

Die Wohnungsnot in Zürich und die städtischen Wohnbauten an der Nordstrasse

Autor(en): **Pfl.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **71/72 (1918)**

Heft 19

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-34751>

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.

INHALT: Die Wohnungsnot in Zürich und die städtischen Wohnbauten an der Nordstrasse. — Der Umbau von Rollenkontakt auf Bügelkontakt bei der Städtischen Strassenbahn Zürich. — Ueber Lüftung von Untergrundbahnen. — Das Kraftwerk an den Vamma-Fällen in Norwegen. — Miscellanea: Die Gesellschaft selbständig praktizierender Architekten Berns. Daler-Spital in Freiburg. Die Entwicklung der Elektrostahlindustrie im Jahre 1916. Verband deutscher Elektrotechniker. Die Raumkunst-Ausstellung des

schweizerischen Werkbundes in Zürich. — Konkurrenzen: Synagoge in Zürich. Architektonische Gestaltung der Bauten für das bernische Kraftwerk Mühleberg. Bebauungsplan Zürich und Vororte. Gestaltung des Seujets-Quartiers und des Turretini-Quais in Genf. — Literatur. — Berichtigung. — Vereinsnachrichten: Société technique fribourgeoise et Section de Fribourg. Bernischer Ingenieur- und Architekten-Verein. Gesellschaft ehemaliger Studierender: Maschineningenieur-Gruppe Zürich. Stellenvermittlung.

Band 71.

Nachdruck von Text oder Abbildungen ist nur mit Zustimmung der Redaktion und nur mit genauer Quellenangabe gestattet.

Nr. 19.

Die Wohnungsnot in Zürich und die städtischen Wohnbauten an der Nordstrasse.

Die Wohnungsnot in Zürich ist so gross geworden, dass sozusagen kein Angebot mehr besteht, dass sogar für etwa 60 Familien provisorische Unterkunft beschafft werden musste, weil sie keine andern Wohnungen finden konnten. Die private Wohnungsbautätigkeit hat fast ganz aufgehört. Die Bevölkerungszahl, die zu Anfang des Krieges wenig über 200 000 betrug und vorübergehend auf etwa 196 000 zurückging, ist seither auf rund 214 000 angestiegen. Neuestens hat die Steigerung zwar ausgesetzt, es ist sogar wieder ein kleiner Rückgang festzustellen, indessen ohne dass dadurch der Wohnungsmarkt wesentlich entlastet wäre, weil durch Eheschliessungen ein Mehrbedarf bewirkt wird.

Mit dreiviertel Stimmenmehrheit hat im November 1917 die Gemeinde für den Bau von 187 meist zwei- und dreizimmerigen Wohnungen beim alten Friedhof Aussersihl einen Kredit von 3 1/2 Millionen Franken erteilt. Diese Wohnungen¹⁾ werden voraussichtlich auf 1. Juli 1919 eventuell schon auf 1. April 1919 fertig gestellt. Ferner werden 75 Wohnungen in der städtischen Wohnkolonie Riedtli auf den 1. Oktober 1918 und 30 Wohnungen ebendasselbst auf 1. Juli 1919 vollendet. Ausserdem sind 14 Wohnungen in

Verbindung mit städtischen Verwaltungsbauten in Ausführung. Die Stadt unterstützt auch private Baugenossenschaften mit Hypothekengeldern. Im Ganzen war sie zu Anfang des Jahres mit etwa 8 Mill. Fr. an Wohnungsbauunternehmungen beteiligt.

Am 21. April d. J. wurde nun von der Gemeinde mit vierfünftel Stimmenmehrheit ein weiterer Kredit von 2 100 000 Fr. erteilt für die Erstellung von 126 Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen an der Nordstrasse in Wipkingen, die schon auf 1. Oktober 1918 fertig gestellt werden sollen. Ueberdies hat der Stadtrat einen beschränkten Wettbewerb veranstaltet über weitere 100 bis 200 Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die auf 1. April 1919 fertig gestellt werden sollen. Die Zürcher Behörden und die Bevölkerung tun alles, um der Wohnungsnot abzuwehren, und man wird zugeben, dass diese Wohnungsfürsorge als vorbeugende Massnahme wirksamer und auch billiger ist, als die Vermehrung von Krankenanstalten, Besserungsanstalten und Zuchthäusern, zwecks Korrektur der vielfach aus schlechten Wohnverhältnissen entstehenden Schäden. Ein gesundes Familienleben ist die Grundlage der öffentlichen Ordnung; gute Wohnverhältnisse sind eine Vorbedingung dazu.

