

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 5 (1930)
Heft: 4

Artikel: Kolonie einstöckiger Einfamilienhäuser im Friesenberg, Zürich
Autor: Peter, Jakob
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100498>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 26.11.2024

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

Kolonie einstöckiger Einfamilienhäuser im Friesenberg, Zürich

Von Jakob Peter, Präsident der Familienheim-Genossenschaft Zürich

Die Familienheimgenossenschaft setzt sich nach ihren Statuten zum Ziel, für die weniger bemittelten und vorzugsweise kinderreichen Familien gesunde Wohngelegenheiten zu schaffen. Für diesen Zweck steht ihr in dem weiten unerschlossenen Gelände des Friesenbergs am Nordostabhang des Uetlibergs ein günstiges Gebiet mit anfänglich sehr niederen Landpreisen zur Verfügung.

Das Einfamilienhaus stand von Anfang an im Vordergrund der Bestrebungen. Da alle Initianten der Genossenschaft als Familienväter das städtische Mehrfamilienhaus mit seinen tausend Schikanen für die Kinder zur Genüge kannten, waren sie umso empfänglicher für die Poesie des Eigenheims mit seinem Blumen- und Gemüsegarten. Heute, nach sechsjähriger Erfahrung können wir feststellen, dass die Freude am Einfamilienhaus nicht nachgelassen hat, wenn auch an Stelle einer gewissen Ueberschwänglichkeit eine ruhige Zufriedenheit getreten ist. Von den 268 Wohnungen der Genossenschaft sind 208 Einfamilienhäuser. Wir sind dabei nicht der Meinung, dass dies die einzig richtige Lösung des Wohnungsproblems darstellt; aber wir sind noch weniger der Ansicht, dass es richtig ist, sich über die «Villa» des kleinen Mannes lustig zu machen. Für die Peripherie mit ihrer naturgemäss lockeren Bebauung und besonders für die kinderreiche Familie halten wir diese Wohnart für zweckmässig.

Ein grosser Nachteil des Einfamilienhauses ist die vermehrte Arbeit der Hausfrau, die sich im ermüdenden Treppauf und absteigen am unangenehmsten äussert. Bei den Besprechungen über die 5. Etappe bestrebte sich der Vorstand in Verbindung mit den Architekten Kessler und Peter eine Lösung zu finden, die eine bequeme Bewirtschaftung garantierte, eine Lösung, welche die Vorteile der Mietwohnung mit jenen des Einfamilienhauses verband. Diese Forderung führte zum einstöckigen Einfamilienhaus.

Die nähern Berechnungen zeigten, dass das breitgedrückte einstöckige Haus als «Landfresser» mit dem konventionellen zweistöckigen Einfamilienhaus nur konkurrieren kann bei billigsten Landpreisen und der Möglichkeit einer rationellen Parzellierung. Diese Voraussetzungen waren geschaffen, indem die Stadt bergseitig der bereits bestehenden 2. Etappe der Genossenschaft eine günstig proportionierte Landfläche von ca. 30 000 m² zum Preise von Fr. 2.80 per m² zur Verfügung stellte.

Das genannte Bauland ist begrenzt durch die Friesenbergstrasse und den Döltschibach. Es ist vorgesehen, nicht mehr weiter bergwärts zu bauen, so dass diese 5. Etappe als Randbebauung gelten kann. Die flache Bauweise ist damit auch städtebaulich gegeben, indem die Abstufung vom drei- zum zwei- und einstöckigen Haus einen schönen Uebergang ins offene Gelände bildet. Der Döltschibach soll als radialer Grünzug erhalten werden, wodurch das Land nur von der Friesenbergstrasse aus zu erschliessen war. Diese einseitige Erschliessung verschonte die Kolonie zugleich vor Durchgangsstrassen, was ein ruhiges Wohnen sicherte. Die Häuserreihen verlaufen in Anlehnung an die bestehenden Kolonien parallel zum Uetliberhang.

