

1766. Pflegeanstalt Rheinau (Wohnungsbau). Die Baudirektion berichtet:

Mit Regierungsratsbeschluß vom 17. Mai 1923 wurde die Baudirektion eingeladen, für die Erstellung von 8—10 Wohnungen im Gebiete der Pflegeanstalt Rheinau dem Regierungsrat Pläne und Kostenberechnung einzureichen und gleichzeitig ein von einem privaten Unternehmer verfaßtes Projekt vorzulegen.

In den Erwägungen zum Regierungsratsbeschluß wird erwähnt, daß 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen notwendig seien und zwar zurzeit 7 4-Zimmerwohnungen und 2 3-Zimmerwohnungen; gleichzeitig wird aber bemerkt, daß auch ein Bedürfnis nach 2-Zimmerwohnungen für Neuverheiratete bestehe. Die Nachprüfung des momentanen Bedürfnisses führte zur Festsetzung folgenden Verhältnisses:

Vier 4-Zimmerwohnungen,
Drei 3-Zimmerwohnungen,
Zwei 2-Zimmerwohnungen.

In Bezug auf die Wahl des Bausystems ist darauf aufmerksam zu machen, daß die Häuser Rheinau's in jener Gegend fast durchwegs zweistöckig sind; es wird daher die Einheitlichkeit des Dorfbildes am besten gewahrt, wenn auch die staatlichen Wohnbauten zweistöckig erstellt werden. Einstöckige Bauten würden sich namentlich nach der Talseite zu nicht gut ausnehmen.

In der Stellung der Gebäude auf dem Bauplatz wurde darnach getrachtet, Abwechslung zu schaffen und zugleich dafür zu sorgen, daß keine gegenseitige Verbauung eintritt. Die Wohnungen haben also freien Blick gegen die Straße und gegen den Rhein. Infolge von Modellstudien ist ferner eine offenere Bebauung angenommen worden als nach den früheren Skizzen; es bietet dies den Vorteil, daß den einzelnen Wohnungen mehr Gartenland zugeteilt werden kann, rund 100 m² statt wie früher zirka 60 m². Nach dem neuen Vorschlag sind auf dem verfügbaren Areal zusammen 32 Wohnungen vorgesehen. Die früheren Vorschläge rechneten mit 44 resp. 48 Wohnungen.

In der Grundrißgestaltung sind zwei Bautypen geplant. Der eine besteht aus einem Doppelhaus mit je einer Dreizimmer- und einer Zweizimmerwohnung im Erdgeschoß und I. Stock, der andere aus einem Dreierhaus mit je 2 Vierzimmer- und einer Dreizimmerwohnung im Erdgeschoß und I. Stock. Dem jetzigen Bedürfnis würde ein Dreierhaus und ein Doppelhaus ungefähr entsprechen (im Plan rot angedeutet); d. h. es entstünden:

Vier 4-Zimmerwohnungen,
Vier 3-Zimmerwohnungen,
Zwei 2-Zimmerwohnungen.

Es ist angenommen, daß als erste Bauetappe zwei Gebäudegruppen links erstellt würden. Der Kubikinhalt der beiden ersten Baublöcke beträgt:

Doppelhaus 1610 m³,
Dreierhaus 3162 m³.

4772 m³.

Nach unseren Erhebungen ist es bei einfachster Ausführung heute möglich, mit Fr. 48 per m³ zu bauen. Unter Zugrundelegung dieses Einheitspreises ergibt sich für die 10 Wohnungen eine Kostensumme von rund Fr. 230,000. Bei zusammen 42 Räumen (Zimmer und Küche gerechnet) kostet der Raum

rund Fr. 5450. Die Wohnungen kosten demnach:

2-Zimmerwohnung mit Wohnküche	Fr. 16,360
3-Zimmerwohnung mit Küche	„ 21,800
4-Zimmerwohnung mit Küche	„ 27,300

Vergleicht man diese Zahlen mit den Baukosten von Subventionsbauten, so ergibt sich folgende Tabelle:

	Kosten per Zimmer Fr.
1919/20 Gemeinnützige Baugenossenschaft Örlikon	5641
1920/21 Gemeinnützige Baugenossenschaft Höngg	5761
1920/21 Stadtgemeinde Winterthur (Vogelsang)	6812
1920/21 Gemeinde Thalwil (Breiteli)	5870
1919/20 Kanton Zürich (Burghölzli)	5700
1921 Baugenossenschaft Enge, Zürich	6100
1923 Allgemeine Baugenossenschaft Zürich	6250

Sämtliche oben genannten Bauten sind zweistöckige Gebäude. Die vom Kanton schon bisher erstellten Wohnbauten gehören zur billigsten Kategorie; vollends wird das der Fall sein, bei Verwirklichung des neuen Projektes für Rheinau. Es dürfte unter diesen Umständen darauf verzichtet werden, noch von einer privaten Unternehmerfirma Projekte einzuverlangen; denn es wäre kaum ein günstigeres Resultat zu erzielen; dagegen dürfte es sich empfehlen, auf Grund des vorliegenden Projektes von Unternehmer auf dem Submissionswege verbindliche Übernahmeofferten einzuverlangen, aus denen dann die genauen Ausführungskosten berechnet werden können.

Auf Antrag der Baudirektion

b e s c h l i e ß t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Vorstehendem Bericht wird zugestimmt.

II. Die Baudirektion und die Direktion des Gesundheitswesens werden beauftragt, nach Eingang der Submissionsangebote für die Kreditforderung Antrag zu stellen.

III. Mitteilung an die Gesundheitsdirektion und an die Baudirektion.