

Die Kolonie Frauenfelderstrasse Oberwinterthur der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **34 (1959)**

Heft 10

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103147>

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.

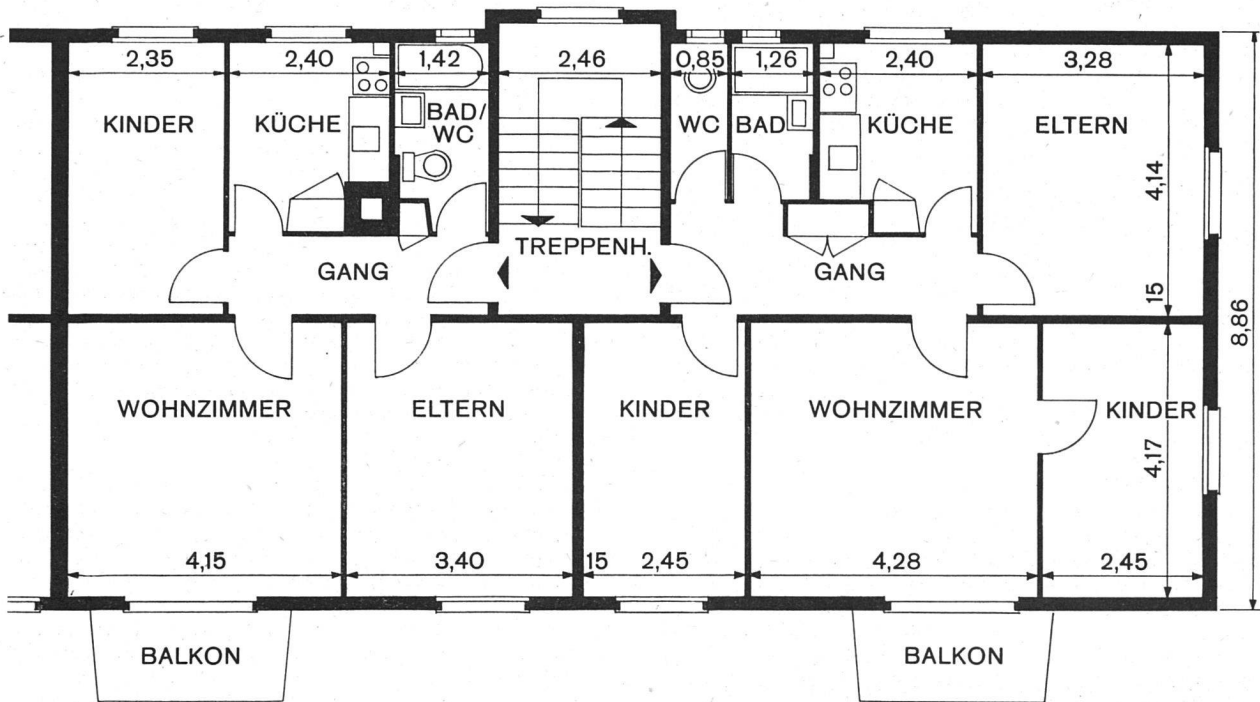
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

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.

Die Kolonie Frauenfelderstraße Oberwinterthur

der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser
Gegründet 1872



Aufgabe

Im Sommer 1957 stellte neben der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser auch eine Vereinigung von gemeinnützigen Baugenossenschaften von Winterthur den Architekten H. Isler, Winterthur, und E. Messerer, Zürich, die Aufgabe, auf drei größeren Grundstücken am Rande des Stadtgebietes Überbauungen mit möglichst preiswerten Wohnungen ohne Subventionen, nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaues und nach den neuesten Erfahrungen und Anschauungen im Siedlungsbau zu projektieren. Die entsprechenden Studien wurden gemeinsam durchgeführt; die Ausarbeitung und Bauausführung erfolgte dann für die zwei Areale Frauenfelderstraße und Töbitalstraße getrennt.

