Personalmangel : städtische Landreserven : Baugenossenschaften

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **42 (1967)**

Heft 8

PDF erstellt am: **28.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-103743

Nutzungsbedingungen

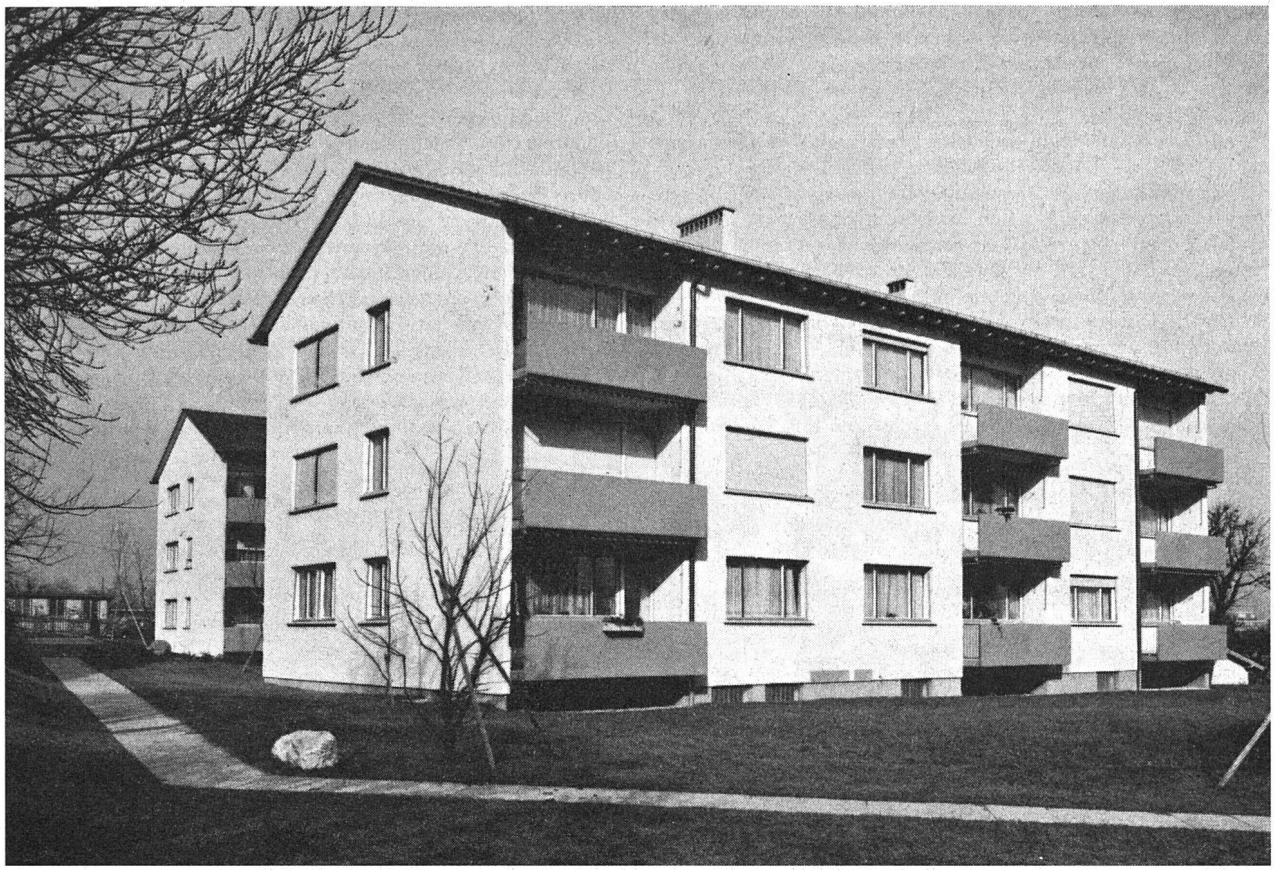
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung 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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



