Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 43 (1968)
Heft: 10

Artikel: Alte Baugenossenschaft - neue Bauweise : ein Elementbau der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Thalwil (GBT)
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103824

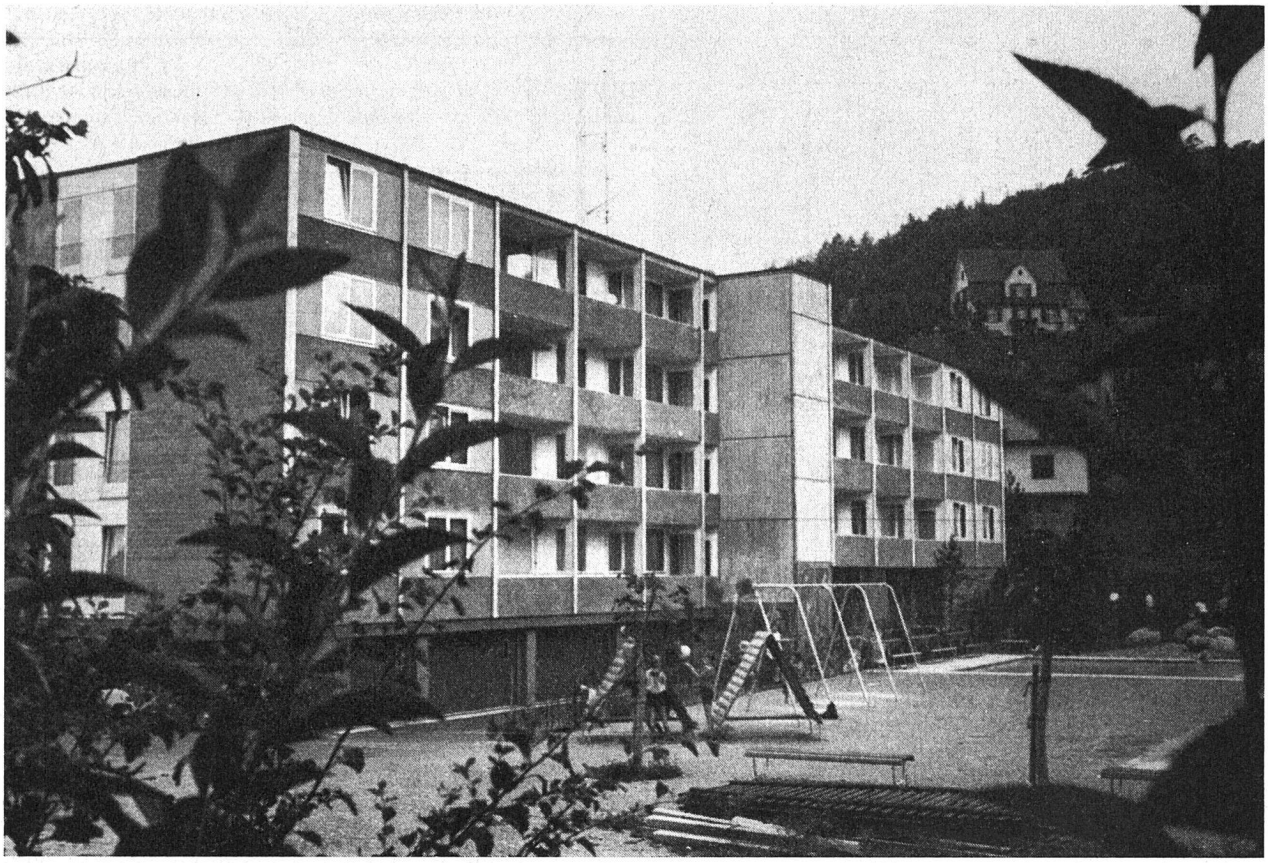
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. 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: 20.07.2025

