

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 27 (1952)
Heft: 1

Artikel: Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich baut weiter
Autor: Steinmann, Paul
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102323>

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: 02.04.2025

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

Nachdenkliches zum Jahresanfang

Das neue Jahr übernimmt keine gute Erbschaft vom alten. Weder in politischer noch in wirtschaftlicher Hinsicht. Die erste hat uns hier nicht zu beschäftigen. Um so mehr jedoch die zweite. Und da ist denn festzustellen, daß unsere, das heißt die Aufgabe, die wir uns als gemeinnützige Baugenossenschaften gestellt haben, statt nach und nach von allerlei Fesseln der Kriegszeit befreit und wieder leichter lösbar zu werden, immer stärkeren Belastungen aller Art sich gegenübergestellt sieht. Mit Genugtuung durften wir vor Jahren feststellen, daß insbesondere in den größeren Städten unseres Landes ein Großteil der neuen Wohnungen durch gemeinnützige Baugenossenschaften erbaut worden waren. Dabei wurde, zugunsten einer notleidenden Mieterschaft, ein großes Maß genossenschaftlicher Tätigkeit freiwillig geleistet (was man dann und wann doch zu vergessen scheint), und es wurde zudem manche Kosteneinsparung erzielt und damit billiger gebaut, als Private oder Gemeinden zu bauen in der Lage gewesen wären. Mit Hilfe der Subventionen der öffentlichen Hand konnten so zeitweise Mietzinse erzielt werden, die kaum wesentlich über den Vorkriegsmieten lagen.

Wie sieht das Bild heute aus? Konkret gefragt: Wie steht es beispielsweise um den Mietzins einer normal ausgestatteten Dreizimmerwohnung in einem Vorortquartier von Zürich? Antwort: Während eine solche Wohnung vor dem Krieg rund ihre 1200 Franken kostete, muß der Mieter heute dafür rund 1700 Franken ausgeben. Dabei handelt es sich im besonderen Fall um den allgemeinen, mit 10 Prozent subventionierten, mit einem 10jährigen Zuschuß dotierten, von der betreffenden Genossenschaft mit einem A-fondsperdu-Beitrag von 1000 Franken pro Wohnung bedachten, also mit wesentlicher Verbilligung ausgestatteten Wohnungsbau. Die Beispiele könnten vermehrt werden, auch nach der schlimmeren Seite hin.

Ein nicht weniger betrübliches Bild bietet der Leerwohnungsstand. Aus der Aufstellung des Statistischen

Amtes der Stadt Zürich per 1. Dezember 1950 geht hervor, daß 195 Mietobjekte leer standen oder 0,16 Prozent des gesamten Wohnungsvorrates von damals 121 623 Wohnungen. Das ist schon an und für sich immer noch ein bedenklicher Tiefstand. Unter den ausgeschriebenen Objekten befanden sich außerdem sieben zum Verkauf bestimmte, also nicht mietbare Einfamilienhäuser. Von den übrigen 188 Wohnungen kosteten ihrer 87 mehr als 3000 Franken, 61 wurden zu 2501 bis 3000 Franken, 24 zu 2001 bis 2500 Franken und ihrer 16 bis 2000 Franken angeboten. Trotzdem sich also der Bestand an Leerwohnungen seit Jahresfrist von 0,09 auf 0,16 Prozent «vergrößert» hat, kann man angesichts dieser für weite Kreise der Bevölkerung untragbaren Mietzinse kaum mit Fug und Recht von einem Nachlassen der Wohnungsnot reden. Wir sind im Gegenteil von einer Entspannung des Wohnungsmarktes noch weit entfernt, es haben sich höchstens die Probleme etwas verschoben, das heißt, es ist an die Stelle einer «Marktfrage» die Geldfrage getreten. Die letztere aber besteht in aller Schärfe weiter.

