

"Holzerhurd" : ein weiterer Beitrag zur Linderung der Wohnungs- und Mietzinsnot in Zürich

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **36 (1961)**

Heft 7: **Aus dem Verbands**

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103290>

Nutzungsbedingungen

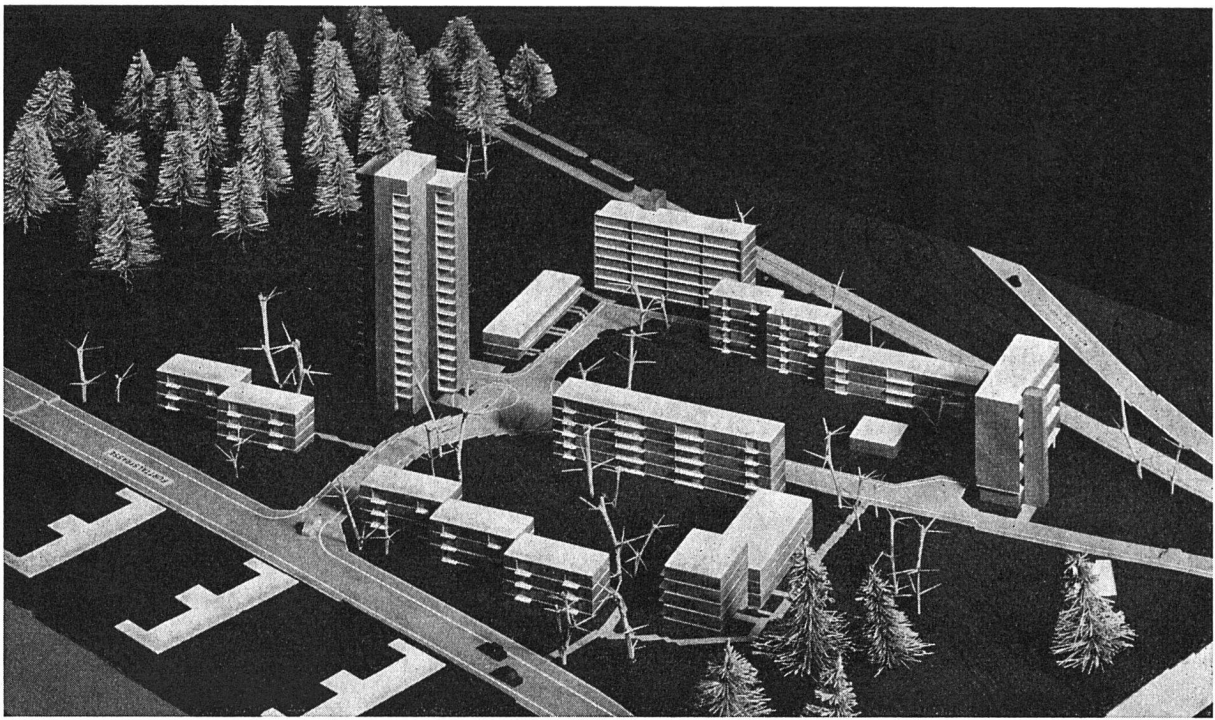
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



Ansicht von Südosten

« H O L Z E R H U R D »

ein weiterer Beitrag zur Linderung der Wohnungs- und Mietzinsnot in Zürich

Die im Jahre 1943 von zukunftsfreudigen Gipsern gegründete Arbeitersiedlungs-Genossenschaft ASIG in Zürich-Glattal hat sich in wenigen Jahren unter die «Großen» der zürcherischen Baugenossenschaften eingereiht.

Der dieser Baugenossenschaft eigene Wille zu neuen Leistungen manifestiert sich am deutlichsten in ihrer diesjährigen Rechnung, in welcher für über 6,5 Millionen Franken noch nicht realisierte Grundstücke erscheinen.