¹⁾ Nach Projekt Bischoff & Weideli, vergl. Bd. LXIX, S. 248 bis 259 (Juni 1917).

Das Problem, das mit den Wohnbauten an der Nordstrasse zu lösen war, bestand darin, Wohnungen für Minderbemittelte zu beschaffen, die gesund, freundlich und in wenigen Monaten mit möglichst geringen Kosten erstellbar sind. Eine der wichtigsten Massnahmen bestand daher in der Beschränkung der Etagenzahl auf drei und der Anordnung von Gruppen von zwei bis vier Häusern, die so gegen einander gestellt sind, dass zwischen ihnen ordentliche Gärten und lange freie Durchblicke bleiben (Lageplan S. 202). Alle Hauptzimmer wurden gegen Süden oder Südosten gerichtet und Wert darauf gelegt, dass ihre Länge meist grösser ist als ihre Tiefe, sodass sie sonnig und freundlich sind wie Wohnstuben in alten Bürgerhäusern. Insofern eignet den Häusern in Bezug auf Sonne und Garten ein gewisser Luxus; andererseits haben Behörden und Architekt sich äusserste Mühe gegeben, sorgfältig alle Anordnungen und Konstruktionen nicht nur auf ihre Zweckmässigkeit, sondern auch auf ihre Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Das Nötige soll in guter Qualität, das Entbehrliche gar nicht gemacht werden. Trotzdem die hohen Baupreise das Resultat dieser Sparbestrebungen kaum in die Erscheinung treten lassen, hatten sie doch das Gute, zum praktischen Versuche zu führen ob und wie weit Ausnahmen vom Baugesetz

möglich seien, um den Minderbemittelten das Wohnen zu erleichtern.

Entscheidend war vor allem die Wiederaufnahme des verputzten Fachwerkbauwesens, der seit einigen Jahrzehnten zwar ausser Übung kam, früher aber eine viel gepflegte und beliebte Bauweise war, von der sich Musterbeispiele überall und aus verschiedenen Jahrhunderten finden. Die eigenartig feinen Verkleidungen der Fenster, ihre wenig tiefen Leibungen und die bescheidenen Abmessungen der Stockwerkhöhen und Fensteraxen geben vielen Strassen unserer ostschweizerischen Kleinstädte ihren besondern Reiz.

Diese Bauweise bietet neben dem Vor-

zug der Billigkeit namentlich jenen der raschen Erstellbarkeit, auf den es jetzt besonders ankam. Die Möglichkeit, auf wenigen Unterkonstruktionen in einigen Tagen das ganze Traggerüst und Dachwerk aufzurichten und dann im Trockenen mit geringen Stärken ausmauern zu können, erlaubt trotz erschwerten Arbeitsverhältnisse ein Bauprogramm von nur sechs Monaten für die bezugsfertige Erstellung aller Häuser vorzusehen, und man darf hoffen, es einhalten zu können. Hervorzuheben ist die rasche Vorbereitung des Projektes bei Behörden und Bauleitung: Die erste Anregung zur Wahl des Platzes und der Fachwerkkonstruktion wurde am 4. Februar d. J. gegeben. Bereits am 25. März, also schon nach 7 Wochen und noch vor der Gemeindeabstimmung, wurde mit den Bauarbeiten begonnen und am 2. Mai konnte der Dachstuhl des