Immerhin ist zur Anpassung an die Höhenkurven eine leichte Drehung nach Südwesten vorgenommen worden. Es entstand dadurch am Döltschiweg zwischen der stadtwärts liegenden 2. Etappe und der neuen Kolonie eine Landzunge, die gegenwärtig von der Stadt Zürich zu einer Anlage mit Spielplatz hergerichtet wird. Die neue Kolonie wird so in idealer Weise auf 5 Seiten in Grünflächen eingebettet. Der Abstand der einzelnen Häuserreihen ist so gleichmässig, dass alle Reihen selbst bei ungünstigstem Sonnenstand sich gegenseitig nicht beschatten.

Wie eingangs erwähnt, sind die Häuser einstöckig. Es ist nicht nur auf die Dachausbauten konsequent verzichtet worden, sondern es fehlt auch die Unterkellerung. Der Lehm Boden des Friesenbergs ist mit unzähligen und unberechenbaren Wasseradern durchsetzt, die in den früheren Bauten

schon manches Kopferbrechen und teure Drainagearbeiten verursachten. Unter den Wohnräumen befindet sich ein Luft-hohlraum von ca. 50 cm Höhe. Ein kleiner Obstkeller ist einzig vorhanden; über demselben, in halber Höhe, ist ein Estrich, der in die eigentliche, grosse Winde hinaufführt. Waschküche und Bad sind im Erdgeschoss, und als Ersatz für den Vorkeller ist zur Aufbewahrung der Gartengeräte usw. ein Schopf geschaffen worden, dem sich ein gedeckter Vorplatz anschliesst; dieser schützt nicht nur den Hauseingang, sondern bildet im Sommer ein willkommenes Aufenthalts- und Schattenplätzchen.

Die Zusammenfassung aller Räume auf einem Boden schaffte die Möglichkeit einer gesundheitlich günstigen Legung jener Zimmer, die vor allem Sonne haben müssen. Im Eckhaus sind Stube und alle Schlafzimmer nach der Sonnenseite orientiert; die Küche geht nach Südosten oder Nordwesten. Im eingebauten Haus wurde die Küche auf die Sonnenseite gelegt auf Kosten des Elternschlafzimmers. Zu dieser Lösung führte vor allem die Ueberlegung, dass die Küche, der am stärksten frequentierte Aufenthalts- und Arbeitsraum ist. Mit dem Küchenausgang erhält die Hausfrau eine ideale Verbindung mit dem Garten und eine leichte Aufsicht über die dort spielenden Kinder.

Die Konstruktion der Bauten ist solid; sogenannte Ersatzbauweisen sind nicht zur Anwendung gekommen. Auf eine gute Isolierung der Böden ist geachtet worden. Die Fasademauern bestehen aus Hohlsteinen System Büchle; das Falzdach hat Schindelunterzug. Die Wohnzimmerböden sind buchen; die übrigen Zimmerböden tannen; die Küche hat im Kochteil Terrazzo-, im Wohnteil Eichenboden. Jede Wohnung hat ein Bad in der Waschküche, einen Kleinboiler und Gaskochherd mit Backofen, ferner 2 Oefen. Der Stubenofen wird von der Küche aus geheizt, so dass im Winter auch die Küche temperiert ist.

Ueber die Baukosten und Mietzinsen gibt die folgende Zusammenstellung Aufschluss:

Gesamte Anlagekosten der 48 Vierzimmer- und 16 Dreizimmerhäuser Fr. 1.490.792.70
Subventionen von Stadt und Kanton Zürich Fr. 149.000.—
Reine, verzinsliche Baukosten Fr. 1.541.792.70

Die Kosten für Land, Landerschliessung, Umgebung und Einfriedigung belaufen sich auf Fr. 519.511.50, so dass die Hochbaukosten Fr. 1.171.481.40 betragen. Jedes Haus hat 150 bis 400 m² Hof- und Gartenland. Für die einzelnen Typen ergibt sich in abgerundeten Zahlen durchschnittlich folgendes Bild:

	Dreizimmerhaus		Vierzimmerhaus	
	eingebaut	Eck	eingebaut	Eck
Kosten per m ³ umbauten Raum	52.60	55.70	51.65	52.50
Hochbaukosten pro Haus	16.700	17.400	18.250	19.000
Land und Umgebung	5.600	5.150	4.250	5.500
Totalanlagekosten	20.500	22.500	22.500	24.500
Subventionen	2.000	2.500	2.500	2.500
Nettoanlagekosten	18.500	20.200	20.200	22.500
Mietzinsen 7%	1.284	1.416	1.416	1.548

