

# Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW) : Säge-Areal, Winterthur-Seen : Neubau einer Wohngruppe

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 11

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105641>

## **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.

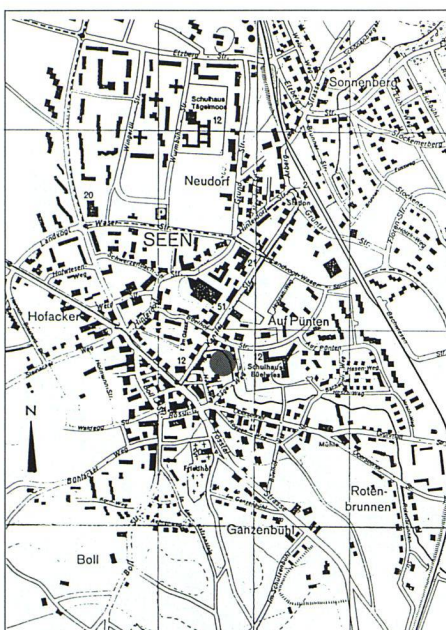


Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW)

## Säge-Areal, Winterthur-Seen

Von Karin R. Lischner

Neubau einer Wohngruppe



Wohnbauförderung hat in Winterthur Tradition. Um die Wohnungsknappheit, die als Folge der Industrialisierung auftrat, zu mildern, wird seit 1864 (Rietersiedlung in Töss) der nicht spekulative Wohnungsbau, zuerst von den grossen industriellen Betrieben, dann von der Stadt und gemeinnützigen Baugenossenschaften unterstützt.

Die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser», gegründet 1872, kann als Urahnin aller folgenden Baugenossenschaften bezeichnet werden. Verfolgte sie doch, obwohl als Aktiengesellschaft gegründet, vor allem gemeinnützige Zwecke.

Aus dieser Tradition kommt auch die Heimstättengenossenschaft. Sie wurde 1923 gegründet und ist jetzt die grösste gemeinnützige Baugenossenschaft der

Region. Ihr gehören augenblicklich über 1200 Wohneinheiten. Ihre jüngste Überbauung befindet sich in Seen.

### Bauen im Kontext

Seen, früher ein eigenständiges Dorf, wurde 1922 von der Stadt Winterthur eingemeindet. Das jetzige Aussenquartier wuchs vor allem in den sechziger bis achtziger Jahren. Es wirkte wie eine bunte Mischung städtebaulicher Möglichkeiten: Räumlich nicht gefasste Wohnblöcke, gruppiert, und meistens nicht betretbare Grünflächen, wechseln sich mit Industriebauten und Quartieren mit freistehenden Einfamilienhäusern ohne erkennbare Ordnung ab.

In Seen gibt es aber noch einige Erinnerungsspuren an die alte Zeit. So die reformierte Kirche aus dem 17. Jahrhun-

*Oben: Die Überbauung Säge im Dorf*

dert von Baltasar Zoelly, das Schulhaus Seen, urkundlich erstmals 1682 in der Gemeindegutsrechnung erwähnt, und wenige nicht besonders anspruchsvolle Wohnbauten um den Sägeweg.

Genau in dieser Gegend erwarb die Heimstättengenossenschaft 6700 m<sup>2</sup> Land für neue Wohnbauten. Die Grenzen des Areals bilden der jetzt als künstliches Rinnsal müde dahinfließende Krebsbach, die Oberseenstrasse und der Hüsliweg.

Städtebaulich stand der Architekt vor der nicht einfachen Situation, eine doch recht hohe Nutzung (Zone W3 mit einer Ausnützungsziffer von 0,77 inklusive Arealbebauungsbonus) in einem äusserst heterogenen, durch kleinstrukturierte Bauten geprägten Gebiet realisieren zu müssen.

