

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art  
**Band:** 62 (1975)  
**Heft:** 3: Wohnungsbau = Logements

**Artikel:** Aktienhäuser in Zürich-Aussersihl  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-47789>

#### **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:** 15.01.2026

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

## Aktienhäuser in Zürich-Aussersihl

*Gebaut von der Aktiengesellschaft zur Erstellung von Arbeiterwohnungen*

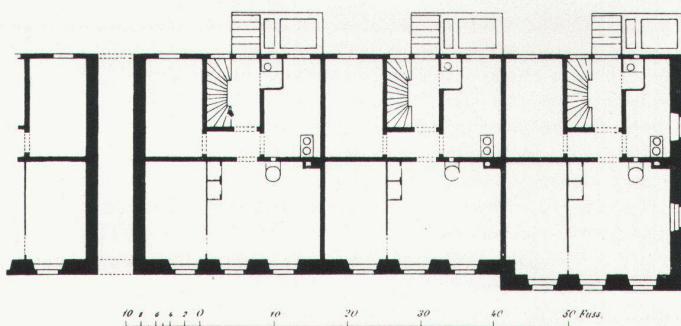
*Zusammenstellung: Frank Gloor, Zürich; Foto: Leonardo Bezzola, Bätterkinden BE*

*Situation der Arbeiterschichten um 1860*

Mit dem Zürcher Fabrikgesetz von 1859 wurden maximal 13 Stunden tägliche Arbeitszeit gestattet und die Nacharbeit für Kinder verboten. Der durchschnittliche Tagesverdienst lag bei: Fr. 2.– bis

Fr. 3.– für Männer; Fr. 1.30 bis Fr. 2.30 für Frauen; Fr. –.80 bis Fr. 1.– für Kinder.

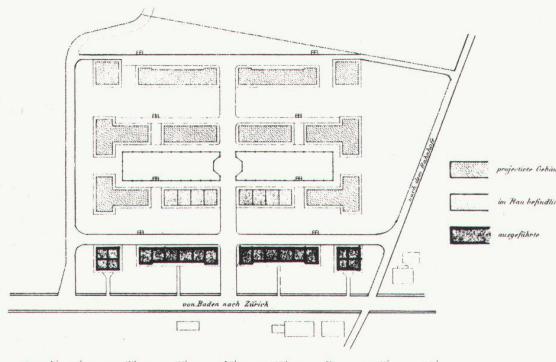
Ab 1861 versicherte die Invalidenkasse der Spinnerei- und Webereibesitzer die Arbeiterschaft gegen Unfall und vorzeitige Arbeitsunfähigkeit. Die durchschnittlichen Jahresmieten für Wohnungen betrugen in der Stadt Fr. 220.– für 3-Zimmer-Wohnungen, Fr. 250.– für 4-Zimmer-Wohnungen; auf dem Land Fr. 130.– für 3-Zimmer-Wohnungen, Fr. 180.– für 4-Zimmer-Wohnungen.



Grundriss Erdgeschoss einer Häuserreihe 1861



Perspektivische Zeichnung der ersten Bauetappe 1861



Situation des Gesamtprojektes 1861



Teilansicht von der Badenerstrasse aus

### Geschichtlicher Abriss

- 1860 Die selbständige Gemeinde Aussersihl zählt 2600 Einwohner; Landerverb: 31000 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 1.32 pro m<sup>2</sup> (Landpreis in der Stadt Zürich damals Fr. 5.– bis Fr. 10.– pro m<sup>2</sup>)
- 1861 Gründung der Aktiengesellschaft zur Erstellung von Arbeiterwohnungen in Zürich. Planung: Stadtbaumeister Ulrich. Es sind drei Etappen bis 1864 vorgesehen. Ausnützungsziffer (AZ) = 0,56. 12 Werkstätten. Da das Bedürfnis für Werkstätten zu gering ist, wird eine als Waschhaus und Feuerspritzenraum bestimmt; Waschgebühr: Fr. 1.– pro Tag. Baukosten für die Wohnhäuser: Fr. 18.50 pro m<sup>2</sup>
- 1863 In 61 Wohnungen leben 396 Personen, davon 109 Kinder. Die Wirtschaftskrise zwingt zur Einstellung des Weiterbaus. Die Nachfrage nach Wohnungen ist gering. Die Jahresmieten betragen Fr. 350.–, Fr. 340.–, Fr. 330.–, Fr. 320.–, Fr. 310.– und Fr. 240.–. Leerwohnungsbestand: 1864 23 Leerwohnungen auf 100 Wohnungen
- 1865 37 Leerwohnungen auf 100 Wohnungen (400 Bewohner)
- 1866 36 Leerwohnungen auf 100 Wohnungen (363 Bewohner)
- Der Vorstand beschliesst eine Mietpreisreduktion um 15%; diese wird auf Kirchweih 1866 auf 25 % erhöht!

