Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 20 (1945)

Heft: 9

Artikel: Das "Zinzikerfeld"

Autor: Gts.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101727

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

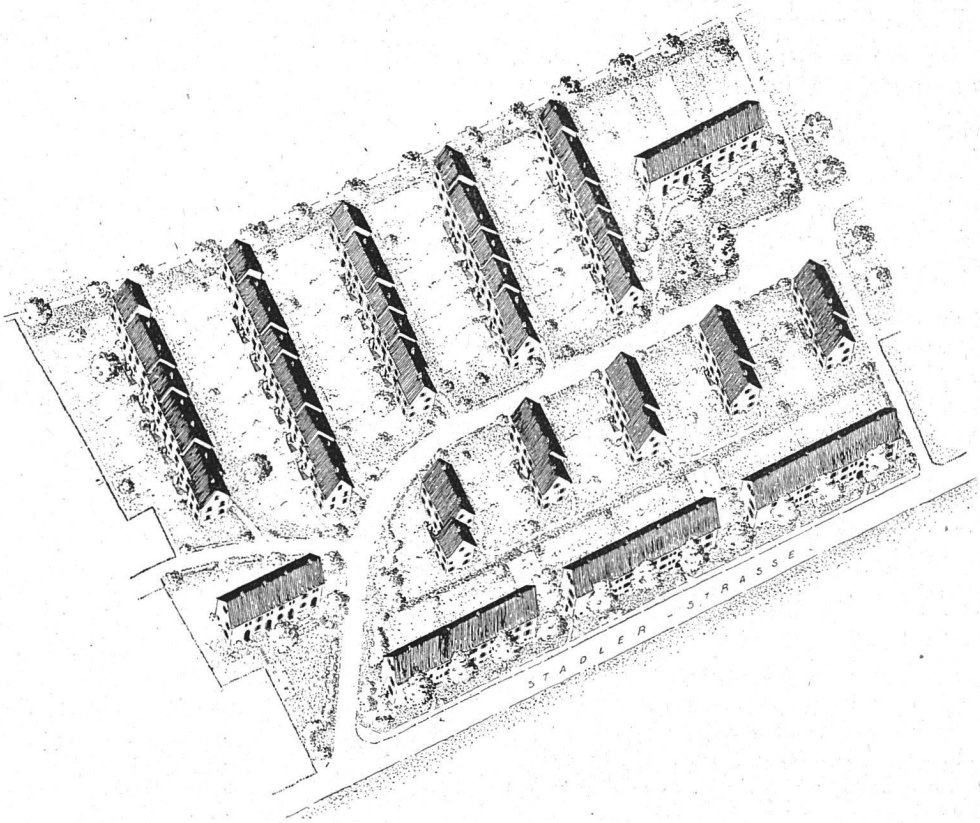
Download PDF: 21.07.2025

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

Das «Zinzikerfeld»

Siedelung der Heimstättengenossenschaft Winterthur
Projekte und Bauleitung:
Architekten *E. Badertscher* und *E. Boßhard,* Winterthur

Das Zinzikerfeld liegt nördlich von Oberwinterthur zwischen der Straße nach Stadel und dem Kirchenweg, ungefähr fünf Minuten von der Tramendstation Oberwinterthur entfernt. Durch Kauf und Tausch hatte sich dort das Architekturbüro Badertscher & Morger über 420 Aren zusammenliegendes Bauland erworben. Es steigt von Osten nach Westen an, bei der Stadlerstraße leicht, gegen den Kirchenweg stärker. Die Heimstättengenossenschaft wollte dort eine sehr einfache Siedelung mit Reiheneinfamilienhäusern für kinderreiche Familien nach Plänen des Herrn Architekten Badertscher erstellen. Das Bauland hätte sich dafür besonders geeignet, da es verhältnismäßig billig war, leicht erschlossen werden konnte und etwas abseits lag. Das Bedürfnis nach solchen Wohnungen ist auch in Winterthur besonders groß. Neue Pläne, neue Kostenberechnungen und Reliefs wurden erstellt. Die Baulinien wurden geändert. Die Akten gingen hin und her, bis schließlich die Stadt ihre Zustimmung zum Projekt für die ersten drei Bauetappen gab. Dann waren die Schwierigkeiten der Zement- und Eisenzuteilung zu überwinden. Die städtischen Behörden mußten sich dabei energisch ins Zeug legen, denn inzwischen stieg die Wohnungsnot immer mehr. Während dieser Zeit wurden die Baukosten auch immer höher, so daß durch die Umstellungen in der Gesamtanlage, die Ausgestaltung mit Grünstreifen und Ruheplätzchen und die Verzögerung im Baubeginn eine Erhöhung der Mietzinse gegenüber denjenigen des ersten Projektes um etwa 100 Franken pro Wohnung und Jahr erwuchs, ohne daß der Mieter selbst einen wesentlichen Vorteil erhält. Was die Heimstättengenossenschaft bezweckt hatte, nämlich Wohnungen für Familien mit recht bescheidenem Einkommen zu erstellen, wird deshalb nicht erreicht. Bei der Vermietung zeigt



