

**Zeitschrift:** Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

**Herausgeber:** Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

**Band:** 25 (1909)

**Heft:** 8

**Artikel:** Die Ueberbaauung des Riedtli-Areals in Zürich mit 73 Wohnhäusern

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-582924>

### **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:** 22.01.2026

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

## Die Ueberbauung des Riedtli-Areals in Zürich mit 73 Wohnhäusern.

(Korr.)

Siehe beiliegende Tafel.

Vor zwei Jahren hat der Große Stadtrat bei Anlaß der Kreditgewährung für die Ueberbauung des städtischen Grundstücks im Industriequartier mit Wohnhäusern den Stadtrat eingeladen:

a) Baupläne und Voranschlag vorzulegen für die Ueberbauung weiteren städtischen Areals in verschiedenen Stadtkreisen;

b) gleichzeitig die Frage zu prüfen und Bericht und Antrag einzubringen, ob nicht auf billigerem städtischen Lande und in noch einfacherer Bauart erheblich billigere Arbeiterwohnungen als nach dem Bauprojekte im Industriequartier erstellt werden können;

c) die Frage zu prüfen, durch welche Aenderungen des Baugesetzes der Bau billiger Wohnhäuser erleichtert werden könne;

d) mit bestehenden Baugenossenschaften in weitere Unterhandlungen zu treten und eventuell die Gründung einer größeren gemeinnützigen Baugesellschaft anzustreben;

e) bei Gelegenheit billige Wohnhäuser anzukaufen.

Dem unter Ziffer a) genannten Auftrage ist der Stadtrat nunmehr nachgekommen durch Vorlage des Projektes für die Ueberbauung des Riedtliareals im vierten Stadtkreise, das zur sofortigen Ueberbauung bereit ist.

Dieses am westlichen Abhange des Zürichberges gelegene, von der Winterthurer-, Göß-, Scheuchzer- und Riedtlistraße umschlossene Baugelände mißt rund 39,600 m<sup>2</sup>. Der Baugrund weist ein Gefälle von zirka 15 m auf und bedingt eine terrassenförmige, Erdtransport ersparende Bebauung.

Der in Aussicht genommene Bebauungsplan sieht die Aufteilung des von den Hauptstraßen umschlossenen Geländes durch Querstraßen und Verbindungswege in fünf Gebäudekomplexe vor.

Die Bebauung kann eine offene genannt werden. Allerdings sind neben Einzelhäusern auch Gruppen von zwei bis fünf aneinandergebauten Häusern vorgesehen, aber sämtliche Gebäudegruppen und Einzelgebäude sind allseitig von Gartenanlagen umgeben und ihre gegenseitige Entfernung überschreitet um vieles das vom Baugesetze geforderte Maß, sodaß überall reichliche Besonnung stattfindet. Die Gärten werden von der Stadt angelegt und, je nach Wunsch, wird die Pflege den Mietern überlassen oder gegen Entgelt dem städtischen Gartenbauamt übertragen. Es darf wohl gesagt werden, daß durch Verwirklichung dieser Anlage, die wesentlich zur Verschönerung des Stadtbildes beitragen würde, die Stadt Zürich ein Muster dessen schaffen würde, was durch die offene Bebauung erreicht werden kann.

Das ganze Projekt sieht in 28 Baugruppen insgesamt 73 Wohnhäuser vor, bei deren Bau 13 verschiedene Grundrissarten Verwendung finden sollen. Die Gesamtzahl der Wohnungen beläuft sich auf 288, wovon 33 Zweizimmer-, 130 Dreizimmer-, 101 Vierzimmer- und 24 Fünzimmerwohnungen sind. Dazu kommen noch 76 separate im Dachstock gelegene Mansardenzimmer.

