Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 16 (1929)
Heft: 5

Artikel: Die Episode des systematischen Kleinwohnungsbaues
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-15942

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: 06.02.2026

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

DIE EPISODE DES SYSTEMATISCHEN KLEINWOHNUNGSBAUES

Das Quartier Amsterdam-Süd war eines der ersten grossen baulichen Ereignisses nach dem Krieg: fünfgeschossige Wohnhausbauten längs Ufern, Avenuen, Strassen, mit Plätzen, Erweiterungen, Parkstreifen, ein Komplex in einem Guss von bisher unerhörten Ausmassen; die Aufgabe war an mehrere Architekten verteilt worden; über einheitlichem Bebauungsplan trotz vieler Ungeschicklichkeiten und Bizarrerien machte das Ganze den Eindruck einer Leistung ersten Ranges. Dem Architekten war nach einer über einer jahrhundertlangen Unterbrechung endlich wieder einmal der Kleinwohnungsbau und damit die grosse Masse, die Totalität eines Neuquartiers in die Hand gegeben worden.

Bald danach entstanden auch in der Schweiz Baukomplexe in rascher Folge, wie man sie so gross, so schön, so überlegt und praktisch noch nie gesehen hatte. Die beigegebenen Abbildungen zeigen nur einen kleinen Ausschnitt jenes so plötzlich möglich gewordenen systematischen Kleinwohnungsbaues; nur einen Teil der Hochbauten — viel umfangreicher noch sind die Flachbauanlagen gewesen, die nach dem Krieg errichtet worden sind. Wie war dieser Umschwung möglich geworden, wieso konnte die parzellen-, bestenfalls gruppenweise Erbauung von Mietwohnungen nach reinem Ausnützungsgesichtspunkt — der »Unternehmerbau« — verlassen werden zugunsten so gesunder und zweckmässiger, erfreulicher Architekten-Leistungen?

Im Gebiet der Schweizerwährung waren mit den Lebenskosten auch die Baukosten gestiegen und hatten Mitte 1920 etwa das Dreifache der Vorkriegshöhe erreicht. Eine solche 200prozentige Inflation mochte die Gläubiger der Althypotheken schädigen: für die Neubautätigkeit war sie vollkommen bedeutungslos. Denn mit den Hausbaukosten und den daraus resultierenden Mieten waren ja alle übrigen Preise — und also auch die Einnahmen — für Arbeitsleistungen gestiegen. Aber nun trat ein ganz besonderes Moment auf — übrigens nicht nur in der Schweiz, auch in der Union, in England, in den skandinavischen Ländern und in Holland — nämlich

»die so ziemlich allgemein herrschende Ueberzeugung, dass die *Teuerung* der Gegenwart eine *vorübergehende Erscheinung* ist und dass sie sich in kurzer Zeit wird abbauen lassen. So würde man dann auch billiger bauen und also auch geringere Mietpreise akzeptieren können. *Folglich würden jene, die heute Wohnhäuser bauen, einen nicht wieder einzubringenden Verlust zu tragen haben.*«[1]

Es war also die Angst vor einer allgemeinen Preissenkung, die unsere Produzenten vor jeder Neubautätigkeit zurückschreckte. Eine Senkung des allgemeinen Preisniveaus von nur 10 % würde bei einem Bau von 100,000 Franken schon einen Verlust von 10,000 Franken nach sich ziehen: denn wenn dasselbe Haus nach dem Preisfall für 90,000 Franken erstellt und verkauft werden kann, so muss das teuer gebaute Haus um denselben Preis angeboten werden, die letzten 10 %, das Eigenkapital, sind restlos verloren.

