

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 60 (1985)

**Heft:** 11

**Artikel:** Überbauung Manessehof

**Autor:** R.R.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105407>

#### **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:** 06.02.2026

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

## Überbauung Manessehof

Die Überbauung Manessehof ist ein Projekt der FGZ, das die Stadt Zürich im Baurecht anbot. Es handelt sich um eine städtebaulich interessante Überbauung, die verschiedene Wohnungs- und Mietzinsnoten abdeckt und verschiedene Kategorien von Wohnungen anbietet.

Die Überbauung Manessehof ist ein Projekt der FGZ, das die Stadt Zürich im Baurecht anbot. Es handelt sich um eine städtebaulich interessante Überbauung, die verschiedene Wohnungs- und Mietzinsnoten abdeckt und verschiedene Kategorien von Wohnungen anbietet.

Die Überbauung Manessehof ist ein Projekt der FGZ, das die Stadt Zürich im Baurecht anbot. Es handelt sich um eine städtebaulich interessante Überbauung, die verschiedene Wohnungs- und Mietzinsnoten abdeckt und verschiedene Kategorien von Wohnungen anbietet.

Es entspricht der bisher geübten Praxis, dass die Familienheim-Genossenschaft Zürich mit der Erstellung ständig weiterer Bauten einen Beitrag gegen Wohnungs- und Mietzinsnot zu leisten versucht. Allerdings stellen sich dem preisgünstigen Wohnungsbau verschiedene Probleme und Schwierigkeiten in den Weg. Die hohen Bodenpreise zum Beispiel oder die gestiegenen Bau- und Hypothekarzinsen haben auch bei den Baugenossenschaften höhere Mietzinsen zur Folge. Auf lange Sicht gesehen allerdings werden selbst anfänglich teure Genossenschaftswohnungen wieder preisgünstiger.

Mitte März 1980 wurde der FGZ von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich das Projekt «Überbauung Manesse» zur Ausführung im Baurecht angeboten. Die ersten Reaktionen auf das Angebot waren eher negativ oder doch zumindest zurückhaltend. Je länger der Vorstand über das Projekt diskutierte, um so einhelliger kam er aber zur Überzeugung, dass es dieses Projekt verdiente, dem Entscheid einer ausserordentlichen Generalversammlung unterbreitet und zur Annahme empfohlen zu werden.

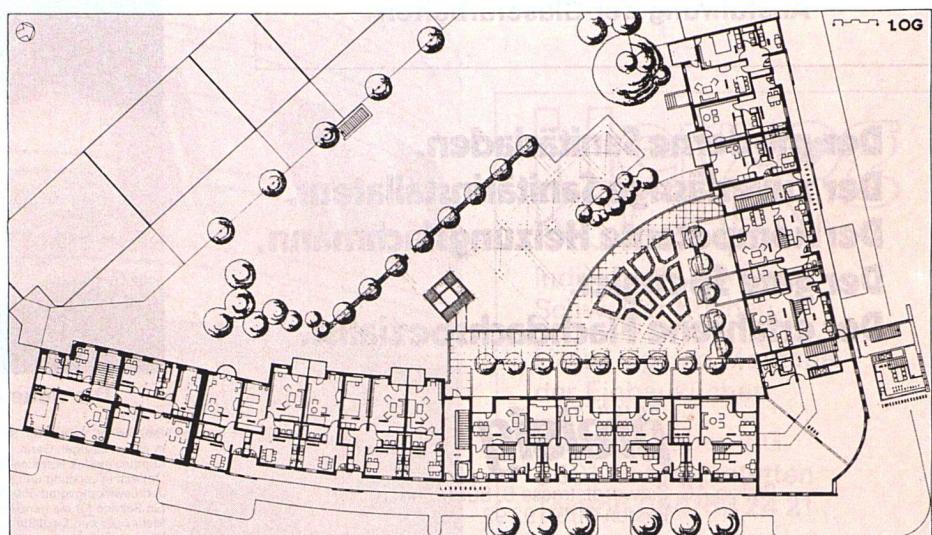
Über die Gründe, die zu diesem Beschluss führten, seien in Stichworten folgende genannt: Eine Beschränkung auf

Renovieren und Verwalten kann den Zielvorstellungen einer aktiven Baugenossenschaft nicht entsprechen. Da das Bauland im angestammten Quartier Friesenberg erschöpft ist, stellt sich die Grundsatzfrage einer Öffnung nach aussen. Durch eine solche Öffnung können positive Impulse ausgelöst werden. Die Überbauung Manessehof kann nur durch eine grössere Baugenossenschaft realisiert werden.