„Zinzikerfeld" (1.—3. Etappe) Die drei Häuser an der Stadlerstraße sind Mehrfamilienhäuser, alle übrigen Einfamilienhäuser

Die städtischen Behörden wollten jedoch anders. Sie geben die Subventionen und bestimmen darum auch, was gebaut werden soll. Das erste Projekt mit seiner schlichten Aufteilung des Raumes, mit seinen einfachen Konstruktionen und Inneneinteilungen, bei dem alles darauf berechnet worden war, möglichst niedrige Mietzinse herauszubringen, wurde zurückgewiesen, trotz des günstigen Vorentscheides des Kantonsbaumeisters. Ein zweiter Architekt mußte zugezogen werden. sich aber, daß eine genügend große Zahl von Familien vorhanden ist, die die erwachsenden Mietzinse zu bezahlen bereit sind, daß also auch die Erstellung solcher Wohnungen einem bestehenden Bedürfnis entspricht. Natürlich ist unsere Genossenschaft darüber nicht unglücklich, daß sie nun eine Siedelung erstellen kann, die nach ihrer Fertigstellung eine der schönsten und geschlossensten in Winterthur werden wird. Sie paßt sich vorzüglich dem Gelände und der Besonnung an,

ist dorfähnlich gegliedert, hat ein Ruheplätzchen und einen Konsumladen in der Mitte, vermeidet jede Einförmigkeit und wird mit einer einheitlichen Bepflanzung längs der Straßen und Wege versehen werden.

Die ganze Siedelung wird umfassen:

1. und 2. Etappe:	32	Einfamilien- und drei Doppelvierfamilienhäuser,
3. Etappe:	30	Einfamilienhäuser,
4. und 5. Etappe:	57	Einfamilienhäuser,
total	119	Einfamilien- und sechs Vierfamilienhäuser mit zusammen 143 Wohnungen.

Im Frühjahr 1945 wurde mit dem Bau der 1. und 2. Etappe, im Sommer mit der 3. Etappe begonnen. Die 4. und 5. Etappe dürften im nächsten Jahre fertiggestellt werden. Für die letzteren sind die Projekte und Berechnungen erst kürzlich eingereicht worden. Sie werden gegenwärtig von den Behörden geprüft. Subventionszusage und Materialzuteilung stehen also noch aus. Das Land, auf dem diese Gruppe erstellt werden soll, war ursprünglich für die Baugenossenschaft «Allmend» reserviert, die dort freistehende Einfamilienhäuser erstellen wollte. Wir sind dieser Genossenschaft dafür dankbar, daß sie auf die Ausführung ihres Projektes auf diesem Baugrund verzichtete, weil sie uns damit die Möglichkeit gegeben hat, der ganzen Siedelung eine bessere städtebauliche Gestaltung zu geben.

Für die ersten drei Bauetappen werden die errechneten Kosten von Fr. 58.30 für das Mehrfamilienhaus und Fr. 61.25 bis Fr. 63.— für das Reiheneinfamilienhaus pro Kubikmeter umbauten Raumes eingehalten werden können. Für die 4. und 5. Etappe rechnen wir mit einer Erhöhung der Baukosten um 10 Prozent. Wir schlagen darum den Behörden eine höhere Subvention vor, damit die Mietzinse nicht wesentlich hinaufgesetzt werden müssen. Wir gehen dabei von der Annahme aus, daß jetzt die Baukosten ihren Höchststand erreicht haben, und wenigstens die Teuerung, wie sie sich seit Frühjahr 1945 ergeben hat, durch Preisabschläge wieder aufgehoben wird. Es wäre darum nicht recht, wenn jene Serie von Wohnungen, die jetzt wegen der Wohnungsnot in der teuersten Zeit erstellt werden muß, dauernd höhere Mietzinse hätten als die vor- und nachher erbauten.

Das Bauland kostet erschlossen durchschnittlich 12 Franken pro Quadratmeter. Indem wir eine verhältnismäßig große Siedelung in einem Zuge erstellen können, wird es uns möglich, die gesamten Erschließungskosten, einschließlich der Grünstreifen und der Anlagen, gleichmäßig auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen.

