Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 35 (1960)

Heft: 11

Artikel: Neu geschaffene und projektierte Alterssiedlungen in der Stadt Zürich

Autor: Weber, E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103240

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: 20.08.2025

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

Alterssiedlung Waldgarten, Ansicht von Osten

Neu geschaffene und projektierte

Alterssiedlungen in der Stadt Zürich

Die Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich hat, was unseren Lesern aus früheren Veröffentlichungen bekannt sein dürfte, seit dem Jahre 1950 eine relativ große Zahl von Alterswohnungen erstellt, die, in sogenannten Alterssiedlungen zusammengefaßt, das Unterkunftsproblem für alte, noch haushaltfähige Leute auf eine neuzeitliche Art löst.

An inzwischen weit herum bekanntgewordenen Siedlungen bestehen heute diejenigen des Espenhofes I und II mit 192 Wohnungen, der Kleinsiedlung Gsteig mit 31 Wohnungen, des Felsenraines mit 178 Wohnungen und des Waldgartens mit 43 Wohnungen.

Daß der Bedarf an Alterswohnungen mit diesen 444 Wohnungen bei weitem nicht gedeckt ist, geht aus den bei der Stiftung lagernden Wohnungsgesuchen hervor, die zurzeit weit über 1500 betragen. Über das seit unserem letzten Bericht Geschaffene und Geplante soll der nachstehende kurze Bericht orientieren.

Die zuletzt eröffnete Siedlung im *Waldgarten* mit ihren 43 Wohnungen ist eine typische Quartiersiedlung, das heißt es handelt sich um Alterswohnungen, die besonders für die betagten Leute des Quartiers, in diesem Falle Schwamendingens, gedacht ist, die seit Jahren, ja vielleicht sogar seit Jahrzehnten hier wohnen und heimisch geworden sind. Der Sinn und die Wohltat solcher Quartierssiedlungen liegen im Bestreben, den älter gewordenen Quartiereinwohnern eine bleibende, ihren Kräften und ihren verminderten Einnahmen entsprechende Wohngelegenheit zu verschaffen und so zu verhindern, daß sie aus der gewohnten Umgebung weg müssen.

Diese Alterssiedlung Waldgarten liegt in besonders schöner Lage an einem abfallenden Gelände des Zürichberges und besitzt einen herrlichen Ausblick ins vorgelagerte Glatttal. Der Bau gliedert sich in einen viergeschossigen längeren Haupttrakt und einen eingeschossigen kurzen Nebentrakt.

In der Siedlung befinden sich:

Drei Zweizimmerwohnungen für je zwei Personen, drei Einzimmerwohnungen für je zwei Personen, 37 Einzimmerwohnungen für je eine Person; 43 Wohnungen total. Dazu kommen: ein Aufenthaltsraum beziehungsweise die Fernsehstube, ein Mehrzweckraum für kleinere Zusammenkünfte, Näharbeiten oder frauliche Bastelarbeiten, ein Sprechzimmer für die Fürsorgerin, drei Bäder und zwei Duschenkabinen, ein Bastelraum für Holz und Metallbearbeitung, ein Trockenraum, ein Waschraum mit Warmwasserboiler, Zentrifuge und Doppelwaschtrog für kleine und feine Wäsche, ein Luftschutzraum sowie Kellerabteile für jede Wohnung, eine Ölfeuerungsanlage.

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über Laubengänge, die offen sind und sich sehr gut bewährt haben. Jede Wohnung ist mit einer Küche samt elektrischem Herd, Kühlschrank und sogenannten Schwedenschränken ausgerüstet und

Alterssiedlung Waldgarten. Gemeinschaftsraum und Fernsehstube

besitzt ein eigenes WC mit Kaltwasserlavabo und Spiegel-Toilettenschränklein. Das Wohnschlafzimmer von etwa 16 bis 17 Quadratmeter Bodenfläche weist einen kleinen Balkon auf. Die Bodenbeläge sind zweckentsprechend gewählt worden und bestehen in der Küche aus Sucoflor, einem Plastikmaterial, der außer dem gelegentlichen Aufwaschen mit lauwarmem Wasser keiner weiteren Pflege mehr bedarf, und im Wohnschlafzimmer aus Holzparkett, das versiegelt wurde und neben der behaglichen Atmosphäre, auf die besonderer Wert gelegt worden ist, gegenüber früher viel leichter sauber zu halten ist. Nur in den WC sind Steinplatten verwendet worden, die sich für alte Leute weniger in der Küche, wohl aber in den Aborten bewähren.

