

Das Mehrfamilienhaus. II, A.B.Z. Kolonie an der Schaffhauserstrasse

Autor(en): **Streicher, Otto**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **1 (1926)**

Heft 6

PDF erstellt am: **24.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100163>

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.

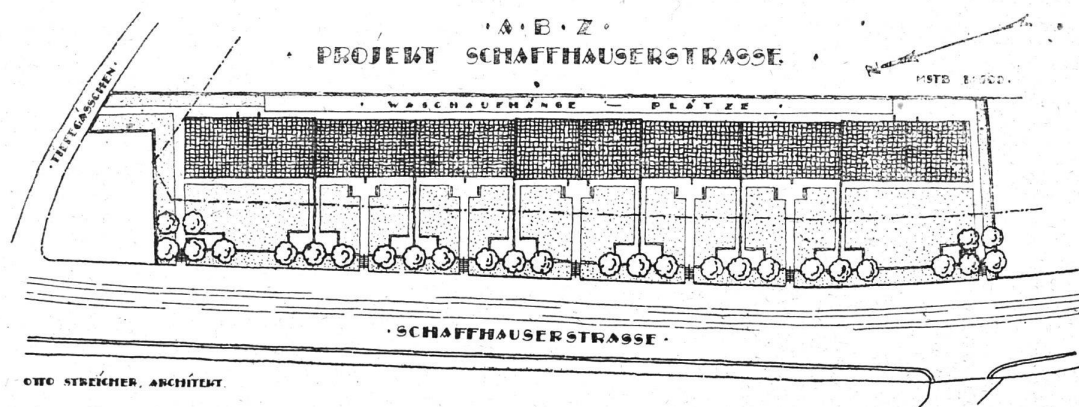
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen 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.

Das Mehrfamilienhaus.



II.

A. B. Z. Kolonie an der Schaffhauserstrasse.

Von Architekt Otto Streicher in Zürich 2.

Im Jahre 1925 erstellte die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich an der Schaffhauserstrasse in Zürich 6 eine Baugruppe von 6 Einfach- und 4 Doppel-Miethäusern. Anfangs Februar wurde mit den Bauarbeiten begonnen, der Rohbau war Mitte Mai vollendet und Ende September wurden die Häuser bezogen.

Das Bauland, ein zirka 50 Meter tiefer Streifen auf der Ostseite der Schaffhauserstrasse, liess sich restlos ausnutzen. Die Erstellung einer geschlossenen, langen Häuserreihe war besonders aus wirtschaftlichen Gründen gegeben. Die Nord-Süd-Richtung der Baugruppe bewirkte die Besonnung auf beiden Längs- und einer Schmalseite. Oestlich des Bauplatzes darf nur nach den Vorschriften der II. Zone für offene Bebauung gebaut werden, sodass

Staub der Strasse möglichst abgerückt. Die Parterreböden liegen zirka 4 Meter über dem Niveau der Schaffhauserstrasse, sodass, wenn diese einmal verbreitert und einen genügenden Verkehr aufweisen wird, zwischen der Baulinie und der Baugruppe Ladenlokale eingebaut werden können. Die oberen Stockwerke der Häuser bieten eine herrliche Aussicht, einerseits gegen den Käferberg, das Limmattal und die Stadt und andererseits gegen den Zürichberg.

Die Vorgärten wurden von der Genossenschaft mit Laubhecken umsäumt, längst der Schaffhauserstrasse wurde eine Baumreihe von Ahorn gepflanzt und zwei Pappelgruppen flankieren die Häuserreihe. Auf der Krone der Böschung sind, von Grünhecken umschlossen, kleine Ruhe- und Aufenthaltsplätze erstellt worden, von denen die Bewohner einen unterhaltenden Ueberblick auf die Schaffhauserstrasse haben. Das verbleibende Land ist in kleine Parzellen aufgeteilt und den Mietern zur Verfügung gestellt worden. Jeder Mieter setzt seine Ehre in



