

75 JAHRE

GESELLSCHAFT FÜR ERSTELLUNG
BILLIGER WOHNHÄUSER
IN WINTERTHUR

75 JAHRE

GESELLSCHAFT FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER
IN WINTERTHUR

75 JAHRE

GESELLSCHAFT FÜR ERSTELLUNG
BILLIGER WOHNHÄUSER
IN WINTERTHUR

VORWORT

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist aus dem wirtschaftlichen und sozialen Geschehen der Nachkriegsjahre des Zweiten Weltkrieges nicht wegzudenken. Wohnbaugenossenschaften, die der Wohnungsnot mit Hilfe von Bund, Kantonen und Gemeinden entgegentraten, sind zu Hunderten gegründet worden. Sie entfalteten eine Bautätigkeit, wie sie die schweizerischen Gemeinwesen zweifellos noch nie erlebt hatten.

Inmitten dieser fieberhaften Anstrengungen des Wohnungsbaues, mit der Hochkonjunktur und ihrer Bevölkerungsbewegung Schritt zu halten, konnte die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur am 26. März 1947 auf ein fünfundsechzigjähriges Bestehen zurückblicken. Das hat dem Verwaltungsrat Anlaß zur vorliegenden Jubiläumsschrift gegeben, zumal seit dem von Herrn Heinrich Sulzer-Steiner im Jahre 1891 erstatteten allgemeinen Bericht über die ersten zwanzig Jahre der Gesellschaft keine zusammenfassende Berichterstattung mehr erfolgt ist. Herr Dr. Robert Müller hat es übernommen, die Gedanken aufzuzeigen, welche für die Gründung und die weitere Entwicklung der Gesellschaft maßgebend waren.

Die Geschichte einer Baugenossenschaft ist ein nüchternes, wenn auch vielseitiges Thema, das sich vorab auf Zahlen, Statistiken und wirtschaftliche Aspekte beschränken muß. Aber hinter diesen Fakten stehen als Triebkräfte die Ideen, der Einsatz für ein Ziel, dessen Stellung im sozialen Leben nicht immer jene Anerkennung gefunden hat, wie dies heute der Fall ist. Wenn der vorliegende Rechenschaftsbericht abschließend die Erstellung von 1174 Wohnungen in 637 Häusern durch die Gesellschaft melden kann, so liegt in diesen Zahlen mehr als nur eine statistische Feststellung. Es läßt sich an ihnen die Bedeutung abmessen, die der Gesellschaft im Rahmen des Winterthurer gemeinnützigen Wohnungsbaues zukommt.

Winterthur, im Frühjahr 1951

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Sulzer', written in a cursive style.

GRÜNDUNG UND «GRÜNDERJAHRE»

Die Fabriksirenen der im Jahre 1802 an der Töb erbauten Baumwollspinnerei weckten Winterthur aus beinahe mittelalterlicher Verträumtheit zu einem blühenden industriellen Leben. Langsam begann der rege Geist alter Geschlechter an den obrigkeitlichen Schranken zu rütteln, die während Jahrhunderten das Gemeinwesen an seiner Entfaltung gehindert hatten. Mit stolzer Kraft wuchs die Stadt über die noch vorhandenen Gräben und Wälle hinweg, als in den dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts die letzten Vorrechte der Hauptstadt gefallen waren. Im alten Bild Winterthurs wichen die Tortürme den Schornsteinen industrieller Betriebe. Die Pforten von neuen Fabriken öffneten sich der immer zahlreicher werdenden Arbeiter- und Angestelltenschaft. Gründung folgte auf Gründung. Im Kloster Töb etablierte sich die Firma J. J. Rieter & Cie. Der Messinggießerei Sulzer entwuchsen die Gießerei und mechanischen Werkstätten der Gebrüder Sulzer. Johann Jakob Weber legte den Grundstein zur Aktiengesellschaft Carl Weber in der «Schleife». Die Eröffnung der ersten Eisenbahnlinien nach Zürich, Schaffhausen und St. Gallen in der Mitte des fünften Jahrzehnts kam vor allem der Metallindustrie zugute.

Neue Impulse für Handel, Gewerbe und Industrie brachten sodann die «Gründerjahre». Das Ende des deutsch-französischen Krieges verhieß eine sichere Zukunft für die wirtschaftliche Entwicklung. Auch Winterthur spürte die Entspannung und wurde von einem kräftigen Gründungsfieber gepackt. Der Wagemut kannte keine Grenzen, und viele glaubten, den Rückstand gegenüber der Kantonshauptstadt mit hochfliegenden Plänen in kurzer Zeit wettmachen zu können. Aber Winterthur ließ in diesen Jahren doch jenen Sinn für das Dauerhafte nicht vermissen, der im soliden Ausbau bestehender Unternehmungen und in der Gründung weiterer bedeutender Betriebe wie der Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik und der Mechanischen Seidenstoffweberei zum Ausdruck kam.

*



Abb. 1. Pfr. Johann Caspar Zollinger,
erster Präsident des Verwaltungsrates der Gesellschaft (von 1872 bis 1876),
seit 1876 Regierungsrat des Kantons Zürich

In diese Zeit ausgesprochener Hochkonjunktur fällt auch die Gründung der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur». Parallel zum industriellen Aufschwung war naturgemäß eine starke Bevölkerungsvermehrung gegangen. Die Stadt, die 1765 noch 2385 Einwohner gezählt und erst zwischen 1830 und 1840 die 5000er-Grenze überstiegen hatte, beherbergte 1860 bereits 6523 Personen. 1880 waren es fast 14 000! Auch die Gemeinden Töß und Veltheim, die unter den Vororten den größten Anteil an der Zuwanderung von Industriearbeitern hatten, wiesen zwischen 1860 und 1880 eine Bevölkerungsvermehrung um fast 100 Prozent auf. Mit dieser Verdoppelung der Einwohnerzahl innert zwanzig Jahren konnte der Wohnungsbau auf keinen Fall Schritt halten, zumal das Baugewerbe durch die industrielle Bautätigkeit ohnehin stark engagiert war. So kam es nach 1860, als die durch den Eisenbahnbau geförderte Maschinenindustrie neue Arbeitskräfte in die Stadt lockte,

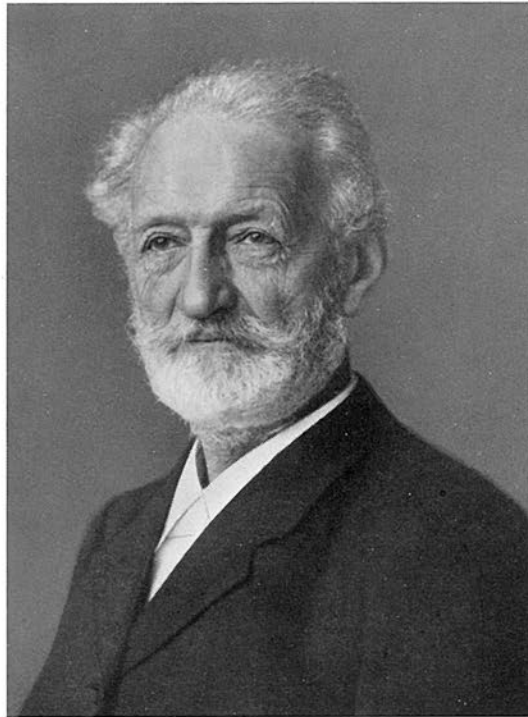


Abb. 2. Architekt Ernst Jung,
von 1872 bis 1911 Mitglied, von 1907 bis 1911 Präsident des Verwaltungsrates der Gesellschaft, der seit der
Gründung der Gesellschaft bis 1911 fast sämtliche Bauprojekte der Gesellschaft entworfen hat

zu einem Mangel an Wohnungen, vor allem an billigen Arbeiterwohnungen, die am meisten gesucht, aber in einer nach der günstigsten Rendite strebenden Zeit am wenigsten gebaut wurden. In den «Gründerjahren» erweiterte sich der Wohnungsmangel zu einer eigentlichen Wohnungsnot. Teils in Neubauten, teils als Einbauten in alte Wohnungen war freilich in den letzten Jahren eine nicht unbedeutende Anzahl billiger Wohnungen erstellt worden. Doch genügten diese weder dem Bedarf noch den hygienischen Anforderungen.

Mit der Erstellung einer Kolonie freistehender Arbeiterhäuser an der Rieterstraße in Töbß hatte 1867 die Firma J. J. Rieter & Cie. den Anfang des Wohnungsbaues ohne Erwerbsabsicht gemacht. Für dessen großzügige gemeinnützige Durchführung ergriff nun im Herbst 1871 die Direktion der Hilfsgesellschaft die Initiative, nachdem sie sich schon wiederholt mit diesem Problem beschäftigt hatte. Sie bestellte am 19. September eine Kommission, die



Abb. 3. Heinrich Sulzer-Steiner,
von 1872 bis 1906 Mitglied, von 1883 bis 1906 Präsident
des Verwaltungsrates der Gesellschaft

aus je drei Vertretern der Hülfs-gesellschaft, der Stadt-gemeinde, der Industrie, der arbeitenden Bevölkerung und des Baugewerbes bestand und die die finanziellen und technischen Bedingungen zur Bildung einer Aktiengesellschaft für die Erstellung billiger und gesunder Wohnungen zu prüfen hatte. Die Hülfs-gesellschaft beabsichtigte, sich selbst mit 30 000 Franken zu beteiligen.

Die ständig steigenden Löhne und Preise im Baugewerbe legten die Beschleunigung der Vorarbeiten nahe. Als am 26. März 1872 die konstituierende Generalversammlung der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser im Börsensaal des «Casino» zusammentrat, lagen denn auch schon die ersten Projekte baureif vor.

In den Statuten der Gesellschaft waren die «Grundprinzipien» über die Art des Bauens und die Organisation der Aktiengesellschaft weitgehend enthalten, auf die sich die von der Direktion der Hülfs-gesellschaft bestellte Kommission

geeignet hatte. Nicht alle Häuser sollten in einem einzigen Quartier, «sondern nach und nach, da und dort, sowohl im Stadtgebiet als auch außerhalb desselben gruppenweise gebaut werden». Laut diesen Grundsätzen durften die Häuser nur ein Erdgeschoß mit Kniestock oder noch ein weiteres Stockwerk umfassen und sollten in verschiedener Art zusammengebaut werden, immerhin so, daß jede Wohnung ein für sich abgeschlossenes Ganzes bilden würde. Sie sollten vermietet oder unter bestimmten Bedingungen auch verkauft werden, wobei besonders der Grundsatz von jährlichen Abzahlungen zur Anwendung kommen sollte. Für jedes Haus, beziehungsweise für die Wohnungen war etwas Garten- oder Pflanzland vorgesehen. Beim Bauen sollten möglichst niedrige Kosten ohne Schaden an Solidität und Wohnlichkeit erzielt werden; die innere Ausstattung war daher so einfach als möglich zu halten. In Übereinstimmung mit diesen «Grundprinzipien» bestimmten die Statuten als Zweck der Gesellschaft, «in Winterthur und dessen Umgebung gesunde und passend eingerichtete Wohnungen zu erstellen und diese, nebst etwas Gartenland, an Familien oder einzelne Private mietweise zu überlassen oder unter erleichternder Bedingung vertragsgemäßer kleiner Abschlags-Zahlungen käuflich abzutreten». Da auch die personelle Zusammensetzung des ersten Verwaltungsrates der Gesellschaft mit derjenigen der von der Hülfsgesellschaft eingesetzten Kommissionen übereinstimmte, war für die Verwirklichung der gemeinnützigen Bestrebungen der Hülfsgesellschaft volle Gewähr geboten.

Die Höhe des Aktienkapitals wurde nicht von vornherein festgesetzt. Die Ausgabe von Aktien sollte nach Maßgabe der Bedürfnisse erfolgen. Die Gesellschaft galt als konstituiert, sobald der Mindestbetrag von 100 000 Franken einbezahlt war. Nach der von der Bank von Winterthur der konstituierenden Generalversammlung vorgelegten Subskriptionsliste waren bei der Gründung schon 51 Aktionäre mit 307 volleinzahlten Inhaberaktien zu 500 Franken beteiligt. 60 weitere Aktien entfielen auf den Stadtrat von Winterthur, der an die definitive Zeichnung die Bedingung knüpfte, einen Vertreter in den Verwaltungsrat entsenden zu dürfen. Diese Verpflichtung konnte indessen die Gesellschaft, die grundsätzlich freibleiben wollte, nicht eingehen. Auch die Hülfsgesellschaft, die sich mit ebenso vielen Aktien beteiligte, beanspruchte ja kein

Vorrecht. Obschon es dem Stadtrat durchaus möglich gewesen wäre, durch seine Aktienstimmen Einfluß auf die Tätigkeit der Gesellschaft zu gewinnen, und eine Zusammenarbeit mit der Gesellschaft sehr im Interesse der Stadt gelegen hätte, zog es der Stadtrat vor, die in Frage stehende Summe für den Bau billiger Arbeiterhäuser auf der «Breite» zu verwenden. Die Statuten ließen schließlich die Möglichkeit offen, auch Aktien zu 100 Franken auszugeben und zur Verstärkung der Betriebsmittel Darlehen aufzunehmen, deren Betrag jedoch denjenigen des Aktienkapitals nicht übersteigen durfte.

Die konstituierende Generalversammlung wählte den Präsidenten der Hilfsgesellschaft, Pfarrer Johann Caspar Zollinger, zum ersten Präsidenten der Gesellschaft (Abb. 1). Ihr erster Quästor war Herr Albert Nadler-Weber, Schwiegersohn von Herrn Johann Jakob Weber zur «Schleife». Weitere Mitglieder des Verwaltungsrates waren die Herren Architekt Ernst Jung, der bis zum Jahre 1911 die meisten Bauprojekte für die Gesellschaft entwarf (Abb. 2), Baumeister Johannes Schalcher, Heinrich Sulzer-Steiner (Abb. 3), Dr. Albert Weinmann und Johann Jakob Schäppi. Sie alle hatten schon der Kommission der Hilfsgesellschaft angehört. Die Zusammensetzung des Verwaltungsrates und der Aktiengesellschaft läßt erkennen, daß das Unternehmen von allem Anfang an ein Bindeglied zwischen dem Fabrikwohnungsbau und dem gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbau darstellte. Die Gesellschaft verstand es auch immer wieder, tüchtige Bau- und Bankfachleute neben Vertretern der Industrie und der privaten Fürsorge für die Mitarbeit im Verwaltungsrat zu gewinnen.

Die ersten Statuten, datiert vom 4. April 1872, sind in handgeschriebenem Original auf Stempelpapier heute noch vorhanden. Ihnen ist die Genehmigungsurkunde des zürcherischen Regierungsrates beigelegt, welche die Unterschrift des damaligen Staatsschreibers Gottfried Keller trägt (Abb. 4).

*

Wir können von einer detaillierten Betrachtung der Bautätigkeit der Gesellschaft in den ersten Jahren ihres Bestehens absehen. Pfarrer J. C. Zollinger hat die ersten vier Jahre, während denen er das Präsidium innehatte, in einem «Sachlichen Überblick» eingehend gewürdigt. Schon im Februar 1872 hatte danach die technische Kommission der Hilfsgesellschaft für die Gesellschaft

Das Regierungsrath
hat
in Vollziehung des P. d. d. des privatrechtlichen
Gesetzbuches,
auf Veranlassung eines Antrages der Direktion
des Gymnasiums,

beschlossen:

I. Dem vorliegenden Statute der Abtheilung
zufolge soll für die Herstellung billiger Kopien
für die im Hinblick auf die in der Genesung
genutzt wird.

II. Dem Statute soll gemäß dem
auf dem Statute angeführten und mit dem
Originaltext versehen werden;
das eine Exemplar ist in der Direktion
des Gymnasiums aufzubewahren, das andere der
Zustellung zugestehen.

III. Gegenwärtiger Beschluß soll für die
Abtheilung oder Abtheilung der Statute
gesetzt und nach Bedarf in das Amtsblatt
eingedruckt werden.

Zürich, den 20. April 1872.

Das Regierungsrath:
Der Staatssekretär,

G. Keller.



Abb. 4. Genehmigungsurkunde der Gründungsstatuten
mit der Unterschrift Gottfried Kellers, damaliger Staatsschreiber des Kantons Zürich

zwei größere Landstücke im Deutweg und in der Geiselweid sicherstellen lassen, von denen das letztere später gegen ein gleichgroßes Areal im Schöntal-Töbfeld umgetauscht werden konnte (Vgl. Abb. 10, Vordergrund). Auf diesen beiden Komplexen ließ die Gesellschaft in den ersten vier Jahren nach vier verschiedenen Modellen 68 Häuser, 30 einstöckige und 38 zweistöckige, erstellen, deren 92 Wohnungen je eine Stube, drei Kammern, Küche, Estrich und Keller enthielten. Jedem Haus war ein angemessenes Stück Gartenland mit Einfriedung zugeteilt (Abb. 5).

Neben dem zahlenmäßigen Erfolg konnte die Gesellschaft für die ersten vier Jahre ihrer Bautätigkeit auch einen «moralischen Gewinn» buchen. Daß sie den Verkauf der Häuser der Vermietung vorzog, hatte ja nicht nur finanzielle Gründe. Im Gegensatz zum Werkwohnungsbau von Winterthurer Firmen, deren gleichzeitig erstellte Wohnungen unveräußerlich an die Unternehmen geknüpft waren, war es das Ziel der Gesellschaft, die Arbeiter zur Zurücklegung ihrer Ersparnisse für die Sicherung ihres Eigentums zu veranlassen. «Die Verbesserung der sozialen Lage einer großen Zahl von Familien, welche so dazu gelangen, das Stücklein Erde, auf welchem sie sich wohnlich eingerichtet haben, als ihr Heim betrachten zu können und so eine feste, reale Grundlage für das eheliche Zusammensein, für die Kindererziehung, für das bürgerliche Leben, für die Berufstätigkeit zu gewinnen, das ist's», schrieb Pfarrer Zollinger in seinem «Sachlichen Überblick», «was in Hinsicht auf unser Unternehmen als höchster Impuls unser Streben beseelt und uns bis zur Stunde einträchtig zusammengehalten hat».

Am Schluß des ersten Jahres waren fünf Häuser verkauft, die übrigen vermietet; der Mietzins bewegte sich um 300 Franken im Jahr. Im zweiten Jahr gelangten schon alle Häuser, die gebaut wurden, zum Verkauf. 1874 und 1875 war der Verkauf schon lange vor der Ausführung abgeschlossen. Die Kaufpreise lagen im Durchschnitt zehn Prozent über den Gestehungskosten, was sich durch den nach dem Bau von Straßen und Kanalisationsanlagen gesteigerten Wert ohne weiteres rechtfertigen ließ. Der Zuschlag diente zur Äufnung eines Reservefonds. Der Preis für die einfachsten Häuser mit nur einer Parterrewohnung betrug 4000 bis 4200 Franken. Diese Wohnungen entbehrten aller-



Abb. 5. Die erste, im Jahr 1872 am Deutweg erstellte Wohnkolonie («Weberhäuser»; Architekt Ernst Jung)

dings, wie dies bei der entsprechenden Wohnungskategorie im allgemeinen üblich war, jeden Komfort. Das Wasser mußte am Quartierbrunnen geholt werden. Abortspülung, Bad und Waschküche in jedem Haus waren ebenfalls unbekannt. Die mit je zwei Wohnungen ausgestatteten Hälften der Doppelhäuser wurden für 10 300 Franken verkauft. Für den ganzen Betrag der Kaufschuld wurde nach erfolgter zehnpromzentiger Anzahlung ein einziger Schuldbrief errichtet; bei der Abzahlung, die jährlich vier Prozent des Kapitals betrug, berücksichtigte die Gesellschaft auch die fünfprozentige Verzinsung.

Da die Bausumme schon am Ende des zweiten Baujahres den Betrag des Aktienkapitals überstieg und die Ratenzahlungen nur zu einem kleinen Teil die für die weitere Bautätigkeit benötigten Summen deckten, fehlte es frühzeitig am «Nervus rerum». Die Gesellschaft rief deshalb schon im Herbst 1873

zur Zeichnung neuer Aktien auf, worauf das Aktienkapital von Jahr zu Jahr bis zu einem Höchstbetrag von 338 000 Franken im Jahre 1877 anstieg. Dabei mußte der statutarisch festgelegte Aktienzins von viereinhalb Prozent vorübergehend auf fünf Prozent erhöht werden. Seit 1875 wurden bei zunehmendem Geldbedarf auch Obligationen zu fünf Prozent ausgegeben, wobei sich jetzt auch die Stadt mit 12 000 Franken beteiligte. Das Obligationenkapital, das 1877 einen Höchststand von 191 500 Franken erreichte, konnte bis 1881 mit dem allmählichen Eingang der Guthaben für verkaufte Häuser getilgt werden.

