

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 6 (1931)
Heft: 5

Artikel: Die Heimstättengenossenschaft Winterthur
Autor: Gerteis, Heinrich
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100617>

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: 06.05.2025

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

ganzer Siedlungen, kleinern Quartieren und Gruppen zur Anwendung gelangt. Interessant ist die Feststellung, dass Wohnhäuser mit mehr als 3 Wohnungen in Winterthur kaum verkäuflich sind.

Die Stadt hat seit dem Jahre 1920 vom Bau eigener Wohnungen abstrahiert, sich jedoch stets im Rahmen der kantonalen Wohnbauaktionen an der Subvention billiger, rationaler Wohnungen beteiligt. Anstatt ihre finanziellen Mittel in einer relativ kleinen Zahl von Gemeindewohnungen zu investieren und sich mit deren Verwaltung zu belasten, sucht die Stadt ihren Einfluss und ein über die rein baupolizeiliche Behandlung hinaus gehendes Mitspracherecht zur Erzielung einer planmässigen, rationalen Gestaltung des gesamten Wohnbaues zu sichern durch das Mittel einer sehr aktiven Bodenpolitik. So hat die Stadt allein während der letzten 8 Jahre ihren Landbesitz im künftigen Stadterweiterungsgebiet um rund 145 ha vermehrt und davon ca. 40 ha in Form von Bauparzellen sowie für halbländliche Heimwesen wieder verkauft. Der realisierte Grundbesitz der Stadt umfasst heute rund ca. 350 ha, dazu kommen 1800 ha städtischer Waldbesitz.

Im Jahre 1922 ist die Vereinigung der früheren Vorortsgemeinden Oberwinterthur, Seen, Töss, Veltheim und Wülflingen mit der Stadt vollzogen worden. Gegenüber der früheren Stadt mit 1556 ha und 27 000 Einwohnern umfasst Winterthur heute ein Gebiet von rund 6900 ha und zählt 55 000 Einwohner. Mit der Stadtvereinigung ist die wichtigste Vor-

aussetzung für eine rationelle und gesunde bauliche Weiterentwicklung der Stadt geschaffen worden und im Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betr. Erstellung eines Bebauungsplanes ist denn auch die Forderung vorangestellt, dass der Charakter von Winterthur als Gartenstadt gewahrt und gestärkt werden soll. Das Schema der Stadterweiterungsplanung ist durch beigedruckten Nutzungszonenplan dargestellt, worin die Unterscheidung nach Industriegebiet, gemischtem Gebiet, Wohngebiet, Grünflächen, Landwirtschaft und Wald angedeutet ist. Die ersten vier Zonen zusammen bilden das eigentliche städtische Siedlungsgebiet. Auf dieser Fläche, die ein Drittel des gesamten Stadtgebietes umfasst, bietet sich Raum für die Unterbringung von 150 000 Bewohnern und zwar in gleich weiträumiger Siedlungsweise wie bisher und wie z. B. in der englischen Gartenstadt Welwyn (65–70 Bewohner pro ha). Das landwirtschaftliche Gebiet und die Waldungen umfassen wiederum je ein Drittel des Gesamtgebietes und bilden zusammen einen landschaftlich reizvollen grünen Kulturgürtel, der dauernd als solcher erhalten werden soll. Dieses Programm für die weitere Entwicklung und Ausgestaltung der Stadt soll mithelfen, dass städtische Kultur in bestem Sinne des Wortes und weltmännischer Geist, die von jeher die Industriestadt Winterthur gekennzeichnet haben, auch fernerhin aufs engste mit der grossen, freien Natur, der Landschaft verbunden bleibt, und aus dieser Quelle die Kraft zu steter Verjüngung zu schöpfen vermag.