Das von der Stadt zur Ausführung angebotene Projekt trägt in seiner ganzen

Oben: Die neue, auch städtebaulich interessante Überbauung Manessehof der Familienheim-Genossenschaft Zürich: 43 Wohnungen verschiedener Kategorien nebst Verkaufslokalitäten, Café, Gewerbe- und Praxislokalitäten und Tiefgarage

Unten: Situation und Grundrisse 1. Obergeschoss





Die imposante Baugrube im März 1982

Konzeption den Gegebenheiten des Standortes Rechnung (Lärmschutz, Wärmedämmung). Nach einer Intervention der FGZ wurde auch der Anteil der 1½-Zimmer-Wohnungen zugunsten grösserer Wohneinheiten reduziert.

Eine bemerkenswerte Nebenwirkung: Die Überbauung, erstellt und verwaltet durch die FGZ, bleibt logischerweise der Spekulation entzogen, und dies beeinflusst nicht zuletzt auch die Mietzinsgestaltung durch andere Vermieter in der Umgebung zum Wohl aller Mieter.

### Situation und Konzept

Die Stadt Zürich als Eigentümerin des Grundstückes hat durch das Hochbauamt einen Projektwettbewerb durchführen lassen, aus dem das Architekten-Team U. Marbach/A. Rüegg erfolgreich hervorgegangen ist. Das Projekt schliesst eine Lücke in der Randbebauung eines grösseren Komplexes an der zum Manesseplatz hin orientierten Ecke Uetlibergstrasse/Hopfenstrasse. Dieses Konzept erlaubte es auch, das Lärmproblem, das für das Wohnen an dieser verkehrreichen Lage besteht, optimal zu lösen.

Das Wohngebiet Manesseplatz bietet den Vorzug relativ kurzer Wege sowohl zu den Arbeitsplätzen im Raum Binz/Laubegg als auch zum Quartierzentrum Schmiede und zur Innenstadt oder zu den Erholungsgebieten Uetliberg, Allmend und Sihltal. Den Bewohnern ist Gelegenheit geboten, ihren täglichen Bedarf in den ansässigen Geschäften der unmittelbaren Umgebung zu decken, und in die Überbauung selbst sind ein Grossladen und weitere Räume für das Kleingewerbe integriert.

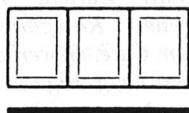
Der grosse Verkaufsladen mit rund 500 m<sup>2</sup> Ladenfläche ist als Hofeinbau konzipiert und wird auf der Seite Hopfenstrasse durch das Ladenlager mit Anlieferung abgegrenzt. Weiter befindet sich an der Hopfenstrasse die Einfahrt zur Tiefgarage, wovon das obere Parkgeschoss für die Läden (Kurzparkierer) reserviert ist und mit einem Wägelilift direkt mit der Eingangszone des Ladens verbunden ist. Auf der Seite Uetlibergstrasse wird der Laden durch kleinere Verkaufs- und Gewerberäume von der Strasse getrennt. Direkt darunter im ersten Untergeschoss liegen die zugehörigen Lagerräume.

Im 1. bis 4. Obergeschoss sind Wohnungen eingebaut. Sie werden von je einem Treppenhaus an der Uetlibergstrasse bzw. an der Hopfenstrasse erschlossen. Diese Treppenhäuser sind je an einen Hofdurchgang angeschlossen. Von den Treppenhäusern gegen die Blockecke hin liegen die Familienwohnungen, gegen die andere Seite die Kleinwohnungen.

