

Mehrfamilienhäuser der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur an der unteren Vogelsangstrasse

Autor(en): **Schoch, W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **15 (1940)**

Heft 9

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101287>

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.

Für die eingangs erwähnten Bauten, die vor ihrer Fertigstellung stehen, übernimmt nun der Kanton eine II. Hypothek im Betrage von 20 Prozent der Anlagekosten zu einem Zinsfuß, der 2 Prozent niedriger ist, als der jeweilige Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank auf I. Hypotheken, im Minimum aber 2 Prozent. Die erste Hypothek darf 50 Prozent der Anlagekosten nicht übersteigen. Die Stadt übernimmt eine III. Hypothek im Betrage von Fr. 3000.— pro Wohnung, die zu 3 Prozent zu verzinsen ist. Beide nachstehenden Hypotheken sind zu einem Prozent per Jahr zu amortisieren.

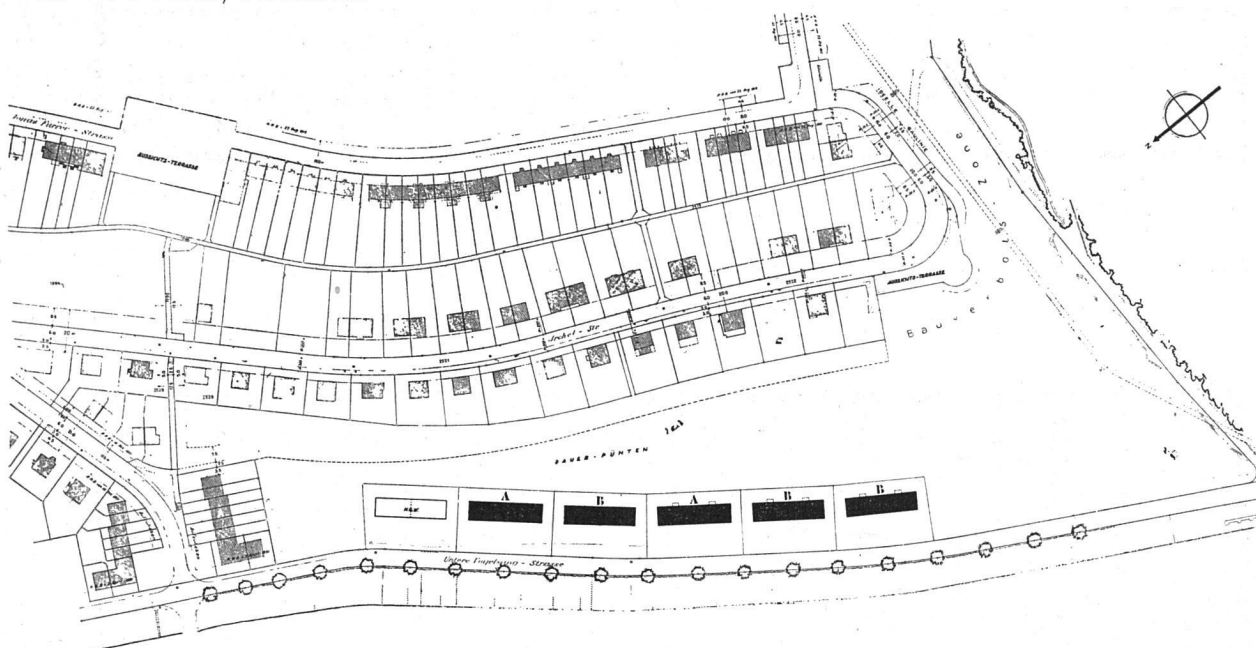
Es ist selbstverständlich, daß Kanton und Stadt durch ihre Bedingungen die subventionierten Bauten jeder Spekulation entziehen und dafür sorgen, daß die Wohnungen nur an Schweizerbürger mit geringem Einkommen, die mindestens drei Jahre in Winterthur ansässig sind, vermietet werden.

Die Subventionsaktion wird auch im nächsten Jahre fortgesetzt werden müssen. Der «Arbeiterzeitung» vom 31. August ist zu entnehmen, daß in den Monaten Januar bis Juli dieses Jahres 24 Familien mehr zu- als weggezogen sind. Die zugezogenen Familien brachten 706 Angehörige mit, während die weggezogenen aus 599 Personen bestanden. Dazu muß man monatlich mit 40 bis 50 Eheschließungen rechnen. Die derzeitige Bautätigkeit deckt den so entstehenden Bedarf an neuen Wohnungen nicht. Darum ist auch der Leerwohnungsstand seit Jahresbeginn von 0,8 auf 0,6 Prozent zurückgegangen.

