

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

**Artikel:** Wohnkolonie Eismannhof der Stadt Zürich  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-47790>

#### **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:** 16.01.2026

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

# Wohnkolonie Erismannhof der Stadt Zürich

Zusammenstellung: Frank Gloor, Zürich; Fotos: F. Gloor und A. Wolfensberger

Architekten: Kündig und Oetiker BSA; Baujahr: 1927; 17 Mehrfamilienhäuser mit 5 Wohngeschossen. Ausnützungsziffer (AZ) = ca. 1,20

Angaben zu den Wohnungen:

**2-Zimmer-Wohnungen**, Grösse: 68 m<sup>2</sup>; Anzahl: 10 Stück; Jahresmiete: Fr. 708.– bis 864.– **3-Zimmer-Wohnungen**, Grösse: 78 m<sup>2</sup>; Anzahl: 130 Stück; Jahresmiete: Fr. 888.– bis 1008.– **4-Zimmer-Wohnungen**, Grösse: 101 m<sup>2</sup>; Anzahl: 30 Stück; Jahresmiete: Fr. 1140.– bis 1206.–

Preis für erschlossenes Land: Fr. 31.30/m<sup>2</sup>; Preis pro m<sup>3</sup> umbauten Raum: Fr. 43.45; Anlagekosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche: Fr. 253.– (Angaben aus: Kommunaler und gemeinnütziger Wohnungsbau, Hochbauamt der Stadt Zürich, 1932)

Die Anlagekosten der Wohnungen im Erismannhof wurden im «Werk» 5/1929 mit denjenigen eines Einfamilienreihenhauses im

	83 Einfamilienhäuser Utohof			17 Doppelmehrfamilienhäuser (5 Stockwerke) Erismannhof								
	Total für alle 83 Wohnungen	pro Wohnung 65 m <sup>2</sup> nutzbare Wohnfläche		Total für alle 170 Wohnungen	pro 2-Zimmer-Wohnung 40 m <sup>2</sup> nutzbare Wohnfläche		Total für alle 10 Wohnungen à 2 Zimmer, 130 & 3 Zimmer, 30 & 4 Zimmer	pro 3-Zimmer-Wohnung 56 m <sup>2</sup> nutzbare Wohnfläche		Total für alle 10 Wohnungen à 3 Zimmer, 130 & 4 Zimmer	pro 4-Zimmer-Wohnung 76 m <sup>2</sup> nutzbare Wohnfläche	
		per m <sup>2</sup> Fr. 8.40	1,868.–		28.75	1,565.–		1,538.–	27.45		1,680.–	22.10
Landerwerb und Strassenbau	per m <sup>2</sup> Fr. 155.021.–	1,868.–	28.75	per m <sup>2</sup> Fr. 268.000.–	1,565.–	34.–	1,538.–	27.45	1,680.–	22.10	26.55	
Hochbau inkl. Arch.-Hon. u. Bauf.	per m <sup>2</sup> Fr. 36.94	12,541.–	192.90	per m <sup>2</sup> Fr. 2113.454.–	12,075.–	262.50	11,790.–	210.50	15,342.–	201.85	210.90	
Umgebungsarbeiten	1,040.907.–	1,842.–	28.30	104.638.–	642.–	14.–	602.–	107.5	662.–	8.70	10.45	
Beiträge und Gebühren	152.930.–	551.–	8.50	31.900.–	187.–	4.10	187.–	3.35	187.–	2.45	3.20	
Bauzinsen	45.746.–	8.394.–	101.–	20.912.–	121.–	2.60	121.–	2.15	129.–	1.70	2.10	
Total Anlagekosten	1,403.000.–	16,903.–	260.–	2,536.902.–	14,590.–	317.20	14,236.–	254.20	18,000.–	236.80	253.20	

<sup>1</sup> Die Anlagekosten einer 2-Zimmerwohnung sind relativ hoch, da sich dieselben in Eckhäusern befinden, welche zudem noch ca. 50 cm tiefer Keller haben. Total der nutzbaren Wohnfläche: Utohof 5305 m<sup>2</sup>, Erismannhof 10,020 m<sup>2</sup>. Als nutzbare Wohnflächen sind gemessen: Küchen und alle Zimmer, nicht gemessen sind Treppenhäuser, Korridore, Aborten und Loggien.

