

**Zeitschrift:** Profil : sozialdemokratische Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur  
**Herausgeber:** Sozialdemokratische Partei der Schweiz  
**Band:** 53 (1974)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Wohnungsbau ohne Land  
**Autor:** Nauer, Otto  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-338818>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 18.03.2025

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

## Wohnungsbau ohne Land

*Angesichts der besorgniserregenden Abnahme und der immer stärker ins Gewicht fallenden Überalterung unserer Stadtbevölkerung ist die Suche des Zürcher Stadtrates nach neuen Leitbildvarianten sehr zu begrüßen. Mit den Vorschlägen für ein Entwicklungsprogramm der Stadt Zürich von Prof. Harald Jürgensen zeigen sich klar umrissene Wege für eine mögliche Entwicklung ab. Leider basieren die Vorschläge allzu einseitig auf der inzwischen verworfenen U- und S-Bahn, aber auch den umstrittenen innerstädtischen Express-Strassen. Trotzdem sind die Vorschläge geeignet, eine fruchtbare Diskussion über die weitere Entwicklung unserer Stadt auszulösen, und zwar vor allem im Hinblick auf die Massnahmen bezüglich einem Auffüllen der Wohnbevölkerung und der Dämpfung der Arbeitsplatzzunahme.*

Wo in der Entwicklung der menschlichen Gesellschaft der Ackerbau die grundlegende Struktur der menschlichen Siedlungen bestimmte, gab es auch schon das Phänomen der Agglomeration, der Ballung, wenn auch noch nicht in dem Umfang und in dem Sinne, in dem dieses Wort heute verstanden wird. Auf jeden Fall ist nicht erst die Entstehung der modernen Industrie der Grund für die städtische Konzentration. Aus den Bedürfnissen der grösseren bäuerlichen Gemeinden entstanden Ansammlungen von Handwerkern, es entstand langsam der Handel, und sobald solche sich allmählich bildenden und aufbauenden Gemeinschaften das Bedürfnis nach Schutz gegen Überfälle der Nomaden und anderer Eindringlinge fühlten, schufen sie die befestigten Abgrenzungen zur Aussenwelt, die das ursprüngliche Bild der Städte bestimmten. Die Stadt gab Sicherheit und trotz der in erhöhtem Masse erforderlichen Unterwerfung ihrer Bewohner unter strikte Regeln des Zusammenlebens doch auch ein höheres Mass an Freiheit, als es sonst im Mittelalter möglich war.

Die Flächennutzung war damit in der Stadt und auf dem Land diametral entgegengesetzt. Verdichtung war unter den gesellschaftlichen und ökonomischen Bedingungen der mittelalterlichen Kommunen eine unbedingte Notwendigkeit – vor allem eine solche strategischer Natur, da nur bei der möglichst geringen Ausdehnung der Verteidigungswerke eine Übersicht und eine erfolgreiche Abwehr des Gegners möglich war. Wenn heute von der Notwendigkeit einer Verdichtung der Bebauung die Rede ist, dann aus ganz anderen Gründen. Dieser Verdichtung in der mittelalterlichen Kommune wirkten erst die Tendenzen der Renaissance-Gesellschaft entgegen, die auf der Grundlage der damals entstehenden Geld- und Bankenwirtschaft eine erhebliche Beschleunigung der Handelsentwicklungen und die Entstehung eines reichen städtischen Patriziats bewirkten. Die reichen Bürger bauten ihre Villen auf dem Lande, ausserhalb

der Städte, und gliederten dieselben durch Anlage von Parks und Gärten in die Landschaft ein. Die Beckenhofanlage, das Muraltengut, das Bodmergut, das Belvoir usw. sind Zeugnisse dieser Epoche, in der die Städter die Reize ländlichen Lebens entdeckten.

In der vorindustriellen Zeit war der handwerkliche Unternehmer kein Arbeitgeber im heutigen Sinne, sondern er sorgte auch für die Unterkunft und für die Mahlzeiten seiner Arbeitnehmer. Arbeitsplatz, Tisch und Bett lagen in dem gleichen Haus. Das Haus war für diesen Zweck eingerichtet und stellte gewissermassen eine autonome Produktionszelle dar. Die Städte setzten sich aus solchen Produktionszellen zusammen. Sie wuchsen im wesentlichen dadurch, dass sie neue Zellen hervorbrachten.

