Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 44 (1969)
Heft: 11

Artikel: Eine Genossenschaft baut ein Stadtquartier
Autor: Rusterholz, René
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103889

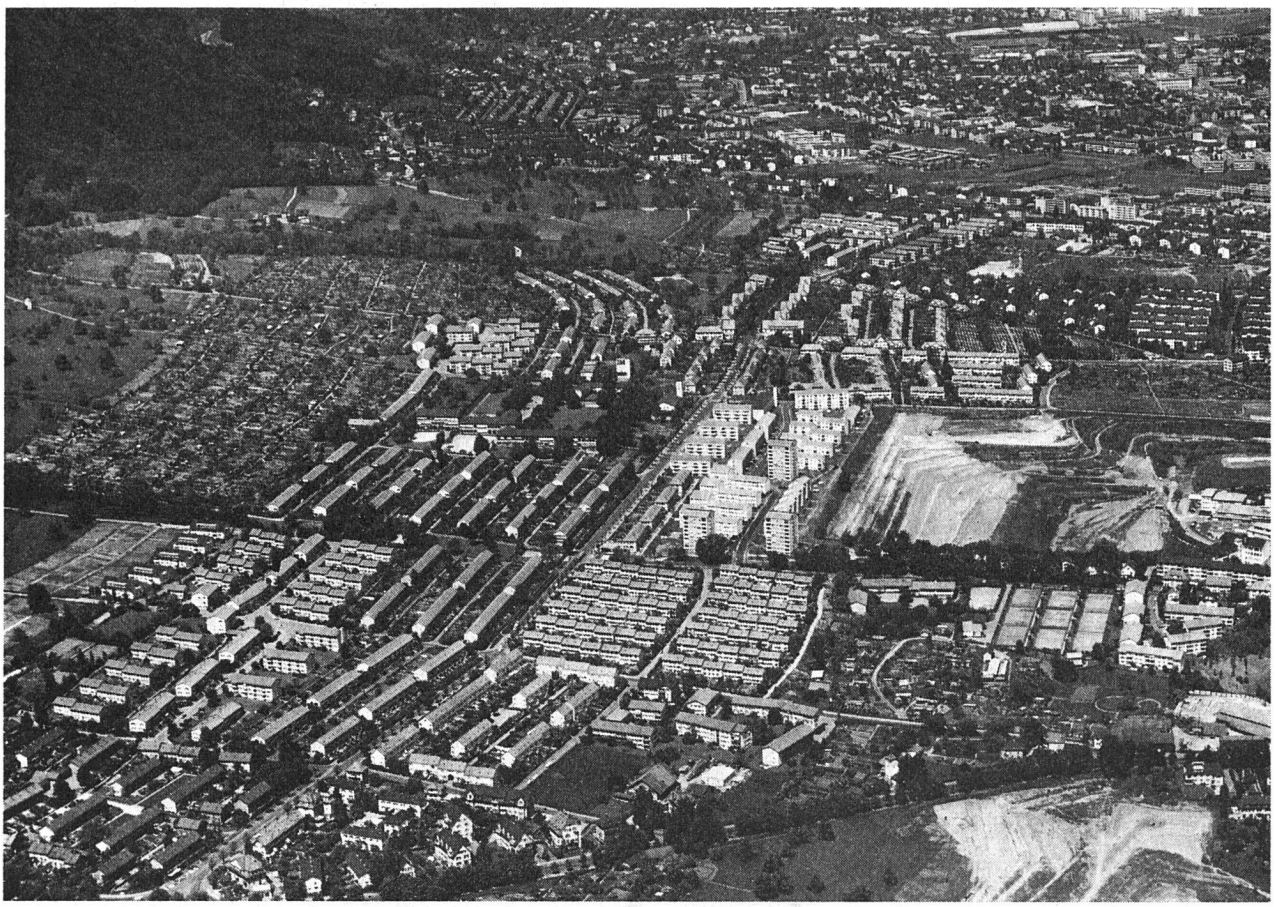
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Siehe Rechtliche Hinweise.

