

# Weiterführung des kommunalen Wohnungsbaues der Stadt Zürich

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 11

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100572>

## **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.

Doch auch unter diesen Voraussetzungen erachten wir es im Interesse der Kontinuität der Wohnungsreform für richtiger, dass der Versuch der Stadt Frankfurt nicht als eine Lösung der Schwierigkeiten weitere Anwendung findet. Es ist klar, dass auch für die Stadt Frankfurt und für Stadtrat May die versuchsweise Lösung als ein «Kind der Not» angesehen werden muss.

Wir glauben jedoch, dass die Gefahr, die durch diese, wenn auch nicht als bleibend gedachte Herabsetzung der an gegebenem Ort zu gegebener Zeit einmal erreichten Minimumforderung eines zuverlässigen Wohnungstypes droht, viel zu gross ist, als dass man ihre Vornahme wagen dürfte.

Selbstverständlich sind wir mit Stadtrat May einverstanden, dass für kinderlose Ehepaare, jung verheiratete und auch wieder ältere Ehepaare usw. kleinere Wohnungen eingerichtet werden können als für im Wachsen begriffene Familien. Unsere Meinung geht nur dahin, dass wir es ablehnen, dass die von der Gemeinde als Organ der öffentlichen Wohnungsfürsorge beschaffte Wohnung kleiner gemacht wird, als die Gemeinde selbst meint, dass sie im Interesse «der so notwendigen Hebung des Lebensstandards der minderbemittelten Bevölkerung» mindestens sein muss, mit dem Zwecke, «auch der ärmsten Schicht der Bevölkerung den Bezug der Wohnung zu ermöglichen». Wir stellen dem gegenüber, dass es der Mietzuschuss sein soll, der auch für die ärmsten Familien den Bezug der Wohnung ermöglicht. Kann der Mietzuschuss «in besseren Zeiten» wegfallen, um so besser; besser für alle, besser für die betreffende Familie, besser auch für die Wohnungsfürsorge treibenden Behörden, Gemeinde und Staat. Der Mietzuschuss ist nicht eine unter allen Umständen erforderliche Notwendigkeit. In den angegebenen Fällen aber ist er eine und muss von jedem als solche gewürdigt werden, der öffentliche Wohnungsfürsorge als effektive Wohnungsfürsorge betrachtet wissen will.

Wir haben uns über den Frankfurter Versuch offen aussprechen müssen, um die prinzipielle Seite des dabei angeschnittenen Problems möglichst klar herauszuarbeiten.

Angesichts des Geistes, von dem die Bestrebungen der Stadt Frankfurt auf dem Gebiete der Wohnungsversorgung beherrscht werden, betrachten wir den Versuch an sich als wenig gefährlich.

In dem Prinzip jedoch, um das es sich handelt, sehen wir eine grosse Gefahr.

In allen Ländern mit ihren meist verschiedenen Wohnsitten und mit ihren verschiedenen Erscheinungsformen der öffentlichen Wohnungsfürsorge haben die Wohnungsreformer doch eine ähnliche Aufgabe.

Der Anfang ihrer Arbeit war und ist überall, die öffentliche Meinung für die Unabweisbarkeit der Wohnungsfürsorge seitens Staat und Gemeinde zu gewinnen. Dann kommt die Schaffung der gesetzlichen Gestaltung der öffentlichen Wohnungsfürsorge und ihre Aufteilung auf die Organe des öffentlichen Lebens, hauptsächlich auf Staat und Gemeinde, an die Reihe. Daran schliessen sich — so schwer sie manchmal sein mögen — die ununterbrochenen Bestrebungen, die stetige und energische Durchführung der gesetzlichen Vorschriften zu überwachen und zu fördern. Endlich folgen die auf die weitere allmähliche Verbreiterung und Vertiefung der öffentlichen Fürsorge gerichteten Bemühungen, die auch darauf eingestellt sind, zu verhüten, dass eine einmal als Gegenstand öffentlicher Fürsorge durchgesetzte Forderung wieder aufgegeben wird.

Der Weg der Wohnungsreform ist lang. Die Wohnungsfürsorge führt mit der Zeit zu einer tiefgehenden Umgestaltung eines wichtigen Teils des gesellschaftlichen Lebens. Eine solche Umgestaltung geht aber nicht schnell vor sich. Dies müssen die Wohnungsreformer verstehen und sich gedulden. Der so lange Weg der Wohnungsfürsorge muss aber aufwärts gehen, nicht bergab! Diese Aufwärtsentwicklung herbeizuführen, ist die Hauptaufgabe der Wohnungsreformer.