Personalmangel – städtische Landreserven – Baugenossenschaften

Ein Beitrag zur Lösung des Problems des Personal- und Wohnungsmangels durch die Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich

Wer Personalchef einer grossen Abteilung eines städtischen industriellen Betriebes ist, kennt die Schwierigkeiten, Angestellte zu bekommen, denen nicht gleichzeitig preiswürdige Wohnungen vermittelt werden können. Ist man dann zugleich noch Vorstandsmitglied einer Baugenossenschaft, so sind wiederum die Nöte, Bauland zu bekommen, nur zu bekannt. Was liegt da näher, als zu prüfen, ob städtische Grundstücke, die einmal im Hinblick auf einen späteren Ausbau der Werke gekauft wurden, dafür noch nötig sind oder ob sie nicht einem anderen Zwecke zugeführt werden könnten.

Und siehe da, es zeigte sich, dass das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich zwischen Hegianwandweg und Uetlibergstrasse etwa 3500 m² Wiesland besitzt, das nur zum Teil mit einer alten Umformerstation überbaut ist. Auch an der Hammerstrasse gehört zum Unterwerk Drahtzug noch eine grössere Landparzelle, welche für einen Ausbau nicht mehr benötigt wird, deren 810 m² aber die Erstellung eines grösseren Wohnblockes gestatten.

In Anbetracht des ständigen Personalmangels wurde die Idee von den zuständigen Instanzen begrüsst und als Überbauerin dieser, im Baurecht abzugebenden Parzellen unsere Baugenossenschaft in Aussicht genommen. Natürlich waren wir sofort bereit, diese Aufgabe zu übernehmen, um unseren Wohnungsbestand um ein paar Dutzend Wohnungen an bester Wohnlage bereichern zu können.

Begreiflicherweise beanspruchte das EWZ einen wesentlichen Anteil dieser Wohnungen für seine Angestellten, und die übrigen sollten an andere «Städtische» abgegeben werden. Dagegen hatten wir an und für sich nichts einzuwenden. Was geschieht aber, wenn einer dieser Mieter aus irgendwelchen Gründen den städtischen Dienst quittiert? Muss er dann die Wohnung auch verlassen? Dann ist es keine genossenschaftliche, sondern eine reine Dienstwohnung, für die auch kein Genossenschaftsanteil verlangt werden könnte. Die Baugenossenschaft bekäme zweierlei Mieter, solche, die Mitglieder mit allen Rechten und Pflichten wären, und andere, die am Gedeihen und Geschehen ihres «Hausmeisters» nicht interessiert werden könnten. Abgesehen von dieser Zweispurigkeit wäre aber auch das Grundprinzip des genossenschaftlichen Wohnungsbaues, wonach ein Genossenschafter kraft seiner Mitgliedschaft ein unkündbares Wohnrecht erhält, verletzt worden. Unser Wohnungsbestand von über 600 Wohnungen gestattete uns aber eine Lösung. Jeder Mieter dieser Wohnungen, auch wenn er sie nur zufolge seines Arbeitsantrittes beim EWZ erhält, muss die Mitgliedschaft bei unserer Genossenschaft erwerben, seinen Anteil zeichnen und zahlen. Verlässt er den Dienst beim EWZ, so muss er die Wohnung nicht verlassen. Dafür übernimmt die Baugenossenschaft ihrerseits die Verpflichtung, ihre nächste frei werdende Wohnung wiederum dem EWZ zur Besetzung durch einen ihrer Angestellten zur Verfügung zu halten. Das hat zudem den Vorteil, dass so auch preisgünstige Altwohnungen für Personal der unteren Lohnkategorien vermittelt werden können.

Natürlich hat diese im Baurechtsvertrag eingetragene interne Abmachung zwischen EWZ und Baugenossenschaft keinen Einfluss, wenn ein Mieter gegen die Subventionsbestimmungen des «allgemeinen Wohnungsbaues» verstösst.