Das Projekt dieser 64 Einfamilienhäuser ist während seiner Ausführung vielseitiger, zum Teil heftiger Kritik begegnet, die sich zwar meistens auf Aeusserlichkeiten bezog. Nachdem die Umgebungsarbeiten vollendet waren und die Häuschen im ansprechenden Farbenkleid und in Blumen-gärten eingeschlossen sich zeigten, fanden sie freundlichere Beurteiler. Schliesslich hat die sachlich konsequent durchgeführte Lösung, die liebevolle Ausführung der Details durch die Architekten und vor allem die Tatsache der leichten Bewirtschaftung auch jene zahlreichen Besucher befriedigt, die sich mit dem Kleinwohnungsbau intensiver beschäftigen als das grosse Publikum.

Jedes Bauprojekt muss nach seinen Grundlagen beurteilt werden; es muss aus dem Gegebenen herauswachsen. Es

waren eben die einleitend geschilderten Verhältnisse, die städtebaulichen Ueberlegungen und die früheren Erfahrungen, die zu diesem Versuche führten. Man mag sich zu ihm stellen wie man will; eines wird man der geschilderten Kolonie nicht absprechen können: dass sie an der Schwelle

von Kultur und Natur, in Grünflächen eingebettet, nicht nur gesunde, sondern auch reizvolle Wohngelegenheiten gebracht hat, die immer wieder ihre Liebhaber finden werden, solange der geheimnivolle Zug des Menschen zur Natur nicht er stirbt.

Statutenrevision

An der Generalversammlung 1929 wurde beschlossen, der Zentralvorstand möge die Frage einer Revision der Zentralstatuten prüfen. Dies ist nun geschehen. Es hat sich ergeben, dass die von einer Seite postulierte Ausdehnung des Tätigkeitsgebietes auch im Rahmen des bisherigen Wortlautes erfolgen kann. Dagegen erscheint es wünschbar, neben einigen kleinern Verbesserungen und redaktionellen Aenderungen das Verfahren zur einwandfreien Feststellung des Stimmrech-

tes an der Generalversammlung eindeutig festzulegen.

Der Zentralvorstand ersucht die Sektionen und alle Mitglieder, den von ihm ausgearbeiteten Entwurf zu studieren und allfällige Abänderungsvorschläge oder neue Anträge oder Anregungen dem **Verbandspräsidenten bis 30. Juni 1930 einzureichen**, damit er vor der Generalversammlung, die erst im September in Basel stattfindet, die Vorschläge noch prüfen kann.

Bestehende Statuten:

Entwurf des Zentralvorstandes v. 8. März 1930

STATUTEN

des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

§§ 1—5 bleiben unverändert.

1. Name, Zweck und rechtliche Stellung des Verbandes.

§ 1. Unter dem Namen «Schweizerischer Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform» besteht ein politisch und konfessionell neutraler Verein.

§ 2. Der Verband bezweckt die Verbesserung des Wohnungswesens in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht.

§ 3. Der Verband verfolgt keine Erwerbszwecke. Eventuell demselben zufließende Gewinne sind zur weitem Verfolgung der Verbandszwecke zu verwenden.

2. Mitgliedschaft.

§ 4. Die Mitgliedschaft können erwerben: Einzelpersonen, juristische Personen und andere Gesellschaften, sowie öffentliche Korporationen und Verwaltungen.

§ 5. Die Verbandsmitglieder schliessen sich in der Regel zu Sektionen zusammen.

§ 6. Die Aufnahme erfolgt entweder durch die Sektionen oder durch den Vorstand. Der Austritt kann auf Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Mitteilung an den Sektions- oder Vorstand erfolgen.

