

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 53 (1978)
Heft: 11

Artikel: Überbauung Niederfeld, Winterthur-Wülflingen : Kunz + Götti, Architekten SIA
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104825>

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: 05.05.2025

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

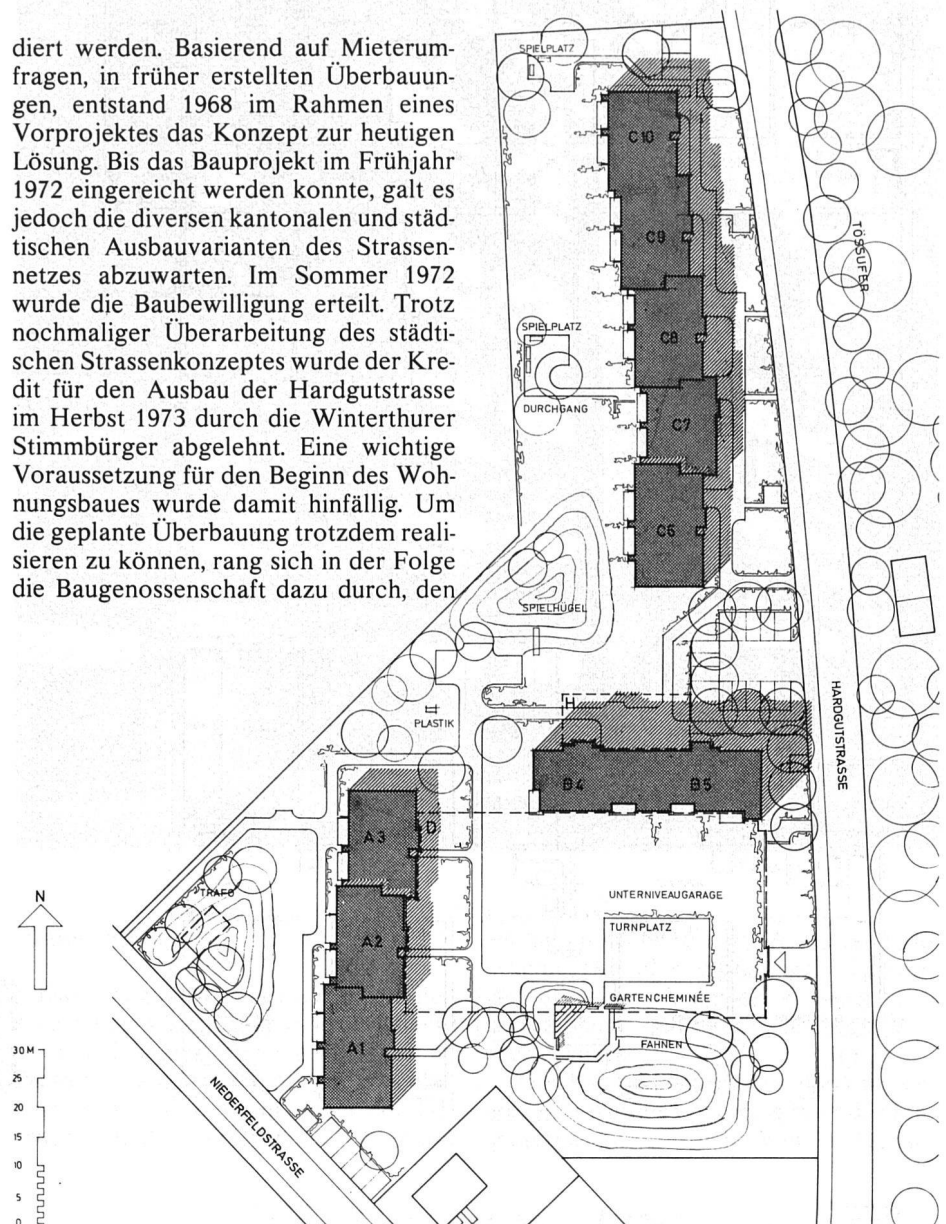
Bauherrschaft

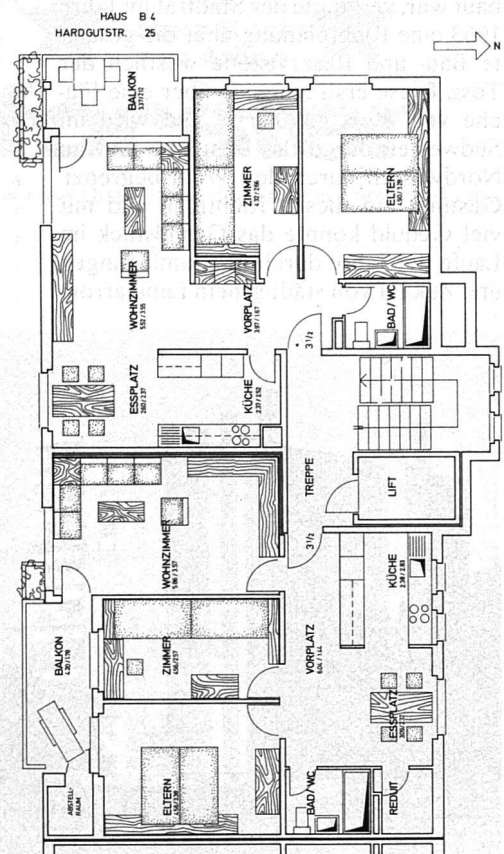
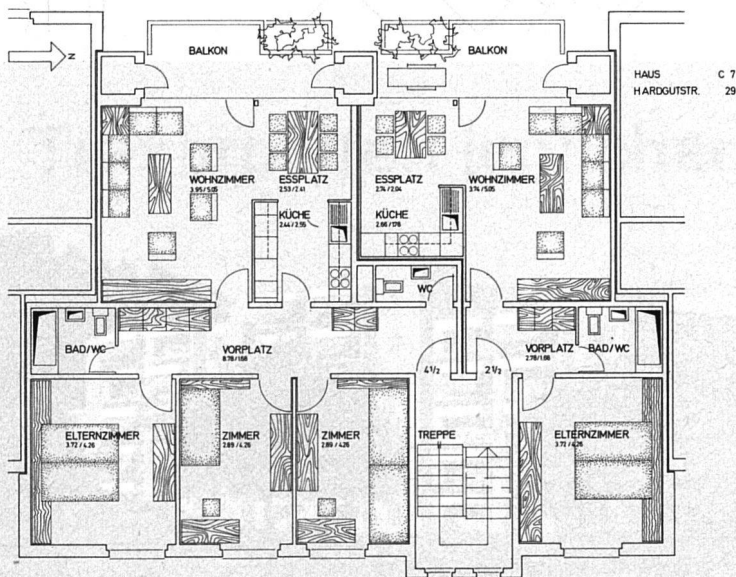
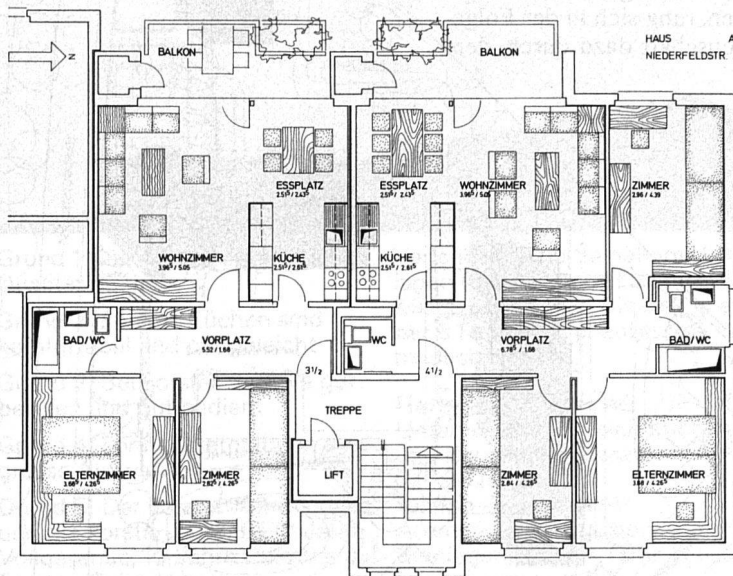
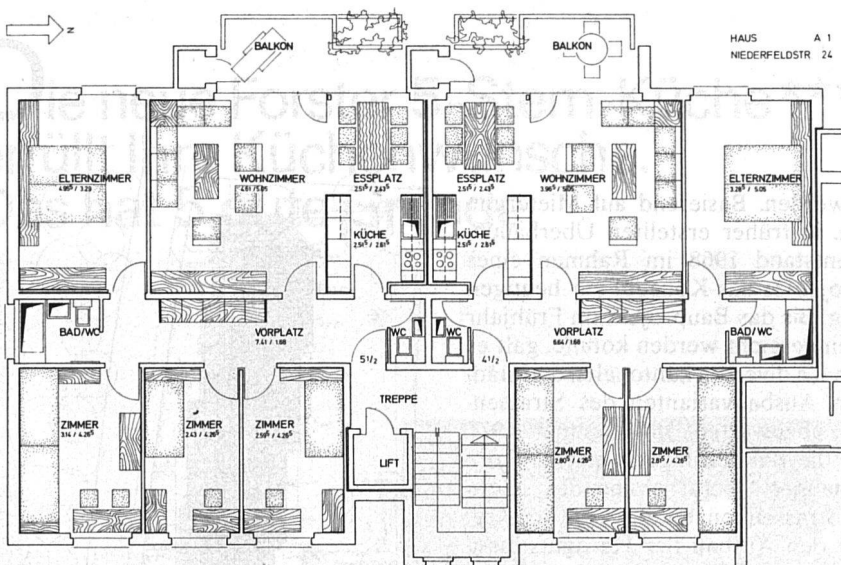
Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur wurde im Jahre 1935 gegründet und wird nach Bezug der Überbauung Niederfeld in Winterthur 760 Wohnungen verwalten. Die politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern ohne finanziellen Gewinn gesunde und preiswerte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Jeder Mieter wird durch Übernahme eines Anteilscheines Mitglied der Genossenschaft. Das Anteilscheinkapital bildet einen Bestandteil der Finanzierung von Neubauten und wird nicht verzinst. Der Verwaltung ist das Gesamteigentum anvertraut und die Genossenschaft ist ein Stück Demokratie, an deren Gestaltung alle Genossenschafter aktiv Anteil haben sollen.