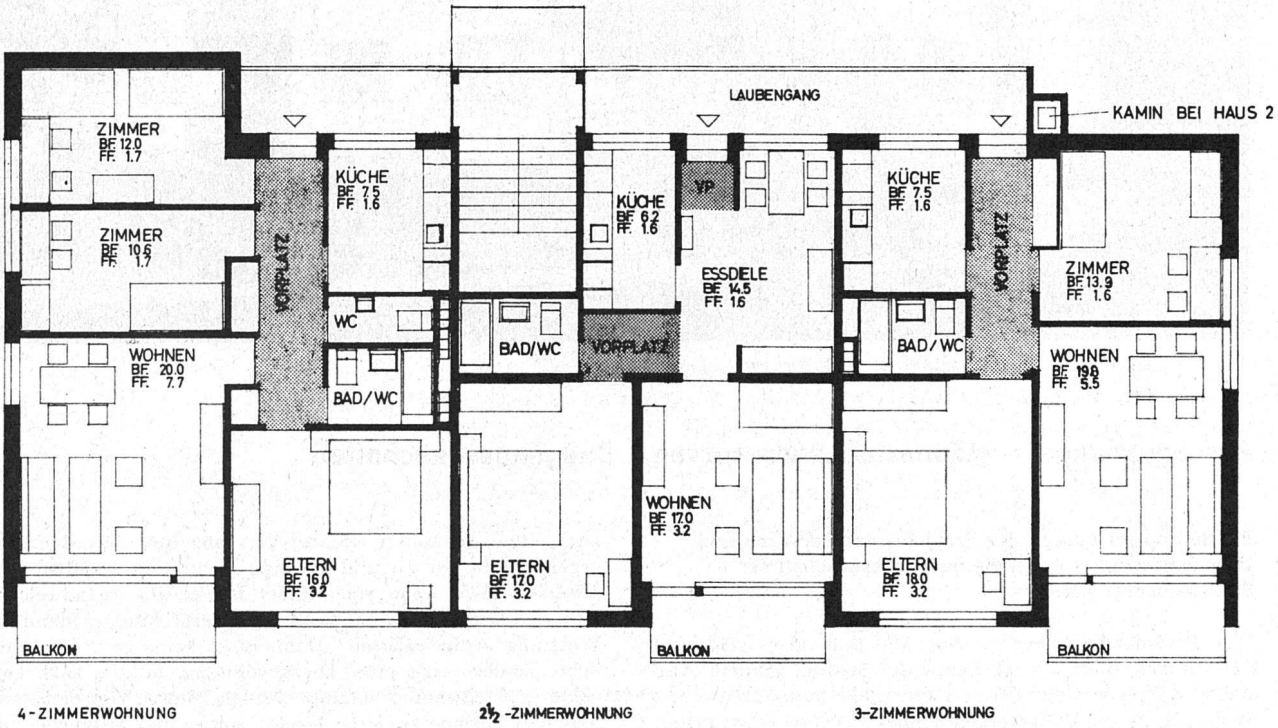
Nach Bereinigung dieser grundsätzlichen Frage, die dem EWZ

ein dauerndes Anrecht auf eine bestimmte Anzahl Wohnungen innerhalb unserer Baugenossenschaft sichert, konnte an die Ausführung der inzwischen durch unseren Architekten Friedr. Herrmann projektierten Bauten gegangen werden.

Im «*Albishof*» am Hegianwandweg liessen sich drei sogenannte Dreispänner als Laubenganghäuser erstellen, die je 3 Vier-, 3 Zweieinhalb- und 3 Dreizimmerwohnungen vorsahen. Diese Wohnungsverteilung hat sich bewährt und gestattet jederzeit Abtauschmöglichkeiten, wenn sich der Familienmitgliederbestand verändert. In der Zweieinhalbzimmerwohnung ist die Diele so gross, dass darin ein Kleinkind längere Zeit seine Schlafstätte haben kann, bis eine grössere Wohnung frei wird. Wie der Grundriss zeigt, sind alle Wohnungen vom Laubengang aus zugänglich und verfügen über geräumige Zimmer. Der Laubengang liegt zwei Stufen tiefer als die Wohnung, um einen Einblick in die Räume zu erschweren und zugleich bei heftigem Unwetter das Eindringen von Wasser durch die Wohnungstüre zu verunmöglichen.

