

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 29 (1954)
Heft: 9

Artikel: Sozialer Wohnungsbau in Winterthur
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102714>

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: 18.03.2025

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

glied in das Internationale Komitee des Roten Kreuzes aufgenommen zu werden. So blieb er stets ein wahrhafter Diener am Volk. Mit den Worten: *«Wir wollen uns alle geloben, daß Humanität und Solidarität auch in unseren Genossenschaften die leitenden Prinzipien sein sollen»* enthüllte Stadtrat Peter die Gedenktafel und empfahl sie dem öffentlichen Schutze.

Die vom Orchester Friesenberg unter der Leitung von Georg Scherrer musikalisch vortrefflich wiedergegebene Ouvertüre zu *«Lucia Silla»* von Mozart leitete zur Ansprache des Stadtpräsidenten Dr. Emil Landolt über, der zunächst den Bewohnern des Friesenberges und der Jungmannschaft der ganzen Stadt den Gruß entbot. Den Friesenberglern, deren Vorfahren in der Chronik von Konrad Escher als brave, schlichte Leute geschildert werden, wünschte er aufrichtige Zufriedenheit und gegenseitiges Verstehen. Er erinnerte an die Zeit seiner Jugend, wo der Friesenberg noch eine vielfarbige blumige Landschaft war, und gab zu bedenken, daß 30 Jahre damals als eine lange Zeit gelten mochten. Wir merken erst rückblickend, daß alles Denken und alle Zeitbegriffe nur relativ sind, vom Standort aus betrachtet, wo wir uns gerade befinden. Schon vor 60 Jahren, noch vor der Eingemeindung, hat die Stadt hier oben vorsorglich Land angekauft. Die frohmütigen Häuser mit ihren sonnigen Gärten wären aber nicht entstanden, wenn die Familienheimgenossenschaft ihrer Aufgabe nicht treu geblieben wäre. Ihr gebührt daher der herzliche Dank für alles, was sie geleistet hat. Als Stadtpräsident empfindet er besondere Freude, daß ein Stadtrat Vater von so vielen Kindern sein darf, die da oben wohnen. Es war eine besonders glückliche Idee, eine Straße mit dem Namen Adolf Lüchinger zu benennen, paßten doch sein Charakter und seine Art gerade in diesen Kreis des sozialen Wohnungsbaues.

Stadtpräsident Lüchinger, der 1894 in Oberstraß geboren und einer Wynentaler Familie entsprungen ist, stand politisch auf festem Boden. Ein gerader Weg zeichnet sein Leben. Er war ein guter Jurist, der aus dem richtigen Gefühl für Gerechtigkeit aus urteilte, und ein guter Demokrat. 1944 hatte er als Nachfolger von Bundesrat Nobs das Amt eines Stadtpräsidenten übernommen. Er mußte dabei auf vieles verzichten, doch hatte er auch schöne Aufgaben zu erfüllen. Er war ein wahrer Mensch im Sinne des Humanismus. Das zeigte sich in seiner Liebe zur Jugend wie auch in seinem Ernste und in seinem stillen Humor. Mit seinem Hinschied verlor die Stadt einen lieben und guten Stadtpräsidenten. Die Wappen an den beiden Schulhäusern Friesenberg und Bachtobel mit den drei silbernen Sternen auf schwarzem Grund über einem grünen Berg mögen symbolisch an Adolf Lüchinger erinnern.

Sozialer Wohnungsbau in Winterthur

Ende August 1953 forderte die sozialdemokratische Fraktion des Großen Gemeinderates der Stadt Winterthur die Fortsetzung der Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch die Stadt. Dabei schlug sie vor, der Erstellung von Wohnungen für Alte und verschiedenen Gruppen von Wohnungen für Familien mit Kindern eine unterschiedliche Unterstützung durch die Stadt zukommen zu lassen, je nach den Einkommen der künftigen Mieter. Barsubventionen in verschiedener Höhe sollten an Wohnungen für Alte und solche für Familien mit sehr kleinen und kleinen Einkommen gegeben werden. Neu am Antrag war, daß die Stadt auch die Baukostensenkung fördern sollte, indem sie die Projekte für die zu erstellenden Wohnbauten unter Berücksichtigung aller kostensparenden Faktoren hätte ausarbeiten lassen müssen.