*

Vorwürfe verschiedenster Art sind der Gesellschaft in dieser ersten Zeit nicht erspart geblieben, und auch die Stadtverwaltung zeigte sich bei der Regelung der Straßen- und Kanalisationsfragen nicht immer entgegenkommend. Man tadelte die Gesellschaft zunächst, daß sie zu viele Wohnungen mit bloßem Erdgeschoß errichtet habe, während mehrere Stockwerke den Häusern ein gefälligeres Aussehen gegeben und geringere Baukosten für die einzelnen Wohnungen gestattet hätten. Diesen Einwänden entgegnete Pfarrer J. C. Zollinger mit folgenden Worten: «In der Tat, schön oder auch nur besonders gefällig ist diese Bauart nicht. Die ästhetische Rücksicht konnte bei der Situation unserer Quartiere in weiter Peripherie der Stadt etwas zurücktreten und mußte es absolut im Hinblick auf den Zweck des Unternehmens und den überwiegenden Wunsch der Kauflustigen. Diese bloßen Parterrehäuser mit einer einzigen Wohnung sind nicht nur anderwärts, wo Mustereinrichtungen gefunden werden, ebenfalls ausgeführt, sondern waren auch bei uns immer zuerst begehrt.» Die von der Gesellschaft erstellten aneinandergebauten zweistöckigen Häuser hätten wohl den Vorteil eines besseren Aussehens. Besonders die Hausfrauen richteten aber ihre Wünsche auf diejenigen Wohnungen, deren Räume nebeneinander liegen und die von einem Standort aus den fürsorglichen Überblick über das ganze Hauswesen gewähren. Diesen Vorteil besäßen auch die von der Gesellschaft erbauten Doppelhäuser, die auf zwei Stockwerken je zwei Wohnungen enthalten. Sie wurden an den Ecken der Quartiere teilweise zur «Maskierung der niedrigeren Bauten» erstellt, seien aber mit dem sachlichen Nachteil verbunden, «daß der Käufer je eine zweite Wohnung zu vermieten

hat und dann diese Miete, damit er selber desto wohlfeiler logire, in's Ungebührliche steigert, daß wir also von je zwei Familien nur der einen billige Wohnung beschaffen und die andere vor Ausbeutung nicht zu schützen vermögen.»

Auch gegen die «innere Schönheit des Unternehmens» wurden «Ausstellungen» gerichtet. Die Gesellschaft hätte sich von Anfang an auf viel breiterer Grundlage organisieren und durch die Ausgabe ganz kleiner Aktien auch den Arbeitern die Möglichkeit bieten sollen, in die Gesellschaft einzutreten, um sich an ihrer Tätigkeit beteiligen zu können. Diesen Kritikern, die offenbar eine genossenschaftliche Organisation befürworteten, gab Pfarrer J. C. Zollinger zu bedenken, daß es bei der in den «Gründerjahren» vorhanden gewesenen Unsicherheit über die Rentabilität der Gesellschaft unverantwortlich gewesen wäre, auch Arbeiter mit dem Risiko zu belasten. Außerdem hätte es die Gesellschaft keinem Arbeiter zumuten können, die nötige Zeit und Mühe unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Mitgliedschaft zur Gesellschaft sei übrigens an keine Bedingung geknüpft. Die Gesellschaft habe, um in ihrer Tätigkeit freizubleiben, im Gegenteil die Zulassung jeder Repräsentation für den Verwaltungsrat ausdrücklich abgelehnt. Schließlich müsse auch berücksichtigt werden, daß Arbeiter, die ein Haus kaufen wollten, sich die Mittel für den Kauf entziehen würden, wenn sie sich mit Aktien beteiligten.

*

Da Pfarrer J. C. Zollinger, der sich mit großer Hingabe für die gemeinnützigen Bestrebungen der Gesellschaft eingesetzt hatte, als Mitglied des Regierungsrates nach Zürich übersiedelte, übernahm im Jahre 1876 Herr Hans Busch-Steiner das Präsidium der Gesellschaft. Auch für den zur Führung des Zweiggeschäftes der Firma Carl Weber nach Bamberg berufenen Aktuar, Herrn Albert Nadler-Weber, mußte ein Ersatz gesucht werden. Gleichzeitig drängte sich zufolge der zunehmenden Belastung der Verwaltungsratsmitglieder die Neuregelung auf, die Kasse und die Protokollführung einem nebenamtlich tätigen Angestellten zu übertragen. Mit dieser Aufgabe wurde Lehrer Abraham Lehmann betraut. Die nebenamtliche Stelle eines Verwalters hatte seit der Gründung Lehrer J. J. Weiß innegehabt, der nun für weitere vier Jahre

im Amte bestätigt wurde. Neu in den Verwaltungsrat traten 1876 Herr J. J. Weber zur «Schleife» und 1878 Herr Geilinger zur «Arch».

*

In den Jahren 1876 und 1877 baute die Gesellschaft, um der immer noch lebhaften Nachfrage nach billigen Wohnungen zu genügen, 16 weitere Häuser mit insgesamt 30 Wohnungen, nämlich vier große dreistöckige Häuser mit 12 Wohnungen an der Zürcherstraße im Schöntal-Quartier (Abb. 10, Vordergrund links) und nach den bisherigen Modellen 12 Häuser im Deutweg mit 18 Wohnungen. Jede Wohnung enthielt wiederum eine Stube, drei Kammern, Küche, Estrich und Keller, und jedem Haus war etwas Gartenland zugeteilt. Die beiden Quartiere waren nun vollständig überbaut. Die Gesellschaft hatte in den ersten sechs Jahren ihrer Tätigkeit im Deutweg und im Schöntal insgesamt 84 Häuser mit 122 Wohnungen erstellt, von denen 81 mit insgesamt 113 Wohnungen bei einem Assekuranzwert von 472 500 Franken für 606 000 Franken verkauft werden konnten. Drei Doppelhäuser mit neun Wohnungen blieben im Besitz der Gesellschaft.

In der Absicht, die Bautätigkeit im Jahre 1878 mit der Erstellung weiterer Doppelhäuser fortzusetzen, erwarb die Gesellschaft 1877 einen größeren Landkomplex im Töbfeld. Zu seiner Überbauung sollte es aber vorläufig nicht kommen. Jäh brach 1877 die Bautätigkeit der Gesellschaft ab, als die schwere wirtschaftliche und finanzielle Krise im Gefolge der Schutzzoll-Politik des Auslandes und des Zusammenbruchs der Winterthurer Nationalbahnpolitik über die Stadt hereinbrach. Die Betriebe der Maschinen- und Textilindustrie verzeichneten durchwegs Rückgänge der Aufträge. In den neugegründeten Unternehmen zeigten sich die nachteiligen Folgen einer übertriebenen Spekulation. Verdienst und Arbeitsgelegenheit verminderten sich, während die Stadt gleichzeitig zur Abwendung einer nahen Katastrophe die Steuern bedeutend erhöhen mußte. All dies führte zur Abwanderung zahlreicher Bewohner und damit zu einer plötzlichen Entlastung des Wohnungsmarktes, was zusammen mit der Entwertung der Grundstücke und der Zurückhaltung der Banken in der Gewährung von Baukrediten eine vollständige Lähmung der privaten Wohnbautätigkeit nach sich zog. Auch die Gesellschaft mußte bis 1886 ihre Bautätigkeit einstellen.

In diesen Krisenjahren konnten sich die gemeinnützigen Bestrebungen der Gesellschaft ganz besonders bewähren. Zwar waren fast alle Häuser verkauft und die Käufer durch Verträge an Zins und Abzahlung gebunden. Die Einhaltung der Verträge wurde jedoch zu einer seltenen Ausnahme. Die Gesellschaft hat sich indessen allen Schuldnern gegenüber stets rücksichtsvoll gezeigt. Nicht ein einziger Käufer, der seinen Verpflichtungen nicht nachkommen konnte, wurde in der Krisenzeit aus seinem Haus vertrieben. Die Gesellschaft ermöglichte im Gegenteil den Käufern, als der Zinsfuß allgemein sank, die vorzeitige Kündigung der Schuldbriefe, half ihnen bei deren Neuplazierung und gewährte den Mietern teilweise Mietzinsermäßigungen.

Auch unmittelbar wirkte sich die Krise stark auf die Tätigkeit der Gesellschaft aus. Umsonst bemühte sich der Verwaltungsrat in diesen Jahren, für die im Besitz der Gesellschaft verbliebenen drei Häuser Käufer zu finden; ein viertes mußte sogar auf der Gant mit Schaden zurückgekauft werden. Da die Gesellschaft trotz der schlechten Entwicklung ihrer finanziellen Verhältnisse keine Maßnahmen gegen säumige Käufer und Mieter ergriff und damit der übrigen Hausbesitzerschaft ein gutes Beispiel gab, hätte sie bei den städtischen Behörden ein größeres Verständnis in Steuerfragen erwarten dürfen. Im Jahre 1880 entschied die Steuerkommission der Stadt, daß die Aktiengesellschaften für das staatssteuerpflichtige Vermögen und außerdem für den vollen Wert ihres in der Gemeinde liegenden Grundeigentums gemeindesteuerpflichtig seien. Außerdem wurde das Gesuch der Gesellschaft abgelehnt, die für den Reservefonds entrichtete Vermögenssteuer im Staatssteuerregister zu streichen. Es zeugt für den Weitblick der Mitglieder des Verwaltungsrates, dessen Präsidium 1883 Herr Heinrich Sulzer-Steiner, der Chef der Firma Gebrüder Sulzer, übernahm und in den als neues Mitglied gleichzeitig Dr. med. Koller eintrat, daß sie sich durch diese krisenbedingten Schwierigkeiten nicht beirren ließen und den seit 1884 an den Aktionärversammlungen gestellten Anträgen auf teilweise Rückzahlung der Aktien oder Liquidation des Unternehmens kein Gehör schenkten.

*

Die Einführung des Schweizerischen Obligationenrechts im Jahre 1881 bedingte die Eintragung der Gesellschaft ins Handelsregister und eine Neufassung der Statuten. Die neuen Statuten von 1884 wandelten den Aktienzins in eine Aktiendividende um, übertrugen die Verwaltung an einen «Geschäftsführer» und präzisierten die Kompetenzen des Geschäftsführers, beziehungsweise der Mitglieder des Verwaltungsrates, in bezug auf die verbindlichen Unterschriften. Namens der Gesellschaft führten die verbindliche Unterschrift: der Geschäftsführer für die Quittierung von Mietzinsen und «à-Conto-Zahlungen», der Präsident des Verwaltungsrates (oder in dessen Vertretung der Vizepräsident und der Geschäftsführer durch Kollektivunterschrift) für Mietverträge und der Präsident (oder der Vizepräsident und ein Mitglied des Verwaltungsrates durch Kollektivzeichnung) für alle andern Geschäfte.

ZWEITE BAUPERIODE 1886–1899

Die finanzielle Belastung, die sich auf das ganze Geschäftsleben lähmend auswirkte, verzögerte in Winterthur die Erholung der Wirtschaft, die schon zu Beginn der achtziger Jahre in der Schweiz allgemein einsetzte und von der im wesentlichen die Wiederaufnahme der Bautätigkeit abhing. Ende 1882 stand die Stadt unmittelbar vor dem Konkurs. Erst als es dank der Intervention des Bundes und der Tatkraft des neuen Stadtpräsidenten, Rudolf Geilinger, mit Unterstützung des von einigen Winterthurer Bürgern eigens gegründeten Kreditvereins gelungen war, der Krise Herr zu werden, durfte das Gemeinwesen wieder hoffnungsvoller in die Zukunft blicken. Das Leck, das viele Einwohner vom sinkenden Schiff vertrieben hatte, war gestopft. Die Revision des Zolltarifs im Jahre 1884, welche der Industrie neue Impulse verlieh, schuf die Grundlage für die Zuwanderung neuer Arbeiter. Nicht zufällig stellte an der Generalversammlung des Jahres 1886 ein weitblickender Unternehmer, Herr J. J. Weber zur «Schleife», den Antrag auf Wiederaufnahme der Bautätigkeit im folgenden Jahr. Noch war ja der gewaltige Aufschwung, den die Industrie zunächst in der Folge neuer Handelsverträge nehmen sollte, nicht ohne weiteres zu erkennen, und dem Beschluß des Verwaltungsrates, nach neunjähriger Pause zum ersten Mal wieder einen Bauauftrag zu vergeben, standen zahlreiche Stimmen gegenüber, die nach wie vor auf Liquidation drängten. Sicher haben auch die Herabsetzung des Zinsfußes für das bei der Bank in Winterthur angelegte Kapital und der dadurch bedingte Wunsch nach einer besseren Plazierung den Entscheid beeinflußt.

Auch die zweite Bauperiode fällt in eine Zeit ausgesprochener und langandauernder Hochkonjunktur, deren Schwankungen deutlich in der Wohnbautätigkeit der Gesellschaft zum Ausdruck kamen. Für das Winterthurer Baugewerbe brachten diese Jahre Arbeit in Hülle und Fülle. Die Firma Gebrüder Sulzer erhöhte ihre Arbeiterzahl in der Zeit zwischen 1885 und 1900 von rund 1600 auf über 2600, und die Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik steigerte gleichzeitig ihre Produktion um das Vierfache.

Da die Gesellschaft auch in der dreizehn Jahre umfassenden zweiten Bauperiode grundsätzlich den Verkauf der Vermietung vorzog, war ein Abtasten, vor allem im Hinblick auf die Kauflust, zunächst geboten. Mit einer gewissen Vorsicht trat deshalb die Gesellschaft im Frühjahr 1887 an den Bau der neuen Häuser heran. An der Albrechtstraße, welche die Stadt im Vorjahr gegen einen Beitrag der Gesellschaft ausgebaut und übernommen hatte, ließ sie zwei Doppelhäuser mit insgesamt acht Wohnungen errichten (Vgl. Abb. 10, Hintergrund rechts). Beide Häuser, die gegenüber jenen im Schöntal und im Deutweg verschiedene Verbesserungen, namentlich an der Inneneinrichtung, aufwiesen, waren im November bezugsbereit. Ihr Verkauf bereitete keinerlei Schwierigkeiten, und das nun ständig wachsende Bedürfnis nach billigen und soliden Wohnungen ermutigte zu größeren Plänen.

Das noch nicht überbaute Areal an der Agnes- und Albrechtstraße hatte die Gesellschaft parzellenweise abgestoßen. Nun erwarb sie, da kleinere, günstig gelegene Landstücke nicht oder nur zu sehr hohen Preisen erhältlich waren, in der Geiselweid von der Töftalbahnhof-Gesellschaft einen neuen Baugrund von 24 000 Quadratmetern in vier von städtischen Straßen begrenzten Parzellen; die eine wurde zum Selbstkostenpreis an die Stadt veräußert. Auf dem in der Nachbarschaft industrieller Betriebe gelegenen Komplex erstanden in drei Jahren im ganzen zwanzig paarweise aneinandergebaute Einzelhäuser zu drei Wohnungen, acht im Jahre 1888 auf der Südwestparzelle, vier auf dem gleichen Terrain im folgenden Jahre und weitere acht 1890 im Südosten des Baulandes.

Im Gegensatz zu den bisher üblichen Modellen war bei den ersten sechs Doppelhäusern des Geiselweidquartiers der Dachboden von vornherein als Wohnung eingerichtet. Weil dadurch die Nebenräume im Dachboden wegfielen, wurden die Häuser etwas breiter gebaut und im Hofraum, der hundert Quadratmeter umfasste, mit einem Holzschuppen versehen. Eine Weiterentwicklung erfuhr dieser Haustyp in den vier 1890 erbauten Doppelhäusern, bei denen die Wünsche der städtischen Armenpflege, die während mehreren Jahren an der Hermannstraße in einer Haushälfte Mieterin war, berücksichtigt wurden. Der Dachstock erhielt hier volle Stockhöhe, wodurch wieder ein ge-

räumiger Dachboden entstand, der den Holzschuppen überflüssig machte. Von den zwanzig Häusern wurden vierzehn zum Preise von rund 17 000 Franken je Haus verkauft. Mit den sechs unverkauften sicherte sich die Gesellschaft einen gewissen Einfluß auf die Mietpreise.

Verschiedene kleinere Bauplätze waren indessen an Private günstig verkauft worden, so daß der Gesellschaft in der Geiselweid nurmehr ein Rest von etwa 4000 Quadratmetern verblieb, der vorläufig nicht überbaut wurde. Mit diesen Landverkäufen gab die Gesellschaft ihrem Bestreben Ausdruck, ihre Quartiere nicht zu groß werden zu lassen. Käufer und Mieter sollten nicht den Eindruck erhalten, sie würden als Bewohner «billiger» Wohnhäuser von der übrigen Bevölkerung getrennt. Aus dem gleichen Grunde förderte die Gesellschaft auch den Bau anderer Häusertypen innerhalb der eigenen Quartiere.

Neue Wege beschritt die Gesellschaft im Jahre 1891. Sie erwarb im Vogelsang einen Baugrund von anderthalb Juchart, auf dem sie – längs der Unteren Vogelsangstraße – zunächst zwölf in einer zusammenhängenden Reihe stehende, zweistöckige Einfamilienhäuser errichten ließ. «Es repräsentiert diese neue Reihe von Häusern» – so kommentierte das «Neue Winterthurer Tagblatt» die ungewohnte Bauart – «einen in hiesiger Gegend und vielleicht weit herum in der Schweiz noch nicht bekannten Typus von Wohnungen, die den Zweck erfüllen sollen, einer Familie ein absolut abgeschlossenes Heim zu verschaffen. Im großen und ganzen ist es das englische System». Jedes Haus enthält eine Stube, einen Nebenraum und zwei Schlafzimmer nebst Küche, Keller und Estrich und ist mit einem separaten Eingang sowie mit einem auf der Rückseite gelegenen Gemüsegarten von hundert Quadratmetern versehen. Ausgeprägter denn je kamen beim Bau dieser «Eigenheime» die ideellen Bestrebungen und ein fast patriarchalisch anmutendes Verantwortungsgefühl zum Ausdruck. Die soziale Hilfe sollte sich nicht nur auf die materielle Unterstützung in Form niedriger Kauf- und Mietpreise beschränken, sondern auch den sittlichen Gefahren begegnen, die sich aus der Industrialisierung ergaben. «Kein anderes Mittel wäre geeigneter», schrieb Herr Heinrich Sulzer-Steiner im Bericht über die Tätigkeit der Gesellschaft in den ersten zwanzig Jahren, «der Wirthshaus-Influenza entgegenzuwirken, der schlimmen Krankheit un-

serer Zeit, an der so mancher Mann und so manches Familienglück zugrunde gehen. Das Ziel ist aller Anstrengungen wert». So nahm es denn die Gesellschaft in Kauf, daß sie die Häuser wesentlich unter den Gestehungskosten abgeben mußte. Die hohen Kosten waren nicht zuletzt auch durch die Vorschriften des Baugesetzes und deren Handhabung bedingt, die für das kleinste Einfamilienhaus die gleichen Anforderungen, u. a. für Treppenzugänge und Treppenbreiten, stellten wie für größere Modelle.

Obwohl sich die Ausführung der ersten Projekte bis Ende 1892 hinauszog, wurde noch in diesem Jahre der Ausbau des Vogelsangquartiers fortgesetzt. Der bestehenden Reihe fügte die Gesellschaft zwei weitere Einzelhäuser vom gleichen Typ sowie zwei dreistöckige Eckhäuser an, die zusammen acht Familien Unterkunft boten (Abb. 6).

*

Im März 1892 erschien in 800 Exemplaren der vom Präsidenten des Verwaltungsrates, Herr Heinrich Sulzer-Steiner, verfaßte «Allgemeine Bericht der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur, umfassend die 20 Jahre von 1872 bis 1891». In einem Textteil von fünfzig Seiten, neun Bauplänen, vier photographischen Ansichten und vier Situationsplänen vermittelt er einen Überblick über die elf Baujahre, in denen insgesamt 120 Häuser mit 202 Wohnungen nach neun verschiedenen Modellen erstellt wurden. Der Totalassekuranzwert der Gebäude, von denen 62 für je eine Familie, 34 für zwei und 24 für drei Familien bestimmt waren, betrug – ohne die nachträglichen Erhöhungen – nahezu eine Million Franken, der Totalverkaufswert von der Gesellschaft aus rund 1 140 000 Franken. Wirklich verkauft waren bis Ende 1891 106 Häuser für rund 950 000 Franken; im Besitz der Gesellschaft befanden sich noch 14 Anwesen. Bewohnt waren im Februar 1892 116 Häuser.

Der Bericht gab den Winterthurer Tagesblättern Gelegenheit, das Wirken der Gesellschaft, die die Gemeinde in bedrängter Zeit entlastet und wesentlich zur Ankurbelung der privaten Bautätigkeit beigetragen hatte, gebührend zu würdigen. Für den hohen Ruf, den die Gesellschaft aber auch im ganzen Land genoß, zeugen die teilweise eingehenden Besprechungen des Berichtes in der Presse der benachbarten Städte. In einigen deutschen Städten, so in Konstanz,



Abb. 6. Wohnkolonie an der unteren Vogelsangstraße, erstellt in den Jahren 1891/92 (Architekt Ernst Jung)

Lörrach, Ludwigshafen, Frankfurt am Main, Berlin usw., war die Gesellschaft durch den regen Austausch von Erfahrungen und von Geschäftsberichten mit ähnlichen Unternehmen genossenschaftlicher und gesellschaftlicher Art bekannt geworden. Sogar aus dem ungarischen Temesvar kam die Bitte um Zusage der Statuten und der Jahresberichte. Diese Beziehungen ermöglichten der Gesellschaft ein sorgfältiges Studium aller Fragen des gemeinnützigen Wohnbaues, und gerade der den Jubiläumsbericht beschließende Abschnitt über die bekannte «Cité ouvrière» von Mülhausen zeigt, wie die Vor- und Nachteile der eigenen Bauweise immer wieder vergleichsweise abgewogen wurden, um zu einer guten Lösung zu gelangen.

