



125 JAHRE GÜNSTIG WOHNEN IN WINTERTHUR

Jubiläumsschrift zum 125jährigen Bestehen der
Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in
Winterthur



125 Jahre

Gesellschaft für Erstellung
billiger Wohnhäuser in
Winterthur

125 Jahre

**Gesellschaft für Erstellung
billiger Wohnhäuser in
Winterthur**

Kaspar Vogel

*Fotos: Atelier H7 GmbH, 8401 Winterthur
Lektorat: Sylvia Sawitzki, 8612 Uster
Satz und Druck: Peter Gehring AG, 8406 Winterthur
Einband: Buchbinderei Burkhardt AG, 8617 Mönchaltorf*

ISBN 3-9521382-0-7

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
----------------------	----------

Weshalb brauchte es eine «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser», die GEBW?	9
--	----------

Die Wohnungsnot – Der Brief Heinrich Rieters an den Stadtrat – Die Hilfsgesellschaft – Die Gründung der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser»

Ehemalige Repräsentanten der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser»	19
---	-----------

Johann Caspar Zollinger, der erste Präsident – Ernst Jung, der Hofarchitekt – Heinrich Sulzer-Steiner, der Förderer – Robert Sulzer-Forrer, der Grosszügige

Was braucht es, um gemütlich zu wohnen?	25
--	-----------

Eine Heizung – Fliessendes Wasser – Eine Kanalisation – Elektrischen Strom – Gas und Licht

Wie wohnten die Winterthurer 1896?	35
---	-----------

Belegungsdichte in den Behausungen – Küchen und Abtritte – Waschen und Baden

Was tat die Stadt zur Förderung des Wohnungsbaus?	41
--	-----------

Was tun, wenn die Steuern untragbar hoch werden?	47
---	-----------

Die Bautätigkeit der GEBW als Spiegelbild der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Winterthur	49
---	-----------

Die erste Bauphase – Die zweite Bauphase – Die dritte Bauphase – Der Erste Weltkrieg – Die Zwischenkriegszeit und die Krisenjahre – Der Zweite Weltkrieg – Der Nachkriegsboom – Die Flaute

Die Bauphilosophie der GEBW	63
--	-----------

Meilensteine in der Tätigkeit der GEBW	69
---	-----------

Die Architektur bis zum Ersten Weltkrieg – Die «englischen» Häuser an der Vogelsangstrasse – Die Wohnsiedlung «Steinegg» in Wiesendangen – Im Schöntal – Die Wohnsiedlungen im «Schooren» und «Rotenbrunnen» – Die Grubenstrasse – Die Wohnkolonie an der Winzerstrasse – Überbauung Wülflinger- und Wasserwiesenstrasse – Die Häuser «Am Buck» – Die Eigentumswohnungen an der «Weinbergstrasse»

Wie erfolgreich war die GEBW in den letzten 125 Jahren?	89
--	-----------

Vom Deutweg an die Jägerstrasse	95
--	-----------

Die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» an der Jahrhundertwende	99
--	-----------

Veränderte Umweltbedingungen auf dem Wohnungsmarkt – Auswirkungen auf die GEBW – Geschäftsstrategie der GEBW

125 Jahre «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur»

Vorwort des Präsidenten

Die vorliegende Jubiläumsschrift stammt aus der Feder von Kaspar Vogel, unserem ehemaligen Verwaltungsratsmitglied. Wir überlassen dieses Buch unseren Kunden, Aktionären, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Geschäftspartnern und allen, die sich mit unserer Gesellschaft verbunden fühlen, als kleines Dankeschön für die Treue.

Die Wohnbautätigkeit der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur in den vergangenen 125 Jahren ist eindrücklich, und die Leistung unserer Vorgänger als Verantwortliche verdient Respekt und Anerkennung. Unsere Gesellschaft erstellte in den 125 Jahren ihres Bestehens insgesamt 799 Wohnhäuser mit 2359 Wohneinheiten.

Die Bautätigkeit geht einher mit der Bevölkerungsentwicklung in Winterthur und Umgebung, wie dies eindrücklich aus den Grafiken dieser Schrift hervorgeht. Nachdem die Zahl der Einwohner von 1872 bis im Jahr 1972 von 16 000 auf 95 000 Einwohner ständig zunahm, fand in den siebziger und achtziger Jahren dieses Jahrhunderts ein Rückgang auf 89 000 Einwohner statt. Dieser Entwicklung folgte nicht nur die allgemeine Wohnbautätigkeit in Winterthur, sondern sie widerspiegelt sich auch in unserer Gesellschaft.

In der Phase des starken Bevölkerungswachstums erstellte die Gesellschaft in den Jahren 1947 bis 1972 1300 Wohnungen. Es erstaunt rückblickend nicht, dass unsere Gesellschaft die vergangenen 25 Jahre der Bevölkerungsstagnation in Winterthur zur Konsolidierung nutzte. Die Gesellschaft erstellte an der Wässerwiesenstrasse in den Jahren 1971/72 2 Wohnblöcke mit 56 Wohnungen. Dann erfolgte ein Unterbruch von 10 Jahren bis zur Erstellung von 4 zu-

sammengebauten 6-Familienhäusern in Zinzikon im Jahre 1982. Die Jahre dazwischen waren gekennzeichnet durch Ölkrise, Rezession, Leerwohnungsbestand und Bevölkerungsrückgang. Die Folgen dieser Entwicklung waren auch in Winterthur stark zu spüren. Die Wohnbaufähigkeit der Gesellschaft in den vergangenen 25 Jahren konzentrierte sich auf die letzten 15 Jahre, in denen die Gesellschaft 16 Wohnhäuser mit 110 Wohnungen erstellte. In den Jahren 1979–1996 erwarb sie ausserdem 24 Wohnhäuser mit 116 Wohneinheiten und entzog diesen Wohnraum so der Spekulation. Die Gesellschaft ist heute Eigentümerin von 777 Mietwohnungen, welche sie schrittweise sanft renoviert, namentlich auch unter dem Aspekt der Energiesparmassnahmen.

Es entspricht dem Gesellschaftszweck, dass die Gesellschaft Wohnungen erstellt und diese vermietet oder verkauft. In der Gründungszeit mussten die Industriellen selber den Wohnraum für ihre Arbeiter und deren Familien bauen. Später entstanden aus Gewerkschaftskreisen die Wohnbaugenossenschaften als Selbsthilfeorganisationen. Heute lancieren Fachfirmen und institutionelle Anleger Wohnbauprojekte.

Eine Rückschau anlässlich des 125jährigen Bestehens tut gut. Insbesondere wertvoll kann es sein, sich die überblickbare Periode der vergangenen 25 Jahre zu vergegenwärtigen, nicht um sich auf den Lorbeeren auszuruhen, sondern um eine kritische Standortbestimmung vorzunehmen und eine Ausgangslage für die künftige Tätigkeit zu schaffen.

Wie kann unser Unternehmen den Gesellschaftszweck in Zukunft erfüllen? Welche Aufgaben stellen sich ihr im heutigen Umfeld? Wie kann sie sich die eigene Identität erhalten, umgeben von zahlreichen Akteuren im Wohnungsbau vom Promotoren bis hin zum Kapitalanleger? Diese Fragen beschäftigen den Verwaltungsrat und Geschäftsleitung heute und morgen.

Hauptaufgabe, die es immer wieder neu und zeitgerecht zu interpretieren gilt, ist das Erstellen und Halten von billigem Wohnraum, vorzugsweise für Familien. Dabei ist der Ausdruck billig nicht im Sinne von minderwertig, sondern im Sinne von günstig zu verstehen. An und für sich kann die Gesellschaft nicht billiger bauen als andere Bauherren. Sie kann aber durch zweckmässige Projekte, durch die Wahl unterhaltsarmer konzeptioneller und baulicher Lösungen sowie durch die Verwendung bewährter Produkte und Materialien die Wohnbauten langfristig optimieren. Es gelingt ihr auch immer wieder, preislich vernünftiges Bauland zu erwerben. Mit dem teilweisen Verzicht auf die Verzinsung des Eigenkapitals ist es bis zum heutigen Tag möglich, die Wohnungen unter den marktüblichen Ansätzen vergleichbarer Objekte zu vermieten und zu verkaufen. Die Vermietung und der Verkauf der Wohnungen ist frei und nicht an die Familien-, Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Bewohner gebunden, so dass nicht ausschliesslich Wohnungssuchende vom Angebot profitieren, die auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind. Immerhin wirkt sich die Politik der Gesellschaft generell dämpfend auf die Preisentwicklung in Winterthur aus. Die Gesellschaft ist auch bekannt als liberale Vermieterin. Die heutige Bewohnerschaft ist sehr bunt und stark durchmischt. Sie besteht aus Männern, Frauen, Kindern; Jung und Alt, Schweizern und Ausländern, aktiven Berufsleuten, Pensionierten und Studenten.

Auch die Unterhalts- und Erneuerungspolitik der Gesellschaft hat zum Ziel, günstigen Wohnraum zu erhalten. Die Politik besteht in der sanften Renovation der Altbauten. Wohnraumvergrösserungen und Balkonanbauten bilden die Ausnahme. Die Erneuerung konzentriert sich auf Investitionen in energetische Verbesserungen zur Einsparung von Heiz- und Nebenkosten und auf die Modernisierung von Küchen und Bädern.

Die Gesellschaft sieht in den nächsten Jahren neue Aufgaben für die Wohnraumversorgung verschiedener Gruppen. So ist die Herrichtung der 12 Reiheneinfamilienhäuser an der Jägerstrasse für Studenten das jüngste Beispiel, mit dem die Gesellschaft ein aktuelles Bedürfnis in guter Zusammenarbeit mit Behörden und Fachhochschulen mit privaten finanziellen Mitteln decken kann.

Die Gesellschaft erwarb 1995 Wohnbauland in der Auwiesen für die Erstellung von ca. 37 Miet- oder Eigentumswohnungen. Sie will das Jubiläumsjahr zum Anlass nehmen, den Wohnungsbau der Zukunft zu thematisieren und mit einem Konkurrenzverfahren unter Planungsteams die Voraussetzungen für eine Mustersiedlung schaffen, mit der die Gesellschaft gerüstet die Schwelle ins nächste Jahrtausend überschreitet.

Die Gesellschaft wird immer noch zu einem bedeutenden Teil von den Gründungsmitgliedern getragen. Eine deutliche Mehrheit des Aktienkapitals ist im heutigen Verwaltungsrat vertreten. Es sind dies die Sulzer AG, die Schweizerische Bankgesellschaft, die Winterthur Versicherungen, die Rieter AG sowie die SLM AG. Nach wie vor ist die Hilfsgesellschaft Winterthur beteiligt. Schliesslich halten eine grössere Zahl von Unternehmen und Privatpersonen eine oder mehrere Aktien. Die gemeinnützige Tätigkeit unserer Gesellschaft ist nur dank des langfristigen Engagements dieser Aktionäre möglich. Wir danken Ihnen dafür und hoffen, dass diese Treue auch die nächsten 25 Jahre Bestand haben wird.

*Erich Müller, Präsident des Verwaltungsrates
Winterthur, im Mai 1997*

Weshalb brauchte es eine «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser», die GEBW?

Die Wohnungsnot

Die starke Zunahme der Bevölkerung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und ihre Konzentration in den Städten führte zu einer akuten Wohnungsnot. Dies galt auch für Winterthur, denn der Eisenbahnbau und die durch ihn geförderte Maschinenindustrie lockten viele Arbeitssuchende in die Stadt und die umliegenden Gemeinden, wodurch deren Einwohnerzahl von 1870 bis 1900 von 16 000 auf 40 000 anstieg. Im Jahrzehnt zwischen 1870 und 1880 nahm die Wohnbevölkerung um 6400 und von 1890 bis 1900 sogar um 11 500 Personen zu. Dieses Bevölkerungswachstum, in erster Linie hervorgerufen durch die rasch steigenden Arbeiterzahlen in den florierenden Industriefirmen Sulzer, Rieter und SLM, stellte die Arbeitgeber und die Stadt vor das Problem, für alle diese Menschen gesunde und bezahlbare Wohnungen bereitzustellen zu müssen. Der private Wohnungsbau konnte mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten, zumal das Baugewerbe durch die industrielle Bautätigkeit ohnehin stark engagiert war. Es entstand ein Mangel an Wohnraum, besonders an günstigen Arbeiterwohnungen.

Wenn sich eine Stadt im Laufe von 30 Jahren bevölkerungsmässig verdoppelt, so muss sie dies auch wohnraummässig tun. Die gewaltige Vergrösserung Winterthurs in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts ist auf zeitgenössischen Landkarten deutlich zu sehen.

Die Wild-Karte aus den 50er Jahren des 19. Jahrhunderts zeigt Winterthur als eine noch kaum über die ehemaligen Stadtmauern hinaus gewachsene Siedlung. Erst einige Gewerbebetriebe und ein paar herrschaftliche Landgüter liegen

ausserhalb der Altstadt, ansonsten besteht die Umgebung noch fast ausschliesslich aus Wies- und Ackerland.

Die Stadt von 1908 präsentiert sich ganz anders. In den Neuwiesen und auch im Äusseren Lind sind ganz neue Quartiere entstanden. Die Überbauungen der GEBW im Tössfeld, im Vogelsang und im Deutweg sind auf diesem Stadtplan gut erkennbar.

Einen ähnlichen Wachstumsschub wie vor der Jahrhundertwende sah Winterthur erst wieder nach dem Zweiten Weltkrieg, absolut noch grösser, prozentual allerdings kleiner. In den drei Jahrzehnten zwischen 1940 und 1970 mussten 35 000 neue Winterthurer untergebracht werden. Es war eine Periode mit zeitweise drückendem Wohnungsmangel, trotz intensiver Wohnbautätigkeit.

Die Hektik auf dem Wohnungsmarkt wird noch verdeutlicht, wenn man weiss, dass zwischen 1965 und 1969 etwa 55 000 Menschen zuzogen, gleichzeitig aber 50 000 die Stadt verliessen. Innerhalb von fünf Jahren haben somit mehr als 100 000 Personen ihren Wohnort gewechselt!

Das Bevölkerungswachstum ist sicher ein wesentlicher Grund für den Wohnungsmangel, aber nicht der einzige.

Eine gewichtige Ursache für die Wohnungsteuerung und als Folge davon für weniger bemittelte Familien die Wohnungsnot ist die Gestaltung des Bodenpreises. Grund und Boden ist nicht vermehrbar, aber für die Lebensbedürfnisse des Menschen unentbehrlich. Die Nachfrage nach Bauland war deshalb immer gross, was zu einer dauernden Verteuerung der Grundstücke und damit der Mietzinse geführt hat. Die Stadt Winterthur hatte schon im vergangenen Jahrhundert in weiser Voraussicht Land gekauft, das sie dann zu günstigen Bedingungen dem sozialen Wohnungsbau abtrat. Auch die GEBW hat von diesem Vorgehen profitiert und tut

Bevölkerungswachstum pro Jahrzehnt in Winterthur

Personen

15 000

10 000

5 000

0

-5 000

-10 000

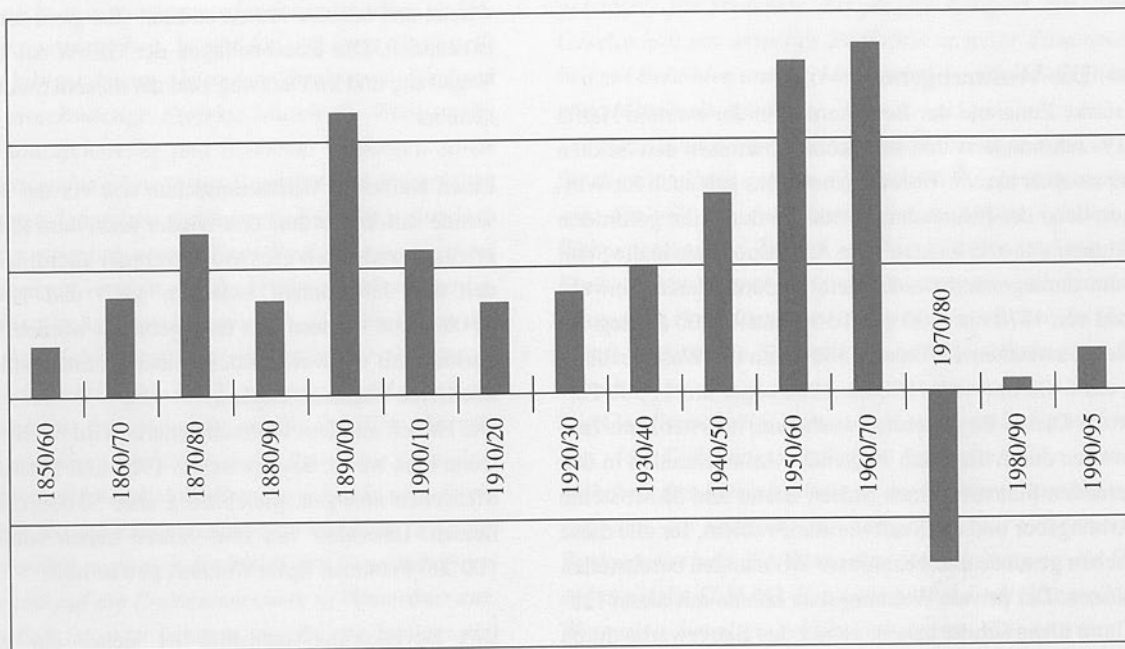


Diagramm zum Bevölkerungswachstum in Winterthur. Die Stadt erlebte eigentliche Bevölkerungsexplosionen vor der Jahrhundertwende und während 25 Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg. Im Jahrzehnt 1970/80 schrumpfte die Einwohnerzahl dagegen massiv.

es heute noch, sind doch sehr viele ihrer Bauten auf ursprünglich städtischem Land erstellt worden.

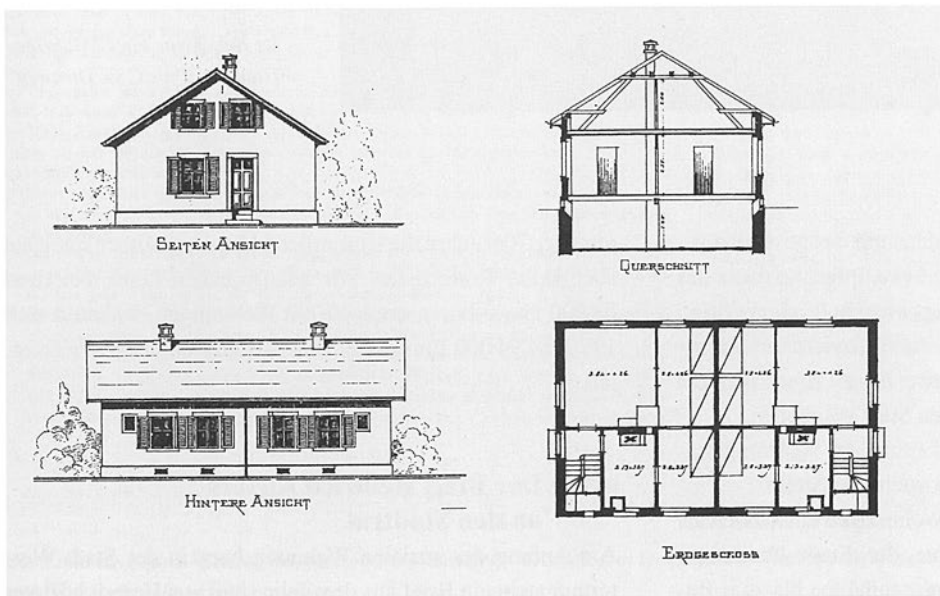
Die Wohnungsfrage hat nicht für alle Kreise der Bevölkerung die gleiche Bedeutung. Im grossen und ganzen war sie früher eine Städtefrage und da vor allem eine Frage des Wohlergehens der unteren sozialen Schichten, also vor-

nehmlich eine Arbeiterwohnfrage. Bei Mangel an kleinen, seinen Einkommensverhältnissen angemessenen Wohnungen sah sich der Arbeitnehmer sehr oft gezwungen, eine grössere Wohnung mit relativ hohem Zins zu mieten. Um die Miete bezahlen zu können, musste er die Behausung mit einer zweiten Familie teilen oder fremde Leute als Schlaf- oder Kostgänger in seinen Haushalt aufnehmen.

Dieser Zwang existierte bis weit in den Mittelstand hinein. Im Verwaltungratsprotokoll vom Oktober 1951 wird auf das Untermieterproblem in den 30 Einfamilienhäusern an der Pfaffenwiesenstrasse hingewiesen:

«Bezüglich den Untermietern ist festgestellt worden, dass von diesen 30 Familien 14 Räumlichkeiten an Untermieter abgegeben worden sind. Eine Kontrolle am 20. Juli 1951 durch den Liegenschaftenverwalter hat ergeben, dass in diesen Siedlungshäusern 40 Ausländer verschiedener Nationalität in den Familien als Untermieter untergebracht sind. Die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich teilt mit, dass die Gesellschaft als Verkäuferin dafür verantwortlich sei, dass die bei mehreren Familien festgestellten Missstände dieser Art unverzüglich behoben werden.»

Qualitativer und quantitativer Wohnungsmangel tritt in einer freien Wohnungswirtschaft mit einer vom Unternehmertum getragenen Bautätigkeit immer wieder in Erscheinung. Der Zweck des privatwirtschaftlichen Bauens ist das Erzielen von finanziellem Erfolg. Die Veranlassung für den Bauherrn, bei steigender Konjunktur, damit wohl starker Wohnungsnachfrage, aber leider auch hohen Baukosten, zu investieren, ist gering, zumal eine gute Wirtschaftslage bessere Anlagemöglichkeiten bietet als der Bau kostengünstiger Wohnungen. Dieses Verhalten führt zu Wohnungsknappheit und steigenden Mietzinsen. Die Frage der Bedarfsdeckung ist für den privaten Investor ohne Belang. Darin liegt nun, ethisch gewertet, der Missstand der freien Wohnungswirtschaft. Will man diese Unzulänglichkeit, im Hinblick auf ihre ausserordentlich gefähr-



Auf- und Grundriss des Hauses Modell C; im Deutweg wurde es 1872 in 4 Einheiten erstellt.



So sieht heute ein 125jähriges Haus des Typs C im Deutweg aus.

lichen Auswirkungen auf das seelische und das gesundheitliche Wohlergehen der Bevölkerung, bekämpfen, so muss auf irgendeine Weise in die Wohnungswirtschaft eingegriffen werden. Das ist denn auch in den meisten Ländern seitens privater Kreise, seit der Jahrhundertwende in zunehmendem Masse durch die Gemeinden und den Staat geschehen.

Unter diesen vielen Versuchen zur Lösung der Wohnungsfrage steht die Leistung der GEbW an wichtiger Stelle.

In den letzten 40 Jahren sind mehr Wohnungen entstanden als in der ganzen Siedlungsgeschichte der Stadt überhaupt.

Natürlich war dafür die Bevölkerungszunahme bis zum Be-

ginn der 70er Jahre die wesentliche Ursache, seither spielt sie aber keine Rolle mehr. Wir beanspruchen heute bei rund 88 000 Einwohnern etwa 40 000 Wohnungen, während sich 1970 die 94 000 Einwohner mit 34 000 Wohnungen begnügten.

Der Brief Heinrich Rieters an den Stadtrat

Am Anfang des sozialen Wohnungsbaus in der Stadt Winterthur steht ein Brief aus dem Jahr 1860 von Heinrich Rietter

EINLADUNG

zur Zeichnung von Actien

der

Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser

in

WINTERTHUR.

P. P.

Schon seit längerer Zeit gab sich auf dem hiesigen Platze das Bedürfniss nach vermehrten, gesunden und billigen Wohnungen kund. Die Direction der Hilfsgesellschaft hatte sich mit dieser Thatsache schon mehrfach beschäftigt und wollte durch Errichtung einiger billiger Wohnhäuser einen Anfang und Versuch zu theilweiser Hebung dieses Bedürfnisses machen, als die Nachricht von der Gründung neuer industrieller Etablissements in Winterthur zu allgemeiner Kenntniss kam. Unter diesen Umständen fand es dann die Direction der Hilfsgesellschaft für angemessener, eine Commission von 15 Mitgliedern aus allen Ständen von Winterthur zusammen zu berufen und dieselbe zu bitten, diese so wichtige und nun so dringend gewordene Angelegenheit mit aller Beförderung an Hand zu nehmen.

Die Commission machte sich unverweilt an die Arbeit, einigte sich über allgemeine Grundsätze, theilte sich dann in Sectionen zur Behandlung der verschiedenen Seiten des Unternehmens und hat in ihren jüngsten Gesamtsitzungen die vorbereitenden Arbeiten insoweit zum Abschlusse gebracht, dass sie mit bestimmten Vorschlägen vor das grössere Publikum treten kann.

Grundsätzlich wurde beschlossen:

- 1) Nicht alle Häuser sind an einem und demselben Platze zu bauen, sondern es sind successive da und dort, sowohl im Stadtgebiete Winterthur als ausserhalb desselben, Häusergruppen zu erstellen.
- 2) Die Häuser sollen entweder nur ein Erdgeschoss mit Kniestock oder auch noch ein weiteres Stockwerk enthalten und in verschiedener Anzahl zusammengebaut werden, immerhin so, dass jede Wohnung ein für sich abgeschlossenes Ganzes bildet.
- 3) Die Häuser sollen vermietet oder unter gewissen Bedingungen auch verkauft werden, wobei besonders der Grundsatz von Amnütigen in Anwendung zu bringen ist.
- 4) Den zu erstellenden Häusern resp. Wohnungen soll stets etwas Garten oder Pflanzland beigegeben werden, bei dem Baue ist möglichste Billigkeit, ohne Schaden an Solidität und Wohnlichkeit, zu erzielen und daher der innere Ausbau so einfach als möglich zu behandeln, es jedem Käufer überlassend, nach seinem Dafürhalten Verbesserungen anzubringen.

- 5) Die nöthigen Fonds zum Baue sollen durch Constituirung einer Actiengesellschaft aufgebracht werden, welcher das Recht vorbehalten bleibt, ihre Mittel durch Aufnahme von Hypothekendarlehen zu stärken.
- 6) Die Basis des Unternehmens soll so geschaffen werden, dass von den Actionären keine finanziellen Opfer verlangt werden, sondern dass die Actionäre einen fixen Zins von $4\frac{1}{2}\%$ für ihre Einlage erhalten, wobei man von der Absicht ausgeht, den Miethern das Gefühl zu ersparen, als hätten sie durch die Miete gleichsam ein Almosen empfangen.
- 7) Das Actien-Capital wird nicht von vornherein festgesetzt, sondern die Gesellschaft ist constituirte, sobald für Fr. 100,000 Actien gezeichnet sind, führt aber mit der Emission von Actien nach Bedürfniss und Möglichkeit stets weiter fort.

Die Commission hat sodann Pläne und Kostenberechnungen über verschiedene Gattungen von Wohnhäusern anfertigen lassen, durch Fachkundige aus ihrem Schosse Einsicht von billigen Wohnhäusern in Städten der Schweiz und des Auslandes genommen und an der Hand der gewonnenen Erfahrungen die eingegangenen Pläne geprüft. Sie hat Ausschreibungen um Offerten von billigen Bauplätzen in und um Winterthur erlassen und einige ihr passend scheinende Lokalitäten zu verhältnissmässig günstigen Preisen angekauft. Endlich hat sie beschlossen, einstweilen auf Stadtgebiet fünf Häuser mit 22 Wohnungen erstellen zu lassen, für welche mit Inbegriff des Landes und der Anlage von Strassen, Brunnen, Einfassungen etc. die Verwendung von ca. Fr. 85,000 nöthig sein wird.

Dabei ist aber zu bemerken, dass bereits grössere Landankäufe gemacht und weitere Banten in Aussicht genommen sind.

Die Miethpreise der Wohnungen, von denen jede mit Stube, Küche und zwei bis drei Kammern versehen ist, stellen sich je nach der Qualität auf Fr. 230—260, und es ist bei diesen Preisen, neben der Verzinsung des Actien-Capitals à $4\frac{1}{2}\%$ billige Rücksicht auf Reparatur und Amortisation des Bau-Capitals genommen worden.

Die Commission hat Statuten für die mehrerwähnte Actien-Gesellschaft entworfen und festgestellt, sie beehrt sich, Ihnen beiliegend ein Exemplar dieser Statuten zu überreichen und Sie zur Zeichnung von Actien an diesem zeitgemässen Unternehmen einzuladen, Sie bittend, das ebenfalls beiliegende Zeichnungsformular mit der Zahl der zu übernehmenden Actien von Fr. 500 ausgefüllt bis längstens den 16. März 1872 an die hiesige Bank einzusenden.

Sobald für Fr. 100,000 Actien gezeichnet sind, wird eine constituirende Generalversammlung einberufen werden.

Die Wichtigkeit der Sache und der so überaus gemeinnützige Charakter des Unternehmens macht es der Commission entehrlich, sich in langen Empfehlungen zu ergeben. Gesunde, billige Wohnungen sind so wesentliche Bedingungen für das körperliche und sittliche Wohlergehen der Bevölkerung, namentlich der Städte, dass es Pflicht jedes Wohldenkenden ist, zur Erlangung dieses Zweckes nach Kräften mitzuwirken. Ist dieses wie im vorliegenden Falle möglich, ohne ein nennenswerthes finanzielles Opfer zu bringen, indem man ein solides Papier erwirbt, welches den landesüblichen Zins der grundversicherten Capitalien abwirft, so darf mit um so grösserer Zuversicht auf gute Aufnahme von Seite der ganzen Bevölkerung unserer Stadt gehofft werden.

Wir laden Sie demnach zu recht lebhafter Betheiligung durch Actien-Uebernahme ein und

zeichnen hochachtungsvoll

Winterthur, 24. Februar 1872.

Die für das Finanzielle provisorisch bestellte Commission:

H. Fenner, Stadtrath.
C. Keller, Bankdirector.
J. J. Weber, zur Schleiße.
J. C. Zollinger, Pfarrer.

Die Einladung zur Aktienzeichnung vom 24. Februar 1872. In diesem Dokument orientierte die Gesellschaft darüber, was, wie, wo und zu welchem Preis gebaut werden sollte.

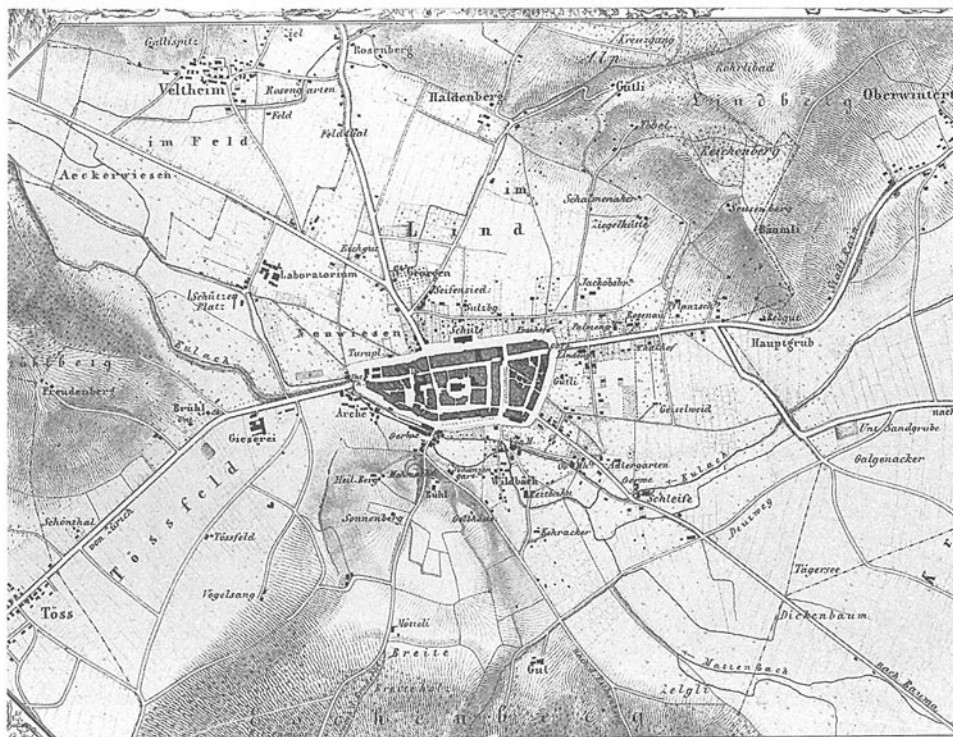
an den Stadtrat. Darin legt der Industrielle seine Vorstellungen über den Bau von Arbeiterwohnungen dar.

Er schreibt: «Die arbeitende Klasse bedarf der billigen Wohnungen in erster Linie, und ich glaube, dass dieses Bedürfnis sowohl in Winterthur wie in Töss gefühlt wird.

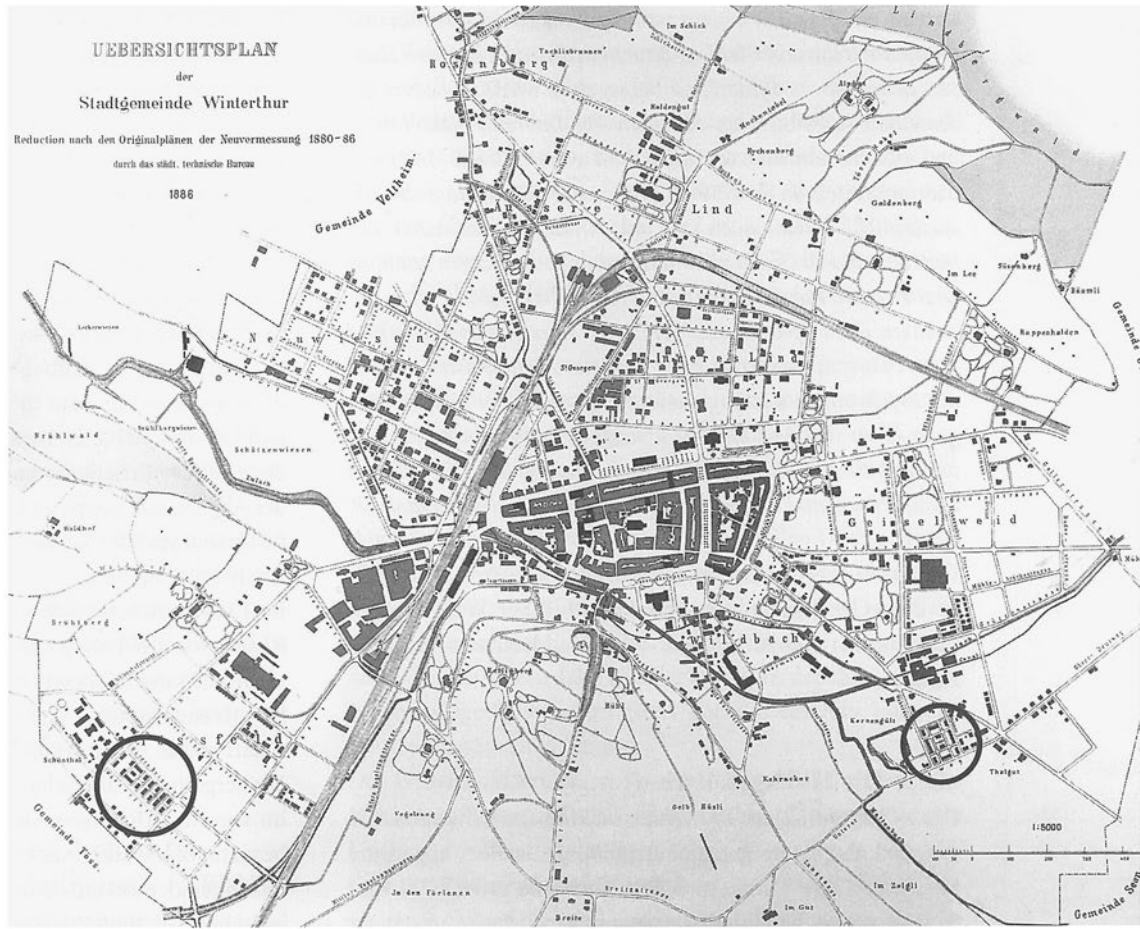
Man kann von ungleicher Ansicht ausgehen, wie diesem Bedürfnis abgeholfen werden sollte, und ich habe mir längst zur Aufgabe gestellt, das zweckmässigste Mittel zu ergründen. Viele sind der Meinung, Errichtung von Arbeiter-Quartieren sei das Zweckmässigste, weil dabei unstreitig die Wohnungen

am billigsten abgegeben werden können. Meine Beobachtungen haben mich aber zur Überzeugung gebracht, dass ungeachtet des hierbei unbestreitbar zu erlangenden billigsten Mietzinses solch bedeutende Nachteile im Gefolge sind, dass jener Vorteil mehr als ausgeglichen wird.

Die Erbauung von Arbeiter-Quartieren, wo sehr viele Leute, wenn auch in möglichst richtig getrennten Wohnungen unter einem Dache leben, hat zur Folge, dass sehr oft Streitigkeiten entstehen, die Anhänglichkeit zum bewohnten Teil des Hauses nicht ins Leben gerufen und folgerichtig die Reinlichkeit und



Ausschnitt aus einer Karte von 1852. Er zeigt Winterthur, praktisch nur aus der Altstadt bestehend, einige Jahre vor dem Einsetzen des wirtschaftlichen Aufschwungs. (Stadtbibliothek Winterthur)



Winterthur um 1886. Die Stadt ist stark gewachsen; die ersten Überbauungen der GEW im Tössfeld und im Deutweg sind gut erkennbar. (Stadtbibliothek Winterthur)

Ordnungsliebe nicht geweckt werden und dass Moralität und Gesundheit darunter leiden. Baut man dagegen kleinere Häuser, denen etwas Pflanzland beigegeben wird, so haben die dieselben bewohnenden Familien ein Interesse, das Innere und Äussere reinlich zu erhalten, und wenn vollends ein Amortisationssystem in dem Sinne aufgestellt würde, dass der ursprüngliche Mieter nach und nach in den Besitz seiner Behausung und des dazu gehörenden Landes gelangen kann, so werden nicht nur Ordnungs- und Reinlichkeitssinn gesteigert, sondern auch Sparsamkeit gepflanzt. Diese Grundsätze sind keine theoretischen, sondern es sind erwiesene Tatsachen, und die Erfahrungen bestätigen meine Aussagen zur Genüge. Ich gehe somit von dem Grundsatz aus, es sollte von Winterthur und von Töss auf Errichtung kleiner Wohnhäuser, die alle mit etwas Pflanzland ausgestattet würden, hingewirkt werden».

Die zwölf Jahre nach diesem Brief formulierten Grundsätze der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» übernahmen weitgehend die Wohnbauideen von Heinrich Rieter.

Die Hilfsgesellschaft

Die Hilfsgesellschaft Winterthur ist eine alte Institution. Sie entstand als private gemeinnützige Organisation, als unsere Stadt noch ihre Türme und Tore hatte und etwa 3000 Einwohner zählte. Es fehlte an vielem in den Jahren verbreiteter Armut zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Die Hilfsgesellschaft wurde von ihren Mitgliedern finanziert, die meistens wohlhabende Bürger der Stadt waren.

Bis gegen Ende des letzten Jahrhunderts nahmen nicht der Staat oder die Gemeinden die sozialen Aufgaben wahr, sondern in erster Linie private Gruppierungen. Unter den wohltätigen Gesellschaften Winterthurs ist die Hilfsgesellschaft die älteste.

Ihre Wurzeln reichen in eine Zeit zurück, als die Stadt noch keine Fabrikbevölkerung hatte und sich die Gegensätze zwischen Armut und Reichtum noch weniger zeigten.