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. Voir Informations légales.

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. See Legal notice.

Download PDF: 06.05.2025

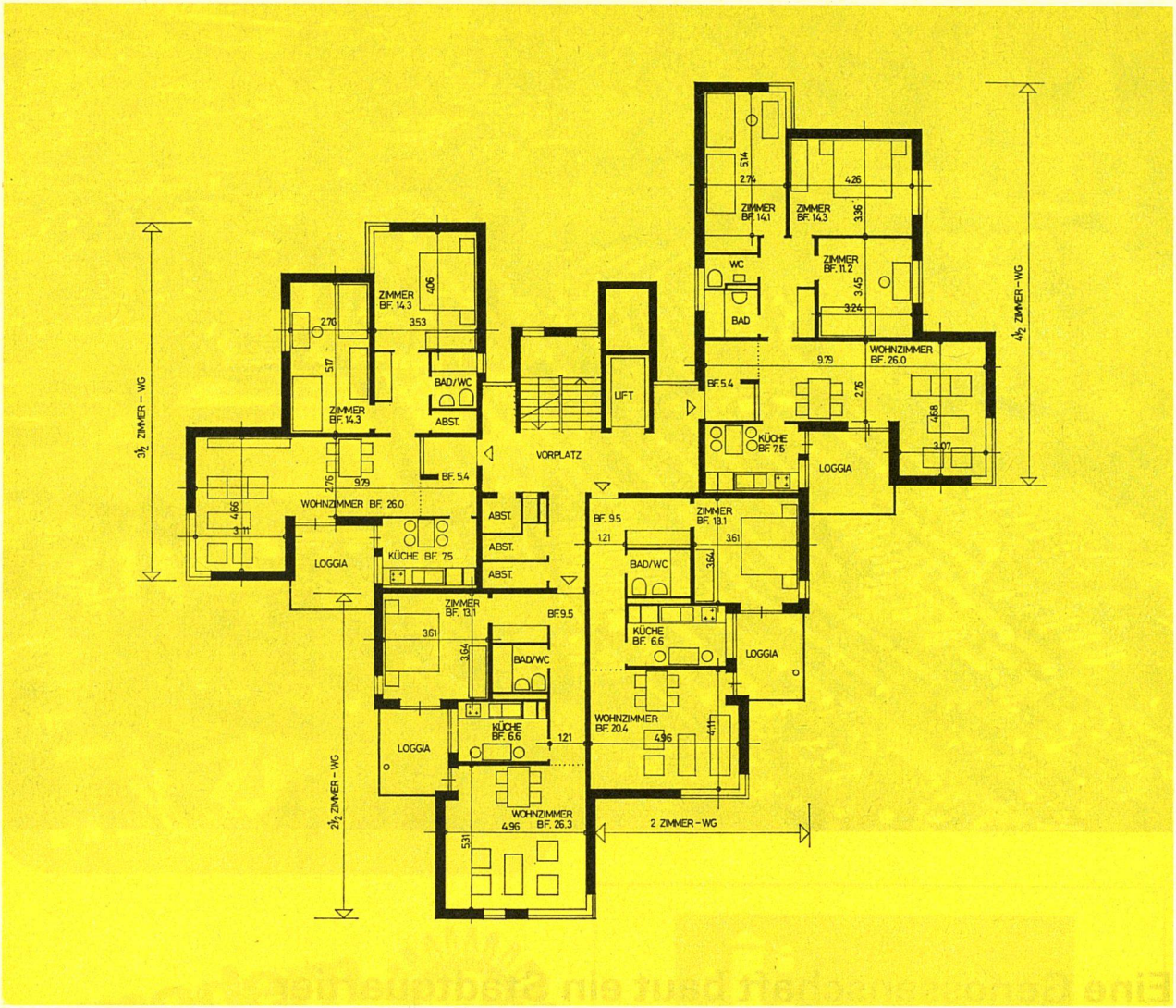
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch



