

Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

Autor(en): **Brandenberger, Ernst**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 9

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101288>

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.

- 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:

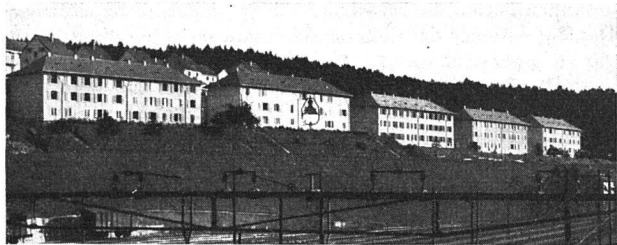
Fr. 816.— bis 840.— für die Dreizimmerwohnungen,
Fr. 912.— bis 936.— für die Vierzimmerwohnungen.

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-

nungen Fr. 912.— bis 936.—, für Dreizimmerwohnungen Fr. 816.— bis 840.—. Die niedrigeren Zinse bezahlt man im Parterre und im zweiten Stock, die teuersten im ersten Stock. Zieht man in Betracht, daß jede Wohnung mit eingebautem Bad versehen ist, Gasbadofen mit Handbrause enthält, die Zimmer eine anständige Größe aufweisen, daß die Küche einen guten Gaskochherd enthält, das Büfett, einen modernen Feuer-tonschüttstein usw., an den nötigen Stellen geplättelt ist, dann darf der angesetzte Mietzins als sehr vorteilhaft bezeichnet werden.

Selbstverständlich hat man bei der ganzen Bauweise auf größte Einfachheit und Zweckmäßigkeit geschaut. Herr *Architekt Werner Schoch*, der Pläne und Bauleitung besorgte, war der Genossenschaft ein tüchtiger und umsichtiger Berater. Erster Grundsatz bei der Ausführung war Solidität und Zweck-

mäßigkeit, verbunden mit möglicher Freundlichkeit. Die Wohnungen sollen nicht nur gesund und billig sein, sondern sie sollen auch heimelig sein, den Mietern eine Wohnstätte, an welcher sie Freude haben können.

Bei dem vorteilhaften Preise der Wohnungen und infolge der Beteiligung der Mieter ist anzunehmen, daß es kaum jemals dazu kommen wird, daß eine der Wohnungen leerstehen wird, auch wenn der Leerwohnungsstand, der auf 1. August wiederum mit 0,6 Prozent ausgewiesen ist, wesentlich günstiger sein sollte. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen hält an; es melden sich täglich Interessenten. Das stete Wachstum von Winterthur verpflichtet die Wohnbaugenossenschaften, dem Wohnbauproblem auch für die nächste Zeit weiterhin die größte Aufmerksamkeit zu schenken und das Ziel, gesunde, billige Wohnungen zu schaffen, weiter zu verfolgen.

Das Mehrfamilienhaus der Heimstättengenossenschaft an der unteren Vogelsangstraße

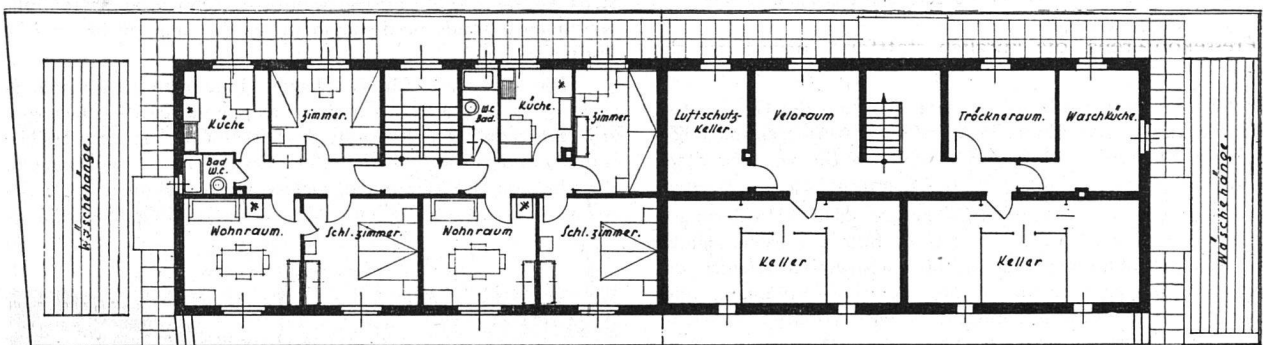
Die Heimstättengenossenschaft hat in den letzten Jahren ausschließlich am Stadtrain, wo sie ihre Flachdachkolonie beenden wollte, gebaut. Nachdem jedoch dort vierundzwanzig Dreizimmerwohnungen auf 1. April 1939 bezogen worden waren, hielt sie es der steigenden Bau- und Landkosten wegen für geraten, vorläufig keine zweigeschossige Häuser mehr zu erstellen, da in solchen Häusern die Mietkosten mit über 870 Franken bei den gegenwärtigen Löhnen zu hoch kommen.