Diese Angst vor einer allgemeinen Preissenkung war nur zu begründet, denn tatsächlich: »Zu Beginn des Jahres 1920, genauer in den Monaten März, Mai und September 1920 eröffnete die Schweizerische Nationalbank eine Deflationspolitik. — Die Wirkungen der Deflation beginnen sich im Oktober 1920 abzuzeichnen. Die Preise sinken rasch, und im Februar 1922, dem Kulminationspunkt der Krise, steht der Index auf 172,3, das heisst etwa auf halber Höhe seines Standes von Anfang 1920, unmittelbar vor der Krise.«[2]

Das war natürlich das Ende der privaten Bautätigkeit. Die Gemeinden mit der grössten Wohnungsnot mussten nun selbst als Bauherren auftreten — die zu erwartenden Deflationsverluste mussten eben durch Steuern gedeckt werden. Um aber die Bautätigkeit im grossen wieder zu entfesseln, musste den privat Bauenden von vornherein die Deckung des zu erwartenden Deflationsverlustes zugesagt — und schon als Baugeld ausbezahlt werden.

Die Zuschüsse mussten so bemessen sein, dass sie die Ueberhöhung der Baukosten gegenüber den zu erwartenden «halbwegs normalen, stabilen Verhältnissen» (Saitzew a. a. O., S. 111) ausglichen. Als zukünftiges Preisniveau wurde allgemein das Anderthalbfache des Preisstandes von 1914 angenommen. Da indes die Währungspolitik der Notenbank nicht auf einen bestimmten Preisstand abzielt, sondern nur auf die Parität mit dem Dollar, der nun seinerseits durch eine Deflation aufgewertet wurde, so hingen alle diese Berechnungen in der Luft. Die relative Stabilisierung des Preisstandes — im Sommer 1926 — erfolgte denn auch durchaus nicht bei der Teuerungszahl 150, sondern bei 162. Die nach der Stabilisierung errichteten nichtsubventionierten Bauten hatten nun einen schweren Stand gegen ihre zu hoch subventionierten Konkurrenten; wo eine Wohnungsknappheit weiter bestand, vorab in Zürich, musste deshalb auch *nach* der Erreichung der «stabilen Verhältnisse» eine starke Beihilfe gewährt werden in Form von zweiten Hypotheken, von Subventionen, durch Uebernahme von Anteilscheinen. —

Die Leistung der Subventionen, der grossen Beträge zur Deckung der Deflationsverluste, durch die Gemeinde-, Kantons- und Staatssteuerkassen, verlieh der Lokalbehörde,

[1] Aus Dr. M. Saitzew, Die Bekämpfung der Wohnungsnot. Zürich 1920. S. 39. Der letzte Satz von uns gesperrt. *Red.*

[2] Bureau international du travail: La crise de chômage 1920/23. Genève 1924. Page 40.

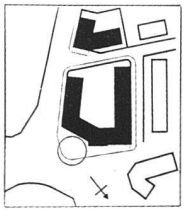
GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT EICHMATT IN BERN

Architekten Klauser & Streit B. S. A. / Bauzeit 1919–1921 / 2 Miethausblöcke mit insgesamt 76 Wohnungen

2 Zimmer: 2 Wohn.
3 Zimmer: 43 Wohn. Mietzins 1500–1680 Fr.
4 Zimmer: 31 Wohn. Mietzins 1800–2220 Fr.

Die Finanzierung:

Die I. Hyp. von der Gemeinde . . .	67 % der Gesamtanl'kosten
Genossenschaftsanteile d. Gemeinde	17 % der Gesamtanl'kosten
Genossenschaftsanteile der Untern.	16 % der Gesamtanl'kosten



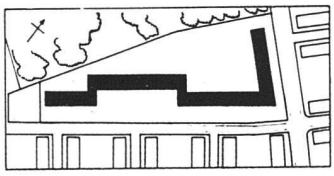
WOHNGENOSSENSCHAFT HEIMATLAND BASEL

Architekten Von der Mühll u. Oberrauch B. S. A. 12 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 72 Wohnungen

1 Zimmer: 2 Wohnungen Mietzins 700 Fr.
2 Zimmer: 25 Wohnungen Mietzins 1000 Fr.
3 Zimmer: 36 Wohnungen Mietzins 1300 Fr.
4 Zimmer: 9 Wohn. Mietzins 1500–1700 Fr.