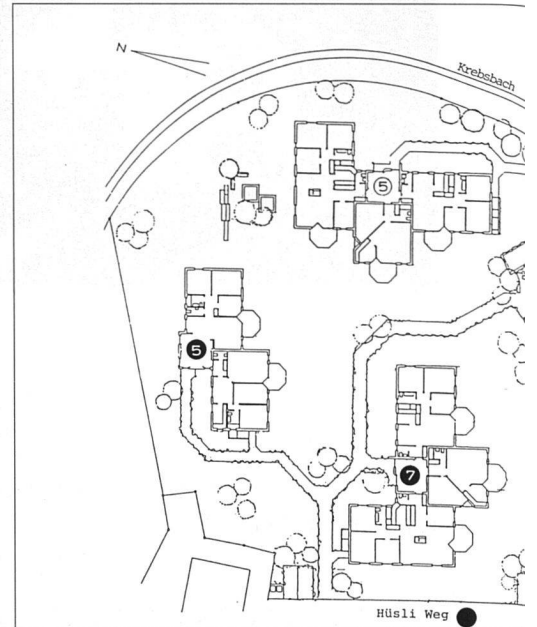
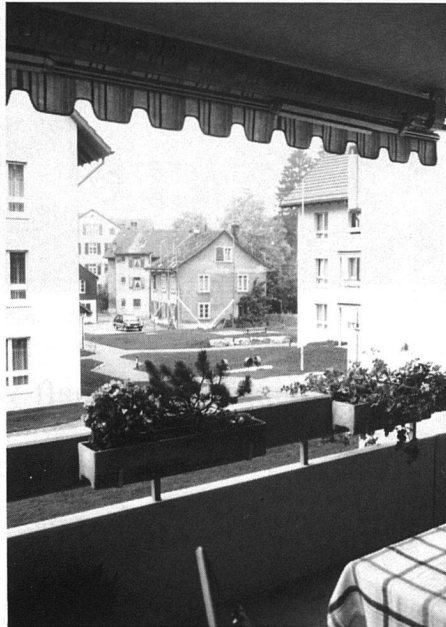


### Die Konzeption der Überbauung

Der Architekt wählte von den beiden möglichen Wegen, sich mit den Neubauten an das Bestehende anzupassen, sich in die Bebauungsstruktur einzuordnen oder das Neue bewusst erkennbar zu machen, das Bestehende zu kontrastieren, den ersten Weg. Die Einordnung versuchte er mit folgenden Mitteln:

#### 1. Einpassung in die bestehende Dachlandschaft

Alle Neubauten haben steil geneigte Dächer. Mehr Wohnfläche und Licht erhalten die Dachgeschosswohnungen durch Ausbauten in einer Art überdimensionierter Dachgauben. Die üblichen, meist hässlichen Dacheinschnitte, die die einheitliche und dadurch wohltuende Wirkung eines Daches wieder zerstören, wurden vermieden.

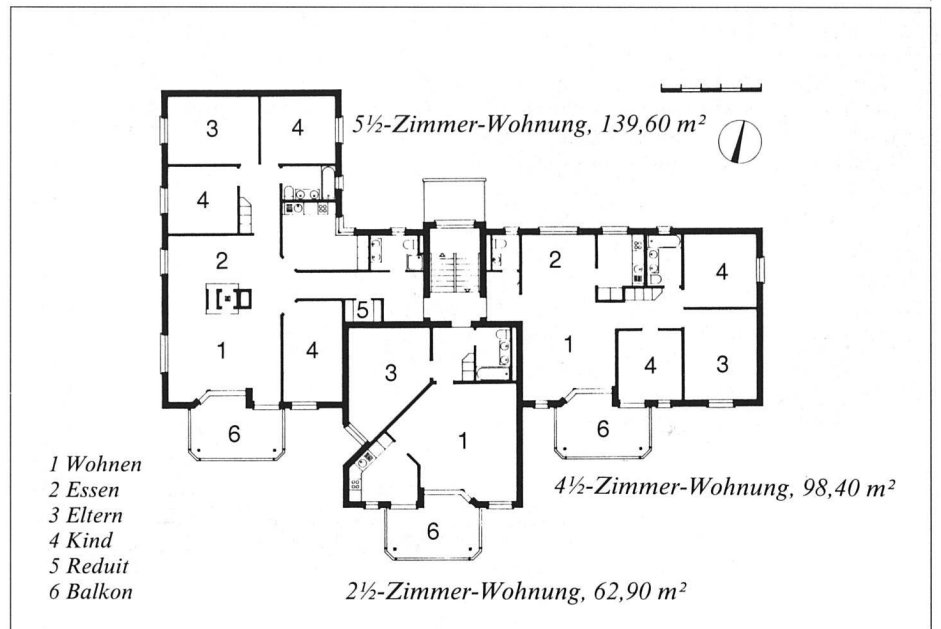
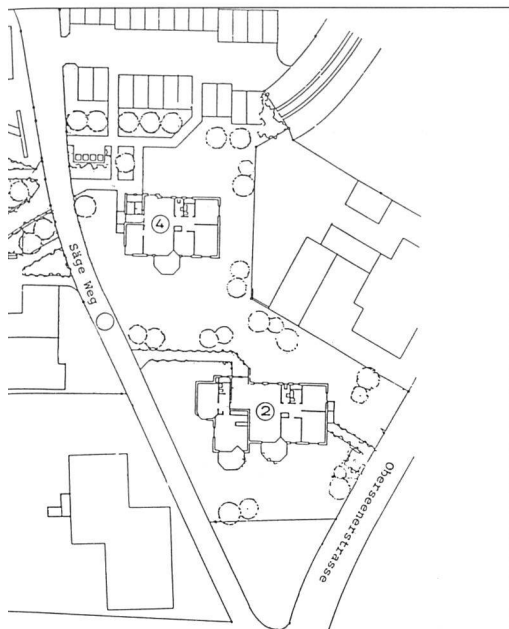
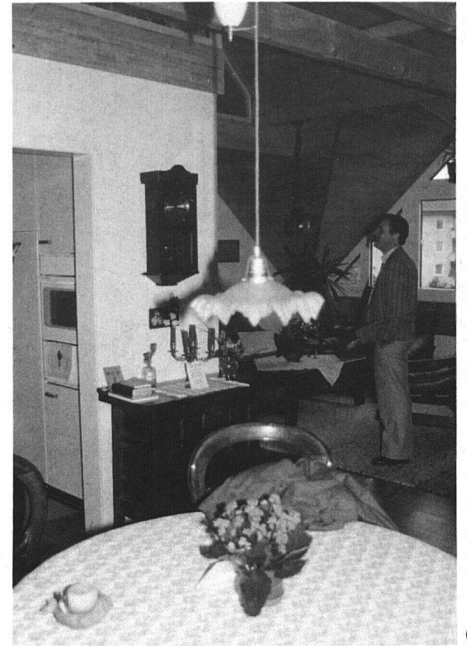


