



Jahre
Gesellschaft für Erstellung
billiger Wohnhäuser

100 Jahre Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser

100 Jahre

Vorwort von Dr. H. Rüegg †, Stadtpräsident von 1939 bis 1966

Die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser geht in ihrer Gründung auf die Zeit zurück, da in unserem Land das Unternehmertum erwachte und im Wirtschaftlichen die ungehemmte Entfaltung hohe Wertschätzung erfuhr. In solcher Welt wurde auch die Sorge für den Wohnungsbedarf des einfachen Mannes von den Regeln beherrscht, die der unbekümmerte Wettbewerb für tunlich hielt. Dass dabei nicht allzuviel Spielraum offenstand, kann nicht überraschen. Das Bauwesen widmete sich mit Vorliebe den industriellen Anlagen und liess in den Zentren der Entwicklung – wie gerade in Winterthur – die renditemässig wenig verlockende Erstellung von Arbeiterwohnungen nicht im Mass der Bevölkerungsvermehrung aufkommen.

Und doch erschöpften sich damals die Überlegungen zum Wohnungsbau nicht in solchen Feststellungen. Wie in der Welt nicht eine Idee das Dasein allein zu bestimmen vermag, machten sich auch hier als Gegengewicht zum betonten Gewinnstreben – vorläufig hauptsächlich noch von theoretischer Seite her inspiriert – Anzeichen einer grundsätzlich staatswirtschaftlichen Einstellung bemerkbar. Im praktischen Leben zeigten sich demgegenüber Gedanken, die dem Grund freier Gemeinnützigkeit entsprangen. Das Fehlen von Arbeiterwohnungen beschäftigte die in der Hilfsgesellschaft Winterthur zusammengeschlossene örtliche Hilfsbereitschaft, und der Antrieb, der hievon ausging, wurde von einsichtigen Industriellen gestützt. So entstand als Neuschöpfung die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser, eine Aktiengesellschaft mit eingeschränkter Dividendenberechtigung, und brachte die ersten Wohnhäuser zustande, vorwiegend Einfamilienhäuser, die den Bewohnern verkauft wurden und in denen der Eigentümer auf seine Art Sicherheit genoss. In dieser Richtung

zu wirken, war in den Ursprüngen die bevorzugte Absicht. Der Anfang, der so gemacht wurde, gestaltete sich in der Folge zu dem reichhaltigen Wohnungsbau, der in den Tätigkeitsberichten der Gesellschaft dargestellt ist. Die Leitlinien ihres Vorgehens erscheinen im Lauf der Entwicklung nicht immer einheitlich. Der Bau von Einfamilienhäusern, welche ins Eigentum der Bewohner übergehen sollten, wurde erschwert durch Kostenüberlegungen, die den Mehrfamilienhausbau vorzuziehen geboten. Hier traten der Verkauf einzelner Bauten und die Vermietung von Wohnungen nebeneinander. Immerhin ist die ursprüngliche Zielsetzung, die dem Einfamilienhaus verbunden war, auch später am eindrucklichsten im Siedlungsbau der vierziger Jahre und in den Bauten an der Winzerstrasse zu erkennen, und von heutigen Auseinandersetzungen aus gesehen mag der sich verbreitende Wille, den Wohnungsmieter näher mit seiner Behausung zu verbinden, jenen alten Bestrebungen entgegenkommen. Vorerst aber behielt und behält die Vermietung weiterhin ihre vorherrschende Bedeutung, wovon eine beachtenswerte Reihe von neuen und neusten Mehrfamilienhausbauten Zeugnis ablegt. Sowohl Käufern wie Mietern günstige Bedingungen zu bieten, folgt aus dem Geschäftsprinzip der Gesellschaft und wurde oft noch erleichtert durch weitergehende Beitragsleistungen von Unternehmern. Auf eine andere Art fand dieses Bemühen seine Ergänzung durch die aufkommende Tätigkeit der Mietergenossenschaften, welche den Übergang von Wohnungen ins Privateigentum von vornherein ablehnen und die Unabhängigkeit der Mieter in der genossenschaftlichen Organisation suchen. Bei der Gesellschaft selber blieb die Überzeugung wach, dass der, der dazu imstande sei, auf dem Gebiet der Wohnbaufinanzierung ein dankbares Anwendungsfeld für selbstlose Betätigung finde, wie das vielen von uns aus der Zeit Robert Sulzers im Gedächtnis haftet, als mit kräftiger privater Mithilfe, namentlich von seiten der Firma Gebrüder Sulzer, doch ohne jede betriebliche Bindung, die schönen Siedlungen im Schooren, in den Pfaffenwiesen, im Rotenbrunnen und auf Weierhöhe zustande kamen.

Im übrigen unterlag im Lauf der Zeit der Wohnungsbau den zunehmenden Ansprüchen an Komfort. Auch wenn man hier vorsichtige Grenzen wahrte, war doch eine Teuerung nicht zu vermeiden. Viel spürbarer wurde die Preissteigerung, die mit den fortgesetzten Geldentwertungen eintrat. Sie war es, welche mehrmals die öffentliche Hilfe für den Bau von Arbeiterwohnungen auslöste, woran auch die Gesellschaft Anteil nahm. Im Rahmen solcher Aktionen behielten sich verständlicherweise die Behörden ein Mitspracherecht im Wohnungsbau vor. Darüber hinaus ging, je näher man der Gegenwart kam, überhaupt eine Wandlung der politischen und sozialen Verhältnisse vor sich. Das freie Wirtschaften, dessen Kehrseiten die stark gewordene kollektivistische Opposition seit langem tadelte, wurde zurückgebildet, indem staatliche und kommunale Bindungen dem aus der Wirtschaft hervorgehenden Güterzuwachs eine bessere Verteilung auf die Glieder der Gemeinschaft sichern wollten. Gerne möchte man vermeiden, in immer unaufhaltsamerer Fahrt Wirtschaft und Wohnungswesen übermässig in staatliche Zwangsformen zu kleiden. Schliesslich soll der Schweizer Weg stets in vermittelnden Lösungen gesucht werden, die den Atemraum des Bürgers respektieren. Hiezu gehört das Weiterbestehen gemeinnütziger, auf möglichst freiem Boden wurzelnder Bemühungen um das Wohnproblem. Es ist daher wünschbar, dass mit den übrigen gemeinnützigen Institutionen der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser die Lebenskraft erhalten bleibt. In diesem Sinn mögen ihr zu ihrem 100-Jahr-Jubiläum mit dem Dank der ganzen Öffentlichkeit die allseitigen guten Wünsche dafür zugehen, dass ihr fernerhin unter weitsichtiger Führung und menschenfreundlicher Verwaltung ein glückliches Wirken und Gedeihen vergönnt sei.

