

Wohnkolonie "Tegerlooweg" in Winterthur

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **37 (1962)**

Heft 5

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103367>

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.



Blick auf die Überbauung (im Hintergrund das Dorf Wiesendangen)

Wohnkolonie «Tegerlooweg» in Winterthur

**Ein Beitrag der Gesellschaft für Erstellung billiger
Wohnhäuser zum sozialen Wohnungsbau in Winterthur**

Die Überbauung «Tegerlooweg», durch die die Verbandsdelegierten am 3. Juni geführt werden, liegt etwa 2 km nordöstlich Winterthur, links der Frauenfelderstraße, wobei der Zugang zu den Wohnhäusern aber über eine ruhige Quartierstraße erfolgt. Die Häuser, die 1959 erbaut wurden, liegen in bequemer Nähe von Schulen und Verkaufsgeschäften.

Den Architekten H. Isler, Winterthur, und E. Messerer, Zürich, war die Aufgabe gestellt worden, auf drei größeren, insgesamt 34 000 m² umfassenden Grundstücken Überbauungen mit möglichst preiswerten Wohnungen, *ohne Subventionen*, nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaues und nach den neuesten Erfahrungen und Anschauungen im Siedlungsbau zu projektieren. Zum vornherein stand für die Architekten 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 6,8 Prozent billiger werden gegenüber einer dreigeschossigen Bauweise, daß andererseits die Landausnützung bei den gegebenen Landpreisen weit weniger ins Gewicht fällt und bei einer um 10 Prozent geringeren Landausnützung nur eine Mietzinssteigerung von 1,6 Prozent eintritt. Auf Grund dieser Überlegungen erfolgte die Ausarbeitung des Projektes.

Ansicht von drei Blöcken



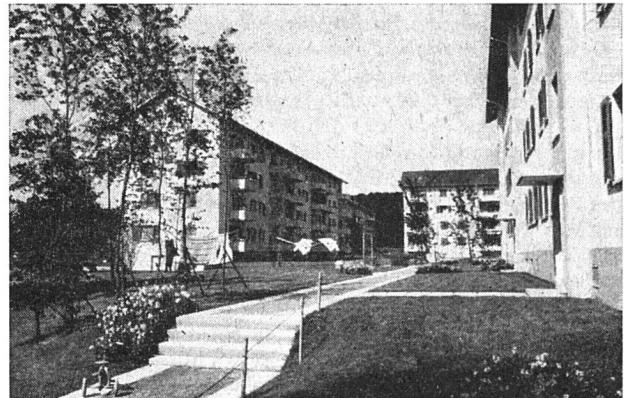
Die Lösung des Architekten sah aus wirtschaftlichen Gründen viergeschossige Wohnblöcke vor, wobei die Häuser in weiten Grün- und Spielflächen liegen, die eine gegenseitige Einsicht unmöglich machen. Der Eindruck der Weiträumigkeit wurde noch verstärkt durch eine hofartige Gruppierung der Wohnblöcke mit Distanz von 50 bis 70 Metern zwischen den Häusern.

Durch den Zusammenbau von zwei bis maximal drei Häusern wurden an den großen Grünflächen gutproportionierte Baukörper angestrebt. Trotzdem der soziale Wohnungsbau die architektonischen Möglichkeiten naturgemäß beschränkt, da die Lösung nur einfache und bewährte Konstruktionen zuläßt, wurde im vorliegenden Fall eine gute ästhetische Wirkung erzielt durch eine rhythmische Belebung der Blöcke durch ihre Gliederung in vertikale Balkon- und Fenstergruppen.

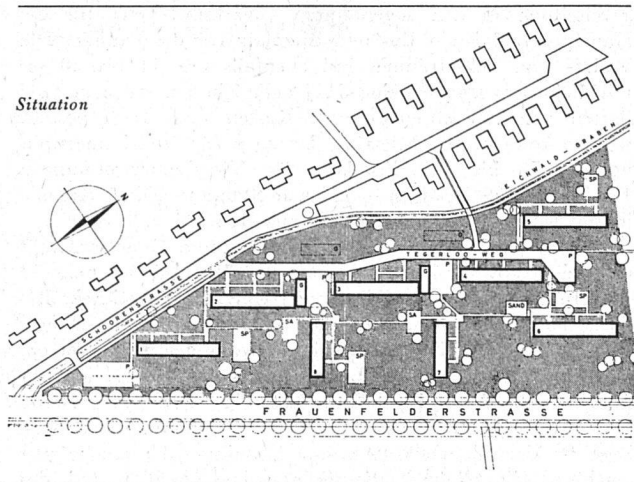
Für die Erschließung des Areals zwischen Frauenfelderstraße und anstoßenden Quartieren mußten eine neue Straße von 225 Meter Länge, zwei Brücken sowie rund 190 Meter öffentlicher Spazierweg erstellt werden. Sämtliche Häuser wurden von rückwärts erschlossen; weder die Bauten noch die Spielplätze erhielten eine Verbindung zur verkehrsreichen Frauenfelderstraße. Da von Anfang an die Absicht bestand, in den weiten Freiflächen keine Gemüsegärten anzulegen, sondern sie den Bewohnern als Grünanlagen und Spielplätze zur Verfügung zu stellen, wurden innerhalb der vier großen Freiflächen drei Trockenspielflächen von je 200 m² mit Spielgerät für die größeren Kinder und vier kleinere Trockenplätze mit geräumigen Sandgruben für die Kleinkinder vorgesehen.

Die Ausführung der Baupläne und die Bauführung lagen in den Händen von Architekt H. Isler.

