

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	34 (1959)
<b>Heft:</b>	10
<b>Artikel:</b>	Die Kolonie Frauenfelderstrasse Oberwinterthur der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser
<b>Autor:</b>	[s.n.]
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-103147">https://doi.org/10.5169/seals-103147</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

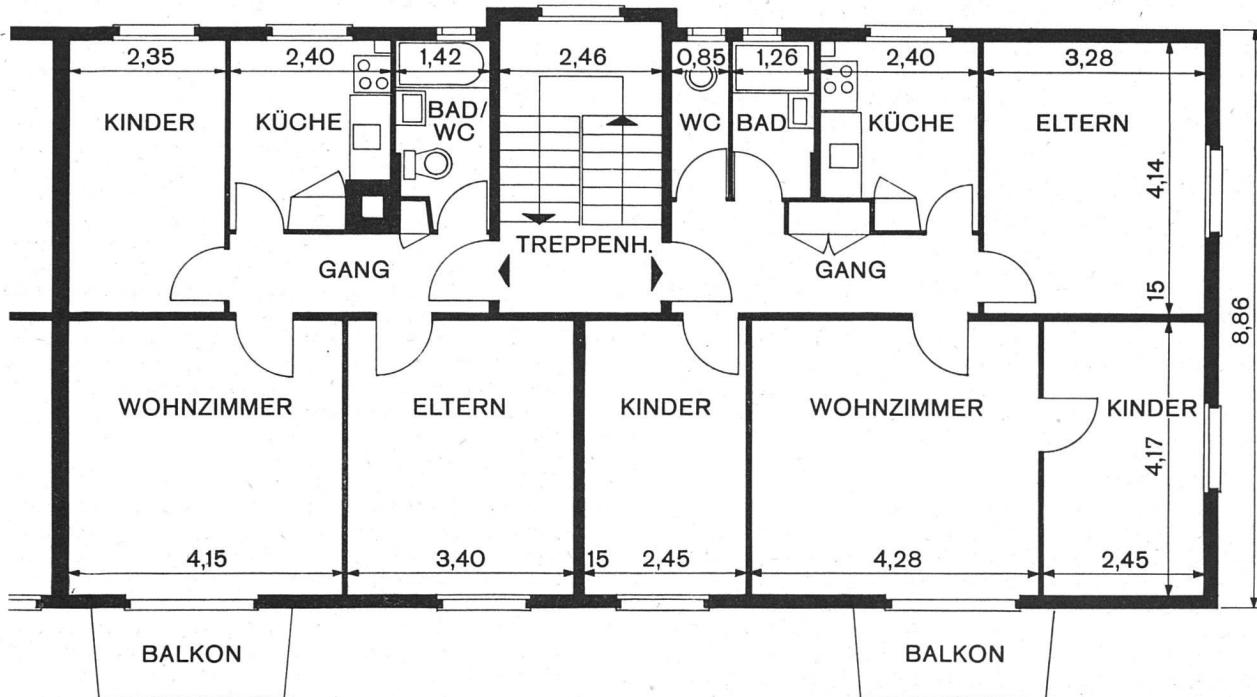
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# 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 Wohnungsbau und nach den neuesten Erfahrungen und Anschauungen im Siedlungsbau zu projektiert. Die entsprechenden Studien wurden gemeinsam durchgeführt; die Ausarbeitung und Bauausführung erfolgte dann für die zwei Areale Frauenfelderstraße und Tößtalstraße 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 anderseits 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.

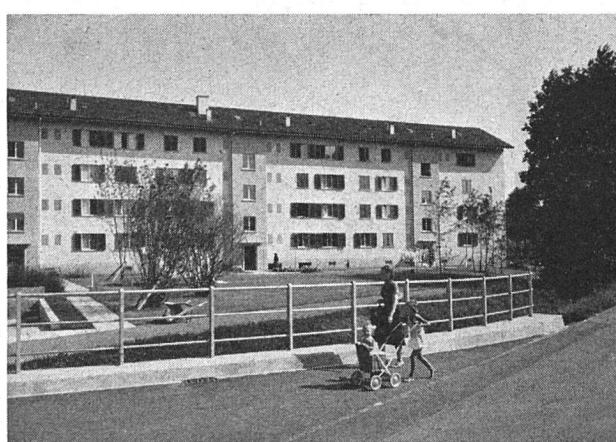
2. Die Häuser liegen in weiten Grün- und Spielflächen, ohne gegenseitige Einsicht. (In möglichen Notzeiten könnten diese großen Flächen anderseits wieder rationell landwirtschaftlich genutzt werden.)

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 Baulörper.

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 Fensterguppen.

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 m<sup>2</sup> 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 Acht-familienhäusern 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 Wandkästen 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 m<sup>2</sup> in der Dreizimmerwohnung und 17,84 m<sup>2</sup> in der Vierzimmerwohnung. Elternzimmer 13,60 bis 14,20 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer 9,73 bis 10,21 m<sup>2</sup>, Küchen 6,58 m<sup>2</sup>, Balkon 4,50 m<sup>2</sup>.

