

# Umschau

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **26 (1951)**

Heft 6

PDF erstellt am: **26.06.2024**

## **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.

Schwierigkeiten der Section Romande für diese eine Überbrückungsmöglichkeit zu finden.

Das Wort wird zum Antrag des Zentralvorstandes nicht weiter verlangt, und einstimmig beschließt die Delegiertenversammlung einen Jahresbeitrag pro 1951 von 20 Rp. pro Wohnung, unter Ermächtigung an den Zentralvorstand, allenfalls eine Überbrückungsregelung mit der Section Romande zu treffen.

## 9. Anträge

Es sind von den Sektionen keine Anträge eingegangen, und auch vom Zentralvorstand liegen keine solchen vor.

## 10. Referat von Herrn Dir. Dr. h. c. H. Küng

In seinem Vortrag «Die Entwicklungstendenzen des Wohnungsmarktes und die heutigen Aufgaben der Wohngenossenschaften» gibt Herr Dr. H. Küng einen Überblick über die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues in den letzten Jahrzehnten. Der Redner ist der Auffassung, daß auf lange Sicht aufgebauten Wirtschaftsprognosen mit Vorsicht zu begegnen sei, und ebenso der heutigen Situation auf dem Wohnungsmarkt mit den Schwachmomenten: hoher Mietzins, ungenügende Finanzierung, überhöhte Belastungsgrenzen, Flucht in die Sachwerte. Man tue gut daran, den neuen Aspekten und Fragen, wie zum Beispiel dem Bauen für die alten Leute, alle Aufmerksamkeit zu schenken. Die Abklärung des Bedürfnisses bilde die erste Voraussetzung für die Weiterführung der genossenschaftlichen Bautätigkeit. Alle Auswüchse, die die wertvolle Idee des genossenschaftlichen Bauens in Frage stellen könnten, müßten tunlichst vermieden werden. Die alten, bewährten Grundsätze, wie Bauen nach dem Prinzip der genossenschaftlichen Selbsthilfe, Abgabe der Wohnungen zu einem den guten Unterhalt und eine gesunde Ab-

schreibungspolitik gewährleistenden Mietzins, Ausschluß jeder spekulativen Verwertung, offene Mitgliedschaft, demokratische Verwaltung, politische und konfessionelle Neutralität und Eintracht in den Siedlungen, seien weiterhin hochzuhalten.

Der *Vorsitzende* verdankt dem Referenten seine Ausführungen aufs beste, besonders auch für das Entgegenkommen der Genossenschaftlichen Zentralbank, die es ermöglichte, das Referat den Delegierten gedruckt abzugeben. Er hofft, daß die Broschüre noch eingehender studiert werde, und bemerkt, daß infolge der vorgerückten Zeit eine ausgiebige Diskussion leider nicht mehr möglich sei.

Herr *Weiß*, Lausanne, würde es begrüßen, wenn eine französische Übersetzung des Referates ermöglicht werden könnte.

Herr Direktor *Kugler*, Basel, erklärt sich mit dem Vortrag einverstanden, nur möchte er bemerken, daß die Kritik an gewissen Genossenschaften mit Bezug auf deren Renditeberechnungen vielfach auf die Kurzsichtigkeit der Behörden zurückzuführen sei, und was die Gründung einer Bürgschaftsgenossenschaft für Wohngenossenschaften anbelange, so möchte er sich hierfür nach wie vor einsetzen.

Da das Wort nicht weiter verlangt wird, schließt der *Vorsitzende* die Delegiertenversammlung um 18.15 Uhr.

Der Tagessekretär: *G. Killer*.

## Unsere Inserenten stellen aus

Eine «Baumesse im Kleinen», so hätte man die Ausstellung nennen können, die sich im Foyer des Kunsthhauses Luzern anlässlich der Jahrestagung präsentierte. Wir verdankten sie unserem Mitarbeiter Herrn Bucher und der Bereitwilligkeit einer Anzahl von Inserenten. Näheres hierüber wird man im Anschluß an den Textteil finden.

# UMSCHAU

## Die Anfänge des sozialen Wohnungsbaues in Winterthur

Die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur konnte am 26. März 1947 auf ein 75jähriges Bestehen zurückblicken. In diesem Frühjahr veröffentlichte sie nun einen prächtig ausgestatteten Bericht über ihre Tätigkeit in dieser Zeitspanne, der einen wertvollen Einblick in die Anfänge des sozialen Wohnungsbaues in unserer Stadt gibt.

