

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 59 (1984)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Die neue Kolonie Hirzenbach : Familienwohnungen und Alterswohnungen  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105325>

### **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>**

## Die neue Kolonie Hirzenbach: Familienwohnungen und Alterswohnungen



### Die Vorgeschichte

Die Genossenschaft der Baufreunde erstellte bis heute rund 500 Wohnungen und Einfamilienhäuser. Bereits um 1970 befassten sich die Verantwortlichen der Genossenschaft aus guten Gründen mit dem Gedanken, anstelle der 1945 bezogenen 40 Einfamilienhäuser im Hirzenbach-Quartier in Zürich-Schwamendingen eine neue Überbauung zu erstellen. Über die eigentliche Vorstudie hinaus liessen sie ein 1. Vorprojekt anfertigen. Der Bau- und Kreditbeschluss setzte aber diesem Projekt ein jähes Ende.

Dann wurden andere dringliche Projekte in Angriff genommen. Mit dem lange zurückgestellten Vorhaben im Hirzenbach musste man sich dennoch wieder beschäftigen. Die Feuerpolizei sprach nämlich die Heizanlage der Einfamilienhäuser ab. Ersatzbedürftig waren auch die Sanitäreinrichtungen, teils auch die elektrischen Leitungen. Die ungünstige Raumaufteilung, vor allem diejenige der 3-Zimmer-Einfamilienhäuser, zwangen, auf den Abbruchentscheid zurückzukommen. Sicher war in dieser Kolonie nicht eitel Freude über diese Kunde, und es bildete sich auch eine Opposition. Die Generalversammlung entschied aber mit grossem Mehr für den Vorschlag des Vorstandes.

### Das Bauprogramm

In der Zwischenzeit geschah viel im Bauwesen, und man musste feststellen, dass das 1. Vorprojekt inzwischen völlig

veraltet war. Ein neues Vorprojekt wurde in Auftrag gegeben. Dieses 2. Vorprojekt gelangte nun zur Ausführung. Es umfasste:

28 1½-Zi.-Wohnungen  
(26 Alterswohnungen)

14 2½-Zi.-Wohnungen  
(10 Alterswohnungen)

28 3½-Zi.-Wohnungen

20 4½-Zi.-Wohnungen

2 Atelier-(Dach-)Wohnungen

Das sind insgesamt 92 Wohnungen. Davon sind mehr als ein Drittel, nämlich 36, für Betagte reserviert worden.

Ähnlich ausgewogen wie das Raumprogramm erscheint auch die Mischung nach Finanzierungsarten. Von den 92 Wohnungen sind deren 34 im sozialen oder allgemeinen Alterswohnungsbau, 12 im allgemeinen Wohnungsbau und die restlichen 50 Prozent im freien Wohnungsbau erstellt.

### Die Realisierung

Mit der Realisierung des Bauvorhabens begann man im Sommer 1982, nachdem für alle bisherigen Mieter für eine Umsiedlung in eine andere Genossenschaftswohnung gesorgt wurde. Mit viel Einsatz seitens der Architekten Pailard und Leemann, der Bauführung und der beteiligten Unternehmungen konn-

ten die Wohnungen auf den 1. April 1984 bezogen werden. Die im Zusammenhang mit dem Tram Schwamendingen für die Belange der Stadt Zürich zusätzlich erstellten 73 unterirdischen Auto-Einstellplätze waren bereits früher fertiggestellt.

Wie aus unseren Bildern ersichtlich, haben die Architekten Wert auf eine formschöne, alles andere als langweilige Gestaltung der Bauten gelegt. Dabei fällt auch die Fassadenhaut auf: sie ist aussenisoliert mit vorgehängter, hinterlüfteter Eternit-Aussenhaut.