*

In den Jahren 1893 und 1894 nutzte die Gesellschaft den ihr in der Geiselsweid und im Vogelsang noch verbliebenen Baugrund bis auf den letzten Qua-

dratmeter aus, so daß die Grundstückbilanz vorübergehend aus dem Geschäftsbericht verschwand. Die 3200 Quadratmeter in der Geiselweid wurden in sieben Bauplätze, vier an der Hermannstraße und drei an der Pflanzschulstraße, eingeteilt. Auf den ersteren ließ die Gesellschaft zwei Doppelhäuser mit zwölf Wohnungen erstellen, zu denen vier freistehende Holzschuppen kamen. Bei den gleichzeitig an der Pflanzschulstraße errichteten drei zusammenhängenden Häusern mit insgesamt neun Wohnungen wurden zum ersten Mal besondere Wünsche der Käufer berücksichtigt. Sie konnten deshalb etwas größer gebaut werden und enthielten mehr Räume als die bisher in der Geiselweid ausgeführten Modelle. Die sieben Häuser waren bei der Beendigung der Bauarbeiten, zum Teil schon früher verkauft. Auch die drei Doppelhäuser für insgesamt sechs Familien, die 1894 im Vogelsang entstanden, fanden trotz den verhältnismäßig hohen, durch die Landpreise bedingten Kosten schon vor der Fertigstellung Käufer. Die Wohnungen dieser Sechsfamilienhäuser waren sehr wohnlich und vorteilhaft. Der Backsteinrohbau, der hier zur Anwendung kam, erfreute sich großer Beliebtheit. Wiederum mußten aber diese Häuser um 100 bis 300 Franken unter dem Selbstkostenpreis verkauft werden.

*

Die Statuten der Gesellschaft wurden im Jahre 1894 zum zweitenmal revidiert. Die beschränkte Vertretungsbefugnis, welche die Statuten von 1884 einräumten, wurde vom Handelsregisteramt als nicht mehr zulässig erklärt. Die notwendig gewordene Änderung veranlaßte den Verwaltungsrat, gleichzeitig noch einige andere Verbesserungen vorzunehmen und den Statuten ein Reglement für den Geschäftsführer anzuschließen, das dessen Stellung und Kompetenzen genau umschrieb. Demnach kam die Vertretung der Gesellschaft nach außen samt der Firmenzeichnung dem Geschäftsführer zu unter der Oberleitung, beziehungsweise gestützt auf die Anordnungen und Reglemente des Verwaltungsrates.

Mit der Geschäftsführung war zu Beginn der zweiten Bauperiode Herr Johann Kronauer-Suter betraut worden. 1892 übernahm sie alt Stadtrat Johannes Schalcher. Seit 1890 beschäftigte die Gesellschaft außerdem einen Buchhalter, der gleichzeitig die Protokolle des Verwaltungsrates führte.

Anlässlich der Herausgabe neuer Aktiencoupon-Bogen wurde dem Protokoll der Generalversammlung des Jahres 1894 ein Verzeichnis der Aktionäre beigefügt, das interessante Aufschlüsse über die damalige Zusammensetzung der Gesellschaft gibt. Größere Aktienposten befanden sich zwar im Besitz der direkt interessierten Firmen oder Unternehmer, von Banken und der Hilfs-gesellschaft. Die Tatsache, daß sich die 677 Aktien auf insgesamt 75 Aktionäre verteilten, weist doch aber darauf hin, daß die Bestrebungen der Gesellschaft von einem weiten Kreis Privater getragen wurden und daß jedenfalls von der oft beanstandeten Exklusivität nicht die Rede sein konnte.

Dem Verwaltungsrat hatte zwischen 1888 und 1891 Stadtrat Dr. Hasler angehört; 1891 wurde an seine Stelle Dr. Hans Sträuli, der spätere Stadtpräsi-dent, gewählt. Bei den Erneuerungswahlen im Jahre 1896 trat auch Herr J. J. Weber zur «Schleife» zurück. Mit ihm verlor die Gesellschaft einen besonders berufenen Mitarbeiter, der auch in seinem eigenen Betrieb die ideellen Ziele der Gesellschaft in die Tat umgesetzt hat. Der ihn ersetzende Herr C. Meyer-Furrer verschied im Jahre 1898, während Dr. Sträuli gleichzeitig ins Ober-gericht berufen wurde. Rechtsanwalt Dr. Gustav Keller-Bühler und Dr. Au-gust Sulzer-Bühler stellten sich als neue Verwaltungsräte zur Verfügung.

*

Der städtische Geschäftsbericht trat 1896 zum ersten Mal näher auf die Wohnbaufrage ein. Er verzeichnet ein «enormes» Anwachsen der Bautätigkeit in Winterthur, das zu einem bevorzugten Spekulationsfeld auswärtiger Bau-unternehmer geworden sei. Hinter dieser Feststellung drohte auch das Ge-spenst der Wohnungsnot, das die sprunghaft ansteigenden Bevölkerungszahlen aufs neue heraufbeschworen hatten. Die sich in den neunziger Jahren ent-wickeln-de Starkstromtechnik wirkte sich wie Öl ins Räderwerk der ohnehin schon vollbeschäftigten Industrie aus und bedingte einen vermehrten Zustrom von Arbeitern in die Stadt. Aus dem Bericht von Carl Landolt über die im Jahre 1896 im Auftrag der Stadt durchgeführte Wohnungs-enquête geht ferner hervor, daß «sich die Wohnun-gszustände in beinahe ausnahmsloser Regelmäßigkeit mit absteigender sozialer Schicht der Haushaltungsvorstände ver-schlimmern».

Die Gesellschaft trug dieser Entwicklung mit einer gesteigerten Bautätigkeit und der Beschränkung auf den Bau größerer Mehrfamilienhäuser Rechnung. Der zunächst geplanten Fortsetzung des Eigenheimbaues war durch die starke Preiserhöhung auf dem Grundstückmarkt ohnehin ein Riegel geschoben. Selbst der Stadt mußte die Gesellschaft für das zu Beginn des Jahres 1895 im Töbfeld erworbene Bauland von 48 Aren acht Franken je Quadratmeter bezahlen. Das Areal wurde bis zum Februar 1896 mit vier dreistöckigen Doppelhäusern – an der Wasserfurristraße – und drei zusammenhängenden, ebenfalls dreistöckigen, aber etwas geräumigeren Häusern – an der Grenzstraße – vollständig überbaut. Die Gebäude, die im ganzen 33 Wohnungen enthalten, entsprechen dem in der Geiselweid zuerst zur Ausführung gelangten Modell, doch lag ihr Verkaufspreis einschließlich Gartenland und Holzschuppen um drei- bis sechstausend Franken höher.

Auch zur Überbauung des Ende 1895 von der Stadt zum gleichen Preis erworbenen Baugrundes an der Wasserfurri- und Unteren Briggerstraße sowie des von der Gemeinde Töb billig abgetretenen Grundstücks im Eichliacker (Abb. 7) wurde der dreistöckige Haustypus gewählt, der mittelgroßen Familien ohne die Nachteile des kasernenartigen Zusammenlebens ein verhältnismäßig billiges und hygienisches Wohnen ermöglichte. Die Gesellschaft fügte in diesen Jahren ihren Kaufverträgen außerdem eine Bestimmung bei, die den Käufer verpflichtete, seine Räume nicht «in gesundheits- oder sittenwidriger Weise» zu überfüllen und jede Wohnung nur an eine Familie zu vergeben. Die Mieter durften nur einzelne Personen, nicht aber ganze Haushaltungen als Untermieter aufnehmen. Insgesamt wurden 1896 sieben dreistöckige Doppelhäuser mit Holzschuppen erstellt, drei im Stadtbann und vier im Eichliacker. Mit 42 Wohnungen war die bisher höchste Jahresleistung erreicht.

*

Um der Spekulation zu begegnen, hatte die Gesellschaft einen Teil der neuen Häuser in ihrem Besitz zurückbehalten. Als sie Ende 1896 im Begriffe war, einen größeren, zwischen den Bahnlinien nach Zürich und Bülach gelegenen Landkomplex zu erwerben, wurde sie aber durch das Fehlen flüssiger Mittel zu einer Erhöhung des Aktienkapitals auf 400 000 Franken gezwungen.



Abb. 7. Wohnkolonie im «Eichliacker» Töb aus den Jahren 1896/97: Dreigeschossige Doppel-Dreifamilienhäuser
(Architekt Ernst Jung)

Die 123 neuen Aktien zu 500 Franken, die den bisherigen Aktionären zu Parikurs angeboten wurden, fanden sofort Zeichner. Anders verhielt es sich mit der Begebung der Obligationen im Gesamtbetrag von zunächst 200 000 Franken, welche die Generalversammlung gleichzeitig beschloß. Da nur die Hälfte ausgegeben werden konnte, mußten die restlichen Mittel für die Neubauten durch Vorschüsse und Darlehen beschafft werden. «In unserm Land finden gemeinnützige Baugesellschaften bei weitem weniger Entgegenkommen als zum Beispiel in Deutschland und England», stellte dazu der Geschäftsbericht fest.

*

Im Eichliacker waren der Gesellschaft vier Bauplätze verblieben, auf denen sie im Jahre 1897 vier dreistöckige Doppelhäuser erstellte. Bei diesen Bauten wurde der freistehende Holzschuppen weggelassen, der Dachstock aber durch eine Kniewand erhöht und mit geräumigen Estrichabteilen versehen. Je Ein-

zelhaus konnte so außerdem ein Giebelzimmer gewonnen werden. Zwei dieser Doppelhäuser entstanden gleichzeitig im neuerworbenen Bahndreieck; eine Haushälfte fand sofort einen Käufer. Auf ein Einzelhaus im Eichliacker kamen durchschnittlich 340 Quadratmeter Bau- und Gartenland, im Bahndreieck 420 Quadratmeter, je Wohnung also 110 bis 140 Quadratmeter. Der Baugrund einschließlich der durch die Abtretung an die Straßenanlagen verursachten Mehrkosten kam die Gesellschaft im Eichliacker auf rund 1700, im Bahndreieck auf 4600 Franken je Einzelhaus zu stehen; die gleiche Grundfläche hatte zehn Jahre zuvor in der Geiselweid nur 800 Franken gekostet! In jährlichen Zinsen ausgedrückt betrug allein die Verteuerung des Bodens etwa 150 Franken je Haus. Die Gesellschaft mußte bei fortschreitender Preissteigerung schließlich zu Baukosten gelangen, die für Arbeiterkäufer und Arbeitermieter untragbar wurden. Die Landspekulation in Winterthur und dessen Außengemeinden hatte bereits Ausmaße und Folgen angenommen, die nicht nur nach schärferen Bestimmungen in den Kauf- und Mietverträgen riefen, sondern auch eine Einschränkung der Bautätigkeit nahelegten. Im Jahre 1898 baute daher die Gesellschaft lediglich zwei Doppelhäuser mit 12 Wohnungen im Bahndreieck.

*

Der Geschäftsbericht für das Jahr 1898 enthält eine Zusammenstellung der seit der Gründung erbauten Häuser, ihrer Besitzverhältnisse und der Besitzänderungen. Daraus läßt sich entnehmen, daß von sämtlichen durch die Gesellschaft erbauten Wohnungen vier Fünftel verkauft waren. 64 Prozent befanden sich noch im Besitz der ersten Käufer, 36 Prozent waren einmal oder verschiedentlich weiterverkauft worden, wobei der Gewinn rund 15 Prozent des ursprünglichen Verkaufspreises betrug. Da er sich jedoch auf 25 Jahre und viele Handänderungen verteilte, darf festgestellt werden, daß nur in wenigen Fällen die Spekulation im Spiel gewesen sein kann. Mit dieser Übersicht wandte sich die Gesellschaft gegen gewisse Kritiken, namentlich aber gegen einen im «Landboten» erschienenen Artikel, in dem der Gesellschaft vorgeworfen worden war, daß sie ihre Häuser verkauft und damit der Privatspekulation Vorschub geleistet habe. Mit Recht weist der Bericht darauf hin,

daß nur der Verkauf es der Gesellschaft ermöglicht habe, mit dem beschränkten Anfangskapital, das sie sechsmal umsetzte, eine derart umfangreiche Bautätigkeit zu entfalten. Im Verhältnis zur allgemeinen Erhöhung der Immobilienwerte erscheine der Gewinn, den die Wiederverkäufer machen konnten, als bescheiden. Er verteile sich überdies auf viele Unbegüterte, denen eine kleine Aufbesserung ihrer Vermögensverhältnisse wohl zu gönnen sei. Wäre die Gesellschaft, so schließt der Bericht, den Idealen der Wohnungspolitiker des «Landboten» gefolgt, so würde Winterthur 154 Hauseigentümer weniger und 154 Mieterfamilien mehr zählen. Die Leute, welche ein eigenes Heim besitzen, an demselben Freude haben, zu ihm Sorge tragen und durch dasselbe den häuslichen Gewohnheiten näher gebracht werden, «bildeten sicher das gewünschtere Element im Gemeinwesen und die gesündere Grundlage zu dessen gedeihlicher Entwicklung als die weniger Glücklichen, welche der Wohltat des eigenen Heims entbehren». Die Gesellschaft habe es manchem unbemittelten Mann ermöglicht, auf solide Art und Weise sein eigenes Heim zu erwerben; sie dürfe daher ihr Wirken und dessen Ergebnisse ruhig dem Urteil der einsichtigen und unbefangenen Mitbürger unterstellen und die Frage aufwerfen, ob es nicht im Interesse und in der Pflicht des Gemeinwesens läge, ihre Bestrebungen zu unterstützen und zu fördern.

*

Mit der Erstellung von drei weiteren, in einer Reihe stehenden Häusern im Bahndreieck, von denen die Eckhäuser Wohnungen zu vier Zimmern und je ein Giebelzimmer enthielten, fand die zweite Bauperiode ihren Abschluß. In dreizehn Baujahren hatte die Gesellschaft 97 Häuser mit insgesamt 247 Wohnungen gebaut, darunter 33 dreistöckige Doppelhäuser und 20 Einfamilienhäuser. Während in den Jahren 1872 bis 1877 auf ein Haus durchschnittlich 1,5 Wohnungen entfallen waren, kamen in der zweiten Bauperiode 2,6 Wohnungen auf ein Haus.

Die Verteuerung der Grundstückspreise und der Baukosten war weitgehend bestimmend für die Einstellung der Bautätigkeit im Jahre 1900. Dazu kamen noch weitere Gründe: Zufolge der starken privaten Bautätigkeit hatte das Bedürfnis merklich nachgelassen. Die Gesellschaft sah sich außerdem einem zu-

nehmenden Steuerdruck ausgesetzt, der auf mehr als ein Prozent des Aktienkapitals angewachsen war und sich um so empfindlicher auswirkte, als auch der einzelne Aktionär seinen Aktienbesitz versteuern mußte. Insbesondere galt die Kritik aber der Liegenschaftensteuer, die gerade in den Jahren die Gesellschaft belastete, da zahlreiche Häuser zur Verhütung der Spekulation zurückbehalten werden mußten und die wachsende Verteuerung Grundstückkäufe auf lange Sicht nahelegte. Für ihre Bemühungen fand somit die Gesellschaft recht wenig Entgegenkommen seitens der Gemeinde und des Kantons. So sah sie sich in den Jahren des Stillstands gezwungen, den Reservefonds vorübergehend anzugreifen und die Aktivdividende auf drei Prozent zu vermindern, während sie umgekehrt die zur Rückzahlung fällige Obligationenanleihe aus dem Jahre 1896 mit erhöhtem Zinsfuß in Stücken zu 1000 Franken neu ausgeben mußte. Das Obligationenskapital wurde auf 100 000 Franken erhöht. Die Gesellschaft hielt es ferner im Jahre 1901 für angezeigt, an ihren Grundstücken und Wohnhäusern starke Abschreibungen vorzunehmen.

Trotz diesen Schwierigkeiten verzichtete die Gesellschaft auch jetzt auf eine Mietzinserhöhung und war sogar bestrebt, durch die Äufnung eines Erneuerungsfonds die Grundlage für spätere Renovationsarbeiten und die Modernisierung ihrer Häuser zu schaffen. Die Versteifung des Geldmarktes ließ indessen in naher Zukunft keine Besserung erwarten. Auch unter diesem Gesichtspunkt wird die Einstellung der Bautätigkeit durch die Gesellschaft mit dem Abflauen der Hochkonjunktur im Jahre 1900 verständlich.

Ende 1901 befanden sich im Besitz der Gesellschaft neun Häuser im Bahndreieck und sechzehn Häuser im Eichliacker mit insgesamt 75 Wohnungen. 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 zur Herbeiführung erträglicher Steuerverhältnisse. In ihrem Auftrag arbeitete Dr. iur. Gustav Keller ein Gutachten zu dieser Frage aus, in dem folgende drei Lösungen zur Diskussion gestellt wurden: Eingabe an die Gemeindebehörden, Änderung der Gesellschaftsform in eine Genossenschaft und pro forma-Verkauf der Häuser an Drittpersonen. Nachdem sich eine Verständigung mit den Gemeindebehörden als aus-

sichtslos erwiesen hatte, beschloß der Verwaltungsrat im April 1902, Liegenschaften an eine zu gründende Genossenschaft «Friedheim» zu verkaufen, deren mindestens sieben Mitglieder «Aktionäre der Gesellschaft oder Freunde ihrer Bestrebungen» sein sollten.

Die Gesellschaft war sich vollauf bewußt, daß sie mit diesem «einzigartigen Vorgehen bei gewissen Gemeinde- und höheren Behörden großes Aufsehen erregen» werde. Der «Landbote» bezichtigte die Gesellschaft sogar eines «Rechnungsmanövers zwecks Steuerhinterziehung» und machte bei dieser Gelegenheit auch Anspielungen auf versteckte Gewinne. Tatsächlich gestattete es die Zusammenarbeit mit der neuen Genossenschaft «Friedheim» der Gesellschaft, die Immobiliensteuer fast vollständig zu umgehen, und sie gab dies in ihrem Jahresbericht auch offen zu. «Wenn eine Gesellschaft, welche ausschließlich philanthropische Zwecke verfolgt», so antwortete der Verwaltungsrat auf die Vorwürfe im «Landboten», «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.»

Die notwendige Bedingung der Gemeinnützigkeit erfüllte die Genossenschaft durch die statutarische Verpflichtung, auf Gewinne zu verzichten und das Genossenschaftskapital mit höchstens vier Prozent zu verzinsen. Innert drei Jahren konnte die Gesellschaft auf diese Weise ihr Steuerkonto um mehr als die Hälfte reduzieren. Die von Dr. G. Keller entworfenen Statuten bezeichneten als Zweck der Genossenschaft den Bau, An- und Verkauf, sowie die Vermietung von Arbeiterhäusern. Mitglied der Genossenschaft konnte mit Einwilligung des Vorstandes jeder werden, der eine einmalige Einlage von 100 Franken machte. Dem Vorstand gehörten unter anderem Architekt E. Jung und Dr. A. Sulzer an, beide Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft. Die Gesellschaft verkaufte noch im Jahre 1902 der Genossenschaft «Friedheim» zum Assekuranzwert die restlichen neun Häuser im Bahndreieck und acht Häuser im Eichliacker und nahm sie von dieser wiederum zur Miete.

BIS ZUM AUSBRUCH DES ERSTEN WELTKRIEGES

Der Grundsatz, wonach die Wohnungsnachfrage in erster Linie durch die Bevölkerungsbewegung bestimmt wird, gilt nicht in allen Fällen. So ging dem Wohnungsmangel, der sich im Frühjahr 1905 unerwartet in Winterthur einstellte, eine durchaus normale Vermehrung der Bevölkerung in den letzten fünf Jahren voraus; die Zahl der jährlichen Eheschließungen, die in diesem Zusammenhang ebenfalls als Faktor in Frage kommt, blieb beständig. Der große Wohnungsbedarf, der die Gesellschaft zur Wiederaufnahme ihrer 1899 unterbrochenen Bautätigkeit veranlaßte und nun auch die Stadtbehörden auf den Plan rief, war in erster Linie durch den wesentlichen Rückgang der Wohnbautätigkeit in den Jahren 1900 bis 1904 bedingt. Vor allem der Bau billiger Wohnungen war in diesen Jahren der allgemeinen Teuerung vernachlässigt worden, eine Erscheinung, der wir schon früher begegnet sind. Den Anstoß zur gespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt gab aber erst das sprunghafte Ansteigen der Produktion in den in Winterthur beheimateten Industrien – vorab im Dampfmaschinen-, Motoren- und Maschinenbau – im Laufe des Jahres 1905, das eine längere wirtschaftliche Blütezeit anzeigte.

Von einer eigentlichen umfassenden Wohnungsnot konnte freilich nicht die Rede sein, wenn auch gewisse Stimmen im städtischen Parlament und in der breiten Öffentlichkeit recht alarmierend klangen. Mangel herrschte zunächst nur in der Kategorie der billigen Wohnungen, die bei gesteigertem Wohnungsbedarf in der Regel immer zuerst betroffen wird. Der Zusammenhang mit dem Konjunkturverlauf wird sofort klar, wenn man bedenkt, daß die in Aussicht stehende wirtschaftliche Hochkonjunktur nicht erwarten ließ, daß sich das Privatkapital nun wieder in vermehrtem Maße einem unrentablen Geschäft, wie es der Bau billiger Wohnungen darstellt, zuwenden werde. Im Juni 1905 forderten deshalb zwei Motionen im Großen Stadtrat eine aktive Wohnbaupolitik der Stadt zugunsten der Arbeiterschaft. Sozialdemokratische Motionäre regten die Gründung von Arbeiter-Baugenossenschaften und die Erstellung unverkäuflicher Häuser durch die Gemeinde an,

während der Demokrat Werner Sträuli empfahl, Wohnungen für städtische Arbeiter zu bauen und zwar in Zusammenarbeit mit privaten Baugenossenschaften, die durch Abgabe von verbilligtem Land und Steuererleichterungen zu unterstützen seien. Sträuli wies auch den von Arbeitersekretär Kaufmann gegen die Gesellschaft erhobenen Vorwurf der «kapitalistischen» Tätigkeit zurück und würdigte ihre Verdienste um den Bau billiger Wohnungen zu einer Zeit, in der sich das Privatkapital nur ungern dem Wohnungsbau verschrieb. Die Motion Sträuli wurde schließlich für erheblich erklärt in dem Wortlaut, es sei der Stadtrat zur Prüfung der Frage zu veranlassen, ob und was die Stadtgemeinde zur Erstellung billiger Wohnungen beitragen könne und ob sie mit dem Bau billiger Wohnungen für städtische Arbeiter beginnen solle.