Alle Familienwohnungen sind als Maisonette-Wohnungen konzipiert, wo-

Die auf den Seiten 228 bis 233 sowie auf der 4. Umschlagseite aufgeführten Firmen waren an dieser FGZ-Überbauung beteiligt

### Fensterfabrik A. Bommer AG



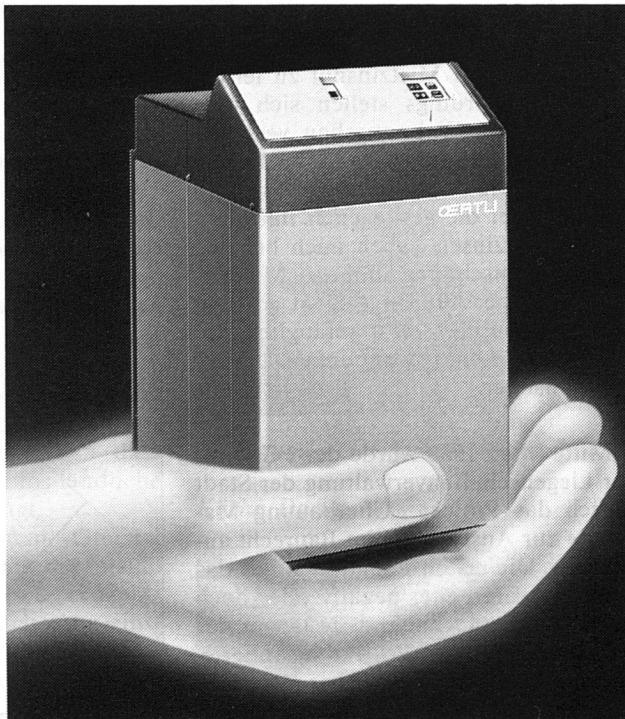
8055 Zürich  
Schweighofstrasse 409  
Telefon 01/462 03 36

Holzfenster  
Holz/Metallfenster  
in Doppel- oder  
Isolierverglasung

Spezialfenster  
für Neubau, Umbau und  
Altbau  
Schallschutz-Fenster

### Ausführung der Glaserarbeiten

Nutzen Sie Vernunft und Verstand.  
Wählen Sie Wärme aus einer Hand.



Die neue Kompakt-Wärmezentrale OertliBloc.

Oelbrenner, Heizkessel, Steuerung und Regelung  
in einem einzigen Gerät.  
Kompromisslos aufeinander abgestimmt.  
Optimal in Leistung und Energieeinsparung.  
Jahreswirkungsgrad über 93,5%.  
Ein Service für die ganze Anlage.  
Mehr über den OertliBloc erfahren Sie bei Ihrem  
Heizungsinstallateur.

Oertli AG Dübendorf, Energietechnik  
Zürichstrasse 130, 8600 Dübendorf  
Telefon 01 - 823 61 61, Telex 825 301 oedu-ch  
Ein Unternehmen der W-M-Walter Meier Holding AG