Zum vornherein stand fest, daß nur eine Überbauung mit mehrgeschossigen Wohnblöcken der gestellten Aufgabe gerecht werden konnte. Genaue Detailberechnungen ergaben, daß die Mieten der gleichen Wohnungen im viergeschossigen Hause genau 6,8 Prozent billiger werden gegenüber einer dreigeschossigen Bauweise; daß andererseits dagegen die Landausnutzung weit weniger ins Gewicht fällt und bei einer um 10 Prozent geringeren Landausnutzung nur eine Mietzinssteigerung von 1,6 Prozent eintritt. Auf Grund dieser Berechnungen und eigener Erfahrungen erfolgte die Ausarbeitung des Projektes.

Grundsätzliche Überlegungen zur Situation

1. Es können aus wirtschaftlichen Gründen nur vier- bis fünfgeschossige Wohnblöcke in Frage kommen.

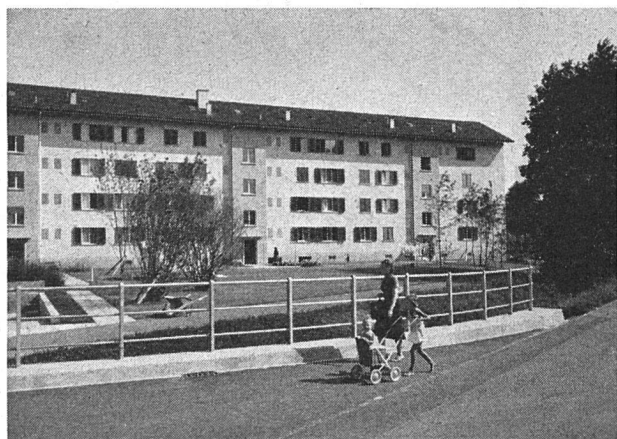
2. Die Häuser liegen in weiten Grün- und Spielflächen, ohne gegenseitige Einsicht. (In möglichen Notzeiten könnten diese großen Flächen andererseits wieder rationell landwirtschaftlich genutzt werden.)

3. Schaffung von Weiträumigkeit durch hofartige Gruppierung der Wohnblöcke mit Distanzen von 50 bis 70 Metern zwischen den einzelnen Häusern.

4. Möglichst weitgehendes Abrücken der Wohnblöcke von den benachbarten niederen Einfamilienhäusern, so daß der Lichteinfallswinkel für die letzteren mindestens gleich oder noch günstiger wird als bei üblicher zweigeschossiger Bauweise mit normalen Grenzabständen.

5. Zwei bis maximal drei Häuser zusammengebaut, ergeben an den großen Grünflächen gutproportionierte Baukörper.

6. Trotzdem der soziale Wohnungsbau die architektonischen



Möglichkeiten beschränkt, da die Aufgabe nur einfache, aber bewährte Konstruktionen zuläßt, rhythmische Belebung der Blöcke durch Gliederung in vertikale Balkon- und Fenstergruppen.

7. Die Größe der Bauaufgabe und des Areals gestattet eine eigenständige Gestaltung der Aufgabe als geschlossene Einheit innerhalb der weiteren Umgebung.

Erschließung

Für die Erschließung des Areals von etwa 34 000 m² zwischen Frauenfelderstraße – Eichwaldgrabenbach – Eichwäldli mußten eine neue Straße von 225 m Länge, zwei Brücken über den Eichwaldgraben und rund 190 m öffentliche Spazierwege längs des Baches erstellt werden. Sämtliche Häuser werden von rückwärts erschlossen; weder die Bauten noch die Spielplätze erhalten eine Verbindung zur verkehrsreichen Frauenfelderstraße.

Eine Kanalisation im Trennsystem mußte gebaut werden, wobei das Meteorwasser dem Eichwaldgraben zufließt. Der Hochwasserspiegel dieses Baches bestimmte weitgehend die Höhenlage der neuen Bauten.

Zahl der Wohnungen und Garagen

Es sind im gesamten 176 Wohnungen gebaut worden, und zwar je zur Hälfte mit drei und vier Zimmern in 22 Achtfamilienhäusern und in acht Blöcken zu zwei bis drei Häusern. Vorläufig wurden 12 Garagen erstellt und 28 Autoabstellplätze, die später bei Bedürfnis noch stark vermehrt werden können.

