



# Limmat I

Zürich Industriequartier  
Siedlungsdokumentation Nr. 1

1002



Stadt Zürich  
Liegenschaftsverwaltung

# Limmat I

## Start des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Der Mangel an Wohnraum und schlechte, unhygienische Wohnverhältnisse waren im 19. Jahrhundert in der Stadt ein Problem. Um die Jahrhundertwende wurde offenkundig, dass weder der Markt noch eine sozial gesinnte Unternehmer- oder Bürgerschaft wesentliche Abhilfe schaffen konnte. Tuberkulose war Volkskrankheit, und soziale Unzufriedenheit bedrohte den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Auf der Grundlage von eingehenden Untersuchungen zur Wohnungsversorgung beschloss die Stadt Zürich zum ersten Mal, selber wohnbaupolitisch aktiv zu werden: Die Stadt wollte von nun an den genossenschaftlichen Wohnungsbau fördern und auch selber für besonders benachteiligte Bevölkerungskreise Wohnungen bauen. Den Auftakt zu dieser neuen stadtpolitischen Ära bildete die erste städtische Wohnsiedlung Limmat I. Heute zählt rund ein Viertel aller Wohnungen auf Stadtgebiet zum kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau.

## Signal im Industriequartier

Mit der ersten Eingemeindung von 1893 waren auch Wiedikon und Aussersihl zu Stadtteilen von Zürich geworden. Von da an erlebte die ohnehin schon rege Bautätigkeit im Industriequartier einen weiteren Aufschwung. Der damalige Stadtbaumeister Friedrich Wilhelm Fissler entschied, dass die erste städtische Kolonie in diesem Quartier ein Zeichen setzen sollte. Die Siedlung Limmat wurde in den Strassenraster des 1901 für die gesamte Stadt festgelegten Bebauungsplanes eingefügt.

## Eine Wohnoase

Die Siedlung umfasst zwei offene Baugevierte und ein geschlossenes zwischen Limmat- und Heinrichstrasse. Der von Bauten freigehaltene Innenhof ist die zentrale städtebauliche und wohnungsbauliche Errungenschaft: mehr Licht und Luft zum Leben als in den Mietskasernen der dicht bebauten

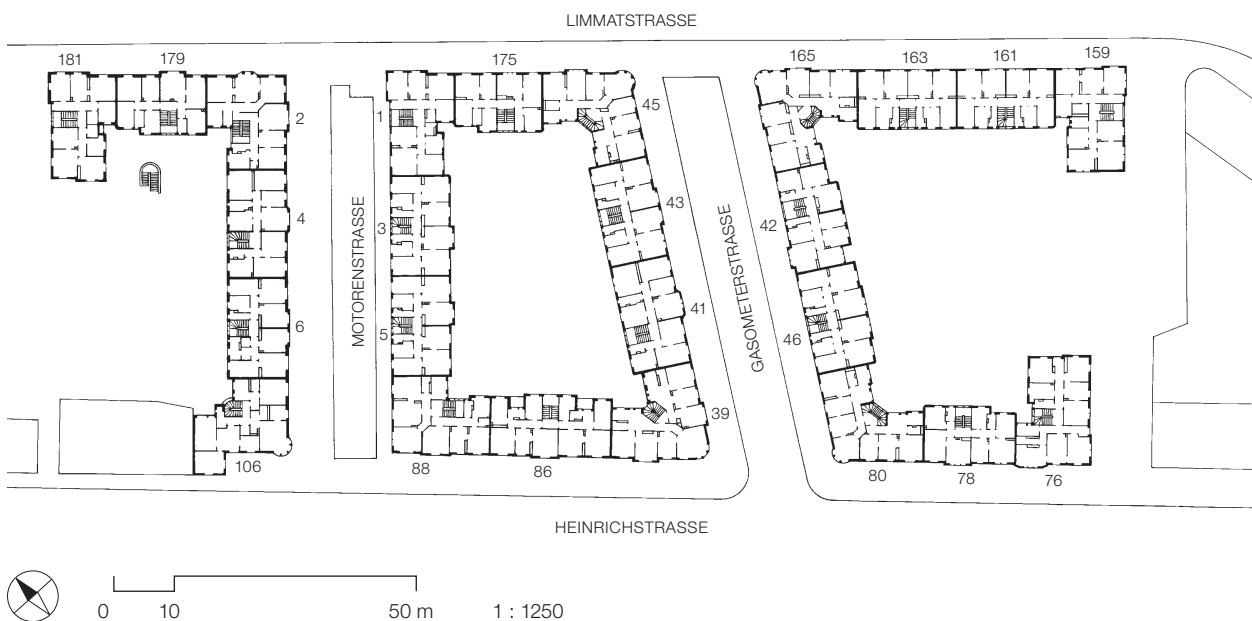
Nachbarblöcke. Vorgärten und Bäume im Hof setzten neue grüne Akzente im "grauen" Industriequartier, und die differenzierte Gestaltung der Bauten brachte einen Hauch bürgerlicher Ästhetik in den Arbeiterstadtteil: Putztexturen, Sgraffiti, Gesimse, Erker. Vorbilder waren englische Landhäuser und zürcherische Bautraditionen. Die Individualität der Häuser sollte ebenso betont werden wie ihre Zusammengehörigkeit. Leider wurde bei der Renovation in den 30er Jahren diese differenzierte Gestaltung "vereinfacht". Heute sorgt die seit der Renovation 1979 gelbe Fassade für einen freundlichen Farbakzent. Der Charakter einer Wohnoase im pulsierenden Stadtleben hat sich erhalten. Dazu tragen insbesondere die Höfe mit ihren vielfältigen Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten bei.