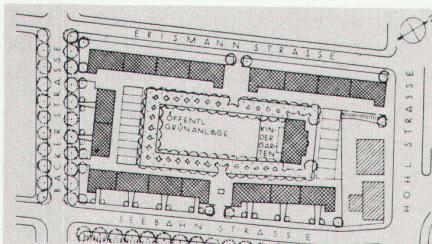
Utohof verglichen. Aufgrund der Abrechnung beider Kolonien ergab sich obenstehender Kostenvergleich (s. «Werk» 5/1929, S. 136/137)

Zusammenfassend kann gesagt werden: Die Anlagekosten eines *Einfamilienhäuschens* Utohof (Fläche der Zimmer und Küche 65 m<sup>2</sup>) betragen Fr. 16903.–. Die Anlagekosten der Wohnungen Erismannhof betragen: **3-Zimmer-Wohnungen** (Fläche der Zimmer und Küche 56 m<sup>2</sup>) Fr. 14236.–; **4-Zimmer-Wohnungen** (Fläche der Zimmer

und Küche 76 m<sup>2</sup>) Fr. 18000.–; **Mittelwert per 3- und 4-Zimmer-Wohnung Erismannhof: Franken 16118.–**

Das Einfamilienhaus Utohof stellt einen Mittelwert zwischen einer 3- und einer 4-Zimmer-Wohnung dar. Die Anlagekosten eines Einfamilienhauses stellen sich um Fr. 785.– höher als der Mittelwert einer Wohnung von 3 und 4 Zimmern im Erismannhof. Eine Verzinsung des Kapitals zu 6 1/4 % bringt eine Mehrauslage für den Mieter von rund Fr. 50.–. Wenn

der Gartenertrag beim Einfamilienhaus berücksichtigt wird, kann gesagt werden, dass der Mieter eines solchen nicht teurer sitzt als der Mieter einer gleich grossen Wohnung im fünfstöckigen Doppelwohnhaus. Es ist also möglich, dass unter gewissen Voraussetzungen an der Peripherie einer Stadt die Wohnung im Einfamilienhause zum selben Preise erstellbar ist wie die Wohnung im fünfstöckigen Hause mit 10 Familien in dichter besiedelten Gebieten.



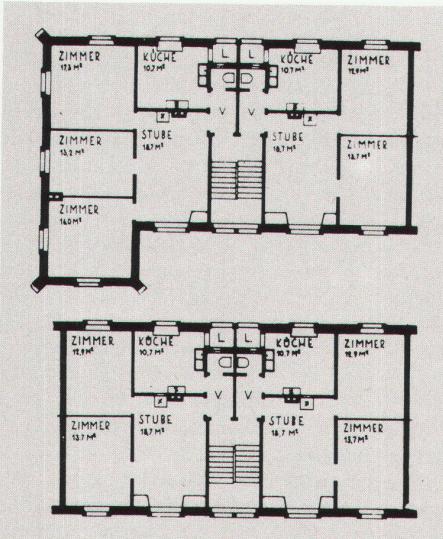
Situation



Teilansicht von der Seebahnstrasse aus



Teilansicht der öffentlichen Grünanlage



Grundriss eines Eckhauses mit 3- und 4-Zimmer-Wohnungen und Grundriss eines Normalhauses mit zwei 3-Zimmer-Wohnungen



Kindergarten im Innenhof (Foto: Andreas Wolfensberger, Oberstammheim ZH)

nerei die erste «ideale Kommune». 1828 finanzierte und baute er im amerikanischen Staat Indiana die Gemeinschaftssiedlung New Harmony.