Wenn irgendwo auf dem Lande geholfen werden musste, war die Gesellschaft zur Stelle. So unterstützte sie zum Beispiel Glarus nach dem fürchterlichen Brand und Elm nach dem Bergsturz. Auch die nähere Umgebung kam im Fall von Not in den Genuss ihrer Hilfe. Die Nachbarn in Andelfingen erhielten 1881 die beachtliche Summe von 10 000 Franken zur Deckung der Schäden eines schweren Hagelwetters.

Die Aktivitäten der Hilfsgesellschaft konzentrieren sich aber doch in erster Linie auf die Bedürfnisse in der Stadt. Vor allem auf drei Gebieten betätigte sie sich im letzten Jahrhundert: bei der Errichtung und dem Betrieb von Kindergärten, der Abgabe von Suppe an Bedürftige in der sogenannten Suppenanstalt und der Leitung der von der Gesellschaft gegründeten Sparkasse.

Im Lind betrieb sie einen Kindergarten, in dem 150 bis 170 Kinder von drei Lehrerinnen betreut wurden. Im Deutweg begann eine kinderliebende Frau die Kleinen bei sich in der Stube aufzunehmen und tagsüber für sie zu sorgen. Die Gesellschaft stellte ihr ein Haus zur Verfügung, engagierte sie als Kindergärtnerin und schuf somit für 60 Buben und Mädchen im vorschulpflichtigen Alter einen weiteren Ort, an dem sie beaufsichtigt waren. Auch im Tössfeld kam der Wunsch nach einem Kinderhort auf. Dank der grosszügigen Hilfe der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» konnte auch dieser Wunsch erfüllt werden. Die GEbW trat eigenes Land zum Preis von zwei Franken pro m² ab und sicherte der Hilfsgesellschaft einen jährlichen Betriebsbeitrag von 100 Franken zu. Die von ihr betriebenen acht Winterthurer Kindergärten wurden erst 1924 von der Stadt übernommen.

Die Suppenanstalt hatte ihre Türen in den Wintermonaten Dezember bis März offen. Diese Einrichtung war für viele är-

mere Familien eine Wohltat. Die Suppe sollte kein Almosen sein, die Portion wurde deshalb für fünf Rappen verkauft. Dieser günstige Preis verbannte den Hunger aus vielen Haushaltungen.

Als die Cholera 1867 von Zürich aus auch unsere Gegend bedrohte, unterstützte der Stadtrat die Bemühungen der Hilfsgesellschaft um eine ausreichende Ernährung, indem er ihr aus dem Stadtkeller kräftigen Rotwein zur freien Verfügung stellte. *«Während Frauen und Jungfrauen die Suppe mit hinreichendem Fleischinhalte schöpften, verteilten Männer dazu einen halben Schoppen Wein.»* Die Cholera ging gnädig an unserer Stadt vorüber.

Als die Zunahme der Industrialisierung einen akuten Wohnungsmangel auslöste, sah die Gesellschaft hier ein neues Betätigungsfeld.

185 Jahre nach ihrer Gründung besteht die Hilfsgesellschaft Winterthur immer noch. Sie ist die grösste gemeinnützige Gesellschaft im Kanton Zürich. Sie führt mit den Altersheimen Wiesengrund und Sonnenberg eigene Betriebe und ist Trägerin der Lungenliga. Daneben unterstützt sie mit erheblichen Mitteln Private in Notlagen und zahlreiche Institutionen in allen Bereichen der Sozialhilfe.

Die Gründung der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» (GEbW)

Im Jahre 1871 ergriff die Hilfsgesellschaft die Initiative und gründete zusammen mit Winterthurer Industriellen die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur». Ihr Präsident, Pfr. Johann Caspar Zollinger, wurde zum ersten Vorsitzenden der Neugründung gewählt.

Das Ganze nahm einen guten Anfang, doch begegnete man in weiten Kreisen, auf deren Mitwirkung man gehofft hatte, einer Menge von Einwendungen. Der Wohnungsbau für Arbei-

ter sei Aufgabe der Industriellen, die durch ihre Unternehmen die Wohnungsnot hervorgerufen hätten, hiess es etwa. Schliesslich seien Baugeschäfte ihrer Natur nach die verdriesslichsten und finanziell unsicher. Weitere ablehnende Stimmen befürchteten, dass die zu gründende Gesellschaft durch ihr Vorgehen Bevölkerungselemente herbeilocke, welche dem Gemeindewesen eher zur Last als zur Kräftigung gereichten, und die Erstellung von billigen Wohnhäusern würde mit allen Übelständen eigentlicher Arbeiterquartiere verbunden sein.

Das nötige Kapital zur Gründung der Gesellschaft wurde dennoch ohne weiteres aufgebracht. Bis zur konstituierenden Generalversammlung am 26. März 1873 im Casino zeichneten 51 Aktionäre 307 Aktien mit 500 Franken Nennwert.

Auch in Winterthur waren es die industriellen Unternehmen, die als erste Wohnungen ohne Ertragsabsicht erstellten. Als gute Beispiele des frühen Fabrik-Wohnungsbaus seien die Arbeiterhäuser der Firma Joh. Jak. Rieter an der Rieterstrasse in Töss aus dem Jahr 1867 erwähnt, ferner die 1872 gebauten «Jägerhäuser» der SLM und die ein Jahr jüngeren «Sulzerhäuser» in Veltheim.

Im 19. Jahrhundert waren es fast ausschliesslich die Fabrikunternehmen und die GEbW, welche sich in grösserem Umfang mit dem Bau billiger Arbeiterwohnungen beschäftigten und ganze Quartiere erstellten.

Heinrich Sulzer-Steiner vermutet im «Allgemeinen Bericht der GEbW», der ihre Aktivitäten zwischen 1872 und 1891 beschreibt, dass in diesen zwanzig Jahren, während denen die Gesellschaft 202 Wohnungen erbaute, die Fabriketablissemments selber ungefähr die gleiche Bauleistung erbracht hätten.

Die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» stellt ein interessantes Bindeglied zwischen dem Fabrik-Woh-

nungsbau und dem modernen gemeinnützigen Wohnungsbau dar wie er von Genossenschaften und Stiftungen betrieben wird.

Obwohl sie als Aktiengesellschaft gegründet wurde, verhielt sie sich wie eine gemeinnützige Institution. Ursprünglich Aufgabe eines Pfarrers, ging die Leitung später in die Hände hiesiger Fabrikunternehmen über. Gebrüder Sulzer stellten, mit einigen wenigen Ausnahmen, während der ganzen 125jährigen GEBW-Geschichte den Präsidenten.

Die Fabrikanten errichteten in erster Linie Mietwohnungen, im Gegensatz dazu waren die Einfamilien- und die kleinen Mehrfamilienhäuser der Gesellschaft vor allem für den Verkauf auf dem freien Markt bestimmt. Als die steigenden Bodenpreise den Bau billiger Einfamilienhäuser nicht mehr erlaubten, hatte die GEBW keine andere Wahl, als auch grössere Wohnhäuser zu erstellen. Im letzten Jahrhundert verfügten diese meistens über drei übereinanderliegende Wohnungen, und vielfach konnte auch noch ein kleiner Garten zur Verfügung gestellt werden. Auf den «Pflanzplätz» musste mehr und mehr verzichtet werden. Die Gebäude wurden grösser und höher. Das 1967 errichtete Hochhaus «am Buck» zählt zwölf Stockwerke und verfügt über 52 Wohnungen.

Ehemalige Repräsentanten der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser»

*Johann Caspar Zollinger
(1820–1882),
Pfarrer in Winterthur
von 1856 bis 1874,
von 1872 bis 1876
erster Präsident der GEbW,
Zürcher Regierungsrat
von 1877 bis 1882.
(Stadtbibliothek Winterthur)*



Johann Caspar Zollinger, der erste Präsident (1820–1882)

Johann Caspar Zollinger erblickte am 23. April 1820 in Zürich das Licht der Welt. In der Limmatstadt besuchte er das Gymnasium und studierte an der dortigen Universität Theologie. Ein städtisches Stipendium ermöglichte ihm einen einjährigen Aufenthalt an der Hochschule in Tübingen. 1844 folgte er einer Berufung in seine Heimatstadt.

Fast drei Jahrzehnte stand Zollinger im Dienst der Kirche. Vier Jahre als Vikar am Grossmünster in Zürich und neun als Seelsorger in Uetikon am See. 1856 kam er für 17 Jahre als erster Pfarrer an die Stadtkirche nach Winterthur.

Er war ein guter Geistlicher, er hielt schöne und gehaltvolle Predigten, und er nahm die Pflichten des Pfarramtes, zu denen auch die Aufgaben des heutigen Zivilstandsbeamten gehörten, sehr ernst.

Mit zunehmendem Alter machte ihm nicht nur die berufliche Belastung immer mehr zu schaffen, er hatte auch zusehends Mühe, sich mit dem neuen liberalen Gedankengut abzufinden. Er tadelte den Abbruch der alten Stadttore und die Anlage des neuen Strassennetzes. Auch der Bau des neuen Stadthauses störte ihn, und an den ehrgeizigen Eisenbahnplänen Winterthurs fand er überhaupt keinen Gefallen. Die vornehmen liberalen Kreise hatten ihn nie recht angesprochen. Er verkehrte lieber mit ihren Gegnern und anerkannte gern, was er an denselben gut fand. Als seine Frau 1872 starb, hielt ihn nichts mehr in Winterthur; und an Ostern 1874 predigte er zum letzten Mal in unserer Stadt.

J.C.Zollinger fühlte sich aber noch zu jung, um aus dem öffentlichen Leben auszusteigen. So war er froh, als ihn das Zürcher Volk 1877 in den Regierungsrat wählte. Anfangs hatte er das Sanitäts- und Gefängniswesen zu leiten, eine Aufgabe, die ihn in keiner Weise fesselte. Er war deshalb glücklich, ein Jahr später das Erziehungsdepartement übernehmen zu können. In diesem Ressort fühlte er sich zu Hause, und hier konnte er sich seinem Lieblingsgebiet, der Schulbildung der Jugend, voll und ganz widmen.

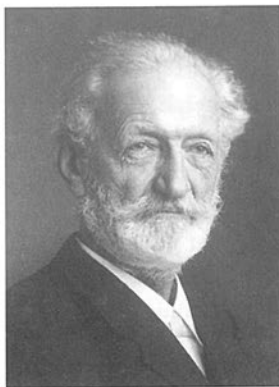
Zollinger war nicht nur Theologe und Erzieher, sondern auch Kunstliebhaber. Als Präsident des Schweizerischen Kunstvereins förderte er vor allem die heimatliche Malerei. Die Wiederinstandstellung der Tellskapelle, deren Abschluss er leider nicht mehr erlebte, haben wir zum grossen Teil seiner Initiative zu verdanken.

Bis zu seinem Hinschied 1882 war er Mitglied der Zürcher Regierung, die er 1880/81 präsidierte.

Die Bedeutung und das Gewicht von J.C.Zollinger in der Zürcher Politik zeigt der Nekrolog auf ihn in der «Neuen Zürcher Zeitung». In drei Ausgaben, jeweils auf der ganzen ersten Seite, wurden die seelsorgerischen, politischen und erzieherischen Verdienste dieses Mannes gewürdigt.

Bei seiner Abdankung vertrat ein Freund Zollingers die Ansicht, er wäre besser Jurist geworden, dann hätte er von Anfang an dem Vaterland als Staatsmann dienen können. Die Beredsamkeit habe er für beide Berufe gehabt.

Während seiner Winterthurer Zeit bekleidete Zollinger verschiedene öffentliche Ämter, so auch das Präsidium der Hilfsgesellschaft. In dieser Funktion wurde er 1872 zum ersten Präsidenten der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» gewählt, eine Aufgabe, die er mit viel Enthusiasmus und politischem Geschick wahrnahm. Er scheint nicht nur die Bibel gekannt zu haben, sondern auch im Bauwesen bewandert gewesen zu sein, denn alle Baumeisterverträge für die ersten Wohnbauten tragen seine Unterschrift.



*Ernst Jung (1841–1912),
Architekt in Winterthur,
im Verwaltungsrat der GEbW
von 1872 bis 1911, dessen
Präsident von 1907 bis 1911.
(Stadtbibliothek Winterthur)*

Ernst Jung, der Hofarchitekt (1841–1912)

Ernst Jung wurde 1841 in Basel geboren, als Sohn eines Professors der ärztlichen Wissenschaft. In einer grossen Familie verlebte er eine glückliche Jugendzeit. Da drei seiner Brüder bereits Medizin studierten, entschloss er sich für einen hand-

werklichen Beruf. Während einer 3 1/2-jährigen Lehre machte er sich mit der praktischen und konstruktiven Seite des Bauwesens vertraut. Weil die Eidgenössische Technische Hochschule erst 1864 ihre Tore öffnete, begann Jung im Alter von zwanzig Jahren an der königlichen Bauakademie in Berlin Architektur zu studieren. Nach dem Studien- und Arbeitsaufenthalt in der deutschen Hauptstadt kehrte er 1867 nach Basel zurück. Im Architekturbüro von Frédéric de Rutté in Mülhausen fand er interessante Arbeit. Der Auftrag von Eduard Bühler-Egg, an der Lindstrasse in Winterthur eine standesgemässe Villa zu bauen, war gerade in Arbeit. So wurde Ernst Jung noch im Sommer desselben Jahres zum Bauführer bestimmt, und er verbrachte die gesamte Bauzeit 1868/69 weitgehend in unserer Stadt. Nach Fertigstellung der Villa Bühler beschloss der junge Mann, sich als selbständiger Architekt in Winterthur niederzulassen, obwohl ihm sein Bauherr von einem solchen Schritt abgeraten hatte.

Ernst Jung war der erste akademisch geschulte, freierwerbende Architekt in der Eulachstadt. Während 40 Jahren hat er – ab 1888 zusammen mit seinem Partner, Otto Bridler, dem späteren Korpskommandanten – durch den Bau von Villen für die Winterthurer Oberschicht, Gebäuden für die Öffentlichkeit, Geschäftshäusern und Arbeitersiedlungen die bauliche Entwicklung der Stadt Winterthur massgeblich beeinflusst. Jung entwarf nicht nur die Repräsentationsbauten für die wohlhabenden Bürger der Stadt, auch die Wohnbedürfnisse der weniger Bemittelten lagen ihm am Herzen. So erstaunt es nicht, dass er zu den Gründungsmitgliedern der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» gehörte.

Das Ende des deutsch-französischen Krieges 1871 löste einen ungeahnten wirtschaftlichen Aufschwung aus, so dass sich das Jungsche Architekturbüro rasch zu erstaunlicher Blüte entwickelte. Es erhielt nicht nur aus der Stadt Winterthur Aufträge, sondern betätigte sich in der gesamten Ostschweiz und

auch im süddeutschen Raum. Jung scheute sich nicht, ganz unterschiedliche Bauaufgaben anzupacken. So gestaltete er das romantisch-historistische Schloss Warth bei Neftenbach, den Firmensitz der Versicherungsgesellschaft «Schweizerischer Lloyd» in Winterthur, das Sekundarschulhaus St. Georgen und die einfachen Arbeiterhäuser im Deutweg und an der Jägerstrasse. Jung baute zwischen 1870 und 1900 nicht nur fast sämtliche Villen der finanzkräftigen Winterthurer Bürger, sondern auch beinahe alle Wohnungen der GEbW. Er war der Architekt der ganz Reichen und der Armen.

Jung diente auch dem Gemeinwesen, während 30 Jahren als Präsident des Kunstvereins. Als begabter Violinist liebte er die Musik und leitete von 1873 bis 1875 das Musikkollegium. In seiner Präsidialzeit wurde der Schritt vom Liebhaberorchester zum Berufsorchester gewagt.

Die GEbW verdankt Ernst Jung viel. Während 29 Jahren hat er als Verwaltungsrat, Architekt und Baumeister die Gründerzeit der Gesellschaft mitgestaltet und den sozialen Wohnungsbau in der Stadt intensiv gefördert und ihm zum Durchbruch verholfen. Seine Wohnbaukonstruktionen sind auch von anderen Bauherren übernommen worden und sind noch heute, neben den GEbW-Häusern, an vielen Orten in der Stadt anzutreffen.

Heinrich Sulzer-Steiner, der Förderer (1837–1906)

Heinrich Sulzer wurde als ältester Sohn von Johann Jakob Sulzer-Hirzel 1837 in Winterthur geboren. Als er an der Zürcherstrasse das Licht der Welt erblickte, bestand die Belegschaft der Firma Sulzer aus zwölf Gesellen, die beim Patron logierten und auch assen. Heinrich durchlief die Schulen seiner Heimatstadt und trat 1853 als Lehrling ins väterliche Geschäft ein. Er fand in seinem Vater und in Charles Brown, der

*Dr. Heinrich Sulzer-Steiner
(1837–1906),
Industrieller, im
Verwaltungsrat der GEbW
von 1872 bis 1906, dessen
Präsident von 1883 bis 1906.
(Stadtbibliothek Winterthur)*



vor allem auf dem Gebiet der Dampfmaschinen wegweisende Arbeit geleistet hat, zwei hervorragende Lehrmeister. In den Jahren 1856/57 studierte er an der Polytechnischen Schule (heute Technische Hochschule) in Karlsruhe Maschinenbau. Nach Aufenthalten in Fabriken und Konstruktionsbüros in Nürnberg, Triest und England kehrte er 1860 nach Winterthur zurück, wo er die nächsten 45 Jahre die Geschicke des Sulzerschen Unternehmens auf oberster Warte mitbestimmte. Zusammen mit Charles Brown entwickelte er die ventilgesteuerte Dampfmaschine, die den Namen Sulzer in die Welt hinaus trug.

Heinrich Sulzer-Steiner war eine weitherum bekannte, vielseitige und aussergewöhnliche Persönlichkeit. Er sass im Kantonsrat, war Oberst der Artillerie und stellte als Verwaltungsrat seine grosse politische und wirtschaftliche Erfahrung anderen Firmen zur Verfügung. Er gehört zu den Begründern des Vereins schweizerischer Maschinenindustrieller, des Vereins schweizerischer Dampfkesselbesitzer und präsiidierte während Jahren die Unfallversicherungsgesellschaft. In den Jahrzehnten seiner Geschäftsleitung entwickelte sich das Unternehmen Sulzer enorm. Die Anzahl Mitarbeiter

wuchs zwischen 1860 und 1906 von 500 auf 4500. Die Erfolge der Firma trugen Heinrich Sulzer viele Ehrungen technischer Verbände und Organisationen ein. Der Verein deutscher Ingenieure zeichnete ihn 1900 durch die Verleihung der Grashof-Gedenkmünze aus, und 1904 erhielt er von seiner Alma mater, dem Polytechnikum in Karlsruhe, den Ehrendokortitel.

Sulzer-Steiners Arbeit war von einem starken sozialen Empfinden getragen. Das Wohl der Arbeiterschaft lag ihm am Herzen, und so durfte auch die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» von seiner Erfahrung und seinem Rat profitieren. Schon bei der Gründung 1872 gehörte er dem Verwaltungsrat an, den er von 1883 bis zu seinem Tode 1906 präsidierte. Durch sein engagiertes Wirken konnte er die Winterthurer Industrie immer wieder für die Bauprojekte der Gesellschaft gewinnen, sie zum Mitmachen und zu finanziellen Engagements bewegen.

Als die Gesellschaft während zehn Jahren, zwischen 1877 und 1887, wegen der schlechten Wirtschaftslage ihre Bautätigkeit einstellen musste, kamen Zweifel an der zukünftigen Notwendigkeit der GEBW auf. An der Generalversammlung von 1884 wurde sogar vorgeschlagen, die Gesellschaft aufzulösen. Es ist nicht zuletzt der Standhaftigkeit von Heinrich Sulzer-Steiner zu verdanken, dass diese Liquidationsidee verworfen und der Weiterbestand der Gesellschaft glücklicherweise gesichert wurde, so dass sie in den folgenden Jahrzehnten massgeblich zur Linderung der Wohnungsnot in Winterthur beitragen konnte.

Er überbrückte immer wieder Finanzierungsengpässe der Gesellschaft mit Sulzerschem Firmengeld. Besonders eingesetzt hat er sich für die Realisierung der Siedlungsprojekte in Seen und Oberwinterthur. An beiden Orten schoss die Firma Sulzer für den Landerwerb und die Erschliessung der GEBW das

nötige Geld vor, und in «Rotenbrunnen» sprach sie sogar einen bedeutenden Beitrag à fonds perdu.

Im Jahresbericht von 1906 würdigte E. Jung die Verdienste des Verstorbenen:

«Wer Herr Sulzer kannte und wer mit ihm zu verkehren hatte, weiss wie schwer der Verlust für unsere Gesellschaft sein muss. Seine Arbeitsfreudigkeit, seine Weitsichtigkeit, die er je und je in der Führung unserer Geschäfte bekundete, stehen gross und unübertroffen da; die Gründlichkeit, mit der er in alle Einzelheiten eintrat, dieselben bis auf ihren Grund prüfend, die Bescheidenheit, mit welcher er ein eminentes Wissen verband, das ihn aber trotzdem nie veranlasste, seine Meinung als allein richtig hinzustellen, das alles sind Eigenschaften, die nur einem wahrhaft gross angelegten, vornehmen Charakter angehören können.

Der Verlust eines solchen Mannes wird nicht nur in unserer Gesellschaft, sondern überall da, wo der Verstorbene zu wirken berufen war, schmerzlich empfunden werden, und die Lücke, die er gelassen hat, wird nicht so bald auszufüllen sein. Unsere Gesellschaft aber wird ihrem verdienten, langjährigen Präsidenten stets ein treues und dankbares Erinnern bewahren.»

Robert Sulzer-Forrer, der Grosszügige (1873–1953)

Im Vordergrund floss die Eulach unter Pappeln und Weidenbäumen offen dahin. Ihr entlang lief die damals staubige, aber um so friedlichere Zürcherstrasse. Dahinter erhoben sich die Fabrikgebäude der Firma, die Werkstätten, einfach und schlicht, daneben das Bürogebäude und das Wohnhaus der Familie. In diesem Gebäude, welches sie noch mit dem Grossvater J. J. Sulzer-Hirzel teilte, wurde Robert Sulzer als fünftes von sechs Kindern geboren. Er wuchs in und mit der

Fabrik auf; sie war seine Heimat. Die ersten Mittelschuljahre verbrachte er am Gymnasium, wechselte dann in die Industrieschule (heute Gymnasium Typus C), um nach der Matura am Polytechnikum in Zürich zu studieren. Dort diplomierte er 1888. Es folgten Lehr- und Wanderjahre. Er montierte in Berlin grosse Ventildampfmaschinen und lernte dabei den verantwortungsvollen Beruf des Monteurs kennen. Während eines längeren Aufenthaltes in der Vereinigten Staaten verdingte er sich in verschiedenen Fabriken als gewöhnlicher Arbeiter.

1901 trat er in die Firma ein, die sein Vater und seine Anverwandten leiteten und deren Teilhaber er auch bald wurde. In den ersten Jahren beschäftigte er sich mit der damals wichtigsten Branche, der Sulzer-Dampfmaschine, und zeigte grosses Interesse für konstruktive Probleme. Früh schon widmete er sich mit besonderer Vorliebe der Werkstatt und der Giesserei. Da fühlte er sich heimisch, und da lagen auch seine grössten Verdienste. Während Jahren gehörte auch die technische Entwicklung zu seinen Aufgaben. Wer weiss, ob die Projektil-Webmaschine ohne die Beharrlichkeit von Robert Sulzer je die Produktionsreife erreicht hätte? Die ETH in Zürich verlieh ihm 1941 für seine unternehmerisch-technische Leistung den «doctor honoris causa».

Er war ein väterlicher, gerechter, wenn notwendig aber auch strenger Chef. In seinen jüngeren Jahren waren die täglichen Fabrikrundgänge Legende. Jedermann kannte ihn, und auch er kannte viele der Firmenangehörigen.

Robert Sulzer liebte das Reiten und das Jagen. So verwundert es nicht, dass er in der Kavallerie Dienst leistete und bis zum Rang eines Obersten avancierte.

Er löste 1907 seinen im Vorjahr verstorbenen Vater im Verwaltungsrat der GEbW ab. Während sage und schreibe 45 Jahren vertrat er die Firma Sulzer in der Gesellschaft, die er während 41 Jahren präsidierte. In seiner Präsidentschaft konn-

*Dr. Robert Sulzer-Forrer
(1873–1953)
Industrieller, im
Verwaltungsrat der GEbW
von 1907 bis 1952, dessen
Präsident von 1912 bis 1952.
(Stadtbibliothek Winterthur)*



ten zahlreiche Bauvorhaben der GEbW durch Schenkungen und zinsfreie Darlehen des Hauses Sulzer verbilligt werden. Für die acht 1921 im Talacker gebauten Einfamilienhäuser stellten Gebrüder Sulzer das Bauland kostenlos zur Verfügung. Der Beitrag à fonds perdu der Firma an die Siedlung «Rotenbrunnen» war mit 4222 Franken pro Haus 1000 Franken höher als die Subventionen von Bund und Kanton zusammen. Für die Arbeiter solide, gut ausgebaute und trotzdem billige Behausungen zu erstellen war ihm ein echtes Anliegen.

Robert Sulzer verstarb 1953, ein halbes Jahr nach seinem 80. Geburtstag, völlig überraschend im Büro an seinem Schreibtisch. Ed. Geilinger gedachte im «Neuen Winterthurer Tagblatt» der Verdienste des Verstorbenen als Präsident der GEbW mit folgenden Worten:

«Klar erkannte er die Vorteile, die dem Arbeiter und Angestellten das Heim auf eigener Scholle wirtschaftlich und menschlich bietet, und mit Freude übernahm er vor Jahrzehnten die Leitung der von seinem Vater gegründeten «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser». Da war ihm

keine Mühe zu gross und keine Kleinigkeit zu unbedeutend in der Verfolgung des gesteckten Zieles. Seine Mitarbeiter auf diesem Gebiet können wohl am besten ermessen, mit welchem grossem Verständnis er sich für die Interessen der Mieter und der künftigen Besitzer der Wohnhäuser einsetzte, wie er trotz den gegebenen Grenzen sich immer wieder um eine solide Ausführung und einen wohnlichen Ausbau bemühte. Mit bewundernswürdigem Eifer war er bis zu seinem Tode für neue Ideen aufgeschlossen und setzte sich mit Energie für deren Verwirklichung ein.»

Was braucht es, um gemütlich zu wohnen?

■ Eine Heizung

Die ganz ursprüngliche Heizmethode war das offene Feuer. Der Grossteil des Energieinhaltes des Brennmaterials ging als Abwärme verloren. Im harten Klima Zentraleuropas konnte man sich diese Energieverschwendung nicht mehr leisten, als die Bevölkerung wuchs und wuchs. Der Brennstoff Holz wurde zusehends rarer. Eine wesentliche Verbesserung des Verbrennungswirkungsgrades brachte der Kachelofen. Im klimatisch etwas milderen England war bis Mitte des 20. Jahrhunderts das Cheminée aber immer noch die übliche Heizmethode. Die Engländer sträubten sich denn auch lange gegen die Warmwasserheizungen. So stand Mitte des letzten Jahrhunderts in einer britischen Architektenzeitung:

«Wir hoffen sehr, dass die Warmwassermanie nie unsere altüberlieferten, freundlichen und gesunden offenen Feuer in unseren Wohnungen verdrängen wird. Sollte das dennoch treffen, dann werden wir zusehen müssen, wie die rotbackigen Engländer die gleichen bleichen und ausgetrockneten Gesichter wie die kontinentalen Nachbarn annehmen werden.»

In den ersten Jahrzehnten ihrer Tätigkeit versah die GEBW alle ihre Wohnbauten mit Kachelöfen. Ein Vertrags-Protokoll, in Handschrift in einem schönen alten Buch, hielt die Arbeiten der verschiedenen Handwerker fest. Jeder Hausbau wurde auf ungefähr zwölf Seiten sehr summarisch spezifiziert. Für drei zusammengebaute Einfamilienhäuser hatte z. B. der Hafner folgende Lieferung zu tätigen:

«In den Wohnzimmern sind 3 Kachelöfen mit Kunstwand samt Sockel und Ofenrohr zu erstellen. Die Grösse desselben soll nach Proportion der Zimmerräume gehalten werden und soll die Einrichtung getroffen werden, dass das Feuer vom Koch-

herd die Kunstwand erwärmt, wozu ein Sommer- und ein Winterzug zum Absperren nöthig wird. Die Farbe der Kacheln soll in Perlfarbe gehalten werden.

Jede Küche erhält einen zweilöcherigen gut konstruierten Kochherd von Eisen mit Vorherd für einen Aschenbehälter; dieselben sind solid auszufüttern und zwei Mal mit Ölfarbe angestrichen zu liefern.»

Wahrlich eine kurz und bündige Auftragsbeschreibung, die dem Ofenbauer recht viel Arbeits- und Kostenspielraum liess, von ihm aber gute Berufskenntnisse verlangte. Dieser einfache «Papierkrieg» war eine Voraussetzung für die damals extrem kurzen Bautermine.

Das System der Einzelofenheizung hielt sich als Standard in einfachen Siedlungsbauten sowie in den meisten Miethäusern bis in die 30er Jahre unseres Jahrhunderts. Dies erstaunt nicht weiter, lagen doch die Kosten für eine Zentralheizung um rund 50% höher als jene für eine Ofenheizung. Es musste nicht nur billig gebaut werden, auch die Betriebskosten hatten niedrig zu sein. Gewiss liefert eine gute Zentralheizung die Wärmeinheit günstiger als der Kohlenofen. Viele Bürger konnten sich aber den höheren Wärmekonsum, den die Zentralheizung ermöglicht, gar nicht leisten. Die tägliche Wirklichkeit war eben für einen Teil der Bevölkerung recht hart. Für die nach dem Zweiten Weltkrieg gebauten Einfamilienhäuser an der Winzerstrasse in Veltheim schrieb die GEBW 1944 einen Wettbewerb aus. Die für Angestellte bestimmten Behausungen mussten damals noch nicht notwendigerweise über eine Zentralheizung verfügen. Es wurde dem Architekten freigestellt, eine Ofen- oder eventuell eine einfache Zentralheizung vorzusehen. Gewählt worden ist dann doch eine zentrale Kohleheizung.

In den Schriften der «Schweizerischen Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft» wird bei

Siedlungshäusern (GebW-Beispiele: «Schooren» und «Rotenbrunnen») folgendes Heizkonzept vorgeschlagen:

«An der Heizanlage soll so wenig gespart werden wie beim Herd. Ein einfacher Kachelofen, vorläufig noch immer die rationellste Wärmequelle, wird möglichst zentral an der Wand zwischen Küche und Stube aufgestellt, und vermag so auch die an die Stube anschliessenden Schlafräume zu erwärmen. Bei zweigeschossigen Anlagen werden die Zwischenböden vorteilhaft nicht isoliert, um auch die darüber liegenden Räume temperieren zu können. Der Wärmeschutz wird in diesem Fall unter die Dachhaut verlegt.»

Die in den Städten entstehenden Mehrfamilienhäuser, anfangs auch mit Ofenheizung ausgestattet, wurden von den 20er Jahren an zunehmend mit der sogenannten Etagenheizung versehen. Das ist eine Minizentralheizung, die in ihrer Einrichtung und in ihrem Betrieb auf einen einzelnen Haushalt beschränkt ist. Der Heizkessel wurde in der Regel am Kopfende des Wohnungskorridors oder in der Küche als kleiner Kohle-Dauerbrandofen installiert. Eine Vorlauf-Rohrschleife entlang der Decke speiste die auf der Innenseite der Räume neben der Zimmertür stehenden Radiatoren. Ein an der Decke der darunterliegenden Wohnung installierter Rücklauftring führte das Wasser im Schwerkraftbetrieb zum Ofen zurück. Das Schleppen der Kohle vom Keller in die Wohnung war für die Kinder eine beliebte Art sich Taschengeld zu beschaffen.

Die Etagenheizung entstammt der Gewohnheit, die Verantwortung für die Heizkosten dem Mieter zu überlassen.

Das Umstellen von der Ofen- und Etagenheizung auf eine Kollektivheizung war mit einer Heizkostenabrechnung und einem Lohn für den Heizer verbunden. Das entsprach nicht den uralten Gepflogenheiten, war ein Verlust an Autonomie, weckte Misstrauen zwischen den Parteien und war oft nicht ohne Reibereien zu bewerkstelligen.

Anfang der 50er Jahre erfolgte rasch die allgemeine Umstellung auf Zentralheizungen. Das Plazieren des Heizkessels im Keller ermöglichte die Umplazierung der Radiatoren aus ihrer Lage an den Innenwänden der Wohnräume, wie sie die Etagenheizung erforderte, sie rückten nun an die heiztechnisch günstigere Aussenwand und schliesslich in die Radia-tornische.

An der Endlikerstrasse sind 1957 in einfachen Wohnungen von der GebW jedoch immer noch Ofenheizungen eingebaut worden.

Von den 1954 in Winterthur erstellten 368 Wohnungen hatten 268 Zentral-, 6 Etagen- und 94 immer noch Ofenheizungen.

Die Altbauten an der Oberen Schöntalstrasse, an der Unteren Briggerstrasse, an der Grünmatt- und der Schaffhauserstrasse erhielten erst 1970 Zentralheizungen.

Das wahrscheinlich wirtschaftlichste Heizsystem ist die städtische Fernwärmeversorgung. 1991 sind 48 Altwohnungen im Mattenbach an dieses moderne System angeschlossen worden.

Fliessendes Wasser

Bis ins 16. Jahrhundert hinein schöpften die meisten Stadtbewohnerinnen und -bewohner ihr Trink- und Kochwasser aus den zwei Sodbrunnen, die in der Neustadt und an der Metzggasse standen. Als diese Brunnen nicht mehr genügten, wurde das Wasser von den Quellen im Lind- und im Eschenberg mittels Teucheln (hohl gebohrte Baumstämme) zu den acht grossen Brunnen der heutigen Altstadt geleitet. Hier musste die Bevölkerung ihr Wasser holen. Wenn die Mägde das schmutzige Geschirr im Brunnentrog wuschen

Mietvertrag.

Zwischen der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur und

Herrn Jacob Ruchstuhl-Griesse bis zum Gebd. Tütze
ist folgender Mietvertrag vereinbart und abgeschlossen worden:

1. Herr Jacob Ruchstuhl übernimmt auf unbestimmte Zeit im Hause Nr. 2000 an der Wasserfurrstrasse die Wohnung im 2. Stock bestehend aus 3 Zimmern, Küche und Abort, Holzbehälter, einer Kellerabtheilung und Gartenland.
2. Derselbe hat die Wohnung in reinlichem und gutem Zustande zu erhalten, sowie die Reinigung der Treppe in dem von ihm bewohnten Stockwerk zu übernehmen, allfällige Schädigungen selber auf seine Kosten sofort herstellen und bei seinem Auszuge sämmtliche Wöden und Geräthe der Zimmer und Küche sauber waschen zu lassen.
3. Wenn der Mieter einzelne Personen oder eine zweite Haushaltung in Untermiete in die Wohnung aufnehmen will, so hat er vorher dem Geschäftsführer der Gesellschaft Anzeige zu machen und dessen Bewilligung einzuholen. Bei Zuwiderhandeln hat die Gesellschaft das Recht, die Wohnung auf Monatsfrist zu kündigen.
4. Das Reinigen des Kamins, das Weiseln, das Bekreischen des Ofens und des Herdes, jährlich zweimal, ist Sache des Miethers. Den Wasserzins bezahlt die Gesellschaft.
5. Der Mieter kann mit den übrigen Miethern des Hauses die vorhandene Jauche zu gleichen Theilen benutzen.
6. Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, jederzeit durch einen Delegirten die vermieteten Räumlichkeiten besichtigen zu lassen, um sich von deren gehörigen Unterhaltung im Sinne des § 2 des Vertrages zu überzeugen und allfällige Schädigungen auf Rechnung des Miethers wieder herstellen zu lassen.
7. Der Mietzins beträgt Fr. 29.20 per Monat und ist spätestens am letzten Tage jeden Monats zu entrichten. Die Unterlassung der Mietzinszahlung zieht die Kündigung, resp. Auflösung des gegenwärtigen Vertrages auf Ende des nächstfolgenden Monats nach sich, ohne daß es seitens der Gesellschaft hiefür einer besondern Anzeige an den Mieter bedarf.

Zu Weizigen ist unter den Kontrahenten eine gegenseitige Kündigung von drei Monaten, nämlich auf 1. Februar, 1. Mai, 1. August und 1. November anbedungen.

Die Gesellschaft sieht strenge darauf, daß sich der Mieter und seine Familie eines ordentlichen, untadelhaften Lebenswandels befleißigen. Das Gegentheil berechtigt die Gesellschaft zu sofortiger Aufkündigung ohne Rücksicht auf obige Termine, und sie entscheidet allein darüber, ob ihr der Mieter dazu Veranlassung gegeben hat.

8. Der Antritt geschieht mit 1. November 1895
Winterthur, den 29. August 1895.

Für die Gesellschaft,

Der Präsident:

H. Kuhn-Steiner

Der Geschäftsführer:

J. Schalteher

Der Miether:

Jacob Ruchstuhl

Mietvertrag aus dem Jahr 1895 für eine Drei-Zimmer-Wohnung an der Wasserfurrstrasse. Der Mieter hat einen ordentlichen, untadeligen Lebenswandel zu führen, ansonsten ihm fristlos gekündigt werden kann. Der monatliche Mietzins beläuft sich auf Fr. 29.20. Untermiete und Jaucheverteilung sind unter den Punkten 5 und 7 geregelt.

und damit das Wasser verschmutzten, weil es ihnen zu mühsam war, das Abwaschwasser zuerst nach Hause zu tragen, so wurden sie streng gebüsst.

Dem Gewerbe und der Feuerwehr dienten die Eulach und der Stadtbach.

1869 fasste die Gemeinde Winterthur den Beschluss, im Interesse der Gesundheit der Bevölkerung, der Sicherung vor Feuergefahr und der Unterstützung des Gewerbes eine zentrale Wasserversorgung zu erstellen. Eine Typhusepidemie hatte den Anstoss zur Projektierung gegeben. Noch im selben Jahr wurde bei Rikon im Tösstal Land erworben, darauf Grundwasser gefasst und zwei Jahre später erstmals der Stadt zugeführt.

Der Verwaltungsrat der GEbW beschloss an seiner ersten Sitzung am 8. April 1872, den Stadtrat zu ersuchen, schon während der Bauzeit den Bauplatz im Deutweg an die «Wasserleitung anzuschliessen». Die Kosten für die Verlegung der Rohre hatte der Bauunternehmer zu tragen. Die Festlegung des endgültigen Standortes des Quartierbrunnens erfolgte am 3. Juli. Für die 22 Häuser, in denen 25 Familien mit 115 Personen hausten, stand für die Wasserversorgung eine einzige Brunnenröhre in der Quartiermitte zur Verfügung. Die Bewohner der ersten GEbW-Wohnungen im Schöntal und im Deutweg mussten ihr Wasser also noch am mehr oder weniger nahen Brunnen holen.

Die Verlegung der Wasserleitungen in der Stadt machte aber rasche Fortschritte. 1873 schon erreichte die Leitung in der Zürcherstrasse Töss, so dass die 1877 erstellten Häuser an der Zürcherstrasse im Schöntal bereits mit einer «Wassereinrichtung» versehen werden konnten.

