

# Gemeinnütziger Wohnungsbau in Winterthur : Blick in die Gemeinschaftskolonie "Mattenbach"

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **30 (1955)**

Heft 8

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102782>

## **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.

*Gemeinnütziger*

*Wohnungsbau*

*in*

# WINTERTHUR

*Blick in die Gemeinschaftskolonie*

*«Mattenbach»*

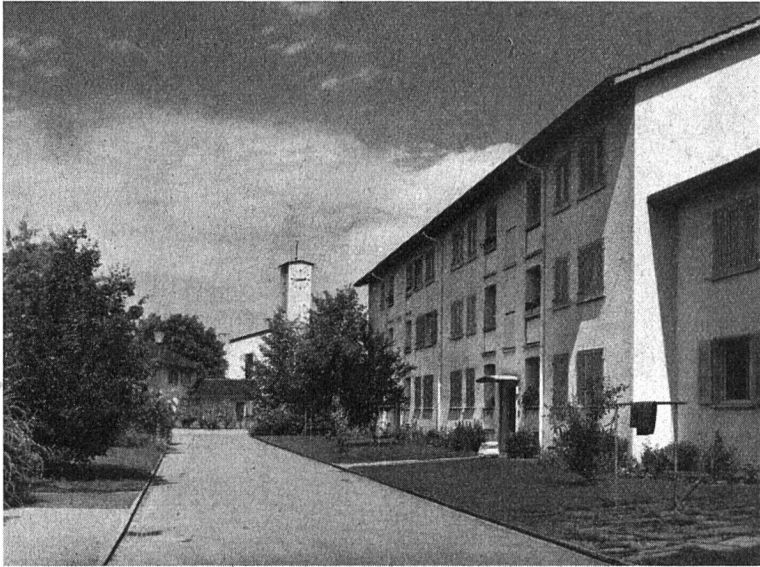


Abbildungen 1 bis 7

1

2





3



4

5



Die Wohnkolonie «Mattenbach» wurde im Jahre 1948 von der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft, der Heimstättengenossenschaft, der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser und der Eigenheimgenossenschaft gemeinsam erstellt. Sie umfaßt 4 Zweizimmer-, 114 Dreizimmer- und 60 Vierzimmerwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie 26 Einfamilienhäuser mit Vierzimmer- und Fünzimmerwohnungen. Ein Teil der Wohnungen ist mit Wohndielen versehen. Das Bauland wurde von der Stadt Winterthur gekauft und den einzelnen Genossenschaften erst nach der Projektierung zugeteilt, um eine möglichst gute Ausnützung der Gesamtparzelle zu erreichen. Aus dem gleichen Grunde wurden die Häuser zum Teil drei-, zum Teil zweigeschossig erstellt. Die gut durchstudierte Gruppierung, die großen Rasenflächen, durchbrochen mit Bäumen und Sträuchern, die Spielplätze für die kleinen Kinder sowie die Steinbänke geben der Kolonie einen eigenartigen Reiz. Obwohl jeder Architekt seinen Bauten den Stempel seiner Persönlichkeit aufdrückte, konnte der Charakter einer einheitlichen Wohnkolonie gewahrt bleiben. Sie paßt sich auch der Umgebung sehr gut an. Die Genossenschafter sind stolz darauf, hier wohnen zu dürfen, und sie sind eifrig bestrebt, ihre Rabatten, Balkone und Fenster mit Blumen zu schmücken. Die Kolonie ist darum im Sommer und besonders im Herbst ein einziger prächtiger Garten.

Bund, Kanton und Stadt unterstützten den Bau der Wohnkolonie durch Barsubventionen in der Höhe von 45 Prozent der anrechenbaren Anlagekosten. Die Stadt übernahm außerdem die Hypotheken im zweiten Range zu 3,5 Prozent Zins.

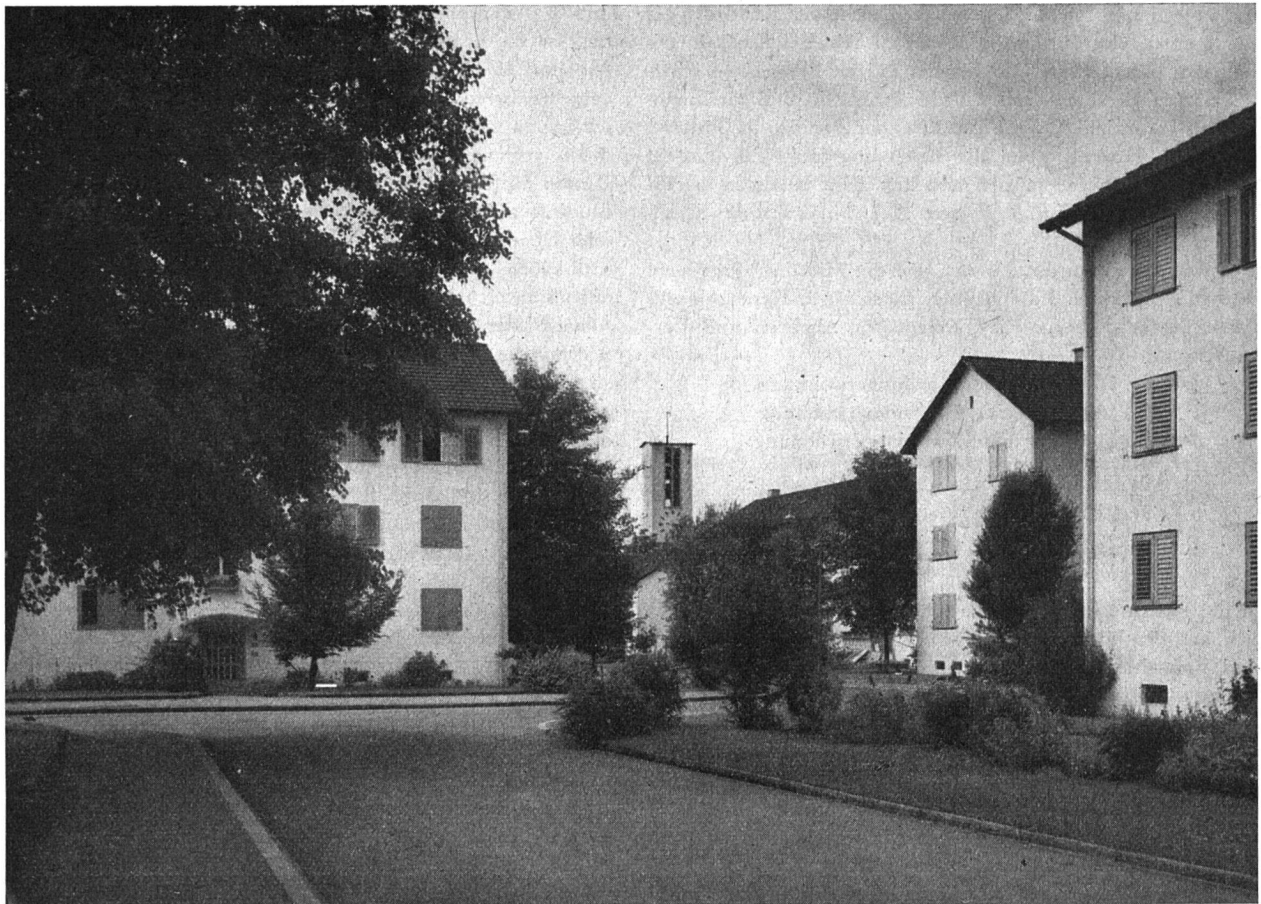
Die beteiligten Genossenschaften legten großen Wert auf geräumige Zimmer. Die Wohnungsgrundflächen messen bei den Dreizimmerwohnungen 69 bis 82 m<sup>2</sup> und bei den Vierzimmerwohnungen 95 bis 121 m<sup>2</sup> (Einfamilienhäuser). Der Kubikmeterpreis liegt, je nach der Stockwerkzahl, zwischen 92,5 und 104 Franken, bei den Einfamilienhäusern bei 98 Franken.

