

# 100 Jahre Gesellschaft zur Erstellung billiger Wohnhäuser

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **47 (1972)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **25.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104111>

## **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.

Die «Gesellschaft zur Erstellung billiger Wohnhäuser» in Winterthur konnte kürzlich ihr 100jähriges Bestehen feiern. Als gemeinnützige Institution ist sie geschätztes Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und - Irrtum vorbehalten - auch das Verbandsmitglied mit dem frühesten Gründungsdatum.

Trotz hundertjähriger Tätigkeit ist die Gesellschaft jung und dynamisch geblieben. Mit klarer Zielsetzung hat sie in Winterthur insgesamt rund 2300 Wohnungen und Heimstätten erstellt - ohne Gewinnstreben, in der rechtlichen Form einer Aktiengesellschaft mit eingeschränkter Dividendenberechtigung.

### Gründung und Zielsetzung

Industrieller Aufschwung und bedeutender Bevölkerungszuwachs führten nach 1860 in Winterthur zu einem starken Mangel an Wohnungen, vor allem an erschwinglichen Wohnungen. Dieser steigerte sich zur eigentlichen Wohnungsnot. Eine nicht unbedeutende Zahl preisgünstiger Wohnungen war zwar schon gebaut worden. Sie genügten aber auf die Dauer weder der Nachfrage noch den hygienischen Anforderungen. In dieser Situation wurde auf Initiative der «Hilfsgesellschaft» in Winterthur eine «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» gegründet. Ihr Zweck war es, ohne Gewinnabsichten billige Wohnungen zu erstellen. Gründungsmitglieder waren vor allem Kreise der Winterthurer Industrie, welche auch heute noch der Gesellschaft ihre Unterstützung leihen. Von den in den Statuten verankerten «Grundprinzipien» über die Art des Bauens behielten die wichtigsten bis heute ihre Gültigkeit:

- Die Häuser sollen nicht in einem einzigen Quartier erstellt, sondern gruppenweise im gesamten Stadtgebiet verteilt werden.
- Beim Bauen sollen möglichst niedrige Kosten angestrebt werden, ohne dass dadurch Solidität und Wohnlichkeit Schaden nehmen.
- Häuser und Wohnungen sollen auch zum Verkauf stehen, damit der Arbeiterschaft Gelegenheit zur Eigen-tumsbildung geboten werden kann.



*Hochhaus am Buck mit 52 Wohnungen auf 13 Stockwerken, Baujahr 1967. 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, Mietzinse Fr. 315.- bis Fr. 475.-*

In den hundert Jahren seit der Gründung der Gesellschaft änderte sich nichts an ihrer Aufgabe: den Wohnungsmangel zu mildern durch den Bau von Wohnungen, die zwar billig waren, die aber dennoch ein angenehmes, zeitgemässes Wohnen ermöglichten, wobei die Bauten sich einigermaßen ins Stadtbild einzufügen hatten.

### Wohnungsmangel

Wohnungsmangel stellt sich ein, wenn der Bedarf das Angebot übersteigt. Der Bedarf wächst aber nicht nur infolge der Bevölkerungsvermehrung, sondern auch wegen des steigenden Wohlstandes und der sich deswegen verändernden Wohnsitten.

Die ersten Wohnbauten der Gesellschaft wurden 1872 im Deutweg/Geiselweid erstellt. Der Preis für die einfachsten Häuser mit nur einer Parterrewohnung betrug 4000.- bis 4200.- Franken. Diesen Wohnungen fehlte, wie dies damals bei der entsprechenden Wohnungskategorie im allgemeinen üblich war, jeder Komfort: Das Wasser musste am Quartierbrunnen geholt werden; Abortspülung, Bad und Waschküche gab es nicht in jedem Haus...