## Weiterführung des kommunalen Wohnungsbaues der Stadt Zürich

Mit 26.539 Ja gegen 5.395 Nein hat die Stadtgemeinde Zürich am 2. November 1950 die Ausführung einer neuen Wohnkolonie an der Hard-Bäckerstrasse beschlossen. Es handelt sich um die Erstellung von 28 Wohnhäusern mit 224 Wohnungen im Kostenvoranschlag von Fr. 3.850.000.—. Zur Ermöglichung der Vermietung dieser Wohnungen an Familien mit besonders niedrigem Einkommen wird ein Beitrag à fonds perdu von 10% = Fr. 385.000.— auf dem Ausserordentlichen Verkehr abgeschrieben. Im übrigen soll sich das Unternehmen selbst erhalten. Die Höhe der Mietzinse hat sich zu richten nach der Verzinsung des Anlagekapitals zu 4½% mit einer mässigen Amortisation, wie auch nach den Unterhalts- und Verwaltungskosten. Es ergeben sich dabei folgende durchschnittliche Mietzinse: 8 Zweizimmerwohnungen zu Fr. 950.—; 212 Dreizimmerwohnungen zu Fr. 1066.—; 4 Vierzimmerwohnungen zu Fr. 1420.—.

Das Projekt stammt von den Architekten Kündig & Oetiker in Zürich, die im billigen Kleinwohnungsbau besondere Erfahrungen besitzen; es lehnt sich an den Bautyp der Häuser des «Erismannhof» an. Dabei wurden einige Aenderungen gemacht, die für die Bewohner von Vorteil sind und die äussere Erscheinung der Häuser wesentlich günstiger gestalten. Die Hauptänderung besteht darin, dass gemäss der projektierten Bauordnung nur vier- (statt fünf-)stöckig gebaut wird.

Vorwiegend aus ästhetischen Gründen sind auch etwas breitere Fenster vorgesehen als beim Erismannhof. Die Loggien, die beim Typ Erismannhof 1,2 m<sup>2</sup> messen, sind auf 2,6 m<sup>2</sup> vergrössert worden. Die Vergrösserung ist in der Form eines Vorbaues vorgesehen. Der konsequent durchgeführte Rhythmus dieser Vorbauten wird den langgestreckten Fassaden eine gute Gliederung und angenehme Belebung geben.

Die normale Dreizimmerwohnung hat einen Grundriss mit zentraler Anordnung der Installationen. Die Aborte, in denen sich die Hauptsteig- und -abfallröhren befinden, liegen

für beide Wohnungen nebeneinander. Küche und Wohnzimmer sind nicht durch einen Korridor getrennt; es ist daher möglich, das Wohnzimmer von der Küche aus zu heizen, wobei auch die Küche temperiert wird. Von einem kleinen, quer gelegenen Korridor aus sind unmittelbar zugänglich: Wohnzimmer, Küche und Abort mit Bad. Die Schlafzimmer sind nur vom Wohnzimmer aus zugänglich, was keinen Bedenken begegnet, da Untermiete verboten ist. Die ineinandergehenden Zimmer haben den Vorteil, dass auch die Schlafzimmer vom Wohnzimmer aus temperiert werden können. Der einzige Ofen versieht daher gewissermassen die Funktion einer Etagenheizung. Die Schaffung einer Fernheizungsanlage für die ganze Kolonie würde eine wesentliche Verteuerung der Wohnungen zur Folge haben, weshalb davon abgesehen wurde. Während im Erismannhof den Mietern eines Doppelwohnhauses nur ein Badzimmer im Keller zur Verfügung steht, soll dagegen hier in jeder Wohnung ein mit dem Abort vereinigt Bad eingerichtet werden. Bei dem gewählten Grundriss hat diese Verbesserung nur eine Erhöhung des Jahresmietzinses um Fr. 36.— zur Folge.

Die Grundflächen der Normalwohnungen betragen:

Zweizimmerwohnung 45,1 m<sup>2</sup> Rohmass  
Dreizimmerwohnung 58,4 m<sup>2</sup> Rohmass  
Vierzimmerwohnung 72,5 m<sup>2</sup> Rohmass

In jedem Zimmer können zwei Betten, im Elternschlafzimmer noch ein Kinderbett gestellt werden.