Friedrich Engels, der in einem Beitrag im Deutschen Bürgerbuch für 1845 eine «Beschreibung der in neuerer Zeit entstandenen und noch bestehenden kommunistischen Ansiedlungen» macht, berichtete auch über New Harmony, indem er einen Artikel aus dem Londoner «Morning Chronicle» von 1842 wieder gibt. Darin lesen wir unter anderem:

«Die Mitglieder wohnen in einem grossen Hause zusammen, und zwar hat jeder sein apartes Schlafzimmer, das aufs bequemste eingerichtet ist; die Hauswirtschaft wird für alle zusammen von einem Teile der Frauen betrieben, wodurch natürlich sehr viel Unkosten, Zeit und Mühe erspart wird, die bei vielen kleinen Haushaltungen verlorengehen würden und wodurch viele Bequemlichkeiten erreicht werden, die in kleinen Wirtschaften gar nicht möglich sind. So heizt das Feuer der Küche zugleich alle Zimmer des Hauses mit warmer Luft, und durch Röhren ist warmes und kaltes Wasser in jedes Zimmer geleitet und was dergleichen Annehmlichkeiten und Vorteile mehr sind, die nur bei einer gemeinschaftlichen Einrichtung stattfinden können. Die Kinder werden in die Schule gegeben, die mit der Anlage verbunden ist, und dort auf allgemeine Kosten erzogen...»

In derselben Zeit, in der Owen in New Harmony die «Self-supporting Home Colonies» theoretisch und praktisch entwickelte, entstand in Frankreich Charles Fouriers Kommunenprojekt «Phalanstère» für 1800 Personen.

1859 wurde nach Fouriers Vorbild in Guise vom französischen Fabrikanten und Fourier-Anhänger Godin das «Familistère» verwirklicht. Hier wurde im Rahmen eines grösseren Fabrikunternehmens Arbeitsermittbestimmung und -beteiligung durchexerziert. Auch die Lebensbereiche ausserhalb der Produktion wurden gemeinschaftlich gestaltet. Dabei bildete der Palais Social eine wichtige Rolle. Er bot den Arbeitern nicht nur Unterkunft, sondern auch die verschiedensten Gemeinschaftseinrichtungen.

### Das Vorbild

Obwohl Fouriers Utopie erst acht Jahre nach den ersten Initiativen für den «gemeinnützigen» Wohnungsbau verwirklicht wurde, die in der Schweiz 1851 in Basel ansetzten, darf mit Sicherheit angenommen werden, dass das Ideengut der beiden Sozialutopisten auch hierzulande bekannt war. Wieso es damals nicht zur Diskussion stand, ist einfach zu erklären. Die Philanthropen und Unternehmer, die damals Arbeiterwohnungen zu bauen begannen, verstanden diese Tätigkeit als «mässiges Geschäft» oder als sinnvolle Ergänzung ihrer Fabrikanlage. Und das ist natürlich mit den Zielen der Sozialutopisten nicht unter einen Hut zu bringen.

So bauten denn die wohlthätigen Bauherren nach ihrem Geschmack und ihrer Lebensweise, wenn auch billiger, enger, kleiner und viel beseidener. Und damit wurde unser Vorbild für den «gemeinnützigen» Wohnungsbau geschaffen, an das wir uns bis zum heutigen Tage halten. Dass die Arbeiterbewegung, die in der er-

sten Hälfte dieses Jahrhunderts zur Selbsthilfe griff und mit Hilfe von Baugenossenschaften selber baute, ja nicht etwa nach neuen Vorbildern Ausschau hielt, dafür sorgten sowohl die Marxisten wie die Grütliauer.

Einmal waren die kleinbürgerlichen Grütliauer mit der bürgerlichen Lebensweise absolut einverstanden. Für sie waren die Baugenossenschaften, wie sie nun entstanden, das Äusserste.

Auf der andern Seite war für die Marxisten mit dem wissenschaftlichen Sozialismus die Utopie gänzlich überflüssig geworden. Das utopische Zukunftsbild wurde für sie durch das Gesetz ersetzt, wonach die Geschichte in einer ganz bestimmten Entwicklung verlaufe. Denn in jener Zeit hat man nach Fritz Bruppacher den Marxismus vor allem als Zuwarten verstanden und geglaubt, «dass man wohl gewerkschaftlich und politisch sich organisieren müsse, dass aber die „Weltgeschichte“ furchtbar viel selber mache und dass man vor allem achtgeben müsse, dass man erst zur Aktion schreite, wenn der Kapitalismus einen gewissen Reifegrad erreicht habe».