Auszug
aus dem Protokoll des Stadtraths
vom 24 febr. 1872.

Obgleich die Eingabe des Herrn Dr. A. Weinmann Namens der Gefall, befaßt für Festhaltung billiger Messungen laut. 9 Febr. in welcher der Stadtratf im Uebereinstimmung eines Theils der nördlich von der Gaspleneri-Straße gelegenen Grundstücke, darunter des Grundstücks Nr. 589, um mittelbare Anweisung zu vorbezeichneten Messungen eingegangen wird, beschließt der Stadtratf auf den Antrag des Verwaltungsraths laut Protokoll vom 16 d. M., obgleich allerdings die Stadtwverwaltung diese Festhaltung eines ausgedehnten kostspieligen Straßennetzes alsbald als es irgendwo anders geschehen, der Aufgabe der Gefallenschaft vorzuziehen ist, ist auch in der Richtung ein gewisses Entgegenkommen zu bemerken, daß die vorerwähnten Grundstücke alsbald unter ihrem eigentlichen Straßennetze abgetheilt werden und zu dem Ende zum Preise von 15 Rp. per Quadratfuß die zugewiesenen beiden Grundstücke ist zu überlassen, das Grundstück nördlich der Gaspleneri-Straße immerhin in dem Sinne, daß entweder das ganze Stück oder dann bloß eine Parzelle gewonnen werde, welche den bereits von der Gefallenschaft erworbenen Grundbesitz durch Anweisung der maßlichen Gränge auf die Gaspleneri-Straße abzurunden geeignet ist.

Mittheilung Herrn Dr. A. Weinmann durch P. A.

Winterthur, den 24/28 febr. 1872.



Vor dem Stadtrathe:
der Stadtschreiber,

P. A.

Gründung

Industrieller Aufschwung und bedeutender Bevölkerungszuwachs führten nach 1860 in Winterthur zu einem starken Mangel an Wohnungen, vor allem an preisgünstigen Wohnungen.

Dieser steigerte sich zur eigentlichen Wohnungsnot. Eine nicht unbedeutende Zahl erschwinglicher Wohnungen war zwar gebaut worden. Sie genügten aber auf die Dauer weder der Nachfrage noch den hygienischen Anforderungen. In dieser Situation wurde auf Initiative der «Hilfsgesellschaft» in Winterthur eine «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» gegründet. Ihr Zweck war es, ohne Erwerbsabsicht billige Wohnungen zu erstellen. Von den in den Statuten verankerten «Grundprinzipien» über die Art des Bauens behielten die wichtigsten bis heute ihre Gültigkeit:

Die Häuser sollen nicht in einem einzigen Quartier erstellt, sondern gruppenweise im gesamten Stadtgebiet verteilt werden. Beim Bauen sollen möglichst niedrige Kosten angestrebt werden, ohne dass dadurch Solidität und Wohnlichkeit Schaden nehmen.

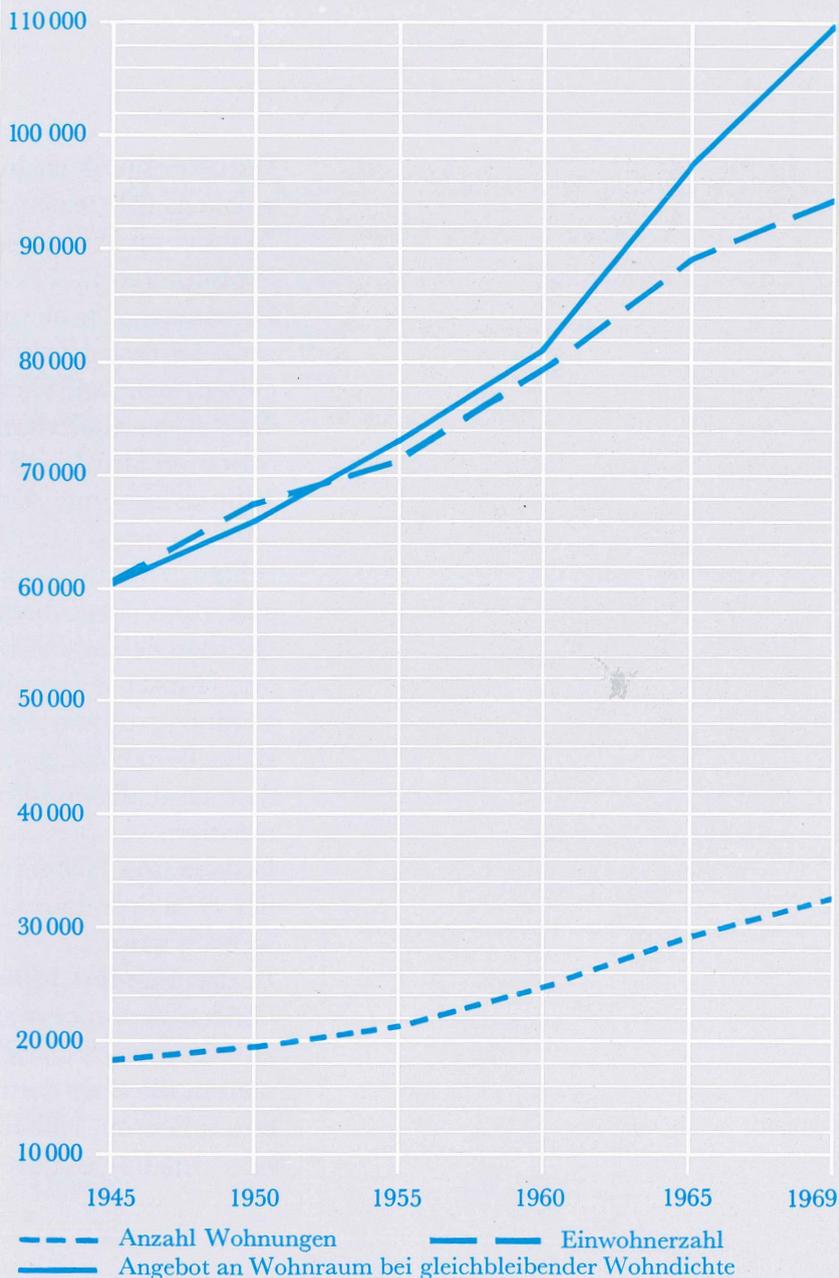
Häuser und Wohnungen sollen auch käuflich sein, damit der Arbeiterschaft Gelegenheit zur Eigentumbildung geboten werden kann.

