

Die neuen Wohnbauaktionen der Stadt Zürich

Autor(en): **Peter, Jakob**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **33 (1958)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102969>

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.

Die neuen Wohnbauaktionen der Stadt Zürich

Nach dem Zweiten Weltkrieg verlief die Förderung des Wohnungsbaues durch die Stadt Zürich nicht gradlinig. Den starken Unterstützungsaktionen in den Jahren 1943 bis 1952 folgte eine fast fünfjährige Pause, die erst mit den im Jahre 1957 unternommenen neuen Anstrengungen ihren Abschluß fand. Wir müssen daher ins Jahr 1952 zurückkehren, um die lange Dauer der verringerten Aktivität zu verstehen.

Stopp dem unterstützten Wohnungsbau,

das war die Parole, die sich nach der Verwerfung der Bundesunterstützung im Jahre 1950 auch der Mehrheit des Zürcher Gemeinderates bemächtigte. Als der Stadtrat im Frühjahr 1952 ein neues Kreditbegehren für eine größere Aktion vorlegte, begegnete dieses erstmals einer namhaften Opposition. Die Vorlage wurde von der vorberatenden Kommission bis in den Herbst hinausgezögert und schließlich in einer reduzierten Form dem Gemeinderat und der Gemeinde unterbreitet. In der Zwischenzeit hatten sich verschiedene Fraktionen des Gemeinderates zu einer «Stiftung zur Förderung des Baues billiger Wohnungen ohne öffentliche Hilfe» zusammengeschlossen. Es wurde den Stimmberechtigten versprochen, daß diese Stiftung 600 Wohnungen bauen werde, die ebenso billig sein werden wie die unterstützten Wohnungen. Diese Aktion berechtigte zur Hoffnung, hieß es, daß es möglich sei, in absehbarer Zeit auf Subventionen weitgehend oder gar vollständig zu verzichten. Die Stiftung wollte, wie gesagt wurde, eine Initialzündung sein für die Rückkehr zum selbsttragenden Wohnungsbau.

Die Folgen dieser Initialzündung

waren allerdings andere, als sie die Initianten erwartet hatten. Es konnte wohl der unterstützte Wohnungsbau abgebremst werden, aber die erwünschte Ankurbelung des billigen Wohnungsbaues gelang nicht, wie aus der folgenden Zusammenstellung hervorgeht:

Zahl der erstellten Wohnungen	1948-52	1953-57
ohne öffentliche Hilfe	9 344	12 974
mit öffentlicher Hilfe	8 024	2 268
Zusammen	17 368	15 242

Der unterstützte Wohnungsbau ging rapid zurück von rund 46 Prozent in den fünf Jahren 1948 bis 1952 auf 15 Prozent der erstellten Wohnungen in den folgenden fünf Jahren. Andererseits war wohl eine Verstärkung des selbsttragenden Wohnungsbaues zu verzeichnen; aber die Gesamtproduktion verkleinerte sich. Da Ende 1952 der Leerwohnungsvorrat auf 0,20 Prozent stand und ein großer ungestillter Bedarf vorhanden

war, führte der Rückgang der Wohnungsproduktion, der durch den Abbruch vieler Altwohnungen noch verstärkt wurde, zu einer neuerdings scharfen Wohnungsnot, wie sie die Stadt Zürich überhaupt noch nie gekannt hatte. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die vermehrt erstellten, nicht subventionierten Wohnungen fast ausnahmslos teure Wohnungen waren. Die Initialzündung der Stiftung hatte keine nennenswerte Wirkung. Diese hatte selbst Mühe, die versprochenen 600 Wohnungen zu erstellen. Es gelang ihr dies nur mit Hilfe der Stadt, die ihr in drei Fällen Land zu mäßigem Verkehrswert zur Verfügung stellte. Um nicht mißverstanden zu werden, möchte ich erklären, daß die Bestrebungen, billige Wohnungen ohne öffentliche Hilfe zu erstellen, an sich zu begrüßen waren. Daß die Aktion aber politisch aufgezo-gen und mit der Zurückdämmung des unterstützten Wohnungsbaues verbunden wurde, das war ihr Fehler. Dadurch ist sie an der Verschlechterung der Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht unschuldig.