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



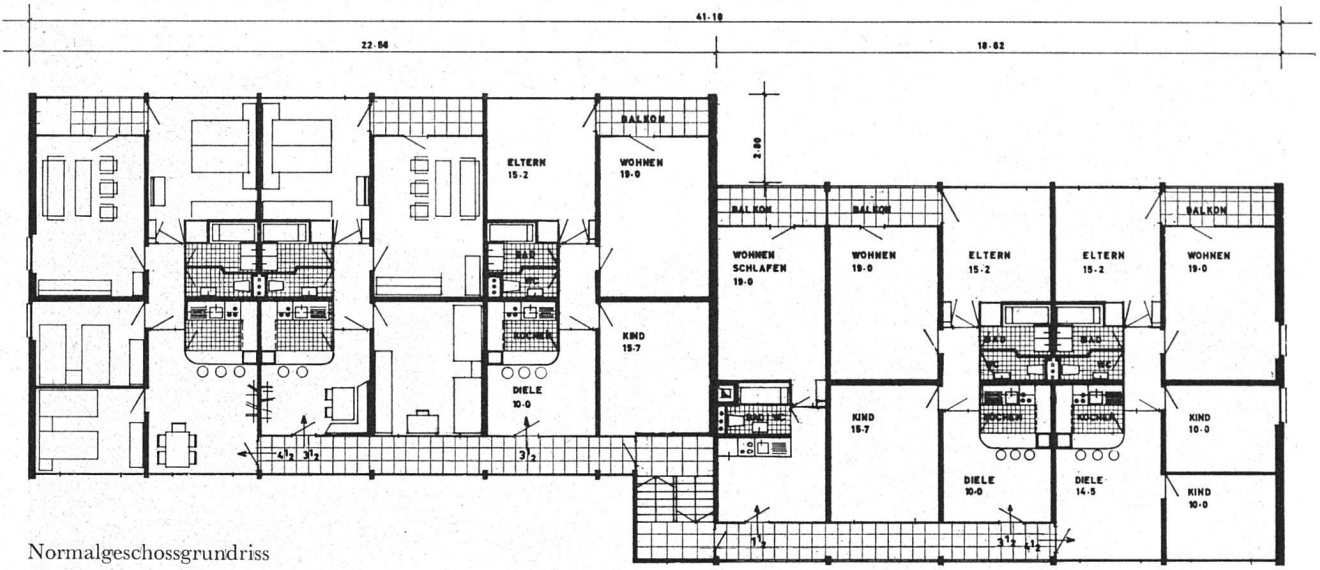
Alte Baugenossenschaft — neue Bauweise
Ein Elementbau der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Thalwil (GBT)

Vorgeschichte

Die 1924 gegründete Gemeinnützige Baugenossenschaft Thalwil ist mit ihren 450 Mitgliedern und den ungefähr 200 Wohnungen die grösste Baugenossenschaft in der Zürichseegemeinde Thalwil; gesamtschweizerisch gesehen hat sie jedoch nur mittlere Grösse. Nachdem in den letzten Jahren in den Vorortsgemeinden am See fast ausschliesslich Spekulationsbauten mit entsprechenden Mietzinsen erstellt wurden und daher ein grosses Bedürfnis nach preisgünstigen Wohnungen bestand, trug sich die GBT seit Jahren mit dem Gedanken, auf ihrem Grundstück an der Berghaldenstrasse – also an verkehrstechnisch günstiger Lage – einen Wohnblock zu erstellen. Zufahrt und Kanalisation boten anfänglich erhebliche Schwierigkeiten, da das Bauland an der Zubringerstrasse zur N 3 liegt, deren Konzeption immer wieder geändert wurde. Als schliesslich durch eine eigene Quartierstrasse diese harte Nuss geknackt war, stellte sich heraus, dass die Pläne und Kostenberechnungen vom neuen Genossenschaftsvorstand als nicht mehr zeitgemäss angesehen wurden. Wenn schon billige Wohnungen angestrebt werden sollten, musste man sich ernsthaft mit dem Problem der Vorfabrikation und einer intensiveren Ausnützung des Grundstückes auseinandersetzen. Letzterem stand die alte, jetzt in Revision begriffene Gemeinde-Bauordnung entgegen, die in dieser Zone nur dreigeschossige Bauten vorsah. Die Gemeindebaubehörde war entgegenkommenderweise bereit, zur Ermöglichung preisgünstiger Wohngelegenheiten Ausnahmebewilligungen zu erteilen; aber drei Nachbarn sahen durch den höhern Bau ihre Aussicht auf Berge und Wald beeinträchtigt und antworteten mit einem Rekurs an die Bezirksbehörden. Zähe Verhandlungen und eine vierstellige Abfindungssumme an jeden Rekurrenten konnten auch diese Klippe überwinden.