Chronik

Der erste Schritt auf dem langen Weg zur Realisierung der neuen Überbauung wurde im Jahre 1957 mit dem Kauf von zwei Landparzellen im Niederfeld durch die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur getan. Da das Gebiet wohl eingezont, aber praktisch unüberbaut war, verlangte der Stadtrat im Jahre 1963 eine Richtplanung über die gesamte Bau- und Reservezone westlich der Töss. Diese erstreckt sich über eine Fläche von etwa 430 000 m² und wird im Südwesten durch die Bahnlinie und im Nordwesten durch den Wald begrenzt. Gestützt auf diesen Richtplan und mit viel Geduld konnte das Grundstück im Laufe der Jahre durch Landumlegungen und Zukauf von städtischem Land arron-

diert werden. Basierend auf Mieterumfragen, in früher erstellten Überbauungen, entstand 1968 im Rahmen eines Vorprojektes das Konzept zur heutigen Lösung. Bis das Bauprojekt im Frühjahr 1972 eingereicht werden konnte, galt es jedoch die diversen kantonalen und städtischen Ausbauvarianten des Strassenetzes abzuwarten. Im Sommer 1972 wurde die Baubewilligung erteilt. Trotz nochmaliger Überarbeitung des städtischen Strassenkonzeptes wurde der Kredit für den Ausbau der Hardgutstrasse im Herbst 1973 durch die Winterthurer Stimmbürger abgelehnt. Eine wichtige Voraussetzung für den Beginn des Wohnungsbaues wurde damit hinfällig. Um die geplante Überbauung trotzdem realisieren zu können, rang sich in der Folge die Baugenossenschaft dazu durch, den





notwendigen Ausbau der Hardgutstrasse, die als Zufahrt zur Überbauung dient, samt erforderlichem Landerwerb auf eigene Kosten zu übernehmen, was dank der langjährigen und stets vorausschauenden Politik der Verwaltung auch finanziell durchführbar war.