§ 7. Zur Bestreitung der Auslagen werden folgende Beiträge erhoben:

- a) Einzelpersonen Fr. 5.— pro Jahr;
- b) Genossenschaften, Vereine und andere Gesellschaften Fr. 10.— bis 100.— nach Beschluss der Sektionen;
- c) Firmen, kaufmännische und industrielle Unternehmungen mindestens Fr. 20.—;
- d) Gemeinden unter 5000 Einwohnern mindestens Fr. 20.—
Gemeinden von 5—10000 « « « 30.—
Gemeinden mit über 10000 Einwohnern für jede weitem 10000 Einwohner je Fr. 20.— mehr.
- e) Jährliche Subventionen des Bundes und der Kantone.

Die Einkassierung der Beiträge und Subventionen erfolgt durch die Sektionen, die $\frac{1}{2}$ davon an die Verbandskasse abliefern.

§ 8. Für die Verbindlichkeiten des Verbandes haftet nur dessen Vermögen; jede persönliche Haftbarkeit der einzelnen Mitglieder ist ausgeschlossen.

2. Mitgliedschaft.

§ 4. Die Mitgliedschaft können erwerben Einzelpersonen, Gesellschaften, Bau- und Wohngenossenschaften und andere juristische Personen, öffentliche Korporationen und Verwaltungen.

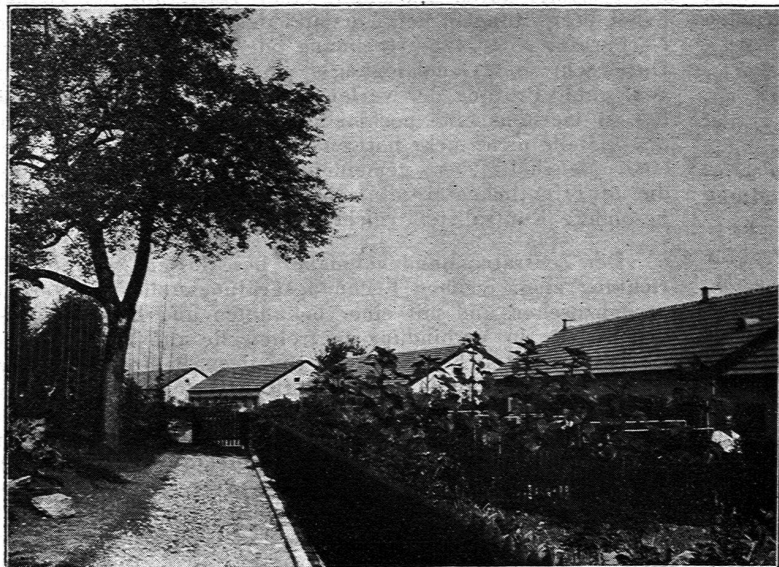
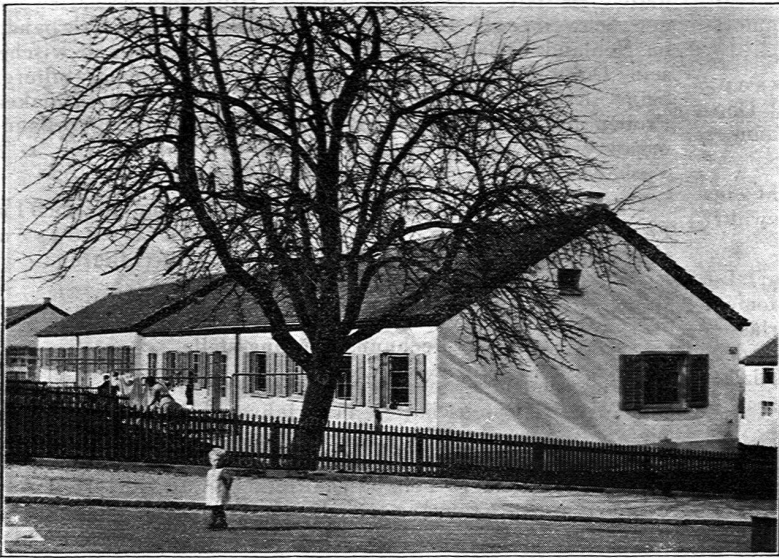
§ 5. Die Verbandsmitglieder schliessen sich in der Regel zu Sektionen zusammen.

