

Bauprojekte der Familienheim-Genossenschaft Zürich

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **18 (1943)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101487>

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 GENOSSENSCHAFTEN BAUEN

Bauprojekte der Familienheim-Genossenschaft Zürich

Die Familienheimgenossenschaft hat in den zehn Jahren von 1924–1934 in zehn Bauetappen im Friesenberg in Zürich 3 insgesamt 551 Wohnungen erstellt. Davon sind 406 Einfamilienhäuser und 145 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Alle Wohnungen haben Gartenanteil. Es war von Anfang an die einstimmige Auffassung des Vorstandes, daß die Genossenschaft ihre Bautätigkeit nicht auf andere Quartiere oder Stadtkreise ausdehnen solle, daß sie sich jedoch eine systematische Überbauung der für Gartenstadtsiedelungen geeigneten Wiesenhänge am Fuße des Ütliberges sichern müsse. In vorsorglicher Weise hat die Genossenschaft schon in den Jahren 1929–1933 von privater Seite Land gekauft, um für eine spätere Bautätigkeit eine Reserve zu haben. Heute, nach mehr als zehn Jahren, soll nun ein Teil davon überbaut werden.

Als sich im Jahre 1941 der Leerwohnungsstand zusehends verknappte, war vorauszusehen, daß der genossenschaftliche Wohnungsbau wiederum Gelegenheit erhalten werde, der Wohnungsnot zu steuern. Die ersten Besprechungen im Vorstand zeigten, daß zunächst eine gewisse Unlust zu überwinden war, angesichts der unsicheren Zeitverhältnisse und der Mangelwirtschaft mit ihren unzähligen behördlichen Vorschriften an die neue Aufgabe heranzutreten. Es war zu befürchten, daß die

neuen Kriegswohnungen sich im Betrieb als in vieler Hinsicht mangelhaft erweisen würden, so wie man es aus den ältern, in der Nachkriegszeit entstandenen Wohnungen der Genossenschaft her kannte. Der Vorstand entschloß sich jedoch zur Inangriffnahme der Bauprojekte, als in Erfahrung gebracht wurde, daß die Behörden gewillt wären, durch öffentliche Beiträge die eingetretene Kriegsteuerung zum größern Teil zu kompensieren, um damit Mietzinse zu ermöglichen, die nicht oder nicht wesentlich teurer sein sollten als jene der früher gebauten gleichwertigen Wohnungen. Die Generalversammlung der Genossenschaft stimmte den beiden im folgenden näher beschriebenen Bauprojekten ohne Gegenstimme zu, was nicht hindert, daß gelegentlich Genossenschafter unter sich die Meinung äußern, man wolle gerne sehen, ob der Vorstand mit der Bauerei in der heutigen Zeit nicht einen Schuh voll herausziehe. An solchen Stimmen hat es jedoch auch bei frühern Bauten nicht gefehlt.