- 1866 Der Verwalter besitzt einen Badekasten. Dieser steht den Mietern unentgeltlich zur Verfügung. Eine leere Werkstatt wird ebenfalls den Bewohnern zur freien Benützung überlassen und in eine Kleinkinderschule umfunktioniert!
- 1867 Die Cholera tritt in den «Aktienhäusern» auf
- 1868 Es sind noch 18 Leerwohnungen vorhanden
- 1869 Abschlag der Zinse für die Wohnungen im 2. Stock der hinteren Häuserreihen um Fr. 10.– bis Fr. 27.– jährlich. Zum erstenmal sind alle Wohnungen vermietet

*Der Verkauf der Häuser wurde auf spätere Zeit verschoben, bis der Bau des Quartiers weiter fortgeschritten sein werde und die nachbarlichen Verhältnisse von Kaufliebhabern beurteilt werden könnten. Beim Übergang einzelner oder aller Häuser in das Privateigentum befürchtete man, dass die damalige straffe Hausordnung darunter leiden werde und dadurch eine Entfremdung des ursprünglichen gemeinnützigen Zwecks erfolgen könnte.*

- 1870 Es werden 594 Bewohner gezählt. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Aussersihl beläuft sich auf 7500
- 1873 Erste Mietpreiserhöhung um 10 %
- 1877 Das fliessende Wasser wird in den Wohnungen eingerichtet. Zweite Mietpreiserhöhung um 15 %. Es werden 536 Bewohner gezählt (251 Kinder – 63 Söhne

- und Töchter über 16 Jahre –, 71 Unselbständigerwerbende, davon 33 im Dienste der Bahn) Krise der 70er Jahre
- 1880 Die Einwohnerzahl der Gemeinde Aussersihl ist auf 14000 gestiegen. Die Gesellschaft kauft drei weitere Badekästen von unterschiedlicher Grösse
- 1882 28 Wohnungen stehen wieder leer. «(Aftermierei)» wird vom Vorstand verboten
- 1883 24 Wohnungen sind immer noch leer. Eine flexible Mietzinspolitik wird beschlossen; stabile Mieten werden als Grundsatz aufgegeben!
- 1884 Mietpreisreduktion um 11,8 % für Kleinwohnungen, um 16,7 % für Grosswohnungen. Danach sind nur noch 4 Wohnungen leer
- 1885 Es werden 493 Bewohner gezählt (156 unter 16 Jahren und 53 unter 20 Jahren)
- 1888 Die Einwohnerzahl der Gemeinde Aussersihl steigt weiter auf 20000
- 1893 Die Stadt Zürich zählt 29000, die Gemeinde Aussersihl 31000 Einwohner. Die Eingemeindung der Vorort erfolgt
- 1896 Offerte an die Stadt Zürich, das Land nördlich der Wengistrasse zum Preis von Fr. 18.– pro m<sup>2</sup> zu verkaufen
- 1899 Die alte Waschküche wird in eine Badanstalt mit vier Brausebädern und zwei Wannenbädern umgebaut. Für eine Dusche bezahlt man 20 Rp., für ein Bad 30 Rp.
- 1900 Es werden 425 Bewohner gezählt
- (135 Unselbständigerwerbende, 21 PTT-, 16 Nordostbahn-, 9 Staats- und Gemeindeangestellte)
- 1901 Die Wohnungen erhalten Koch- und Leuchtgasinstallationen
- 1906 Offerte an die Stadt Zürich, das restliche Land zum Preis von Fr. 30.– und Fr. 40.– pro m<sup>2</sup> zu kaufen
- 1919 Die Gasbeleuchtung wird durch das elektrische Licht ersetzt
- 1923 Landverkauf an die Stadt Zürich zum Preis von Fr. 23.– pro m<sup>2</sup> (heutige Spielwiese)
- 1925 Landverkauf an Baumeister Weilenmann, 4564 m<sup>2</sup> à Fr. 27.50 pro m<sup>2</sup>, und an die Vereinigte Zürcher Molkerei, 1751 m<sup>2</sup> à Fr. 30.– pro m<sup>2</sup>
- 1930 Fassadenrenovation. Im Rahmen der Bestrebungen für eine farbige Stadt werden die Fassaden orange gestrichen! Der Farbanstrich ist jedoch von schlechter Qualität und muss bald wieder, diesmal grau, erneuert werden
- 1933 Die Jahresmiete für die Dreizimmerwohnungen wird auf Fr. 620.– hinaufgesetzt
- 1944 Es werden 220 Bewohner gezählt (21 Kinder unter 18 Jahren)
- 1958 In den «Aktienhäusern» wohnen 208 Personen, davon 33 Witwen (insgesamt 100 Wohnungen)
- 1960 Bodenwert: ca. Fr. 1000.– bis Fr. 1300.– pro m<sup>2</sup>