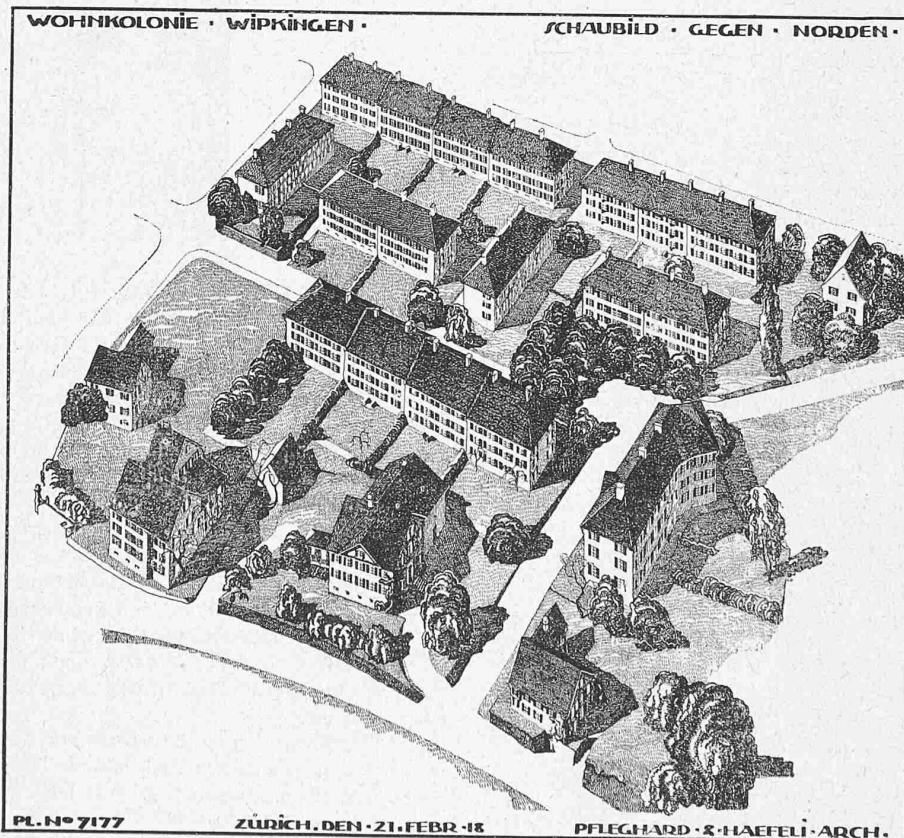


Abb. 1. Gesamtbild in Nachmittags-Beleuchtung; unten die „Dorfstrasse“, oben die „Nordstrasse“.

ersten Doppelhauses aufgerichtet werden, während die Ausmauerung seiner Wände den I. Stock erreicht hatte. Angesichts der bestehenden Schwierigkeiten sind auch die Leistungen der Unternehmer, insbesondere der Zimmerleute hoch zu schätzen.

Um den bekannten Nachteilen des Fachwerkbauwerks zu begegnen, werden, unter Auslassung der Schwellen, die Pfosten direkt auf die Pfetten gestellt (Abb. 3 und 4). Die Spannriegel und Streben werden auf wenige beschränkt und für das bessere Haften und Dichten der Ausmauerung werden die Pfosten mit breiten Nuten versehen und durch eingeschlagene lange Nägel mit dem Füllmauerwerk verbunden. Die Ausmauerung wird etwas vorgestellt (Abb. 3 und 4). Die Spannriegel und Streben werden auf wenige beschränkt und für das bessere Haften und Dichten der Ausmauerung werden die Pfosten mit breiten Nuten versehen und durch eingeschlagene lange Nägel mit dem Füllmauerwerk verbunden. Die Ausmauerung wird etwas vorgestellt (Abb. 3 und 4). Die Spannriegel und Streben werden auf wenige beschränkt und für das bessere Haften und Dichten der Ausmauerung werden die Pfosten mit breiten Nuten versehen und durch eingeschlagene lange Nägel mit dem Füllmauerwerk verbunden.