§ 6. Die Aufnahme erfolgt entweder durch die Sektionen oder durch den Vorstand. Der Austritt kann unter Beobachtung einer Frist von 6 Monaten auf Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Mitteilung an den Sektions- oder Vorstand erfolgen.

§ 7. Der Verband erhebt folgende Jahresbeiträge:

- a) Einzelpersonen Fr. 5.—;
- b) Genossenschaften, juristische Personen Fr. 10.— bis 200.— nach Beschluss des Verbandes, bzw. der Sektionen;
- c) kaufmännische und industrielle Unternehmungen mindestens Fr. 20.—;
- d) Gemeinden unter 5000 Einwohnern mindestens Fr. 20.—,
Gemeinden von 5—10000 « « « 30.—,
Gemeinden mit über 10000 Einwohnern für jede weitem 10000 Einwohner je Fr. 20.— mehr.
- e) Jährliche Subventionen des Bundes und der Kantone. Die Erhebung der Beiträge und Subventionen erfolgt durch die Sektionen, die Hälfte davon an die Verbandskasse abliefern. Mitglieder, die keiner Sektion angehören, zahlen direkt an die Verbandskasse.

§ 8. Für die Verbindlichkeiten des Verbandes haftet nur dessen Vermögen; jede persönliche Haftbarkeit der einzelnen Mitglieder ist ausgeschlossen.



**Ansichten aus der dritten
Bauphase der
Familienheimgenossenschaft
Friesenberg, Zürich**

e) Sektion Schaffhausen. Für eine Kleinhauskolonie von 18 billigen Einfamilienhäusern auf dem Emmersberg sind Fr. 15000.— ausgesetzt.

f) Luzern. Der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern wurden Fr. 17000.— gewährt für 2 Doppelmehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen à 3 und 4 Zimmer an der Bernstrasse auf dem Stollberg.

Auch dieses Jahr ist ein Verlust am Fonds-Geld nicht eingetreten; die Zuteilungen sind nur gegen Sicherheit gewährt worden.

Der Zentralvorstand hat im Berichtsjahr den Entwurf für ein Reglement zur Verwaltung des Fonds-de-roulement behandelt. Dieses ist erst im Jahre 1930 endgültig erlassen und von der zuständigen Bundesbehörde genehmigt worden. Es wird demnächst in unserem Verbandsorgan publiziert werden.

6. Ausstellungen, Vorträge.

Die Wanderausstellung «Das Kleinhaus» des Verbandes ist zu Beginn des Berichtjahres vom 1½-jährigen Turnus zurückgekommen. Das Planmaterial ist dem Schweizerischen Wirtschaftsarchiv in Basel übergeben worden, wo es jederzeit wieder leihweise für Ausstellungs- und ähnliche Zwecke kostenlos bezogen werden kann. Die Modelle wurden gegen geringe Kostenvergütung den interessierten Gemeinden und Genossenschaften übergeben.

Die Vorbereitungen für die Schweizerische Wohnungsausstellung Basel 1930, die sog. WOBA, haben unserer Sektion Basel ein grosses Mass Arbeit verursacht, insbesondere die Erstellung der modernen Wohnkolonie Eglisee. Wir hoffen, dass der Wohnungsbau und die gemeinnützige Bautätigkeit viele Anregungen aus der Veranstaltung schöpfen werde.

Der Generalsekretär des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen, Dr. Hans Kampffmeyer in Frankfurt a. M., hat zu Beginn des Jahres 1930 die schon im Berichtsjahre von unsern Sektionen vorbereiteten Vorträge in verschiedenen Schweizerstädten gehalten und ist damit grossem Interesse begegnet.

7. Erhebung über die gemeinnützige Bautätigkeit in der Schweiz.

Die Untersuchungen von Herrn cand. rer. pol. Ruf in Basel sind weiter und zu Ende geführt worden. Das Material ist zur Dissertation verarbeitet worden und wird demnächst

unter dem Titel «Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz» als Heft 5 der Schriften unseres Verbandes im Neuland-Verlag erscheinen. Der Verfasser hat inzwischen sein Dokorexamen bestanden, wozu wir ihm gratulieren. Seine Arbeit verdient unsere ungeteilte Aufmerksamkeit. Proben aus dem Inhalt des Buches sind in unserem Verbandsorgan erschienen und werden noch erscheinen. (vgl. z. B. Verbandsorgan No. 10 und 11 des IV. Jahrg. 1929).

