Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 28 (1953)

Heft: 8

Artikel: Der Wohnungsbau in der Stadt Zürich

Autor: Steiner, A.H.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102556

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.07.2025

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

Der Wohnungsbau in der Stadt Zürich

Anmerkung der Redaktion. Der nachfolgende Text diente seinerzeit als Unterlage für eine Sondernummer der «Habitation», unserer welschen Schwesterzeitschrift. Die Abbildungen wurden uns vom Hochbauamt der Stadt Zürich freundlichst zur Verfügung gestellt. Der Artikel selbst vermittelt ein zusammenfassendes Bild über die verschiedenen grundsätzlichen Probleme des Wohnungsbaues, wie sie sich einer Großstadt darbieten, und dürfte als solches willkommen sein.

Die Wohnbaufrage führt in jeder Stadt zu anderen Lösungen, da viele Tatsachen und Bedingungen die bauliche Struktur von Siedlungen formen. Die Topographie des Geländes, das Klima, die geschichtliche Entwicklung, die Tradition, der gesellschaftliche Aufbau und der gesetzliche Rahmen, der dem Städtebau zur Verfügung gestellt wird, sind ausschlaggebende Grundlagen. Es wird daher immer etwas Unbefriedigendes haben, das Wohnbauproblem als Einzelfrage aus einem größeren Zusammenhang herauszugreifen. Das Wohnbauproblem ist eng mit dem gesamten Organismus einer Stadt verknüpft.

Zürich ist ein vitales, demokratisches Gemeinwesen. Als kräftige, eigenwillige Individualität wird sich die Stadt nie für eine lange Zeitdauer papierenen Regelungen und Plänen fügen. Zürich ist der Typus einer gewachsenen Stadt; das will bedeuten, daß jede Bewohnergeneration ihre eigene städtebauliche Entwicklung fordert. Die gesetzlichen Grundlagen sind nicht vorhanden und werden auch nie vorhanden sein, um eine Entwicklung in den Einzelheiten auf Generationen hinaus in feste Bahnen zu lenken. Immerhin fordert auch die städtebauliche Entwicklung einer gewachsenen Stadt die Erarbeitung und Aufstellung von Richtlinien und Wünschen, die für die Zukunft maßgebend sein sollten und ein gesundes Wachstum und Wohnen in einer werdenden Großstadt sichern.

Als bestimmend für den weiteren Ausbau der Stadt Zürich dürfen der neue Gestaltungsplan und die dazugehörige Bauordnung bezeichnet werden, die sich die Bevölkerung von Zürich in einer Volksabstimmung vom Frühjahr 1947 gegeben hat. Selbstverständlich konnte es sich dabei nicht darum handeln, einen Idealplan aufzustellen, sondern nur darum, die Bedürfnisse der Bevölkerung in ihrer Gesamtheit und die gerechte Wahrung wohlerworbener Rechte des einzelnen gegeneinander abzuwägen. Die detaillierten Berechnungen haben ergeben, daß in den Wohngebieten eine Bevölkerung von 560 000 Einwohnern Platz haben wird. Die Beschränkung der Stadt auf eine bestimmte Einwohnerzahl ist neben dem lokalen und menschlichen auch ein gesamtschweizerisches Problem. Die Schweiz ist föderalistisch aufgebaut und besteht aus mehr oder weniger souveränen Einzelstaaten, den Kantonen. Eine Millionenstadt würde bedeuten, daß beinahe ein Viertel der Einwohnerzahl des Landes in einer Stadt zusammengedrängt wäre und die Gefahr eines Übergewichtes im föderalistischen Aufbau des Staates auftaucht. Der Zonenplan ist als Grundlage für alle weiteren städtebaulichen Planungen, also auch des Wohnungsbaues, aufzufassen. Der Rahmen der sehr weitgehenden und detaillierten Zonung gab die Anhaltspunkte für die Planung der Einzelheiten.