Nach einem Liedervortrag des vereinigten Genossenschafts- und Kirchenchors Friesenberg unter der Leitung von Robert Zweifel, der erneut zu offenbaren vermochte, wie vielseitig und liebevoll die Musik in dieser prächtigen Wohnkolonie gepflegt wird, äußerte sich als letzter Redner Regierungspräsident Dr. Paul Meierhans. Er dankte der Familienheimgenossenschaft und ihrem Präsidenten, Stadtrat Peter, den Förderern des Genossenschaftsbaues für das vorbildliche Werk, das Tausenden von Leuten schöne Wohnungen in einer schönen Umgebung vermittelte und auf das sie alle nach 30 Jahren mit Stolz zurückblicken dürfen. Ein englischer Minister, dem er die Siedlung Friesenberg zeigte, fragte erstaunt: *«Ja wo wohnen denn hier die einfachen Leute?»* Die Familienheimgenossenschaft, die alle Tugenden besitzt, so führte er humorvoll aus, besitzt auch die Tugend der Dankbarkeit; das kommt am besten bei dieser Feier zum Ausdruck. Auf der Genossenschaftsidee beruhten das Zusammenleben und das Erstarben von uns allen. Wir können uns das Zusammenleben gar nicht vorstellen ohne Genossenschaft, sonst hätten wir ja einen zentralisierten Staat. Nur wenn der Bürger noch unabhängig von der Staatsaufsicht frei gestalten kann, ist das Staatswesen gesund. Wir danken allen Frauen und Männern, die in der Genossenschaft tätig sind und ihren Beitrag zur Gesunderhaltung des Staates leisten. Was hier geschaffen worden ist, wurde nicht von einem einzelnen ausgeführt, sondern es ist der Erfolg des Zusammenwirkens aller. Darum ist es kein Zufall, wenn man bei uns in persönlichen Ehrungen zurückhaltend ist. Doch wenn man schon einmal eine Straße nach einem einzelnen benennt, so muß er ausgezeichnet sein. Der Dank und die Ehrung, die Stadtpräsident Lüchinger zuteil werden, sind aufrichtig und ehrlich. Wir wollen heute daran denken, daß er aus tiefster Seele Sozialist und als solcher aus tiefster Seele Genossenschaftler war.

Mit Gottfried Kellers Zitat: *«Nur indem wir die Lehren der Gerechtigkeit und Liebe durch unser Gemeinwesen zu verwirklichen trachten, können wir in der Stunde der Gefahr auf Licht und Schutz hoffen...»* schloß Regierungspräsident Meierhans seine mit lebhaftem Beifall aufgenommene Rede.

Nach dem Schlußgesang des Genossenschafts- und Kirchenchors erklärte Stadtrat Peter den Freundschaftsbund zwischen der Familie Lüchinger und der Familienheimgenossenschaft Zürich als geschlossen.

Diese schlichte Feier, an der die prominenten Gäste und leitenden Persönlichkeiten mit roten Nelkensträußen bedacht wurden, hinterließ bei allen Beteiligten einen nachhaltigen Eindruck.

De.

Nachdem die Motion am 19. Oktober 1953 begründet worden war, ließ sich der Stadtrat reichlich Zeit, einen Gegenvorschlag auszuarbeiten. Dieser liegt nun vor. In seiner Weisung stellt der Stadtrat zunächst fest, daß bis zum 31. Dezember 1953 in Winterthur 2724 Wohnungen mit öffentlicher Beihilfe erstellt wurden, was etwas mehr als einen Achtel des damaligen Gesamtwohnungsstandes ausmachte. Die Stadt leistete in den Jahren 1940 bis 1953 Barbeiträge in der Höhe von Fr. 9 066 442.90. In der gleichen Zeit gewährte sie nachgehende Hypotheken im Betrage von Fr. 8 029 699.—, woran allerdings im Laufe der Jahre nennenswerte Summen zurückbezahlt worden sind.