Kaum machte die ASIG vor kurzer Zeit als Partnerin der Baugenossenschaft Rotach mit der in Gemeinschaftsarbeit zu erstellenden Grosssiedlung von 292 Wohnungen in Rümlang von sich reden, als in den zürcherischen Tageszeitungen Meldungen über ein neues großes Bauvorhaben in Zürich-Affoltern erschienen.

Es schien uns gegeben, für dieses Projekt den nicht gerade pressefreundlichen Vorstand der ASIG aus dem Busch zu klopfen. Die von Otto Nauer, dem langjährigen Präsidenten der ASIG, erhaltenen Orientierungen über das neueste Projekt «Holzerhurd» finden wir interessant genug, um sie auszugsweise im «Wohnen» zu veröffentlichen.

Die Landkäufe für die Überbauung «Holzerhurd» gehören zu den aufregendsten Abschnitten der bisherigen Tätigkeit der ASIG. Das gegen die Gemeindegrenze Regensdorf hin

zwischen Furttal- und Wehntalerstraße liegende Bauland von rund 41 000 m² befand sich ursprünglich in den Händen von fünf verschiedenen Besitzern. Die Übertragung der einzelnen Parzellen fand teilweise unter dramatischen Begleiterscheinungen statt.

Den größten Landanteil besaß ein Liegenschaftenhändler, der 1958 durch die Kapitalrestriktion in Schwierigkeiten geriet. Die ASIG hatte sich innert 24 Stunden über Kauf oder Verzicht zu entscheiden. Dies ohne Rückhalt bei den Behörden, da der Quadratmeterpreis von 65 Franken damals als untragbar beurteilt wurde. Dazu konnten von den Banken in der kurzen Frist zwischen Zusage und Besitzeserwerb keine Barmittel erhältlich gemacht werden. Die ASIG hatte daher zu den ihr zur Verfügung stehenden 500 000 Franken zusätzlich eine volle Million Franken über Nacht aufzutreiben. Das Unmögliche gelang. Privatleute stellten für mehrere Tage bis zur Ablösung durch die Banken den Betrag von etwas über einer Million in bar ohne Sicherstellung und (welch weiße Raben!) ohne Zinsenleistungen zur Verfügung. Die weiteren Arrondierungen sollten aber fast ebenso dramatisch verlaufen. Für die eine Parzelle mußte für rund 10 000 m² Realersatz beschafft werden. Dieser Realersatz sollte in der Nähe des Bauerngewerbes des Verkäufers liegen und wenn möglich

einen gleichen Wert wie die von der ASIG als Bauland zu erwerbende Landparzelle aufweisen. Nach fast zwei Jahre dauerndem Suchen konnte ein solcher Realersatz geboten und mittels einer zusätzlichen Aufzahlung endlich getauscht werden. Der schwerkranke Besitzer des Realersatzes starb wenige Tage nach der Übertragung. Wenig hat gefehlt, und die ASIG hätte alle ihre Verhandlungen mit der Erbengemeinschaft neu aufnehmen müssen.

Da in der Zeit bis zur Abwicklung des Tausches selbst die städtische Liegenschaftenverwaltung in unmittelbarer Nähe der projektierten Überbauung höhere Preise als die von der ASIG und den Verkäufern mittels Vorkaufverträgen festgelegten Verkaufspreise auslegen mußte, wollte ein weiterer Verkäufer nicht mehr auf den Vorkaufvertrag eintreten. Eine in letzter Minute von der ASIG beim Bezirksgericht eingeleitete Verkaufssperre schuf die Möglichkeit zu neuen Verhandlungen, die einen neuen Preis für den Verkäufer ergaben. Am andern Tag wäre der Vorkaufvertrag abgelaufen. Weitere 5000 m² konnten ebenfalls trotz Vorkaufvertrag erst nach langwierigen neuen Verhandlungen und Konzessionen angetreten werden. Der Kaufbetrag für diese Parzelle wurde dem Besitzer im Spital kurze Zeit vor dessen Ableben ausgehändigt! Heute sind lediglich noch Tauschverhandlungen mit der Stadt und dem Kanton offen.