Es gab daher keine Häuser im heutigen Sinne, die ausdrücklich für die Aufnahme von Familien gebaut wurden und deren Familienväter anderswo arbeiteten. Die Gesellen und dienenden Personen wohnten bei den Meistern, resp. Dienstherrn. Es gab nicht das reine Wohnhaus, weder als Mietskasernen noch als Eigenheim im modernen Sinne. Arbeiten und Wohnen waren typischerweise nicht getrennt, obwohl in den vierstöckigen Stadthäusern mit ihren Hofbauten sicher die verschiedenartigsten Formen der Unterbringung ärmerer Stadtbewohner zu finden waren.

Diese Ordnung war für die Städte äusserst vorteilhaft, denn die Organisation war übersichtlich, die öffentlichen Aufgaben blieben minimal und es war leicht einzusehen, dass sie dem gemeinsamen Nutzen dienten. Die öffentlichen Aufgaben blieben aber auch deshalb auf einem Minimum, weil nur solche Probleme zu einer höheren Instanz getragen wurden, die nicht in der Selbstverwaltung der Kleinzelle gelöst werden konnten.

Der Unternehmer war innerhalb seiner autonomen Produktionszelle voll verantwortlich, und zwar in einer dreifachen Funktion: Als Arbeitgeber, Hauswirt und Kostgeber. Wenn er seinen Betrieb vergrössern wollte, konnte er nicht einfach nur die Zahl der Arbeitsplätze vermehren, sondern musste gleichzeitig mehr Betten, Stühle und gefüllte Teller beschaffen. Das Prinzip regulierte sich selber. Denn Wachstum war nur im Ganzen möglich, die Wucherung einzelner Teile wie Arbeitsplätze, Wohnungen, Verpflegung, Versorgung usw. war so gut wie ausgeschlossen. Sofern die Städte sich damals wirklich vergrösserten (Zürich Mitte 19. Jahrhundert), so wuchsen sie kontinuierlich und sie waren einigermaßen gleichmässig belebt und gleichmässig durchblutet. Die Stadt war, wie es die Städtebauer heute sehen, zur Gänze nach den Grundsätzen des Funktionalismus eingerichtet und sie funktionierte gegenüber dem heutigen Stadtsystem auf das vorzüglichste.

Es war dies aber auch die letzte Stadt-Einrichtung, die sich selbst in Ordnung hielt und die tatsächlich funktionierte. Nach ihr und bis auf den heutigen Tag kennen wir in den Städten nur noch Zustände grösserer oder minderer Unordnung.

Die dynamische Unterwerfung der Natur durch den Menschen bewirkte

seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert einen revolutionären Wandel. Mit der ersten industriellen Revolution wurde der ungeheure Kontrast zwischen der Stadt als Umwelt aus Stein und dem grünen Land aufgehoben, die strengen Grenzen zwischen Stadt und Landschaft wurden nicht mehr respektiert.

Mit dem unkontrollierten und uferlosen Anwachsen der Stadt breiteten sich nun Siedlungen und verwandte Strukturen über das Land aus. Hauptgründe waren die Massenbewegung der Bevölkerung aus Agrarzonen in die Stadt, die wachsende Industrialisierung und die Bevölkerungszunahme. Landschaften, deren Harmonie und Schönheit das Ergebnis jahrhundertelanger Wachstums- und Formungsprozesse gewesen sind, verschwanden oft innerhalb weniger Jahre als Folge explosiver urbaner Expansion bei jeglichem Mangel an regionaler Planung. Seit dem Zweiten Weltkrieg ist ein neues Wertbewusstsein gegenüber der Umwelt erwacht. Ungeahnter technischer Fortschritt hat die Struktur der Gesellschaft vollkommen gewandelt, und der Wiederaufbau und die Erweiterung der Stadtgebiete gehörten in den vergangenen 30 Jahren zu den gewichtigsten Aufgaben der Kommunalpolitik. Eine befriedigende Kontrolle des Verstädterungsprozesses, die Verwirklichung eines akzeptablen Stadtmodelles, eine Integrierung urbaner und ländlicher Flächennutzung in ein ausgewogenes Ganzes – das sind aber auch in der zweiten Hälfte des Zwanzigsten Jahrhunderts immer noch ungelöste Probleme.

