

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 49 (1974)
Heft: 11

Artikel: Alterssiedlung Käferholzstrasse
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104444>

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>

Im Jahre 1944 wurde die Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich (BBZ) gegründet. Von 1945 bis 1951 liess sie 480 Wohnungen im sozialen und 60 Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau erstellen, ausserdem zwei Kindergärten und zwei Ladenlokale.

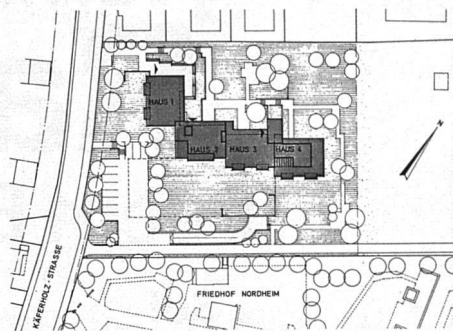
Gemäss den damaligen Verhältnissen und Vorschriften gab es im sozialen Wohnungsbau nur 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, welche in den ersten Jahren vorwiegend von jungen Ehepaaren mit Kindern bewohnt wurden. Die beiden Kindergärten waren bald einmal überlastet.

Nachdem in der Stadt Zürich kein Bauland mehr zu annehmbaren Preisen erhältlich war, baute die BBZ als eine der ersten Baugenossenschaften auf dem Lande. Vor ungefähr zehn Jahren entstanden in Schwerzenbach nebst 4- und 5-Zimmer-Wohnungen im sozialen auch 2-Zimmer-Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau. Die BBZ ging davon aus, Ehepaare, deren Kinder ausgeflogen sind, würden in eine 2-Zimmer-Wohnung

nach Schwerzenbach ziehen. Schon damals zeigte sich aber, dass die BBZ-Mieter in ihrem Quartier bleiben wollen. Heute ist eine gewisse Überalterung festzustellen, wie in anderen vergleichbaren Baugenossenschaften übrigens auch. Mit als Folge davon musste der Kindergarten an der Künzliststrasse 27 Ende Juni 1974 geschlossen werden.

Schon seit Jahren trug sich der Vorstand der BBZ mit dem Gedanken, eine Alterssiedlung zu bauen. Mit den nun errichteten Betagtenwohnungen an der Käferholzstrasse wird erreicht, dass ehemalige Mieter der Stammsiedlung ihren Lebensabend im angestammten Quartier verbringen können.

Das Grundstück, auf dem heute die Alterssiedlung steht, reservierte die Stadt Zürich seinerzeit der Kirchenpflege Matthäus für den Bau eines Kirchgemeindehauses. Die Kirchenpflege verzichtete jedoch auf dieses Areal, da es am äussersten Rand der Kirchgemeinde liegt. Andererseits war sie aber am Bau von Alterswohnungen interessiert und



Oben: Situation

Unten: Ansicht des Hauptkomplexes von Süden



daher bereit, der BBZ die Bauparzelle dafür zu überlassen. Die BBZ schloss mit der Stadt Zürich einen Baurechtsvertrag für die Dauer von 62 Jahren ab.

Delegationen des Vorstandes besichtigten verschiedene Alterssiedlungen. Dabei versuchten sie zu erfahren, was sich bewährt hatte und was noch zu verbessern wäre. Der Vorstand war sich einig: jede Wohnung sollte ein Bad, eine Küche und einen Balkon haben. Zudem dachte man an einen Gemeinschaftsraum im obersten Stockwerk. Das Konzept sah mindestens zwei Drittel der Wohnungen als 1- oder 1½-Zimmer-Wohnungen für Einzelpersonen vor. Der grösste Anteil sollte im sozialen Alterswohnungsbau, der Rest im allgemeinen Wohnungsbau erstellt werden.

Mit der Projektierung wurde das Architekturbüro E.Rütti in Zürich beauftragt.

Die Kirchgemeinde gründete eine Stiftung. In einer Vereinbarung BBZ/Stiftung Kirchgemeinde ist festgehalten, dass 25 Prozent der Wohnungen der Stiftung zur Vermietung zustehen. Die ganze Alterssiedlung wird jedoch von der Verwaltung der BBZ betreut.