Kredite für weitere Aktionen

Die Behauptung, es sei möglich, ohne öffentliche Hilfe gute und billige Wohnungen zu erstellen wie im unterstützten Wohnungsbau, mußte im Hinblick auf die gestiegenen Baukosten von Anfang an bezweifelt werden. Wohl konnten Bauunternehmer und Geldgeber vorübergehend ein Opfer bringen, um das politische Ziel der Einschränkung der öffentlichen Unterstützung zu erreichen. Aber auf die Dauer und in größerem Ausmaß konnten solche Wohltaten nicht erwartet werden. Es wurde denn auch bald klar, daß die Hilfe der Stadt wieder nötig würde.

Der Stadtrat bemühte sich, als er dies erkannte, die Kreditgrundlagen für neue Wohnbauaktionen zu schaffen. Bereits im Jahre 1954 beantragte er dem Gemeinderat, es sei ein Betrag von 30 Millionen Franken als Darlehen an die Baugenossenschaften zur Verfügung zu stellen zum Zinsfuß, wie die Stadt die Gelder damals aufnehmen konnte. Der Gemeinderat stimmte diesem Antrag zu, und der Stadtrat setzte den Zinsfuß auf 2,9 Prozent fest. Es konnten somit den Genossenschaften für neue Projekte Darlehen zur vollen Finanzierung der Bauten bis zu 94 Prozent der Anlagekosten zu diesem billigen Zins abgegeben werden. Die ganze Finanzierung durch die Stadt gefiel damals den Banken nicht; später zeigte es sich bei fortschreitender Geldverknappung, daß diese Art der Hilfe für die Banken eine Entlastung darstellte.

Im Jahre 1955 wurde ferner durch die Stimmberechtigten ein Kredit von fünf Millionen Franken gewährt



Städtische Siedlung Heiligfeld mit Hochhäusern am Letzigraben. Hochbauamt der Stadt Zürich, Prof. A. H. Steiner. Baujahr 1955. Differenziertes Bauen und Verflechtung mit großen Freiflächen.

zur weitem Förderung des sozialen Wohnungsbaues, sei es durch Unterstützung von Genossenschaften oder durch Eigenbau der Stadt. Damit waren für neue Aktionen wenigstens die Kredite vorhanden.

2000 geförderte Wohnungen im Jahre 1957

Die Einschränkung der Hilfe im Jahre 1952 hatte neben den steigenden Baukosten und der wachsenden Schwierigkeit der Landbeschaffung eine nicht zu verkennende Entmutigung bei den Baugenossenschaften bewirkt. Diejenigen von ihnen, die willens waren, an der Behebung der Wohnungsnot weiter mitzuwirken, mußten sich zuerst wieder vorbereiten und auf die neuen Aktionen einstellen. So kam es, daß die entsprechenden Gesuche erst nach längerer Zeit eingingen. Während der Jahre 1955 und 1956 verschärfte sich aber die Wohnungsnot derart, daß die Stadt genötigt war, den Bau weiterer kommunaler Wohnungen beschleunigt vorzubereiten. So war es erst im Jahre 1957 möglich, die bereits in den Jahren 1954 und 1955 gewährten Kredite zu verwenden.

Die Stadt selber erstellt vier Wohnkolonien mit über 800 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau mit Beiträgen aus dem von der Gemeinde bewilligten Fünfmillionenkredit. Dabei wurden drei dieser Kolonien erstmals pauschal vergeben an im Wohnungsbau erfahrene Unternehmungen. Daneben erstellen Genossenschaften insgesamt rund 1200 Wohnungen zum Teil im sozialen Wohnungsbau mit Beiträgen aus dem Fünfmillionenkredit und zum Teil im allgemeinen Wohnungsbau mit den billigen Geldern aus dem Dreißigmillionenkredit.

Erfreulicherweise stimmte der Gemeinderat allen diesen Projekten einstimmig zu. Eines der im Pauschalauftrag vergebenen kommunalen Projekte wird durch eine Unternehmergruppe des Baugewerbes in Verbindung mit der «Stiftung zur Förderung der Erstellung billiger Wohnungen ohne öffentliche Hilfe» ausgeführt. Damit kommt die Stadt zu billigen Wohnungen, und die Stiftung kann ihr Soll von 600 Wohnungen erreichen. Was also am Anfang auseinander ging, ist am Schluß unter dem Druck der Not zusammengekommen. Es wurde aus der Vergangenheit offenbar einiges gelernt. Schade nur, daß darüber wertvolle Zeit verstrichen ist. Wären von 1952 bis 1957 einige tausend unterstützter Wohnungen mehr entstanden, so hätte die heutige schlimme Situation vermieden werden können. Es kann nun erwartet werden, daß jetzt wenigstens die Jahre 1958 und 1959 vor allem auf dem Sektor der billigen Wohnungen eine Lockerung bringen.