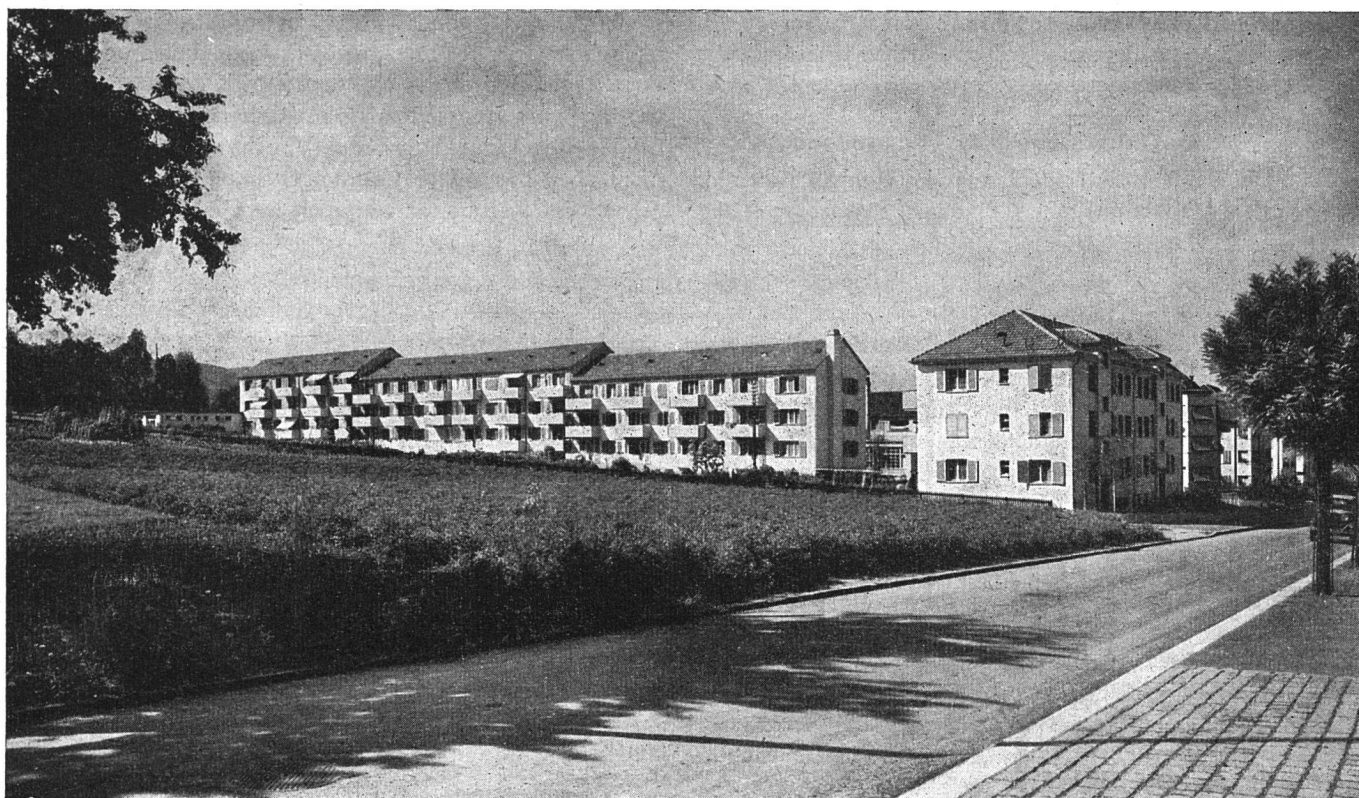
Bau 11. Etappe. 54 Kleinwohnungen.

Das Projekt ist die zweite Hälfte einer Gesamtplanung von 108 Kleinwohnungen an der untern Schweighofstraße, zwischen Birmensdorferstraße und Ütlibergbahn. Im Jahre 1934 hat die Genossenschaft der Wohnungsbaukommission des Stadtrates das Gesamtprojekt zur Ausführung unterbreitet. Es wurde damals jedoch nur die Ausführung der ersten Hälfte von 54 Wohnungen bewilligt. Es mag damals neben der im Wohnungsbau eingetretenen Sättigung auch eine Dosis Skepsis an der Güte des Projektes dabei gewesen sein, daß nur die eine Hälfte bewilligt wurde. Die Bedenken richteten sich gegen das Außenganghaus. Das Projekt sah neben zwei parallel zur Schweighofstraße gestellten normalen Baublöcken weitere zwei senkrecht dazu gestellte Blöcke vor, die aus je drei zusammengebauten Außenganghäusern mit 42 Wohnungen pro Block bestanden. Davon konnten im Jahre 1934 ein Normalblock und ein Außenganghausblock als 10. Etappe erstellt werden. Die heute in Ausführung begriffene zweite Hälfte entspricht mit einigen Abweichungen dem bereits ausgeführten Teil.

Es mag seltsam erscheinen, daß die Familienheim-Genossenschaft, deren Spezialität im Bau von Einfamilienhäusern bestanden hatte, überhaupt dazu kam, sich auf den Bau von Kleinstwohnungen zu verlegen. Der Grund lag darin, daß häufig, besonders von kinderreichen Familien, der Wunsch nach einer kleinen Wohnung kam, sei es für eine Tochter oder einen Sohn, die sich selbständig machen wollten, sei es für die Eltern selber, denen die Kinder nach und nach ausgefliegen waren. Tatsächlich sind heute von den 54 Wohnungen



Frühere Bauetappe mit Außenganghaus



Ansicht der 1934/35 erstellten Wohnhäuser 10. Etappe

deren 15 von Mietern bewohnt, die aus Einfamilienhäusern der Genossenschaft kamen. Es ist kein schlechtes Zeugnis für die Genossenschaft, daß ihre Mitglieder, oder deren Kinder, wenn sie eine andere Wohnung suchen, den Wunsch haben, bei ihr zu bleiben. Die Architekturfirma Kesser und Peter, die damals vom Vorstand mit der Ausarbeitung eines Projektes für Kleinstwohnungen beauftragt wurde, schlug die Lösung mit dem Außenganghaus vor. Der Vorstand stimmte der Ausführung mit einigen Bedenken zu, nachdem es sich gezeigt hatte, daß auch die I. Hypothek für ein solches Vorhaben nicht leicht zu placieren war.

