

In Winterthur erstellt eine Baugemeinschaft von 4 Genossenschaften 120 Wohnungen

Autor(en): **Messerer, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **35 (1960)**

Heft 2

PDF erstellt am: **18.09.2024**

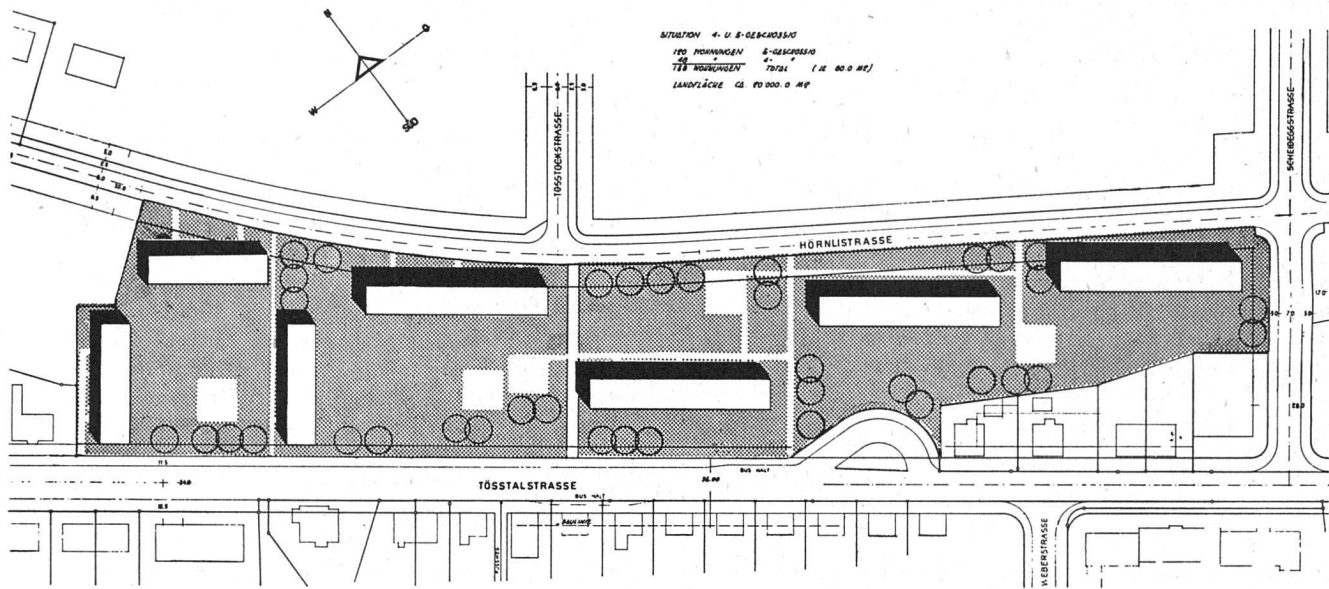
Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103178>

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.



ÜBERBAUUNG TÖBITALSTRASSE

WINTERTHUR

SITUATION M. 1:1000

E. MESSERER ARCH. BSA SA ZÜRICH 1

In Winterthur erstellte eine Baugemeinschaft von 4 Genossenschaften 120 Wohnungen

Vorgeschichte

Am 15. April 1957 reichten die sozialdemokratische und die christlichsoziale Fraktion des Grossen Gemeinderates eine Motion ein, die weitere öffentliche Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und die Bereitstellung des nötigen Baulandes durch die Stadt verlangte. Die Baugenossenschaften der Baugemeinschaft Weberstrasse erklärten sich bereit, ihre Aktion weiterzuführen, nachdem sich gezeigt hatte, daß bei der gemeinsamen Ausführung einer größeren Überbauung nach einheitlichen Plänen und unter einer Bauleitung eine beträchtliche Kostensenkung erreicht werden kann. Erfreulicherweise entschlossen sich auch die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser und die Werkfürsorge Gebrüder Sulzer, etwa 60 Wohnungen nach den gleichen Plänen und unter der gleichen Bauführung zu erstellen.

In der Gemeindeabstimmung vom 20. April 1958 nahmen die Stimmberechtigten den folgenden Antrag an:

«Der Stadtrat wird ermächtigt, zur Förderung des Baues von verbilligten

Wohnungen nachgehende Hypothekendarlehen bis zum Betrag von 1,4 Millionen Franken zu gewähren. Diese Summe ist um den Betrag allfälliger Darlehen des Bundes oder des Kantons zu kürzen.»

Ein zweiter Antrag befaßte sich mit der Eventualität, daß neben einem Beitrag des Kantons auch ein solcher des Bundes hätte erwartet werden können. Das Bundesgesetz über Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und besonders die Vollzugsverordnung wurden aber so eng gefaßt, daß auf einen Bundesbeitrag verzichtet werden mußte.