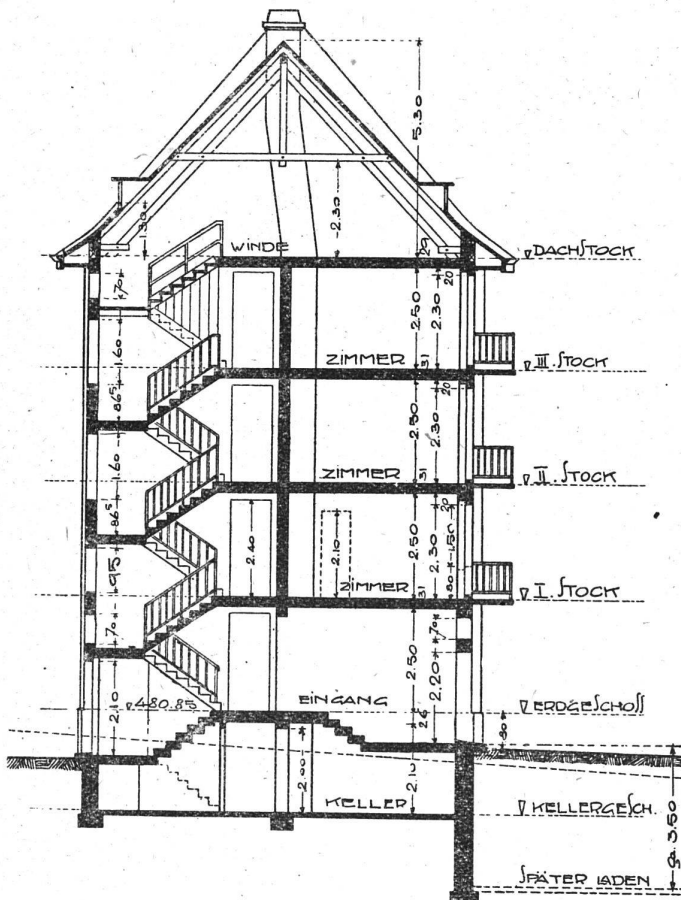
genügend Gewähr für die Freiheit des Ausblickes gegen den Zürichberg und den Verbleib von Grünflächen vorhanden ist.

Die Häuser wurden nicht an die Baulinie Schaffhauserstrasse, sondern soweit es das Baugesetz zulies, an die rückwärtige Grenze geschoben. Es entstand dadurch ein Vorgarten von ca. 18 Meter Breite, in terrassenartiger erhöhter Anlage. Die Baugruppe ist so vom Lärm und

die möglichst schöne Ausgestaltung seines Gärtchens und so ist es während der wärmeren Jahreszeit ein Genuss über die Pracht von Blumen und Blättern zu sehen.

Die ganze Baugruppe umfasst 56 Wohnungen. Die nach dem Baugesetz zulässige Stockwerkzahl wurde nicht ausgenützt; die Häuser enthalten inkl. Parterre nur vier Geschose. Im Hinblick auf die Konstruktion der Bauten und das praktische Wohnbedürfnis ist der viergeschossige

Bau, der Vorteilhafteste. Es soll hier nur auf die Benutzung von Waschküche und Trockenraum hingewiesen werden, welche den in Betracht kommenden Mietern einen vierwöchentlichen Turnus ermöglicht.



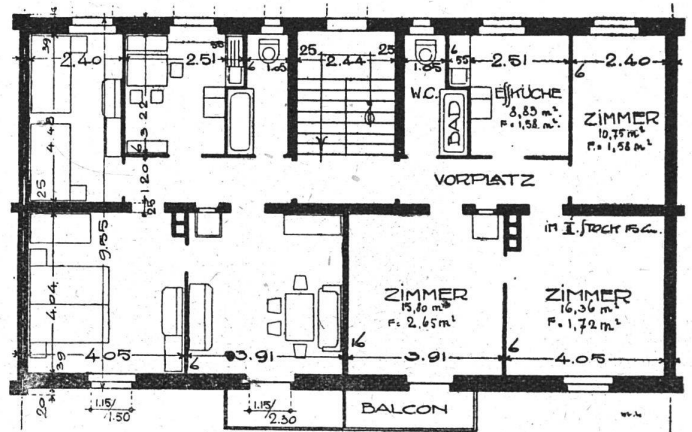
Die einfachen Miethäuser enthalten je 4 Vierzimmerwohnungen mit je einer Küche, einer Speisekammer, einem mit dem Abort kombinierten Bad, einem Erker und einem Balkon. Zwei Wohnungen erhalten zu dem noch eine Mansarde. Die Doppelhäuser enthalten je 8 Dreizimmerwohnungen. Mit Ausnahme der Erker und der Speisekammern, welche durch unter den Küchenfenstern angebrachte Speiseschränke ersetzt wurden, sind dieselben Nebenräume beigegeben.