Die Grundgedanken der Einzelplanung lassen sich an Hand der schematischen Darstellung (Bild 2) einer Stadt von 10 000 Einwohnern herauslesen. Die 10 000 Einwohner dieser theoretischen Stadt sind in Wohneinheiten von je etwa 3300 Einwohnern gegliedert. Diese Einheiten sind durch Grünzüge getrennt. In einer Stadt wie Zürich, deren Gelände sehr bewegt ist, können keine festen Angaben über die Größe der Einheiten gegeben werden. Die Größe richtet sich nach der Struktur des Geländes und den historischen Gegebenheiten und kann schwanken zwischen 3000 und 7000 Einwohnern. Diese Erschwerung kann die Planung bereichern und den Anlaß geben zu den verschiedenartigsten Lösungen.

Die dem schematischen Stadtplan entnehmbaren ideellen Forderungen konnten bei der Verwirklichung des ausgedehnten Wohnbauproblemes weitgehend berücksichtigt werden. Den Ausführungen wurden detaillierte Überbauungspläne zugrundegelegt, für deren Einhaltung in den Einzelheiten freilich die gesetzlichen Grundlagen nicht vollends ausreichen. Immerhin zeigen die Überbauungspläne, wenn auch durch die äußeren Umstände noch nicht endgültig geformt, die gewünschte bauliche Struktur eines in sich abgeschlossenen Gebietes. Die Überbauungspläne geben die Möglichkeit, jedes Bauvorhaben, das durchgeführt werden soll, in einem größeren städtebaulichen Rahmen zu beurteilen. Durch den Umstand, daß die letzten Einzelheiten der Überbauungen nicht gesetzlich festgelegt werden, bleibt der gestalterischen Freiheit des ausführenden Architekten ein willkommener Spielraum.

Für den Wohnungsbau wurden hohe, niedere und weiträumige Zonen eingeführt. Die Zonung und damit die Anzahl der Einwohner pro Hektare überbauten Landes war selbstverständlich abhängig von der Beschaffenheit des Geländes, der vorhandenen Ausnützung und den Bodenpreisen. Aus wirtschaftlichen und architektonischen Erwägungen fördert die Stadt das Zusammenbauen im Sinne von rationeller Zeilenbebauung, die sich in Zürich in den letzten Jahren weitgehend durchgesetzt hat. Die Stellung der Bauten senkrecht zur Straße bedeutet eine wesentliche Einsparung im Straßenbau. Blocktiefen von 60 bis 75 m sind zu gebräuchlichen Maßen geworden. Der Wechsel von hoher und niederer Bebauung wird durch die neue Bauordnung erleichtert und trägt dazu bei, einem Gebiet eine bauliche Struktur zu geben. Insbesondere beim Siedlungsbau besteht immer die Gefahr der Monotonie. Seit einigen Jahren wird mit Erfolg die Ausnützungsziffer, das heißt das Verhältnis aller Geschoßflächen zur Grundstücksfläche, angewandt. Diese Ausnützungsziffer kann nur in Betracht gezogen werden, wenn es sich um eine einheitliche Überbauung eines größeren Geländes nach einem Gesamtplan handelt und dabei eine hygienisch und städtebaulich bessere Lösung erzielt werden kann. Um eine willkürliche Ausnützung der Grundstücke zu vermeiden, darf dabei jedoch die Ausnützungsziffer, die sich für das Land aus der neuen Bauordnung vergleichsweise berechnen läßt, nicht überschritten werden.