Eine Genossenschaft baut ein Stadtquartier

Wenn man von Wiedikon Richtung Uetliberg schaut, so erkennt man an dessen Fusse eine ausgedehnte Überbauung, eingebettet in saftiges Grün. Diese Wohnkolonien gehören zum grossen Teil zur Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) und weisen neben Mehrfamilienhäusern und Hochhäusern vor allem Einfamilienhäuser mit schmucken Hausgärten auf. Das Einfamilienhaus stellt ja nach wie vor das ideale Heim für eine Familie mit Kindern dar. Aus dieser Erkenntnis ist die Familienheim-Genossenschaft bereits vor einer Reihe von Jahren dazu übergegangen, die älteren Einfamilienhäuser zu modernisieren. So wurden neben Fernheizungen auch zentrale Warmwasserversorgungen erstellt und Gemeinschaftsantennenanlagen eingebaut.

Die Sorge um ein gesundes und vor allem dauerndes Heim war es auch, die den Anstoss zu der am 13. März 1924 erfolgten Gründung der FGZ gab. Bereits im Herbst 1925 konnten die ersten Wohnungen der damals weit ausserhalb der Stadt liegenden «Lehmbodenalp» bezogen werden. Doch die zu jener Zeit noch kleine Anzahl von Unentwegten liess sich weder durch einen weiten Weg zur Arbeit noch durch die fehlenden Verkehrsmittel von dem als richtig erkannten Weg abbringen und beschritt diesen mutig weiter. Was anfänglich mitleidig belächelt wurde, wuchs im Laufe der Jahre immer mehr und mehr. Da die Zahl der an einem dauernden, im Friesenberg gelegenen Heim interessierten Familienväter immer mehr wuchs, wurde im Laufe der Jahre Etappe um Etappe aneinandergereiht. Dank der damals weit vorausschauenden Landbeschaffung der verantwortlichen Genossenschaftsbehörden befinden sich alle bis heute durch die Familienheim-Genossenschaft erstellten Wohnbauten im Friesenberg und bilden — zusammen mit ergänzenden genossenschaftseigenen Bauwerken — ein eigentliches Stadtquartier. Auf einem arrondierten Areal von rund 42 Hektaren wurden seit 1924 bis heute total 2015 Wohnungen gebaut. Der natürliche Prozess der Verkleinerung der Familie infolge Verheiratung oder Wegzuges der Kinder begann sich bald einmal auch in der FGZ abzuzeichnen. Aus diesem Grunde erstellte sie bereits im Jahre 1952 die ersten 1- und 2-Zimmer-Alterswohnungen im sozialen Wohnungsbau. Dadurch wurde die Möglichkeit geschaffen, innerhalb der Genossenschaft eine Rotation kleiner gewordener Familien von den grossen in die kleinen Wohnungen zu erreichen. So konnte einerseits wieder Platz für junge Familien mit Kindern geschaffen werden, anderseits war es möglich, die älteren Genossenschafter im Quartier unterzubringen, ohne dass ihnen auf Grund der Subventionsbestimmungen die Wohnung wegen Unterbesetzung gekündigt werden musste. Um dieser mit zunehmender Wohnungszahl verstärkt einsetzenden Entwicklung zu begegnen, erstellte die Familienheim-Genossenschaft im Jahre 1960 weitere 72 Alterswohnungen im sozialen Wohnungsbau. Auch