In den hundert Jahren seit der Gründung der Gesellschaft änderte sich nichts an ihrer Aufgabe: den Wohnungsmangel zu mildern durch den Bau von Wohnungen, die zwar billig waren, die aber dennoch ein angenehmes, zeitgemässes Wohnen ermöglichten, wobei die Bauten sich einigermassen ins Stadtbild einzufügen hatten.

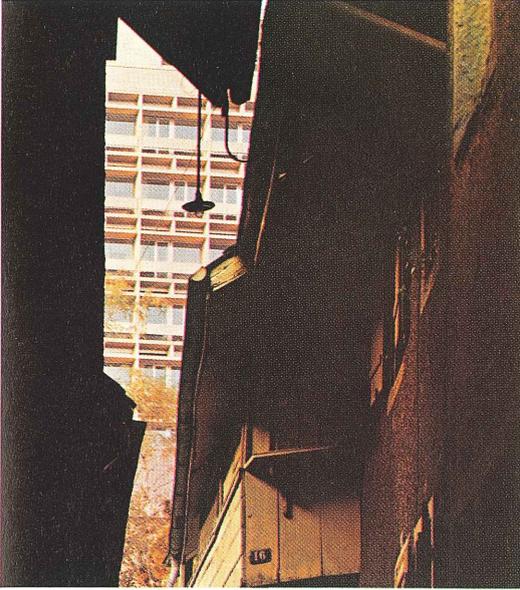
Die Einwohnerzahl von Winterthur ist in den 25 Jahren zwischen 1945 und 1969 von 60000 auf 94200 (um 55%) angewachsen. Die Zahl der Wohnungen jedoch stieg im selben Zeitraum um 14674 (81%), nämlich von 18112 auf 32786.

Die Entwicklung im Wohnungsbau hat also jene der Bevölkerung weit überholt. Denn dem Bevölkerungswachstum allein wäre mit der Erstellung von 10000 Wohnungen Rechnung getragen worden. Die Erklärung für den Wohnungsmangel liegt darin, dass die Zahl der Personen pro Wohnung sich stark verringert hat: Würde in Winterthur der einzelne nicht mehr Wohnraum beanspruchen als vor 25 Jahren, stünden heute 4674 Wohnungen (etwas mehr als 15%) leer. Tatsächlich aber beträgt der Leerbestand weniger als 1%.

Verhältnis von Einwohnern zum Wohnungsangebot in Winterthur



Wohnungsmangel



Sich verändernde Wohnsitten :

Von 1950 bis 1960 wuchs die schweizerische Wohnbevölkerung um 15%; der Bestand an besetzten Wohnungen stieg im selben Zeitraum jedoch um 22% – als Folge des Bestrebens, eine Wohnung mit zunehmend weniger Personen zu belegen: Die durchschnittliche Belegungsdichte pro Wohnung nahm allein von 1950 bis 1960 von 3,65 auf 3,44 ab.

Der steigende allgemeine Wohlstand veränderte auch insofern die Wohnsitten, als immer mehr von dem, was einst als Luxus galt, zum selbstverständlichen Komfort wurde.

Während im Jahre 1910 in Zürich mehr als zwei Drittel der Wohnungen überhaupt keine Badegelegenheit aufwiesen, waren es 1950 nur noch 9%. Noch 1910 hatten in Zürich 21% der Wohnungen nur einen Gemeinschaftsabort und 1920 erst 75% eine Waschküche.

