

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 37 (1962)
Heft: 5

Artikel: Die bauliche Entwicklung der Stadt Winterthur
Autor: Zindel, H.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103365>

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: 16.03.2025

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

DIE BAULICHE ENTWICKLUNG DER STADT WINTERTHUR

Von H. Zindel, Bauamtmann

Die wirtschaftliche Hochkonjunktur und der damit zusammenhängende Mangel an Arbeitskräften aller Art brachte der Stadt Winterthur allein in den letzten vier Jahren einen Bevölkerungszuwachs von über 8100 Personen. Sie zählt gegenwärtig rund 85 000 Einwohner. Im gleichen Zeitraum stieg die Anzahl der Wohnungen um 3064 oder durchschnittlich um 766 jährlich. Die Höchstproduktion wurde im Jahre 1960 mit 1267 erreicht. Der Gesamtbestand an Wohnungen beträgt 26 459 (31. Dezember 1961). Der Leerwohnungsbestand ist seit Monaten praktisch null, die Nachfrage aber nach wie vor sehr groß.

Obschon Winterthur mit seinen 68 Quadratkilometern Gemeindegebiet noch über große Landreserven verfügt, ist gegenwärtig ein Mangel an erschlossenem Bauland festzustellen. Es ist durch die große Nachfrage frühzeitig aufgebraucht worden. Die Arbeiten zur Erschließung weiterer Gebiete leiden unter dem Mangel an technisch ausgebildetem Personal. Dazu kommt, daß die privaten Landbesitzer mit Verkäufen in Erwartung noch höherer Preise zurückhaltend sind. Dies gilt auch beim Erwerb von künftigen Straßengebiet, der außerordentlich zähe Verhandlungen erfordert. Obschon hierfür das amtliche Enteignungsverfahren angewendet werden kann, lehrt die Erfahrung, daß dessen Anwendung meist noch viel langsamer zum Ziele führt als der freihändige Erwerb. Bis ein Areal zusammengelegt und erschlossen ist, vergehen in der Regel mindestens drei Jahre.

Die Stadt Winterthur verfügt seit Jahrzehnten über einen im Vergleich zu andern Gemeinden sehr großen eigenen Grundbesitz. Das baureife oder leicht zu erschließende Land ist aber gegenwärtig ebenfalls rar geworden. Die infolge der Bevölkerungsvermehrung erforderlichen neuen Schulhäuser und anderen öffentlichen Bauten beanspruchen davon einen erheblichen Anteil. Die Stadt bietet auch sehr oft Hand zur Um- oder Neuansiedlung von gewerblichen und industriellen Betrieben in den neuen Gewerbe- und Industriezonen, um die Wohngebiete davon zu befreien. Diese Politik hat zum Ziel, die infolge des Übergewichtes der Maschinenindustrie ziemlich krisenempfindliche wirtschaftliche Basis des Gemeinwesens bestmöglich zu verbreitern. Meistens ist mit solchen Maßnahmen die Abgabe von städtischem Land im Baurecht, gegen bar oder gegen Realersatz verbunden. Andererseits wird von der Stadt viel Land außerhalb der heutigen Bauzonen aufgekauft, um die Bedürfnisse einer späteren Zukunft zu decken. Käufe innerhalb der heutigen Bauzonen gelingen dagegen eher selten, da die Stadt von den privaten Interessenten meist überboten wird. Ein Teil der Käufe wird auch getätigt, um die im Stadtgebiet so notwendigen Grünzonen und Freiflächen zu sichern.