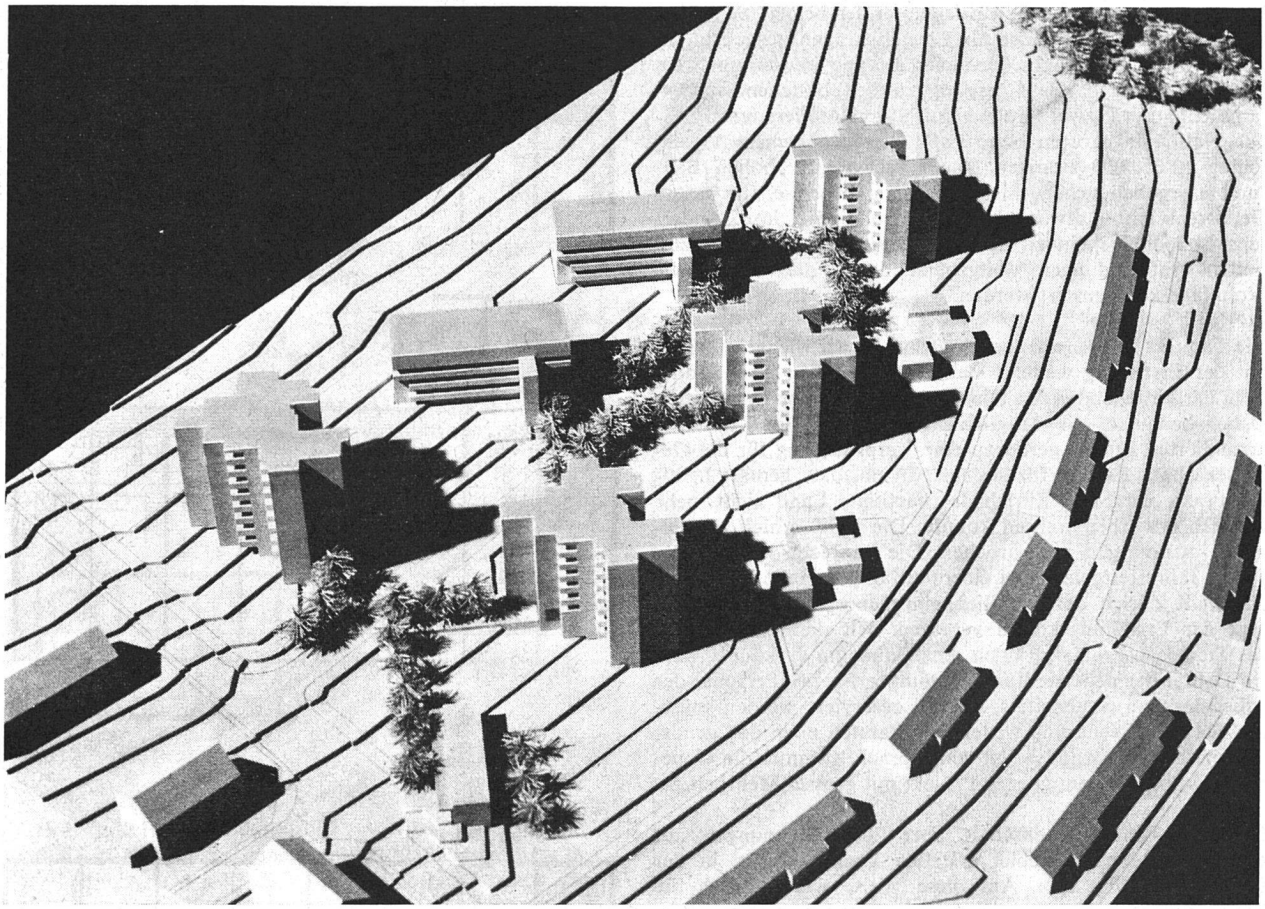


hier handelt es sich je zur Hälfte um 1- und 2-Zimmer-Wohnungen.
Im weiteren wurden erstellt: 4 Versammlungslokale für 20, 50, 150 und 300 Personen, 12 Kindergärten, 8 Verkaufsläden, ein alkoholfreies Restaurant und eine Arztpraxis; ferner 2 Wäschezentralen, 2 Tiefkühlanlagen, sodann 4 Freizeitwerkstätten, 25 Lagerräume, 16 Werkstätten, 250 Garageeinstellplätze für Autos und 180 Garageeinstellplätze für Mopeds.

