Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 37 (1962)

Heft: 5

Artikel: Die Sektion Winterthur berichtet

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103366

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: 21.08.2025

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

DIE SEKTION WINTERTHUR BERICHTET

Die Wohnbaugenossenschaften in Winterthur

Unsere Sektion ist nur ein bescheidenes Glied in unserem Verband, beträgt doch unser Anteil an Wohnungen nur etwa 5 Prozent. Sie zählt gegenwärtig 23 Genossenschaften, welche zusammen 2854 Wohnungen besitzen. Unser Einzugsgebiet ist an und für sich groß, umfaßt aber viele Bauerndörfer und nur wenige Industrieorte. In folgenden Ortschaften sind Genossenschaften tätig:

	Genossenschaften	Wohnungen
Winterthur	19	2742
Feuerthalen-Langwiesen	1	46
Eglisau	1	30
Effretikon	1	24
Bauma	1	12

Die kleinste Genossenschaft besitzt 6, die größte 795 Wohnungen. Bei einem Wohnungsbestand von 26 200 entfallen in Winterthur auf die Baugenossenschaften etwa 10 Prozent. Mit Zürich können wir uns natürlich nicht messen. Wir sind redlich bestrebt, unseren Anteil sowohl auf dem Land wie in der Stadt zu erhöhen. Drei Baugenossenschaften haben sich zu einer einfachen Gesellschaft zusammengeschlossen und im zukünftigen Baugebiet 75 000 m² Land erworben. Die Baugenossenschaft Effretikon hat sich ebenfalls mit Hilfe der Gemeinde Land für weitere Wohnblöcke gesichert. In Winterthur gibt die Stadt ein Areal von 38 000 m² Land zur Überbauung frei. Die Baugenossenschaften können mit einer Quote von 200 bis 260 Wohnungen rechnen. Leider ist der Baubeginn erst in einem Jahr möglich.

Vorortsprobleme, wie sie vor allem Zürich, Basel, Bern, Genf und Biel kennen, beunruhigen unsere Sektion noch nicht. Wenn aber in Winterthur die Bodenpreise weiterhin so in die Höhe schnellen, wird sich eine gewisse Verlagerung aufs Land ergeben. Die Gründung von Baugenossenschaften wird aber auf dem Land sehr erschwert. Land wäre in vielen Fällen von der Gemeinde erhältlich. Es fehlt aber am lieben Geld. Hier muß durch den Verband oder die Sektionen eine Lösung gefunden werden, die es ermöglicht, neugegründeten Genossenschaften sofort das nötige Kapital vorzuschießen oder zu beschaffen. *W. B.*

Genossenschafts-Schreinerei Winterthur
Reitweg 7 Telephon 2 19 09
Bauschreinerei Innenausbau
Möbelwerkstätte

Heimstättengenossenschaft Winterthur

Unsere Genossenschaft wurde 1923 gegründet. Aus einem kleinen Bäumchen ist ein stattlicher Baum geworden. Vor allem in den Jahren 1940 bis 1950 nahm unsere Genossenschaft, kurz HGW genannt, einen großen Aufschwung. Folgende Zahlen bestätigen dies:

Jahr	Total	subv. Wohnungen	ohne Subventionen
Bestand 1939	44	7	37
1940—1945	128	128	0
1946—1950	352	352	0
1951—1955	134	110	24
1956—1960	111	66	45
1961	26	0	26
	795	663	132

Winterthur bekam als Industriestadt die Krise sehr stark zu verspüren. Die dreißiger Jahre mit dem großen Wohnungsüberfluß sind noch nicht vergessen. Das Bestreben ging deshalb aus begreiflichen Gründen dahin, das bisher Erreichte nicht durch leichtfertiges Bauen und Planen zu gefährden. Die immer wieder von Fachleuten prognostizierte neue Weltkrise mit einem Wohnungsüberschuß wurde mehr oder weniger in Rechnung gestellt. Es ging deshalb nach 1950 sehr behutsam aufwärts. Die HGW kann aber heute trotzdem auf das Erreichte stolz sein.

Unsere Genossenschaft besitzt in folgenden Gemeinden Wohnungen:

Winterthur	750
Islikon	26
Bülach	12
Neftenbach	7

Unsere Baulandreserve hat 1961/62 um 27 000 m² zugenommen. Sie beträgt heute etwa 41 000 m² Land.

In Winterthur befinden sich unsere Wohnungen vor allem in den äußeren Stadtteilen. Es sind 14 «Quartiere». Das kleinste weist 5, das größte 143 Wohnungen auf.

Drei Siedlungen möchten wir kurz beschreiben:

Zinzikerfeld

1945 bis 1947 wurde diese Siedlung erstellt. Sie liegt an einem Hang in Oberwinterthur und umfaßt:

69 Einfamilienhäuser zu 4 Zimmern: Mietzins 1320 Franken,
45 Einfamilienhäuser zu 5 Zimmern: Mietzins 1584 Franken,
3 Einfamilienhäuser zu 6 Zimmern: Mietzins 1656 Franken,
2 Dreizimmerwohnungen: Mietzins 1164 Franken,
20 Vierzimmerwohnungen: Mietzins 1248 Franken,
2 Fünfzimmerwohnungen: Mietzins 1332 Franken,
1 Laden und 4 Garagen.