Die Mietzinse betragen Fr. 1056.– für die Zweizimmer-, Fr. 1230.– bis Fr. 1380.– bei den Dreizimmer- und Fr. 1356.– bis 1625 Franken bei den Vierzimmerwohnungen. Die Einfamilienhäuser der Eigenheimgenossenschaft sind in den Besitz der Genossenschafter übergegangen.



6

7



## Die Wohnbauaktion der Stadt Winterthur

Die Stimmberechtigten der Stadt Winterthur gewährten den Behörden am 24. Oktober 1954 einen Kredit im Betrage von 4,5 Millionen Franken zur Erstellung von billigen Wohnungen für Familien mit kleinen Einkommen und von Alterswohnungen. Für diesen Betrag sollen Gesellschaften und Genossenschaften Hypotheken im 1. und 2. Pfandrange zu 2 3/4 Prozent Zins gewährt werden. Die Gewährung der Darlehen ist vom Stadtrat an eine Reihe von Bedingungen geknüpft worden. Darnach entsprechen die Hypotheken im 1. Rang zu 2 3/4 Prozent der Differenz aus den eigenen Mitteln und der städtischen Annuitätenhypothek einerseits und den um die Barbeiträge des Kantons gekürzten anrechenbaren Anlagekosten andererseits. Vorläufig sind die 1. Hypotheken nicht zu amortisieren. Die Darlehen im 2. Rang betragen Fr. 10 000.– für die Vier-, Fr. 8000.– für die Drei- und Fr. 6000.– für die Zweizimmerwohnungen. Sie sind mit einer Annuität von 3 1/2 Prozent zu verzinsen und zu amortisieren. Der Zins beträgt 2 3/4 Prozent, der Rest ist Amortisation. Bei Genossenschaften und Gesellschaften, deren Rechnungswesen durch die Stadt kontrolliert wird, kann die Belehnungsgrenze 94 Prozent der maßgeblichen Nettoanlagekosten, bei den andern Darlehensnehmern 90 Prozent erreichen. Die Darlehensverträge werden auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Für die ersten 15 Jahre sind Kapital und Zins seitens der Stadt unkündbar. Was nachher geschieht, weiß niemand.

Die Bauherren müssen sich an der Finanzierung mit 6 Prozent eigenen Mitteln beteiligen, sofern ihr Rechnungswesen von der Stadt kontrolliert wird, und mit 10 Prozent, wenn dies nicht der Fall ist. Das Eigenkapital darf höchstens zu 2 3/4 Prozent verzinst werden.

Bauherren, deren Rechnungswesen nicht der Kontrolle der Stadt untersteht, dürfen die Mieter zu keinerlei Kapitalbeteiligungen heranziehen. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften dürfen die Mieter mit 2 Prozent Anteilkapital zur Finanzierung heranziehen, wenn die Belehnungsgrenze 94 Prozent, und zu 5 Prozent, wenn die Belehnungsgrenze 90 Prozent nicht übersteigt. Sie müssen also aus ihren Reserven 4 Prozent, beziehungsweise 5 Prozent zur Finanzierung heranziehen.

Besonders wichtig ist die Art, wie die Mietzinse festgesetzt werden. Außer den Kapitalzinsen (Zins für 1. Hypothek plus Annuität für 2. Hypothek) können für Abgaben und Verwaltung

Fr. 150.– für eine Vierzimmerwohnung

Fr. 130.– für eine Dreizimmerwohnung

Fr. 110.– für eine Zweizimmerwohnung

und für Reparaturen

Fr. 230.– für eine Vierzimmerwohnung

Fr. 205.– für eine Dreizimmerwohnung

Fr. 180.– für eine Zweizimmerwohnung

in die Lastenrechnung eingesetzt werden. Der Mietzins ergibt sich aus den drei Komponenten Kapitalbelastung, Abgaben und Verwaltung sowie Reparaturen.

Eine Revision der Mietzinse müßte vorgenommen werden, wenn die angenommenen Ansätze sich später als nicht ausreichend erweisen sollten.

Das Bruttoeinkommen des Mieters darf das Sechsfache des Mietzinses nicht übersteigen. Allfälliger Frauenverdienst wird nur zur Hälfte angerechnet. Zum Maximaleinkommen kann für jedes minderjährige Kind ein Betrag von Fr. 600.– hinzugerechnet werden. Vierzimmerwohnungen dürfen nur an Fa-

milien mit mindestens einem minderjährigen Kind abgegeben werden.