Die Baukosten erforderten einen finanziellen Aufwand von rund 1 300 000 Franken oder pro Bett Fr. 26 530.—, was einem Kubikmeterpreis von Fr. 115.70 entspricht. Da sich die Alterssiedlung Waldgarten — genau gleich wie die übrigen bereits erstellten Siedlungen — statutengemäß selbst erhalten soll, mußten die Gesamtanlagekosten soweit abgeschrieben werden, daß die Betriebskosten und die Verzinsung des verbleibenden Kapitals aus den Mietzinseinnahmen gedeckt werden können. Die Mietzinse müssen zwangsläufig auf die künftigen Mieter abgestimmt werden. Bei diesen handelt es sich in der Hauptsache um Personen, deren Einkommen sich einzig aus der AHV-Rente, der gesetzlichen Altersbeihilfe, dem Gemeindezuschuß und der Teuerungszulage zusammensetzt. Die gesamten minimalen Existenzmittel betrugen beispielsweise im Jahre 1958 in der Mehrzahl der Fälle nur Fr. 2670.— für die Einzelperson und Fr. 4360.— für Ehepaare, pro Monat also rund Fr. 220.— beziehungsweise Fr. 370.—.

Die Mietzinse betragen monatlich: Einzimmerwohnung ohne Loggia im Erdgeschoß Fr. 55.—; Einzimmerwohnung mit Loggia Fr. 66.—; Einzimmerwohnung für Ehepaare Fr. 80.—; Zweizimmerwohnung für Ehepaare Fr. 95.—.

Die totalen Mietzinseinnahmen ergeben Fr. 34 188.— pro Jahr, denen Betriebsausgaben von Fr. 20 700.— gegenüberstehen, so daß für die Verzinsung des Anlagekapitals nur Fr. 13 500.— übrigbleiben. Die Abschreibung mußte auf Fr. 915 000.— oder 70,4 Prozent angesetzt werden, um die herabgesetzten Zinse zu ermöglichen und die Siedlung selbsttragend zu gestalten.

Neue Projekte

Die Stiftung benützt jede Gelegenheit, neue Alterswohnungen zu bauen, um der immer größer werdenden Wohnungsnot der Betagten einigermaßen zu steuern. So ist im Laufe der letzten Jahre eine ganze Reihe von Projekten entstanden, die innert kurzer Zeit verwirklicht werden dürfte, womit die heutige Zahl der Stiftungswohnungen beinahe verdoppelt würde.

Durch eine gute Nachbarschaft ist es gelungen, einem Anstößer an die erste Alterssiedlung Espenhof in Albisrieden ein Stück Land abzukaufen, das er selbst zu überbauen beabsichtigte. Auf diesen rund 1500 Quadratmeter Land ist nun eine Erweiterung des «Espenhofes» im Bau, die zu weiteren 32 Wohnungen führen wird und damit die ohnehin größte Siedlung mit ihren 192 Wohnungen noch vergrößert. Die Schaffung dieser Wohnungen ist trotz dem relativ hohen Landpreis vorteilhaft, weil sich die Gemeinschaftsräume der bisherigen Siedlung benützen lassen (Badeanlage, Bastelräume, Fernsehstuben, Wäscherei), ohne daß eine Vergrößerung nötig wird.

Die Kosten dieses einfachen Blockes kommen immerhin auf Fr. 997 000.— zu stehen, wobei allerdings erwähnt werden muß, daß in diesem Betrag Fr. 30 000.— für vier Garagen inbegriffen sind, die sich im Zusammenhang mit dem Nachbarbau ergaben und für die Stiftung ein zusätzliches Zinseinkommen bedeuten. Selbstverständlich benötigt die Stiftung diese Garagen nicht für die alten Leute, soweit ist es noch nicht, sondern sie ergriff die Gelegenheit, um das Areal auszunützen und der großen Nachfrage von Privaten zu genügen.