Literatur:  
Jahresbericht zum 100-Jahr-Jubiläum der Aktiengesellschaft zur Erstellung von Arbeiterwohnungen Zürich

der grösste Brocken schon vor 1940 realisiert. Zwischen 1941 und 1950 folgten dann die Hauptschübe in den Regionen Basel mit 54 und St.Gallen mit 29,5 Prozent. In der Region Basel sind demnach mehr als die Hälfte aller Wohnungen, die als gemeinnützig bezeichnet werden können, zwischen 1941 und 1950 erstellt worden. Zwischen 1951 und 1960 fanden die Hauptschübe in den Regionen Winterthur mit 44,4 und Bern mit 35,9 Prozent statt, und ab 1969, immer aus der Sicht von 1969, folgten dann die Hauptschübe in den Regionen Schaffhausen mit 47,1, Aargau mit 43,8 und in der Romandie mit 32,3 Prozent. Solche Zahlen und Prozente vermögen leicht einen falschen Eindruck zu erwecken. Man könnte nämlich vermuten, dem gemeinnützigen Wohnungsbau komme in der Schweiz eine grosse Bedeutung zu.

#### Die wirkliche Bedeutung

Die tatsächlichen Proportionen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind indessen sehr bescheiden. Sie betragen nicht viel mehr als etwa vier Prozent des gesamten schweizerischen Wohnungsbestandes. Wirkliche Bedeutung hat der gemeinnützige Wohnungsbau nur in den grössten Städten mit starken Linksparteien und ebenso starken Arbeitnehmerorganisationen erlangt, vor allem in Basel und Zürich. Das Finanzamt der Stadt Zürich stellt denn auch heute mit Genugtuung fest:

«Wenn in Zürich Auswüchse wie etwa in der Westschweiz nur ausnahmsweise vorgekommen sind, so dürfte das nicht zuletzt auf die frühzeitigen, gewaltigen und in der Schweiz wohl einzigartigen Anstrengungen der Stadt auf dem Gebiete der Wohnbauförderung zuzuschreiben sein, ist doch jede vierte Wohnung in Zürich mit Hilfe der Stadt erbaut.»