Wir dürfen heute feststellen, daß sich die Außenganghäuser im Betriebe bewährt haben. Zum besseren Verständnis ist zu erwähnen, daß in den drei Häusern sechs Einzimmer-, 30 Zweizimmer- und sechs Dreizimmerwohnungen untergebracht sind, wobei sich die letzteren je im Ost- und Westende des Blockes befinden. Ausschlaggebend für die getroffene Lösung war der Wunsch nach guter Besonnung für die Wohn- und Schlafzimmer. Diese sind bei allen Wohnungen nach Süden orientiert; einzig in den Dreizimmerwohnungen hat je ein Schlafzimmer Ost- bzw. Westlage. Auf der Nordseite sind nur die Küche, Bad und Abort sowie der Eingang angeordnet. Die Anordnung von drei Wohnungen pro Etage an ein Treppenhaus mit der zwangsläufig damit verbundenen Nordlage eines Schlafzimmers konnte so vermieden werden. Die Möglichkeit einer raschen und guten Querlüftung ist ein weiterer Vorteil.

Die Verlegung des Treppenhauses außerhalb des Wohnhauses bringt eine gute Isolierung des Lärmes mit sich. Der Umstand, daß die einen Mieter im Außengang vor dem Küchenfenster der andern vorbeigehen müssen, hat zu keinen Klagen geführt. Die Wohnungen zeigen verhältnismäßig wenig Mieterwechsel; seit 1934 war nur eine Wohnung leer.

Die gute Erfahrung veranlaßte den Vorstand, die schon früher vorgesehenen weiteren 54 Wohnungen als 11. Etappe auszuführen, nämlich 18 Dreizimmer-, 30 Zweizimmer- und sechs Einzimmerwohnungen. Im Unterschied zur frühern Etappe wurden die Wohnzimbalkone zusammengelegt. Die Raumgrößen sind folgende:

	Wohnzimmer m ²	1. Schlafzimmer m ²	2. Schlafzimmer m ²	Küche m ²
Einzimmerwohnung	20,4	—	—	6,2
Zweizimmerwohnung	17,6	14,3	—	7,1
Dreizimmerwohnung	15,7-17,6	15,5	10,4	6,4-9,2

Die Ausstattung der Wohnungen ist im üblichen einfachen Rahmen. Die Küche ist elektrisch. Der Küchenboiler fällt aus Materialmangel weg, ebenfalls die Sonnenstoren.

Die Anlagekosten belaufen sich nach Voranschlag auf Fr. 1 181 500. Daran werden Fr. 380 000 an öffentlichen Beiträgen geleistet, so daß verzinsliche Anlagekosten von 801 500 verbleiben. Voraussichtlich kann der Kostenvoranschlag eingehalten werden. An Mietzinseinnahmen sind rund Fr. 55 000 vorgesehen, ent-

sprechend einer Bruttoverzinsung von 6,8 Prozent der verzinslichen Anlagekosten. Die Mietzinse betragen :

für die Einzimmerwohnung	Fr. 720—780
für die Zweizimmerwohnung	Fr. 960—1032
für die Dreizimmerwohnung	Fr. 1188—1296

Die Bauten, die Ende Januar im Rohbau vollendet wurden, können auf den 1. Oktober, zum Teil allfällig

genügend tätig, und die Öffentlichkeit brauche sie daher nicht besonders zu unterstützen. So sieht denn auch die vom Regierungsrat des Kantons Zürich erlassene Verordnung zum kantonalen Wohnungsbaugesetz vor, daß in der Regel nur Drei- und Vierzimmerwohnungen, nicht aber Zweizimmerwohnungen unterstützt werden. Sowohl im Kantonsrat wie auch im Gemeinderat von



schon auf den 1. Juli 1943 bezogen werden. Mit der Bauleitung wurde F. Sommerfeld, Architekt B. S. A., betraut.

Bauprojekt 12. Etappe. 89 Einfamilienhäuser.

