

# Der Gartenstadtgedanke in der Entwicklung der Stadt Winterthur

Autor(en): **Bodmer, A.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **6 (1931)**

Heft 5

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100616>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# DAS WOHNEN

## SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

### OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

**Abonnement:** Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50  
**Inserate:** 30 Cts. pro 4-gesp. Millimeterzeile

**Erscheint monatlich einmal.**

**Verlag und Redaktion:** NEULAND-VERLAG A.-G.  
Zürich 4, Stauffacherstrasse 45

## Die Verbandstagung 1931

wird mit Rücksicht auf die I. Schweiz. Ausstellung für Gesundheitspflege und Sport in Bern (HYSPA) erst im Herbst abgehalten und zwar am 5./6. September.

## Der Gartenstadtgedanke in der Entwicklung der Stadt Winterthur

Von A. Bodmer, Ing., Winterthur

Das Ziel der Gartenstadtbewegung — im Kampfe gegen die gesundheitlichen, sozialen und wirtschaftlichen Schäden der Grosstadtentwicklung — ist eine möglichst weitgehende Dezentralisation der Industrie in Klein- und Mittelstädten, in denen einerseits für Industrie und Gewerbe günstige lokale Produktionsbedingungen, andererseits der Wohnbevölkerung ein weiter mit der Natur eng verbundener Lebensraum geboten werden können. Das Programm für den Aufbau und die Organisation einer solchen Gartenstadt, wie es Ebenezer Howard in seinem 1898 erschienenen Buch «To Morrow» («Gartenstädte in Sicht») entwickelt und seither beim Bau der Mustergartenstädte Letchworth und Welwyn ohne jeden Kompromiss verwirklicht hat, weist uns den Weg zur zweckmässigsten und idealen Form der industriellen Siedlung, einem Stadtypus, der alle Vorteile von Stadt und Land in sich vereinigt. Die wesentliche Grundbedingung jedoch, die es erlaubt, eine ganze Stadt nach rein sachlichen Gesichtspunkten, ohne Rücksichtnahme und Konflikt mit privaten Grundeigentümerinteressen zu planen und aufzubauen — Anlage der Verkehrswege, Aufteilung in Geschäfts-, Industrie-, Wohnviertel, Ausscheidung der Freiflächen, Grünzüge etc., ferner die Möglichkeit systematischer quartierweiser Ueberbauung — ist der Umstand, dass der gesamte Grund und Boden im Obereigentum der Gartenstadtgemeinde ist und bleibt und an Private, Gesellschaften, Genossenschaften nur in Erbpacht gegeben wird. Die mit dem Wachstum der Stadt steigende Grundrente (Bodenpachtzins) kommt demgemäss restlos der Gemeinde zu gute, die daraus ihren jährlichen Finanzhaushalt bestreitet, wofür andere Städte gezwungen sind, besondere Gemeindesteuern zu erheben. So zeigt es sich, dass die Gartenstadt sowohl in technisch-organisatorischer als auch in ökonomischer Hinsicht jene Forderung erfüllt, die man in knappster Form als Rationalisierung einer gesamten Stadtwirtschaft bezeichnen kann.

Die Dezentralisation der Industrie ist in der Schweiz bereits sehr stark vorgeschritten — man denke an die zahlreichen kleinen und grossen Industriegemeinden des Mittelandes, im Jura und bis in die Alpenländer hinein — und es stellt sich bei uns die Aufgabe so, die Weiterentwicklung und den Ausbau unserer Kleinstädte und Industriedörfer sinngemäss nach den Grundsätzen des Gartenstadtprogramms zu fördern. Die Möglichkeit der planmässigen Neugründung solcher Gartenstädte wird in der Schweiz seltene Ausnahme sein und doch böte sich just heute eine günstige Gelegenheit zur Gründung einer derartigen Gartenstadt, im Zusammen-

hang nämlich mit der notwendigen Verlegung einer Reihe von Abteilungen des Zürcher Kantospitals ausserhalb der Stadt.

Als Paradigma einer schweizerischen Gartenstadt dürfen wir die Stadt Winterthur betrachten, deren Entwicklung seit den 1860er Jahren in mancher Beziehung in wohlthuendem Gegensatz zu andern Industriestädten sich vollzogen hat. So wies Winterthur seit jeher von allen Schweizerstädten die kleinste Bebauungsziffer auf: 1888 : 9,9 und 1928 : 9,8 Bewohner pro Wohnhaus, oder gemäss dem Resultat der Betriebszählung 1929 : durchschnittlich 2,1 Haushaltungen/Wohnhaus. Winterthur kennzeichnet sich also deutlich als Stadt des Einfamilienhauses und des kleinen Mehrfamilienhauses, was auch in dem auffallend hohen Prozentsatz der Eigentümerwohnungen — 50,6 Prozent — zum Ausdruck kommt. Das grosse Miethaus mit 6 und mehr Wohnungen an einer Treppe ist nur ganz vereinzelt anzutreffen. Die Verteilung der Wohnungen nach der Zimmerzahl ergibt folgendes Bild (1920):

