

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 9 (1934)
Heft: 9

Artikel: Projekt Lehenstrasse der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich
Autor: Vogt, Armin
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100899>

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: 13.03.2025

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

Sie antworten mir vielleicht: Ja, heute bin ich je länger je mehr infolge der wirtschaftlichen Lage angewiesen, auszumieten. Aber ich frage Sie, wie war denn das früher, haben Sie nicht schon mit dem Gedanken die neue Wohnung gemietet, um Untermiete betreiben zu können? Die Genossenschaft macht es ja einem quasi leicht, hat sie doch einen Passus im Mietvertrag, der da heisst: Auf Gesuch hin kann Untermiete gestattet werden. Hätten

die Vorstände seinerzeit nicht besser getan, diesen Passus wegzulassen, aber eben, die Freizügigkeit!

Mir erscheint die Ausmieterei wie ein gewisses Doppelverdien, denn auch hier sind Auswüchse in bezug auf Überpreisforderung vorhanden und wäre es Aufgabe der jeweiligen Leitung, hier gewisse Richtlinien aufzustellen, wenn jetzt schon dies Übel einmal auch in den Genossenschaften Platz gegriffen hat.

CK, 1.

Das Problem der Zimmervermietung beschäftigt viele Baugenossenschaften. Wir bitten deshalb die Genossenschaftsvorstände, von der Rundfrage, die wir über dieses Thema erlassen, recht ausgiebig Gebrauch zu machen und der Redaktion «Das Wohnen» mitzuteilen, was für Erfahrungen sie in dieser Beziehung gemacht haben.

Die Redaktion.

Projekt Lehenstrasse der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich Von Armin Vogt

Ein neues Projekt entsteht

Keine leichte Sache heute, neue Kolonien mit Genossenschaftswohnungen zu ersinnen. Behörden, statistische Mitteilungen, Wohnungsanzeiger, Vertrauensleute, kurz gesagt alle gewichtigen Stimmen müssen nur schon für die Wahl des Bauplatzes zur Beurteilung als Mitberater beigezogen werden. Was wir alles an Landparzellen prüften, besichtigten! Nun, die Wahl ist uns zuletzt doch leicht gefallen. Alles war davon überzeugt, dass so nahe am Stadtzentrum, abseits vom Hauptverkehr, jedoch direkt an der Strassenbahn, in sonniger Lage am Limmathang, mit schöner Aussicht über Stadt und See in die Alpen, eine «gefremte» Sache entstehen könne, für welche bei anständigen Mietpreisen sicher die nötigen Mieter zu finden sein würden.

Freilich der Landpreis und die hohen Strassenbaukosten, sie haben uns zu denken gegeben. Wie wird sich diese schöne Summe, die wir da errechneten, auf die Wohnungszinsen auswirken? Diese Frage zu lösen, haben wir diesmal einen für uns neuen Weg beschritten: den Architektenwettbewerb. Vier Firmen vom Fach wurden eingeladen. Harte Nüsse gab es zu knacken.

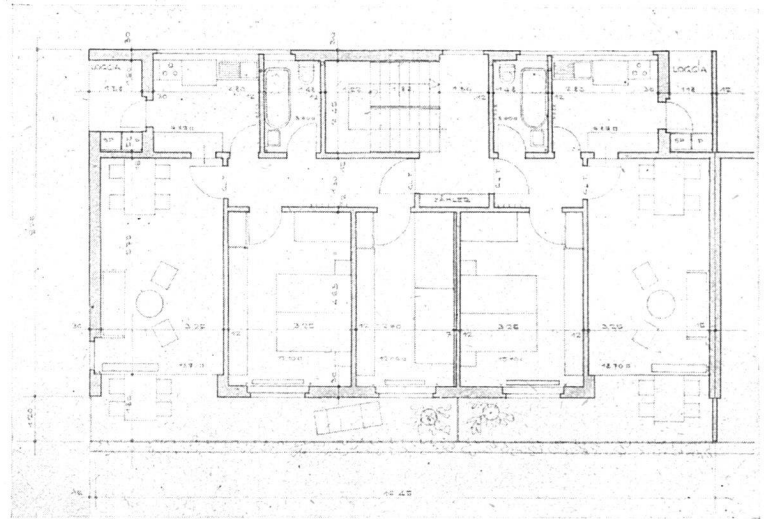
Ein Programm wurde aufgestellt, das für die Architekten klare Wegleitung zur Projektierung enthielt. Um brauchbare Resultate zu erhalten, musste zum voraus genau angegeben werden, was wir für Anforderungen zu stellen hatten: Einfache, möglichst preiswerte Wohnungen, den modernen hygienischen Anforderungen genügend, bezüglich Zimmerlage, Fensterausstattung, Veranden, Balkonen auf Sonne und Luft Rücksicht nehmend. Die prozentuale Verteilung von 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen wurde bestimmt, die Zimmergrößen festgelegt, eine maximale Ausnützung des Geländes bei Einhaltung der baugesetzlichen Bestimmungen verlangt. Für die Errechnung der Anlagekosten und

Mietzinse wurde den Architekten in einer Tabelle genau vorgeschrieben, mit was für Auslagen zu rechnen sei. Zum Schluss wurde noch bestimmt, dass die Auswahl und Beurteilung einzig und allein durch die Organe der Genossenschaft erfolge und die Entschädigung für die einzureichenden Projekte festgesetzt.