Anfangs zogen die Winterthurer das Quellwasser dem Grundwasser vor. Der Grundwasserstrom der Töss ist aber

zum wichtigsten Wasserlieferanten geworden. Seit 1873 entnimmt die Stadt ihm klares, sauberes Trinkwasser. Die erste Fassung in Rikon betrug 3000 m³ pro Tag. Seither hat Winterthur die Wassergewinnung im Tösstal im Laufe von rund hundert Jahren auf 100 000 m³ pro Tag erhöht.

Bis zur Jahrhundertwende gab es in praktisch sämtlichen Gebäuden der Stadt fliessendes Wasser. Nach der Wohnungsenquête verfügten 1896 92% der Winterthurer Wohnungen über einen Anschluss an «die Wasserleitung». Nur in den Quartieren Deutweg, Wildbach und Äusseres Lind lag dieser Wert erst bei 85%.

Das entlang der Töss gefasste Grundwasser wird ins städtische Versorgungsnetz gepumpt. In Winterthur wurden die Hauptleitungen von der Grundwasserfassung aus als Ringleitungen angelegt. Der Eschenberg, der Brühlberg und der Lindberg sind an ihrem Fuss von je einer solchen Ringleitung umschlossen. Von hier aus wird das Wasser einerseits ins engmaschige Verteilnetz zu den Verbrauchern geführt und andererseits durch kurze Stichleitungen in die auf den Hügeln gebauten Reservoirs gedrückt.

Bei einer möglichen täglichen Fördermenge von 120 000 m³ werden die Grundwasserreserven in Stadtnähe restlos erschöpft sein. Diese gewaltige Menge würde aber ausreichen, um die Stadt täglich mit 1000 Litern Wasser pro Bewohner zu versorgen. Wegen der Schrumpfung der industriellen Tätigkeit ist der tägliche Wasserverbrauch pro Kopf der Bevölkerung von 420 Litern 1980 auf jetzt 300 Liter zurückgegangen. Da auch die Einwohnerzahl stagniert – sie hatte 1974 ihren Höchststand erreicht –, wird die Wasserversorgung in den nächsten Jahren oder wahrscheinlich Jahrzehnten eines der kleinsten städtischen Probleme sein.

Eine Kanalisation

In der mittelalterlichen Stadt sammelten sich das Regenwasser und die Abwässer entlang der engen Strassen und Gassen in meist offenen Gräben, den sog. Ehgräben. Sie wurden in Winterthur allwöchentlich durch Umleiten der Eulach ausgespült. In diesen Tummelplätzen für Ratten entstanden Krankheitserreger, was wiederholt zum Ausbruch von Pest, Ruhr oder Cholera führte. Mit zunehmender Verstädterung wurden die Nasen empfindlicher, und die Hygienetheoretiker warnen vor einer krankheitsfördernden Verunreinigung des Bodens durch Fäkalien. Die Klagen aus Bürgerkreisen zwangen die Behörden, etwas für die Verbesserung der sanitärischen Verhältnisse zu tun.

Die ersten Kanalisationsbauten in Winterthur fielen in die Mitte des letzten Jahrhunderts. Das in hochliegenden Kanälen gesammelte Abwasser gelangte bei der Turmhaldenstrasse und bei der Schlangenmühle, der heutigen EPA, in die Eulach. Die Fäkalien wurden in in den Erdgeschossen stehenden Kübeln gesammelt, wo sie die Abfuhr zwei- oder dreimal wöchentlich abholte. Der wässrige Überlauf gelangte jedoch via Kanalisation in die Eulach. Die mit «Water Closets» versehenen Haushalte durften die gesamte mit Wasser verdünnte Jauche der Kanalisation übergeben. Die Unzulänglichkeiten dieses Systems und das mit der Industrialisierung einsetzende Wachstum zwangen die Stadtväter bereits zu Beginn der 70er Jahre, nach neuen Lösungen zu suchen.

1871 liess ein risikofreudiger Stadtrat die Frankfurter Firma Liernur ein Projekt für ein pneumatisches Entwässerungssystem ausarbeiten. Damit sollten die Abwässer durch ein unter Vakuum stehendes Rohrsystem aus den Aborten abgesaugt und die Fäkalien zu landwirtschaftlich nutzbarem Dünger verarbeitet werden. Die von Dampfmaschinen angetriebene

Luftpumpenanlage wäre im Bereich des heutigen Sulzer-Hochhauses zu stehen gekommen.

Die Gemeindeversammlung stimmte 1873 diesem ehrgeizigen Projekt zu. Doch die Vorbereitungsarbeiten verzögerten sich, und die Stadt geriet in den Strudel der Nationalbahnkrise. Damit fiel das verheissungsvoll begonnene Vorhaben aus Abschied und Traktanden.

In den 80er Jahren wurden die Zustände dann unhaltbar. Die Eulach, welche nebst dem Inhalt des gesamten Altstadt-Kanalisationssystems Industrieabwässer und die Abfälle des Schlachthauses aufnehmen musste, war zur stinkenden Kloake verkommen.

Damals eingeholte Gewässerschutzgutachten kamen zum Schluss, dass kein Grund zur Besorgnis bestehe, denn die Töss vermöge sehr wohl den Abfall einer Stadt von der doppelten Grösse Winterthurs zu verkräften.

Es war deshalb naheliegend, dass 1885 eine Gemeindeversammlung die Einführung der Schwemmsystems beschloss, des heute immer noch üblichen Verfahrens. Heutzutage werden die Abwässer allerdings nicht mehr in einfachen Beruhigungsbecken «gereinigt», sondern in der modernen Kläranlage im Hard.

Bis sämtliche Häuser über einen Anschluss verfügten, sollten aber noch viele Jahre vergehen. Die Stadt betrieb jedenfalls 1890 in der Geiselweid eine Jauchedeponie, deren Gestank zu ertragen die Mieter der GEbW-Häuser nicht mehr länger gewillt waren. Der Präsident des Verwaltungsrates ersuchte den Stadtrat um Beseitigung der lästigen Grube.

Laut Jahresbericht der Stadtverwaltung entleerte das städtische Bauamt selbst im Jahre 1957 immer noch 4100 Jauchegruben.

Auf den ersten Bauplätzen der GEbW im Tössfeld und im Deutweg bestand überhaupt noch keine städtische Abwasser-

beseitigung; die Bauherren hatten dieses Problem selber zu lösen. Die Fäkalien wurden pro Haus in einer Grube gesammelt und das Regenwasser einer sogenannten Cisterne zugeleitet.

Im Mietvertrag von 1902 ist die Entsorgung der Abtrittgrube wie folgt geregelt:

«Der Mieter kann mit den übrigen Mietern des Hauses die vorhandene Jauche zu gleichen Teilen benützen, sei es, dass er sie zur Düngung des Gartens verwendet, oder an Drittpersonen verkauft. Die Abtrittgrube ist stets rechtzeitig und gründlich zu entleeren und verteilen sich die bezüglichen Kosten auf die betreffenden Mieter.»

Die Cisterne war ein zylindrischer, vertikaler Schacht, der bis zu einer durchlässigen Kiesschicht reichen musste, durch die das Regenwasser dann versickern konnte.

Am 13. September 1873 wurde Accordant Jäggli beauftragt, im Schöntal eine Cisterne mit Zuleitungen zu erstellen. Im Vertragsprotokoll der Gesellschaft steht dazu:

«I. Die Gesellschaft f. Erst. bill. Wohnungen überträgt Herrn Jäggli die Anfertigung der nöthigen Abzugscanäle und von 3 Cisternen zu den im Tössfeld gelegenen 5 Wohnhäusern.

II. Die Abzugscanäle und Cisternen sind dazu bestimmt, das Dachwasser der Gebäulichkeiten abzuführen und aufzunehmen und sollen Leitung und Cisternen nach speziellen Angaben des Baukomitees der Gesellschaft resp. des Herrn Architekt Jung ausgeführt werden.

III. Die Abzugscanäle sind aus 3-zölligen Cementröhren gut zu verlegen und mit dem nöthigen Fall zu versehen, die Cisternen sollen so tief angelegt werden, dass das in dieselben zu leitende Wasser gehörigen Abzug findet, jedenfalls soll bis auf losen «Grinn» gegraben werden, dann die Cisternen mit Kieselsteinen trocken aufgemauert und mit Sandsteinplatten gut abgedeckt werden.»

Im Eichliacker klappte es mit der Kerichtabfuhr nicht, so dass die GEbW 1908 für ihre dortigen Häuser eine eigene Lösung suchte:

«Eine Reklamation des Gemeinderathes Töss veranlasste uns zu einem Vertrag-Abschluss mit Fuhrhalter Brandenberger, welcher die regelmässige wöchentliche Abfuhr gegen eine Vergütung von Fr. 5.– pro Jahr und pro Wohnung übernommen hat.»

Elektrischen Strom

Gegen Ende der 70er und zu Beginn der 80er Jahre des 19. Jahrhunderts konnte in der Schweiz eine breite Öffentlichkeit zum ersten Mal die Möglichkeiten des elektrischen Lichtes bestaunen. Zu Weihnachten 1878 beleuchtete der St. Moritzer Hotelier Badrutt den Speisesaal des Kulm-Hotels mit elektrischen Bogenlampen. Den dazu benötigten Strom musste er selbstverständlich selber erzeugen. Diese neue Beleuchtungsart konnte ihren Siegeszug erst antreten, nachdem Edison 1879 seine sparsame und zuverlässige Glühlampe erfunden hatte. Sie stellte 1881 an der Weltausstellung in Paris die grosse Sensation dar.

Winterthur beabsichtigte ein Kraftwerk zu bauen und erhielt 1890 vom Regierungsrat eine Konzession zur Stromproduktion am Rheinfluss. Etwas später verzichtete die Stadt dann aus Kostengründen doch auf ein eigenes EW – 1900 gab es davon in der Schweiz bereits 112 – und entschloss sich, mit einer Tochterfirma von Brown Boveri einen Liefervertrag einzugehen. So versorgte das Kraftwerk Beznau die Stadt ab 1904 mit elektrischer Energie. 1905 schlossen sich die Gemeinden Töss, Veltheim und Seen an das städtische Netz an.

Mit der Elektrifizierung der Strassenbeleuchtung liess sich die Stadt viel Zeit. Die ersten vier Bogenlampen wurden zwar



*Küche mit elektrischem
Herd, in einer Siedlung
aus den 40er Jahren.*

schon 1905 angezündet, aber erst 1912 erfolgte die Umstellung auf Metallfadenlampen. Noch immer 1060 Gaslaternen und nur 80 elektrische Lampen erleuchteten in diesem Jahr die Winterthurer Strassen. Selbst im Jahre 1923 zählte man noch 241 «öffentliche Flammen».

Die aufkommende Elektrifizierung hatte Freunde und Feinde. Die Befürworter behaupteten, wer zu Hause elektrisch beleuchte, der kräftige seine Gesundheit, esse mit grösserem Appetit und schlafe besser. Die Gegner glaubten, das harsche elektrische Licht verhärtete die Züge der holden Weiblichkeit

und lasse ihren Teint verblassen. Es gab Statistiken (wahrscheinlich von den Elektrizitätswerken erstellt), die bewiesen, dass Stromkonsumenten weniger häufig zum Arzt gehen und seltener bei der Arbeit fehlen.

In den ersten Jahrzehnten der Elektrifikation existierten noch kaum Stromzähler; sie waren zu teuer, und die Bevölkerung misstraute ihnen. So bestimmten die Leuchtstärke der installierten Lampen und ihre voraussichtliche durchschnittliche tägliche Brenndauer die Stromkosten. Das städtische Elektrizitätswerk hatte somit alles Interesse, dass die Beleuchtungen

nicht unnötig lange eingeschaltet blieben. 1908 stand in seinem Rechenschaftsbericht zu lesen:

«Leider müssen wir immer wieder konstatieren, dass eine enorme Menge Strom vergeudet wird. Unsere nächtlichen Kontrollen durch die Kommissionsmitglieder und tagsüber durch die Dorfpolizei stellt fest, dass das Licht in vielen Ställen nicht gelöscht wird, bis man zur Ruh geht, und am Morgen brennt dasselbe bis tief in den Tag hinein. In den Kellern wird oft Tag und Nacht nicht ausgeschaltet. Wir werden dafür sorgen, dass an solchen Orten in erster Linie Zähler angebracht werden.»

1908 war das elektrische Licht in der Stadt noch nicht sehr verbreitet. Nur 2% der Stadtbewohner waren Abonnenten des EW, was bedeutet, dass etwa 100 Wohnungen elektrisch beleuchtet waren.

Am Vorabend des Ersten Weltkrieges war die Elektrizität in der Schweiz landesweit verfügbar. 1914 lebten rund 90% unserer Bevölkerung in Dörfern und Städten, die an elektrische Verteilnetze angeschlossen waren, was nicht heissen will, dass alle Haushalte von dieser Anschlussmöglichkeit schon Gebrauch gemacht hätten.

Auch die Häuser und Wohnungen der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» waren bis zum Ersten Weltkrieg ohne Stromanschluss.

Im Juli 1915 stellten einige Mieter der Kolonie «Steinegg» in Wiesendangen ein Gesuch um Einrichtung der elektrischen Beleuchtung. Dies nicht etwa weil sie ein besseres Licht wünschten, sondern wegen der hohen Petroleumpreise und weil sie für den kommenden Winter einen erneuten Petroleummangel befürchteten. Der Verwaltungsrat gab dem Wunsche statt, und in seinem Protokoll vom 23. September 1915 ist zu lesen:

«Herr Völki, vom Präsidenten ersucht in der Sache die notwendigen Erhebungen zu machen, ist in der Lage einen von

der Firma «Volta» eingeholten Kostenvoranschlag zu unterbreiten. Darnach belaufen sich die Kosten für vier (!) Lampen in jedem Haus, d.h. je eine Lampe in Gang & Treppe, Stube, Schlafzimmer und Küche auf Fr. 153.– vom Anschluss her gerechnet.

Angesichts der grossen Anlage (weil Steinegg nicht in unmittelbarer Dorfnähe liegt) und den im Verhältniss dazu geringen Einnahmen, und in Gleichstellung mit den übrigen ausserhalb des Dorfes angeschlossenen Abonnenten sollte die Gesellschaft ferner noch verpflichtet werden, dem Elektrizitätswerk einen einmaligen Beitrag an die Erstellungskosten in der Höhe von Fr. 500.– zu bezahlen. Hierzu wird bemerkt, dass die verlangte Minimalgarantie von 40 Rappen pro Kerze (Mass für die Lichtstärke) und Jahr bei der in Aussicht genommenen Installation von 1 Lampe zu 25 und 3 Lampen zu je 10 Kerzen pro Haus somit Fr. 22.– und für die bestehenden 22 Häuser somit Fr. 440.– pro Jahr, entschieden zu hoch gegriffen sei.»

Die breitangelegte Elektrifikation der GEbW-Häuser begann nach dem Ersten Weltkrieg. Der Anschluss der 12 Miethäuser im Bahndreieck ans städtische Netz erfolgte 1919 und bescherte den Bewohnern eine Mietzinserhöhung von 3 Franken pro Monat.

Gas und Licht

Im Jahr 1859 gründete eine Aktiengesellschaft unter namhafter Beteiligung der Stadt ein Gaswerk. Die Übergabe an die Gemeinde erfolgte bereits 1872, nicht zuletzt deshalb, weil es die gestiegenen Bedürfnisse nicht mehr befriedigen konnte, was einen Neubau an der Zürcherstrasse notwendig machte. Die starke Zunahme des Gaskonsums verursachten zur Hauptsache die industriellen Etablissements. Sie beleuchte-

ten nicht nur ihre Werkstätten und Büros mit Gaslaternen, sondern betrieben mit Gasmotoren auch ihre eigenen Elektrizitätswerke.

Die Einführung der Gasbeleuchtung in Velthein (1896) und in Oberwinterthur (1898) machte eine Vergrößerung der Gasfabrik unumgänglich. Anfang der 80er Jahre erfolgte in zahlreichen Wohnstätten die Einführung von Gaskochherden und Gasheizapparaten.

Für die Bauten mit etwas anspruchsvollere Ausstattung begann die GEbW 1881 Gasherde vorzusehen. Die Frauen in den Reihenhäusern im Vogelsang konnten als erste das Kochen mit Gas genießen. Es kamen versuchsweise die

neuesten Gasherde zum Einsatz. Später wird dieser Versuch in den Gesellschaftsunterlagen nicht mehr erwähnt. Somit wird er wohl erfolgreich verlaufen sein und zur breiteren Verwendung von Gasherden geführt haben. Eine Vorreiterrolle spielte die GEbW dabei jedoch nicht, kochten zu dieser Zeit doch schon 25% der Winterthurerinnen mit Gas.

Je mehr sich das Gas in den Küchen einbürgerte, desto mehr wurde auch Gas zu Beleuchtungszwecken in einfachen Haushaltungen benutzt. Weil Gasmesser unzuverlässig und teuer waren, wurde der Gasverbrauch anfangs als Pauschale pro Flamme verrechnet.



*Waschküche mit Waschkafen
und Badewanne, in einer
Siedlung aus den 40er Jahren.*

Der Gaskonsum für die Privatbeleuchtung erreichte anno 1904 seinen Höhepunkt. Nachher begann die Konkurrenz des elektrischen Lichtes immer stärker zu werden. Noch 1893 glaubte die Verwaltung des Gaswerkes, dass die Einführung der elektrischen Beleuchtung kaum zu Besorgnis Anlass geben würde:

«Immerhin wird sie sich als Luxusbeleuchtung da Eingang verschaffen, wo man die Bequemlichkeit der Ökonomie vorziehen kann. Dafür wird aber die Petroleumbeleuchtung (zu Gunsten des Gases) die besseren Wohnräume und die Geschäftslokale verlassen müssen.»

Petroleumlampen erschienen erstmals Anfang der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts. Bis dahin dienten kleine Öllämpchen oder Kerzen zur Beleuchtung. *«Eine empfindlichere Konkurrenz als die der Elektrizität entsteht in verdienstlosen Zeiten dem Gas durch das Petroleum und seine verbesserten Lampen.»* Diese Ansicht vertraten «Gasleute» vor Edinsons Erfindung der Metallfadenglühlampe, als man sich noch mit den elektrischen Bogenlampen zufriedengeben musste.

Die GEbW rüstete viele ihrer Wohnungen mit Gasherden aus. Für die 1980 abgerissenen Häuser an der Lärchenstrasse erfolgte die Anschaffung der Gasherde erst 1934, und zwar nach einer Umfrage bei den Mietern. Die Geschäftsführung wollte wissen, was die Bewohner vorziehen, eine jährliche Mietzinsreduktion von 30 Franken oder den Ersatz des bisherigen Holzherdes durch einen Gasherd. 19 der Befragten waren für den Gasherd, 5 für den niedrigeren Mietzins.

Als das Gas Anfang 1945 rationiert werden musste, gerieten viele Haushalte in Schwierigkeiten. Im März bewilligte der Verwaltungsrat der GEbW folgende Massnahmen: vorsorgli-

che Bestellung von 100 zweilöcherigen Holzherden, Herstellung und Installation von elektrischen Rechauds nach Vorschlag des Geschäftsführers.

Wie wohnten die Winterthurer 1896?

Zu Grösse, Wohndichte und Qualität der Wohnungen in der Stadt im Zeitpunkt der Gründung der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» habe ich keine Angaben gefunden. Die erste umfassende Untersuchung über den Zustand der städtischen Behausungen stammt aus dem Jahr 1896 und liess schwerwiegende Wohnungsmängel erkennen. Wieviel schlechter muss der wenig bemittelte Winterthurer 24 Jahre früher zur Zeit der Gründung der GEBW gewohnt haben. Seine Wohnung war klein, oft feucht, schlecht geheizt, in der Nacht kaum beleuchtet, hatte wenig Tageslicht, Küche und Abort musste er wahrscheinlich mit anderen Familien teilen. Die junge Gesellschaft hatte also die Aufgabe, nicht nur gegen das quantitative, sondern auch gegen das qualitative Wohnproblem anzukämpfen.

Der Anstoss zur damals durchgeführten sogenannten Wohnungsenquête kam von der städtischen Gesundheitskommission. Diese 1877 neu geschaffene Behörde hatte die Aufgabe, «die öffentlichen Gesundheitsinteressen zu fördern und auf die möglichste Abhaltung und Beseitigung gesundheitlicher Einflüsse hinzuwirken». In dieser Funktion befasste sie sich auch mit den sanitärischen Angelegenheiten in den Wohnhäusern. Sie kannte die Missstände im Wohnungswesen, denn sie beschäftigte sich täglich mit ihnen; z.B. auch mit dem Hausbesitzer an der Brauerstrasse, der in seinem Gartenschopf eine mehrköpfige Italienerfamilie beherbergte! Der Stadtrat vermutete, dass die Wohnverhältnisse teilweise derart schlecht seien, dass sie zu gesundheitlichen Schäden führen könnten. Der Fragebogen, der für diese Untersuchung Verwendung fand, beschränkte sich aber nicht auf den hygienischen Aspekt des Wohnens, sondern ver-

langte auch Auskünfte zu sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

So wurden in den Stadtquartieren Altstadt, Deutweg, Wildbach, Tössfeld, Neuwiesen, Inneres und Äusseres Lind sämtliche 1680 Häuser mit 4290 Wohnungen unter die Lupe genommen. Der erst 1901 publizierte und von Carl Landolt redigierte Bericht enthält eine Fülle von Informationen und Zahlen zur Wohnsituation in der Stadt Winterthur gegen Ende des 19. Jahrhunderts.

Für die Studie wurde die Bevölkerung nach Einkommen und Vermögen der Haushaltvorstände in vier soziale Schichten eingeteilt: eine obere (Direktoren, Architekten, Baumeister, Personen ohne Beruf, aber mit einem steuerbaren Vermögen von mehr als 50 000 Franken), eine mittlere (Ärzte, Ingenieure, Professoren, Pfarrer, Lehrer und Personen ohne Beruf mit einem Vermögen zwischen 20 000 und 50 000 Franken), eine untere (Angestellte, niedere Beamte, Kleingewerbler usw.) und schliesslich eine unterste (Arbeiter, Handlanger, Tagelöhner usw.).

Der Idee, eine derartige Studie durchzuführen, erwuchs keine allzu grosse Opposition. Ein Teil des bürgerlichen Lagers schien allerdings keine grosse Lust zu verspüren, Erhebungsbeamten Einlass in seine Häuser zu gewähren, und auch die Kosten von 6000 Franken erschienen reichlich hoch für eine so unnütze Investition.

Anhand einiger Untersuchungsergebnisse möchte ich die Lebensweise unserer Vorfahren um die Jahrhundertwende beleuchten und zeigen, dass die Schaffung einer Gesellschaft mit dem Ziel, gesunde und kostengünstige Wohnungen zu bauen, eine dringende Notwendigkeit war.

1860 bestand Winterthur praktisch nur aus der Altstadt. 530 der 700 Häuser lagen innerhalb der Stadtmauer. Von den

1840er Jahren bis zur «Wohnungsenquête» erfuhren aber die Aussenquartiere eine lebhaftere Bautätigkeit. Von den total 1680 untersuchten Gebäuden befanden sich um die Jahrhundertwende immer noch 530 in der Stadt selber, die restlichen 1150 lagen in den Aussenquartieren. 85% der Objekte wurden in den vorangegangenen 40 Jahren erstellt, 40% waren zwei-, 30% drei- und 20% vierstöckig.

Interessant ist die Feststellung, dass in Winterthur 42% der Hausbesitzer den unteren sozialen Schichten angehörten. In Bern lag diese Zahl bei 8%. Der Immobilienbesitz war in unserer Stadt somit schon sehr früh breit gestreut. Die GEbW hat zu dieser günstigen Situation sicherlich viel beigetragen. Hausbesitz lässt aber nicht immer auf wirtschaftliche Kraft schliessen. Sehr oft kann ein Haus auch zur Last werden, ei-

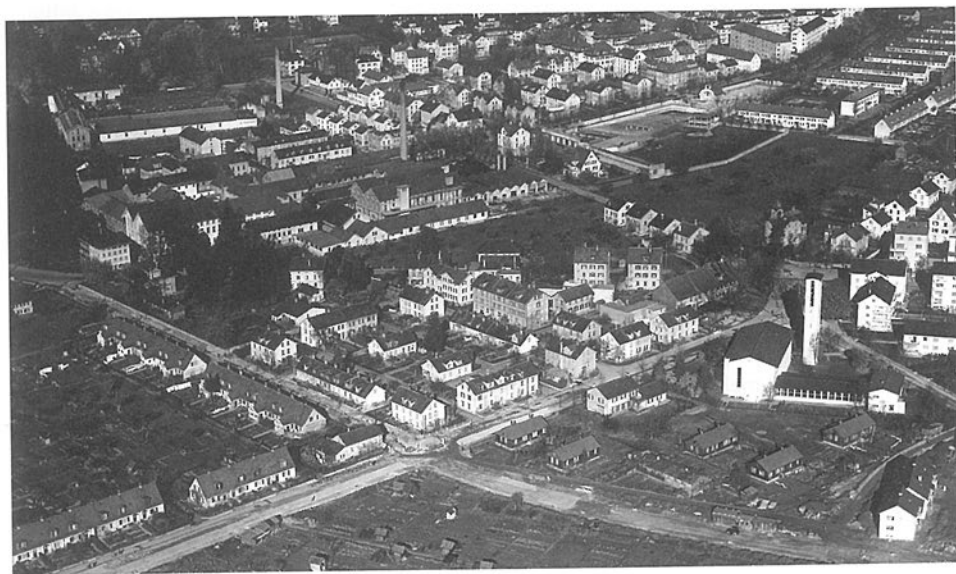
ner Last, die nur tragbar wird, wenn der Hauszins mit Untermietern geteilt werden kann; eine in Winterthur sehr verbreitete Lösung.

Belegungsdichte in den Behausungen

Die durchschnittliche Wohnung beherbergte in der Stadt Winterthur 4,2 Personen. Die am dichtesten bevölkerten Quartiere waren das Tössfeld und die Neuwiesen mit 4,8, resp. 4,5 Personen pro Unterkunft.

In den von der Gesellschaft in den ersten zwanzig Jahren erbauten 227 Wohnungen lebten 1892 1126 Personen, was 5 Personen pro Wohnung entspricht und damit etwas über dem städtischen Durchschnitt liegt. In einem GEbW-Doppelhaus mit zwei kleinen Wohnungen im Schöntal-Quartier lebten bis

Die GEbW-Siedlung im Deutweg (die ein- und zwei-stöckigen Häuser auf dem quadratischen Areal links von der Zwingli-Kirche) und in der Geiselweid (die drei-stöckigen Mehrfamilienhäuser links vom Schwimmbad) waren zum Zeitpunkt der «Enquête» reaktiv neu und gaben der Gesundheitskommission kaum Anlass zu Reklamationen.



zu 24 Menschen. Diese Belegungsdichte kam zustande, weil der Hausbesitzer im Estrich kein Brennholz lagerte, sondern dort gesetzeswidrig eine dritte Wohnung einrichtete. Diese war natürlich ohne Abtritt und ohne richtige Küche.

1310 Wohnungsbesitzer oder -mieter beherbergten Schlafgänger, im Durchschnitt nicht nur einen, sondern deren zwei pro Wohnung. Besonders im Tössfeld und in den Neuwiesen war der Prozentsatz von Haushalten mit Untermietern mit 45% und 38% höher als in anderen Quartieren. Diese beiden Stadtteile sahen in den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts die intensivste Bautätigkeit. Die vielen neuen Häuser konnten von ihren Käufern und Mietern anscheinend nur gehalten werden dank der finanziellen Mithilfe von Schlaf- und Kostgängern.

Auch viele Klienten der GEbW waren auf derartige finanzielle Mithilfen angewiesen. So steht in einem Verwaltungsratsprotokoll des Jahres 1876:

«Laut Bericht von Herrn Weiss (Geschäftsführer der GEbW) ist das Haus 953 (ein einstöckiges Haus mit nur einer Wohnung) im Schönthalquartier gegenwärtig von 15 Personen bewohnt und es haben in Folge dieses engen Zusammenwohnens zwischen minderjährigen Personen beiderlei Geschlechts höchst anstössige und unsittliche Vorfälle stattgefunden. Herr Sulzer-Steiner übernimmt es diesfalls mit dem Hauseigentümer Rücksprache zu nehmen und es soll in einer in Bälde anzuordnenden Sitzung Beschluss gefasst werden, wie im vorliegenden Falle Abhülfe geschafft werden soll und wie auch für die Folge solche Zustände unmöglich gemacht werden können.»

Die Untermiete in Wohnungen der GEbW hat immer wieder zu Schwierigkeiten geführt. Im Dezember 1877 musste sich der Verwaltungsrat mit Mieterproblemen im Schöntal befassen:

«Herr Keller, Lehrer im Schönthalquartier, beklagt sich in einem Schreiben über vielfache Diebereien, und er benennt sogar verschiedene Personen. Herr Weiss berichtet ebenfalls, dass über einen Theil der Miether in den dreistöckigen Häusern Klagen über Unordnung, Störungen und Miethzinsrezessanzen zu führen seien. Nach stattgefundener Meinungsäusserung wird übereinstimmend anerkannt, dass die Übelstände in den angezogenen Miethverhältnissen entstanden seien, und da es im Interesse der Gesellschaft liegt, in den Häusern im Schönthal nur ordentliche Miether zu haben, wird beschlossen sämtlichen Miethern daselbst auf den ersten Fälligkeitstermin zu kündigen und für die Folge jede Untermiethung in den Miethverträgen absolut auszuschliessen.»

Ganz ausgeschlossen hatte der VR diese Mietart aber immer noch nicht, denn in den Verträgen von 1895 hiess es:

«Wenn der Miether einzelne Personen oder eine zweite Haushaltung in Untermiethung in die Wohnung aufnehmen will, so hat er vorher dem Geschäftsführer der Gesellschaft Anzeige zu machen und dessen Bewilligung einzuholen. Bei Zuwiderhandeln hat die Gesellschaft das Recht die Wohnung auf Monatsfrist zu kündigen.»

Der entsprechende Passus wurde erst 1902 dahingehend geändert, dass nur noch Einzelpersonen als Untermieter geduldet sind und nicht mehr ganze Familien.

Küchen und Abtritte

Küchen und Abtritte kam um die Jahrhundertwende nicht die gleiche ästhetische, wohnhygienische und raumgestalterische Bedeutung zu wie heute. Sie liessen in früheren Häusern und Wohnungen oft sehr viel zu wünschen übrig, denn sie sind bei zeitgemässer Einrichtung relativ kostenintensiv und wurden deshalb in der Vergangenheit von den Bauherren



*Aufnahme der zwei 1876
erstellten Doppel-Wohnhäuser
mit zusammen 24 Wohnungen
an der 1925 noch gemütlichen
Zürcherstrasse.*

recht stiefmütterlich behandelt. Die Küche wies allerdings im Durchschnitt die höchste Temperatur aller Zimmer auf, dies dank des Kochherdes; sie war zudem meist der einzige Raum, in dem es Wasser gab. Mit oder ohne Fliesswasser: eine Wohnung mit Küche stellte für Angehörige der Arbeiterschicht bereits hohen Komfort dar.

1896 existierten in Winterthur 310 Wohnungen ohne Küche; dafür verfügten 57 Behausungen über deren zwei.

790 Wohnungen teilten den Abort mit einer anderen, 3 Wohnungen pro Toilette gab es in 200 Fällen, und 4 oder mehr Wohnungen pro Abtritt kamen 80mal vor.

Es ist nicht nur die Anzahl der Abtritte gezählt worden; der Stadtrat interessierte sich auch für die Einrichtungen in die-

sen Örtchen. Er wollte wissen, ob das Klo beleuchtet und mit einem Dunstrohr ventiliert sei, ob eine Wasserspülung existiere und ob die Exkremente immer noch durch ein Holzrohr in die Jauchegrube fielen. Kein Dunstrohr, keine Beleuchtung, keine Wasserspülung und ein Holzrohr wurden als Mangel gerügt. 3630 Aborte, das betraf 85% sämtlicher Wohnungen, wiesen einen oder mehrere dieser Mängel auf.

Diese kläglichen sanitären Zustände kamen ans Licht, nachdem die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser», Winterthurer Unternehmer und private Bauwillige bereits seit 25 Jahren gesunden Wohnraum erstellt hatten. Wieviel schlimmer müssen diese Verhältnisse um 1870 gewesen sein! Aber auch die GEbW scheint bei den Aborten gespart zu ha-

*Die Häuser Zürcherstrasse
63–69 heute, an der
verkehrsreichsten Strasse
der Stadt.*



ben. Aufgrund von Reklamationen inspizierte die städtische Gesundheitsbehörde im neuerbauten Deutweg-Quartier diese Einrichtungen und beanstandete deren Lüftungen. In einem Brief vom 9. Juli 1877 schreibt der Präsident der Behörde: *«Eine Ventilation findet sich in den Abtritten nicht vor und in Folge dessen teilt sich der üble Geruch aus denselben den Wohnungen mit, was auf die Gesundheit der Insassen schädlich wirkt.»*

Nach Aufforderung durch die Stadt installierte die GEBW in allen Häusern Dunstrohre.

1896 waren schon 92% der kontrollierten Wohnungen an eine Wasserversorgung angeschlossen. Die geplagten Haus-

frauen konnten nur den Hahn aufdrehen und brauchten das Wasser nicht mehr im Freien, am Brunnen, zu holen. Die Wasserleitung erreichte in den meisten Fällen aber nur die Küche und noch nicht den Abtritt. Wasserspülung gab es somit nur in etwa 700 Wohnungen in der Stadt Winterthur.

Waschen und Baden

Um die Jahrhundertwende gehörten zu einer modernen Wohnung nicht nur eine Küche und ein Abort, sondern auch ein Keller, ein Holzschopf oder -behälter, eine Waschküche und ein Badezimmer. Von den 4290 bestehenden Wohnungen waren nur gerade 280 derart ausgestattet. 1350 Behausungen

waren schon mit einer Waschküche versehen, und ein eigentliches Badezimmer gab es immerhin 350mal. Daraus darf nicht geschlossen werden, dass nur die Bewohner der mit Badezimmer ausgestatteten Wohnungen zu ihrem wöchentlichen Vollbad gekommen wären, auch die meisten Waschküchen werden sicher wenigstens samstags als Badeort hergehalten haben.

In den billigen Wohnungen waren aber Waschküchen ein unerschwinglicher Luxus. Um den Mitarbeitern doch ein Minimum an körperlicher Reinlichkeit zu ermöglichen, richteten verschiedene Firmen eigene Badeanstalten ein. Die 1865 erbaute Rietersiedlung verfügt über ein gemeinsames Wasch- und Badehaus. Im Keller des 1902 erstellten Wohlfahrtshauses der Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik konnten die Mitarbeiter und auch männliche Nicht-Firmenangehörige 50 Duschen und 3 Wannenbäder wöchentlich einmal gebrauchen. Gegen Entschädigung von 10 Rappen durften die Brausen und von 30 Rappen die Wannen benutzt werden, Handtuch und Seife waren inbegriffen. Wo die Bewohnerinnen des Tössfeldes ihrer Körperpflege nachgingen, bis 1906 im Quartier eine städtische Badeanstalt entstand, weiss ich nicht. Aber das Volksbad an der Unteren Briggerstrasse florierte. 1924 wurde dort 14 100mal gebadet und 5550mal geduscht. Den Bewohnern der GEbW-Häuser war der Badegenuss in den eigenen vier Wänden jedoch versagt, denn die Bauten der Gesellschaft verfügen erst seit dem Zweiten Weltkrieg über eine Waschküche, die gleichzeitig als Badezimmer dient.

Der Verwaltungsrat wurde sich in den 50er Jahren dieses Mangels bewusst, und Dr. Herbert Wolfer schlug vor, in den 1922 an der Lärchenstrasse und den 1927–1929 an der Oberen Schöntalstrasse gebauten Sechsfamilienhäusern irgendeine Badegelegenheit zu installieren. Die 1956 an der Lärchen-

strasse durchgeführte Mieterbefragung wurde wie folgt protokolliert:

«Die Prüfung hat ergeben, dass die Einrichtung eines gemeinsamen Wannenbades aus hygienischen Gründen nicht in Frage kommt. Dagegen könnte die Installation eines Duschraumes mit Boiler und Wandstrahler in Frage kommen. Die Umfrage bei den 24 Mietern der vier Sechsfamilienhäuser an der Lärchenstrasse fiel negativ aus. Sozusagen alle Mieter benützen die billige Badegelegenheit im Betrieb ihres Arbeitgebers. Die Frauen gehen in die nahe gelegene Badeanstalt im Tössfeld. Die Kinder haben Gelegenheit durch die Schule und im Sommer in den Schwimmbädern zu baden. Weiter machen die Mieter geltend, dass sie der Platz, welcher für die Duschanlage im Tröcknerraum beansprucht würde, speziell im Winter für das Trocknen der Wäsche kaum entbehren könnten. Verschiedene Mieterinnen wünschten lieber eine Waschmaschine oder einen neuen Gasherd und konnten sich mit einem Mietzinsaufschlag von Fr. 4.– dazu noch die Gebühren für das heisse Wasser nicht befreunden. Nicht zuletzt befürchteten sie die entstehenden Meinungsverschiedenheiten und Reibereien, welche eine solche gemeinsame Badebenützung inbezug auf Zeiteinteilung, Warmwasserverbrauch etc. mit sich bringen könnte.»

Daraus ist zu folgern, dass das tägliche Bad oder die Dusche Mitte der 50er Jahre noch nicht weit verbreitet war und die bereits vorhandenen Möglichkeiten für die gründliche, meist wöchentliche Körperpflege für die Mieter der GEbW-Wohnungen durchaus genügten.

Was tat die Stadt zur Förderung des Wohnungsbaus?

Soweit es sich feststellen lässt, befassten sich die Behörden der Stadt Winterthur im Jahr 1872 erstmals mit der Bekämpfung der Wohnungsknappheit, die als Begleiterscheinung eines beginnenden Wirtschaftsaufschwungs auftrat. Es war vorgesehen, sich massgeblich am Aktienkapital der in Gründung begriffenen «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» zu beteiligen. Diese stellte sich die Aufgabe, ohne eigentliche Gewinnabsicht billige Wohnungen zu bauen und auf dem freien Markt einzeln zu veräussern. Da der Stadt nicht automatisch eine Vertretung im Verwaltungsrat, die sie erst noch selber bestimmen wollte, bewilligt wurde, kam eine Einigung nicht zustande, und die Gemeinde baute mit den für die Aktienzeichnung vorgesehenen 30 000 Franken einfache Arbeiterhäuser auf der «Breite». Während der folgenden Jahre muss sich die Stadt trotzdem an der GEbW beteiligt haben, denn im Aktionärsverzeichnis von 1897 figuriert die Gemeindeverwaltung mit 36 Aktien.

Der Stadt Winterthur wurde eine zukunftsgerichtete Bodenpolitik schon durch die Schicksalsgemeinschaft mit der ortsansässigen Grossindustrie diktiert. Die Entwicklung dieser Unternehmen hatte dem Gemeinwesen grosse Lasten aufgebürdet, aber auch bedeutende Steuereinnahmen beschert. Nicht nur musste den Industriefirmen selbst durch Bereitstellung von Landreserven Gelegenheit zur Entfaltung gegeben werden, gleichzeitig war für die durch diese Expansion anwachsende Bevölkerung der notwendige Wohnraum zu schaffen.

In einem gewissen Sinne herrscht auf dem Wohnbausektor eine unbeabsichtigte, aber tatsächliche Arbeitsteilung, indem

der private Wohnungsbau in erster Linie die Bedürfnisse des Mittelstandes befriedigt, der genossenschaftliche zugunsten der breiten Schicht der Arbeiter und der unteren Angestellten wirkt, während dem kommunalen die Sorge um die minderbemittelten Familien obliegt.