Sodann stellt der Stadtrat fest, die eine Voraussetzung, die seinerzeit Anstoß zur Ausrichtung kommunaler Barbeiträge

an den Wohnungsbau gab, nämlich das Darniederliegen der privaten Wohnbautätigkeit, bestehe nicht mehr. Der freie Wohnungsbau habe in verschiedenen Formen wieder beträchtlichen Umfang angenommen und scheine ihn, zumal er durch die Bedürfnisse des anlagesuchenden Kapitals gestützt werde, beizubehalten. Trotz der regen Bautätigkeit sei aber der Mangel an Wohnungen keineswegs behoben. Noch müsse meistens vor dem ordentlichen Zügeltermin die Ermächtigung gegeben werden, einzelne Umzüge aufzuschieben. Auch seien immer noch 29 Familien in Baracken oder Abbruchhäusern notdürftig untergebracht. Die eingetretene Entlastung des Wohnungsmarktes wirke sich nicht zugunsten der einfachen Familien aus. Wohnungen zu bescheidenen Preisen seien nach wie vor äußerst knapp.

Die Weisung befaßt sich dann mit der Frage, ob nicht die Behörden bei der Unterstützung des Wohnungsbaues andere Wege beschreiten sollten als den Weg der Barsubventionen.

Der Stadtrat ist der Auffassung, die bisherigen Methoden der Wohnbausubventionierung hätten sicher ihre großen Vorzüge gehabt, es sei aber nicht zu verkennen, daß der Subventionierung auch Mängel anhaften. Für die Kontrolle der Einhaltung der einschränkenden Bestimmungen, die die zweckmäßige Verwendung der Subventionen zu sichern haben, sei ein komplizierter administrativer Apparat erforderlich. Dazu komme die Beobachtung, daß

«die Subventionen auf die Dauer — wenn auch ungewollt — jene Kräfte lähmen, die das Bauen durch sorgfältigste Kostenberechnung und durch zweckmäßige Organisation zu verbilligen vermöchten. In manchen Städten und Gemeinden, in denen man gezwungen war, sich selber zu helfen, sind interessante Versuche mit dem Bau nichtsubventionierter und doch billiger Wohnungen gemacht worden. Sicher erscheinen nicht alle als nachahmenswert. Einzelne von ihnen mögen den Wohnungsstandard oder auch den Stand der qualitativen Ausführung in einer Art drücken, wie es mit hiesigen Begriffen schwer vereinbar wäre. Andere aber haben durchaus beachtenswerte und gut vertretbare Ergebnisse gezeitigt. Daß Winterthur in der Reihe solcher Versuche nur mit wenigen Beispielen vertreten ist, dürfte nicht zuletzt den nachteiligen Folgen der jahrelangen Subventionierung zuzuschreiben sein.»

Beim Stadtrat besteht kein Zweifel darüber, daß die Bemühungen, das Bauen durch möglichste Rationalisierung zu verbilligen, aller Unterstützung wert sind. Wenn aber nach der Motion das Bauamt die Verbilligungsbestrebungen lenken, den Architekten die Projektierungsaufträge zuteilen und hernach die Genossenschaften mit den Bauaufgaben betrauen soll, so sieht der Stadtrat darin einen Eingriff in ein bisher noch freigebliches Tätigkeitsfeld, der sich durch den möglichen praktischen Nutzen nicht rechtfertigen läßt.