Die letzte Bauetappe

Mit dem Bau der 20. Etappe, welche nach einem Projekt von Architekt Ernst Gisel erstellt wurde und total 161 Wohnungen aufweist, hat die FGZ zugleich die Zahl von 2000 Wohnungen überschritten. Die vor der Vollendung stehende Etappe ist ein weiterer Markstein auf dem Wege genossenschaftlicher Selbsthilfe. Wenn wir diese Überbauung etwas näher betrachten, so stellen wir fest, dass sie sich sehr gut in das bereits bestehende Wohnquartier einfügt. Durch die höher projektierten Bauten von 4 bis 9 Geschossen entstehen grössere Freiräume. Ausserdem konnten durch diese Bauart einige interessante Akzente in die eher etwas niedrige Gartenstadtüberbauung der Umgebung gesetzt werden. Auch mit Rücksicht auf die kostspieligen Fundationsarbeiten wurden die Hochbauten möglichst punktförmig zusammengefasst. Bei der Entwicklung der Wohnungsgrundrisse wurde vor allem auf die modernen Bedürfnisse, welche heute an das Wohnen gestellt werden, Rücksicht genommen. Bei den 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen bilden Essplatz, Wohnplatz und Küche mit der zugeordneten geräumigen Wohnloggia eine Einheit. Die Schlafzimmer und das Bad liegen von den Tagesräumen getrennt. Auch die 2- und 2½-Zimmer-Wohnungen wurden nach demselben Grundprinzip gestaltet. Die 16 3-Zimmer-Maisonnette-Wohnungen wurden individuellen Ansprüchen entsprechend auf zwei Geschossen in der Art des Einfamilienhauses entwickelt. Alle Wohnungen wurden selbstverständlich mit Einbauküchen samt Kühlschrank sowie mit Einbaubädern versehen. In den 3- und 4½-Zimmer-Wohnungen wurden separate WC mit Handwaschbecken eingebaut. Das Warmwasser wird für die ganze Überbauung zentral aufbereitet. Natürlich befinden sich in den Untergeschossen Waschküchen mit Waschautomaten und Trockenräume in genügender Zahl.

Nachstehend geben wir einen Überblick über die Art der Wohnungen in der neuen, 20. Bauetappe und die durchschnittlichen provisorisch festgesetzten Mietzinse:



Die Luftaufnahme zu Beginn des Beitrages zeigt das Friesenbergquartier am Fusse des Üetlibergs. Mit Ausnahme des obersten Viertels (Hintergrund) des Bildes wurden praktisch alle Wohnbauten durch die Familienheim-Genossenschaft erstellt. Die hier besonders erwähnte 20. Bauetappe fehlt auf der Aufnahme.

Oben: Modellfoto der 20. Bauetappe. Blick von Südosten.

Gegenüberliegende Seite: Normalgeschoss Punkthaus. Vier Wohnungen pro Geschoss. Alle Wohnräume und Loggien sind nach Süden geöffnet, die Schlafräume nach Osten beziehungsweise Westen.

Anzahl	Grösse der Wohnung	Art der Subventionierung	Mietzinse exkl. Nebenkosten
20	1 Zimmer	Alter, sozial	145.—
8	1 Zimmer	Alter, Mittelstand	225.—
8	1 Zimmer	freitragend	285.—
10	2 Zimmer	sozial	210.—
8	2 Zimmer	allgemein	290.—
4	2 Zimmer	freitragend	355.—
2	2 Zimmer	Invalidenwohnung	345.—
10	2½ Zimmer	sozial	235.—
11	2½ Zimmer	allgemein	315.—
4	2½ Zimmer	freitragend	385.—
2	2½ Zimmer	Invalidenwohnung	375.—
16	3 Zimmer (Maisonnettes)	freitragend	490.—
16	3½ Zimmer	allgemein	415.—
11	3½ Zimmer	freitragend	490.—
31	4½ Zimmer	freitragend	575.—