Baukosten 5 180 896 Franken, Subventionen 1 880 636 Franken, Nettoanlagekosten 3 300 260 Franken.

Jeder Mieter hat Anteilscheine im Betrage von 800 bis 1400 Franken zu übernehmen, je nach Größe usw. des Hauses oder der Wohnung.

1

Die Einfamilienhäuser sind durchweg Reihenbauten mit verschiedenen Grundrissen. Die Größe der Räume ist deshalb sehr verschieden.

Beispiel	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus
Parterre:	4 Zimmer	5 Zimmer
Wohnzimmer	20,30 m²	20,80 m²
Küche	10,00 m²	10,00 m²
Zimmer		12,90 m²
Dachgeschoß:		
Elternzimmer	16,10 m²	16,90 m²
Kinderzimmer	2 × 10 m²	2 × 10 und 9,40 m²

Die Einfamilienhäuser sind sehr gefragt. Heute, wo sich kaum mehr der Mittelstand ein Einfamilienhaus auf Stadtboden leisten kann, ist es um so erfreulicher, daß auf Jahrzehnte hinaus auch noch dem Arbeiter und Angestellten zu bescheidenen Preisen ein Einfamilienhaus zur Verfügung steht. Genossenschaftliches Denken lohnt sich in allen Fällen.

Es wird wohl nie mehr möglich sein, ähnliche Genossenschaftssiedlungen auf Stadtboden oder anderswo zu erstellen. Mit Wehmut werden deshalb viele alte Genossenschafter an die «gute alte Zeit» zurückdenken, wo das Einfamilienhaus sich noch verwirklichen ließ.

Letten

Unsere Siedlung an der Wolfbühlstraße wurde 1947/48 erstellt. Mit Ausnahme eines Zwischenbaues sind es durchweg zweigeschossige Vier- und Achtfamilienhäuser. Wir möchten dies als eine gute Zwischenlösung zwischen Einfamilienhaus und den heutigen Blockbauten bezeichnen. Zu jeder Wohnung gehört ein ordentliches Stück Garten, wo noch mit mehr oder weniger Erfolg Gemüse gezogen wird. Erstellt wurden:

13 Dreizimmerwohnungen: Mietzins 1248 Franken,
74 Vierzimmerwohnungen: Mietzins 1356 Franken,
1 Einfamilienhaus mit 4 Zimmern: Mietzins 1638 Fr.,
1 Laden.

Baukosten 3 370 932 Franken, Subventionen 1 367 202 Franken, Nettoanlagekosten 2 003 730 Franken.

Das Anteilscheinkapital beträgt 1300 Franken für die Drei- und 1400 Franken für die Vierzimmerwohnung.

Die Räume weisen folgende Flächen auf:

	Vierzimmer-wohnungen	Dreizimmer-wohnungen
Wohnzimmer	18,08 m²	18,00 m²
Schlafzimmer	14,60 m²	16,20 m²
Kinderzimmer	2 × 9,60 m²	9,60 m²

Alle Wohnungen sind mit Bad versehen, Ofenheizung, Gasküche. Trotz den sicher günstigen Mietzinsen bereitete die Vermietung 1948 teilweise Schwierigkeiten. Heute gehen auch diese Wohnungen wie frische Weggen weg.

Im «Frondienst» haben unsere Genossenschafter auf dem von der Stadt gegen einen bescheidenen Pachtzins zur Verfügung gestellten Areal einen Kinderspielplatz errichtet. Für kinderreiche Familien ist dieses Quartier sehr ideal und wird auch geschätzt.

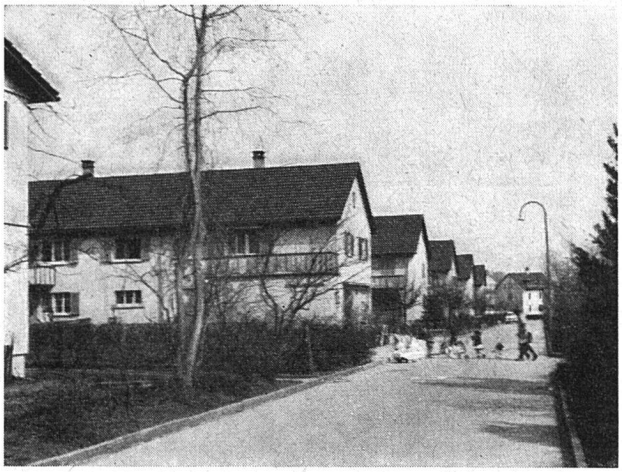
Seuzacherstraße

Auf dieses Quartier sind wir besonders stolz, wurden doch sämtliche vier Blöcke ohne jegliche öffentliche Finanzbeihilfe erstellt. Der Vorstand war 1953 gut beraten, als er an der Seuzacherstraße ein Areal von etwa 10 000 m² erwarb. Das Land liegt durchweg in der zweigeschossigen Zone. Der Stadtrat erteilte eine Ausnahmebewilligung für dreigeschossige Wohnbauten. Für die restlichen 4500 m² lehnte er jedoch 1961 eine Ausnahmebewilligung ab, trotzdem wir zu folgenden Konzessionen bereit waren:

a) Einsetzen des Landes zu den Selbstkosten;
b) reduzierte Rendite.