Die Küche ist so disponiert, dass in ihr auch das Essen eingenommen werden kann. Die Loggia ist von der Küche aus zugänglich.

Die Kellerdecken sind massiv vorgesehen mit I-Balken, die vor dem Versetzen mit Zementmilch gestrichen werden, und Ausbetonieren der Balkenfelder, wobei der Beton so einzubringen ist, dass ein Deckenverputz entbehrlich wird.



**Gruppe von  
Zweifamilienhäusern  
in Genf-Aïre**

Nur die Waschküchen und Kellervorplätze erhalten Betonböden; im übrigen soll in allen Kellerräumen der natürliche Boden gestampft und ausgeglichen werden.

2. Fassadenmauerwerk. Die Fassadenmauern werden in Backstein, 25 cm stark, ausgeführt, auf der Wetterseite und in allen Küchen 32 cm stark. Die Aussenseiten werden verputzt.

3. Brandmauern. Diese sind bis unter Dach 25 cm stark gerechnet. Brandmauerabdeckplatten sind nicht vorgesehen. Das Dachgesimse ist auf die Mauerdicke von 25 cm durch Betonkonsolen unterbrochen.

4. Gebälke und Dach. Sämtliche Gebälke, mit Einschluss der Dachgebälke, sind massiv vorgesehen: Beton zwischen I-Balken, allenfalls andere billige Massivsysteme. Die Balken laufen parallel zur Fassade, so dass überall kleine Spannweiten entstehen und die 25 cm starken Brandmauern, die sonst konstruktiv unbenützt sind, als Tragkonstruktion dienen.

Die Wohnkolonie ist als Randbebauung für eine grosse öffentliche Grünanlage mit Spielplätzen gedacht. Gegenüber der ganzen Anlage und mit ihr in bauliche Beziehung gebracht ist das Kirchgemeindehaus Aussersihl, das Bullingerhaus, und die dort projektierte Kirche mit Turm.

Ueber den gegenwärtigen Stand des Wohnungsmarktes von Zürich und die Notwendigkeit der Fortführung des Kleinwohnungsbaues äussert sich der Stadtrat in der Weisung folgendermassen:

«Trotzdem die Stadt in den letzten Jahren den Wohnungsbau durch Gewährung von Darlehen auf II Hypothek

an gemeinnützige Baugenossenschaften bedeutend gefördert hat, ist es doch nicht gelungen, die Wohnungsknappheit zu beseitigen. Damit sich die Wohnungsversorgung, namentlich an den Quartalsterminen, ungestört abwickeln kann und die Ausnützung einer Wohnungsknappheit zu unbegründeten Mietpreissteigerungen ausgeschlossen ist, bedarf es eines Leerwohnungsvorrates von 1,5 bis 2 Prozent aller Wohnungen. In den letzten drei Jahren bewegte sich aber der Vorrat an leeren Wohnungen nur zwischen 0,5 und 0,6 Prozent, da eine stets wachsende Zuwanderung von Familien sein weiteres Anwachsen verhinderte.

Es lässt sich nicht sicher feststellen, ob die Wohnungsknappheit in den letzten Jahren eine steigernde Wirkung auf die Mietpreise ausgeübt hat. Tatsache aber ist, dass die Mietpreise fortwährend in die Höhe gingen. Noch vom 1. Dezember 1929 bis Ende Mai 1930 stieg der durchschnittliche Mietzins aller Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen von 205 auf 206,4 Prozent des Durchschnittes der Vorkriegsjahre 1911 bis 1915. Die Mietpreise dürften Mitte dieses Jahres ihren Höchststand erreicht haben, und man darf angesichts des Sinkens des Kapitalzinses hoffen, dass sie in nächster Zeit etwas zurückgehen werden. Damit aber diese Anpassung der Mietpreise an die verringerten Betriebskosten wirklich erfolgt und nicht durch die Gegenwirkung einer Wohnungsknappheit verhindert wird, ist eine Steigerung des ungenügenden Leerwohnungsvorrates dringend nötig. Leider ist die Zuwanderung von Familien in den ersten acht Monaten des laufenden Jahres gegenüber der gleichen Zeit des Vorjahres nicht zurückgegangen, sondern hat im Gegenteil noch eine kleine Steigerung erfahren, so dass trotz der ausserordentlich



starken Bautätigkeit auf Ende des Jahres 1930 keine wesentliche Vermehrung des Leerwohnungsvorrates zu erwarten ist. Wie sich die Familienwanderung in der nächsten Zeit gestalten wird, lässt sich nicht voraussehen. Der Stadtrat wird daher durch Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues dafür sorgen, dass die grosse Wohnungsproduktion der letzten zwei Jahre von je etwa 3200 Wohnungen auch im Jahre 1931 anhält, um bald zu völlig normalen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkte zu gelangen.