Die Heimstättengenossenschaft, die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die Wohnbaugenossenschaft Talgut und die Wohnbaugenossenschaft Waldheim schlossen sich darauf zu einer einfachen Gesellschaft, der Baugemeinschaft Töbitalstrasse, zusammen und reichten gemeinsam mit der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser als Generalunternehmerin für sich und die Werkfürsorge Gebrüder Sulzer am 9. Juli 1958 ein Gesuch um Gewährung von verbilligten Hypotheken im 2. Rang für vier fünfgeschossige Wohnblöcke mit je 30 Wohnungen, zusammen 120 Wohnungen, der Baugemeinschaft Töbitalstrasse und drei Wohnblöcken der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser mit zusammen 48 Wohnungen an der Töbital- und ver-

längerten Hörnlistrasse bei der Stadt ein. Der Stadtrat entsprach dem Gesuch am 7. August 1958.

Ausführung, Anlagekosten und Mietzinse

Die Baugemeinschaft bestellte eine Baukommission, die das Projekt nach den Plänen von Herrn Architekt Messerer, Zürich, und unter dessen Bauleitung auszuführen hat. Bis zur Fertigstellung des ganzen Projektes gehen die Einnahmen und Ausgaben aus dem Betrieb an die Baugemeinschaft, so daß alle Genossenschaften den gleichen Start haben. Nach erfolgter Abrechnung wird jeder Genossenschaft ein Block übergeben. Die Bauten bleiben im Besitz der gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Alle vier Blöcke enthalten zusammen 6 Zweizimmer-, 78 Dreizimmer-, 78 Vierzimmer- und 6 Fünfzimmerwohnungen.

Die Anlagekosten setzen sich pro Block wie folgt zusammen:

Landerwerb	Fr. 109 500
Gebäudekosten	» 827 750
Umgebungs- und Erschließungsarbeiten	» 39 675
Bauzinsen und Gebühren	» 15 825
Brutto-Anlagekosten	Fr. 992 750

Nach Abzug eines Baubeitrages des Kantons von 10 Prozent der anrechenbaren Kosten und des Luftschutzbeitrages er-

geben sich Netto-Anlagekosten von 891 750 Franken. Finanziert werden die Bauten durch

ein Grundpfanddarlehen im	
1. Rang von einer Bank	Fr. 575 000
ein Grundpfanddarlehen im	
2. Rang von der Stadt	» 227 500
eigene Mittel der	
Genossenschaft	» 89 250
	<u>Fr. 891 750</u>

Für die I. Hypothek ist ein Zinssatz von 4 Prozent angenommen, die Stadt gewährt die II. Hypothek zu 1,5 Prozent (Annuität: 1,5 + 1), und die eigenen Mittel dürfen höchstens zu 3 Prozent verzinst werden. Für öffentliche Abgaben, Unterhalt, Verwaltung usw. sind 15 090 Franken in die Lastenrechnung eingesetzt, so daß sich eine jährliche Belastung von 46 455 Franken ergibt. Die vorgesehenen Mietzinse betragen pro Jahr für die

Zweizimmerwohnungen	Fr. 1120
Dreizimmerwohnungen	» 1400
Vierzimmerwohnungen	» 1700
Fünfstückwohnungen	» 1980

Vorschriften für die Vermietung

a) Der Mieter einer Wohnung muß entweder Bürger von Winterthur sein oder vor dem Bezug mindestens drei Jahre hier gewohnt haben.

b) Das Bruttoeinkommen des Mieters darf das Siebenfache des Mietzinses, zusätzlich 600 Franken für jedes minderjährige Kind, nicht übersteigen.

c) Die erstmalige Festsetzung und jede spätere Abänderung des Mietzinses unterliegt der Zustimmung des Stadtrates oder einer von ihm bezeichneten Stelle.

d) Vierzimmerwohnungen dürfen nur an Familien mit mindestens einem und Fünfstückwohnungen nur an Familien mit mindestens drei minderjährigen Kindern abgegeben werden.

Beteiligung der Mieter an der Finanzierung

Die Mieter der Wohnungen dürfen zu Beteiligungen am Anteilkapital von höchstens 5 Prozent der Nettoanlagekosten verpflichtet werden. Die Genossenschaft muß also aus ihren Reserven einen Betrag in der Höhe von 5 Prozent der Netto-Anlagekosten zu höchstens 3 Prozent Zins zur Verfügung stellen.

Sicherung gegen Zweckentfremdung

Die Darlehensverträge der Stadt enthalten Bestimmungen, die eine spätere Zweckentfremdung der mit öffentlicher Unterstützung erstellten Wohnbauten verhindern.

