

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen
Band: 1 (1926)
Heft: 12

Artikel: Das Mehrfamilienhaus : das Doppelzweifamilienhaus der Allgemeinen Baugenossenschaft Winterthur
Autor: Hefti, A.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100189>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.04.2025

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

Das Mehrfamilienhaus.

I.

Das Doppelzweifamilienhaus der Allgemeinen Baugenossenschaft Winterthur.

Von A. Hefti,

Präsident der Genossenschaft Winterthur..

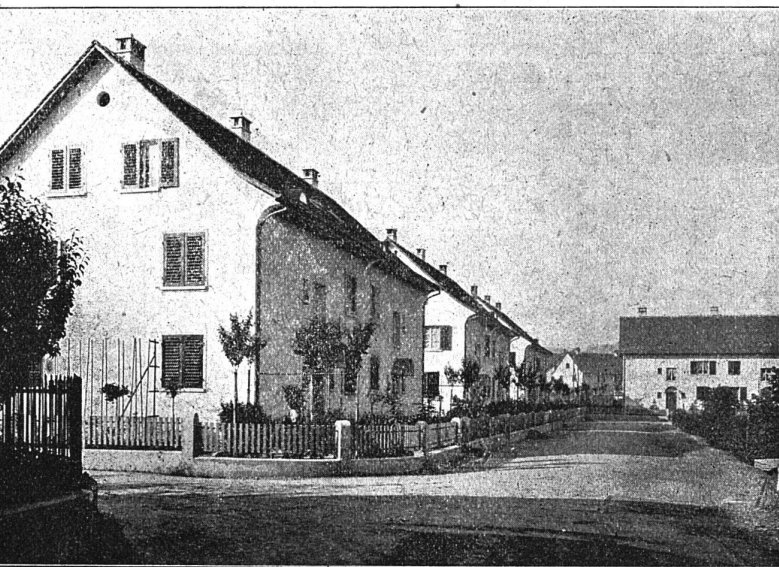
Wer Gelegenheit hatte, vor ungefähr vier Jahren die Wartstrasse in der Richtung nach Wülflingen zu passieren, der konnte feststellen, dass fleissige Püntenpächter an der Arbeit waren, um dem Boden der Bleicherwiese seine Produkte abzugeben.

Bei dem Werke, das heute vollendet dasteht, hatte der Vorstand der Allg. Baugenossenschaft grosse Schwierigkeiten zu überwinden und erst dann konnte die junge Genossenschaft mit dem Bau der I. Etappe beginnen. Erstellt wurden 10 Doppelzweifamilienhäuser an der Giesserstrasse, an dem Dentweg, an der Lindenstrasse und in Oberwinterthur.

II.

Das nun überbaute Bleichewiese-Areal misst 18.357 m². Eigentümerin war die Stadtgemeinde Winterthur. Vom Bahnhof gelangt man in 10-12 Minuten zur Wohnkolonie; mit der Strassenbahn nach Wülflingen ist sie in zirka 2 Minuten zu erreichen. Das sonnige Bauland musste vorerst der Bebauung erschlossen werden. Diesen Umständen entsprechend betrug der Landpreis nur 4 Fr. pro m². Der Stadt wurde somit für das Bauland der Betrag von Fr. 75.428.— entrichtet.

Die Kolonie wurde im Herbst 1923 begonnen; wegen des strengen Winters konnten nicht alle Wohnungen schon auf 1. Juli 1924 bezogen werden.



Zum Artikel: Das Mehrfamilienhaus. — Giesserstrasse, Winterthur.

III.

Wie aus dem Situationsplan zu ersehen ist, sind die Häuser gegenseitig in ziemlicher Entfernung erstellt worden. Die Grösse der einzelnen Liegenschaften variiert zwischen 479 bis 904 m². Als Einfriedung wurde ein Holzzaun aus Bündner Lärchenholz gewählt.

Das Kellermauerwerk wurde in Beton ausgeführt, das Fassadenmauerwerk ist 32 cm stark und hohl gemauert, Zwischenwände im Parterre und 1. Stock 12 cm Backsteine, an allen andern Orten Schlackenplattenwände zu 10 und 6 cm (längs gelocht).

Der Fassadenverputz besteht aus einem Kellenwurf. Die 128 m² grosse Dachfläche ist mit naturroten Biberschwanziegeln als Doppeldach eingedeckt.