Finanzierung:

Die I. Hyp. beträgt .	60 % der Gesamtanl'kosten
Die II. Hypothek .	30 % der Gesamtanl'kosten
Genossenschaftsant.	10 % der Gesamtanl'kosten



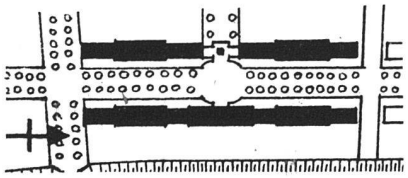
MEHRFAMILIENHÄUSER DER WOHN- UND BAUGENOSSENSCHAFT ZUM LANGEN LOHN, BASEL

Architekten Prof. H. Bernoulli B. S. A. und Ernst Eckenstein / Bauzeit 1920–22 / 42 Mehrfamilienhäuser, dreigeschossig, je eine Wohnung auf der Etage, insgesamt 126 Wohnungen

2 Zimmer: 30 Wohnungen Mietzins 800 Fr.
3 Zimmer: 90 Wohnungen Mietzins 1200 Fr.
4 Zimmer: 6 Wohnungen Mietzins 1525 Fr.

Finanzierung:

Die I. Hyp. beträgt .	50 % der Gesamtanl'kosten
Die II. Hypothek . .	25 % der Gesamtanl'kosten
Genossenschaftsant. u. sonstige eigene Mittel	10 % der Gesamtanl'kosten
Subvention	15 % der Gesamtanl'kosten

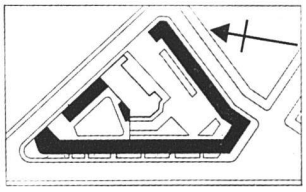


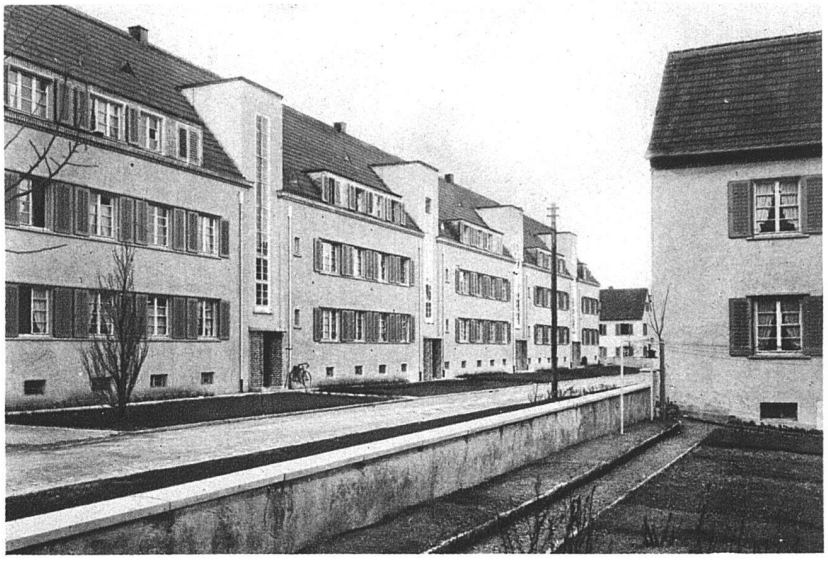
ALLGEMEINE BAUGENOSSENSCHAFT ZÜRICH / SIHLFELD I U. II

Architekt Otto Streicher / Bauzeit 1927 — 1929
18 fünfgeschossige Miethäuser mit insgesamt 148 Wohnungen

2 Zimmer:	7 Wohn.	Mietzins 720— 792 Fr.
3 Zimmer:	91 Wohn.	Mietzins 924 - 1200 Fr.
4 Zimmer:	46 Wohn.	Mietzins 1320 - 1440 Fr.
5 Zimmer:	4 Wohn.	Mietzins 1500—1600 Fr.