Einer großzügigen Aktion stehen allerdings die Ungewißheit auf dem Arbeitsmarkt, die Zurückhaltung der Banken bei der Übernahme von ersten Hypotheken, sowie auch der Mangel an baureifem Land in jenen Stadtteilen, die für Arbeitersiedlungen in Betracht kommen, entgegen. Gts.

Mehrfamilienhäuser der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur an der unteren Vogelsangstraße

Von W. Schoch, Architekt



Bewilligung der E. V. D. vom 7. IX. 40.

Lageplan zu den Wohnbauten der „Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur“ an der unteren Vogelsangstraße

In den Jahren 1939 und 1940 hat die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur an der unteren Vogelsangstraße 185 bis 203 fünf Doppelsechsfamilienhäuser mit total achtundvierzig Dreizimmer- und zwölf Vierzimmerwohnungen erstellt. Und zwar waren es im Jahre 1939 je ein Block A mit Drei- und Vierzimmerwohnungen und ein Block B mit nur Dreizimmerwohnungen, im Jahre 1940 dagegen ein Block A und zwei Block B.

Über die Lage gibt der Situationsplan Auskunft. In idealer Weise sind hier Stadtnähe (etwa 10 Minuten vom Bahnhof), unmittelbare Nähe der drei großen Winterthurer Maschinenfabriken und wirklich unverbaubare, schöne Aussicht mit guter Besonnung verbunden. Das Land wurde aus städtischem Besitze zum Preise von Fr. 12.— per Quadratmeter erworben.

Größe der Häuser und Wohnungen sowie deren Einteilung sind aus den beiden Grundrissen ersichtlich. Aus Sparsamkeitsgründen und heiztechnischen Überlegungen wurde auf

die Anlage von Korridoren verzichtet und je zwei Zimmer «gefangen» angeordnet. Bei den Vierzimmerwohnungen ist das vierte Zimmer auch vom Treppenhaus aus zugänglich mit Rücksicht auf eventuelle Untervermietung. Es besitzt auch einen separaten Kaminzug für die Aufstellung eines eigenen Ofens. Zu jeder Wohnung gehören im Keller je ein Holz- und Kohlenabteil sowie ein Gemüse- (getrennt), dazu auf dem Estrich je ein Windenabteil. Zu gemeinsamer Benützung haben je sechs Wohnungen im Keller eine Waschküche mit Holzherd und Zentrifuge sowie große Trockenräume im Keller und auf dem Estrich. Der Trockenraum im Keller ist durch Wand- und Deckenverstärkung als Luftschutzraum ausgebildet.

Bei der Konstruktion wurde auf Wärme- und Schallisolation großer Wert gelegt. Gerade im Mehrfamilienhaus ist eine gute Schallisolation von großer Wichtigkeit. Über dem Kellergeschoß in Stampfbeton und allen übrigen Geschossen in 30 cm starken Hohlbacksteinmauern wurden massive Betondecken an-