Das zürcherische kantonale Baugesetz lässt merkwürdigerweise Fachwerkkonstruktion nur für Baugebiete mit ländlichem Charakter und unter stark vergrößerten Abständen von Baulinie und Grenze zu. Für die Stockwerkhöhen ist ein Mindestmass von 2,50 m im Lichten vorgeschrieben, das aber im neuen Baugesetze herabgesetzt werden soll. Nach langer Beratung und nicht ohne Widerspruch sind die Stockhöhen mit 2,40 m in das Projekt aufgenommen worden, im Interesse der Sparsamkeit im Bau und Betrieb und sicherlich auch nicht zum Schaden weder der Wohnlichkeit noch der Gesundheit. Beschränkt werden ferner die Treppenbreiten auf einen Meter und die Brandmauerdicken auf 25 cm. Da die Häuser keine ausgebauten Dächer

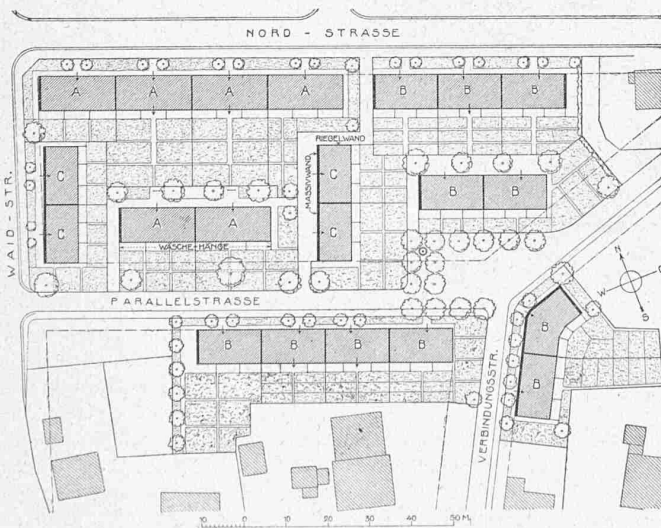


Abb. 2. Lageplan der Gruppe von 21 Wohnhäusern zu je 6 Wohnungen.

erhalten und die normale Höhe vom Gelände bis Dachgesims nur 9 Meter beträgt, konnten diese Abweichungen ohne Benachteiligung des Wohnwertes oder der Sicherheit vorgeschlagen werden. Die Regierung hat deshalb die nötige Ausnahmegewilligung erteilt, im Hinblick auch auf die wenig dichte Bebauung, sowie auf die Wohnungsnot und die im Entwurfe zum neuen Baugesetze vorgesehenen ähnlichen Erleichterungen.

Einige Ausnahmegewilligungen von den weitergehenden Vorschriften betr. offene Bebauung in der Stadt Zürich konnten aus ähnlichen Erwägungen vom Stadtrat in eigener Befugnis erteilt werden, und endlich sind namentlich für die Kostenbeschränkung eine Anzahl von Ausnahmen gegenüber den Reglementen und Vorschriften der Bau- und Gerüstpolizei nötig geworden. Die kleinen Verhältnisse und die Besonderheiten dieser Bauten rechtfertigen solche Ausnahmen, wie Ersatz der Hebelgerüste beim Fachwerk durch leichtere Verputzgerüste, statt des Bauzaunes eine Bauwache, Be-