Eine weitere Erhebung mussten wir sodann für das Internationale Jahrbuch über die Genossenschaftsorganisationen, Genf, durchführen.

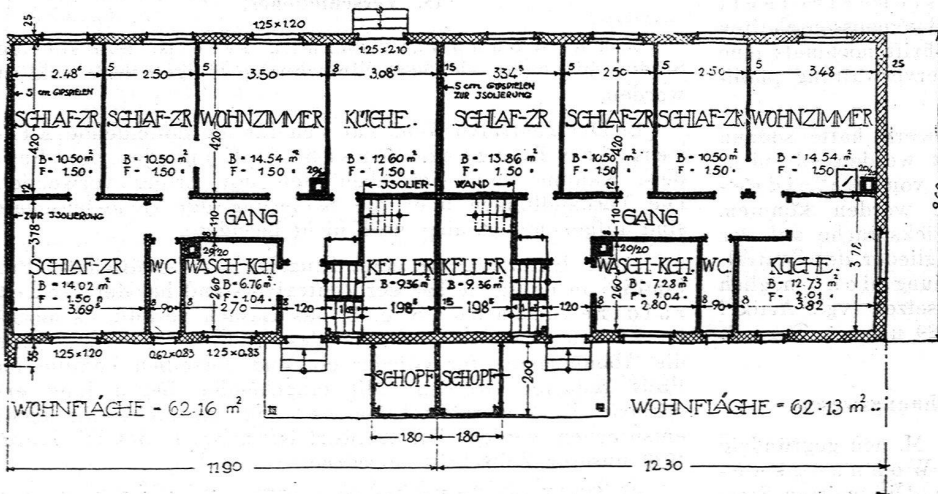
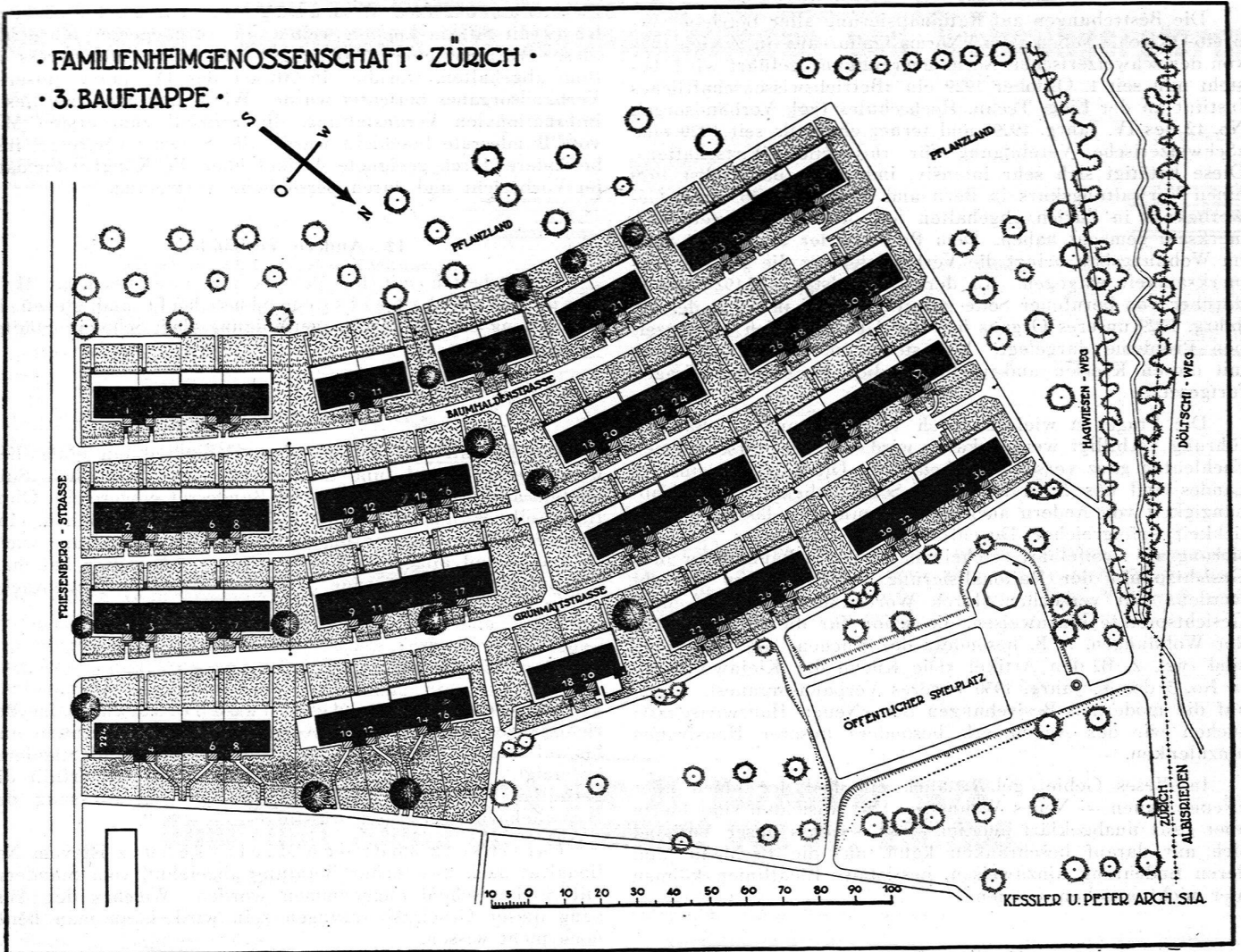
8. Rechnungsprüfungsstelle.