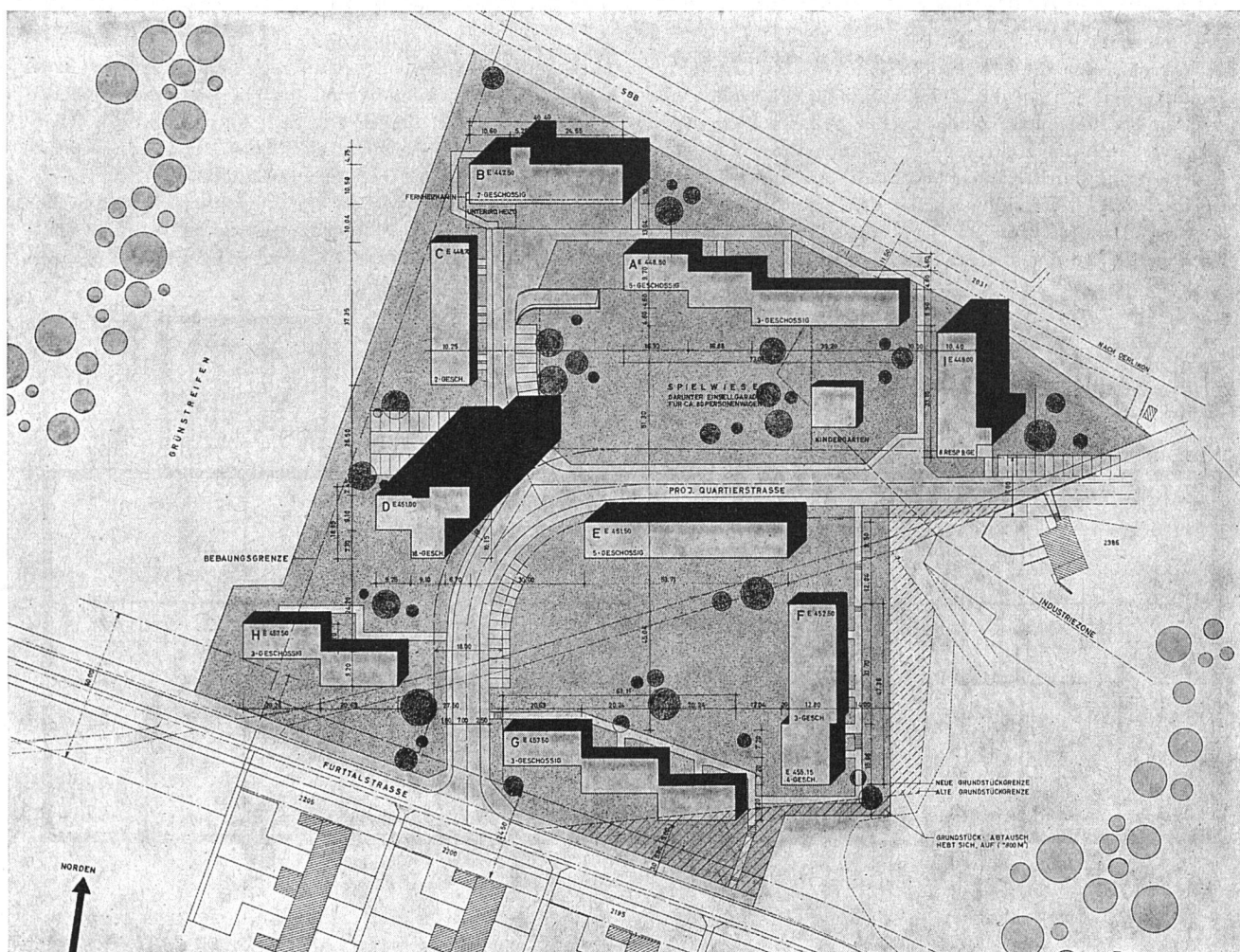
Der durchschnittliche Landpreis der insgesamt 41 000 m² wird sich schließlich gegen 85 Franken per Quadratmeter

