

# Die Siedlung Leimbach der Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **41 (1966)**

Heft 10

PDF erstellt am: **19.09.2024**

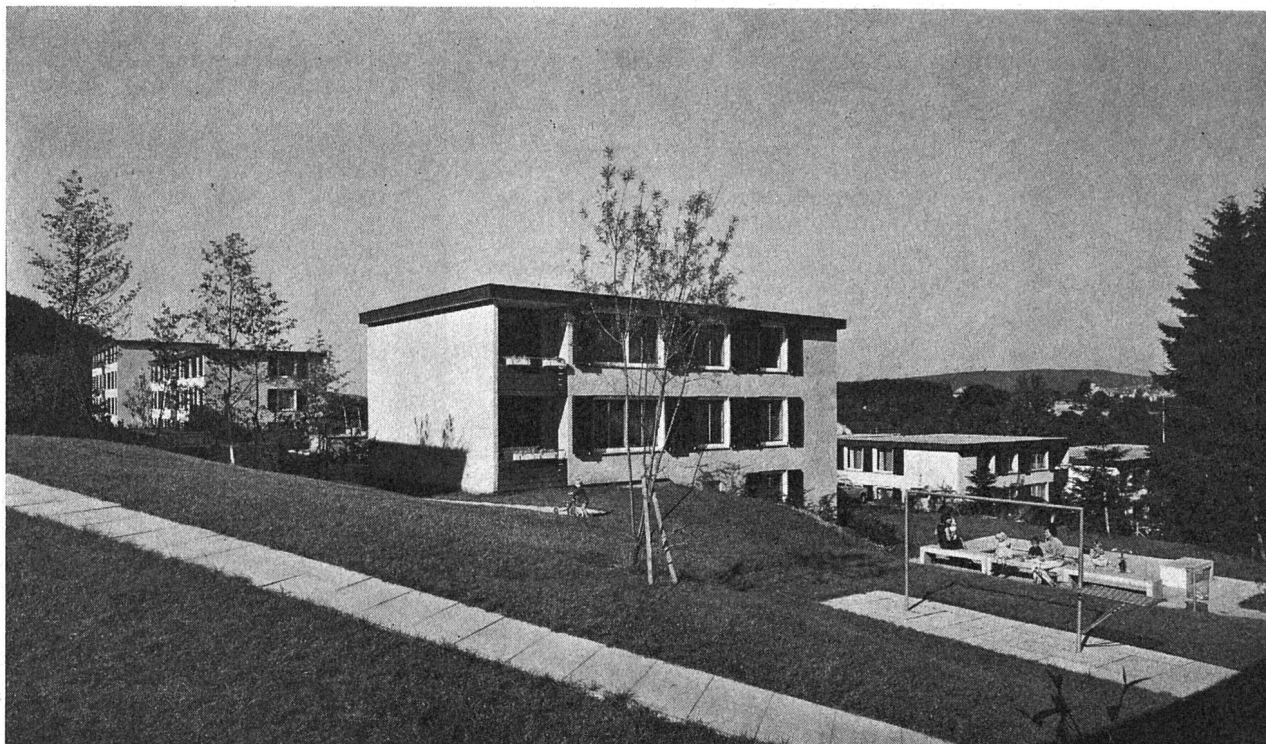
Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103697>

## **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.



## Die Siedlung Leimbach der Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien

### 59 Großwohnungen für kinderreiche Schweizer Familien

Die Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien in Zürich hat an der Rellstabstraße in Unterleimbach eine weitere Wohnkolonie mit 59 Wohnungen erstellt. Die gesamten Anlagekosten einschließlich Land betragen Fr. 5 814 562.20. Dank einer zinslosen Zuwendung aus dem Stiftungskapital und den Kapitalzinszuschüssen von Bund, Kanton und Stadt können die Mietzinse gegenüber der normalen wirtschaftlichen Berechnung um rund 50 Prozent reduziert werden. Mit der neuen Siedlung verfügt die Stiftung über 416 Wohnungen auf Stadtgebiet. Weitere 48 sind im Friesenberg im Bau.