Vorfabrikation

In einer Baugenossenschaft mit vorwiegend älteren Mitgliedern war es nicht leicht, noch nicht restlos erprobte Bauweisen einzuführen. Schliesslich war eine Mehrheit an der Generalversammlung notwendig. Eine Besichtigung in einer mit dem neuen Verfahren erstellten Siedlung und die Vorführung eines orientierenden Werkfilmes überzeugten auch die Zweifler und verschafften dem Vorstand freie Hand.
Das neue Verfahren ist das Elementbausystem HEGI des Horgener Unternehmers Walter Hegetschweiler. Es ist eine Betongrosstafelbauweise mit tragenden Querwänden und Stützen, aussteifenden Längswänden und tragenden sowie nichttragenden Fassadenelementen. Die raumgrossen, massiven



Normalgeschossgrundriss

Deckenelemente werden zu einer steifen Scheibe zusammengefügt und die Fugen vergossen. Das System ist auf einem Raster von 370 cm aufgebaut. Es lässt maximal zwölf Geschosse zu. Die Elemente werden in der Fabrik in Horgen vermittels Dampferhärtung hergestellt und mit Transportern auf die Baustelle geführt. In den Elementen sind die Rohre für Elektrizität, Heizung und die horizontalen Sanitärleitungen bereits eingelegt. Die vertikalen Leitungen sind in einem in jedem Stockwerk zugänglichen Sanitärblock zusammengefasst.
Die Vorteile der Vorfabrikation sind bemerkenswert:
Kürzere Bauzeiten und damit kleinere Bauzinsen, bedeutend weniger Mauerfeuchtigkeit, letztlich kleinere Baukosten und damit tiefere Mietzinsen (siehe dort).

Raumprogramm und Grundriss

Über den Erdgeschossen des Doppelblocks mit drei Doppel-, einer Einzel- und einer Sammelgarage, zwei Waschküchen, zwei Abstellräumen und den Kellern wurden bergseits drei, seeseits vier Vollgeschosse mit

sieben Viereinhalbzimmerwohnungen
elf Dreieinhalbzimmerwohnungen
drei Einzimmerwohnungen

erstellt. Vom zentralen Treppenhaus führen Laubengänge zu den Wohnungstüren. Die Grundrisse sind maximal ausgenützt.

Eine Geschossfläche von 281 Quadratmetern im seeseitigen Block ermöglicht Dreieinhalbzimmerwohnungen von 83 Quadratmetern und Viereinhalbzimmerwohnungen von 92 Quadratmetern Wohnfläche. Die Zimmergrösse variiert zwischen 10 Quadratmetern (kleinstes Kinderzimmer) und 19 Quadratmetern (Eltern- und Wohnzimmer), was mit Ausnahme der recht kleinen Kinderräume noch als angenehm geräumig empfunden wird. Die Essdiele (= ½-Zimmer) ist 10 bis 14,5 Quadratmeter und die Küche 5,2 Quadratmeter gross.
Die Gestaltung der Küche gab viel zu reden, ist sie doch gefangen und hat nur natürliches Licht durch die Frühstücksbar. Sie ist aber ganz mit Glas gegen die Essdiele abtrennbar und hat direkt über dem Herd einen regulierbaren Dampfabzug. Eigens angestellte Umfragen bei Frauen, die in ähnlich gestalteten Küchen haushalten, ergaben ein durchwegs günstiges Bild. Das Urteil unserer Mieterinnen findet der Leser im letzten Abschnitt.
Bad und WC sind mit Ausnahme der Einzimmerwohnungen getrennt.

Bauausführung

Die schwieriger zu beurteilenden Bauprobleme, die die neue Bauweise mit sich brachte, bewogen den Baugenossenschaftsvorstand, den Bau dem Systemerfinder, W. Hegetschweiler, als Generalunternehmer zu übergeben. Ein sehr ausführlicher Baubeschrieb garantierte der GBT eine qualitativ einwandfreie Bauausführung.
Der schlechte Baugrund verlangte eine ausserordentliche Fundation mit 70 Betonpfählen, Betonriegeln und Deckenverstärkungen im Kellergeschoss.
Stirnwände: Zwei-Schalen-Mauerwerk, bestehend aus 12-cm-Betonplatte (Tragelement), 3-cm-Steinwollplatte (Isolation) und Sichtmauerelementen.
Innenmauern: vollkommen glatt, können direkt behandelt werden
Betonbrüstungen: Waschbeton, Isolierung Balolit
Laubengänge: Mosaikbodenbelag
Heizung: Kombikessel für Warmwasseraufbereitung, Betontank für 50 000 Liter
Waschküchen: Waschautomaten, Zusatzschwinge im Abstellraum

Wohnungsausbau

Böden: Wohnzimmer Eichenparkett, übrige Räume PVC-Würfel-Boden
Wände: Spritzplastic, abwaschbar; Decken: Sandplastic

Küche: Thermakombination (Drei-Platten-Herd, Kühlschrank, Chromstahltrog), sämtliche Schränke mit Textoliteplatten belegt
Bad: Doppelwaschtisch, Spiegeltoilettenschrank
Eingebaute Schränke: zwei im Wohnzimmer, einer im Bad, einer in der Essdiele
Alle Wohnungen mit Telephon-, UKW- und TV- (drei Programme)-Anschluss versehen.