Der Eigentümer darf das mit Unterstützung der Stadt erstellte Wohngebäude höchstens zum Selbstkostenpreis weiterverkaufen. Die Stadtgemeinde besitzt bei jedem Verkauf ein Vorkaufsrecht zu diesem Selbstkostenpreis. Der Stadtrat kann einen Käufer, der nicht für die Zweckerhaltung Gewähr bietet, ablehnen, ohne daß er das Vorkaufsrecht der Stadt ausübt. Der Mieter muß entweder Bürger von Winterthur sein oder vor dem Bezug der Wohnung mindestens drei Jahre hier gewohnt haben.

Vom Bauamt der Stadt war vorgesehen, eine Verbilligung der Bauten dadurch herbeizuführen, daß alle Bauherren, die sich an der Aktion beteiligen wollten, sich zu einer Arbeitsgemeinschaft hätten zusammenschließen müssen, ebenso die Architekten. In seinen Richtlinien wird gesagt:

«Die Architekten haben alle ihre Erfahrungen und Kenntnisse einzusetzen, um einen konstruktiv möglichst einfachen Grundriß herauszubilden unter Vermeidung überflüssiger und verteuerner Anordnungen. Die Treppen sollen geradläufig sein. Die sanitären Installationen sind zu Blöcken zu vereinigen unter günstigster Anordnung und mit kurzen Verbindungs-, Zufluß- und Ablaufleitungen. Wo Gasleitungen in der Nähe liegen, sind Gasapparate für Küche und Bad vorzusehen. Alle Apparate wie auch alle übrigen Materialien sind direkt und zentral einzukaufen. Alle Teile, die in Serien hergestellt werden können, wie Türrahmen, Türen, Fenster, Fensterrahmen, Schränke, Geländer, Kunststeinarbeiten usw. sind einheitlich zu konstruieren und gesamthaft zu vergeben. Vor der Preisberechnung der Arbeiten sind sämtliche Konstruktions- und Detailpläne zu erstellen und den Handwerkern zugänglich zu machen. Die Handwerker sind zu verpflichten, auf Verlangen ihre Kalkulationen vorzulegen, wobei darauf geachtet wird, daß sie die vertraglichen Arbeitsbedingungen einhalten. Die Arbeiten können zur Konkurrenz ausgeschrieben oder direkt vergeben werden. Die Unternehmer sind anzuhalten, Vorschläge zu machen, wie die Herstellungskosten ihrer Produkte durch geeignete Maßnahmen reduziert werden können. Die Bauten dürfen erst begonnen werden, wenn nach gründlichem Studium alle Details abgeklärt sind und keine Abänderungen oder Überraschungen mehr zu befürchten sind. Die Unternehmer haben ihre Arbeiten genau nach Maßangaben der Pläne auszuführen, so daß auch vorfabrizierte Teile ohne Anpassungsarbeiten verwendet werden können. Werden solche dennoch nötig, so haben die Fehlbaren sie auf ihre eigenen Kosten zu übernehmen.»

Leider konnten von den an der Aktion beteiligten Genossenschaften und Gesellschaften nur die gemeinnützigen Baugenossenschaften zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen werden. Es sind dies die Wohnbaugenossenschaft Waldheim, die Heimstättengenossenschaft, die Wohnbaugenossenschaft Talgut und die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Die Werkfürsorge und Angestelltenpensionskasse Gebrüder Sulzer und die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser waren durch das ihnen zur Verfügung stehende Bauland und durch Vorarbeiten schon zu stark gebunden. Die vier gemeinnützigen Baugenossenschaften werden 96 Wohnungen erstellen und sich dabei so weitgehend als möglich an die Richtlinien des Bauamtes halten. Alle ihre Bauten sind zu einem Projekt zusammengefaßt, das nur drei Haustypen vorsieht, wovon sich zwei nur durch die Geschößzahl unterscheiden.

Der viergeschossige Typ wird zehnmal wiederholt. Auf jedem Stockwerk befinden sich eine Vier- und eine Dreizimmerwohnung.

*Raummaße:* Wohnzimmer 16,5 m<sup>2</sup>, Elternzimmer 13,7 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer 11,9 m<sup>2</sup>, 10,6 m<sup>2</sup>, 10,2 m<sup>2</sup> (in jedem Zimmer lassen sich bequem zwei Normalbetten stellen), Küche 8 m<sup>2</sup>, Bad mit WC 4,1 m<sup>2</sup>, Gang 5,4 m<sup>2</sup>, eingebauter Kasten 0,7 m<sup>2</sup>.

Der dreigeschossige Typ wird zweimal, der zweigeschossige einmal ausgeführt. Beide enthalten pro Stockwerk zwei Vierzimmerwohnungen. Die Raummaße weichen von denen des viergeschossigen Typs nur unwesentlich ab. Mit den Architekturarbeiten wurde Herr Architekt E. Messerer, Zürich, beauftragt.

Für die Ausführung der Bauten bilden die vier Genossenschaften die «Baugemeinschaft Weberstraße». Diese hat einen Vorstand bestellt, in der jede Genossenschaft mit einem Delegierten vertreten ist und der vom Vorsteher des Bauamtes präsiert wird. Nach der Erstellung gehen die Liegenschaften in den Besitz der einzelnen Genossenschaften über. Die Anlagekosten werden nach der Zimmerzahl auf die Genossenschaften verteilt. Der Voranschlag sieht – mit einem Kubikmeterpreis von Fr. 91.– gerechnet – Gesamthochbaukosten von Fr. 2 509 325.– vor. Das Projekt umfaßt 96 Wohnungen mit zusammen 344 Zimmern, was reine Hochbaukosten von Fr. 7294.50 pro Zimmer ergibt.

Mit den Kosten des Landerwerbs, der Umgebungs- und der Erschließungsarbeiten sieht der Voranschlag Gesamtanlagekosten von Fr. 2 950 000.– vor.

