

# Wohnkolonie von 120 Einfamilienhäusern für kinderreiche Familien in der Au, in Schwamendingen-Zürich

Autor(en): **Frey, O.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **28 (1953)**

Heft 9

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102572>

## **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.

## Wohnkolonie von 120 Einfamilienhäusern für kinderreiche Familien in der Au, in Schwamendingen-Zürich

### Allgemeines

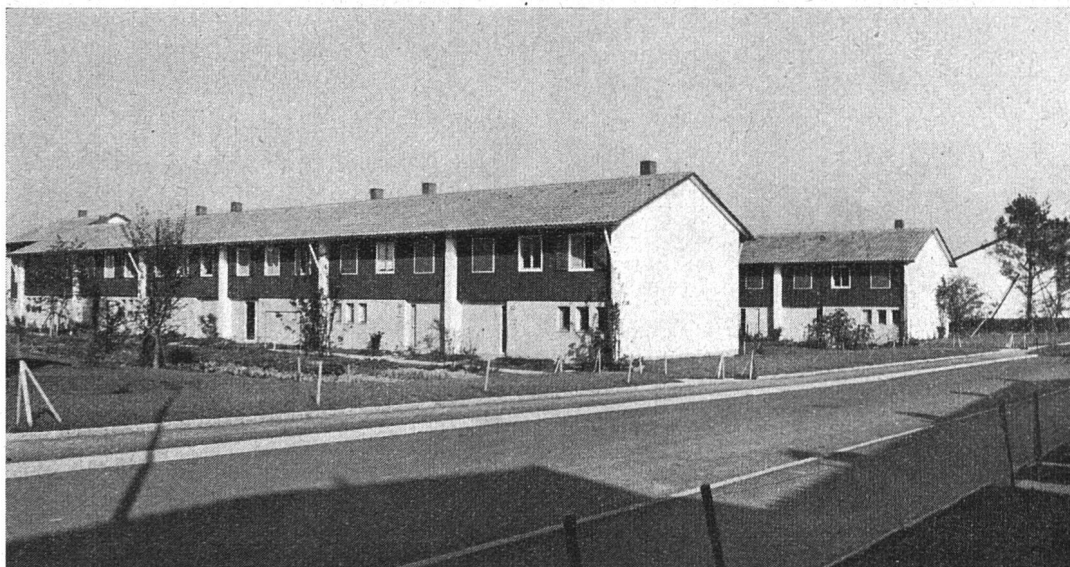
Die Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien der Stadt Zürich wurde 1924 geschaffen aus einem Steuerüberschuß der Stadtgemeinde Zürich. Das Anfangsvermögen betrug 1 400 000 Franken. 1943 erfolgte eine weitere Zuwendung der Stadt von 1 Million Franken. Aus weiteren Zuwendungen und aus dem Vermögensertrag ist das Stiftungsvermögen auf rund 4 Millionen Franken angewachsen. Nicht mitgerechnet sind die 900 000 Franken, welche die Stiftung als unverzinsliches Dotationskapital den von ihr bisher erstellten Wohnbauten mit 271 Wohnungen zur Verfügung gestellt hat. Die Stiftung besitzt eigene Rechtspersönlichkeit; der Stiftungsrat wird vom Stadtrat gewählt, dem auch Vorschlag, Jahresrechnung und Geschäftsbericht zur Genehmigung vorzulegen sind. Die Oberaufsicht übt der Gemeinderat aus. Die Verwaltung wird von einem Sekretär des Finanzamtes besorgt.

Seitens der Stiftung wurde in den Jahren 1927 und 1928 im Friesenberg eine erste Wohnkolonie erstellt, die 52 Einfamilienhäuser und 32 Wohnungen in Zwei- beziehungsweise Vierfamilienhäusern umfaßt. Eine weitere Wohnkolonie wurde 1930 an der Hofwiesen-/Brunnenhofstraße gebaut, die in 17 Dreifamilienhäusern 51 Vierzimmerwohnungen zählt. In neuerer Zeit wurden sodann 16 Einfamilienhäuser mit fünf und sechs Zimmern erworben. Als Mieter kommen Familien mit mindestens drei Kindern in Frage, die, sofern sie nicht Stadtbürger sind, mindestens fünf Jahre in der Stadt wohnhaft gewesen sein müssen.

