

# Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **35 (1960)**

Heft 11

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103243>

## **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.

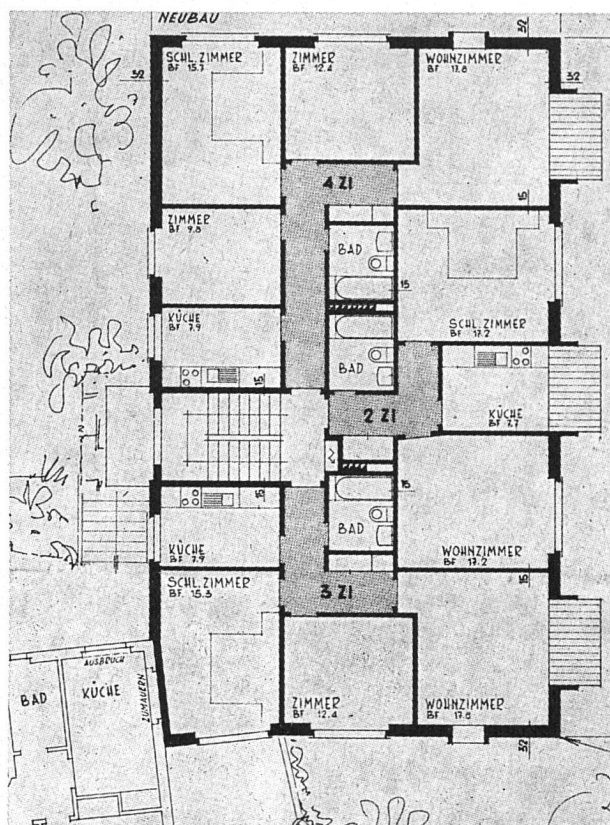
# Baugenossenschaft der Straßenbahner Zürich

## Ein umstrittenes Projekt zur Gewinnung von neuen Wohnräumen

Als unsere Baugenossenschaft im Jahre 1927 ihre erste Etappe von 105 Wohnungen in Angriff nahm, wurden die Wohnblöcke schön brav längs der neuerstellten Quartierstraße gebaut. Damit wurde der bestehenden Bauordnung Genüge getan, obwohl mit einer Querstellung der Wohnblöcke nicht nur eine bessere Besonnung, sondern auch eine günstigere Ausnützung des Baugeländes möglich gewesen wäre. Ob die Architekten eine Verweigerung der nötigen Ausnahmegewilligungen befürchteten oder einfach beim Althergebrachten blieben, mag dahingestellt bleiben. Beim damaligen Landpreis von neun Franken pro Quadratmeter spielte es auch keine so wesentliche Rolle, ob rund 2000 Quadratmeter unverbraucht blieben und nachher als Gemüsegrärten dienten.

Im Laufe der Jahre hat sich nun unsere Baugenossenschaft so vergrößert, daß sich die Schaffung einer ständigen Verwaltung aufdrängte. Damit sollte auch die Erstellung einer ausreichenden Werkstatt für unseren Maler-Regiebetrieb verbunden werden. So dachte der Vorstand auf diesem brachliegenden Gelände ein kleineres Bürogebäude mit Werkstatt zu errichten und holte dazu den Rat seines Architekten ein. Als dieser aber das große Gelände hinter der bestehenden Überbauung erblickte, erklärte er sofort, hier lasse sich gut und gern Raum für eine größere Anzahl Wohnungen schaffen, mit welchen man die Erstellung eines Verwaltungsgebäudes verbinden könne. Nach seiner Ansicht wäre es unverantwortlich, Land, das heute einen Wert von 200 Franken pro Quadratmeter repräsentiere, so ungenützt liegen zu lassen. So erteilten wir ihm Auftrag zur Ausarbeitung eines Projektes zuhanden der Generalversammlung.