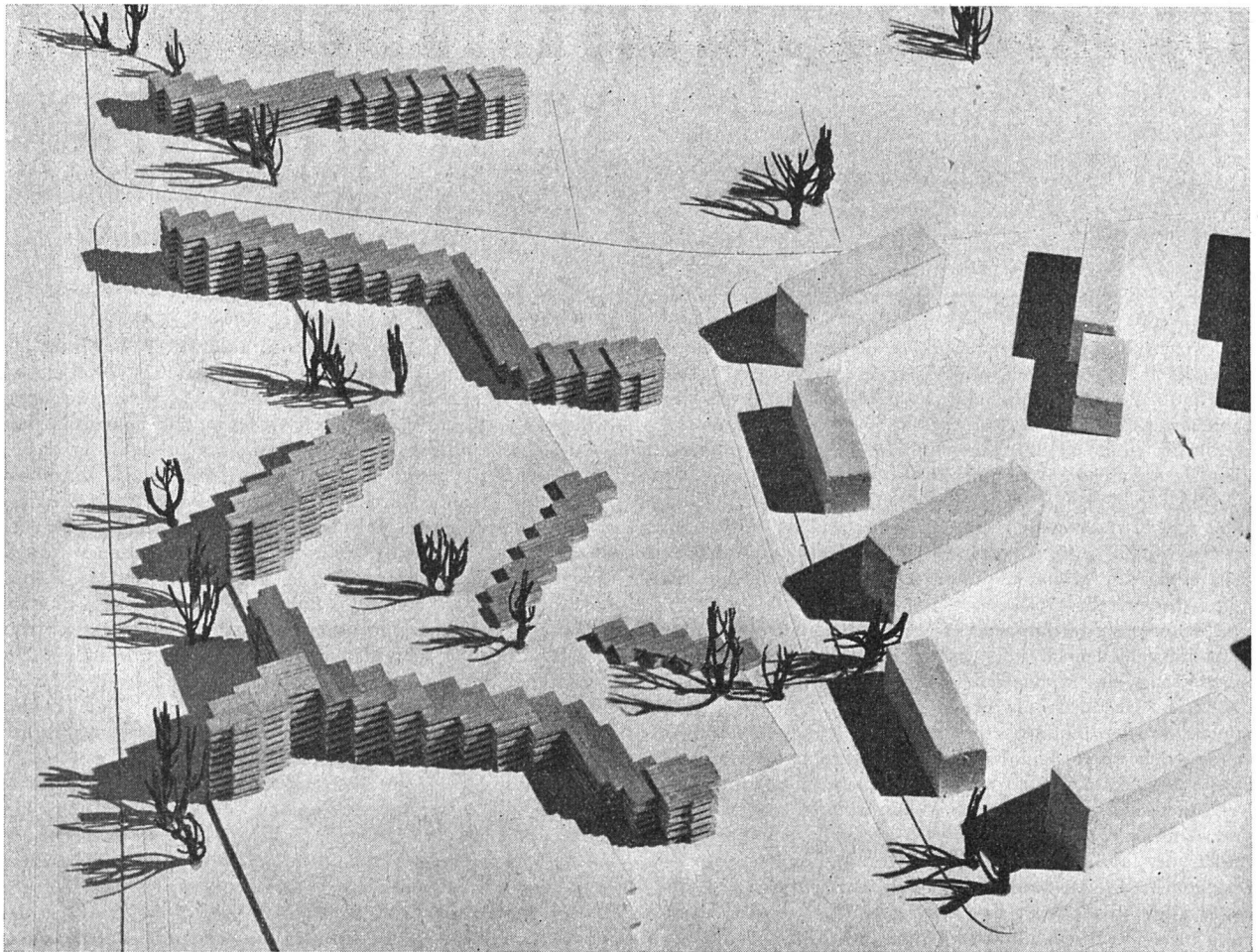
Es ist festzustellen, daß die Stadt seit Jahren auch den gemeinnützigen Mietergenossenschaften und ähnlichen Institutionen des sozialen Wohnungsbaues Land zur Verfügung stellt, und zwar zu bescheidenen Preisen. So konnten in den letzten Jahren die Überbauungen an der Weber- und an der Hörnlistraße realisiert werden, auf denen heute mehr als 200 Genossenschaftswohnungen erstellt sind. Beide Bauvorhaben wurden im Rahmen von sogenannten Baugemeinschaften durchgeführt, in denen sich vier Genossenschaften zu gemeinsamer Aktion zusammenschlossen.

Obschon vorerst sowohl bei den städtischen Behörden als auch in den Genossenschaftsvorständen etwelche Zweifel und Bedenken gegen ein gemeinschaftliches Vorgehen zu überwinden waren, hat es sich doch erwiesen, daß heutzutage nur noch Überbauungen größeren Umfanges preisgünstig ausgeführt werden können. Sehr sorgfältige, die kleinste Einzelheit erfassende Planung durch einen besonders qualifizierten Architekten, weitgehende Normierung der Einzelelemente (Fenster, Türen, Treppentritte, technische Installationen usw.), Arbeitsvergebungen in größeren Losen und weitere in den «Baulichen Richtlinien» des Bauamtes aufgeführte Rationalisierungsmaßnahmen bewirkten, daß die Anlagekosten trotz der Bauteuerung sehr niedrig gehalten werden konnten. Die Stadt trug durch Gewährung von verbilligten zweiten Hypotheken zur weiteren Mietzinssenkung bei. – Diese beiden Bauvorhaben wurden seinerzeit im «Wohnen» ausführlich und mit Zahlenmaterial versehen publiziert.

Gegenwärtig ist eine noch größere Gemeinschaftsaktion im Aufbau, die *neue Baugemeinschaft «Grüzelfeld»*. Ihren Ursprung hat sie in einer am 9. Februar 1959 dem Großen Gemeinderat eingereichten Motion der sozialdemokratischen und der christlichsozialen Fraktionen, die einige Wochen später durch eine an den Stadtrat gerichtete Eingabe der «Baugemeinschaft Töbitalstraße» untermauert wurde. Diese Baugemeinschaft bestand aus vier Baugenossenschaften, die den motionierenden Fraktionen nahestehen und damals just die Bauten an der Hörnlistraße beendet hatten. In der Eingabe wurden konkrete Vorschläge gemacht zur Erschließung des etwa 50 000 m² messenden Areals «Grüzelfeld», für den Aufkauf der etwa ein Drittel der Gesamtfläche bildenden privaten Grundstücke durch die Stadt, die Durchführung eines Überbauungswettbewerbes und die Überlassung von Land und Projekt zur Überbauung an die betreffenden Baugenossenschaften. Der Wettbewerb wurde in der Folge durchgeführt, wobei die Zürcher Architekten Cramer, Jaray & Paillard mit dem 1. Preise ausgezeichnet wurden für ein städtebaulich, wohnungshygienisch und finanziell gleich vorteilhaftes Projekt. Da das mit dem Erwerb des Privatlandes beauftragte städtische Güteramt nicht zum Ziele kam, ergaben sich Gebietsverkleinerungen und andere zeitraubende Komplikationen, die erst in diesen Tagen behoben werden konnten.