stellen. Da jedoch noch 13 000 m² der Stadt Zürich zur Sicherstellung eines über 60 Meter breiten Grünstreifens gegen die Gemeindegrenze Regensdorf zu einem tiefen Preis abgetreten werden müssen, wird der effektive Quadratmeterpreis des überbaubaren Areals gegen 115 Franken erreichen. Dafür kann der abzutretende Grünstreifen in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden, so daß der Landkostenanteil schließlich nicht wesentlich ungünstiger ist als bei andern neuen genossenschaftlichen Wohnungsprojekten.

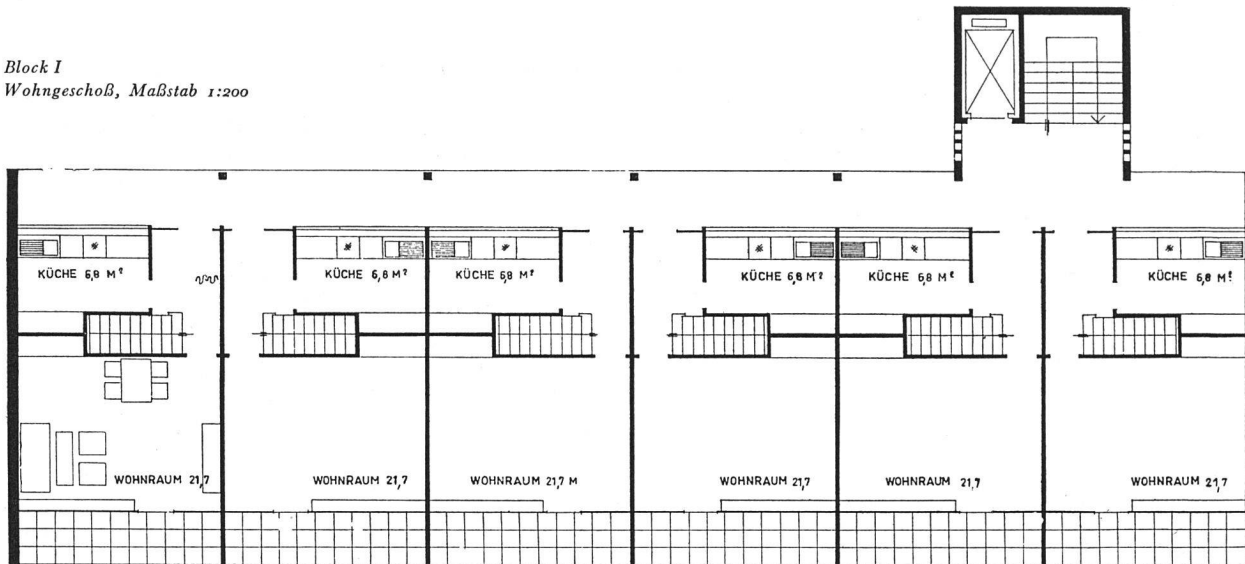
Die Architekten Aeschlimann & Baumgartner arbeiteten in der Folge ein städtebaulich und im Innenausbau sehr schönes Projekt aus. Die differenzierte Überbauung vermeidet schematische Blöcke; sie ist in Bauten von zwei bis 18 Stockwerken gegliedert. Das Ganze ist um zwei größere «Gartenhöfe» gruppiert, von denen einer als Einstellgarage für 70 bis 80 Autos und etwa 20 Motorräder unterkellert und mit einer Spielwiese überdeckt wird. Gegen den Waldrand bleibt ein breiter Grünstreifen der Überbauung entzogen, mit dem die Stadt eine durchgehende Grünzone bis zum Hönningerberg hinauf sichern will.