Die Küchen haben eine durchgehende Kombination, deren Unterteile aus Metall und deren Geschirrkästen aus Holz mit Kunstharzplattenverkleidung gebaut sind. Der eingebaute moderne Herd macht der Hausfrau das Kochen zum Vergnügen. Alle Zimmerböden sind mit Kleinparkett belegt, die Korridore mit einem farbenfröhlichen Linoleum und Küche und Bad mit Colovynilplatten. Die Badzimmer, mit dem WC kombiniert, sind alle indirekt entlüftet, was sich schon bei früheren Bauten unserer Genossenschaft bewährte. Die Vierzimmerwohnungen haben ein zweites WC mit Waschtisch. Ein moderner Kombikessel erzeugt die nötige Wärme und liefert das Wasser für die heute selbstverständliche Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung. Sein Brenner wird aus einem 50-Tonnen-Betontank gespiesen.

Die Fundationen bedingten mit Rücksicht auf den Lehmboden



und in Anbetracht, dass unterhalb der Wohnhäuser grosse Wasserreservoire sind, die noch vergrössert werden sollen, eine spezielle Konstruktion. So wurden alle drei Wohnhäuser auf eine 1 m dicke Betonplatte gestellt und quer zum Hang ein Betonriegel mit Abstützkeilen erstellt, um ein Abrutschen der Bauten zu verhindern, wenn einmal die tiefen Baugruben für die Wasserreservoirs ausgehoben werden.

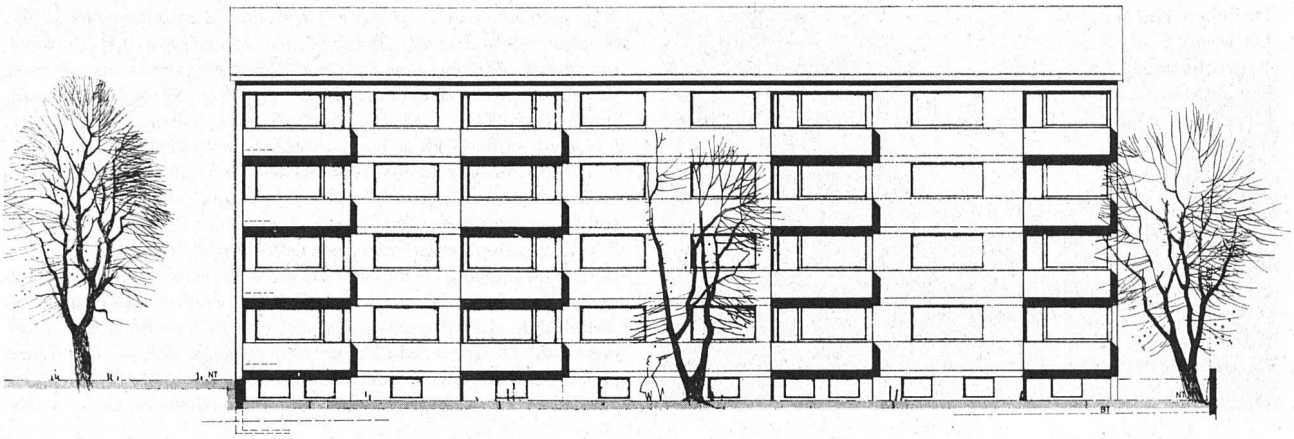
Die bestehende Umformerstation wurde in eine neue unterirdische verlegt, die gleichzeitig mit den Wohnbauten an der Uetlibergstrasse erstellt wurde. Den Mietern stehen 19 Autoabstellplätze zur Verfügung.