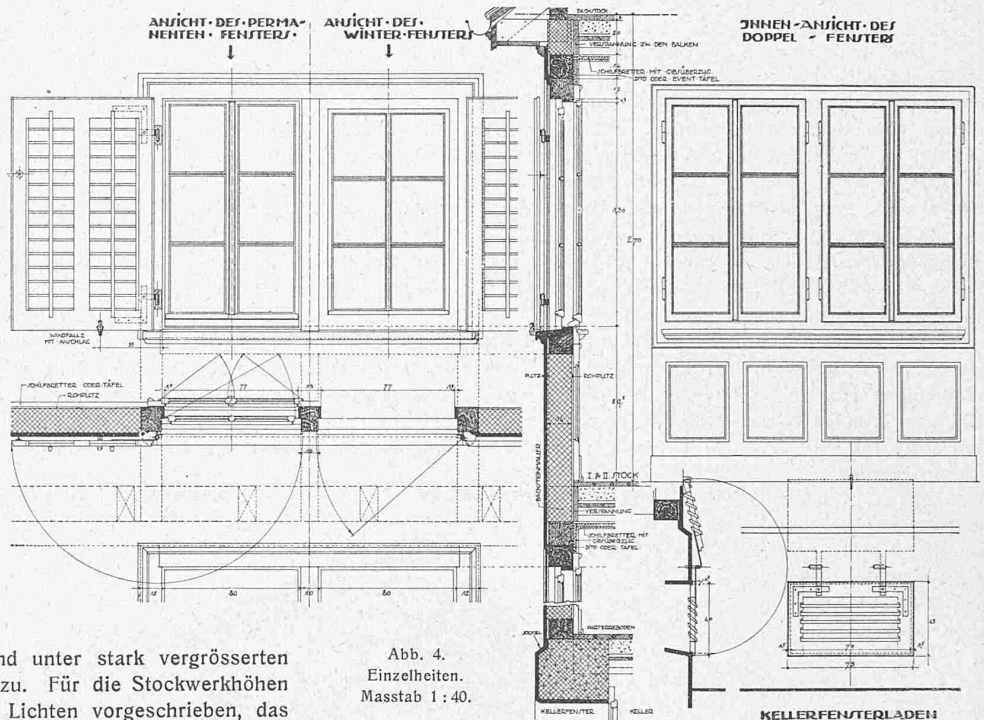


Abb. 4. Einzelheiten. Masstab 1:40.

schränkung der Treppenhauswände auf 15 cm Stärke, Verminderung der Fenstergröße für Treppenhaus und Abort, Entnahme des Wassers für Küche und Abort aus nur einer Steigleitung.

Erheblich zur Vereinfachung hat die Weglassung des in Zürich vorgeschriebenen Kübelnsystems beigetragen. Statt des Einbaues von Kübelräumen in jedes Haus soll an einer tiefergelegenen Stelle des Grundstückes eine gemeinsame Klärgrube gebaut oder je nach Ergebnis der im Gange befindlichen Studien die direkte Abschwemmung zugelassen werden. Für die Dachdeckung begnügt man sich bei der einen Hälfte der Häuser mit Doppelfalzziegeln, bei der andern mit Biberschwanzziegeln in einfacher Deckung. Durch Revision des Strassenplanes werden die Breite der Fahrbahn samt Trottoir für die Innenstrassen von 10 m auf 6 m herabgesetzt und die Einschnitte vermindert. Die teuren Granit-Randsteine der Trottoirs sollen durch eine Reihe Pflastersteine ersetzt werden, die mit der gepflasterten Schale eine Einheit bilden, was besser in diese kleinen Verhältnisse passt.

Die Ausmauerung des Fachwerks erfolgt mit Backsteinen und, soweit sie erhältlich sind, mit den billigeren, ebenfalls porösen Schlackensteinen. In einem Zimmer jeder Wohnung wird ein tragbarer Kachelofen aufgestellt. Ein Reservekamin ermöglicht die Küche ebenfalls heizbar zu machen. Die Fensterläden (Abbildung 4) können auch bei eingesetzten Winterfenstern eingehängt bleiben und geschlossen werden. Die Fenster sind im allgemeinen zweiflügelig, bei den schmalen Doppelfenstern wird das Winterfenster jedoch einflügelig gemacht. Nebst erheblich geringerer Verdunklung bringt das den Vorteil, ohne weitem Luftflügel durch geringes Öffnen des Winterfensters und Feststellen des einen stationären Flügels eine bequeme Lüftung zu ermöglichen.

Trotz aller Sparsamkeit bringen es die durch die Kriegsverhältnisse enorm gestiegenen Baupreise mit sich, dass die Baukosten für den Kubikmeter auf über 60 Fr. (einschliesslich Bauleitung) veranschlagt werden mussten, gemessen vom Kellerboden bis zum Boden des unausgebauten Daches. Es ist wohl anzunehmen, dass gleiche Bauten vor dem Kriege weniger als 30 Fr. gekostet hätten. Die Vergebung mancher Arbeiten erfolgt auf Grund von