Der Innenausbau bei den Haustypen ist ungefähr derselbe. Die Stuben und die Elternschlafzimmer sind 15 bis 20 m² grosse, die dritten und vierten Zimmer 11 bis 14 m² und die Küchen 9 bis 10 m². Ein grosses Gewicht wurde auf die möglichst praktische Möblierung der Küchen gelegt. Die Genossenschaft lieferte in jede Wohnung neben dem Schüttstein mit Troppbrett, eine Kellerrahme mit Pfannenbrett, einen Küchenkasten, einen Gasherd mit Backofen und eine Sitzbank. In den Küchen verbleibt trotz den kleinen Dimensionen ein genügend grosser Raum zur Aufstellung des Esstisches mit den Stühlen. In allen Wohnzimmern wurde ein vom Korridor aus heizbarer Kachelofen mit Kochrohr eingebaut. Die Erfahrung hat gezeigt, dass diese Einrichtung sehr wirtschaftlich ist. Die Ausnutzung der Ofenwärme zum Kochen erspart der Hausfrau im Winter viel Gas. Durch Verbindungstüren von der Stube zu ein oder zwei Schlafzimmern können letztere temperiert werden. Je ein Tragofen pro Wohnung dient zur Beheizung eines weiteren Zimmers. An gemeinsamen Räumen sind in den Kellern Waschküchen und auf den Dachböden Trockenräume eingebaut. Auch die Doppelhäuser enthalten nur eine Waschküche, aber zwei Trockenräume. Um das rasche Trocknen zu ermöglichen, sind in den Waschküchen Zen-

trifugen montiert. Auf der Ostseite der Häuser sind die Washänge-Einrichtungen und Teppichklopfstangen aufgestellt.

Die Bauweise ist massiv, mit bewährten Baumaterialien und Konstruktionen ausgeführt, die Umfassungswände in Backstein 39 cm, die Tragmauern 25 und 15 cm stark aufgemauert. Als Zwischenwände dienen 6 cm starke Schlackenhohlsteine. Sämtliche Kellermauern wurden 42 und 30 cm stark betoniert, zur Verhinderung des Aufsteigens von Feuchtigkeit wurde in den Kellermauern eine Isolierschicht aus teerfreier Dachpappe angebracht. Die Dachflächen sind doppelt eingedeckt. Diese Eindeckung erwies sich auf den den Westwinden stark ausgesetzten Häusern als unzulänglich, bei Schneestürmen wurde viel Schnee in die Dachräume geblasen. Durch Ausstreichen der Ziegelfugen mit Haarkalk wurde dem Uebel abgeholfen. Erdgeschossböden, Badzimmer- und Küchenböden der oberen Stockwerke und die Treppenpodeste wurden in armiertem Beton konstruiert; für die übrigen Böden wurde Holzgebälk verwendet. Zur Schalldämpfung und Isolierung erhielten sämtliche Böden Schlackenauffüllung. Die Treppen wurden bis zum Dachstock in Kunststein erstellt, die Podeste erhielten einen Ueberzug von bearbeiteter Kunststeinmasse. Als Bodenbeläge in den Stuben wurden Eichen-Langriemen verwendet, in den Schlafzimmern Buchen-Langriemen. Die Gänge und die Hälfte des Küchenbodens unter dem Esstisch, wurden mit Pitch-pine-Rift belegt, die andere Hälfte erhielt einen Belag von Cremonaplatten, ebenso die Badzimmer und die Aborte. Die Wände der Stuben wurden mit Brusttäfer bekleidet. Ein dreiteiliger Wandschrank ist in jede Wohnung eingebaut. Die Treppenhauzwände sind auf 1,2 Meter Höhe mit Rupfen bespannt.

Die Architektur der Häuser ist gefällig und doch in einfachen Formen gehalten. Trotz der sonst ganz symmetrischen Anlage musste die Baugruppe in der Höhenlage gestaffelt werden, um sich dem fallenden Terrain anzupassen. Es ist versucht worden, diese Höhenunterschiede in möglichst wenig störender Form zu gestalten. Durch die Art der Gruppierung der doppelten- und einfachen Häuser und besondere Hervorhebung der letzteren durch die Dachaufbauten und Erker ist Leben in die lange Front gebracht worden. Die Fassadenöffnungen sind mit gelbem Kunststein umrahmt, der Sockel ist aus gleichem Material hergestellt und die Lesinen wurden in Edelputz ausgeführt.