Insgesamt weist das Projekt 224 Wohnungen auf, die sich auf sieben verschiedene Wohnungsgrößen verteilen. Der Anteil der Kleinwohnungen ist mit 26 Zweizimmerwohnungen relativ bescheiden. Das Hauptgewicht liegt auf den am meisten gefragten Familienwohnungen von drei bis viereinhalb Zimmern, von denen insgesamt 176 Wohnungen erstehen sol-

Situationsplan



Block I
Wohngeschoß, Maßstab 1:200



len. Dazu kommen 6 Fünfstücker- und 16 Fünfeinhalbzimmerwohnungen. Diese Großwohnungen sollen kinderreichen Familien dienen, aber auch Familien, in denen zwei Generationen miteinander leben möchten.

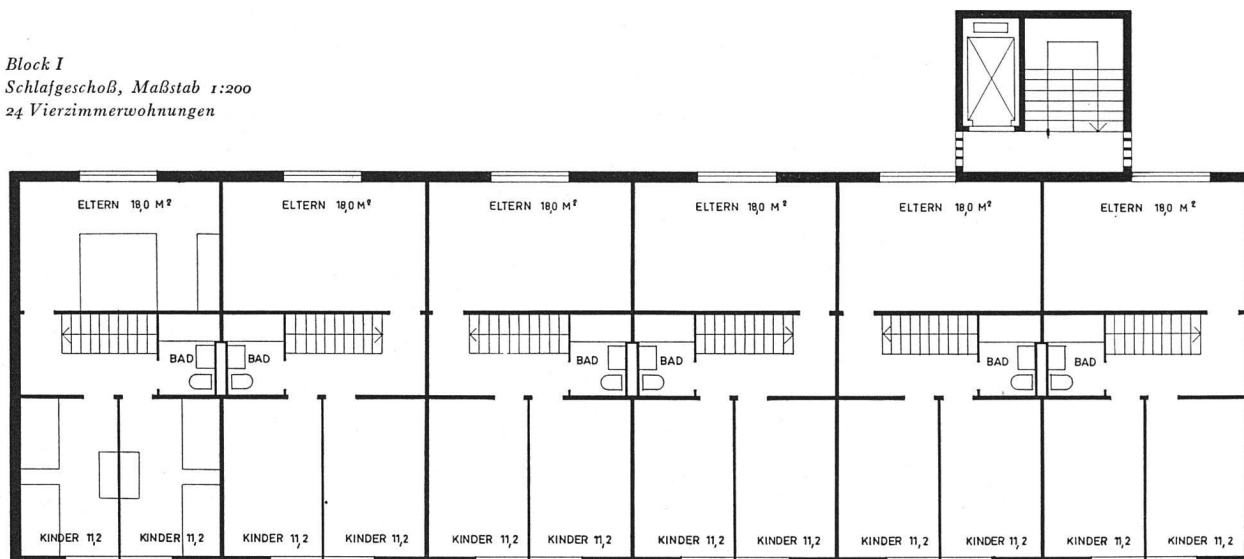
Die hohen Landkosten bedingen Mietzinse, die noch vor wenigen Jahren im gemeinnützigen Wohnungsbau als untragbar erachtet worden wären. Die Siedlung wird vom Kanton durch eine verbilligte zweite Hypothek und von der Stadt mit einem Kapitalzinszuschuß unterstützt.