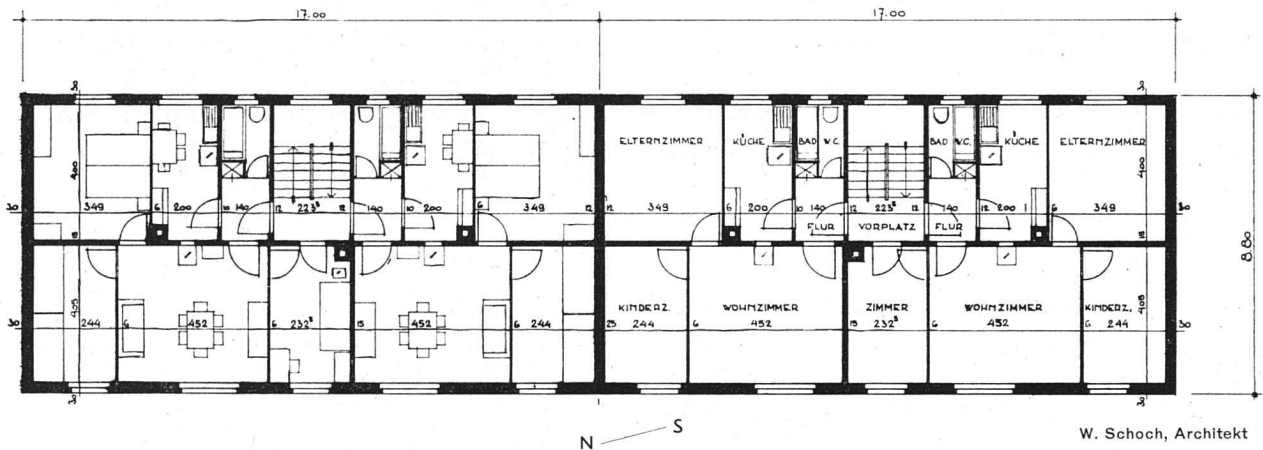
geordnet. Die Holzböden in allen Zimmern (Wohnzimmer: Buche, Schlafzimmer: Tanne) wurden durchweg «schwimmend», das heißt lose auf «Tela»- und «Latherma»-Fasermatten verlegt, welche Anordnung in bezug auf Wärme und Schall sehr gute Resultate gezeitigt hat. Die Plattenböden in Küche, Vorplatz und Bad erhielten eine Sandschüttung von 2 cm. Zur weiteren Schallbekämpfung erhielten die WC. niederhängende Spülkästen mit nahezu geräuschlosen Armaturen. Die Badewannen sind eingemauert, haben aber nur über dem Wulst Plattenbelag. — Alle Zimmer sind tapeziert; Küche und Bad haben Ölfarbsockel von 1,50 m Höhe. Zur Kücheneinrichtung gehören ein fest eingebautes Büfett, Pfannenbrett, Feuertonschüttstein mit Kästli und Plattenbelag dar-

leren Jalousieläden sowie das rote Ziegeldach fügen sich gut in die umliegenden Wiesen ein.

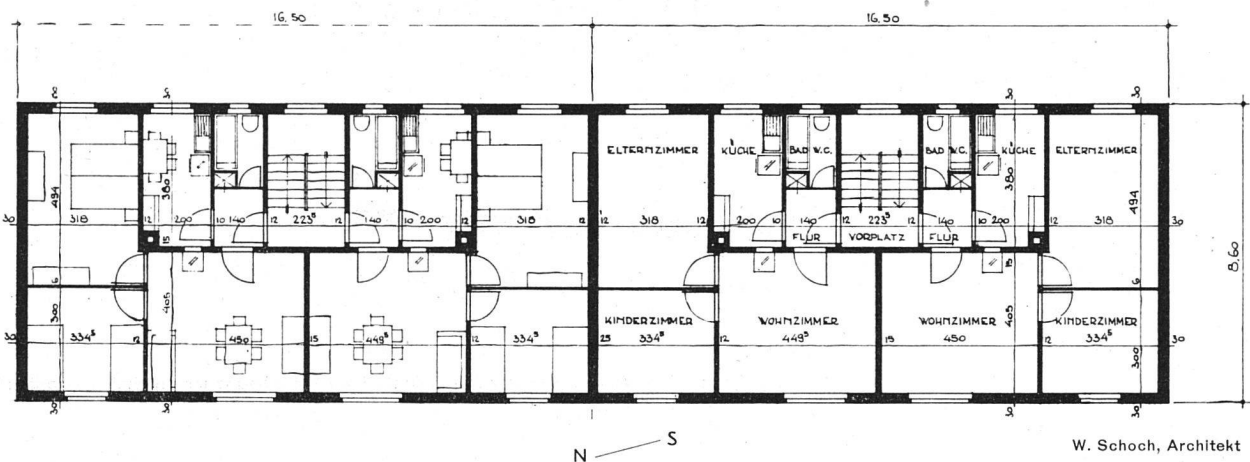
Die Baukosten der Häuser betragen bei der ersten Bauetappe 1939 etwa Fr. 46.— pro Kubikmeter umbauten Raumes (ohne Kanalisationsanschluß und Umgebungsarbeiten, aber inklusive Honorare und Bauzinsen). Bei der zweiten Bauetappe 1940 stellte sich der Preis pro Kubikmeter umbauten Raumes auf Fr. 50.—, eine Folge der durch den Krieg verursachten Preis- und Lohnsteigerungen.