Die Schwierigkeiten, denen Familien mit größerer Kinderzahl bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung begegnen, veranlaßten den Stiftungsrat schon vor längerer Zeit, die Erstellung einer weiteren Wohnkolonie in die Wege zu leiten.

### Projekt Au-Schwamendingen

Erstmals im Gebiet des Kantons Zürich wurde hier vom Regierungsrat das Recht auf Expropriation des erforderlichen Baulandes zu Wohnbauzwecken erteilt. Das Bauareal in der Au mißt insgesamt rund 41 300 Quadratmeter, von denen 7100 Quadratmeter mit 120 Einfamilienhäusern überbaut sind. Auf Begehren der Schulbehörden wurde nachträglich die Erstellung von zwei Pavillons beschlossen, von denen der eine zwei Kindergärten, der andere zwei Schulklassen aufnimmt; ferner ist ein Ladenlokal projektiert, und auf dem noch freien Areal im Zentrum soll ein Mehrfamilienhaus erstellt werden, das zur Erzielung eines städtebaulichen Akzentes sechs Geschosse erhalten und damit in wirkungsvollen Kontrast zu den durchwegs zweigeschossigen Einfamilienhauszeilen treten wird. Die Haustypen sind das Ergebnis eines engeren Wettbewerbes unter sechs Architektenfirmen. Zur Ausführung wurden die Vorschläge der Architekten *Bärlocher & Unger*, Zürich (Typ A), und *Cramer, Jaray & Paillard*, Zürich (Typ B), gewählt. Das endgültige Projekt entstand in enger Zusammenarbeit der beiden Architektenfirmen untereinander und mit dem städtischen Hochbauamt. Letzteres hat auch die Oberleitung der Bauausführung übernommen. Typ A, Architekten Bärlocher & Unger, weist eine behagliche Wohnküche von



Siedlung Au, Eingangsfassade an Typ A

Photo Hänßler, Zürich



*Siedlung Au, Vorderfronten von Typ A (links) und B (rechts) Spielplatz mit Sandkasten*

Photo Hänßler, Zürich



*Siedlung Au, Südfassade an Typ B*

Photo Hänßler, Zürich

16,5 Quadratmetern auf, die durch ein brusthohes Büfett in einen Koch- und einen Eßraum unterteilt ist. Zusammen mit dem Bade- und Waschküchenraum und dem Abort bildet die Wohnküche das Erdgeschoß. Der Zugang zum Haus erfolgt durch eine geschlossene Halle, die als Aufenthaltsraum für die Kinder bei schlechtem Wetter den Wohnwert des Hauses bedeutend erhöht. Die Wohnstube mit 14,4 Quadratmetern, das Elternschlafzimmer mit 14,4 Quadratmetern und zwei Kinderschlafzimmer mit je 12,1 Quadratmetern bilden das Obergeschoß. Von diesem Typ sind 36 Häuser ausgeführt. Bei sieben Eckhäusern des gleichen Typs ist durch Höherlegen des Daches ein weiteres Geschoß geschaffen worden zur Aufnahme von einer beziehungsweise zwei Dachkammern. Diese Häuser sind Mietern mit besonders großer Personenzahl (8 bis 10) zugewiesen worden. Alle Häuser sind unterkellert, wobei der Vorratsraum als Luftschutzraum ausgestattet ist. Auf der Südseite ist dem Schopf ein gedeckter Sitzplatz vorgelagert, der auch von der Wohnküche aus direkt zugänglich ist. Dieser Typ weist beim eingebauten Vierzimmerhaus 494 Kubikmeter, beim Eckhaus 506 Kubikmeter, beim Fünfzimmerhaus 577 Kubikmeter und beim Sechszimmerhaus 614 Kubikmeter umbauten Raumes auf.

