

Zürich will eine weitere städtische Wohnkolonie erbauen

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **32 (1957)**

Heft 3

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102885>

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.

Zürich will eine weitere städtische Wohnkolonie erbauen

Der Zürcher Stadtrat unterbreitete dem Gemeinderat folgenden Antrag: 1. Das Projekt und der Kostenvoranschlag für die *Erstellung der Wohnkolonie Leimgrübel im Quartier Seebach* werden genehmigt. Für die Ausführung werden ein *Kredit von 7 100 000 Franken* und ein *Abschreibungsbeitrag von 1 200 000 Franken* zu Lasten des Außerordentlichen Verkehrs bewilligt. Der Kredit erhöht sich um den Betrag, den die Auftragnehmerin allenfalls auf Grund von Lohn- und Materialpreisaufschlägen, die nach dem 1. August 1956 eintreten, übernehmen muß. 2. Für die *Vermietung der Wohnungen* gilt das vom Gemeinderat am 11. April 1956 erlassene Reglement über die Vermietung und Zweckerhaltung der auf Grund des Beschlusses der Gemeinde vom 8. Juli 1956 im sozialen Wohnungsbau erstellten Wohnungen.

In der *Weisung* führt der Stadtrat unter anderem aus:

Mangel an billigen Wohnungen

Es muß immer wieder darauf hingewiesen werden, daß die *Wohnbautätigkeit* in der Stadt Zürich seit Kriegsende *stark* war und daß der *Nettozuwachs* stärker anstieg als die *Bevölkerung*. So ist der *Wohnungsbestand* im Jahrzehnt 1946 bis 1955 von 105 000 auf 130 000 oder um 24 Prozent angestiegen, während die *Bewohnerzahl* sich in dieser Zeit um 17 Prozent erhöhte. Selbst im Jahre 1956 steht der *Zunahme* der *Wohnbevölkerung* von 0,8 Prozent ein *Reinzuwachs* an *Wohnungen* von 1,1 Prozent gegenüber. Dieser erheblichen *Vermehrung* des *Angebotes* steht jedoch eine durch die *Hochkonjunktur* begünstigte und daneben durch die *Altersumschichtung* bedingte *Verstärkung der Nachfrage* gegenüber. Während der vorhandene *Wohnraum* sich im Verhältnis zur *Bevölkerung* ständig vergrößerte, genügte er doch nicht, um den gesteigerten *Bedarf* zu decken, und so ist neben abnehmender *Wohndichte* zugleich eine verschärfte *Wohnungsnot* zu beobachten.

Die früheren *Wohnungsbauaktionen der Gemeinde* in den Jahren 1942—1950 dienten der *Beschaffung* von *Wohnraum*, als die *private Wohnbautätigkeit* noch klein war, und sie bezweckte zugleich die *Erstellung* von *billigen Wohnungen* für die *Bevölkerung* mit *bescheidenen Einkommen*. Bis zum Jahre 1950 wurde ungefähr die *Hälfte* der *erstellten Wohnungen* öffentlich unterstützt. Seither ist die *Quote* der *unterstützten Wohnungen* ständig gesunken und betrug im Jahre 1956 nur noch 8 Prozent der *Jahresproduktion*. Da die ohne *Hilfe* *erstellten Wohnungen* den *heutigen Baukosten* entsprechend *Mietzinse* aufweisen, die im *Mittel* für eine *Dreizimmerwohnung* zwischen 2300 Franken und 2400 Franken und bei einer *Vierzimmerwohnung* bei 2800 Franken liegen, entstand bei den *Wohnungssuchenden* mit *kleinen Einkommen* eine sich mehr und mehr verschärfende *Notlage*. Diese wurde durch den *Abbruch* alter und *billiger Wohnungen* noch verschlimmert. Da diese *Erscheinung* nicht auf die *Stadt Zürich* be-

schränkt bleibt, sondern in den andern Städten in ähnlicher Art zutage tritt, ergab sich die ziemlich übereinstimmende Erkenntnis, daß *neue Anstrengungen nötig* seien, um dem *Mangel* an *billigen Wohnungen* abzuhelpen.