Die Heimstättengenossenschaft Winterthur

Von Heinrich Gerteis

Die Heimstättengenossenschaft Winterthur wurde im Herbst 1923, zur Zeit der grössten Wohnungsnot, gegründet. Sie stellte sich die Aufgabe, ihren Mitgliedern gesunde und billige Wohnungen, womöglich in der Form des Einfamilienhauses zu vermitteln. Die Wohnungen sollten im Besitz der Genossenschaft verbleiben. Soweit die Baukosten nicht durch Hypotheken aufgebracht werden konnten, sollten sie die Mieter durch Pflichtanteile decken.

Dank der Bodenpolitik der Stadt sind in Winterthur die Bodenpreise wenigstens in den Aussenquartieren verhältnismässig niedrig, sodass dort die Wohnungen im Einfamilienhaus, im Strich erstellt, nicht wesentlich höher zu stehen kommen, als gleich grosse Wohnungen im Mehrfamilienhaus. Die Flachbauweise herrschte darum seit jeher vor. Die ersten Bauten wurden nach Plänen der Herren Prof. Bernoulli in Basel und Architekt Kellermüller in Winterthur erstellt. Leider wurde das Darlehen auf II. Hypothek nur unter der Bedingung gegeben, dass die Mieter die Häuschen käuflich erwerben. Seither hat die H. G. W. alle ihre Einfamilienhäuschen für Mitglieder erstellt, die sich bereit erklärt hatten, die Häuschen zu kaufen.

Um die erstellten Wohnungen der Spekulation zu entziehen, wird beim Verkauf im Grundbuch eine Dienstbarkeit eingetragen, nach welcher der Heimstättengenossenschaft ein Vorkaufsrecht zu bestimmtem Preis eingeräumt wird. Bei der Bestimmung des Rückkaufspreises wird auch die eventl. veränderte Kaufkraft des Geldes in Berücksichtigung gezogen. Leider erlischt dieses Vorkaufsrecht gesetzlich nach 10 Jahren, wenn es nicht inzwischen bei einer Handänderung neu festgelegt werden konnte.

In den wenigen Fällen, wo Mitglieder gezwungen waren, ihre Häuschen zu verkaufen, hat die H. G. W. auf die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes verzichtet, da die Käufer Mitglieder der H. G. W. waren.

Wir mussten auch ein Bedürfnis an kleineren Wohnungen befriedigen. Da wir Wohnungen mit zwei und drei Zimmern im Einfamilienhaus für unwirtschaftlich halten, wurden solche Wohnungen in bescheidener Zahl in Mehrfamilienhäusern erstellt. Diese bleiben im Besitz der Genossenschaft. Dass das nötige Eigenkapital aufgebracht werde, gewähren die Mieter der H. G. W. für die Zeit der Miete ein Darlehen im Betrage von 800 bis 1500 Fr. Diese Darlehen werden durch Grundpfandverschreibungen sicher gestellt.

Die Mitgliedschaft wird erworben durch Einbezahlung eines Anteiles von 50 Fr. und eines Eintrittsgeldes von 10 Fr.

Mit namhaften Beträgen sind beteiligt die Stadt Winterthur und der Konsumverein Winterthur.

In den Versammlungen haben die Mitglieder mit Anteilen bis zu 500 Fr. eine, bis zum Betrage von 5000 Fr. zwei und für je folgende 3000 Fr. eine weitere Stimme.

Die Anteile können nach Verlauf zweier Jahre auf Ende eines Geschäftsjahres mit vorausgehender sechsmonatiger Kündigungsfrist zur Rückzahlung gekündigt werden.

Zwar weisen die Statuten der Generalversammlung die Befugnis zu, den Zinsfuss für die Anteilscheine, der nicht über 4% betragen darf, festzusetzen, diese beschliesst aber jedes Jahr, eine Verzinsung nicht auszurichten, dafür aber den Mitgliedern die Zeitschrift «Das Wohnen» gratis abzugeben.

Die Geschäfte werden von einem Vorstand mit neun Mitgliedern, von denen eines durch den Stadtrat Winterthur bestimmt wird, geleitet. In Baufragen lässt sich der Vorstand durch die Herren Kellermüller und Hofmann, Architekten, in Zürich und Winterthur, beraten.