**OERTLI**

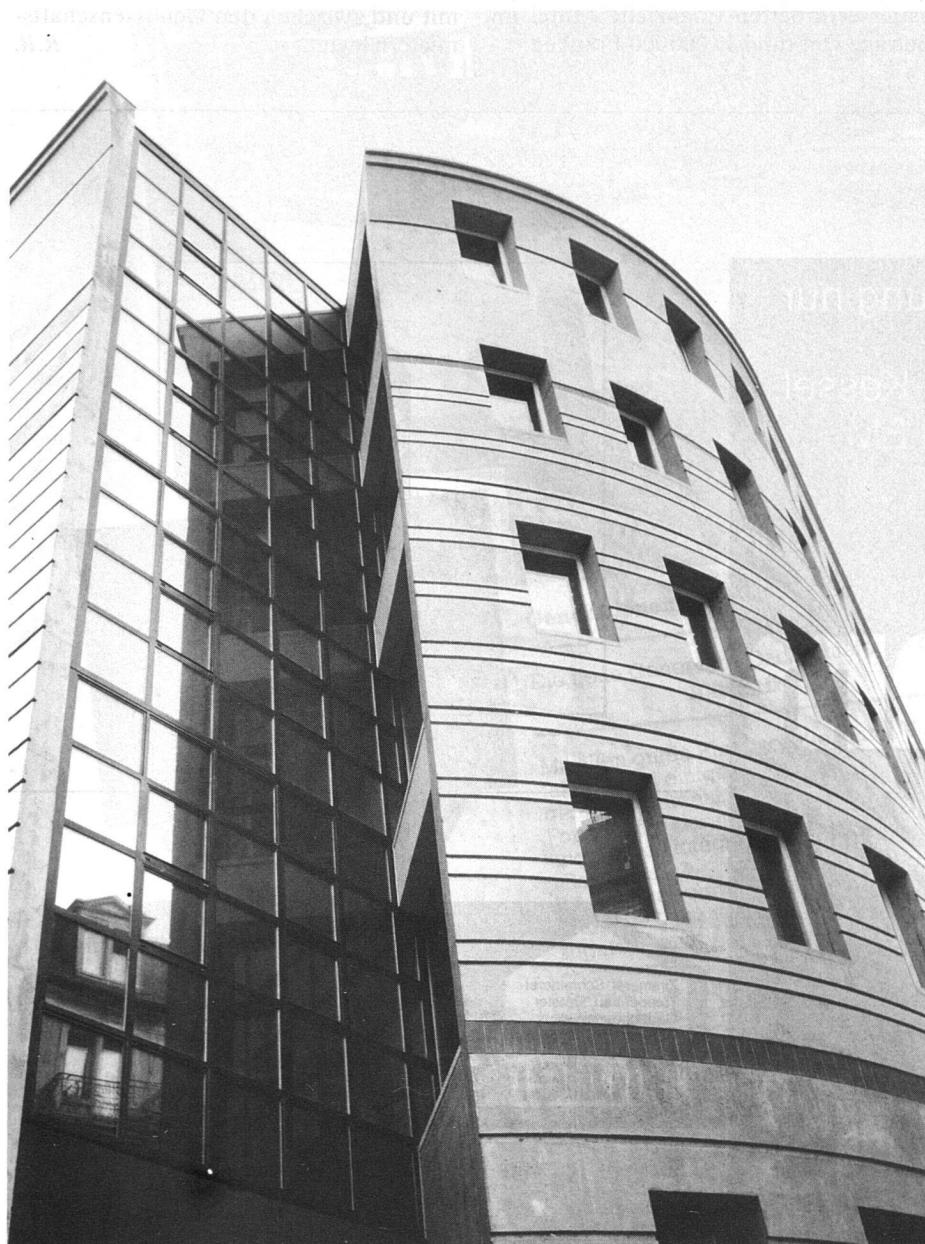
50 Jahre  
**preisig**

Preisig AG, Siewertstrasse 9, 8050 Zürich  
Telefon 01/31192 92

bei es die zonengemäße Geschosszahl erlaubte, zwei Maisonette-Wohnungen übereinander zu planen. Die unteren Wohnungen werden über das als Terrasse ausgebildete Dach des Ladens erschlossen und haben dort einen eigenen Gartensitzplatz, während den oberen Wohnungen ein Dachgarten zugeteilt wurde.

Die Kleinwohnungen wurden als normale Laubengangtypen ausgebildet, wobei die Endwohnungen so verändert sind, dass sie den Anschluss an die bestehenden Bauten ermöglichen.

*Bild unten: Ungewohnt kühne Linien und Formen einer genossenschaftlichen Überbauung*



## Das Bauprogramm

**1. Neubau:** Ein Block an der Hopfenstrasse mit Wohnungen in 4 Obergeschossen. Im Erdgeschoss sind Lager-, Velo- und allgemeine Räume untergebracht.

Ein Block auf der Seite Uetlibergstrasse mit Wohnungen in 4 Obergeschossen. Im Erdgeschoss sind Ladenlokaliäten eingebaut mit den zugehörigen Lagerräumen im ersten Untergeschoss.

Im Eckbau Richtung Manesseplatz wurden Büro-, Gewerbe- und Praxisräumlichkeiten eingebaut. Ferner befinden sich unter dem Hof im 1. und 2. Untergeschoss zwei Einstellgaragen sowie eine Heizzentrale.