Dabei ist zu bedenken, daß die Planung und die Durchführung großzügiger städtebaulicher Gedanken in der Schweiz erschwert wird durch die weitgehende Aufteilung des Grundeigentums in sehr viele kleine Einzelparzellen. Es dürfte klar sein, daß damit viele Einzelinteressen bei einer Planung berücksichtigt werden müssen und die Verwirklichung großzügiger städtebaulicher Gedanken erschwert wird. Die Schwierigkeiten, die die weitgehende Aufteilung des Grundbesitzes bedingen, werden noch gesteigert, wenn es sich darum handelt, bereits bebaute Gebiete umzugestalten und bestehende ungenügende hygienische Verhältnisse damit zu verbessern. In vielen Fällen sind wesentliche Werte in den stark belasteten Hochbauten enthalten. Wir kommen damit zum Problem der Sanierungen. Es wird richtig sein, hier die Begriffe der Altstadtsanierung und der Altquartiersanierung einzuführen. Der Begriff der Altstadtsanierung bedeutet die Gesundung eines kulturell wertvollen Stadtteiles, der vor allem im 19. Jahrhundert vernachlässigt worden war. Es handelt sich bei der Altstadtsanierung darum, ein historisches Baugebiet, den inneren Gesetzen

Überbauungsplan Zürich-Seebach

seiner Struktur folgend, wieder lebensfähig zu gestalten. Es kann sich also nicht um eine durchgehende Erneuerung und um ein vollständiges Niederreißen und Wiederaufbauen handeln, wie dies bei hygienisch und städtebaulich schlechten, meist Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Altquartieren als Lösung richtig erscheint.

Die Zürcher Altstadt birgt wesentliche kulturelle Werte, die eine taktvolle Schonung verlangen. Wichtig sind in Zürich weniger einzelne bedeutsame Objekte, als vielmehr die in sich geschlossene Einheit der Gebäude und der intuitiv richtige Maßstab in bezug auf die Platzgestaltung, die Umgebung und das Gelände. Eine sinnvolle Sanierung muß die Altstadt in ihrer Gesamtheit erfassen und auf alle diese Tatsachen Rücksicht nehmen.

In den Jahren 1918 bis 1935 und 1943 bis zum heutigen Datum ist der Wohnungsbau durch öffentliche Mittel unterstützt worden. In den letzten sieben Jahren betrug die durchschnittliche Wohnungsproduktion etwa 2500 Wohnungen, wovon 58 Prozent auf den öffentlich unterstützten Wohnungsbau entfallen. In Zürich ist die Bedeutung der Beschaffung einfacher, gesunder und dauerhafter Wohnungen in städtebaulich richtiger Lage schon frühzeitig erkannt worden. Die ersten Bestimmungen über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues gehen auf das Jahr 1907 zurück. Mit Beginn der Teuerung und der Wohnungsknappheit erhielt der subventionierte Wohnungsbau seit 1943 neuen Auftrieb. Auf Grund der bisherigen Erfahrungen und der früher geschaffenen Gesetze wird zur Hauptsache der genossenschaftliche Wohnungsbau gefördert. Es konnte damit eine in der Schweiz und insbesondere in Zürich bestehende Tradition ausgebaut werden. Die von den Genossenschaften aufgegriffenen Projekte werden Hand in Hand mit dem Bauamt und der subventionierenden Behörde durchberaten und bearbeitet. Statistische Erhebungen geben jeweils Auskunft über das Bedürfnis der Wohnungsarten und den Wohnungsmangel in den einzelnen Stadtgebieten; die Angaben des Statistikers werden bei der Projektierung und Subventionierung sinngemäß berücksichtigt. Neben den wirtschaftlichen Faktoren ist für die Beurteilung der Projekte maßgebend, ob eine Überbauung sich in die Überbauungspläne, wie sie eingangs geschildert wurden, eingliedern läßt und ob die Lösungen in den Einzelheiten, wie den Grundrissen und der architektonischen Gestaltung, befriedigen können. Für die Größe der Räume sind Richtmaße herausgegeben worden (Wohnzimmer 16—20 m², Elternschlafzimmer 14—18 m², Kinderzimmer 10—14 m²). Als oberste Grenze für die durchschnittlichen Kosten eines Wohnraumes wurden 10 500 Franken festgelegt; die Küchen, Bäder und sonstigen Nebenräume sind in dieser Summe eingerechnet. Um die Spekulation nicht zu unterstützen, werden zu hohe Landkosten von der Subventionierung ausgeschlossen. Durch die Subventionierung ist das Ziel, die Teuerung für Neuwohnungen auszugleichen, nahezu erreicht worden. Die durchschnittlichen Jahresmieten in den Jahren 1917 bis 1949 geben darüber Auskunft:

Jahresmietzinse

Erstellungsjahr	2-Zimmer-Whg.	3-Zimmer-Whg.	4-Zimmer-Whg.
1917	Fr. 1036	1274	1613
1933	Fr. 1074	1330	1605
1942/1949	Fr. 1200	1380	1740

Für kinderreiche Familien wurde zudem im Jahre 1944 die Wohnungsbeihilfe eingeführt, die in Zinszuschüssen von 30 bis 50 Franken monatlich besteht.

Die Genossenschaften verwalten sich weitgehend selbst. Lediglich durch die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, die Abordnung eines städtischen Vertreters in den Genossenschaftsvorstand und die jährliche Kontrolle des Rechnungswesens sichert sich die Stadt die Wahrung der öffentlichen Interessen und entzieht den unterstützten Wohnungsbau der Spekulation.

Neben der Unterstützung des allgemeinen und des genossenschaftlichen Wohnungsbaues wurden von der Stadt selbst in geringem Umfang Siedlungen mit billigsten Mieten erstellt (seit 1945 insgesamt 375 Wohnungen). Diese Kolonien bilden besondere Unternehmungen des Gemeindegutes und müssen sich selbst erhalten. Die Jahresmieten werden wesentlich niedriger angesetzt als beim genossenschaftlichen Wohnungsbau. Sie betragen im Mittel für die

2-Zimmer-Wohnung	Fr. 920.—
3-Zimmer-Wohnung	Fr. 1184.—
4-Zimmer-Wohnung	Fr. 1392.—

In den Jahren 1942 bis 1950 wurde der Bau von 12 969 Wohnungen mit 478 000 000 Franken Anlagekosten durch 141 000 000 Franken öffentliche Mittel unterstützt. Die Wohnung kam also durchschnittlich nach Abzug der Subventionen auf etwa 26 000 Franken zu stehen. Nebenher sind von Privaten in denselben Jahren 9373 Wohnungen erstellt worden.

Die in Zürich neuerstellten Wohnquartiere lassen die Tatsache erkennen, daß der Wohnungsbau in ständiger Weiterentwicklung begriffen ist. Die Versuche, den Siedlungen eine räumliche Konzeption zu geben, sind unverkennbar und in vielen Fällen geglückt. Außerdem wird die Gliederung der Baumassen in der Höhe als Möglichkeit einer weiteren Differenzierung immer mehr herangezogen. Sehr eingehend ist in diesem Zusammenhang die Frage des Wohnhochhauses untersucht und in den Überbauungsplänen verarbeitet worden. Einzelne Beispiele sind in Ausführung begriffen. Als ideelle Forderung darf vorangestellt werden, daß für Familien mit Kindern das Einfamilienhaus mit kleinem Garten die geeignetste Wohnform darstellt. Das Wohnhochhaus dürfte vor allem für Kleinfamilien, kinderlose Ehepaare und Alleinstehende in Frage kommen und sich besonders in der Nähe von Industriegebieten und an guten Verkehrslagen rechtfertigen lassen. Bei Berücksichtigung der Topographie und der Größenverhältnisse in Zürich sollte das Wohnhochhaus nur gemischt mit niederer Bebauung zur Ausführung gelangen, da es immer unerfreulich sein und bleiben wird, wenn ganze Gebiete mit Hochhäusern übersät werden. Die Gefahr der Monotonie bei zusammenhängenden Wohnhochhausquartieren wächst im Vergleich zum Flachbau. Mit dem Hochhaus wird wohl Freifläche gewonnen; die wirtschaftlichen Vorteile hingegen sind weitgehend vom Baugrund abhängig. Das Wohnhochhaus bedeutet vor allem eine andere Art des Wohnens in luftigen, aussichtsreichen Höhen, die uns die heutige Technik ermöglicht.