Die Behandlung der Motion rief einer großen Zahl von Problemen, zu deren Lösung die Gesellschaft mit ihren Erfahrungen Wesentliches hätte beitragen können. Zunächst trat der Freisinnige Dr. Gustav Keller, Verwaltungsrat der Gesellschaft, für den Eigenbesitz des Arbeiters am kleinen Einfamilienhaus und damit für die ursprünglichen Ziele der Gesellschaft ein. Die Gesellschaft dachte vorerst an eine käufliche Übernahme ihrer Häuser im Bahndreieck durch die Stadt gegen Abtretung von billigem Bauland; sie mußte aber bald einsehen, daß die Stadt zunächst weder selbst bauen noch gebaute Häuser selbst verwalten wollte. In der Kommission des Großen Stadtrates konnte indessen die Gesellschaft ihre Ansichten durch Dr. Keller weiter vertreten lassen, und es lag durchaus in ihren Plänen, als die Kommission wünschte, daß die städtische Wohnbauförderung unter Voraussetzung einer finanziellen Beteiligung der Industrie auch den nichtstädtischen Arbeitern zugute komme. Nachdem die Kommission die Zusicherung der Industrie für Beiträge zu niedrigem Zinsfuße erreicht hatte, beantragte sie dem Stadtrat die Ausführung der Bauten durch die Gesellschaft und setzte Ende 1906 einen Vertragsentwurf auf. In ihm waren die Leistungen der Stadt und der beteiligten Firmen grundsätzlich festgelegt. Die Gesellschaft sollte auf eigene Rechnung die von der Stadt zu bezeichnenden Haustypen bauen, auf die man sich geeinigt hatte, und der Gemeinde eine Vertretung in ihrem Verwaltungsrat einräumen. In der städtischen Expertenkommission kam dann allerdings keine Einigung über den von

der Gesellschaft verlangten Zuschlag für die Bauleitung zustande. Die Stadt trat im Jahre 1907 schließlich doch selbst als Bauherrin auf und ließ für ihre Arbeiter und Angestellten sieben Wohnhäuser mit elf Drei- und acht Vierzimmerwohnungen erstellen, wofür die Gemeindeversammlung einen Kredit von 230 000 Franken bewilligt hatte.

*

Die Gesellschaft war während diesen Verhandlungen nicht müßig geblieben. Schon bevor die Wohnbauförderung im Stadtparlament zur Sprache gekommen war, hatte sie eine dritte Bauperiode eingeleitet, wobei sie allerdings sehr zurückhaltend war. Die stark gestiegenen Bau- und Grundstückpreise und die Lage auf dem Geldmarkt geboten ein kluges und vorsichtiges Abtasten. Auch in den ersten beiden Bauperioden war die Gesellschaft mit ihrem Grundsatz, sich durch den wirtschaftlichen Aufschwung nicht zu überspannten Bauvorhaben verleiten zu lassen, gut gefahren. Trotz großer Nachfrage entschloß sich der Verwaltungsrat, zunächst nur zwei dreistöckige Doppelhäuser an der Eichliackerstraße auf dem der Gesellschaft gehörenden Baugrund im Bahndreieck erbauen zu lassen. Jedes dieser Häuser, die auf Rechnung der Genossenschaft «Friedheim» erstellt und von der Gesellschaft wieder gemietet wurden, enthielt sechs Wohnungen mit drei Zimmern und offener Laube, entsprach also weitgehend den bis anhin gebauten Doppelhausmodellen. Gleichzeitig verkaufte die Gesellschaft der Genossenschaft «Friedheim» ein weiteres Doppelhaus zu drei Wohnungen im Bahndreieck sowie das ganze dort neu-bebaute Terrain.

Die große Nachfrage nach billigen Einfamilienhäusern und die hohen Baukosten für die Doppelhäuser, die für die Gesellschaft bei den zunehmenden Schwierigkeiten auf dem Geldmarkt kaum mehr tragbar waren, veranlaßten den Verwaltungsrat, im Jahre 1906 an der Freiestraße im Bahndreieck nur vier kleinere Einfamilienhäuser zum Verkauf bauen zu lassen, zu denen sich im folgenden Jahr zwei weitere gesellten. Im gleichen Jahr trat die Gesellschaft die von ihr erstellte Eichliackerstraße und einen Teil der Freiestraße – rund 2200 Quadratmeter – unentgeltlich an die Stadt zur Eingliederung in das städtische Straßennetz ab.

Der Verkauf der Häuser zu 10 000 und 11 000 Franken scheint der Kritik an der Gesellschaft, die durch die Polemik Kaufmanns im Großen Stadtrat entfacht worden war, neuen Impuls gegeben zu haben. Tatsache war jedoch, daß die Baukosten nur um einen kleinen Zuschlag von je 200 Franken erhöht worden waren. Angesichts der allgemeinen Erhöhung des Kapitalzinses war auch der da und dort auftauchende Vorwurf, die Gesellschaft zahle zu hohe Dividenden aus, keineswegs berechtigt. Nach wie vor hielten sich diese zwischen dreieinhalb und vier Prozent, und die Einlage in den Erneuerungsfonds erreichte gerade im folgenden Jahr mehr als ein Drittel des Dividendenbetrages. Mit Genugtuung konnte die Gesellschaft auch darauf hinweisen, daß sie die Mietzinse für die noch in ihrem Besitz befindlichen Wohnungen seit deren Erstellung im Jahre 1896 nie erhöht hatte und daß diese wesentlich unter dem Durchschnitt lagen.

Das von der Gesellschaft im Jahre 1902 konvertierte Obligationenkapital von 100 000 Franken zu dreieinviertel Prozent mußte im Jahre 1907 zurückbezahlt werden. Bei dem hohen Zinsfuß konnte die Gesellschaft nicht an eine Konversion denken und mußte sich den für die Rückzahlung erforderlichen Betrag durch kurzfristige Darlehen beschaffen.

Die erwähnte Kritik ermutigte um so weniger zum weiteren Bau von Einfamilienhäusern, als es sich die Gesellschaft nicht leisten konnte, Einfamilienhäuser zur Vermietung erstellen zu lassen. Da sich nun ganz besonders ein Mangel an billigen Wohnungen für kinderreiche Arbeiterfamilien bemerkbar machte, drängte sich ohnehin der Bau von Miethäusern mit größeren Wohnungen auf. Der Verwaltungsrat gab im Frühjahr 1908 Auftrag zum Bau eines Miethauses für sechs Familien nach einem neuen Modell auf ihrem Baugrund im Bahndreieck. Bei gleicher Dimension im Äußern wie die bisher gebauten Doppelhäuser war es bei Weglassung einer zweiten Treppe möglich, auf jedem Stockwerk zwei Wohnungen unterzubringen, von denen die eine eine Stube, zwei Kammern und eine Küche, die andere eine Stube, drei Kammern und eine Küche enthielt. Die sechs Familien, die im Frühjahr 1909 die neuen Wohnungen bezogen, fanden hier für die insgesamt 39 Kinder genügend Raum bei billigem Mietzins. Ferner wurde im Jahre 1909 ein etwas größeres

und besser ausgebautes Einfamilienhaus als westlicher Abschluß der im Bahndreieck stehenden sechs Einfamilienhäuser gebaut.

Die Genossenschaft «Friedheim», die schon im Vorjahr drei Miethäuser im Bahndreieck hatte verkaufen können, fand weitere Käufer für vier Miethäuser auf dem gleichen Areal, so daß mit Ausnahme der beiden Doppelhäuser mit Lauben und des großen Neubaus nun sämtliche Häuser im Bahndreieck verkauft waren. Schließlich konnte der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom März 1911 die «erfreuliche Tatsache» melden, daß es ihm gelungen sei, für die acht an der Sulzerstraße im Eichliacker in den Jahren 1896 und 1897 erstellten Miethäuser «ganz unerwartet Liebhaber zu finden», und daß auch die Genossenschaft «Friedheim» die sechs Häuser, die ihr dort noch zugeschrieben waren, hatte veräußern können. Damit war der gesamte Liegenschaftsbesitz der Gesellschaft und der Genossenschaft «Friedheim» im Eichliacker liquidiert und die Gesellschaft «einer Last los, die ihr mancherlei Sorge bereitet hat».

Nach diesen Verkäufen verfügte die Gesellschaft nun auch wieder über die Mittel für Neubauten. Sie ließ östlich und westlich des Sechsfamilienhauses im Bahndreieck je ein Doppelhaus zu je drei Wohnungen mit drei Zimmern auf Rechnung der Genossenschaft «Friedheim» erstellen. Infolge eines Maurerstreiks verzögerte sich der Bau dieser Häuser, von denen ein Einzelhaus verkauft werden konnte, bis zum Frühjahr 1911. Mit dem Bau von zwei weiteren Doppelhäusern in diesem und im nächsten Jahr setzte die Gesellschaft die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft «Friedheim» fort, der sie auch einen Teil des im Bahndreieck verbliebenen Baulandes abtrat. Den Rest verkaufte sie an einen Winterthurer Bauunternehmer. Im Besitz der Gesellschaft verblieben Ende 1913 zwölf Häuser mit insgesamt 39 Wohnungen, alle im Bahndreieck.

Seit 1896 waren von der Gesellschaft im Bahndreieck und im Eichliacker sechzehn dreistöckige Doppelhäuser, ein dreistöckiges, dreiteiliges Mehrfamilienhaus, drei dreistöckige Sechsfamilienhäuser und sieben Einfamilienhäuser mit insgesamt 130 Wohnungen erbaut worden (Abb. 8). Ein sechstes Quartier der Gesellschaft war entstanden, das sich wie die andern durch seine Lage – an

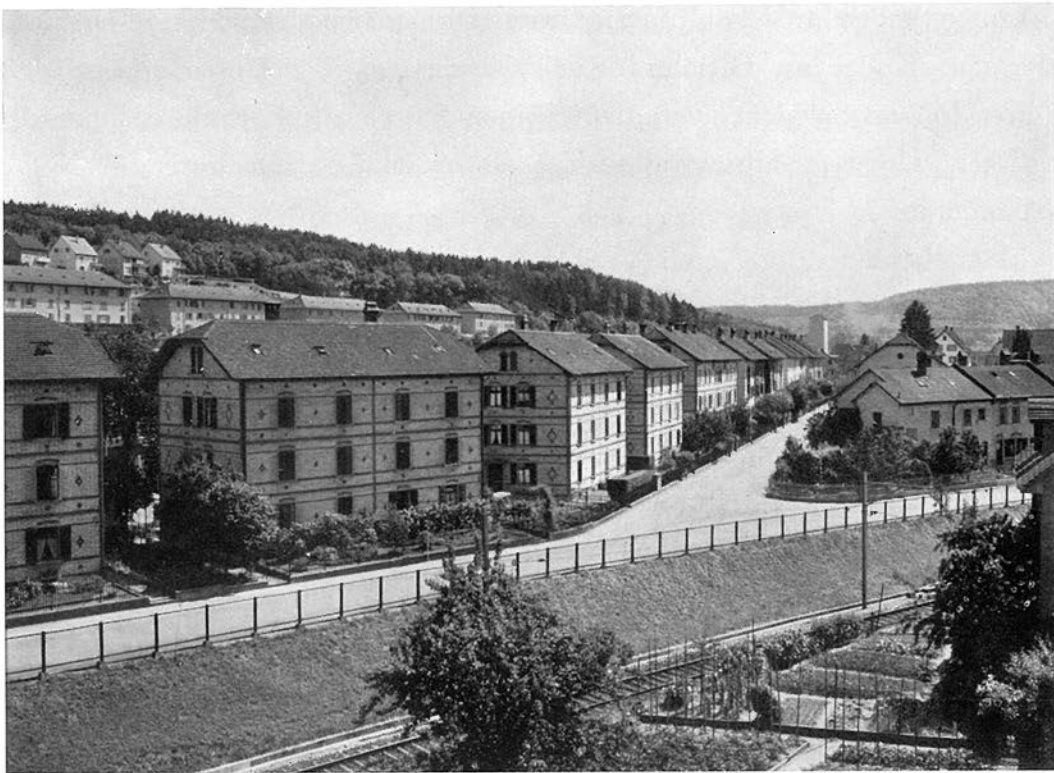


Abb. 8. Ein- und Mehrfamilienhäuser im «Bahndreieck», Töb, erstellt in den Jahren 1897 bis 1912
(Architekturbüro Jung & Bridler)

der Peripherie der Stadt und doch in der Nähe der Industriebetriebe – ausgezeichnete und das den ursprünglichen Zielen der Gesellschaft auch dadurch entsprach, daß seine geringen Ausmaße und die verschiedene Bauart seiner Häuser ein uniformes Aussehen weitgehend vermieden.

*

Innert eines knappen Jahrzehntes hatte die Gesellschaft einige langjährige und mit den Problemen des gemeinnützigen Wohnbaus vertraute Verwaltungsratsmitglieder verloren. Im Jahre 1902 war Dr. med. Koller-Sulzer nach 19jähriger Tätigkeit im Dienste der Gesellschaft aus Gesundheitsrücksichten zurückgetreten. 1904 verschied Generaldirektor Dr. August Sulzer-Bühler, der als Rechnungsrevisor und seit 1899 als Verwaltungsratsmitglied neben seiner großen beruflichen Arbeit die Ziele der Gesellschaft gefördert hatte. An die

vakanten Stellen im Verwaltungsrat traten Direktor Jakob Huber und Dr. med. Hermann Koller jun. Gleichzeitig sah sich der seit 1892 amtierende Geschäftsführer Johann Schalcher veranlaßt, seinen Posten aus Altersrücksichten abzutreten. Der Verwaltungsrat wählte als neuen Geschäftsführer alt Notar J. Baumann.

Einen besonders schweren Verlust erlitt die Gesellschaft im Jahre 1906 durch den Hinschied ihres langjährigen Präsidenten Herrn Heinrich Sulzer-Steiner, für dessen aufopfernde Arbeit und ideelle Gesinnung die Akten der Gesellschaft Jahr für Jahr Zeugnis ablegen. Mit einer vorbildlichen Gründlichkeit und Sachkenntnis hatte er sich den großen und kleinen Aufgaben der Gesellschaft gewidmet. Hunderte von Briefen und sauber geordneten Notizen, die seine wegweisenden Gedanken enthalten, liegen in den Aktenschachteln. Aus den Anmerkungen zu Verträgen und Projekten, aus eigenen Skizzen und Berechnungen spricht das tiefe Verantwortungsbewußtsein dieses Industriellen gegenüber der Arbeiterschaft. «Seine Arbeitsfreudigkeit, seine Weitsicht, die er je und je in der Führung unserer Geschäfte bekundete», so heißt es im 35. Rechenschaftsbericht der Gesellschaft, «stehen groß und unübertroffen da; die Gründlichkeit, mit der er in alle Einzelheiten eintrat, dieselben bis auf den Grund prüfend, die Bescheidenheit, mit welcher er ein einmaliges Wissen verband . . . , das alles sind Eigenschaften, die nur einem wahrhaft großangelegten, vornehmen Charakter angehören können.»

Da im Frühjahr 1906 auch alt Stadtrat Schalcher und im Jahre 1907 der Rechtsberater der Gesellschaft, Dr. G. Keller, aus dem Verwaltungsrat ausschieden, hatte die Generalversammlung des Jahres 1908 verschiedene Neuwahlen zu treffen. Sie bestimmte den seit der Gründung dem Verwaltungsrat angehörenden Architekten Ernst Jung zum Präsidenten. Neu gewählt wurden ferner Herr Robert Sulzer-Forrer, zugleich als Vizepräsident, sowie Dr. Robert Corti und Dr. Oskar Denzler.

Im Jahre 1911 sahen sich schließlich auch Architekt Jung, Herr J. C. Geilinger-Ziegler und Direktor Jakob Huber gezwungen, den Rücktritt zu nehmen. Architekt Jung hatte sich als langjähriges führendes Mitglied der engeren Baukommission, als Vizepräsident und schließlich als Präsident des Verwal-

tungsrates den Dank der Gesellschaft sowie der Käufer und Mieter der durch ihn projektierten zahlreichen Häuser verdient. Die Generalversammlung wählte Herrn Robert Sulzer zum Präsidenten, Dr. Robert Corti zum Vizepräsidenten und Herrn Walter Sträuli-Linck, Architekt Lebrecht Völki und Prof. Dr. G. Bachmann zu neuen Mitgliedern des Verwaltungsrates.

*

Mit dem Verkauf des Baulandes im Bahndreieck war die Gesellschaft zwar ihrem Grundsatz, ihre Quartiere nicht zu groß werden zu lassen und auch Außenstehenden die Möglichkeit zu geben, in ihnen Häuser zu bauen, treu geblieben. Es zeigte sich nun aber, daß anderswo kein billiger Baugrund zu haben war. Verhandlungen mit der Stadt führten zu keinem Ergebnis; auch die Bemühungen, finanzielle Unterstützung zu erhalten, blieben erfolglos. Die Gesellschaft hätte deshalb ihre Bautätigkeit unterbrechen müssen, wenn sich ihr nicht neue Wege geebnet hätten. Sie vermittelte zunächst im Jahre 1912 einen Vertrag zwischen der Genossenschaft «Friedheim» und der Aktiengesellschaft Carl Weber, wonach sich die Genossenschaft zum Bau von drei unverkäuflichen Doppelhäusern zu je sechs Wohnungen auf dem von der Firma im Talacker Oberwinterthur zur Verfügung gestellten Land sowie zur Verwaltung der Häuser auf gemeinsame Rechnung verpflichtete. Die Aktiengesellschaft Carl Weber übernahm außerdem die zweite Hypothek gegen die Zusicherung, bei der Vermietung der Wohnungen in erster Linie berücksichtigt zu werden. Sie deckte schließlich auch den Ausfall, als nach Fertigstellung der Häuser im Mai 1913 einige Wohnungen vorübergehend nicht vermietet werden konnten. Diese Bauten stellten den ersten direkten Auftrag eines Unternehmens an die Gesellschaft dar. Ihre reichen Erfahrungen boten offenbar der Firma Gewähr für einen billigen und zweckmäßigen Wohnungsbau, während andererseits der gemeinnützige Charakter den Mietern für die Unabhängigkeit bürgte, die sie beim Werkwohnungsbau allenfalls vermissen mochten.

Die Verlegung der Bautätigkeit an den östlichen Rand der Stadt läßt die Richtung erkennen, die die bauliche Ausdehnung zweier Winterthurer Industrieunternehmen in diesen Jahren nahm. Die Aktiengesellschaft Carl

Weber hatte im ersten Jahrzehnt auf der Südseite der Eulach ihren Bleichereibetrieb ausgebaut. Im Jahre 1911 schritt die Firma Gebrüder Sulzer zum Bau des ersten großen Werkstattgebäudes in Oberwinterthur, das den Kern einer heute noch nicht abgeschlossenen Entwicklung bilden sollte. Für die Gesellschaft stellte sich hier eine neue Aufgabe, die zu erfüllen ihr um so leichter fiel, als der Genossenschaft «Friedheim» gleichzeitig von Frau Ernst-Reinhart «zum Frohberg» ein Betrag von 100 000 Franken für die Erstellung von billigen Wohnhäusern zur Verfügung gestellt wurde. Ihr Wunsch, daß die Häuser auf einem Gebiet erstellt würden, das bei der bereits in Aussicht stehenden Eingemeindung nicht erfaßt werde, entsprach den von der Gesellschaft angesichts der zunehmenden Teuerung erwogenen Plänen, die Bautätigkeit aus der Stadt hinaus zu verlegen. Eine günstige Gelegenheit dazu bot sich ihr im Jahre 1913 in Steinegg-Wiesendangen, wo die Genossenschaft «Friedheim» eine größere Liegenschaft erwarb. In ihrem Auftrag und auf ihre Rechnung ließ die Gesellschaft hier 22 Einfamilienhäuser erstellen.

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. Den Bau der größeren Gruppe hatte die Firma Gebrüder Sulzer sichergestellt. Um verschiedenen Bedürfnissen gerecht werden zu können, wurden acht Häuser zu drei, zwei zu vier und zwölf zu fünf Zimmern nebst Küche und kleinem Stallanbau eingerichtet. Die Siedlung kam somit in erster Linie für kinderreiche Familien in Betracht. Jedem Haus waren 300 bis 580 Quadratmeter Pflanzland zugeteilt. Als Landrest verblieb ein Komplex von rund sechs Hektaren Wies- und Ackerland und Wald. Die beiden äußeren, westlichen Doppelhäuser der beiden Gruppen wurden später als Lehrlingsheime eingerichtet.

Mit der Erstellung dieser ländlichen Kolonie von Einfamilienhäusern leistete die Gesellschaft in Winterthur wertvolle Pionierarbeit für den Kleinsiedlungsbau. Ein Vergleich mit den heute auf Grund jahrelanger Erfahrungen erstellten Kleinsiedlungen zeigt, daß die Steinegg-Siedlung bereits eine vorbildliche Lösung darstellte, in der sich die Ideale und der praktische Sinn ihrer Erbauer widerspiegeln. Die Siedlung liegt außerhalb der Industriezone und

erlaubt dem Arbeiter trotzdem, über die Mittagszeit nach Hause zu fahren. Zum großen sozialen Vorteil des Kleinsiedlungsbaues kam hier somit die Gunst der Verkehrsverhältnisse, die bei der Wahl des Standortes mitbestimmend waren. Zunächst mußte freilich eine gewisse Zurückhaltung der Arbeiter in Kauf genommen werden. Ein Jahr nach ihrer Fertigstellung war eine Anzahl der Wohnungen noch nicht besetzt, und es mußten Zinsreduktionen vorgenommen werden, um wenigstens eine teilweise Vermietung möglich zu machen.