Darum bleibt aber auch die den gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften gestellte Aufgabe, nämlich weiterhin dafür besorgt zu sein, daß preiswerter Wohnraum geschaffen und hiebei der Kampf um die notwendige und dringliche moralische und finanzielle Unterstützung seitens der Öffentlichkeit fortgeführt werde, und zwar so lange, als auf dem Wohnungsmarkt nicht wieder einigermaßen normale Verhältnisse eingekehrt sind. Es dürfte ein langwieriger und zäher Kampf werden. Unsere Genossenschaften haben bereits bewiesen, daß sie ihn nicht scheuen, und sie werden dies weiter so halten. Ihre bisherigen Leistungen berechtigen zu der Erwartung, daß sie schließlich das Ziel, Schaffung von genügend Wohnraum zu tragbaren Mietpreisen, erreichen werden, wenn sie, wie bis anhin, zusammenstehen und «nöd lugg lönd».

St.

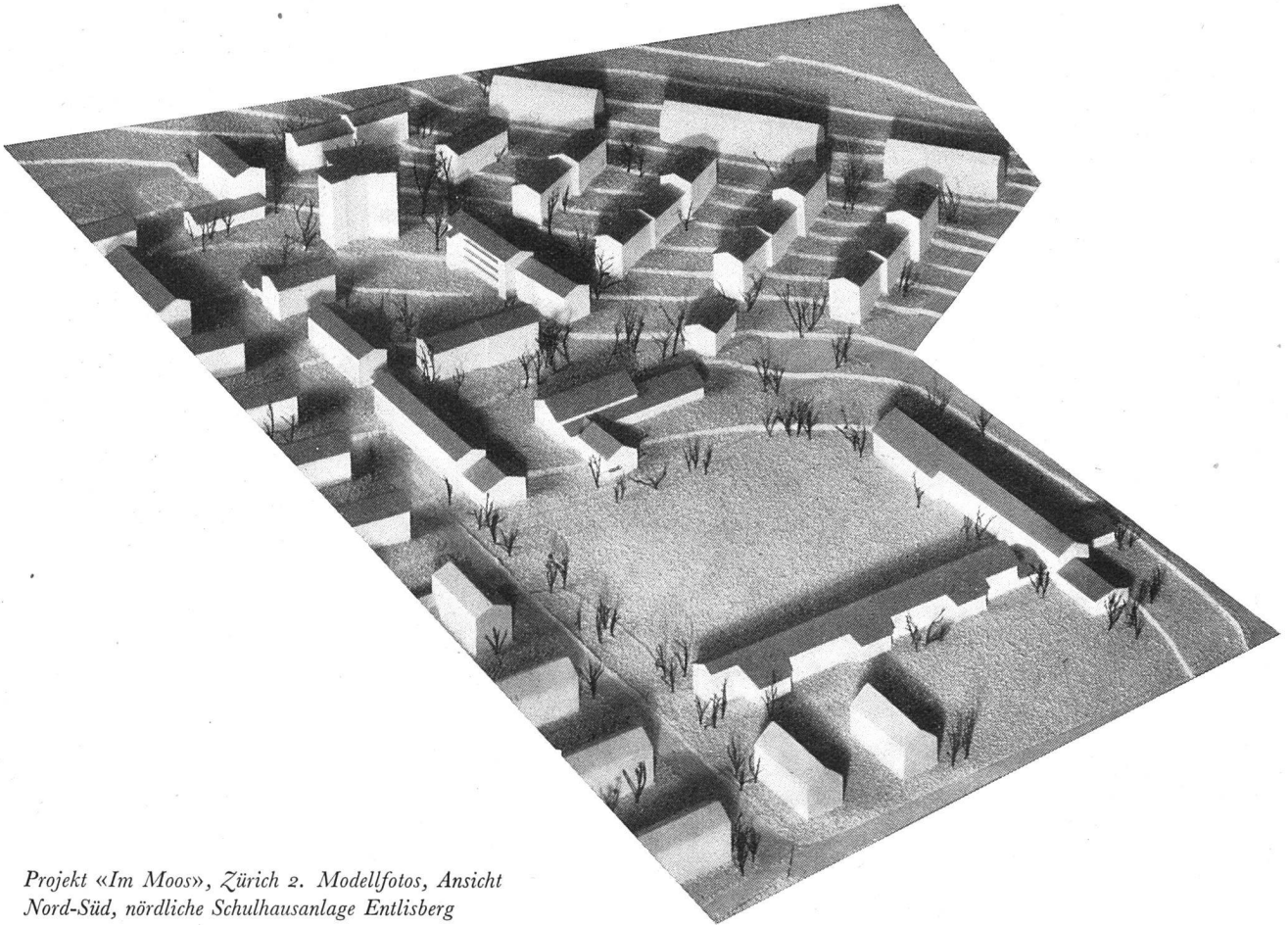
Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich baut weiter