Das kapitalistische oder anders ausgedrückt industrielle Prinzip hiess Trennung der Funktionen. Im Gegensatz zur geschlossenen Produktionszelle der vorindustriellen Zeit konzentrierte sich der Unternehmer völlig auf seine industrielle Aufgabe. Die Bauspekulanten sorgten auf den privateigenen Grundstücken für den Wohnraum, die Staatsmaschinerie förderte die Geschäfte und schützte den Besitz, und die Not auf dem flachen Lande füllte ständig das Reservoir an billigen Arbeitskräften. Eines spielte folgerichtig ins andere und dort, wo die alte Agrarstruktur am gründlichsten zerstört war, oder anders ausgedrückt, der private Boden am fortschrittlichsten ausgenutzt wurde, in England nämlich, machte die Industrialisierung die schnellsten Fortschritte.

Die Städte wuchsen und blühten. Das Wachstum war allgemein, das Blühen eher sporadisch. In den Vierteln der neuen Reichen waren Schönheit, Glanz, Ruhe, Licht und Platz, in den hässlichen Quartieren der Proletarier (Aussersihl, Wiedikon) herrschten Gedränge, Schmutz, Lärm und Krankheit.

Die Städte wuchsen – aber nur die grossen: Sie boten sowohl den Kapitalisten als auch den Proletariern die meisten Möglichkeiten. Sie wuchsen ohne Plan und ohne Vorbild, gehorchend den Erfordernissen der Industrialisierung, dem Gebot wirtschaftlicher Nützlichkeit, folgend dem Weg des geringsten Widerstandes. Profit und Lohn, Gewinnsucht und Not waren die Triebkräfte. Die meisten anderen Beweggründe für ein Wachstum

waren mit der alten Ordnung gefallen, denn sie hätten die Entwicklung nur gehemmt und behindert. Sie wären, da sie in einer paternalistischen Zusammenfassung von Funktionen bestanden, in der Trennung der Funktionen nicht praktikabel gewesen.

Die Wirklichkeit der Stadtentwicklung im Neunzehnten Jahrhundert als Folge der Industrialisierung war brutal und hässlich. Andererseits war es die Wirklichkeit einer Pionierzeit. Sie löste innerhalb von wenigen Jahrzehnten die gewaltigsten und absolut neuartigsten Probleme, sie schuf Arbeitsplätze und Wohnraum, sie legte die dynamischen und vitalen Grundlagen für einen ungeheuren Aufschwung der Menschheit.

Die Städte waren in jeder Hinsicht zweckmässig eingerichtet: Das Proletarierheer konnte jedes neue Unternehmen mit Arbeitskräften versorgen, die Verbindungslinien zwischen den Fabriken, den Arbeitsplätzen und den Mietskasernen waren relativ kurz. Die Ballung von Menschen auf dem damals noch kleinen Raum war ein fruchtbarer Nährboden für Geschäfte aller Art. Die wachsende Stadt funktionierte als ein einziger gewaltiger Schmelztiegel.

Diese neue Stadt stellte ihre Probleme brutal und hässlich in der Öffentlichkeit zur Schau. Die Armut blieb schliesslich nicht verschämt im Verborgenen. Das Elend konnte nicht übersehen und umgangen werden. Die geballte Masse der Beteiligten und die Gefahren, die daraus erwachsen, erzwangen jedem allgemeinen Notstand die allgemeine Aufmerksamkeit.

Das schlechte Gewissen wurde zu einer günstigen Voraussetzung für partielle Reformen. Und diese Reformen wurden in der Trennung der Funktionen in Angriff genommen. Dies entsprach dem Gesetz des Kapitalismus, aber auch der modernen wissenschaftlichen Methode, die sich in der arbeitsteiligen Technik täglich auf das glänzendste bewährte. Die Probleme wurden dort angepackt, wo sie auftraten. Das war praktisch und spektakulär und brachte rasche, deutliche Resultate. Doch hatte die Methode den Nachteil, dass sie fast ebensoviele Probleme neu schuf, wie sie löste. Die Methode sah nur den unmittelbaren Teilaspekt. Die Reformen brachten Gesetze über Arbeitszeit, Sicherheit und Hygiene. Die schlimmen Verhältnisse in den Mietskasernen wurden reformiert durch Bestimmungen über sanitäre Anlagen, Feuerschutz, bauliche Sicherheit, Wohndichte usw. Die Reformen brachten Wohlfahrtsinstitutionen, Kanalisation, Kehrichtabfuhr, Baubestimmungen, Zonenpläne, Verkehrsordnungen usw., während gleichzeitig die ersten Stadtplaner ihre grundsätzlichen Forderungen für die Verbesserung und Verschönerung der Stadt aufstellten. Die Probleme wurden damit an allen Fronten aufgegriffen und zu lösen versucht.