Nach 1860, das heißt nach dem Eisenbahnbau, nahm die Winterthurer Industrie einen mächtigen Aufschwung. Die Bevölkerung vermehrte sich nicht nur in der Stadt, sondern auch in den Gemeinden Veltheim und Töb innert 20 Jahren um gegen 100 Prozent. (Im Jahre 1860 zählte Winterthur 6523 Einwohner, im Jahre 1880 fast 14 000.) Es entstand ein

großer Mangel an billigen Arbeiterwohnungen. Ihr Bau rentierte zuwenig.

Schon im Jahre 1867 erstellte darum die Firma J. J. Rieter & Co. in Töb ohne Gewinnabsicht eine Anzahl freistehender Doppeleinfamilienhäuser. (Diese sind kürzlich renoviert worden und machen heute von außen den Eindruck einer modernen Kolonie.)

Im Herbst 1871 ergriff dann die Direktion der Hilfsgesellschaft die Initiative für eine großzügige Wohnbauaktion auf gemeinnütziger Grundlage. Und am 26. März 1872 fand die konstituierende Generalversammlung der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» statt. Die Gesellschaft stellte sich zur Aufgabe, nach und nach sowohl im Stadtgebiet als



*Wohnkolonie an der unteren Vogelsangstraße, erstellt in den Jahren 1891/92 (Architekt Ernst Jung)*

auch außerhalb desselben gruppenweise Häuser zu bauen. Laut den Grundsätzen «durften die Häuser nur ein Erdgeschoß mit Kniestock oder noch ein weiteres Stockwerk umfassen und sollten in verschiedener Art zusammengebaut werden, immerhin so, daß jede Wohnung ein für sich abgeschlossenes Ganzes bilden würde. Sie sollten vermietet oder unter bestimmten Bedingungen auch verkauft werden, wobei besonders der Grundsatz von jährlichen Abzahlungen zur Anwendung kommen sollte. Für jedes Haus, beziehungsweise für die Wohnungen, war etwas Garten- oder Pflanzland vorgesehen. Beim Bauen sollten möglichst niedrige Kosten, ohne Schaden an Solidität und Wohnlichkeit, erzielt werden; die innere Ausstattung war daher so einfach als möglich zu halten.\*

Wohl hauptsächlich deshalb, weil es damals ein befriedigendes Genossenschaftsrecht nicht gab, wurde die Gesellschaft als Aktiengesellschaft konstituiert, und sie blieb es bis heute. Das Aktienkapital wurde aber nicht zum voraus festgesetzt, und an die Stelle der Dividende trat eine beschränkte Verzinsung des Kapitals. Bei der Gründung waren 51 Aktionäre mit 307 voll einbezahlten Inhaberaktien zu Fr. 500.— beteiligt. Der Stadtrat von Winterthur hatte jedoch an die definitive Zeichnung seiner 60 Aktien die Bedingung geknüpft, einen Vertreter in den Verwaltungsrat entsenden zu dürfen, was die Gesellschaft ablehnte, weil sie grundsätzlich freibleiben wollte. Erster Präsident der Gesellschaft war der Präsident der Hilfsgesellschaft, Pfarrer Johann Caspar Zollinger, der nach-

malige Regierungsrat. Die Hilfsgesellschaft war auch am Kapital namhaft beteiligt. Das Unternehmen war gemeinnützig gedacht und stellte ein Bindeglied zwischen Fabrikwohnungsbau und gemeinnützigem Wohnungsbau dar. Die Genehmigungsurkunde der Gründungsstatuten trägt die Unterschrift Gottfried Kellers, des damaligen Staatsschreibers des Kantons Zürich.

In den ersten sechs Jahren ihrer Tätigkeit erstellte die Gesellschaft im Deutweg und im Schöntal insgesamt 84 Häuser mit 122 Wohnungen, von denen 81 mit insgesamt 113 Wohnungen verkauft wurden. Jede Wohnung enthielt eine Stube, drei Kammern, Küche, Estrich und Keller. «Diese Wohnungen entbehrten allerdings, wie dies bei der entsprechenden Wohnungskategorie im allgemeinen üblich war, jeden Komforts. Das Wasser mußte am Quartierbrunnen geholt werden. Abortspülung, Bad und Waschküche in jedem Haus waren ebenfalls unbekannt.»\*

Beinahe fabelhaft muten uns die Preise der damaligen Zeit an. Der Mietzins für eine Wohnung bewegte sich damals um 300 Fr. im Jahr. Die Gesellschaft verkaufte einfache Häuser mit nur einer Parterrewohnung für Fr. 4000.— bis Fr. 4200.—, wobei im Preis noch ein Zuschlag auf die Baukosten von 10 Prozent inbegriffen war, mit welchem ein Reservefonds geäufnet wurde.