### Beschreibung der Überbauung

Das Land wurde von der Stadt Zürich zum Quadratmeterpreis von 35 Franken abgetreten. Das Terrain liegt am Osthang des Üetlibergs, und zwar je zum Teil in der Bauzone W2½ und W2½ 17 Prozent. Gegen Süden, Norden und Osten ist es von kleinen Bauten, meist Einfamilienhäusern, umgeben. Auf der Westseite schließt eine Landwirtschaftszone an, die in den Üetlibergwald übergeht. Die gesamte Grundstückfläche beträgt rund 15 350 m<sup>2</sup>, so daß eine sogenannte Arealüberbauung mit differenzierten Gebäudehöhen möglich wurde. Um die Neubauten den umliegenden bestehenden Häusern im Maßstab anzupassen, sind die Wohnungen in verhältnismäßig kleinen Gebäudeeinheiten untergebracht worden. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die neu erstellte Rellstabstraße.

Die Überbauung enthält 47 4½- und 12 5½-Zimmer-Wohnungen, sechs Einzelzimmer, in 14 zum Teil zusammengebauten Häusern und eine offene Autoeinstellhalle für 18 Wagen. Die zwei Wohnungstypen sind aus ökonomischen Gründen

aus gleichen Grundelementen aufgebaut. Jede Wohnung ist über eine offene Treppe erreichbar. Eine Wohnung besteht aus drei Zonen: einer ungeheizten Diele, als Garderobe und Werkstatt dienend, mit vorgelagerter Loggia; einem Wohnteil mit Wohnzimmer und einer mittels Glaswand abgetrennten Wohnküche; einem Schlaftteil, enthaltend Schlafzimmer, Badzimmer und separates WC.

Für Mieter, die in den Wohnungen nicht genügend Betten unterbringen können, stehen in zwei Untergeschossen je drei Einzelzimmer mit Toilette, Einbauschränk und einer gemeinsamen WC-Anlage zur Verfügung.

Offene Abstellräume im Hauseingangsbezirk bieten Platz für Kinderwagen und Fahrräder. Waschküchen mit Automaten und Wäschezentrifugen in deren Vorplatz liegen in den Kellergeschossen. Jeder Wohnung sind geräumige Haushaltskellerabteile zugeordnet. Ferner nehmen zentral gelegene Rolleräume in Untergeschossen eine ansehnliche Anzahl Vehikel auf.

Der Rohbau ist in üblicher Massivbauweise ausgeführt, unter Vermeidung jeglicher komplizierter und vertueuender Details. Dasselbe gilt auch für den Ausbau. Sämtliche nicht massiven Bauteile, wie hölzerne Trennwände, Küchen- und Wandschränke, Fenster und Türen, konnten in großen Serien hergestellt werden. Auch die beiden Treppentypen kamen vorgefertigt aus der Fabrik auf die Baustelle.

An der Quartierstraße liegen die erforderlichen Autoabstellplätze. Ein Fußweg, beginnend beim Kehrplatz, verbindet die neue Rellstabstraße mit der bestehenden Frymannstraße. Ein großer Spielplatz – in der Siedlung wohnen über 200 Kinder – liegt über der Autoeinstellhalle, der einzigen ebenen Fläche in der Siedlung. Einzelne kleinere Sandkisten, für die ganz kleinen Kinder gedacht, sind auf dem Areal verteilt.

Die Bepflanzung wurde sehr einfach gehalten und ist der Flora des nahe gelegenen Waldes angepaßt.

Mit dem Bezug der ersten Häuser konnte im Mai 1965 begonnen werden; die letzten Wohnungen wurden im Oktober 1965 bezogen. Auch die Umgebungsarbeiten konnten noch im Jahre 1965 abgeschlossen werden.

Die Siedlung wird von einem Hauswart im Nebenamt betreut.

## Finanzierung der neuen Überbauung

Die Anlagekosten (mit Land und einschließlich Rückstellungen) sind nach vorliegender Abrechnung um Fr. 65 437.80 unter dem bewilligten Kostenvoranschlag mit Stichtag 1. April 1963 von 5 880 000 Franken. Für die Wohnbauten ergab sich ein Kubikmeterpreis von Fr. 134.95; derjenige für die Autoeinstellhalle liegt bei Fr. 119.95.