Ein erstes Projekt fand keine Genehmigung bei den zuständigen Behörden, weil für die vorgesehenen vier Stockwerke keine Ausnahmegewilligung erteilt werden konnte. Außerdem waren eine ganze Reihe von Einsprachen der Anstößer angemeldet, die einen langwierigen Prozeßweg mit unklarem Ausgang bedingt hätten.

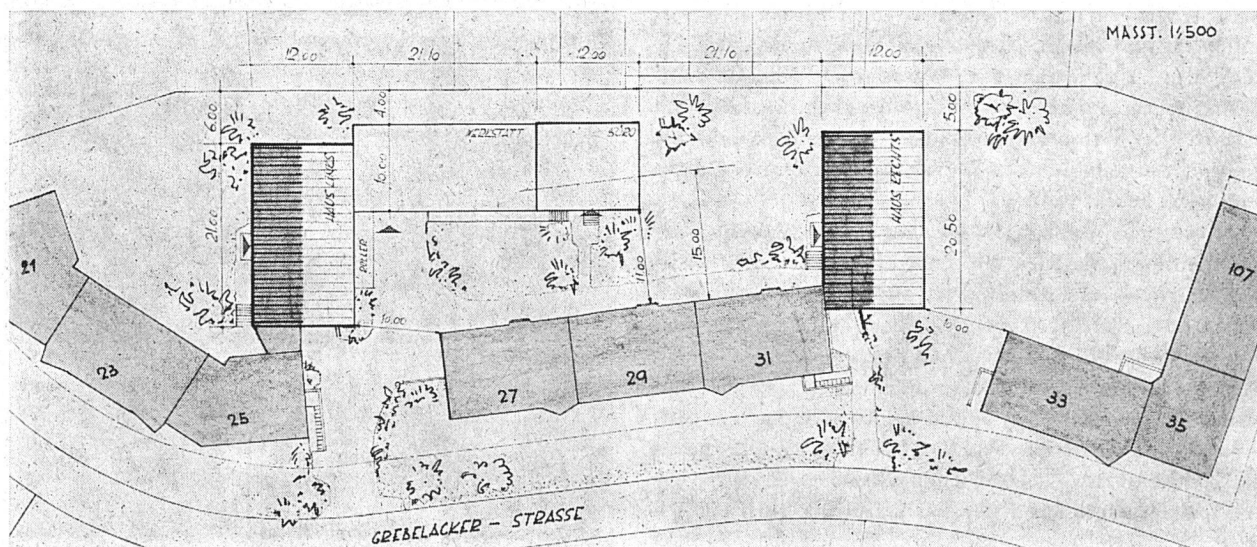


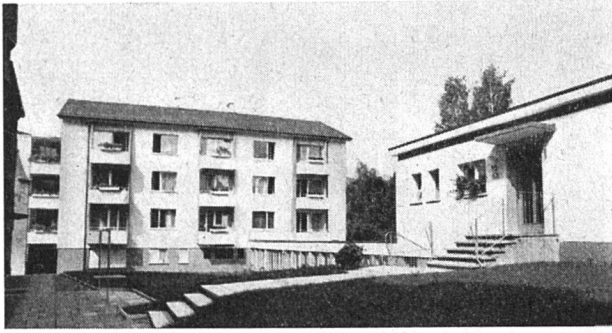
Grundriß Wohnhaus rechts. Pro Stockwerk je eine Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnung

Das abgeänderte Projekt sah noch 20 Wohnungen vor und hielt sich ganz genau an die Bauvorschriften und Abstände, so daß seitens der Anstößer keine Einsprachen mehr möglich waren. Dafür hatte der Vorstand große Widerstände in den eigenen Mitgliederkreisen zu überwinden.

Wenn auch ohne weiteres zugegeben sei, daß das Projekt eine gewisse Benachteiligung einer Anzahl Altwohnungen mit sich brachte, so war dies im Hinblick auf die krasse Wohnungsnot zu verantworten, denn es konnten so doch sechs Vier-, sechs Drei- und acht Zweizimmerwohnungen geschaffen werden.