Die Mietzinse werden für die Dreizimmerwohnungen 1080 Franken und für die Vierzimmerwohnungen Fr. 1272.– pro Jahr betragen.

Für die Vermietung ergeben sich daraus folgende Einkommensgrenzen:

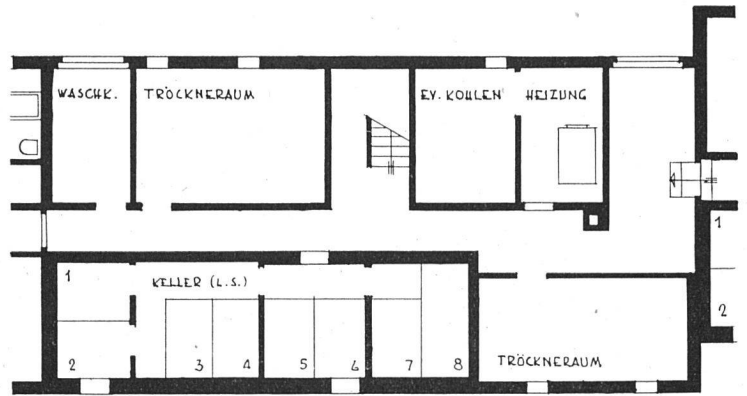
Kinderzahl	1	2	3	4	5
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Dreizimmerwohnung	7 080	7 680	8 280	8 880	9 480
Vierzimmerwohnung	8 282	8 832	9 432	10 032	10 632

*Gts.*

## Alterswohnungen in Winterthur

In der Abstimmung vom 20. Oktober 1954 erteilten die Stimmberechtigten der Stadt Winterthur dem Stadtrat einen Kredit, der ihm ermöglicht, sich an einer gemeinnützigen Genossenschaft, die sich den Bau von Alterswohnungen zum Ziele setzt, zu beteiligen, wobei die Kapitalgewährung auf maximal Fr. 120 000.– begrenzt wurde. Der Stadtrat sah vor, zunächst Anteile einer solchen Genossenschaft in der Höhe von Fr. 60 000.– zu zeichnen, in der Meinung, daß industrielle Kreise und gemeinnützige Genossenschaften den gleich hohen Betrag an Anteilkapital, das unverzinslich ist, aufbringen. Die Finanzierung erfolgt durch die Stadt mit einer Hypothek in der Höhe der Anlagekosten abzüglich Eigenkapital der Genossenschaft zu 2,75 Prozent. Mit diesen beiden Verbilligungsmitteln, Unverzinslichkeit des Genossenschaftskapitals und Hypothek zu 2,75 Prozent, hofft man, Mietzinse von Fr. 600.– für die Einzimmer- und von Fr. 800.– für die Zweizimmerwohnung zu erreichen.

Bei einer ersten Aussprache zeigte sich, daß die Firmen Gebrüder Sulzer, J. J. Rieter, Schweizerische Unfallversicherungsgesellschaft und Schweizerische Lokomotivfabrik sowie die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft und die Heimstätten-genossenschaft bereit waren, sich mit zusammen Fr. 60 000.– am Anteilkapital zu beteiligen. Die beiden gemeinnützigen



Baugenossenschaften übernehmen je einen Anteil von 5000 Franken.

Auf dieser Grundlage sollen 24 Alterswohnungen erstellt werden. Mit der Erstellung des Vorprojektes wurden die Architekten Schoch und Heußer beauftragt. Sie hatten sich an folgende Richtlinien zu halten:

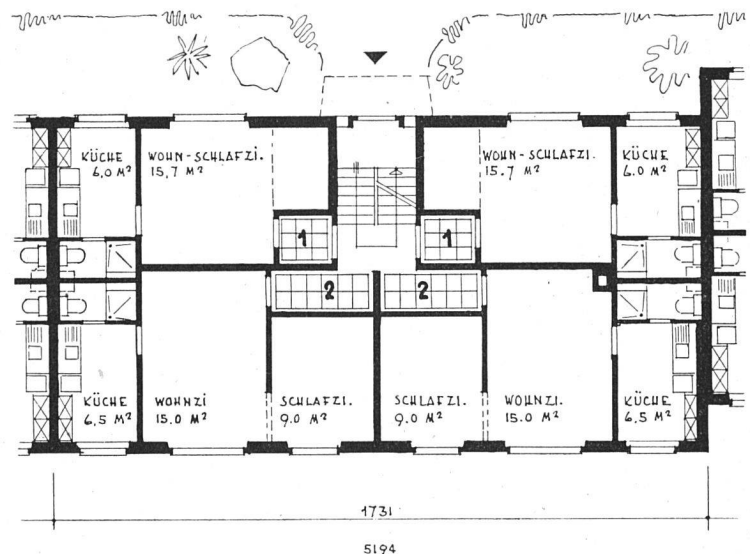
### Richtlinien für die Projektierung von Alterswohnungen

#### 1. Wohnungstypen:

Sogenannte Wohnschlafzimmer mit Kochnischen sind zu vermeiden. Es sind Wohnschlafzimmer mit separat abschließbaren Kleinküchen vorzusehen. Wohnungen für Ehepaare sind entweder mit einem separaten Schlafzimmer oder mit einer Bettnische (als Unterteilung des Wohnzimmers) anzunehmen. Beim Laubengangtyp sind kleine Vorplätze als Windfang vorzusehen. Wenn die Wohnungen von einem abgeschlossenen Gang oder Treppenhaus zugänglich sind, ist ein Vorplatz nicht unbedingt erforderlich.

#### 2. Raumgrößen:

Einer-Appartement: Wohnschlafzimmer	14–16 m <sup>2</sup>
separate Kleinküche, mindestens	4 m <sup>2</sup>
zugleich	10 m <sup>3</sup>
Zweier-Appartement: Wohnzimmer	14–16 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11–13 m <sup>2</sup>
separate Kleinküche	4–6 m <sup>2</sup>
zugleich	10–15 m <sup>3</sup>



#### Anmerkung:

a) Das Wohnzimmer mit Schlafnische darf eine Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> aufweisen (die Genossenschaft beantragt maximal 24 m<sup>2</sup>);

b) Bei Wohnungstypen mit separatem Wohn- und Schlafzimmer darf die Grundfläche des Wohnzimmers und der Küche zusammen nicht mehr als maximal 20 m<sup>2</sup> betragen;

c) Das Mobiliar ist in den Plänen einzuzeichnen. Küchen- und Besenschrank sind einzubauen.

