

# Die Wohnüberbauung Lommisweg in Zürich-Altstetten

Autor(en): **Müller, Ernst**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **61 (1986)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105422>

## **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.



## Vorgeschichte

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ hat auf einem städtischen Grundstück an der Altstetter- und Hohlstrasse/Lommisweg in Zürich-Altstetten eine interessante genossenschaftliche Wohnüberbauung realisiert. Vorher standen auf diesem Grundstück verschiedene Bauten für gewerbliche und Wohnzwecke. Deren Abbruch erfolgte für die erste Bauetappe im Oktober 1983, für die zweite im Mai 1984. Mit den Aushubarbeiten wurde für die erste Etappe im Januar, für die zweite im Mai 1984 begonnen, und die Aufrichte erfolgte für die erste Etappe im September, für die zweite Etappe im Dezember 1984. Der Einzug konnte auf 1. Juli und 1. Oktober 1985 stattfinden.

Das Bauprojekt stammt von den Zürcher Architekten Max Baumann und G. J. Frey, ETH/SIA, in Zürich. Als Bauingenieure war die Firma W. Santi & Co. AG, Zürich, eingesetzt. Die Bauausführung war der Generalunternehmung Karl Steiner AG in Zürich 11 übertragen.

In einer ersten Studie waren seinerzeit neben rund 70 Wohnungen ein Touristenhotel und ein Restaurant vorgesehen. Letzteres fiel schliesslich weg, da die Umsatzberechnungen ein schlechtes

Resultat ergaben, und auf das Hotel wurde verzichtet, weil die Verbindung zum Wohnungsbau nicht als glückliche Lösung betrachtet wurde.

Schliesslich ergab sich ein Projekt mit 81 Wohnungen, einer Unterniveaugarage und den üblichen Nebenräumen. Während der Weiterbearbeitung gelangte eine Initiativgruppe an die ABZ mit dem Wunsch, eine Wohngelegenheit für körperlich behinderte Jugendliche zu schaffen. Nach längeren Verhandlungen, Abklärungen und Studien konnte ein Projekt für eine Wohngruppe für

*Die Wohnanlage Lommisweg liegt im Zentrum von Altstetten. Der eigenwillige Baukörper mit einer Länge von gegen 200 Metern ermöglicht ein Abwenden der Wohnungen von den stark befahrenen Strassen im Osten und Norden und eine Orientierung hin zur sonnigen und ruhigen Gartenanlage.*

*Die Terrassenwohnungen gegen den ruhigen Innenhof werden in einigen Monaten durch mannigfaltiges Grün bereichert sein.*



zehn Personen mit den nötigen Zusatzräumen (Aufenthaltsraum, Arbeitsnischen, Badegelegenheiten usw.) eingerichtet werden. Eine weitere Änderung betraf die Ausgestaltung einer Arztpraxis, wofür die Behörden die Verwendung von drei Wohnungen gestatteten.

### Wohnungsprogramm

In der Überbauung sind hauptsächlich Familienwohnungen und Wohnungen für Betagte untergebracht. Das Wohnungsprogramm:

- 1 2-Zimmer-Wohnung
- 20 2½-Zimmer-Wohnungen (66 m<sup>2</sup>)
- 2 2½-Zimmer-Wohnungen für Behinderte (66 m<sup>2</sup>)
- 6 3½-Zimmer-Wohnungen (93 m<sup>2</sup>)
- 10 3½-Zimmer-Wohnungen, Typ Maisonette (93 m<sup>2</sup>)
- 17 4½-Zimmer-Wohnungen (112 m<sup>2</sup>)
- 19 5-Zimmer-Wohnungen, Typ Maisonette (130 m<sup>2</sup>)