Der kommunale Wohnungsbau durch die Stadt war anfangs schon deshalb notwendig, weil zu Beginn der Wohnbauförderungs-Aktion mit Ausnahme der «Gesellschaft» keine leistungsfähige gemeinnützige Institution bestand, die sich dieser Aufgabe hätte widmen können. Diese Situation änderte sich erst in der Zwischenkriegszeit mit der Gründung der grossen Mieter- und Handwerker-genossenschaften, die begannen, den sozialen Wohnungsbau in grossem Stil zu betreiben.

Ab 1920 verzichtete die Stadt auf den Bau eigener Wohnungen und unterstützte die gemeinnützigen Baugenossenschaften durch die Abgabe von günstigem Bauland, die Gewährung von Subventionen und von II. Hypotheken zu ermässigten Zinssätzen. So wurden neben vielen anderen Bauten auch die GEbW-Siedlungen im «Schooren» und im «Rotenbrunnen» von der Stadt mitfinanziert.

Die städtische Bodenpolitik war seit jeher geprägt durch die konsequente Vermehrung des Grundbesitzes. Die Landkäufe nahmen oft beachtliche Dimensionen an. So erwarb die Stadt von 1924 bis 1928 120 Hektaren Land, und in den 50er Jahren übertrafen die Käufe die Verkäufe um 230 Hektaren. Natürlich handelte es sich bei diesen Transaktionen nicht nur um potentielles Bauland, aber dieser Grund und Boden ermöglichte eine wohnbaufreundliche Investitionspolitik. Der relativ grosse Landbesitz der Stadt gestattete eine vielfältige Einflussnahme auf die Wohnbautätigkeit, und er wird schon seit Jahrzehnten zur Abgabe billigen Landes für den

einfachen Wohnungsbau verwendet. Damit liess sich die Steigerung der Bodenpreise bremsen, und umfangreichere Bodenspekulationen konnten verhindert werden. Dies erlaubte hinwiederum die Erhaltung und die Förderung des Gartenstadtcharakters unseres Gemeinwesens, welcher in der vorzugsweisen Bebauung mit Einfamilienhäusern und freistehenden, zum Grossteil nur drei- oder viergeschossigen Mehrfamilienhäusern zum Ausdruck kommt. In Winterthur standen 1990 6520 Einfamilien-, 730 Zweifamilien- und 3810 Mehrfamilienhäuser.

Während langer Jahre, nach den Grundsätzen von 1891 und den Richtlinien von 1923, erfolgte die Abgabe von Bauland zu reduzierten Preisen, was für die Stadtverwaltung einem Afonds-perdu-Beitrag gleichkam. 1940 wurde diese Methode aufgegeben und das Land künftig nur noch zum Selbstkostenpreis abgetreten.

1937 fragte der Stadtrat in einem Schreiben die Gesellschaft an, ob sie gewillt und in der Lage wäre, billige Wohnbauten mit Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen zum Höchstzins von 800 resp. 950 Franken pro Jahr zu erstellen. Das in der Folge von der Gesellschaft ausgearbeitete Projekt an der Schaffhauserstrasse erhielt keine Bundessubventionen, weil die entsprechenden Kredite bereits aufgebraucht waren. Der nächste Bauvorschlag war der Stadt zu «solide», und die Mietzinsen waren ihr deshalb zu hoch. Die Gesellschaft weigerte sich aber, billiger und «primitiver» zu bauen. Die GEbW vertrat die Meinung, dass *«man der Stadt die Sache nicht zu leicht machen sollte; nachdem sie bauen wolle und bauen müsse, es aber selbst nicht zu tun entschlossen sei, wäre es am Platz, dass sie eine Subvention à fonds perdu von 10% auf sich nehme und uns überhaupt in jeder Hinsicht Entgegenkommen zeige»*.

Schliesslich verbilligte man die Häuser durch den Verzicht auf Balkone und die Verwendung von buchenem Parkett anstelle eichener Riemenböden. Als die Stadt die III. Hypothek im Betrag von 36 000 Franken übernahm, einen Mehrzins von 50 Franken pro Jahr und Wohnung zugestand und das Land zu 11 Franken pro m² abtrat, kam eine Einigung zustande, und die Häuser Schaffhauserstrasse 155–161 konnten in Auftrag gegeben werden.

Viele der GEbW-Häuser entstanden auf ursprünglich städtischem Gebiet, das der Gesellschaft zu meist günstigen Bedingungen abgegeben wurde.

Einige wenige Beispiele sollen zeigen, wie mit der Stadt immer wieder Landkäufe getätigt wurden. Im Tössfeld erwarb die GEbW 1894 48 Aren zu Fr. 7.–/m², 1927 wurden der Stadt für den «vorzüglich gelegenen» (aus damaliger Sicht) Bauplatz an der Ecke Zürcherstrasse/Schöntalstrasse Fr. 14.–/m² bezahlt, und 25 Jahre später betrug der Preis für städtischen Grund in Wülflingen erst Fr. 15.–/m².

Die Stadt als Baulandlieferantin beanspruchte oft ein Mitspracherecht bei derartigen Bauvorhaben, was den Bauherren begrifflicherweise nicht behagte. Während der Erstellung der Neubauten an der Wülflingerstrasse kam in der GEbW deshalb die Meinung auf, man solle Land kaufen, wo immer sich eine Gelegenheit biete, damit man bei weiteren Bauvorhaben nicht immer wieder auf Schwierigkeiten mit der Stadt stosse. Trotz diesen Wünschen blieb die Stadt, als «Grossgrundbesitzerin», für die GEbW nach wie vor die wichtigste Partnerin bei Wohnbauvorhaben.

Die Subventionierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus erleichterte während vieler Jahre das Bauen von billigen Wohnungen und hat zum Erfolg der GEbW massgeblich beigetragen. Wie jede Massnahme hatte auch diese Wohnbauförderung ihre Kehrseite und war nicht immer einfach zu

Auszug
aus dem Protokoll des Stadtraths
vom 16 März 1872.

zu Modifikation eines Antrags des Verwaltungsraths
laut Protokoll n. 12 Mt. wird beschlossen, sich bei der Abtretung,
sich für Feststellung billiger Bedingungen in Winterthur mit einem
Aktienkapital von Fr. 30,000 statt der beantragten Fr. 20,000 zu
entschieden, dagegen an denselben Vorfallstelle zu dem von Privat
ganz signatur Aktienkapital ungenügend feste Entschädigung
die Bedingung zu bringen, daß so lange sich die Stadt im Sa,
sich von mindestens 60 Stück Aktien à Fr. 500 befindet, dem
Stadtrath das Patronatgenuß zu regulärer Rente einen,
nimmt werden soll, einen Stadtrath in oder außer seiner
Mitte als Mitglied des Verwaltungsraths der Abtretungspflicht
zu bezeichnen.

Mittheilung dem Gründungscomité in der Centralverwaltung
Herr P. A.

Winterthur, d. 16/22 März 1872.



Herr, dem Stadtrath:
Der Stadtschreiber,
P. Richter

Brief des Stadtrats an den
Verwaltungsrat der «Gesell-
schaft für die Erstellung billi-
ger Wohnhäuser», in dem die
städtischen Behörden mitteil-
ten, ihre Beteiligung an der
GEbW von 20 000 auf 30 000
Franken erhöhen zu wollen.
Einen Monat später widerrief
der Stadtrat diese Investiti-
onsbereitschaft, weil ihm der
geforderte Verwaltungsratssitz
nicht zugestanden wurde.



Luftaufnahme aus dem Jahr 1960 des Hegfeldes Richtung Norden. Links in Bildmitte sind die fünf langen Wohnhäuser der zweiten Etappe Grubenstrasse zu erkennen und im Hintergrund, zwischen der Bahnlinie nach Etwilen und der Frauenfelderstrasse, die Einfamilienhäuser in den Schooren und in der Pfaffenwiese sowie die Mehrfamilienhäuser an der Frauenfelderstrasse, am Pfaffenwiesen- und am Tegerlooweg. (Foto Swissair Photo und Vermessung AG)

handhaben. Wie luxuriös dürfen Bauten sein, damit ihre Verbilligung durch Steuergelder noch zu verantworten ist? Über welches Einkommen darf ein Mitbürger höchstens verfügen, um in den Genuss einer vergünstigten Wohnung zu gelangen? Zu dieser Thematik steht im Protokoll der Generalversammlung vom 4. Juni 1968 nachfolgende Bemerkung:

44

«In dieser Hinsicht ist die Kritik bemerkenswert, die Bundesrat Schaffner vor dem Nationalrat an dem anfangs 1966 in Kraft gesetzten Wohnbauförderungsgesetz geübt hat. Das geltende Recht sei ein Tropfenzähler-Gesetz denn mit seiner Hilfe hätten nur 1612 verbilligte Wohnungen errichtet werden können, statt wie vorgesehen deren 5000.

Bundesrat Schaffner gab bei gleicher Gelegenheit auch zu verstehen, dass es praktisch unmöglich sei, eine gerechte Einkommensgrenze zu finden, bis zu welcher eine Familie eine subventionierte Wohnung beziehen darf. Um nicht wegen Einkommenserhöhung eine verbilligte Wohnung verlassen zu müssen, verzichte heute mancher Zeitgenosse darauf, sich beruflich zu entwickeln. Das Wohnbaugesetz lähme mancherorts den Willen zur Leistungssteigerung und zum sozialen Aufstieg. Im Hinblick darauf sei jene Form der Wohnbauförderung vorzuziehen, die sich einzig auf die Verbilligung der Erschliessungsarbeiten von Baulandreserven stütze.»

Die bundesrätliche Äusserung stellte die negativen Auswirkungen der Förderungsbeiträge auf das Verhalten der Subventionsempfänger sicher etwas zu pessimistisch dar.

Im Jahrzehnt während des und nach dem Zweiten Weltkrieg (1941–1950) kamen von den 3165 in Winterthur gebauten Wohnungen 2221, d. h. 70%, in den Genuss von staatlichen Zuschüssen. Diese hohe Subventionsrate führte 20 Jahre später zu Vermietungsproblemen. In den 60er und 70er Jahren stiegen die Löhne vieler Hausbesitzer stark an, so dass sie die Subventionsbedingungen nicht mehr erfüllten und die Beiträge der öffentlichen Hand zurückzahlen mussten. Auch die GEbW tilgte die meisten der erhaltenen Zuschüsse und ver-



Luftaufnahme von Seen aus dem Jahr 1962. Am rechten Bildrand liegt die Siedlung Rotenbrunnen, und nördlich davon sind die drei länglichen Gebäude an der Grünmattstrasse zu erkennen. Auf der noch freien Wiese rechts davon werden zwei Jahre später die 104 Wohnungen der «Oberseenerstrasse» stehen. (Foto Swissair Photo und Vermessung AG)

suchte in der Folge vermehrt, ohne Bundes- und Gemeindebeiträge zu bauen, denn die Schwierigkeiten, für verbilligte Häuser und Wohnungen subventionsberechtigte Käufer und Mieter zu finden, vergrösserten sich.

Die folgenden Auszüge aus Generalversammlungsprotokollen zeigen, dass das Subventionsproblem den Verwaltungsrat der Gesellschaft immer wieder beschäftigte.

Generalversammlung vom 9. Mai 1963:

«Viele Mieter die in subventionierten Wohnungen hausen, erfüllen die Subventionsbedingungen schon längst nicht mehr. Ein grosser Teil der Mieter verfügt heute über Einkommen, welche die für den Bezug solcher Wohnungen festgesetzten Normen bei weitem übersteigen. Die Überschreitungen werden von den Aufsichtsorganen in larger Weise geduldet; so dass das Einkommen eines Mieters, das beim Einzug nicht 12 000 Franken übersteigen darf, auf 18 600 Franken ansteigt, ohne dass von einer reglementswidrigen Besetzung der Wohnung gesprochen wird.

Die Einkommensgrenze wurde seinerzeit auf das Fünf- und Sechsfache des Mietzinses festgesetzt. Mit dem Steigen der Löhne wuchsen die Einkommen der Mieter über die Subventionsgrenzen hinaus. Anstatt die Mietzinsen entsprechend anzupassen, erhöhte die Behörde sukzessive die Einkommensgrenze bis zum Achtfachen des Mietzinses. Die immer noch anhaltenden Lohnerhöhungen haben zur Folge, dass auch diese neuen Grenzen nicht mehr ausreichen, und es ist bereits schon der Vorschlag für deren nochmalige Erhöhung, diesmal auf das Neunfache, lautbar geworden.»

Generalversammlung vom 19. April 1967:

«Als einst der Souverän die Verbilligung der Mietzinse gewisser Wohnbauten durch Gewährung von Subventionen beschloss, leisteten Bund, Kanton und Gemeinden entsprechen-

de Beiträge, wodurch Mietzinse ermöglicht wurden, die im gewünschten Verhältnis zum Einkommen standen – zum damaligen Einkommen – inzwischen haben sich diese stark erhöht, meist verdoppelt, die Mietzinse jedoch nur in unbedeutendem Mass. Heute stehen somit in diesen Fällen Einkommen und Mietzins nicht mehr in jener Relation, wie sie seinerzeit dem Volkswillen entsprochen hat.

Die von diesen Subventionen begünstigten Mieter haben von ihren Arbeitgebern den Teuerungsausgleich und in verschiedenen Etappen Realloohnerhöhungen erhalten wie die anderen Arbeitnehmer; dennoch blieb ihr Mietzins, der ja den Teuerungindex nicht entscheidend beeinflusst, fast unverändert. Obwohl die Behörden die Einkommensgrenze der für subventionierte Wohnungen Mietberechtigten verschiedentlich erhöht haben, was nicht unbedingt im Sinne des damaligen Kreditbeschlusses liegen dürfte, wie sich dadurch das ursprünglich fixierte Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen geändert hat, macht es heute Mühe für diese Wohnungen Mieter zu finden, die diese Bedingungen erfüllen.»

Das Verdienst unserer Behörden liegt wohl darin, dass sie die grosse Bedeutung ausgedehnten städtischen Grundbesitzes frühzeitig erkannten und an dieser Politik auch gegen zeitweilig starke Widerstände festhielten. Die grossen Baulandreserven erlaubten den zahlreichen Genossenschaften lockere Arealüberbauungen, die auf kasernenartige Gebäude verzichten konnten und so mithalfen, den Gartenstadtcharakter Winterthurs zu schaffen.

Was tun, wenn die Steuern untragbar hoch werden?

Man gründet eine Wohnbaugenossenschaft. Da die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» keine Genossenschaft, sondern eine Aktiengesellschaft ist, wurde sie auch wie eine solche besteuert. Die leitenden Organe der GEbW betonten immer deren gemeinnützigen Charakter und verlangten entsprechende Steuerprivilegien. Diese Vorstösse bei den städtischen Behörden zeigten jedoch meistens keinen Erfolg.

Ende 1901 befanden sich neun Häuser im Bahndreieck und sechzehn im Eichliacker mit insgesamt 75 Wohnungen im Besitze der Gesellschaft. Im Verhältnis zum Aktienkapital war dies ein ausserordentlich grosser Liegenschaftenbestand, den die Gesellschaft weder veräussern konnte noch wollte.

Sie suchte daher nach Mitteln und Wegen, die hohe Liegenschaftsteuer zu umgehen.

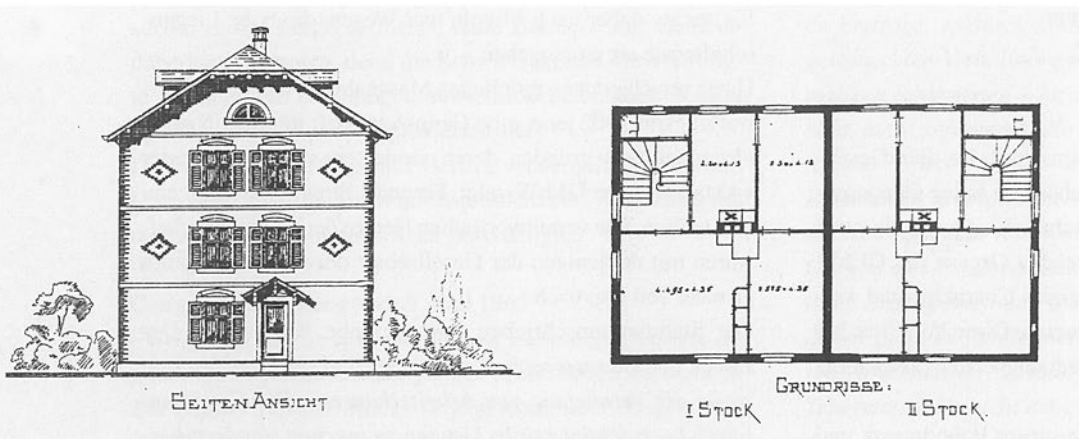
Unter verschiedenen möglichen Massnahmen wählte der Verwaltungsrat 1902 jene, eine Genossenschaft mit dem Namen «Friedheim» zu gründen, deren mindestens sieben Mitglieder «Aktionäre der GEbW oder Freunde ihrer Bestrebungen» sein sollten. Die verantwortlichen Herren der Genossenschaft waren mit denjenigen der Gesellschaft deswegen auch zum grossen Teil identisch.

Die Statuten umschrieben ihre Aufgabe wie folgt: *«Der Zweck der Genossenschaft besteht in Bau, An- und Verkauf sowie der Vermietung von Arbeiterhäusern. Die Genossenschaft beabsichtigt keinen Gewinn zu machen, sondern begnügt sich mit einer Verzinsung des Genossenschaftskapitals von höchstens 4%.»*

So verkaufte die Gesellschaft noch 1902 sämtliche Häuser im Eichliacker und im Bahndreieck an die Genossenschaft

Häuser an der Eichliackerstrasse im Bahndreieck. Sie wurden 1902 an die Genossenschaft «Friedheim» verkauft und von der GEbW zwecks Steuerersparnis in Miete zurückgenommen.





Grundriss und Seitenansicht der Eichliackerhäuser (Modell H). Wohnhäuser dieses Typs stehen auch an der Kernstrasse im Tössfeld und an der Mühlebrücke-Strasse in der Geiselweid.

«Friedheim» und nahm sie von dieser zur Miete wiederum zurück. Dadurch reduzierte sich das Steuerkonto im Laufe von drei Jahren auf die Hälfte.

Die GEbW war sich vollauf bewusst, dass dieses Vorgehen bei den Behörden der Stadt und der umliegenden Gemeinden auf wenig Zustimmung stossen würde. Der «Landbote» bezichtigte die Gesellschaft sogar eines «Rechnungsmanövers zwecks Steuerhinterziehung» und machte auch Anspielungen auf versteckte Gewinne. Der Verwaltungsrat konterte diese Vorwürfe mit folgenden Worten: *«Wenn eine Gesellschaft, welche ausschliesslich philanthropische Zwecke verfolgt, keine drei Prozent mehr herausbringt zur Verzinsung der ihr von gemeinnütziger Seite zugeflossenen Gelder, wenn sie infolge einer unvernünftigen Steuergesetzgebung mehr als ein Prozent ihres Aktienkapitals an Staats- und Gemeindesteuern jährlich bezahlen musste, so wird ihr nicht zu verargen sein, wenn sie alles tut, um ihre Unkosten inklusive Steuern zu vermindern».*

In den Jahren bis zum Ersten Weltkrieg leistete die Genossenschaft der GEbW wertvolle Dienste. Viele Wohnbauten erfolgten auf die Rechnung von «Friedheim», so zum Beispiel im Jahre 1914 die Überbauung «Steinegg» in Wiesen-dangen. 1923 gelangten die letzten Häuser der Genossen-schaft im Bahndreieck in andere Hände, und der Liegenschaftenbesitz auf «Steinegg», 22 Häuser und 6000 m² Land, konnte verkauft werden. Da sich inzwischen auch die steuerlichen Verhältnisse gewandelt hatten, konnte die Ge-nossenschaft liquidiert werden. Heute erinnert nur noch die «Friedheimstrasse» im Talacker an die Bautätigkeit dieser Organisation.

Die Bautätigkeit der GEbW als Spiegelbild der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Winterthur

Die Wohnbautätigkeit der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» verlief in den vergangenen 125 Jahren sehr ungleichmässig. Es gab Zeiten sehr grosser Aktivität, ihnen folgten Jahre, in denen auf das Bauen gänzlich verzichtet wurde. Die Gründe für das stark variierende Bauvolumen sind sehr verschiedener Art. Die Verfügbarkeit von Geld und Bauland wirkt sich bis heute auf das Verhalten der Gesellschaft aus. Der dominierende Einfluss auf die Geschäfte der GEbW ging aber sicher von den wirtschaftlichen Zyklen aus, die auch in der Stadt Winterthur die Wohnungsnachfrage regelten.

Die in den 50er Jahren des vergangenen Jahrhunderts eröffneten Eisenbahnlinien erleichterten den Verkehr ausserordentlich und begünstigten damit die Geschäftsmöglichkeiten enorm. Der Baumwollhandel und die Baumwollverarbeitung waren damals die bedeutendsten Aktivitäten in der Stadt. Winterthur war das Zentrum der wichtigen Baumwollindustrie im unteren und im oberen Tösstal, die Mitte des 19. Jahrhunderts ihren wirtschaftlichen Höhepunkt erreicht hatte. Dazu kam die wachsende Bedeutung der Metallindustrie, namentlich der beiden grossen Unternehmen Rieter und Sulzer.

Das Ende des deutsch-französischen Krieges brachte eine kurzzeitige Hochkonjunktur. Ein Zeichen für den damals herrschenden wirtschaftlichen Optimismus ist die Aktienzeichnung der 1872 gegründeten Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik. An der öffentlichen Subskription wurden anstatt der erforderlichen 1,2 Millionen für 26 Millionen Franken Aktien gezeichnet!

Aber schon 1873 brach die ungesunde Spekulation zusammen. Die Krise erfasste fast alle Länder Europas. Die Schweiz, deren Börsen und Geldverhältnisse noch einigermaßen gesund waren, wurde ebenfalls betroffen, überstand jedoch die Katastrophe, ohne viel Schaden zu nehmen.

Die erste Bauphase der GEbW (1872–1877)

Die Gründerzeit der 70er Jahre brachte der Stadt einige neue bedeutende Unternehmungen: die Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik (1872), die Mechanische Stoffweberei, die Lloyd Rückversicherungsgesellschaft (1874) und die Schweizerische Unfallversicherungsgesellschaft (1875). In den zwanzig Jahren von 1860 bis 1880 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 10 400 Personen von 15 600 auf 26 000. Dieser gewaltige Zustrom von arbeitssuchenden Menschen verursachte die schwere Wohnungsnot, welche die Hilfsgesellschaft veranlasste, mit der Gründung der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur» etwas gegen die Mangelerscheinungen auf dem Wohnungsmarkt zu unternehmen.

Die GEbW verlor keine Zeit. Die ersten 22 Häuser waren sechs Monate nach der konstituierenden Generalversammlung vom 26. März 1872 fertiggestellt und bezugsbereit. In diesem ersten Zeitabschnitt von 1872 bis 1877 baute die GEbW in den Quartieren Deutweg und Tössfeld (Schöntal) 122 Wohnungen. 84 Häuser wurden erstellt, deren 81, mit zusammen 113 Wohnstätten, konnten dank der guten Wirtschaftslage rasch verkauft werden. Der Kaufwille der Bevölkerung schwand bei Beginn der nächsten Krise 1878 aber sehr rasch, weshalb sich der Verwaltungsrat nicht mehr zu weiteren Neubauten durchringen konnte.

Der russisch-türkische Krieg beunruhigte die Völker Europas, so dass viele als Hilfe für die einheimische Industrie

Schutzzölle errichteten. Diese Massnahmen führten zu einem langsamen Schrumpfen der Fabrikations- und Handelstätigkeit, das sich zu einer regelrechten Rezession ausweitete. Die Schweiz litt unter der Ungunst der Verhältnisse doppelt, denn für sie kam noch die nationale Eisenbahnkrise hinzu. Winterthur wurde durch das unglückliche Nationalbahnenengagement besonders schwer betroffen.

Der damalige Stadtpräsident, Dr. Johann Jakob Sulzer, wollte durch den Bau einer Reihe neuer Bahnlinien Handel, Gewerbe und Industrie fördern und die Stadt Winterthur zu einem bedeutenden Eisenbahnknotenpunkt machen. Von Singen nach Winterthur, dann über Baden–Lenzburg–Aarau sollte, unter Umfahrung Zürichs, eine Verbindung vom Bodensee in die Romandie und nach Frankreich geschaffen werden. Auch Italien sollte von Winterthur aus erreichbar sein, jedoch ohne dass die Linie Eschers Zürich tangierte. Die Idee war, am Splügen einen ostschweizerischen Alpendurchstich zu bauen.

Die Nationalbahn entstand 1875 durch die Fusion der zwei Bahnlinien Winterthur–Singen–Kreuzlingen und Winterthur–Zofingen. Probleme finanzieller Art zwangen die Berner, von einer weiteren Unterstützung der Nationalbahn Abstand zu nehmen, und die Winterthurer Bürger verweigerten weitere Mittel zum Bau des Rettung versprechenden Anschlusses nach Zürich. Damit war das Schicksal der Nationalbahn besiegelt. Das Bundesgericht sprach im Februar 1878 die Zwangsliquidation aus. In diesem Bahnabenteuer verlor die Stadt Winterthur zehn Millionen Franken, damals eine riesige Summe. Dieser Aderlass ist mitverantwortlich dafür, dass die Stadt den 1879 einsetzenden Konjunkturaufschwung kaum spürte, denn die Schrumpfung des Gemeinvermögens diktierte für lange Jahre äusserste Sparsamkeit.

Die Eisenbahnkrise erschütterte nicht nur die städtischen Finanzen, auch private Anleger verloren dabei viel Geld. So machte z. B. in der Steuertaxation für 1876 Johann Jakob Sulzer-Hirzel rund 300 000 Franken an Wertschriftenverlusten geltend. 130 000 Franken bei den Gotthardbahnaktien und 140 000 Franken bei den Aktien der Nordostbahn waren seine beiden grössten Defizitposten.

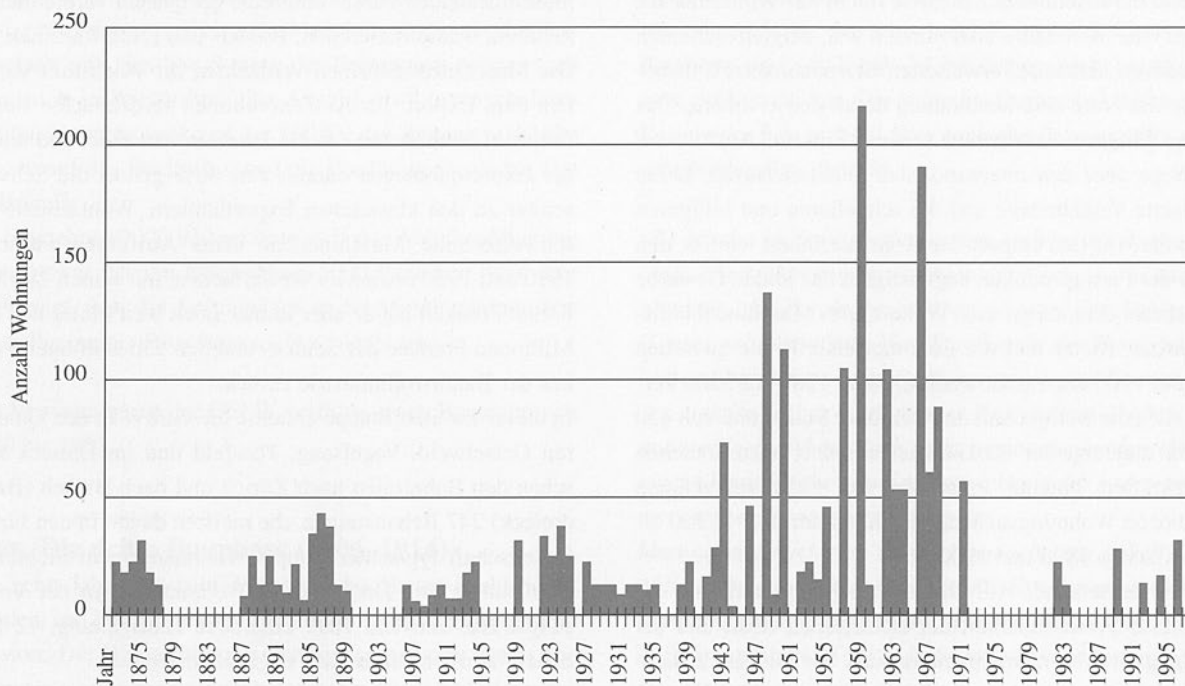
Diese Krise brachte der GEbW für die Jahre 1878–1886 einen vollständigen Baustopp und damit das Ende der ersten Bauphase. Neubauten liessen sich während Jahren nicht verkaufen. Verschiedene Besitzer und Mieter von Wohnungen konnten ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen, so auch ein Peter Lauber, seit 1876 Besitzer eines Hauses im Schöntal. Er offerierte der Gesellschaft, seine Schuld von 1350 Franken mit einer Zahlung von 200 Franken zu begleichen, anderenfalls er nach Amerika auswandern müsse. Der Verwaltungsrat zeigte sich grosszügig und ging auf den Vorschlag ein.

In dieser wirtschaftlich misslichen Lage kamen auch Zweifel an der weiteren Notwendigkeit der Gesellschaft auf. An der Generalversammlung von 1884 wurden sogar die Rückzahlung des Aktienkapitals und die Liquidation der GEbW angeregt.

Heinrich Sulzer-Steiner beschreibt diese Situation in seinem 1892 erschienenen Rechenschaftsbericht wie folgt:

«Die finanzielle Kalamität, welche in Folge übertriebener Eisenbahnspekulationen über Winterthur hereinbrechen sollte, hatte bereits ihre Schatten geworfen. Die früher blühenden Finanzverhältnisse der Stadt verkehrten sich ins Gegenteil, schwere Steuern kamen in Sicht und trieben eine Anzahl Einwohner zur Auswanderung. Von den Anfang der siebziger Jahre gegründeten neuen Etablissements gingen nicht alle nach Wunsch, Verdienst und Arbeiterzahlen verminderten sich, und mit den zunehmenden Schwierigkeiten der Lage leg-

Jährliche Bauleistungen der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser»



Wohnbauten der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» in den vergangenen 125 Jahren.

te eine allgemeine Entmuthigung sich schwer und immer schwerer auf die Stadt und ihre Bewohner. Die Entwerthung der Grundstücke nahm in beängstigender Weise zu, bessere und geringere Wohnungen entleerten sich, und die private Bauthätigkeit hörte während mehrerer Jahre fast gänzlich.»

Die drei grossen Häuser an der Zürcherstrasse konnten nicht veräussert, ein viertes musste sogar auf der Gant mit Verlust zurückgekauft werden. Da an der Hauptstrasse gelegen (zu

jener Zeit noch eine bevorzugte Wohnlage, nahe beim Rösslitramp und mit guten Möglichkeiten zur Beobachtung des damals intensiven Pferdefuhrwerkverkehrs!) und je für drei grössere und bessere Wohnungen eingerichtet, entsprachen sie nicht unbedingt dem Gesellschaftsziel, dem Bau billiger Behausungen.

Diese Problembauten und die ungünstige Wirtschaftslage nahmen während neun Jahren dem Verwaltungsrat den Mut für Neubauten.

Die zweite Bauphase (1887–1899)

Nachdem die Eisenbahnfinanzkrise (nicht nur Winterthur litt darunter) der 70er Jahre überwunden war, zeigten sich auch die positiven Seiten des erweiterten Eisenbahnnetzes, insbesondere der Nord-Süd-Verbindung durch den Gotthard. Das leistungsfähigere Verkehrsnetz förderte Ein- und Ausfuhr auf dem Wege über den internationalen Gütertausch. Diese verbesserte Verkehrslage und die schnelleren und billigeren Transporte, für den Import der Rohmaterialien wie für den Export der Fertigprodukte, begünstigten das lokale Gewerbe und insbesondere die grossen Winterthurer Maschinenbauunternehmen Sulzer, Rieter und die Lokomotivfabrik, die zwischen 1880 und 1900 alle rasant wuchsen. Von 1200 auf 3200 Personen stieg die Belegschaft der Gebrüder Sulzer und von 450 auf 1300 diejenige der «Loki». Dieser Bedarf an zusätzlichen Arbeitskräften brachte innerhalb von zwei Jahrzehnten 15 000 neue Wohnungsuchende nach Winterthur, 11 200 alleine zwischen 1890 und 1900.

Der 1885 einsetzende Aufschwung ging sehr stark von der praktischen Verwendbarkeit der elektrischen Kraft und der Erfindung des Verbrennungsmotors aus. Sie bildeten zusammen den Kern der zweiten industriellen Revolution. Obwohl sich keines der grossen Winterthurer Unternehmen schwerpunktmässig der neuartigen Technologie verschrieb, beflügelte die aufstrebende Elektrotechnik auch den bei uns betriebenen Maschinenbau.

Die Maschinenfabriken zogen Vorteile aus der Benutzung elektrischer Beleuchtung und Kraft. Die verbesserten Lichtverhältnisse in Büros und Werkstätten und der leistungsfähige und genügsame Elektromotor zum Antrieb der Werkzeugmaschinen steigerten die Produktivität in Konstruktion und Produktion.

Als noch wichtiger aber als diese betrieblichen Vorteile erwiesen sich die Impulse zur Erweiterung der Produktpalette.

Zum Antrieb seiner Generatoren benötigt der Elektriker den Maschinenbauer. Dieser liefert die geeigneten Verbrennungsmotoren, Dampfmaschinen, Wasser- und Dampfturbinen.

Die Maschinenbauunternehmen verdankten ihr Wachstum vor allem dem Export. Ihr Ausfuhrvolumen verdreifachte sich in den zwei Jahrzehnten um die Jahrhundertwende, und mit einer Exportquote von damals fast 30% gehört die Schweiz seither zu den klassischen Exportländern. Wohl konnte der schweizerische Maschinenbau seine Ausfuhren zwischen 1910 und 1920 nochmals vervierfachen, mit seinen 280 Millionen Franken lag er aber immer noch weit hinter den 740 Millionen Franken der Seiden- und den 730 Millionen Franken der Baumwollindustrie zurück.

In dieser zweiten Etappe erstellte die GEBW in den Quartieren Geiselweid, Vogelsang, Tössfeld und im Dreieck zwischen den Bahnlinien nach Zürich und nach Bülach (Bahndreieck) 247 Behausungen, die meisten davon in den für die Gesellschaft typischen Doppel-Wohnhäusern in Sichtbackstein mit je drei Drei-Zimmer-Wohnungen. An der Vogelsangstrasse entstand 1891 eine neue Hausgattung, 12 Reiheneinfamilienhäuser nach englischem Vorbild.

Die Verteuerung der Grundstückspreise und die steigenden Kosten von Material und Arbeit machten das Bauen von billigen Wohnhäusern schwierig, und die rege private Bautätigkeit brachte viele neue Heimstätten auf den Markt. Im Jahresbericht von 1898 steht:

«Die starke Bautätigkeit, welche namentlich infolge übertriebener Landspekulation seit einigen Jahren in Winterthur und dessen Ausgemeinden stattfindet, mahnte schon zu Beginn des Berichtsjahres zur Vorsicht, so dass wir uns darauf beschränken, im Laufe des Jahres 1898 nur zwei Doppelhäuser mit zusammen 12 Wohnungen zu erstellen.»

1899 war der Höhepunkt der seit 1895 andauernden Hausse erreicht. Jetzt machten sich vor allem in den USA und auch

in Deutschland die übertriebenen Investitionen nachteilig bemerkbar. Verglichen mit unserem nördlichen Nachbarland, ertrug die schweizerische Maschinenindustrie die Krise relativ gut. Gewisse Spuren der Depression zeigten sich aber auch in Winterthur: Die Anzahl der Liegenschaftshandänderungen sank auf die Hälfte, die Zwangsverkäufte stiegen auf das Dreifache, und die Bautätigkeit stockte fast vollständig.

Im Jahrzehnt 1900/1910 erhöhte sich die Wohnbevölkerung weiter, zwar nur um bescheidene 5000 Personen, was aber doch zeigt, dass die Auftragslage in der Maschinenindustrie trotz allgemeiner Rezession nicht schlecht war.

Der Verwaltungsrat der GEbW verfügte einen Baustopp von 1900 bis 1905.

Die dritte Bauphase (1906–1914)

Die zehn Jahre bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges standen im Zeichen einer gewaltigen wirtschaftlichen Expansion. Die Winterthurer Industrieunternehmen waren gezwungen, sich organisatorisch den gewachsenen Märkten anzupassen: Die von Unternehmerpersönlichkeiten und Fabrikantenfamilien geleiteten Firmen wurden zu Aktiengesellschaften. Die wichtigsten waren: Tuchfabrik Pfungen (1887), Brauerei Haldengut (1888), Maschinenfabrik Rieter (1891), Karl Weber zur Schleife (1907) und Gebrüder Sulzer (1914).

1905 begann sich dann wieder ein gewisser Wohnungsmangel zu zeigen, vor allem bei den preisgünstigen Behausungen, was den Verwaltungsrat veranlasste, die Bautätigkeit wieder aufzunehmen.

Trotz des Wohnungsmangels blieb die Tätigkeit der Gesellschaft in den nächsten Jahren bescheiden. Es fehlte der Ge-

sellschaft zeitweise an finanziellen Mitteln, dann erlebte der Platz Winterthur den unseligen Maurerstreik, der während eines ganzen Jahres der Bauwirtschaft grosse Schwierigkeiten bescherte, und die GEbW-Aktivität stiess nicht bei allen Bürgern auf Verständnis. Die leitenden Organe beklagten sich im Bericht des Jahres 1907 über kritische Äusserungen aus der arbeitenden Bevölkerung:

«Es scheint in den Arbeiterkreisen, welche wir doch mit unseren Bestrebungen ganz besonders zu berücksichtigen glaubten, die Parole ausgegeben zu sein, der Ankauf eines Hauses sei unstatthaft. Vom Standpunkt der Bewegungsfreiheit aus betrachtet, mag die Warnung vor der Erwerbung eines eigenen Heims eine gewisse Berechtigung haben, allein andererseits darf denn doch nicht vergessen werden, dass das eigene Haus für die gesunde Entwicklung des Familienlebens von ganz eminenter Bedeutung ist.

Man hat uns auch zum Vorwurf gemacht, wir gäben unseren Aktionären eine zu hohe Dividende. Es ist dies aber niemals der Fall gewesen, denn eine Dividende von 3½ bis 4% kann doch ernstlich nicht als zu hohe bezeichnet werden.

Die Mieten der in unserem Besitze gebliebenen Wohnhäuser sind seit deren Erstellung 1896 nie gesteigert worden, und erst im Berichtsjahr sahen wir uns genötigt, einen bescheidenen Aufschlag von durchschnittlich Fr. 1.– per Monat eintreten zu lassen. Damit sind wir aber noch lange nicht auf der Höhe von Mietbeträgen, wie solche von anderen Hausbesitzern für ähnliche Wohnungen verlangt werden.»

Der Verwaltungsrat der GEbW zeigte sich auch mit der behördlichen Unterstützung seiner Bemühungen unzufrieden. In diese Zeit fiel die massive Erhöhung der Liegenschaftsteuern, die zur Gründung der Genossenschaft «Friedheim» führte, einer Massnahme, die der «Landbote» als Steuerhinterziehung qualifizierte. Auch der Wunsch des

Stadtrates, die GEbW möge auf seine Rechnung den Bau von Arbeiterhäusern übernehmen, scheiterte an unrealistischen städtischen Kostenvorstellungen.

Bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges baute die Gesellschaft nur 89 Wohnungen, fast die Hälfte davon als Einfamilienhäuser. Auf «Steinegg» stehen 11 Doppelwohnhäuser und sieben Reiheneinfamilienhäuser an der Freiestrasse im Bahndreieck. Dreistöckige Doppelwohnhäuser mit je drei Wohnungen entstanden wiederum im Bahndreieck an der Eichliacker-, der Freie- und der Dammstrasse. 1913 begann die GEbW ein von der Aktiengesellschaft Carl Weber erworbenes Grundstück im Talacker zu nutzen. Die ersten Bauten waren drei Sechsfamilienhäuser an der Frauenfelderstrasse.

Der Erste Weltkrieg

Der Ausbruch des Ersten Weltkrieges im August 1914 hatte in allen grösseren Schweizer Städten ein Nachlassen der Bautätigkeit zur Folge, so auch in der Eulachstadt. Die Wohnungsknappheit, die bis zu diesem Zeitpunkt noch keineswegs überwunden war, wurde aber durch die Abwanderung von Ausländern, vorab der in den Jahren der Hochkonjunktur von der Industrie und vom Baugewerbe beschäftigten Italiener, ausgeglichen. Die Bautätigkeit der Gesellschaft ruhte daher während aller vier Kriegsjahre.

Unsere Wirtschaft erfuhr während des Weltkrieges ein wechselvolles Schicksal. Der Beginn der Feindseligkeiten, die Mobilmachung, die einen grossen Teil der werktätigen Bevölkerung unter die Waffen rief, und das Gefühl der Unsicherheit brachten die Geschäfte fast zum Erliegen. Erteilte Bestellungen wurden annulliert, neue Aufträge blieben aus. Während des ersten Kriegswinters ruhte die Tätigkeit in Büros und Werkstätten. Kurzarbeit und Salärreduktionen waren die Folge. Aber bald änderte sich das Bild. Die Flammen

des Krieges zerstörten, und um Ersatz zu schaffen, waren die Kriegführenden auf die Mithilfe der Neutralen angewiesen. Aufträge für die Schweizer Armee und die verfeindeten Nachbarn, namentlich die Entente, heizten die Konjunktur an. Die Belebung kam in erster Linie der Industrie zugute.

Die angespannte Versorgungslage und ein verstärkter Zufluss von Devisen führten zu einer enormen Teuerung. Von 1916 an kletterten die Preise von Monat zu Monat sprunghaft in die Höhe. Der Lebenskostenindex hatte sich von 1914 bis 1919 mehr als verdoppelt, und die Reallöhne hatten sich um 25–30% reduziert. Bei der Mangelwirtschaft kam es zu krassen sozialen Ungerechtigkeiten. Ohne Rationierung wurde der Konsumverzicht durch Preissteigerungen erzwungen. Die wichtigsten Nahrungsmittel und Kohle wurden erst 1917 rationiert. Wer ein Mehrfaches der in Friedenszeiten gültigen Preise bezahlte, konnte Textilien, Fleisch und vieles andere frei einkaufen.

Diese Fehlentwicklung traf Familien aus der Arbeiterschaft und dem Kleinbürgertum an ihrer Existenzbasis, zumal Wehrmänner für ihren Verdienstausschlag keinen Ersatz erhielten. Das Versagen der improvisierten Kriegswirtschaft war eine der Ursachen für die Zuspitzung der Klassegegensätze, die zu den grossen Streikbewegungen von 1918/19 führte.

In der Stadt Winterthur kam es schon vor dem landesweiten Generalstreik zu schwerwiegenden Arbeitsniederlegungen. Der Ausstand, der am 28. Juni in den drei grossen Winterthurer Maschinenfabriken Gebrüder Sulzer, Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik und Aktiengesellschaft J. J. Rieter & Co. ausgerufen wurde, war mit 5600 streikenden Arbeitern und 800 streikenden Lehrlingen die grösste Arbeitsverweigerung, welche die Schweiz je gesehen hat.

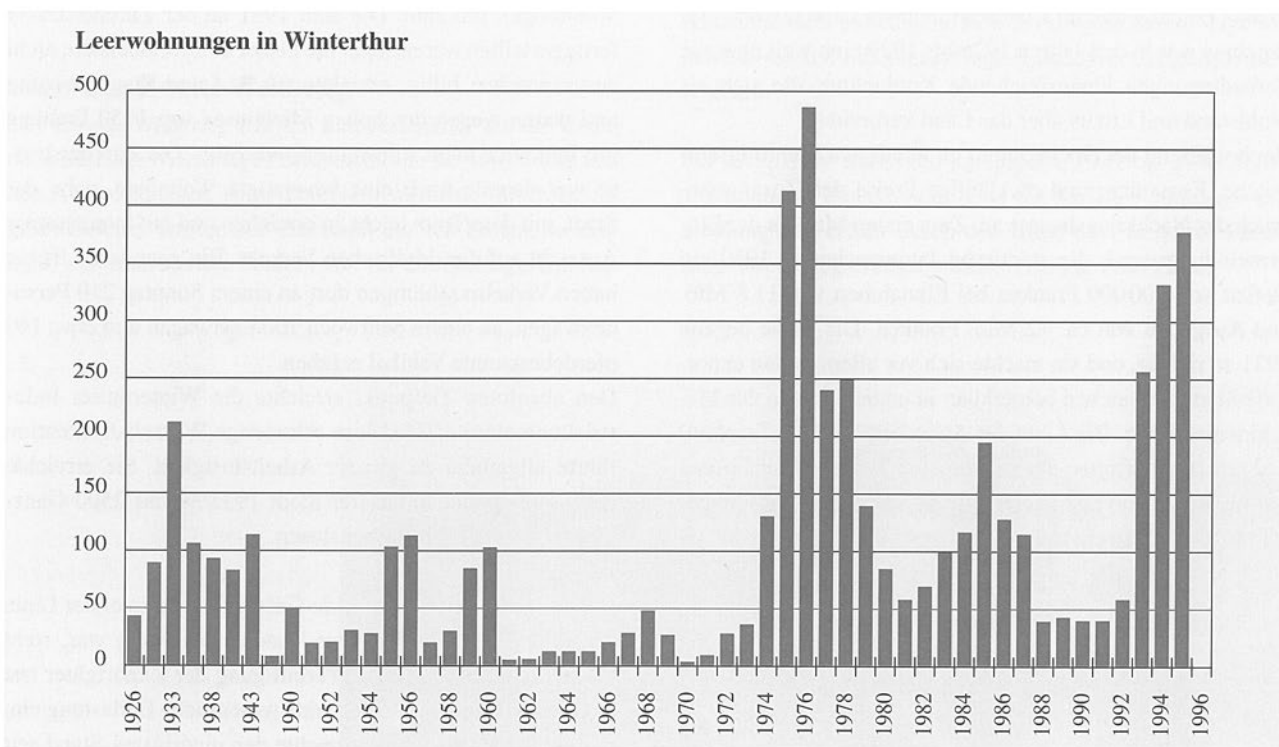
Das Baugewerbe lag während des Krieges darnieder, und die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» vollendete nur die vor Kriegsausbruch begonnene Überbauung auf «Steinegg» in Wiesendangen.

In den letzten Kriegsjahren entstand wieder ein Mangel an Unterkünften, zu dem im Jahresbericht von 1917 folgende Bemerkung zu finden ist:

«Ob die Kalamität (der Wohnungsmangel) von längerer Dauer sein wird, lässt sich noch nicht mit Bestimmtheit sagen. Immerhin ist anlässlich einer gemeinsamen Konferenz zwischen unserem Verwaltungsrat, dem Stadtrat und einer Delegation der Hilfsgesellschaft die Erstellung billiger Wohnhäuser durch unsere Gesellschaft unter Mithilfe der hiesigen gros-

sen Industriefirmen in finanzieller Hinsicht und der Stadt durch Überlassung von Bauland zu billigem Preis und zu erleichternden Bedingungen als Notwendigkeit festgestellt worden. Bis zum Jahresabschluss haben unsere Bemühungen in dieser Angelegenheit noch zu keinem positiven Resultat geführt.»

Entgegen der ursprünglichen Absicht sind dann die dreissig Wohnungen im Talacker 1919 ohne Mitwirkung der Stadt fertiggestellt worden.



Leerwohnungsbestand in Winterthur in den letzten 70 Jahren.

Die Zwischenkriegszeit und die Krisenjahre

Der nach Kriegsende erhoffte Aufschwung der Wirtschaft trat nicht ein. Die Schäden des Krieges waren zu sehr spürbar. 1922 zählte man in Winterthur 950 ganz und 5170 teilweise Arbeitslose. Die während des Krieges hohen Löhne schrumpften, die Währungen zerfielen, und die Wirtschaft war krank. Doch dieser Schwächeanfall dauerte nicht lange. Schon 1923 setzte eine Erholung ein, die zu einer neuen, fieberhaften Belebung der Wirtschaft überleitete. Der rasche Ausbau der Elektrizitätsversorgung belebte zudem die Binnenkonjunktur. Das Ausland hatte Vertrauen in die Schweiz, so dass Fluchtgelder im Übermass in unser Land flossen. Das Ergebnis war in den Jahren 1925 bis 1929 eine weit über die Vorbedingungen hinausreichende Konjunktur, die sich als Wohlstand und Luxus über das Land verbreitete.

Noch während der Hochkonjunktur kündigten Währungseinbrüche, Kursstürze und rückläufige Preise den Zusammenbruch der Nachkriegshausse an. Zum ersten Mal seit der Eingemeindung ergab die städtische Jahresrechnung 1930 ein Defizit von 200 000 Franken bei Einnahmen von 11,8 Mio. und Ausgaben von ca. 12 Mio. Franken. Die Krise begann 1931 so richtig, und sie machte sich vor allem in den exportorientierten Branchen bemerkbar, in erster Linie in der Maschinenindustrie. Die Liste der Ausgaben (in 1000 Franken) und der Beschäftigten der drei grossen Winterthurer Firmen Sulzer, Rieter und SLM zeigt, wie schwer die Rezession diesen Wirtschaftszweig traf.

Jahr	1930	1932	1933	1934
Personalausgaben 10 ³ Fr.	41 930	23 040	20 390	21 600
Investitionen 10 ³ Fr.	2 020	130	141	56
Steuern 10 ³ Fr.	725	348	324	297
Dividenden 10 ³ Fr.	2 280	125	125	125
Beschäftigte	10 150	7 490	7 040	6 620

Da die Auftragsbücher der Industrie nach wie vor arge Lücken aufwiesen, setzte sich der Bund für die Förderung des Exportes ein. Zu diesem Zweck wurde eine Risikogarantie geschaffen; die heutige Exportrisikogarantie geht auf diese Massnahme zurück.

Der Wohnungsbau kam trotz der katastrophalen Wirtschaftslage nicht zum Erliegen, denn die Bevölkerung nahm weiterhin leicht zu, und die öffentliche Hand subventionierte die notleidende Bauwirtschaft. Obwohl die GEbW in den Krisen Jahren bedeutende Mietzinsrestanzen abschreiben musste, erstellte sie zwischen 1930 und 1935 durchschnittlich zehn Wohnungen pro Jahr. Die acht 1931 an der Zürcherstrasse fertiggestellten waren sogar die bisher komfortabelsten; nicht ausgesprochen billig, erhielten sie Bad und Etagenheizung und waren wegen des hohen Mietzins von 1150 Franken pro Jahr auch nicht subventionsberechtigt. Die Zürcherstrasse war damals noch eine bevorzugte Wohnlage, nahe der Stadt, mit dem Tram leicht zu erreichen und mit interessanter Aussicht auf den idyllischen Verkehr. Ein paar Jahre früher hatten Verkehrszählungen dort an einem Sonntag 210 Personenwagen, an einem Mittwoch 200 Lastwagen und etwa 140 pferdebespannte Vehikel ergeben.

Den absoluten Tiefpunkt erreichte die Winterthurer Industriekonjunktur 1933. Diese schwierige Wirtschaftssituation führte allgemein zu grosser Arbeitslosigkeit. Sie erreichte ihren Höhepunkt in unserer Stadt 1933/34 mit 2500 Ganz- und gleich vielen Teilarbeitslosen.

Dass der 1936 sich belebende Geschäftsgang in erster Linie das erfreuliche Ergebnis der Frankenabwertung war, steht ausser Zweifel. Durch die Verbilligung der Exportgüter trat auf dem Arbeitsmarkt sofort eine wesentliche Entlastung ein, und die Arbeitslosigkeit erreichte den niedrigsten Stand seit 1930.

Zwischen dem Ersten und dem Zweiten Weltkrieg erschloss die GEbW ein für sie neues Areal im Talacker in Oberwinterthur, erstellte Häuser an der Juch-, der Schützen- und der Weststrasse in Veltheim, an der Lärchenstrasse im Vogelsang, an der Saalstrasse in Neuwiesen, an der Schaffhauerstrasse im Rosenberg und überbaute die letzten ihrer Grundstücke im Tössfeld.

Von den 284 Wohnungen befinden sich nur 32 in Reiheneinfamilienhäusern im Talacker, alle anderen in grossen dreistöckigen Doppelwohnhäusern à je sechs Wohnungen, die meisten mit drei Zimmern.

Der Zweite Weltkrieg

Der Zweite Weltkrieg traf die Schweiz härter als der Erste, denn nach der Niederlage Frankreichs war sie vollständig von den Achsenmächten eingeschlossen. Wenn sie ihn trotzdem geschlossener und besser überstand als den Ersten, so deshalb, weil man aus den Fehlern von vor 25 Jahren gelernt hat-

te. Umfangreiche Vorratslager waren rechtzeitig angelegt worden, die sorgfältig vorbereitete kriegswirtschaftliche Schattenorganisation konnte bei Kriegsausbruch mit einem Schlag ins Leben gerufen werden. Das schweizerische Rationierungssystem darf als sehr gut qualifiziert werden, und die Landwirtschaft wurde im «Plan Wahlen» zu vermehrtem Ackerbau verpflichtet. Die Preise wurden wirkungsvoller kontrolliert (die Teuerung stieg von 1939 bis 1944 um 51%), die Löhne besser angepasst (1945 betrug die Reallöhne 96% jener von 1939) und die Lohn- und Verdienstersatzordnung eingeführt. Trotz des kriegsbedingten Rückgangs des Aussenhandels entwickelte sich die konjunkturelle Lage wegen der starken Inlandnachfrage (Landesverteidigung), nicht schlecht.

Für die GEbW waren die Kriegsjahre 1941 bis 1946 Zeiten angespannter Bauaktivität, denn der soziale Wohnungs- und Siedlungsbau erfuhr durch den Bund eine intensive Förderung. Diese Regierungsbeihilfe verfolgte zwei Ziele:



Die Mühlebrückestrasse in der Geiselweid im Jahr 1890.



Die Mühlebrückestrasse heute.

die Bekämpfung einer nach Kriegsende erwarteten Rezession und die Schaffung von kleinbäuerlichen Siedlungen für Arbeiter und kleine Angestellte, die ihnen im Falle von Arbeitslosigkeit einen gewissen Grad an Selbstversorgung ermöglichen sollten. Im Rahmen dieser Förderungsmassnahmen sind die Kolonien «Schooren» in Oberwinterthur, «Rotenbrunnen» in Seen und «Weierhöhe» bei Gotzenwil erstellt worden.

Der Bericht des Verwaltungsrates der GEbW von 1945 erwähnt die Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Materialien für den Bau der «Weierhöhe»:

«Im Berichtsjahr 1945 musste leider eine unfreiwillige Atempause eingeschaltet werden. Die Bewirtschaftung der Baustoffe, die stets steigende Bauteuerung, das Subventionswe-

sen und der Mangel an erschlossenem Bauland wirkten sich hemmend auf den Wohnungsbau aus.

Wir haben uns daher entschlossen zur Verhütung von Obdachlosigkeit, in Gotzenwil eine Kolonie von 32 Einfamilienhäusern zu erstellen.

Der Engpass bei den Baustoffen liegt zurzeit bei den Backsteinen und Dachziegeln (wegen Kohlemangels). Darum wurde eine Holzkonstruktion auf Betonfundament gewählt. Die Aussenwand wird mit Schindeln verkleidet. Als Zeichen der Zeit sei festgehalten, dass das Dach vorerst nur mit Schindeln abgedeckt werden kann, bis in einem späteren Zeitpunkt wieder genügend Dachziegel zur Verfügung stehen.»

Trotz Weltkrieg, Grenzbesetzung und Mangelwirtschaft war die Gesellschaft in der Lage, im Laufe der vier Kriegsjahre

122 Behausungen aufzustellen. Es ist dies interessanterweise die einzige Bauphase, während der kein einziges Mehrfamilienhaus fertiggestellt wurde.

Der Nachkriegsboom (1946–1970)

Nach Kriegsende trat die erwartete und befürchtete Krise nicht ein. Im Gegenteil, seit dem «Koreaboom» erlebten die Schweiz und die ganze westliche Welt eine langanhaltende Hochkonjunktur.

Nach den langen Jahren der Krise, des Aktivdienstes der Armee und der Stagnation auf vielen Gebieten trat im ersten Nachkriegsjahr, 1946, eine überraschend positive Entwicklung ein. Die ersten Sätze im Geschäftsbericht des Stadtrates zeigten die Erleichterung über die unverhoffte Wende zum Besseren:

«Das Berichtsjahr stand in jeder Hinsicht unter dem Zeichen der wirtschaftlichen Hochkonjunktur, die in der Schweiz die ersten Nachkriegsjahre zu kennzeichnen bestimmt scheint. Überall herrscht Mangel an Arbeitskräften. Abgesehen von den saisonbedingten Unterbrüchen im Baugewerbe war die Arbeitslosigkeit verschwunden. Aus dem Ausland zurückkehrende Schweizer fanden ebenso leicht Beschäftigung wie die ausländischen Flüchtlinge und Internierten, vorab eine Anzahl Polen, die sich noch in unserer Stadt aufhalten. Darüber hinaus wurden Einreisebewilligungen für ausländische Arbeitskräfte, hauptsächlich für Italiener, erteilt.»

Dass die sich anbahnende Wirtschaftsblüte gute 30 Jahre andauern sollte, ahnte damals freilich noch niemand.

1947 hielt die günstige Konjunktur an, allerdings auch der

Mangel an Arbeitskräften, so dass 1120 Ausländer, meistens Italiener, in die Stadt einreisten und vor allem in der Maschinenindustrie Beschäftigung fanden. Und die vorhandenen Wohnungen genügten für die zahlenmässig gewachsene Bevölkerung wiederum nicht mehr.

Nach dem Kriege begann die Industrie sofort wieder auf vollen Touren mit den noch weitgehend aus der Vorkriegszeit stammenden Anlagen zu arbeiten. Der Produktionsapparat der meisten europäischen Länder und auch vieler anderer Nationen hatte schwer gelitten, so dass die Schweizer Industrie mit Aufträgen überhäuft wurde.

In den ersten Nachkriegsjahren ging es noch etwas zögernd voran. Zunächst galt es, wieder aufzubauen. Das industrielle Wachstum setzte erst in den 50er Jahren so richtig ein. Es sollte ein Vierteljahrhundert lang währen, und es ging nicht ohne ein paar kurze Rezessionsphasen ab. Viele günstige Faktoren fielen in dieser Periode zusammen: das immer rascher voranschreitende Bevölkerungswachstum in der ganzen Welt, das steigende Einkommen und Konsumniveau in den reichen Ländern, die immer zahlreicher und vielfältiger werdenden Bedürfnisse und die niedrigen Preise von Rohstoffen und Energie (z. B. Erdöl).

Auch die Winterthurer Maschinenindustrie profitierte vom weltweiten Wirtschaftsboom. Bei Sulzer verdoppelte sich die Beschäftigtenzahl in nur zehn Jahren, zwischen 1952 und 1962 von 7000 auf 14000. Die Fertigungsmöglichkeiten mussten den wachsenden Märkten angepasst werden. 1956 konnte das neue Bürogebäude an der Schützenstrasse bezogen werden, und das neue Kesselhaus an der Zürcherstrasse nahm seinen Betrieb auf. Die Einweihung der Grossbearbeitungshalle und der neuen Giesserei im Werk Oberwinterthur erfolgt 1958 resp. 1959.

Die florierende Industrie, das davon profitierende Baugewerbe und die Dienstleistungen rekrutierten zusätzliche Arbeitskräfte. Zwischen 1950 und 1970 nahm die Stadtbevölkerung deshalb um 27 000 Personen zu. Dieser Wachstumsschub ist der bisher grösste in der Geschichte Winterthurs. Seine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt waren denn auch dramatisch. In diesen beiden Jahrzehnten waren die Leerwohnungsziffern meistens sehr niedrig und der Wohnungsmangel war deshalb akut. Der Wohnungsbau schuf Rekorde. In dieser Boomphase wurden in Winterthur im jährlichen Durchschnitt 750 Wohnungen gebaut. Auch die Bautätigkeit der GEbW war in dieser Zeit enorm und erreichte mit 1130 Behausungen zwischen 1950 und 1970 bisher nicht mehr erreichte Höchstwerte.

Der Wunsch nach billigen Wohnungen zwang die GEbW, ihre Aktivitäten auf einige wenige, dafür aber grosse Grundstücke zu konzentrieren. In Seen entstanden die Einfamilienhäuser an der Grünmatt- und die Wohnblöcke an der Oberen Seenerstrasse, das schön gelegene Winzerstrasse-Areal in Veltheim bot 71 Familien Wohnraum, und im Gebiet Wülflinger-, Unterwiesen- und Wässerwiesenstrasse baute die Gesellschaft von 1956 bis 1972 216 neue Wohnungen.

Die stürmischste Geschäftigkeit entfaltete die GEbW am nördlichen Dorfrand von Oberwinterthur. Die noch während des Krieges realisierte Siedlung im «Schooren» wurde sehr rasch durch Einfamilienhäuser in der Pfaffenwiese, am Ursulaweg und an der Wallrütistrasse erweitert. 1959 konnten 176 Wohnungen am Tegerlooweg bezogen werden, 1962/63 100 an der Guggenbühlstrasse, und in den Jahren 1965/67 waren auch die Häuser «Am Buck» fertiggestellt.

Die GEbW schuf im Laufe von 20 Jahren im Quartier Schooren-Pfaffenwiese für 720 Familien neue Behausungen.

Die Flaute (1970–1996)

1971 bis 1973 brach das System fixer Wechselkurse endgültig auseinander. Kurz danach, im Herbst 1973, wurde der Rohölpreis von 13 auf 30 Franken pro Barrel angehoben. 1974/75 schliesslich erlebte die westliche Industrieland die grösste Rezession seit den 30er Jahren. Die europäischen Staaten erfasste die Krise vor allem 1975. Der Rückgang der wirtschaftlichen Aktivitäten in der Bundesrepublik Deutschland, Grossbritannien und Frankreich betrug zwischen 1% und 2%. Die Schweiz wurde von der Rezession sehr viel stärker getroffen: 1975 sank der Index der Gesamtbeschäftigung um 7%! Der Abbau der Gastarbeiterzahlen fing zwar die damit verbundene Arbeitslosigkeit zu einem grossen Teil auf, doch wurden Entlassungen auch für Schweizer erstmals seit den 30er Jahren wieder zu einem Problem. Das zwei Jahrzehnte alte Wirtschaftswunder ging abrupt zu Ende.

Der Einbruch traf vor allem die Bauindustrie. Hatte sich das Bauvolumen von 1954 bis 1972 nahezu verdreifacht, so schrumpfte es bis 1976 um 30%.

Gehörte die Maschinenindustrie in den Nachkriegsjahren zu den wachstumsstarken Wirtschaftszweigen, so entwickelten sich ihre Märkte in den 80er und den 90er Jahren unterdurchschnittlich. Die Überbewertung des Frankens, vor allem gegenüber dem Dollar, verschwand, und die Schweizer Währung verteuerte sich in wenigen Jahren um 70%. Die Auswirkungen der nun überhöhten schweizerischen Preise hatten die Exportindustrie, der Tourismus und die Hotellerie zu tragen.

Dazu kam, dass weniger hoch entwickelte Länder einen grossen Teil unserer industriellen Tätigkeit übernehmen konnten. Es entstand eine neue internationale Arbeitsteilung, die zu einer Abwanderung von anspruchsvoller Arbeit aus hochindustrialisierten Ländern in Entwicklungsländer führte.

Obwohl die Schweiz und unsere Region diese Rezession wegen der Abwanderung von 200 000 Ausländern nicht in ihrer vollen Schärfe spürte, zeigte sie sich sehr deutlich in der rückläufigen Einwohnerzahl. Bevölkerungsmässig erreichte Winterthur im Jahr 1974 mit 94 000 Personen seine vorläufig maximale Grösse. Bis 1980 verliessen 6500 Personen die Stadt, im folgenden Jahrzehnt stagnierte die Bevölkerungszahl, um dann bis 1995 wieder leicht zuzunehmen.

Ende der 60er, Anfang der 70er Jahre befand sich der Wohnungsbau auf Rekordhöhe. Das einsetzen der Rezession und der daraus resultierende Bevölkerungsschwund liessen die Anzahl leerer Wohnungen rasch ansteigen; 1976 waren in der Stadt fast 500 Wohnungen unvermietet. Der dann einsetzende Rückgang bei den Neubauten beruhigte den Markt etwas, und seither kann von einem grundsätzlichen Wohnungsmangel nicht mehr gesprochen werden. Ab 1992 stieg der Leerwohnungsbestand wieder an und erreichte 1995 377 Einheiten. Die Stadtbevölkerung blieb seit 1980 ungefähr konstant. Der Wohnungsüberschuss ist somit eine Folge der Überproduktion und der Einschränkungen bei den Wohnbedürfnissen, hervorgerufen durch die wirtschaftlich unsicheren Zeiten.

Die GEbW verzichtete in den letzten Jahren aus zwei Gründen auf eine massive Neubautätigkeit: Zum einen will sie den gesättigten Winterthurer Wohnungsmarkt nicht zusätzlich belasten, und zum anderen hat das Baugewerbe in den 50er und 60er Jahren die erschlossenen Landreserven in der Stadt weitgehend aufgezehrt mit der Konsequenz, dass Bauland für billige Wohnungen sehr rar geworden ist. Anstatt selber baulich tätig zu sein, erwirbt die Gesellschaft auf dem Immobilienmarkt interessante Objekte, deren Attraktivität und Wohnlichkeit sie durch gezieltes Renovieren erhöht. Dieses Vorgehen ermöglicht der GEbW, die Wohnungen einer allfälligen

Spekulation zu entziehen und sie dank einer Mischrechnung kostengünstig zu vermieten.

Trotz den Veränderungen im Bauwesen und den negativen Auswirkungen auf unsere Gesellschaft liessen sich auch in den letzten Jahren immer wieder interessante und attraktive Bauprojekte realisieren.

An der Ruchwiesenstrasse baute die GEbW 40 Wohneinheiten, 12 an der Lärchenstrasse und 27 im Grafenstein.

Ein besonders schönes und architektonisch aussergewöhnliches Vorhaben konnte an der Weinbergstrasse durch den Bau von 32 modernen, bewohnerfreundlich konzipierten Eigentumswohnungen abgeschlossen werden.

Die Bauphilosophie der GEBW

Die Hilfsgesellschaft berief 1872 eine 15köpfige Kommission, in der auch die Stadt, die Industrie und das Baugewerbe vertreten waren. Dieses Gremium hatte die Aufgabe, Massnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in Winterthur vorzuschlagen. Es empfahl, eine spezielle Gesellschaft für den Bau billiger Wohnhäuser zu gründen und legte auch die baulichen Grundprinzipien fest. Sie sind im ersten Protokollband der Gesellschaft niedergeschrieben:

«Nicht alle Häuser sind an einem und demselben Platze zu bauen, sondern es sind successive da und dort, sowohl im Stadtgebiet Winterthur als ausserhalb desselben, Häusergruppen zu erstellen.

Die Häuser sollen entweder nur ein Erdgeschoss mit Kniestock (Dachgeschoss) oder auch noch ein weiteres Stockwerk enthalten und in verschiedener Anzahl zusammengebaut werden, immerhin so, dass jede Wohnung ein für sich abgeschlossenes Ganzes bildet.

Die Häuser sollen vermietet oder unter gewissen Bedingungen auch verkauft werden, wobei der Grundsatz von Annuität (Abzahlung) in Anwendung zu bringen ist.

Den zu erstellenden Häusern resp. Wohnungen soll stets etwas Gartenland oder Pflanzland beigegeben werden, bei dem Bau ist möglichste Billigkeit, ohne Schaden an Solidität und Wohnlichkeit, zu erzielen und daher der innere Ausbau so einfach als möglich zu behandeln, es jedem Käufer überlassend, nach seinem Dafürhalten Verbesserungen anzubringen.»

Die Gesellschaft blieb in den ersten Jahren ihrer Tätigkeit diesen Grundsätzen treu, musste aber recht bald einsehen, dass zu vernünftigen Preisen nur grössere Grundstücke erhältlich waren und sie deshalb, gegen ihren Willen, ganze neue Quartiere schaffen musste. Die Bedingung, die Kosten

niedrig zu halten, liess sich mit grösseren Überbauungen ebenfalls besser erfüllen, als wenn in Streubauweise einzelne Häuser erstellt worden wären. So entstanden die Quartiere im Schöntal, im Deutweg und in der Geiselweid.

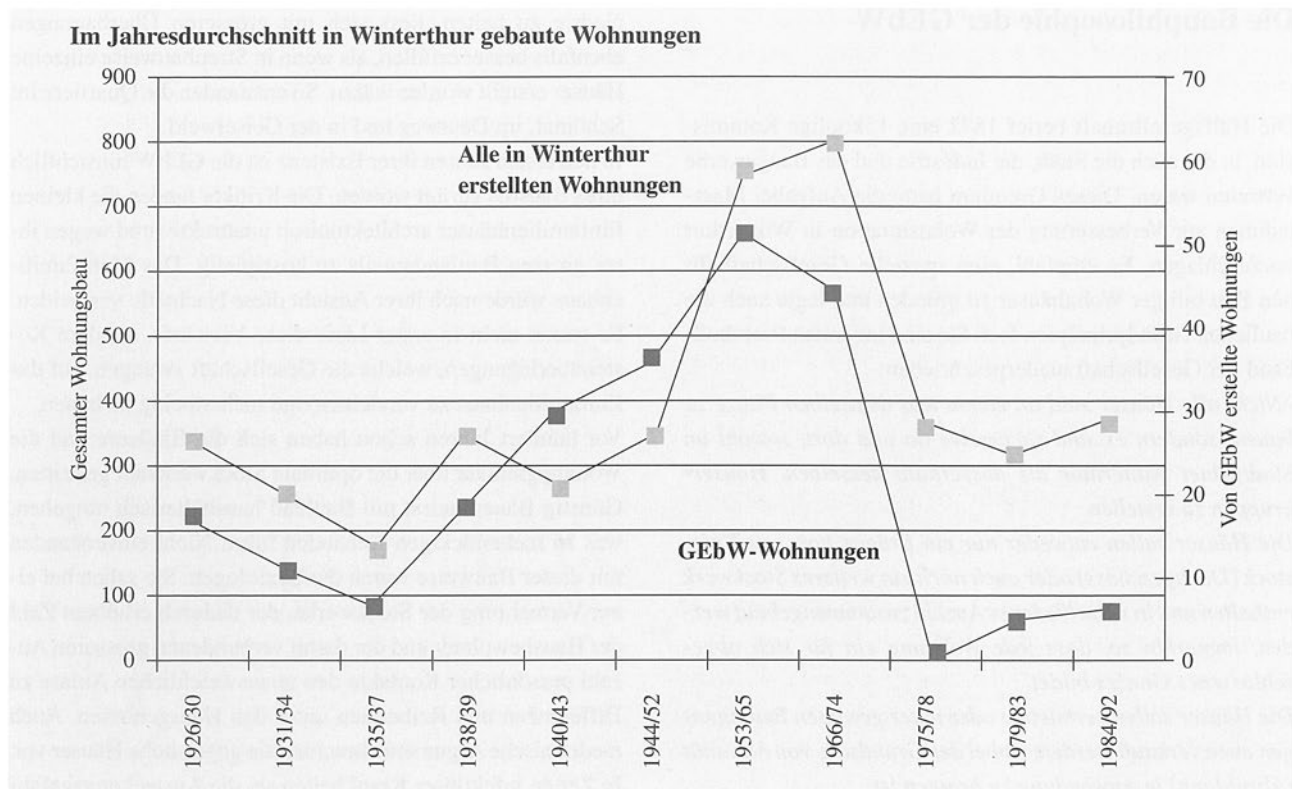
In den ersten Jahren ihrer Existenz ist die GEBW hinsichtlich ihres Baustils gerügt worden. Die Kritiker fanden die kleinen Einfamilienhäuser architektonisch unattraktiv und wegen ihres grossen Baulandanteils zu kostspielig. Das Mehrfamilienhaus würde nach ihrer Ansicht diese Nachteile vermeiden. Es waren nicht in erster Linie diese Vorwürfe, sondern Kostenüberlegungen, welche die Gesellschaft zwangen, auf das Einfamilienhaus zu verzichten und mehrstöckig zu bauen.

Vor hundert Jahren schon haben sich die Bauleute und die Wohnhygieniker über die optimale Stockwerkzahl gestritten. Günstig Bauen heisst mit Bauland haushälterisch umgehen, was zu mehrstöckigen Gebäuden führt. Nicht einverstanden mit dieser Bauweise waren die Soziologen. Sie sahen bei einer Vermehrung der Stockwerke, der dadurch erhöhten Zahl der Hausbewohner und der damit verbundenen grösseren Anzahl persönlicher Kontakte den unausweichlichen Anlass zu Differenzen und Reibereien unter den Hausgenossen. Auch medizinische Argumente brachten sie gegen hohe Häuser vor. In Zeiten infektiöser Krankheiten sei die Ansteckungsgefahr in Mehrfamilienhäusern höher als im Einfamilienhaus.

Leider erwiesen sich die wirtschaftlichen Realitäten als gewichtiger als die soziologischen und hygienischen Vorbehalte, und die GEBW musste sehr früh einsehen, dass sich der kostengünstige Wohnungsbau das Einfamilienhaus einfach nicht leisten kann.

Schon die Wohnungsenquête von 1896 bestätigte diese Tatsache: 1860 wies das durchschnittliche Winterthurer Haus 1,8 Wohnungen auf, bis 1896 stieg diese Zahl auf 2,6 an.

Der Vorstand der GEBW baute anfangs die kleinen Häuser nicht aus wohngyienischen Überlegungen, sondern weil er



In Winterthur jährlich erstellte Wohnungen. Das Diagramm zeigt für verschiedene Zeitperioden die totale Wohnbautätigkeit und diejenige der GEbW im Jahresdurchschnitt.

gemäss Gesellschaftsstatuten jede Wohnung mit etwas Garten- und Pflanzland ausstatten wollte, was bei grösseren Mehrfamilienhäusern schwierig bis unmöglich zu bewerkstelligen ist.

64 Der Wunsch nach Einfamilienhäusern wurde immer wieder an die GEbW herangetragen. Er konnte nur dort erfüllt wer-

den, wo an peripheren Lagen billiges Bauland erhältlich war und die Bauten von Investitionsbeiträgen der öffentlichen Hand profitieren konnten. Schöne Beispiele derart glücklicher Konstellationen sind die Siedlungen im «Schooren» in Oberwinterthur, «Rotenbrunnen» in Seen und in Veltheim die Überbauung an der Winzerstrasse.

Generalversammlung vom 13. März 1958:

«Unsere Gesellschaft hat schon manche Einfamilienhäuser-siedlung erstellt, und wir hören immer wieder die Frage, warum wir uns nicht vor allem auf diese Art der Wohnungsbeschaffung konzentrieren; das Einfamilienhaus sei doch die ideale Wohnstätte für eine Familie. Wir erstellen immer wieder Gruppen von billigen Einfamilienhäusern, die wir Interessenten zu Selbstkosten verkaufen, und wir erachten es nach wie vor als eine vornehme Pflicht, allen jenen, die sich ein solches Haus leisten können, bei dessen Beschaffung zu möglichst günstigen Bedingungen behilflich zu sein. Die Anlagekosten eines auch nur bescheidenen Einfamilienhauses sind aber rund doppelt so hoch wie die Baukosten für eine Wohnung in einem vierstöckigen Mehrfamilienhaus, und man kann deshalb nicht von der Schaffung von billigem Wohnraum sprechen, wenn man Einfamilienhäuser erstellt. Zudem ist für die Übernahme eines Einfamilienhauses ein gewisses Eigenkapital erforderlich, besonders auch zur Verminderung der laufenden Zinslasten.

Ein weiterer wichtiger Faktor, weshalb nicht für alle Einfamilienhäuser erstellt werden können, ist das beschränkt verfügbare Land. Je mehr die Bevölkerung zunimmt, um so weniger Land bleibt für den einzelnen und um so teurer wird es. Aus diesen Gründen wird in Zukunft höher und dichter gebaut werden. Das Einfamilienhaus wird nicht die Regel, sondern die Ausnahme für diejenigen sein, der besondere Freude an einem eigenen Garten hat.»

Seit Ende der 50er Jahre konzentrierte sich die Gesellschaft, mit wenigen Ausnahmen, auf das Erstellen von grossen Mehrfamilienhäusern in grossräumigen Überbauungen. Nur diese Bauphilosophie konnte billigen Wohnraum schaffen und zur Linderung der Wohnungsnot in den 60er und 70er Jahren einen sichtbaren Beitrag leisten. Die Zielsetzungen, *«da und dort zu bauen und etwas Gartenland und*

Pflanzland beizugeben», liessen sich nicht mehr länger erfüllen.

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 einsparen: Bis auf etwa vier Geschosse wird jedes Stockwerk billiger. Wird höher gebaut, fallen für Lifte (sofern solche vorgesehen sind) erhebliche zusätzliche Kosten an, die vom fünften bis zum achten Geschoss wieder in zunehmend günstiger Weise absorbiert werden können. Bei höheren Bauten fallen die für Hochhäuser nötigen Massnahmen zusätzlich kostenerhöhend ins Gewicht, eine wirtschaftliche Höhe wird meist erst wieder bei 12 Geschossen erreicht.

Dieser Wirtschaftlichkeitssprung 4-8-12 wird von der Gesellschaft sorgfältig beachtet.

Preisgünstigen Wohnraum zu erstellen ist stets ein Kompromiss: Oft liesse sich noch billiger bauen, wenn nicht ästhetische, im besonderen städtebauliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen wären.