#### 2. Die Angleichung an die bestehenden kleinmassstäblichen Bauten

Der Kern des Stadtteiles Seen besteht aus vertikal gegliederten, aber kompakten Einzelbauten, die unregelmässig gegeneinander verschoben sind. Es ist keine geometrische Ordnung erkennbar.

Die neuen Wohnblöcke wurden deshalb in vertikale Einheiten gegliedert. Durch Vorsprünge und Rückversetzung der Baukörper sollten optisch den bestehenden Volumina ähnelnde Bauten in Erscheinung treten. Dieses Verhalten ist wegen der baurechtlichen Situation (Einhaltung der Gebäude- und Grenzabstände) und der Notwendigkeit der vollen Ausschöpfung der Ausnützungsziffer verständlich. Es ist aber keine Lösung für das Grundproblem des Zusammenstossens unterschiedlich gekörnter Siedlungsmuster.





① Alte und neue Bauten bilden kontinuierliche, attraktive Aussenräume

② Übergangszone zu den Aussenräumen – Blick vom Balkon

③ Ansicht

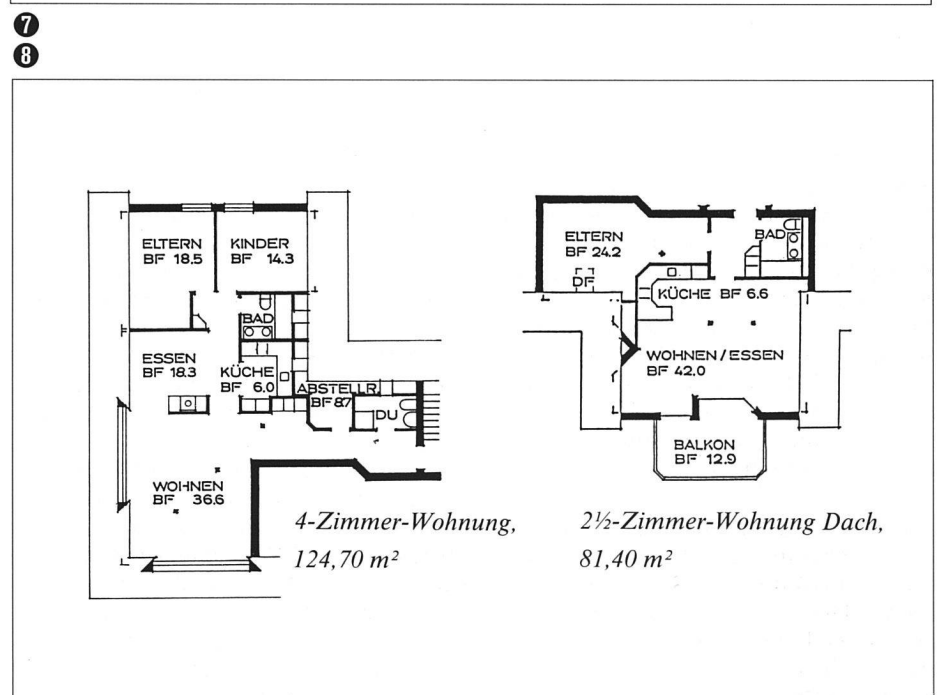
④ Die Wohnungen in der Säge-Überbauung sind nicht nur für Familien geeignet. Auch in anderen Wohnsituationen fühlt man sich wohl.