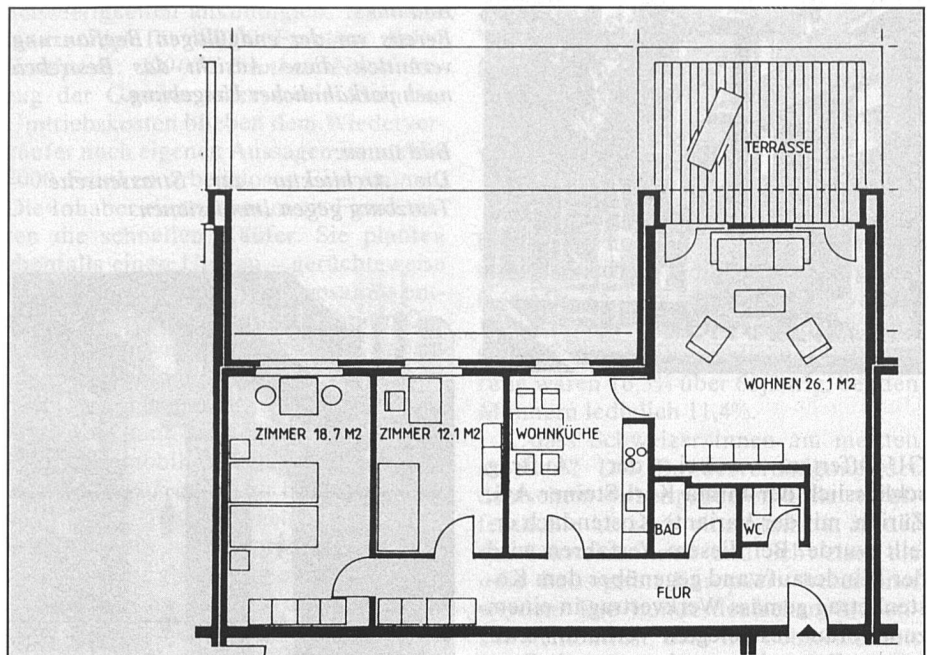
Dazu kommen eine Gemeinschaftsunterkunft für eine Behindertenwohngruppe mit 12 Zimmern, Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftswohnraum sowie eine Arztpraxis, ferner eine unterirdische Einstellgarage für 85 Personenwagen.

### Architektur

Die architektonisch eigenwillige Gestaltung zwingt zu einem Urteil. Die 4½-Zimmer-Wohnungen sind als Terrassenwohnungen ausgestaltet, und ein Teil der 3½-Zimmer-Wohnungen und alle 5- bzw. 5½-Zimmer-Wohnungen sind Maisonette-Wohnungen auf zwei Etagen. Die erste Etappe enthält Laubengänge, währenddem die zweite Etappe durch Einzeltreppenhäuser erschlossen wird. Betonpfeiler und Metallgeländer sind zur Fassadengestaltung verwendet worden, was bei den Kritikern einerseits zu überzeugter Zustimmung oder aber andererseits zu skeptischen Meinungsäußerungen führt. Die Mieter sind mit den Wohnungen zufrieden und freuen sich im besonderen an der im südwestlichen Teil des Areals vorgesehenen lärmgeschützten Gartenanlage mit Kinderspielflächen, Ruhebänken und Spazierwegen. Die Wohnungen sind auf diese ruhige, parkähnliche Anlage hin ausgerichtet. Dies ergibt, trotz oder gerade im Verein mit der absolut zentralen Lage, einen ausgezeichneten Wohnwert.