Neben total 28 Alterswohnungen wurden in dieser Etappe erstmals 4 Invalidenwohnungen eingebaut. Zu den Mietzinsen dieser beiden Wohnungskategorien ist zu bemerken, dass speziell die Invalidenwohnungen durch grosszügige Mietzinszuschüsse aus dem Zweckerhaltungsfonds der Stadt Zürich für die nächsten zehn Jahre ganz erheblich verbilligt werden konnten. Dies trifft, wie bereits erwähnt, wenn auch in geringerem Masse, für die Mittelstands-Alterswohnungen zu. Die für diese beiden Wohnungskategorien aufgeführten Mietzinse entsprechen also nicht den tatsächlich eingeforderten.
Im obersten Stockwerk von zwei Punkthäusern befinden sich je eine 2- und 2½-Zimmer-Invalidenwohnung. Dass sich diese Wohnungen im obersten Stockwerk befinden, hat zwei Gründe. Einmal gönnen wir es unseren behinderten Mitmenschen von Herzen, wenn sie ihr Heim an schönster Wohnlage haben. Der eigentliche Grund liegt aber darin, dass diese Wohnungen nach den Normen der «Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft zur Eingliederung Behinderter in die Volkswirtschaft» ausgeführt wurden. Dies hatte zur Folge, dass verschiedene Änderungen der Grundrisse vorgenommen werden mussten. Dies liess sich ohne übermässige Schwierigkeiten und ohne allzu grosse Kosten am einfachsten im obersten Stockwerk der Häuser verwirklichen. Da die Zahl der Gehbehinderten ständig zunimmt, hat sich der Vorstand der FGZ entschlossen, unseren an den Rollstuhl gefesselten Mitmenschen praktische und zweckdienliche Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Verständnis und Entgegenkommen für den gehbehinderten Menschen sollte auch in den Genossenschaften zur Selbstverständlichkeit werden!

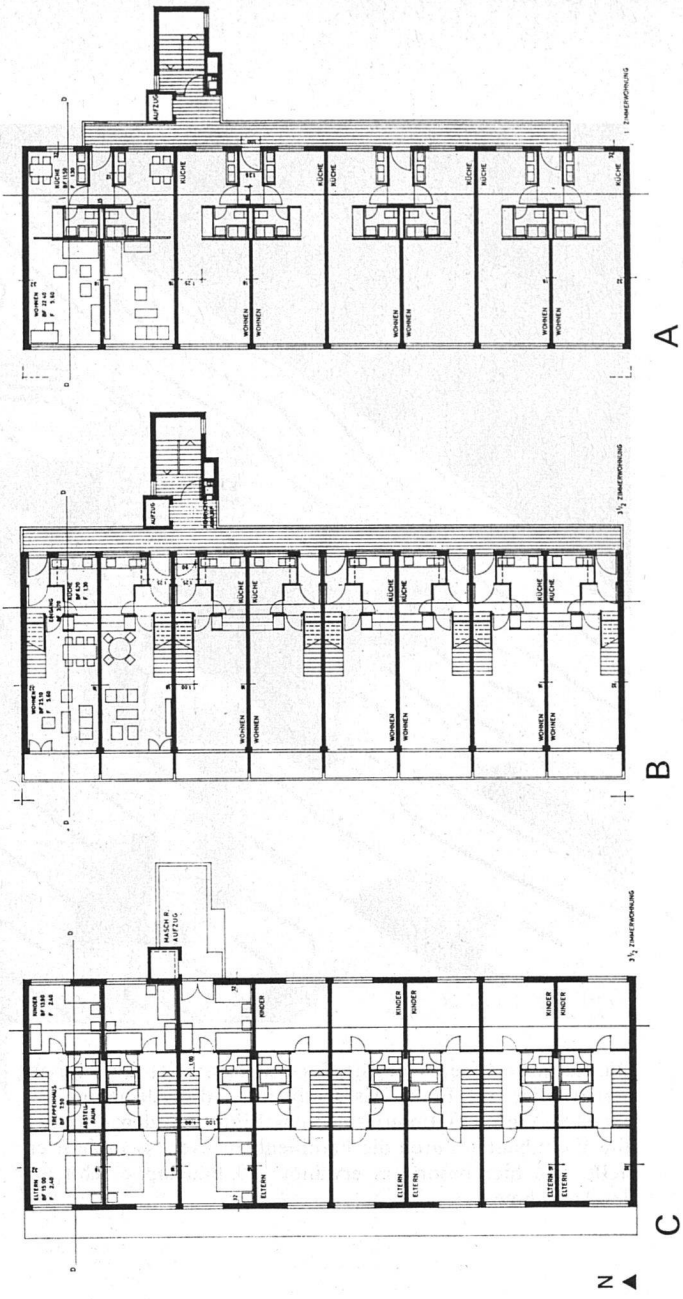
Die Hanglage ausnützend, wurden unter den beiden Scheibenhäusern je zwei Geschosse als Einstellgaragen ausgebaut. In der nordwestlichen Ecke der neuen Etappe werden noch ein Kindergarten und, als Übergang zu den bestehenden Einfamilienhäusern, zwei Gruppen zu je drei Ateliers erstellt.
Die Nettoanlagekosten ohne Land betragen gemäss Voranschlag 12 020 000 Franken. Aus dieser relativ hohen Bausumme ergaben sich zwangsläufig entsprechende, für unsere Genossenschafter etwas ungewohnt hohe Mietzinse. Anderseits ist jedoch nicht zu übersehen, dass die höheren materiellen Aufwendungen weitgehend durch die vorzügliche Wohnlage kompensiert werden.