Mit der Erfüllung steigender Anforderungen an den Wohnkomfort stiegen

auch die Preise. Billig und dennoch komfortabel zu bauen wurde schwierig. Dies nicht zuletzt auch wegen der steigenden Baulandpreise. Auch manche, die Bauweise betreffende behördliche Auflage war nicht dazu angetan, das Bauen zu verbilligen. Die Träger der Gesellschaft taten jedoch alles, um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. So wurde nie eine Rendite angestrebt. Die Dividenden hielten sich in der bescheidenen Höhe entsprechender Obligationenzinsen. Die Gesellschaft bewies, dass sozialer Wohnungsbau auf privatwirtschaftlicher Basis möglich war.

Beim Betrachten des Planes, in dem die erstellten Wohnbauten eingetragen sind, wird offensichtlich, dass sich die Gesellschaft an ihre ursprüngliche Zielsetzung gehalten hat, nämlich Häuser «gruppenweise im gesamten Stadtgebiet verteilt» zu bauen. Dabei vergrösserten sich allerdings die Gruppen entsprechend dem Wachstum der Stadt und aus wirtschaftlichen Gründen.

Diese breite Streuung ergab sich indessen auch zwangsläufig: Es wurde in den letzten Jahren immer schwieriger, Bauland innerhalb des Winterthurer Gemeindegebietes zu finden. Der zunehmende Mangel an erschlossenem Bauland bietet heute weit grössere

Schwierigkeiten als die Geldbeschaffung. Dieser Umstand ist geeignet, die Tätigkeit der Gesellschaft immer mehr einzuengen.

### «Billige» Wohnungen

Unter «billigen» Wohnungen sind zu verstehen preisgünstige Wohnungen, deren Mietpreis keinen zu grossen Teil des Einkommens verschlingt.

Wer heute billig zu wohnen wünscht, möchte dennoch immer auch komfortabel wohnen. Dabei werden Zentralheizung, Waschautomat, TV-Antenne, Kühlschrank, Autoabstellplatz und Garage meist zum selbstverständlichen Komfort gezählt. Solcher Komfort verteuert die Wohnungen. Verteuernd wirkten sich auch die steigenden Bau- und Landkosten aus, deren Kurve in den letzten Jahren steiler angestiegen ist als jene der allgemeinen Lebenskosten.

Dennoch gelang es der Gesellschaft immer wieder, günstig zu bauen, indem sie sich in ihrer Tätigkeit auf gewisse Grundsätze und Erfahrungen stützte:

- möglichst gute Ausnutzung der Baugrundstücke,
- Schaffung klarer, einfacher Grundrisse der Baukörper,
- überlegte Wahl der Geschosszahl von Mehrfamilienhäusern,
- gute Ausnutzung und Einteilung der Wohnungsfläche,
- sorgfältige Terminplanung des Bauvorganges und strikte Einhaltung des Terminplanes,
- Verbilligung des Gebäudeunterhaltes, indem so gebaut wird, dass alle Gebäudeteile etwa die gleiche Lebensdauer haben.

### Kostensparend bauen...

Wer kostensparend bauen will, bevorzugt einfache Grundrisse. Aber nicht nur die Horizontale ist sorgfältig zu planen. Bei mehrgeschossigen Wohnbauten ist die Vertikale ebenso wichtig. Höhe kann Geld kosten, aber auch sparen: Bis auf etwa 4 Geschosse wird jedes zusätzliche Geschoss billiger. Wird höher gebaut, fallen erhebliche zusätzliche Kosten an, die vom 5. bis 8. Geschoss wieder in zunehmend günstigerer Weise absorbiert werden können. Bei höheren Bauten fallen die für Hochhäuser nötigen Massnahmen zusätzlich kostenerhöhend ins Gewicht; eine wirtschaftliche Höhe wird meist erst bei ca. 12 Geschossen wieder erreicht.

Dieser Wirtschaftlichkeits-Dreisprung 4-8-12 wird von der Gesellschaft sorgfältig beachtet.

### ...ist stets ein Kompromiss

Preisgünstige Wohnungen zu erstellen ist stets ein Kompromiss: Oft liesse sich noch billiger bauen, wenn nicht auch ästhetische, insbesondere städtebauliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen wären.