Der Buchwert der Baugruppe ergibt sich aus:

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Land | 107.650.50 |
| 2. Baukosten inkl. Bauzinsen, Gebühren, Architektenhonorar, Umgebungsarbeiten, etc. | 1.972.926.95 |
| Anlagewert | 1.180.577.25 |
| Subvention | 99.200.— |
| Buchwert | 1.081.577.25 |

Der Kubikmeterpreis umbauten Raumes, inclusive Architektenhonorar, aber ohne Landankauf und Umgebungsarbeiten beträgt Fr. 52.20 für das einfache und Fr. 51.50 für das Doppelhaus.

Die erhaltenen Subventionen «à fonds perdu» von Bund und Kanton rührten zum grossen Teil von Ueberschüssen zweier anderer Kolonien der A. B. Z. her, bei denen die vorgesehenen Baukosten nicht erreicht würden. Bei der besprochenen Baugruppe wurde der Kostenschlag genau eingehalten.

Die Finanzierung zeigt folgendes Bild:

| | |
|--------------------------------------------|-------------------------|
| Eigenkapital | 186.577.25 |
| III. Hypothek von der Zürcher Kantonalbank | 706.000.— |
| III. Hypothek von der Stadt Zürich | 117.000.— |
| III. Hypothek vom früheren Landbesitzer | 72.000.— |
| Subventionen «à fonds perdu» | 99.200.— |
| Total | Fr. 1.180.577.25 |

Das Eigenkapital wurde zum Teil durch die Mieter und zum andern Teil durch Genossenschaftsgelder aufgebracht.

Die Baugruppe wirft an Mietzinsen pro Jahr 76.000.— Fr. ab, sodass sich der Buchwert zu 7% verzinst. Bei solch niederer Rendite darf erwartet werden, dass die Mieter zu den Häusern, die ja schliesslich ihr Eigentum sind, möglichst Sorge tragen.

Die Jahresmietzinse betragen:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| für die Dreizimmerwohnung mit Bad | 1104.— bis 1248.— |
| für die Vierzimmerwohnung mit Bad | 1556.— bis 1452.— |
| für die Vierzimmerwohnung mit Bad mit Mansarde durchschnittlich | 1620.— |

Die Kolonie Leimbach der A. B. Z.

Im idyllischen Quartier Leimbach hat die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich eine neue Kolonie nach den Plänen und der Leitung der Architekten Schneider und Landolt erstellen lassen. In zwölf Minuten erreicht man mit der Sihltalbahn die Kolonie, die aus vier Einfamilienhäusern mit 5 Zimmern und vier Doppel-Mehrfamilienhäusern mit 9 Vier- und 15 Dreizimmerwohnungen besteht. Die Lage des Bauplatzes ist sorgfältig ausgewählt worden. Alle Häuser werden gut besonnt. Sie reihen sich so, dass in der Mitte ein grosser Nutz- und Ziergarten angelegt werden konnte. Es ist gerade, als wenn es ein Dörfchen für sich wäre. Von den Wohnungen aus geniesst man einen schönen Fernblick das Sihltal hinauf und in die Berge. Gegen Osten erhebt sich der Adlisberg mit seinem prächtigen Baumbestand. Oberhalb der ganzen Anlage thront die Kirche von Leimbach, als wäre sie die Beschützerin der neuen Bewohner. Weiter hin am Uetliberg sieht man die Fallätsche, die sich seit vielen hundert Jahren immer mehr in den Berg hineinfrisst. Das Quartier Leimbach ist so recht zum ruhigen Wohnen geschaffen. Seine Bewohner befassen sich noch stark mit Landwirtschaft; selbstverständlich gehen auch viele in der Stadt ihrem Verdienst nach.