Die Lage

1972 konnte mit dem Aushub begonnen werden. Der nicht ganz einfache Bauplatz befindet sich am Nordhang des Käferberges. Er ist begrenzt durch die Käferholzstrasse, den Friedhof Nordheim, die Schrebergärten und durch kleine Ein- und Zweifamilienhäuser einer alten Überbauung.

Für den Gebäudekomplex im zur Verfügung stehenden Areal musste deshalb eine optimale Lösung hinsichtlich Besonnung und Erschliessung sowie gegen die Lärmimmissionen der mässig befahrenen Käferholzstrasse gefunden werden. Der stark abschirmende Käferberg zwang, den grösseren Teil der Bauten nach Süd-Osten zu orientieren. Diese Ausrichtung zum Friedhof gab anfänglich Anlass zu Diskussionen. In der Praxis bestätigten die Bewohner die Richtigkeit des Entschlusses, indem der parkähnliche Friedhof mit seiner grossen Baumkulisse sehr geschätzt wird.

Die städtebaulich empfindliche Hanglage bedingte einen stark gestaffelten kubischen Aufbau der Siedlung. Die Grösse des Areals liess eine Arealbebauung zu. Dies ermöglichte wiederum einen kompakten Baukörper, woraus eine maximale betriebliche und wirtschaftliche Lösung resultierte.

Kontaktmöglichkeiten

Die Anlage wurde bewusst ruhig, wohnlich einladend und zum Verweilen gestaltet. Die Parkierungsmöglichkeiten,

eine ansprechende Gartenanlage und ein Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse sollen die Voraussetzungen schaffen, dass auch Kinder und Enkel mit Freude ihre Eltern, Grosseltern oder Freunde häufig besuchen.

Für körperlich Behinderte besteht die Möglichkeit, ohne grosse Steigungen, Gefälle oder Stufen von der Strasse über den Aufzug in die Wohnung zu gelangen. Die in der Nähe gelegenen Autobus- und Tramverbindungen, Quartierläden und Restaurants sorgen dafür, dass die Bewohner den Kontakt mit den übrigen Mitbürgern pflegen können.

Raumprogramm und Baukosten

Das Raumprogramm stellt sich wie folgt:

- 58 1-Zimmer-Wohnungen
- 10 1½-Zimmer-Wohnungen
- 5 2-Zimmer-Wohnungen
- 5 2½-Zimmer-Wohnungen
- 12 Abstellplätze im Freien
- 28 Abstellplätze in Unterniveau-Garage
- 1 Abwartwohnung mit 4 Zimmern
- 1 Aufenthaltsraum mit Dachterrasse
- 1 allgemeines Badezimmer für Behinderte

allgemeine Kellerräume wie Mieterabteile, Heizung, Waschküche und Trockenräume usw.

Der Bau wurde in konventioneller Backsteinkonstruktion erstellt. Es bestanden keine technischen Schwierigkeiten. Bedingt durch die Hanglage ergaben sich etwas aufwendige Garten- und Umgebungsanlagen.

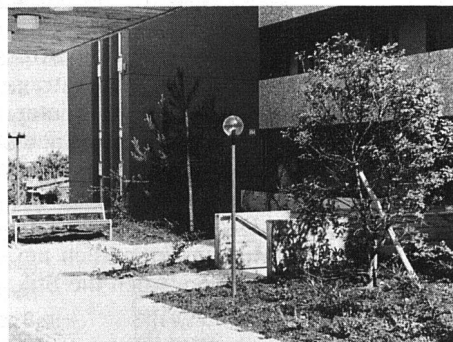
Die Baukosten betragen etwa 6'700'000 Franken und bewegen sich nach Aufrechnung der Teuerung im Rahmen des Kostenvoranschlages. Dies ergibt nach der Berechnungsnorm des SIA einen Kubikmeterpreis von etwa 285 Franken und pro Wohnungseinheit inklusive Parkplätze von etwa 85'000 Franken (ohne Bauland).

Die Bauzeit betrug 19 Monate. Mit den Aushubarbeiten wurde im Monat Juni 1972 begonnen, und die ersten Wohnungen wurden im Januar 1974 bezogen.