Die Finanzierung rechnet mit einer Subvention von 10 % der Gesamtanlagekosten





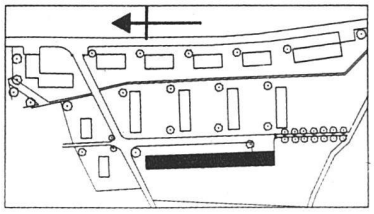
MEHRFAMILIENHÄUSER DER KOLONIE ENTLISBERG, ZÜRICH

Architekten Schneider & Landolt, Zürich / Bauzeit 1928 / 13 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser als östliche Begrenzung der Einfamilienhauskolonie Entlisberg

2 Zimmer:	21 Wohn.	Mietzins 876—1008 Fr.
3 Zimmer:	39 Wohn.	Mietzins 1140—1248 Fr.
4 Zimmer:	18 Wohn.	Mietzins 1356—1464 Fr.

Die Wohnungen sind mit elektrischem Herd, 100 Liter-Boiler und zum Teil mit Zentralheizung ausgestattet / Finanzierung:

Die I. Hyp. beträgt	60 % d. Gesamtanlagekosten
Die II. Hyp. Stadt Zürich	24 % d. Gesamtanlagekosten
Genossenschaftsanteil der Stadt	0,6 % d. Gesamtanlagekosten
Genossenschaftsanteil d. Bewohn.	5,4 % d. Gesamtanlagekosten
Subvention . . .	10 % d. Gesamtanlagekosten



GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT RÖNTGENHOF ZÜRICH

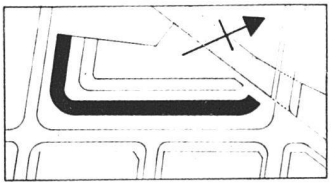
4. Bauperiode / Architekt Peter Giumini, Zürich
Baujahr 1928 / Elf Doppelhäuser mit 107 Wohnungen in 5 Wohngeschossen

2 Zimmer:	22 Wohnungen	Mietzins Fr. 940
3 Zimmer:	72 Wohnungen	Mietzins Fr. 1204
4 Zimmer:	13 Wohnungen	Mietzins Fr. 1428

Im Erdgeschoss sind drei Läden eingebaut

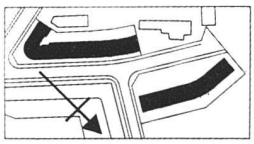
Die Finanzierung:

Die I. Hyp. beträgt	50 % der Gesamtanl'kosten
Die II. Hyp. Stadt Zürich beträgt .	34 % der Gesamtanl'kosten
Genossenschaftsanteil der Stadt .	0,6 % der Gesamtanl'kosten
Genossenschaftsanteil d. Bewohn.	5,4 % der Gesamtanl'kosten
Subvention . . .	10 % der Gesamtanl'kosten



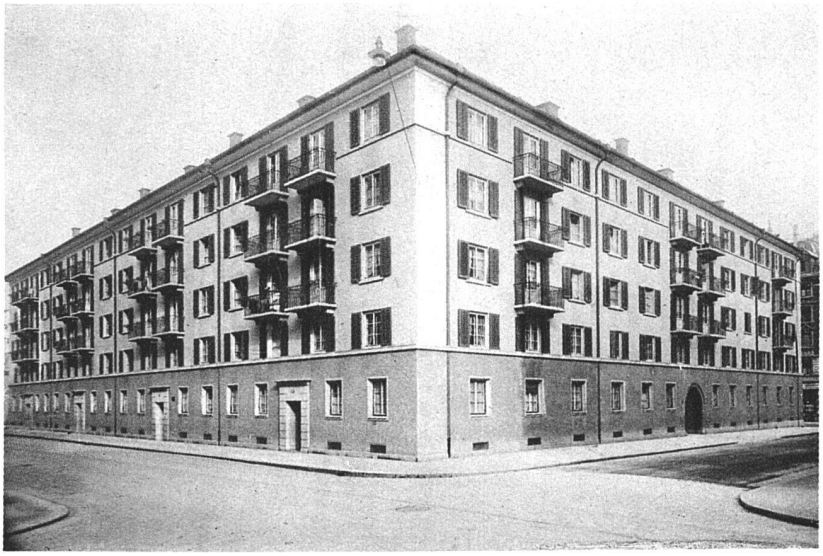
GENOSSENSCHAFT HEURIED / ZÜRICH
WOHNHAUSBAUTEN
HALDENSTR. - BIRMENSDORFERSTR.