#### 3. Badegelegenheit:

Beim Laubengangtyp ist in den Wohnungen selbst eine einfache Badegelegenheit, zum Beispiel Poliban (Dusche mit etwa 40 cm hoher Tasse), einzurichten. Für andere Haustypen, bei denen das gemeinschaftlich benützte Badezimmer intern mit den Wohnungen verbunden ist, sollten wenn möglich ein Wannenbad und eine Dusche mit Abort und Umkleidekabine zur Verfügung gestellt werden, welche bis zu 24 Wohnungen ausreichend sind.

#### 4. Waschküchen:

Es sind gemeinschaftlich benutzbare, vollautomatische Waschmaschinen für Selbstbedienung durch die Wohnungsinhaber vorzusehen, dazu ein Ausguß, genügend große Trockenräume und Trockneplätze im Freien.

#### 5. Installationen in den Wohnungen:

Als einfachste und billigste sanitärische Installation sind ein Schüttstein mit Kaltwasseranschluß und ein Klosett notwendig. Von Elektroküchen ist möglichst abzusehen; ein Zweipplattenherd mit Backofen genügt.

#### 6. Heizung:

Es sind Einzelöfen in den Wohnungen vorzusehen. (Die Genossenschaft beantragt Zentralheizung.)

#### 7. Nebenräume:

Jeder Wohnung sind bequem zugängliche, geräumige Winden- und Kellerabteile zuzuteilen. Ferner sind eine gemeinsam benützbare Werkstatt, eine Telephonkabine, ein Veloraum und die vorgeschriebenen Luftschutzräume vorzusehen.

#### Das Projekt

Das Projekt der Architekten Schoch und Heußer umfaßt drei zusammengebaute zweigeschossige Häuser mit 12 Zwei- und 12 Einzimmerwohnungen.

Die Zweizimmerwohnungen umfassen ein Wohnschlafzimmer von 23,8 m<sup>2</sup> Fläche (das Schlafabteil mißt 3,28 × 2,7 m, so daß zwei normale Betten entweder längsseitig zusammen oder an gegenüberliegenden Wänden gestellt werden können), eine Küche von 6,5 m<sup>2</sup> Fläche, einen Raum von 2,07 m Länge und 1 m Breite mit Dusche und WC sowie einen Vorplatz von 2,7 m Länge und 1,1 m Breite.

Die Einzimmerwohnungen umfassen ein Wohnzimmer mit Bettische von 15,7 m<sup>2</sup> Fläche, eine Küche von 6 m<sup>2</sup> Fläche, einen Duschen- und WC-Raum wie bei den Zweizimmerwohnungen sowie einen Vorplatz von 1,47 m Länge und 1,1 m Breite.

Im Kellergeschoß befinden sich die Waschküche mit daneben liegendem Raum mit Badewanne und WC, die Zentralheizung, die Tröcknerräume, Abstellräume, eine (eventuell zwei) Werkstatt mit Materialraum sowie die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile. Eventuell können in einem Haus zwei Garagen eingebaut werden.

Das Projekt ist vom provisorischen Vorstand generell genehmigt worden. Einige Details sind aber noch abzuklären, insbesondere weil noch Einsparungen nötig sind, damit die vorgesehene Mietzinse von Fr. 600.- für die Ein- und Fr. 800.- für die Zweizimmerwohnungen gehalten werden können.

Die formelle Gründung der Genossenschaft für Alterswohnungen soll erst vorgenommen werden, wenn der Große Gemeinderat die Beteiligung am Genossenschaftskapital beschlossen hat und die Übernahme der verbilligten Hypotheken zugesichert ist. Es ist zu erwarten, daß vom Kanton eine Subvention für die Zweizimmerwohnungen gewährt wird.

Auf dem gleichen Areal wird die Baugenossenschaft «Sunnigi Heimet» ohne öffentliche Unterstützung Alterswohnungen erstellen, so daß eine kleine, abgeschlossene Kolonie von Alterswohnungen entsteht.

Gts.

## Winterthurer Baugenossenschaften bauen ohne Subventionen

In Winterthur besteht andauernd nicht nur ein großer Mangel an Wohnungen für Familien mit sehr bescheidenen Einkommen. Auch jene Familien, die ihres Einkommens wegen keine subventionierten Wohnungen erhalten können oder eine solche verlassen müssen, können kein Heim finden. Die Winterthurer Baugenossenschaften betrachten es deshalb als ihre Aufgabe, auch für diese Mieter preiswerte Wohnungen zu erstellen. Zwar wurden Bedenken geäußert, die Differenz zwischen den Mietzinsen der nichtsubventionierten und der subventionierten Wohnungen werde zu groß, und es bestehe die Gefahr, daß bei einem Rückgang der Konjunktur in der Metallindustrie die Familien von den nichtsubventionierten in die billigeren Wohnungen abwandern würden. Es zeigte sich aber, daß die Genossenschaften in der Lage sind, Wohnungen zu erstellen, die weit preiswerter sind als die Wohnungen, die in bedeutender Zahl spekulativ gebaut werden.

Den ersten Versuch machte die *Heimstätten-genossenschaft*, indem sie am Papiermühleweg in Wülflingen ein dreigeschossiges Doppelmehrfamilienhaus mit 6 Vier- und 6 Dreizimmerwohnungen erstellte. Um möglichst niedrige Mietzinse zu erreichen, wurde der Spargrundriß verwendet, der bei den mit öffentlicher Hilfe errichteten Bauten seit dem Zweiten Weltkrieg in Winterthur üblich geworden ist. Bei diesen Wohnungen sind nur die Stube, die Küche und das Bad mit WC vom Flur aus zugänglich. Die Schlafzimmer werden von der Stube aus betreten. Die Raumgrößen sind auf ein Minimum reduziert. Die Stube mißt 17 m<sup>2</sup>, das Elternzimmer 15,4 m<sup>2</sup>, das Kinderzimmer 11,6 oder 10,4 m<sup>2</sup>, die Küche 8 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen erhalten nur einen Kachelofen in der Stube. In den oberen Geschossen sind den Stuben Balkone vorgelagert, im Parterre Sitzplätze im Freien. Die einzige Konzession an einen etwas besseren Komfort bestand am Papiermühleweg darin, daß in den Kellergeschossen für je sechs Familien eine Waschküche mit einer vollautomatischen Waschmaschine und einer Zentrifuge eingebaut wurden.