Diese Schwierigkeiten schmälern in keiner Weise die Verdienste, die sich die Gesellschaft, vor allem aber Architekt Lebrecht Völki als eigentlicher Initiator, mit dem Bau der Siedlung erworben hat. In der Zeit der zunehmenden Mechanisierung der Arbeit stellte sie einen bedeutenden sozialen Fortschritt dar, der sich dann in den Mangeljahren des Weltkrieges segensreich auswirken mußte. Auch das psychologische Moment war bei der Erstellung der Kleinsiedlung wegleitend. «Die ethischen Vorteile des Eigenheims können nicht hoch genug eingeschätzt werden», schreibt N. Vital im Vorwort zu der von der «Schweizerischen Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft» herausgegebenen Studie «Die industrielle Kleinsiedlung». «Eine entsprechende Wohnung wird wie wenige Mittel den Familiensinn fördern, die Bewohner bei körperlicher und geistiger Gesundheit erhalten und damit die sittliche Volkskraft stärken». Der Bau der Steinegg-Siedlung bildete somit einen würdigen Abschluß der dritten Bauperiode; in ihm sah die Gesellschaft ihre ursprünglichsten Ziele besonders schön verwirklicht.

Der Ausbruch des Weltkrieges im August 1914 hatte in allen größeren Schweizerstädten ein Nachlassen der Bautätigkeit zur Folge. 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 Unsicherheit der wirtschaftlichen und politischen Lage war für die Gesellschaft auch insofern bedeutungsvoll, als sie eine Verminderung der Eheschließungen und damit auch der Zahl neuer Haushaltungen bedingte. Statt einer Wohnungsnot, wie sie die Einstellung der Bau-

tätigkeit erwarten ließ, machte sich daher wie in den übrigen Städten auch in Winterthur zunächst ein Wohnungsüberschuß bemerkbar. Schon in der Abrechnung des Jahres 1914 mußte die Gesellschaft die unliebsamen Auswirkungen dieser Begleiterscheinungen des Krieges feststellen. Von den von der Gesellschaft verwalteten Wohnungen standen einige leer, die Mietzinse mußten teilweise reduziert oder sogar gestundet werden. Zum ersten Mal seit der Bildung des Erneuerungsfonds, der inzwischen auf rund 14 000 Franken angewachsen war, konnte keine Einlage erfolgen. Die Dividende wurde auf drei Prozent herabgesetzt. In den beiden nächsten Jahren häuften sich die Schwierigkeiten zufolge der zunehmenden Teuerung. Glücklicherweise wies die Industrie nach den ersten Rückschlägen schon im Jahre 1916 wieder einen guten Beschäftigungsgrad auf. Die niedrigen Mietzinse, von denen die Gesellschaft auch in diesen Jahren nicht abwich, sorgten andererseits dafür, daß die Gesellschaft trotz der kritischen Zeit nur wenige leere Wohnungen besaß. Lediglich die Steinegg-Siedlung stellte sich noch im Jahre 1916 ungünstig. Im großen und ganzen gingen aber die ersten Weltkriegsjahre für die Gesellschaft ohne folgenschwere Nachteile vorbei, so daß die im Jahre 1917 hereinbrechende Wohnungsnot sie zu neuen wichtigen Aufgaben bereitfand.

VIERTE BAUPERIODE 1917-1939

In allen größeren Städten der Schweiz erfolgte zu Beginn des Jahres 1917 ein rapider Umschwung auf dem Wohnungsmarkt. Eine ausgeprägte Wohnungsnot, die sich schon im Jahre 1916 in einem sich langsam erschöpfenden Wohnungsüberschuß angezeigt hatte, trat als eines der wichtigsten Probleme der Kriegszeit und der Nachkriegsjahre in Erscheinung. Wo lagen die Ursachen? Im Jahre 1916 hatte eine umfangreiche Mehrzuwanderung in die Städte eingesetzt, die teilweise eine Folge der Repatriierung von Auslandsschweizern, teilweise durch den zunehmenden Beschäftigungsgrad in der Industrie bedingt war. In engem Zusammenhang mit der Produktionssteigerung stand auch die Zunahme der Eheschließungen. Diesen den Wohnungsbedarf erhöhenden Faktoren stand eine immer rascher verlaufende Abnahme der Wohnbautätigkeit gegenüber. Sie erreichte im Jahre 1916 in Winterthur einen fast völligen Stillstand. Die anhaltende Teuerung hemmte die Initiative. Auch jetzt wieder scheute das private Kapital vor dem Bau billiger Wohnungen zurück. Materialknappheit und der Arbeitermangel erhöhten die Schwierigkeiten. Und schließlich war auch der während der letzten Kriegsjahre in die Wege geleitete Mieterschutz der privaten Wohnbautätigkeit nicht förderlich. Gemeinnützige Institutionen, Wohnbaugenossenschaften und die öffentliche Hand mußten sich der Aufgabe, billige Wohnungen zu bauen, unterziehen.

Trotz der außerordentlich gespannten Lage auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt sollte es nicht zu einer Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Gesellschaft kommen, die sich gerade in diesen Jahren als besonders fruchtbar hätte erweisen können. Auch jetzt belasteten offenbar wieder gewisse Vorurteile den Gang der Verhandlungen, die der Stadtrat mit dem Verwaltungsrat der Gesellschaft und einer Delegation der Direktion der Hilfsgesellschaft aufnahm, um eine gemeinsame Aktion in die Wege zu leiten. Die Gesellschaft war ohne weiteres bereit, die Bestrebungen der Stadt tatkräftig zu unterstützen, und stellte auch konkrete Vorschläge über die Art ihrer Mithilfe zur Diskussion. Die Verhandlungen verliefen indessen erfolglos. Stadtpräsident

Sträuli kam in einer Besprechung mit dem Verwaltungsrat zum Schluß, «daß eine Verbindung der Gesellschaft mit der Stadt zur Verhinderung von Widersprüchen und falschen Schlußfolgerungen nicht zu empfehlen sei.» Der Stadtrat beschränkte sich darauf, der Gesellschaft die Abtretung von Bauland zu günstigen Bedingungen in Aussicht zu stellen, während er seinerseits an die Erstellung von Notwohnungen herantrat und selbst den Bau von Mehrfamilienhäusern und einer Kolonie von Einfamilienhäusern in Angriff nahm.

Die Gesellschaft rief zur Verwirklichung eines Projektes, das sie inzwischen hatte entwerfen lassen und das den Bau von fünfzig Kleinwohnungen umfaßte, die Mithilfe des Kantons und der Firma Gebrüder Sulzer an. Der Regierungsrat anerbote sich, der Gesellschaft ein zu vier Prozent verzinsliches Darlehen von 350 000 Franken auf zehn Jahre unter der Bedingung zu gewähren, daß die Firma Gebrüder Sulzer einen Beitrag von 250 000 Franken leiste und sich die Gesellschaft selbst mit 150 000 Franken Eigenkapital beteilige. Es gelang der Gesellschaft, diese Summe durch den Verkauf ihrer Schuldbriefe ersten Ranges flüssig zu machen, wobei sie den Schuldnern bei der Neuplazierung an die Hand ging. Zusammen mit der Maag-Maschinen AG. gewährte die Firma Gebrüder Sulzer einen à fonds perdu-Beitrag von 420 000 Franken, so daß der Verwaltungsrat nun endlich an die Ausführung seines Projektes herantreten konnte. Bis zum Frühjahr 1919 ließ die Gesellschaft auf dem im Talacker erworbenen, rund 18 000 Quadratmeter großen Bauland 24 Häuser mit 30 Wohnungen erstellen.

Die Wohnungsnot hatte sich inzwischen noch verschärft. Da aber die hohen Baukosten und der Mangel an eigenen flüssigen Mitteln es der Gesellschaft nicht gestatteten, auf eigene Rechnung billige Arbeiterwohnungen zu bauen, sah sich der Verwaltungsrat gezwungen, auf die weitere Verfolgung des Talackerprojektes einstweilen zu verzichten. Sollte die Tätigkeit der Gesellschaft, die sich gemäß den Statuten auf den Bau von Arbeiterwohnungen zu beschränken hatte, deswegen ruhen? Der Verwaltungsrat sah ein, «daß nicht nur die Schaffung von billigen Wohnungen, sondern von Wohnungen überhaupt die Wohnungsnot zu lindern imstande sein werde.» Auch die Kategorie der mittleren Wohnungen war ja von der Wohnungsnot erfaßt worden, und der

Verwaltungsrat erwog nun die Erstellung von Wohnungen für mittlere und höhere Angestellte sowie namentlich für selbständig Erwerbende.

Es brauchte indessen einigen Mut, sich in dem Jahr der beginnenden Wirtschaftskrise für ein Projekt einzusetzen, das neuartig war und das sich auf keinerlei Erfahrungen stützen konnte. Trotzdem plante der Verwaltungsrat großzügig den Bau von zehn Häusern in drei Wohnblöcken am Veltheimerberg, stieß aber bei der Suche nach Geldquellen auf nicht geringe Schwierigkeiten. Als im Juni der Bundesrat zehn Millionen Franken in Form von Darlehen und à fonds perdu-Beiträgen den von der Wohnungsnot betroffenen Gemeinden zur Verfügung stellte, ersuchte zunächst der Verwaltungsrat den Stadtrat, dahin zu wirken, daß auch die Privaten subventionsberechtigt würden. Er erhielt eine abschlägige Antwort. Die Gesellschaft ging deshalb den Stadtrat um finanzielle Unterstützung an. Aber auch von der durch die eigene Wohnbauförderung und die Krisenbekämpfungsmaßnahmen stark belasteten Gemeinde war vorläufig keine Hilfe zu erwarten.

*

Infolge dieser Absagen konnte die Gesellschaft in den Jahren 1920 und 1921 nicht auf eigene Rechnung bauen. Sie unternahm aber damals bei jeder sich bietenden Gelegenheit alle Anstrengungen, den Wohnungsbau anderswie zu fördern. So leistete sie einen Beitrag von 5000 Franken an die neugegründete Siedlungsgenossenschaft «Lantig», die in Zusammenarbeit mit der «Schweizerischen Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft» im Jahre 1920 im «Lantig», Wülflingen, eine kleinbäuerliche Arbeiterkolonie und im Jahre 1921 ein ähnliches Siedlungswerk im Weihertal erstellte.

Im Sommer 1920 beschäftigte sich sodann der Verwaltungsrat, in den im April 1919 Herr Werner Sträuli für den ins Direktorium der Nationalbank berufenen Prof. G. Bachmann eingetreten war, gemeinsam mit der Stadt mit einer Offerte einer ausländischen Baufirma, die fertige Holzbauten zum Preise von 13 500 Franken je Haus anbot. Der Liefertermin von nur zwei Monaten war außerordentlich verlockend, doch mußte von einer weiteren Verfolgung des Projektes Abstand genommen werden, da die Erschließung und die Bodenpreise die Kosten je Haus auf 30 000 Franken erhöht hätten.

Besonders fruchtbar war die Tätigkeit, welche die Gesellschaft bei der Gründung der «Genossenschaft für Wohnungsbau» im Jahre 1920 entfaltete. Im Zusammenhang mit der bereits früher erörterten Frage, welche Wege zur Finanzierung der projektierten Bauten für Angestelltenwohnungen beschritten werden könnten, beschloß der Verwaltungsrat im Januar, Firmen aus Handel, Industrie und Gewerbe sowie Privatpersonen zur Teilnahme an einer Finanzgenossenschaft einzuladen, mit der die Gesellschaft zusammenarbeiten sollte. Es wurden nun Prospekte an Interessenten und Einladungen zu einer orientierenden Versammlung verschickt. An ihr nahm neben Vertretern des Stadtrates und der «Schweizerischen Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft» auch der Vorsteher des Eidgenössischen Amtes für soziale Fürsorge, Oberst Rothplez, teil. Oberst Rothplez gab an dieser Konferenz bekannt, daß sich der Bund, der für das Jahr 1920 den Gemeinden wiederum einen Betrag von 10 Millionen Franken zur Bekämpfung der Wohnungsnot zur Verfügung gestellt hatte, nur mit der Erstellung von Wohnungen für Unbemittelte befassen könne. Für eine Subventionierung von Angestelltenhäusern bestehe wenig Aussicht. Hingegen war er auf Grund einer schriftlichen Zusicherung des Eidgenössischen Kriegssteueramtes in der Lage, den Erlaß der Kriegsgewinnsteuer für 50 bis 60 Prozent des für den Wohnungsbau aufgewendeten Kapitals in Aussicht zu stellen. Oberst Rothplez sprach im übrigen einer langsamen, sich auf Jahre verteilenden Wohnbautätigkeit das Wort und wandte sich gegen den kommunalen Wohnungsbau. Für seine Bemerkung, daß sich die Industrie selber helfen müsse, war Winterthur allerdings nicht der rechte Ort. Denn nirgends hatte die Industrie soviel für den Wohnungsbau getan wie gerade in unserer Stadt.

Auf den Prospekt gingen überraschend viele zustimmende Antworten ein. Die Beiträge, die unter der Bedingung zugesichert wurden, daß die Finanzgenossenschaft staatliche Unterstützung erhalte, beliefen sich auf nahezu eine halbe Million Franken. Die Gesellschaft konnte nun mit ihrem neuen Projekt, das den Bau von 20 Einfamilienhäusern für Angestellte umfaßte, hervortreten. Sie rechnete mit Baukosten von 50 000 Franken je Haus. Zur Deckung der Bausumme sah sie ein Genossenschaftskapital von 400 000 Franken, zu höch-

stens vier Prozent verzinslich, eine Subvention von Bund und Kanton in der Höhe von 300 000 Franken sowie Darlehen der hiesigen Banken im Betrage von 300 000 Franken vor. Die «Genossenschaft für Wohnungsbau» konstituierte sich nach diesen gründlichen Vorbereitungen im Sommer 1920. Sie erbaute zwanzig Reiheneinfamilienhäuser an der Weinbergstraße und an der Mythenstraße.

*

Die Verwaltungskosten der Gesellschaft waren in den Nachkriegsjahren derart angewachsen – unter anderem mußte sie in den Häusern auf Steinegg und im Bahndreieck die elektrische Beleuchtung einrichten –, daß sich eine Erhöhung des Zinsfußes auf sämtlichen Schuldbriefen, die im Besitz der Gesellschaft waren, nicht mehr umgehen ließ. Trotzdem reichte der Zinsertrag nicht aus, um die Verzinsung des Aktienkapitals zu den bisherigen vier Prozent zu gewährleisten. Die Dividende mußte im Jahre 1921 auf drei Prozent herabgesetzt werden. Die Erhöhung der Mietpreise, die seit Jahren erwogen, aber immer wieder aufgeschoben worden war, ließ sich nun auch nicht mehr vermeiden. Nachdem ein Gesuch an den Regierungsrat um Steuerbefreiung abschlägig beantwortet worden war, wurde im Verwaltungsrat sogar die Frage einer Auflösung der Gesellschaft erwogen, da sie in den letzten Jahren ohnehin nur mit Unterstützung Dritter habe bauen können.

*

Der Verkauf der sechs Wohnhäuser der alten Talacker-Kolonie und der Verzicht der Stadt auf den kommunalen Wohnungsbau machten es der Gesellschaft im Frühjahr 1921 nun aber doch möglich, wieder selbständig zu bauen. Die Gemeinde, die bisher fast ausnahmslos dem kommunalen Eigenbau den Vorzug gegeben hatte, bewilligte im Dezember 1920 zum ersten Mal einen generellen Kredit von 100 000 Franken zur Förderung des privaten Wohnungsbaues. Mit einem à fonds perdu-Beitrag von 24 000 Franken aus diesem Kredit und einer Subvention von 20 Prozent der veranschlagten Bausumme seitens des Bundes und des Kantons nahm die Gesellschaft die im August 1919 unterbrochene Bautätigkeit im Talacker wieder auf. Von einer vollständigen Verwirklichung ihres ursprünglichen Projektes mußte sie freilich zufolge der

Wirtschaftskrise absehen. Statt der geplanten 24 ließ deshalb die Gesellschaft bis zum Februar 1922 nur acht Einfamilienhäuser erstellen, die ohne Schwierigkeiten verkauft werden konnten.

Gleichzeitig trat die Gesellschaft an die Ausführung eines neuen Projektes heran, das die Erstellung von 24 Dreizimmerwohnungen in Blocks zu je zwei Doppelhäusern an der verlängerten Lärchenstraße im Vogelsang vorsah. Auch diese Bauten, für die Bund und Kanton eine Subvention von 20 Prozent der veranschlagten Baukosten zugesichert hatten, sollten dem Mangel an Kleinwohnungen steuern. Für sie vermochte die Gesellschaft eigene Mittel durch den Verkauf von drei Wohnhäusern im Bahndreieck flüssig zu machen, während sich die Stadt bereit erklärte, die zweite Hypothek zu vier Prozent auf unbestimmte Zeit zu übernehmen. Die Häuser waren schon im Frühjahr 1922 bezugsbereit (Abb. 9).

Die Bautätigkeit der Gesellschaft war nun, angekurbelt durch die neuen Subventionsbestimmungen von Gemeinde, Kanton und Bund, in vollem Gange. Noch an der Generalversammlung des Jahres 1922 konnte der Verwaltungsrat bekanntgeben, daß ein Projekt von vier Doppelhäusern mit 24 Wohnungen zu drei Zimmern an der verlängerten Salstraße der Vollendung entgegengehe, und daß er im Begriffe sei, weitere drei Doppelhäuser vom gleichen Typ als Fortsetzung dieser Häuserreihe erstellen zu lassen. Für die erste Häusergruppe an der Salstraße leistete die Stadt einen à fonds perdu-Beitrag von 40 000 Franken und übernahm die zweite Hypothek zu den gleichen Bedingungen wie im Vorjahr. Bund und Kanton subventionierten den Bau mit rund 15 Prozent der veranschlagten Bausumme. Die zweite Gruppe wurde ohne städtische Unterstützung erstellt, nachdem der Stadtrat die Bedingung gestellt hatte, daß der Stadt 18 Wohnungen für städtische Mieter reserviert werden müßten. Hingegen bewilligten Bund und Kanton wiederum eine Subvention, diesmal in der Höhe von zehn Prozent.

Sämtliche 24 Häuser an der Salstraße hatten schon vor ihrer Vollendung Käufer gefunden. Zudem gingen die letzten Häuser der Gesellschaft im Bahndreieck im Frühjahr 1923 in andere Hände über. Schließlich verkaufte die Gesellschaft auch noch ihren Liegenschaftsbesitz auf Steinegg-Wiesendangen,



Abb. 9. Wohnkolonie an der Lärchenstraße, umfassend 24 Dreizimmerwohnungen in zwei Doppel-Sechsfamilienhäusern, erstellt im Jahr 1922 (Architekt Lebrecht Völki)

22 Häuser und mehr als 6000 Quadratmeter Land. Damit war der gesamte Besitz der Genossenschaft «Friedheim», die im Jahre 1902 gegründet worden war und die der Gesellschaft namentlich in den Vorkriegsjahren wertvolle Dienste geleistet hatte, liquidiert. Der Auflösung der Genossenschaft stand nichts mehr im Wege, und die Verwaltung der Gesellschaft, die immer noch von alt Notar Baumann betreut wurde, konnte dadurch wesentlich vereinfacht werden. Im Besitz der Gesellschaft blieben Ende 1923 die im Jahre 1919 im Talacker erstellten Häuser, das westliche Eckhaus der zweiten Talackergruppe sowie die vier Häuser an der Lärchenstraße.

Nach Angaben im Rechenschaftsbericht bestand im Jahre 1924 in Winterthur immer noch ein Mangel von rund 200 Wohnungen. Im Herbst 1923 hatte sogar die Turnhalle Neuwiesen zur Einrichtung von Notwohnungen geräumt werden müssen. Die Gesellschaft folgte deshalb dem Appell des Stadtrates zum

Bau weiterer Wohnungen und ließ drei Doppelhäuser mit insgesamt 18 Dreizimmerwohnungen an der Juchstraße in Veltheim erstellen. Sie wurden etwas größer als diejenigen an der Salstraße gebaut. Die Stadt übernahm die zweite Hypothek in der Höhe von 20 Prozent der veranschlagten Bausumme, während die Firma Gebrüder Sulzer den rund 2700 Quadratmeter umfassenden Baugrund billig zur Verfügung stellte.

Wie die Form der finanziellen Hilfe beim Bau dieser Häuser zeigt, war die Stadt zu einer neuen Subventionierungspraxis übergegangen. Die im September 1923 in einem Reglement zusammengefaßten «Grundsätze zur Förderung des Wohnungsbaues» sahen die verbilligte Landabgabe sowie die Gewährung von Hypothekendarlehen in der Höhe von 20 Prozent der Erstellungswerte, nicht aber Barbeiträge vor. Bereits im Juli 1924 mußte dieses Reglement abgeändert werden. An einer Konferenz der Vertreter der Winterthurer Bau-genossenschaften gab der Stadtrat neue Bestimmungen bekannt, nach denen sich die Gemeinde an der durch Beschluß des Kantonsrates vom März eingeleiteten Förderung des Wohnungsbaues beteiligen wollte. Bund und Kanton hatten Beiträge von je fünf Prozent der Bausumme für die Erstellung billiger Wohnhäuser in Aussicht gestellt. Auch der Stadtrat war bereit, an Stelle eines Darlehens auf die zweite Hypothek zu niedrigem Zinsfuß eine Subvention von fünf Prozent zu leisten, knüpfte aber daran die Bedingungen, daß mindestens ein Fünftel der Wohnungen vier Zimmer enthalte, mindestens die Hälfte für die Aufnahme von Familien reserviert werde, welche die Stadtverwaltung bezeichne, und daß während der Dauer eines Jahres weder die Häuser verkauft, noch die Mietzinse erhöht, noch die Wohnungen der von der Stadt bezeichneten Familien gekündigt werden dürften.