Typ B, Architekten Cramer, Jaray & Paillard, ist dank konzentriertem Grundriß finanziell besonders interessant. Auch er hat einen Schopf; Waschküche und Bad sind im Keller untergebracht, der Trockenraum ist auch Luftschutzraum. Das vom Vorplatz über eine halbe Treppe erreichbare Erdgeschoß enthält die Küche (10,4 Quadratmeter) und die Wohnstube (14,6 Quadratmeter), das eine halbe Treppe höher gelegene Zwischengeschoß ein Kinderzimmer (14,2 Quadratmeter) und den Abort; im Obergeschoß liegen das Elternschlafzimmer (18 Quadratmeter) und das zweite Kinderzimmer (12,8 Quadratmeter). Von diesem Typ wurden 58 gewählt. 15 Eckhäuser des gleichen Typs haben ein fünftes Zimmer im höher geführten Dachgeschoß, und bei vier Häusern sind in einem Zwischenbau je zwei übereinanderliegende zusätzliche Kinderzimmer geschaffen. Durch Verwendung des Aushubmaterials ist das Terrain auf der Vorderseite so erhöht, daß von der Küche aus ein direkter Ausgang auf das Vorgärtchen möglich ist. Der Kubikmeterinhalt dieses Typs beträgt beim eingebauten Vierzimmerhaus 422 Kubikmeter, beim Vierzeckhaus 436 Kubikmeter, beim Fünfzimmerhaus 485 Kubikmeter und beim Sechszimmerhaus 561 Kubikmeter. Zu jedem Haus gehört ein Rasenplatz vor dem Hause, in welchem die bewegliche Wäschetrocknungsvorrichtung aufgestellt werden kann, und eine Gartenparzelle hinter dem Hause für Küchenkräuter und Blumen. Eigentliches Gartenland kann am Rand der Siedlung abgegeben werden. Innerhalb der Wohnkolonie sind verschiedene Sand- und Spielplätze angelegt; für die größere Jugend ist auf dem Areal südlich der Siedlung ein großer Spielplatz erstellt, wo auch Fußball nicht verboten sein wird.

### Bautechnisches

Die beiden Haustypen, die sich grundrißlich und im Aufbau stark unterscheiden, wurden in konstruktiver Hinsicht weitgehend einheitlich durchgeführt, um die Bauausführung nach Möglichkeit zu rationalisieren und damit auch die Kosten zu senken, aber auch um der Mieterschaft den gleichen Wohnungsstandard zu bieten und um nach außen die Einheit der ganzen Siedlung zu bekräftigen.

Bei beiden Haustypen ist das Erdgeschoß massiv, das ganze Obergeschoß, mit Ausnahme der ebenfalls massiven Brandmauern, in Holz ausgeführt. Das Holz hat hier den Vorzug

einer lebhafteren äußeren Erscheinung, betont durch die gewählten starken Farbkontraste (schwedischrot). Außerdem bewährt sich die Anwendung des Holzes im Innern in Form von Fastäferwänden gut, da es weitgehend unempfindlich ist und gegebenenfalls leicht wieder gereinigt werden kann, was bei kinderreichen Familien wesentlich ist. Ein weiterer Punkt, der für die Anwendung des Holzes im Siedlungsbau sprach, ist die gute Wärmeisolierung des Materials, ein besonders wichtiger Punkt, weil eine äußerst sparsame Beheizung des Hauses angestrebt werden mußte. Die Beheizung aller Häuser erfolgt mit einer Warmluftzentralheizung, die von der Küche aus bedienbar ist und alle Wohn- und Schlafräume durch gemauerte und Eternitkanäle mit Warmluft versorgt. Der gestaffelte Aufbau des einen Haustyps ist zu einem großen Teil aus dem Wunsche entstanden, die Beheizung sämtlicher Räume möglichst gut und rationell zu erreichen, das heißt die Warmluftzufuhrkanäle möglichst kurz und direkt zu führen. Es ist möglich, die eingangsseitigen Schlafzimmer bei diesem Haustyp durch einen Warmluftkanal mit der Heizkammer zu verbinden, der, an der Decke des Erdgeschoß- und des Obergeschoßvorplatzes führend, auf halber Zimmerhöhe in den entsprechenden Schlafzimmern austritt und daher eine einwandfreie Luftzirkulation auch in diesen Räumen gewährleistet.