Kleinwohnungen mit 1—2 Zimmern	15,8%
Kleinwohnungen mit 3 Zimmern	36,2%
Mittelwohnungen mit 4 Zimmern	51,1%
Mittelwohnungen mit 5 Zimmern	10,5%
Grosswohnungen mit 6 und mehr Zimmern	6,4%

Der durchschnittliche Mietzins für eine Dreizimmerwohnung (ohne Bad und ohne Mansarde) betrug im Jahre 1929 für alte Wohnungen (vor 1917 erstellt) Fr. 691.— und für neue Wohnungen (seit 1917 erstellt) Fr. 900.—.

Die weiträumige, offene Bauweise ermöglicht die Pflege einer intensiven Gartenkultur als wertvolle Ergänzung des behäbigen Wohnens. Ausser den gut gepflegten Hausgärten finden wir einen mit grosser Sachkenntnis geübten Pflanzbetrieb (Familiengärten). Es bestehen rund 3500 Familiengärten mit einer Durchschnittsgrösse von 200 m<sup>2</sup>. Gut ein Drittel aller Familien ist so in der Lage ihren Bedarf an Gemüse und Beerenfrüchten durch Selbstversorgung zu decken.

Dass die Siedlungsverhältnisse in Winterthur sich im Laufe der Jahrzehnte derart gesund und erfreulich gestaltet haben, ist nicht etwa das Werk eines gütigen Zufalls, sondern darf als segensreiches Ergebnis einer seit den 1860er Jahren von den Gründern der hiesigen Grossindustrie in ihrem eigenen Interesse und gemeinsam mit der Stadtbehörde zielbewusst befolgten weitsichtigen Siedlungs- und

## NUTZUNGSZONENPLAN DER STADT WINTERTHUR.



ALTSTADTKERN



INDUSTRIE



GEMISCHTES GEBIET



REINES WOHNGEBIET



LANDWIRTSCHAFT



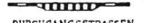
GRÜNFLÄCHEN



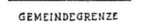
WALD



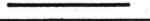
BAHN GEBIET



DURCHGANGSSTRASSEN



GEMEINDEGRENZE



Wohnpolitik anerkannt werden. Nach dem anfänglichen Bau eigener Wohnungen ging das Hauptbestreben der Industrie dahin den Arbeitern und Angestellten günstige Gelegenheit zum Erwerb eines eigenen kleinen Hauses zu bieten. In dieser Hinsicht hat die im Jahre 1872 gegründete «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» eine rege Tätigkeit entfaltet. Ihre über das ganze Stadtgebiet verteilten Kleinhauskolonien und Gruppen kleiner Mehrfamilienhäuser haben als vorbildliche Wohnungstypen auch das Qualitätsniveau der übrigen, rein spekulativen Wohnbautätigkeit bestimmt. Die Gesellschaft hat bis heute rund 500 Häuser mit 650 Wohnungen erstellt. Die s. Zt. durch Architekt Jung für die Gesellschaft erstellten Typenbauten aus den 1870er und 90er Jahren verdienen ihrer klaren, ökonomischen Grundrisse, wie auch der schlichten, wohlproportionierten äusseren Gestaltung wegen heute noch das Prädikat von Musterhäusern. Wie damals schon die Bestrebungen um Erleichterung der baupolizeilichen Vorschriften für Kleinhäuser wach waren, mag folgender Passus aus einem Jahresbericht der Gesellschaft zeigen: «Eine Verbilligung wäre ohne Zweifel bis zu

einem gewissen Grade erreichbar, es fehlt aber noch an Vielem, und zwar auch an unserm Baugesetz und dessen Handhabung. Dasselbe stellt u. a. bezüglich Treppenzugängen und Treppenbreiten ganz die gleichen Anforderungen an das kleinste Einfamilienhaus, wie an irgend ein grosses Haus mit so und so vielen Etagen und einer beliebigen Anzahl Wohnungen. Diese Vorschrift, die für das grosse Miethaus kaum weit genug geht, bedeutet für das kleine Häuschen nutzlose Verschwendung, während gerade für dieses sorgfältigste Einteilung und Ausnützung auch des kleinsten Raumes eine Lebensfrage ist».