## Einfacher und trotzdem hoher Wohnwert

Die Siedlung umfasst 1- bis 4½-Zimmer-Wohnungen, mit einem Schwergewicht auf den 3-Zimmer-Wohnungen, die etwa die Hälfte aller Wohnungen ausmachen. Die Wohn- und Schlafräume liegen an den besonnten Hausseiten. Eine Ausnahme bilden die Wohnungen entlang der Limmatstrasse: Aus repräsentativen Gründen schauen die Wohn- und Schlafräume auf die Strasse. Alle Zimmer werden über helle, geräumige Korridore erschlossen. Von den 25 Mehrfamilienhäusern weisen vor allem die Eckhäuser eine Vielfalt unterschiedlicher Grundrisse auf. Hier werden die schwierigen Belichtungsmöglichkeiten durch Rücksprünge der Hoffassade oder durch Erker gegen die Strasse sehr gut gemeistert. Hohe Räume, grosse Fenster und einfache Materialien schaffen ein freundliches und angenehmes Wohnklima: Hier kann man sich wohl fühlen.

## Knapp am Abbruch vorbei

Immer wieder war das dicht bebaute Industriequartier Gegenstand von Sanierungsplanungen. Zuletzt gab es in den 70er Jahren Vorschläge für einen flächenhaften Abriss und den Neubau des Stadtteiles



Situation Obergeschoss



Heinrichstrasse um 1910, historische Aufnahme (BAZ)

gemäss den damaligen Vorstellungen von einer "neuen Stadt". Das Limmathochhaus entstand aus diesem Geist heraus. Doch dann setzte das Umdenken in Richtung auf eine behutsame Stadterneuerung ein, und für die Wohnsiedlung Limmat I wurde statt des Abbruchs die Gesamt-sanierung beschlossen.

### Nach 1970 endlich Bäder

Um Baukosten und Mieten niedrig zu halten, war 1907 auf Zentralheizungen und den Einbau von Bädern in den Wohnungen verzichtet worden. Mit der Sanierung konnte dieser Mangel endlich behoben werden. Die grosszügigen Platzverhältnisse in den Wohnungen ermöglichten den Bädereinbau unter Beibehaltung von geräumigen Essküchen. Die zentrale Heiz- und Warmwasserversorgung basiert auf einem umfassenden und pionierhaften Gesamtenergiekonzept. Durch die Verlegung der Waschküchen und Trockenräume ins Kellergeschoss konnte in dem bis anhin nur zur Hälfte ausgebauten

Dachgeschoss eine zusätzliche Wohnung pro Haus untergebracht werden.