Mit Ausnahme von drei Doppelwohnhäusern mit zweizimmerigen Wohnungen sind sämtliche Häuser einfache. In der Mehrzahl bestehen die Gruppenhäuser aus Erdgeschoß, zwei Stockwerken und ausgebautem Dachstock. Die Einzelhäuser sind durchgehend um ein Stockwerk niedriger gebaut. Alle Häuser sind vollständig unterkellert und es enthält das Kellergeschoß die Vorratsräume für die einzelnen Wohnungen und die gemeinsame Waschküche. Im Dachraume über dem Kellergeschoß sind der Dachschräge entlang Lattenverschlüsse für

die Wohnungen eingebaut, welche unter der Hausfirst einen großen ungeteilten Raum frei lassen als Hängeboden für Wäschetrocknung.

Die Wohnzimmer weisen einen Flächeninhalt von 16 bis 24 m<sup>2</sup>, die übrigen Zimmer einen solchen von 12 bis 22 m<sup>2</sup> auf. Die Küchen haben durchschnittlich eine Größe von 9 bis 12 m<sup>2</sup>. Bei der Wohnungsausstattung soll jeder Luxus und jede Scheindeforation strenge vermieden und lediglich nur auf zweckmäßigen, soliden und dabei gefälligen Ausbau geachtet werden. Die Fußböden der Zimmer sind überall in Pitch-Pine-Langriemen vorgelesen, Küchen und Badezimmer erhalten Böden aus farbigen Steinzeugplättchen. Die Wände der Wohnzimmer werden auf 1,6 m Höhe getäfert und darüber mit Tapeten belegt oder mit Leimfarbe gestrichen, während die Wände der Küchen und Nebenräume Mineral-, Öl- und Leimfarbanstrich erhalten. Ganz besondere Rücksicht wurde genommen auf den Einbau einer genügenden Anzahl Wandkästen.

Die Heizung der Räume bei größerer Kälte erfolgt durch Zimmeröfen, bei normalen Witterungsverhältnissen durch Dauerbrenner. Kochherde und Badöfen sind für Gasfeuerung eingerichtet. Die Aborten erhalten Wasserspülung. Die unteren Wohnungen erhalten eine lichte Höhe von 2,70 m, die Dachstockwohnungen und Mansardenzimmer eine solche von 2,60 m.

Für die architektonische Gestaltung der Häuser sollen einheimische Formen verwendet werden mit einfacher Dachkonstruktion und das Haus genügend schützenden Dachvorsprüngen. Die Fassadenmauern werden hell verputzt und belebt durch farbige Fensterladen, Spaliere, Erker und Lauben. Da für jede einzelne Gebäudegruppe je nach Lage verschiedene Grundrissarten Verwendung finden, erhält jede Gruppe ihre eigene charakteristische Gestaltung, welche sich harmonisch in die Gesamtanlage einordnet und letztere als ein abgeschlossenes Ganzes erscheinen läßt.

Der Kostenvoranschlag für die 73 Gebäude des Gesamtprojektes stellt sich wie folgt:

134,119 m <sup>3</sup> Gebäudeinhalt à Fr. 32.90	Fr. 4,412,515
39620,3 m <sup>2</sup> Landerwerb, wovon 36396	
à Fr. 15 und 3224,3 à Fr. 21,30	614,618
Neue Straßen und Platzanlagen	29,200
Hofanlagen	14,600
Lebende und gemauerte Hecken mit Holzlatten	57,605
Gartenhäuschen, Stützmauern, Brunnen usw.	22,462
<b>Summa</b>	<b>Fr. 5,151,000</b>

Das Gesamtprojekt enthält 1315 Räume. Auf Grund des Einheitspreises von Fr. 195,85 pro Raum berechnen sich für die einzelnen Größenklassen von Wohnungen ohne Mansarden, bei Nichtberücksichtigung der sogenannten Wohndiele, aber inbegriffen Küche und Badezimmer, fol-

### Baumeister und Architekten!

Spiegelglas

Vorhanggalerien

## Reklame-Einrahmungen

Korridormöbel

Möbel-Rackeln

Spiegel- und Rahmenfabrik

## H. Maurer-Widmer & Co., Zürich I

Sihlhofstrasse 16

8194

Sihlhofstrasse 16

gende durchschnittliche Mietpreise: eine Wohnung von 2 Zimmern Fr. 588, von 3 Zimmern Fr. 783, von 4 Zimmern Fr. 979 und von 5 Zimmern Fr. 1175. Diese durchschnittlichen Mietpreise erscheinen auf den ersten Blick hoch. Der Stadtrat führt deren Höhe auf zwei Umstände zurück: einmal auf die durch Steigerung der Baumaterialienpreise und der Arbeitslöhne ganz wesentlich verteuerten Baukosten und sodann auf die offene Bauungsweise, welche Einschränkungen in der Ausnutzungsmöglichkeit des Baugrundes auferlegt.