**2. Altbau:** Die ebenfalls zur städtischen Liegenschaft gehörenden und im Baurecht eingeschlossenen Altbauten Uetlibergstrasse 26 und 28 wurden umgebaut und in bezug auf den Komfort den heutigen Erfordernissen angepasst.



Oben: Das Boulevard-Café im Juli 1984

## Die Wohnungen

Das Programm umfasst folgende Wohnungsgrößen:

4 1½-Zimmer-Wohnungen  
19 2½-Zimmer-Wohnungen  
8 3½-Zimmer-Wohnungen  
12 4½-Zimmer-Wohnungen

Garten- und Landschaftsarchitekten,  
Erbauingenieure

**Spross**

Wir planen, bauen, sanieren  
und pflegen auch Ihren Garten  
für Ihre sympathische Umwelt

**Spross Ga-La-Bau AG** Zürich  
Garten- und Landschaftsbau 01-4 62 62 62

**Herzog**  
KÜCHEN

Individuelle-perfekte  
Schweizer Küchen

Lieferung und Montage  
der Einbauküchen

Herzog Küchen AG  
8501 Unterhörlstetten  
Telefon 054/63 24 21



Oben: Hofgestaltung und Eternitfassade im gut gestalteten Innenhof

Dies sind also insgesamt 43 gut ausgestattete Wohnungen von hohem Wohnwert.

#### Die Mietzinsen

Die Mietzinsen betragen je nach Wohnbaukategorie (allgemeiner Alterswohnungsbau, allgemeiner Wohnungsbau, Behindertenwohnungsbau, freitragender Wohnungsbau) im Durchschnitt netto:

1½-Z'Whg. 480 bis 620 Franken

2½-Z'Whg. 580 bis 765 Franken

3½-Z'Whg. 725 bis 880 Franken

4½-Z'Whg. 1480 bis 1500 Franken

Die Miete eines Autoeinstellplatzes beträgt 120 Franken.

#### Die Baukosten

Die Kosten für die Erstellung des Neubaues und die Renovation des Altbauers erforderten finanzielle Mittel im Betrage von rund 17000000 Franken.

#### Aufwertung des Quartiers

Der schön gestaltete und gutgelungene Neubau stellt für das ganze Quartier architektonisch und städtebaulich zweifellos eine Bereicherung dar. Aber auch die beiden Altbauten fügen sich nach der liebevollen Sanierung harmonisch in die Architektur der umliegenden Bauten ein.

#### Ein Markstein

Die Überbauung Manesehof bildet – vor allem im Sinne der erwähnten Öffnung über das angestammte Quartier hinaus – einen Markstein in der Geschichte der Familienheim-Genossenschaft. Die FGZ baute und verwaltet damit insgesamt 2100 Wohnungen. Sie ist also eine der grössten Baugenossenschaften der Schweiz, aber auch eine Genossenschaft, die immer auch grössten Wert auf eine hervorragende Infrastruktur und soziales Zusammenwirken mit und zwischen den Genossenschaftsmietern legte.

R.R.

Für Ihre Heizungssanierung nur das Wirtschaftlichste:  
Gleit-Heiz- Spar-System-Kessel,  
YGNIS-Rayol EM



**unerreicht  
sparsam**

Das Öl wird im YGNIS-EM-Kessel bis zu **94%** in Nutzwärme umgewandelt.  
Besitzer von YGNIS-Sparkesseln EM bestätigen Brennstoffeinsparungen von **25%** und mehr.

Anwendungsbereich:

**Überall**

dort, wo gespart werden soll  
(ab 10-Familienhaus)

YGNIS Kessel AG  
Friedenstrasse 4  
Postfach 377  
6000 Luzern 6  
Telefon 041/511616  
Telex YNIS 862817

**Ygnis**



**TAPETEN SPÖRRI**

Badenerstrasse 569  
8048 Zürich  
Telefon 01/4921730

**MS**  
Holz- und  
Innenausbau  
Zimmerei, Schreinerei  
Treppenbau, Fenster  
Gartenhäuser  
Reparaturen, Umbauten  
Wehntalerstr. 17  
8057 Zürich  
**Müller Sohn +Co 01/3611614**