Am vergangenen 5. April traten die Vorstandsdelegationen der beteiligten Baugenossenschaften zur ersten Sitzung der neuen Baugemeinschaft zusammen. Wie in den beiden vorausgegangenen Fällen bezeichnete der Stadtrat den Bauamtmann als deren Präsidenten und den im Notariatsfach ausgebildeten Bauamtssekretär als ihren Aktuar. Mitglieder sind die Heimstättengenossenschaft, die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft und die Wohnbaugenossenschaft «Waldheim». Die früher ebenfalls beteiligte Genossenschaft «Talgut» verzichtete auf die Mitwirkung. Im Beisein der Architekten wurde eine erste Aussprache gepflogen, die nun das Wettbewerbsprojekt weiterbearbeiten. Im Lauf der nächsten Wochen und Monate hat die Baukommission noch unzählige Fragen abzuklären, um das im Anlaufen begriffene Werk zum guten Ende zu führen.

Das Projekt basiert auf der sogenannten Arealbebauung,



das heißt die Baukuben werden zusammengezogen, um große Grünflächen freihalten zu können. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0,75. Die Wohnungen sind in drei großen und einem kleineren Baukörper untergebracht, die im Norden acht- bis neungeschossig, im Süden noch drei- bis viergeschossig sind und nicht nur in der Höhe, sondern auch seitlich eine Staffelung aufweisen. Nach Süden sind ihnen zwei Reihen zweigeschossiger Einfamilienhäuser vorgelagert. Der westliche Teil des Areals wird durch eine private Baugesellschaft überbaut, die ihr Projekt – vier Turmhäuser und ein mehrteiliger, viergeschossiger Wohnblock – dem Wettbewerbsprojekt anpaßte. Die Baugemeinschaft wird rund 300 Wohnungen erstellen können. Die kubischen Berechnungen zeigen, daß sie zu vorteilhaften Bedingungen abgegeben werden können, wobei allerdings exakte Zahlen noch fehlen. Sobald diese vorliegen, werden die Genossenschaften auch berechnen können, ob sie verbilligte öffentliche Mittel beanspruchen müssen, um die Mietzinse für die in Frage kommenden Einkommenschichten tragbar machen zu können.

Es wird sich Gelegenheit bieten, die Leser des «Wohnens» näher zu orientieren, wenn die Vorbereitungsarbeiten weiter fortgeschritten sind. Der Beginn der Bauarbeiten ist für 1963 vorgesehen.

Weitere größere Überbauungen

sind ebenfalls in Vorbereitung, die auf privater Basis ruhen. So ist die Überbauung «Im Endliker» zu nennen, wo etwa 200 Wohnungen erstehen werden. Wie das «Grüzelfeld» liegt auch diese im Osten der Stadt und in der Nähe der neuen Werke der Gebrüder Sulzer in Oberwinterthur. Im Westen der Stadt, unterhalb Wülflingen, sind zwei größere Bauvorhaben in Vorbereitung, ebenfalls mit je 100 bis 200 Woh-

nungen. Die immer noch ausstehende definitive Festlegung der Nationalstraße Nr. 1 (Umfahrung von Winterthur) verhindert jedoch die Fortführung wenigstens des einen Projektes, während das andere in den nächsten Monaten begonnen werden kann. Aus dem gleichen Grunde stockt die Weiterbearbeitung des Projektes «Auwiesen» im Stadtkreis Töß, wo private Kreise 150 bis 200 Wohnungen erstellen möchten. Industriekreise beabsichtigen ferner, im Nordosten der Stadt ein neues «Dorf» von 6000 bis 7000 Einwohnern zu bauen, wobei heute allerdings wesentliche Erschließungsfragen noch absolut ungelöst sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß zahlreiche Großprojekte in Vorbereitung sind, deren Realisierung jedoch aus den verschiedensten Gründen nur langsam vor sich geht. Solange nicht eine große Zahl von Neuwohnungen auf den Markt gebracht werden kann, werden leider die spekulativen Käufe von älteren Wohnhäusern zu Abbruchzwecken nicht aufgehalten werden können, obschon die darauf erstellten Neuwohnungen in der Regel sehr teuer werden.

Die ganze Entwicklung im Wohnbauwesen zeigt, daß nur Großprojekte ökonomisch sind. Diese erfordern jedoch sehr erhebliche Geldmittel. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften tun gut daran, nicht nur ihre bestehenden Bauten getreulich zu verwalten, sondern ihre Finanzwirtschaft so zu gestalten, daß sie die für Neubauten erforderlichen Mittel herauswirtschaften können.