### Die Mietzinse

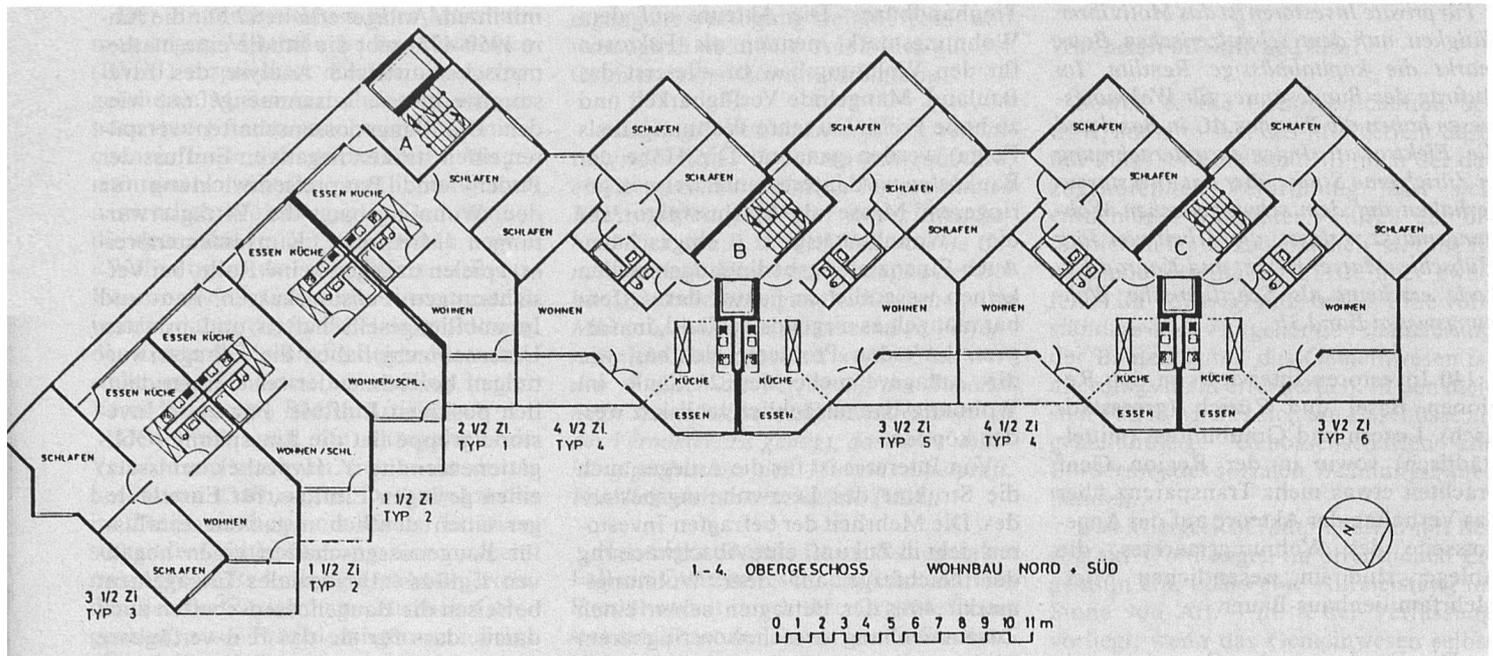
Bei der Festlegung der Mietzinse waren die Berechnungen der Subventionsbehörden massgebend. Nach diesen Berechnungen sind die Mietzinse der Wohnungen im sozialen und allgemeinen Alterswohnungsbau sowie der Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau angesetzt. Diese Wohnungskategorien dürfen mit den Verbilligungen als ausserordentlich preiswert betrachtet werden und waren bei der Vermietung sehr gefragt.

Nach Berücksichtigung der gegebenen Mietzinse für die subventionierten Wohnungen sind die 46 Wohnungen im freien Wohnungsbau so angesetzt worden, dass sich bei einer Bausumme von rund 1200000 Franken eine Bruttorendite von 7,2% ergibt. Einige konkrete Beispiele für die Mietzinse (ohne Nebenkosten): Eine 1½-Zimmer-Alterswohnung (43 m<sup>2</sup>) kostet im sozialen Alterswohnungsbau monatlich 325 Franken. Eine 3½-Zimmer-Wohnung (78 m<sup>2</sup>) im allgemeinen Wohnungsbau kostet monatlich 870 Franken.

