

# **Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ : Manessehof, Zürich-Wiedikon : Wohn- und Geschäftshausüberbauung**

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 1

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105594>

## **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.



## Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ Manessehof, Zürich-Wiedikon Wohn- und Geschäftshausüberbauung

Von Karin R. Lischner

In der Stadt Zürich ist der Manessehof eines der wenigen, wenn nicht das Architekturereignis der letzten Jahre. Dies weil er das Stadtmuster des 19. Jahrhunderts mit neuzeitlichen Architekturformen und Materialien gekonnt fortsetzt.

Die Bebauung um den Manesseplatz entstand Mitte des letzten Jahrhunderts, als sich Zürich infolge der Industrialisierung stark vergrösserte. Obwohl damals das Quartier den Stadtrand bildete, wurde nicht ländlich, sondern städtisch gebaut. Meist fünfgeschossige Bauten gruppierten sich um enge Höfe. Die Häuser waren mit den repräsentativen Wohnräumen zur Strasse, dort, wo sich das öffentliche Leben abspielte, gerichtet. Ihre Strassenfassaden waren mit Erkern, Balkonen und Ornamenten reich

geschmückt. Kärglich dagegen die Rückseite. Zum Hof hin lagen die untergeordneten Räume: Toiletten, Küchen und die Treppenhäuser. Der Hof selber war wenig attraktiv. Hier wurde alles untergebracht, was man verstecken wollte: Schuppen, gewerbliche Bauten, Bretterverschläge.

### Alte Stadtvorstellungen – neue Funktionen

Dieses typische Blockrandmuster des 19. Jahrhunderts konnte im Dreieck Uetliberg-, Au- und Hopfenstrasse nicht verwirklicht werden. Ein Bauernhof, später ein Fuhrhaltereidepot, störte im Süden die Konzeption. Erst 1976, nach-

dem die Stadt Zürich das Areal erworben hatte, konnten die ursprünglichen Stadtvorstellungen vervollständigt werden. Doch jetzt hatte sich die Stadt gewandelt. Die Strasse wurde nicht mehr als Lebensraum, sondern als unwirtlicher Ort, wo der Verkehr lärmt und stinkt und es für Kinder und Ältere gefährlich ist, empfunden.

Deshalb bestach in dem von der Stadt ausgeschriebenem Wettbewerb das Projekt der Architekten Ueli Marbach/Arthur Rüegg, die zwar die übliche Blockrandüberbauung ergänzten, aber eine Umkehrung der Nutzungen vornahmen. Die Wohn- und Schlafräume wurden auf den Innenhof, jetzt Wohnhof, orientiert, die Nebenräume zur Strasse. So konnte zwar ein verhältnismässig ru-

higes Wohnen ermöglicht werden, aber der ungemütliche Zustand der Strasse – immer noch Ort der Öffentlichkeit – blieb. Um diese Situation nicht noch zu verschärfen, gestalteten die Architekten die Strassenfassade, trotz der untergeordneten Bedeutung der an ihr liegenden Räume, wiederum repräsentativ.

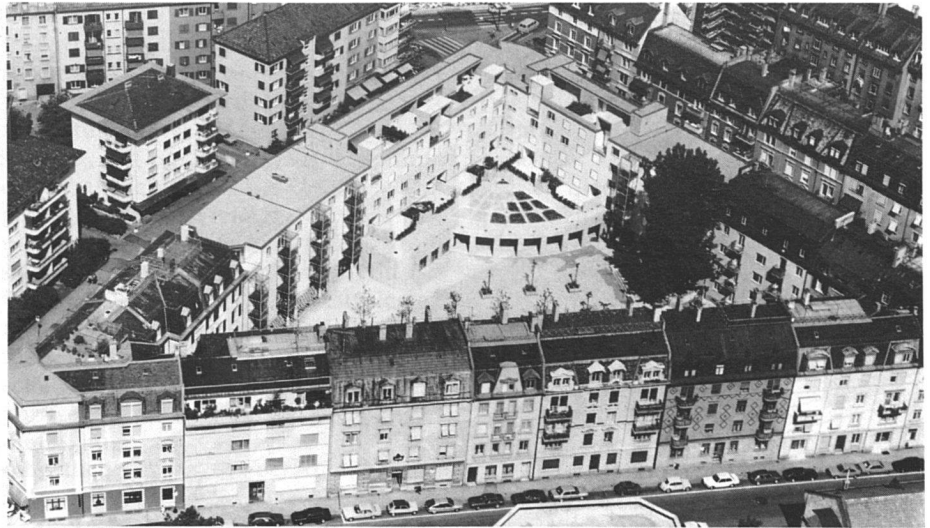
Das Vorbild waren die angrenzenden Bauten des 19. Jahrhunderts. Die für diese Bauten vorgesehenen Kunstprozentage wurden anerkennenswerterweise nicht in ein beziehungslos plaziertes Kunstwerk, sondern für die Gestaltung der Fassade verwendet. Arnold Amsler übernahm die künstlerische Beratung. Mit neuen Materialien und Formen – pastellfarbige Streifen, horizontale Rillen, im Beton eingelegte Kacheln – wurde die traditionelle Fassadenstruktur übernommen.