Bei der ersten Etappe erfolgte die Finanzierung durch die Aufnahme einer I. Hypothek in der Höhe von 70 Prozent der Anlagekosten bei der «Unfall» Winterthur, einer II. Amortisationshypothek der Stadtgemeinde Winterthur von 20 Pro-

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur · Doppelsechsfamilienhaus Typ A · M. 1:100



Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur · Doppelsechsfamilienhaus Typ B · M. 1:100



über sowie ein dreilöcheriger Gasherd mit Bratofen. Zur Warmwasserbereitung im Bad dient ein Gasbadofen von 14 Minutenliter Leistung. Die Treppenhäuser erhielten Kunststeinritte und Plattenböden und sind auf die ganze Höhe mit Ölfarbe gestrichen.

Zur Beheizung der Wohnungen wurde in der Stube ein Rahmenkachelofen mit Dauerbrandeinsatz für alle Brennstoffe, Kochrohr und Warmluftheizung nach den Angaben und Berechnungen der Heiztechnischen Beratungsstelle in Zürich (Ing. Häusler) aufgebaut, dessen Bedienung von der Küche aus erfolgt. Durch Öffnen der Türen können mit diesem Ofen auch die Schlafzimmer geheizt (nicht nur temperiert) werden. Bei über 5500 WE/h Wärmeleistung besitzt dieser Ofen einen Wirkungsgrad von 85 Prozent.

Das Äußere der Häuser ist sehr einfach gehalten. Der hellgraue Naturputz (ohne Kalkfarbanstrich) mit etwas dunk-

zent zum Vorzugszins von 3 + 1 Prozent (Subvention durch billiges Geld) sowie durch Genossenschaftsanteilscheine der Mieter und Garantierücklaß der Handwerker auf fünf Jahre in der Höhe von 8 Prozent der Abrechnungssummen. Bei 6,25 Prozent Bruttorendite ergaben sich folgende Mietzinse:

Fr. 804.— bis 828.— für die Dreizimmerwohnungen,
Fr. 900.— bis 924.— für die Vierzimmerwohnungen.

Die Tilgung der Handwerkerbeteiligung ist innert fünf Jahren vorgesehen und möglich.

Bei der zweiten Bauetappe war es möglich, neben der Stadt Winterthur auch den Kanton Zürich durch Übernahme billiger Hypotheken zur Finanzierung beizuziehen, so daß sich dieselbe wie folgt ergab:

I. Hypotheken: Kantonbank, Hypothekbank und Volksbank Winterthur: 50 Prozent.

- II. Hypotheken: Kanton Zürich zu 2 + 1 Prozent: 20 Prozent.
- III. Hypotheken: Stadt Winterthur zu 3 + 1 Prozent: 24,5 Prozent.
- Anteilscheine der genossenschaftlichen Mieter: 5,5 Prozent, unverzinslich.

Es ergaben sich hier bei 6 Prozent Bruttorendite folgende Mietzinse:

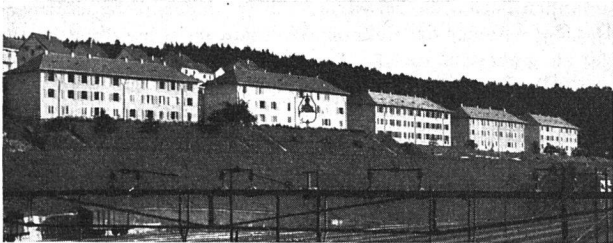
Fr. 816.— bis 840.— für die Dreizimmerwohnungen,
Fr. 912.— bis 936.— für die Vierzimmerwohnungen.

Auf Wunsch des Kantons konnte in der zweiten Etappe auf eine Handwerkerbeteiligung verzichtet werden.

Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

Von Ernst Brandenberger

Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur verdankt ihre Entstehung einer Anregung aus Kreisen des Mietervereins. Die ständige Wohnungsnot in Winterthur, besonders der Mangel an billigeren Wohnungen, veranlaßten mehrmals Diskussionen im Vorstand des Mietervereins; auch



Gesamtansicht der Wohnkolonie der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur — Im Vordergrund die Bahnanlagen
Photo: Grämiger, Winterthur

im Schoße der sozialdemokratischen Fraktion des Großen Gemeinderates wurde diesem Problem volle Aufmerksamkeit gewidmet, es wurden Motionen gestellt, welche von der Stadt Unterstützung und Förderung des Wohnungsbaues verlangten.

