

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 20 (1945)
Heft: 2

Artikel: 5 zusammengebaute Einfamilienhäuser am Resedaweg in Winterthur-Veltheim der Heimstättengenossenschaft in Winterthur
Autor: Merkelbach, Robert
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101679>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 01.04.2025

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

Ein Schritt vorwärts — gegen die Bodenspekulation

Am 16. Januar dieses Jahres hat der Bundesrat den folgenden Beschluß zur Frage der Verwertung nicht-landwirtschaftlicher Grundstücke gefaßt:

«Art. 1, lit. a, des Bundesratsbeschlusses vom 1. September 1939 betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung wird aufgehoben und durch folgende Bestimmung ersetzt:

Art. 1, lit. a. Vorschriften zu erlassen über Warenpreise, Miet- und Pachtzinse, Preise für Grundstücke sowie über Tarife und Entgelte jeder Art; ausgenommen sind Tarife für konzessionierte Transportunternehmungen und Versicherungsgesellschaften sowie die Preise für Grundstücke, auf welche die Bundesratsbeschlüsse vom 19. Januar 1940/7. November 1941/29. Oktober 1943 über Maßnahmen gegen die Bodenspekulation und die Überschuldung sowie zum Schutze der Pächter, vom 20. Dezember 1940 über die Anwendung der Maßnahmen gegen die Bodenspekulation und die Überschuldung auf Torfgrundstücke und vom 1. Dezember 1942 über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken Anwendung finden.

Art. 2. Dieser Beschluß tritt am 20. Januar 1945 in Kraft.»

Mit diesem Bundesratsbeschluß, darüber besteht wohl kein Zweifel, ist vorerst noch keineswegs etwas Wesentliches erreicht. Einmal handelt es sich um einen Vollmachtenbeschluß, der also der Vollmachtenkommission und schließlich den Räten noch unterbreitet werden muß oder kann. Die Diskussion über das Postulat *Wenk* im Ständerat läßt dabei allerlei Widerstände zum voraus erwarten. Sodann aber werden sich die direkt an der Abschwächung dieses Beschlusses interessierten Kreise bald genug melden, sei es in der Öffentlichkeit, sei es in dringlichen Konferenzen mit Ratsmitgliedern von unten bis oben. Bereits ist die folgende Meldung durch die Presse gegangen:

«Schutzverband für private Wohnbautätigkeit». Unter dem Namen «Schutzverband für private Wohnbautätigkeit» wurde von einer größeren Anzahl Baufirmen und Wohnbauproduzenten aus verschiedenen Landesteilen ein Verband mit Sitz in Bern gegründet. Er bezweckt die Förderung der privaten Wohnbautätigkeit und insbesondere die Wahrung der wirtschaftlichen Interessen der in der privaten Bautätigkeit wirkenden Personen und Firmen. Die Tätigkeit des Verbandes richtet sich zur Hauptsache gegen wirt-

schaftliche Schädigungen, die dem privaten Bauhandwerk aus dem vom Bundesrat kürzlich erlassenen Bundesratsbeschluß auf Ausdehnung der Vorschriften über die Tiefhaltung der Preise auf Handänderungen für alle Grundstücke entstehen könnten. In den Aktionsausschuß des Vorstandes wurden gewählt: Großrat Emil Wälti, Notar in Bern, als Präsident; Oskar Meier in Firma Ernst Göhner AG., Zürich, und J. H. Kunz in Firma Bau AG., Zürich.

Das wird nicht die letzte derartige Kundgebung bleiben.

Sodann aber muß bedacht werden, daß auch beim besten Willen, die spekulative Verwertung von Bauland inskünftig zu verhindern, also den Bundesratsbeschluß doch wohl sinngemäß anzuwenden, die einzelnen beteiligten Instanzen, wie die Preiskontrollstellen oder die eidgenössische gleiche Stelle, vor sehr komplizierte Aufgaben gestellt werden. Es ist daher gut, wenn man sich die *Schwierigkeiten*, die zu erwarten sind, recht deutlich vor Augen hält.