Die Erschliessung entspricht nicht dem üblichen Blockrandschema. Statt des normalen Zweispanners wurde eine Laubengangerschliessung gewählt. Dadurch konnte die Fassade zweischichtig gestaltet und damit aufgewertet werden. Strassenbäume an der Uetlibergstrasse, Pflasterung des Vorgartengebietes, geschützte Arkaden für die Läden sind weitere Massnahmen, der unwirtschaftlichen Situation zu begegnen.

#### Das Reiheneinfamilienhaus im Wohnblock

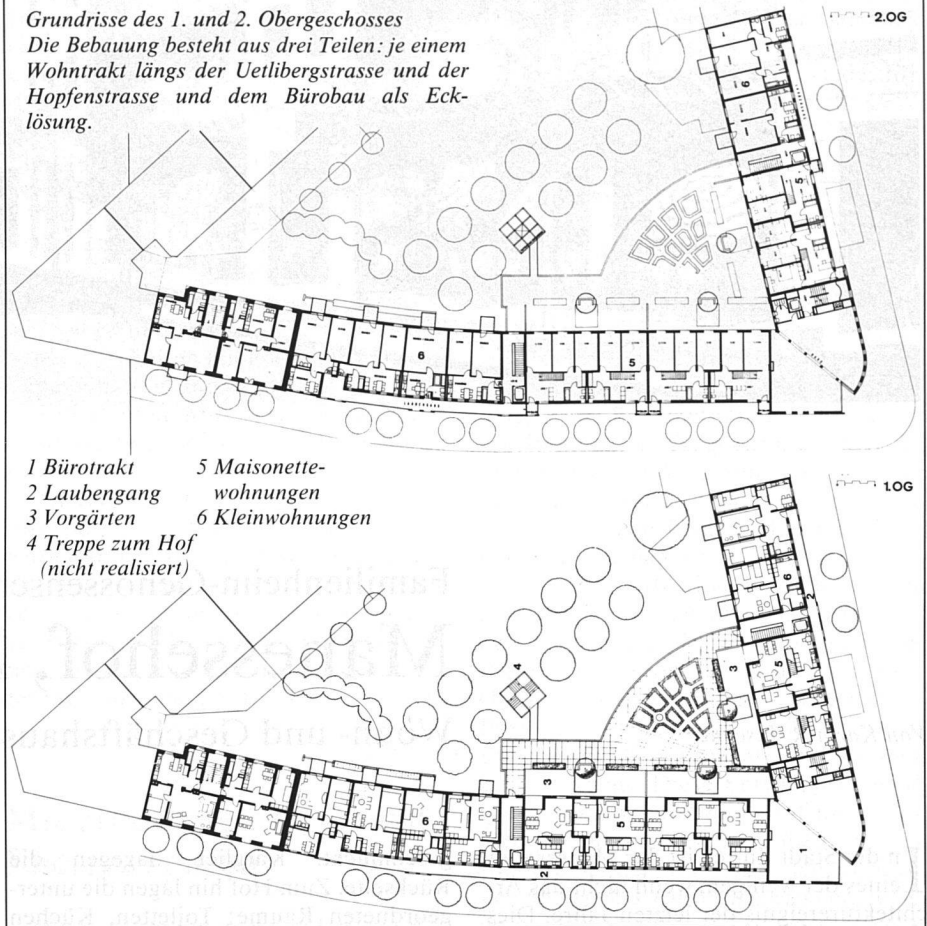
Der Innenhof müsste eigentlich die «Öffentlichkeit» der Strasse übernehmen. Die breiten Durchgänge, an denen die beiden Treppenhäuser liegen, sind auch so konzipiert, aber die Hofatmosphäre ist intim geblieben. Verstärkt wird der private Charakter durch die allen Familienwohnungen vorgelagerten Vorzonen.