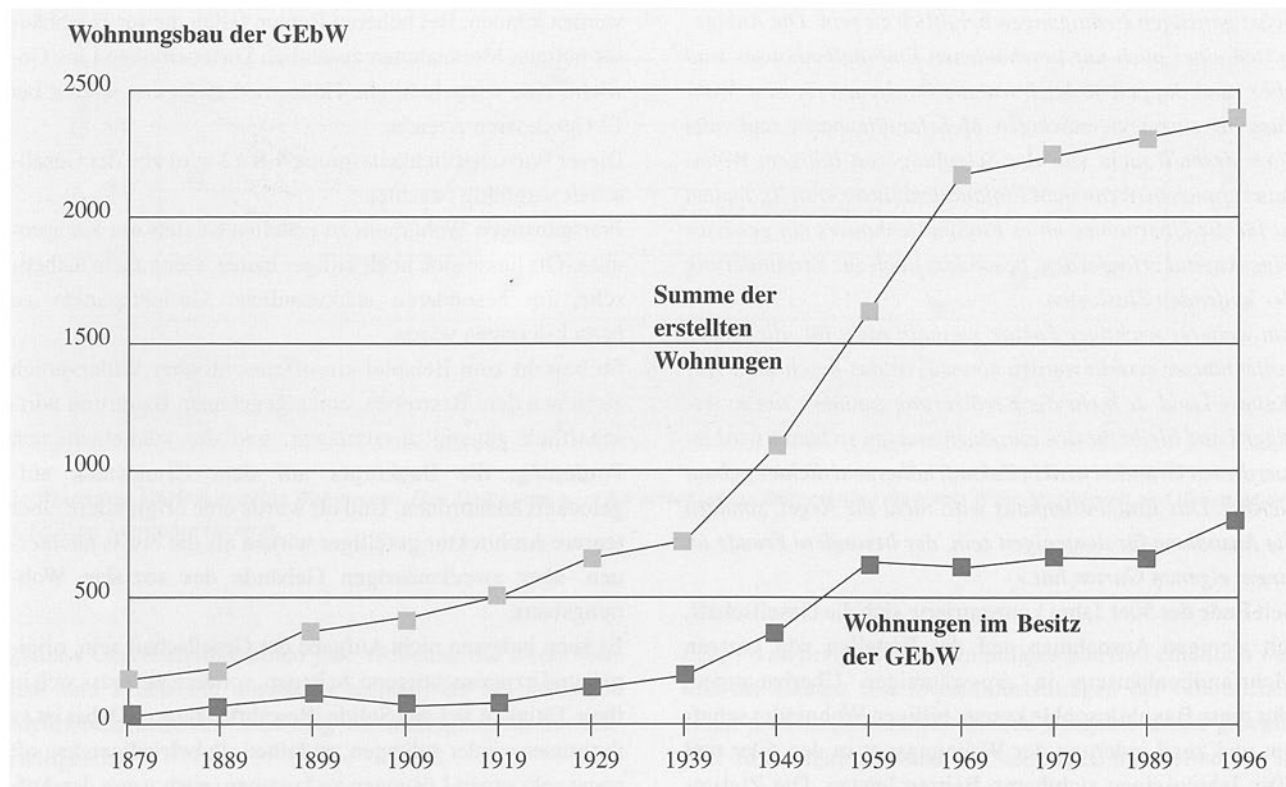
So besteht zum Beispiel ein offensichtlicher Widerspruch zwischen dem Bestreben, einen gegebenen Baugrund wirtschaftlich günstig auszunützen, und der städtebaulichen Forderung, die Baukörper auf dem Grundstück aufgelockert anzuordnen. Und oft würde eine originellere, aber teurere Architektur gefälliger wirken als die etwas nüchternen, 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 Tätigkeit auf das Solide, Bewährte stützen. Dabei ist es ihr immer wieder gelungen, zu ästhetisch befriedigenden, oft sogar sehr guten Lösungen zu kommen, auch wenn der Auftrag lautete: Erstellung billiger Wohnhäuser.

An der Generalversammlung im März 1957 stellte der damalige Präsident, Herr Alfred Schaffner, einige Überlegungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus an, wobei er von einem Bericht der Eidgenössischen Preiskommission ausging.

«Die Kommission geht davon aus, dass der Mietzins für eine Arbeiterfamilie $\frac{1}{3}$ des durchschnittlichen Einkommens nicht übersteigen sollte. Sie nimmt als Durchschnittseinkom-

men aller Arbeiter (gelernte und ungelernete) 7500 Franken an. Daraus ergibt sich ein dem Arbeiter zumutbarer Mietzins von 1500 Franken. Die Kommission kommt zum Schluss, dass zu diesem Zins eine Vier-Zimmer-Wohnung ohne Subvention nicht erstellt werden kann, auch wenn für diese Wohnungen die Ansprüche etwas zurückgeschraubt und die Wohnblöcke vierstöckig gebaut werden. Sie weist aber ausdrücklich darauf hin, dass die Wohnungen in mehrgeschos-



66 Das Diagramm zeigt die Summe der von der GEBW gebauten und der jetzt noch ihr gehörenden Wohnungen.

sigen Häusern wirtschaftlicher erstellt werden können, und zeigt an einem Beispiel, dass die Wohnung in einem dreigeschossigen Bau rund 15% billiger zu stehen kommt als eine gleiche Wohnung in einem zweigeschossigen Gebäude. Unsere Erfahrung geht dahin, dass, wenn wir vier- anstatt dreigeschossig bauen können, immer noch eine Einsparung von mehr als 10% erzielt wird. Wenn daher vier- anstatt zweigeschossig gebaut werden kann, beträgt die Differenz mehr als 20%.

Das durchschnittliche Einkommen der Arbeiter der Winterthurer Industrie dürfte um rund 1000 Franken höher liegen als der Landesdurchschnitt, von dem die Eidgenössische Preiskommission ausgegangen ist. Bei 8500 Franken Einkommen beträgt die zumutbare Miete für eine Vier-Zimmer-Wohnung 1700 Franken. Unsere Gesellschaft war bisher in der Lage, Wohnungen ohne jede Subvention zu diesen Zinssätzen zu erstellen. Dabei war sie allerdings mit einer Bruttorendite von nur 5% zufrieden.

Wir vertreten die Ansicht, dass sich genügend subventionslose Wohnungen zu für den Arbeiter tragbaren Mietzinsen erstellen liessen, wenn geeignetes Bauland zur Verfügung stünde.»

Erstaunlich ist das Tempo, in dem vor 100 Jahren gebaut wurde. Die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» wurde im März 1872 ins Leben gerufen. Die ersten 22 Häuser im Deutweg konnten auf Martini (11. November) desselben Jahres bezogen werden! Ein Jahr später standen auch bereits die 18 Wohnungen im Tössfeld, obwohl das dortige Grundstück noch in einem Tauschverfahren von der Stadt erworben werden musste. In gut sechs Monaten haben unsere Vorfahren ein grösseres Gelände bezugsfertig überbaut. Heute beanspruchen die Vorbereitungsarbeiten ein Mehrfaches dieses Zeitaufwandes, und trotz arbeitserleichternder Maschinen ist der Baufortschritt langsamer als im letzten Jahrhundert.

Die ersten von der Gesellschaft erstellten Wohnungen waren zugegebenermassen einfacher als eine heutige Behausung, was die kurze Bauzeit vielleicht etwas verständlicher macht. Die Mehrfamilienhäuser an der Sal- und der Lärchenstrasse, die sich durchaus mit zeitgenössischen Bauten vergleichen lassen, wurden in den 20er Jahren ebenfalls innerhalb von neun Monaten aufgestellt.

Es sind nicht nur die Wünsche des Bauherrn, welche die Baukosten bestimmen, sondern ebensosehr die sich wandelnde und sich entwickelnde Architektur. Dieser Tendenz zu «schöneren» Häusern und mehr Komfort konnte sich auch die GEbW nicht immer entziehen.

An der Generalversammlung 1962 äusserte sich der damalige Präsident zu diesem Thema:

«Noch vor wenigen Jahren erstellten wir die billigen Wohnungen ohne Balkon, heute versehen wir alle mit einem solchen. Der billige, sogenannte angehängte Balkon wird aber bereits als zu wenig schön empfunden, und die Baubehörden glauben, teurere, eingezogene Balkone fördern zu müssen.

Wir werden bei unseren Projekten nach wie vor grösstes Gewicht auf einfache Bauweise setzen, die einen möglichst grossen Wohnkomfort bietet. Unter Komfort verstehen wir nicht den Einbau aller möglicher Schikanen, sondern vor allem: genügend grosse einfache Räume, gute Schallisolierung zwischen den Wohnungen und auch zwischen den einzelnen Zimmern. Für diesen letzten Punkt scheinen gewisse Grundrisse der modernen Architektur mit ihren direkten Verbindungen zwischen einem durchgehenden Wohnraum und den Kinderzimmern kein grosses Verständnis zu haben. Es wird als durchaus normal betrachtet, dass die Kinder auch beim Schlafen die Radio- und Fernsehdarbietungen aus dem Zimmer nebenan mit in ihre Träume hinübernehmen.»

Meilensteine in der Tätigkeit der GEbW

Während ihrer 125jährigen Geschichte hat die Gesellschaft 2300 Behausungen erstellt. Entsprechend ihrer Zielsetzung ist der Grossteil dieser Wohnungen und Häuser kostengünstig konzipiert und ausgeführt worden. Die Architekten mussten sich dieser Forderung unterordnen und deswegen städtebauliche und gestalterische Kompromisse eingehen. Die Bauten der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» sind nicht «billig», jedoch einfach und die meisten architektonisch wenig spektakulär. Trotzdem ist die GEbW immer wieder neue Wege gegangen. Sie hat den Typ «Arbeiterhaus» geschaffen, neue Siedlungsformen hervorgebracht und im Mehrfamilienhausbau innovative Ideen entwickelt.

Es ist nicht möglich, im Rahmen dieser Festschrift auf alle interessanten und an und für sich erwähnenswerten Leistungen der GEbW einzugehen. Die konzeptionell bemerkenswertesten und einige der grösstmässig bedeutendsten sollen hier aber dargestellt werden.

Die Architektur bis zum Ersten Weltkrieg

Ernst Jung hatte in den ersten Jahren der Gesellschaftsgeschichte eine ganze Häuserfamilie geschaffen. Je nach Bauplatz, Marktbedürfnis und Kostenrahmen wurde aus der die Modelle A bis J umfassenden Bautenpalette der geeignete Typ ausgewählt.

Die Entwürfe orientierten sich am Gesellschaftszweck, «gesunde und passend eingerichtete Wohnungen nebst etwas Gartenland zu erstellen».

Die Unterkünfte bestanden aus einer Stube, einer Küche, drei Kammern – selten zwei oder vier – einem Keller und einem Holzplatz, meist im Dachgeschoss.

Diese Wohnungen lagen auf einem Stockwerk, vereinzelt waren sie auf zwei verteilt. Es gab eineinhalb-, zwei-, zweieinhalb- und dreistöckige Gebäude.

Das Erscheinungsbild der ersten, eineinhalbstöckigen Bauten der GEbW stiess nicht überall auf begeisterte Zustimmung. Im Geschäftsbericht der Verwaltungsbehörden der Stadt Winterthur von 1872 erläuterte der Stadtrat die Bauabsicht für städtische Häuser in der Breite wie folgt:

«Bei der Vollziehung glaubte man, die von der genannten Aktiengesellschaft (GEbW) adoptierten Projekte nicht zum Vorbild nehmen zu sollen, und entschied sich für zwei Systeme von Gebäuden, welche für die einzelnen Wohnungen mehr Raum und Bequemlichkeit bieten und auch nach aussen sich gefälliger präsentieren.»

Bis zu seinem Rücktritt als Architekt der Gesellschaft im Jahr 1911 hatte Ernst Jung den Baustil geprägt, ja sogar bestimmt. Sämtliche 201 Häuser mit den 418 Wohnungen, die in den ersten 40 Jahren ihres Bestehens durch die GEbW errichtet wurden, stammen aus dem jungschen Architekturbüro. Die bis dahin erstellten Gebäude sind als GEbW-Häuser leicht zu erkennen. Die Baupläne nahm man einfach aus der Schublade, denn alle Bauten entsprechen einem der normierten Modelle. Diese Standardisierung war ein wesentlicher kostenmindernder und terminverkürzender Faktor beim Bau von billigen Wohnhäusern.

Die «englischen» Häuser an der Vogelsangstrasse (1891)

Als die Gesellschaft 1891 im Vogelsang 1½ Jucharten Land kaufte, wuchs auf den Äckern Getreide, und auf den Wiesen weideten Kühe. Winterthur hatte sich damals noch nicht auf die östliche Seite der Nordostbahngeleise ausgedehnt. Etwas



*14 Reihen- und 2 Eckhäuser
an der Unteren Vogelsang-
strasse, erstellt 1891/92.*

näher bei der Stadt standen allerdings zwei Villen, die eine davon bewohnte Albert Sulzer-Grossmann. Es erstaunt deshalb nicht, dass sein Bruder, Heinrich Sulzer-Steiner, der Präsident unserer Gesellschaft, an dieser schönen, vornehmen Lage solide, gut eingerichtete und deshalb nicht eben billige Reihenhäuser bauen liess. Er war auf diese Bauten besonders stolz und beschrieb sie in seinem «Allgemeinen Bericht» ausführlich: *«In diesen Häusern ist der Gedanke, dass jede Familie ihr eigenes, möglichst abgeschlossenes und behagliches Heim besitzen solle, in ausgeprägter Weise durchgeführt.*

Die innere Eintheilung ist bequem, das Stellen der Möbel und Betten erleichtert, und grosse Doppelfenster geben genügend Licht und Luft.

Allerdings darf gesagt werden, dass an ihnen, abgesehen von den grösseren Raumverhältnissen, auch hinsichtlich Solidität und Vollständigkeit des Ausbaues viel mehr gethan ist, als sonst geschieht bei Häusern, die billig werden sollen. Im Erd-

geschoss befinden sich ein Wohnzimmer, ein zweites, kleineres Zimmer und die Küche. Im ersten Stock zwei grosse Schlafzimmer und der Abort. Wohnstube mit Hochtäfer, Wandkasten und grossem hübschem Kachelofen. Übrige Zimmer tapeziert, eines im ersten Stock mit Kachelofen. Fenster mit Ventilationsklappen, Vorfenster und Jalousieladen. Küche mit Wassereinrichtung (fliessendem Wasser), Kochherd mit zwei Löchern, Bratofen und Wasserschiff und ausserdem eine besondere Kocheinrichtung im Stubenofen von der Küche aus. Gute Abort-Ventilation.»

Diese Vogelsang-Häuser waren die besten Wohnbauten, welche die GEBW in den ersten 20 Jahren ihres Bestehens erstellte. Die gediegene Ausführung und die ansprechende Einrichtung hatten natürlich ihren Preis. Die bis anhin teuersten Behausungen verkauften sich für 7000 Franken. Obwohl der Preis für die Reihenhäuser auf 8200 Franken angesetzt wur-

de, deckte er die Kosten der Gesellschaft nicht vollständig, denn diese erhöhte die reinen Baukosten normalerweise um 10% zur Deckung der Aufwendungen für den Strassenbau und andere Erschliessungsarbeiten.

Im Jahresbericht von 1892 sind die genauen Erstellungskosten angegeben:

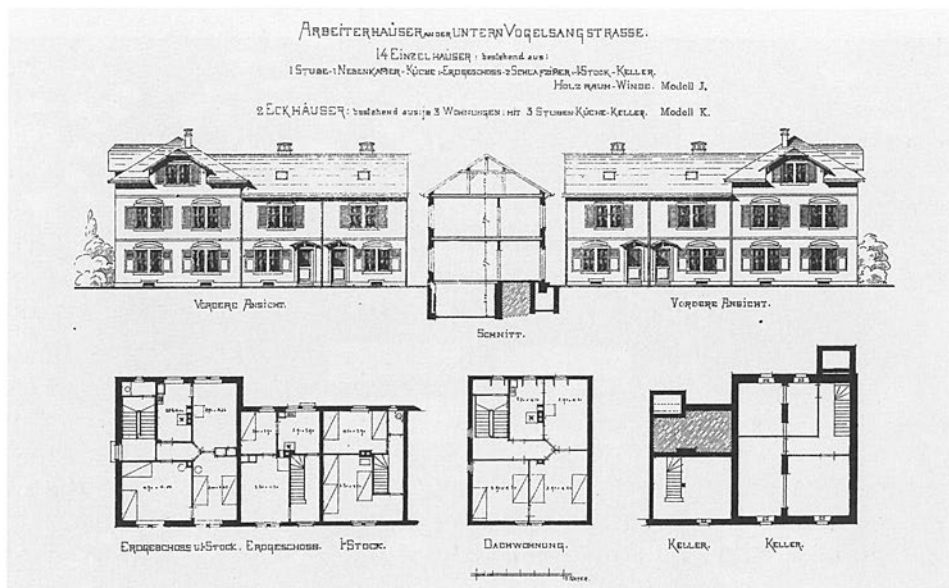
	Eckhaus	Einzelhaus
Baukosten inkl. Wasser- und teilweise Gaseinrichtung, Bauleitung etc.	Fr. 15 739.–	Fr. 7 234.–
Grundstück	Fr. 1 071.–	Fr. 478.–
Einfriedung und Erdarbeiten	Fr. 1 114.–	Fr. 284.–
Zusammen	Fr. 17 924.–	Fr. 7 997.–
Verkaufspreis	Fr. 19 000.–	Fr. 8 200.–

Die Wohnsiedlung «Steinegg» in Wiesendangen (1914)

Das Verwaltungsrats-Protokoll vom 13. August 1912 erwähnt eine grosszügige Schenkung:

«Ein für unsere Gesellschaft bedeutendes Unternehmen beschäftigt die heutige Versammlung.

Der Präsident ist im Falle mitzuteilen, dass Frau Ernst-Reinhart z. Froberg in Winterthur ihm zu Händen unserer Gesellschaft den Betrag von Fr. 100 000.– zwecks Erstellung billiger Wohnhäuser zur Verfügung gestellt hat. Sie überlässt der Gesellschaft die Wahl des Baulandes, ohne sie auf das Stadtgebiet zu beschränken, und ebenso für ihre Rechnung die Art und Weise der Bebauung, unter der einzigen Bedingung, dass ihr Name nicht genannt werde.»



Ansicht und Wohnungs-
grundrisse der Häuser
an der Vogelsangstrasse.

Dieser Protokolleintrag wird zwei Monate später wie folgt präzisiert:

«Das verlesene Protokoll (der letzten Sitzung), das im Übrigen genehmigt wird, erhält eine Berichtigung in dem Sinne, dass Frau Ernst-Reinhart nicht Fr. 100 000.– zur Verfügung gestellt hat, sondern für diesen Betrag Arbeiterhäuser bauen lassen will und sich dabei unserer Gesellschaft zu bedienen wünscht, unter der Bedingung, dass diese Häuser auf einem Gebiete erstellt werden, das bei einer in Aussicht genommenen Vereinigung der Ausgemeinden mit der Stadt nicht in Frage komme.»

Wegen der starken Teuerung des Baulandes hatte die GebW schon früher Pläne erarbeitet, ihre Bauaktivität aus der Stadt hinauszuverlegen. Gebrüder Sulzer erstellten 1911 in Ober-

winterthur das erste grosse Werkstattgebäude. Was lag unter diesen Umständen näher, als mit dem Geld im Osten der Stadt billiges Bauland zu kaufen und darauf für die Belegschaft des Werkes «Oberi» Wohnungen zu bauen? Eine günstige Gelegenheit bot sich in Wiesendangen. Die Genossenschaft «Friedheim» erwarb dann auf «Steinegg» für Frau Ernst einen Bauernhof mit 27 Jucharten Land für 47 000 Franken.

Die Steinegg-Kolonie, die im Frühjahr 1914 bezugsbereit war, umfasst zwei Gruppen von zwölf beziehungsweise zehn Häusern, von denen je zwei zu einem Doppelhaus vereinigt sind. Die eine Häuserreihe finanzierte Gebrüder Sulzer, die andere Frau Ernst. Um verschiedenen Bedürfnissen gerecht zu werden, wurden acht Häuser zu drei, zwei zu vier und zwölf zu fünf Zimmern nebst Küche und kleinem Stallanbau



Luftaufnahme des Schöntal-Quartiers. Im Vordergrund die 38 1873/76 gebauten kleinen Wohnhäuser und die beiden grossen dreistöckigen Gebäude an der Zürcherstrasse, in der Bildmitte die 1931/34 erstellten Flachdachbauten und dahinter in einer Reihe die drei Sechsfamilien-Doppelhäuser aus den Jahren 1927/29.

eingrichtet. Die Siedlung kam in erster Linie für kinderreiche Familien in Betracht. Jedem Haus waren 300 bis 580 m² Pflanzland zugeteilt. Ein Jahr nach ihrer Fertigstellung war eine Anzahl der Wohnungen noch nicht besetzt, und es mussten Zinsreduktionen vorgenommen werden, um wenigstens teilweise eine Vermietung möglich zu machen.

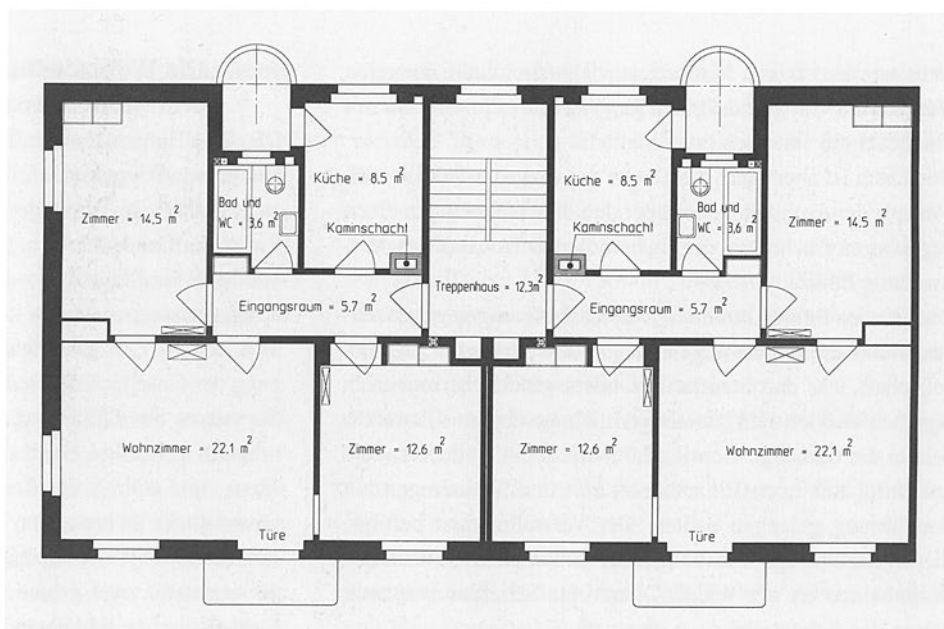
In der Nähe der Steinegg-Siedlung wollte die Gemeinde Wiesendangen einen Schiessstand erstellen. Dazu benötigte sie einen Streifen Land von Frau Ernst. Der Gemeinderat war willens, dafür 400 Franken zu bezahlen und für den in der Schusslinie stehenden und demzufolge zu fällenden Apfelbaum nochmals 100 Franken. Obstbäume scheinen damals ihren Preis gehabt zu haben!

Diese Wohnkolonie erregte wegen ihres zukunftsweisenden Charakters viel Aufmerksamkeit, und ihr Initiator, Architekt Völki, aber auch die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» erwarb bleibende Verdienste.

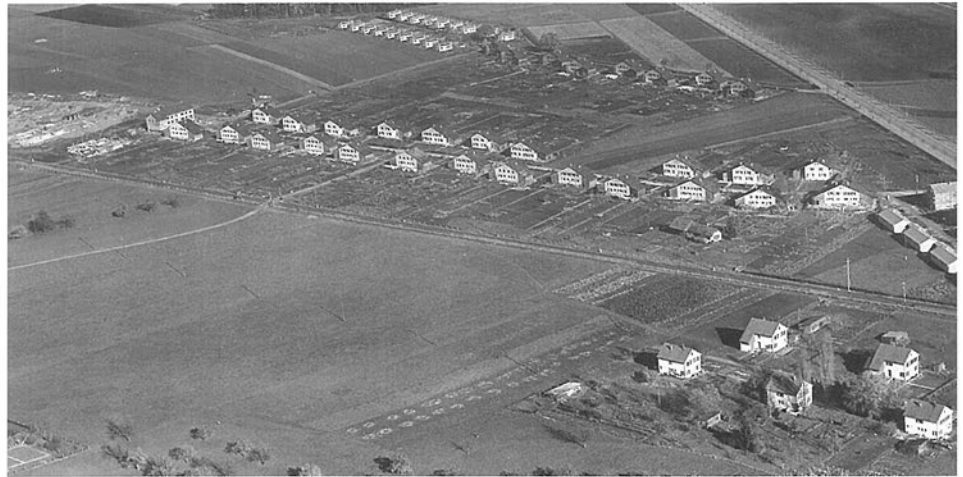
Im Schöntal (1927–1934)

Der Nachfolger von Ernst Jung, Lebrecht Völki, verzichtete auf die charakteristische Architektur seines Vorgängers. Die in den Krisenjahren an der Schöntal-, der Unteren Brigger- und der Zürcherstrasse erstellten Wohnblöcke haben mit den Häusern im Eichliacker überhaupt keine Gemeinsamkeiten mehr. Die grossen Gebäude, die zwischen 1927 und 1929 er-

Stockwerkgrundriss eines vierstöckigen Flachdachhauses an der Zürcherstrasse, Baujahr 1931.



*Luftaufnahme der Siedlung
«Schooren». In drei Ausbaus-
schritten wurden 1941/43
31 Doppelhäuser mit
62 Wohnungen erstellt.
Die auf dem Foto sichtbaren
Freiflächen sind heute alle
bebaut. Die ehemals grossen
Pflanzgärten mussten zum
Teil Neubauten weichen.*



stellt wurden, tragen Walmdächer. Die drei Jahre jüngeren Häuser sind von grundsätzlich gleicher Konzeption, aber mit Flachdächern versehen.

Das Dach ist aber nicht die Decke des obersten Stockwerks, sondern der Architekt schuf über den drei Wohnetagen einen begehbaren Dachraum, der als Estrich und Trockenraum Verwendung findet.

Die grossen Bauten mit ihren je sechs Wohnungen waren teuer und liessen sich deswegen nur schlecht verkaufen. Die Gesellschaft war darob nicht besonders glücklich; immerhin eigneten sie sich sehr gut als Vermietungsobjekte. Trotzdem schlug der damalige Gesellschafts-Architekt Völki vor, dass zukünftig nur noch Einzelhäuser mit drei Wohnungen zur Ausführung gelangen sollten. Der Verwaltungsrat befolgte diesen Rat anscheinend nicht, denn die kurz danach erstellten Wohnbauten an der Waldhof- und der Schaffhauserstrasse waren den Schöntalhäusern identisch.

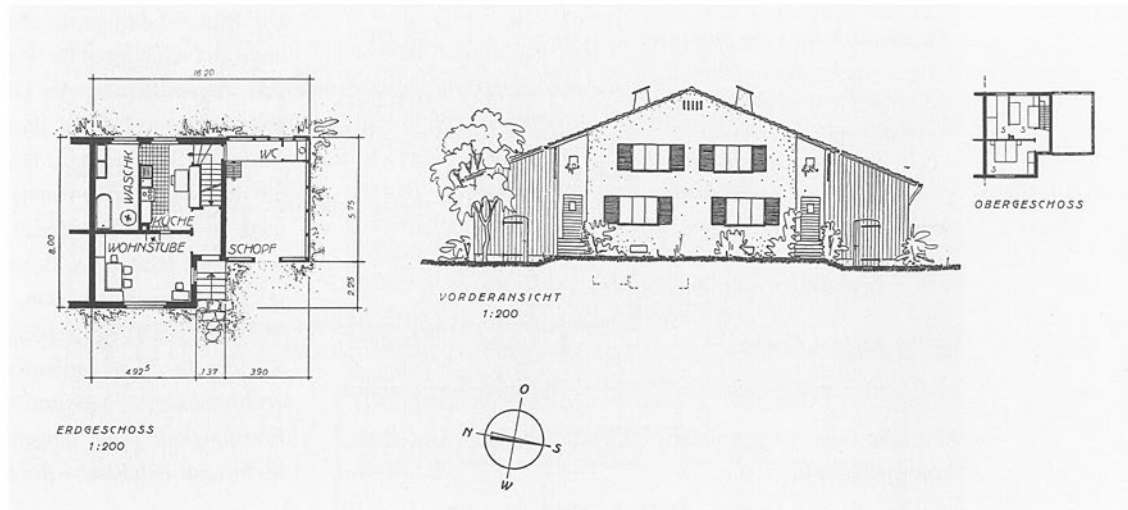
Die Wohnsiedlungen im «Schooren» und «Rotenbrunnen» (1941–1948)

Die Gesellschaft konnte ihren Gründungszweck, «gesunde und passend eingerichtete Wohnungen mit etwas Gartenland zu erstellen», je länger, je weniger erfüllen, denn die hohen Preise der Grundstücke in Stadtnähe erlaubten nur beim Bau von Mehrfamilienhäusern ohne Umschwung, die Mietzinsen einigermaßen niedrig zu halten.

Von Zeit zu Zeit gestatteten glückliche Umstände, die Satzung der Gesellschaft wieder zu erfüllen.

So war es der GEbW zu Anfang des Zweiten Weltkrieges möglich geworden, nördlich von Oberwinterthur, im «Schooren», und östlich von Seen, im «Rotenbrunnen», grössere Grundstücke zu erwerben. Wegen der abgelegenen Lage waren die Bodenpreise niedrig, was die Gesellschaft in die Lage versetzte, zwei grosse Siedlungsprojekte zu realisieren. Beide Kolonien sind heute Teile vollständig überbauter Quar-

*Auf- und Grundriss eines
Hauses im «Schooren».*



tiere. Erstellt wurden sie 1941 bis 1943 auf völlig offenem Feld, ohne ein anderes Haus weit und breit.

Die 70 000 m² Land für die Siedlung «Schooren II» kamen die GEbW auf 2–3 Franken pro m² zu stehen. Dieser niedrige Preis erklärt sich aus der peripheren Lage und dem riedartigen Charakter des Grundstücks. Der Beschaffungskredit stammte von Gebrüder Sulzer. Auch die Mittel zur Erschliessung des Landes für die Siedlung «Rotenbrunnen» schoss die Firma Sulzer der Gesellschaft vor.

«Rotenbrunnen» ist eine Stadtrandsiedlung nach den Grundsätzen der Schweizerischen Vereinigung für Innenkolonisation. Sie umfasst 28 Wohnbauten, davon 22 Häuser für Familien mit drei oder vier und 6 Häuser für Familien mit fünf und mehr Kindern. Die Mehrkosten für die grossen Typen wurden von der Firma Gebrüder Sulzer à fonds perdu übernommen. Weder für diesen noch für den weiter hinten er-

wählten Finanzierungsbeitrag wurde bei der Auswahl der Siedler eine Bevorzugung der firmeneigenen Arbeitnehmer verlangt. Tatsächlich arbeitete dann auch nur die Hälfte der Bewohner bei Sulzer.

Einige Fakten zur Überbauung:

Parzellenfläche: 1200–1500 m², überbaute Fläche 80 m²

Haustyp: 2geschossige Doppel-Einfamilienhäuser in Massivbau mit angebautem Schopf, im First getrennt, 6 Häuser mit 6 Zimmern, 22 Häuser mit 5 Zimmern

Räume: Erdgeschoss: Wohnzimmer 15,2 m², Küche 14 m², Waschküche 8,4 m², Schopf 21,6 m²

Obergeschoss: Elternschlafzimmer 13,3 m², 3 Kinderzimmer 9,5 m², 8,4 m², 7,0 m²

Umbauter Raum: 562 m³ (Schopf 125 m³)

Installationen: Holzkochherd, Waschküche neben der Küche mit Waschtrog und Badewanne

<i>Kubikmeterpreis (reine Baukosten):</i>	Fr.	43.–
<i>Anlagekosten total: Normaltyp</i>	Fr.	27 517.–
<i>Finanzierung:</i>		
<i>Subventionen: Bund</i>	Fr.	2 190.–
<i>Kanton</i>	Fr.	1 120.–
<i>Stadt</i>	Fr.	2 985.–
<i>Beitrag Gebr. Sulzer</i>	Fr.	4 222.–
<i>Hypotheken: 1. Rang 3³/₄%</i>	Fr.	13 000.–
<i>2. Rang Stadt 3%</i>	Fr.	3 000.–
<i>Eigenes Kapital</i>	Fr.	1 000.–
<i>Total</i>	Fr.	27 517.–

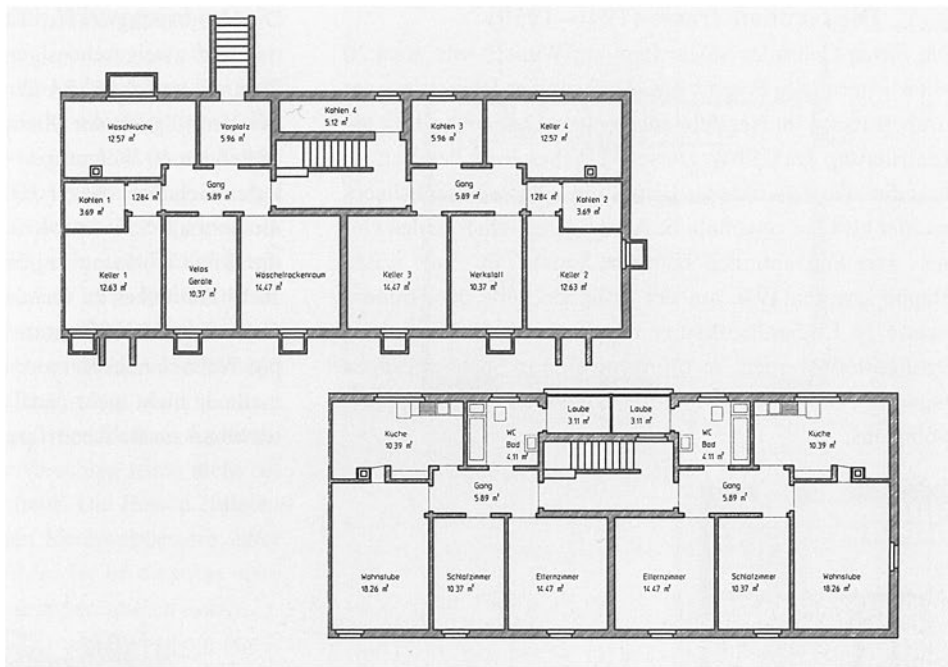
Jährliche Belastung pro Haus inkl. fixe Abgaben, Unterhalt, Amortisation: Fr. 810.–.

Die Bundesbeiträge für die beiden Siedlungen «Rotenbrunnen» und «Schooren II» waren nicht von Anfang an gesichert. Die Verwirklichung der beiden Projekte lag Robert Sulzer aber derart am Herzen, dass er sich in Begleitung von Stadtpräsident Dr. Rüegg zu Bundesrat Kobelt nach Bern begab, um den Magistraten von der Subventionswürdigkeit der Projekte zu überzeugen. Nach den Angaben des Besprechungsprotokolls scheint der Besuch nicht hundertprozentig erfolgreich verlaufen zu sein, denn Herr Kobelt vertrat die Meinung, «*dass bei Arbeitslosigkeit ein kleiner Landbesitz – wie der in einer geplanten Siedlung – eine Familie nicht ernähren könne, sondern im Gegenteil in solchen Zeiten die Freizügigkeit ihrer Bewohner beeinträchtige. Reihen- und Mehrfamilienhäuser – die keine Mietskasernen zu sein brau-*



Luftaufnahme der ersten 16 Häuser an der Grubenstrasse. Auf der noch freien Wiese entstanden 1950 fünf Wohnkörper mit je acht Wohnungen.

Keller- und Wohnungsgrundrisse der Drei-Zimmer-Wohnungen in den 1950 erstellten fünf Achtfamilienhäusern an der Grubenstrasse.



chen – mit der Möglichkeit der Abgabe von Pünten und Schrebergärten seien billiger und würden den gewollten Zweck besser erfüllen». Trotz dieser kritischen bundesrätlichen Meinungsäusserung sind dann doch Bundessubventionen geflossen.

Am 10. Juli konnten die 16 Häuser am Schoorenweg programmgemäss bezogen werden. «Schon im Frühjahr wurde das Land den zukünftigen Siedlern zur Verfügung gestellt, so dass sie im ersten Herbst eigene Kartoffeln und eigenes Gemüse und sterilisierte und gedörrte Hülsenfrüchte einlagern konnten. Einzelne Siedler brachten sogar dem Müller

ein Säcklein Weizen, den sie selbst gepflanzt und nach alter Väter Sitte mit dem Dreschflegel gedroschen hatten. Arbeiterfrauen waren glücklich, in den damals schweren Zeiten aus eigenem Mehl und am eigenen Herd Brot backen zu können. Der Eigenwert dieser Ernten betrug schon im ersten Jahr mindestens Fr. 250.– pro Familie.»

Die Siedler am Schoorenweg mussten sich einer zweijährigen Probezeit unterziehen; diese lief am 1. Juli 1943 ab. 15 der 16 Familien wünschten danach ihr Heim zu kaufen. Da das Land richtig bewirtschaftet wurde und die Bewohner auch sonst die Bedingungen erfüllten, erfolgte der Verkauf zum Selbstkostenpreis am 1. Juli.

Die Grubenstrasse (1946–1950)

Die Firma Gebrüder Sulzer liess auf Wunsch von etwa 20 Mitarbeitern ein Projekt für Angestellten-Häuser an der Grubenstrasse im Hegifeld ausarbeiten. Sulzer übertrug die Realisierung der GEbW. Dieses Vorgehen hatte den Vorteil, dass die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» leichter als eine gewöhnliche Aktiengesellschaft in den Genuss von Subventionen kommen konnte. In einer ersten Etappe konnten 1946 auf der östlichen Seite der Grubenstrasse 16 Einfamilienhäuser mit vier oder fünf Zimmern fertiggestellt werden. Zwölf davon sind in Sechsergruppen angeordnet, nördlich und südlich davon steht je ein Doppelwohnhaus.

Die Überbauung des Areals westlich der Strasse erfolgte 1950 mit fünf zweigeschossigen Baukörpern, die je sechs Drei-Zimmer- und zwei Vier-Zimmer-Wohnungen aufweisen.

Zur Verbilligung der Mietzinse für die treuhänderisch zu erstellenden 40 Wohnungen «Grubenstrasse 2. Etappe» bewilligten Gebrüder Sulzer 100 000 Franken à fonds perdu über die normale Subvention hinaus. Dadurch wurde es möglich, die kleine Wohnung zu jährlich 1250 Franken und die grosse zu 1400 Franken zu vermieten.

Geheizt wurde 1950 immer noch mit nur einem Kachelofen pro Wohneinheit. Bei vier Zimmern traute man dieser Heizmethode nicht mehr ganz, die grösseren Wohnungen erhielten einen zusätzlichen Tragofen.



*Drei Vierfamilienhäuser
des zweiten Ausbaus
«Winzerstrasse», von der
Bahnlinie aus.*

Die Wohnkolonie an der Winzerstrasse (1948–1950)

Trotz bedeutender Bautätigkeit in den letzten Jahren war kein Nachlassen des Wohnungsmangels festzustellen, was die Stadt veranlasste, am 5. März 1944 dem Volk einen Kredit über 500 000 Franken für die Subventionierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorzulegen. Diese Finanzierungsgelegenheit bewog die GEbW, sich nach Bauland umzusehen. Mit dem Güteramt konnte der Erwerb einer grösseren Parzelle an der Winzerstrasse für 14 Franken pro m² vereinbart werden, mit dem Ziel, an dieser schönen Lage eine Angestelltensiedlung zu erstellen.

Die städtischen Behörden regten an, verschiedene Architekten zur Mitarbeit einzuladen. Der Vorschlag stiess nicht bei allen Verwaltungsräten auf Gegenliebe. Die Herren einigten sich aber schliesslich darauf, einen Ideenwettbewerb unter vier Architekturbüros auszuschreiben. Es ist dies das erste Mal, dass die Gesellschaft die Konkurrenz spielen liess.

Die GEbW sah hier wieder einmal eine Gelegenheit, statuentgemäss zu bauen.

In den Wettbewerbsbestimmungen wurden zur Hauptsache Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mit vier bis fünf Zimmern gefordert. Der Vorstand sah als zukünftige Bewohner dieser Kolonie in erster Linie Angestellte mit 400 bis 650 Franken Monatseinkommen. Ferner mussten die Häuser subventionsfähig sein, und der Mietzins sollte einen Fünftel des Einkommens nicht übersteigen.