Das soll nun aber nicht hindern, daß gerade auch die Kreise der Baugenossenschafter, die seit langem mit Besorgnis und Unwillen die Entwicklung auf dem Grundstückmarkt verfolgt haben, den ersten Schritt zur Sanierung dieser Mißstände begrüßen. Dabei darf es indessen nicht sein Bewenden haben. Der Beschluß des Bundesrates muß ein Echo finden, die Zustimmung muß sich ebenso äußern wie das die Ablehnung bereits getan hat. Diejenigen Mitglieder unserer Räte, die unser Werk schätzen, müssen wissen, daß wir von ihnen die Unterstützung der gegen die Spekulation gerichteten Maßnahmen erwarten. Die Sektionen unseres Verbandes haben die Möglichkeit, und sie sollen sie nützen, auch ihrerseits bei den Kantonsregierungen und in den lokalen Behörden für durchgreifende Ausführungsbestimmungen zum Bundesratsbeschluß ein Wort einzulegen. Kurz: der Bundesratsbeschluß darf nicht, mangels deutlicher Zustimmung weiter Kreise, verpuffen, er muß eine gute Aufnahme finden. Dann, aber auch nur dann, können wir erwarten, daß die kommenden Ausführungsbestimmungen den Wünschen und Begehren der Wohnungsbenützer, und vor allem auch der genossenschaftlich tätigen Mieterkreise entgegenkommen werden.

Str.

WOHNUNGSNOT UND WOHNUNGSBAU

5 zusammengebaute Einfamilienhäuser am Resedaweg in Winterthur-Veltheim der Heimstättengenossenschaft in Winterthur

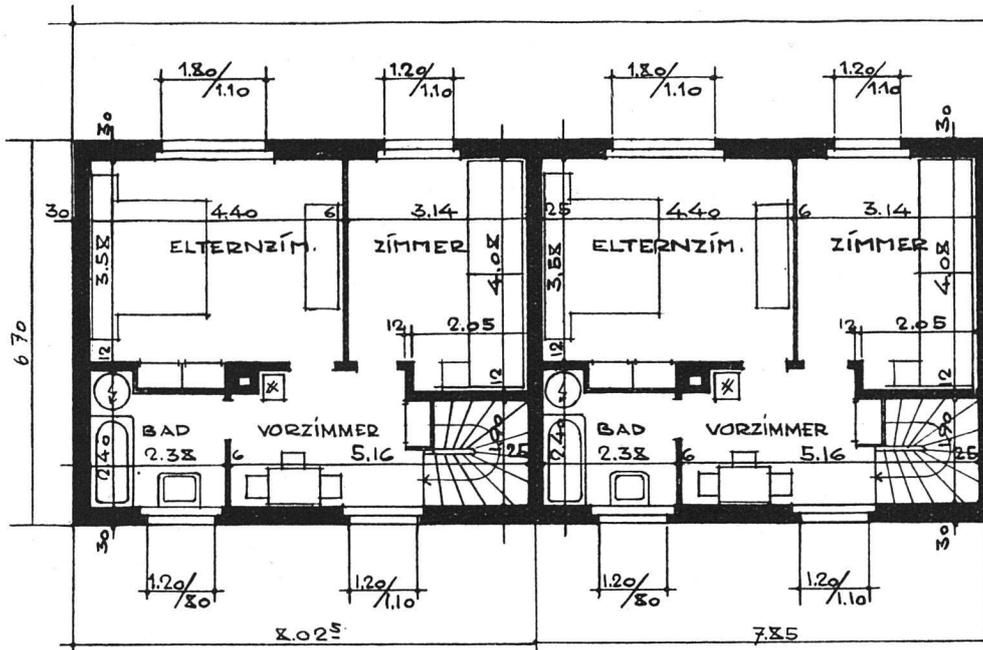
Nachdem sich im Jahre 1942 die Wohnungsnot schon stark fühlbar machte, entschloß sich die Heimstättengenossenschaft, 5 Einfamilienhäuser zu erstellen, und zwar auf einem dafür geeigneten Grundstück am

Resedaweg, womit die bereits dort bestehende Eisenbahner-Kolonie «Letten» ihren Abschluß gegen die Bachtelstraße erhält.