Der Mangel an Baustoffen, vor allem an Zement und Eisen, sowie die Bedeutung, die zurzeit dem Gartenbau zukommt, haben die Behörden, die für die Förderung des Wohnungsbaues zuständig sind, veranlaßt, vor allem jene Bauvorhaben zu unterstützen, die den durch den Krieg bedingten Anforderungen am besten entsprechen. Dies sind kleine Häuser, vor allem Einfamilienhäuser in offener Bebauung. Es wird auch geltend gemacht, im Bau von Kleinwohnungen sei die private Initiative noch

Zürich sind gegen die Unterstützung von Zweizimmerwohnungen Einwendungen erhoben worden. Bei dem verhältnismäßig noch ordentlichen Leerwohnungsbestand an Zweizimmerwohnungen haben diese Bedenken einige Berechtigung. Es darf aber nicht übersehen werden, daß nicht allein der Wohnungsvorrat, sondern auch die Mietzinshöhe in Betracht zu ziehen ist. Dabei kommt man nicht um die Tatsache herum, daß die Neubauwohnungen für die allermeisten Mieter zu hohe Mietzinse haben und daß daher die Unterstützung des Wohnungsbaues nicht einseitig nach einer bestimmten Richtung erfolgen darf. Es ist wichtig, daß in allen Wohnungskategorien mindestens eine beschränkte Anzahl billiger Wohnungen auf den Markt kommt.

Damit soll jedoch nicht verkannt werden, daß die Förderung des Baues von Einfamilienhäusern eine gesunde Wohnungsbaupolitik darstellt. Diese Siedelungsart hat aber auf dem teuren städtischen Boden ihre Grenzen. Es kommen hierfür nur wenige Gebiete am Stadtrand in Frage. Da die Familienheim-Genossenschaft aus ihrer früheren Bautätigkeit Erfahrungen gesammelt hat, lag es nahe, daß sie sich auch an der Erstellung einer Einfamilienhauskolonie beteiligte. Sie beauftragte die Architekten Alfred Mürset, A. und H. Oeschger und Robert Winkler mit der Ausarbeitung eines Projektes für die Überbauung ihres Landes am Hegianwand-/Frauentalweg und des städtischen Landes Im Roßweidli oberhalb der bestehenden Kolonie im Friesenberg und des Schulhauses Friesenberg.

Voraussetzung der Ausführung der geplanten Bauten war die Erzielung bescheidener Mietzinse. Der Vorstand der Genossenschaft hat von jeher als erste Anforderung an ein Projekt die Erreichung bestimmter Mietzinse gestellt, und er ist damit gut gefahren. Wer die Auslagen und Mühen eines weiten Weges zur Arbeit auf sich nimmt, wird dies erfahrungsgemäß nur dann tun, wenn er billig wohnen kann. Die Verwirklichung dieses Zieles bietet aber große Schwierigkeiten, die dann

am größten sind, wenn der Bauherr noch minimale Anforderungen an die Ausführung stellt. Der Vorstand der Genossenschaft machte die Ausführung der geplanten Bauten davon abhängig, daß gegenüber den früher erstellten Einfamilienhäusern in bezug auf Wohnlichkeit keine wesentlichen Abstriche gemacht würden. Zu den minimalsten Anforderungen zählte er eine genügende Mauerdicke von mindestens 30 Zentimetern, eine gute Beheizung durch einen bewährten Kachelofen, Unterkellerung, eigene Waschküche für jedes Haus, eigenes Bad, Küche mit Eßplatz für 4–6 Personen, Wohnzimmer mit mindestens 16–18 Quadratmetern und Schlafzimmer mit Platz für zwei Betten. Dazu kamen Forderungen der städtischen Behörden. Die Koloniestraßen, die bisher zum Teil nur 3,5 Meter breit erstellt wurden, sollten wegen der neuen Großraumwagen der Kehrriktabfuhr 4,5 bis 5 Meter breit erstellt werden; ferner sollte aus städtebaulichen Gründen die obere Reihe gegen den Berg als Grenze der Bebauung und Übergang in die freie Natur bloß einstöckig erstellt werden. Endlich schrieb das Büro für Bauwirtschaft in Bern vor, daß für diese Bauten wohl ein Minimum von Zement, jedoch kein Eisen verwendet werden dürfe.

(Schluß folgt.)

Weitere genossenschaftliche Wohnbauprojekte

Zur Förderung des Wohnungsbaues und zwecks Milderung der Wohnungsknappheit empfiehlt der Stadtrat Zürich dem Gemeinderat zwei weitere größere Wohnbauprojekte, von Genossenschaften eingereicht, zur Subventionierung. Es handelt sich um eine Wohnkolonie der *Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich* an der Regensberg-/Oberwiesenstraße in Oerlikon und eine weitere der neugegründeten Siedlungsgenossenschaft «*Sunnige Hof*».