Schon damals blieb dem gemeinnützigem Wohnungsbau der Vorwurf nicht erspart, er erstelle zu viele einstöckige Häuser und Einfamilienhäuser, statt Häuser mit mehreren Stockwerken. Auch das Aus-





Die erste, im Jahre 1872 am Deutweg erstellte Wohnkolonie («Weberhäuser»; Architekt Ernst Jung)

sehen der Bauten wurde kritisiert. Beanstandet wurde auch, daß nicht durch die Ausgabe von ganz kleinen Aktien den Arbeitern der Beitritt ermöglicht wurde. «Diesen Kritikern, die offenbar eine genossenschaftliche Organisation befürworteten, gab Pfarrer J. C. Zollinger zu bedenken, daß es bei der in den ‚Gründerjahren‘ vorhanden gewesenen Unsicherheit über die Rentabilität der Gesellschaft unverantwortlich gewesen wäre, auch Arbeiter mit dem Risiko zu belasten. Außerdem hätte es die Gesellschaft keinem Arbeiter zumuten können, die nötige Zeit und Mühe unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Mitgliedschaft zur Gesellschaft sei übrigens an keine Bedingungen geknüpft. Die Gesellschaft habe, um in ihrer Tätigkeit frei zu bleiben, im Gegenteil die Zulassung jeder Repräsentation für den Verwaltungsrat ausdrücklich abgelehnt. Schließlich müsse auch berücksichtigt werden, daß Arbeiter, die ein Haus kaufen wollten, sich die Mittel für den Kauf entziehen würden, wenn sie sich mit Aktien beteiligten.»\*

Die Krise, die 1877 über unsere Wirtschaft hereinbrach, setzte dann der Bautätigkeit der Gesellschaft ein einstweiliges Ende. Sie brachte der Gesellschaft schwierige Zeiten. Die Käufer konnten ihre Verträge nicht einhalten. Die Gesellschaft erwies sich ihren Schuldner gegenüber jedoch sehr rücksichtsvoll und wies nicht einen einzigen Käufer, der seinen Verpflichtungen nicht nachkommen konnte, aus seinem Heim. «Die Gesellschaft ermöglichte im Gegenteil den Käufern, als der Zinsfuß allgemein sank, die vorzei-

tige Kündigung der Schuldbriefe, half ihnen bei deren Neuplacierung und gewährte den Mietern teilweise Mietzinsermäßigungen.»\*

Als dann die Krise auch in Winterthur einer besseren Konjunktur zu weichen begann, setzte nach achtjährigem Unterbruch eine zweite Bauperiode der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser ein. Zunächst erstellte sie in den Jahren 1888 bis 1890 20 paarweise aneinandergebaute Einfamilienhäuser. Eine Verbilligung wurde durch den Ausbau der Dachgeschosse versucht, wobei die wegfallenden Winderräume durch Holzschuppen ersetzt wurden. Dann ging man aber wieder zur vollen Stockhöhe über. «Von den 20 Häusern wurden 14 zum Preise von rund Fr. 17 000.— je Haus verkauft. Mit den 6 unverkauften sicherte sich die Gesellschaft einen gewissen Einfluß auf die Mietpreise.»\*

In Anlehnung an englische Muster wurden dann im Jahre 1891 12 zweistöckige Einfamilienhäuser in einer zusammenhängenden Reihe an der unteren Vogelsangstraße erstellt. Die Idee des Eigenheims trat in den Vordergrund. «Die soziale Hilfe sollte sich nicht nur auf die materielle Unterstützung in Form niedriger Kauf- und Mietpreise beschränken, sondern auch den sittlichen Gefahren begegnen, die sich aus der Industrialisierung ergaben.»\* Insbesondere wollte man der «Wirthshaus-Influenza» entgegenwirken.

Aus diesen sozialen Erwägungen heraus gab die Gesellschaft die Häuser wesentlich unter den Gesteungskosten ab.



*Baugelände für die Siedlung Rothenbrunnen vor der Melioration*

Die hohen Kosten der Einfamilienhäuser waren durch das Baugesetz mitbedingt, darum ging die Gesellschaft im Jahre 1892 zum Bau von dreistöckigen Mehrfamilienhäusern über. Auch die Bodenspekulation verteuerte den Wohnungsbau immer mehr. Eine Grundfläche, die 10 Jahre früher nur Fr. 800.— gekostet hatte, kam im Jahre 1897 auf Fr. 4600.— zu

stehen. Für Arbeiterkäufer und Arbeitermieter konnten keine erschwinglichen Wohnungen mehr erstellt werden. Darum mußte die zweite Bauperiode der Gesellschaft ihren Abschluß finden. Diese hatte bis dahin im ganzen 97 Häuser mit insgesamt 247 Wohnungen gebaut.