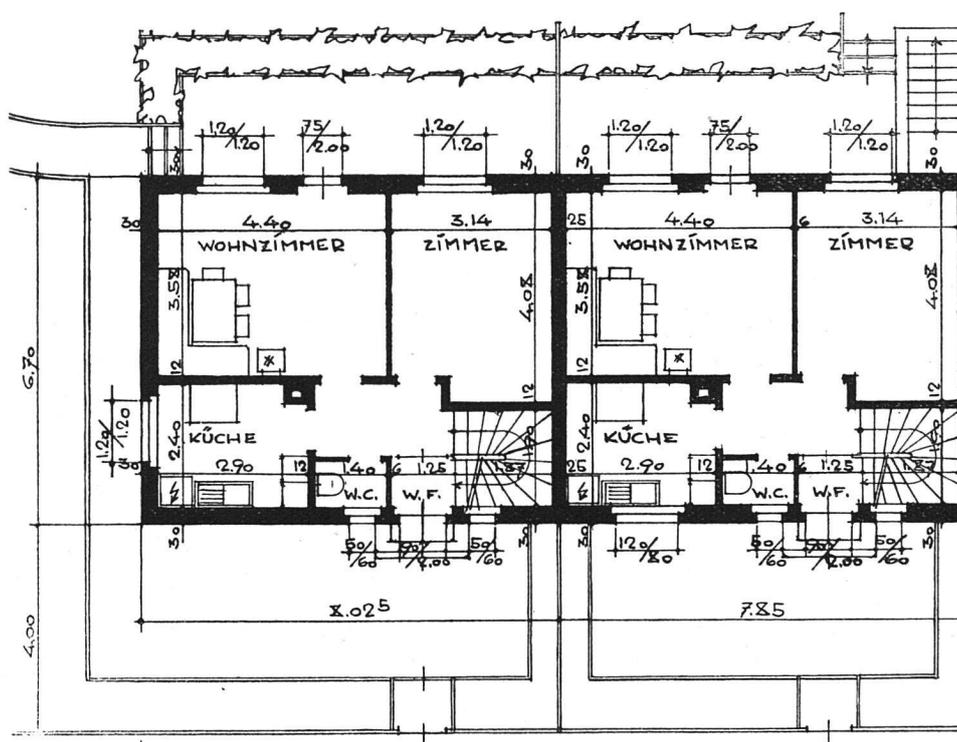
Nachdem der initiative Präsident der Genossenschaft,

Herr Hch. Gerteis nach eineinhalb Jahren den Subventions-Leidensweg endlich zurückgelegt hatte, konnte Mitte Oktober 1944 mit dem Bau begonnen werden.

bende Raum ist groß genug, um eventuell noch eine kleine Werkstatt abzutrennen. Die eingebauten Häuser haben einen direkten Kellerausgang in den Garten.



Obergeschoß



Erdgeschoß

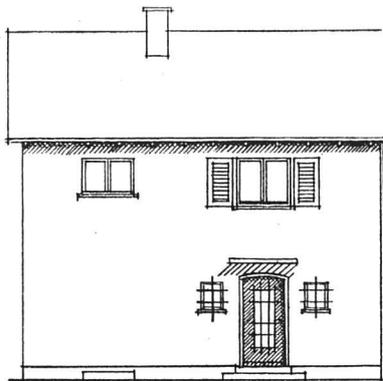
Infolge der reinen Südlage der Häuser wurden alle Zimmer nach Süden gelegt.

Der Keller enthält eine geräumige Waschküche mit Herd, Waschtrog und Auswindmaschine. Der verblei-

Das Erdgeschoß umfaßt eine Stube von etwa 16 Quadratmetern, mit Ausgang in den Garten, ein Neben-zimmer von etwa 13 Quadratmetern, Abort und Küche. Letztere enthält einen Feuer-ton-Schüttstein, zweitüri-

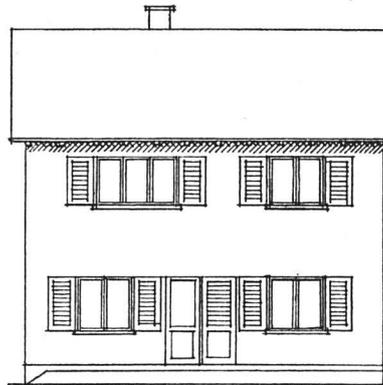
gen Schrank und elektrischen Kochherd. Die Heizung erfolgt durch einen Kachelofen mit Feuerung von der Küche aus.

