

Zeitschrift:	Wohnen
Herausgeber:	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band:	35 (1960)
Heft:	2
Artikel:	In Winterthur erstellt eine Baugemeinschaft von 4 Genossenschaften 120 Wohnungen
Autor:	Messerer, E.
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-103178

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](#)

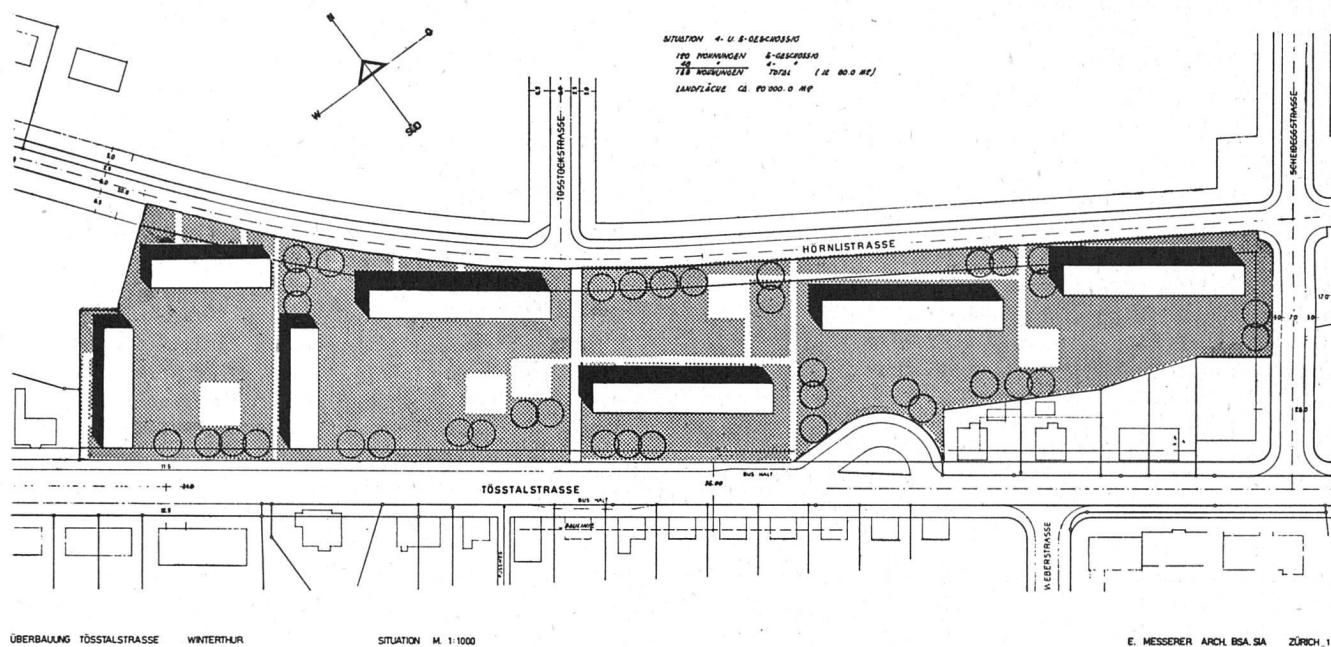
Terms of use

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>

Baugemeinschaft Tößtalstraße



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 Wohnungsbau 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 Stimmberchtigten 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 Wohnungsbau 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 Tößtalstraße, 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 Ge- such um Gewährung von verbilligten Hypotheken im 2. Rang für vier fünfgeschossige Wohnblöcke mit je 30 Wohnungen, zusammen 120 Wohnungen, der Baugemeinschaft Tößtalstraße und drei Wohnblöcken der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser mit zusammen 48 Wohnungen an der Tößtal- 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 Baubeurtrages 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
Fünfzimmerwohnungen	» 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 Änderung des Mietzinses unterliegt der Zustimmung des Stadtrates oder einer von ihm bezeichneten Amtsstelle.

d) Vierzimmerwohnungen dürfen nur an Familien mit mindestens einem und Fünfzimmerwohnungen 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.

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 Töbtalstraße und der neu erstellten Hörnlistraße. 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 wegleitend, 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 Spiecke vorhanden sein, wo die Kinder eine Eisenbahn aufstellen, eine Puppenstube installieren können oder wo der Vater eine Bastilarbeit 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 Eßcke 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 Kühlzschrank.

Bad: eingebaute Wanne mit Badebatteerie und Handdusche, Waschbecken mit



Spiegelkästchen, Klosett, Bade- und Handtuchstangen.

Vorplatz: eingebauter Putzschränk, 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 Wochenwäsch.

Heizung und Warmwasser: Zentralfeuer 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 Telefon. Im Wohnzimmer Anschlußmöglichkeit für Gemeinschaftsanntenne. 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 Windenräume: Pro Wohnung je ein Abteil im Keller und Estrich. Velostellräume im Keller.

Umgebungsarbeit: In den Grünflächen werden Spielplätze für große und kleine Kinder angeordnet. Teppichklopfvorrichtung, Veloständer und Wäschehängespinne 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

KOHLENHANDELS-AG. ZÜRICH
Heizöl Kohlen
LÖWENSTRASSE 55 TELEPHON 239135

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

PETER + BÜRGISSE
HEIZUNG — ÖLFEUERUNG

Zürich 10 Wasserwerkstr. 96 Telephon 26 58 90