### Ein attraktiver Wohnort

Der beflügelnde Blick von den begehbaren Dachzinnen über das dicht bebaute Quartier macht die urbane Zentrumslage der Siedlung augenfällig. Die Umnutzung von Industriebrachen verwandelt das einstige Industriequartier mehr und mehr in einen attraktiven Stadtteil mit vielfältigen Angeboten. Der Flussraum von Limmat und Wasserwerkkanal mit dem Geländestreifen der stillgelegten Bahnlinie und dem Flussbad am Letten dient der Siedlung als reizvolles Naherholungsgebiet. Auch die Josefs-wiese ist ein beliebter Grünraum in der Nähe. Quartierbüro und Post sind von der Siedlung ebenso schnell erreichbar wie Läden, Arztpraxen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Tramhaltestellen liegen quasi vor der Haustüre, und zum Bahnhof sind es zu Fuss nur zehn Minuten.



### Baudaten

Baujahr: 1907/08

Bezugsjahr: 1908/09

Architektur:

Friedrich Wilhelm Fissler

Finanzierung:

freitragend

Renovationen:

1936–1939: Fassaden

1979–1980: Ausbau Dachgeschoss, Verlegung der Waschküchen von den Dach- in die Untergeschosse, Bädereinbau und Küchenrenovierungen, zentrale Heizung und Warmwasseraufbereitung, Fassadenrenovierungen.

Projekt:

Bolliger, Hönger, Dubach

Hertig, Hertig, Schoch

Arealfläche: 10704 m<sup>2</sup>

Raumprogramm:

253 Wohnungen:

12 x 1 Zimmer 30–44 m<sup>2</sup>

40 x 2 Zimmer 42–68 m<sup>2</sup>

21 x 2½ Zimmer 47–66 m<sup>2</sup>

124 x 3 Zimmer 54–75 m<sup>2</sup>

13 x 3½ Zimmer 67–82 m<sup>2</sup>

28 x 4 Zimmer 75–96 m<sup>2</sup>

15 x 4½ Zimmer 80–104 m<sup>2</sup>

1 Kindergarten

### Literatur

Abstimmungszeitung vom 21. April 1907

Schweiz, Baukunst 11/1909

Zürcher Wochen-Chronik 1909

Heimatschutz 6/1911

Kommunaler Wohnungsbau der Stadt Zürich 1910–1920/ Sonderdruck, Schriften des Schweizerischen Verbandes zur Förderung des gem. Wohnungsbaus, H. Eberlé

Schweizerische Bauzeitung 20/1980, 12/1984

Mehr als Wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich 1907–2007, Stadt Zürich 2007

www.stadt-zuerich.ch

www.wbf.stadt-zuerich.ch/ zueriplan/wbf.aspx

### Dokumentation der städtischen Wohnsiedlungen

Bearbeitende:

yellow z, Zürich

Mathias Somandin, Zürich

Philippe Mouthon, Zürich

Walter Mair, Basel

Herausgeberin:

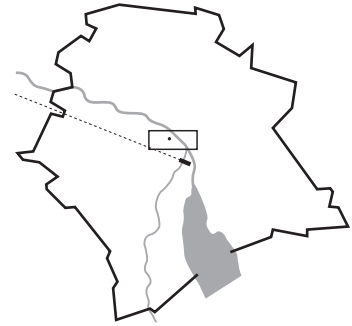
Stadt Zürich

Finanzdepartement/

Liegenschaftsverwaltung

2002, nachgeführt 2012

© Stadt Zürich



- T Tramhaltestelle Quellenstrasse
- 1 Schulhaus Kornhausbrücke
- 2 Schulhäuser Limmat A/B/C
- 3 St. Josefs-Kirche
- 4 Johannes-Kirche
- 5 Griechisch-Orthodoxe Kirche
- 6 Limmat-Platz mit Tram / Bus / Einkauf
- 7 Kreisgebäude 5
- 8 Parkanlage Schindlergut, Lettenareal
- 9 Gemeinschaftszentrum Schindlergut
- 10 Jugendkulturhaus Dynamo
- 11 Flussbadeanstalt Oberer Letten
- 12 Quartierhaus Kreis 5
- 13 Grünanlage Josefswiese

Bewilligung Geomatik + Vermessung Stadt Zürich 5. September 2001