### Konstruktionsangaben

Kellerumfassungswände Beton.

Kellerdecke in Eisenbeton.

Erdgeschoßmauerwerk, Giebel- und Brandmauern in Isoliersteinmauerwerk.

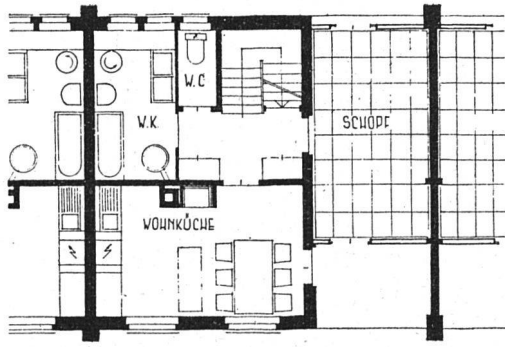
Holzkonstruktion der Außenwände als normale Ständerkonstruktion mit außen angeschlagener Zwischenschalung (Horizontalschalung) und einer rohen, 30 Millimeter starken Fassadenschalung (Vertikalschalung mit Nutleisten), die von der genannten Zwischenschalung durch einen der Lüftung dienenden Hohlraum getrennt ist. Die Innenverkleidung der Ständerkonstruktion und im gleichen Sinne die Verkleidung der Innenwände bildet ein naturbelassenes Tannentäfer. Zusätzliche Wärmeisolierung der Holzaußenwände durch in die Konstruktionsholzfelder eingespannte Isoliermatten.

Dach mit Ludowici-Pfannenziegeln über Stülpschalung. Wandbehandlung in Küche, Wohnstube und Treppenhaus: Abrieb mit waschbarem Temperafarbanstrich. — Sämtliche Decken, mit Ausnahme der Küchendecke: Holzfaserplatten. — Bodenbeläge sämtlicher Schlaf- und Wohnräume: Tannene Langriemenböden.

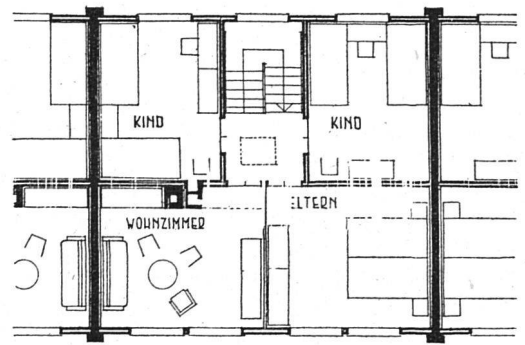
Bodenbelag in Küche, Vorplatz und zum Teil Treppenhaus: Rote Zürcher respektive Rapperswiler Tonplatten. — Ausrüstung der Küchen mit 3-Platten-Elektroherd, 30-Liter-Elektroboiler, Feuertonerschüttstein und Küchenschränken. — Einbaubad mit Waschküche kombiniert, die im Hinblick auf den Kinderreichtum der Mieter und die damit verbundene starke Benützung der Wascheinrichtung für jedes Haus separat ausgeführt wurde.

Eingangs- und Abstellraum mit Velohaltern, Garderobe und Geräterechen.

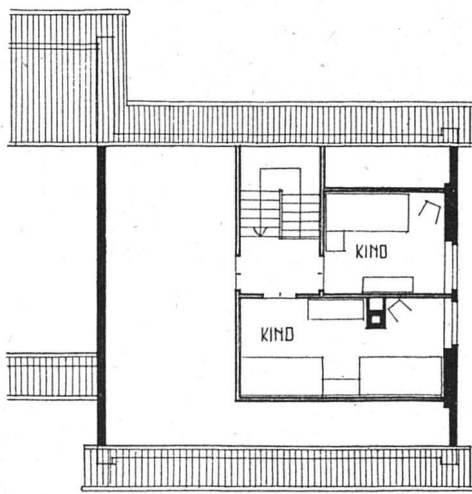
Allgemein kann in konstruktiver Hinsicht gesagt werden, daß trotz den heutigen hohen Holzpreisen bei Ausführung von großen Serien, bei rationellster Ausnützung der Holzquerschnitte und bei möglichst systematischem und einfachem Konstruktionsaufbau mit dem Baumaterial Holz wirtschaftlich gebaut werden kann, wie der durchschnittliche, im Kostenvoranschlag errechnete Einheitspreis von etwa 90 Franken pro Kubikmeter zeigt.