Wohnungseinteilung

Nach umfangreichen Studien und Berechnungen zur Wohnungseinteilung fiel die Wahl aus wohntechnischen und ökonomischen Überlegungen auf den bewährten Gangtyp, wobei alle Räume von einem Vorplatz aus zugänglich sind. Nur ein Kinderzimmer der Vierzimmerwohnungen muß durch das Wohnzimmer betreten werden. Die Dreizimmerwohnungen besitzen neben einer genügend großen Küche, in der auch gegessen werden kann, ein normales Bad mit Wanne, Toilette und WC, während in den Vierzimmerwohnungen der Abort separat angeordnet wurde. Jede Wohnung besitzt zwei eingebaute Wandkisten und einen geräumigen Balkon gegen die Grünflächen. Außerdem gehört neben einem Kellerabteil eine geräumige Winde im Dachstock dazu. Auf 12 bis 16 Wohnungen kommen eine Waschküche und zwei bis drei Trockenräume, zwei bis drei separate Abstellräume für Velos und Kinderwagen sowie ein geräumiger Rollerraum.

Zimmergrößen

Wohnzimmer 17,31 m² in der Dreizimmerwohnung und 17,84 m² in der Vierzimmerwohnung. Elternzimmer 13,60 bis 14,20 m², Kinderzimmer 9,73 bis 10,21 m², Küchen 6,58 m², Balkon 4,50 m².

Konstruktive Angaben

Außenwände: Durisolmauerwerk 20 cm; Zwischenwände Backstein, Kalksandstein; einzelne Zimmertrennwände Gipsdielen. Decken: alle in Eisenbeton, isoliert; Dachkonstruktion: Holz mit Stülpschalung und Doppelfalzziegeldach. Böden: Wohnzimmer Holzmosaik, übrige Zimmer Inlaid auf Unterlagsboden; Küche, Bad, WC, Gang und Treppenhaus Steinzeugplatten. Wände: in allen Zimmern verputzt und tapeziert; in Bad und WC bei Apparaten Plättli. Bad mit Einbauwanne (Vierzimmerwohnung Sitzwanne) mit Gasbadeofen, Toilette mit Warmwasser und Garnituren. Küche mit arbeitstechnischer Anordnung aller Apparate und Kasten in einer Reihe, mit Feuertonschüttstein samt Abstellfläche, Warmwasser aus 8-Liter-Gasboiler, Unterbau mit Renovit-Türverkleidung, Gasherd; sogenannter Schwedenkasten über Schüttstein; Pfannentablare in Aluminium; Vorrateschrank.