Die Wohnungen wurden am 1. Juli 1954 bezugsbereit. Die Gesamtanlagekosten betragen Fr. 373 178.-. Auf der Liegenschaft wurden eine I. Hypothek von Fr. 260 000.- und eine II. Hypothek von Fr. 60 000.- errichtet. Beide müssen zu 3,5 Prozent verzinst werden. Der Zins für das Darlehen im zweiten Range ist so günstig, weil die Genossenschaft der Bank zusätzliche Sicherheit leistete. Der Rest von Fr. 53 178.- mußte aus eigenen Mitteln aufgebracht werden, das heißt

ungefähr je zur Hälfte mit Mieteranteilen und aus Reserven. Die Mieter der Vierzimmerwohnungen müssen Fr. 1800.- Anteile, diejenigen der Dreizimmerwohnungen Fr. 1500.- zeichnen. Die Mietzinse betragen für die Dreizimmerwohnungen Fr. 140.- und bei den Vierzimmerwohnungen Fr. 162.50 im Monat. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Genossenschaft auch Unterhaltsarbeiten auf ihre Rechnung ausführen läßt, die sonst dem Mieter überbunden werden, so das Weißeln der Küchen, das Ausstreichen der Öfen usw.

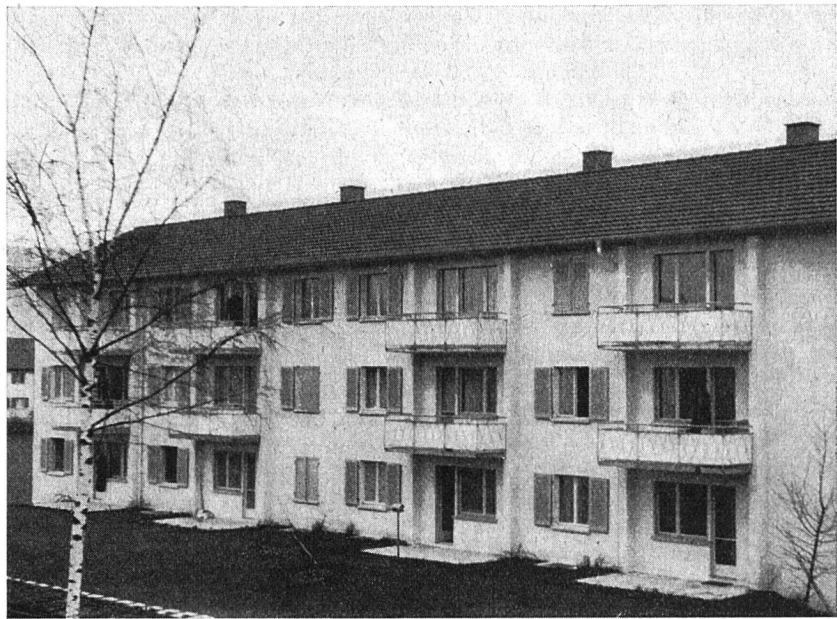
Da sich eine sehr große Nachfrage nach solchen Wohnungen zeigte, entschloß sich die Heimstättengenossenschaft, an der Seuzacherstraße in Winterthur-Veltheim weitere 24 Wohnungen ohne Subvention zu erstellen. Es handelt sich um dreigeschossige Zweispänner, von denen je zwei zu einem Block zusammengebaut sind. In jedem Stockwerk befinden sich eine Vier- und eine Dreizimmerwohnung. Die Wohnungen befriedigen etwas höhere Ansprüche. Alle Zimmer sind von einem Gang aus zugänglich. Die Stube mißt 18,5 m<sup>2</sup>, das Elternzimmer 15,5 m<sup>2</sup>, die Kinderzimmer messen 10,56, respektive 10,3 m<sup>2</sup>. In jedem Schlafzimmer lassen sich bequem zwei Normalbetten stellen. Speziell durchstudiert wurden die Kombination Küche/Bad und die Einrichtung der Küche. Jede Wohnung hat ihren Balkon. Alle 24 Wohnungen werden von einer Zentralheizung aus beheizt. Die Waschküchen erhalten halbautomatische Waschmaschinen Merker-Bianca-Gas.

Die Anlagekosten werden sich pro Haus auf Fr. 207 500.- belaufen. Die Finanzierung geschieht auf die gleiche Weise wie beim Haus am Papiermühleweg. Die Mietzinse sind auf Fr. 145.- für die Drei- und Fr. 167.- für die Vierzimmerwohnung festgesetzt. Für die Dreizimmerwohnung müssen Fr. 1500.-, für die Vierzimmerwohnung Fr. 1800.- Genossenschaftsanteile gezeichnet werden.

Zwölf Wohnungen werden auf den 1. Oktober 1955, die anderen zwölf Wohnungen auf das Frühjahr 1956 fertig.

Die Architekturarbeiten werden vom Architekturbüro Hitz in Winterthur unter der Oberleitung von Herrn Architekt Schällibaum, Neuhausen, ausgeführt.