### *Konstruktive Angaben*

Außenwände: Durisolmauerwerk 20 cm; Zwischenwände Backstein, Kalksandstein; einzelne Zimmertrennwände Gipsdielen. Decken: alle in Eisenbeton, isoliert; Dachkonstruktion: Holz mit Stülpenschalung und Doppelfalzziegeldach. Böden: Wohnzimmer Holzmosaik, übrige Zimmer Inlaid auf Untergängsboden; Küche, Bad, WC, Gang und Treppenhaus Steinzeugplatten. Wände: in allen Zimmern verputzt und tapetziert; 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 Kästen in einer Reihe, mit Feuertischschüttstein samt Abstellfläche, Warmwasser aus 8-Liter-Gasboiler, Unterbau mit Renovit-Türverkleidung, Gasherd; sogenannter Schwedenkasten über Schüttstein; Pfannentablett in Aluminium; Vorräteschrank.

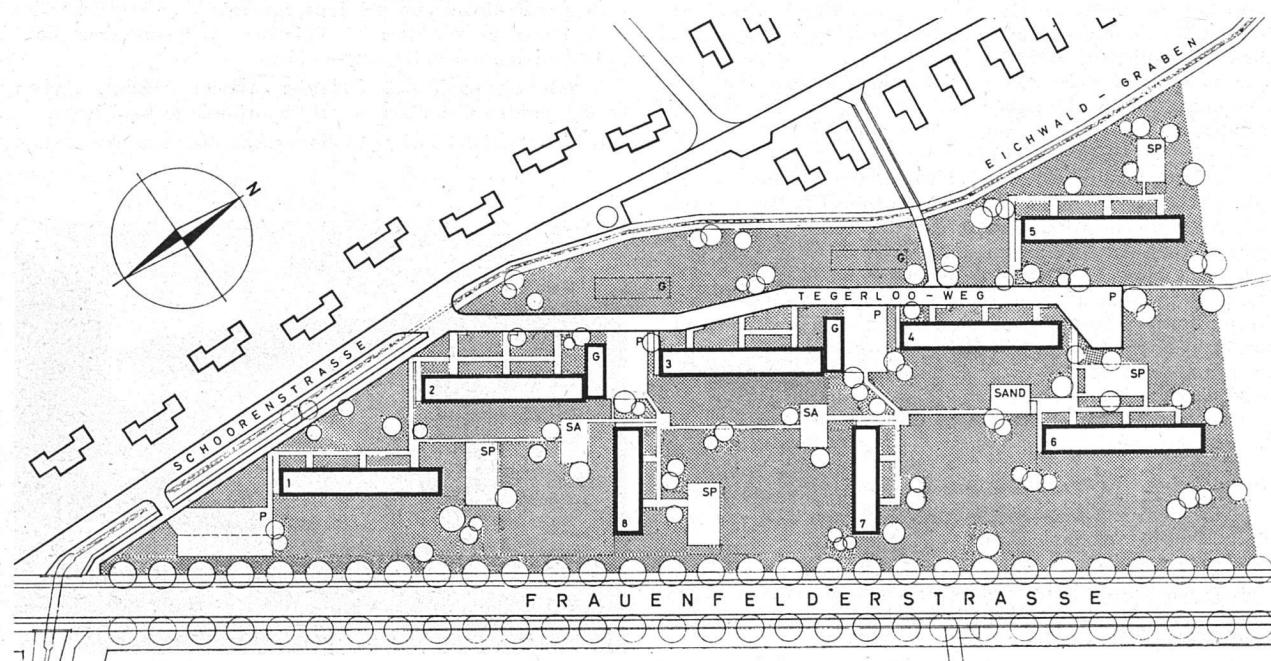
Alle Fenster doppelt verglast mit Jalousieläden. Zentralheizung mit Ölfeuerung. In den Vierzimmerwohnungen ist das Zimmer neben dem Wohnraum ohne Radiator, es kann aber vom letzteren her temperiert werden. Waschküchen mit Vollautomat und separatem Schwingmaschinenraum; Radio-, Fernseh- und Telephonanschluß.

## *Technische Besonderheiten*

Die Kolonie liegt zum größten Teil im Gebiet des ehemaligen Wiesendanger Rites, 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 ausgebaggert 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 Trockenspielplätze von je 200 m<sup>2</sup> mit Spielgeräten für die größeren Kinder und vier kleinere Trockenplätze mit geräumigen Sandgruben für die Kleinkinder zur Verfügung stehen.

#### Baukosten gemäß definitiver Arbeitsvergabeung

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 Arbeitsvergabeung 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, einfache 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, Vergabeung 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.—

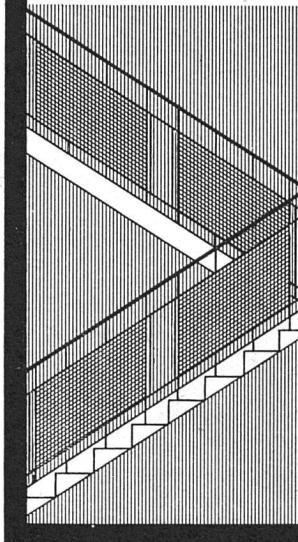
oder unter Berücksichtigung von Ausfällen

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 Mietzinse 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 Unverwüstlichkeit 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. 058/416 71

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

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