Die Schaffung einer sachverständigen Stelle, wo die Bau- und Wohngenossenschaften ihre Jahresrechnungen, unabhängig von der eigenen Rechnungsrevision einer objektiven Kontrolle und Kritik unterbreiten können, hat den Zentralvorstand schon längere Zeit beschäftigt. Für die finanziell sorgfältige Geschäftsführung ist dieses Vorgehen unbedingt zu empfehlen. Die sorgfältige Prüfung hat nun ergeben, dass diejenigen Genossenschaften, welche von den Kantonen und Gemeinden subventioniert und finanziert werden, bereits unter der Kontrolle der betreffenden Verwaltungen stehen. Diese erfolgt durch Abordnung einer Vertretung der kommunalen Verwaltung in den Vorstand der Genossenschaft, durch Nachprüfung der Jahresrechnung oder durch die detaillierte Durchsicht und Genehmigung der einzelnen Bauabrechnungen, unter Prüfung der verlangten Mietzinse. In diesen Fällen ist meistens eine nochmalige Sonderprüfung durch eine dritte Stelle nicht mehr notwendig. Vorläufig ist es aber noch eine Mehrheit der gemeinnützigen Baugenossenschaften, die mit öffentlichen Mitteln arbeiten. Für sie muss daher eine besondere Kontrollstelle nicht geschaffen werden.

Der Zentralvorstand hat daher beschlossen, von der Einrichtung einer eigenen Rechnungsprüfungsstelle des Verbandes abzusehen und mit einer bekannten und bewährten Revisionsstelle in Verbindung zu treten, die auf Verlangen der Genossenschaften bereit ist, zu günstigen Bedingungen Revisionen durchzuführen. Die Verwaltungskommission des Verbandes schweiz. Konsumvereine in Basel hat sich in entgegenkommender Weise bereit erklärt, ihre Revisionsstelle auf Wunsch den unserm Verbands angeschlossenen Bau- und Wohngenossenschaften bei billigster Verrechnung zur Verfügung zu stellen. Die Vorstände sollten von dieser Möglichkeit Gebrauch machen. Für die Einzelheiten sei auf den Artikel in dieser Nummer hingewiesen.



3. Bauetappe der Familienheimgenossenschaft Friesenberg, Zürich



Dritte Bauetappe der Familienheimgenossenschaft Friesenberg, Zürich