Die *Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft* baut an der Klosterstraße in

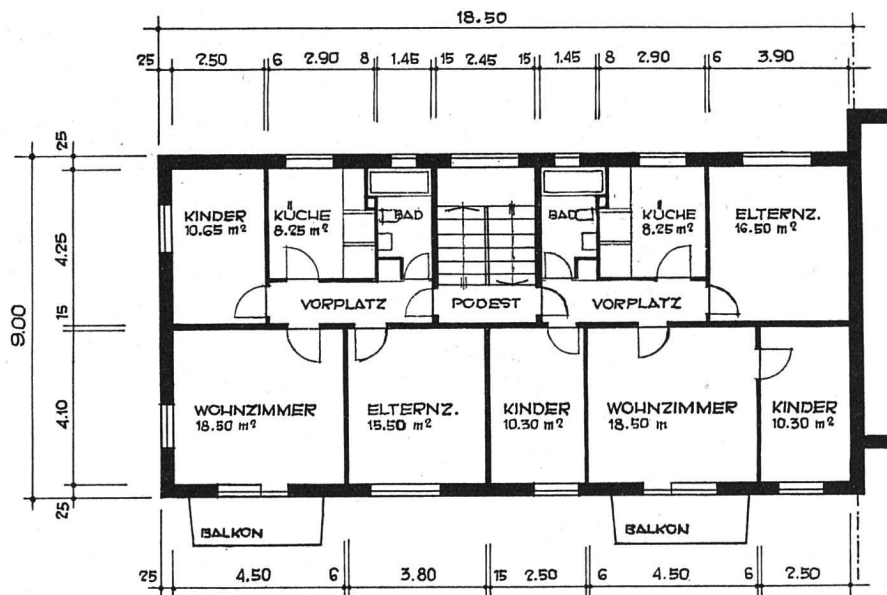


Haus am Papiermühleweg

Töb zwei viergeschossige Gebäude mit zusammen 29 Wohnungen und einem Konsumladen. Der eine Block ist ein Zweispänner und enthält 16 Dreizimmer- und zwei Einzimmerwohnungen mit Kochnische (im Dachgeschoß). Der andere Block ist ein Dreispänner. Im Parterre befindet sich der Konsumladen, in den Vollgeschossen sind je eine Zweizimmer-, eine Dreizimmer- und eine Vierzimmerwohnung und im Dachgeschoß zwei Einzimmerwohnungen mit Kochnische.

Die Stuben messen 22,04, respektive 17,61 m<sup>2</sup>; die Elternzimmer 17,33, respektive 16,94 m<sup>2</sup>; die Kinderzimmer 14,01, respektive 10,17 m<sup>2</sup>; die Küchen 7,8 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung hat ein WC mit Bad. Balkone erhalten nur die Wohnungen der oberen Geschosse. Beide Blöcke werden mit einer gemeinsamen Zentralheizung beheizt. Die Waschküchen sind mit einer vollautomatischen Waschmaschine und einer Zentrifuge ausgerüstet. Jedes Haus erhält dazu eine besondere Waschküche für die Kleinfäsche. Die Gesamtanlagekosten (inklusive Konsumladen) werden nach dem Vorschlag Fr. 980 000.- betragen. Die I. Hypothek in der Höhe von 65 Prozent der Anlagekosten wird von einem Gewerkschaftsverband zu 3,25 Prozent Zins übernommen, ebenso die II. Hypothek in der Höhe von 20 Prozent der Anlagekosten zu einem Zins von 3,5 Prozent. Der Rest wird aus eigenen Mitteln aufgebracht.

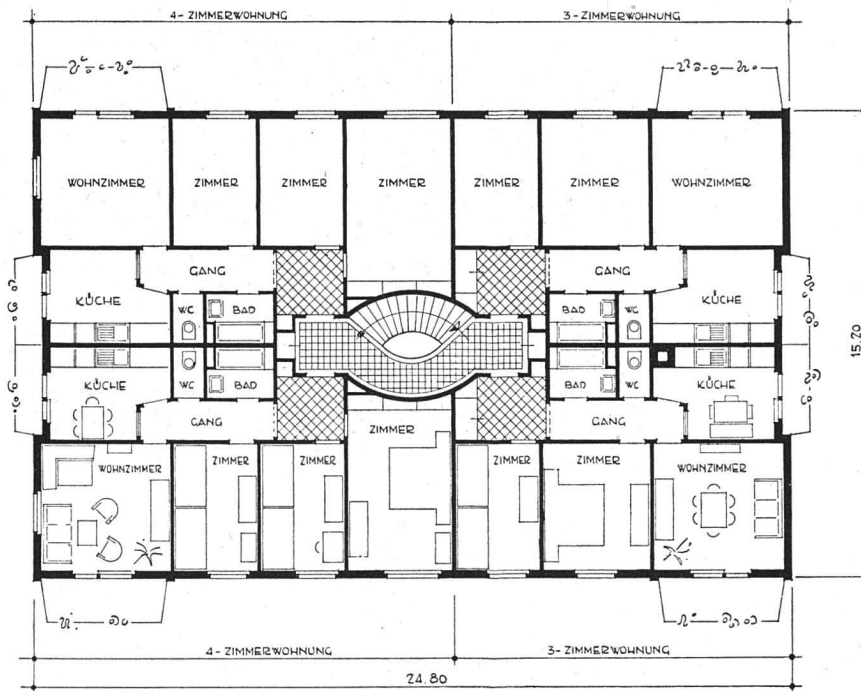
Grundriß der Häuser an der Seuzacherstraße





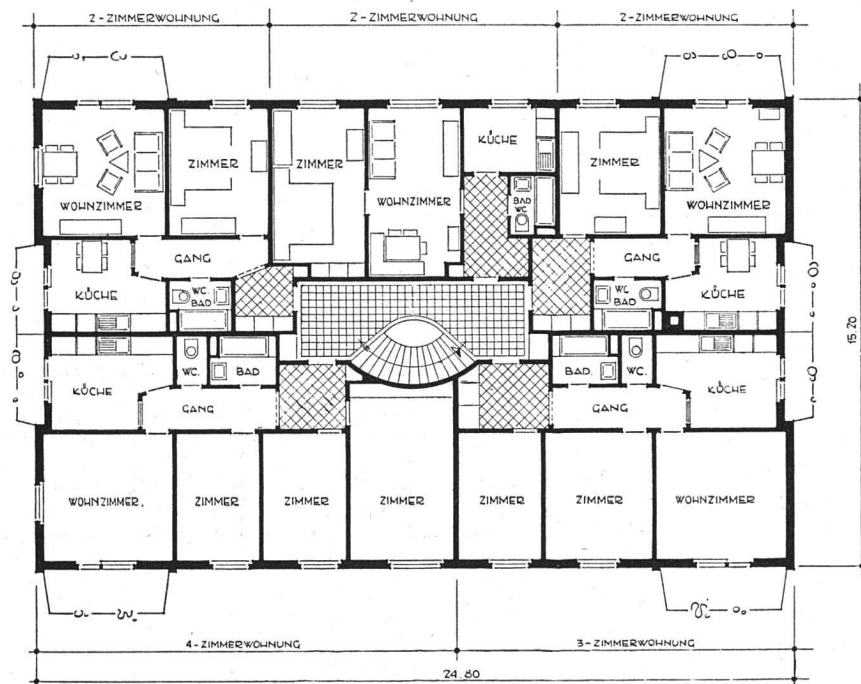
12-FAMILIEN-HAUS DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT «TALGUT»