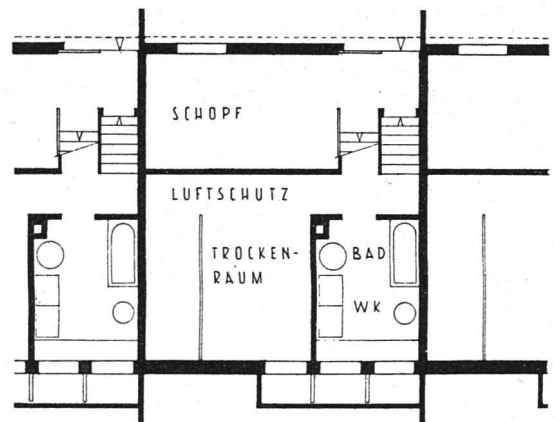
TYP A ERDGESCHOSS - GRUNDRISS



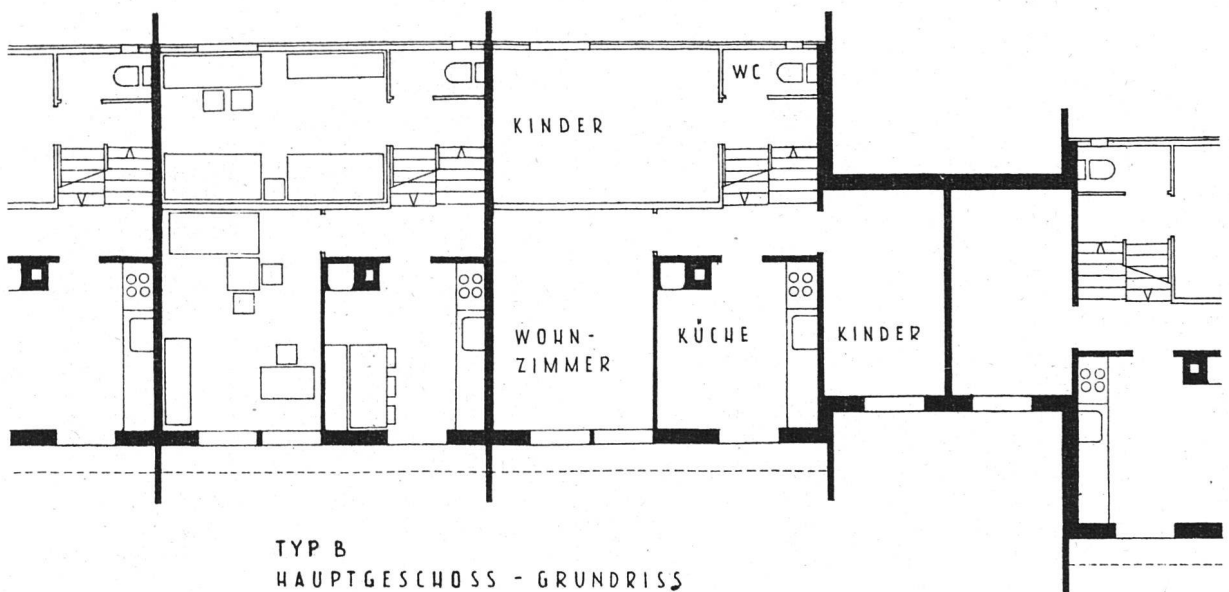
TYP A 1. STOCK - GRUNDRISS



TYP A DACHGESCHOSS - GRUNDRISS 6 1/2 ZIMMER - HAUS



TYP B  
EINGANGS - UND KELLERGEHOSS



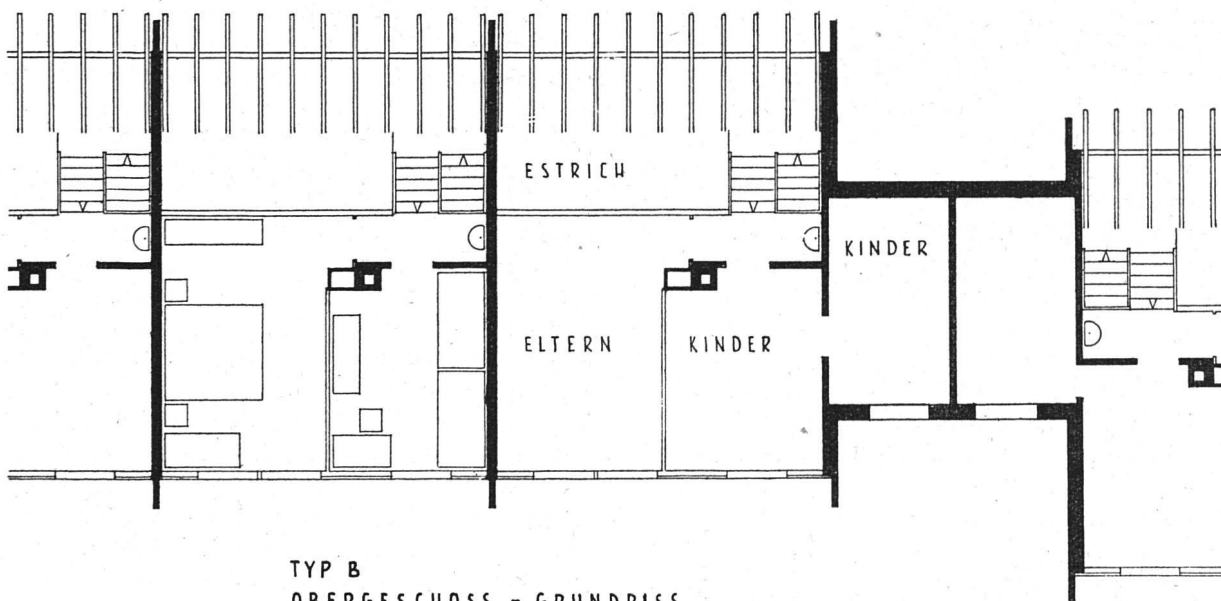
TYP B  
HAUPTGESCHOSS - GRUNDRISS  
4 - ZIMMER - HAUS      6 - ZIMMER - HAUS

## Kosten

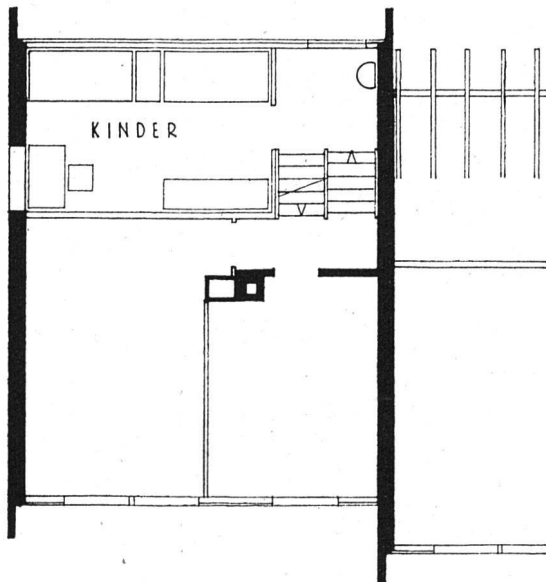
Die Anlagekosten der 120 Einfamilienhäuser betragen nach dem Voranschlag 5 909 000 Franken. Dazu kommen die beiden Schulbauten mit zusammen 450 000 Franken, ein Ladengebäude mit 110 000 Franken und das noch in Projektierung befindliche Mehrfamilienhaus mit 12 Dreizimmerwohnungen mit 495 000 Franken. Die ganze Siedlung wird somit einen Anlagewert von nahezu 7 Millionen Franken erreichen. An die Einfamilienhäuser konnten von Kanton und Stadt die zuletzt üblichen Subventionen des sozialen Wohnungsbaues von zu-

