Amsterdam, die das Gewicht des Proletariats auch baulich zum Aus- druck bringen, allerdings mit der uns ei- genen schweizerischen Zurückhaltung. Wohltuend gegenüber vielen in letzter Zeit erstellten genossenschaftlichen



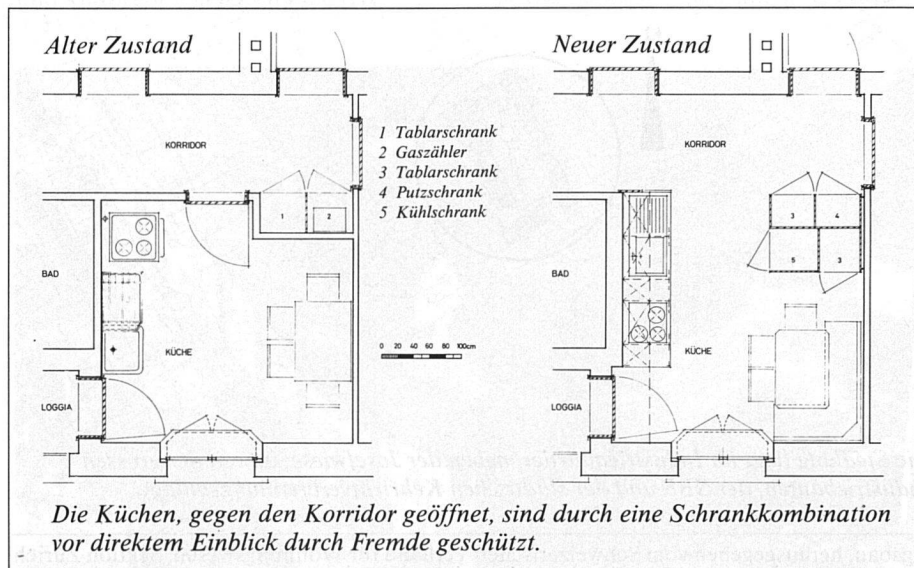
Die Siedlung liegt im Industriequartier, neben der Josef wiese, unweit der grossen Industriebauten, der SBB und der städtischen Kehrichtverbrennungsanlage.



Der architektonische Ausdruck der Siedlung widerspiegelt das Selbstbewusstsein der Arbeiterklasse. Foto: 50 Jahre städtischer Wohnungsbau, Finanzamt der Stadt Zürich



Situation: Zehn Mehrfamilienhäuser und sechs Einfamilienhäuser bilden den in verschiedene Bereiche gegliederten Hof.



Bauten, die unstrukturiert unser Land überziehen und eher eine Ansammlung von «Hüsli» als gemeinschaftsorientierte Wohnanlagen sein wollen.

### ABZ – Privatinitiative zur Milderung der Wohnungsnot

Die ABZ wurde 1916 von 15 Arbeitern, meist Eisenbahnern, gegründet und ist heute die grösste Baugenossenschaft nicht nur der Stadt, sondern des ganzen Landes. Sie war die erste Genossenschaft, die nach dem Ersten Weltkrieg versuchte, mit eigenen Kolonien die Wohnungsmisere zu mildern. 1922 konnten die ersten 85 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern an der Halden- und Goldbrunnenstrasse bezogen werden. Heute verfügt die ABZ über Wohnungen in fast allen Stadtquartieren, ausser dem Kreis 1. Die meisten von ihnen haben Kolonielokale, die das gemeinschaftliche Wohnen fördern.

Nicht nur gestalterisch, auch konstruktiv waren die Gebäude an der Ottostrasse so gut gebaut, dass ausser den normalen Unterhalts- und Malerarbeiten bis 1967 nichts unternommen werden musste. Dann allerdings wurden die Etagenheizungen durch ein zentrales Heizungssystem und eine zentrale Warmwasserversorgung abgelöst und die Bäder renoviert.