Bei Fr. 28 860.— Mietzinseinnahmen stellen sich die Betriebsausgaben auf Fr. 14 160.—, so daß für die Verzinsung des Kapitals Fr. 14 700.— übrigbleiben. Bei einer 3,5-prozentigen Kapitalisierung dieses Betrages kommt man zu folgender Abschreibung:

Brutto-Anlagekosten	Fr. 997 000.—
Kapitalisierung v. 14 700.—	Fr. 420 000.—
verbleiben	Fr. 577 000.— oder 57,873 %

Wohnungen und Mietzinse:

28 Einzimmerwohnungen für Alleinstehende
Fr. 60.— bis 65.— pro Monat

4 Zweizimmerwohnungen für Ehepaare
Fr. 95.— pro Monat

Zu diesen reinen Mietzinsen kommen noch sogenannte Nebenleistungskosten für Zentralheizung, Wäsche, Bad und Treppenhausreinigung, die auf etwa 25 Franken pro Einzelperson veranschlagt sind, am Ende einer Jahresperiode aber nach effektiven Kosten abgerechnet werden. Diese Nebenleistungen werden bei allen Siedlungen verrechnet.

Das Projekt der Alterssiedlung Nord-/Imfeldstraße

Am 4. September dieses Jahres stimmte das Volk einem Beitrag von Fr. 2 208 000.— für den Bau einer *Quartier-Alterssiedlung* in *Wipkingen* an der Nord-/Imfeldstraße mit rund 50 000 gegen 3000 Stimmen zu. Diese Siedlung soll in einem viergeschossigen Bau 29 Einzimmer- und 3 Zweizimmerwohnungen und in einem achtgeschossigen Bau 41 Einzimmer- und 7 Zweizimmerwohnungen, zusammen also 80 Alterswohnungen enthalten. Das Bauareal liegt inmitten von genossenschaftlichen und privaten Siedlungen, ist also ideal für alte Leute, die im bisherigen Quartier verbleiben und den Kontakt mit Quartiereinwohnern nicht verlieren wollen. Von besonderem Vorteil ist jedoch der gleichzeitige Einbau eines Volksküchenlokals, in dem nicht nur die Betagten des Quartiers (die nur Zimmer bewohnen und keine

eigenen Kochmöglichkeiten besitzen) ihr Essen preiswert einnehmen können, sondern auch die Siedlungsbewohner wieder einmal in Gesellschaft speisen dürfen, ohne daß ihr Budget über den Haufen geworfen wird. Es hat sich gezeigt, daß es doch immer wieder Betagte gibt, die trotz der eigenen und zweckmäßig eingerichteten Küche in der Alterswohnung zu wenig, auf alle Fälle aber zu einseitig essen. Mit Kaffee und Möcken können sich auch alte Leute auf die Dauer nicht ernähren. Es ist nicht etwa Bequemlichkeit, die sie soweit führt, eher ist es die Monotonie, für sich allein zu kochen und zu essen. Da tut die Abwechslung gut, besonders weil die Mahlzeiten in den Volksküchenlokalen gut, reichlich und preiswert sind. Trotzdem würden die alten Leutchen keinesfalls auf ihre eigene Küche verzichten.

Den *Baukosten* von Fr. 3 061 000.— stehen Mietzinseinnahmen von Fr. 88 270.— gegenüber. Da die Betriebskosten Fr. 58 400.— betragen, verlangt die Siedlung auch hier eine Abschreibung von 72,12 Prozent. Die Mietzinse bewegen sich monatlich in folgendem Rahmen:

Einzimmer-Alleinstehendenwohnungen	Fr. 70.—
Zweizimmer-Ehepaarswohnungen	Fr. 100.—

Der Bau soll noch dieses Jahr begonnen werden und wird aller Voraussicht nach auf den Spätherbst des nächsten Jahres beziehbar.

