

Das Projekt "Tösstalstrasse" in Winterthur

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **34 (1959)**

Heft 3

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103095>

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.

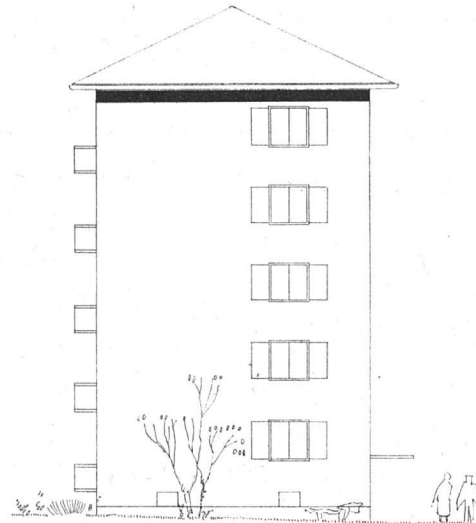
DAS PROJEKT «TÖSSTALSTRASSE»

in Winterthur

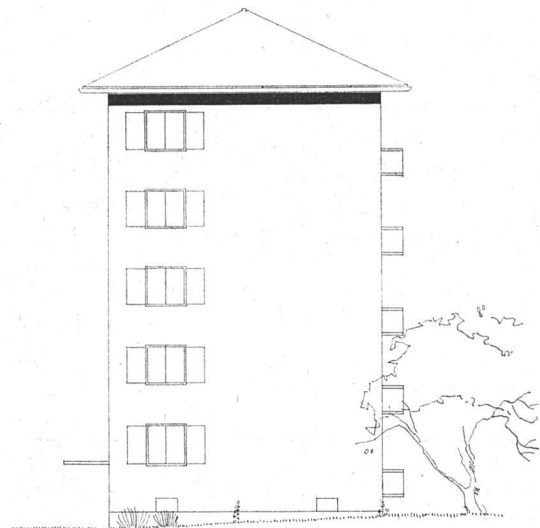
Durch Gemeindebeschuß vom 20. April 1958 wurde ein neuer Kredit zur Förderung des Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Gestützt auf die guten Erfahrungen mit der Baugemeinschaft Weberstraße erklärten sich die damals beteiligten vier Baugenossenschaften bereit, in gleicher Weise weitere vier Wohnblöcke mit zusammen 120 Wohnungen an der Tösstalstraße zu erstellen. Ferner beteiligen sich an der Aktion die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser, die Stiftung Werkfürsorge der Firma Gebrüder Sulzer AG und die Allgemeine Personalfürsorgestiftung der AG Joh. Rieter & Co. mit je 16 Wohnungen, wobei als Generalunternehmerin die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser auftritt, während sich die Heimstättengenossenschaft, die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die Wohnbaugenossenschaft Talgut und die Wohnbaugenossenschaft Waldheim vertraglich zu einer einfachen Gesellschaft unter dem Namen «Baugemeinschaft Tösstalstraße» zusammengeschlossen haben. Diese bestellte eine Baukommission, bestehend aus je einem Vertreter jeder Genossenschaft und dem Bauamtman der Stadt als Präsident. Alle Beschlüsse der Baukommission werden mit Stimmenmehrheit gefaßt. Bei Stimmengleichheit gibt der Vorsitzende den Stichentscheid. Die Baukommission ist nur beschlußfähig, wenn jede Genossenschaft an der Sitzung vertreten ist. Sie erstellt die vier Wohnblöcke. Nach der Fertigstellung werden die gesamten Land- und Baukosten nach einem Schlüssel auf die einzelnen Wohnblöcke verteilt, und je ein Block mit 30 Wohnungen geht an jede Genossenschaft über. Wenn ihr Zweck erreicht ist, wird die Gesellschaft aufgelöst.

Die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser gehört nicht der «Baugemeinschaft Tösstalstraße» an und ist in der Baukommission vertreten. Sämtliche sieben Wohnblöcke werden aber als ein Bauvorhaben betrachtet, und die architektonischen Arbeiten wurden dem gleichen Architekten – A. Messerer in Zürich – übertragen. Die Grundrisse sind bei allen Häusern gleich, so daß sich die Wiederholungsrabatte auf das gesamte Projekt auswirken. In der Vergebung der Arbeiten an Unternehmer und Lieferanten blieb die Gesellschaft billiger Wohnhäuser jedoch frei. Es besteht aber eine enge Zusammenarbeit, und die Lieferungen werden zur Erreichung möglichst großer Quantumsrabatte zusammengelegt.