Wohlüberlegt entschloss sich der Vorstand anfangs 1976, die Überbauung etappenweise in Angriff zu nehmen. In Anbetracht der inzwischen eingetretenen Rezession und Sättigung auf dem Wohnungsmarkt war es ein mutiger Entscheid, der sich jedoch lohnte. Einerseits konnten die Arbeiten zu günstigen Preisen vergeben werden. Andererseits konnten durch diese Bauaufträge eine ganze Anzahl Arbeitsplätze erhalten bleiben. Die gute Vermietung der 1. Bauetappe führte im Frühling 1977 zum Entscheid für den Bau des zweiten und im Sommer 1977 des letzten Gebäudes. Die gesamte Überbauung wurde im freien Wohnungsbau erstellt, das heisst ohne Inanspruchnahme von Subventionen.

Lage

Die Überbauung befindet sich im westlichen Teil von Winterthur-Wülflingen am linken Tössufer. Dieses Gebiet ist der 3geschossigen Wohnzone zugeordnet, aber heute noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Trotz der ruhigen Lage sind Bahn- und Busstation sowie Läden, Spital, Kindergarten und Schulen in 5 bis 7 Minuten erreichbar. Das direkt angrenzende Tössufer, in ge-

ringer Entfernung ein Schwimmbad und in der weiteren Umgebung verschiedene Wälder bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

Gestaltung

Die Grösse des Grundstückes (13842 m²) erlaubte eine Arealüberbauung mit differenzierter Bauweise und Ausnützungsbonus.

Anlagemässig bildet die Gebäudegruppe einen Ausschnitt aus dem erwähnten Zonen-Richtplan. Durch die Unterbringung der total 100 Wohnungen in den drei Gebäuden A, B und C mit 3 bis 8 Geschossen wurden weite Aussenräume und zugleich sonnige Wohnungen möglich. Erstere weisen eine grosszügige Gestaltung mit Grünflächen, Hügeln, Baumgruppen und Aktivitätszonen auf. Dazu gehören Sandkasten mit Sitzgruppen, Spielgeräte für Kleinkinder und ein Ballspielplatz. Eine gedeckte Feuerstelle (Gartencheminée) für Quartier- und Familienfeste, für jung und alt, bildet den Abschluss des südlichen Hügels.

Heute wirken die neu gepflanzten Bäume noch bescheiden, aber sie werden später den schönen Baumbestand an der Töss ergänzen und das Quartier mit Grün durchziehen. Alle internen Verbindungswege liegen abseits von Fahrstrassen. Die Einfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle mit 90 Plätzen wie auch die Besucherparkplätze sind direkt an der Strasse. Die seitlich und in der Höhe gestaffelten Gebäude sind betont vertikal gegliedert. Bunt gestrichene Fassadenflächen unterbrochen mit den Sichtbetonelementen der Balkonpartien erhöhen die plastische Wirkung der Baukörper. Proportionierung der Aussenräume und Gebäude, sowie Gliederung der Baukörper, Form und Farbe verleihen der Überbauung den erwünschten, «menschlichen Massstab».



Organisation

Das Gebäude B weist ausschliesslich 3½-Zimmer-Wohnungen mit vorwiegend nach Süden, zum Teil nach Osten und Westen orientierten Wohn- und Schlafräumen auf. Alle Wohnungen der Gebäude A und C mit 2½ bis 5½ Zimmern

enthalten nach Ost und West orientierte Räume. Die allen Wohnungen zugeordneten grossen Wohnbalkone oder Gartensitzplätze sind nach Süden oder Westen orientiert.

