

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 63 (1988)

**Heft:** 11

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

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105641>

#### 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:** 20.02.2026

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

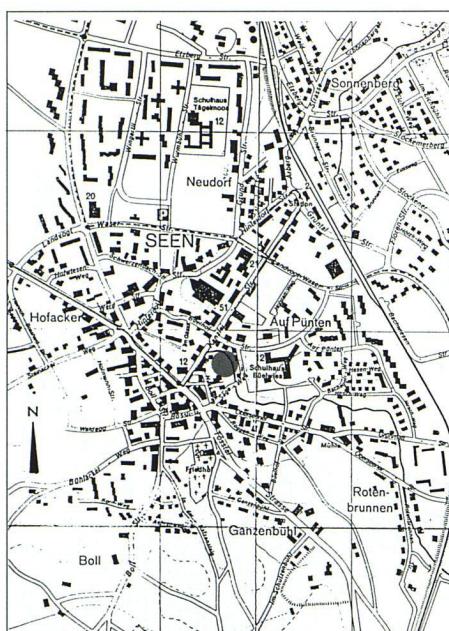


Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW)

## Säge-Areal, Winterthur-Seen

Neubau einer Wohngruppe

Von Karin R. Lischner



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 Urahne 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 Rinnalüde dahinfliessende Krebsbach, die Oberseenstrasse und der Hüslweg.

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.



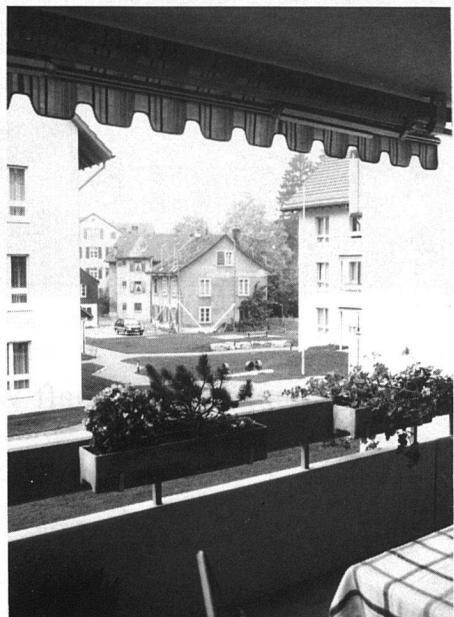
1

## 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:

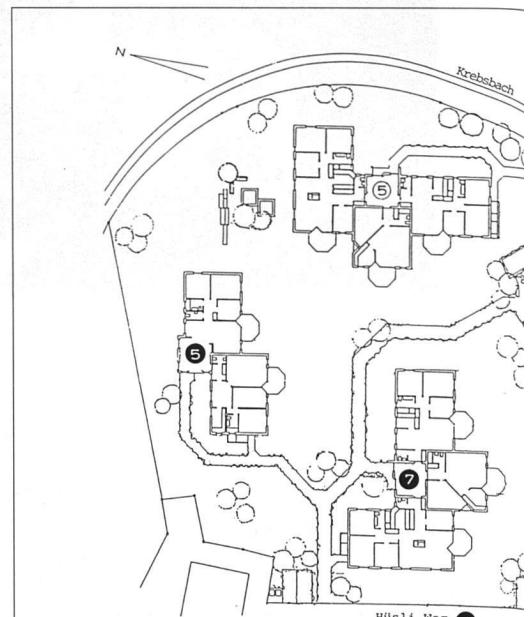
### 1. Einpassung in die bestehende Dachlandschaft

