

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

Artikel: Aus 14 werden 67 : ein Beitrag zum Problem der besseren Ausnützung
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103890>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 19.07.2025

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

Aus 14 werden 67: Ein Beitrag zum Problem der besseren Ausnützung

In den Jahren 1945/46 erbaute die Gewobag im damals noch ziemlich ländlichen Quartier Schwamendingen eine kleine Kolonie von 40 Wohnungen und 6 Einfamilienhäusern. Das Land hatte bis dahin dem Anbauwerk des SMUV während des Krieges gedient.

Damals war natürlich die Ausnützungsziffer noch sehr gering; inzwischen hatte die Entwicklung ennet dem Milchbuck unter anderem auch zur Änderung dieser Ansätze geführt. In unmittelbarer Nähe waren bereits vier- und mehrstöckige Häuser erstellt worden; weitere ähnliche Projekte sind geplant.

Andererseits war beabsichtigt, die bald 25jährigen, praktisch noch als Kriegsbauten geltenden Wohnungen zu modernisieren und zu renovieren: Zentralheizung, Warmwasser, Einbauküchen, Antennenanlage. Was lag näher, als beide Probleme — bessere Ausnützung und Modernisierung — gemeinsam zu lösen? Die radikalste Methode hierfür wäre natürlich der vollständige Abbruch der bisherigen Häuser und die Erstellung eines Neubaus gewesen. Dies konnte jedoch ernsthaft kaum in Frage kommen. Erstens hätte die vorübergehende Umsiedlung von 46 Mietern eine kaum lösbare, zumindest aber eine sehr schwierige Aufgabe dargestellt; und zweitens sind die Wohnungen doch noch nicht so alt, als dass ein Abbruch in der Öffentlichkeit verstanden worden wäre. Sodann bilden die heute und auch nach einer Modernisierung noch günstigen Mietzinse der Altwohnungen einen wertvollen Beitrag zur Linderung der Mietzinsnot, und schliesslich zeigte das von Architekt Beeler konzipierte Projekt, dass auch städtebaulich eine ansprechende Lösung bei nur teilweisem Abbruch zu erreichen war.

Bisherige Situation

a) Wohnungszahl

Fünf parallel gestellte Wohnblöcke zu zwei Häusern à 4 Wohnungen	40 Wohnungen
Sechs quergestellte Reiheneinfamilienhäuser	6 Wohnungen
Total	46 Wohnungen

b) Durchschnittliche Mietzinse

3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
150.—	173.—	192.—

c) Ausbau

Ofenheizung, Warmwasser-Boiler, Waschautomaten, einfache Küche mit Elektroherd, einfaches Küchenbüffet, kein Kühlschrank, keine Antennenanlage.

Neues Projekt

a) Wohnungsanzahl

Abbruch eines Wohnblockes und der Einfamilienhäuser	./ 14
Neubau	+67
Nettogewinn	53
Bisheriger Bestand	46
Neue Kolonie total	99

b) Wohnungsaufteilung

Bisherige: 32 Wohnungen à 3 Zimmer, 12 Wohnungen à 4 Zimmer, 2 Wohnungen à 5 Zimmer, alle im sozialen Wohnungsbau.

Neu:

1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	Atelier	Total
Freier Wohnungsbau									
6		6		3		3	3	1	22
Allgemeiner Wohnungsbau									
		6		5	2	1	8		22
Alterswohnungen, sozial									
12			3						15
Alterswohnungen, allgemein									
6									6
Invalidenwohnungen									
1	1								2
Sozialer Wohnungsbau (bisher)									
				28		4			32
Total									
25	1	12	3	36	2	8	11	1	99

c) Mietzinse

Zuschlag für die bisherigen renovierten Wohnungen:
Fr. 60.— für 3 Zimmer, Fr. 70.— für 4 Zimmer.

Neubau (provisorisch) *

1-Zimmer-Wohnung	Fr. 190.—
1½-Zimmer-Wohnung	Fr. 220.—
2-Zimmer-Wohnung	Fr. 270.—
2½-Zimmer-Wohnung	Fr. 310.—
3-Zimmer-Wohnung	Fr. 355.—
3½-Zimmer-Wohnung	Fr. 385.—
4-Zimmer-Wohnung	Fr. 435.—
4½-Zimmer-Wohnung	Fr. 470.—
Atelier	Fr. 320.—

* Freier Wohnungsbau; allgemeiner Wohnungsbau etwa 12 Prozent billiger, Alterswohnungen etwa 40 Prozent bzw. 20 Prozent billiger.

d) Ausbau

Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, Gemeinschaftsantenne, Lift in Hochhäusern und Alterswohnungsblock; Kehrrechtcontainer (Abwurfsschächte in den Hochhäusern), unterirdische Garage, Abstellplätze, zusätzliche Schallisolierung, Spielplätze, Hauswartwerkstatt und Nebenräume.

e) Wohnflächen

Wohnzimmer	21	Quadratmeter
Kleine Wohnungen	19—20	Quadratmeter
Kinderzimmer	10,5—11,6	Quadratmeter
Elternzimmer	14,5—14,8	Quadratmeter

Das vorliegende Projekt ermöglicht, mit einem Minimum an Umsiedlungen auszukommen, indem fürs erste nur vier Mietern eine andere Wohnung zugewiesen werden muss (was inzwischen übrigens bereits geschehen ist). Dieses Haus kann dann abgebrochen werden, wobei an der gleichen Stelle der erste Neubau mit 14 Wohnungen aufgerichtet wird. Diese wiederum werden, bis auf eine oder zwei



Ausnahmen, für die von den Mietern gewünschte endgültige Umsiedlung aus den restlichen 10 Abbruchwohnungen verwendet, worauf die übrigen Neubauten begonnen werden können. Anschliessend erfolgt die Modernisierung der übrigbleibenden Altbauten.

Dieses Projekt scheint uns eine rationelle und gute Lösung der Probleme «Bessere Ausnutzung» und «Modernisierung» darzustellen, und dem Verfasser, Architekt Josef Beeler, Zürich, gebührt hohes Lob für das Austüfeln der besten baulichen Variante.

Ernst Müller

Abbildung oben: Grundrisse Neubau Schwamendingen (Abbruch 14 Wohnungen und Einfamilienhäuser; neu 67 Wohnungen).