Wohnungsmangel stellt sich ein, wenn der Bedarf das Angebot übersteigt. Der Bedarf wächst aber nicht nur infolge der Bevölkerungsvermehrung, sondern auch wegen des steigenden Wohlstandes und der sich deswegen verändernden Wohnsitten. Die ersten Wohnbauten der Gesellschaft wurden 1872 im Deutweg/Geiselweid erstellt. Der Preis für die einfachsten Häuser mit nur einer Parterrewohnung betrug 4000 bis 4200 Franken. Diesen Wohnungen fehlte, wie dies damals bei der entsprechenden Wohnungskategorie im allgemeinen üblich war, jeder Komfort: Das Wasser musste am Quartierbrunnen geholt werden; Abortspülung, Bad und Waschküche gab es nicht in jedem Haus ... Mit der Erfüllung steigender Anforderungen an den Wohnkomfort stiegen auch die Preise. Billig und dennoch komfortabel zu bauen, wurde schwierig. Dies nicht zuletzt auch wegen der steigenden Baulandpreise. Auch manche die Bauweise betreffende behördliche Auflage war nicht dazu angetan, das Bauen zu verbilligen. Die Träger der Gesellschaft taten jedoch alles, um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. So wurde nie eine Rendite angestrebt. Die Dividenden hielten sich in der bescheidenen Höhe entsprechender Obligationenzinsen. Die Gesellschaft bewies, dass sozialer Wohnungsbau auf privatwirtschaftlicher Basis, also ohne Subventionen, möglich war.

Stadtplan

Beim Betrachten des Planes, in dem die erstellten Wohnbauten eingetragen sind, wird offensichtlich, dass sich die Gesellschaft an ihre ursprüngliche Zielsetzung gehalten hat, nämlich Häuser «gruppenweise im gesamten Stadtgebiet verteilt» zu bauen. Dabei vergrösserten sich allerdings die Gruppen entsprechend dem Wachstum der Stadt und aus wirtschaftlichen Gründen.

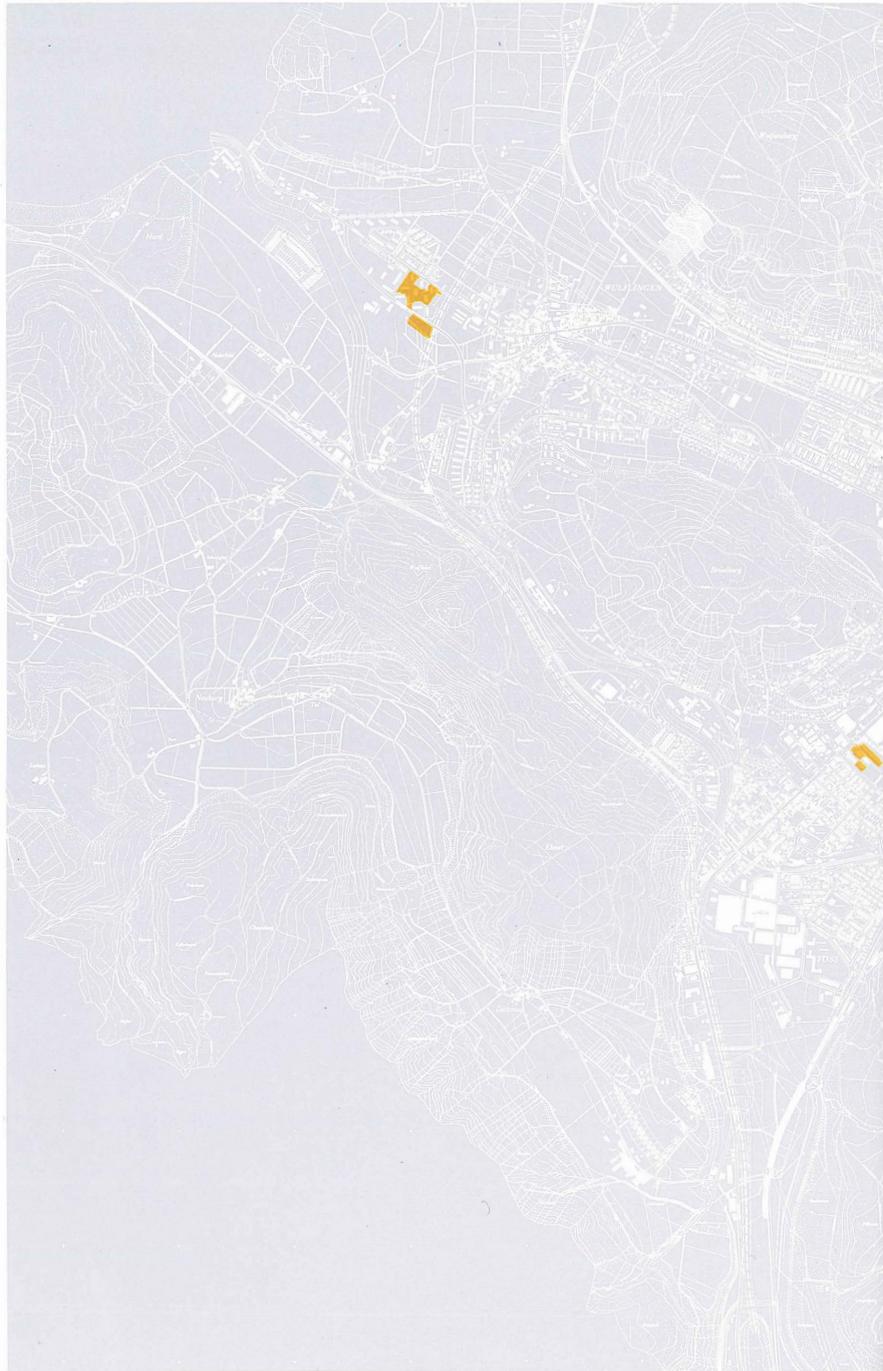
Diese breite Streuung ergab sich indessen auch zwangsläufig: Es wurde in den letzten Jahren immer schwieriger, Bauland innerhalb des Winterthurer Gemeindegebietes zu finden. Der zunehmende Mangel an erschlossenem Bauland verursacht heute weit grössere Schwierigkeiten als die Geldbeschaffung. Dieser Umstand ist geeignet, die Tätigkeit der Gesellschaft einzuengen.