In Zürich 2/Wollishofen, im sogenannten Entlisbergquartier, in unmittelbarer Nähe einer ABZ-Wohnkolonie, die vor rund 20 Jahren gebaut worden ist, soll in allernächster Zeit eine neue, große Wohnkolonie mit 201 Wohnungen, zwei Ladenlokalen (einer Metzgerei und einem Lebensmittelladen), zwei Kindergärten, einem Koloniesaal und einer Anzahl Garagen für Autos und Motorräder entstehen.

Es sind nun etwa 24 Jahre her, seitdem die ABZ in jenem Quartier die ersten Wohnbauten erstellt hat, und nach und nach sind dann bis heute 409 Wohnungen in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entstanden. Mit der neuen Kolonie würde nun die Wohnungszahl in jenem Quartier auf 610 anwachsen. Die letzten 109 Wohnungen sind im Jahre 1948 erstellt worden.

Bereits im Jahre 1948 sind auch die ersten Vorarbeiten für das neue Projekt entstanden und 11 309 m² Bauland von uns von privater Seite gekauft worden. Mit großen Schwierigkeiten war dann aber der Erwerb des übrigen Landes von rund 13 800 m² und ferner die notwendig gewordene Durchführung des Quartierplanes verbunden. Mehr als drei Jahre hat es gedauert bis zur Genehmigung des Quartierplanes und der Sicherung des andern Teils des Baulandes.

Das zur Verfügung stehende Bauland mißt heute rund 25 110 m² und grenzt an vier fertige Straßen, eine fünfte Straße zur Landerschließung auf der Ostseite (die Moosstraße) muß in allernächster Zeit noch erstellt werden, und zwar vorerst auf Kosten der ABZ. Heute besteht noch, quer durch das Land hindurch, ein in den Jahren 1940/41 von



Projekt «Im Moos», Zürich 2. Modellfotos, Ansicht Nord-Süd, nördliche Schulhausanlage Entlisberg

den Grenzgruppen gebauter tiefer Tankgraben, dessen Betonmauern beim Bau unserer Häuser noch einige Schwierigkeiten und auch Beseitigungskosten bringen werden.

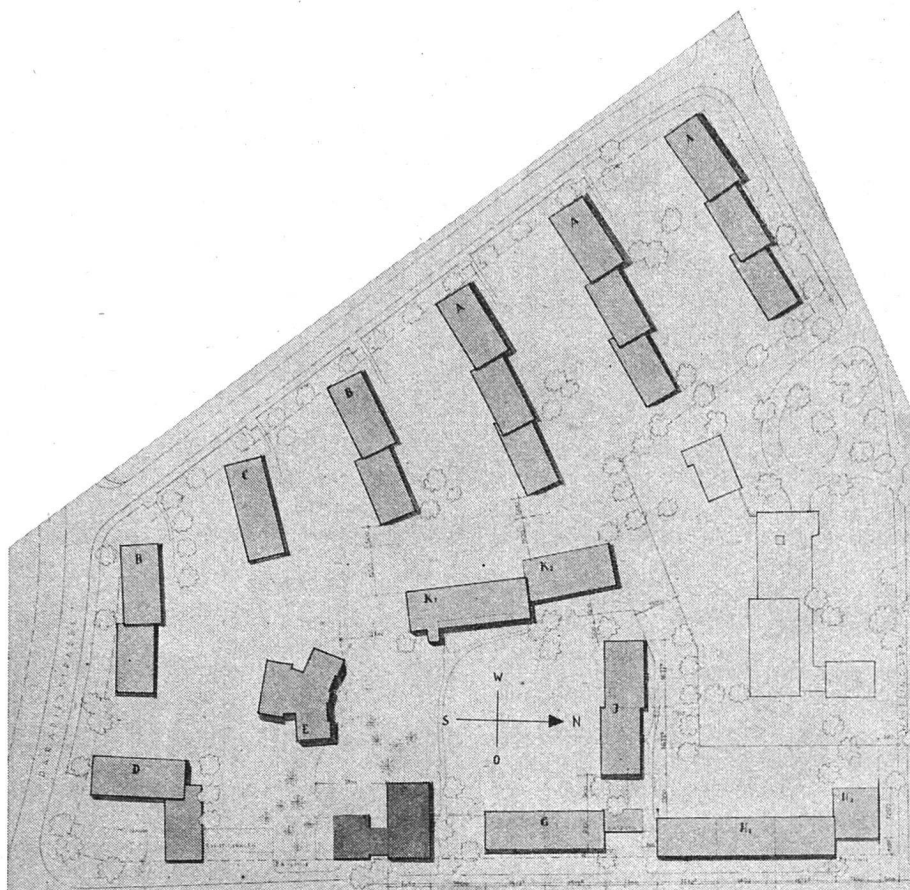
Mit der Ausarbeitung des Überbauungsprojektes hat die ABZ die beiden Architekturfirmen *Aeschlimann & Baumgartner* und *Dr. Edy Knüpfer*, beide in Zürich, beauftragt. Das vorliegende Projekt, das Resultat sehr eingehender Studien der Architekten und der Genossenschaftsorgane, ist wohl das Projekt der ABZ, das am vielgestaltigsten ist, das am meisten verschiedene Haus- und Wohnungstypen aufweist. Es ist den Architekten gelungen, ein Projekt zu verfassen, das Eintönigkeit und Uniformierung vermeidet. Das zu erreichen ist nicht immer einfach, wenn gleichzeitig als Richtlinie gestellt ist, Wohnungen mit günstigen Mietzinsen zu erstellen.