Das Projekt der Alterssiedlung Bombach in Höngg

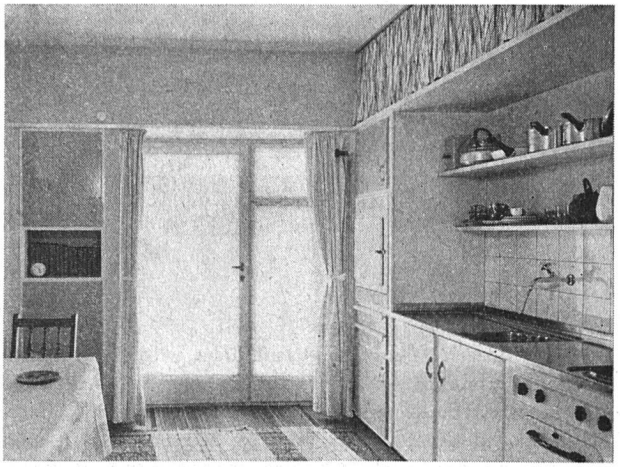
Vor dem Gemeinderat liegt zurzeit ein Subventionsgesuch von Fr. 4 090 000.— für den Bau einer Alterssiedlung mit 144 Wohnungen im Quartier Höngg, wohl am Stadtrand, aber direkt an der Straßenbahn gelegen. Dieses Projekt, aus einem Wettbewerb hervorgegangen, bringt städtebaulich eine von Fachleuten anerkannte Lösung, hat aber trotzdem eine nun bald dreijährige Leidensgeschichte hinter sich. Da sich die Wohnungen in zwei fünfstöckigen und einem neunstöckigen Bau befinden, zu denen allerdings noch ein kleines Zentrum mit Abwartswohnung, Badabteilung, Bastelraum und Fernsehraum gehört, hat vor allem das Hochhaus im Quartier einiges Aufsehen, teils Zustimmung und bei zwei Anstößern Ablehnung erfahren. Die daraus resultierenden Einsprachen haben nicht nur Geld, sondern, was schwerer wiegt, viel Zeit gekostet. Schließlich konnte nach zwei Jahren dieses Bauvorhaben unabgeändert dem Stadtrat und Gemeinderat vorgelegt werden und liegt nun vor der Entscheidung über den Viermillionenbeitrag.

Das Bauprogramm umfaßt:

Block I	29	Einzimmerwohnungen
	5	Ehepaars-Einzimmerwohnungen
Block II	24	Einzimmerwohnungen
	4	Ehepaars-Einzimmerwohnungen
Zentrum	6	Ehepaars-Zweizimmerwohnungen
Hochhaus	56	Einzimmerwohnungen
	8	Zweizimmerwohnungen
Pavillon	12	Einzimmerwohnungen
	144	Wohnungen

dazu kommen:

1 Vierzimmer-Abwartswohnung
1 Einzimmer-Hauspflegerinnenwohnung
1 Büro für die Stiftungsfürsorgerin und als zusätzliche Aufgabe
3 Künstlerateliers, an denen in Zürich großer Mangel herrscht.



Küche einer Alterswohnung

Den Baukosten von Fr. 5 610 000.— stehen Mietzinseinnahmen von Fr. 138 648.— gegenüber. Die Betriebskosten belaufen sich auf Fr. 85 340.—. Die Abschreibung beträgt auch hier 72,85 Prozent oder Fr. 4 086 915.—.

Wenn diese Bauvorhaben verwirklicht sind, verfügt die Stiftung über insgesamt 700 Wohnungen. Weitere Projekte sind in Bearbeitung und werden im Jahre 1961 baureif werden.

Ohne Zweifel bemüht sich die Stiftung mit Hilfe der Stadt Zürich um die Lösung des Betagten-Unterkunftsproblems mit Erfolg. Möge ihr weiterhin ein guter Stern leuchten.

E. Weber

Die Architekten der geschilderten Bauvorhaben:

Siedlung Frohburgstraße «Waldgarten»	Hächler & Pfeiffer, Zürich
Siedlung Espenhof III	Dr. E. Knupfer, Zürich
Siedlung Nord-/Imfeldstraße	Marti & Kast, Zürich
Siedlung Bombach	P. Germann und Aeschlimann & Baumgartner

Tapeten spielen lassen kann Geld einsparen

Die Raumeffekte, die neuzeitliches Tapezieren hervorbringen kann, beeinflussen ein Zimmer oft derart, dass alte Möbel wie neu wirken.

Möchten Sie sich nicht die neuen Salubra-Tapeten zeigen lassen und auch die bahnbrechende Kollektion Le Corbusier.

Salubra

64 **die Tapete mit der 5-jährigen Garantie**