Die Vorsorge für die Jahre 1960/61

Die Erfahrungen der Jahre 1952 bis 1957 haben zur Genüge gezeigt, wie schwer es ist und wie lange es dauert, bis neue Aktionen in Gang kommen, wenn einmal ein Unterbruch eintritt. Kredite, die in den Jahren 1954 und 1955 bewilligt wurden, wirken sich für die Mieter praktisch erst nach etwa vier Jahren aus, wenn die Wohnungen bezogen werden können. Aus diesen Erfahrungen gilt es zu lernen. Mehr und mehr müssen in städtischen Verhältnissen wegen der langen Vorbereitungszeiten Kredite auf lange Sicht zur Verfügung gestellt werden. Die späteren Aktionen müssen

schon vorbereitet werden, bevor die früheren Aktionen abgeschlossen sind. Dies veranlaßte den Stadtrat, schon Ende 1957 dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten über die Förderung weiterer 2000 Wohnungen, die in den Jahren 1960/61 bezugsbereit sein sollen.

Die neue Vorlage ist bereits auf die kommende Bundesaktion ausgerichtet. Die Hilfe soll diesmal in Kapitalzinszuschüssen während 20 Jahren bestehen. Es wird angenommen, daß rund 500 Wohnungen im Rahmen der Bundesaktion erstellt werden, wobei Bund, Kanton und Stadt je 0,5 Prozent der vollen Anlagekosten als Zuschüsse leisten. Da aber die Bundesaktion in der Zahl der unterstützten Wohnungen bekanntlich recht mager ist, wird vorgesehen, daß die Stadt allein oder teilweise mit Hilfe des Kantons weitere 1500 Wohnungen verbilligt. Der Gesamtkredit beträgt 9,6 Millionen Franken; er soll gestatten, jährlich 480 000 Franken an Zinszuschüssen zu gewähren. Es wird mit 1200 im sozialen und 800 Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau gerechnet. Da die Art und das Maß der kantonalen Hilfe noch nicht bekannt ist, sollen die Richtlinien für die neue Aktion durch den Gemeinderat später festgelegt werden.

Erstmals wurde in die Vorlage, die noch der Gemeinde zu unterbreiten ist, eine Bestimmung aufgenommen, wonach auch Wohnungen unterstützt werden können, die außerhalb der Stadt Zürich erstellt werden. Wenn Genossenschaften, die in der Stadt Zürich ihren Sitz haben, außerhalb der Stadt bauen und sich verpflichten, vier Fünftel der Wohnungen an Familien zu vermieten, die in der Stadt Zürich tätig sind, dann können sie von der Stadt sowohl die Zinszuschüsse als auch die Belehnung bis auf 94 Prozent der Anlagekosten erhalten. Es muß sich dabei um preislich günstige Projekte handeln, und es darf nicht mehr als ein Drittel der 2000 Wohnungen außerhalb der Stadt entstehen. Diese Bestimmung wird vermutlich noch einiger Diskussion rufen. Sie ist aus den besonderen Verhältnissen der Stadt Zürich entstanden. Bei den Landbeschaffungsschwierigkeiten auf städtischem Boden besteht keine Gewähr, daß die 2000 Wohnungen rasch gebaut werden können, wenn diese Lösung nicht getroffen würde. Wir können uns vorstellen, daß einzelne Gemeindebehörden an dieser Möglichkeit keine Freude haben, während diese von den Arbeitern und Angestellten zweifellos begrüßt wird. Es handelt sich dabei nicht um eine grundsätzlich neue Orientierung in dem Sinne, daß die Stadt inskünftig auch noch den Wohnungsbau in der ganzen Region unterstützen will. Es wird auch in Zukunft richtig sein, wenn der Wohnungsbau von den Gemeinden selbst auf ihrem Gebiet in die Wege geleitet wird. Da aber in den umliegenden Gemeinden heute noch vielfach die finanziellen und organisatorischen Grundlagen hiezu fehlen, ist es Aufgabe der Stadt Zürich, vorübergehend in die Lücke zu treten. Ob die Neuerung Anklang findet oder nicht, sie ist jedenfalls ein begrüßenswerter Versuch in der Richtung einer der von allen Seiten geforderten Zentralisation und Auflockerung der Besiedelung. Wir erwarten, daß die Lösung der mit der Regionalplanung zusammenhängenden Probleme später solche temporären Versuche erübrigen lasse.

Jakob Peter