Die vorgesehene Bebauung ist in 13 Baublöcken mit 27 Häusern und neun verschiedenen Haustypen aufgestellt. Das Gelände ist von Westen nach Osten leicht abfallend. Um nun eine möglichst gute Besonnung für den Großteil der zu erstellenden Wohnungen zu erhalten und um eine weitgehend gute Ausnützung des Landes zu erreichen, haben die Architekten für sechs Baublöcke Querstellung zu den Straßen gewählt mit reichlich bemessenen Zwischenräumen. Sie betragen in den meisten Fällen 27 Meter von Block zu Block. Zuzufolge des abfallenden Geländes auf der Westseite des Bauareals haben die Architekten die drei Dreier- und die zwei Zweierblöcke nicht nur gestaffelt, sondern auch die einzelnen Häuser unter sich im Blocke etwas verschoben, wodurch die sonst gerne sich ergebende Starrheit und Eintönigkeit langer Baublöcke vermieden wird.

Den Stellungen der einzelnen Blöcke gemäß sind auch die Grundrißgestaltungen gewählt worden. Reine Nordzimmer, aber auch sogenannte gefangene Zimmer sind vermieden worden. Bei zwei der in den letzten Jahren erstellten Neubauten hat die ABZ mit der Einrichtung von Wohndielen die besten Erfahrungen machen können. Man ist darum auch bei diesem Projekt dazu übergegangen, wiederum rund 80 Wohnungen mit solchen Wohndielen zu versehen. Für Familien mit Kindern haben sie sich als besonders vorteilhaft erwiesen.

Das Projekt enthält auch, als erste Ausführung dieser Bauart, ein *Laubenganghaus* mit 16 Wohnungen und mit West-Ost-Orientierung. Dieser Bautyp eignet sich bekanntermaßen speziell für Kleinwohnungen von zwei und drei Zimmern.

Als eine Besonderheit im Projekt darf der *sieben Stockwerke zählende und 20 Meter hohe, sternförmig gestaltete Baublock* bezeichnet werden. Im Gegensatz zu den andern Baublöcken, die mit ziemlich flach geneigtem Satteldach versehen sind, erhält dieser Block ein Flachdach. Jedes Wohngeschoß zählt vier Wohnungen, nämlich je zwei Zwei- und zwei Dreizimmerwohnungen, insgesamt also 28 Wohnungen. Da kein Estrichgeschoß vorgesehen ist, erhält der Block zwei übereinanderliegende Kellergeschosse. Das tieferliegende enthält die eigentlichen Kellerräume, und im andern sind dann an Stelle des Estrichs Abstellräume vorgesehen. Der Block enthält ein entsprechendes Treppenhaus, daneben aber auch noch einen Lift. Die sehr gut studierte Grundrißlösung erlaubte, daß jeder Wohnung auch noch ein Balkon zugeteilt werden kann. Zwei Waschküchen mit guter maschineller Einrichtung und dazugehörige Trockenräume sollen eine rationelle Abwicklung der Familienwäsche ermöglichen.