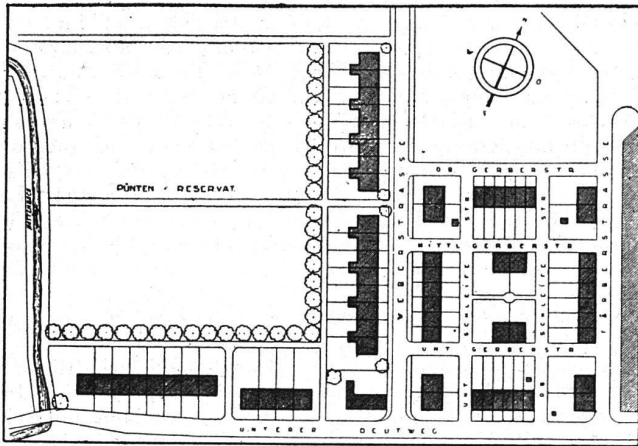
Auch in die Kontrollstelle (Rechnungsprüfung) wählt der Stadtrat einen Vertreter.

Die H. G. W. hat seit ihrem Bestehen 88 Vierzimmerwohnungen in Einfamilienhäusern, sowie 3 Dreizimmer-, 16 Zweizimmer- und eine Einzimmerwohnung in Mehrfamilienhäusern erstellt. Der Jahresaufwand für das Einfamilienhaus (Hypothekarzinsen, Verzinsung der Anzahlung, Wasserzins, städtische Abgaben, Reparaturen und Amortisationen) schwankt zwischen 1000 und 1250 Fr. Für die Dreizimmerwohnung beträgt der Mietzins 800 Fr., für die Zweizimmerwohnung 670 bis 800 Fr.

Das Anteilscheinkapital betrug beim letzten Rechnungsabschluss 18.700 Fr. Es konnten im Laufe der Zeit auch die nötigen Reservestellungen gemacht und einige Fonds angelegt werden.

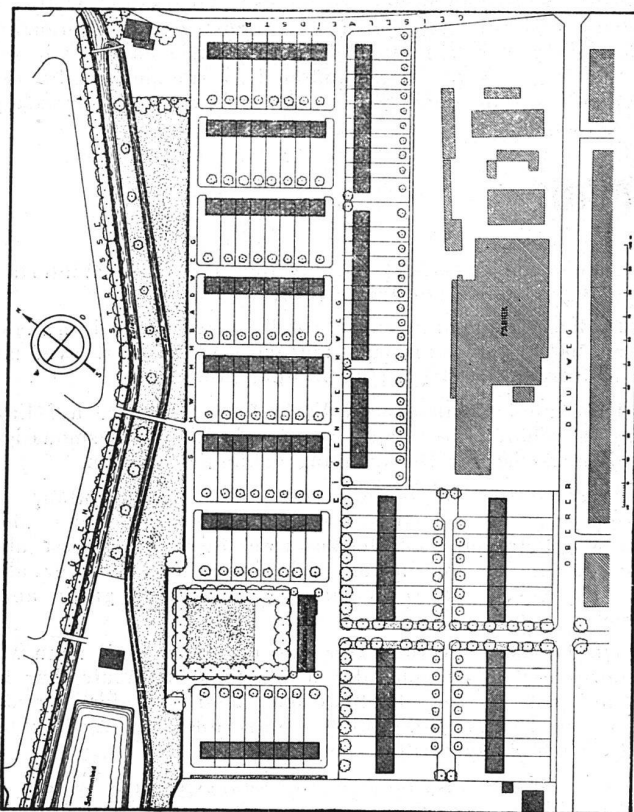
Die Heimstättengenossenschaft baut in allen Stadtkreisen, vorausgesetzt, dass genügend Interessenten vorhanden sind.