Situationsplan. Mit Nummern versehen die Überbauung aus dem Jahr 1927. Oben von links nach rechts die neuen Bauten: Wohnhaus, Werkstattgebäude, Verwaltungsbüro und zweites Wohnhaus





Wohnhaus links, mit der älteren Überbauung verbunden durch geräumige Balkone. Im Vordergrund das Bürogebäude

Die Art und Weise aber, wie die benachteiligten Genossenschaftler und ihr Anhang es für nötig fanden, gegen das Projekt innerhalb der Genossenschaft und bei den Behörden bis zu den höchsten Instanzen hinauf Sturm zu laufen, entbehrte jeglichen genossenschaftlichen Denkens. Die für den Baubeschluß maßgebende Generalversammlung gab ihnen die nötige Antwort, genehmigte sie doch das Projekt mit 176 zu 83 Stimmen.

Und nun sind die Häuser erstellt und bezogen; auch das kleine Verwaltungsgebäude mit Sitzungszimmer und Büro für den Verwalter sowie einer vorbildlichen Werkstatt für unsere Maler ist seiner Bestimmung zugeführt worden.

Die Wohnungen sind alle geräumig. So weisen die Wohn- und Schlafzimmer rund 17 Quadratmeter, die Kinderzimmer 14 Quadratmeter Bodenfläche auf. Die Küche ist relativ klein, aber durch eine sehr zweckmäßige Einrichtung so praktisch gestaltet, daß sie vollkommen genügt. Badezimmer und WC sind in einem Raum vereinigt und weisen keine Fenster auf, doch sind die für jedes Badezimmer separat geführten Lüftungskamine von ausreichender Wirkung.

Sämtliche Zimmerböden konnten in Eichen-Kleinparkett erstellt werden. Die Korridore haben Inlaid-, die Küchen Colovynil- und die Badezimmer Steinzeugplatten-Beläge.

Wir sind auch bei der Finanzierung neue Wege gegangen. Auf der ganzen Landparzelle lastete schon eine I. Hypothek der Zürcher Kantonalbank und eine II. Hypothek der Stadt Zürich, die aber bereits weitgehend abbezahlt ist. Bedingt durch die Geldentwertung, sind die seit gut 30 Jahren bestehenden Liegenschaften in ihrem Werte entsprechend gestiegen, um so mehr, als es sich die Baugenossenschaft angelegen sein ließ, durch Ausbau der Küchen- und Badezimmer-einrichtungen und Einbau vollautomatischer Waschmaschinen deren Wert auch effektiv zu erhöhen. So ergab eine Neuschätzung die Möglichkeit, die bereits bestehende I. Hypothek so weit zu erhöhen, daß bis auf einen Rest von 73 000 Franken, den die Baugenossenschaft aus eigenen Mitteln finanziert, die gesamten Neubauten darin eingeschlossen werden konnten. Somit benötigten wir weder Subventionen noch öffentliche Darlehen und konnten doch, da das Land nicht gekauft werden mußte, die Wohnungen zu Mietzinsen von 158 Franken für zwei, 179 Franken für drei und 208 Franken für vier Zimmer abgeben.

Eines hat der Neubau noch zur Folge: Er zeigt mit auffallender Deutlichkeit, wie dringlich die Renovation der Fassaden der alten Häuser geworden ist, und wohl oder übel wird sich die Baugenossenschaft im kommenden Jahr damit befassen müssen. Sind dann alle Häuser auch im Äußeren wieder einander angepaßt, grünen und blühen die neu geschaffenen Anlagen, dann werden auch die hartnäckigsten Gegner zugeben müssen, daß sich die Gewinnung neuen Wohnraumes doch gelohnt hat.