Das Zweifamilienhaus weist eine Grundfläche von 82 m² auf. Die Einzelheiten ergeben sich aus den Grundrissen. Im einzelnen ist bezüglich des weitem Ausbaues noch mitzuteilen: Die Wohnstuben sind mit einem ge-

stemmten Täfer auf Türverkleidungshöhe erstellt; die Schlafzimmer sind tapeziert. Das Holzwerk ist mit einem dreimaligen Oelfarbenanstrich versehen, Decken und zum Teil die Wände sind mit Blanc-fix gestrichen, in der Küche und Aborten mit Oelfarbsockel. Den Gaskochherden wurde in den meisten Fällen der Vorzug gegeben, so dass die vorgesehenen französischen Kochherde nur in vereinzelt Fällen Verwendung fanden. Als Heizung dient ein Kachelofen für Holz- und Kohlenfeuerung 0,60 : 0,60 : 1,60 mit Einfeuerung von der Küche aus. Eingebaut ist in diesem Ofen ein Kochofenrohr in der Küche und ein Wärmerohr in der Wohnstube. Die Böden bestehen überall, mit Ausnahme der Wohnstube, aus Tannenriemen I./II. Qualität. Die Wohnstube wurde mit einem Buchen-Parkettboden 24 mm II. Qualität belegt.

Damit eine bessere Rendite erzielt werden konnte, wurde im Dachstock eine 2 Zimmerwohnung eingerichtet mit separater Küche, Gas und Abort. Ausserdem befinden sich im Dachstock noch die nötigen Windenräume.

Die Tür- und Fenstereinfassungen sind in charriertem Kunststein ausgeführt.

Eine Stocktreppe führt vom Erdgeschoss in den Dachstock, 2/4 gewunden, 1,00 m breit und besteht aus tannenen Wangen und Futterbrettern, Tritte aus Buchenholz, sowie einseitigem Geländer mit harten Sprossen und Handlauf.

Plättliböden sind im Treppenhaus, Erdgeschoss, und zwar graue Porphy, während die Küchenböden mit roten Bonzano belegt sind. Weisse Wandplättli wurden beim Schütt-

stein, Kochherd und um die Einfeuerungsstelle verwendet.

IV.

Die Baukosten betragen für ein Doppelzweifamilienhaus, ohne die ausgeführten Mehrarbeiten:

1. Erd- und Maurerarbeit	Fr. 11.500.—
2. Zimmerarbeit	5.000.—
3. Kunststeinarbeit	620.—
4. Gipserarbeit	1500.—
5. Schreinerarbeit	3000.—
6. Spenglerarbeit	450.—
7. Glaserarbeit	1100.—
8. Dachdeckerarbeit	900.—
9. Plättlibelag	580.—
10. Sanitäre Anlagen	1350.—
11. Elektr. Installation	925.—
12. Hafnerarbeit	1270.—
13. Parquettarbeit	345.—
14. Malerarbeit	990.—
15. Tapeziererarbeit	152.—
16. Schlosserarbeit	60.—
17. Beschläge	272.—

18. Jalousieladen	320.—
19. Durchschnittliche Mehrarbeit	3000.—
20. Kanalisation	510.—
21. Gas- und Wasserzuleitung	525.—
22. Umgebungsarbeiten, Rohplanie, Garten-einfriedigung	250.—
Netto-Kosten	Fr. 36.867.—
23. Bauleitung	600.—
24. Diverses, Bauzinsen und Gebühren	915.—
Totale Baukosten	Fr. 38.380.—
25. Landerwerb, incl. Strassenbau	3800.—
Totaler Wert der Liegenschaft	Fr. 42.180.—

Die Mietzinse sind in Anbetracht der verschiedenen Baukosten variabel. Sie betragen:

für Zweizimmerwohnung	Fr. 450.— bis 520.—
für Dreizimmerwohnung	Fr. 960.— bis 1100.—
für Vierzimmerwohnung	Fr. 1200.— bis 1360.—

V.

Sämtliche Häuser wurden verkauft; der Landpreis musste vor Beginn der Bauarbeiten von den Interessenten bezahlt werden. Ferner hat sich jeder Käufer verpflichtet, der Allg. Baugenossenschaft als Mitglied beizutreten und einen Anteilschein im Betrage von Fr. 500.— zu übernehmen. Derselbe wird bis anhin mit 4% verzinst, und ist von der vollen Einzahlung an gerechnet, 10 Jahre unkündbar.

Mit der erstellten Kolonie wurde etwas Schönes geschaffen, wenn auch zugegeben werden muss, dass verschiedene Unzukömmlichkeiten, die das Bauen mit sich

bringt, sich auf den Schultern des Einzelnen fühlbar machten. Aber dessen ungeachtet bezeugt das äussere und innere Ansehen der Wohnkolonie, dass Freude und Glück auf der nun eigenen Scholle vorherrschend sind.