Preisanalysen derart, dass erhebliche Preisveränderungen während der Arbeit zu- oder abgerechnet werden. Diese hohen Baupreise lassen erwarten, dass die Mietzinse, die sich voraussichtlich um 750 Fr. für die Dreizimmerwohnungen und 550 Fr. für die Zweizimmerwohnungen bewegen werden, die Anlagekosten kaum zu vier Prozent verzinsen und dass die Stadt vorläufig jährlich über 43000 Fr. zu legen muss. In zehn Jahren soll dann das Gleichgewicht durch Mieterhöhung und Abschreibung hergestellt werden. Es sind vorgesehen 1 823 000 Fr. Baukosten, 102 000 Fr. Kosten für Umgebung,

Fläche, auf jedem Geschoss zwei Wohnungen von drei Zimmern, Typ C (112 m²) zwei solche von zwei Zimmern und Typ B (128 m²) je eine Wohnung von drei und zwei Zimmern. Typ A entspricht der Verdoppelung der Dreizimmerwohnung aus Typ B (Abb. 7, links), jedoch so, dass die Wohnungs-Scheidewand auf die Treppenmitte verschoben ist, wodurch das Mittelzimmer 4,80 m Länge erhält bei gleichbleibender Tiefe von 3,77 m. Die Nutzfläche der Zimmer samt Küche ist bei den Zweizimmerwohnungen 39 bis 40 m², bei den Dreizimmerwohnungen 51 bis 53 m²; die Küchen allein messen

Wohnbauten an der Nordstrasse in Zürich. Entwurf und Bauleitung Pflughard & Häfeli, Architekten in Zürich.

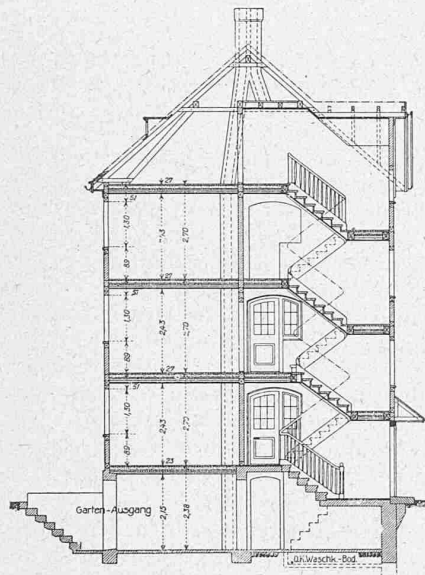


Abb. 3. Typ B, Schnitt 1 : 200.

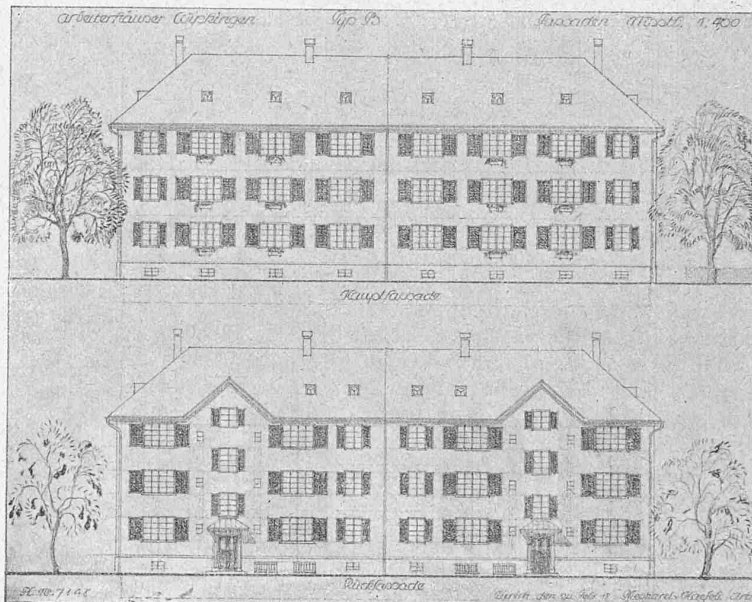
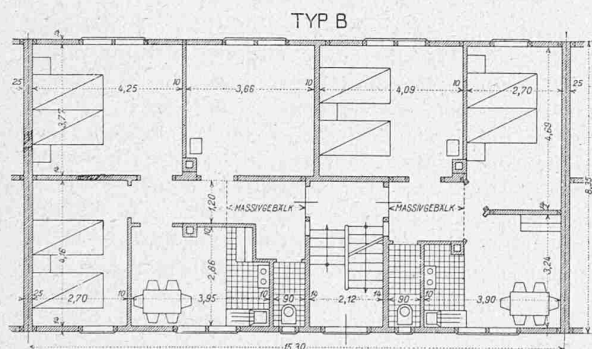
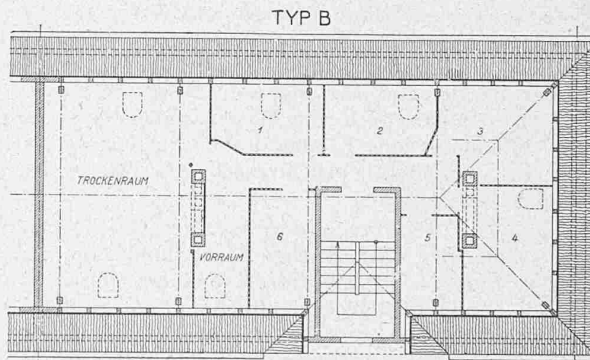