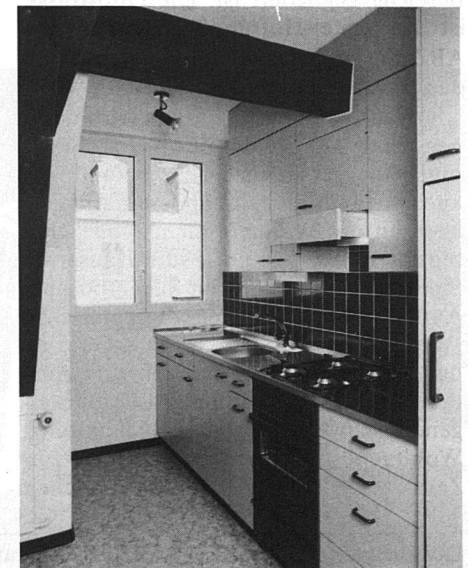
### Umbau und Renovation für 7,5 Millionen

Erst 1982, über 50 Jahre später, wurde eine gründliche Renovation der Anlage notwendig. Die Küchen sollten auf den neusten Ausbaustandard gebracht und die Einfamilienhäuser umgebaut werden.

Der Vorstand der ABZ beschloss daraufhin, die ganze Siedlung auf ihren

Neue Küche im Dachgeschoss.

Foto: F. Bühler



baulichen Zustand zu untersuchen und auf zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten überprüfen zu lassen.

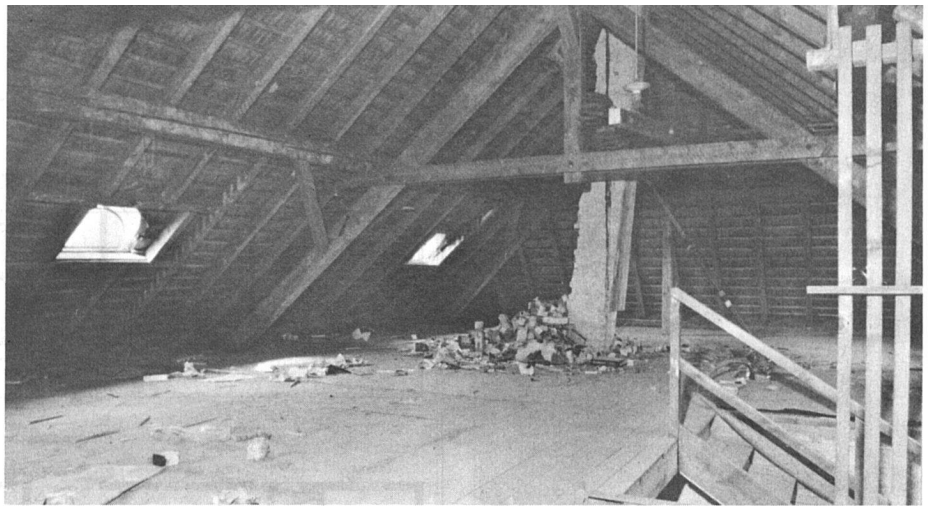
Er beauftragte einen auf Renovationen spezialisierten Generalunternehmer und den Architekten Bruno E. Honegger mit Studien. Das Projekt des Architekten überzeugte. Er wurde mit der Weiterarbeit beauftragt. Allerdings verwandelte sich das harmlose Küchenumbauprogramm, geschätzt auf 0,5 Millionen Franken, in ein umfangreiches Renovations- und Neubauprojekt, das mit 7,5 Millionen abgerechnet wurde.