Von der Gesellschaft erstellte Wohnhäuser
(in 100 Jahren 2247 Wohnungen)

- Erstellungsjahr 1872 – 1896
- Erstellungsjahr 1897 – 1921
- Erstellungsjahr 1922 – 1946
- Erstellungsjahr 1947 – 1972

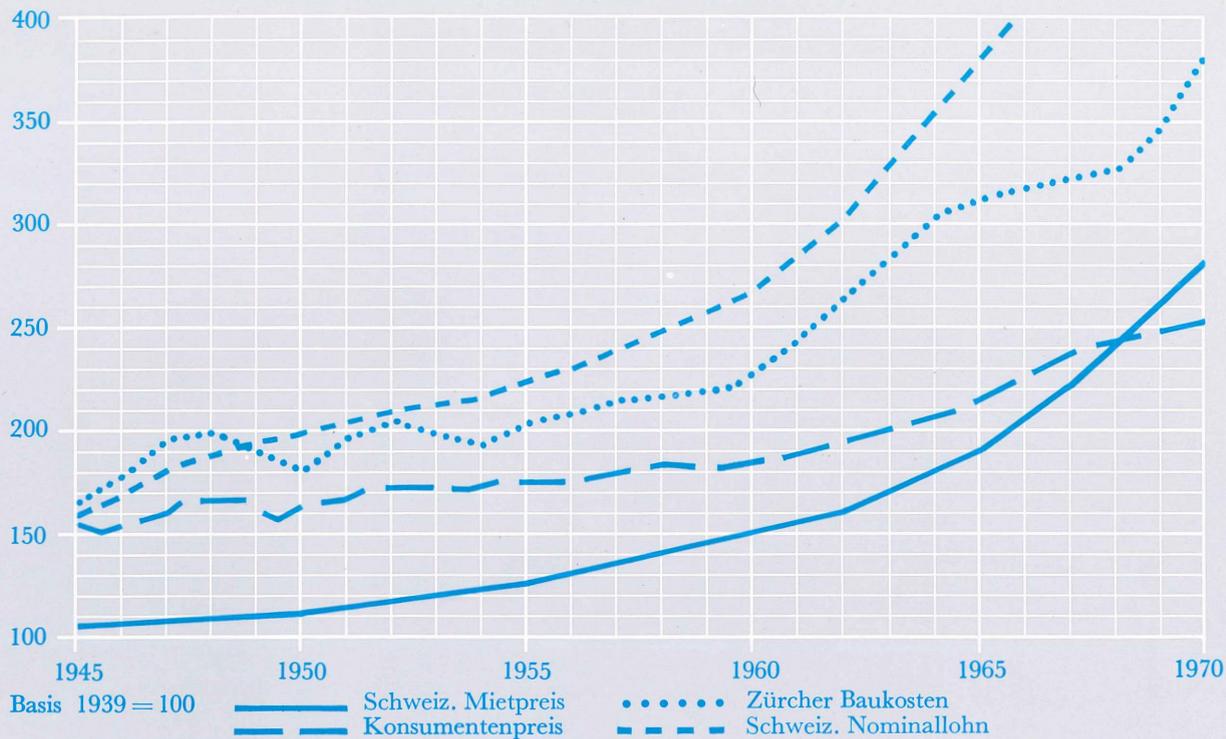




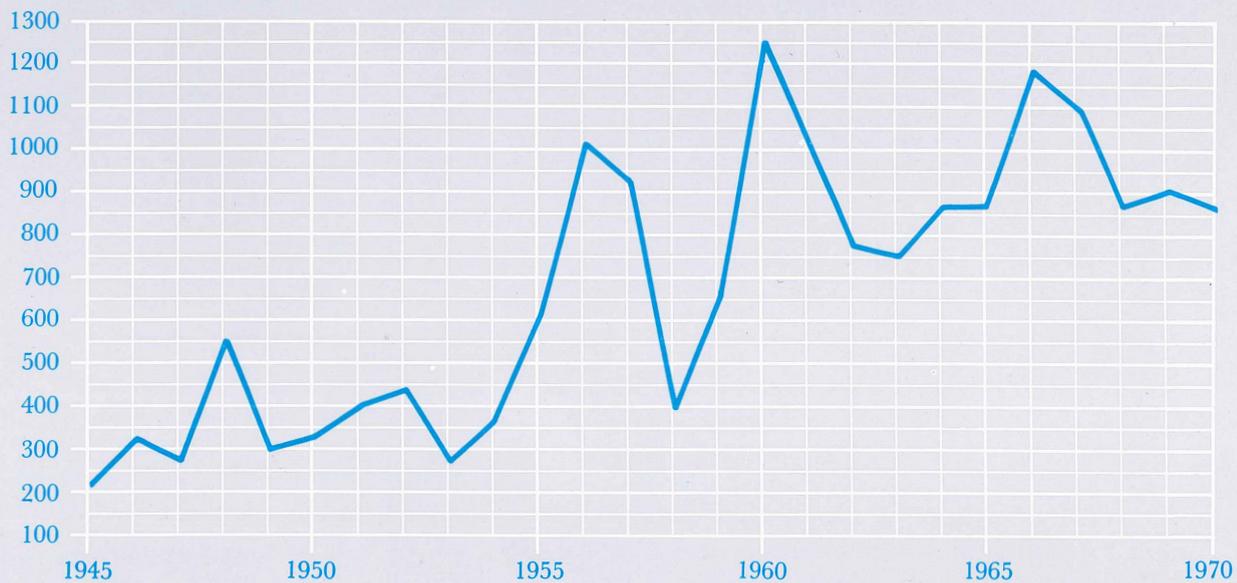
— 618 Wohnungen noch im Besitz der Gesellschaft



Indices



In Winterthur
jährlich
erstellte
Wohnungen



Wohnungsbau in Zahlen

Jahresmittel der in den Jahren 1969/1970 neu
erstellten Wohnungen



Seit 1939 ist das Arbeitseinkommen weitaus am meisten gestiegen. Trotz der immer wieder gerügten Höhe der Mietzinse ist der nach Bezahlung des Mietzinses verfügbare Teil des Arbeitseinkommens seit 1939 laufend gewachsen. Der Zürcher Baukostenindex blieb seit 1952 hinter dem Lohnindex zurück, erhöht sich aber seit 1970 beängstigend; es ist anzunehmen, dass er auch die Mietzinse noch weiter in die Höhe ziehen wird.