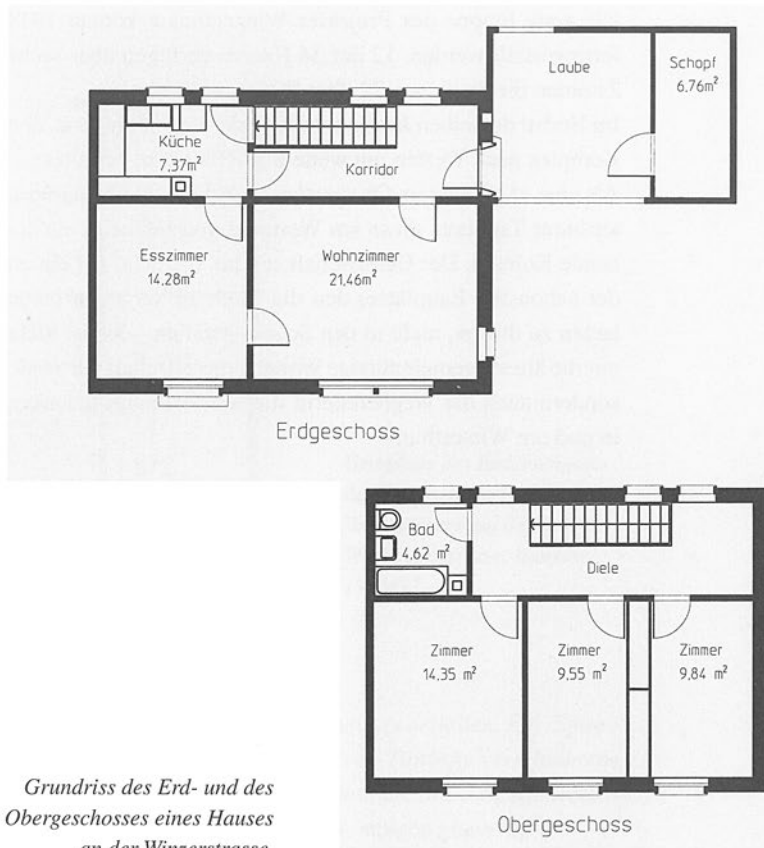
Das spezifizizierte Raumprogramm gab folgende Daten vor:

Wohnzimmer: mindestens 16 m²

Elternzimmer: mindestens 14 m²

Kinderschlafzimmer: mindestens 10 m²

Bade- und Waschgelegenheit: erstere nur dann in der Waschküche, wenn diese im Erdgeschoss liegt oder im Keller zugfrei zugänglich ist.



Grundriss des Erd- und des Obergeschosses eines Hauses an der Winzerstrasse.

Es kann Ofen- oder einfache Zentralheizung angenommen werden, und der Garten oder Gartenanteil soll 200 m² nicht unterschreiten.

Jeder Wettbewerbsteilnehmer erhielt eine feste Entschädigung von 1000 Franken zugesichert, dem Verfasser des beurteilten Vorschlags wurde die weitere Projektbearbeitung übertragen.

Die erste Etappe des Projektes Winzerstrasse konnte 1948 fertiggestellt werden. 12 der 34 Häuser verfügen über sechs Zimmer, die restlichen 22 über fünf.

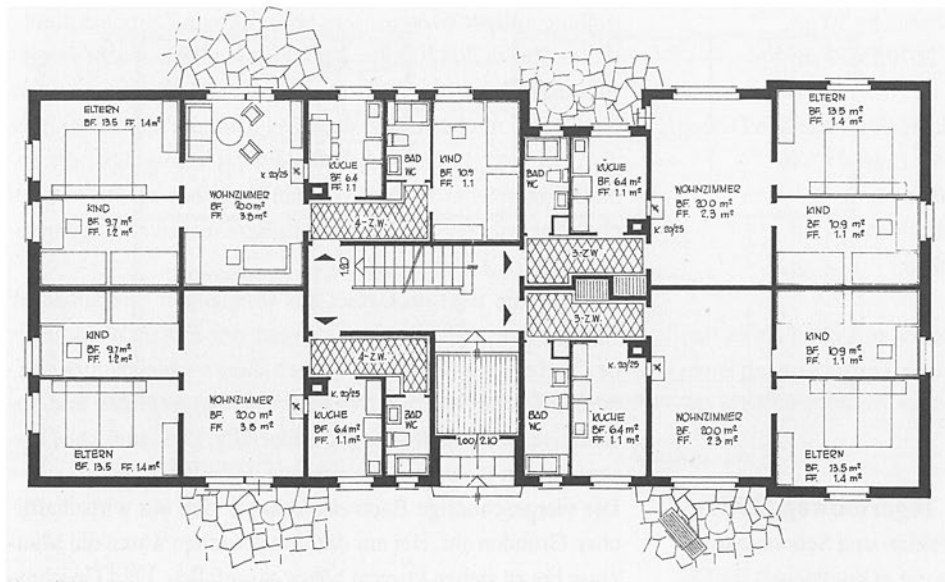
Im Herbst desselben Jahres entschied der Verwaltungsrat, den Komplex nach Westen um weitere 37 Häuser zu erweitern. Als eine «Siedlung im Obstgarten» würdigte das «Neue Winterthurer Tagblatt» diese am Westrand von Veltheim entstehende Kolonie. Der Gesellschaft sei das Vorrecht, auf einem der schönsten Bauplätze, den die Stadt zu vergeben hatte, bauen zu dürfen, nicht in den Schoss gefallen. «Sie ist nicht nur die älteste gemeinnützige Wohnbaugesellschaft der Stadt, sondern auch die Wegbereiterin für den Siedlungsgedanken in und um Winterthur.»

Überbauung Wülflinger- und Wasserwiesenstrasse (1955–1972)

In den Jahren 1955/57 und 1967/68 ist ein Areal in Wülflingen, das durch die Wülflinger-, die Unterwiesen- und die Wasserwiesenstrasse begrenzt ist, durch die Gesellschaft vollständig überbaut worden. Südlich der Wasserwiesenstrasse erstellte die GEbW 1970/72 nochmals zwei Baukörper. Die fünf Wohnhäuser an der Wülflingerstrasse aus den Jahren 1955/57 verfügen über 80 Wohnungen. Die zehn Jahre später erstellten fünf Wasserwiesenhäuser weisen die gleiche Anzahl Wohnungen auf. Im Komplex Wülflingerstrasse/Wasserwiesenstrasse schuf die GEbW somit im Laufe von 17 Jahren 216 Unterkünfte.



*Arealüberbauung
Wasserwiesen-/
Wülflingerstrasse.*



Grundriss des Erdgeschosses
der fünf vierstöckigen
Wohnkörpers auf der Seite
Wülflingerstrasse, Baujahr
1955/57.

Zu den ersten Wohnbauten entlang der Wülflingerstrasse äusserte sich die Baukommission der Stadt wie folgt: «Die Schiefstellung der projektierten Bauten zur Wülflingerstrasse ist bedingt durch die Anordnung der Grundrisse und die Himmelsrichtungen. Diese schiefgestellten Häuser würden für sich allein zusammenhanglos und fremd in der Landschaft stehen. Die projektierte Stellung der Bauten ist nur sinnfälliger im Rahmen einer Gesamtüberbauung.»

Die Gesellschaft musste sich also schon bei Baubeginn zu einer Arealüberbauung verpflichten.

Auch die Feuerpolizei wollte mitreden: «Das im Gebäude intern liegende Treppenhaus ist vollständig feuerbeständig auszubauen. Die Türen, die nach dem Treppenhaus führen, sind

feuerhemmend und ohne Glasfüllung zu erstellen. Ein «Spion» oder eine mit einem Holztürchen von Türdicke verschlossene Sprechöffnung ist zulässig.» Erstaunlich, mit welchen Details sich die Behörden beschäftigen zu müssen glaubten.

In den 80 Unterkünften der ersten Bauetappe wurden 1957 immer noch Ofenheizungen installiert, was zeigt, dass die Gesellschaft alles unternahm, um billigen Wohnraum zu schaffen. Wie der Vergleich mit offiziellen Zahlen belegt, hat sie dieses Ziel in Wülflingen auch wirklich erreicht.

Die Eidgenössische Preiskontrollkommission schlug nämlich 1956 für den subventionierten Wohnungsbau folgende Werte vor:

3-Zimmer-Wohnung: Wohnfläche 40 m²,
Jahresmietzins höchstens 1480 Franken;

4-Zimmer-Wohnung: Wohnfläche 50 m²,
Jahresmietzins höchstens 2070 Franken.

Das Projekt Wülflingerstrasse erreichte die folgenden Daten:

3-Zimmer-Wohnung: Wohnfläche 41,5 m²,
Jahresmietzins 1620 Franken;

4-Zimmer-Wohnung: Wohnfläche 52 m²,
Jahresmietzins 1860 Franken.

Die kleine Wohnung kam etwas teurer zu stehen als es den eidgenössischen Beamten vorschwebte; bei der grossen lagen die Durchschnittsmieten trotz grösserer Wohnfläche 10% unter den Bundesvorgaben.

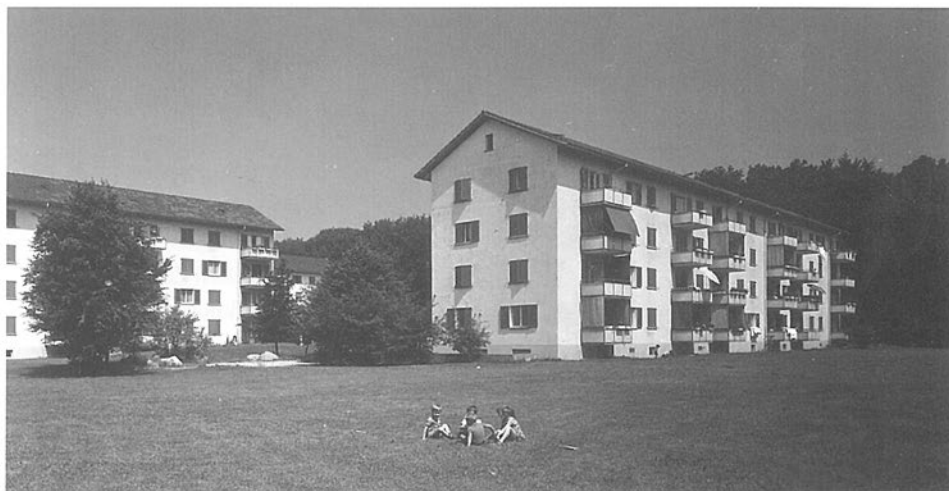
Grossüberbauung am Tegerlooweg (1959)

Die Überbauung zwischen Frauenfelder- und Schoorenstrasse ist das grösste Bauvorhaben, das die «Gesellschaft für Er-

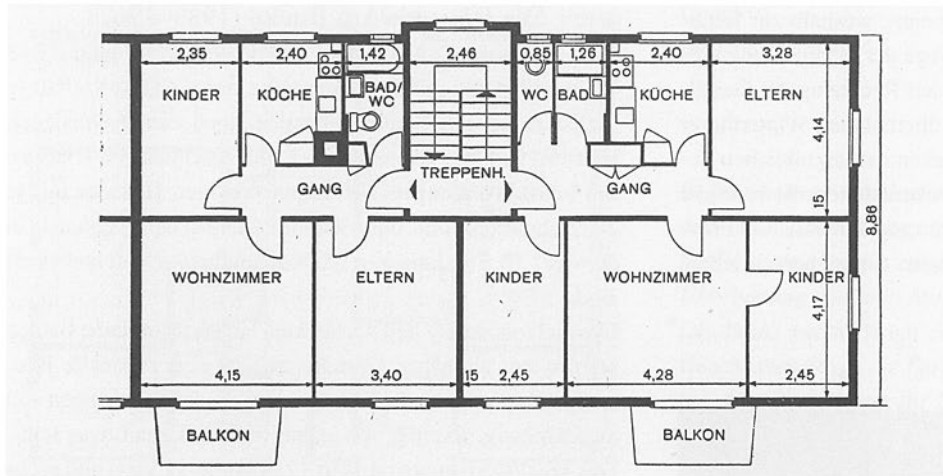
stellung billiger Wohnhäuser» bis zu diesem Zeitpunkt durchführte. Auf dem 34 000 m² grossen Areal stehen acht viergeschossige Wohnblöcke mit zusammen 176 Wohnungen. Die eine Hälfte davon verfügt über drei Zimmer, die andere über vier. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über die damals neu erstellte Stichstrasse, den Tegerlooweg. 30 Garagen und eine grössere Anzahl Abstellplätze trugen der beginnenden Motorisierung Rechnung.

Die Kolonie liegt im Gebiet des ehemaligen Wiesendanger Rieds, dessen Moorboden während des Ersten Weltkrieges der Torfgewinnung diente. Wegen dieser schlechten Bodenbeschaffenheit waren aufwendige Ausbaggerungen und anschliessend Kiesauffüllungen notwendig, und sämtliche Häuser mussten je auf eine Betonplatte gestellt werden.

Die viergeschossige Bauweise drängte sich aus wirtschaftlichen Gründen auf. Bei nur drei Stockwerken wären die Mietzinse bis zu sieben Prozent höher ausgefallen. Fünf Geschos-



*Blick auf zwei der acht
Wohnblöcke am Tegerlooweg.*



Grundriss einer Drei- und einer Vier-Zimmer-Wohnung am Tegerlooweg.

se andererseits liessen die städtischen Behörden nicht zu, hätten aber nochmals fünf Prozent Kosteneinsparung gebracht. Durch die stark aufgelockerte Überbauung und die Schaffung von grossen, 50 bis 60 Meter tiefen Freiflächen wurde der Eindruck der Massierung vermieden und eine gute Besonnung aller Wohnungen erzielt.

Die Wohnfläche beträgt 41 m² bei der Dreizimmerwohnung und 51 m² bei derjenigen mit vier Zimmern. Die Küchen sind mit Gasherden und kleinen Warmwasserboilern versehen, und in den Badezimmern gibt es Gasbadeöfen. Geheizt wird mit einer zentralen Ölfeuerung.

In der gemeinsamen Waschküche stehen ein Waschautomat und eine Wäscheschleuder. Anschlüsse für Radio, Fernsehen und Telefon sind vorhanden.

Trotz steigender Teuerung waren die Baukosten recht niedrig. Der Kubikmeter umbauten Raums kam auf 95 Franken zu stehen, was pro Wohnung, samt Land, Erschliessung und

Gartenanlage, durchschnittlich 30 000 Franken ergab. Dieses günstige Resultat konnte nur erzielt werden durch gewissenhafte Planung, Verzicht auf unnütze Nebensächlichkeiten, kostenbewusste Arbeitsvergabe und optimale Organisation auf der Baustelle. Die Mietzinse konnten deshalb sehr attraktiv festgesetzt werden, 135 Franken für eine Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss und 150 Franken für vier Zimmer.

Sieben Jahre früher erstellte, viel einfachere Behausungen (Ofenheizung, Waschküche nach altem System, kein Warmwasser in der Toilette, im Bad und am Schüttstein, einfache Kücheninstallationen und keine Balkone) erforderten den gleichen Kubikmeterpreis.

Wie war dies möglich? Durch umsichtiges Planen und Organisieren, Vergebung grösserer Baulose, Rationalisierung innerhalb der Betriebe und Mechanisierung auch im Handwerksbetrieb.

Die Häuser wurden nicht subventioniert, weshalb zur Erzielung günstiger Mieten auch neue Wege der Finanzierung notwendig waren. Während für die 96 auf Rechnung der Gesellschaft erstellten Wohnungen – 80 übernahmen Winterthurer Industriefirmen – die ersten Hypotheken zu marktüblichen Bedingungen untergebracht wurden, übernahmen die restliche Finanzierung ansässige Unternehmen, die für je 12 500 Franken ein Mietrecht für ihre Arbeitnehmer zugesichert erhielten.



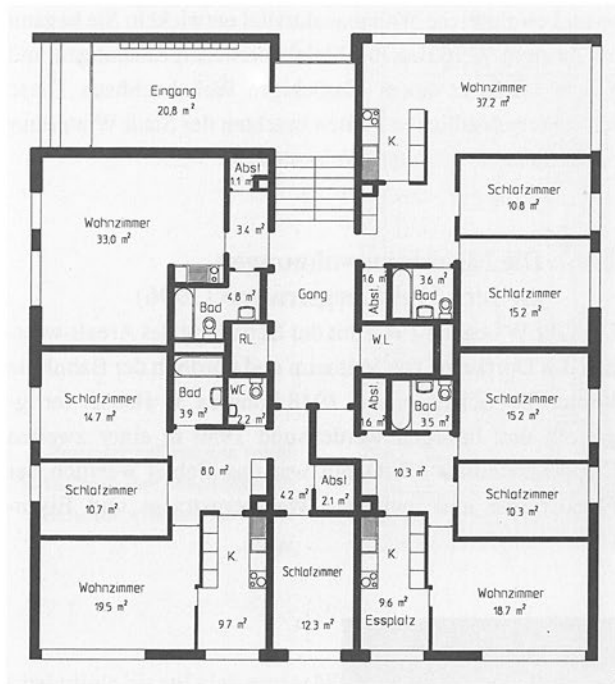
Die Häuser «Am Buck» (1965–1967)

Die Überbauung «Am Buck» in Oberwinterthur ist mit 242 Wohnungen das grösste Bauprojekt, das die Gesellschaft je realisiert hat. Die Siedlung besteht aus 8 viergeschossigen Häusern mit je 8 Wohnungen, 3 fünfgeschossigen Häusern mit je 10 Wohnungen, 5 fünfgeschossigen Häusern mit je 20 Wohnungen und dem weithin sichtbaren Hochhaus, in dem auf 13 Stockwerken 52 Wohneinheiten untergebracht sind.

Die Zielvorgabe für den Architekten lautete: Sämtliche Bauten werden mit einfachen Grundrissen, die eine rationelle Bauweise erlauben, erstellt. Die Ausstattung der Wohnungen soll zweckmässig, aber frei von jedem vermeidbaren Luxus sein. Die Arealüberbauung umfasst 123 Drei-, 113 Vier- und sechs 5¹/₂-Zimmer-Wohnungen mit total 854 Wohnräumen. In den fünfgeschossigen Vierspännerhäusern wurde zwar Platz für einen Lift vorgesehen, installiert worden ist er allerdings nicht, denn er hätte den Mietzins um 6.50 Franken pro Monat erhöht.

Die durchschnittlichen Erstellungskosten inklusive Land und Erschliessung betragen 50 000 Franken pro Wohnung, was zu einer Investitionssumme von 12 Millionen Franken führte. Daraus resultierten Monatsmieten von 220 Franken für die Drei-Zimmer-Wohnung und 270 Franken für vier Zimmer. In einer unterirdischen Einstellhalle finden 80 Autos Platz. Etwas weniger als die Hälfte des zwischen Schoorenstrasse und Paffenwiesenstrasse gelegenen Geländes gehörte einem

*13stöckiges Hochhaus mit
52 Wohnungen «Am Buck»
in Oberwinterthur;
fertiggestellt 1967.*



Grundriss
einer Hochhausetage.

Begutachtung vorgelegt wurde. Dieses Gesamtprojekt mit dem schon damals vorgesehenen Hochhaus wurde als städtebaulich annehmbar empfunden, und die Bewilligung der Überbauung wurde in Aussicht gestellt.

Die Baute verstösst mit der Gebäudehöhe von 35m und 13 Geschossen gegen die Paragraphen 62 und 69 des Baugesetzes. Die Bewilligung für Bauten, deren Höhe und Geschoszahl die in den Paragraphen 62 und 69 festgesetzten Grenzen übersteigen, kann von der kommunalen Baubehörde erteilt werden, sofern sich die Bauten an ihrem Standort städtebaulich und landschaftlich einfügen, keine polizeilichen Hindernisse im Wege stehen und die Umgebung nicht wesentlich benachteiligt ist.

Städtebauliche und landschaftliche Einfügung:

Die verschiedenen Prüfungen haben ergeben, dass das Hochhaus die Voraussetzungen über die städtebauliche und landschaftliche Einfügung und Rücksichtnahme auf die Umgebung grösstenteils erfüllt, wobei vorausgesetzt werden muss, dass die baukünstlerische Gestaltung und die Farb- und Materialwahl einwandfrei erfolgen.

Polizeiliche Hindernisse:

Die Frage der Autoabstellplätze ist in zufriedenstellender Weise gelöst. Die Zufahrt vom Ursulaweg aus muss noch nach den Weisungen der Tiefbauabteilung ausgebaut werden. Die Anforderungen in feuerpolizeilicher Hinsicht sind rechtzeitig bei der städtischen Feuerpolizei und der kantonalen Gebäudeversicherung einzuholen und beim Bau und Betrieb zu berücksichtigen.

Verkehrspolizeiliche Bedenken sind keine zu hegen.

privaten Grundeigentümer. Dieser erstellte auf seinem Grundstück ebenfalls 230 Wohnungen. Zur Erschliessung des Geländes mussten die Strasse «Am Buck» und die Wallrütistrasse erstellt werden.

Das spektakulärste Element der Bauten «Am Buck» ist zweifelsohne das Hochhaus. Es wurde wegen seiner Abmessungen auch genau unter die Lupe genommen. Im Protokoll der Baukommission des Stadtrates vom 9. April 1965 wird das Gebäude folgendermassen beurteilt:

«Für die Überbauung «Am Buck» besteht ein Gesamtprojekt, welches am 25.2.1964 der städtischen Baukommission zur

Benachteiligung der Umgebung:

Die Gestaltung der Gesamtüberbauung «Am Buck» ist ansprechend und gut überlegt. Die differenzierte Bauweise erlaubt die Schaffung von Durchblicken in vermehrter Masse sowie die Belassung von grösseren zusammenhängenden Freiflächen. Eine Benachteiligung der Umgebung ist deshalb nicht zu befürchten.»

Das Hochhaus weist pro Stockwerk vier Wohnungen auf, eine mit vier und drei mit je drei Zimmern.

Die Küchen sind mit Chromstahlkombination, Elektroherd und Kühlschrank modern eingerichtet.

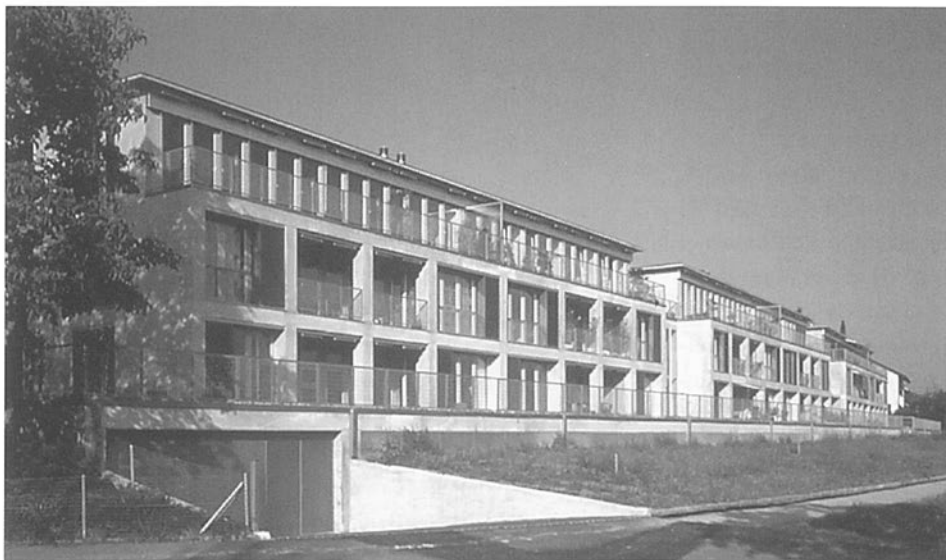
Die Mietzinsen betragen für eine 3-Zimmer-Wohnung 220 Franken, für vier Zimmer 265 Franken.

Die Gesellschaft hatte zwischen der Bahnlinie nach Etwilen und der Frauenfelderstrasse während 25 Jahren eine intensi-

ve und erfolgreiche Wohnbauaktivität entwickelt. Sie begann im Zweiten Weltkrieg mit kleinbäuerlichen Siedlungen und endete 1967 mit einem 13stöckigen Wohnhochhaus. Diese sehr unterschiedlichen Bauten brachten der Stadt Winterthur etwas mehr als 600 neue Wohnstätten.

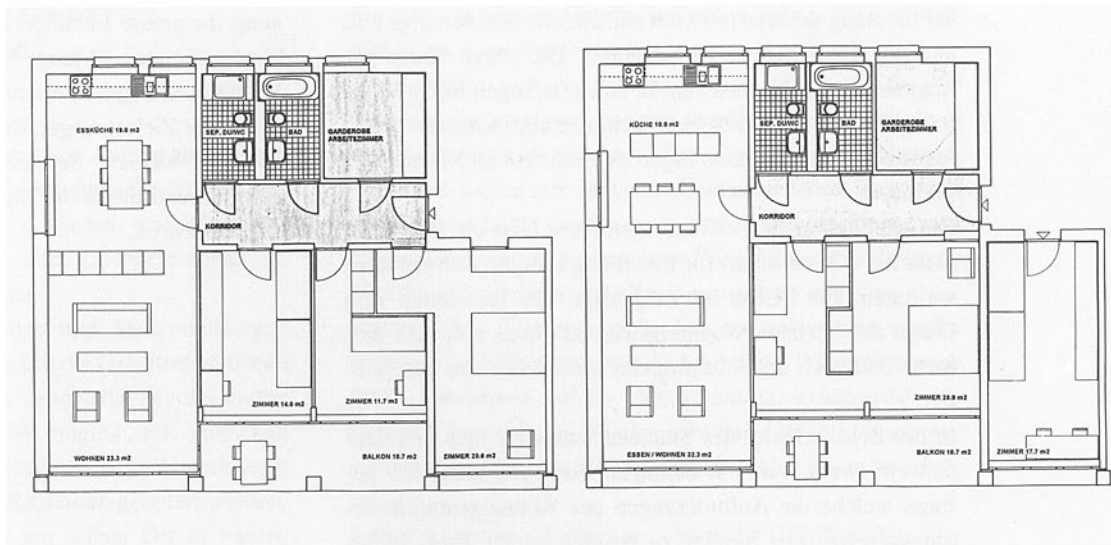
Die Eigentumswohnungen an der «Weinbergstrasse» (1996)

Die GEBW begann 1947 mit der Bebauung des Areals westlich des Dorfkerns von Veltheim und nördlich der Bahnlinie Winterthur–Schaffhausen. 1948 konnten 34 Häuser fertiggestellt und bezogen werden und 1950 in einer zweiten Etappe nochmals 37. Damit war das Gebiet westlich der Flüelistrasse und zwischen Weinbergstrasse und Eisen-



*Ansicht zweier Baukörper
«Weinbergstrasse» von der
Winzerstrasse aus.*

Zwei der zahlreichen raumgestalterischen Möglichkeiten, welche die «Weinbergstrasse» bietet.



bahnlinie bis auf eine grosse Wiese bebaut. Diese Freifläche wurde landwirtschaftlich genutzt und befand sich im Besitz der Stadt. Die Grundeigentümerin war bereit, das Bauland für die Erstellung von Wohnungen im Baurecht abzugeben, und die GEbW war willens, darauf Wohnraum zu erstellen und an Private im Stockwerkeigentum zu verkaufen.

Die erste städtische Abtretung von Bauland im Baurecht war übrigens schon im Jahre 1922 erfolgt zugunsten des Kantons für die Erstellung von 28 behelfsmässigen eingeschossigen Doppel Einfamilienhäusern.

Die Stadt und die Bauherrin erteilten an sieben Architekten einen Studienauftrag zur Erarbeitung von Vorschlägen für eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Wohnüberbauung, die eine soziale Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht. Das Beurteilungsgremium

empfohl das Projekt der Architekten Robert und Beat Rothen zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

Die fünf Baukörper fügen sich gut in die bestehenden Siedlungsstrukturen ein. An der Weinbergstrasse stehen einfache Baukörper, wie sie nördlich und östlich längs der Strasse in Erscheinung treten.

Die Doppelwohnhäuser von Kellermüller und Hofmann aus dem Jahre 1948 finden in den zwei Bauten entlang der Winzerstrasse ihre Fortsetzung, und der abgewinkelte westliche Kopfbau leitet zu den senkrecht zum Hang stehenden Bauten über.

Dem Siedlungsgedanken entsprechen auch die zwischen den Baukörpern angelegten Pflanzgärten.

Erschlossen wird die Anlage über die grosszügige und natürlich belichtete Tiefgarage an der Winzerstrasse. Zum Wesen

der Siedlung gehören auch das einheitliche Erscheinungsbild und die regelmässigen Proportionen. Die gegen Süden gerichteten Hauptfassaden sind in einem strengen Rechteckraster gehalten, der durch ein Flachdach abgeschlossen wird. Fenster und Fensterläden fügen sich sehr gut in dieses Schema ein.

Die Architektur der «Weinbergstrasse» lässt als Bauherrin nicht die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» vermuten. Die GEbW hat es gewagt, sich für einmal vom Image des sozialen Wohnungsbaus zu lösen und sehr moderne und auch unkonventionelle Stilelemente zu akzeptieren.

In der Beschreibung des Studienauftrags für den Architektenwettbewerb waren Wohnungen einfachen Standards gefragt, welche die Anforderungen des Wohneigentumförderungsgesetzes des Bundes zu erfüllen hatten. Trotz dieser limitierenden Vorgabe überzeugt die Überbauung durch ein gehobenes Erscheinungsbild. Dieses Projekt zeigt, dass kostengünstiges Wohnen nicht anspruchsloses Wohnen zu sein braucht.

In diesen Gebäuden hat die GEbW Wohnungen geschaffen, die auf die veränderten Lebensbedingungen unserer Gesellschaft Rücksicht nehmen. Die Grundrisse der 32 Wohnungen der Überbauung «Weinbergstrasse» sind nicht fixiert, sondern können den Bedürfnissen der Bewohner angepasst werden. Jede Wohnung besitzt natürlich einen baulich fest bestimmten Kern mit WC, Bad, Windfang, Abstellraum und Korridor. Gegen den Balkon hin kann die Fläche aber den individuellen Bedürfnissen entsprechend aufgeteilt werden. Die Architekten haben ein Baukastensystem entworfen, das nichttragende Trennwände, Kasten- und Korpuselemente zur Verfügung stellt. So besteht die Möglichkeit, den Raum als grosszügiges «Loft» oder als kleinteilige Mehrzimmerwoh-

nung für grosse Familien zu nutzen. Ältere Menschen, Alleinerziehende und junge Familien finden hier eine auf ihre Verhältnisse zugeschnittene Wohngelegenheit.

Zwei alte Zielsetzungen der Gesellschaft konnten hier verwirklicht werden: Behausungen mit etwas Gartenland zu schaffen und durch die Eigentumswohnungen den Hausbesitz zu mehren.

Wie erfolgreich war die GEBW in den letzten 125 Jahren?

Die Zielsetzungen der GEBW waren von Anfang an sehr ambitiös: Die Wohnungsnot in der Stadt sollte gelindert werden. Die Wohnungen sollten über etwas Garten- und Pflanzland verfügen. Es sollten nicht ganze, neue Quartiere entstehen. Und all dies sollte nicht viel kosten.

Die architektonischen, finanziellen und baulandmässigen Rahmenbedingungen für die Tätigkeit der Gesellschaft haben sich im Laufe ihrer 125jährigen Geschichte immer wieder geändert. Selten war es der GEBW möglich, alle ihre Ziele gleichzeitig zu erreichen. Das Bedürfnis nach Umschwung musste in sehr vielen Fällen den Baukosten geopfert werden. Auch der Wunsch, nicht immer am selben Ort zu bauen, scheiterte an den Baulandpreisen und an den hohen Erstkosten für nur kleine Wohnbauten.

Die Bedingung der attraktiven Mietzinse hat die Leitung der Gesellschaft aber fast immer im Auge behalten.

Was konnte die Gesellschaft zur Milderung des Wohnungsmangels in unserer Stadt beitragen?

Während der ersten 50 Jahre ihres Bestehens war die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» die einzige gemeinnützige Bauorganisation. Ihre Aktivität war bedeutend und für das Gemeinwesen äusserst wichtig.

Pfarrer J. C. Zollinger versuchte in seinem Rechenschaftsbericht von 1875 diese Bedeutung zahlenmässig zu erfassen:

«Eine im Dezember 1875 vorgenommene Zählung zeigte in unseren beiden Quartieren (Tössfeld und Deutweg) 121 Haushaltungen mit 209 Kindern und im Ganzen 570 Personen. Gewiss liegt darin schon ein erheblicher Beitrag zur Stillung des vorhandenen Bedürfnisses, und derselbe wird durch

Erweiterung unseres Unternehmens von Jahr zu Jahr, wie wir hoffen, noch spürbarer werden.

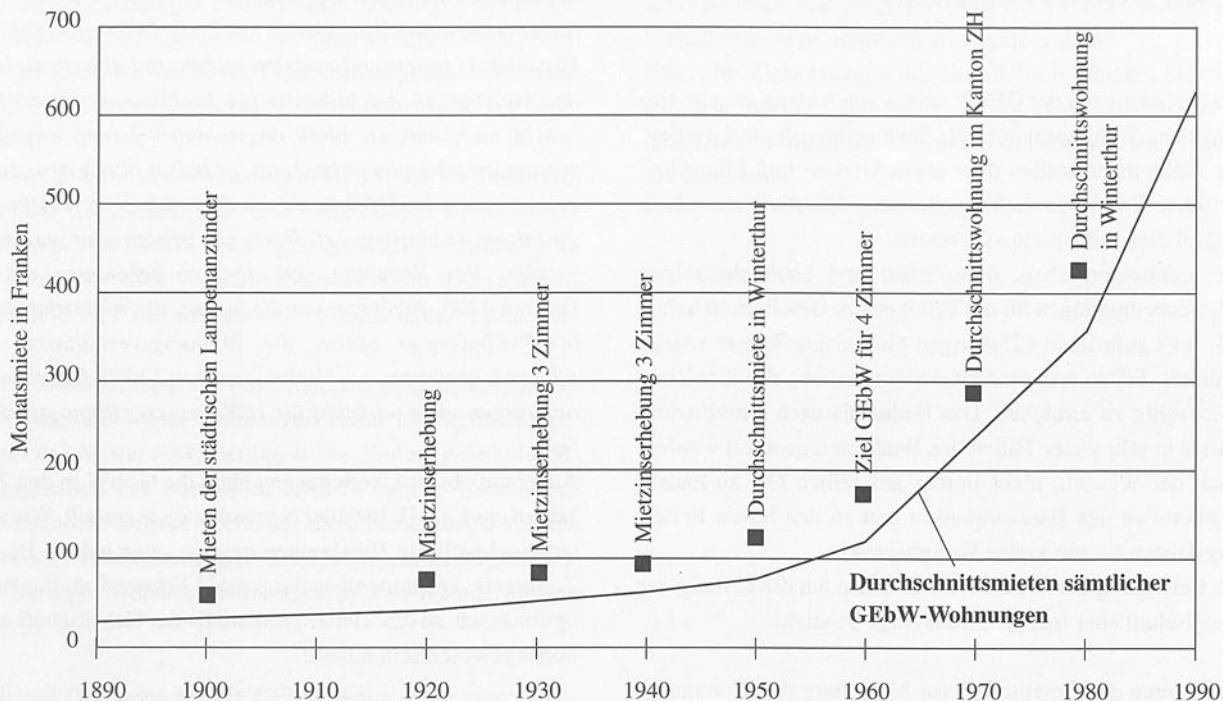
Angenommen nun, wir werden mit Ende 1876 ungefähr 700 Personen logieren und es seien annähernd ebenso viele in den Wohnungen der industriellen Etablissements untergebracht, so hätten wir 1400; angenommen ferner, was nicht geradezu verbürgt werden kann, es haben mindestens zweimal so viele, also 2800, in all den Privathäusern, welche seit 20 Jahren im hiesigen Friedkreis neu gebaut oder umgebaut wurden, ihre Wohnung gefunden, so bekommen wir im Ganzen 4200. Wenn nun vor 20 Jahren, als Winterthur noch 6000 Einwohner zählte, die Wohnungsverhältnisse annähernd genügten, so bliebe jetzt bei 12000 Einwohnern noch einstweilen ungefähr für 1800 besserer Raum zu schaffen.»

Aufgrund obiger Überlegungen hätte die GEBW in den 70er Jahren etwa die Hälfte aller Neuwohnungen erstellt. Wie später durchgeführte Erhebungen zeigten, war jedoch Pfarrer Zollingers Annahme über die Anzahl Firmenwohnungen zu optimistisch, so dass der «Marktanteil» der Gesellschaft noch höher gewesen sein müsste.

Die Forderung nach staatlichen Interventionen in der Wohnungsfrage bekam in Winterthur nach der Jahrhundertwende mit dem Erstarken der Gewerkschaften und der Sozialdemokratie mehr Gewicht. Der Arbeitersekretär Bernhard Kaufmann lud mit einer Motion im April 1905 den Stadtrat ein, «zu prüfen und dem Grossen Stadtrat beförderlich Bericht und Antrag zu stellen, ob die herrschende Wohnungsnot in Winterthur durch den Bau von unverkäuflichen Wohnhäusern durch die Stadt behoben werden könnte».

Die im Juni 1905 vom Stadtrat eingesetzte Kommission legte im Februar des folgenden Jahres einen 40 Seiten umfassenden Bericht vor, in dem festgehalten wird, dass «Win-

GEbW-Mieten im Vergleich zu Marktmieten in Winterthur



Vergleich der Durchschnittsmieten der GEbW-Wohnungen mit verschiedenen in der Literatur gefundenen Mietzinsen.

terthur weit mehr geleistet hat als die bedeutend grösseren und reicheren Städte Basel, Genf, Bern, Lausanne und La Chaux-de-Fonds. (...) Dies steht auch der grössten schweizerischen Fabrikstadt sehr wohl an.»

Winterthur wurde auch wegen der «berühmten» vier Häuser von 1872 zur ersten Stadt, die Arbeiterhäuser baute, ernannt. Auch die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» wurde in bestem Lichte dargestellt:

«Von allen schweizerischen Baugenossenschaften, welche sich die Erstellung billiger Wohnungen zur Aufgabe gemacht haben, ist diese Winterthurer Gesellschaft weitaus die bedeutendste.»

Für ihren Bericht erkundigte sich die Kommission bei den Winterthurer Firmen nach der Anzahl erstellter Wohnungen. Nachfolgende Tabelle zeigt das Resultat.

Zwischen 1862 und 1905 in Winterthur erstellte Firmen- und GEbW-Häuser:

Erbauer	Häuserzahl	Anlagekapital
GEbW	185	Fr. 2 370 000.–
Lokomotivfabrik	38	Fr. 304 000.–
Rieter, Töss	38	Fr. 332 000.–
Geb Brüder Sulzer	24	Fr. 221 000.–
Carl Weber	10	Fr. 157 000.–
Gelatinefabrik	8	Fr. 145 000.–
Brauerei Haldengut	7	Fr. 120 000.–
Stadtgemeinde	4	Fr. 63 000.–
Seidenstoffweberei	2	Fr. 120 000.–
Ganzoni & Cie.	1	Fr. 25 000.–
Jäggli, Oberwinterthur	1	Fr. 20 000.–
Total	318	

Es darf sicher ohne Übertreibung gesagt werden, dass die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» während Jahrzehnten auf dem Platz Winterthur die überragende Wohnbauorganisation war und dass sie während vieler Jahre massgeblich zur Linderung der Wohnungsnot in unserer Stadt beigetragen hat. Neben den lokalen Firmen pflegte eigentlich nur die GEbW den sozialen Wohnungsbau in grösserem Stil. Nach dem Ersten Weltkrieg begannen immer mehr neugegründete Baugenossenschaften tätig zu werden, aber keine erreichte bis jetzt die Bauleistung der GEbW von 2300 Wohnstätten.