In den letzten drei Jahren haben Kanton und Stadt zusammen jährlich Fr. 800,000 zur Gewährung von nicht rückzahlbaren Beiträgen in der Höhe eines Zehntels der Anlagekosten an den Bau von Kleinwohnungen in der Stadt Zürich verwendet. Es konnten auf diese Weise jährlich etwa 400 Wohnungen verbilligt werden. Da der kantonale Subventionskredit beinahe aufgebraucht war, stellte der Regierungsrat zur Verwendung in der Stadt Zürich für 1930 nur noch die Hälfte seiner bisherigen Subventionssumme, das heisst nur noch Fr. 200,000, in Aussicht. Um entsprechend der bisherigen Praxis aus städtischen Mitteln den gleichen Betrag zur Verfügung stellen zu können, bewilligte der Grosse Stadtrat am 3. September 1930 einen Kredit von Fr. 200,000. Die auf die

Hälfte herabgesetzte Unterstützungstätigkeit, die eine Verbilligung von nur 200 Wohnungen ermöglicht, vermag jedoch in der Stadt Zürich nicht zu genügen, da es immer noch eine grössere Zahl von Familien gibt, deren bescheidenes Einkommen es ihnen nicht ermöglicht, neben der Bestreitung der übrigen Lebenskosten den stark erhöhten Mietzins zu bezahlen. Der Stadtrat und der Grosse Stadtrat sind daher der Ansicht, dass auch dieses Jahr mindestens 400 Wohnungen durch Subventionen verbilligt werden sollten. Um das zu erreichen, soll die Stadt von sich aus rund weitere 200 Wohnungen durch eine städtische Subvention von 10 Prozent der Anlagekosten verbilligen».

Nach Beendigung dieser Kolonie hat die Stadt Zürich insgesamt 1877 Wohnungen selbst gebaut, im Buchwert von 30,5 Millionen Frk. Mit den abbeschriebenen 6 Millionen auf den Kriegswohnungen belaufen sich die Kosten auf 36,5 Millionen. Mit städtischen Mitteln wurden bis jetzt 10.179 Genossenschaftswohnungen unterstützt; dafür wurden 60 Millionen an Darlehen und Anteilscheinen und 3,6 Mill. als Subventionen aufgewendet. Zusammen sind dies rund 12.000 Wohnungen = 20% aller Mietwohnungen, auf welche die Stadt bezl. der Mietzinse Einfluss hat.

## 13. Internationaler Genossenschaftskongress

(Aus den «Mitteilungen» des Internationalen Arbeitsamtes).

Der 13. Internationale Genossenschaftskongress hat in Wien vom 25. bis 28. August stattgefunden. 554 Delegierte, die 35 Länder vertraten, haben am Kongress teilgenommen. Des weiteren waren ausser den Konsumgenossenschaften auch die anderen genossenschaftlichen Organisationen Oesterreichs vertreten, sowie der österreichische Handelsminister, die Gemeinde Wien, die Kammer für Arbeiter und Angestellte, eine Anzahl von Regierungen und internationalen Organisationen und Institutionen: die Arbeitsminister von Grossbritannien, Deutschland, der Tschechoslowakei, Norwegen, Schweden, der Handels-, Gewerbe- und Arbeitsminister von Bulgarien, das Sekretariat des Völkerbundes, das Internationale Arbeitsamt, das Internationale Landwirtschafts-Institut, das Internationale Freihandels-Komitee, sowie die Genossenschaftliche Zentralstelle für den Getreideabsatz von Kanada.

In der Reihe der Genossenschaftskongresse, deren erster im Jahre 1895 stattgefunden hat, war der letzte derjenige, an dem sich die grösste Zahl von Delegierten beteiligt hat, und der der allgemeinen Auffassung gemäss auch zu den bedeutendsten und charakteristischsten gehört.