Billige Wohnungen



Unter «billigen» Wohnungen sind zu verstehen preisgünstige Wohnungen, deren Mietpreis keinen zu grossen Teil des Einkommens verschlingt.

Wer heute billig zu wohnen wünscht, möchte dennoch immer auch komfortabel wohnen. Dabei werden Zentralheizung, Waschmaschine, TV-Antenne, Kühlschrank, Autoabstellplatz und Garage meist zum selbstverständlichen Komfort gezählt. Solcher Komfort verteuert die Wohnungen. Verteuernd wirken sich auch die steigenden Bau- und Landkosten aus, deren Kurve in den letzten Jahren steiler angestiegen ist als jene der allgemeinen Lebenskosten.

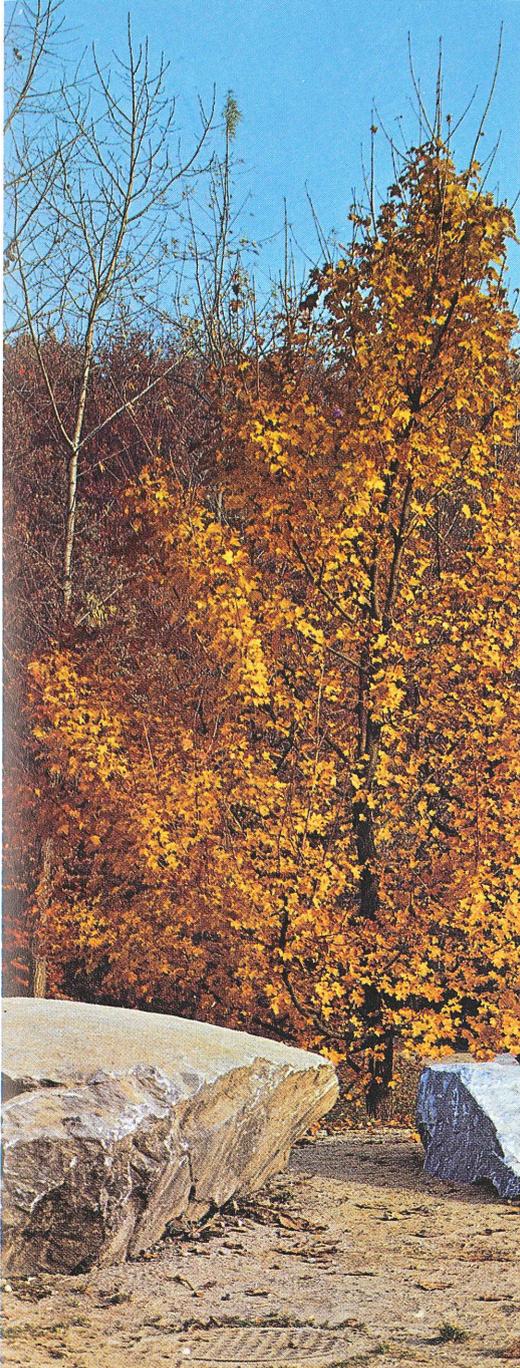
Dennoch gelang es der Gesellschaft immer wieder, preiswert zu bauen, indem sie sich in ihrer Tätigkeit auf gewisse Grundsätze und Erfahrungen stützte:

- Möglichst gute Ausnützung der Baugrundstücke
- Schaffung klarer, einfacher Grundrisse und Baukörper
- Überlegte Wahl der Geschoszahl von Mehrfamilienhäusern: am wirtschaftlichsten sind 4, 8 oder 12 Geschosse
- Gute Ausnützung und Einteilung der Wohnungsfläche
- Sorgfältige Terminplanung des Bauvorganges und strikte Einhaltung des Terminplanes
- Verbilligung des Gebäudeunterhaltes, indem so gebaut wird, dass alle Gebäudeteile etwa die gleiche Lebensdauer haben