Der Mangel an billigen Arbeiterwohnungen war



*Zugangstraße zur Wohnkolonie Rothenbrunnen aus dem Jahre 1942 (Architekturbureau Müller & Keller)*



aber nicht behoben. Im Jahre 1905 verlangten deshalb zwei Motionen im Großen Stadtrat eine aktive Wohnbaupolitik der Stadt, und es wurde die Gründung von Arbeiter-Baugenossenschaften angeregt. Die Stadt erstellte schließlich im Jahre 1907 7 Wohnhäuser mit 19 Wohnungen. Baugenossenschaften entstanden nicht, und so begann die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser vorsichtig wieder mit ihrer Bautätigkeit. Sie hat sich ihrer Aufgabe auch dann weiter gewidmet, als eine Reihe von Baugenossenschaften auf den Plan getreten waren, die die Wohnbauprobleme auf einer etwas anderen Grundlage zu lösen versuchten und auch eine große Zahl von Wohnungen zum Verkauf und zur Vermietung an ihre Mitglieder erstellten.

In den ersten 75 Jahren ihres Bestehens baute die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser nicht

weniger als 637 Häuser mit zusammen 1174 Wohnungen.

Was beim Studium des interessanten Berichtes der Gesellschaft auffällt, ist die Tatsache, daß sich im Verlaufe der 75 Jahre immer wieder dieselben Probleme stellten: daß an billigen Wohnungen immer ein Mangel herrschte, auch wenn die Bautätigkeit groß war, und daß dem gemeinnützigen Wohnungsbau durch Behörden und unverständige Kreise der Bevölkerung immer wieder die gleichen Schwierigkeiten bereitet wurden. Man hat in der ganzen Zeit nichts gelernt, weshalb wir heute wieder genau da stehen, wo die Initianten der Hilfsgesellschaft vor 75 Jahren standen.

Gts.

\* «75 Jahre Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur.»

## Die Kolonie Oberfeldweg der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur

Im westlich der Stadt gelegenen Siedlungsgebiet der Wülflinger Talsohle erstellte die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur im Jahre 1949 eine Mehrfamilienhauskolonie am Oberfeldweg. Das verkehrstechnisch sehr günstige Bauland wurde von der Stadt Winterthur fertig erschlossen zum Preise von Fr. 14.— pro Quadratmeter erworben. Die Kolonie umfaßt in 6 dreigeschossigen Blöcken 12 Zweizimmerwohnungen, 12 Dreizimmer- und 30 Vierzimmerwohnungen. Trotz dreigeschossiger Bauweise wirkt die Bebauung offen und locker, da große, unbegrenzte Grünflächen zwischen den Häusern angeordnet sind. Dazu kommt die unmittelbare Nähe der Gärtnerei Schurter sowie die zukünftige Grünzone auf den alten Kiesgruben Peter.

Sämtliche Wohnungen sind mit ihren Hauptwohnräumen gegen Südosten oder Südwesten orientiert und besitzen, mit Ausnahme der Zweizimmerwohnungen, vor den Wohnräumen Balkone oder gedeckte Sitzplätze, teilweise in Nischen. Der wirtschaftliche und rationelle Stubentyp mit einem bis drei gefangenen Zimmern bildete auch in dieser Kolonie die Grundlage für die Projektierung, da hierbei die Heizung der ganzen Wohnung mittels Warmluftkachelofen (Feuerung auf

der Küchenseite) ohne Kanäle möglich ist. Im übrigen besitzt jede Wohnung ein Bad mit Kurzwanne, Gasbadofen, Toilette und WC. In der Küche steht ein Gasherd neben einem Feuertonschüttstein mit Abstellfläche dazwischen. Darüber befinden sich die Geschirrschränke. Alle Wohnungen besitzen einen eingebauten Wandkasten und reichlich Platz für Velos und Kinderwagen im Keller.

Beim Zweizimmertyp wurde als Versuch die Küche als Nische des Wohnzimmers ausgebildet, welche durch einen Vorhang abgetrennt werden kann. Außer der Einsparung an Bauvolumen bringt diese Anordnung für die Mieter dieser Wohnungen (junge, berufstätige oder ältere, kinderlose Ehepaare) große Vorteile betriebstechnischer Natur. Ein Elektroventilator in den Kochnischen sorgt für Reinhaltung der Wohnzimmerluft während und nach der Kochzeit.

Die Häuser sind wiederum als verputzte Massivbauten mit armierten Betondecken (inklusive Dachboden) und verschaltem Ziegeldach ausgeführt. Die Zimmerböden (Wohnzimmer Eiche, Schlafzimmer Tannen) sind schwimmend auf Isoliermatten verlegt. Vorplätze, Küchen und Bäder haben Plattenböden.



Photo: Engler, Winterthur

Kolonie Oberfeldweg, Winterthur



Photo: Engler, Winterthur

Kolonie Oberfeldweg, Winterthur