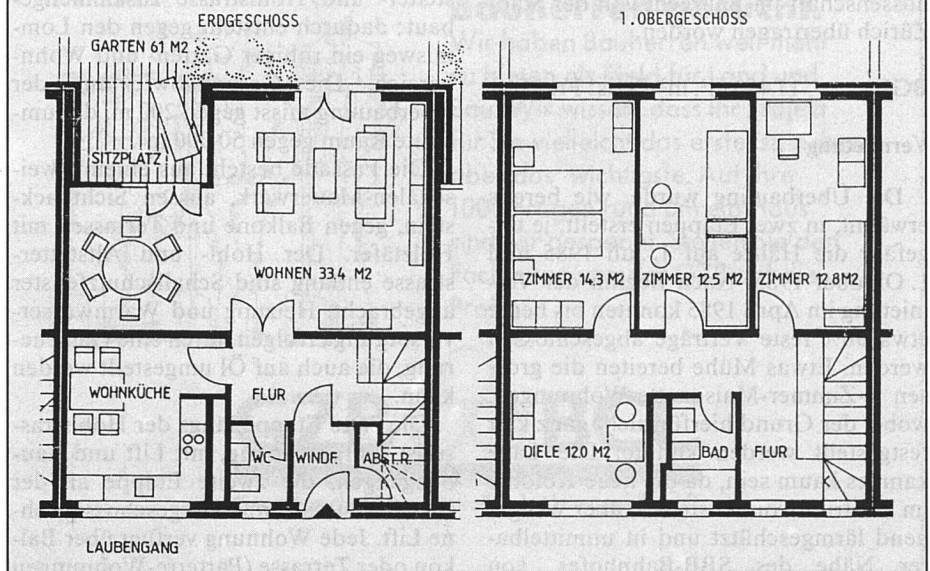
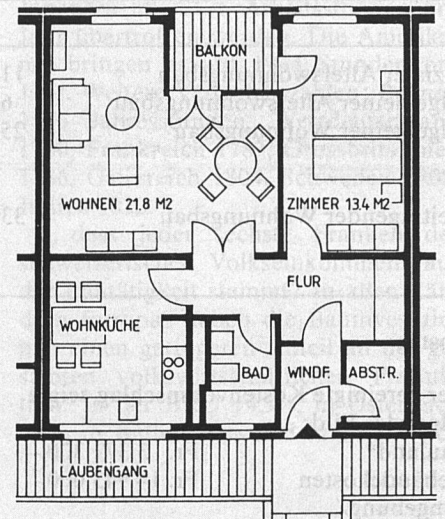
### Planung, Ausführung

Neben der architektonischen Bearbeitung wurden für die Haustechnik Spezialisten beigezogen, und dann stellte sich die Frage, ob die Ausführung einem Generalunternehmer übertragen werden sollte. In der Folge erhielt die ABZ fünf



Einige Grundriss-Beispiele:

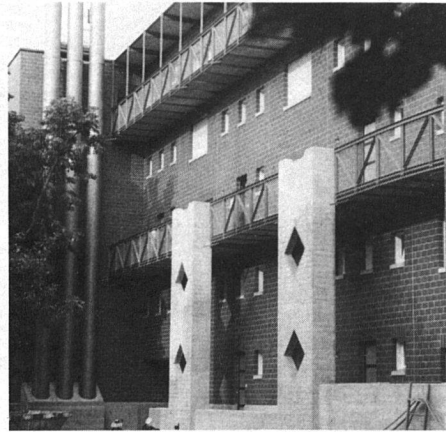
Oben 3½-Zimmer-Wohnung  
Mitte 2½-Zimmer-Wohnung  
Unten 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung





*Bild links:  
Bereits vor der endgültigen Bepflanzung vermittelt diese Ansicht das Bestreben nach parkähnlicher Umgebung.*

*Bild unten:  
Die Architektur zur Strassenseite – Trutzburg gegen Immissionen.*



GU-Offerten, wobei der Auftrag schliesslich der Firma Karl Steiner AG, Zürich, mit der Variante Kostendach erteilt wurde. Bei diesem Verfahren wird der Minderaufwand gegenüber dem Kostenbetrag gemäss Werkvertrag in einem zum voraus festgelegten Verhältnis zwischen Generalunternehmer und Bauherrschaft aufgeteilt.

#### Mietzinse (netto, im Durchschnitt)

		Zimmer	Franken
sozialer Alterswohnungsbau	11 Wohnungen	2/2½	460
allgemeiner Alterswohnungsbau	6 Wohnungen	2½	750
allgemeiner Wohnungsbau	25 Wohnungen	3½	890
		4½	1190
		5/5½	1410
freitragender Wohnungsbau	33 Wohnungen	3½	1130
		4½	1480
		5/5½	1710

#### Kosten

Der bereinigte Kostenvoranschlag zeigt folgendes Bild:

Bauland*	Fr. 3 371 300.–
Gebäudekosten	Fr. 14 943 000.–
Umgebung/ Erschliessung	Fr. 568 000.–
Bauzinsen/Gebühren	Fr. 1 526 300.–
Total	Fr. 20 408 600.–

\* kapitalisiert; das Bauland ist der Genossenschaft im Baurecht von der Stadt Zürich übertragen worden.