Im allgemeinen Wohnungsbau, dem die meisten Wohnungen unterstellt werden, ergeben sich Mietzinse von 158 bis 215 Franken für die Wohnungen mit zwei bis dreieinhalb Zimmern und von 240 bis 295 Franken für die Wohnungen mit vier bis fünfeinhalb Zimmern. Ein Teil der Wohnungen soll aber auch im freitragenden Wohnungsbau, also ohne Unterstützung durch Kanton und Stadt, erstellt werden. Die entsprechenden Verhandlungen mit den Behörden sind noch im Gange. Die Mietzinse im allgemeinen Wohnungsbau stellen hohe Ziffern dar, die sich aber heute dennoch sehr gün-

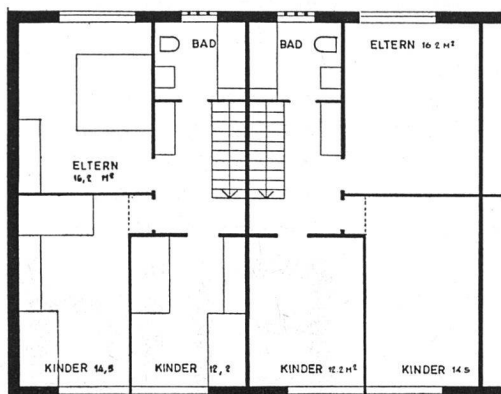
stig ausnehmen gegenüber den Ausschreibungen des privaten Wohnungsmarktes, wo Wohnungen mit mehr als vier Zimmern durchweg über 400 Franken monatlich kosten.

Befragt über seine Beurteilung des Wohnungsmarktes, gibt sich der Präsident der ASIG keinerlei Hoffnungen hin, daß in absehbarer Zeit tragbare Lösungen gefunden werden können. Otto Nauer vertritt mit aller Vehemenz seine seit mehreren Jahren immer wieder vorgetragene These, daß nur Großsiedlungen in der Region mit tausend und mehr Wohnungen Abhilfe schaffen können. An einem solchen Programm sind nicht nur die Wohnungssuchenden, sondern auch die Planer und nicht zuletzt die Großunternehmer der Bauindustrie – die «Wohnungskonfektionäre» – interessiert. In zunehmendem Maße dürften sich aber auch Arbeitgeber, wie städtische Verwaltungen, Versicherungen, Banken usw., für den Wohnungsbau zu tragbaren Mietzinsen interessieren, da sich auf die Dauer Arbeitskräfte nur sichern lassen, wenn ihnen auch preisgünstige Wohnungen verschafft werden können. Um diese Aufgabe zu erleichtern, wäre es heute gegeben,

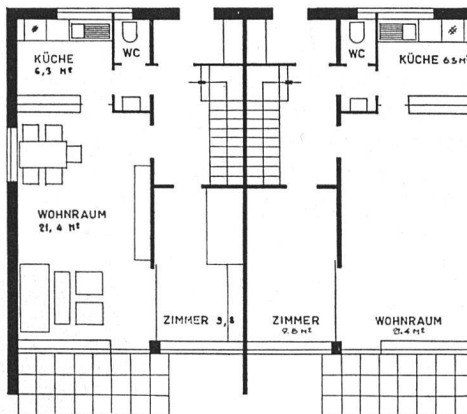
Block I
Schlafgeschoß, Maßstab 1:200
24 Vierzimmerwohnungen



Block C, Schlafgeschoß, Maßstab 1:200



Block C, Wohngeschoß, Maßstab 1:200
6 Fünzimmerwohnungen



den gemeinnützigen Wohnungsbau in den Rang einer öffentlichen Aufgabe zu erheben, für die das Expropriationsrecht beansprucht werden kann.

Die Gemeindegemeinschaft und der Gemeinderat von Binningen (Baselland) geben in einer zur Veröffentlichung bestimmten Entschliessung ihren Bedenken über die Preisentwicklung auf dem Baulandmarkt Ausdruck. Die sehr beachtenswerte Resolution lautet:

Die neuesten Anstrengungen unbekannter Personen, das bereits ungesunde Preisniveau im Baulandmarkt in schlechthin untragbare Höhe zu schieben, erfüllt die Gemeindebehörden mit schwerster Sorge. Es ist unverkennbar, daß solche Landpreise äußerst schwerwiegende, nicht mehr gutzumachende volkswirtschaftliche und soziale Rückwirkungen zeitigen müßten. Gemeinderat und Gemeindegemeinschaft appellieren mit Nachdruck an alle einsichtigen und unserem Volksganzen gegenüber Verantwortung empfindenden Kreise, sich in keiner Weise an einem derart spekulativen und schädlichen Landhandel zu beteiligen. Dieser Aufruf ist als Appell an die

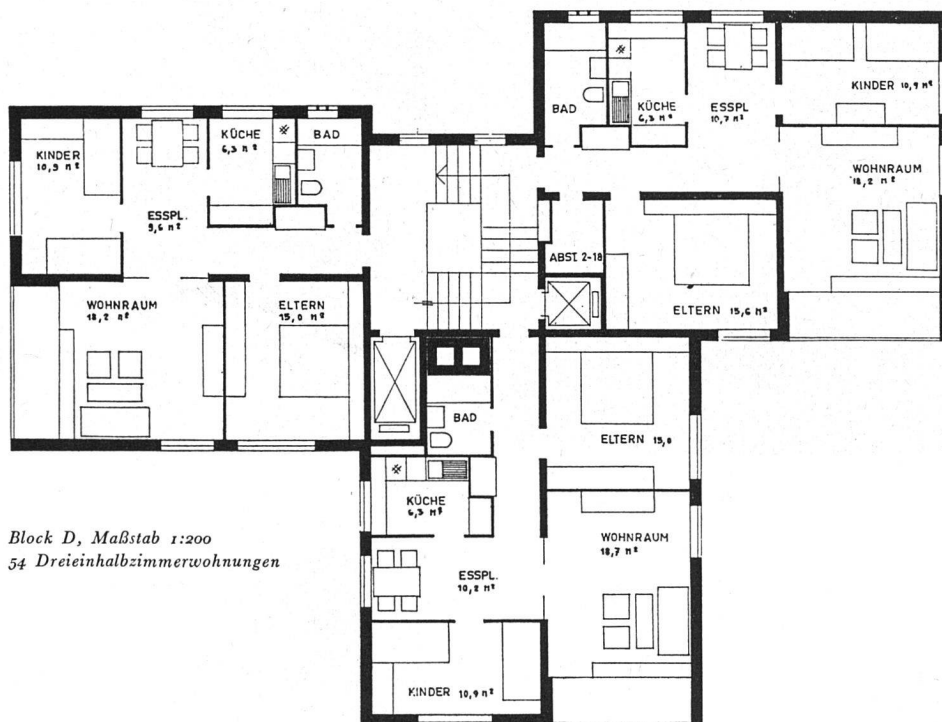
Vernunft, die Anständigkeit und an höhere als materielle Werte zu verstehen.

Sehr interessant sind die Schlußfolgerungen der Gemeindebehörden von Binningen: «Soweit das freie Verfügungsrecht über Grund und Boden in einer das Allgemeininteresse verletzenden Weise ausgeübt wird, kann es auf die Dauer nicht Anspruch auf Schutz durch die Rechtsordnung erheben.»

Es wäre sehr zu hoffen, wenn diese Einsicht auch andernorts Gestalt gewinnen würde.

Die Ausführungen des Präsidenten der ASIG zeigen, daß die Probleme im genossenschaftlichen Wohnungsbau im Zunehmen begriffen sind, daß aber auch unter den heutigen Umständen Initiative und Weitsicht nach wie vor belohnt werden.

Wir hoffen gerne, bei nächster Gelegenheit von der Arbeitsgemeinschaft Rotach-ASIG in Rümlang berichten zu können, zeigt doch die dortige Baustelle, daß ein Siedlungswerk im Entstehen begriffen ist, welches ruhig einen Vergleich mit dem Tscharnergut in Bern aushalten kann.



Block D, Maßstab 1:200
54 Dreieinhalbzimmerwohnungen