

Zürch. Gesetz-Entwurf über die Förderung des Wohnungsbaues

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **5 (1930)**

Heft 10

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100569>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Diese Gruppe umfasst:

30	Wohnungen	zu	5	Räumen
24	„	„	3½	„
30	„	„	4	„
24	„	„	4½	„

total 108 Wohnungen mit 402 Räumen.

Die Gesamtkosten des Unternehmens, Bauplatz inbegriffen, belaufen sich auf Fr. 1 575 000.—.

5. Im weiteren eine Stiftung für den Wohnbau für alte und alleinstehende Personen, die kürzlich gegründet worden ist. Deren Verwaltungsrat ist zusammengesetzt aus Mitgliedern der Genfer Stiftung für das Alter, des Zentralbureaus für Armenunterstützung, der Wohnbau-Genossenschaft und der Gesellschaft für Wohnungsverbesserung. Bauplatz und Erstellungskosten werden auf eine Million veranschlagt.

Die Vorbereitungen, die gegenwärtig getroffen werden, stehen unter Leitung des Herrn Mezger, Architekt. Das Programm sieht vor:

160 Wohnungen zu 1½ Räumen, also im ganzen die Summe von 240 Räumen.

Das Gesetz vom 12. Mai 1929 ermöglicht es also, 495 Wohnungen mit 1450 Räumen auf den Markt zu bringen.

Es ist vorgesehen, dass während 25 Jahren der Staat den Gesellschaften, welche sich den durch das Gesetz und das Pflichtenheft bestimmten Bedingungen unterzogen haben, die Differenz zwischen dem zur Verzinsung des angelegten Kapitals erforderlichen normalen Mietwert und dem von den Mietern bezahlten reduzierten Mietpreis vergütet.

Die Mietpreise sind folgendermassen festgesetzt:

1½	Räume	Fr. 375.—
2	Räume	Fr. 480.—
2½	Räume	Fr. 560.—
3	Räume	Fr. 640.—
3½	Räume	Fr. 720.—
4	Räume	Fr. 800.—
4½	Räume	Fr. 880.—
5	Räume	Fr. 950.—

Diese Wohnungen sind reserviert für Personen, deren Einkommen p. a. nicht über Fr. 2000.— bis 4200.— beträgt, je nachdem es sich um einzelstehende Personen, um Haushaltungen ohne Kinder oder solche mit mehreren Kindern handelt.

Der Staat bezahlt den Gesellschaften für eine Wohnung von:

Zahl der Räume	Mindestfläche	Maximalzuwendung
1½	22 m ²	Fr. 120.—
2	30	Fr. 140.—
2½	36	Fr. 160.—
3	42	Fr. 180.—
3½	48	Fr. 200.—
4	54	Fr. 220.—
4	60	Fr. 240.—
5	66	Fr. 260.—

Die durch das Gesetz vorgesehene Gesamt-Subvention beträgt Fr. 150 000.—; es verbleibt also ein Betrag von ca. 50 000.— verfügbar; dieser ist dazu bestimmt, in gewissen Fällen den Mietzins von besonders notleidenden Leuten noch weiter herabzusetzen, wobei diese Vergütung bis zu 30% obiger Sätze betragen kann.

Das oben erwähnte Gesetz hat demnach zur Erstellung einer ganzen Reihe von Gebäudekomplexen geführt, deren Bauwert allein ohne Baugrund auf viereinhalb Millionen geschätzt werden muss. Dadurch können die zahlreichen Mieter eine gesunde, einwandfreie Unterkunft finden, die im nächsten Jahr aus den Löchern des Seujet-Quartiers ausziehen müssen, weil die dortigen Bauten abgerissen werden. Die Gesundheitskommission wird es von diesem Zeitpunkt ab auch viel leichter haben, andernorts eine scharfe Kontrolle über solche Bauten auszuüben, die baufällig sind und den Mietern eine annehmbare Unterkunft nicht mehr zu bieten vermögen. H.

Zürch. Gesetzes-Entwurf über die Förderung des Wohnungsbaues

Am 4. Februar 1929 hat der Zürcherische Kantonsrat die Motion Prof. Dr. Gasser in Winterthur angenommen, wonach der Regierungsrat eingeladen wird, einen Gesetzesentwurf über die Förderung des Wohnungsbaues nach bestimmten Grundsätzen vorzulegen. Diesem Auftrag ist der Regierungsrat nachgekommen, indem er dem Kantonsrat im August 1930 eine Vorlage für ein solches Subventionsgesetz unterbreitet. Der Gesetzes-Entwurf hat folgenden Wortlaut:

§ 1. Zur Beschaffung von Wohnungen für Minderbemittelte fördert der Kanton in Zeiten des Wohnungsmangels die Erstellung von dauerhaften, einfachen Kleinwohnungen und von Wohnungen für kinderreiche Familien.