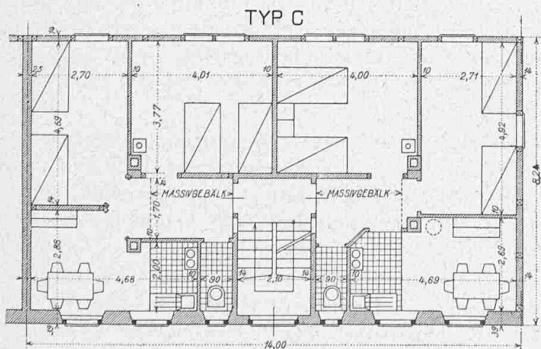
Abb. 5.



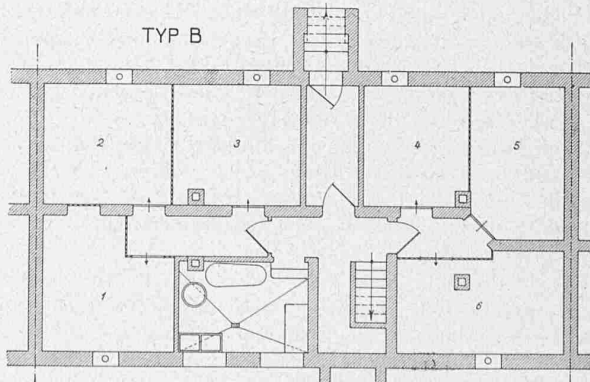
TYP B



TYP B



TYP C



TYP B

Abb. 7 und 9. Wohnungs-Grundrisse Typen B und C.

— Masstab 1 : 200.

— Abb. 6 und 8. Keller und Dachboden zu Typ B.

Strassen und Kanalisation, 128 000 Fr. Landerwerb und 46 700 Fr. Bauzinsen und Verschiedenes, zusammen 2 100 000 Fr.

Von den 126 Wohnungen sind 57 Zweizimmer- und 69 Dreizimmerwohnungen. Sie verteilen sich auf 21 Häuser zu je sechs Wohnungen. Sie sind nach übereinstimmenden Grundrissen in drei Typen so angeordnet, dass je zwei Wohnungen auf einem Geschoss von der gleichen Treppe zugänglich sind. Typ A enthält, bei 151 m²

9 1/2 bis 11 1/2 m². Vier Doppelhäuser mit 24 Wohnungen sollen später noch an Stelle des alten Hauses an der Dorfstrasse (im südlichen Teil der Liegenschaft) gebaut werden. Die Grösse des Grundstückes nach Abzug des Strassengebietes ist etwa 11 300 m². Die Grundfläche der im ganzen projektierten 25 Häuser misst 3300 m², also 29% der gesamten Fläche.

Zürich, 2. Mai 1918.

Pfl.