Bezug der Wohnungen

Die Hälfte der Wohnungen ist über das Jahresende 1959/60 bezogen worden. Die letzten Wohnungen werden im März dieses Jahres fertig.

Das Projekt

A. Bauherren

1. *Baugemeinschaft Töbitalstraße*, bestehend aus den Genossenschaften Heimstätten-genossenschaft, Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, Wohnbaugenossenschaft Waldheim, Wohnbaugenossenschaft Talgut, mit je 30 Wohnungen.

2. *Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser* mit 48 Wohnungen.

B. Pläne und Bauleitung

Entwurf, Ausführungspläne und Bauleitung: E. Messerer, Architekt BSA/SIA, Zürich 1. Stat. Berechnung: E. Wehrli, Ing. SIA, Zürich 1.

C. Bauidee

Der zur Verfügung gestellte Bauplatz bildet eine schmale und lange Bauparzelle zwischen der Töbitalstraße und der neu erstellten Hörnliststraße. Die beste Überbauungsart ergab sich aus der Anordnung von vier großen Blöcken mit je 30 Wohnungen in fünf Geschossen und drei kleineren Blöcken mit je 16 Wohnungen in vier Geschossen. Die einzelnen Blöcke nehmen in ihrer Stellung gegenseitig aufeinander Rücksicht in dem Sinne, daß störende Beschattungen ganz vermieden sind, große Grünflächen entstehen und eine städtebaulich ansprechende Lösung entsteht. Durch die starke Staffelung von parallel stehenden Blöcken ergeben sich schöne Perspektiven, abwechselnde architektonische Aspekte und großzügige Erweiterungen der Straßenräume.

D. Grundrißgestaltung

Es war der Wunsch der Bauherren, vorwiegend Drei- und Vierzimmerwohnungen zu bauen, die ausgesprochen billig sein sollten, wobei die im sozialen Wohnungsbau üblichen Maße einzuhalten waren.

Bei der Gestaltung der Grundrisse war begleitend, daß die *Wohnstube* für das *gesunde Wohnen einer Familie* von zentraler Bedeutung ist. Das Wohnzimmer dient zum Lesen, Spielen, Essen, Arbeiten und zur Erholung. Es ist ein ausgesprochener Mehrzweckraum und soll den *vielfältigen Ansprüchen* des Familienlebens gerecht werden. Idealerweise sollte zum Beispiel eine Spielecke vorhanden sein, wo die Kinder eine Eisenbahn aufstellen, eine Puppenstube installieren können oder wo der Vater eine Bastelarbeit ausführen kann, ohne daß dadurch das ganze Zimmer in Mitleidenschaft gezogen wird.

Aus diesem Grunde sind die Wohnzimmer quer durch das Haus von Fassade zu Fassade angeordnet. Es entsteht dadurch von selbst die Möglichkeit, auf der einen Seite eine Lese- und Ruhecke, auf der anderen Seite eine Arbeits-, Spiel- und Essecke einzurichten. Das Zimmer bildet trotzdem eine Einheit und bietet mit seiner Länge von 7,3 Metern eine Fülle von verschiedenen Möblierungsmöglichkeiten. Jeder Wohnraum erhält einen Balkon von 3,7 Quadratmetern Grundfläche, der in einer Fassadennische sitzt und deshalb die Vorteile des Windschutzes und der



geringen nachbarlichen Einblicke aufweist. Die übrigen Räume der Wohnung sind normal angeordnet. Küche und Bad liegen an einer gemeinsamen Installationswand und sind vom Korridor direkt zugänglich.

E. Ausführung

Um eine weitgehende Rationalisierung des Bauvorganges zu erreichen, haben sich die Bauherrschaften auf die genau gleiche Grundrißlösung geeinigt. Dadurch wurde es möglich, zum Beispiel

168 genau gleiche Küchenausstattungen, 168 gleiche Wandschränke,

Hunderte von gleichen Türen und Fenstern, Dutzende von gleichen Treppengeländerelementen und viele weitere unter sich gleiche Elemente anfertigen zu lassen.

Das sorgfältige Studium aller Einzellemente und die Vergebung großer Serien erlaubte es, die Gesamtkosten niedrig zu halten. Der Erfolg dieser Rationalisierung läßt sich aus den Kosten pro Zimmer ersehen:

veranschlagte Kosten pro Zimmer
 fünfgeschossiges Haus Fr. 8200
 viergeschossiges Haus Fr. 8700

subventionsberechtigte Kosten pro Zimmer: Fr. 12 000 bis 13 000.