BGF 11 460 m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>-Preis: Fr. 353.–

#### Vermietung

Die Überbauung wurde, wie bereits erwähnt, in zwei Etappen erstellt, je ungefähr die Hälfte auf 1. Juli 1985 und 1. Oktober 1985. Nach Beginn der Vermietung im April 1985 konnten bis heute etwa 90% feste Verträge abgeschlossen werden. Etwas Mühe bereiten die grossen 5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen, wobei der Grund hierfür nicht ganz klar festgestellt werden konnte. Die Lage kann es kaum sein, da die neue Kolonie im Zentrum von Altstetten, aber weitgehend lärmgeschützt und in unmittelbarer Nähe des SBB-Bahnhofes, von

Tram- und Bushaltestellen, von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen usw. liegt.

#### Ergänzender Bericht der Generalunternehmung

Die Überbauung hat eine ausgezeichnete Verkehrslage nächst dem Bahnhof Altstetten und dem Lindenplatz, mit guten Einkaufsmöglichkeiten. Alle Häuser sind als Randüberbauung längs der Altstetter- und Hohlstrasse zusammengebaut; dadurch entsteht gegen den Lommisweg ein ruhiger Garten- und Wohnbereich. Die Gesamtabwicklung der Überbauung misst gegen 200 m, der umbaute Raum gegen 50 000 m<sup>3</sup>.

Die Fassade besteht aus einem Zweischalen-Mauerwerk, aussen Sichtbackstein, gegen Balkone und Terrassen mit Holztäfer. Der Hohl- und Altstetterstrasse entlang sind Schallschutzfenster angebracht. Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen durch eine Gasfeuerung, die auch auf Öl umgestellt werden kann.

Die erste Etappe längs der Hohlstrasse ist fünfgeschossig, mit Lift und Laubengängen, die zweite Etappe an der Altstetterstrasse nur viergeschossig, ohne Lift. Jede Wohnung verfügt über Balkon oder Terrasse (Parterre-Wohnungen

mit Gartensitzplatz). Die meisten Wohnungen haben Wohnküchen mit 12 m<sup>2</sup> Fläche und Geschirrspüler. Pro sechs bis neun Parteien stehen eine Waschküche und ein Trockenraum zur Verfügung.

Durch den Beizug einer Generalunternehmung wurde die ganze Bauausführung für die Bauherrschaft vereinfacht. Jede Woche fand eine Koordinationssitzung von Generalunternehmung, Architekten und Handwerkern statt, und zweimal im Monat war auch die Geschäftsleitung der Baugenossenschaft dabei. Dazu kam eine Baukommissionssitzung im Monat mit der Hauptaufgabe der Arbeitsvergebungen.

#### Weit über 4000 Mietobjekte

Mit dieser auch städtebaulich interessanten Überbauung erreicht die ABZ einen Wohnungsbestand vom 3408 Einheiten; zusammen mit Verkaufsläden, Garagen, Werkstätten und Lokalen ergeben sich 4382 Mietobjekte. Weitere Projekte sind in Prüfung. *Ernst Müller*



#### Verbandstag SVW 1986

Samstag, 24. Mai 1986, in Lausanne  
Palais de Beaulieu

2 Themen

#### Mietrecht und Genossenschaften

sowie

#### Genossenschaftlicher Wohnungsbau im Welschland (Besichtigungen)

Referate von **Moritz Leuenberger**, Nationalrat, Präsident des Schweizerischen Mieterverbandes, und

**René Gay**, Direktor der Société Coopérative d'Habitation Genève

Simultanübersetzung der Referate sowie Übersetzung während der Besichtigungen.

Auf Wunsch werden für Genossenschaftentische reserviert.

Anmeldung bis spätestens 25. April 1986 an das Zentralsekretariat SVW.

Der Zentralvorstand lädt Sie herzlich zur Teilnahme am Verbandstag 1986 ein und freut sich über eine grosse Beteiligung.