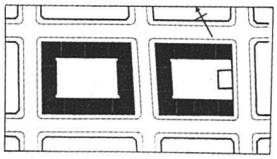
Architekt J. Pfister-Picault / Baujahr 1927
10 Wohnhäuser mit 87 Wohnungen / Der Block enthält vorherrschend Dreizimmerwohnungen mit Bad, welche zwischen 1400—1700 Fr. vermietet sind. Die Finanzierung wurde ohne jeden städtischen Beitrag aus eigenen Mitteln durchgeführt



GEMEINNÜTZIGE BAU- UND MIETER-GENOSSENSCHAFT IN ZÜRICH
WOHNHAUSGRUPPE ANWANDSTRASSE-KANZLEISTRASSE

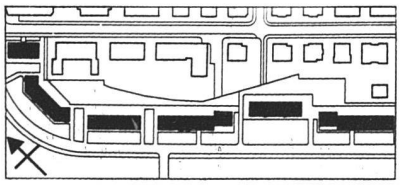
Architekt J. Pfister-Picault / Baujahr 1925—1927
18 Wohnhäuser mit insgesamt 180 Wohnungen
2 Zimmer: 22 Wohn. Mietzins 780— 900 Fr.
3 Zimmer: 140 Wohn. Mietzins 1140—1380 Fr.
4 Zimmer: 18 Wohn. Mietzins 1460—1800 Fr.
Finanzierung:
Die I. Hyp. beträgt 60 % der Gesamtanl'kosten
Die II. Hyp. Stadt Zürich . . . . 34 % der Gesamtanl'kosten
Genossenschaftskapital . . . . 6 % der Gesamtanl'kosten
Subvention . . . 7 % der Gesamtanl'kosten