Unsere Abbildungen:
Zu Beginn dieses Artikels die Mehrfamilienhäuser am Hegianwandweg.
Normalgeschoss-Grundriss der Mehrfamilienhäuser am Hegianwandweg.
Südansicht des Doppelmehrfamilienhauses an der Hammerstrasse.
Grundriss des Mehrfamilienhauses an der Hammerstrasse.

Der Kostenvoranschlag sah eine Bausumme von 1 866 600 Franken vor, der leider nicht eingehalten werden konnte, weil Lohn- und Preiserhöhungen sich verteuernd auswirkten. Dazu kam, dass insbesondere die Umgebungsarbeiten und die Erstellung der Autoabstellplätze wesentlich teurer kamen, weil der schwere Lehmboden bei dem regenreichen Sommer nur mit grossem Arbeitsaufwand so bearbeitet werden konnte, dass beim Bezug der Häuser die Grünanlagen fertig waren.

Dadurch stieg der Kubikmeterpreis auf Fr. 178.65 anstatt Fr. 170.15 wie errechnet. Die subventionsberechtigten Kosten wurden pro Wohnraum mit Fr. 19 400.– berechnet, und die Finanzierung sah vor:

	Fr.	
1. Hypothek ZKB	631 600.–	zu 4 %
2. Hypothek Stadt Zürich	617 200.–	zu 4 %
3. Kt. Zürich 15 % Darlehen	248 800.–	zu 1 %
4. Stadt Zürich dito	248 800.–	zu 1 %
5. eigene Mittel	111 600.–	zu 3½ %
6. Luftschutzsubvention	8 600.–	
	1 866 600.–	



Finanzielle Belastung pro Jahr:

I. Hypothek	25 264.–	zu 4 %
II. Hypothek	24 688.–	zu 4 %
Darlehen: Kanton	2 488.–	zu 1 %
Stadt	2 488.–	zu 1 %
Baurechtszins	8 750.–	
Eigenmittel	3 906.–	
öff. Abgaben, Unterhalt, Amortis.	40 176.–	
	107 760.–	

Mietzinsen:

2½-Zimmer-Wohnung	282.– mtl.	3 384.–	jährlich
3-Zimmer-Wohnung	312.– mtl.	3 744.–	jährlich
4-Zimmer-Wohnung	372.– mtl.	4 464.–	jährlich
		11 592.–	
Total 27 Wohnungen		104 328.–	
dazu Lagerräume		3 432.–	
		107 760.–	

Da der Kostenvoranschlag um rund 80 000 Franken überschritten wurde, worin der darin nicht enthaltene Autoabstellplatz mit einer sehr kostspieligen Stützmauer den Hauptanteil hat, und inzwischen auch die Hypothekarzinsen eine Erhöhung erfuhren, werden wir nicht darum herumkommen, die Mietzinsen nach Genehmigung der Bauabrechnung durch die Subventionsbehörden anpassen zu müssen.