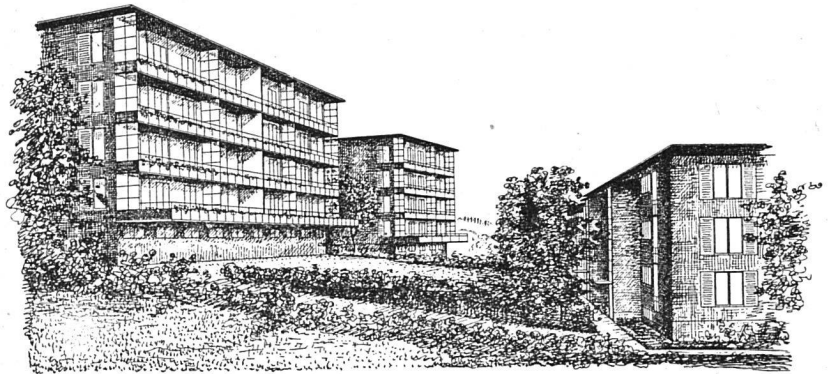
Die Pläne treffen ein. Grosse Planrollen mit gewichtigem Inhalt werden am bestimmten Tage abgeliefert. Dazu Mappen mit Berechnungen, Zahl an Zahl. Wo Platz finden, um nur alles übersichtlich aufzuhängen? Es liess sich machen, allerdings ein ungewohnter Sitzungsraum, voller Lattengestelle, verhängt mit den vielen Plänen.

Eine gründliche Vorprüfung hilft das Urteil bilden. Wir waren zum Glück nicht in Verlegenheit. Der Architekt, der Ingenieur, der Bauführer, alle vertraut mit den Bedürfnissen und Zielen der Genossenschaft, setzten sich an die gemeinsame Arbeit. Allerdings, einige Wochenabende mussten daran gesetzt werden, bis dieser Vorbericht beisammen war, nicht berücksichtigt die vielen Stunden für die Ausarbeitung von Tabellen, die Nachrechnungen, das Schreiben der Protokolle usw. Zur sorgfältigen Bearbeitung des umfangreichen Materials, welches die Architekten ablieferten, setzte sich der Obmann dieser Kommission selber an Reissbrett und zeichnete Querprofile in einheitlichen Maßstab um, wonach Aussicht und Besonnung jeder Etage genau geprüft werden konnten. Eine weitere Darstellung gab in klarster Form darüber Aufschluss, wieviele Zimmer jedes einzelnen Projektes nach Süden, nach Osten, oder – o weh! – nach Norden orientiert waren. In einer grossen Tabelle wurden die Berechnungen der Architekten, aus welchen die Mietzinse als wichtigstes Resultat hervorgehen, in genau überprüften und ausgeglichenen Zahlen einander gegenübergestellt.

« Diese guten Bedingungen sind in den Grundrissen konsequent angewendet durch die Lage sämtlicher Zimmer nach Süden. Die geräumigen Balkone ermöglichen einen angenehmen Aufenthalt im Freien, sind ein notwendiger Ersatz für den Garten und bieten den Genuss einer weiträumigen Fernsicht. »



« Die Erdgeschosswohnungen erhalten vom Wohnzimmer aus zugängliche Vorgärten, um ihren Wohnwert zu erhöhen. Den Freiflächen wird ein natürlicher landschaftlicher Charakter gegeben. Reiche, immergrüne Baum- und Buschpflanzungen sollen auch im Winter die Hausfronten von oben verdecken. »



Und nun ans Werk!

Vorsichtig wollen wir, nicht alles auf einmal, sondern in noch zu bestimmenden Etappen, dieses gewiss sehr erfreuliche Resultat unseres Wettbewerbes verwirklichen. Etwa 90 Wohnungen, einige wenige Läden, Magazine und Garagen sollen entstehen. Alle diese Wohnungen sind untergebracht in dreigeschossigen Doppelmehrfamilienhäusern, zwei, drei solcher Häuser zusammengebaut.

Alle Haustüren sind auf Zugangswegen ohne Treppe erreichbar, also möglichst bequem auch für Velos, Kinderwagen und dergleichen. Ein knapper Vorraum mit Garderobewand erschliesst in den Etagen die Räume. Eine gut durchdachte Arbeitsküche mit Loggia, Durchreichebuffet und Speiseschrank, sowie das Badzimmer mit Toilette und Klosett reihen sich an der Nordfassade auf. Bei den Zimmern dominiert der Wohnraum in Grösse und Ausbildung. Geschickt ist der Balkon als Ess-, Sonn- und Ruheort ausgebildet. Wie bereits erwähnt, gibt es für alle Wohn- und Schlafräume nur eine Orientierung: die Südlage.

Ein Fernheizwerk wird die Wohnungen mit Wärme versorgen, für die Einzelwarmwasserbereitung und

die Kocheinrichtung hoffen wir elektrische Kraft benutzen zu können. Die schall- und wärmeisolierten Böden werden mit Linol resp. Platten belegt. Auch wenn noch etwa an Stelle des flachen Daches ein flach geneigtes Ziegeldach ausgeführt würde, so werden in diesem, der Gebäudehöhe halber keine Winden untergebracht sein. Dafür sind im Keller für jede Wohnung zwei Abteile vorgesehen, nordwärts ein kühler für Vorräte, südwärts ein luftiger, heller, für Aufbewahrungszwecke.

Die Mietzinse ohne Zentralheizungskosten werden, vorsichtig gesagt, etwa folgende sein:

2-Zimmerwohnung . . .	Fr. 1160.-/1200.-
3- » » . . .	» 1390.-/1430.-
4- » » . . .	» 1590.-/1630.-

Diese Durchschnittszinsen hoffen wir je nach Umständen noch reduzieren zu können, sie werden natürlich auch noch entsprechend den Etagen differenziert, so dass den verschiedensten Bedürfnissen in dieser Beziehung Rechnung getragen ist.

Wir hoffen, sehr bald mit den Bauten beginnen zu können, im günstigsten Falle werden die ersten Wohnungen im Herbst 1935 bezugsbereit dastehen.