Ein erheblich anderes Aussehen erhalten die Mietzinse, wenn man in Betracht zieht, was hier dem Mieter geboten wird. — Gelesen an sonniger, lustiger Vergleiche mit weiter Aussicht, entspricht die Anlage allen an ein gesundes Wohnquartier vom hygienischen Standpunkte aus zu stellenden Anforderungen. Sie ist mit ihren Ruhe- und Spielplätzen und den zahlreichen Haus- und Vorgärten eine wirklich kleine Gartenstadt, wo Luft, Licht und Sonne, drei Hauptquellen der Gesundheit, ungehindert ihren wohlthätigen Einfluß geltend machen werden. — Auch mit Bezug auf Verkehr hat das Quartier eine bevorzugte Lage, indem zwei städtische Straßenbahnlinien in nächster Nähe Fahrgelegenheit nach allen Richtungen hin gewähren.

Bei der Bewertung der Wohnungen müssen sodann auch die sogenannte Wohndiele und das Badezimmer in ganz besondere Berücksichtigung gezogen werden. Diese Wohndiele kann als ein nahezu vollgültiger Ersatz für ein abgeschlossenes Wohnzimmer gelten. Dieser 13 bis 19 m<sup>2</sup> messende Raum ist direkt beleuchtet und lüftbar und gibt der ganzen Wohnung ein freundliches, heimatliches Aussehen. Von den 288 Wohnungen sind deren 264 mit Wohndielen ausgestattet, so daß die oben angeführten Größenklassen der Wohnungen im Grunde genommen je ein Zimmer mehr zählen. Eine weitere, gewiß lebhaft zu begrüßende Neuerung gegenüber der Bauten im Industriequartier besteht in der Einrichtung von Badezimmern für sämtliche Wohnungen ohne Unterschied der Größenklasse.

Der Bau des Quartiers soll auf mindestens fünf Jahre verteilt werden und es soll die Verwaltung der Häuser bei Unverkäuflichkeit derselben durch die städtische Liegenschaftsverwaltung geschehen, im Sinne des selbständigen, sich selbst erhaltenden, nicht aber gewinnbringenden Unternehmens.

Bei diesem Anlasse ist ein gedrängter Ueberblick unseres Wohnungsmarktes nicht ohne Interesse. Bei einer Gesamtzahl der Wohnungen in Zürich von rund 38,000 ergab die jeweils am 1. Dezember vorgenommene Zählung der leerstehenden Wohnungen folgendes Resultat:

1905	1906	1907	1908
81	89	100	159
0,21%	0,23%	0,26%	0,4%

Dieser Vorrat an leerstehenden Wohnungen ist ein ungemein geringer zu nennen, wenn man bedenkt, daß der Wohnungsmarkt nur dann ein richtiges Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage aufweist, wenn jederzeit mindestens 3 % sämtlicher Wohnungen leer stehen.

Etwas besser haben sich die Verhältnisse mit Bezug auf die Bautätigkeit gestaltet. In den Jahren 1905 bis 1907 wurden an Neubauten mit jeweils im nächstfolgenden Jahre beziehbaren Wohnungen erstellt:

1905/1906	1906/1907	1907/1908
155/523	147/565	181/897

Es ist also etwelche Zunahme der neubeziehbaren Wohnungen zu verzeichnen. Dessenungeachtet weist aus mehreren Gründen heute der Wohnungsmarkt mit Bezug auf die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen einen Stand auf, der von demjenigen des Jahres 1905 nicht wesentlich verschieden ist.