Während sich eigentlich nur das städtische Klima günstig für den gemeinnützigen Wohnungsbau zeigte, waren die Schwierigkeiten in ländlichen Gebieten seit jeher gross. Seit den fünfziger Jahren ist vor allem den Baugenossenschaften auch noch eine schlagkräftige Konkurrenz erwachsen, eine Konkurrenz, die vieles von den Baugenossenschaften übernahm, jedenfalls alles, was sich kommerzialisierten liess. Diese Konkurrenz tritt heute als Allianz von Generalunternehmungen, Versicherungsgesellschaften, Banken und Immobilienfirmen auf und bedrängt die Baugenossenschaften gerade in ihren eigentlichen Stammgebieten. Importiert aus den USA, brachen die Sternstunden des sich sozial gebenden Kapitalismus an. Das Wohnproblem wurde als Marktlücke entdeckt. Unter Anwendung der von deutschen Genossenschaftsarchitekten entwickelten Baurationalisierung, Typisierung und Normierung begann die erwähnte Allianz für das Klein- und Mittelbürgertum «schöne Wohnungen» auf den Markt zu werfen. Das heisst auch für die Arbeiterschaft, die sich nun mehr und mehr zu diesen Schichten zu zählen begann.

Diese Kommerzialisierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat indessen eine Vorgeschichte.

#### Vorläufer Migros – Katalysator Göhner

Die Konsum- und Baugenossenschaften bildeten zusammen in den zwanziger, dreissiger und

vierziger Jahren die wirtschaftlichen Freiräume. Als alternative Wirtschaftsform muss ihre Ausstrahlung und Bedeutung gross gewesen sein. Das zeigte sich vorerst im Konsumbereich. Und dies bei Gottlieb Duttweiler, dem Sohn des ersten Konsumverwalters in Zürich, der selber erfolgreicher Unternehmer geworden war und 1938 in einem Inserat von sich selbst schrieb: «Wenn es einen Vollblutkapitalisten im Sinn von Unternehmer gibt, so bin das sicherlich ich.» Dieser Duttweiler wandelte 1941 seine Migros-AG in eine Migros-Genossenschaft um. Indem Duttweiler seine Migros formal in eine Genossenschaft umwandelte, leitete er aber auch die konsequente Kommerzialisierung der Konsumgenossenschaften ein. Bei der Migros-Genossenschaft war auf jeden Fall von Selbshilfe nie etwas zu merken. Dafür galt: «Geballte Kaufkraft ist stärker als geballtes Kapital.»

Gut zwanzig Jahre nach diesem Vorspiel setzte dann auch die Kommerzialisierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein. Katalysator dieser Wandlung war Ernst Göhner. Er soll bereits 1941 als Berater von Duttweiler entscheidend mitgeholfen haben, die Migros-AG in einen Genossenschaftsbund umzuwandeln. Göhner ist der Mann, von dem der Zürcher Stadtpräsident Widmer in seiner Abdankungsrede sagte: «Wie sich Duttweiler um die Verbilligung der Lebensmittel bemühte, so bemühte sich Ernst Göhner um die Verbilligung im Wohnungsbau.»

Als Erbe der väterlichen Schreinerei in Zürich gelang es Göhner in den zwanziger und dreissiger Jahren, ein grosses Unternehmen aufzubauen. 1935 wandelte er seine Bauunternehmung in eine Generalunternehmung um, die jährlich über 1500 Wohnungen produzierte. Dazu stiessen im Laufe der Zeit andere Bauunternehmen, und sie entwickelten sich zu einer Holding. Später kamen dann noch Immobilienfirmen und die wichtige Verbindung mit einer schweizerischen Grossbank wie auch zur grössten schweizerischen Holdinggesellschaft auf dem Gebiete der Elektrizitätswirtschaft dazu.

Solche Verbundsysteme charakterisieren sich dadurch, dass Finanzierung, Planung, Landbeschaffung, Baumaterial, Bau, Liegenschaftsverwaltung und Verkauf von den Risiken der Marktwirtschaft abgesichert werden.

#### Man versteht sich gemeinnützig

Als sich die Ernst Göhner AG 1972 durch die «Göhnerwil»-Publikation von ETH-Studenter und -Assistenten besonders herausgefordert sah, liess sie durch Inserate verkünden: «Selbst nach dem Bericht der Autoren gelten Göhner-Bauten als „preiswerte Produkte privater Unternehmertätigkeit“. Unsere Bauten schneiden sogar im Vergleich mit Spitzenleistungen gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften in jeder Hinsicht, auch preislich, eher günstiger ab.»