Leider standen diese Lösungsversuche in keinem Zusammenhang. Die Erfolge wurden separat erzielt und die Stadt sozusagen in Spezialgebiete aufgespalten, sowohl vertikal als horizontal, und die Spezialisten verrichte-

ten ihre spezialisierte Arbeit nicht in und an der Stadt, sondern auf ihrem Spezialgebiet. Jedes Problem erhielt seine Behörde, und jede Behörde entwickelte ihre ehrgeizige Eigengesetzlichkeit. Die Verantwortlichkeit des einzelnen hörte an der Grenze seines Besitztums auf.

Die öffentliche Verantwortlichkeit, ausgeübt durch die Behörden, hatte auch von allem Anfang an einen höchst zweifelhaften und ungünstigen Stand.

Sie durfte nur solche Aufgaben erfüllen, die sich nicht rentieren konnten, sie war gezwungen, unproduktiv zu sein und zu bleiben. Fast alle behördlichen Tätigkeiten in der Stadt hatten einen negativen Akzent, bestanden in Kontrollen, Überwachung, Verhindern, Durchsetzen, Zwang oder anders ausgedrückt, die Idee des städtischen Gemeinwohls geriet in Vergessenheit, während gleichzeitig keine Vorstellung einer gemeinsamen Entwicklung geboren wurde.

In dieser Situation entstand die moderne Stadtplanung, welche die grossgewordene Stadt wieder gesund und funktionsfähig machen sollte. Der Akzent lag vorerst auf gesund. Begreiflicherweise, denn in den Quartieren der Arbeiter herrschten missliche Zustände. Enge, Schmutz und Lärm brachten Krankheiten und Seuchen hervor, die Armut trieb die Leute dem Alkohol und dem Verbrechen zu, die Kinder wuchsen in grauer, hässlicher Hoffnungslosigkeit auf. Es war offensichtlich, was hier fehlte: Sauberkeit, Ruhe und Platz, Wasser, Licht und Sonne.

Die Wohndichte musste herabgesetzt werden. Die Betriebe mussten aus dem Wohngebiet entfernt werden. Ein grober, unübersichtlicher und inkonsequenter Zonenplan hatte sich schon früher herausgebildet. Jetzt sollte er mit klaren Grenzen und abgestuften Bestimmungen verbindlich festgelegt werden. Das Ziel war die gesunde, unbeeinträchtigte menschenwürdige Wohnung in einer wohlthätigen Nachbarschaft, das Wohnquartier als Erholungsgebiet, die Gartenstadt. Das Ziel war ideal. Die Wirklichkeit war es nicht. Bessere Wohnbauten kosteten nicht nur mehr Geld, sondern auch mehr Platz. Eine Verminderung der Wohndichte musste notwendig den Ertrag der Grundstücke herabsetzen, welcher wieder über den Mietzins und damit eine höhere Grundrente kompensiert wurde. Die Grundbesitzer wollten nicht einsehen, warum ihre Kapitalinvestitionen als einzige vermindert werden, warum ihr Besitz unter ein Sonderstatut gestellt werden sollte. Sie setzten den Reformplänen im Wohnungsbau jeden möglichen Widerstand entgegen, jede Verbesserung musste ihnen abgerungen werden, jedes bauliche Zugeständnis mit Vorschrift, Gesetz und Steuergeld ertrotzt werden. Die Reformer und Planer erschienen ihnen als Abgesandte des kommunistischen Teufels, den Reformern und Planern wiederum erschienen die Grundbesitzer als die Ausgeburten der kapitalistischen Hölle. Die Folge des Ringens war und ist es bis heute geblieben, dass das private Kapital sich immer mehr aus dem Wohnungsbau für die untern Einkommensklassen zurückzog und dass genossenschaftliche Selbsthilfe

und der Staat an seine Stelle traten, während die Bauspekulanten die Ideen der Planer und Reformer aufnahmen und für begüterte Wohnungsbesitzer verwirklichten. Die Ideen der modernen Stadtplanung setzten sich damit durch, nur nicht dort, wo sie am dringendsten gebraucht worden wären. Das Problem der menschenwürdigen Wohnung zu einem erschwinglichen Preis ist nach wie vor, und vor allem in der Stadt, ungelöst.