### Renovationen in den Mehrfamilienhäusern

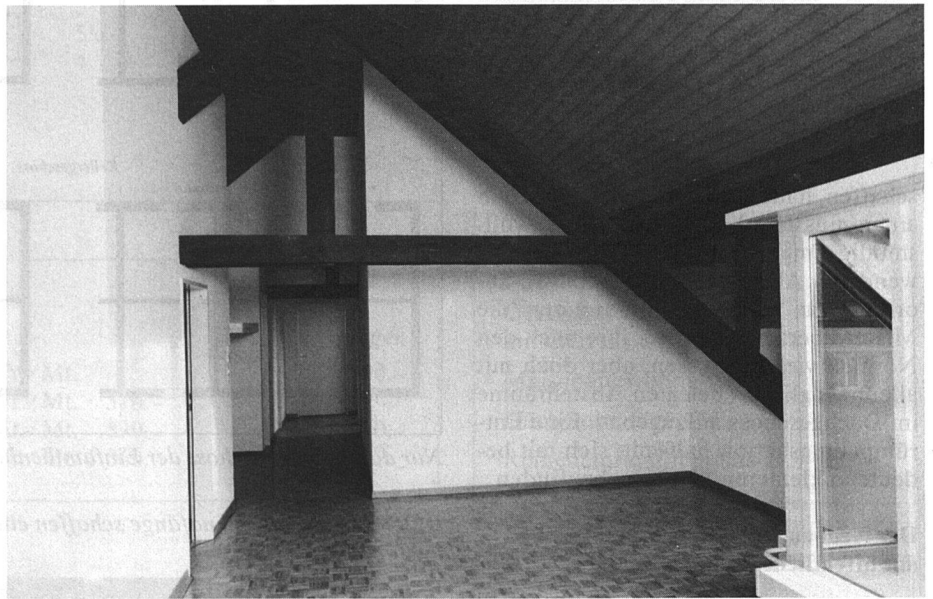
Die in den alten Küchen vorhandenen Einrichtungen: Gasherd, Kunststeinguss mit Tropfteil und das bekannte Buffet, wurden als nicht mehr zeitgerecht empfunden und sollten durch eine neue Küchenkombination ersetzt werden. Nach dem Studium mehrerer Umbauvarianten beschloss die Baukommission, die Küchen gegenüber dem Korridor zu öffnen. Dies hatte den Abbruch einer Schlackensteinwand zur Folge. Hinter der Küchenkombination, durch eine Vermauerung getrennt, werden die den neuen Vorschriften entsprechenden Steigleitungen für Gas, elektrische und sanitäre Installationen hochgezogen. Eine windmühlenartige Schrankkombination mit Putz- und Tablar- und Kühlschrank vergrösserte die Abstellmöglichkeiten und den Komfort, schliesst aber auch räumlich die Küche vom Wohnungseingang optisch etwas ab, so dass sie auch als Wohnküche gebraucht werden kann.

Aber nicht nur die Küchen, auch die Bäder wurden überholt, alte Armaturen, defekte Apparate wurden ersetzt und die Wände neu geplättelt, da die alten Keramikplatten als unschön empfunden wurden, aber auch nicht genügend im Nassbereich schützten.

Der Umbau gestaltete sich dadurch besonders schwierig, da die meisten Mieter während der Umbauzeit die anderen Räume bewohnten. Das setzte, vor allem bei den Mietern, aber auch bei dem Architektenteam und dem Vorstand viel gegenseitiges Verständnis voraus. In Einzelfällen: ältere, gebrechliche Personen und Familien mit Kleinkindern wurden kurzfristig umgesiedelt, um ihnen die Zeit des Umbaus erträglicher zu machen. Für die Genossenschaft hatte dieses Vorgehen den Vorteil, dass keine Mietzinse ausfielen, für die Mieter, dass sie nicht umziehen mussten. Trotzdem soll nicht verschwiegen werden, dass ein Teil der Bewohner aus Furcht vor den Belästigungen durch die Bauarbeiten und Angst vor Mietzinsaufschlägen das ganze nur mit Murren über sich ergehen liessen.