Manche Kolonie wurde schon projektiert, doch blieb es immer beim Projekt. Einige Naturfreunde, die den Wert des geruhsamen Wohnens erkannten, liessen sich kleine Häuschen bauen, in denen es ihnen und ihren Familien so recht wohl ist. Es besteht auch ein rühriger Quartierverein, der es offenbar als einen Mangel empfand, dass man von seiten der Baugenossenschaften ihrer engern Heimat so wenig Aufmerksamkeit schenkte. Dieser Verein und einige Mitglieder der A. B. Z. suchten von neuem die Bautätigkeit in Leimbach zu fördern. In einem öffentlichen Lichtbildervortrag, den Herr Karl Straub, Sekretär der Stiftung zur Errichtung von Gemeindestuben, hielt und an welchem auch Bilder von Bauten der A. B. Z. und darunter das Projekt einer Wohnkolonie für Leimbach gezeigt wurden, die von allem Anfang an starken Anklang fand. Es leuchtete den Initianten ein, dass es von Vorteil wäre, sich einer der bestehenden guten Baugenossenschaften anzuschliessen, anstatt sich auf eigene Füsse zu stellen und zu der Unzahl von Baugenossenschaften noch eine neue zu fügen. Die weiteren Verhandlungen zeitigten denn auch den Erfolg, dass sich die A. B. Z. bereit erklärte, die Kolonie auszuführen.

Damals gerade, wurde durch Volksabstimmung die Stadt in die Lage versetzt, 1 500 000 Fr. in Form von Subventionen an gemeinnützige Wohnbauten abzugeben. Das Projekt Leimbach wurde auch mit 10 Prozent subventioniert und weiter übernahm die Stadt die II. Hypo-

thek und beteiligte sich mit 0,6 Prozent am Genossenschaftskapital. Gestützt auf diese günstige Finanzierung konnte an den Bau der Kolonie geschritten werden. Der Bauplatz liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Leimbach. Er konnte zu einem annehmbaren Preis erworben werden. Der Verkäufer war kein Spekulant, er sah mehr auf einen soliden Käufer und darauf, dass auch er eines der Einfamilienhäuschen bekomme. Es ist seinen Wünschen entsprochen worden. Das Land ist bis auf wenige tausend Franken bezahlt und der Rest wird in jährlichen Raten noch entrichtet werden.

Mit dem Bau ist anfangs Oktober begonnen worden. Kurz nach Neujahr konnte die «Aufrichte» gefeiert werden. Die A. B. Z. hält darauf, dass dieser alte Handwerksbrauch bei jeder Kolonie durchgeführt wird. Es nehmen daran auch die Vorstandsmitglieder und weitere tätige Genossenschafter teil. So kommt man mit den Unternehmern und den Arbeitern in engere Fühlung. Man merkt dabei, dass an einem so grossen Unternehmen alle Kräfte zusammengespannt werden müssen, damit alles zum Wohle der Mitglieder und der Mieter gedeihe.

Auf den Ausbau der Wohnungen ist grosse Sorgfalt verwendet worden. Das Bad fehlt in keiner, die guten Stuben sind getäfert, die Küchen sind mit Speiseschrank und Gasherde versehen. Das Treppenhaus ist mit Rupfen bespannt und macht einen recht heimeligen Eindruck.

Damit die Bevölkerung Gelegenheit habe die Kolonie zu besichtigen, wird vom 19. bis 27. Juni eine öffentliche Besichtigung durchgeführt, welche mit einer Raumkunstausstellung verbunden wird. Die Firmen K. Finkbohner, Josefstrasse 101, Bolleter, Müller u. Cie., Albisriederstrasse 202, Genossenschaft für Möbelvermittlung, Weinbergstrasse 31, übernehmen die Möblierung der Zimmer. Die Firmen Gustav Ditting, Rennweg 35, und der Lebensmittelverein Zürich statten die Küchen aus, die Vorhanggeschäfte L. Gimmi u. Cie., Badenerstrasse 75, und K. u. L. Färber, Bahnhofstrasse 69, liefern die Dekorationen. Die Firma Morlet u. Hunziker, Zweierstrasse 101, werden wunderbare Blumenarrangements treffen. So wird jeder Besucher an der Ausstellung seine Freude haben, umso mehr, da er zugleich sehen kann, was Gemeinschaftssinn Schönes zu schaffen imstande ist.

Damit die Besucher aber auch noch einen freudigen Anlass mitfeiern können, wird am 20. Juni von der A. B. Z. zur Feier ihres 10jährigen Bestehens ein Volksfest in der Kolonie Leimbach abgehalten. Eine eigene Regiewirtschaft sorgt für die leiblichen Bedürfnisse der Festbesucher und Musik und allerhand Spiele sollen der Unterhaltung dienen.