5





7



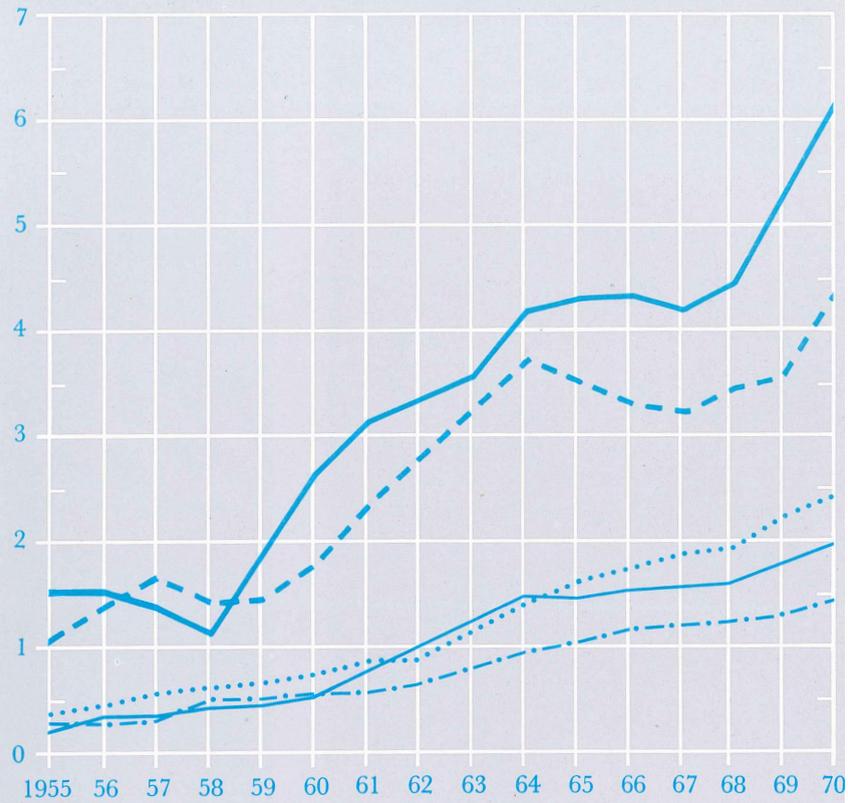
8

Wer billig bauen will, bevorzugt einfache Grundrisse. Aber nicht nur die Horizontale ist sorgfältig zu planen. Bei mehrgeschossigen Wohnbauten ist die Vertikale ebenso wichtig. Höhe kann Geld kosten, aber auch sparen: Bis auf etwa 4 Geschosse wird jedes zusätzliche Geschoss billiger. Wird höher gebaut, fallen für Lifts erhebliche zusätzliche Kosten an, die vom 5. bis 8. Geschoss wieder in zunehmend günstigerer Weise absorbiert werden können. Bei höheren Bauten fallen die für Hochhäuser nötigen Massnahmen zusätzlich kostenerhöhend ins Gewicht; eine wirtschaftliche Höhe wird meist erst bei etwa 12 Geschossen wieder erreicht.

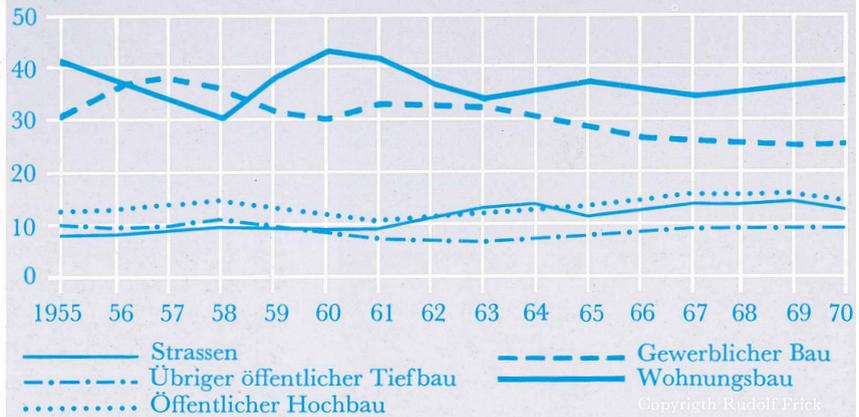
Dieser Wirtschaftlichkeitsdreisprung 4 – 8 – 12 wird von der Gesellschaft sorgfältig beachtet.



Bautätigkeit 1955–1970 in der Schweiz nach Bauarten, in Milliarden Franken



Prozentualer Anteil der Bauarten zum gesamten Bauvolumen



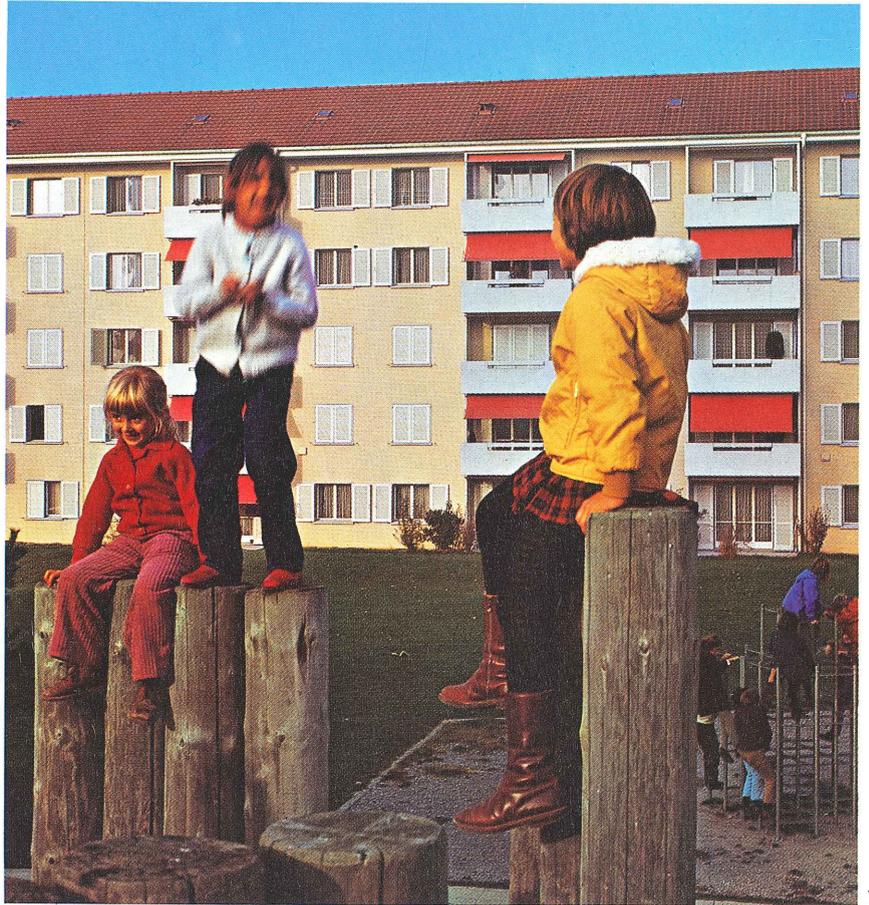
Copyright Rudolf Frick

Der Wohnungsbau dominiert

Die oft zu hörende Behauptung, in der Schweiz stehe der Bau von Wohnungen gegenüber der Erstellung von Industriebauten zurück, entspricht nicht den Tatsachen. Seit mehr als 10 Jahren hat der Wohnungsbau einen grösseren Umfang als der gewerbliche Bau. Dieser Vorsprung hat sich seit 1964 von Jahr zu Jahr vergrössert.