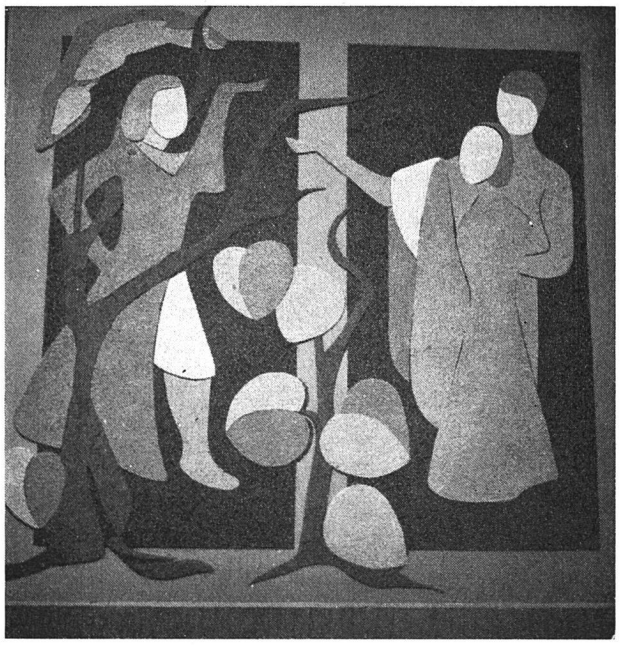
Finanzierung und Mietzinse

Gesamtkosten:	1 406 000 Fr.
Bauland: (Quadratmeter zu 50.– Fr.)	76 350 Fr.
Ausserordentliche Fundation:	83 000 Fr.
Strassenkosten, Anschlussgebühren:	50 000 Fr.
Bauzinsen:	29 770 Fr.
Mietzinse (bei einer Rendite von 5,45 Prozent)	
Viereinhalbzimmerwohnungen	Fr. 315.– bis 335.–
Dreieinhalbzimmerwohnungen	Fr. 245.– bis 265.–
Einzimmerwohnungen	Fr. 175.– bis 190.–
(ohne Nebenkosten)	

Alle Wohnungen wurden im freien Wohnungsbau erstellt.

Künstlerischer Schmuck

Seit jeher war es Tradition der GBT, ihre Häuser mit künstlerischem Schmuck versehen zu lassen, meist war es ein sinnvolles Freskobild. Leider halten diese Bilder der Witterung



Der in neuartiger Technik geschaffene Fassadenschmuck von Kunstmaler Hansruedi Sigg (Auschnitt).

Walter Hegetschweiler **Horgen**
Glärnischstrasse 37, Telephon 82 21 11

Ausführung von schlüsselfertigen Bauten
Normal- oder Elementbau

Baubüro und Generalunternehmung

nicht allzu lange stand. Kunstmaler Hansruedi Sigg, Thalwil, hatte die Aufgabe übernommen, an der stark dem Wetter ausgesetzten NW-Fassade, die sich nur in Grau und Weiss präsentiert, durch ein Bild in neuer Technik und dem Charakter dieses modernen Blocks angepasst, einige farbige Akzente zu setzen. Das Bild soll das Planen und Verwirklichen eines Werkes darstellen, ist aus plastischem Kunststoff-Aussenputz hergestellt und soll garantiert während längerer Zeit jedem Witterungseinfluss standhalten. Wie unsere Mieter über diese moderne Darstellung urteilen, wird im nächsten Abschnitt gezeigt.

Mieterurteile
(nach eineinhalbjähriger Wohnzeit)

Frau N (36jährig): Wohnung gefällt sehr, Küche begeisternd, Kinderzimmer zu klein für zwei Kinder, Balkontüre von Schlafzimmer aus praktisch, Fassadenschmuck gefällt sehr.
Frau K (43): Küche grossartig, natürliches Licht genügend, Dampfabzug sollte weiter oben sein, Frühstücksbar wird benutzt, Bild etwas zu farbig, würde Rolladen vorziehen.
Frau W (73): Küche richtig praktisch mit den vielen Kästen, genügend hell. Aussenfenster wäre noch besser, Besucher finden Küche nett. Schlafzimmer etwas klein für alte Möbel, Schallisolation gut.
Frau T (28): hatte früher sehr grosse Küche, diese moderne ist besser und gibt weniger zu tun, abwaschbare Plastic-Wandbeläge gut, Kinderzimmer in Viereinhalbzimmerwohnung zu klein.
Frau W (65): wohnte zuerst in 1945, dann in 1963 erstelltem Block. Würde mit den früheren Wohnungen keinesfalls mehr tauschen. Küche sehr praktisch, das Wandbild gefällt gut, Schallisolation erstaunlich gut.
Frl. W/S (72): Küche praktisch, etwas warm. Sie fühlt sich im Neubau wohl.
Frau W (65): in Einzimmerwohnung, früher in Dreizimmeraltwohnung. Keine Stunde Heimweh, fühlt sich äusserst wohl. Kochnische reicht knapp, etwas wenig eingebaute Schubladen, Bild gefällt nicht, zu grell.
Herr A (46): Begeistert über das neue Wohnen, auch alle Besucher. Trockenraum zu klein, Schallisolation fast ideal. Mietzinse konkurrenzlos, Bild gefällt ausgezeichnet.
Wir sehen, jung und alt ist begeistert von diesen neuen Wohnungen. Das dürfte vielleicht vielen noch etwas am Alten hängenden Baugenossenschaften die Entscheidung für den modernen Elementbau erleichtern. W. L.