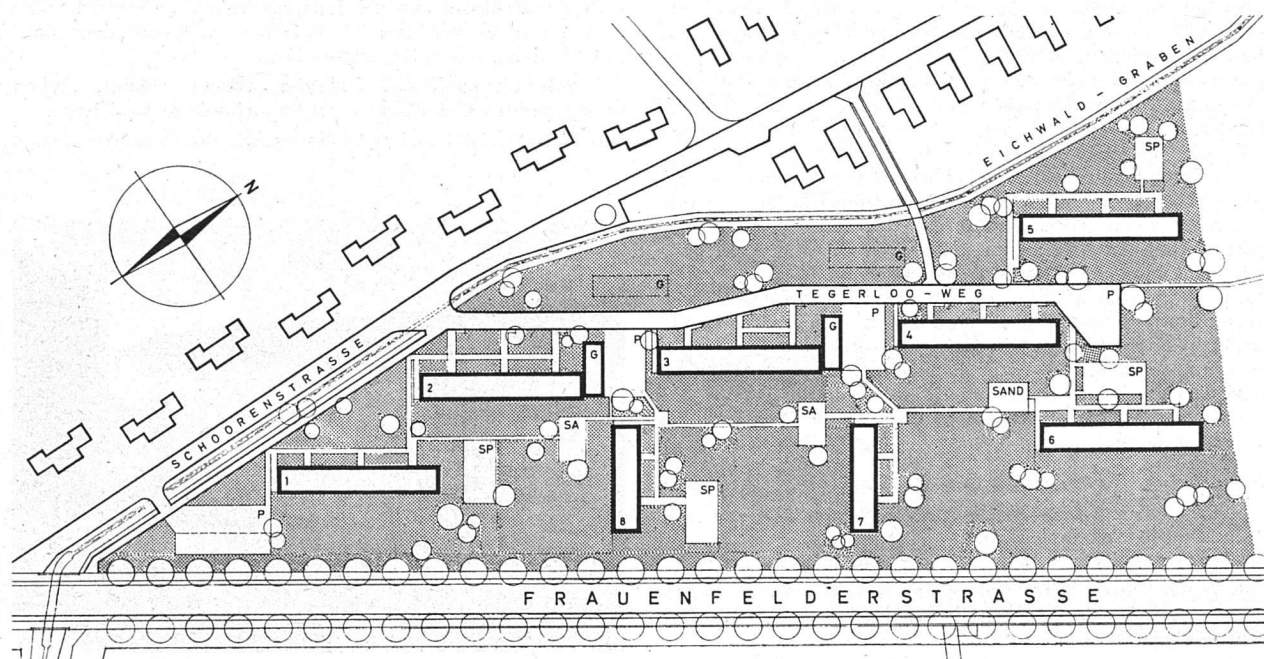
Alle Fenster doppelt verglast mit Jalousieläden. Zentralheizung mit Ölfeuerung. In den Vierzimmerwohnungen ist das Zimmer neben dem Wohnraum ohne Radiator, es kann aber vom letzteren her temperiert werden. Waschküchen mit Vollautomat und separatem Schwingmaschinenraum; Radio-, Fernseh- und Telephonanschluß.

Technische Besonderheiten

Die Kolonie liegt zum größten Teil im Gebiet des ehemaligen Wiesendanger Rietes, was besondere technische Maßnahmen erforderte. Durch umfangreiche geologische Ramm- und Bohrsondierungen mußte das Terrain vor Baubeginn genauestens untersucht werden. Auf Grund der erzielten Beobachtungen mußte unter allen Bauten, Straßen und Abstellplätzen eine unter dem Humus liegende Torf- oder Schlammsschicht von durchschnittlich 60 cm Höhe bis auf den tragfähigeren Grundmoränenboden ausgebagert und durch Kieseinfüllungen ersetzt werden. Auf diese Auffüllung kam unter den Häusern eine durchgehende armierte Betonplatte als Druckverteiler zur Ausführung.

Gartenanlage

Da von Anfang an die Absicht bestand, in den weiten Freiflächen keine Gemüsegärten anzulegen, sondern dieselben den Bewohnern vollumfänglich als Grünanlagen und Spielplätze



zur Verfügung zu stellen, wurde rechtzeitig Gartenarchitekt E. Meili, Winterthur, als Berater beigezogen. Innerhalb der vier großen Freiflächen werden drei Trockenspielflächen von je 200 m² mit Spielgeräten für die größeren Kinder und vier kleinere Trockenplätze mit geräumigen Sandgruben für die Kleinkinder zur Verfügung stehen.

Baukosten gemäß definitiver Arbeitsvergebung

Der Kubikmeter des umbauten Raumes mit Ölfeuerung, Waschautomaten und Fundationserschwerung kommt nach Voranschlag auf Fr. 94.43 zu stehen oder eine Wohnung durchschnittlich, inklusive Land, Erschließung und Gartenanlage, auf Fr. 29 930.—. Dieses günstige Resultat konnte nur erzielt werden durch gewissenhafte Planung, Verzicht auf alle Manipulationen und Wahl bewährter Baukonstruktionen, rationelle Arbeitsvergebung und zielbewusste Organisation auf der Baustelle, die jedem Unternehmer ein möglichst rationelles Arbeiten ermöglicht. Bei dieser Gelegenheit sei eine interessante Feststellung zur heute allgemeinen Klage über die Baukostenteuerung angebracht: Im Hinblick auf den gestiegenen Wohnkomfort und die vermehrten Ansprüche auch an Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues wie auch auf die gestiegenen Lohn- und Materialkosten baut man heute effektiv billiger als noch vor sieben Jahren. So ergaben zum Beispiel genaue Berechnungen an ähnlichen Wohnbauten, die für die selbe Bauherrschaft 1951/52 mit viel einfacherem Komfort erstellt wurden (Ofenheizung, Waschküche nach altem System, kein Warmwasser an Toilette in Bad und am Schüttstein, einfachste Kücheninstallation, keine Balkone), daß die Bauten an der Frauenfelderstraße nach Abzug der Kosten für die außerordentlichen Fundationen nur rund einen Franken pro Kubikmeter teurer zu stehen kommen. Wie ist dies möglich? Nur durch umsichtiges Planen und Organisieren, Vergebung größerer Baulose, die allen Beteiligten rationelles Arbeiten gestatten, Rationalisierung innerhalb der Betriebe und Mechanisierung auch im Handwerksbetrieb.