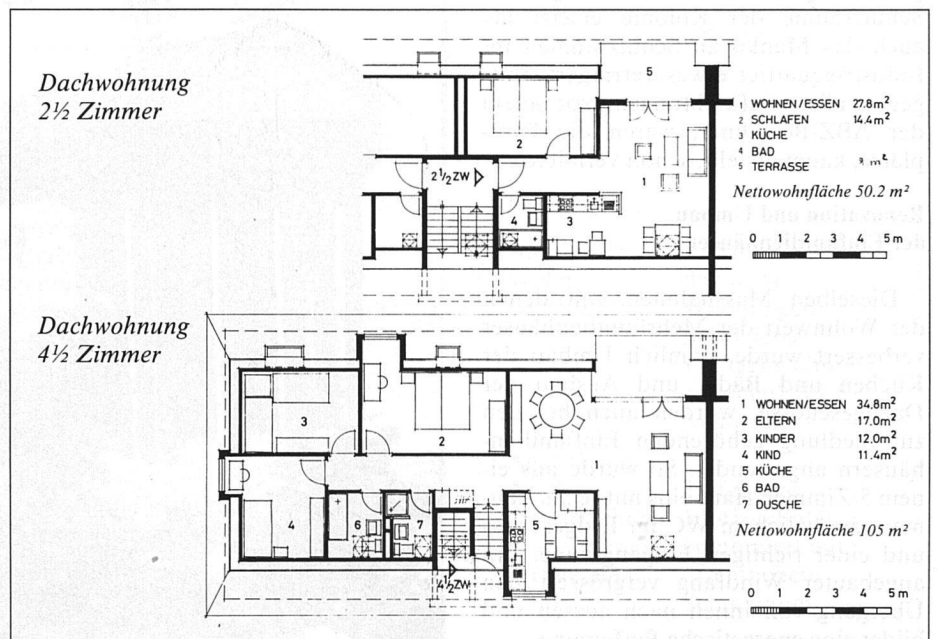
Aus den zeitweilig leerstehenden Trockenräumen und den als Gerümpelraum genutzten Estrichen wurden zehn originelle Dachwohnungen. (Fotos: F. Bühler, Zürich)



### Der Umbau des Dachgeschosses

Die Nutzungsüberlegungen hatten ergeben, dass viel schlecht gebrauchter Raum in den Dachgeschossen vorhanden war. Rechtliche Abklärungen zeigten, dass die teilweise nur mit Gerümpel

belegten Estriche und die nur zeitweise genutzten Trockenräume zu Wohnungen umgebaut werden konnten, wenn ausreichend grosse Abstellräume im Keller zur Verfügung stünden. Die an sich interessante Idee, vermehrt Wohnraum in der bestehenden Baustruktur zu





Nach dem Bau der Tiefgarage wurde der Innenhof wieder als Aufenthaltsort gestaltet.  
Foto: Karin R. Lischner