§ 2. Diese Förderung besteht in der Gewährung grundpfandversicherter, langfristiger Darlehen in der Höhe von in der Regel 10 und höchstens 20% der Anlagekosten. Die Darlehen sind mit 4% zu verzinsen, wovon 1% zu Amortisationszwecken verwendet werden kann. Die obere Belegungsgrenze beträgt 90% des Anlagewertes.

Es können in besonders gearteten Fällen auch unverzinsliche Hypothekendarlehen gewährt werden.

§ 3. Auf Antrag des Regierungsrates erteilt der Kantonsrat die erforderlichen Kredite für die Darlehen. Sie dürfen im Jahr nicht mehr als 1½ Millionen Franken betragen.

Der Regierungsrat entscheidet über die Gewährung von Darlehen und setzt im einzelnen Fall deren Betrag fest.

§ 4. Die staatliche Darlehensgewährung im Sinne von § 2 hat zur Voraussetzung, dass die Bauherrschaft sich in angemessener Weise mit Eigenkapital an den Erstellungskosten beteiligt und dass auch die Gemeinde nach Massgabe ihrer Mittel in ähnlicher Weise wie der Kanton das Bauen fördert. Für Bauten in Gemeinden mit einem Steuerfuss von mehr als 175% kann der Regierungsrat die Beitragsleistung der Gemeinde ganz oder teilweise erlassen.

§ 5. Bei Beteiligung des Staates am Wohnungsbau hat die Bauherrschaft vor Baubeginn folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken zu lassen:

Die Wohnungen müssen ausschliesslich zu Wohnzwecken benützt werden.

Die Mietzinse sind niedrig zu halten. Jede Spekulation ist ausgeschlossen, auch im Falle des Verkaufes der Liegenschaft.

Der Staat hat jederzeit das Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis. Er kann es der Gemeinde abtreten.

Die gemäss Art. 962 des Z. G. B. erforderliche Genehmigung der in diesem Paragraphen aufgestellten Vorschriften durch den Bundesrat bleibt vorbehalten.

§ 6. Der Regierungsrat erlässt die Ausführungsvorschriften. Er setzt die Bedingungen für die Kündigung der Hypothekendarlehen des Staates und die Voraussetzungen für die Befreiung des Darlehensnehmers von den in § 5 erwähnten Lasten fest.

§ 7. Dieses Gesetz tritt mit seiner Annahme durch die Stimmberechtigten an dem auf die amtliche Veröffentlichung des Erwerbungsbeschlusses des Kantonsrates folgenden Tage in Kraft.

In der Begründung hiezu verweist der Regierungsrat auf die letzte Subventionsaktion im Kanton Zürich, die durch Kantonsratsbeschluss vom 29. März 1926 und durch Volksabstimmung vom 15. Februar 1927 zusammen einen Kredit von 5 Millionen Franken zur Verfügung hatte. Hieraus sind nachstehende Subventionen ausbezahlt worden und zwar in Form von Darlehen und Barbeiträgen:

im Jahre 1926 Fr. 482 000.— an 567 Wohnungen
 im Jahre 1927 Fr. 1076 500.— an 761 Wohnungen
 im Jahre 1928 Fr. 1177 040.— an 887 Wohnungen
 im Jahre 1929 Fr. 1198 180.— an 984 Wohnungen
 insgesamt Fr. 3953 520.— an 5199 Wohnungen

Von den noch nicht beanspruchten Krediten ist noch ein Rest von Fr. 1066 480.— vorhanden, der im Jahre 1930 nach Massgabe des Bedürfnisses im Kanton verteilt wird.

Zur Erläuterung des Entwurfes führt der Regierungsrat sodann aus:

«Die Motion erstrebt, ungefähr im Rahmen der bisherigen Massnahmen, die gesetzliche Verankerung der Pflicht des Staates zur Förderung des Wohnungsbaues auch in normalen Zeiten und für alle Zukunft.