Wünschenswert wäre, dass unsere Bestrebungen mehr als bisher von Einzelpersonen und Organisationen durch Uebernahme von Anteilen unterstützt würde. Auch prüft der Vorstand gegenwärtig die Frage, ob die Genossenschaft nicht für ihre Mitglieder eine Art Sparkasse einführen solle.



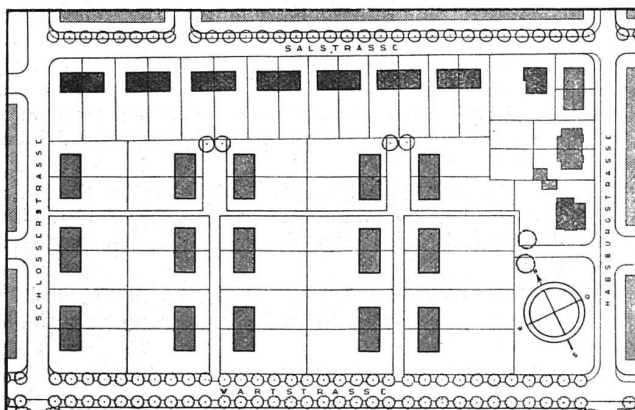
Alte und neue Kleinhäuser Weberstrasse

Lageplan - Maßstab 1 : 3000



Kleinhausviertel „Selbsthilfe“

Lageplan - Maßstab 1 : 3000



„Bleichewiesen“

Kolonie kleiner Mehrfamilienhäuser
Längs der Salstrasse Doppeldreifamilienhäuser
Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser,
1923/24 - Arch. L. Völki

Doppelzweifamilienhäuser,

Allgemeine Baugenossenschaft, 1924
Lageplan - Maßstab 1 : 3000

Kleinhäuser an der Weberstrasse

Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser - Baujahr 1872
Arch. Jung



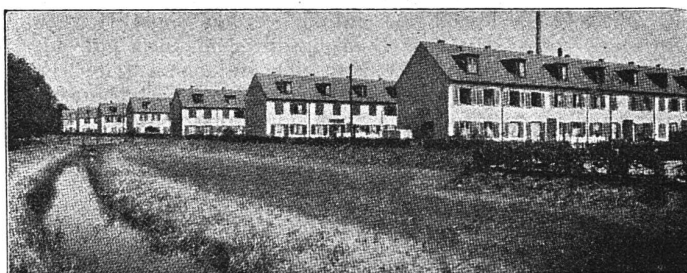
Einfamilienhäuser Untere Vogelsangstrasse

Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser - Baujahr 1891
Arch. Jung



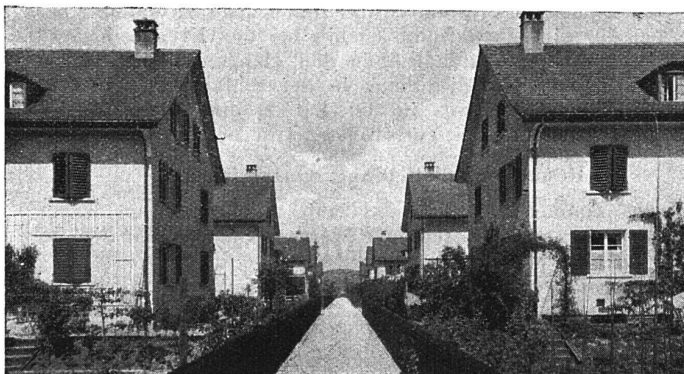
„Selbsthilfekolonie“

Baujahr 1925/26 - Arch. Franz Scheibler und A. Kellermüller



Wohnkolonie „Bleichewiesen“

Doppelzweifamilienhäuser - Allgemeine Baugenossenschaft
Baujahr 1923 - Blick von Osten durch den Gartenweg



Einfamilienhäuser Weberstrasse

(Westseite)
[Heimstätten-Genossenschaft - Baujahr] 1923
Arch. Prof. H. Bernoulli und Arch. A. Kellermüller