Es ist offensichtlich: die Ernst Göhner AG sieht sich selber auch nicht so weit vom gemeinnützigen Wohnungsbau entfernt. Und sie spricht auch weitgehend die selben sozialen Schichten an, die früher Baugenossenschaften gründeten. Aber während jene von Solidarität sprachen, sich mit ihrer Selbshilfeorganisation identifizierten und sich demokratisch organi-

sierten und verwalteten, bringen diese unter Anwendung der fortgeschrittenen Werbetechnik «schöne Wohnungen» als Markenartikel auf den Markt, die als behaglich, modern, individuell und preisgünstig angepriesen werden. Zwischen beiden steht eine ganze Welt.

Auch ein anderer Bezug ist interessant: derjenige zum «Neuen Bauen». Die Grundelemente dieser Bewegung sind nach Alexander Schwab Wirtschaftlichkeit, Zweckmässigkeit und Einfachheit. Und von diesen Maximen ist es nicht mehr weit bis zur Baurationalisierung, Normierung, Typisierung oder gar Vorfabrikation der heutigen «Klotz»-Architektur, den Kulissen für das schönere Wohnen der kleinen Leute. In der Tat haben die bekanntesten deutschen Genossenschaftsarchitekten wie Bruno Taut und Ernst May schon in den zwanziger Jahren Normierung und Typisierung praktisch und theoretisch vordemonstriert. Indessen wurde diese Demonstration in Deutschland 1933 sozusagen über Nacht beendet. Die «Bolschewisten-Architekten» emigrierten entweder nach Russland oder Amerika. Und in Russland wurde im Rahmen der ersten Fünfjahrespläne vor dem zweiten Weltkrieg der Wohnungsbau als Massenproduktion in Vorfabrikation eingeführt.

In der Schweiz dominierte in dieser Zeit noch der Heimatstil, im besten Fall aber ein Abklatsch des «Neuen Bauens», das sich «vermenschlichte» Architektur nannte. Erst Ende der fünfziger Jahre begann die «Klotz»-Architektur in Erscheinung zu treten. Und die grossen Wohnbauprojekte wurden auch in der Schweiz immer anonymer. Die Architekten traten mehr und mehr in den Hintergrund. In der Regel kannte man nur noch das Unternehmen, das den Bau «gemanagt» hatte. Und so kam das andere Gesicht des «Neuen Bauens» beziehungsweise ihres Nachlasses zum Ausdruck, das Alexander Schwab schon 1930 so umschrieben hatte: «Das Neue Bauen hat ein Doppelgesicht: es ist in der Tat beides, grossbürgerlich und proletarisch, hochkapitalistisch und sozialistisch. Man kann sogar sagen: autokratisch und demokratisch. Allerdings, eines ist es nicht, es ist nicht individualistisch.»

#### Nachtrag: Gab es Alternativen?

Seit 120 Jahren gibt es also in der Schweiz «gemeinnützigen» Wohnungsbau. Doch sein Vorbild war in jeder Phase mehr oder weniger bürgerlich. Die Arbeiter, Genossen, Gewerkschäfer, die «gemeinnützig» wohnten, lebten im Abglanz des grossbürgerlichen Lebensstils. Auch da, wo der «gemeinnützige» Wohnungsbau als Selbshilfe in Form von Baugenossenschaften seinen Höhepunkt erreichte, war und blieb er bürgerliche Kopie. Hätte es auch anders sein können?

Fortschrittliche Alternativen zum bürgerlichen Wohnungsbau hatte es schon vor 120 Jahren gegeben: sozialutopistische Projekte und Versuche und viele «kommunistische» Siedlungen in Amerika.

Charakteristisch für die Versuche der Sozialutopisten und die «kommunistischen» Siedlungen in Amerika war ihre Einheit von Wohnen und Arbeit.

Robert Owen gründete 1820 im schottischen New Lanark als Direktor einer Baumwollspin-

▷