In der Vorkriegszeit war die Behebung von Wohnungsmangel überall gänzlich privater Bauinitiative überlassen. Nach der Auffassung des Regierungsrates sollte der Staat grundsätzlich auch fernerhin die Bautätigkeit nicht zu beeinflussen suchen, sondern sich nur dann damit befassen, wenn er angesichts von Wohnungsknappheit hiezu gedrängt wird.

Es darf nicht übersehen werden, dass der Staat bei der Durchführung von Hilfsmassnahmen — im Hinblick auf die Beschränktheit der zur Verfügung stehenden Mittel — seine Unterstützung nur einem verhältnismässig recht kleinen Kreise von Begünstigten angedeihen lassen kann. Das führt, wie die bisherigen Erfahrungen mit aller Deutlichkeit gelehrt haben, zu Ungleichheiten und ruft Missmut und dazu Unzufriedenheit bei denjenigen hervor, die trotz ungefähr gleicher Voraussetzungen nicht berücksichtigt werden. Diese unliebsamen, aber unvermeidbaren Folgeerscheinungen lassen es als angezeigt erscheinen, dass der Staat mit Hilfe wirklich nur im Notfall und nicht schon in mehr oder weniger normalen Zeitläufen eingreifen soll.

Man hatte seinerzeit gehofft und erwartet, dass die Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Gewährung staatlicher und kommunaler Beiträge à fonds perdu und von zinslosen oder niedrig verzinslichen Darlehen eine allgemeine Senkung der Mietzinse auch nicht subventionierter Wohnungen und speziell solcher in schon vor Jahren erstellten Häusern zur Folge haben werde. Diese Annahme hat sich als unzutreffend erwiesen und es ist höchst fraglich, ob eine Fortsetzung der bisherigen Massnahmen an sich zum seinerzeit erstrebten Ziele führen wird. Das allgemeine Mietzinsniveau hat sich trotz Subventionsaktionen nicht nur nicht gesenkt, sondern ist sogar eher etwas gestiegen. Diese Erscheinung lässt sich wohl nur damit erklären, dass die Zahl der unterstützten Wohnbauten im Verhältnis zur Gesamtproduktion neuer Wohnungen zu klein ist, um einen massgebenden Einfluss auf die allgemeine Mietzinsgestaltung ausüben zu können.

Alle angedeuteten Umstände mögen mit dazu beigetragen haben, dass von den 180 Gemeinden nur 16 mit 256671 Einwohnern, die im Februar 1930 von der Baudirektion gehaltene Rundfrage, ob der Erlass eines kantonalen Gesetzes im Sinne der Motion als notwendig oder doch wünschbar erachtet werde, bejahten, während deren 165 mit 251962 Einwohnern von einem solchen Gesetz nichts wissen wollen. In Winterthur ist der Gemeinderat geteilter Meinung: dessen Mehrheit verneint die Wünschbarkeit eines kantonalen Gesetzes, eine Minderheit bejaht sie. Eine Gemeinde hat die Anfrage der Baudirektion unbeantwortet gelassen.

Es sei in diesem Zusammenhange noch erwähnt, dass — nach dem Ergebnis einer Ende letzten Jahres bei den Baudirektionen sämtlicher schweizerischer Kantone gehaltenen Umfrage — bis anhin kein Kanton Massnahmen dauernden Charakters zur staatlichen Förderung des Kleinwohnungsbaues getroffen hat. Durchwegs scheint man der Auffassung zu sein, dass gesetzliche Massnahmen zugunsten des Wohnungsbaues nicht erforderlich seien.

Es ist nicht üblich, Gesetze auf lange Sicht zu erlassen, die praktisch dann doch nur für aussergewöhnliche Zeitverhältnisse in Wirksamkeit treten sollen. Erfahrungsgemäss nehmen diese letzteren immer wieder neue Formen an und wirken sich anders aus, als vorauszusehen war. Man kann sich daher fragen, ob nicht auch für die Erreichung des durch den Motionär erstrebten Ziels der in den letzten Jahren bereits

begangene Weg der Einholung von Spezialkrediten genügt hätte. Nachdem indessen der Kantonsrat am 4. Februar 1929 die Motion, die ausdrücklich ein Gesetz verlangt, erheblich erklärt hat, legt der Regierungsrat dem Kantonsrat einen bezüglichen Entwurf vor.