Die nun gesammelten Erfahrungen fanden dann ihre reichliche Anwendung bei der Erstellung der Wohnkolonie im Hinterwiesli, die als reine Genossenschaftskolonie erstellt wurde. Ueber die Eigenart dieser Bauten alle unsere Genossenschafter zu unterrichten, wird die Aufgabe der nächsten Zeit sein.

Baugelder:

I. Hypothek	Fr. 26.000.—
II. Hypothek	8000.—
Subvention	3.500.—
Eigenkapital	4.680.—
Total	Fr. 42.180.—

Die Baukosten wechselten mit den Ansprüchen des einzelnen Bauherren von Fr. 39,559.— bis Fr. 46,778.—. Ausschlaggebend sind bei diesen Differenzen in der Hauptsache der bessere Innenausbau, der Ausbau der 2 Zimmerwohnung im Dachstock, Mehrkosten für Bauland und Mehrkosten für die Einfriedigung.

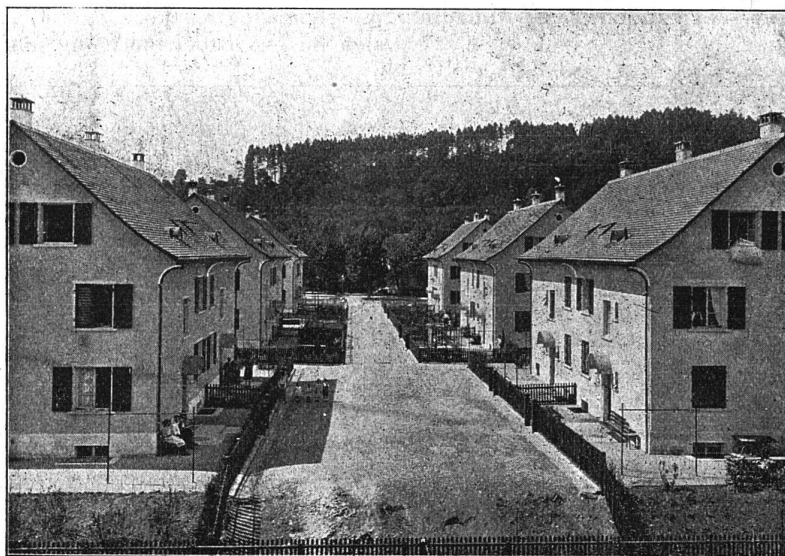
Auf Grund der wirklichen Erstellungskosten berechnet, gestaltet sich der Mietpreis pro Haus wie folgt:

Ausgaben:

I. Hypothek	Fr. 26.000.— à 5½%	Fr. 1450.—
II. Hypothek	Fr. 8.000.— à 5%	Fr. 400.—
Eigenkapital	Fr. 4.680.— à 4%	Fr. 267.—

Belastung:

Amortisation	Fr. 500.—
Reparaturen	Fr. 150.—
Steuern, Wasser etc.	Fr. 135.—
Mietzins pro Haus	Fr. 2682.—



Zum Artikel: Das Mehrfamilienhaus. — Bleicherwiese-Wartstr., Winterthur.

terrichten, wird die Aufgabe der nächsten Zeit sein.

AUS DEM SPRICHWÖRTERSCHATZ:

Eigener Herd ist Goldes wert.

Trautes Heim, Glück allein.

HOZSCH

Vorträge über das Kleinwohnungswesen.

Die vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform in Zürich vom 31. Oktober bis 18. Dezember veranstalteten Vorträge über das Kleinwohnungswesen haben eine so grosse Anzahl von Zuhörern an sich gezogen, dass der zur Verfügung stehende Raum nicht genügt und die Frage von Parallelvorträgen erwogen werden muss. Der äussere Erfolg ist vorhanden, die innere Anteilnahme der Besucher war offenbar, der Gedanke des Kleinwohnungswesens hat eine wertvolle Förderung erfahren. Wir werden den Inhalt der von sachkundigen Referenten gehaltenen Vorträgen unseren Lesern in Form von fortlaufenden Veröffentlichungen bringen, denn diese Vorträge bieten des Wertvollen viel. Wir beginnen in dieser Nummer mit dem Abdruck des ersten Vortrages.

Die Redaktion.

Die Entwicklung des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues.

Vortrag von Stadtrat Dr. Klöti.

Vor überfülltem Saal sprach am 3. November 1926 im Kunstgewerbemuseum in Zürich, Herr Stadtrat Dr. E. Klöti über dieses Thema. Als erster Referent der im Zusammenhang mit der Ausstellung «Das neue Heim» vom schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform und dessen Sektion Zürich veranstalteten Vortragsreihe über das Kleinwohnungswesen, hatte er es übernommen gewissermassen den allgemein orientierenden Rahmen zu schaffen, in welchen