⑤ Blick in eine Dachwohnung

⑥ Gesamtsituation

⑦ Grundriss Wohnhaus Sägeweg 5

⑧ Wohnungsgrundrisse Dachgeschoss Hüslweg





9



10

### 3. Raumbildung mit den bestehenden Bauten

Gut gelungen ist dagegen die Bildung von interessanten, abwechslungsreichen Aussenräumen mit der bestehenden Bebauung. Gleich, ob es sich um Strassen oder hofähnliche Räume handelt, Altes und Neues bilden eine Einheit. Der öffentliche oder auch halböffentliche Aussenraum behält seine Bedeutung oder bekommt sogar erst durch die Neubauten Kontinuität. Nichts wird dramatisiert, nichts akzentuiert.

Der Fehler, jede Siedlung als Solitär aufzufassen, ein auf sich konzentriertes Ganzes zu schaffen, wurde bewusst vermieden. Die engen, räumlichen Beziehungen der Bauten untereinander wurden vor allem durch die unterirdische Anordnung der Parkierung möglich.

### Vielfältige Wohnungsgrundrisse

Bemerkenswert ist einmal die Vielfalt der Wohnungstypen, sowohl in der Grösse wie auch in der Grundrissanordnung, bemerkenswert aber auch die Grösse jeder einzelnen Wohnung. Das übliche Schema der 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen, ausgerichtet auf ein Elternpaar mit einem oder zwei Kindern, wurde hier wohltuend durchbrochen.

Es ist für mich immer wieder erstaunlich, dass die meisten der heute erstellten Wohnungen, auch der Wohnbaugenossenschaften, auf Vorstellungen von Lebenssituationen beruhen, die heute z. B. in grösseren Städten auf mehr als die Hälfte der Bevölkerung nicht mehr zutreffen. Denken wir nur an die hohe Zahl Alleinstehender, Junge und Alte,

an alleinerziehende Mütter und Väter, an Wohngruppen auf freundschaftlicher, nicht familiärer Basis.

Diesen anderen Lebensverhältnissen wurde in der Säge-Überbauung Rechnung getragen.

Es gibt nicht nur eine grosse Auswahl von verschiedenen grossen Wohnungen. Das reicht von der 2-Zimmer- bis zur 5½-Zimmer-Wohnung. Der Wohnungsspiegel – auf der Seite Kennziffern – gibt einen umfassenden Überblick. Die Wohnungsgrundrisse sind auch höchst unterschiedlich gestaltet. So kann man zwischen – nur als Beispiel – offener Küche im Wohnraum, nicht abgeschlossenen Kochnischen und Küchen als eigenen Raum wählen.

Besonderen Charme haben die Dachgeschosswohnungen. Nach dem unspektakulären Äusseren ist diese Innenraum-atmosphäre eher unerwartet.

Genauso, wie die Grösse der einzelnen Wohnungen überrascht. So gibt es 2½-Zimmer-Wohnungen von über 80 m<sup>2</sup> und 5½-Zimmer-Wohnungen von fast 140 m<sup>2</sup>.

9 In der Säge-Überbauung kann man wählen: Wohnungen mit geschlossener oder...

10 ... Wohnungen mit offener Küche.

Alle Fotos dieser Dokumentation stammen von Werner Gruber, Winterthur, und Karin P. Lischner, Zürich, die Pläne vom Architektenbüro B. + R. Thoma, Winterthur.

Der künstlerische Schmuck in der Überbauung stammt von Bildhauer Willy Gutmann, Oberhasli

### Gute Beziehungen zwischen innen und aussen

Grosser Wert wurde auf die Übergangszone zwischen innen und aussen gelegt. Grosse gedeckte, den Wohnungen zugeordnete Freiräume ergänzen die Innenräume und verstärken den Kontakt mit aussen, mit der Umgebung.