Die Gesellschaft konnte sich mit diesen die Freizügigkeit begrenzenden Bestimmungen nicht einverstanden erklären. In ihrem Gesuch um Subventionierung eines Projektes von sechs Häusern zu je drei Dreizimmerwohnungen und von zwei Häusern zu je drei Vierzimmerwohnungen ersuchte sie den Stadtrat um die Wahrung des Rechtes auf uneingeschränkte Verkäuflichkeit der Häuser und der freien Kündigung. Der Stadtrat gab insofern nach, als er der Gesellschaft die Auswahl der Mieter überließ. Er trat der Gesellschaft auch

rund 3400 Quadratmeter Bauland im Hinterwiesli ab, auf dem sie nun – an der Wiesenstraße – im Jahre 1925 die projektierten Bauten erstellte.

Ende 1925 war in Winterthur das Wohnungsmanko aus der Kriegszeit größtenteils behoben. Seit dem 1. Januar 1922 waren über 1000 Wohnungen baupolizeilich bewilligt worden, und in der Tat zeigte sich gegen Ende des Jahres eine gewisse Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Sie betraf aber nicht die Kategorie der kleineren und billigen Wohnungen. Die Aufgabe der Gesellschaft war somit noch keineswegs erfüllt. Neue Möglichkeiten bot ihr das durch eine Interpellation im Großen Gemeinderat angeregte Projekt des Stadtrates, das die Erstellung von 50 Kleinwohnungen plante. Die Gesellschaft sollte den Bau und die Verwaltung übernehmen. Die Gemeinde stellte zu freier Wahl Bauplätze an der Zürcherstraße und in der Geiselweid in Aussicht. Die von der Gesellschaft eingereichten Pläne, die sie mit Subventionen zu verwirklichen beabsichtigte, sahen den Bau von fünf Häuserblocks mit insgesamt 52 Wohnungen und drei Ladenlokalen auf dem Areal zwischen der Zürcher-, Schöntal- und Agnesstraße vor. Für die erste Bauetappe mit vier Häusern gewährten Bund, Kanton und Gemeinde eine Subvention von insgesamt 54 000 Franken. Die Vorschriften über die Eigentumsbeschränkungen, die der Regierungsrat erlassen hatte, ließen sich dabei allerdings nicht umgehen. Sie legten unter anderem die Berechtigung des Kantons fest, die Erstellung und Instandhaltung der Bauten zu beaufsichtigen. Die Wohnungen durften nur an im Kanton Zürich niedergelassene Schweizer Familien mit kleinem Einkommen abgegeben werden. Kanton und Gemeinden sollten das Recht besitzen, die Bauten zum Selbstkostenpreis zu erwerben. Die Häuser – zwei an der Zürcherstraße und zwei an der Oberen Schöntalstraße – wurden im Verlauf des Jahres 1927 gebaut. Sie enthielten 18 Wohnungen zu drei Zimmern, drei Wohnungen mit zwei Zimmern und Wohnküche, sowie drei Ladenlokale in Verbindung mit Kleinwohnungen.

Die Gesellschaft hatte für diese und die Bauten im Hinterwiesliquartier insgesamt über 200 000 Franken Eigenkapital aufgewendet. Bei der weiteren Verfolgung ihres großen Projektes mußte sie sich daher eine gewisse Zurückhaltung auferlegen. Auch das Nachlassen der Kauflust mahnte zur Vorsicht. Die

Bautätigkeit der Gesellschaft im Jahre 1928 beschränkte sich deshalb auf die Erstellung eines Blockes mit zwölf Dreizimmerwohnungen an der Oberen Schöntalstraße, wobei es der Verwaltungsrat vorzog, an Stelle der bisherigen Bausubventionen die zu günstigen Bedingungen angebotenen Belehnungen zweiter und dritter Hypothek in der Höhe von 30 Prozent der Bausumme in Anspruch zu nehmen. Für einen weiteren im Jahre 1929 ausgeführten Doppelbau an der Oberen Schöntalstraße, der den Abschluß der Überbauung des Areals zwischen der Zürcher- und Agnesstraße bildete, wurde von Kanton und Stadt wiederum eine Hypothekarsubvention zugesagt (Abb. 10). Auch beim Bau von zwei Doppelhäusern mit je sechs Dreizimmerwohnungen auf den von der Stadt im Hinterwiesli günstig erworbenen Parzellen im Jahre 1930 bevorzugte die Gesellschaft die Hypothekendarlehen, weil sie auf diese Weise weniger eigenes Geld in den ohnehin für den Verkauf bestimmten Bauten festlegen mußte. Der Bund war an dieser Subventionierung nicht mehr beteiligt.

*

Die Verwaltung der Gesellschaft war auch in diesen Jahren ständig bemüht gewesen, für die von der Gesellschaft erbauten Häuser sukzessive Abnehmer zu finden. Bis Ende 1928 hatte sie die restlichen Häuser im Talackerquartier sowie sämtliche Häuser an der Juchstraße und im Hinterwiesli verkaufen können, so daß sich nur noch die Sechsfamilienhäuser an der Lärchen-, Zürcher- und Schöntalstraße, an deren Veräußerung sie vorläufig kein Interesse hatte, im Besitz der Gesellschaft befanden.

Im April 1927 trat der Geschäftsführer, alt Notar Baumann, nach 22jähriger gewissenhafter Tätigkeit zurück. Der Verwaltungsrat wählte zu seinem Nachfolger den bisherigen Buchhalter und Protokollführer, Herr Otto Bandschapp, dem er die Einzelprokura erteilte und dessen Kompetenzen er auf den Verkauf und die Belastung von Liegenschaften ausdehnte. Als Assistent wurde dem Geschäftsführer der Verwalter der Wohnhäuser der Firma Gebrüder Sulzer, Herr Heinrich Huber, unterstellt.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrates war seit dem Eintritt von Herrn Werner Sträuli im Jahre 1919 während eines vollen Jahrzehnts unverändert geblieben. Nach dem Tode von Dr. iur. Oskar Denzler, der dem Ver-



Abb. 10. Wohnkolonie Töbfeld aus den Jahren 1887–1933 (Architekten Ernst Jung, Lebrecht Völki)

waltungsrat seit 1907 angehört hatte, wählte die Generalversammlung im März 1928 Dr. iur. Heinrich Fehlmann in den Verwaltungsrat. Für Herrn Werner Sträuli konnte im Jahre 1929 Direktor Carl Huggenberg gewonnen werden.

*

Trotzdem Ende 1925 die eigentliche kriegsbedingte Wohnungsnot im allgemeinen überwunden war, traten von Jahr zu Jahr vor allem bei der Kategorie der billigen Kleinwohnungen und auf die Miettermine hin beträchtliche Schwankungen auf dem Wohnungsmarkte ein, die darauf hinweisen, daß die Wohnbautätigkeit der folgenden Jahre gerade den normalen, durch Bevölkerungszuwachs und Neugründung von Haushaltungen bestimmten Wohnungsbedarf zu decken vermochte. Im April 1926 standen in Winterthur sogar 44 Wohnungen leer. Für die Jahre 1927, 1928 und 1929 stellten die städtischen Geschäftsberichte ein ständiges Nachlassen der Wohnungsnot fest. Auf den Umzugstermin im Frühjahr 1930 machte sich nun aber plötzlich wieder ein

starker Wohnungsmangel geltend, so daß die Stadt sogar einzelne Familien in Gasthöfen einlogieren mußte.

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft entschied sich daher für die Teilnahme an der kantonalen Wohnbauaktion des Jahres 1930. Sein Projekt, das den Bau eines Blockes mit acht Dreizimmerwohnungen vorsah, erhielt jedoch in Zürich keine gute Note. Der Regierungsrat erachtete die Mietzinse von 1150 Franken als zu hoch und lehnte eine Subventionierung ab. Die Gesellschaft verzichtete aber nicht auf ihren Plan, für den sie ein Baugelände an der Zürcherstraße neben dem Restaurant «Braustube» in Aussicht genommen hatte. Sie kam nun den zahlreichen Wünschen der Angestelltenschaft nach gut ausgebauten und doch verhältnismäßig billigen Kleinwohnungen entgegen. Die acht Wohnungen, die ohne Mithilfe der öffentlichen Hand erbaut wurden und im Sommer 1931 bezugsbereit waren (Abb. 10, Mitte links), enthielten zum ersten Mal Bad und Etagenheizung. Auch im Jahre 1931, als der Kantonsrat eine neue Wohnbauaktion einleitete, legte die Gesellschaft in Zürich ein Projekt zur Subventionierung vor. Es umfaßte den Bau von zwei Häusern mit je sechs Dreizimmerwohnungen. Für die Mietzinse dieser Wohnungen sollten bereits die reduzierten Ansätze gelten, die der Verwaltungsrat im Zusammenhang mit einer vom Arbeitgeberverband angeregten allgemeinen Senkung der Lebenshaltungskosten festgesetzt hatte. Stadt und Kanton gewährten nun anstandslos Hypothekendarlehen. Als Bauplatz konnte von der Stadt ein an der Oberen Schöntalstraße gelegenes Grundstück erworben werden. Die neuen Häuser erhielten Flachdächer, und in den Wohnungen wurde wiederum das Bad eingerichtet. Die Häuser entsprachen im übrigen dem seit Jahren verwendeten Doppelhausmodell (Abb. 10, Mitte).

Auch im folgenden Jahr setzte die Gesellschaft die Bautätigkeit fort, ob- schon sich bereits die Wirtschaftskrise in einem Anwachsen der Mietzinsaus- stände bemerkbar machte. Der Stadtrat ermöglichte den Bau eines weiteren Doppelhauses mit zwölf Dreizimmerwohnungen an der Oberen Schöntal- straße, indem er sich beim Regierungsrat für die Gewährung einer Hypothe- karsubvention einsetzte und selbst ein Darlehen bewilligte. Für die weitere Überbauung des der Gesellschaft von der Stadt zur Verfügung gestellten und

nach und nach von ihr käuflich erworbenen Landes westlich der Oberen Schöntalstraße ließ der Verwaltungsrat schließlich im Frühjahr 1933 ein Projekt für drei Dreifamilienhäuser an der Untern Briggerstraße entwerfen (Abb. 10, Mitte). Die neuen Wohnungen sollten sehr gut ausgebaut werden; die erhältlichen Mietzinse standen denn auch hinter dem für das Anlagekapital erforderlichen Zins zurück. Der Bau dieser Wohnungen, die im April 1934 fertiggestellt waren, mußte daher eine einmalige Ausnahme bleiben.

Mit der Verwirklichung dieser letzten Projekte schloß die Gesellschaft ihre Bautätigkeit im Schöntalquartier ab, da die Stadt das verbleibende Bauland der Evangelischen Kirchgemeinde reservierte. Im 62. Rechenschaftsbericht der Gesellschaft wurde bei dieser Gelegenheit mit Genugtuung festgestellt, daß die Gesellschaft seit Kriegsende in den Quartieren Talacker, Vogelsang, Salstraße, Juch, Hinterwiesli und Schöntal 84 Häuser mit zusammen 244 Wohnungen und drei Ladenlokalen erstellt hatte. Davon waren 51 Häuser verkauft.

Trotz zunehmender Belastung durch die Mietzinsausstände und nachlassender Kauflust hatte die Gesellschaft in den ersten beiden Jahren der Wirtschaftskrise ihre gemeinnützigen Ziele tatkräftig weiterverfolgt. Da sich die gespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in einem wachsenden Mangel an billigen Kleinwohnungen auswirkte und die Gemeinde nicht mehr imstande war, den Wohnbau finanziell zu unterstützen, war die Arbeit der Gesellschaft doppelt willkommen. Ihre Bautätigkeit stellte einen wertvollen Beitrag zur Linderung der allgemeinen Not dar. Die Gesellschaft ging auch von der Überlegung aus, daß ein gewisser Wohnungsüberschuß einen Druck auf die teilweise übersetzten Mietzinse ausüben könne. Als sich im Frühjahr 1934 dem Verwaltungsrat Gelegenheit zum günstigen Kauf eines Grundstückes an der Ecke Waldhofstraße–Zürcherstraße bot, griff er wiederum entschlossen zu und ließ zunächst ein Doppelmehrfamilienhaus mit zwölf Dreizimmerwohnungen erstellen. Das Projekt für den Bau eines zweiten Blockes konnte zunächst allerdings nicht verwirklicht werden, da der Gesellschaft die nötigen Mittel fehlten und solche bei der zunehmenden Versteifung des Geldmarktes nur schwer erhältlich waren. Schon im April 1937 nahm aber der Verwaltungsrat das Pro-

jekt wieder auf. Die Abwertung des Schweizerfrankens hatte sich auf dem Hypothekarmarkt günstig ausgewirkt, und die Gesellschaft suchte der im Baugewerbe sich ankündigenden Preissteigerung zuvorzukommen. Da zudem der Bundesrat im Interesse der Arbeitsbeschaffung für das Baugewerbe im Dezember 1936 Subventionen bis zu 25 Prozent der Gestehungskosten für die Erstellung von der Allgemeinheit zugute kommenden Wohnbauten bewilligt hatte, entschloß sich der Verwaltungsrat zum Bau eines zweiten Doppelmehrfamilienhauses mit zwölf Dreizimmerwohnungen an der Waldhofstraße.

Im Juli 1937 lud zudem der Stadtrat die Gesellschaft zum Bau einer größeren Anzahl von Drei- und Vierzimmerwohnungen ein. Die Gesellschaft sollte mit diesen Bauten zur Realisierung eines Projektes für insgesamt 132 Wohnungen beitragen, das der Stadtrat ins Auge gefaßt hatte, als sich auf dem Wohnungsmarkt langsam wieder eine Verknappung anzuzeigen begann. An einer Besprechung mit Stadtpräsident Dr. Widmer erklärte sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft zum Bau zahlreicher Wohnungen bereit, setzte aber dabei einen Beitrag der Stadt sowie die Gewährung völliger Freizügigkeit voraus. Die Gesellschaft reichte nun ein Projekt für 36 Wohnungen zur Subventionierung durch den Bund ein, hatte aber damit keinen Erfolg, da der zur Wohnbauförderung bestimmte Kredit bereits erschöpft war. Der Verwaltungsrat mußte sich daher nach anderen Geldquellen umsehen und erhielt unter anderem von der Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik sowie der Firma Gebrüder Sulzer Zusagen für größere Beiträge. Die Schweizerische Unfallversicherungsgesellschaft Winterthur übernahm die erste Hypothek, während die Stadt den Bau durch ein Hypothekendarlehen und die Abtretung von Bauland zu günstigen Bedingungen ermöglichte. Mit dieser Hilfe konnte die Gesellschaft an den Bau von vier Mehrfamilienhäusern mit 24 Drei- und Vierzimmerwohnungen an der Schaffhauserstraße herantreten.

*

In den dreißiger Jahren hatte die Gesellschaft drei hervorragende Verwaltungsratsmitglieder durch den Tod verloren. Im November 1932 starb Dr. med. Hermann Koller, der seit dem Jahre 1905 der Gesellschaft mit seinen Kenntnissen und Erfahrungen ununterbrochen beigestanden war. Kurz dar-

auf verschied auch Herr Walter Sträuli-Linck, der sich seit dem Jahre 1912 für die Bestrebungen der Gesellschaft eingesetzt hatte. Der Gesellschaft stellten sich Dr. med. Jakob Dubs und Direktor Oskar Halter zur Verfügung, die aus ihrem Beruf heraus das Rüstzeug für eine wertvolle Mitarbeit mit sich brachten. Im Juli 1937 starb sodann unerwartet Architekt Lebrecht Völki. Während 26 Jahren hatte er dem Verwaltungsrat angehört und der Gesellschaft als erfahrener Architekt große Dienste geleistet. Die Steinegg-Kolonie ob Wiesen-dangen, dieses bahnbrechende Kleinsiedlungswerk der Gesellschaft, stellt dem initiativen Ratgeber und tatkräftigen Mitarbeiter wohl das schönste Zeugnis aus. Als neues Verwaltungsratsmitglied konnte Herr Eduard Geilinger gewonnen werden. Schon nach zweijähriger Mitarbeit verschied im Mai 1939 Direktor Oskar Halter.

Der Ausbruch des Weltkrieges im September 1939 schob auch der Wohnbautätigkeit einen Riegel. Die Gesellschaft, die sich ähnlichen Problemen wie vor 25 Jahren gegenübergestellt sah, mußte auf weitere Bauten, für die noch immer Bedarf vorhanden war, verzichten. Die Neubauten an der Schaffhauserstraße bedeuteten somit den Abschluß der vierten Bauperiode, die sich über 20 Jahre erstreckt und einen überaus wechselvollen Verlauf genommen hatte.

KRIEGS- UND NACHKRIEGSJAHRE 1940-1947

Die ungünstigen Auswirkungen, die der Ausbruch des Ersten Weltkrieges auf den Wohnungsbau ausgeübt hatte, blieben zu Beginn des Zweiten Weltkrieges den schweizerischen Städten erspart. Es läßt sich nicht ermessen, welche Ausmaße die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre angenommen hätte, wenn nicht die wirtschaftlichen Verhältnisse schon im Jahre 1940 eine Fortdauer der Wohnbautätigkeit erlaubt hätten. Der Wohnungsmangel hätte wohl noch weit mehr, als dies heute der Fall ist, Wirtschaft und Politik in seinen Bann gezogen. Als eine der wesentlichen Ursachen des sinkenden Wohnungsbedarfs und damit des rapiden Rückgangs der Wohnbautätigkeit hatte sich im Jahre 1914 ein Nachlassen der Heiratsfreudigkeit bemerkbar gemacht. Nach einem kleinen Rückgang in den beiden ersten Kriegsmonaten zeichnete sich im Gegensatz dazu die zweite Hälfte des Jahres 1939 durch eine Zunahme der Eheschließungen aus, eine Entwicklung, die auf die Abwertung des Schweizerfrankens zurückging und bis Ende 1942 andauerte. Was führte zu dieser Erscheinung? Den vermehrten Eheschließungen lagen in erster Linie die besseren Existenzbedingungen für den Wehrmann zugrunde, welche die Landesbehörden frühzeitig in die Wege geleitet hatten. Lohn- und Verdienstersatz erleichterten die Gründung von Haushaltungen. Dazu kam, daß Mitte 1940 eine günstige Konjunktorentwicklung einsetzte, die allgemein die Einkommensverhältnisse besser gestaltete und zusammen mit den Sozialmaßnahmen besonders in der Industriestadt Winterthur einen wesentlichen Einfluß auf den Wohnungsmarkt ausübte. In unserer Stadt stieg die Zahl der Eheschließungen von 545 im Jahre 1939 auf 626 im Jahre 1942, während sie im Durchschnitt der Jahre 1936 bis 1939 nur 509 betragen hatte.

Neben diesen Faktoren trug auch die positive Wanderungsbilanz der ersten Kriegsjahre zur Erhöhung des Wohnungsbedarfes in den schweizerischen Städten und damit zur Förderung der Wohnbautätigkeit bei. Anders als in den ersten Jahren des Weltkrieges 1914 bis 1918 traten im allgemeinen mehr oder weniger große Wanderungsgewinne ein, die vorab durch die Repatri-

ierung von Auslandschweizern sowie durch die Belebung der Wirtschaft bedingt waren. Winterthur verzeichnete im Jahre 1939 eine positive Bevölkerungsbilanz von 1112 Personen; auch im Jahre 1940 vermehrte sich die Einwohnerzahl durch Zuwanderung um 455. Schließlich erleichterte die günstige Wirtschaftslage die Kapitalbeschaffung für den Wohnungsbau, und die Urlaubsregelung in der Armee bot Gewähr, daß das Baugewerbe die ihm zufallenden Aufgaben wenigstens teilweise erfüllen konnte.

*

Bevor die Gesellschaft an die Wohnbautätigkeit der Kriegsjahre herantreten konnte, mußte sie ihr Rechnungswesen und die Organisation ihrer Häuserverwaltung einer Revision unterziehen. Auf Vorschlag der Schweizerischen Revisionsgesellschaft, die beauftragt wurde, inskünftig die Jahresrechnungen der Gesellschaft zu prüfen, stimmte die Generalversammlung im Frühjahr 1940 einer Neuordnung des Buchhaltungswesens zu. In einem neuen Verwaltungsreglement wurde sodann dem neugewählten Geschäftsführer, Herrn Karl Ketterer, die Berechtigung übertragen, kollektiv mit einem gleichzeitig ernannten Handlungsbevollmächtigten rechtsverbindlich zu zeichnen.

*

Die Notwendigkeit der vermehrten Selbstversorgung und die große Nachfrage nach Kleinwohnungen bestimmten den Verwaltungsrat, den Gedanken des Kleinsiedlungsbaues wieder aufzunehmen und trotz steigender Baukosten gleich ein umfangreiches Projekt entwerfen zu lassen. Für Bauten dieser Art standen gemäß der eidgenössischen Verordnung vom Dezember 1936 über die Förderung der Innenkolonisation Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinde im Gesamtbetrag von 40 Prozent der reinen Hochbaukosten in Aussicht. Auf Grund eines Beschlusses vom 26. Februar 1940 konnte die Stadt überdies den Bau billiger Wohnungen durch Gewährung niedrig verzinslicher nachgehender Hypotheken fördern. Die Gesellschaft brauchte somit zunächst die hiesigen industriellen Unternehmungen nicht zu beanspruchen. Die Subventionsbedingungen gestatteten den Verkauf der Häuser nach einer Bewährungsfrist der Siedler von zwei Jahren, so daß die Gesellschaft nicht Gefahr lief, ihre eigenen Mittel für längere Zeit festzulegen.