In der Zusammensetzung des Bundes und in seiner Stellungnahme zu dem landwirtschaftlichen Genossenschaftswesen vermerkt dieser Kongress den Abschluss einer Entwicklung, die gleich nach dem Krieg eingesetzt hat und während des 11. Kongresses (Basel 1921) zum Ausdruck kam, um sich in den nachfolgenden Kongressen (Gent 1924 und Stockholm 1927) immer deutlicher auszuprägen. Seinen Statuten nach nimmt der Bund auch andere genossenschaftliche Organisationen als die Verbände der Konsumvereine auf. Ihm sind übrigens von Beginn an und auch nachträglich Verbände von Produktivgenossenschaften, Kreditgenossenschaften, landwirtschaftlichen Genossenschaften und gemischtgenossenschaftliche Verbände beigetreten. So sind dem Internationalen genossenschaftlichen Bund die Genossenschaften Islands, die Genossenschaftsbewegung Lettlands, die landwirtschaftlichen Genossenschaften Russlands und der Ukraine, die Gesamtheit der Genossenschaftsbewegung Dänemarks, die Genossenschaftsverbände Estlands, die Gesellschaft «Pellervo» in Finnland, die Kammer der Arbeiterproduktivgenossenschaften und der landwirtschaftliche Genossenschaftsverband Frankreichs, die Gesamtheit der Genossenschaftsbewegung Ungarns, das Nationalamt des rumänischen Genossenschaftswesens usw. angeschlossen. In Wirklichkeit haben aber die dem Bunde nicht angeschlossenen Organisationen denselben bis jetzt ausschliesslich oder hauptsächlich als Vertreter der

Interessen der Konsumgenossenschaftsbewegung betrachtet. Der Bericht von Sir Thomas Allen über die landwirtschaftlichen Genossenschaften und ihre Beziehungen zu den Konsumvereinen, sowie der Beitritt der Zentralkasse der landwirtschaftlichen Kreditvereine Frankreichs zu dem Bund, der kurz vor dem Kongress stattgefunden hat, und insbesondere der der Genossenschaftszentrale für den Getreideabsatz von Kanada, verleiht dem Internationalen Genossenschaftsbund endgültig, nicht nur in seiner Absicht, sondern auch tatsächlich den Charakter einer internationalen Organisation, die in der Lage ist, auf harmonische Weise alle Formen des Genossenschaftswesens zu umfassen.

Des weiteren empfindet der Bund das Bedürfnis, schon infolge seines ständigen Wachstums und angesichts der neuen Probleme, die innerhalb des Bundes und in Beziehung zu den Schwierigkeiten der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage aufgeworfen werden, die Grundsätze, auf denen er aufgebaut ist, genauer zu fassen und seine Tätigkeit den Bedürfnissen einer neugestalteten Welt anzupassen sowie seine Stellungnahme zu den wirtschaftlichen Problemen der Gegenwart zu definieren. Dies ist besonders während der Diskussion der Grundsätze von Rochdale betr. die Warenabgabe auf Kredit und den sich aus dem Bericht des Zentralvorstandes ergebenden Schlussfolgerungen hervorgetreten.

### Bericht des Zentralvorstandes.

Nach der feierlichen Eröffnungssitzung waren die zwei ersten Sitzungen des Kongresses der Prüfung des Berichtes des Zentralvorstandes über die Tätigkeit des Bundes seit dem letzten Kongress (Stockholm 1927) gewidmet.

Diese Prüfung hat eine reichhaltige und lehrreiche Diskussion hervorgerufen, in der der Ausbau der praktischen Arbeit des Bundes gefordert wurde, welche in seinen Hilfsorganisationen mit eigenen Kräften geleistet werden soll, sowie durch Interventionen bei öffentlichen Institutionen und durch die Zusammenarbeit mit dem Völkerbund und dem Internationalen Arbeitsamt.

In diesem Zusammenhang wurden vom Kongress drei Resolutionen angenommen. Die erste fordert «alle Konsumenten, alle Genossenschaften, alle arbeitenden Menschen in allen Staaten auf, auf ihre Regierungen und durch sie auf den Völkerbund mit aller Energie dahin einzuwirken, dass so rasch und so durchgreifend als möglich durch langfristige liberale Handelsverträge, durch einheitliche Klassifikation der Tarife, durch internationale und nachbarliche Verkehrsübereinkommen, durch Erleichterung von Zollunionen und