Im 1. Stock befinden sich zwei große Schlafzimmer, ein Badzimmer mit elektrischem Boiler und eine Toi-



Ansicht von Norden

ventionen von Bund, Kanton und Stadt mit je 10 Prozent der Baukosten, Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und Kanton und Stadt. Eigenkapital von 5 Prozent. Der Mietzins beträgt Fr. 1205.— für das Mittelhaus, für das Eckhaus Fr. 1292.—. Die Vermietung ist



Ansicht von Süden

lette sowie ein großer Vorplatz mit Schrank und Ofen, als ruhiger Arbeitsplatz für Kinder oder Eltern gedacht.

Alle Zimmer haben separaten Zugang.

Die Anlage-Kosten für ein eingebautes Haus betragen Fr. 34 217.— und werden bestritten durch Sub-

an die Subventionsbedingungen geknüpft. Der Kubikmeterpreis der reinen Baukosten beträgt Fr. 67.90.

Die Wohnungen werden voraussichtlich auf 1. April 1945 bezogen werden können.

Architekt Robert Merkelbach.

Der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich

In der Stadt Zürich herrscht seit mehreren Jahren ebenso wie in andern Gemeinden des Kantons und gleichermaßen in zahlreichen Gemeinwesen anderer Kantone Wohnungsnot. Sie begann bald nach Ausbruch des zweiten Weltkrieges, wogegen in den Jahren vorher ein die normalen Ansätze übersteigender Leerwohnungsstand konstatiert worden war.

Dieser Wohnungsnot ist die Stadt Zürich bald nach ihrem Auftreten mit großzügigen Mitteln entgegengetreten. Dabei trat wiederum wie in den Jahren nach dem ersten Weltkrieg der gemeinnützige Wohnungsbau in den Vordergrund, da die private Unternehmerinitiative auch diesmal zumeist dem Risiko, das mit den von Monat zu Monat wachsenden Baukosten verknüpft war, aus dem Wege ging. Indessen konnte auch der gemeinnützige Wohnungsbau nur dadurch in Gang gebracht werden, daß die Stadt mit finanzieller Beihilfe des Bundes und des Kantons für den weitaus größten Teil des sogenannten «verlorenen Bauaufwandes» aufkam, die Verteuerung der Baukosten, die heute mindestens 50 Prozent ausmacht, durch öffentliche Subventionen mehr oder weniger restlos ausgeglichen wurde.

Bevor wir auf die gegenwärtige Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues in der Stadt Zürich eintreten, sei zunächst dargetan, was die Stadt in früheren Jahren und Jahrzehnten auf diesem Gebiete geleistet hat.

Am 27. August 1910 beschloß der Große Stadtrat von Zürich die «Grundsätze betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften». Die Unterstützung durch die Stadt sollte bestehen: a) im Verkauf von Bauland, b) in der Gewährung von Darlehen auf zweite Hypothek zu einem mäßigen Zinsfuß bis zu höchstens 90 Prozent der Baukosten, c) in der Übernahme von Genossenschaftsanteilen.

Diese Grundsätze wurden auf die Initiative des damaligen Bauvorstandes und späteren Stadtpräsidenten Dr. Emil Klöti, der sich um den gemeinnützigen Wohnungsbau höchst verdient gemacht hat, durch die von der Gemeindeabstimmung vom 31. August 1924 gutgeheißene Vorlage wesentlich revidiert und erweitert. Die wichtigste Änderung war die, daß die Stadt Zürich den gemeinnützigen Wohnungsbau bis zu 94 Prozent der Anlagekosten mit zweiten Hypotheken finanziert. Die erste Hypothek bis zu 60 Prozent übernimmt die Kantonalbank, die zweite Hypothek von 60 bis 94 Prozent die Stadt. Den gemeinnützigen Baugenossenschaften verblieb alsdann die Aufbringung der restlichen sechs Prozent der Anlagekosten. Da auch das für die meistens den ärmeren und ärmsten Schichten der Bevölkerung angehörenden Mitglieder und Mieter der gemeinnützigen Baugenossenschaften noch schwer genug ist, wurde in den revidierten «Grundsätzen» von 1924 weiter noch niedergelegt, daß die Stadt von den