Das Grundstück Schooren bei Oberwinterthur, das der Verwaltungsrat zu günstigen Bedingungen als Siedlungsgelände erwarb, umfaßte 25 000 Quadratmeter, wies also einen Umfang auf, der es der Gesellschaft erlaubte, nicht nur den einzelnen Hausbesitzern genügend Pflanzland zu übertragen, sondern auch von vornherein weitere Bauetappen in Aussicht zu nehmen. Nach einem Vorschlag von Architekt Hans Ninck ließ die Gesellschaft zunächst 16 Einfamilienhäuser erstellen, die zu zweien zu im First getrennten Doppelhäusern zusammengebaut sind. Jeder Hausteil wurde mit einem geräumigen Schopf versehen, der auch einen Stall für Kleintiere aufnehmen kann, und mit rund 1400 Quadratmeter Pflanzland ausgestattet. Mit einer Stube, drei Zimmern, Estrich, Keller, Putzlaube, Vorratsraum, Küche, Waschküche und Bad waren die zweigeschossigen Häuser für Familien mit mindestens zwei Kindern berechnet, denen das zugeteilte Pflanzland eine weitgehende Selbstversorgung mit Gemüse, Kartoffeln, Obst und Beeren ermöglichte. Die Siedlungen am Schoorenweg konnten programmgemäß im Juli 1941 bezogen werden (Abb. 11). Da aber das Land den künftigen Siedlern schon im Frühjahr zur Verfügung gestellt wurde, konnten diese im Herbst die erste Ernte einbringen. Der Eigenwert der Feldfrüchte, worunter sich auch Weizen befand, betrug schon im ersten Jahr mindestens 250 Franken je Familie.

So erfreulich sich der Abschluß des siebzigsten Geschäftsjahres gestaltete, so schmerzlich wurde die Gesellschaft durch den Tod von Dr. med. Jakob Dubs getroffen. Mit Überzeugung hatte er sich im Verwaltungsrat noch für den Bau der Siedlung im Schooren eingesetzt, deren Fertigstellung er nicht mehr miterleben konnte.

Wohl konnte seit Ende 1941 der Zuzug nach der Stadt durch die Anwendung der Niederlassungsbeschränkungen gemäß Bundesratsbeschluß vom 15. Oktober vermindert werden. Die starke Zunahme der Geburten und Trauungen glich aber den geringen Rückgang aus, und die Lage auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt blieb weiterhin gespannt. Der Leerwohnungsbestand betrug zu Anfang 1942 0,1 Prozent.

Dank einem à fonds perdu-Beitrag von 120 000 Franken und einem zinsfreien Baukredit von 500 000 Franken der Firma Gebrüder Sulzer war die Ge-



Abb. 11. Wohnkolonie «Schooren», erste Bauetappe (1941): 8 Doppel-Einfamilienhäuser im First getrennt
(Architekt Hans Ninck)

sellschaft in der Lage, schon vor Abschluß der Bauten am Schoorenweg ein neues Projekt in Angriff zu nehmen und damit den Verhältnissen Rechnung zu tragen. Das neue, von den Architekten Müller & Keller ausgearbeitete Projekt, das die Erstellung einer Stadtrandsiedlung im Rotenbrunnen zwischen Seen und Gotzenwil vorsah, war aus einer Diskussion über das Wohnungsproblem im «Landesring der Unabhängigen» herausgewachsen und sollte nach den ursprünglichen Plänen durch eine eigens zu gründende Genossenschaft verwirklicht werden. Auf Empfehlung der «Schweizerischen Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft» und in enger Zusammenarbeit mit der Firma Gebrüder Sulzer übernahm dann aber die Gesellschaft die Erstellung und Verwaltung der Häuser. Da erst nachträglich Subventionen von Bund, Kanton und Stadt im Gesamtbetrage von 20 Prozent der Anlagekosten zu-

gesichert wurden, hätte der Verwaltungsrat ohne dieses Entgegenkommen auf das Projekt, das die teilweise Melioration des sumpfigen Siedlungsgeländes voraussetzte, nicht eintreten können (Abb. 12). So konnten aber die Bauten im Rotenbrunnen dank vorsorglicher Materialbeschaffung noch im Jahre 1942 unter Dach gebracht werden.

Die Siedlung Rotenbrunnen, eines der erfreulichsten und fortschrittlichsten Werke der Gesellschaft aus der neueren Zeit, umfaßt 28 zweigeschossige Häuser, die wiederum zu zweien zu im First getrennten Doppelhäusern zusammengebaut und mit je 1200 bis 1500 Quadratmeter Pflanzland ausgestattet sind. 22 Häuser enthalten je fünf Zimmer und sind für Familien mit drei bis vier Kindern bestimmt. Daß die restlichen sechs Häuser mit je sechs Zimmern Familien mit mindestens fünf Kindern zur Verfügung gestellt wurden, ohne daß ein höherer Mietzins entrichtet werden mußte, verdient besonders hervorgehoben zu werden. Auch die Rotenbrunnen-Siedlungen konnten nach zweijähriger Bewährungsfrist mit einer Anzahlung von 1000 Franken von den Siedlern erworben werden. Schnell lebten sich die ersten Siedler, 28 Familien mit 102 Kindern, in der freundlichen Kolonie ein, und als im Herbst 1943 die Behördevertreter von Kanton und Stadt die Siedlung besichtigten, fand das Werk die einmütige Anerkennung auch der Winterthurer Presse. «Eine Rücksprache mit Siedlern brachte uns die Gewißheit», so schrieb die «Arbeiterzeitung», «daß hier eine schöne Anzahl von Familien ein wirkliches Heim gefunden haben, daß sie sich hier wohl und glücklich fühlen. . . Die Häuser präsentieren sich schon äußerlich recht freundlich, die angebrachten Malereien und Sprüche erhöhen diesen Eindruck. Die ganze Anordnung der neuen Straße entlang ist gefällig, dieses Rotenbrunnen liegt da, hingezaubert wie ein Landi-Dörflein. . .» (Abb. 13).

An die Leistung von Barsubventionen und die Gewährung von Hypotheken waren seit dem August 1942 die vom Stadtrat erlassenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen geknüpft. Sie entsprachen den Grundsätzen der «Schweizerischen Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft». Auch darin stimmten die städtischen Wohnbauförderungsmaßnahmen mit den Zielen der Gesellschaft überein, daß sie nun dem gemeinnüt-



Abb. 12. Baugelände für die Siedlung Rotenbrunnen vor der Melioration



Abb. 13. Zugangsstraße zur Wohnkolonie Rotenbrunnen aus dem Jahr 1942 (Architekturbüro Müller & Keller)

zigen Wohnungsbau den Vorzug gaben und eine offene Bauweise erstrebten, die den Bewohnern Licht, Luft und Gelegenheit zu Gartenarbeiten gab. Die Bestimmungen verlangten zunächst von den Mietern, beziehungsweise Käufern eine «sachgemäße und intensive Bewirtschaftung» des zugeteilten Pflanzlandes und untersagten eine Weitervermietung oder -verpachtung des Hauses mit Umgelände. Eine Veräußerung war nur an im Kanton Zürich niedergelassene Schweizer Familien mit kleinem Einkommen und mindestens zwei bis drei Kindern möglich. Die Stadt behielt sich überdies ein Vorkaufsrecht vor.

Die rege Tätigkeit, welche die Gesellschaft im Jahre 1943 entfaltete, mag zunächst überraschen. Der Vorrat an leeren Wohnungen stieg von 0,1 Prozent im Januar auf 0,9 Prozent im September, um bis zum Jahresende ungefähr auf dieser Höhe zu bleiben. Es konnten jedoch keine Zweifel bestehen, daß diese Tendenz zur Besserung nur vorübergehend war, zumal die Baukostenverteuerung die Mietzinse der neuen Wohnungen in die Höhe trieb und die private Wohnbautätigkeit immer mehr beeinträchtigte. Auch der Verwaltungsrat der Gesellschaft beschäftigte sich eingehend mit der Lage auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt. Es ist daher kein Zufall, wenn die Gesellschaft gerade im Jahre 1943 einen neuen «Rekord» aufstellte. Sie ließ in diesem fünften Kriegsjahr nicht weniger als 74 Häuser bauen und kam zum ersten Mal auch in die Lage, sich mit Wohnbauproblemen außerhalb Winterthurs zu beschäftigen.

Das Projekt für die Erweiterung der Schoorenkolonie um 32 Einfamilienhäuser, das die Gesellschaft im Januar 1943 in Angriff nahm, lag schon Ende 1941 vor. Die Kapitalbeschaffung war aber Gegenstand längerer Besprechungen mit eidgenössischen und kantonalen Amtsstellen gewesen, nachdem der Verwaltungsrat gleich wie für die Rotenbrunnen-Kolonie zunächst eine Bundessubvention auf Grund der Verordnung des Jahres 1936 angestrebt hatte. Der Bund hatte diese aber praktisch außer Kraft gesetzt, so daß der Baubeginn hinausgeschoben werden mußte. Schließlich ermöglichte ein namhafter Vorschuß der Firma Gebrüder Sulzer die Erschließung des Landes (Abb. 14), während die Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik Winterthur einen



Abb. 14. Baugelände der Wohnkolonie «Schooren» an der Pfaffenwiesenstraße, zweite und dritte Bauetappe 1943, vor dessen Erschließung

à fonds perdu-Beitrag zusicherte und der Bundesratsbeschluß vom 30. Juni sowie das revidierte kantonale Wohnbaugesetz vom 22. November 1942 Bearbeiträge des Bundes und des Kantons in der Höhe von je zehn Prozent der Gestehungskosten in Aussicht stellten. Nachträglich konnten dann auf Grund der vom Großen Gemeinderat im März 1943 erlassenen neuen Richtlinien zur Wohnbauförderung zugunsten kinderreicher Familien mit kleinem Einkommen auch städtische Subventionen im Betrage von zehn Prozent der Anlagekosten beansprucht werden. Die neuen Siedlungen an der Pfaffenwiesenstraße, die ebenfalls über je rund 1250 Quadratmeter Pflanzland verfügen, sind wie diejenigen der ersten Etappe massive Doppeleinfamilienhäuser. Sie konnten im Herbst 1943 bezogen werden.

Inzwischen hatte die Gesellschaft mit Unterstützung der Schweizerischen Schmirgelscheibenfabrik AG. Winterthur und der Firma Jakob Jäggli & Co. Winterthur an der Pfaffenwiesenstraße eine dritte Etappe in Angriff genommen. Die Anlagekosten dieser Häuser, zwei Sechszimmerhäuser und zwölf Vierzimmerhäuser, die ebenfalls zu zweien zusammengebaut sind und – wie diejenigen der Rotenbrunnen-Kolonie – zu den gleichen Bedingungen abgegeben wurden, beliefen sich auf durchschnittlich 27 000 Franken, an die der Bund eine Barsubvention von zehn Prozent ohne Landkosten und der Kanton – außer einer zinsfreien Hypothek – eine solche von zehn Prozent der Anlagekosten leisteten. Die Stadt war an der Finanzierung dieses Projektes lediglich mit fünf Prozent der Anlagekosten beteiligt, da die beiden Firmen zu gleichen Teilen weitere fünf Prozent sowie die dritte Hypothek übernahmen. Sie stellten auch den Baukredit zinsfrei zur Verfügung. Im übrigen erfolgte der Bau dieser Siedlungen an der Pfaffenwiesenstraße wie jener der ersten Etappen im Schoorengbiet auf Rechnung der Gesellschaft.

Nicht nur äußerlich bietet die Schoorenkolonie das Bild einer gesunden und fortschrittlichen Wohnkultur. Der Innenausbau der Häuser, die an Installationen elektrische Kochherde und einfache Badeinrichtungen aufweisen, entspricht durchaus dem gefälligen Kleid. Dabei betrug für die Häuser der dritten Etappe die jährliche Belastung des Siedlers einschließlich fixe Abgaben, Unterhalt und Amortisation nur 840 Franken. Was Herr Heinrich Sulzer-Steiner in seinem Bericht über die ersten zwanzig Jahre der Gesellschaft als ideale Lösung für Arbeiterwohnungen bezeichnet hatte, war in diesen Siedlungen zweifellos aufs schönste verwirklicht. «Es wäre ein Segen», schrieb der damalige Präsident der Gesellschaft, «wenn es gelänge, in unseren industriellen Zentren und deren Umgebung solide, gute und freundliche Einfamilienhäuschen, seien sie nun dieser oder jener Bauart, zu Preisen herzustellen, welche auch Leuten mit bescheidenem Verdienst den Ankauf ermöglichen würden.» Besonders erfreulich war schließlich, daß die einzelnen Siedler ihre Landparzellen, die nach den von der «Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft» aufgestellten Normen berechnet waren, muster­gültig bewirtschafteten.



Abb. 15-16. Wohnkolonie Kasernenstraße, Bülach, aus dem Jahr 1943: 9 Doppel-Einfamilienhäuser
(Architekt Eugen Schmid)

Während zwischen Oberwinterthur und Zinzikon diese Stadtrandsiedlung in freier Lage und günstiger Entfernung von den Arbeitsstätten vollendet wurde, arbeitete die Gesellschaft in Bülach an einem weiteren Siedlungswerk. Hier waren die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt teilweise noch gespannter als in Winterthur. Der Wohnungsmangel in der Kategorie der billigen Arbeiter- und Angestelltenwohnungen war derart ausgesprochen, daß in der Gießerei Bülach, die sich in kurzer Zeit zu einem wichtigen Unterwerk der Firma Gebrüder Sulzer entwickelt hatte, keine weiteren Arbeitskräfte eingestellt werden konnten, wenn nicht gleichzeitig die Wohnungsfrage gelöst wurde. Der Verwaltungsrat war daher schon im Frühjahr 1942 vom Bülacher Gemeinderat ersucht worden, bei der Erstellung billiger Wohnungen mitzuwirken. Die Gesellschaft, die zunächst eine Revision ihrer Statuten vornehmen mußte, um die Bautätigkeit außerhalb Winterthurs verlegen zu können, ließ zwei Projekte ausarbeiten. Das eine umfaßte den Bau von 18 Arbeitersiedlungen mit je 1200 bis 1500 Quadratmetern Pflanzland an der Kasernenstraße (Abb. 15 und 16), das andere die Erstellung von zehn Einfamilienhäusern für Angestellte in Hinterbirch-Bülach. Außer den bekannten Bundessubventionen und kantonalen Beiträgen standen für die Verwirklichung dieser Projekte unter anderem à fonds perdu-Beiträge der Firma Gebrüder Sulzer und der Gemeinde Bülach zur Verfügung.

Trotzdem wichtige Handwerkergruppen zufolge Militärdienstes außerstande waren, die Bautermine einzuhalten, konnten die Häuser bis zum Oktober fertiggestellt werden. Nicht zuletzt hat auch der rechtzeitige Einkauf von Armaturen und Apparaten es der Gesellschaft ermöglicht, das Bauvorhaben noch vor Jahresende unter Dach zu bringen. Mit Genugtuung konnte die Gesellschaft im Rechenschaftsbericht auf dieses erfolgreiche Baujahr zurückblicken: «Während in unseren Nachbarländern die Wohnstätten zahlloser Familien in Schutt und Asche gelegt wurden, erfüllt es uns mit besonderer Freude, daß wir in vermehrtem Maße an der Lösung des Wohnungsproblems in Winterthur und in der Gemeinde Bülach mitwirken konnten. Dies verdanken wir vor allem der einsichtigen Unterstützung unserer Bauvorhaben durch die Behörden von Bund, Kanton und Gemeinde sowie der mitbeteiligten Industriefirmen.»



Abb. 17. 4 Reiheneinfamilienhäuser an der Grünmattstraße, Seen, aus dem Jahr 1944
(Architekturbüro Müller & Keller)

Als Nachfolger der verstorbenen Herren Direktor Oskar Halter und Dr. med. Jakob Dubs stellten sich dem Verwaltungsrat Direktor Heinrich Steiner von der AG. J. J. Rieter & Cie. und Dr. Max Ziegler von der Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik zur Verfügung, wodurch die Zusammenarbeit mit der Industrie, die sich gerade in den letzten Jahren als überaus fruchtbar erwiesen hatte, zweifellos gefördert wurde.

*

Die Wohnbauförderungsmaßnahmen hatten sich, wie der städtische Geschäftsbericht feststellt, im Laufe des Jahres 1943 nicht überall voll auszuwirken vermocht. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen blieb weit unter dem Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre zurück, so daß der Leerwohnungsbestand im Laufe des Jahres wieder auf 0,1 Prozent, den Stand von Ende

1941, sank. Es kam deshalb im März 1944 ein neuer Wohnbaukredit von 500 000 Franken zur Volksabstimmung. Der maximale Ansatz für die städtischen Barbeiträge an die gemeinnützigen Genossenschaften wurde in den neuen Bestimmungen auf 15 Prozent der Anlagekosten erhöht. Da dieser Höchstansatz minderbemittelten und kinderreichen Familien zugute kam, leistete die Stadt gleich dem Kanton an die vier Angestellten-Reiheneinfamilienhäuser an der Grünmattstraße der Siedlung Rotenbrunnen, deren Bau die Gesellschaft in enger Zusammenarbeit und mit finanzieller Unterstützung der Firma Gebrüder Sulzer übernahm, den üblichen Barbeitrag von zehn Prozent der Anlagekosten. Der Bund gewährte wie bisher zehn Prozent der reinen Gestehungskosten.

Die Reiheneinfamilienhäuser an der Grünmattstraße (Abb. 17), von denen die beiden mittleren je vier Zimmer und die beiden Eckhäuser je sechs Zimmer enthalten und die von je rund 450 Quadratmetern Pflanzland umgeben sind, wurden für Angestellte der Firma Gebrüder Sulzer erstellt. Sie wurden mit den seit dem Jahre 1942 geltenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen von den Mietern später zum Selbstkostenpreis erworben. Die Anlagekosten betragen für die Eckhäuser durchschnittlich 41 900 Franken, für die Mittelhäuser 35 500 Franken; die Mietzinsbelastung stellte sich für Eckhäuser auf durchschnittlich 1460 Franken, für die Mittelhäuser auf 1442 Franken.

*

Nach dem Bau dieser Angestelltenhäuser mußte die Gesellschaft ihre Bautätigkeit für mehr als ein Jahr unterbrechen. Wohl hatte der Verwaltungsrat schon im Frühjahr 1944 die Erstellung einer größeren Kolonie von Angestelltenhäusern auf städtischem Land an der verlängerten Winzerstraße in Veltheim angekündigt. Die Bewirtschaftung der Baustoffe, die stets steigende Teuerung, das Subventionswesen und der Mangel an erschlossenem Bauland ließen aber eine sofortige Verwirklichung des Projektes nicht zu. «Der Weg vom Entschluß zum Bauen bis zum ersten Spatenstich ist mit unendlichen Formalitäten und Schwierigkeiten verbunden», bemerkt dazu der Rechenschaftsbericht, «so daß im Vergleich die Zustände vor 1939 als geradezu ideal erscheinen.» Auch das Projekt für den Bau von 16 Einfamilienhäusern an der Gruben-

straße in Oberwinterthur, das die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit der Firma Gebrüder Sulzer ausführen sollte, mußte vorläufig zurückgestellt werden.

Die Gründe, welche die Gesellschaft zu dieser unfreiwilligen Pause zwangen, galten natürlich für den gesamten Wohnungsbau. Da sich umgekehrt die Befürchtungen, die Demobilmachung könnte eine Arbeitslosigkeit zur Folge haben, als unbegründet erwiesen, und die Beschäftigung in Industrie und Gewerbe unverändert gut blieb, so daß kein Grund zu einer Abwanderung vorhanden war, verschärfte sich die Wohnungsnot erneut. Der Leerwohnungsbestand sank von 0,1 Prozent im Januar 1945 auf 0,04 Prozent zu Ende des Jahres. Für alle drei Umzugstermine mußte der Stadtrat vom Regierungsrat die Ermächtigung zum Aufschub einzelner Umzüge einholen. In der Gemeindeabstimmung vom 3. Juli bewilligten daher die Stimmberechtigten einen neuen Kredit von 1,2 Millionen Franken für Barbeiträge der Stadt an den Wohnungsbau und erklärten gleichzeitig ihr Einverständnis mit der weiteren Gewährung nachgehender städtischer Hypotheken. Im Jahre 1946 konnte in Winterthur von einem Leerwohnungsbestand praktisch überhaupt nicht mehr gesprochen werden.

*

So dringend nun auch das Gespenst der Obdachlosigkeit – in vereinzelt Fällen mußten von der städtischen Wohnungsfürsorge Notwohnungen eingerichtet werden – der Gesellschaft die Wiederaufnahme der Bautätigkeit gebot, so schwierig gestaltete der nach wie vor herrschende Baumaterialmangel die Verwirklichung der baureif vorliegenden Projekte. Da der Engpaß vorab bei den Backsteinen und Dachziegeln lag, drängte sich eine Holzkonstruktion auf. Im Dezember 1945 nahm der Verwaltungsrat einen Bericht über die Erstellung eines Musterhauses aus Holz ohne Verwendung von Zement entgegen. Das gute Ergebnis hatte die Ausarbeitung eines Projektes für den Bau von Doppelfamilienhäusern aus Holz auf der Weierhöhe bei Gotzenwil ob Seen veranlaßt, dessen Verwirklichung wiederum nur dank weitgehender Unterstützung durch die Firma Gebrüder Sulzer von der Gesellschaft an die Hand genommen werden konnte. Der Verwaltungsrat trat unverzüglich an die neue Aufgabe heran und erhielt auch von der Stadt die Bewilligung zum sofortigen



Abb. 18. Wohnkolonie Weiherhöhe, mit 32 Holzhäusern. Baujahr: 1946 (Architekturbüro Müller & Keller)

Baubeginn, obwohl der detaillierte Kostenvoranschlag mit Finanzierungsplan erst später eingereicht werden konnte. Für die 16 zweigeschossigen Doppelfamilienhäuser mit je fünf Zimmern und Schopfanbau stand ein Grundstück von 32 000 Quadratmetern zur Verfügung, so daß jeder Siedlerfamilie rund 600 bis 700 Quadratmeter Pflanzland zugeteilt werden konnten. Das Kellermauerwerk wurde in Beton und Kalksandsteinen erstellt, die Wände im Erd- und im Obergeschoß in Holz; zur Bekleidung der Außenwände dienten Schindeln, die vorläufig auch das Ziegeldach ersetzen mußten (Abb. 18). An die Anlagekosten von 43 400 Franken je Haus leisteten Stadt (auf Grund des vom Großen Gemeinderat im Februar 1946 erlassenen neuen Reglementes), Kanton und Bund Subventionen von je 15 Prozent im Gesamtbetrag von 19 500 Franken je Haus. Ferner wurde ein städtisches Darlehen im zweiten Rang in der Höhe von rund 150 000 Franken gewährt.