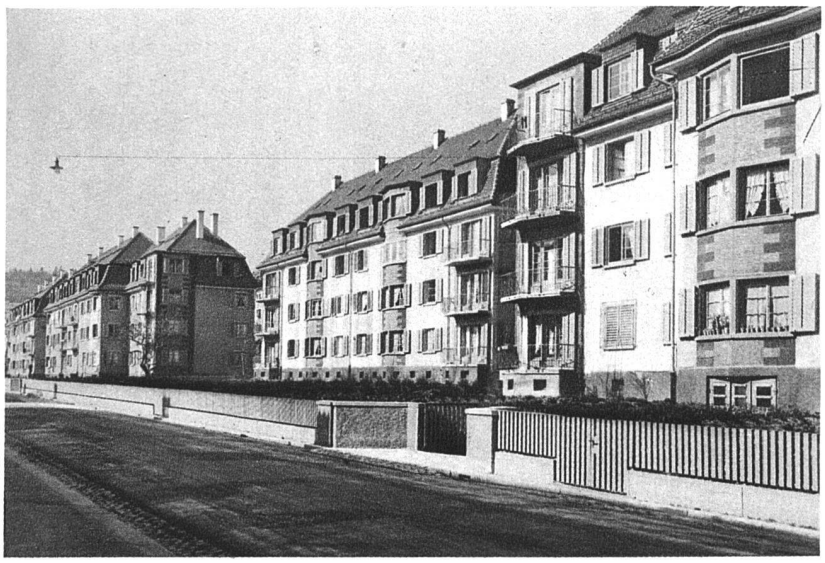




BAUGENOSSENSCHAFT VON STAATS-, STADT- UND PRIVATANGESTELLTEN VON ZÜRICH / IV.-VIII. BAUPERIODE

Architekten G. Leuenberger & J. Flückiger / Baujahr 1925–28 / 19 Doppelhäuser und 2 einfache Häuser mit 159 Wohnungen in 4 Wohngeschossen
2 Zimmer: 3 Wohn. Mietzins 900—1020 Fr.
3 Zimmer: 105 Wohn. Mietzins 1308—1464 Fr.
4 Zimmer: 51 Wohn Mietzins 1632–1848 Fr.
Im Erdgeschoss sind eingebaut: 3 Läden, 4 Magazine und 6 Autogaragen
Finanzierung:
Die I. Hyp. beträgt 60 % der Gesamtanl'kosten
Die II. Hyp. Stadt Zürich. . . . . 34 % der Gesamtanl'kosten
Genossenschaftsanteil der Stadt . 0,6 % der Gesamtanl'kosten
Genossenschaftsanteil d. Bewohn. 5,4 % der Gesamtanl'kosten



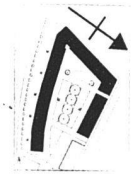


ALLGEMEINE BAUGENOSSENSCHAFT LUZERN (A.B.L.)

Architekt Otto Schärli, Luzern / Bauzeit 1925—26
11 Doppelhäuser mit 131 Wohnungen in 6 Wohngeschossen
3 Zimmer: 77 Wohn. Mietzins durchschn. 980 Fr.
4 Zimmer: 54 Wohn. Mietzins durchschn. 1200 Fr.
wobei das Pflichtanteilkapital nicht verzinst wird.
Im Dachgeschoss sind die Waschküchen untergebracht mit je 2 gedeckten Trockenräumen

Die Finanzierung:

Die I. Hyp. beträgt	60 % der Gesamtanl'kosten
Die II. Hyp. Stadt Luzern	15 % der Gesamtanl'kosten
Eigenkapital . . .	10 % der Gesamtanl'kosten
Subvention . . .	10 % der Gesamtanl'kosten