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

3

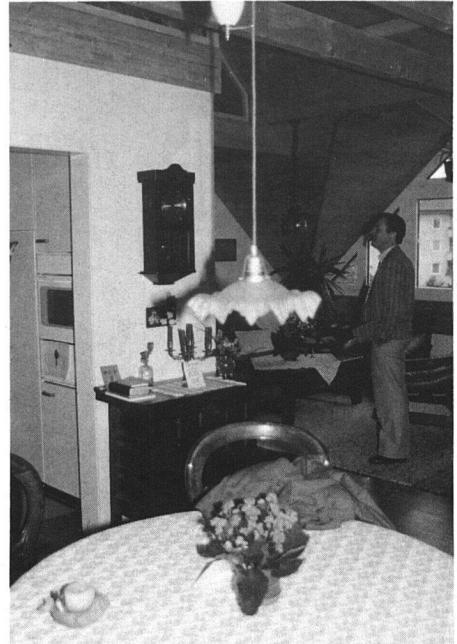


6

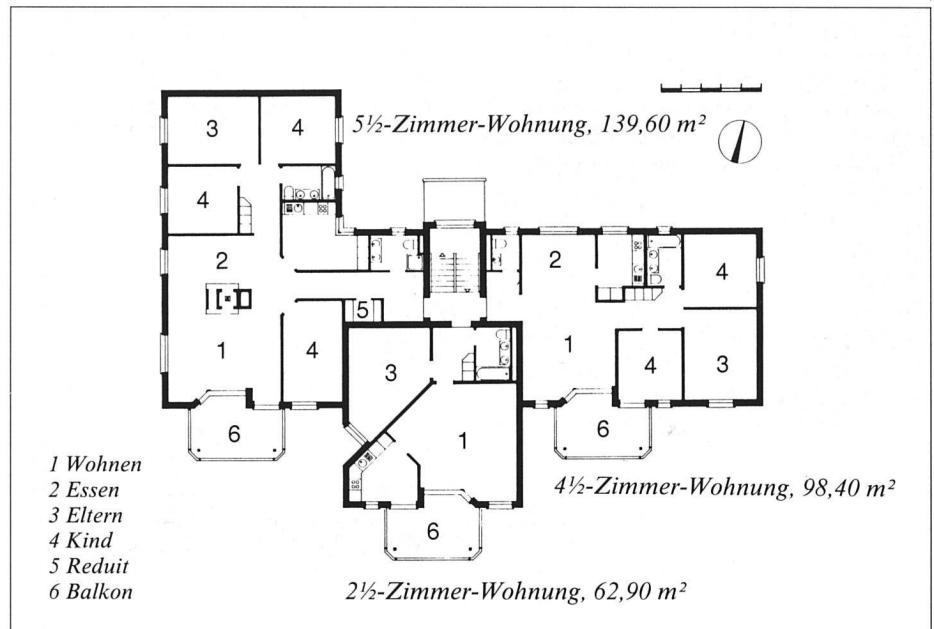
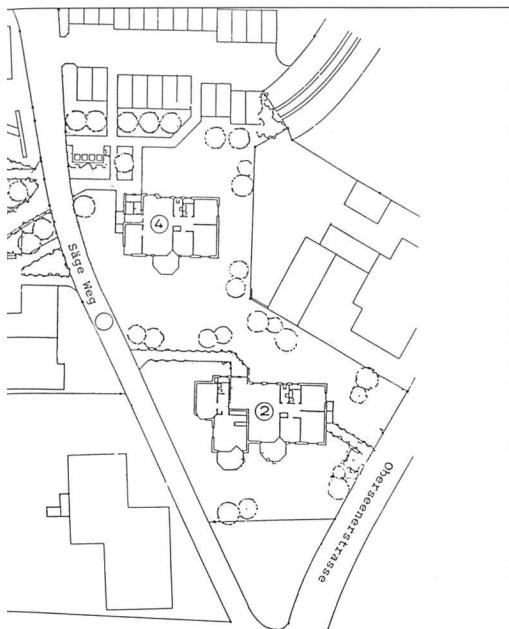




4



5



7

8

**1** Alte und neue Bauten bilden kontinuierliche, attraktive Außenräume

**2** Übergangszone zu den Außenräumen – Blick vom Balkon

**3** Ansicht

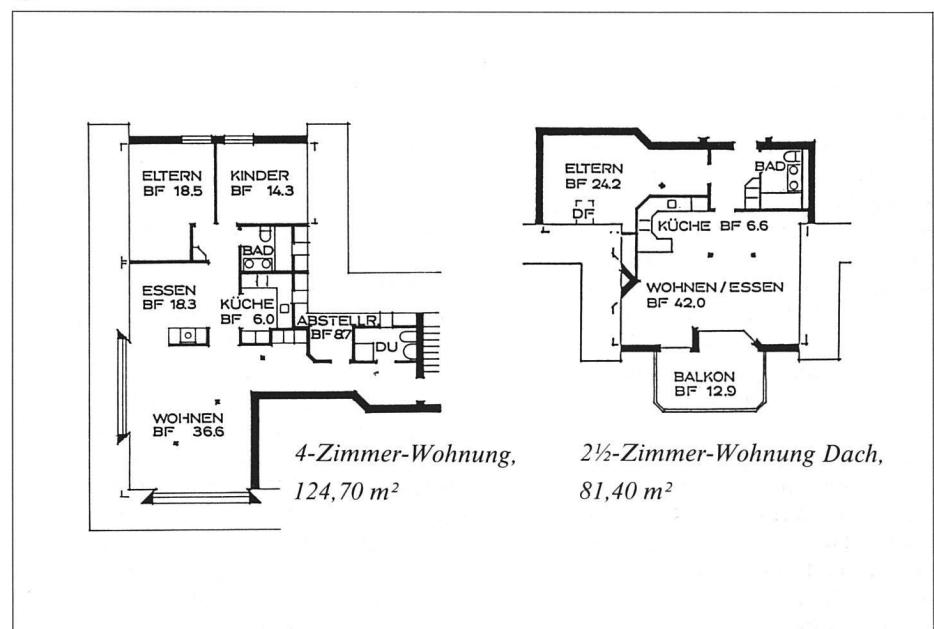
**4** Die Wohnungen in der Säge-Überbauung sind nicht nur für Familien geeignet. Auch in anderen Wohnsituationen fühlt man sich wohl.

**5** Blick in eine Dachwohnung

**6** Gesamtsituation

**7** Grundriss Wohnhaus Sägeweg 5

**8** Wohnungsgrundrisse Dachgeschoss Hüsliweg





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 verschieden grossen Wohnungen. Das reicht von der 2-Zimmer- bis zur 5½-Zimmer-Wohnung. Der Wohnungsriegel – 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 Innenraumatmosphäre 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 Architekturbüro 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. Grossie 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 Familienznacht geniessen, ohne für die Hausfrau zur unfreiwilligen Kunstartübung auszutreten. 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
Ausnahme- bewilligung:	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 ausgebaut 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  
Fundation: Eisenbetonplatte  
Mauerwerk: «Jso-Model»-Backsteine  
Treppenhausmauer: schallisoliert  
Dächer: Doppelfalzziegel und gute Wärme-/Schallisolation  
Heizung: Zentrale Heizanlage mit Unterstationen