Projekt «Im Moos», Zürich 2-Wollishofen. 201 Wohnungen, 2 Kindergärten, 2 Verkaufsläden, 1 Koloniesaal.
Architekten: Aeschlimann & Baumgartner und Dr. Ed. Knupfer

Die meisten der Wohnungen der übrigen Baublöcke werden ebenfalls ziemlich geräumige Balkone erhalten. Für die Küche sind ein einfacher Elektroherd und ein 100-Liter-Elektroboiler, der auch das Warmwasser für das Bad zu liefern hat, vorgesehen. Für die Bauausführung sind Backsteinmauern und gut isolierende Massivdecken mit Inlaidebelag im Programm. Das Dachgeschoß (die Dächer werden mit Ziegeln bedeckt) wird nicht ausgebaut werden. Eine Fernheizungsanlage, die im Laden- und Kolonielokaltrakt an der südöstlichen Ecke des Bauterrains untergebracht wird, wird die Heizung für alle Wohnungen liefern. Bei drei Einzimmerwohnungen soll, für die ABZ zum erstenmal, der Versuch gemacht werden, sogenannte interne Abort- und Badanlagen mit indirekter Entlüftung (durch Entlüftungsschächte) einzubauen. Im übrigen ist im Programm, daß die Wohnungen den bei der ABZ üblichen einfachen, aber zweckmäßigen Innenausbau erhalten sollen.

Auf Wunsch der städtischen Schulverwaltung sind an der projektierten Moosstraße zwei Kindergärten, beziehungsweise ein sogenannter Doppelkindergarten, vorgesehen. Es ist damit zu rechnen, und alle Erfahrungen der ABZ weisen darauf hin, daß diese Kindergärten zu einer Notwendigkeit werden beim Bezug der Wohnungen und angesichts dessen, daß in unmittelbarer Nähe auch von Privatunternehmern vor kurzem eine große Anzahl neuer Wohnungen erstellt worden ist.

Ein Koloniesaal mit etwa 140 Sitzplätzen, einer kleinen Bühne und einer Teeküche, ferner dem erforderlichen Garderoberraum sollen der seinerzeit zu bildenden Koloniekommision die Arbeit zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens und der Ausbreitung des genossenschaftlichen Ideengutes

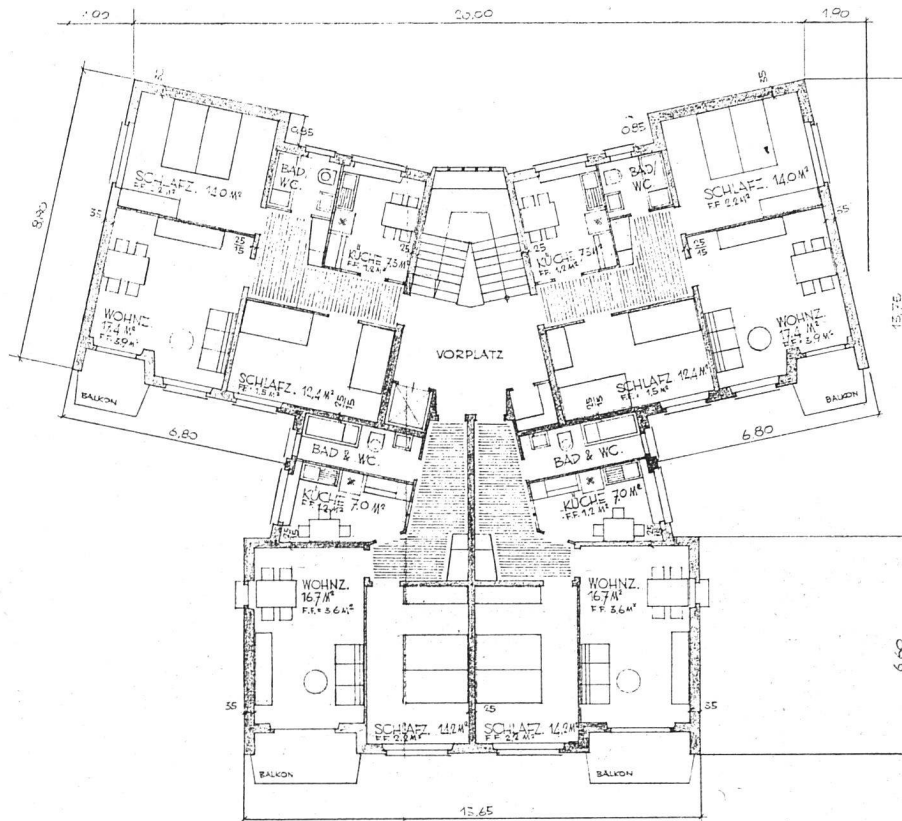
dienen. Im Kolonielokal sollen auch die notwendigen Einrichtungen zur Unterbringung der Koloniebibliothek geschaffen werden. Das Kolonielokal hat auch dem monatlichen Einzug der Mietzinse und zur Abhaltung von Besprechungen mit den Mietern (Mieterversammlungen) zu dienen.