Für die unteren zweigeschossigen Wohnungen wurden Vorgärten auf dem Dach des in den Hof kragenden Sockelgeschosses (Lebensmittelgrossversorger), für die oberen Maisonetten grosse Dachgärten geschaffen. Die in den Randbereichen der Neuüberbauung liegenden Klein- und Alterswohnungen haben nur kleine Balkone. Sie wurden als einfache Metallkonstruktion direkt



Erst Anfang der achtziger Jahre wurde das alte Bebauungskonzept durch den Neubau ergänzt.  
Foto Comet AG

Grundrisse des 1. und 2. Obergeschosses  
Die Bebauung besteht aus drei Teilen: je einem Wohntrakt längs der Uetlibergstrasse und der Hopfenstrasse und dem Bürobau als Ecklösung.

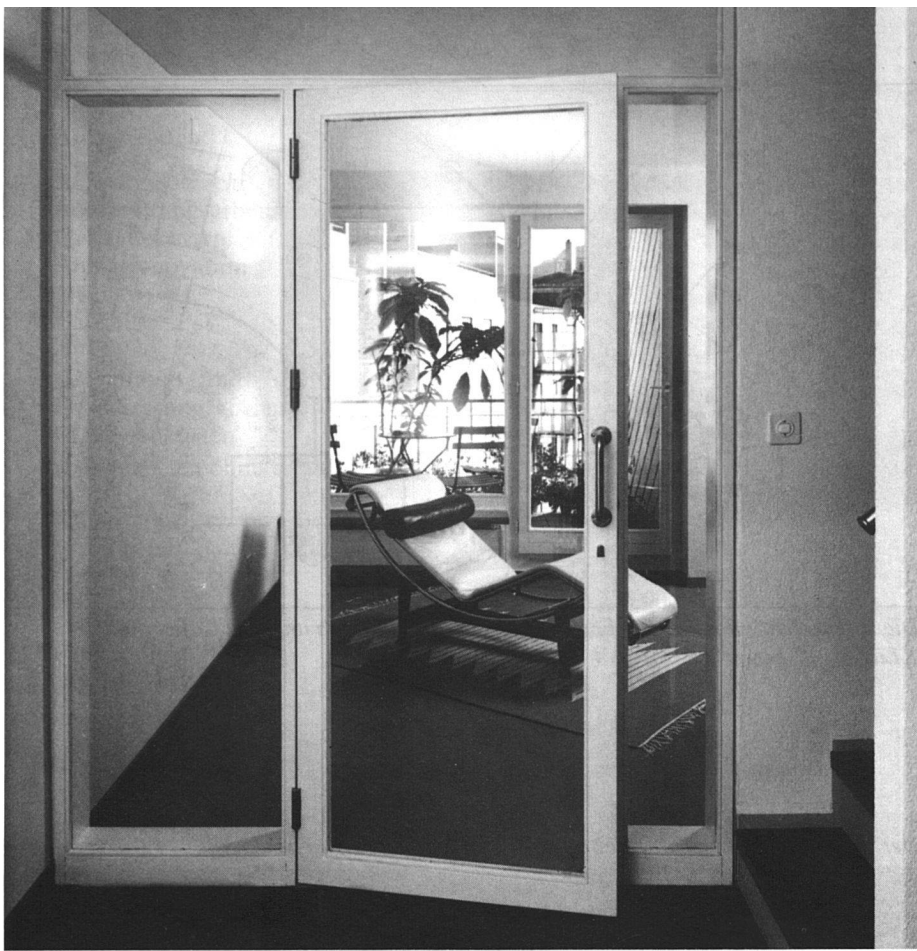


Fassade von der Uetlibergstrasse

O/N



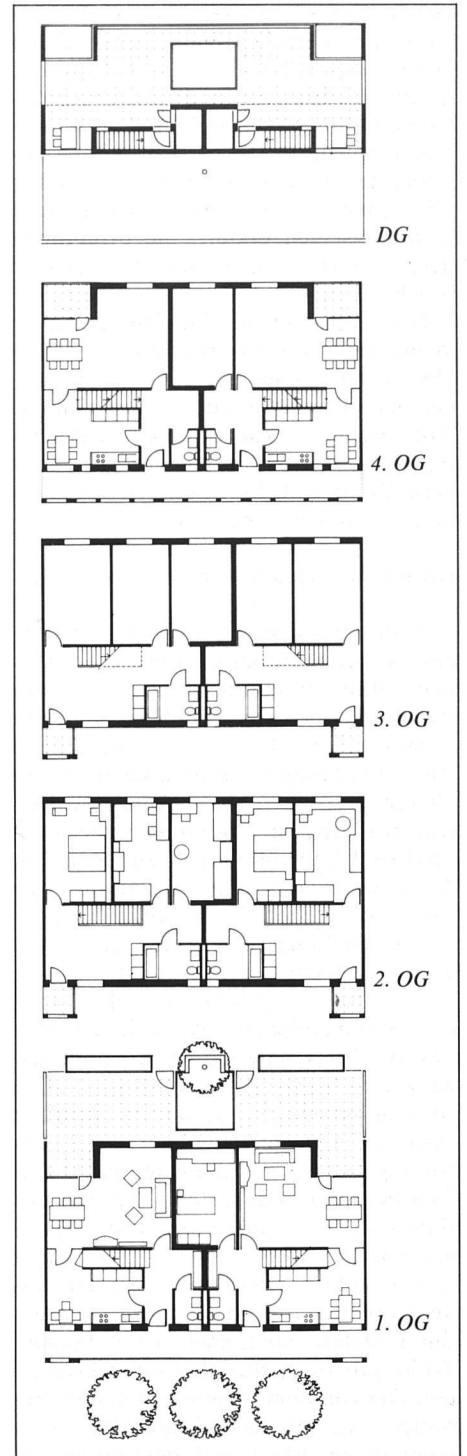




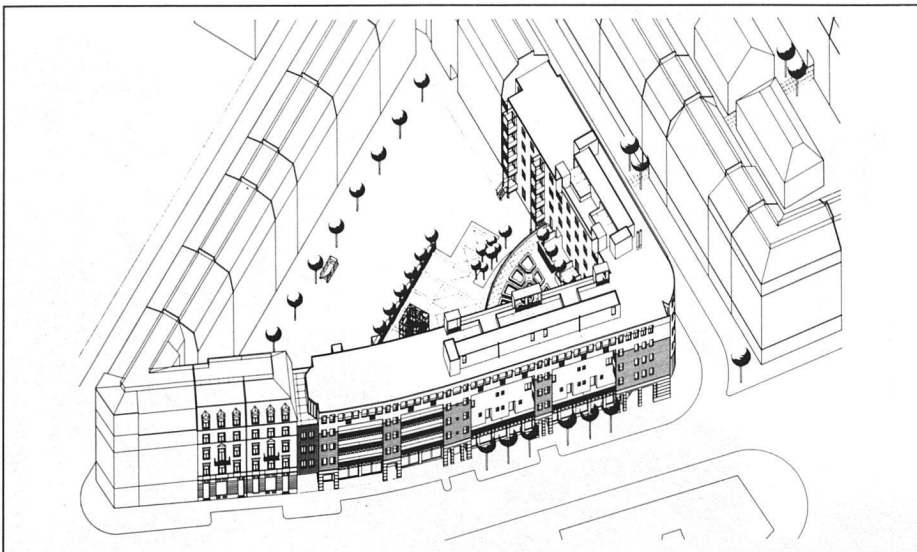
*Blick von einer Dachwohnung auf die Terrasse.*