Ansicht von vier Blöcken



Situation



Die Konstruktion

Sie erfolgte in Durisolmauerwerk 20 cm für die Außenwände und in Backstein und Kalksandstein für die Zwischenwände. Die Decken bestehen aus isoliertem Eisenbeton. Für die Dachkonstruktion wurde Holz mit Stülpchalung und mit Doppelfalzziegeldach gewählt. Die Böden im Wohnzimmer bestehen aus Holzmosaik, in den übrigen Zimmern sind sie mit Inlaid belegt. Küche, Bad, WC, Gang und Treppenhaus weisen Steinzeugplatten auf. Die Wände sind in allen Zimmern verputzt und tapeziert, in Bad und WC bei Apparaten überdies mit Plättli versehen. Alle Fenster sind doppelt verglast; es sind Jalousiäläden angebracht. Die Zentralheizung hat eine Ölfeuerung.

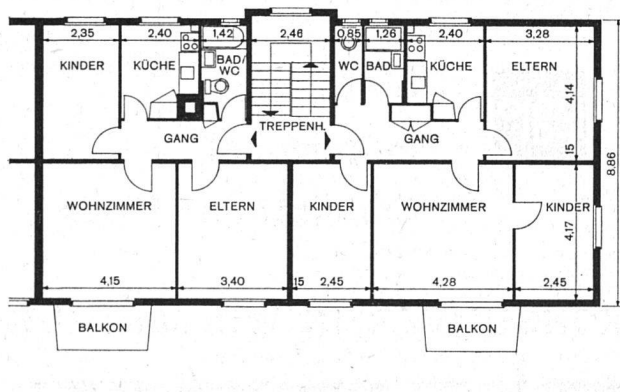
Die Wohnblöcke

Das Projekt umfaßt

6 viergeschossige Blöcke zu 24 Wohnungen = 144 Wohnungen
 2 viergeschossige Blöcke zu 16 Wohnungen = 32 Wohnungen
 total = 176 Wohnungen

davon 88 Wohnungen zu drei und 88 Wohnungen zu vier Zimmern, ferner 12 Garagen. Das Kellergeschoß eines Gebäudes enthält einen Veloraum für 54 Velos, einen Motorradraum für sechs Motorräder, drei Abstellräume für Kinderwagen, einen Raum für Zentralheizung, zwei Waschräume mit automatischen Schultheß-Waschmaschinen, einen Raum mit Wäschewasche für Kleinwäsche, drei Trockenräume (drei weitere im Estrich) und 24 Wirtschaftskeller, davon neun im Luftschutzkeller untergebracht.

Wohngeschoß



Die Wohngeschosse bestehen aus 12 Wohnungen zu drei und 12 Wohnungen zu vier Zimmern. Die Dreizimmerwohnung enthält, direkt zugänglich, ein Wohnzimmer, Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, Küche, Bad und Korridor. Im Badezimmer ist neben der Badewanne das Klosett und ein Waschbecken installiert. In Küche und Korridor sind überdies Wandschränke eingebaut.

Die Vierzimmerwohnung umfaßt drei direkt zugängliche Zimmer sowie ein Kinderzimmer, das vom Wohnzimmer aus zu betreten ist, ferner Küche, Bad mit Sitzwanne und Waschbecken sowie separates Klosett.

Im Estrich sind neben den erwähnten drei Trockenräumen 24 Estrichabteile untergebracht.

Die Gebäude weisen zentrale Fernseh- und UKW-Antennen auf mit Anschlüssen – auch Telefon – in jeder Wohnung.

Mietzinse

Die Mietzinse für Dreizimmerwohnungen sind angesetzt auf monatlich 135 Franken, für Vierzimmerwohnungen auf monatlich 155 Franken. Vergleicht man die Größen der Wohnungen und ihren Komfort mit den Minimaempfehlungen der Eidgenössischen Preiskontrollkommission vom Jahre 1956, so wird ersichtlich, daß die neuen Wohnungen sowohl bezüglich Komfort als auch hinsichtlich der Raumgröße günstiger sind trotz verhältnismäßig beziehungsweise effektiv niedrigeren Mietzinsen.

	Wohnfläche*	Wohnkolonie «Tegerlooweg» Jahresmietzins	Empfehlung der Preiskontrollkommission 1956
3-Zimmer-Woh.	41,20 m ² 41,82 m ²	1620 Fr.	40 m ² 1480 Fr.
4-Zimmer-Woh.	51,99 m ²	1860 Fr.	50 m ² 2070 Fr.

* 6 m² überschreitende Küchenfläche wird zum Wohnraum geschlagen.

Baukosten

Der Kubikmeter umbauten Raumes kommt nach Voranschlag auf Fr. 94.43 zu stehen, die Kosten pro Wohnung durchschnittlich inklusive Land, Erschließung und Gartenanlage auf 29 930 Franken.

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 ermöglichte.

Die Baukosten inklusive Kosten für Land, Umgebungsarbeiten, Erschließung, Gebühren und Bauzinsen wurden auf 5 400 000 Franken veranschlagt. Nach definitiver Arbeitsvergebung belief sich der Betrag auf 5 267 680 Franken.

Ertragsrechnung

Die Ertragsrechnung der Gesellschaft für ihre vier Blöcke stellt sich wie folgt dar:

48 3-Zimmer-Woh.	zu (12 × 135)	1620 Fr. =	77 760 Fr.
48 4-Zimmer-Woh.	zu (12 × 155)	1860 Fr. =	89 280 Fr.
12 Garagen	zu (12 × 35)	420 Fr. =	5 040 Fr.
24 Rollerplätze	zu (12 × 3)	36 Fr. =	864 Fr.
			<u>172 944 Fr.</u>

oder unter Berücksichtigung von Ausfällen rund 170 000 Franken, was einer Bruttorendite von 6,06 Prozent entspricht.