Die Familienheim-Genossenschaft hat immer wieder versucht, mit der Erstellung weiterer Bauten einen Beitrag zur Linderung der bestehenden Mietzins- und Wohnungsnot zu leisten. Daher bedeutete die Möglichkeit zum Bau einer weiteren arrondierten Etappe geradezu eine Verpflichtung für die Genossenschaft. Es war für sie ein Novum, dass gemäss heutiger Praxis der Stadt Zürich das benötigte Land nicht mehr käuflich erworben werden konnte. Die FGZ erhielt es vielmehr im Baurecht zugesprochen. Die Baurechtsdauer wurde auf 62 Jahre festgelegt. Bei einem allfälligen Heimfall müsste die Stadt Zürich der Familienheim-Genossenschaft 40 Prozent der Erstellungskosten vergüten. Mit diesem Beschluss des Stadtrates war aber auch die Bedingung verknüpft, dass ein Drittel der neuerstellten Wohnungen für das Personal des nahegelegenen Stadtspitals Triemli reserviert werden müssten. Da diese Neuerung weder den Statuten noch den genossenschaftlichen Grundsätzen widersprach, stimmte die Generalversammlung dem ganzen Projekt mit grosser Mehrheit zu.

Dass eine Baugenossenschaft über 2000 Wohnungen auf einem arrondierten Gebiet erstellen konnte, dürfte in der Schweiz einmalig sein. Auf diese Weise wurde durch die FGZ ein ganzes Stadtquartier erstellt. Dies bringt neben Vorteilen für die Verwaltung aber auch verschiedene Verpflichtungen mit sich. So hat der Vorstand in Sorge um die ärztliche Betreuung der Genossenschafter vor einiger Zeit ein Baugesuch für ein Ärztehaus in Verbindung mit einem stummen Postamt und einem Pfarrhaus eingereicht. Nachdem nun die entsprechende Bewilligung eingetroffen ist, wird unverzüglich die Ausführung auch dieses Projektes in Angriff genommen.

Zweifellos werden auch in Zukunft die auftauchenden Probleme im genossenschaftlichen Geiste gegenseitiger Achtung und Hilfe gelöst werden können, so dass der Begriff Genossenschaft im besten Sinne lebendig bleiben wird.

René Rusterholz



Grundrisse Scheibenhaus Ost-West-Orientierung.
A Grundriss 1-Zimmer-Wohnung
B Wohngeschoss 3-Zimmer-Wohnung (Maisonnette-Typ)
C Schlafgeschoss über Wohngeschoss (Maisonnette-Typ)

Chr. Müller + Co.

Bauunternehmung
8055 Zürich
Telefon 35 34 40

Ausführung sämtlicher
Maurer-, Eisenbeton-
und Kanalisationsarbeiten