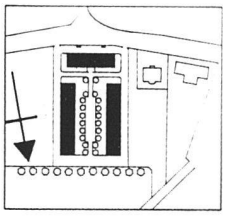


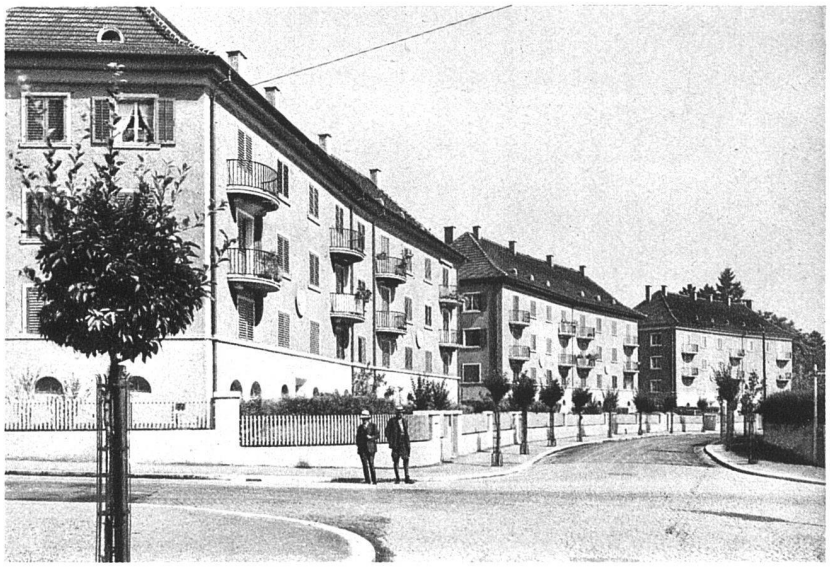
ALLGEMEINE BAUGENOSSENSCHAFT LAUSANNE

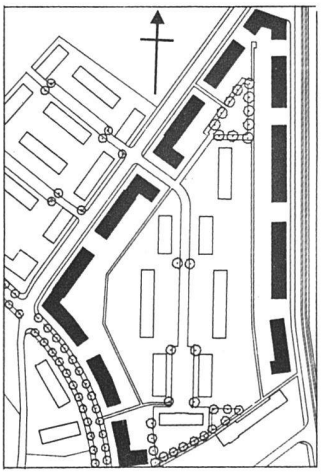
Architekten Gilliard et Godet F. A. S. / Bauzeit 1925—1926 / 3 Gruppen von 8 Häusern mit insgesamt 64 Wohnungen mit drei Zimmern / Mietzins von 960—1080 Fr.

Die Finanzierung:

Die I. Hyp. . .	58,8 % der Gesamtanlagekosten
Die II. Hyp. . .	11,5 % der Gesamtanlagekosten
Eigenkapital. .	17,9 % der Gesamtanlagekosten
Subvention . .	11,8 % der Gesamtanlagekosten







die die Beträge auszahlte, ein bisher unerhörtes Mitspracherecht bei allen Bauvorhaben. Die Kommunalbehörden hatten das Liberum veto in Baufragen. Sie konnten über das Wo und Wie, über Bauplatz und Bautyp entscheiden, über die Raumgrössen, über die Ausstattung, sogar über die Herkunft der Baumaterialien. Da ferner die grosse Schwierigkeit, die Beschaffung der zweiten Hypotheken, durch die Liberalität der Gemeindebehörden behoben war, konnten nun auch «die kleinen Leute» als Bauherren auftreten, nicht einzeln, aber in kleinern und grössern Gruppen: unter der etwas schiefen Bezeichnung «gemeinnützige Bautätigkeit» hat der kollektive Wohnungsbau durch Genossenschaften ganz ausserordentlich zugenommen.

Die Frage drängt sich auf, ob die Kommunen als Bauherren und — bei den Genossenschaften — Hauptrisikoträger nun auch wirklich das Bestmögliche haben entstehen lassen; ob die Fassung des Programms und seine Durchführung aus dieser ganz märchenhaft günstigen Situation das Letzte herausgeholt haben?

Die beigegebenen Ansichten einiger der markantesten «Kolonien» dieser Subventionszeit zeigen, dass wenigstens allerhand versucht worden ist. Schon die Ausdehnung der Bauobjekte, die Wiederholung eines und desselben Typs, brachte eine grössere Wirtschaftlichkeit und Klarheit, als je bisher in der kurzatmigen parzellenweisen Ueberbauung durch den Unternehmer erzielt worden war und erzielt werden konnte. In vielen Fällen sind diese Vorteile bewusst und mit grossem Erfolg ausgenützt worden. Die grösste Leistung bedeutete wohl die starke Verbreitung, die der Einfamilienhausbau — auch für bescheidenste Verhältnisse — gefunden hat. Wir werden auf dieses Thema in einer spätern Nummer zurückkommen. So wie die durchaus überflüssige und schädliche Deflation mit den ihr auf dem Fusse folgenden Deflationsausgleichen den Versuch und die Möglichkeit gebracht hat, den Kleinwohnungsbau rationeller zu betreiben, so hat ein zweites Missverständnis für die technische Durchbildung der Bauten die grösste Bedeutung gehabt: Behörden, Architekten und Unternehmer und nicht zuletzt die grossen und kleinen Bauherrschaften sahen in der Erhöhung der Baukosten gegenüber 1914 eine Bauverteuerung. Dabei waren die Baukosten im grossen und ganzen im Rahmen der allgemeinen Preisbewegung geblieben, sie waren so wenig »teurer« geworden wie die Briefmarken und die Kartoffeln. Die Preise wurden bloss durch eine kleinere Einheit, den entwerteten Franken, dargestellt. Die Grösse der Objekte, namentlich aber die lange Dauer der Belastung liessen die höheren Preise beim Bau als besonders verhängnisvoll erscheinen, und so setzten denn schon bei den ersten Nachkriegsbauten, im Jahr 1919, die Versuche ein, die Baukosten zu verringern durch bessere Organisation der Bauarbeiten, zweckmässigeres Material, sorgfältigstes Studium der Pläne.