*Foto Helfenstein*

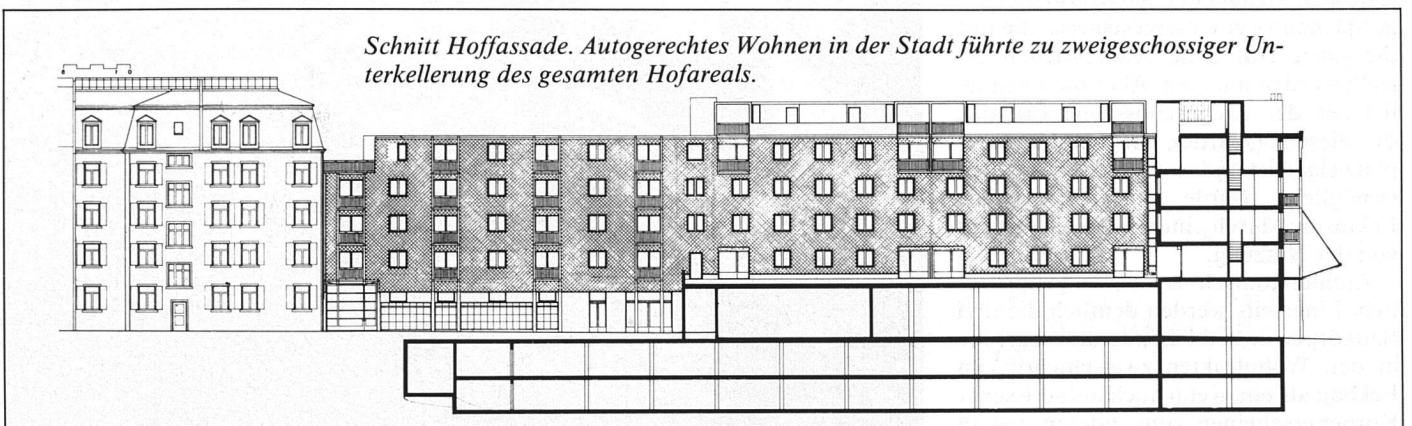
*Die neue Überbauung übernimmt das alte städtebauliche Muster, ändert aber die Funktionen: Wohnen zum Hof, untergeordnete Räume zur Strasse.*



*Alle Familienwohnungen sind zweigeschossig und haben Vorgärten oder Dachterrassen.*



*Schnitt Hoffassade. Autogerechtes Wohnen in der Stadt führte zu zweigeschossiger Unterkellerung des gesamten Hofareals.*



vor die Fassade gesetzt. Die von den Architekten als Ausgleich vorgesehene Haus- oder Block-öffentliche Zone mit Treppenverbindung zu dem eher schmalen Hof auf dem Dach des Lebensmitteladens wurde von den angrenzenden Familienwohnungen hintertrieben. Die für alle gedachte Fläche wurde kurzerhand wohnungseigen erklärt, die öffentliche Treppenverbindung konnte nicht erstellt werden.

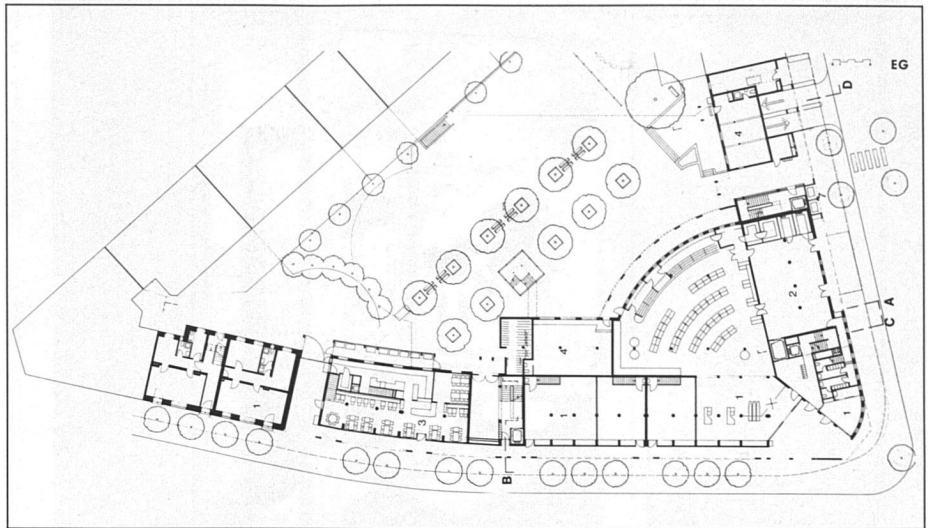
Die konsequente Ausrichtung aller Wohnungen auf den Hof führte zu einfachen Grundrissen mit guten Beziehungen der einzelnen Räume untereinander. Arbeitsnischen zur Strasse, natürliche Belüftung der Bäder, Küchen mit genügend Raum zum Essen und Arbeiten erhöhen den Komfort.