Im selben Baustrakt werden dann auch zwei Verkaufslöke, eines für die Schwesterngenossenschaft Lebensmittelverein Zürich und das andere als Metzgerei für die Bell AG eingerichtet. Es wird so den Mietern Gelegenheit geboten werden, nicht nur genossenschaftlich zu wohnen, sondern auch einen wesentlichen Teil des täglichen Bedarfs für die Familie im Genossenschaftsladen einzudecken.

Obwohl man wegen der etwas hohen Land- und Erschließungskosten auf eine möglichst weitgehende Ausnützung des vorhandenen Baulandes bedacht sein mußte, ist es den Architekten in vorzüglicher Weise gelungen, doch noch eine sehr weiträumig wirkende Bebauung zu erreichen. Durch eine gut studierte und geschickte Anordnung der einzelnen Baublöcke sind geräumige Freiflächen entstanden, die allen Wohnungen, auch denjenigen im Erdgeschoß, eine vorzügliche Besonnung garantieren und den Bewohnern Ausblick auf schöne Grünanlagen gewähren.

Diese neue Wohnkolonie, die nicht mit den die Vermietung einengenden Vorschriften des sogenannten sozialen Wohnungsbaues belastet sein wird, enthält 5 Einzimmer-, 16 Zwei- und 18 Zweieinhalbzimmer-, ferner 63 Drei- und 51 Dreieinhalbzimmerwohnungen und dann noch 33 Vier-, 12 Viereinhalb- und 3 Fünfeinhalbzimmerwohnungen.

Die Totalanlagekosten, inklusive Land und Straßenbau, belaufen sich gemäß Kostenvoranschlag auf 8 150 000 Franken.



Projekt «Im Moos», Wollishofen. «Hochhaus» im Grundriß. Aeschlimann & Baumgartner und Dr. Ed. Knüpfer

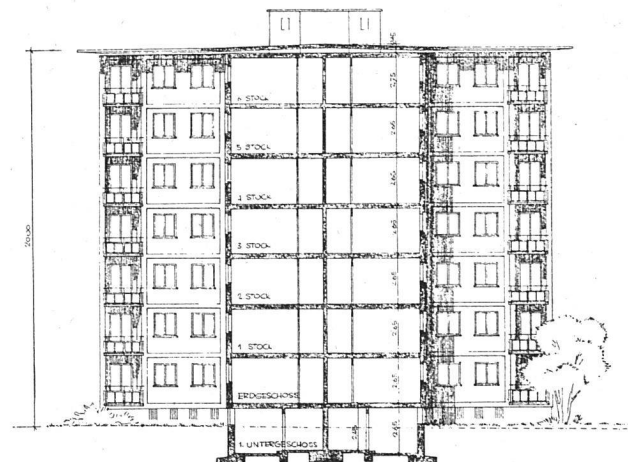
Für die Errechnung der Gebäudekosten diene ein Kubikmeterpreis von 100 Franken. Zur *Verbilligung der Mietzinse* soll eine Barsubvention von 10 Prozent der reinen Baukosten (5 Prozent der Stadt Zürich und 5 Prozent des Kantons) dienen. Ferner will die ABZ selbst einen Barbeitrag von 200 000 Franken zur Verbilligung – also rund 1000 Franken pro Wohnung – leisten. Außerdem vergütet die Stadt Zürich während zehn Jahren zur Reduktion der Mietzinse einen Drittel der jährlichen Annuität aus einem Ausgleichsfonds, in den seit einigen Jahren von verschiedenen Baugenossenschaften, die schon in der Vorkriegszeit Wohnungen verwalteten, jährliche Einlagen geleistet werden. Die Stadt Zürich gewährt, wie das bei solchen Wohnungsbauten seit Jahren der Fall ist, auch hier ein Grundpfanddarlehen im zweiten Rang, an das