Neue Anstrengungen

Wenn auch die *Bereitstellung* bestehender *Wohnungen* durch *Umsiedlung* manche *Erleichterungen* bringt, so muß die *Hauptsorge* doch der *weiteren Erstellung billiger Wohnungen* gelten. Hier bestehen gegenüber früher weit größere *Schwierigkeiten* der *raschen Verwirklichung*. Der *Mangel* an *Bauland* zu *vertretbaren Preisen*, die *Unsicherheit* in *bezug* auf die *Bauzonen* bis zur *Inkraftsetzung* der *neuen Bauordnung* und die *Unannehmlichkeiten*, die mit den *Vermietungen* im *sozialen Wohnungsbau* notwendigerweise verbunden sind, haben die *Tätigkeit* der *Baugenossenschaften* im *Wohnungsbau* stark *eingeschränkt*. Dies verpflichtet die *Stadt* andererseits, ihre *wenigen Landreserven* für den *künftigen eigenen Wohnungsbau* in *vermehrtem Maße* einzusetzen und alles zu *versuchen*, um *möglichst bald* die *Erstellung* einer *größeren Zahl* von *billigen Wohnungen* sicherzustellen. Auf Grund der *bisherigen Abklärungen* und *Bemühungen* wird in *nächster Zeit* eine *Reihe* von *Bauvorhaben* ins *Stadium* der *Realisierung* treten.

Die *Baugenossenschaft Glattal*, die auf den 1. April 1957 an der *Neuwiesenstraße* 60 *Wohnungen* zum *Bezug* bringt, hofft *nächstens* ein *weiteres Projekt* mit 140 *Wohnungen* vorlegen zu können. Die *Bau- und Holzarbeitergenossenschaft (BAHOGE)* steht vor dem *Abschluß* eines *Projektes* mit 225 *Wohnungen* im *Hirzenbach*, *Quartier Schwamendingen*. Die *Familienheim-Genossenschaft* läßt *gestützt* auf einen *Vorentscheid* der *Bausektion II* einen *detaillierten Kostenvoranschlag* für die *Erstellung* weiterer *rund 400 Wohnungen* ausarbeiten. Diese *Bauvorhaben*, die zum *größeren Teil* mit den *verbilligten Darlehen* unterstützt werden, bringen bis *Ende* des *Jahres 1958* oder *spätestens* bis zum *Jahre 1959 insgesamt rund 800 Wohnungen*. Es ist *anzunehmen*, daß *noch einige andere Projekte* im *Laufe* dieses oder des *nächsten Jahres* eingehen.

Kommunale Wohnbauten durch Pauschalaufträge

Nachdem im *Frühjahr 1957* in der *städtischen Wohnkolonie Farbhof* 184 *Wohnungen* bezogen werden können, bei der *weitem* nicht alle *dringlichen Gesuche* berücksichtigt werden konnten, soll *versucht* werden, *in möglichst rascher Folge weitere Wohnkolonien* zu *erstellen*. Um dies zu *erreichen*, ist in *einzelnen Fällen* vorgesehen, bestimmten *Unternehmungen Pauschalaufträge* in Form von *Werkverträgen zur Erstellung von Wohnkolonien* zu erteilen. Dieser *Weg* soll *aber nur* *beschritten* werden, wenn sich *dadurch* ein *Zeitgewinn* und *womöglich* eine *preislich günstigere Lösung* ergibt. Von der *Überlegung* ausgehend, daß es *erfahrene* und im *billigen Wohnungsbau* *ausgewiesene Unternehmungen* gibt und daß es für die *Stadt* von *Vorteil* sein kann, sie zur *dringlichen Wohnungsbeschaffung* heranzuziehen, sind *einige solcher Verträge* in *Vorbereitung*. Das *erste Bauvorhaben* in dieser *Richtung* wird mit dieser *Weisung* dem *Gemeinderat* zur *Genehmigung* unterbreitet. Ähnliche *Verträge* sind *vorgesehen* mit *Architekt Emil Schällibaum* in *Neuhausen*, mit der *Stiftung* zur *Förderung* des *Baues billiger Wohnungen* ohne *öffentliche Hilfe* und einer *Gruppe* von *Unternehmern* der *Baugewerbegruppe* des *stadtzürcherischen Gewerbeverbandes*. In *Prüfung* sind *noch einige weitere Projekte*.