Daß die Stadt Zürich mit der Verwirklichung des Niedtli-Projektes ein großes Werk der Gemeinnützigkeit im Sinne einer Milderung der Notlage im Wohnungsmarkte vollbringen wird, steht wohl außer Frage. Den besten Beweis für die Beliebtheit, derer sich die städtischen Wohnungen bei der Mieterschaft erfreuen, gibt ein kurzer Hinweis auf die Erfahrungen mit den in jüngster Zeit bezogenen Wohnungen in den städtischen Häusern im Industriequartier. Die Vermietung verursachte daselbst keine Schwierigkeiten; Bewerber meldeten sich in mehr als genügender Zahl. Es sind namentlich die kleineren billigen Wohnungen, nach denen eine lebhaft Nachfrage herrscht. Nicht weniger als 130 Mietgesuche konnten keine Berücksichtigung mehr finden. Es scheint, sagt der Stadtrat, daß die Mieter, von denen ungefähr 65 % im städtischen, kantonalen und Bundesdienste stehen, sich in den neuen Wohnungen heimisch fühlen und mit denselben zufrieden sind.

Die Vorlage passiert zur Zeit die Beratungen im Großen Stadtrate; die endgültige Bewilligung des Baukredits unterliegt der zürcherischen Gemeindeabstimmung.

## Zürcher Brief.

### II.

Zürich, Ende April 1909.

Um nun aber ins eigentliche Eldorado der Bauentwicklung zu gelangen, müssen wir unsere Schritte nach dem 4. Stadtkreise lenken. Abgesehen von den zwei großen Kirchenbauten in Wipkingen und Obersträß, von denen wir jüngst berichtet haben, hat namentlich das Bestreben, praktisch und ökonomisch eingerichtete und zugleich modernen Charakter tragende, zwei-, drei- und vierstöckige Wohnhäuser zu schaffen, eine seltene Lebhaftigkeit aufzuweisen. Die Fertigstellung einer beträchtlichen Anzahl neuer Straßen hat hier die unmittelbare Veranlassung geboten. Nicht im mindesten zurückgeblieben ist dabei besonders das Quartier zwischen Röschiachstraße, Rüttschistrasse, Landenbergstraße und Habsburgstraße in Wipkingen, alles Straßen jüngerer Datums. Innert ganz kurzer Zeit haben sich hier eine ganze Reihe schmucker, imposanter Häuser in Gruppen gebildet, und noch sehen eine große Menge schöner, idealer Baupläne ihrer nützlichen Verwertung entgegen. Stauend bleibt man stehen ob der gewaltigen Veränderung, die das Gebiet durch Terrain-Auf- und -Abtragungen erfahren hat und nur mit Mühe kann man sich die frühere Gestalt des einst so unwirtlichen Reviers ins Gedächtnis zurückrufen. Durch die Inbetriebsetzung der Zweiglinie der städtischen Straßenbahn bis zur Nordbrücke ist das Quartier mit einem Schlage zu einem der dem Verkehre am besten erschlossenen gemacht worden. Dieser letztere Umstand hat auch dazu beigetragen, daß sich kapitalkräftige Unternehmer hier ein Feld ihrer gemeinnützigen und oft mit beträchtlichen Opfern verbundenen Tätigkeit ausgesucht haben.

Was wir hier von Wipkingen gesagt haben, das trifft auch für das sog. Scheuchzergut zu, nur noch in erhöhtem Maße. Wir kommen hier in ein eigentliches Babel, nur daß wir hier bedeutend zielbewußterem Schaffen begegnen, als dies seinerzeit in Baufreien der biblischen Stadt der „unbegrenzten Unmöglichkeiten“ der Fall war. Sogar auch der Turmbau fehlt nicht im Scheuchzergut, denn hier ist ja der Standort der werdenden Kirche Obersträß, deren Turm bereits den Dachgiebel um ein beträchtliches überragt. Und zu den Füßen des durch eine grandiose Stützmauer begrenzten Kirchenbaues, da geht es zu und her, gleichsam wie in einem — Ameisenhaufen. Nicht weniger als 20 Bau-