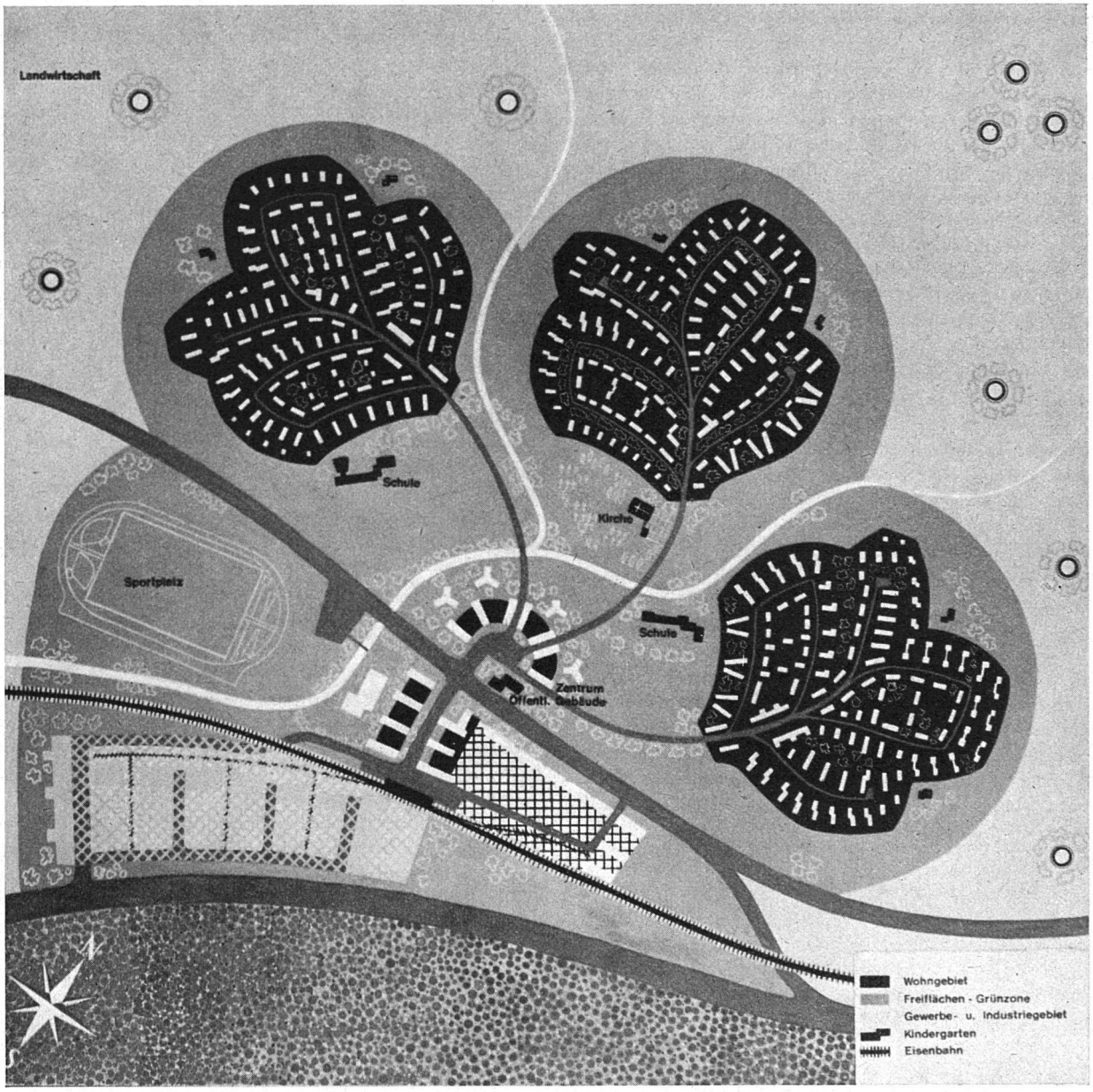
In diesem Zusammenhang ist noch kurz auf die Bildung von Quartierzentren hinzuweisen, die eng mit der Wohnungsplanung verbunden ist und womit gleichzeitig das schweizerische Bedürfnis nach Dezentralisation unterstützt wird. Zu den baulichen Zentren gehören die alten Dorfkerne, die Schulen, die Kirchen, die Versammlungssäle und die kleineren Verwaltungsgebäude der einzelnen Kreise. Wir müssen dabei von der Tatsache ausgehen, daß die Stadterweiterungen in der Schweiz durch die Eingliederung von wachsenden Dörfern vor sich gehen. Das alte Dorf bleibt auch nach seiner Eingemeindung ein bewußtes, ja sogar selbstbewußtes Gebiet. Wir haben also ein durch die geschichtliche Entwicklung bedingtes Bedürfnis nach Quartierzentren, das selbstverständlich in die Pläne