sammen 20 Prozent erwirkt werden. Seitens der Stadt wird außerdem noch ein Mietzinszuschuß in der Höhe eines Drittels der Annuität auf dem von der Stadt zum Zinssatz von 3½ Prozent gewährten Grundpfanddarlehen gewährt; das sind rund 26 500 Franken per Jahr. Die Stiftung selber stellt einen Viertel der Nettoanlagekosten der Wohnhäuser, also rund 1,2 Millionen Franken, zinsfrei zur Verfügung. Damit wird erreicht, daß die Einfamilienhäuser zu Mietzinsen abgegeben werden können, die sich aus nachstehender Berechnung ergeben.

		4-Zimmerhaus		5-Zimmerhaus		6-Zimmerhaus	
		Typ A	Typ B	Typ A	Typ B	Typ A	Typ B
<i>Anlagekosten</i>		51 600	44 200	60 400	50 800	64 200	58 800
Beitrag Kanton und Stadt		8 000	8 000	10 000	9 600	12 000	11 000
Nettoanlagekosten		43 600	36 200	50 400	41 200	52 200	47 800
<i>Finanzierung:</i>							
Dotationskapital der Stiftung	25 %	10 900	9 050	12 600	10 300	13 050	11 950
Bank	45 %	19 600	16 300	22 700	18 500	23 500	21 500
Stadt	30 %	13 100	10 850	15 100	12 400	15 650	14 350
	100 %	43 600	36 200	50 400	41 200	52 200	47 800
<i>Aufwand:</i>							
Bankzins	3½ %	685	570	800	650	815	755
Annuität Stadt	5½ %	715	595	830	680	860	790
Total Kapitalbelastung		1 400	1 165	1 630	1 330	1 675	1 545
Unterhalt, Abgaben usw.		600	600	600	600	600	600
		2 000	1 765	2 230	1 930	2 275	2 145
Zinszuschuß der Stadt während 10 Jahren (ein Drittel der Annuität)		238	200	277	227	287	263
Jahresmietzins		1 762	1 565	1 953	1 703	1 988	1 882
Pro Monat		147	130	163	142	165	157



TYP B  
 OBERGESCHOSS - GRUNDRISS  
 4 ZIMMER - HAUS      6 - ZIMMER - HAUS



TYP B  
DACHGESCHOSS - GRUNDRISS  
5 - ZIMMER - HAUS

## Wohnhilfe im Kanton Baselland

Nachdem manche andere Kantone ihre Hilfsprogramme abgeschlossen haben, hat sich Baselland entschlossen, noch einmal zu helfen. Die Vorlage ist dreigeteilt: Minderbemittelten, kinderreichen Familien sollen zunächst Mietzinszuschüsse ausbezahlt werden. Sodann soll, in Subventionsform, minderbemittelten, kinderreichen Familien Hilfe geleistet werden, sei es beim Bau eines eigenen Heimes, sei es beim Bau von Wohnungen für solche Familien (wobei bei Wohnungen als Träger, außer den Gemeinden, wohl nur Genossenschaften in Frage kommen, da sich private Bauherren kaum mit den Schwierigkeiten der Subventionsordnung herumschlagen wollen). Schließlich sollen Beiträge geleistet werden an Umbauten und Sanierungen zur Beschaffung zusätzlichen billigen Wohnraumes (wobei auch hier wieder kinderreiche und minderbemittelte Bewerber bevorzugt werden sollen). Der Akzent liegt hier indessen darauf, daß neuer, und zwar billiger Wohnraum zusätzlich beschafft werden soll durch bessere Ausnützung vorhandenen leeren Raumes, eine Aktion, die zum Beispiel in der Stadt Basel nie recht anlaufen wollte, in ländlichem und halbstädtischem Milieu aber eine gewisse Bedeutung haben könnte.