### Gemischte Nutzung – städtisches Leben

Positiv hat sich das von der Stadt aufgestellte Raumprogramm erwiesen. Gemäss ihrer Wohnungsbaupolitik hatte sie im Wettbewerb eine Mischung von Familien- und Klein- beziehungsweise Alterswohnungen verlangt. Letztere, um älteren Menschen einen Anreiz zu bieten, ihre grossen Wohnungen gegen attraktive Kleinwohnungen zu tauschen, die damit wieder jüngeren Familien zur Verfügung stehen. Die Familienheimgenossenschaft hat den Anteil an Kleinwohnungen etwas herabgesetzt.

Doch gibt es auch heute noch 20 kleinere Wohneinheiten. Wieweit die Idee des Wechsels wirklich wahrgenommen wurde, ist schwer zu überprüfen. Die Absicht überzeugt. Besonders attraktiv aber sind für die Bewohner der Überbauung und des gesamten angrenzenden Quartiers die Läden, das Café und der Bürotrakt. So konnten die für das Wohnen ungeeigneten Flächen – das Erdgeschoss und der Eckschnitt einer nach innen gerichteten Blockrandüberbauung – durch andere Nutzungen belegt werden. Wohl gab es auch dabei Schwierigkeiten. Die von dem Lebensmittelladen benötigte Erdgeschossfläche liess sich nicht in der Blockrandüberbauung unterbringen und ragt nun als eigener Bauteil in den sonst schon knappen Hof. Die zu versorgende Anzahl Autos vergrösserte sich, so dass mit den benötigten Lagerflächen zwei Untergeschosse, die fast die ganze Hoffläche beanspruchen, erstellt werden mussten. Aber die Zugänglichkeit der Erdgeschosszone für alle, die diesem Quartier um den Manesseplatz eigen ist und erst städtisches Leben ermöglicht, wurde Wirklichkeit. Die Ecklösung durch einen Büroteil besteht von der Nutzung.

Architektonisch ist sie widersprüchlich. Einerseits werden deutlich die drei Baukörper in der Fassade ablesbar, die in den Wohntrakten zweischichtig, im Eckbau als ein, wenn auch aufgerissener Körper erscheinen, zum anderen stossen



Die Attraktivität des Erdgeschosses wird durch die Läden und das Café erhöht.  
1 Läden 2 Lager 3 Café 4 Gemeinschaftsräume

Der Innenhof, die als Vorderseite aufgewertete rückseitige Fassade.

Arcoop



### Anlagekosten

Land im Baurecht		Fr. 1 940 500.-
Vorbereitungsarbeiten		Fr. 829 000.-
Gebäudekosten		
Altbaurenovation	Fr. 1 607 000.-	
Neubau	Fr. 13 224 000.-	
Café	Fr. 950 000.-	
		Fr. 15 781 000.-
Umgebungs- und Erschliessungskosten	Fr. 940 000.-	
Baunebenkosten	Fr. 1 464 000.-	
Anlagekosten ohne Land		<u>Fr. 19 014 000.-</u>

### Finanzierung

Banken	5,00%	Fr. 11 400 000.-
Stadt	5,25%	Fr. 6 220 000.-
Stadt	0,00%	Fr. 238 000.-
FGZ	3,50%	Fr. 880 000.-
FGZ	5,00%	Fr. 276 000.-
		<u>Fr. 19 014 000.-</u>

### Betriebsrechnung

	Aufwand	Ertrag
5,00% von 11 676 000.-	Fr. 583 800.-	
5,25% von 6 220 000.-	Fr. 326 550.-	
3,50% von 880 000.-	Fr. 30 800.-	
0,00% von 238 000.-	Fr. --	
Mietzinszuschüsse*		Fr. 66 940.-
Mietzinseinnahmen**		Fr. 1 007 190.-
Baurechtszins	Fr. 97 000.-	
bleibt für übrige Aufwendungen		
0,19% von 19 014 000.-	Fr. 35 980.-	
	<u>Fr. 1 074 130.-</u>	<u>Fr. 1 074 130.-</u>

\* Provisorische Berechnung Kanton gemäss KV.