Die *vorgesehenen Verträge* setzen eine *besondere Anstren-*

gung der Unternehmungen voraus, um mit einem *Minimum von Mitteln gute und billige Wohnungen* zu erreichen. Es ist erfreulich, daß der Wille dazu vorhanden ist. Der Stadtrat sieht darin aber nicht ein grundsätzliches Abgehen vom bisherigen Weg. Die Dringlichkeit der Aufgabe und die Schwierigkeit, sie zu lösen, dürfen ihn aber nicht hindern, neue Wege zu suchen und Erfahrungen zu sammeln. Die Mahnung der Eidgenössischen Preiskontrollkommission, für die rasche Erstellung billiger Wohnungen alles zu unternehmen und alle dazu bereiten Kräfte einzusetzen, soll befolgt werden.

Neben diesen Lösungen sind einige Projekte in Vorbereitung, bei denen die *Stadt* wie bei früheren Wohnkolonien *gestaltend mitwirkt*. Solche Bauten sind vorgesehen an der *Glaubtenstraße* und in *Leimbach*; das letztere Projekt wird von der Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien vorbereitet. Die bisher genannten Projekte ergeben rund 800 Wohnungen, von denen der größere Teil bis Ende des Jahres 1958 erstellt werden soll. Es ist zu hoffen, daß damit eine notwendige Lockerung des Wohnungsmarktes erreicht werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, daß der Stadtrat in Aussicht genommen hat, das sogenannte *Lochergut*, das heißt das städtische Areal Ecke Sihlfeld-/Badenerstraße, für die Erstellung einer Wohnkolonie mit öffentlicher Anlage zur Verfügung zu stellen. Die Vorbereitung dieses Projektes braucht aber mehr Zeit und kann deshalb nicht mehr in diese Aktion einbezogen werden.

Die Wohnkolonie Leimgrübel

Als bekannt wurde, daß die *Firma Ernst Göhner AG* an der Saumackerstraße, Zürich 9, gut ausgestattete Wohnungen erstellt hatte, die im Durchschnitt zu monatlich 137 Franken die Dreizimmerwohnung und zu 153 Franken die Vierzimmerwohnung vermietet wurden, erging die Anfrage an Ernst Göhner, ob er bereit sei, für die Stadt Zürich Wohnungen in ähnlicher Preislage zu erstellen. Nach erfolgter Zusage arbeitete die Firma Ernst Göhner AG aus einem von der Liegenschaftsverwaltung bezeichneten Areal an der *Leimgrübelstraße im Quartier Seebach* auf eigenes Risiko ein Projekt aus, das nun vorliegt und *207 Wohnungen nebst einem Kindergarten und 12 Garagen* aufweist. Das Bauland ist umschlossen durch die *Glattal-, Leimgrübel- und Rümlangstraße*. Es umfaßt rund 25 000 m² Land, von dem ungefähr 10 Prozent an Straßen abgetreten werden müssen. Der südliche Teil der Überbauung wird durch eine neue Quartierstraße mit Kehrlplatz erschlossen. Der Kindergarten erhält einen eigenen Spielplatz. Ein weiterer Spielplatz ist auf der östlichen Seite der Überbauung vorgesehen. Es werden *10 Wohnblöcke* erstellt, wovon 7 Baublöcke mit 3 Häusern zu 3 Geschossen, 2 Baublöcke mit 2 Häusern zu 3 Geschossen, 1 Baublock mit 3 Häusern zu 5 Geschossen.