In der Wirtschaft, in der Industrie, wo der Widerstand gegen Reformen anfänglich ebenso stark war, brachten die schliesslich durchgesetzten reformerischen Verbesserungen direkt oder indirekt eine deutliche Zunahme der Produktivität. Die Fabrikanlagen wurden übersichtlich und rationell, auf den verbesserten Arbeitsplätzen wurden bessere Leistungen erzielt, der Fortschritt lohnte sich.

Er lohnte sich übrigens auch auf baulichem Gebiet. Da Fabriken und Werkstätten nicht mehr wie Häuser aussehen mussten, sondern möglichst ihrem Zweck entsprechen sollten, konnten neuartige, vereinfachende Konstruktionen und rationellere, materialsparende Baumethoden entwickelt und angewendet werden. Es entstand ein klar ausgeprägter Funktionalismus, weil die Funktionen der Betriebe klar ausgeprägt waren. Er brachte gegenüber dem herkömmlichen Häuserbau eine beträchtliche Kostensenkung. Die Verbesserung aber kam dem Wohnungsbau nur in einem sehr geringen Ausmass zugute. Das Wohnhaus wurde als etwas ganz anderes empfunden, die Idee der Wohnmaschine mit Entsetzen abgelehnt und damit ergab sich für den Wohnungsbau aus der technischen Entwicklung kaum eine Verbilligung. Das war eine der folgenschwersten Konsequenzen aus der strikten Trennung von Wohnraum und Arbeitsplatz.

Dieser Zustand blieb bis in den Zweiten Weltkrieg hinein. Erst in den zerstörten Städten der Nachkriegszeit schlug die Stunde der Planer. Jetzt konnten sie an die Verwirklichung ihrer Vorstellungen, die sie ein halbes Jahrhundert lang mit sich herumgetragen hatten, herantreten.

Jetzt sollte und konnte die neue, gesunde, klar gegliederte Stadt gebaut werden. Aber das Glück war nur von kurzer Dauer. Noch bevor die Städte ganz Gestalt angenommen hatten, schlug die Hochkonjunktur den Planern das Heft aus der Hand, und es brachen die Legionen der Personen- und Lastwagen in alle Strassen ein. Sie brachten scheinbar die Freiheit, hoben die Distanzen auf, sie gaben den Menschen ungeahnte Kräfte – sie gaben ihnen die Kraft, das Konzept der neuen Stadt auf eine neue Weise zu verwirklichen. Denn das Konzept hatte sich durchgesetzt: Die Idee des gesunden, erholsamen, vom Arbeitsplatz völlig abgetrennten Wohnens war inzwischen Allgemeingut geworden, die grossstädtische Menschheit sehnte sich mit aller Macht nach der wohltätigen Natur. Das Auto brachte sie an das ersehnte Ziel. Damit wurde aber auch die Stadt aufgerissen, sie frass sich immer tiefer in das grüne Land, und je funktionsfähiger man sie gestalten wollte, desto weniger funktionierte sie.

Das Ausmass des Unordnungszustandes ist so ungeheuerlich und die

Realität der Mächte, die Profit davon haben, derart übergross, dass ihre Gewalt und Zwangsläufigkeit zurzeit noch jede Frage nach Gestaltung erstickt.

Aus dem von mir schemahaft Dargestellten geht vor allem eines hervor, dass es die Trennung der Funktionen ist, die Trennung von Arbeitsplatz und Wohnraum, die die tiefere Ursache für die Krankheit der heutigen Stadt ausmacht. Die Trennung der Funktionen schuf die Voraussetzung für die hypertrophe Ballung der Arbeitsplätze und für das unorganische, hemmungslose und ungegliederte Wuchern der Wohnsiedlungen. Sie verhinderte das Entstehen eines kommunizierenden Zusammenhanges zwischen Arbeitsplatz und Wohnraum. Sie erhob die private Freizügigkeit zum Prinzip, ohne sie für einen Ausgleich der Chancen zu regulieren und etablierte damit das Recht des wirtschaftlich Stärkeren, ein Recht, das durch keine Pflichten mehr beschränkt wurde und wird.