Auch den in jüngerer Zeit gegründeten gemeinnützigen Baugenossenschaften sind die wertvollen Erfahrungen der ersten Gesellschaft zu statten gekommen. Die gesamte Wohnbautätigkeit seit 1919 umfasst rund 5000 Wohnungen, wovon ein Viertel als Einfamilienhäuser. Als marktgängige Haustypen haben sich bewährt das Einfamilienreihen- und Doppelhaus, das freistehende und zu zweien zusammengebaute Zwei- und Dreifamilienhaus. Diese Haustypen sind in den letzten Jahren in immer wieder neuen Variationen in Form

ganzer Siedlungen, kleinern Quartieren und Gruppen zur Anwendung gelangt. Interessant ist die Feststellung, dass Wohnhäuser mit mehr als 3 Wohnungen in Winterthur kaum verkäuflich sind.

Die Stadt hat seit dem Jahre 1920 vom Bau eigener Wohnungen abstrahiert, sich jedoch stets im Rahmen der kantonalen Wohnbauaktionen an der Subvention billiger, rationaler Wohnungen beteiligt. Anstatt ihre finanziellen Mittel in einer relativ kleinen Zahl von Gemeindefamilienwohnungen zu investieren und sich mit deren Verwaltung zu belasten, sucht die Stadt ihren Einfluss und ein über die rein baupolizeiliche Behandlung hinaus gehendes Mitspracherecht zur Erzielung einer planmässigen, rationalen Gestaltung des gesamten Wohnbaues zu sichern durch das Mittel einer sehr aktiven Bodenpolitik. So hat die Stadt allein während der letzten 8 Jahre ihren Landbesitz im künftigen Stadterweiterungsgebiet um rund 145 ha vermehrt und davon ca. 40 ha in Form von Bauparzellen sowie für halbländliche Heimwesen wieder verkauft. Der realisierte Grundbesitz der Stadt umfasst heute rund ca. 350 ha, dazu kommen 1800 ha städtischer Waldbesitz.

Im Jahre 1922 ist die Vereinigung der früheren Vorortsgemeinden Oberwinterthur, Seen, Töss, Veltheim und Wülflingen mit der Stadt vollzogen worden. Gegenüber der früheren Stadt mit 1556 ha und 27 000 Einwohnern umfasst Winterthur heute ein Gebiet von rund 6900 ha und zählt 55 000 Einwohner. Mit der Stadtvereinigung ist die wichtigste Vor-

aussetzung für eine rationelle und gesunde bauliche Weiterentwicklung der Stadt geschaffen worden und im Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betr. Erstellung eines Bebauungsplanes ist denn auch die Forderung vorangestellt, dass der Charakter von Winterthur als Gartenstadt gewahrt und gestärkt werden soll. Das Schema der Stadterweiterungsplanung ist durch beigedruckten Nutzungszonenplan dargestellt, worin die Unterscheidung nach Industriegebiet, gemischtem Gebiet, Wohngebiet, Grünflächen, Landwirtschaft und Wald angedeutet ist. Die ersten vier Zonen zusammen bilden das eigentliche städtische Siedlungsgebiet. Auf dieser Fläche, die ein Drittel des gesamten Stadtgebietes umfasst, bietet sich Raum für die Unterbringung von 150 000 Bewohnern und zwar in gleich weiträumiger Siedlungsweise wie bisher und wie z. B. in der englischen Gartenstadt Welwyn (65–70 Bewohner pro ha). Das landwirtschaftliche Gebiet und die Waldungen umfassen wiederum je ein Drittel des Gesamtgebietes und bilden zusammen einen landschaftlich reizvollen grünen Kulturgürtel, der dauernd als solcher erhalten werden soll. Dieses Programm für die weitere Entwicklung und Ausgestaltung der Stadt soll mithelfen, dass städtische Kultur in bestem Sinne des Wortes und weltmännischer Geist, die von jeher die Industriestadt Winterthur gekennzeichnet haben, auch fernerhin aufs engste mit der grossen, freien Natur, der Landschaft verbunden bleibt, und aus dieser Quelle die Kraft zu steter Verjüngung zu schöpfen vermag.

## Die Heimstättengenossenschaft Winterthur

Von Heinrich Gerteis

Die Heimstättengenossenschaft Winterthur wurde im Herbst 1923, zur Zeit der grössten Wohnungsnot, gegründet. Sie stellte sich die Aufgabe, ihren Mitgliedern gesunde und billige Wohnungen, womöglich in der Form des Einfamilienhauses zu vermitteln. Die Wohnungen sollten im Besitz der Genossenschaft verbleiben. Soweit die Baukosten nicht durch Hypotheken aufgebracht werden konnten, sollten sie die Mieter durch Pflichtanteile decken.