mit der Verzinsung jährliche Abzahlungen zu leisten sind. Auf Grund dieser Finanzierung ergeben sich bei einer Bruttoverzinsung von 5,57 Prozent der Nettoanlagekosten die folgenden, leider immer noch relativ hohen *mittleren Jahresmietzinse* (ohne Heizung):

Einzimmerwohnung	Fr. 1200.— pro Jahr
Zweizimmerwohnung	Fr. 1480.— pro Jahr
Zweieinhalbzimmerwohnung	Fr. 1590.— pro Jahr
Dreizimmerwohnung	Fr. 1710.— pro Jahr
Dreieinhalbzimmerwohnung	Fr. 1820.— pro Jahr
Vierzimmerwohnung	Fr. 1950.— pro Jahr
Viereinhalbzimmerwohnung	Fr. 2060.— pro Jahr
Fünfeinhalbzimmerwohnung	Fr. 2340.— pro Jahr



Projekt «Im Moos». Haus mit 7 Stockwerken Südteil mit 2-Zimmer-Wohnungen



Projekt «Im Moos». Haus mit 7 Stockwerken und 28 Wohnungen (im Schnitt)

Es ist wiederum eine große, aber auch sehr schöne Aufgabe sowohl in bezug auf die städtebauliche Gestaltung wie auch als genossenschaftliche Aufbauarbeit, die von der ABZ mit der Erstellung dieses neuen Wohnquartiers an der südlichen Peripherie der Stadt Zürich, auf der Anhöhe des Entlisberges, an die Hand genommen wird. Die Genossenschaftsleitung ist sich sehr wohl bewußt, daß die Erstellung dieser Kolonie mit etwelchen Risiken verbunden ist in dieser Zeit, da die Baupreise bereits wieder den früheren Höchststand der Nachkriegszeit erreicht haben. Dabei besteht auch noch die Wahrscheinlichkeit, daß einzelne Positionen noch weitere Erhöhungen erfahren dürften.

Die Aufgabe ist auch noch in der Hinsicht etwas riskant, weil bei diesem hohen Stand der Baupreise gleichzeitig die Verbilligungsbeiträge der öffentlichen Hand nur auf einen geringen Anteil zurückgegangen sind. Es ergeben sich so ganz erhebliche Mietzinsdifferenzen, auch nur schon gegenüber den

in unmittelbarer Nähe im Jahre 1948 gebauten Wohnungen, geschweige denn gegenüber denjenigen, die schon vor 20 und mehr Jahren von der ABZ im Quartier erstellt wurden. Es ist aber stets so gewesen, daß es Aufgabe der Baugenossenschaften war, in riskanten Zeiten für einfache und billige Wohnungen besorgt zu sein.

Leider ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Zürich immer noch so, daß die Bevölkerungsschichten mit kleinen und mittleren Einkommen es außerordentlich schwer haben, Wohnungen zu finden, die in einem annehmbaren Verhältnis zum Einkommen stehen. Aus dieser Tatsache heraus hat sich die ABZ verpflichtet gefühlt, auch diesen Beitrag an die Wohnungsversorgung neuerdings zu übernehmen und so vielen Familien zu einem gesicherten Heim zu verhelfen. Mit dem Bau dieser Kolonie hat dann die ABZ seit 1943 insgesamt 703 neue Wohnungen erstellt.

Paul Steinmann.