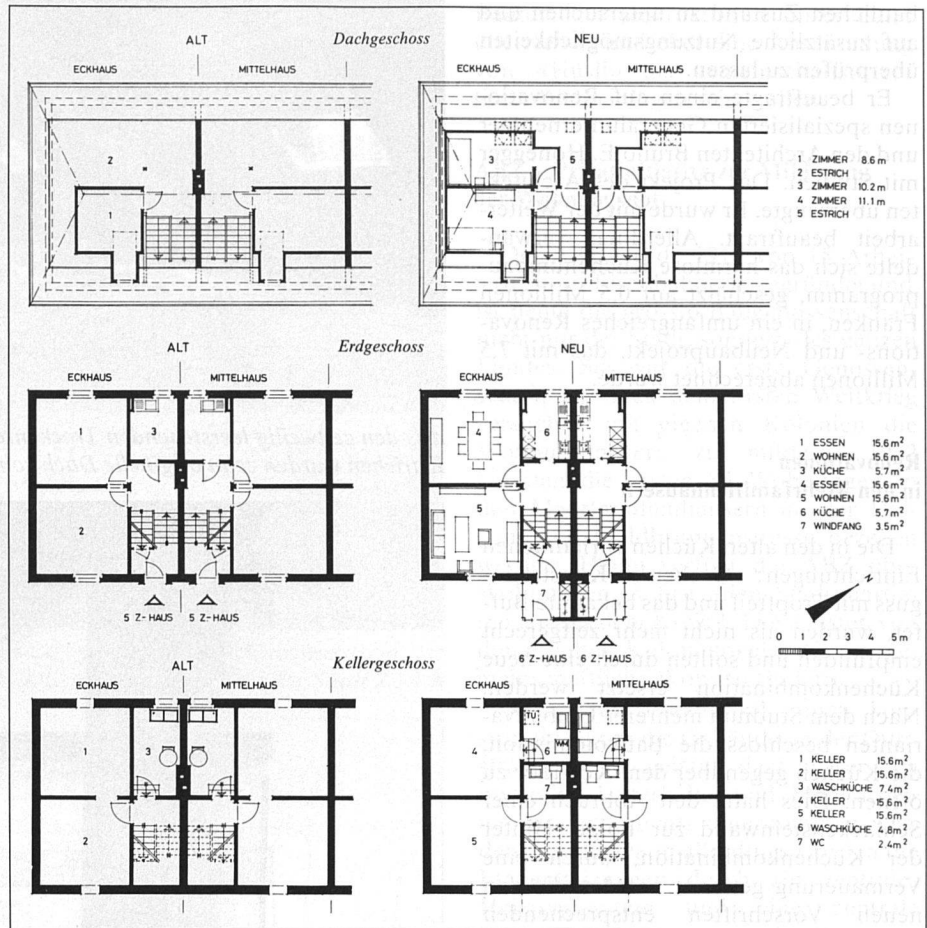
schaffen, hatte ihre Konsequenzen. Zum einen mussten die Kellergeschosse vollständig umgebaut werden, um die notwendigen Abstellflächen vernünftig anordnen zu können, zum anderen die Mieter überzeugt werden, ihre nach den Normen viel zu grossen, aber doch mit allem Möglichen belegten Abstellräume im Dachgeschoss aufzugeben. Eine Ent-rümpelungsaktion half mit, sich mit bedeutend kleineren Flächen abzufinden.

### Der Neubau einer Tiefgarage mit öffentlichem Schutzraum

Um die stark belasteten Strassen wohnlicher zu gestalten und allen Mietern, die es wünschten, einen Parkplatz zur Verfügung zu stellen, wurde unter dem Innenhof eine Parkgarage für 50 Abstellplätze konzipiert. Diese konnte mit einer öffentlichen Zivilschutzanlage der Stadt kombiniert werden. So wurden gleichzeitig sowohl die untauglichen Schutzräume der Kolonie ersetzt als auch das Manko an Schutzräumen im Industriequartier etwas verringert. Entgegen allen Befürchtungen, vor allem der ABZ-Bewohner, waren die Parkplätze, kaum erstellt, schon vermietet.

### Renovation und Umbau der Einfamilienhäuser

Dieselben Massnahmen, mit denen der Wohnwert der Mehrfamilienhäuser verbessert wurde, nämlich Umbau der Küchen und Bäder und Ausbau der Dachgeschosse, wurden auch bei den zur Siedlung gehörenden Einfamilienhäusern angewendet. So wurde aus einem 5-Zimmer-Haus eins mit sechs Räumen, zusätzlichem WC im Erdgeschoss und einer richtigen Eingangszone. Ein angebauter Windfang vergrössert den Übergang von innen nach aussen und bildet eine energetische Pufferzone.



Nur das 1. Obergeschoss der Einfamilienhäuser wurde in der Aufteilung nicht verändert.