\*\* Provisorische Mieten, da Bauabrechnung noch nicht genehmigt.

### Allgemeine Angaben

Bezeichnung 23. Etappe –  
und Adresse Manessehof,  
des Objektes: Uetlibergstr. 20–24,  
Hopfenstrasse 11,  
8045 Zürich

Baugenossen- Familienheim-  
schaft: Genossenschaft  
Zürich,  
Schweighofstr. 193,  
8045 Zürich,  
Tel. 462 27 33

Zuständige Person für  
Rückfragen: R. Rusterholz

Architekten: Ueli Marbach,  
Arthur Rüegg,  
Architekten BSA/SIA,  
Kappelerstrasse 16,  
8001 Zürich,  
Tel. 211 41 86

### Technische Angaben Neubau

Foundation: durchgehende Stahlbetonplatte, zweigeschossige Keller und Unterflurgaragen in Beton, gewerbliche Räume im Erdgeschoss und Bürotrakt in Beton. Viergeschossige Wohnungsbauten in Zweischalenmauerwerke an der Strassenseite. Hofseite: Backstein, äussere Wärmeisolation mit hinterlüfteter Fassendenverkleidung. Strassenseitig sind die Laubengänge auf einem leichten Stahlfachwerkträger angeordnet. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Zweistoff-Feuerung Erdgas/Heizöl leicht, wobei nur im Notfall Öl verwendet wird.

## Kennziffern und technische Angaben zur Überbauung Manessehof Neubau und Renovation

### Durchschnittsmietzinse

#### Neubau

1½ Zimmer allgemeiner Wohnungsbau	Fr. 550.-
1½ Zimmer allgemeiner Alterswohnungsbau	Fr. 500.-
1½ Zimmer allgemeiner Behindertenwohnungsbau	Fr. 480.-
1½ Zimmer freitragender Wohnungsbau	Fr. 620.-
2½ Zimmer allgemeiner Wohnungsbau	Fr. 630.-
2½ Zimmer allgemeiner Alterswohnungsbau	Fr. 600.-
2½ Zimmer allgemeiner Behindertenwohnungsbau	Fr. 600.-
2½ Zimmer freitragender Wohnungsbau	Fr. 765.-
2½ Zimmer Atelier freitragender Wohnungsbau	Fr. 990.-
3½ Zimmer allgemeiner Wohnungsbau	Fr. 735.-
3½ Zimmer allgemeiner Behindertenwohnungsbau	Fr. 725.-
3½ Zimmer Atelier freitragender Wohnungsbau	Fr. 1 360.-
4½ Zimmer freitragender Wohnungsbau	Fr. 1 490.-
Unterniveaugaragen	Fr. 120.-

#### Altbau

2½ Zimmer freitragender Wohnungsbau	Fr. 720.-
3½ Zimmer freitragender Wohnungsbau	Fr. 870.-

### Baurechtliche Situation

Bauzone und Ausnützung: 1.7  
Geschosszahl: 6

#### Grundstück

Fläche des Areals: 4200 m<sup>2</sup>

davon effektiv überbaut: 2143 m<sup>2</sup>

#### Nutzung

Anzahl der Wohneinheiten: Neubau: 35  
Renovation: 8  
Anzahl und Art der gewerblichen und weiteren vermieteten Räume: Neubau: 5 Läden, Café, Büros, Lager, 120 Garagenplätze  
Renovation: 2 Läden, Gewerberäume



eine mehrgeschossige Glasfassade und eine nur mit kleinen Fensteröffnungen durchbrochene gewölbte Betonwand aufeinander, obwohl die Nutzung die gleiche ist.