Dank der Bodenpolitik der Stadt sind in Winterthur die Bodenpreise wenigstens in den Aussenquartieren verhältnismässig niedrig, sodass dort die Wohnungen im Einfamilienhaus, im Strich erstellt, nicht wesentlich höher zu stehen kommen, als gleich grosse Wohnungen im Mehrfamilienhaus. Die Flachbauweise herrschte darum seit jeher vor. Die ersten Bauten wurden nach Plänen der Herren Prof. Bernoulli in Basel und Architekt Kellermüller in Winterthur erstellt. Leider wurde das Darlehen auf II, Hypothek nur unter der Bedingung gegeben, dass die Mieter die Häuschen käuflich erwerben. Seither hat die H. G. W. alle ihre Einfamilienhäuschen für Mitglieder erstellt, die sich bereit erklärt hatten, die Häuschen zu kaufen.

Um die erstellten Wohnungen der Spekulation zu entziehen, wird beim Verkauf im Grundbuch eine Dienstbarkeit eingetragen, nach welcher der Heimstättengenossenschaft ein Vorkaufsrecht zu bestimmtem Preis eingeräumt wird. Bei der Bestimmung des Rückkaufspreises wird auch die event. veränderte Kaufkraft des Geldes in Berücksichtigung gezogen. Leider erlischt dieses Vorkaufsrecht gesetzlich nach 10 Jahren, wenn es nicht inzwischen bei einer Handänderung neu festgelegt werden konnte.

In den wenigen Fällen, wo Mitglieder gezwungen waren, ihre Häuschen zu verkaufen, hat die H. G. W. auf die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes verzichtet, da die Käufer Mitglieder der H. G. W. waren.

Wir mussten auch ein Bedürfnis an kleineren Wohnungen befriedigen. Da wir Wohnungen mit zwei und drei Zimmern im Einfamilienhaus für unwirtschaftlich halten, wurden solche Wohnungen in bescheidener Zahl in Mehrfamilienhäusern erstellt. Diese bleiben im Besitz der Genossenschaft. Dass das nötige Eigenkapital aufgebracht werde, gewähren die Mieter der H. G. W. für die Zeit der Miete ein Darlehen im Betrage von 800 bis 1500 Fr. Diese Darlehen werden durch Grundpfandverschreibungen sicher gestellt.

Die Mitgliedschaft wird erworben durch Einbezahlung eines Anteiles von 50 Fr. und eines Eintrittsgeldes von 10 Fr.

Mit namhaften Beträgen sind beteiligt die Stadt Winterthur und der Konsumverein Winterthur.

In den Versammlungen haben die Mitglieder mit Anteilen bis zu 500 Fr. eine, bis zum Betrage von 5000 Fr. zwei und für je folgende 3000 Fr. eine weitere Stimme.

Die Anteile können nach Verlauf zweier Jahre auf Ende eines Geschäftsjahres mit vorausgehender sechsmonatiger Kündigungsfrist zur Rückzahlung gekündigt werden.

Zwar weisen die Statuten der Generalversammlung die Befugnis zu, den Zinsfuss für die Anteilscheine, der nicht über 4% betragen darf, festzusetzen, diese beschliesst aber jedes Jahr, eine Verzinsung nicht auszurichten, dafür aber den Mitgliedern die Zeitschrift «Das Wohnen» gratis abzugeben.

Die Geschäfte werden von einem Vorstand mit neun Mitgliedern, von denen eines durch den Stadtrat Winterthur bestimmt wird, geleitet. In Baufragen lässt sich der Vorstand durch die Herren Kellermüller und Hofmann, Architekten, in Zürich und Winterthur, beraten.

Auch in die Kontrollstelle (Rechnungsprüfung) wählt der Stadtrat einen Vertreter.

Die H. G. W. hat seit ihrem Bestehen 88 Vierzimmerwohnungen in Einfamilienhäusern, sowie 3 Dreizimmer-, 16 Zweizimmer- und eine Einzimmerwohnung in Mehrfamilienhäusern erstellt. Der Jahresaufwand für das Einfamilienhaus (Hypothekarzinsen, Verzinsung der Anzahlung, Wasserzins, städtische Abgaben, Reparaturen und Amortisationen) schwankt zwischen 1000 und 1250 Fr. Für die Dreizimmerwohnung beträgt der Mietzins 800 Fr., für die Zweizimmerwohnung 670 bis 800 Fr.

Das Anteilscheinkapital betrug beim letzten Rechnungsabschluss 18.700 Fr. Es konnten im Laufe der Zeit auch die nötigen Reservestellungen gemacht und einige Fonds angelegt werden.

Die Heimstättengenossenschaft baut in allen Stadtkreisen, vorausgesetzt, dass genügend Interessenten vorhanden sind.

Wünschenswert wäre, dass unsere Bestrebungen mehr als bisher von Einzelpersonen und Organisationen durch Übernahme von Anteilen unterstützt würde. Auch prüft der Vorstand gegenwärtig die Frage, ob die Genossenschaft nicht für ihre Mitglieder eine Art Sparkasse einführen solle.