Die *Mietzinszuschüsse* für Minderbemittelte sollten gestaffelt sein nach der Kinderzahl, dem anrechenbaren Familienverdienste und dem bezahlten Mietzins — ein gerechter, wenn auch nicht einfacher Schlüssel — und 40 bis 50 Prozent der Miete bei einem Einkommen bis zu 6500 Fr. betragen. Diese Zuschüsse sollten eine Dauereinrichtung bilden, während die beiden Subventionsaktionen nur von Jahr zu Jahr weiterlaufen sollen, je nach Bedarf. Der Subventions-

Je nach der Lage der Häuser sind diese Mietzins etwas differenziert.

An diese Mietzins können die Mieter aus der Stiftung für kinderreiche Familien noch die sogenannten Wohnungsbeihilfen bekommen, die allen Familien in der Stadt Zürich mit mindestens drei Kindern zusteht, die eine fünfjährige Niederlassung in der Stadt aufweisen, keine Fürsorgeunterstützung beziehen und nur über ein bescheidenes Einkommen verfügen. Die Wohnungsbeihilfe beträgt je nach Kinderzahl und Einkommen 30 bis 50 Franken im Monat. Die meisten Mieter der neuen Siedlung haben einen Barzins von etwa 100 Franken im Monat aufzubringen.

Die Siedlung Au-Schwamendingen wurde zum Teil auf den 1. Januar, teils auf den 1. Juli 1953 bezogen. Sie weist nach Bezug aller Häuser eine Bevölkerung von etwa 780 Menschen auf. Die aus über 400 Bewerbungen ausgewählten Familien kommen fast durchwegs aus alten, ungesunden und räumlich ungenügenden Wohnverhältnissen; einige hatten nach Abbruch ihrer langjährigen Unterkunft notgedrungen Neubauwohnungen beziehen müssen, deren Mietzins fast einen Drittel des Einkommens beanspruchte.

O. Frey

ansatz beträgt durchschnittlich 20 Prozent. Da tragbare Mietzins bei den vorgesehenen Subventionsansätzen nur erreicht werden können bei billiger Bauweise, ist die Baukostenlimite relativ tief angesetzt und werden detaillierte Richtlinien für das Bauen folgen, wobei zu hoffen ist, daß trotz billigem Bauen das Primitive und Behelfsmäßige vermieden werde. Es handelt sich also nicht um eine breite, allgemeine Subventionsaktion. Private Bauherren im Kanton offerieren gute Dreizimmerwohnungen in neuen Wohnblöcken zu 140 Fr. per Monat und auch billiger, ohne Subvention. Bei dieser Marktlage und auf Grund früherer Abstimmungen wäre eine breitere Vorlage von vorneherein nicht durchzubringen. Doch bringen die Entwürfe wirksame Erleichterung dort, wo es am nötigsten ist. Ein Punkt scheint uns noch nicht klar gelöst: Begreiflicherweise sind Kautelen aufgestellt für die *Einhaltung der Subventionsbedingungen*. Diese führen bekanntlich jeweils zu Unzukömmlichkeiten bei Änderungen in der ökonomischen Lage der Mieter. Ein allzu großzügiges Tolerieren gestiegenen Verdienstes — bei einer Aktion für die Ärmsten, wie hier! — würde zu Anständen und zur Kritik führen; ein baldiges Zurückfordern der Subvention beim Eigenheimbau respektive eine baldige Kündigung bei den subventionierten Wohnungen stört die staatspolitisch erwünschte Selbsthaftigkeit der kinderreichen Familien und stellt den ursprünglich armen, dann etwas erholten kinderreichen «Bauherrn» vor unlösbare Finanzierungsprobleme. Eine Brücke in den Übergangsfällen kann wohl nur in der ganzen oder abgestuften Verzinsung der Subvention gesehen werden. Es wäre gut — nachdem diese Probleme die städtischen Genossenschaften in der ganzen Schweiz nun