Im Antrag der Expertenkommission für die Erstellung billiger Wohnungen an den Stadtrat wurde die Existenz einer Wohnungsnot bestätigt, und die Behörden wurden aufgefordert, günstige Wohnungen zu erstellen und sie den städtischen Arbeitern und Angestellten kauf- oder mietweise zu überlassen.

Wegen der schlechten Erfahrungen bei den «Breitehäusern» warnte der Bericht der Kommission aber mit folgenden Worten vor stadteigener Bautätigkeit:

«Es wird ja auch jetzt immer wieder behauptet, dass die Stadt durch den Bau eigener Wohnungen ein gutes Geschäft machen könne. Im gleichen Atemzuge aber werden Badeeinrichtungen für jede Wohnung, Balkone etc. verlangt und gefordert, dass die neuen Arbeiterhäuser auf dem teuersten Baugrund erstellt werden, den die Stadt noch besitzt. Das gäbe teure Wohnungen, die aber doch billig abgegeben werden müssten, und wir kämen wieder zu ähnlichen Resultaten wie früher (1872).»

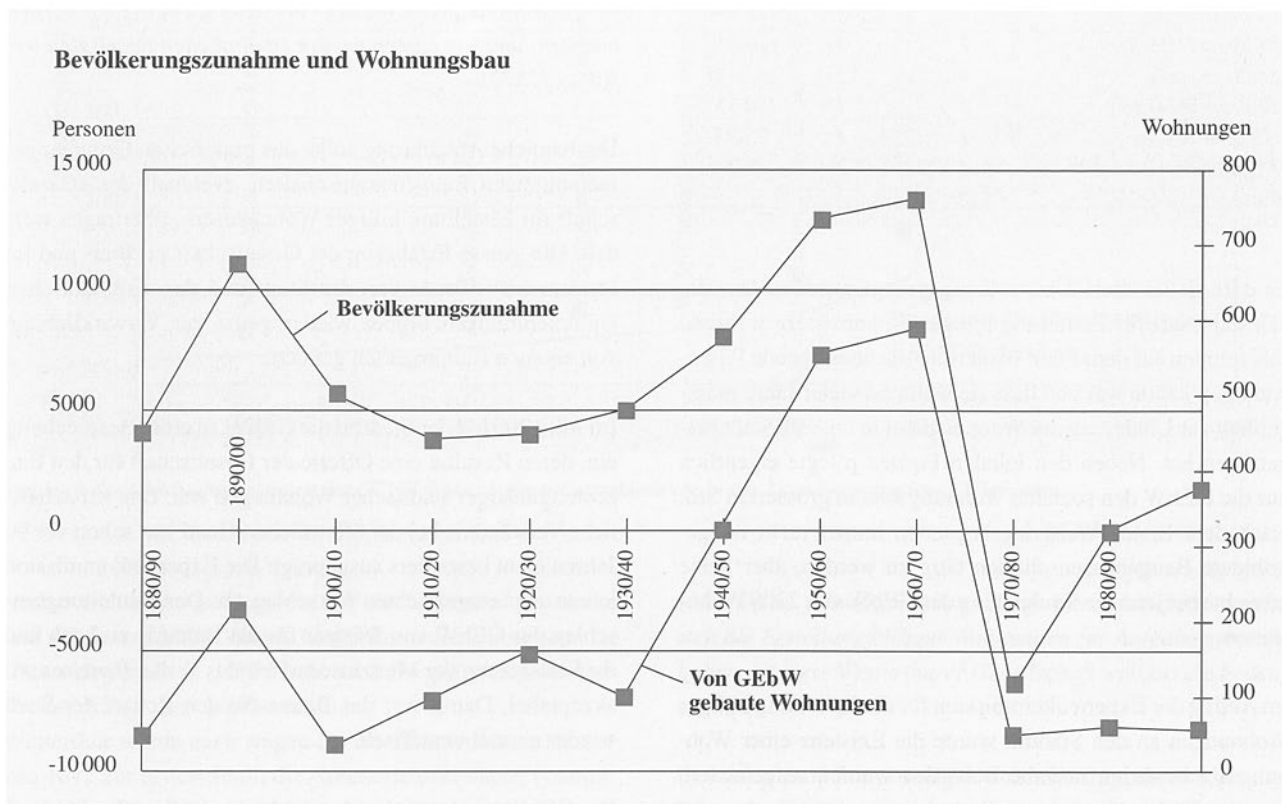
Die bauliche Ausführung sollte aus praktischen Gründen gemeinnützigen Baugenossenschaften, eventuell der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser», übertragen werden. Die grosse Erfahrung der Gesellschaft im Bau- und im Finanzwesen wurde von der Stadt und den einheimischen Unternehmungen immer wieder gerne zur Verwirklichung von eigenen Bauprojekten genutzt.

Im Juli 1906 lud der Stadtrat die GEbW zu einer Besprechung ein, deren Resultat eine Offerte der Gesellschaft für den Bau kostengünstiger städtischer Wohnungen war. Das wirtschaftliche Verständnis bei der öffentlichen Hand war schon vor 90 Jahren nicht besonders ausgeprägt: Die Expertenkommission lehnte den eingereichten Vorschlag ab. Der Bauleitungszuschlag der GEbW von 5% war für die Behörde zu hoch und die Festsetzung der Mietzinse auf 6% des Verkaufspreises unakzeptabel. Damit war das Bauen für den Bedarf der Stadt wieder einmal vom Tisch.

Die GEbW machte sich unter der Leitung führender Industrieller ab 1872 an den Bau von billigen und gesunden Woh-

nungen. Der Verzicht auf die städtische Mietskaserne, die lockere Bebauung, die Beigabe von etwas Gartenland, die Ermöglichung eines Eigenheims für Arbeiterfamilien, dies sind die wichtigsten Ziele der gemeinnützigen Wohnungsbauer. Die Gesellschaft hat sicher dazu beigetragen, dass die Spekulation in Winterthur nicht die gleichen Ausmasse wie in

grösseren Dienstleistungsstädten annahm. Über die Festlegung von Verkaufspreisen und Mieten konnte die GEBW den Wohnungsmarkt beeinflussen. Private Bauunternehmer übernahmen die Ideen baulicher Konzeptionen der GEBW und leisteten damit einen Beitrag zur niedrigen Behausungsziffer in der Stadt Winterthur.



Der Einfluss unserer Gesellschaft auf die Stadtentwicklung ist nicht zu unterschätzen. Als nach der Jahrhundertwende die neuen Gartenstadtideen bis an die Eulach drangen, konnte auf die Vorarbeit der Gesellschaft zurückgegriffen werden. Die führenden Architekten im Wohnungsbau der Zwischenkriegszeit haben explizit auf Ernst Jung und die GEBW Bezug genommen und seine Ideen und Vorstellungen auch zu ihren Zielen gemacht.

Winterthur hat nie einen urbanen Charakter bekommen. Die Siedlungsstruktur der «Gartenstadt» ist stadtfreundlich. Albert Bodmer, der Stadtbaumeister Winterthurs in den 20er und 30er Jahren, nannte die Eulachstadt «die gesündeste und wohnlichste und gewiss auch eine der schönsten Industriestädte Europas». Ohne die Häuser der GEBW wäre sein Urteil wahrscheinlich anders ausgefallen.

Man kann die von der GEBW ins Leben gerufene und später von den Baugenossenschaften und der städtischen Verwaltung angestrebte Wohnbaupolitik als eine den Arbeitern entgegenkommende soziale Tätigkeit bezeichnen.

Waren die Wohnungen der Gesellschaft wirklich billig im Vergleich zu anderen Behausungen?

Die GEBW hat, von wenigen Ausnahmen abgesehen, immer versucht, sehr kostengünstig zu bauen. Im letzten Jahrhundert erreichte sie dieses Ziel, indem sie relativ kleine Häuser erstellte und die Inneneinrichtung auf das absolut Notwendigste beschränkte. Viele Familien mussten sich Ende des letzten Jahrhunderts mit diesen bescheidenen Wohnungen zufriedengeben, denn ihr Erwerbseinkommen erlaubte höchstens einen jährlichen Mietzins von 200 bis 300 Franken. Bei derart bescheidenen Mieten war auch die GEBW nicht in der Lage, komfortablere Häuser auf den Markt zu bringen. Das Bedürfnis nach billigen Wohnungen war aber immer sehr gross und die Nachfrage nach GEBW-Bauten rege, was eine

Bemerkung im Bericht des Jahres 1907 deutlich machte:
«Der beste Beweis für die immer noch sehr bescheidenen Mieten unserer Wohnungen ist wohl die Tatsache, dass wir nie über leerstehende Räumlichkeiten zu klagen haben, dass ferner, sowie eine Wohnung frei wird, sich eine ganze Anzahl von Liebhabern vorfinden, von denen aber leider nur ein ganz geringer Teil Berücksichtigung finden kann.»

Um die 24 neuen Drei-Zimmer-Wohnungen an der Lärchenstrasse bewarben sich 1922 83 Interessenten, sicher ein Zeichen dafür, dass der monatliche Mietzins von 60 Franken konkurrenzfähig war.

Mit zunehmendem Wohlstand der Bevölkerung stiegen auch die Ansprüche an den Wohnkomfort. Die Häuser der GEBW mussten diesem Trend folgen und unterschieden sich in bezug auf den Wohnstandard immer weniger vom Durchschnitt. Die Gesellschaft ist jedoch ihrer Zielsetzung, in erster Linie günstigen Wohnraum zu schaffen, treu geblieben. Ein Vergleich der Durchschnittsmieten sämtlicher von der GEBW vermieteten Wohnstätten mit marktüblichen Mietzinsen zeigt, dass die Gesellschaft diese Aufgabe während der 125 Jahre ihres Bestehens gut erfüllt hat und ihren Namen «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» zu Recht trägt.

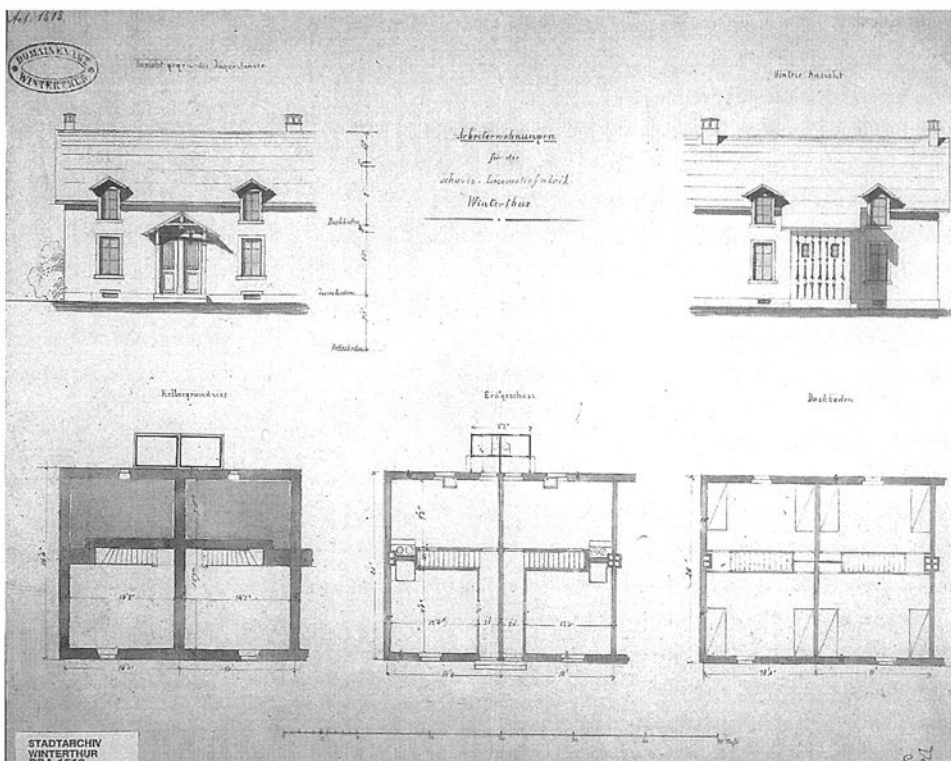
Vom Deutweg an die Jägerstrasse

Die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» begann ihren Kampf gegen die Wohnungsnot 1872 im Deutweg mit dem Bau von 22 Häusern. Wie damals, im letzten Jahrhundert, beschäftigt sie sich auch heute wieder mit anspruchslosen Arbeiterhäusern.

Die GEbW erhält zu ihrem 125-Jahr-Jubiläum die einmalige Gelegenheit, eine Reihe kleiner, einfachster Wohnstätten, die

so alt sind wie die GEbW selbst, zu sanieren und damit der Nachwelt zu erhalten und durch ihre sanfte Renovation einen Beitrag zur Unterbringung von Studenten in der Stadt Winterthur zu leisten.

Die Häuser an der Jägerstrasse sind den von der Gesellschaft 1873 im Schöntal gebauten sehr ähnlich. Die zwei Projekte verfolgten das gleiche Ziel, der wachsenden Arbeiterschaft billige Unterkünfte zur Verfügung zu stellen, und die hatten notgedrungen einfach und klein zu sein. An beiden Orten stammt die Architektur von Ernst Jung.



Skizze der Jägerhäuser, war 1872 Beilage zur Baueingabe an den Rat der Stadt Winterthur.



Ansicht von sechs Jägerhäusern vor Beginn der Restaurierung.

Wie entstanden die «Jägerhäuser»?

Die 1872 gegründete Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik stiess bei der Rekrutierung ihrer Belegschaft wegen der damals in Winterthur herrschenden Wohnungsnot auf Schwierigkeiten. Die Direktion sah sich deshalb gezwungen, firmeneigene Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Als erste Massnahme wurde die Erstellung von zwölf Wohnhäusern entlang der Jägerstrasse beschlossen.

Was hat diese Verbindung zwischen Zürcherstrasse und Vogelsang mit der Jagd zu tun? Der Fusspfad durch das Tössfeld hiess in früheren Zeiten Jägerweg, weil ihn die Weidmänner beim Wechsel vom Brühl- zum Eschenberg benutzten. Mit der wachsenden Erschliessung dieses Gebietes wurde aus dem «Weg» eine «Strasse».

Am 2. Juli 1872 vergab die SLM den Bauauftrag mit Termin Ostern 1873! Bereits ein Jahr später begann man mit dem Bau der zweiten Reihe «Jägerhäuser». Die vorgesehene Bauzeit war unglaublich kurz. Bei Vertragsunterzeichnung am 1. August 1873 verpflichtete sich der Zimmermann Schalcher, die Wohnungen am 30. Oktober desselben Jahres fertiggestellt zu

haben. Konnte der Bauunternehmer diese kurzen Termine nicht einhalten, so hatte er die Konsequenzen zu tragen. Er musste die Mieter, die wegen baulicher Verzögerungen ihre Wohnungen nicht rechtzeitig beziehen konnten, auf eigene Kosten unterbringen – keine leichte Aufgabe beim damaligen Wohnungsmangel.

Die folgenden Zahlen vermitteln eine Vorstellung von den Kosten im sozialen Wohnungsbau vor 125 Jahren:

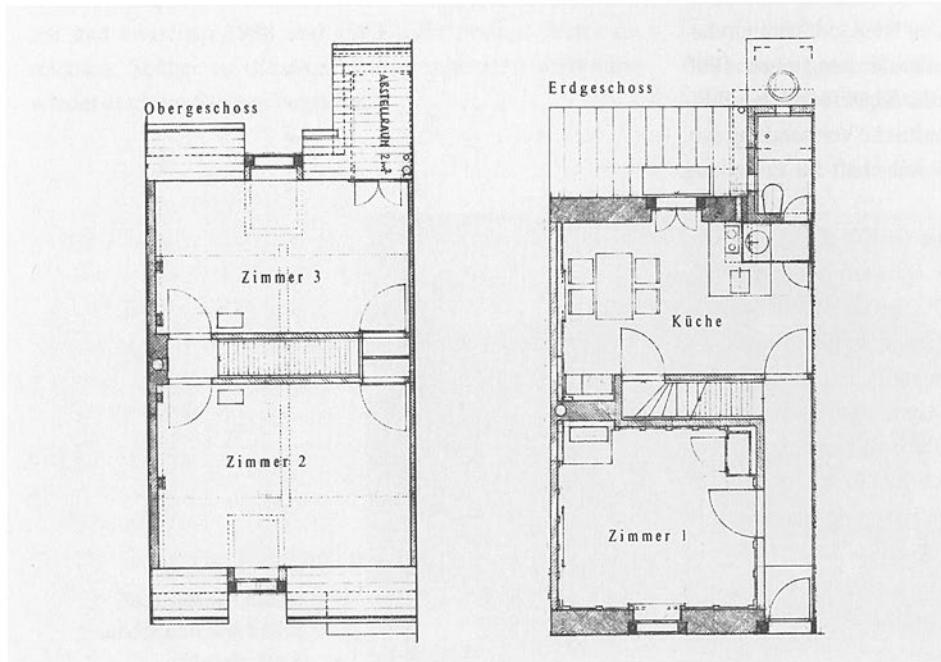
1 Kellertreppe mit 12 Stufen	Fr.	4.–
1 m ² Fussboden	Fr.	2.–
1 Haustüre	Fr.	32.–
1 Abtritttüre	Fr.	18.–
1 Kachelofen mit Sitzbank und Herd mit zwei Löchern	Fr.	220.–
1 Schüttstein	Fr.	5.–

Für die ersten zwölf Häuschen beliefen sich die totalen Erstellungskosten auf 32 000 Franken. Die Mietzinsrechnung des Unternehmens sah folgendermassen aus:

Preis eines Hauses	Fr. 2666.–
Landkosten	Fr. 250.–
Diverses	Fr. 84.–
Totalkosten	Fr. 3000.–
Reparaturen 2%	Fr. 60.–
Zins 5%	Fr. 150.–
Jahresmiete	Fr. 210.–

Daraus resultierte ein monatlicher Mietzins von 18 Franken. Bei einem Tagelohn von 5 Franken (130 Franken im Monat) musste der Arbeiter 14% fürs Wohnen aufwenden. Verglichen mit heutigen Verhältniszahlen war dies eigentlich eine recht massvolle Belastung.

Diese «Loki»-Behausungen waren kleiner und von bescheidenerer Innenausstattung als die GEbW-Häuser im Deutweg oder auch im Schöntal. Eine Wohnung im Deutweg verkaufte sich 1872 für 4200 Franken, und ein Jahr später stieg der entsprechende Preis im Schöntal auf 5000 Franken. Für ein «Jägerhaus» bezahlte die «Loki» nur gerade 3000 Franken.



Grundrisse des Erd- und des Obergeschosses einer Studentenwohnung nach der sanften Renovation.

Heute, 125 Jahre später, rechnen wir mit ganz anderen Beträgen. Die Gesellschaft erwarb die Liegenschaft für 500 000 Franken und investierte 3 Mio. Franken in die Instandstellung von 12 Wohneinheiten. Damit kostet heute die sanfte Renovation 100mal mehr als 1872 der Neubau! Die Stadt Winterthur und der Kanton Zürich unterstützten das Vorhaben mit Denkmalpflegebeiträgen von 700 000 Franken. Die Nettomieten von 1050 Franken pro Haus und Monat decken die verbleibenden Sanierungskosten von 2,8 Mio. Franken nicht. Die Gesellschaft trägt diesen Fehlbetrag und will damit ihre gemeinnützige Tradition fortsetzen.

Die Geschäftsleitung der Lokomotivfabrik beabsichtigte vor wenigen Jahren, diese Bauten abzureissen und an ihrer Stelle zeitgemässe Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Der Winterthurer Stadtrat konnte sich für diese Idee jedoch nicht begeistern und stellte diese Zeugen der Vergangenheit 1990 kurz entschlossen unter Schutz. Da die SLM für die baufälligen Häuschen keine weitere wirtschaftliche Verwendung sah, verkaufte sie die Häuser an die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser».

Durch diesen Kauf ergab sich für die GEbW die schöne Gelegenheit, durch Restaurierung der Häuserreihe eine denkmalpflegerische mit einer sozialen Aufgabe zu kombinieren. Die Bewahrung dieser einmaligen Wohnkolonie, ohne die grundlegende Architektur zu verändern, ist ein nachahmenswerter Beitrag zur Erhaltung der «Gartenstadt». Wegen der kleinen Bauvolumina, die beibehalten werden, eignen sich diese Wohnungen schlecht für ganze Familien. Als Studier- und Unterkunftsräume für Studenten lassen sie sich aber sehr gut verwenden.

Die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» an der Jahrhundertwende

Veränderte Umweltbedingungen auf dem Wohnungsmarkt

In der zweiten Hälfte der 70er Jahre begann die Stadtbevölkerung zu schrumpfen, und der Leerwohnungsbestand in Winterthur stieg innerhalb weniger Jahre von null auf fast 500 Einheiten an. Das Baugewerbe reagierte rasch und verminderte die Wohnbautätigkeit im Vergleich zu den Rekordjahren 1955–1970 auf weniger als 50%. Die konjunkturell guten 80er Jahre brachten der Stadt keine Mehrbevölkerung, die Einwohnerschaft konnte sich jedoch pro Kopf mehr Wohnraum leisten, so dass sich die Leerwohnungsbestände abbauten und zwischen 1988 und 1992 recht geringe Werte erreichten. Seither ist die Anzahl unvermieteter Unterkünfte wieder stark im Steigen begriffen.

Winterthur kennt also seit 20 Jahren keinen generellen Wohnungsmangel mehr. Bei billigen Wohnstätten besteht aber immer noch kein Überangebot.

Der intensive Wohnungsbau vor 30 und 40 Jahren hat die Reserven an erschlossenem Land in der Stadt stark reduziert, so dass Bauland teuer und zur Mangelware wurde. Beide Faktoren, die Flaute bei der Wohnungsnachfrage und der Mangel an Bauplätzen, machten das Erstellen von Neubauten für die GEbW wenig attraktiv.

Auswirkungen auf die GEbW

Da der Winterthurer Wohnungsmarkt seit vielen Jahren keine schwerwiegenden Mangelercheinungen mehr zeigt, entschloss sich die Gesellschaft, den gesättigten Markt nicht zusätzlich zu belasten. Sie verzichtete in den letzten Jahren auf eine massive Neubautätigkeit und konzentrierte sich auf die Renovation der eigenen und von neuerdings



*Ansicht der zwei
Sechsfamilienhäuser
an der Lärchenstrasse,
Baujahr 1983.*



Ansicht der drei Wohnbauten mit je neun Wohnungen im Grafenstein, Baujahr 1989.

käuflich erworbenen Liegenschaften. Durch Restaurierung sollen die heutigen Komfortansprüche befriedigt werden, aber nur in beschränktem Rahmen, damit günstiger Wohnraum für einkommensschwache Familien und Einzelpersonen auch in Zukunft erhalten bleibt. Gerade in den heute wirtschaftlich unsicheren Zeiten werden die preiswerten und gut unterhaltenen Wohnungen der GEbW sehr geschätzt.

Wenn sich eine interessante und lohnenswerte Neubaumöglichkeit ergibt, wird sie selbstverständlich genutzt. Dank solcher Gelegenheiten konnte die GEbW in den vergangenen 25 Jahren 167 Wohnungen erstellen und zusätzlich 116 Altwohnungen erwerben, die sie einer möglichen Spekulation entziehen und dem Markt für kostengünstige Behausungen sichern konnte.

Geschäftsstrategie der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser»

Es liegt in der Verantwortung des Verwaltungsrates, die Strategie der Gesellschaft den sich wandelnden wirtschaftlichen, soziologischen und raumplanerischen Gegebenheiten anzupassen. Im Rahmen verschiedener Diskussionsrunden und Seminarien haben sich die Leitungsorgane auf folgende Zielsetzungen geeinigt.

Die Gesellschaft will nach wie vor gesunde und passend eingerichtete Wohnungen erstellen und diese wenn möglich nebst etwas Gartenland Familien oder einzelnen Privaten mietweise überlassen oder unter erleichterten Bedingungen käuflich abtreten. Diese Absicht hat nach wie vor Gültigkeit; sie soll aber nicht ausschliesslich durch Neubauten erfüllt werden.

Ansicht der zwei Achtfamilienhäuser an der Ruchwiesenstrasse, Baujahr 1994.



Nachfolgend genannte zusätzliche Aktivitäten tragen der heutigen Situation Rechnung:

- Unterhalt, Bau und Erwerb von Wohnhäusern mit höherem und mittlerem Komfort für Kadermitarbeiter und gelernte Fachkräfte, wobei der Wohnkostenanteil 18–22% des Bruttoeinkommens nicht übersteigen sollte.
- Bei Neubauten ist eine Erhöhung des Anteils von 2- und 2^{1/2}-Zimmer-Wohnungen auf 20% anzustreben.
- Erhöhung der Zahl der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen auf 10% der im langfristigen Mittel erstellten Wohneinheiten.
- Angleichung des Ausbaustandards bei Neubauprojekten an die Wohneigentumförderungs-Richtlinien.
- Gezielte Zuteilung von verbilligten Neubau- und Altwohnungen mittlerer und niederer Komfortstufen an junge Fa-

milien mit ein oder zwei Kindern, Betagte über 65 Jahre, alleinstehende Mütter und Arbeitnehmer mit minimalem Einkommen.

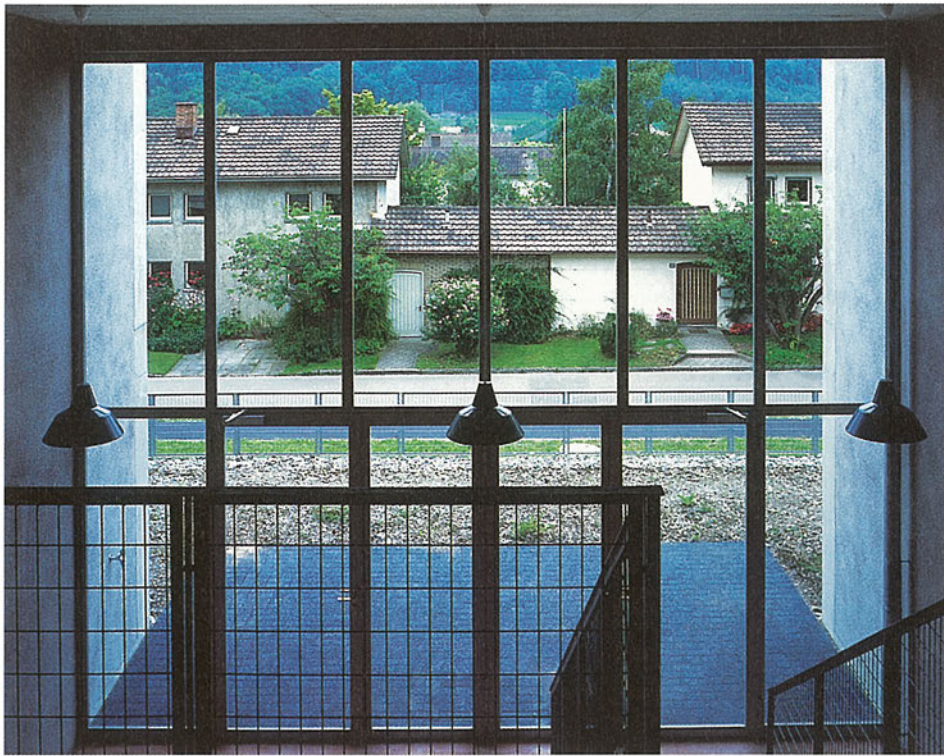
- Teilweise Reduktion der Differenz zwischen Altbau- und Neubaumieten mittels gebäudeweiser Subvention durch Eigenmittel im maximalen Ausmass der Grundstückskosten. In den nächsten Jahren sollen zahlreiche Wohnungen derart verbilligt werden.
- Die Politik der sanften Altbausanierungen wird differenziert fortgesetzt. Ein Teil des Bestandes soll im Rahmen des Renovationsprogramms nur beschränkt modernisiert werden, um günstigen Wohnraum auch in Zukunft zu erhalten (Beispiel: Wallrütistrasse).
- Verdichtungsprojekte in bestehenden Wohnüberbauungen sollen mithelfen, mit Landwert Null neuen günstigen



Blick auf die Pflanzgärten zwischen den Baukörpern der 32 Eigentumswohnungen der Überbauung «Weinbergstrasse», Baujahr 1996. (Foto Ralph Hut, Zürich)

Wohnraum bei einer verbesserten bevölkerungsmässigen Durchmischung zu schaffen, damit beispielsweise ältere, alleinstehende Mieter innerhalb ihrer Überbauung in eine kleinere Wohnung wechseln können.

- Die Eigentumsförderung wird durch die Erstellung von Eigentumswohnungen und deren Abgabe zu Selbstkosten weitergeführt (Beispiel: Weinbergstrasse).
- Neben der Schaffung und der Erhaltung von günstigem



Ausblick aus dem Treppenhaus der «Weinbergstrasse» auf zwei Häuser der Kolonie «Winzerstrasse» aus dem Jahr 1950. (Foto Ralph Hut, Zürich)

Wohnraum für Familien werden auch ausgezählte Projekte für andere Gruppen realisiert, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind (Studentenwohnungen an der Jägerstrasse). Mit diesen zum einen Teil neuen, zum anderen Teil altbe-

währten Aktionen will die GEBW im ausgehenden 20. und im beginnenden 21. Jahrhundert ihre seit 125 Jahren erfolgreiche Tätigkeit zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum weiterführen.

Verwaltungsräte der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser»

<i>Johann Caspar Zollinger</i>	<i>Präsident</i>	1872–1875	<i>Oskar Halter</i>		1933–1939
<i>Heinrich Sulzer-Steiner</i>		1872–1906	<i>Eduard Geilinger</i>		1938–1954
	<i>Präsident</i>	1883–1906		<i>Präsident</i>	1953–1954
<i>Ernst Jung</i>		1872–1911	<i>Heinrich Steiner</i>		1943–1954
	<i>Präsident</i>	1907–1911	<i>Dr. Max Ziegler</i>		1943–1965
<i>Johannes Schalcher</i>		1872–1906	<i>Dr. Otto Müller</i>		1950–1964
<i>Albert Nadler-Weber</i>		1872–1876	<i>Alfred Schaffner</i>		1951–1974
<i>Johann Jakob Schächli</i>		1872–1886		<i>Präsident</i>	1955–1969
<i>Dr. Albert Weinmann</i>		1872–1877	<i>Alfred Heusser</i>		1953–1973
<i>Hans Busch-Steiner</i>	<i>Präsident</i>	1876–1882	<i>Dr. Herbert Wolfer</i>		1953–1967
<i>Johann Jakob Weber</i>		1876–1896	<i>Werner Geilinger</i>		1955–1980
<i>Johann Caspar Geilinger</i>		1878–1911	<i>Dr. Friedrich T. Gubler</i>		1955–1965
<i>Dr. Koller-Sulzer</i>		1883–1902	<i>Dr. Oskar Denzler</i>		1955–1978
<i>Dr. Hasler</i>		1888–1891	<i>Dr. Hans Braunschweiler</i>		1965–1970
<i>Dr. Hans Sträuli</i>		1891–1898	<i>Klaus von Meyenburg</i>		1966–1981
<i>C. Meyer-Furrer</i>		1896–1898	<i>Dr. Frédéric Comtesse</i>		1969–1978
<i>Dr. Gustav Keller-Bühler</i>		1898–1907		<i>Präsident</i>	1970–1978
<i>Dr. August Sulzer-Bühler</i>		1899–1904	<i>Heinrich Ruf</i>		1971–1983
<i>Jakob Huber</i>		1904–1911	<i>Marco Gremminger</i>		1974–1990
<i>Dr. Hermann Koller</i>		1905–1932	<i>Erich Müller</i>		1975–
<i>Dr. Robert Sulzer-Forrer</i>		1907–1952		<i>Präsident</i>	1979–
	<i>Präsident</i>	1912–1952	<i>Jack Brunnschweiler</i>		1979–1985
<i>Dr. Robert Corti</i>		1907–1950			1989–
<i>Dr. Oskar Denzler</i>		1907–1928	<i>Peter Geilinger</i>		1981–1991
<i>Lebrecht Völki</i>		1911–1937	<i>Kaspar Vogel</i>		1982–1992
<i>Walter Sträuli-Linck</i>		1911–1933	<i>Ernst Krebs</i>		1984–
<i>Dr. Gottlieb Bachmann</i>		1911–1919	<i>Dr. H.U. Müller</i>		1986–1988
<i>Werner Sträuli</i>		1919–1928	<i>Dr. Eugen Haltiner</i>		1991–
<i>Dr. Heinrich Fehlmann</i>		1928–1949	<i>Diethelm Geilinger</i>		1992–1996
<i>Carl Huggenberg</i>		1929–1952	<i>Richard Kummrow</i>		1993–
<i>Dr. Jakob Dubs</i>		1933–1941			

Von der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» gebaute und gekaufte Liegenschaften

Baujahr	Gebiet	Häuser	Wohnungen	Baujahr	Liegenschaft	Häuser	Wohnungen
				1909	Bahndreieck-Freiestrasse	1	1
				1910	Bahndreieck-Eichliackerstrasse	4	12
1872	Deutweg	22	22	1911	Bahndreieck-Dammstrasse	2	6
1873	Schöntal	14	18	1912	Bahndreieck-Freiestrasse	2	6
1874	Schöntal	14	22	1913	Talacker Oberwinterthur	6	18
1875	Schöntal	10	14	1914	Steinegg Wiesendangen	22	22
1875	Deutweg	8	16	1919	Talacker Oberwinterthur	24	30
1876	Deutweg	12	18	1922	Talacker Oberwinterthur	8	8
1877	Zürcherstrasse	4	12	1922	Lärchenstrasse	4	abgebrochen 24
1887	Albrechtstrasse	4	8	1923	Salstrasse	8	4 abgebrochen 24
1888	Geiselweid	8	4 abgebrochen 24	1924	Salstrasse	6	2 abgebrochen 18
1889	Geiselweid	4	12	1924	Juchstrasse/Schützenstrasse	6	18
1890	Geiselweid	8	2 abgebrochen 24	1925	Weststrasse Veltheim	8	24
1891	Vogelsang	12	12	1927	Zürcherstrasse Tössfeld	2	9
1892	Vogelsang	4	8	1927	Obere Schöntalstrasse	2	12
1893	Geiselweid	7	21	1928	Obere Schöntalstrasse	2	12
1894	Vogelsang	6	6	1929	Obere Schöntalstrasse	2	12
1895	Wasserfurristrasse	8	24	1930	Hinterwiesli Veltheim	4	12
1895	Grenzstrasse	3	9	1931	Zürcherstrasse	1	8
1896	Untere Briggerstrasse	2	6	1932	Schöntalstrasse	2	12
1896	Wasserfurristrasse	4	12	1933	Schöntalstrasse	2	12
1896	Kernstrasse	8	24	1934	Untere Briggerstrasse	3	9
1897	Kernstrasse	8	24	1935	Waldhofstrasse	2	abgebrochen 12
1897	Bahndreieck-Eichliackerstrasse	4	12	1938	Waldhofstrasse	2	abgebrochen 12
1898	Bahndreieck-Eichliackerstrasse	4	12	1939	Schaffhauserstrasse	4	24
1899	Bahndreieck-Eichliackerstrasse	3	9	1941	Schoorenweg OW 1. Etappe	16	16
1906	Bahndreieck-Eichliackerstrasse	4	12	1942	Rotenbrunnen	28	28
1907	Bahndreieck-Freiestrasse	4	4	1943	Schoorenweg OW 2. Etappe	32	32
1908	Bahndreieck-Freiestrasse	2	2	1943	Schoorenweg OW 3. Etappe	14	14
1909	Bahndreieck-Eichliackerstrasse	1	6	1943	Hinterbirch Bülach	10	10

1943	Kasernenstrasse Bülach	18	18	1965/66	Am Buck	16	190
1944	Grünmattstrasse 1. Etappe	4	4	1967	Am Buck Hochhaus	1	52
1946	Grubenstrasse 1. Etappe	16	16	1968	Wässerwiesen	10	80
1946	Weierhöhe	32	32	1967/68	Bergblumenstrasse	15	15
1948	Grünmattstrasse 2. Etappe	4	16	1971	Wässerwiesenstrasse	2	24
1948	Winzerstrasse 1. Etappe	34	34	1972	Wässerwiesenstrasse	1	32
1948	Kindergarten Weierhöhe			1979	Schaffhauserstrasse (Kauf)	2	12
1948	Mattenbach	12	48	1982	Ruchwiesenstrasse	4	24
1948	Neftenbach 1. Etappe	5	5	1983	Lärchenstrasse	2	12
1948	Schoorenweg OW 4. Etappe	30	30	1989	Grafenstein	3	27
1949	Neftenbach 2. Etappe	8	8	1991	Auwiesenstrasse (Kauf)	4	43
1950	Schiltwiesenweg	6	36	1992	Rychenbergstrasse (Kauf)	2	12
1950	Grubenstrasse 2. Etappe	10	40	1992	Landvogt Waser-Strasse (Kauf)	1	13
1950	Winzerstrasse 2. Etappe	37	37	1994	Ruchwiesenstrasse	2	16
1952	Talackerstrasse	3	18	1995	Brühlgartenstrasse (Kauf)	3	24
1953	Frauenfelderstrasse	4	24	1996	Weinbergstrasse	5	32
1954	Pfaffwiesen	15	15	1996	Jägerstrasse (Kauf)	12	12
1955/56	Wülflingen	6	48				
1957	Wülflingen	4	32				
1957	Pfaffenwiese	16	16				
1957	Frauenfelderstrasse	2	16				
1957	Endlikerstrasse	2	16				
1957	Pfaffenwiesenweg	4	24				
1959	Tegerlooweg	22	176				
1959	Endlikerstrasse	3	3				
1959	Tösstalstrasse	6	48				
1960	Ruediweg	13	13				
1962	Ursulaweg/Wallrütistrasse	28	29				
1962/63	Guggenbühlstrasse	13	100				
1963/64	Oberseenerstrasse	13	104				

Literaturverzeichnis

- *GEbW-Archivalien*
- *Gebrüder Sulzer-Archivalien*
- *Verwaltungsratsprotokolle der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» (GEbW)*
- *Generalversammlungsprotokolle der GEbW*
- *Jahresberichte der GEbW*
- *H. P. Bärtschi: Die Siedlungsstadt Winterthur*
- *J. F. Bergier: Wirtschaftsgeschichte der Schweiz*
- *Alfred Bütikofer: Bauen in Winterthur*
- *Karl Frei: Wohnbauförderung in Winterthur*
- *Carl Landolt: Wohnungsenquête in der Stadt Winterthur 1896*
- *Robert Müller: 75 Jahre GEbW*
- *Jorge Serra: Arbeiterwohnungsbau in Winterthur (1860–1910)*
- *Hrch. Sulzer-Steiner: Bericht von 1892 über die ersten zwanzig Jahre der GEbW*
- *Ernst Wetter: Die Bank in Winterthur*
- *Pfr. J. K. Zollinger: Bericht über die GEbW von 1872 bis 1876*
- *175 Jahre Hilfsgesellschaft (WJB 1988)*
- *125 Jahr Gasversorgung (WJB 1986)*
- *Abwasserbeseitigung in Winterthur (WJB 1996)*



Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur

Eduard Steiner-Strasse 7, 8400 Winterthur

Telefon 052 262 32 95, Fax 052 262 00 92