Des weiteren zeigte es sich, daß der Anschluß dieser 20 neuen Wohnungen an die bestehende Fernheizung nicht möglich war ohne eine vollkommene Erneuerung der Kesselanlage. Die vorhandenen vier Gußkessel, welche überaltert und dringend reparaturbedürftig waren, reichten nicht aus,

bis 15 % Brennstoffeinsparungen



### SIGMA-Junior

Die automatische witterungsabhängige Zentralheizungs-Regulierung für Kleinbauten



SIGMA-Junior steuert Ölfeuerungen oder Motorventile

Seine Reguliereigenschaften entsprechen denjenigen des seit Jahren hervorragend bewährten

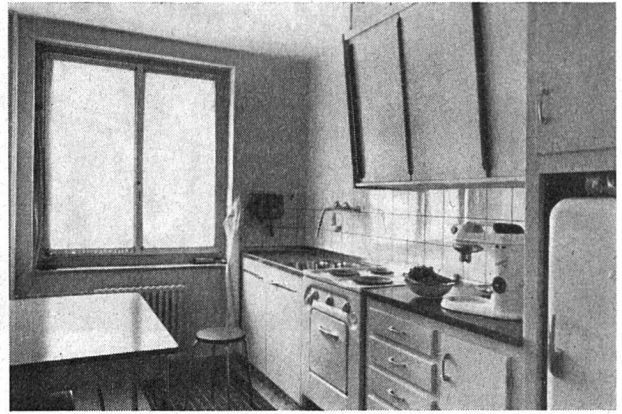


LANDIS & GYR AG. ZUG

In 3123



Wohnhaus rechts (siehe Grundriß). Im Vordergrund das Büro- und Werkstattgebäude



Die Küche der neuen Wohnungen

und das Kesselhaus ließ sich baulich nicht mehr vergrößern. So mußten auch hier neue Wege gesucht werden, die wir in den neu auf den Markt gekommenen *Ygnis-Rayol-Überdruck-Stahlkesseln* fanden. Zwei Kessel, die je 800 000 Kalorien leisten, werden in Zukunft die nun 167 Wohnungen, zwei Kindergartenlokale sowie das Verwaltungsgebäude samt Malerwerkstatt beheizen, während ein kleinerer Kessel von 500 000 Kalorien Leistung die Boiler für die zentrale Warm-

wasserversorgung heizt. Es liegt auf der Hand, daß die ganze Kesselanlage mit Sigma-Geräten automatisiert wurde.

Im Zuge der behördlich gewünschten Vorratshaltung wurde ein runder Betontank mit einem Fassungsvermögen von 100 000 Litern erstellt.

Zum Schlusse möchten wir allen am Bau beteiligten Firmen und Handwerkern den Dank für die geleistete saubere Arbeit aussprechen.

be.

*Nachstehende Firmen waren an der Überbauung der Baugenossenschaft der Straßenbahner maßgeblich beteiligt:*

## BAUR & CIE. AG ZÜRICH 8

Ausführung der Maurer- und Eisenbetonarbeiten sowie Kunststeinlieferungen

**Hans Hotz + Co**

EIDG. DIPL.

**ELEKTROINSTALLATIONEN**

BUCHEGGSTR. 140 ZÜRICH 57 TELEPHON 28 22 88

**Tapeten A.G.**

TAPETEN VORHÄNGE WANDSTOFFE

Zürich, vis-à-vis Nationalbank Tel. 25 37 30



ALLE EISENWAREN

**F. Bender**

ZÜRICH OBERDORFSTR. 9/10

**J. BOSSHARD, Ing., Zürich-Oerlikon**

Oerlikonerstraße 78

Telephon 46 81 14 / 46 30 12

**Heizung Lüftung Ölfeuerung**

**Neuanlagen:** Kesselhäuser, Fernleitungen  
Radiatoren- und Deckenstrahlungs-  
heizungen  
Schwerkraft- und Pumpenheizung

**Spezialität:** Einbau von Zentralheizungen in  
bewohnte Liegenschaften

Verlangen Sie Offerte

Beste Referenzen