Er ist damit einverstanden, daß das Bauamt seine Beratung der Bauherren wenn nötig noch ausdehnt, lehnt aber eine Lenkung der Baukostensenkungsmaßnahmen durch die Stadt ab. Darüber hinaus hält er den Augenblick für gekommen, mit einziger Ausnahme der Alterswohnungen, nun einmal auch in Winterthur vom Grundsatz der Barsubventionierung abzukommen. Dagegen will er die Mietzinse dadurch herabsetzen, daß die Stadt den weniger kapitalkräftigen Institutionen, sofern sie für eine gemeinnützige Geschäftsführung garantieren, nachgehende Hypotheken zu dem heute kommerziell in Betracht kommenden niedrigsten Zinssatz von $2\frac{3}{4}$ Prozent zur Verfügung stellt.

In diesem Sinne stellt er dem Großen Gemeinderat folgende Anträge:

1. Das Bauamt untersucht die Möglichkeiten, durch ratio-

nelle Bauweise Einsparungen zu erzielen, und steht den Bauinteressenten mit seinen Erfahrungen zur Verfügung.

2. Die Stadt bevorzugt bei der Abgabe dafür geeigneten städtischen Landes diejenigen Bauinteressenten, die einfache und möglichst billige Wohnungen erstellen.

3. Soweit den Institutionen des gemeinnützigen Wohnungsbaues die Gelegenheit, sich niedrig verzinsliches Geld zu verschaffen, nicht anderweitig gegeben ist, erleichtert ihnen die Stadt die Erstellung billiger Wohnungen durch Gewährung nachgehender Hypotheken. Diese dürfen innerhalb der Grenze von 90 Prozent der Anlagekosten für eine Vierzimmerwohnung den Betrag von Fr. 10 000.— und für eine Dreizimmerwohnung Fr. 8000.— erreichen und sind zu $2\frac{3}{4}$ Prozent verzinslich, das heißt so wie die Stadt im heutigen Zeitpunkt bei Neuaufnahme von langfristigem Geld belastet würde. Die Darlehen werden für Kapital und Zins auf 15 Jahre fest gewährt. Die städtischen Hypotheken sind im Rahmen einer Annuität, die $\frac{3}{4}$ Prozent über dem Zinssatz liegt, zu amortisieren. Sofern keine kantonale Unterstützung des Bauvorhabens erhältlich ist, kann das städtische Darlehen bis auf Fr. 20 000.— für eine Vier- und auf Fr. 16 000.— für eine Dreizimmerwohnung erhöht werden, wobei der Zins von $2\frac{3}{4}$ Prozent bleibt, während für den Mehrbetrag auf Amortisationen vorläufig verzichtet wird. Das Eigenkapital der Ersteller darf nicht höher als das städtische Darlehen verzinst werden. Die Empfänger des verbilligten Geldes dürfen die Wohnungen grundsätzlich nur an Familien abgeben, deren Einkommen unterhalb der kantonalen Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaues liegen; in Wohnungen mit mehr als drei Zimmern dürfen nur Familien mit Kindern einziehen. Die finanzielle Belastung der Mieter aus ihrer Beteiligung am Genossenschaftskapital soll im bisherigen Rahmen bleiben und 5 Prozent der Anlagekosten nicht übersteigen. Sowohl für die erstmalige Mietpreisfestsetzung wie auch für spätere Änderungen ist die Zustimmung des Stadtrates erforderlich; dasselbe gilt von einem allfälligen Verkauf der Häuser, soweit ein solcher überhaupt in Frage kommt.

Für den Fall des Verkaufs behält sich die Stadt das Vorkaufsrecht vor. Die Verpflichtungen der Genossenschaft sind durch Eigentumsbeschränkungen sicherzustellen. Bei der Gemeinde wird die Ermächtigung zu dieser Darlehensgewährung bis zu einem

Gesamtbetrag von zwei Millionen Franken

eingeholt.