aufzunehmen und weiterzuentwickeln ist. Solche Quartierzentren können durch Rahmenbauvorschriften verankert werden. Leider muß die Durchführung von Quartierzentren oft zurückgestellt und der Beschaffung von Wohnraum der Vorzug gegeben werden. Wenn es angängig ist, wird von der Stadt nicht nur das eigentliche Areal für das Quartierzentrum gesichert, sondern auch das Gelände im nächsten Umkreis, um den baulichen Rahmen des Zentrums im Sinne einer Einheitlichkeit beeinflussen zu können.

Die Schweiz ist nicht in den Zerstörungsprozeß des letzten Krieges hineingerissen worden. Der auch heute noch fühlbare Mangel an Wohnungen ist nicht zu vergleichen mit der Not des Auslandes. Bis auf ganz vereinzelte Ausnahmen konnte von der Erstellung provisorischer Wohnbaracken Umgang genommen werden, die in einem vom Krieg verschonten Land volkswirtschaftlich und ethisch kaum zu verantworten sind. In der Stadt Zürich stehen nur 18 vorfabrizierte, provisorische Doppel-Einfamilienhäuser aus Holz zur Verfügung, die hauptsächlich als Auffangstationen bei nicht programmgemäßer Fertigstellung der vorgesehenen Wohnungsproduktion belegt werden.

Der hauptsächliche Beitrag der Stadt Zürich in den letzten Jahren an die Entwicklung des Städtebaues und an die Wohnfrage ist das Bemühen, den Bewohnern eine freundliche und menschenwürdige Atmosphäre zu schaffen. Die Entwicklung der jüngsten Vergangenheit darf, wenn sie auch nicht zu wunschloser Befriedigung Anlaß gibt, als erfreulich bezeichnet werden. Es liegt im Charakter und im nüchternen Sinn des Zürchers begründet, einer weiteren Entwicklung offenen Spielraum zu lassen und Anregungen des Auslandes auf eigene Art zu verarbeiten. Dabei ist daran zu erinnern, daß der demokratische Geist seit Jahrhunderten zu sehr zur Selbstverständlichkeit geworden ist, als daß sich repräsentative Formen jemals um ihrer selbst willen werden baulich auswirken können. In Zürich wird immer versucht werden, das Wohnproblem auf eine menschliche und vielleicht etwas zurückhaltende Art zu lösen.

A. H. Steiner, Stadtbaumeister.



Schematischer Plan einer Stadt von 10 000 Einwohnern Kant. Baudirektion Zürich