UMSCHAU

Nationalrat E. Herzog, Direktionspräsident des VSK

Wie die Tageszeitungen berichten, hat der Verwaltungsrat des Verbandes Schweizerischer Konsumvereine an Stelle des zum Bundesrat gewählten Prof. Dr. Max Weber den bisherigen Direktionspräsidenten des Allgemeinen Konsumvereins beider Basel, Nationalrat E. Herzog, einstimmig zum neuen Direktionspräsidenten gewählt.

Damit hat er nicht nur eine Verbeugung vor dem größten, dem VSK angeschlossenen Verbandsverein gemacht, sondern in persönlicher Hinsicht eine Wahl getroffen, zu welcher sich die gesamte schweizerische Genossenschaftsbewegung nur beglückwünschen kann.

Zwar in Basel selbst wird man diese Wahl mit gemischten Gefühlen begrüßen, einerseits freut man sich aufrichtig über die ehrenvolle Wahl eines verdienten Vorkämpfers der genossenschaftlichen Idee, andererseits sieht man Nationalrat Ernst Herzog nur ungern aus seinem bisherigen Tätigkeitsgebiet scheiden, hat er es doch verstanden, sich auch in Kreisen der Wohngenossenschaften große Achtung und Wert-

schätzung zu verschaffen. Aktiv wirkte er in vorderster Reihe mit und scheute auch vor jener Kleinarbeit nicht zurück, durch welche man erst so recht die Sorgen und Nöte der Wohngenossenschaften kennenlernt. In seiner Stellung beim ACV beider Basel war er ein tatkräftiger Förderer der Wohngenossenschaften, und er hat sich mit seinem energischen Einsatz und seiner Umsicht, aber auch mit seiner natürlichen Liebenswürdigkeit viele Sympathien erworben.

Dem Bunde der Basler Wohngenossenschaften wie auch dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen bekundete er stets sein großes Wohlwollen, und so wissen wir, daß auch inskünftig an der Spitze des VSK, dem mächtigsten einer unter den wirtschaftlichen Verbänden der Schweiz, ein Mann stehen wird, welcher für die Sonderaufgaben der Wohngenossenschaften im Rahmen der gewaltigen Genossenschaftsprobleme großes Verständnis hat und auf den der Schweizerische Verband für Wohnungswesen in guten und bösen Tagen zählen kann.

Kg.

Neue Erhöhung der AHV-Renten in Sicht

Die schon vor einiger Zeit in Aussicht gestellte und mit begreiflicher Spannung erwartete *erste technische Bilanz der AHV* liegt nun vor und soll demnächst auch der weiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Obwohl die Bilanz auf den 31. Dezember 1950 erstellt ist und auf den tatsächlichen Ergebnissen der drei ersten Jahre 1948 bis 1950 fußt, wurden die Veränderungen, die durch die am 1. Januar 1951 in Kraft getretene erste Revision bewirkt wurden, in die Berechnungen einbezogen. Danach

beträgt der durchschnittliche Überschuß 40 Millionen Franken pro Jahr.

Bei der Errechnung dieses Ergebnisses wurde davon ausgegangen, daß die jährlich eingehenden Beiträge sich auf durchschnittlich 430 Millionen Franken belaufen, während sich diese beispielsweise im Jahre 1951 in Wirklichkeit auf 480

Millionen Franken beziffern. Zugleich wurde eine Verzinsung des Ausgleichsfonds mit 2,75 Prozent zugrunde gelegt. Die Berechnungen ziehen also Rückschlüsse in den Einnahmen gegenüber dem Jahre 1951, das als außerordentliches Konjunkturjahr anzusehen ist und darum auch nicht als normal gelten kann, gebührend in Betracht.

Die Eidgenössische Alters- und Hinterlassenenversicherungskommission hat bereits eine erste Aussprache über die Schlüsse abgehalten, die aus dem Ergebnis der technischen Bilanz zu ziehen sind. Dabei ergab sich als einmütige Meinung, daß der jährliche Überschuß von 40 Millionen Franken *sofort verwendet werden soll*. Dagegen sind die Beratungen über die Art der Verwendung noch nicht über einen ersten unverbindlichen Meinungs-austausch hinausgekommen. Bekanntlich liegt zu dieser Frage bereits eine Reihe von parlamentarischen und außerparlamentarischen Revisionswünschen vor. Soweit die