4. Die Stadt beteiligt sich an einer gemeinnützigen Genossenschaft, die sich den Bau von Alterswohnungen zum Ziel setzt. Sie ist bereit, zur Finanzierung einer ersten, als Versuch zu betrachtenden Etappe von 24 Wohnungen zinsloses Kapital von Fr. 60 000.— zur Verfügung zu stellen, unter der Voraussetzung, daß von seiten der übrigen Genossenschafter ein gleich großer Betrag zinslos aufgebracht und daß dadurch Mietzinse von Fr. 600.— für die Einzimmerwohnung und von Fr. 800.— für die Zweizimmerwohnung ermöglicht werden. Die Wohnungen sollen an alte Leute mit kleinem Einkommen vermietet werden, vorzugsweise an solche, die an anderem Ort eine größere billige Wohnung freigeben. Die Häuser dürfen nicht verkauft werden. Je nach dem Ergebnis des Versuches sollen weitere solche Alterswohnungen gebaut werden. Für die finanzielle Mitwirkung der Stadt bei der ersten Etappe von 24 Wohnungen mit einem Kapitalanteil von Fr. 60 000.— und die spätere Mitwirkung mit einem gleichen Betrag bei einer ähnlichen Aktion ist bei der Gemeinde die Ermächtigung zu Beteiligungen an der Genossenschaft bis zu insgesamt Fr. 120 000.— einzuholen.

(Fortsetzung Seite 253)

5. Die definitive Zusage verbilligten Geldes im Sinne von Ziffer 3 wie auch die Beteiligung am Kapital der Genossenschaft für Alterswohnungen im Sinne von Ziffer 4 erfolgen jeweils auf Grund der bereinigten Pläne durch Stadtratsbeschluß, der der Genehmigung des Großen Gemeinderates unterliegt.

Die sozialdemokratische Minderheit des Stadtrates ist der Auffassung, die Darlehensgewährung zu 2¾ Prozent sollte auch auf die erste Hypothek ausgedehnt werden. Zudem empfiehlt sie, die Belehnungsgrenze auf 94 Prozent zu erhöhen.
Gts.

Erneuter Aufschub von Umzugsterminen

Der Bundesrat veröffentlichte die bereits angekündigte Botschaft zu einem Bundesbeschluß betreffend Erstreckung der Geltungsdauer des Beschlusses über den Aufschub von Umzugsterminen. Durch einen dringlichen Bundesbeschluß vom 20. März 1953 wurden auf Grund des Bundesbeschlusses vom 26. September 1952 über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle erneut Bestimmungen über den Aufschub von Umzugsterminen erlassen. Diese gelten noch bis 31. Dezember 1954.

Der Bundesrat beantragt nun den eidgenössischen Räten, in einem Bundesbeschluß die Geltungsdauer des Bundesbeschlusses vom 20. März 1953 bis zum 31. Dezember 1956 zu erstrecken. Die Erneuerung des Bundesbeschlusses geht auf ein Gesuch des Regierungsrates von Baselstadt zurück, der darlegte, daß sich die Hoffnung, der Wohnungsmangel möchte bis Ende 1954 behoben sein, nicht erfüllt habe. Die Lage des Wohnungsmarktes sei immer noch prekär.

Eine Umfrage des Bundesrates bei den anderen Kantonen ergab, daß Zürich, St. Gallen, Neuenburg und Baselland das Gesuch unterstützen. Bern spricht sich entschieden gegen eine

weitere Verlängerung aus. Luzern erachtet die Weiterführung des Bundesbeschlusses für den Kanton Luzern nicht als unmittelbar notwendig.

Der Bundesrat verkennt keineswegs, daß der Aufschub von Umzugsterminen einen schweren Eingriff in das ordentliche Recht bedeutet, doch kann er nicht umhin, wenn auch mit schweren Bedenken, den erwähnten Bundesbeschluß zu beantragen. Wenn er dringlich erklärt werden soll — er muß auf den 1. Januar 1955 in Kraft treten — müssen ihn die eidgenössischen Räte in der kommenden Herbstsession verabschieden.