Die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser ist bei der Vergebung der Arbeiten an die Unternehmer vorausgegangen, und es hat sich gezeigt, daß sich die von ihr erreichten Abgebote sehr günstig auf die Vergebung durch die Baugemeinschaft auswirken. Auf diese Weise wird sich eine bedeutende Verbilligung aller Bauten ergeben.



West-Fassade

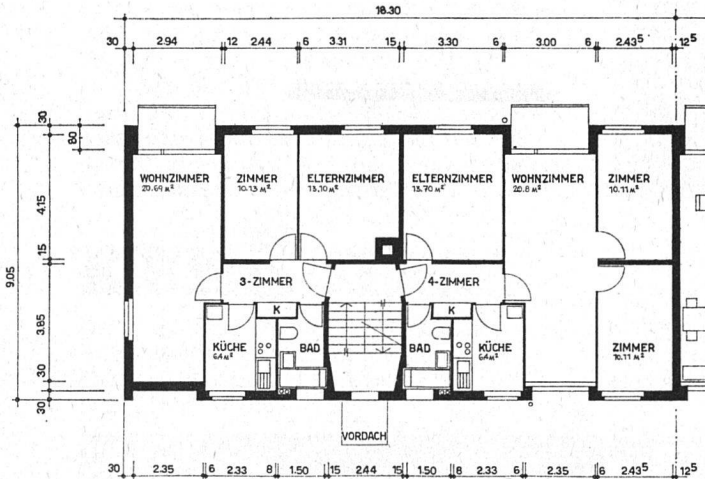


Ost-Fassade

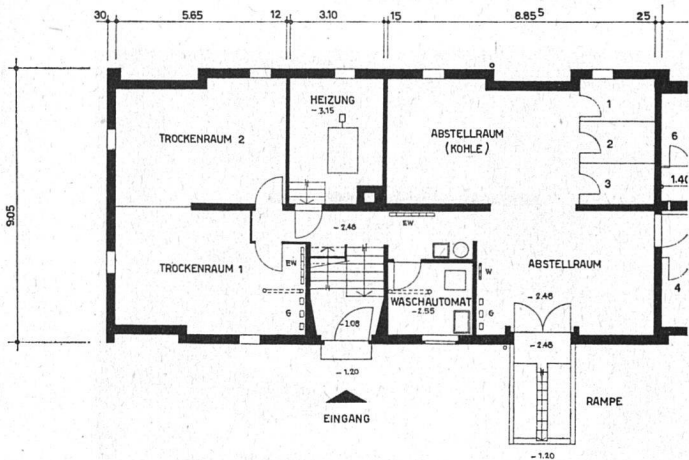
Die Bauten werden mit finanzieller Hilfe der öffentlichen Hand auf Grund des Gesetzes über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues vom 22. November 1942 und des Gemeindebeschlusses vom 20. April 1958 erstellt, wobei das städtische Reglement über die Förderung des Wohnungsbaues vom 12. Juli 1948 und die baulichen und finanziellen



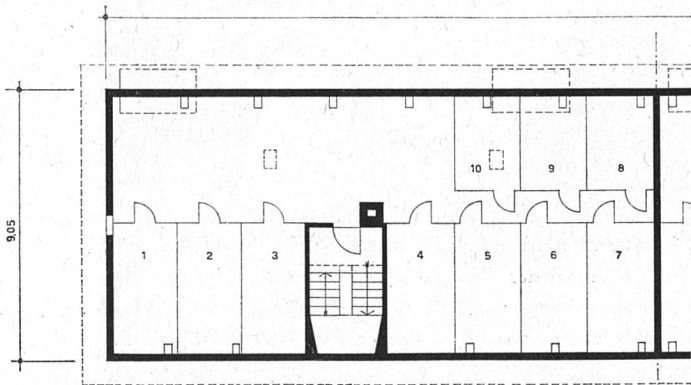
Süd-Fassade



Grundriß der Wohngeschosse 1: 250



Grundriß des Kellergeschosses



Grundriß des Windengeschosses

Richtlinien des Stadtrates vom 25. November 1954, 2. Juni 1955 und 3. Juli 1958 maßgebend sind.

Die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen entspricht zur Hauptsache dem im sozialen Wohnungsbau üblichen. Die Waschküchen werden mit Vollautomaten ausgerüstet. Die Warmwasserversorgung ist mit der Zentralheizung kombiniert.