Die Treppenhäuser, Aufzüge und Velloräume werden ebenerdig über das Eingangsgeschoss erreicht. Von den Gebäu-

Kostengliederung

Ermittlung des m³-Preises und der Kosten pro m² Bruttogeschossfläche

Gebäude	Bauvolumen nach SIA	Gebäudekosten ¹		Bruttogeschossfläche (BGF) m ²	Baukosten ²		Anlagekosten ³	
	m ³	Fr.	Fr./m ³		Fr.	BGF Fr./m ²	Fr.	BGF Fr./m ²
A	10 568	2 340 000.-	221.42	2 883	2 730 000.-	946.95	3 090 000.-	1071.80
B ⁴	12 808	3 020 000.-	235.79	3 269	3 460 000.-	1058.45	3 870 000.-	1183.85
C ⁵	16 080	3 780 000.-	235.07	4 416	4 390 000.-	994.10	4 940 000.-	1118.65
Total								
Wohngebäude	39 456	9 140 000.-	231.65	10 568	10 580 000.-	1101.15	11 900 000.-	1126.05
D ⁶	7 990	830 000.-	103.88		880 000.-		900 000.-	
Total	47 446	9 970 000.-	210.13		11 170 000.-		12 800 000.-	

¹ ohne Landerwerb, Vorbereitungsarbeiten, Umgebungs- und Baunebenkosten.

² ohne Landerwerb und Strassenbau / Gebäudekosten, übrige Baukosten im Verhältnis zu BGF.

³ inkl. Landerwerb und Strassenausbau / Gebäudekosten, übrige Kosten im Verhältnis zu BGF.

⁴ inkl. Heizzentrale, Öltankanlage, Zivilschutzräume für A, B + C.

⁵ noch nicht abgerechnet, Vergebungsbeträge eingesetzt. ⁶ Unterniveaugarage.

den A und B ist die Autoeinstellhalle direkt über das Untergeschoss zugänglich. Die Wohnungsgrösse und der Ausbau entsprechen der heute üblichen Komfortstufe. Die Lage des Essplatzes neben der Küche mit neuzeitlicher Forster-Kücheneinrichtung, und Wohnzimmer ermöglicht die optische Vergrösserung des Wohnbereiches. Die gesamte Wärmeversorgung der Überbauung erfolgt über eine dem Gebäude B zugeordnete Heizzentrale.

Konstruktion

Die Struktur des Rohbaues mit Backsteinmauerwerk und massiven Betondecken entspricht der konventionellen Bauweise, die nach wie vor als wirtschaftlich, rationell und solid gilt. Die vorfabrizierten Betonelemente der Balkonbrüstungen enthalten zur Erhöhung der Behaglichkeit beim Aufenthalt im Wohnraum und auf dem Balkon einen breiten, bräunlich getönten Glaseinsatz.

Wegweisend für die Installationen waren Wirtschaftlichkeit, sowohl baulich als auch betrieblich, Zweckmässigkeit und Umweltfreundlichkeit. So wurde für die ganze Überbauung eine zentrale Heizkesselanlage erstellt. Sie versorgt die Unterstationen in jedem Gebäude mit Wärme für die Raumheizung und die Warmwasseraufbereitung. An das städtische Wasser- und Stromnetz ist jeder Hausteil direkt angeschlossen.

Künstlerischer Schmuck

Angeregt durch Spender und in Anbetracht der Grösse der Überbauung entschloss sich die Verwaltung der Genossenschaft, die Anlage durch einen künstlerischen Schmuck zu bereichern. Zur Ausarbeitung eines Vorschlages wurde Herr Mathis Piotrowski, Bildhauer in Winterthur, beigezogen.