Dem Projekt ist ein eingehender Baubeschrieb beigegeben, welcher der Bauausführung an der Saumackerstraße mit einigen Vereinfachungen entspricht. Die *Wohnungsgrößen* halten sich an die Richtlinien des sozialen Wohnungsbaues; die Zimmer sind eher etwas geräumiger als in den bisherigen Wohnkolonien. So beträgt die Bodenfläche der Wohnstube und der drei Schlafzimmer zusammen im Leimgrübel 55 m² gegenüber 51,7 m² im Farbhof und 50,2 m² im Heiligfeld III.

Die *Baukosten* betragen insgesamt 5 776 000 Franken, die *Umgebungs- und Erschließungsarbeiten* (ohne Straßen) 242 000 Franken, so daß sich die *Pauschalübernahmesumme* auf 6 018 000 Franken stellt. Hierzu kommen an *weiteren Anlagekosten* Straßenbauarbeiten ohne Landkosten 190 000 Fr., Landkosten, etwa 25 000 m² zu Fr. 27.20, 680 000 Franken, allgemeine Bauunkosten, 2 Prozent von 6 208 000 Franken, 125 000 Franken, eventueller Zuschlag für Pickelfelsaushub 35 000 Franken, Unvorhergesehenes und Aufrundung 52 000 Franken, *insgesamt 7 100 000 Franken*. Zusammen mit den allgemeinen Bauunkosten, Zuschlägen und Unvorhergesehenem ergibt sich ein *Kubikmeterpreis von 96 Franken*.

Auf Grund der vorstehenden Anlagekosten ergäben sich bei einer Bruttoverzinsung von 5,3 Prozent ungefähre *Mietzinse* von monatlich 127 Franken für die Zweizimmerwohnung, 140 Franken für die Dreizimmerwohnung, 165 Franken für die Vierzimmerwohnung. Da diese Mietzinse für den sozialen Wohnungsbau zu hoch sind, sollen sie denjenigen der bisherigen Wohnkolonien angenähert werden. Im Heiligfeld und Farbhof kosten die Dreizimmerwohnungen monatlich 110 Franken, die Vierzimmerwohnungen 120 bis 124 Franken. Es ist in Aussicht genommen, die Mietzinse im Leimgrübel *festzusetzen auf durchschnittlich 110 Franken* für die Zweizimmerwohnung, 118 Franken für die Dreizimmerwohnung, 125 Franken für die Vierzimmerwohnung.

Um dies zu erreichen, benötigt die Wohnkolonie Leimgrübel einen *Abschreibungsbeitrag von 1 900 000 Franken*. Davon hat die Stadt aus dem im Jahre 1956 bewilligten Wohnbaukredit 1 200 000 Franken zu übernehmen, während als kantonaler Beitrag aus dem vom Kantonsrat für das Jahr 1957 beschlossenen Kredit 700 000 Franken zu erwarten sind. Nach dieser Abschreibung betragen die Nettoanlagekosten 5 200 000 Franken. Die oben genannten Mietzinse reichen aus für eine 3½prozentige Verzinsung des Kapitals zuzüglich 600 Franken pro Wohnung, die erfahrungsgemäß für Unterhalt und Reparaturen, Abgaben, Amortisation und Verwaltung benötigt werden. Die jährlichen Mietzinse aus den Wohnungen betragen damit 295 000 Franken. Zusammen mit dem Zins für den Kindergarten von 6000 Franken und den Garagemieten von 7200 Franken ergibt sich eine gesamte Mietzinseinnahme von 308 800 Franken, was einer Bruttoverzinsung von 5,94 Prozent von den Nettoanlagekosten entspricht.

Bei Ölfeuerung



Verlangen Sie Referenzen von Genossenschaften bei

WERNER GUT, Feuerungsbau

Zürich 57, Murwiesenstr. 52, Tel. (051) 48 12 11
Bern, Schenkstr. 27, Tel. (031) 9 41 29

Heißer Kamin?
Großer Ölverbrauch?



Dann: Spar- und Schutz-Schamottierung
für bestehende Anlagen und Neubauten