Zukunftsweisend ist die Haltung der Stadt Zürich, die das Land im Baurecht der Familienheimgenossenschaft anbot, und die zwar reiflich überlegte, dann

aber schnelle Reaktion der Genossenschaftler, die diese Offerte annahmen und den sowohl von der Grössenordnung als von der Lage her für sie eher ungewöhnlichen Bau realisierte. Für die FGZ bedeutete dies eine Öffnung in mehrfacher Hinsicht. Ihr angestammtes Quartier ist der Friesenberg, ihr Hauptnutzungsort das mehrgeschossige Rei-

henhaus, ihr architektonischer Ausdruck eher einfach, schlicht. Zudem ist sie mit diesem Bau wieder aktiv in die Wohnungsbaupolitik eingestiegen. Sie hofft, dadurch, dass sie diese Häuser erstellt und vermietet, die Überbauung also der Spekulation entzogen hat, auf eine Beruhigung der Mietzinse im umliegenden Quartier.

Dokumentarreihe Genossenschaftlicher Wohnungsbau, herausgegeben vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich

## Für gemeinnützigen Wohnungsbau in Chur

Das *Churer Gemeindeparlament* hat kürzlich ein Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet. Danach kann Chur diese Art des Wohnungsbaus im Rahmen der bestehenden Gesetze von Bund und Kantonen fördern. Zudem kann die Stadt zum Zweck der Wohnbauförderung Bauland erwerben und Sonderbaurechte gewähren.

## Luzerner Beratungsstelle für Energiefragen

Im Kanton Luzern besteht aufgrund des kantonalen Energieleitbildes seit Anfang 1983 eine neutrale Beratungsstelle für das Vorgehen bei Energiefragen. Die «Luzerner Beratungsstelle für Energiefragen» (LUBEF) wurde durch

sieben Körperschaften gegründet. Sie befindet sich in 6205 Eich.

Jeder Einwohner des Kantons Luzern kann die Dienste der LUBEF *kostenlos* in Anspruch nehmen. Je nach Bedürfnis des Fragestellers wird ihm entsprechendes Informationsmaterial der Bundesämter (BEW/BUS/BFK) abgegeben. Komplexe Probleme bearbeitet der Beraterstab – erfahrene Fachleute aus allen Bereichen der Energietechnik und des Bauwesens – individuell, schriftlich und ohne Kenntnis von Name und Adresse des Fragestellers. Die statutarisch verankerte Neutralität verbietet spezielle Firmen- und Produktwerbung.

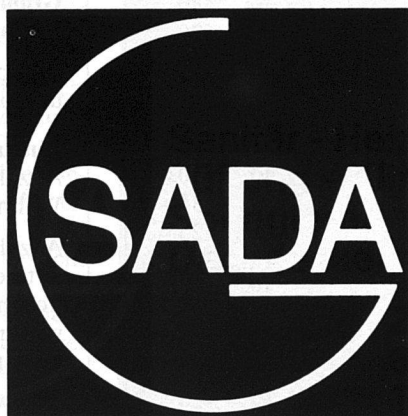
## 1. Kongress über Wohnen im Alter

Je mehr Menschen ein höheres Alter erreichen, desto wichtiger wird das Wohnen im Alter. Diesem Thema wird nun zum erstenmal ein spezieller Fachkongress mit einer begleitenden Fach-

ausstellung gewidmet werden. Er findet vom 9. bis 11. Mai 1988 in *Friedrichshafen* statt.

Am ersten Kongresstag werden Grundlagen vermittelt und Bauaufgaben behandelt. Zu diesen gehören: altersgerechte Bauplanung, Mehrgenerationenhaus, Anpassung von Altbauten, Wohnanlagen und Servicecentern. Der zweite Kongresstag befasst sich mit speziellen Fragen wie Elektronik und Sicherheit, Küche und Bad, Wohnumfeld, mobile Dienste. Ferner werden Planungsempfehlungen, Fragen der Finanzierung und die speziellen Aufgaben der Wohnungsanbieter behandelt werden. Am Kongress werden prominente Fachleute und Politiker sprechen, unter anderem Bundesbauminister Dr. Oscar Schneider und Frau Prof. Rita Süssmuth, Bundesministerin für Jugend, Familie, Frauen und Gesundheit. Der Kongress wird mitgetragen vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, der deutschen Schwesterorganisation des SVW. Beim Zentralsekretariat des SVW können Kongressprogramme bezogen werden. *fn*

**SADA**  
Genossenschaft



**Sanitär - Heizung  
Lüftung - Klima  
Spenglerei  
Dachdecker**

**Zeughausstr. 43  
8004 Zürich  
Telefon 241 07 36**