So besteht zum Beispiel ein offensicht-

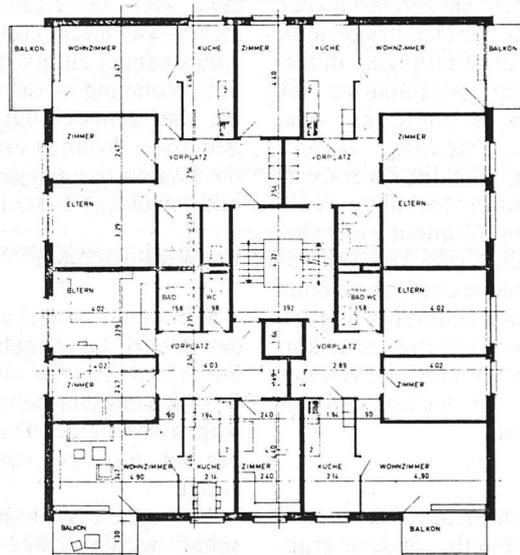
licher Widerspruch zwischen dem Bestreben, einen gegebenen Baugrund wirtschaftlich günstig auszunützen, und der städtebaulichen Forderung, die Baukörper aufgelockert auf dem Grundstück anzuordnen. Und oft würde eine etwas originellere (aber teurere) Architektur vielleicht gefälliger wirken als die etwas nüchterneren, aber zweckmässigen Gebäude des sozialen Wohnungsbaus.

Es konnte indessen nicht Aufgabe einer «Gesellschaft zur Erstellung billi-

Normalgeschoss-Grundriss aus der Überbauung «Am Buck»

4-Zimmer-Wohnung

3-Zimmer-Wohnung



4-Zimmer-Wohnung

3-Zimmer-Wohnung

*Doppel-Einfamilienhäuser mit Garagen,  
Baujahr 1960*

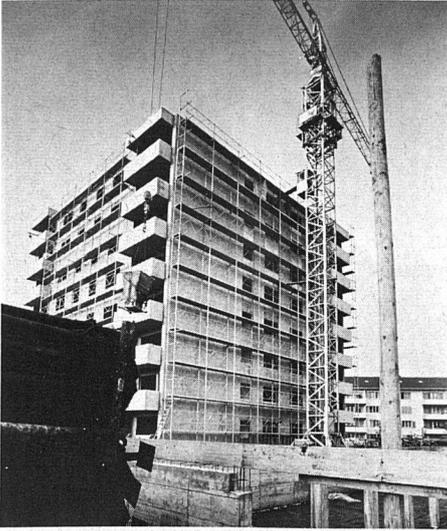


*Dreier-Einfamilienhausgruppe, Detail  
aus der Überbauung Bergblumenstrasse,  
Baujahr 1967/68. 5½ Zimmer mit separater  
Garage.*



*Gartenanlage, Überbauung Wallrüti*





*Rohbau 32-Familien-Haus, Baujahr 1971*

ger Wohnhäuser» sein, originell und experimentierend zu bauen, sondern sie musste sich in ihrer Bautätigkeit auf das Solide, Bewährte stützen. Dabei ist es ihr immer wieder gelungen, zu ästhetisch befriedigenden Lösungen zu kommen.

## Hans Ziltener Gartenbau

Projektierung – Ausführung –  
Pflege – Baumschule

Unterwegli 1  
8404 Winterthur  
Tel. 052 27 40 21

## Ziltener & Keller Trax- und Baggerbetrieb

Abbruch-, Aushub- und Erdarbeiten

# AG BAUGESCHÄFT WÜLFINGEN



HOCH+TIEFBAU ZIMMEREI 8408 WINTERTHUR TEL. 052 251921

Ausführung der  
Baumeisterarbeiten für die  
Bauetappe "Wässerwiesen I"

Ausführung der  
Bauetappe "Wässerwiesen II"  
als Generalunternehmer

Zani AG  
Bauunternehmung  
Tösstalstrasse 234  
8405 Winterthur  
Telefon 052 29 29 21

# ZANI

Zani Generalunternehmung AG  
Tösstalstrasse 234  
8405 Winterthur  
Telefon 052 29 29 29