Die Vorlage lehnt sich nach Möglichkeit an die in der Motion zum Ausdruck gebrachten Wünsche und damit gleichzeitig an die in bisheriger Praxis bereits erprobten Grundsätze an: Staatliche Förderung soll ausschliesslich der Bau von zwar soliden, aber bescheiden und ohne Luxus auszustattenden Wohnungen für Minderbemittelte erfahren. Barbeiträge à fonds perdu sind nicht vorgesehen, sondern nur langfristige, niedrig verzinsliche und ausnahmsweise unverzinsliche Darlehen in der Höhe von 10 bis höchstens 20% der Anlagekosten gegen Gewährung hinterer Hypotheken innerhalb einer Belehnungsgrenze von 90% des Anlagewertes. Nichtrückzahlbare Beiträge sind nicht zu empfehlen. Die bisherigen Erfahrungen haben deutlich gezeigt, dass sich praktisch verwertbare und gerechte Grundsätze darüber, wem im Einzelfall Barbeiträge und wem Darlehen gegeben werden sollen, nicht aufstellen lassen. Sieht man beide Subventionsformen vor, so öffnet man damit der Willkür Tür und Tor. Das ist zu vermeiden. Für die Darlehen ist schon ein derart niedriger Zinsfuss in Aussicht genommen — 4%, wovon 1% zu Amortisationszwecken verwendet werden kann —, dass dadurch die Geldbeschaffung stark erleichtert wird. Den Gemeinden kann anheimgestellt bleiben, ein Mehreres zu tun. Ihnen muss es ja auch überlassen werden, bei nur örtlich auftretendem Wohnungsmangel die Bautätigkeit nötigenfalls durch geeignete Massnahmen zu beleben, ohne dass der Kanton hiebei mitwirkt.

Die Vorlage wird in der nächsten Zeit zur parlamentarischen Beratung kommen.

BEHÖRDLICHE MASSNAHMEN

Stadt Zürich. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, zur Förderung des Kleinwohnungsbaues ihm einen Kredit von Fr. 200000.— einzuräumen zwecks Erlangung und Ergänzung kantonalen Beiträge für das Jahr 1930.

Der vorgesehene Umfang der kantonalen Subventionsaktion im Gebiete der Stadt Zürich ist nach der Meinung des Stadtrates so bescheiden, dass sich die Stadt nicht mit der Ergänzung durch durchschnittlich gleich hohe städtische Beiträge begnügen kann. Es erscheint dem Stadtrat angebracht, durch eine besondere städtische Aktion die Zahl der zu verbilligenden Wohnungen auf die in den letzten drei Jahren erreichte Höhe zu bringen. Abgesehen von dem immer noch bestehenden Wohnungsmangel sei es vielen Familien nicht gelungen, das Einkommen in gleichem Masse zu steigern, wie die Miete gewachsen ist. Die Durchschnittspreise aller Mietwohnungen in der Stadt Zürich, die vor zwanzig Jahren 755 Fr., vor zehn Jahren 1086 Fr. betragen, dürften bei der Erhebung vom 1. Dezember dieses Jahres etwa 1600 Franken ergeben. Um für eine hinreichende Wohnungsvermehrung im Jahre 1931 zu sorgen, sollte nicht nur der laufende Bedarf an neuen Wohnungen gedeckt, sondern der Leerwohnungsvorrat von etwa 350 Ende 1929 auf mindestens 1000, gleich rund 1,5 Prozent der Ende 1931 vorhandenen etwa 68000 Wohnungen, erhöht werden. Durch den privaten und den durch öffentliche Beiträge unterstützten Wohnungsbau dürften im Jahre 1931 rund 3000 neue Wohnungen erstellt werden.

Ferner ersucht der Stadtrat um einen Kredit von 3,85 Mill. Frk. für die Erstellung einer neuen städtischen Wohnkolonie an der Bäcker-, Hard- und Agnesstrasse in Zürich 4.

Den Einzelheiten über dieses Projekt, das 28 vierstöckige Doppelhäuser zu acht Wohnungen, im ganzen 224 Wohnungen, wovon 212 Dreizimmerwohnungen, vorsieht, ist zu entnehmen, dass für die Normalhäuser der Typ «Erismannhof» in etwas besserer Form angewendet werden soll. Auf die Wohnkolonie entfallen 15070 m², auf die in ihrer Mitte zu schaffende Grünanlage 26640 m². Der breite Hauptzugang ist in Beziehung zum gegenüberstehenden Bullingerhaus gebracht; dort soll später zwischen den heute stehenden Bau-