Die Siedlung Weiherhöhe, die vom 1. Juli bis 1. Oktober 1946 mit einiger Verspätung bezogen werden konnte, stellt eine Notlösung dar, die selbstver-

ständig nicht überall ungeteiltes Lob fand. Hauptsache ist jedoch, daß sich die Bewohner in den sehr solid und zweckmäßig gebauten Holzhäusern wohl fühlen, und daß die Gesellschaft auch im Hinblick auf den Unterhalt gute Erfahrungen mit dieser Konstruktion machte. Im folgenden Jahr wurde auf der Strecke Sennhof-Seen die bei Kriegsbeginn aufgehobene Haltestelle Gotzenwil für Arbeiterzüge wieder eingerichtet, womit den Siedlern der Weg zur Arbeit verkürzt wird.

*

Von den beiden baureif vorliegenden Projekten Winzerstraße und Grubenstraße konnte im Jahre 1946 nur noch das letztere verwirklicht werden. Auf Wunsch einiger Angestellten hatte die Firma Gebrüder Sulzer Pläne für die Erstellung von zwei Doppelmehrfamilienhäusern mit vier Wohnungen zu je fünf Zimmern und von zwölf in zwei Reihen stehenden Einfamilienhäusern zu vier Zimmern vom Architekten Eugen Schmid ausarbeiten lassen. Die Gesellschaft, die sich, wie erwähnt, schon Ende 1944 zur Ausführung bereit erklärt hatte, mußte dann aber den Baubeginn bis zum Frühjahr 1946 hinausschieben. Auch jetzt konnten jedoch die Einzugstermine wegen Mangel an Arbeitern und Baumaterialien nicht eingehalten werden. Die Verspätung hatte allerdings den Vorteil, daß ein Anschluß an die geplante Kanalisation Hegifeld möglich wurde und die Grubenstraße unverzüglich für weitere Bauvorhaben ins Auge gefaßt werden konnte. Bei der Subventionierung fielen die acht Mittelhäuser zu vier Zimmern unter die nach dem neuen Reglement sehr eng gefaßte Kategorie des sozialen Wohnungsbaues; die Subventionen des Bundes betragen 15 Prozent, diejenigen der Gemeinde und des Kantons je elf Prozent. An die vier Eckhäuser zu vier Zimmern und die Häuser zu fünf Zimmern leistete der Bund lediglich zehn Prozent Subventionen, während Kanton und Stadt je sechs Prozent gewährten. Die Firma Gebrüder Sulzer unterstützte den Bau der letzteren Typen mit einem à fonds perdu-Beitrag von rund 41 000 Franken; die Gesellschaft selbst wendete rund 40 000 Franken Eigenkapital auf.

Vor Jahresende konnte schließlich auch noch die erste, zwölf Sechszimmerhäuser und 22 Fünzimmerhäuser umfassende Etappe der beidseits der verlängerten Winzerstraße zwischen Veltheim und Wülflingen projektierten Ange-



Abb. 19. Teilansicht der ersten Bauetappe der Wohnkolonie Winzerstraße. Baujahre: 1947/48
(Architekturbüro Kellermüller & Hofmann)

stellten-Wohnkolonie in Angriff genommen werden (Abb. 19). Zusammen mit einer zweiten Gruppe von 35 Einfamilienhäusern, die nach den großzügig entworfenen Gesamtüberbauungsplänen westlich an die erste anschließend projiziert war, stellte dieses Bauvorhaben das größte dar, das die Gesellschaft je übernommen hatte. Es sollte den seit Jahren beim sogenannten gemeinnützigen Wohnungsbau zu kurz gekommenen Angestellten in mittleren Einkommensverhältnissen zugute kommen. Zur Erlangung von Überbauungsvorschlägen für das verkehrstechnisch sehr günstig gelegene Areal, das sich zur Hauptsache im Besitze der Stadt befand, hatte die Gesellschaft auf Empfehlung des Stadtrates zum ersten Mal unter vier Architekten einen engeren Wettbewerb durchgeführt, wobei auch die Erschließung des größtenteils noch unerschlossenen Landes berücksichtigt werden mußte. Aus diesem Wettbewerb gingen die beiden Architektenfirmen Kellermüller & Hofmann für die erste Bauetappe und Isler & Eidenbenz für die zweite Bauetappe erfolgreich hervor. Zunächst hatte der Baumaterialmangel eine Verschiebung des Baubeginns ge-



Abb. 20. Wohnkolonie Grünmattstraße, zweite Bauetappe (1948): 16 Dreizimmerwohnungen in zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern (Architekturbüro Müller & Keller)

boten, dann legte die Frage der Subventionierung dem Projekt neue Hindernisse in den Weg. Schließlich bewilligte der Große Gemeinderat im November 1946 doch mit kleineren Abstrichen die von der Gesellschaft geforderten Subventionen, so daß mit den Tiefbauarbeiten unverzüglich begonnen werden konnte.

Für die zwölf zweigeschossigen Sechszimmerhäuser mit kleinem Schopf, die zu zweien auf der Bergseite der verlängerten Winzerstraße erstellt wurden, leisteten Gemeinde, Kanton und Bund Beiträge von je zehn Prozent. Die gleiche Subvention gewährten Gemeinde, Kanton und Bund für die 14 Fünfstück-Endhäuser der zweigeschossigen, talseitig projektierten sieben Hausgruppen. Die acht Fünfstück-Mittelhäuser wurden von Gemeinde und Kanton nach den Ansätzen für den sozialen Wohnungsbau mit je 13,25 Prozent, vom Bund mit 14,5 Prozent subventioniert. An die Gesamtanlagekosten von rund 2,25 Millionen Franken sicherte die Schweizerische Unfallversicherungs-Gesellschaft Winterthur Hypotheken im Gesamtbetrag von 1,64 Mil-



Abb. 21. Wohnkolonie «Schooren» an der Pfaffenwiesenstraße, vierte Bauetappe (1948):
30 Reiheneinfamilienhäuser (Architekt Hans Ninck)



Abb. 22. Wohnkolonie Mattenbach (1948). Teilansicht der Siedlung mit 48 Wohnungen (Architekt Hans Ninck)



Abb. 23. Kindergarten Weiherhöhe in Holzkonstruktion mit zwei Klassenzimmern. Baujahr 1948
(Architekturbüro Kellermüller & Hofmann)

lionen Franken zu. Auf das Begehren einer nachgehenden verbilligten Hypothek der Stadt wurde verzichtet, um die Öffentlichkeit nicht mit einer dauernden versteckten Subvention zu belasten.

Diese 34 Einfamilienhäuser der ersten Bauetappe konnten im Sommer 1948 bezogen werden. Schon im Herbst kündigte die Gesellschaft den Bau der 37 Einfamilienhäuser der zweiten Etappe an. Als eine «Siedlung im Obstgarten» würdigte das «Neue Winterthurer Tagblatt» diese am Westrand Veltheims 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.»



Abb. 24. Teilansicht der Wohnkolonie Winzerstraße, zweite Bauetappe (1950)
(Architekturbüro Isler & Eidenbenz)

Neben diesem großen Projekt befanden sich im Jahre 1947 drei weitere größere Bauvorhaben sowie ein kleineres Siedlungsprojekt in Ausführung: 16 Dreizimmerwohnungen der zweiten Etappe an der Grünmattstraße (Abb. 20), 30 Einfamilienhäuser der vierten Etappe in den Pfaffenwiesen (Abb. 21), 48 Drei- bis Viereinhalbzimmerwohnungen als Anteil der Gesellschaft an der Überbauung des Mattenbach-Areals (Abb. 22) und schließlich fünf Einfamilienhäuser in der Wolfzange bei Neftenbach (Abb. 27, rechts). Ferner übernahm die Gesellschaft auf Wunsch der Schulbehörden die treuhänderische Erstellung eines Kindergartens mit zwei Abteilungen bei der Siedlung Weierhöhe, der im Sommer 1948 dem Betrieb übergeben werden konnte (Abb. 23). Bis auf zwölf Wohnungen der Gemeinschaftsüberbauung Mattenbach waren alle diese Wohnungen im Jahre 1948 bezugsbereit, so daß sich die Gesellschaft bei anhalten-



Abb. 25. Wohnkolonie Grubenstraße, zweite Bauetappe (1950), mit 40 Wohnungen
in zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern (Architekt Eugen Schmid)



Abb. 26. Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit 36 Wohnungen am Schiltwiesenweg, Oberwinterthur.
Baujahr: 1950 (Architekt: Hans Hohloch)



Abb. 27. Wohnhäuser in Neftenbach:

Rechts 5 Einfamilienhäuser (Architekt Walter Wüest), links 8 Holzhäuser (Holzbauwerk Lungern)

dem Mangel an neuen Wohnungen für verschiedene Bedürfnisse neuen Aufgaben zuwenden konnte. Außer der erwähnten Etappe an der Winzerstraße mit 37 Einfamilienhäusern (Abb. 24), wurden 40 Wohnungen mit drei bis vier Zimmern der zweiten Etappe an der Grubenstraße (Abb. 25), 36 Wohnungen mit zweieinhalb bis vier Zimmern in den Schiltwiesen in Oberwinterthur (Abb. 26) sowie acht Holzhäuser mit je vier Zimmern der zweiten Etappe in der Wolfzange bei Neftenbach (Abb. 27, links) zur Ausführung vorbereitet. Bei einem Teil dieser Bauvorhaben war es möglich, zusätzlich zu den öffentlichen Subventionen eine finanzielle Mitwirkung einzelner Arbeitgeber zu erwirken, um die Mietzinse möglichst günstig ansetzen zu können.

VERWALTUNGSRÄTE DER GESELLSCHAFT
FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER SEIT 1872

Pfarrer Johann Caspar Zollinger	Präsident	1872-1876
Heinrich Sulzer-Steiner		1872-1906
	Präsident	1883-1906
Architekt Ernst Jung		1872-1911
	Präsident	1907-1911
Stadtrat Johannes Schalcher		1872-1906
Albert Nadler-Weber		1872-1876
Johann Jakob Schächli		1872
Dr. Albert Weinmann		1872
Hans Busch-Steiner	Präsident	1876-1883
Johann Jakob Weber zur «Schleife».		1876-1896
Johann Caspar Geilinger-Ziegler zur Arch		1878-1911
Dr. med. Koller-Sulzer		1883-1902
Stadtrat Dr. Hasler		1888-1891
Dr. Hans Sträuli		1891-1898
C. Meyer-Furrer		1896-1898
Dr. Gustav Keller-Bühler		1898-1907
Dr. August Sulzer-Bühler		1899-1904
Direktor Jakob Huber		1904-1911
Dr. med. Hermann Koller		1905-1932
Dr. h. c. Robert Sulzer-Forrer	seit	1907
	Präsident seit	1911
Dr. Robert Corti	seit	1907
Dr. Oskar Denzler		1907-1928
Architekt Lebrecht Völki		1911-1937
Walter Sträuli-Linck		1911-1933
Prof. Dr. Gottlieb Bachmann		1911-1919
Werner Sträuli		1919-1928
Dr. Heinrich Fehlmann	seit	1928
Direktor Carl Huggenberg	seit	1929
Dr. med. Jakob Dubs		1933-1941
Direktor Oskar Halter		1933-1939
Ingenieur Eduard Geilinger	seit	1938
Direktor Heinrich Steiner	seit	1943
Direktor Dr. Max Ziegler	seit	1943

LITERATUR UND QUELLEN

- Baschy Jacques Der schweizerische Wohnungsmarkt 1939–1943, Diss. Zürich 1945
- Frei Karl Wohnbauförderung in Winterthur, herausgegeben vom Stadtrat von Winterthur, Winterthur 1944
- Landolt Carl Die Wohnungsenquête in der Stadt Winterthur vom 9. bis 26. März 1896, Winterthur 1901
- Lincke Bruno Die schweizerische Maschinenindustrie und ihre Entwicklung in wirtschaftlicher Beziehung, Diss. Zürich 1910
- Matschoß Conrad Geschichte der Firma Gebrüder Sulzer, Berlin 1910
- Nyffeler Arthur E. Die Verbilligung der Wohnungsproduktion in der Schweiz, Diss. Neuenburg 1938
- Peter Hans Die Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der Schweiz, Zürich 1922
- Ruf Walter Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz, Diss. Basel 1930
- Schriften der «Schweizerischen Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft»
- Stebler Alexander Der industrielle Konjunkturverlauf in der Schweiz 1919–1939, Diss. Basel 1946
- Waldvogel Paul Die Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik in Winterthur 1871–1914, Diss. Zürich 1919
- Wenger Rudolf Wohnungsnot und kommunaler Wohnungsbau in der deutschen Schweiz, Diss. Basel 1930
- Witzig Paul Beiträge zur Wirtschaftsgeschichte der Stadt Winterthur im 19. Jahrhundert, Diss. Zürich 1929

*

- Allgemeiner Bericht der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur, umfassend die 20 Jahre von 1872 bis und mit 1891
- Rechenschaftsberichte der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur der Jahre 1892 bis und mit 1949
- Protokolle der Generalversammlungen der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur aus den Jahren 1872 bis und mit 1949
- Protokolle der Verwaltungsratssitzungen der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur aus den Jahren 1872 bis und mit 1949
- Akten der Firma Gebrüder Sulzer
- Geschäftsberichte der Verwaltungsbehörden der Stadt Winterthur, 1872 ff.
- Berichte der Schweizerischen Fabrikinspektoren über ihre Amtstätigkeit, 1890 ff.

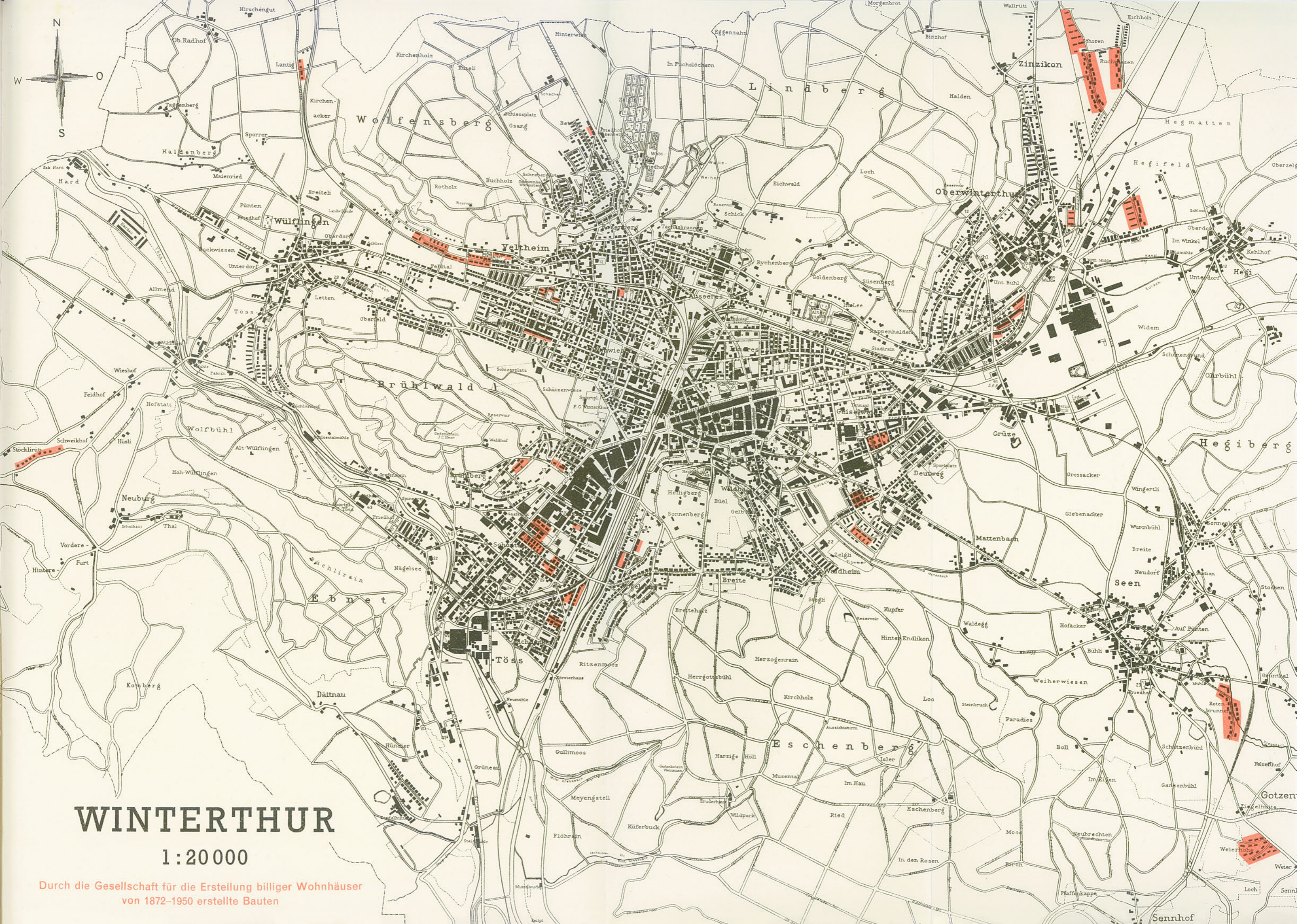
ERSTELLTE LIEGENSCHAFTEN SEIT 1872 DER GESELLSCHAFT
FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR

Baujahr	Gebiet	Wohnhäuser	Wohnungen
1872	Deutweg	22	22
1873	Schöntal	14	18
1874	Schöntal	14	22
1875	Schöntal	10	14
1875	Deutweg	8	16
1876	Deutweg	12	18
1877	Töbfeld	4	12
1887	Albrechtstraße	4	8
1888	Geiselweid	8	24
1889	Geiselweid	4	12
1890	Geiselweid	8	24
1891	Vogelsang	12	12
1892	Vogelsang	4	8
1893	Geiselweid	7	21
1894	Vogelsang	6	6
1895	Wasserfurristraße	8	24
1895	Grenzstraße	3	9
1896	Untere Briggerstraße	2	6
1896	Wasserfurristraße	4	12
1896	Eichliacker	8	24
1897	Eichliacker	8	24
1897	Bahndreieck-Töb	4	12
1898	Bahndreieck-Töb	4	12
1899	Bahndreieck-Töb	3	9
1906	Bahndreieck-Eichliackerstraße	4	12
1907	Bahndreieck-Freiestraße	4	4
1908	Bahndreieck-Freiestraße	2	2
1909	Bahndreieck-Eichliackerstraße	1	6
1909	Bahndreieck-Freiestraße	1	1
1910	Bahndreieck-Eichliackerstraße	4	12
1911	Bahndreieck-Dammstraße	2	6
1912	Bahndreieck-Freiestraße	2	6
1913	Talacker-Oberwinterthur	6	18
1914	Steinegg-Wiesendangen	22	22
1919	Talacker-Oberwinterthur	24	30
1922	Talacker-Oberwinterthur	8	8

Übertrag 261 496

Baujahr	Gebiet	Wohnhäuser	Wohnungen
	Übertrag	261	496
1922	Lärchenstraße	4	24
1923	Salstraße	8	24
1924	Salstraße	6	18
1924	Juchstraße/Schützenstraße	6	18
1925	Weststraße Veltheim	8	24
1927	Zürcherstraße Töbfeld	2	9*
1927	Obere Schöntalstraße	2	12
1928	Obere Schöntalstraße	2	12
1929	Obere Schöntalstraße	2	12
1930	Hinterwiesli Veltheim	4	12
1931	Zürcherstraße	1	8
1932	Schöntalstraße	2	12
1933	Schöntalstraße	2	12
1934	Untere Briggerstraße	3	9
1935	Waldhofstraße	2	12
1938	Waldhofstraße	2	12
1939	Schaffhauserstraße	4	24
1941	Siedlung Schoorenweg-Oberwinterthur, erste Etappe	16	16
1942	Siedlung Rotenbrunnen	28	28
1943	Siedlung Schoorenweg-Oberwinterthur, zweite Etappe	32	32
1943	Siedlung Schoorenweg-Oberwinterthur, dritte Etappe	14	14
1943	Wohnkolonie Hinterbirch Bülach	10	10
1943	Siedlung Kasernenstraße Bülach	18	18
1944	Grünmattstraße, erste Etappe	4	4
1946	Grubenstraße, erste Etappe	16	16
1946	Weierhöhe	32	32
1948	Grünmattstraße, zweite Etappe	4	16
1948	Winzerstraße, erste Etappe	34	34
1948	Kindergarten Weierhöhe	—	—
1948	Mattenbach	12	48
1948	Neftenbach, erste Etappe	5	5
1948	Siedlung Schoorenweg-Oberwinterthur, vierte Etappe	30	30
1949	Neftenbach, zweite Etappe	8	8
1950	Schiltwiesen	6	36
1950	Grubenstraße, zweite Etappe	10	40
1950	Winzerstraße, zweite Etappe	37	37
	Total	637	1174

* + 3 Ladenlokale



WINTERTHUR

1:20 000

Durch die Gesellschaft für die Erstellung billiger Wohnhäuser
von 1872-1950 erstellte Bauten