Heute handelt es sich deshalb darum, die Agglomerationen wieder zu Städten und die Städte wieder bewohnbar zu machen, und zwar, spitz ausgedrückt, über eine zielbewusste, unbedingte radikale Mischung der Funktionen; kein Stadtteil mehr, in dem nicht gleichzeitig gearbeitet und gewohnt werden kann, kein Häuserblock mehr, der nicht nebeneinander und durcheinander Arbeitsplätze und Wohnräume enthält.

Es ist nicht verwunderlich, dass heute immer deutlicher seitens der Planer, Architekten, Soziologen und Publizisten, zum Beispiel Victor Grün, Hans Paul Bahrtdt, Herbert Albrecht, Gody Suter, ja sogar Luzi Burckhardt und so weiter, nach einer Verdichtung, das heisst nach einer Aufzonzung gerufen wird, wobei der Neuzuschlag der Wohnungsnutzung vorzubehalten sei.

Die Vorschläge von Prof. Harald Jürgensen für ein Entwicklungsprogramm folgen mindestens teilweise diesen Forderungen.

Aus meiner Sicht als Vertreter von zwei bauwilligen gemeinnützigen Bauträgern stellt sich bei aller Anerkennung der heute vorliegenden Analysen, Erkenntnisse und Vorschläge vorab die Frage der Eigentumsverhältnisse, die Frage des Verhältnisses zwischen Einkommen und Mietzins, und die Frage der mit der Verdichtung einzelner Gebiete neu entstehenden Sachzwänge in bezug auf die Bodenpreise, Verkehrs-, Lärm-, Licht- und Besonnungsprobleme.

Das Rufen nach einer Verdichtung ist und muss so lange eine Utopie sein, als die Eigentumsverhältnisse in unserer Gesellschaft alle Sozialverhältnisse berühren. Die heutige Stadt ist ein Produkt der gesellschaftlichen Arbeitsteilung, der Klassenherrschaft, des Klassenkampfes. Das einzelne Individuum, insofern es Mitglied der arbeitenden Klasse ist, übt, ohne es zu wollen, die passive Rolle einer Ware aus. Es ist Transportgegenstand, menschliches Stückgut. Wenn man heute versucht, die Funktion der Stadt und die Entwicklung der städtebaulichen Organisation zu analysieren, so kann es ganz einfach nicht genügen, zu begreifen, dass die traditionelle



Stadt veraltet, obsolet, ist. Man muss darüber hinaus begreifen, dass der Städtebau seine eigene Obsoleszenz, seinen eigenen Veraltungsprozess mitbaut, weil er, soweit er geplant wird, immer wieder der gesamten technologisch-wirtschaftlich-politischen Entwicklung nachhinkt.

Die ihrer gesellschaftlichen Verantwortlichkeit innegewordenen Städtebauer müssten diese technologische Obsoleszenz dadurch zu durchkreuzen bemüht sein, dass sie ihre polit-ökonomischen Bedingungen reflektieren und in städtebauliche Praxis einmünden lassen. Dies impliziert die Aufhebung der monopolkapitalistischen Herrschaft und der politischen Umwälzung der Produktionsverhältnisse.

Städtebauliche Massnahmen, die vor solchen Konsequenzen zurückschrecken, können nach den bisherigen Erfahrungen nicht mehr bewirken als den Prozess der Obsoleszenz, der Veraltung, in Ganz zu halten.

Auf Seite 6 in Band 2 der Studien von Prof. Jürgensen finden sich die Zahlen über die Veränderung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen in Zürich für den Zeitraum 1960–1985.

1960 erreichte die Wohnbevölkerung eine Zahl von 440 170 Einwohnern, die Arbeitsplätze bezifferten sich auf 270 561 oder entsprachen 61,5 Prozent der Einwohnerzahl. 1970 betrug die Einwohnerzahl noch 422 640, die Zahl der Arbeitsplätze stieg bereits auf 283 000 oder auf 67 Prozent der Bevölkerung, für 1985 errechnet man 348 000 Einwohner und 313 000 Arbeitsplätze, das heisst der Anteil an Arbeitsplätzen wird sich auf 89,9 Prozent belaufen.