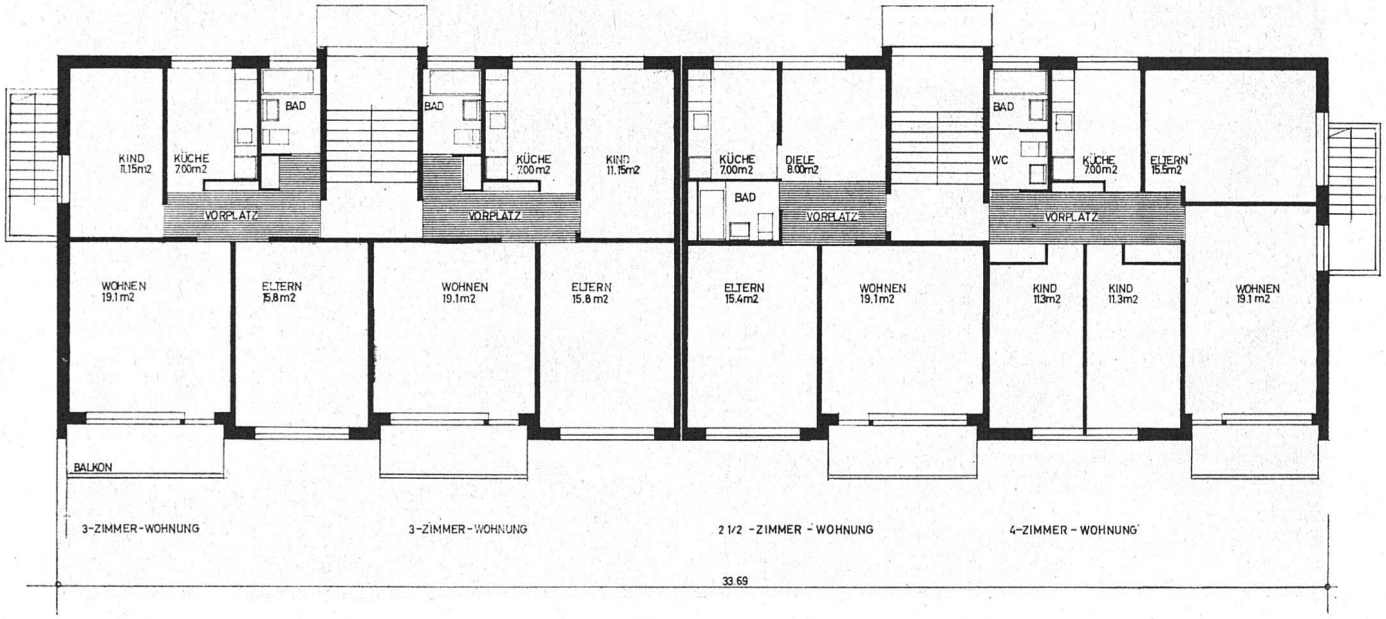
Kolonie Burgwies: III. Etappe. Der gleiche Architekt versuchte mit einem vierstöckigen Doppelmehrfamilienhaus das Beste aus der kleinen Parzelle herauszuholen, was ihm auch gelungen ist. Acht 3-Zimmer-Wohnungen im einen und je vier 4- und 2½-Zimmer-Wohnungen im zweiten Haus geben uns auch hier die Möglichkeit, Verschiebungen im Familienbestand durch Wohnungsabtausch ausgleichen zu können. Die Ausstattung der Wohnungen ist dieselbe wie im «Albishof», nur dass hier der Wohnungseingang vom Treppenhaus aus erfolgt. Bei beiden Neubauten verfügen alle Wohnungen über einen sehr grossen Balkon mit schattenspendenden Sonnenstoren. Den Hausfrauen stehen zur Erledigung der Wäsche Vollautomaten zur Verfügung.

Die Bruttoanlagekosten wurden mit 941 120 Franken veranschlagt, und die Bauabrechnung ergab solche von 944 238 Franken. Auch bei dieser Überbauung wurde ein Autoabstellplatz für 12 Wagen erstellt. Von den Bruttoanlagekosten sind 924 000 Franken subventionsberechtigt, und die Finanzierung ist folgendermassen vorgesehen:

	F,.
I. Hypothek ZKB zu 4 %	318 300.–
II. Hypothek Stadt Zürich zu 4 %	284 400.–
Darlehen Kant. Zürich zu 1 % (15 % v. 924 000.–	138 600.–
Darlehen Stadt Zürich zu 1 % (15 % v. 924 000.–)	138 600.–
Eigene Mittel zu 3½ %	56 100.–
Luftschutzsubventionen	5 120.–
	941 120.–

Aufzuwenden sind jährlich:

Zins I. Hypothek zu 4 %	12 732.–
II. Hypothek zu 4 %	11 376.–



Darlehen Kanton 1 %	1 386.–
Darlehen Stadt 1 %	1 386.–
Baurechtszins	3 500.–
eigene Mittel zu 3½ %	1 964.–
öffentliche Abgaben, Unterhalt, Amortisationen	22 856.–
	55 200.–