An die Wohnungen sind von Bund, Kanton und Stadt Kapitalzinszuschüsse von je  $\frac{2}{3}$  Prozent für die Dauer von zwanzig Jahren zugesichert worden. Auf den subventionsberechtigten Anlagekosten entsteht dadurch eine Ermäßigung der Kapitalkosten um 2 Prozent; gegenüber einer normalen Kalkulation bedeutet dies eine Einsparung von nahezu einem Drittel. Die jährliche finanzielle Entlastung durch die Kapitalzinszuschüsse macht rund 100 000 Franken aus, während zwanzig Jahren somit fast 2 Millionen Franken. Nach dieser Zeit dürften die Anlagekosten soweit amortisiert sein, daß der Wegfall der Kapitalzinszuschüsse aufgefangen wird. Die Stiftung selbst stellt einen Viertel der Anlagekosten der Wohnhäuser, das sind rund 1,4 Millionen Franken, zinsfrei zur Verfügung. Demzufolge konnten die Mietzinse im Durchschnitt wie folgt angesetzt werden:

4½-Zimmer-Wohnung	231 Franken pro Monat
5½-Zimmer-Wohnung	262 Franken pro Monat
Einzelzimmer	52 Franken pro Monat

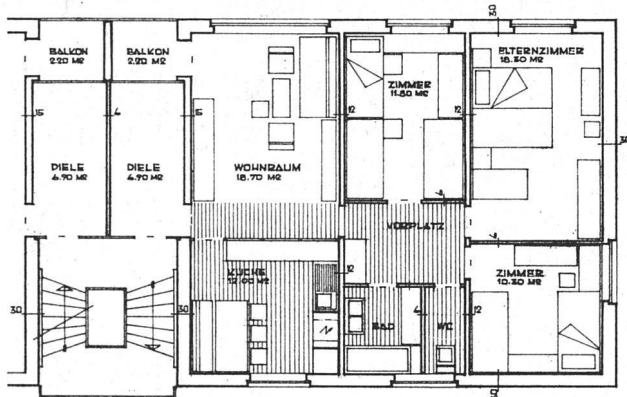
## Was ist und was tut die Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien?

Sie ist Mitträgerin der öffentlichen Wohnbauförderung. Die Stiftung ist im Jahre 1924 von der Stadt Zürich gegründet worden. Sie besitzt eigene Rechtspersönlichkeit, fügt sich aber praktisch in die vielgestaltige Wohnbauförderung der Stadt ein. So ist der Gemeinderat für die Grundsätze über die Abgabe von Wohnungen zuständig; der Präsident der Stiftung ist der jeweilige Finanzvorstand, und Beamte des Finanzamtes führen die Verwaltung.

## Zwei Aufgabengebiete

1. Die Stiftung baut und verwaltet Wohnkolonien. In ihren heute 416 Wohnungen finden rund 2200 Personen, davon 1038 Kinder unter 16 Jahren, Unterkunft zu mäßigen Mietzinsen. Im Friesenberg sind weitere 48 Wohnungen im Bau.
2. Die Stiftung verwaltet die im Jahre 1943 neu eingeführten individuellen Wohnungsbeihilfen. Die Stadt stellt der Stiftung dafür jährlich einen Betrag bis zu 500 000 Franken zur Verfügung. Die Bezüger der Wohnungsbeihilfen wohnen in privaten, genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungen. 1964 erhielten 769 Mieter Wohnungsbeihilfen von 328 000 Franken, 1965 566 Mieter Wohnungsbeihilfen von 294 000 Franken.

### 4½-Zimmer-Wohnung



Situation

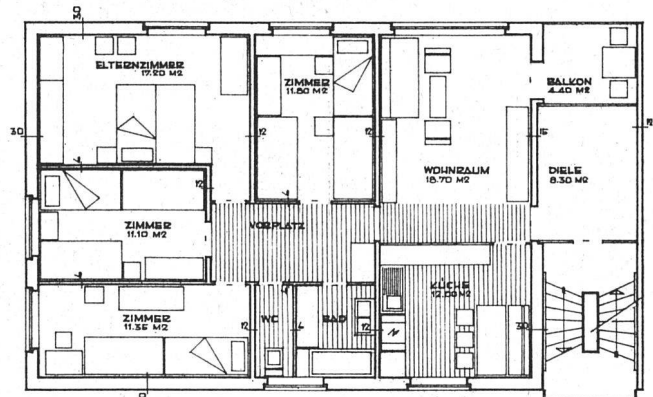
## Die Finanzen

Die Stiftung erhielt von der Stadt im Jahre 1924 1,4 Millionen Franken und im Jahre 1943 eine Million Franken für den Aufbau eines *Stiftungskapitals*. Dieses Kapital vermehrte sich um die Zinserträge und um die Überschüsse aus dem jährlichen Kredit für individuelle Wohnungsbeihilfen.