Das von ihm unterbreitete Modell, ein mit einer Kugel spielender Eisbär, fand bei der Baukommission wie auch bei den Architekten einhellig Zustimmung. Sowohl die Idee, eine Plastik, zu welcher die Kinder in Kontakt treten und die sie in ihr Spielen miteinbeziehen können, als auch die ausdrucksvolle Form überzeugten sehr. In dem freien, von allen Seiten überblickbaren Raum wird sie die Gesamtanlage bereichern. Die in Peraluman ausgeführte Skulptur weist eine Länge von etwa 1,80 m, eine Breite von etwa 1,10 m und eine Höhe von etwa 1,80 m auf und ist drehbar verankert. Damit werden die Spielmöglichkeiten erhöht und der Eisbär zeigt sich dem täglich vorbeischiebenden Bewohner immer wieder in einer anderen Stellung. Herr Mathis Piotrowski ist mit seiner Frau inzwischen auf einem unbewachten Bahnübergang ums Leben gekommen. Es ist schmerzlich, dass wir die Freude an dem wohl gelungenen Kunstwerk nicht mehr mit ihm teilen können.

Bauherrschaft: Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur. Präsident Eugen Höger

Planung und Bauleitung: Kunz + Götti, Architekten SIA, Zürich und Winterthur.

Anlagekosten

Grundstück

Landerwerb

Erschliessung durch Werkleitungen

Erschliessung durch Verkehrsanlagen

Landerwerb von Privaten

Landerwerb von Stadt

¹Trottoirbeitrag von Stadt bereits abgezogen Fr. 121 555.-

Vorbereitungsarbeiten

Gebäude

A

B

C

D (Garage)

Umgebung

Erdarbeiten

Baumeisterarbeiten²

Gartenanlage

Übriges

²inkl. Feuerstelle

Baunebenkosten

Ausstattung

Ausstattung

künstl. Schmuck

Anlagekosten total

terthur, Sachbearbeiter: P. Strässler, A. Capaul.

Statik: Ingenieurbüro Sabathy Winterthur, Sachbearbeiter: M. Dütsch

Fr. 755 000.-	
Fr. 170 000.-	
Fr. 495 000.-	
Fr. 178 000.-	
Fr. 32 000.- ¹	Fr. 1 630 000.-

Fr. 60 000.-

Fr. 2 340 000.-	
Fr. 3 020 000.-	
Fr. 3 780 000.-	
Fr. 830 000.-	Fr. 9 970 000.-

Fr. 70 000.-	
Fr. 70 000.-	
Fr. 260 000.-	
Fr. 110 000.-	Fr. 510 000.-

Fr. 550 000.-

Fr. 59 000.-	
Fr. 21 000.-	Fr. 80 000.-

Fr. 12 800 000.-

Wohnungsanzahl und Mietzinse

Wohnungstyp	Anzahl pro Gebäude			Total Wohnungen	Mietzinse pro Wohnung	
	A	B	C		netto Fr.	brutto plus Fr.
2½ Zimmer	-	-	8	8	530.- bis 550.-	68.-
3½ Zimmer	9	32	9	50	605.- bis 645.-	70.-
4½ Zimmer	13	-	21	34	715.- bis 735.-	85.-
5½ Zimmer	4	-	4	8	795.- bis 810.-	90.-
Total	26	32	42	100		

Jahresmietzinse netto pro m² Wohnfläche

Wohnungstyp	im Gebäude	Brutto-Wohnfläche ¹		Netto-Wohnfläche ²	
		Jahresmietzins m²	Fr./m²	Jahresmietzins m²	Fr./m²
2½ Zimmer	C	73	87.15 bis 90.40	58	109.65 bis 113.80
3½ Zimmer	A + C	96	75.60 bis 80.60	77	94.30 bis 100.50
3½ Zimmer	B	102	71.20 bis 75.90	81	89.65 bis 95.55
4½ Zimmer	A + C	116	73.95 bis 76.05	95	90.30 bis 92.85
5½ Zimmer	A + C	132	72.30 bis 73.65	112	85.20 bis 86.80

¹ Raumflächen in der Wohnung plus Mauerquerschnitte, Treppenhaus- und Liftanteil, jedoch ohne Balkonfläche.

² Raumflächen in der Wohnung plus halbe Balkonfläche.