Die Gesamtkosten belaufen sich nach dem Voranschlag auf 5 607 200 Franken. Vom Kanton wird ein Barbeitrag in der Höhe von 10 Prozent der subventionsberechtigten Kosten erwartet. Von den sieben Gesellschaften wird eine Beteiligung an der Finanzierung mit rund 10 Prozent eigenen Mitteln verlangt. Die Stadtgemeinde Winterthur stellt verbilligte Darlehen bei einer Belehnungsgrenze von 90 Prozent der Netto-Anlagekosten zur Verfügung. Dafür ist eine Annuität von 2 ½ Prozent, die sich aus 1 ½ Prozent Zins und 1 Prozent Amortisation zusammensetzt, zu bezahlen. Die I. Hypotheken sind von Banken zugesichert, und zwar zum Zinsfuß der ZKB für I. Hypotheken. Für die Verzinsung der eigenen Mittel sind 3 Prozent eingesetzt. Für öffentliche Abgaben und Unterhalt der Liegenschaften sind 1,5 Prozent der Bruttoanlagekosten eingesetzt. Die Amortisation ist in der Annuität enthalten. Die Gesamtbruttorendite von 5,16 Prozent ist wegen der besonderen Finanzierungsverhältnisse nicht ohne weiteres mit anderen Objekten vergleichbar.

Es wurde angestrebt, die Mietzinse ohne Rücksicht auf die unterschiedliche Stockwerkszahl (fünf bei der Baugemeinschaft, vier bei der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser) gleich anzusetzen. Es ergeben sich folgende Mietzinse:

Zweizimmerwohnungen	Fr. 1128.—
Dreizimmerwohnungen	Fr. 1404.—
Vierzimmerwohnungen	Fr. 1704.—
Fünzimmerwohnungen	Fr. 1980.—

Im Grundbuch werden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen eingetragen. So darf das Bruttoeinkommen des Mieters das siebenfache des Mietzinses, zusätzlich 600 Fr. für jedes minderjährige Kind, nicht übersteigen. Vierzimmerwohnungen dürfen nur an Familien mit mindestens einem und Fünzimmerwohnungen nur an Familien mit mindestens drei minderjährigen Kindern abgegeben werden. Der Eigentümer kann das mit Unterstützung der Stadt erstellte Wohngebäude höchstens zum Selbstkostenpreis weiterverkaufen, wobei der Stadtgemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht. Die freiwillige Rückzahlung der Grundpfanddarlehen an die Stadtgemeinde bleibt ohne Einfluß auf den Bestand der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

Der Mieter einer Wohnung muß entweder Bürger von Winterthur sein oder vor dem Bezug mindestens drei Jahre hier gewohnt haben. Die Mieter der Wohnungen dürfen zu Beteiligungen am Genossenschaftskapital von höchstens 5 Prozent der Nettoanlagekosten verpflichtet werden. Die Genossenschaft muß also 5 Prozent an die eigenen Mittel beitragen.

Die nachstehenden Angaben beziehen sich auf einen genossenschaftlichen Wohnblock mit 30 Wohnungen.

<i>Kostenvoranschlag</i>	Fr.
Landerwerb	109 500.—
Gebäudekosten	827 750.—
Umgebung und Erschließung	39 675.—
Bauzinsen und Gebühren	15 825.—
Bruttoanlagekosten	992 750.—

Finanzierung

Grundpfanddarlehen im I. Rang	575 000.—	zu 4 %
Grundpfanddarlehen im II. Rang	229 000.—	zu 2½ % Ann.
Eigene Mittel	89 250.—	zu 3 %
Luftschutz-Subventionen	3 300.—	
Nachgesuchte Subventionen	96 200.—	
Bruttoanlagekosten	992 750.—	

Mietzinse pro Jahr

15 Wohnungen mit 4 Zimmern zu Fr. 1704.—	25 560.—
15 Wohnungen mit 3 Zimmern zu Fr. 1404.—	21 060.—
	46 620.—

Finanzielle Belastung pro Jahr

Grundpfanddarlehen im I. Rang	23 000.—
Grundpfanddarlehen im II. Rang (Annuität)	3 435.—
Verzinsung der eigenen Mittel	2 677.—
Abgaben und Unterhalt	17 508.—
	46 620.—

Rendite: 5,21 Prozent der Nettoanlagekosten

Bauparzelle	rund 3800 m ²
Davon überbaute Fläche	498 m ²
Total umbauter Raum (SIA)	8105 m ³
Gebäudekosten pro m ³ umbauten Raumes	Fr. 102.10
Vorgesehene Bauzeit: Januar 1958 bis September 1959	

Gts

Gönnen Sie sich das Bessere,
gönnen Sie sich

ELCO

OELFEUERUNGEN!

40000 Anlagen im Betrieb.

Eigene Servicestellen in allen
größeren Ortschaften.

ELCO OELFEUERUNGEN ZÜRICH
Militärstraße 76, Telefon (051) 25 07 51