Der Bundesrat betont, daß es in erster Linie an den Kantonen liegt, durch ihre Praxis den Weg zurück zum ordentlichen Recht zu weisen; denn Art. 1 des Bundesbeschlusses vom 20. März 1953 erklärt lediglich, daß die Kantonsregierungen Gemeinden zum Aufschub eines Umzugstermins ermächtigen können. Die Kantonsregierungen haben es somit in der Hand, einer Gemeinde das Mittel des Aufschubs nicht mehr zur Verfügung zu stellen und sie damit zu zwingen, andere Wege zu suchen.
«NZZ»

Motion zur Mietzinserhöhung

Im Zürcher Kantonsrat reichte *Hch. Gerteis* die folgende Motion ein:

«Der Regierungsrat wird eingeladen, die im Interesse der Mieter notwendigen Maßnahmen für eine durchgreifende Kontrolle über die Durchführung des Bundesratsbeschlusses über Mietzinse für Immobilien vom 1. Juni 1954 (Bewilligung einer generellen Mietzinserhöhung) im Kanton und in den Gemeinden vorzukehren.

Insbesondere sind zweckmäßige Maßnahmen zur völligen

Einhaltung der in Art. 4 des Bundesratsbeschlusses enthaltenen Voraussetzungen für Mietzinserhöhungen anzuordnen.

Der Regierungsrat wird ersucht, dem Kantonsrat über die getroffenen Maßnahmen Bericht zu erstatten. Ferner wird der Regierungsrat eingeladen, die Folgen des Bundesratsbeschlusses statistisch zu erfassen und dem Kantonsrat zu gegebener Zeit über die Ergebnisse Bericht zu erstatten.»

Der Regierungsrat erklärte sich damit einverstanden, die Motion zur Prüfung entgegenzunehmen zu wollen.

Der Zürcher Baukostenindex am 1. August 1954

(Mitteilung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich)

Wie die am 1. August 1954 durchgeführte Erhebung des Statistischen Amtes zeigt, haben sich die Baukosten in der Stadt Zürich im letzten Halbjahr nicht wesentlich verändert. Der auf der Basis Juni 1939 = 100 berechnete Zürcher *Baukostenindex* ist vom 1. Februar bis 1. August 1954 nur noch von 194,8 auf 193,3 Punkte oder um 0,8 Prozent zurückgegangen. Gegenüber dem Höchststand vom Sommer 1952 (203,8 Punkte) jedoch ergibt sich eine Senkung um 10,5 Punkte oder 5,2 Prozent.

Der halbjährlich ermittelte Zürcher Baukostenindex ist eine *Richtzahl*, die angibt, wie sich die Erstellungskosten von Mehrfamilienhäusern vom Typ des Zürcher Indexhauses gegenüber 1939 verändert haben. Als Indexhaus dient ein eingebautes Sechsfamilienhaus an der Zeppelinstraße in Zürich 6, das 1932 erstellt wurde und für das jeweils rund 100 Baufirmen dem Statistischen Amt detaillierte Offerten unterbreiten.

Von den drei Hauptkostengruppen sind diesmal die «Übrigen Kosten» am stärksten zurückgegangen, nämlich von 194,7 auf 191,3 Punkte oder um 2,0 Prozent. Die Kosten des Innenausbaues ermäßigten sich von 197,9 auf 195,7 Punkte oder um 1,1 Prozent, während die Rohbaukosten mit 190,9 Punkten praktisch unverändert geblieben sind. Unter den mit 38,9 Prozent der Gesamtkosten im Index berücksichtigten *Rohbaukosten* verzeichnen nur die Kunststein- und die Zimmerarbeiten einen unbedeutenden Rückgang; die übrigen Rohbaukosten blieben praktisch unverändert. Beim *Innenausbau*, der mit einem Anteil von 48,4 Prozent in den Gesamtindex eingeht, sind infolge der niedrigeren Heizstoffpreise die Kosten der Ausheizung um 9,6 Prozent zurückgegangen. Die Aufwendungen für Linoleumbeläge haben sich um 7,5 Prozent ermäßigt, was ebenfalls auf Materialpreissenkungen zurückzuführen ist. Verbilligungen um 4 bis 5 Prozent ergeben sich