Sie sind aber auch im Sommer zweiter Wohnraum und erleichtern den spontanen Kontakt zwischen den Nachbarn. Praktisch ist auch die Grösse der Balkone mit fast 13 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche lässt sich ein gemütlicher Familiennacht geniessen, ohne für die Hausfrau zur unfreiwilligen Kunstturnübung auszuarten. Das Erscheinungsbild der Balkone, insbesondere der schweren Brüstungselemente, entspricht nicht ganz dem leichten, transparenten Charakter dieser Übergangszone zwischen innen und aussen.

### Anlagekosten

Grundstück	Fr. 1 040 000.-
Gebäudekosten der Wohnungen, Auto-Einstellhalle	Fr. 9 795 000.-
Total Anlagekosten	<u>Fr. 10 835 000.-</u>

### Finanzierung und Lastenrechnung

Art	Kapital	Zinsfuss	Zins pro Jahr
I. Hypothek	Fr. 8 000 000.-	5%	Fr. 400 000.-
II. Hypothek	Fr. 1 224 100.-	5½%	Fr. 67 325.-
Darlehen SVW	Fr. 450 000.-	4¼%	Fr. 19 125.-
Eigenmittel AK	Fr. 120 900.-	0%	Fr. -.-
Bauland	Fr. 1 040 000.-	0%	Fr. -.-
Total Kapitalzinsen pro Jahr			Fr. 486 450.-
Amortisation, Unterhalt usw.			Fr. 176 400.-
Total jährliche Bruttobelastung			<u>Fr. 662 850.-</u>

### Allgemeine Angaben

Bezeichnung und Adresse:	Überbauung «Säge-Areal» Winterthur Hüsliweg 5 und 7 Sägeweg 2, 4 und 5
Baugenossenschaft:	Heimstätten- genossenschaft, Hegistrasse 25, 8404 Winterthur Tel. 052/27 19 86
Vertreter:	Balz Fitze
Architekten:	B. & R. Thoma Hermannstrasse 26 8400 Winterthur Tel. 052/27 77 11

### Durchschnitts-Mietzinse

		Mit Heizung	Anteilschein
2 -Zimmer-Wohnungen	zu Fr./Mt. 820.-	890.-	2400.-
2½-Zimmer-Wohnungen	zu Fr./Mt. 850.-	940.-	2500.-
3½-Zimmer-Wohnungen	zu Fr./Mt. 1070.-	1170.-	2800.-
4 -Zimmer-Wohnungen	zu Fr./Mt. 1250.-	1350.-	3000.-
4½-Zimmer-Wohnungen	zu Fr./Mt. 1300.-	1420.-	3000.-
5½-Zimmer-Wohnungen	zu Fr./Mt. 1450.-	1630.-	3500.-

Diese Wohnungen werden aus dem Mietzins-Ausgleichsfonds der Genossenschaft bis 30. September 1989 verbilligt, und zwar

- 2- bis 2½-Zimmer-Wohnungen mit Fr. 100.- pro Monat
- 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen mit Fr. 150.- pro Monat

### Baurechtliche Situation

Bauzone und Ausnützung:	bei Baueingabe W3 nach Zonenplanrevision Kernzone- Dorfkern KIII
Ausnützung inkl. Areal-überbauungszuschlag:	0,77
Ausnahmebewilligung:	für Gewässer- und Grenzabstand
Geschosszahl:	3, 3½

### Grundstück

Fläche des Areals:	6511 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche:	4930 m <sup>2</sup>

### Nutzung

Raumprogramm:	42 Wohnungen in 5 Häusern 4 2-Zimmer- Wohnungen 8 2½-Zimmer- Wohnungen 4 3½-Zimmer- Wohnungen 4 4-Zimmer- Wohnungen 13 4½-Zimmer- Wohnungen 9 5½-Zimmer- Wohnungen speziell ausgebaute Dachwohnungen
---------------	---

Einstellgarage mit  
60 Parkplätzen  
15 oberirdische Parkplätze

## Kennziffern und technische Angaben zur Siedlung Säge

### Wohnungstypen

- 22 Geschosswohnungen mit Balkon
- 11 Geschosswohnungen mit Gartensitzplatz
- 2 Dachwohnungen mit Balkon
- 7 Dachwohnungen ohne Balkon

### Technische Angaben:

Baubeginn Dezember 1985, Bezug Juli 1987  
Foundation: Eisenbetonplatte  
Mauerwerk: «Jso-Model»-Backsteine  
Treppenhausmauer: schallisierend  
Dächer: Doppelfalzziegel und gute Wärme-/Schallisolation  
Heizung: Zentrale Heizanlage mit Unterstationen