Grundriß, 1. und 2. Stock



13-FAMILIEN-HAUS DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT «TALGUT»

Grundriß, 2. Stock



Das Bauland wurde von der Stadt Winterthur gekauft. Diese stellte die Bedingung, daß die Mietzinse folgende Ansätze nicht übersteigen dürfen:

Einzimmerwohnungen	Fr. 780.-
Zweizimmerwohnungen	Fr. 1200.-
Dreizimmerwohnungen	Fr. 1350.-
Vierzimmerwohnungen	Fr. 1600.-

Der eine Block wird auf den 1. Oktober 1955, der andere im Frühjahr 1956 bezugsbereit.

Die Architekturarbeiten werden von Architekt E. Schällibaum, Neuhausen, ausgeführt.

Gts.

## Die Wohnbauten der Wohnbaugenossenschaft «Talgut»

Die Wohnbaugenossenschaft «Talgut», Winterthur, hat aus dem Bedürfnis heraus, für Familien, deren Einkommen die Bestimmungen subventionierter Wohnungen übersteigen, an der Weberstraße und Bullingerstraße in Winterthur zwei Wohnblöcke mit zusammen 25 Wohnungen erstellen lassen.

Das Baugelände, das noch vor wenigen Jahren als Baumschuldiente, war in privatem Besitz und konnte der Genossenschaft

mer sind jeweils in den Gebäudeecken und mit Balkonen versehen. Der Ausbau ist mit Klebeparkett Eichen, Wände tapeziert, zwei Lamellenstellen, Radioanschluß.

Alle übrigen Zimmer haben Inlaibbeläge. Speziell gut ausgebaut sind die Küchen mit großen Ebnischen und Putzbalkon. An einer Längswand sind eingebaut: Korpusse, elektrischer Herd, Spültischanlage aus Chromstahl, elektrischer Boiler (50 Liter) für Küche und Badtoilette, Schiebetürwandschränke mit Nische und Anschluß für Kühlschrank, Inlaibboden mit Isolierunterlage.

Die Badzimmer haben normale Einbauwannen und Gasbadeöfen, Wandbecken und Klosett. In den Vierzimmerwohnungen sind die Aborte separat. Die Häuser sind versehen mit Pumpen-Warmwasser-Zentralheizungen mit Ölfeuerung.

Ein ganz wesentlicher Vorteil der Vierspännerhäuser sind die geräumigen Keller- und Dachgeschosse. Somit konnten im Kellergeschoß untergebracht werden: vier Garagen, allgemeiner Abstellraum, Luftschutzraum mit je einem abgeschlossenen Kellerabteil pro Wohnung, Waschküche mit vollautomatischer Waschmaschine, Schultheiß 6, zwei Tröcknerräume und ein separater Tröcknerraum mit Zentrifuge für Kleinkinderwäsche. Ferner im Dachgeschoß für jede Wohnung ein Windenraum und zwei weitere Tröcknerräume.

Die Bauart der Häuser ist massiv, das heißt Kellergeschoß aus Beton, Wohngeschosse aus 25-cm-Isolierbackstein B 25 mit innerem, 3 Zentimeter starkem Isolierverputz. Alle Zwi-



13-Familien-Haus an der Bullingerstraße 1

zur Verfügung gestellt werden. Nach genehmigtem Bebauungsplan waren die Längsachsen beider Blöcke zufällig ziemlich genau Nord-Süd, womit sich die Grundrißlösung vorzüglich eignete für sogenannte Vierspänner, das heißt je vier Wohnungen pro Etage an einem gemeinsamen zentralen Treppenhaus.

Der Wunsch der Genossenschaft ging dahin, vorwiegend geräumige Drei- und Vierzimmerwohnungen mit allem Komfort zu erstellen.

Der Haupteingang zu den Wohnungen liegt auf Parterrehöhe. Das geräumige Treppenhaus mit dem eleganten ovalen Treppenauge ist vom Eingang her und durch das Dach genügend gut belichtet. Jede Wohnung ist direkt zugänglich und durch eine feuerhemmende Türe abgeschlossen. Die Wohnungsvorplätze und Korridore sind weit und hell und enthalten Besenschränke, zum Teil Wandkästen, Hut- und Kleiderablagen, Telefonanschluß, elektrischen Türöffner usw. Die Wohnzim-

schendecken sind aus Eisenbeton. Dachkonstruktion aus Holz mit Schuppenschalung und engobierten Falzziegeln.

Die Wohnungen konnten auf den 1. Juni, respektive 1. Juli 1955 bezogen werden.

Während für Wohnhäuser mit solch gutem Ausbau wie die vorliegenden heute mit einem Kubikmeterpreis von etwa 110 Franken gerechnet werden muß, liegt er hier auf etwa 96 Franken. Es hat sich deutlich gezeigt, daß der Vierspänner preislich günstiger ist, was sich natürlich in gleichem Maße auch auf die Mietzinse auswirkt.

Die durchschnittlichen Mietzinse betragen für eine

Zweizimmerwohnung pro Monat	Fr. 140.-
Dreizimmerwohnung pro Monat	Fr. 160.-
Vierzimmerwohnung pro Monat	Fr. 190.-

Projekt, Bauleitung und Pauschalübernahme der Bauten: E. Badertscher, Architekt, Winterthur. E. Badertscher

Wer «das Wohnen» abonniert, fördert die Genossenschaftsidee