Diese Aufwendungen bedingen Mietzinse von:

monatlich 250.– (jährlich 3 000.–) für die vier 2½-Zimmer-Wohnungen	=	12 000.–
monatlich 280.– (jährlich 3 360.–) für die acht 3-Zimmer-Wohnungen	=	26 880.–
monatlich 340.– (jährlich 4 080.–) für die vier 4-Zimmer-Wohnungen	=	16 320.–
		55 200.–

Für die Beheizung und die Lieferung des Warmwassers für Küche und Bad wurde dieser Neubau an die bestehenden Häuser unserer Genossenschaft an der Hammerstrasse angeschlossen. Das machte den Umbau der Heizzentrale im Hause Hammerstrasse 78 nötig, wobei die alten Kessel gegen Kombikessel ausgewechselt wurden. Damit werden jetzt 54 Wohnungen beheizt und mit Heisswasser beliefert. Zur Lagerung des nötigen Heizöls wurde ein 50 000-Liter-Betontank unter dem Kinderspielplatz errichtet.

Die Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden war stets sehr angenehm, es ergaben sich auch bei der Vermietung keinerlei Schwierigkeiten. Gesamthaft gesehen ist das ganze Unternehmen eine überaus erfreuliche Angelegenheit, die zeigt, dass sich mit gutem Willen verschiedene Interessen vereinigen lassen und so, sowohl für die Behörden als auch für die Baugenossenschaft, Erspriessliches erzielt werden kann. *Be.*

Wohnbaugenossenschaft «Freies Wohnen» Lachen SZ: Günstige Mietzinse ohne Subventionen

Die Erfahrung zeigt immer wieder, dass es für eine Wohnbaugenossenschaft mit sozialer und gemeinnütziger Zielsetzung sehr schwer ist, in einer Gemeinde Fuss zu fassen. Meistens zeigen sich grosse Widerstände. Dies nicht zuletzt aus den Kreisen spekulativ eingestellter Bauherren und Handwerker, die eine Konkurrenzierung ihrer meist etwas teuren Neubauwohnungen befürchten.

Diese Widerstände sind auch dem Vorstand der Wohnbaugenossenschaft «Freies Wohnen», insbesondere ihrem Präsidenten und dem Architekten, nicht erspart geblieben. Es brauchte viel Idealismus, um hier durchzuhalten, fand doch erst das dritte Projekt die Gnade der Behörde und der Nachbarn.

Die Siedlung Rotbach besteht vorläufig aus zwei freistehenden, viergeschossigen Flachdachbauten. Jeder Block weist an je zwei Treppenhäusern 8 Drei- und 8 Vierzimmerwohnungen auf, total sind es also 16 Drei- und 16 Vierzimmerwohnungen – wirklich familienfreundliche Logis. Das geht schon aus der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse hervor. So wurden zum Beispiel gefangene Zimmer vermieden, alle Räume der Wohnungen sind von einem reichlich bemessenen und gutbelichteten Vorplatz aus zugänglich. Die Räume weisen folgende Bodenflächen auf: Wohnzimmer 17 bis 18,7 m², Elternzimmer 15 bis 15,5 m², Kinderzimmer (zwei Betten) 10,9 bis 11,3 m², Essküchen 7,1 bis 7,8 m².

Jedes Wohnzimmer und jede Küche besitzt einen Balkon. In jeder Wohnung ist überdies ein Koffer- und Abstellraum mit etwa 1,7 m² Bodenfläche eingebaut.

Auch die allgemein benützten Räume sind grosszügig angeordnet worden. Jeder Block verfügt über einen grossen – von aussen her zugänglichen – Abstellraum für Velos, Kinder- und Leiterwagen, über eine vollautomatische Waschmaschine und drei Wäschetrocknungsräume.

Die Rohbaukonstruktion erfolgte in üblicher Weise. Leider mussten beide Bauten infolge des schlechten Baugrundes auf Fundamentplatten gestellt werden, was nicht nur einen Zeitverlust ergab, sondern auch eine empfindliche Verteuerung zur Folge hatte.