Unten: Angebaute Windfänge schaffen eine interessante Pufferzone zwischen innen und aussen.  
Foto: Karin R. Lischner



### Anlagekosten

Total	Fr. 9 800 000.-
Nur Renovation, Umbauten und Neubauteile	
Grundstück (bzw. zu 5,5% kapitalisierter Baurechtzins)	Fr. 150 000.-
Gebäudekosten der Wohnungen inkl. Vorbereitungsarbeiten, Umgebung, Baunebenkosten	Fr. 8 050 000.-
Einstellhalle	Fr. 1 600 000.-
Total Anlage- bzw. Erneuerungskosten	<u>Fr. 9 800 000.-</u>

### Finanzierung und Lastenrechnung

	Kapitalbetrag	Zinsfuss %	Zins pro Jahr
I. Fest-Hypothek	Fr. 6 800 000.-	5¼	Fr. 357 000.-
II. Hypothek	Fr. 2 500 000.-	5½	Fr. 137 500.-
weitere	Fr. 480 000.-	5½	Fr. 26 400.-
Eigenmittel	Fr. 20 000.-	4	Fr. 800.-
Total Kapitalzinsen pro Jahr			Fr. 521 700.-
Amortisation, Unterhalt usw.			Fr. 240 300.-
Total jährliche Bruttobelastung			<u>Fr. 762 000.-</u>

### Allgemeine Angaben

Bezeichnung und Adresse des Objektes:	Kolonie Ottostrasse, 8005 Zürich
Baugenossenschaft	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, 8055 Zürich, Gertrudstrasse 103, Tel. 01/461 08 55
Zuständige Person für Rückfragen:	Ernst Müller
Architekt:	Bruno E. Honegger, Architekt FSAI Seefeldstrasse 225, 8008 Zürich Tel. 53 47 47

### Mietzinse

		Dachwohnungen
2½-Zimmer-Wohnungen	zu Fr./Mt. -	890.-
3-Zimmer-Wohnungen	zu Fr./Mt. 510.-	
4-Zimmer-Wohnungen	zu Fr./Mt. 590.-	1 320.-
6-Zimmer-Einfamilienhäuser	zu Fr./Mt. 1 060.-	

### Wohnungstypen

Geschosswohnungen ohne Gartensitzplatz
Geschosswohnungen mit Gartensitzplatz
Maisonettewohnungen
Dachwohnungen
Reiheneinfamilienhäuser

## Kennziffern und technische Angaben zur Kolonie Ottostrasse

### Technische Angaben

Umbau Mehrfamilienhäuser:	Küchenumbau (offene Küche, Schränke und Apparate), Badezimmerrenovation (Wände und Böden), neue Steigleitungen: Elektrisch, Gas, Gegensprechanlage, Keller- und Waschküchenumbau, Dachdecker- und Spenglerarbeiten, neue Dachwohnungen mit Terrassen
Umbau Einfamilienhäuser:	Renovation aller Geschosse, Einbau eines zusätzlichen Zimmers im Dachgeschoss, Waschküchen für jedes Haus, Küchenumbau, Windfanganbauten
Neubau Tiefgarage:	Wiederherstellung der bisherigen Grünfläche, neuer Kinderspielplatz
Energie- und Heizungssystem:	konventionelle Warmwasserheizung, neue Heizzentrale (Gas-Öl-Mischbetrieb)

### Baurechtliche Situation

Bauzone und Ausnützung	Wohnzone A
Geschosszahl	sechs

### Grundstück

Fläche des Areals	6208,50 m <sup>2</sup>
davon effektiv überbaut	1771,30 m <sup>2</sup>

### Nutzung

Anzahl der Wohneinheiten:	93 Einheiten: davon 74 Wohnungen (renoviert), 11 Dachwohnungen (neu), 8 EFH (renoviert)
Anzahl und Art der gewerblichen und weiteren vermieteten Räume:	Tiefgarage 50 Abstellplätze, kombiniert mit öffentlichem Schutzraum