Die auf uns zukommende Stadtlandschaft wird, wenn diese Entwicklung wirklich anhält, ein unbewohnbarer, die gesellschaftlichen Kommunikationen erstickender Ruinenpark sein, in dem man nur noch zirkulieren kann.

Können die Vorschläge des Entwicklungsprogrammes für die Stadt Zürich ohne harte Eingriffe in die Monopolstellung des Privateigentums vorgenommen werden oder nicht? Mir persönlich stellt sich diese Frage ganz gebieterisch. Am 19. Januar 1966 reichte Gemeinderat Dr. Lienhard eine von 42 weiteren Gemeinderäten unterzeichnete Motion ein, wonach der Stadtrat zwecks Erhaltung und Vermehrung des immer knapper werdenden Wohnraums beauftragt wird, dem Gemeinderat unverzüglich einen Vorschlag über eine Ergänzung der Bauordnung zu unterbreiten in dem Sinne, dass gestützt auf § 68 des kantonalen Baugesetzes in den Zonen A–E und K sowie im Gebiete der Altstadt Wohnzonen geschaffen werden, in denen neben eigentlichen Wohnbauten nur noch Beherbergungsbetriebe, Spitäler, Amtshäuser, Schulhäuser, Lebensmittelgeschäfte, Lokalitäten für stille Berufe sowie öffentliche Plätze, Grün- und Sportanlagen zulässig wären. Diese Motion hat bis heute, also sieben Jahre nach ihrer Einreichung, noch keinerlei Wirkung gezeigt, im Gegenteil, seit ihrer Einreichung ist die Entvölkerung der Stadt in beschleunigtem Tempo weitergegangen. Ich erinnere Sie an eine Intervention von Otto Schütz anfangs Oktober dieses

Jahres im Gemeinderat. Seine Aussage blieb unwidersprochen, wonach in Zürich in allerneuester Zeit 4000 Familienwohnungen zweckentfremdet worden sind. Zu grösstem Bedenken Anlass gibt aber auch die Tatsache der Überalterung unserer Stadtbevölkerung. 1900 bis 1930 machte die Altersgruppe der 20- bis 29jährigen einen Fünftel der Gesamtbevölkerung aus, alle übrigen Altersgruppen waren schwächer vertreten, aber schon 1940 bildeten die 30- bis 40jährigen mit über 20 Prozent die stärkste Gruppe, und 1950 überwog dann sogar die Altersklasse der 40- bis 44-jährigen, die von nun an die grösste Gruppe bildeten. Aufs Ganze gesehen ging der Anteil der unter 60jährigen an der Gesamtbevölkerung von 1900 bis 1970 stetig zurück, während die Gruppe der Betagten ständig steigende Anteile aufwies. Der Anteil der über 65jährigen ist mit 15 Prozent der höchste aller Schweizer Städte und steht weit über dem Landesdurchschnitt. Ein Vergleich der Stadt Zürich mit ihrer Agglomeration und dem Gesamtkanton zeigt, dass die Stadt sozusagen von einem jugendlichen Ring umgeben ist, denn dem Anteil der über 65jährigen in der Stadt von 15 Prozent steht ein extrem tiefer entsprechender Wert von nur 7,1 Prozent in den Agglomerationsgemeinden gegenüber.

Diese Zahlen und die Überalterung sind ein deutlicher Hinweis darauf, dass die Stadt aus der Wohnbevölkerung ganze Generationen von Arbeitskräften an die Agglomeration und die Region verloren hat, was sich übrigens auch in den ständig zunehmenden Pendlerzahlen drastisch manifestiert.

Will die Stadt aus der Überalterung der Bevölkerung herauskommen und vor allem die aktive Wohnbevölkerung auffüllen, muss sie aber Gleiches bieten, über das die junge Generation heute ausserhalb der Stadt verfügt. Nämlich neuzeitliche, im Verhältnis zur Neuproduktion bereits preisgünstige Wohnungen mit möglichst wenigen Immissionen, sei es in bezug auf Lärm, Geruch, Schulwege, Grünanlagen usw.

Wenn Sie meine Aussagen bezüglich einer Aufhebung der monopolkapitalistischen Herrschaft und einer politischen Umwälzung der Produktionsverhältnisse schockiert haben sollten, dann möchte ich diese Aussagen anhand der folgenden Bild Darstellungen und im Zusammenhang mit den Entwicklungsvorschlägen für die Stadt Zürich in bezug auf die Dämpfung der Zunahme der Arbeitsplätze und das Auffüllen der Wohnbevölkerung verständlicher machen.