gefunden hatten, ließen wir auch hier wieder solche einbauen. Das Badezimmer der äußeren Wohnungen ist allerdings etwas gar klein geraten.

Alle Decken sind massiv konstruiert und die Böden der Zimmer mit Linoleum belegt. Die Installationen sind die üblichen, Glätteisen und Radio können am Kraftstrom angesteckt werden. Besonderes Gewicht wurde auf die Wahl eines guten Gasherdes gelegt. Boiler wurden nicht installiert.

Grundriß vom Erdgeschoß, I. und II. Stock
1/2 Haus = 6 Wohnungen à 3 Zimmer

Kellergrundriß



Müller & Keller, Architekten

Untere Vogelsangstraße

Maßstab 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

Das war der Grund, warum wir uns entschlossen, an der untern Vogelsangstraße anschließend an die Bauten der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft vorläufig ein Doppelsechsfamilienhaus mit zwölf Dreizimmerwohnungen zu erstellen.

In der äußeren Gestaltung paßt sich der Bau denjenigen der «Gemeinnützigen» an, bei der Aufteilung des Wohnraumes jedoch legten wir Wert darauf, die gefangenen Zimmer zu vermeiden, weil sie dann unangenehm werden können, wenn der Mieter durch die ökonomischen Umstände gezwungen wird, seine Wohnung mit einem Elternteil oder sonst jemandem aus der Verwandtschaft zu teilen.

Ursprünglich war eine Zentralheizung vorgesehen, wir verzichteten aber darauf, um die Beschaffung des Brennmaterials etwas zu erleichtern. Jede Wohnung erhält einen Rahmenkachelofen, in welchem auch Holz verfeuert werden kann. Nicht verzichtet haben wir dagegen auf das eigene Bad für jede Wohnung. Nachdem in unseren Wohnungen an der Talwiesenstraße die Hochbadewannen einen guten Anklang

Die Waschküche enthält wohl eine Zentrifuge, aber keine Waschmaschine. Im Kellergeschoß ist für je sechs Wohnungen ein Luftschutzraum vorhanden, dessen Boden mit Klinkerplatten belegt ist, damit man ihn möglichst «wohnlich» einrichten kann.

Der Mietzins wurde für alle Wohnungen einheitlich auf Fr. 850.— pro Jahr festgesetzt, Treppenhausbeleuchtung inbegriffen. Jeder Mieter ist verpflichtet, Anteilscheine der Genossenschaft im Betrage von Fr. 400.— zu zeichnen, davon sind Fr. 200.— vor Bezug der Wohnung, der Rest in jährlichen Raten von je Fr. 50.— einzubezahlen. Der erste Anteilsschein von Fr. 50.— wird nicht verzinst, dafür erhält der Mieter «Das Wohnen» gratis. Die übrigen Anteilscheine werden zu 3 Prozent verzinst.

Die Belehnung (unter Beteiligung von Kanton und Stadt) ist die selbe wie bei der «Gemeinnützigen».

Pläne und Bauleitung: Architekten Müller & Keller, Winterthur. Gts.