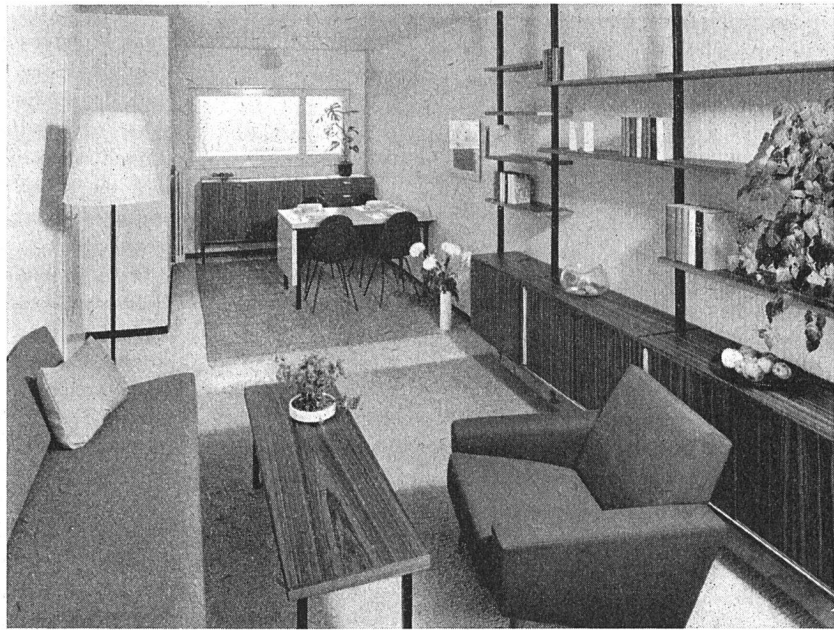
Die Ausführung aller Arbeiten vom Aushub bis zur Malerarbeit liegt in den Händen von Winterthurer Baufirmen, die gute und prompte Arbeit geleistet haben.

F. Ausstattung

Wohnzimmer: Klebeparkett, abwaschbare Tapeten, großer Balkon, zwei Fenster.
Eltern- und Kinderzimmer: Linoleumbelag, abwaschbare Tapeten.

Küche: Gasherd, dreiflammig mit Backofen, Limmatschüttstein mit Kalt- und Warmwasser, eingebauter Wandschrank, Anschlußmöglichkeit für Kühlschrank.

Bad: eingebaute Wanne mit Badebatte-rie und Handdusche, Waschbecken mit



Spiegelkästchen, Klosett, Bade- und Handtuchstangen.

Vorplatz: eingebauter Putzschrank, eingebauter Kleiderschrank, Linoleumbelag, abwaschbare Tapete.

Waschküche: 6-kg-Waschautomat, Wandtrog, für 15 bis 16 gemeinsam.

Trockenraum: zwei große Räume pro Waschküche.

Schwingmaschine: zusätzliche elektrische Hochleistungsschwinge vor der Waschküche zum allgemeinen Gebrauch, auch für kleine Wochenwäsche.

Heizung und Warmwasser: Zentralgefeuerte Ölheizung mit Zentralboileranlage. Jede Wohnung besitzt zwei Warmwasserzapfstellen an einer Zirkulationsleitung. Die Betriebskosten dieser Art Warmwasseraufbereitung sind außerordentlich gering und werden zusammen mit den Heizungskosten verrechnet.

Elektrische Installation: Pro Raum mindestens ein Stecker, im Korridor An-

schlußmöglichkeit für Telephon. Im Wohnzimmer Anschlußmöglichkeit für Gemeinschaftsantenne. Sonnerie an Haustüre und Wohnungsabschluß.

Baukonstruktion: Backsteinbau mit Isoliersteinfassaden, massiven Eisenbetondecken, gute Wärmeisolation gegen Keller und Dach. Dächer mit Ziegel erster Qualität und Bretterunterzug.

Keller und Winderräume: Pro Wohnung je ein Abteil im Keller und Estrich. Veloabstellräume im Keller.

Umgebungsarbeit: In den Grünflächen werden Spielplätze für große und kleine Kinder angeordnet. Teppichklopfvorrichtung, Veloständer und Wäschehängespinnen werden für den täglichen Gebrauch am richtigen Ort installiert, und neu gepflanzte Bäume werden die großen Grünflächen angenehm gliedern und auch stellenweise erwünschten Schatten spenden.

Der Architekt: E. Messerer, Zürich

ANTHRAX

KOHLHANDLS-AG. ZÜRICH

Heizöl Kohlen

LOWENSTRASSE 55

TELEPHON 23 9135

Umbauten bestehender Heizungen in moderne wirtschaftlichere Anlagen führen wir als Spezialisten mit Sorgfalt und Liebe aus!

PETER + BÜRGISSER

HEIZUNG — ÖLFEUERUNG

Zürich 10 Wasserwerkstr. 96 Telephone 26 58 90