H. Isler, Architekt

Finanzierung der Wohnbauten

80 Wohnungen wurden durch Winterthurer Industriefirmen übernommen.

Auf Rechnung der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser wurden erstellt: 4 Blöcke zu 24 Wohnungen = 96 Wohnungen = Fr. 3 000 000.—. Sie werden finanziert durch vier bei Finanzinstituten placierte Hypotheken im 1. Rang und durch Hypotheken im 2. Rang, gezeichnet von einer Anzahl von Winterthurer Firmen. Den Gläubigern der 2. Hypotheken wurde pro Fr. 12 500.— Darlehen das Mietrecht für eine Wohnung zugesichert.

Ertragsrechnung

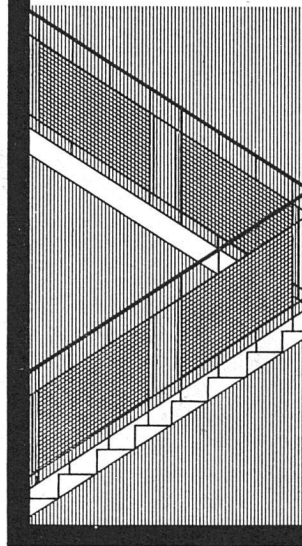
48 Dreizimmerwohnungen	
zu (12 × 135.—)	1620.— = Fr. 77 760.—
48 Vierzimmerwohnungen	
zu (12 × 155.—)	1860.— = Fr. 89 280.—
12 Garagen	zu (12 × 35.—) 420.— = Fr. 5 040.—
24 Rollerplätze	zu (12 × 3.—) 36.— = Fr. 864.—
	Fr. 172 944.—

oder unter Berücksichtigung von Ausfällen

rund Fr. 170 000.—
= Bruttorendite von 5,7 Prozent

Interessant ist ein Vergleich mit Wohnungen, die die gleiche Gesellschaft vor sieben Jahren erstellte. Um die Mietzins erschwinglich zu gestalten, wurden damals Ofenheizung, Waschküchen ohne Automaten, kein fließendes Warmwasser und einfachere Kücheninstallationen gewählt und auf Balkone verzichtet. Beim Projekt «Frauenfelderstraße» ist trotz höherem Komfort und gestiegenen Lohn- und Materialkosten der Kubikmeterpreis nur um einen Franken höher. Das ist ein ausgezeichnetes Beispiel dafür, daß durch den Bau von Wohnungen in größeren Serien, durch die Typisierung, eine sorgfältige Planung und eine straffe Organisation des Bauvorganges die Erstellungskosten ganz wesentlich gesenkt werden können.

Für den Innenausbau



Glanz-Eternit mit seiner sprichwörtlichen Unverwundlichkeit für Fenstersimsen, Abdeckungen, Füllungen für Treppengeländer, usw. In 20 verschiedenen Farben erhältlich, schlag- und kratzfest, feuerhemmend und unempfindlich gegen Feuchtigkeit. Muster, Prospekte und Auskunft über Bezugsquellen-nachweis durch

GLANZ ETERNIT AG

Niederurnen GL Tel. 058/4 16 71

d' OSRAM
isch e prima Bire
(da git's kä Bire)

OSRAM AG Zürich, Limmatquai 3, Tel. 051 32 72 80