Alle Häuser werden in Massivbau erstellt, Kellermauern in Beton 30 Zentimeter stark, Außenmauern aus Isolierbackstein, 25 Zentimeter, mit innerer 3 Zentimeter starker Perfectaplattenisolierung. Die Dächer werden mit Doppelfalzziegeln gedeckt. Die Zimmer erhalten Pavatexplattendecken, die Wohnzimmer buchene und die übrigen Zimmer tannene Riemenböden. Die Wände werden tapeziert. Die Küche erhält einen elektrischen Herd, die Waschküche einen Waschherd, einen Waschtrog und eine Zentrifuge. Die Stuben werden mit einem Rahmenkachelofen geheizt. Jede Wohnung erhält ein Bad mit Wanne, elektrischem Boiler und Toilette.

Besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, daß die Wohnungen sich gut möblieren lassen. Die Genossenschaft wird nach Fertigstellung der ersten Etappe einige Wohnungen möbliert ausstellen, um zu zeigen, wie man sich am praktischsten einrichtet. Die Möbelgenossenschaft und der Konsumverein haben dafür ihre Mitwirkung zugesagt. Eine Wohnung soll mit alten Möbeln, wie sie eben die Mieter meist mitbringen, als Musterwohnung ausgestattet werden.

An Subventionen, die erst für die ersten drei Etappen zugesagt sind, leisten der Bund und der Kanton je 10 Prozent, die Stadt 10 Prozent bei Mehrfamilienhäusern und 12½ Prozent bei Einfamilienhäusern à fonds perdu. Außerdem gibt der Kanton Darlehen im zweiten Pfandrange zu 1 Prozent Zins und 2 Prozent Amortisation, und die Stadt gewährt Darlehen im dritten Pfandrange zu einer Annuität von 4½ Prozent (3½ Prozent Zins).

Da es sich um subventionierte Bauten handelt, ist der Zinsfuß für die I. Hypotheken von den beteiligten Banken (Zürcher Kantonalbank, Hypothekarbank Winterthur, Genossenschaftliche Zentralbank) auf 3½ Prozent festgesetzt worden. Die eigenen Mittel sind in den Mietzinsen mit 2½ Prozent Verzinsung eingesetzt.

Finanzierung: Grundpfandverschreibung im ersten Range 75 Prozent, im zweiten Range 10 Prozent, im dritten Range 10 Prozent, eigene Mittel 5 Prozent.

Steuern, Abgaben, Wasserzins, Verwaltung, Gebäudeunterhalt, Amortisationen und Versicherungen machen nach den örtlichen Verhältnissen zusammen 1,9 Prozent der Nettoanlagekosten aus. Zählt man die Hypothekarzinsen dazu, so ergeben sich folgende Mietzinsen:

Typ A,	Eck-Einfamilienhaus mit 5 Zimmern	1400 Fr.
Typ A,	Mittel-Einfamilienhaus mit 4 Zimmern	1160 Fr.
Typ B,	Eck-Einfamilienhaus mit 5 Zimmern	1400 Fr.
Typ A,	Mittel-Einfamilienhaus mit 5 Zimmern	1300 Fr.
Typ B,	Mittel-Einfamilienhaus mit 4 Zimmern	1180 Fr.
Typ C,	Vierzimmerwohnung in Vierfamilienhaus	1049 Fr. und 1069 Fr.

An die Subventionen knüpft die Stadt Winterthur eine Reihe von Bedingungen. So darf das Bruttoeinkommen des Mieters das Fünffache des Mietzinses nicht übersteigen. Zum Maximaleinkommen kann für jedes minderjährige Kind ein Betrag von 400 Franken dazu gerechnet werden. Die Wohnungen dürfen nur an Familien vermietet werden, die das Bürgerrecht der Stadt besitzen oder mindestens drei Jahre in der Stadt ansässig sind. Für Fünfzimmerwohnungen sind mindestens drei, für Vierzimmerwohnungen zwei Kinder vorgeschrieben. Diese Bestimmungen werden als Eigentumsbeschränkungen öffentlichen Rechtes im Grundbuch eingetragen, ebenso die Maximalmietzinse, ein Vorkaufsrecht der Stadt und die Vorschrift, daß die Bauten einwandfrei zu unterhalten sind.

Sämtliche Bauten der Siedelung bleiben aus prinzipiellen Gründen im Besitze der Genossenschaft. Dadurch wird auch eine einheitliche Bepflanzung längs der Straßen und Wege sowie des Ruheplatzes im Zentrum ermöglicht. An den Unterhalt der Anlagen leistet die Stadt einen einmaligen Beitrag, der vorläufig für die ersten zehn Jahre berechnet ist.

Die Gesamtanlagekosten belaufen sich für die 1. bis 3. Etappe	auf rund 3 Millionen Franken,	für die
4. Etappe	auf rund 2 Millionen	
total	rund 5 Millionen.	

Zu erwähnen wäre noch, daß die Genossenschaft für die Bauzeit ein Darlehen aus dem Fonds de roulement erhalten hat, wofür wir dem Schweiz. Verband für Wohnungswesen bestens danken. *Gts.*