Aus dem Stiftungskapital werden beim Bau der einzelnen Kolonien *unverzinsliche Kapitalbeiträge abgezweigt*, das sogenannte Dotationskapital der einzelnen Kolonie. Ende 1965 betrug das Stiftungsvermögen 2,2 Millionen. In den Wohnkolonien war ein Dotationskapital von insgesamt 5,6 Millionen investiert.

Die Stiftung hat, wie die Baugenossenschaften, auch die übrigen Möglichkeiten der Wohnbauförderung durch Stadt, Kanton und Bund in Anspruch genommen. Das erlaubte, zusammen mit dem unverzinslichen Dotationskapital, namhafte Verbilligungen der Mietzinse.

### 5½-Zimmer-Wohnung





## Soziale Zweckbestimmung

1. Die Wohnkolonien der Stiftung werden nach den Bestimmungen des sozialen Wohnungsbaues vermietet: Einkommensgrenze beim Bezug der Wohnung 14 000 Franken (Reineinkommen) plus 1500 Franken für jedes Kind (kantonale Vorschriften) beziehungsweise Einkommen nicht höher als das Sechsfache des Mietzinses plus 750 Franken für jedes Kind (Bundesvorschriften). Zusätzlich gelten die Bestimmungen der Stiftung: Vermietung nur an Schweizer Familien mit mindestens drei Kindern unter 16 Jahren, wobei Nichtstadtbürger mindestens fünf Jahre in der Stadt niedergelassen sein müssen.

Das Mietverhältnis muß beendet werden, wenn nur noch ein Kind bei den Eltern ist und die üblichen Toleranzgrenzen des sozialen Wohnungsbaues überschritten werden.

2. Bei den individuellen Wohnungsbeihilfen gelten die gleichen Bedingungen hinsichtlich Kinderzahl, Nationalität und Niederlassungsdauer wie bei den Stiftungswohnungen. Ferner muß der Mietzins mindestens 15 Prozent des maßgeblichen

Einkommens betragen. Die Beihilfe ist abgestuft nach Kinderzahl und Einkommen. Sie beträgt jährlich 240 bis 800 Franken.

## Das aktuelle Problem

Im Vordergrund steht das Problem der Überalterung der Mieterschaft. Am 1. Juli 1966 befanden sich in 118 der 355 Großwohnungen der Stiftung (4 bis 6½ Zimmer) Familien mit weniger als drei Kindern unter 16 Jahren. Die Umsiedlung der älter werdenden Familien bereitet angesichts der Preisverhältnisse von kleineren Neuwohnungen beträchtliche Schwierigkeiten. Die Stiftung hat deshalb angefangen, selbst eine begrenzte Zahl von Kleinwohnungen – sie verfügt gegenwärtig über 61 Ein- bis Dreizimmerwohnungen – in die neueren Kolonien einzufügen, um möglichst alle Großwohnungen dem Stiftungszweck offenzuhalten. Die Altersschichtung der Mieterkinder zeigt, daß die Abgabe an kinderreiche Familien unter Vermeidung unbilliger Härten gegenüber den früheren Mietern auch in Zukunft eine vordringliche Aufgabe der Organe der Stiftung ist.

## Übersicht über die Wohnkolonien der Stiftung (Stand: 1. Oktober 1966)

<i>Wohnkolonien</i>	<i>Bezug</i>	<i>Anzahl Wohnungen</i>	<i>in Einfamilienhäusern</i>	<i>in Mehrfamilienhäusern</i>
Friesenberg (alt)	1926/27	84*	52	14
Friesenberg (neu)	1963/66	158	—	15
Brunnenhof	1931	51	—	17
Obstgartenstraße (Kauf 1944)	1944	2	2	—
Luchsgraben	1948	14	14	—
Au 2 – Schwamendingen	1953/54	132	120	1
Leimbach	1965	59	—	14
	Zusammen	416	136	47

\* inzwischen 64 Wohnungen abgebrochen, letzte 20 Wohnungen Abbruch im Oktober 1966.