Zuerst ein paar Zahlen über die Bodenpreisverhältnisse in Zürich: In einer Dissertation eines jungen Architekten über die Nutzungsänderungen im Kerngebiet der Stadt Zürich in Zusammenarbeit mit dem Steueramt bestätigte sich das neuerliche starke Anwachsen des Verkehrswertes in der Innenstadt. Quadratmeterpreise, die sich vor zehn Jahren im Gebiete von Rennweg, Augustinergasse und Limmatquai zwischen 2000 und 5000 Fr. bewegt haben, sind bis 1972 auf 5000 bis 12 000 Fr. gestiegen. An der Augustinergasse gegen St. Peterhofstatt wurden letztes Jahr sogar 15 000

Franken bezahlt. In Oerlikon an der Ohmstrasse sind dieses Jahr 12 000 Franken bezahlt worden. In einer Begründung eines Gesuches für das Aufheben des Abbruchverbotes für alte Häuser im Gebiete zwischen Kaserne – Hohlstrasse – Langstrasse wird folgendes festgehalten: Der Landwert könne aufgrund des Verkehrswertes auf etwa 3000 Fr. festgelegt werden. Diese Zahlen seien realistisch und müssten jeder Rentabilitätsberechnung zugrunde gelegt werden. Bei Annahme einer Bruttorendite von 6 Prozent entstehe auf den betreffenden Abbruchgrundstücken als Folge dieses Verkehrswertes jährlich ein Verlust von über 300 000 Franken.

Meine Damen und Herren, diese zitierten Landpreise sind lediglich ein Spiegelbild der gesamtstädtischen Landpreise. Wohnbauland auf städtischem Gebiet unter 500 Franken gibt es seit einiger Zeit nicht mehr. Diese Landpreise bestimmen aber neben den Baukosten und dem Kapitalzinsfuß die Mietzinse in entscheidendem Masse.

Eine Verdichtung von bisherigen Nutzungszonen hätte sicherlich eine Bremswirkung auf die Entwicklung der Preise in der Kernzone, anderseits würde sofort das aufgezonnte Land, aber auch das anschliessende Nachbarland entsprechend der neuen Nutzungsordnung einen neuen Preis bekommen. Die Bremswirkung bei den Preisen in der Kernzone würde sich damit bei den aufgezonnten Zonen in umgekehrtem Verhältnis auswirken.

Hinzu kommt, dass Verdichtungen auch grössere technische Bauprobleme mit sich bringen und damit auch mit höheren Baukosten durchschlagen. Verdichtungen bringen aber auch höhere Anforderungen an die bestehenden Strassen- und Versorgungssysteme, Grün- und Sportanlagen usw.

Heute fehlt es uns aber eindeutig an preisgünstigen Wohnungen. Es ist interessant, dass praktisch alle Städteplaner, aber auch Soziologen, Kritiker J. J. zugeben, dass preisgünstige Wohnungen ohne Mithilfe der öffentlichen Hand nicht mehr erstellt werden können. Bietet eine Verdichtung in preislicher und wohnlicher Hinsicht jene Attraktivität, um das Manko der an die Agglomeration verlorenen Generationen wettzumachen?

Schlussfolgerungen: Kleinräumige Verdichtungen bringen im Zusammenhang mit der Parzellierung der meisten Grundstücke wohl bescheidene Gewinne an Wohnungen, beschleunigen aber die Vernichtung der Wohnlichkeit der Stadt.

Grossräumige Verdichtung (ganze Stadtkreis- oder Quartierteile) würden bei grossräumigen Neuüberbauungen die Nachteile der kleinräumigen Verdichtung aufheben. Angesichts der heutigen Eigentumsverhältnisse und der bestehenden Bodenpreise in Zürich ist aber grossräumige Verdichtung mit raschen Realisierungserfolgen ohne schwerwiegende Eingriffe in das heutige Eigentumsrecht (Enteignung, Höhe der Abgeltung) nicht möglich und damit die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen, die konkurrenz-mässig mit den in der Region oder Agglomeration bereits erstellten Wohnungen Schritt halten können, eine Illusion.