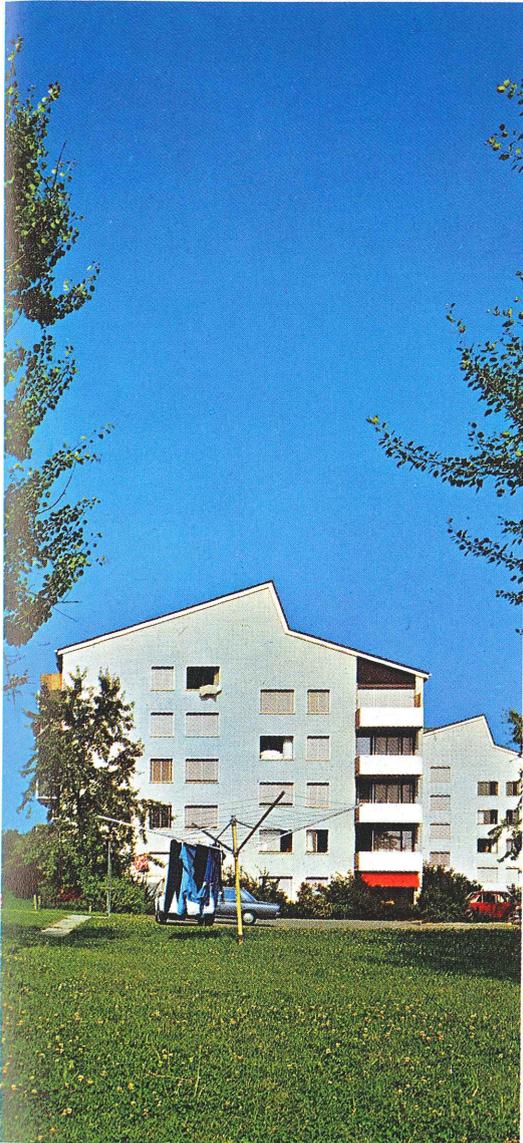
10



11



Grundsätze



13

Preisgünstige Wohnungen zu erstellen ist stets ein Kompromiss: Oft liesse sich noch billiger bauen, wenn nicht auch ästhetische, insbesondere städtebauliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen wären.

So besteht zum Beispiel ein offensichtlicher Widerspruch zwischen dem Bestreben, einen gegebenen Baugrund wirtschaftlich günstig auszunützen, und der städtebaulichen Forderung, die Baukörper aufgelockert auf dem Grundstück anzuordnen. Und oft würde eine etwas originellere (aber teurere) Architektur vielleicht gefälliger wirken als die etwas nüchterneren, aber zweckmässigen Gebäude des sozialen Wohnungsbaus.

Es kann indessen nicht Aufgabe der Gesellschaft sein, originell und experimentierend zu bauen, sondern sie muss sich in ihrer Bautätigkeit auf das Solide, Bewährte stützen. Dabei ist es ihr immer wieder gelungen, zu ästhetisch befriedigenden Lösungen zu kommen, auch wenn der Auftrag lautet: «Erstellung billiger Wohnhäuser.»

Bildverzeichnis

Seite	Nummer	Legende
14	1	Guggenbühlstrasse mit 100 Wohnungen Baujahr 1962 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen Mietzinse* von Fr. 235.- bis Fr. 370.- netto
14	2	13 Doppel-Einfamilienhäuser mit Garagen am Ruediweg Baujahr 1960 Verkaufspreise Fr. 66300.- bis Fr. 80500.- inklusive Garage
14	3	Arealüberbauung in Wülflingen mit 144 Wohnungen Baujahr 1955/57 und 1967/68 3- und 4-Zimmer-Wohnungen Mietzinse* von Fr. 205.- bis Fr. 455.-
15	4	Kinderspielplatz Überbauung Tösstalstrasse
16	5	Moderne Küche im Hochhaus am Buck
16	6	Hochhaus am Buck mit 52 Wohnungen auf 13 Stockwerken Baujahr 1967 3- und 4-Zimmer-Wohnungen Mietzinse* Fr. 315.- bis Fr. 475.-
17	7	Garten- und Spielplatzgestaltung Wallrütistrasse
17	8	Arealüberbauung Oberseenerstrasse mit 104 Wohnungen Baujahr 1963/64 3- und 4-Zimmer-Wohnungen Mietzinse* Fr. 265.- bis Fr. 340.-
18	9	Überbauung Wallrütistrasse mit 96 Wohnungen Baujahr 1964/65 3- und 4-Zimmer-Wohnungen Mietzinse* Fr. 285.- bis Fr. 365.-
19	10	Rohbau 32-Familien-Haus, Wässerwiesenstrasse, 1971
19	11	Kinderspielplatz am Buck
20	12	Dreier-Einfamilienhausgruppe aus Überbauung Bergblumenstrasse Baujahr 1967/68 15 Einfamilienhäuser 5½ Zimmer und separate Garage Verkaufspreise Fr. 165000.- bis Fr. 190000.-
21	13	Gartenanlage Überbauung Wallrütli

* Die Mietzinse sind jene des Jahres 1971



Jahre
Gesellschaft für Erstellung
billiger Wohnhäuser
Winterthur