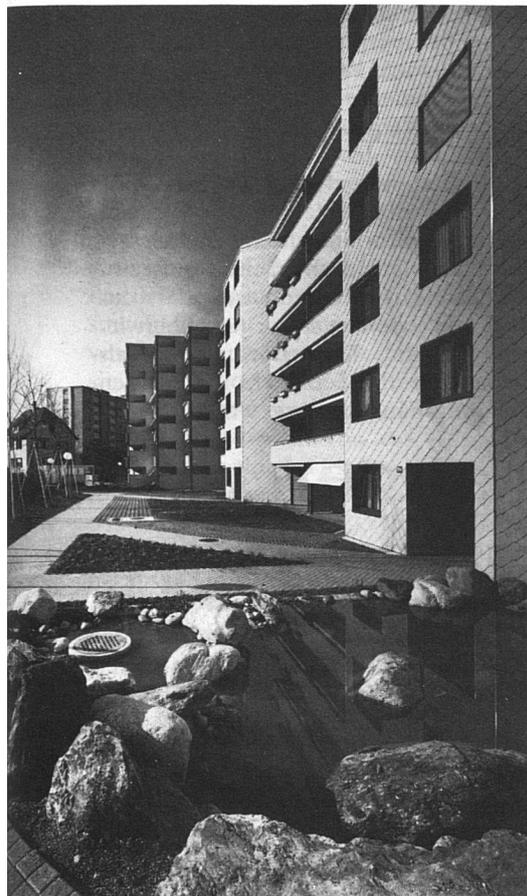
Eine 4½-Zimmer-Attikawohnung (135 m<sup>2</sup>) im freien Wohnungsbau kostet monatlich 1650 Franken.

### Die Erschliessung

Die Überbauung ist einerseits durch eine Ausfallstrasse, die bald durch eine Tramlinie befahren wird, und andererseits durch ruhige Quartierstrassen begrenzt. Nicht allzuweit entfernt entsteht der S-Bahnhof Stettbach. Die Erschliessung ist also ausgezeichnet, sie wird noch aufgewertet durch die unterirdische Autoeinstellhalle und – wichtig für die Betagten unter den Mietern – die vorhandenen Besucherparkplätze.



Unsere Bilder: Links die Gesamtüberbauung, oben Grundrissbeispiele, unten Laubengänge und Eternitfassade



### Die Grundrisse

Es ergaben sich rund 10 verschiedene Wohnungstypen. Sie alle weisen bei aller Zweckmässigkeit sehr interessante, zuweilen originelle Grundrisse auf, die dem Mieter verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten für sein Heim offen lassen. Naturgemäss gilt das vor allem für die grösseren Wohnungstypen.

### Die Ausstattung der Wohnungen

Die Ausstattung der Wohnungen, und zwar sowohl der sozialen Alterswohnungen wie der recht grosszügigen Atelier- und Attikawohnungen, kann mit dem Prädikat «sehr komfortabel, ohne Schnickschnack» umschrieben werden.

Die Räume sind hell, mit allen erforderlichen Apparaten und zweckmässigen Materialien ausgestattet. Dabei wurde relativ viel Holz verwendet. Die WC-Räume sind teilweise rollstuhlgängig. Die grösseren Wohnungstypen verfügen über einen zusätzlichen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Alle Fenster sind in Holz-Metall-Verbundkonstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt. Die Radiatoren-Zentralheizung ist an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen.

Beide Wohnblöcke sind mit Lift, Gegensprechanlage und Drahtfernseh-Anschluss ausgestattet.

### Zu guter Letzt

Gewisse Bedenken wegen der Vermietbarkeit schwanden bald – vor allem, nachdem die grosszügigen Umgebungsarbeiten mit Sitzgruppen und Kinderspielplatz Gestalt angenommen hatten. Die Bemühungen, die beiden Wohnblöcke mit einer schönen, gepflegten Anlage zu umgeben, sahen sich dadurch belohnt. Es ist erfreulich, dass nach wie vor sehr viele Wohnungssuchende neben dem Verlangen nach preiswertem Komfort offensichtlich auch grossen Wert auf eine schöne Gestaltung der Nahumgebung legen.

Ba

**PIATTI**  
**Küchen**

**Lieferung und Montage  
der Einbauküchen**

**Bruno Piatti AG, Riedmühlestr. 16  
8305 Dietlikon, Tel. 01/833 16 11**