Bei einer zweigeschossigen Bauweise werden die Wohnungen um 12 bis 15 Prozent teurer. Dies ist um so bedauerlicher, als in Winterthur in den nächsten zwei Jahren keine

1 Zinzikerfeld
2 Wolfbühlstraße
3 Stadlerstraße — Zinzikerfeld
4 Seuzacherstraße



2

3

4

Wohnungen mit öffentlicher Hilfe gebaut werden. Erstellt wurden bis heute

24 Dreizimmerwohnungen
24 Vierzimmerwohnungen
4 Garagen

Baukosten: 1 656 000 Franken.

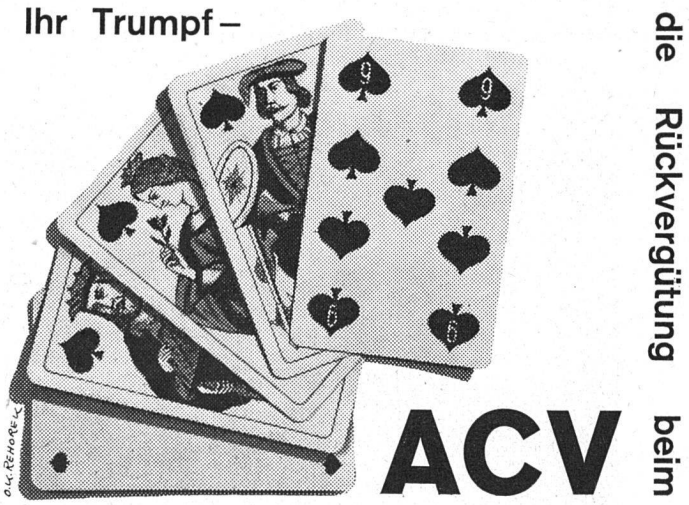
Die Mietzinse betragen je nach Erstellungsjahr 1830 Franken beziehungsweise 1956 Franken für die Dreizimmerwohnung und 2160 Franken beziehungsweise 2350 Franken für die Vierzimmerwohnung. Die Wohnungen sind mit dem heute üblichen Komfort ausgestattet.

Die Zimmergrößen sind: Wohnzimmer 18,20 m², Elternzimmer 15,20 m², Kinderzimmer 10,15 m², Küche 8,40 m².

Das Anteilscheinkapital beträgt für die Dreizimmerwohnung 1600 Franken und für die Vierzimmerwohnung 1900 Franken.

Ausblick

Die Landpreise sind auch in Winterthur in den letzten drei Jahren außerordentlich gestiegen. Entsprechend sind auch die Mietzinse teurer geworden. Sie bewegen sich heute für Vierzimmerwohnungen zwischen 250 bis 280 Franken monatlich. Für Arbeiter und Angestellte, die auf diese teuren Wohnungen angewiesen sind, bedeutet dies eine außerordentlich große Belastung. Trotz den hohen Landpreisen sind wir gewillt, zu bauen, sofern Land beschafft werden kann. Wir halten auch Umschau nach Land und Mehrfamilienhäusern im Einzugsgebiet von Winterthur. Mit Islikon wurde ein Versuch unternommen. Selbstverständlich stellen uns teure Wohnungen vor neue Probleme, die bestimmt nicht immer leicht zu bewältigen sein werden. Die Vermietung wird nicht mehr so schlankweg vor sich gehen, der Wohnungswechsel wird bedeutend größer sein. Unsere Baulandreserven lassen sich zum größten Teil kaum vor 10 bis 15 Jahren wirtschaftlich verwerten. 1960 und 1961 wurden verschiedene uns offerierte Parzellen nicht erworben, weil der Preis zu hoch war. Wir wurden dabei durch das Güteramt in unserer Auffassung bestärkt. Die angeblich hohen Preise sind inzwischen noch mehr gestiegen. Wir können nur bedauern, daß wir das Land nicht erworben haben.

Im vergangenen Jahr wurden in Winterthur 984 Wohnungen erstellt; nur etwa 40 Wohnungen entfallen auf Genossenschaften. Hoffen wir, daß in Zukunft der genossenschaftliche Wohnungsbau verstärkt werden kann. Es werden auch uns keine Wunder gelingen, doch bauen wir Genossenschaften erfahrungsgemäß einige Prozente billiger. Noch wichtiger aber ist, daß die von uns erstellten Wohnungen den Preissteigerungen restlos entzogen bleiben.

Heimstättengenossenschaft Winterthur
Der Präsident: *H. Frehner*
Der Verwalter: *W. Balmer*