Die Normalisierung von Fenstern und Türen ist nur bis zur Aufstellung von Normenblättern gediehen — die allgemeine Anwendung fand schon in der Verschiedenheit der Minimalbestimmungen der verschiedenen Baugesetze eine Schranke; da die Normen sich an traditionelle Konstruktionen und Formen hielten, mussten sie dann bei den Versuchen mit neuen Materialien in den Hintergrund treten. Sehr ausgiebige und ausgedehnte Versuche sind indes mit neuen Mauer- und Deckenkonstruktionen gemacht worden. Auch im Ausbau hat sich manches geändert und gebessert, sodass man schliesslich wohl von einem «systematischen Kleinwohnungsbau» sprechen kann. —

Die Angst vor einer weiteren Absenkung des Preisstandes hat sich gelegt; die private Bautätigkeit marschiert heute in Genf und Basel, in Biel und Winterthur ohne die Krücken — und ohne die Bindungen — der Subvention. In Zürich geht die Subventionsquote von 10 auf 8 % zurück — sie wird bald gänzlich in Wegfall kommen. Und dann wird der ganze Kleinwohnungsbau der Nachkriegszeit mit seinen Ansätzen zu einer systematischen und sachgemässen Behandlung dieses wichtigen — fast wichtigsten — Baugebietes der Vergangenheit angehören. Es ist wahrscheinlich, dass der Architekt wieder mehr als in den Jahrzehnten vor dem Krieg als Unternehmer auftritt, denn er hat Geschmack und Interesse gewonnen für dies so lange vernachlässigte Thema. Aber den Umfang der Nachkriegskolonien werden derartige Leistungen nur selten erreichen. Die Erfahrungen und Errungenschaften der grossen Bautätigkeit seit 1919 werden restlos verlorengehen, wenn es nicht gelingt, an Stelle der Bindung «Subvention zum Ausgleich der Deflationsverluste» eine andere Bindung zu setzen, die der Gemeinde wieder das Heft in die Hand gibt, aber die Privatinitiative sich entfalten lässt — wir meinen die Kommunalisierung der Stadterweiterungsgebiete. B.

Die Situationsskizzen auf S. 141/144 sind im Maßstab 1:5000 wiedergegeben.

BAUGENOSSENSCHAFT OBERSTRASS / ZÜRICH
BAUKOMPLEX WINTERTHURERSTRASSE

Architekt Otto Gschwind, Zürich / Bauzeit 1923–27 / 28 Häuser mit insgesamt 167 Wohnungen, 4geschossig, in 4 Bauetappen ausgeführt
3 Zimmer: 139 Wohnungen Mietzins 1356—1572 Fr.
4 Zimmer: 28 Wohnungen Mietzins 1840—1940 Fr.
Die Bauten umschliessen ein Binnenareal, in dem die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli eine Einfamilienhausgruppe angelegt hat

Die Finanzierung:

Die I. Hypothek beträgt	62,5 % der Gesamtanlagekosten
Die II. Hypothek, Stadt Zürich	27,5 % der Gesamtanlagekosten
Genossenschaftsanteil der Stadt	0,4 % der Gesamtanlagekosten
Genossenschaftsanteil der Bewohner	5,6 % der Gesamtanlagekosten
Subvention	4 % der Gesamtanlagekosten