Individuelle Vermietung

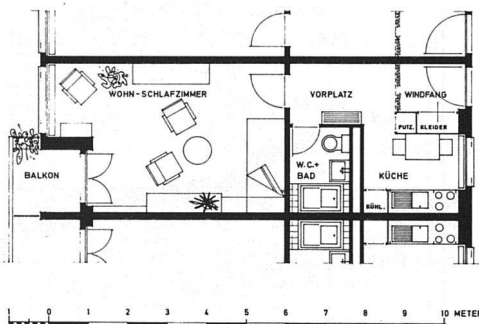
Eine im Frühjahr 1973 bei den Mietern der Stammsiedlung durchgeführte Erhe-

bung über die Belegung ihrer jetzigen Wohnungen ergab einen ausgezeichneten Überblick. Die in Frage kommenden Mieter für den Bezug einer Alterswohnung erhielten im Sommer 1973 ein Zirkular mit Angabe der zu erwartenden Mietzinse und ein Anmeldeformular.



Oben: Eingangspartie

Unten: Grundriss Einzimmerwohnung



Die Anmeldungen gingen vorerst eher spärlich ein. Im Hinblick auf die grosse Zahl unterbesetzter Wohnungen lud der Vorstand die älteren Mieter, die sich nicht gemeldet hatten, einzeln zu einer Besprechung ein. Wie sich herausstellte, waren Vorurteile oder falsche Vorstellungen über das Wohnen in einer Alterssiedlung vorhanden. Von den Eingeladenen konnten 80 Prozent zur Übernahme einer Alterswohnung überzeugt werden. Mehrere von ihnen bedankten sich nach dem Bezug der Wohnung für die individuelle Aussprache.

Heute sind die 78 Alterswohnungen wie folgt belegt:

- 43 Mieter aus der Stammsiedlung
- 3 ehemalige BBZ-Mieter
- 18 Mieter von der Stiftung
- 14 Mieter aus dem übrigen Stadtgebiet.

Solidarität in der Mietzins-Gestaltung

Die Mietzinse wurden vor einem Jahr folgendermassen festgesetzt:

- 1-Zimmer-Wohnung sozial Fr.290.-
- 1½-Zimmer-Wohnung allgemein Fr.447.-
- 2-Zimmer-Wohnung sozial Fr.353.-
- 2½-Zimmer-Wohnung allgemein Fr.537.-

Die Generalversammlung der BBZ vom Mai 1973 stimmte einem Antrag des Vorstandes zu, wonach jeder Mieter der bisherigen Siedlungen mit einem monatlichen «Solidaritäts-Fünfliber» zur Verbilligung von neuerstellten Wohnungen beiträgt. Dadurch können alle Wohnungen im Mietzins monatlich um Fr.50.- reduziert werden. Auch die Stif-

tung der Kirchgemeinde leistet für «ihre» Wohnungen den gleichen Betrag. Zudem hat der Stadtrat aus dem Zweckerhaltungsfonds für vorläufig fünf Jahre Zuschüsse von Fr.40.- bis Fr.60.- pro Wohnung beschlossen. Dank diesen Beiträgen erreichen die Mietzinse z.B. für eine 1-Zimmer-Wohnung durchschnittlich Fr.200.-. Ein erfreuliches Ergebnis!

Durch die Erhöhung der Kapitalzin- sen und die Bauteuerung mussten aller- dings die Mietzinse auf den 1. Oktober 1974 um etwa 7% erhöht werden. Sie bewegen sich jedoch immer noch in einem vertretbaren Rahmen.

Mit diesen 78 Alterswohnungen konn- ten 78 freiwerdende Wohnungen wieder

Familien mit Kindern zur Verfügung ge- stellt werden. Die Baugenossenschaft Brunnenhof ist ein wenig stolz auf diese Siedlung und hofft, damit sowohl den Betagten als auch der jüngeren Genera- tion zur Lösung des Wohnungsproblems einen Dienst erwiesen zu haben.

Die Generation der heutigen Bewoh- ner erlebte einen oder sogar zwei Welt- kriege, zudem die Wirtschaftskrise der 30er Jahre. Von der Hochkonjunktur konnten sie nicht viel profitieren. Umso wichtiger ist es, dass sie nach einem ar- beitsreichen und auch an Verzichten rei- chen Leben einen gesicherten Lebens- abend in einem angemessenen eigenen Heim verbringen können.

Normalgeschoss-Grundriss