Genossenschaftlicher Wohnungsbau in Jona

Die Gemeinde Jona

Noch vor wenigen Jahren war die Gemeinde Jona trotz ihrer beachtlichen Grösse von 2073 ha eine relativ unbekannte Ortschaft. Heute ist sie jedoch ein bevorzugtes Siedlungszentrum an den Gestaden des oberen Zürichsees.
Es war der benachbarten Rosenstadt Rapperswil von jeher beschieden, einen ausgezeichneten Ruf als beliebter Ausflugsort und bevorzugtes Wohngebiet ihr eigen zu nennen.
Leider konnte der herrliche Ort der enormen Nachfrage von Bauherren um Landerwerb nicht nachkommen. (Rapperswil ist 12mal kleiner als Jona). Durch diese Umstände verlagerte sich die Bautätigkeit grösstenteils in das angrenzende Gemeindegebiet von Jona.
So wurden in dieser Gemeinde zwischen 1956 und 1960 im Mittel jährlich 51 Wohnungen – davon 34 in Grossbauten (Mehrfamilienhäuser) – gebaut. In den letzten sieben Jahren erlebte die Wohnbautätigkeit einen starken Aufschwung, wobei vorwiegend Mehrfamilienhäuser erstellt wurden.

	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
Neuerstellte Wohnungen	131	59	65	82	80	142	131
davon in Grossbauten	116	45	57	61	74	130	120

Als Folge der intensiven Bauentwicklung sind heute die vor 1947 erstellten Einheiten bereits «in die Minderheit geraten». Sie sind im gesamten Wohnungsbestand mit einem Anteil von $^2/_5$ vertreten.

Tätigkeit der Baugenossenschaften

Ausser den genossenschaftlichen Wohnungen für das Staats- und Bundespersonal stehen in der Gemeinde Jona nur acht Wohnungen, die im Jahre 1952 unter dem Titel «Sozialer Wohnungsbau» erstellt wurden.
Durch die Zweckgebundenheit sowie durch die Passivität der bestehenden Genossenschaften drängte sich die Neugründung einer Wohnbaugenossenschaft auf. Dadurch sollte auch Familien ein gesichertes Heim geboten werden, deren Familienvorstand in der Privatwirtschaft beschäftigt ist.
Mit grosser Genugtuung konnte das Initiativkomitee auf den 25. Februar 1966 die Gründung unserer «Wohnbaugenossenschaft Obersee» bekanntgeben.

Überbauung Busskirchacker

Kurze Zeit nach der Gründung wurde uns von dem Ortsverwaltungsrat der Stadt Rapperswil ein Grundstück an der südwestlichen Peripherie der Gemeinde Jona zum Kauf angeboten.
Die 13 000 Quadratmeter umfassende Parzelle sollte zu gleichen Teilen von der «Eisenbahner-Baugenossenschaft Gartenstadt» sowie der ebenfalls neugegründeten «Baugenossenschaft Speer» der christlichen Gewerkschaftsvereinigung und unserer Baugenossenschaft überbaut werden. Könnte diese Überbauung vielleicht ein Musterbeispiel der guten Zusammenarbeit und im Interesse eines gemeinsam gesteckten Zieles werden, obwohl sehr verschiedene weltpolitische Anschauungen vorhanden sind? Zunächst wurde von allen Beteiligten eine Baukommission ins Leben gerufen, die von unserer Genossenschaft präsidiert wurde und deren Aufgabe es war, die Interessen aller in den Verhandlungen mit den Gemeindebehörden zu vertreten. Mit der überaus delikaten Planung wurde Architekt Emil Schällibaum beauftragt. Ihm war es schon nach verhältnismässig kurzer Zeit gelungen, einen