Das erstgenannte Projekt umfaßt 128 Wohnungen. Im Anschluß an ihre bereits bestehende Kolonie plant die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich die Erstellung von 20 Mehrfamilienhäusern mit 12 Zweizimmer-, 66 Dreizimmer- und 30 Vierzimmerwohnungen und von 20 Einfamilienhäusern, wovon 18 zu vier und 2 zu fünf Zimmern, insgesamt 128 Wohnungen nebst einem Kolonie- und einem Ladenlokal. Das von A. & H. Oeschger, Architekten SIA., verfaßte Projekt ist eine gut durchstudierte Arbeit. Die einzelnen Häuser sind bei guter Sonnenlage und aufgelockerter Überbauung in große Flächen, die dem Mehranbau dienen sollen, gebettet. Die Mehrfamilienhäuser sind dreigeschossig, die Einfamilienhäuser zweigeschossig. Zur Erreichung ruhiger Dachflächen ist auf den nach der Bauordnung möglichen Ausbau des Dachstockes verzichtet worden. In konstruktiver Hinsicht sind einfachste Verhältnisse geschaffen worden, wobei auf die Materialknappheit Rücksicht genommen wurde. Alle Wohnungen haben Ofenheizung. Die gesamten Anlagekosten belaufen sich ohne Ladenlokal auf Fr. 3 482 000.— bei einem Kubikmeterpreis von Fr. 72.—.

Die Siedlungsgenossenschaft «*Sunnige Hof*» plant die Erstellung einer Kolonie von 79 Einfamilienhäusern außerhalb Schwamendingens in zwei Gruppen von 51 und 28 Häusern. Die von Architekt K. Kündig bearbeiteten Pläne zeigen, unter Verzicht auf genaue Symmetrie, bei jeder der beiden Gruppen die Häuser in zwei leicht abgelenkten Reihen beiderseits einer mittleren Zufahrtsstraße aufgestellt. Die Reihen sind in Anpassung an das abfallende Gelände gestaffelt. Von den 79 Häusern sind 69 in Reihen angeordnet, wovon 55 zu vier,

8 zu fünf und 6 zu sechs Zimmern. Dazu kommen 10 freistehende Vierzimmereinfamilienhäuser. Während die Vierzimmerhäuser zweigeschossig sind, erhalten die Häuser mit fünf und sechs Zimmern ein drittes Geschoß, wodurch eine weitere Gliederung in die Reihe gebracht wird. Die Ausstattung der Häuser ist einfach; doch erhält jedes Haus eigene Waschküche im Untergeschoß und eigenes Bad im ersten Stock. Zur Unterbringung der Gartengeräte usw. ist im Garten ein Schopf mit gedecktem Sitzplatz vorgesehen. Die gesamten Anlagekosten betragen Fr. 2 469 500.— bei einem Kubikmeterpreis von Fr. 61.— bis 62.—.

Mit diesen beiden Kolonien erhöht sich die Zahl der seit Wiederaufnahme der Wohnungsbauförderung durch die Stadt Zürich unterstützten Wohnbauten auf *total 804 Wohnungen*. Der jährliche Wohnungsverbrauch bewegt sich in den letzten vier Jahren mit Ausnahme des einzigen Jahres 1940 immer um die 2000 Wohnungen herum. Die Zahl der Leerwohnungen ist gemäß den neuesten Mitteilungen des Statistischen Amtes zurückgegangen auf 0,71 % aller Wohnungen oder total 703 Wohnungen. Bereits weisen zwei Stadtkreise, 4 und 5, weniger als 1/10 % leere Wohnungen auf und andere nähern sich dieser Grenze. Interessant ist ferner, daß gerade die Drei- und Vierzimmerwohnungen mit am stärksten fehlen, während die Zweizimmerwohnungen, allerdings nur relativ, noch in etwas größerer Zahl vorhanden sind. Auf der andern Seite muß leider mit einem weiteren Ansteigen der Baupreise gerechnet werden und schon jetzt gestaltet sich der Wohnungsbau äußerst schwierig, da viele Materialien überhaupt nicht mehr erhältlich sind. Es ist also wohl ein Gebot der Vorsicht und der vorausschauenden Klugheit, wenn Wohnungen *jetzt* gebaut werden, nämlich in einem Moment, wo das Bauen immerhin noch möglich ist und wo andererseits die Wohnungsknappheit noch nicht sich zur unerträglichen Wohnungsnot entwickelt hat. Ob allerdings die verhältnismäßig kleine Zahl der geplanten Wohnungen diese letztere Entwicklung noch aufzuhalten imstande ist, kann heute leider nicht einmal mehr mit Sicherheit vorausgesagt werden.