Der private Wohnungsbau konnte den Anforderungen nicht gerecht werden. In den letzten Jahren wurden ständig zu wenig Wohnungen erstellt, und was erstellt wurde, das waren entweder sehr komfortable, teure Wohnungen, oder dann sehr viel Einfamilienhäuser, alles Wohntypen, welche von der minderbemittelten Bevölkerung nicht gemietet werden konnten. So wuchs der Mangel an guten und billigen Wohnungen von Termin zu Termin. Es mußte etwas geschehen, und weil die Privatinitiative versagte, kam nur der genossenschaftliche oder kommunale Wohnungsbau in Frage. Die Erfahrung lehrt, daß dem genossenschaftlichen Bauen — unter Beteiligung der Mieter — der Vorzug zu geben ist, wobei der öffentlichen Hand nur noch die Aufgabe zufällt, den Genossenschaften durch Gewährung billiger Hypotheken das Bauen zu erleichtern. Aus dieser Erkenntnis heraus entstand im Frühjahr 1939 die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur.

Sie nahm ohne Verzug den Bau von billigen Wohnungen an die Hand. Die Statuten schreiben vor, daß die Wohnungen Eigentum der Genossenschaft bleiben müssen, sie dürfen nur an Genossenschaftsmitglieder vermietet werden, wobei letztere ein gewisses Mietrecht erhalten auf unbeschränkte Dauer, solange sie ihre Verpflichtungen erfüllen; der Mieter ist also Miteigentümer, er hat so ein Interesse an der Verwaltung, an der Wirtschaftlichkeit und an der Ordnung und Erhaltung der Bauten. Um die Beteiligung des Mieters zu erleichtern, wird sie auf ein Minimum angesetzt (300 bis 500 Fr.) und ganz Unbemittelten das Recht eingeräumt, die Einzahlung

ihres Pflichtanteils auf vier Jahre zu verteilen. Die Anteile der Mieter werden nicht verzinst, dafür haben sie eben billige Wohnungen; die Arbeit der Verwaltungsmitglieder geschieht ehrenamtlich. Den Organen der öffentlichen Hand, welche die Genossenschaft durch Übernahme verbilligter Hypotheken unterstützen, Kanton und Stadt, ist in der Verwaltung Mitsprache- und Kontrollrecht eingeräumt.

Obschon es ideal wäre, jeder Familie ein Einfamilienhäuschen zur Verfügung zu stellen, verlegte sich die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft auf die Erstellung von Mehrfamilienhäusern, weil es nur in solchen möglich ist, den Wohnzins auf eine Höhe herunterzudrücken, die für weniger Bemittelte erreichbar ist. Wir müssen betonen, das Ziel, auch den Mindestbemittelten — worunter sehr oft die kinderreichsten Familien sind — eine anständige, gesunde Wohnung verschaffen zu können, konnten auch wir nicht erreichen. Für Lohnkategorien unter 3000 Fr. Einkommen ist es fast unmöglich, neue Wohnungen erstellen zu können; diese Schichten von Lohnempfängern sollten für ihre Wohnungen pro Monat höchstens 50 bis 60 Fr. auslegen müssen. Ohne namhafte Subventionen à fonds perdu kann dieses Ziel aber nicht erreicht werden.

Die Mietzinse für die letztes Jahr erstellten vierundzwanzig Wohnungen — in zwei Doppelhäusern — bewegen sich zwischen Fr. 900.— und 924.— für Vierzimmerwohnungen und Fr. 804.— und 828.— für Dreizimmerwohnungen. Für die neuen Wohnungen, welche auf 1. Oktober 1940 bezogen werden — sechs Vierzimmer- und dreißig Dreizimmer-



Ein Wohnraum in den Wohnbauten der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur
Photo: Grämiger, Winterthur

wohnungen — mußten infolge der Teuerung und etwas ungünstigerer Finanzierung die Mietzinse höher angesetzt werden, durchschnittlich pro Wohnung um 12 Fr. höher als letztes Jahr. Die neuen Mietzinse betragen demnach: Für Vierzimmerwoh-