Aus dieser Allianz der Feinde entstand die Dreisäulentheorie. Die drei Säulen – Partei(en), Gewerkschaften und Genossenschaften – wurden mehr oder weniger als «Freiräume» defensiv gepflegt. Für Neues war die Zeit noch nicht gekommen.

Erst in den letzten Jahren ist das Ideengut der Sozialutopisten wieder neu entdeckt worden, genau genommen seit der Jugendrevolte von 1968, als alternative Wohnformen gefragt wurden, als man begann, Wohngemeinschaften zu gründen. ■

## De la construction «sociale» à celle «plus confortable»

La construction d'habitations sociales ou d'intérêt public existe en Suisse depuis le milieu du XIXe siècle. A partir de 1851, ce genre de construction de logements apparaît cependant sous trois formes très distinctes, si bien qu'on peut parler de trois époques: la construction sociale, l'entraide coopérative et la construction plus confortable, pour utiliser des formules très abrégées.

La première étape dura cinquante ans. Durant cette époque, des industriels et des philanthropes construisirent des habitations ouvrières, soit en tant qu'installation industrielle, soit pour freiner le processus d'appauvrissement. Cette époque peut être considérée comme étape préliminaire de l'entraide coopérative. L'entraide coopérative dans le secteur du bâtiment se mit en branle vers la fin du siècle passé et s'appuya sur l'ancienne entraide coopérative d'approvisionnement en produits alimentaires. La construction coopérative atteignit son apogée entre et après les deux Grandes Guerres Mondiales, surtout en 1948. Vers la fin des années cinquante, on découvrit que la construction de logements représentait une lacune sur le marché. Une alliance entre les entreprises générales, les régies immobilières, les compagnies d'assurances et les banques commença à s'occuper du problème de logement de la petite et moyenne bourgeoisie et lança sur le marché de bons appartements ayant profité des rationalisation, standardisation et normalisation développées dans le bâtiment par les coopératives d'habitations. Le programme coopératif fut, à cet effet, commercialisé sur toute la ligne, cela en s'inspirant de la commercialisation des coopératives de consommateurs

et en se servant de l'exemple de la Migros.

La population de Bâle, par exemple, avait augmenté de 60,2% de 1779 à 1847, mais le nombre des immeubles habités n'avait augmenté que de 8,2% pendant ce même laps de temps. C'est en 1851, c'est-à-dire quatre ans après que Marx et Engels avaient écrit leur célèbre «Manifeste Communiste», et trois ans après la fondation du moderne Etat confédéré suisse, que Bürkli et Treichler créèrent la Société coopérative de Zurich, la première organisation d'entraide en Suisse. Alors que les coopératives commencent bientôt à prospérer, l'entraide dans la question du logement ne voulait toutefois pas fleurir: le financement fut la cause de l'échec. Puisque l'entraide ne voulait pas réussir dans le problème du logement, et que le processus d'appauvrissement continuait, des industriels et des philanthropes firent leur apparition. Les industriels construisirent des immeubles habitatifs en tant qu'équipement du complexe industriel; les philanthropes fondèrent des sociétés d'exploitation pour construire des immeubles d'habitations ouvrières.

### Bâle, un pionnier

Un plan de construction de logements ouvriers fut dressé en 1851 au sein de la «Société Bâloise de bienfaisance et de charité». Au bout de longues préparations, il en résulta la «Société Anonyme pour des immeubles d'habitations ouvrières à la Breite». Cette société construisit trois pâtés d'immeubles totalisant 31 appartements dans les années 1854 à 1856. Alors qu'on avait construit 800 maisonnettes de style anglais à Mulhouse entre 1837

et 1867, le résultat obtenu à Bâle n'était plus comparable. Le loyer annuel dans le premier pâté d'immeubles construits par la S.A. à la Breite s'élevait au début à 172 francs. Dans le deuxième pâté, le loyer d'un petit appartement s'élevait à 140 francs et celui d'un grand appartement à 220 francs. Le pâté d'immeubles pour les ouvriers plus aisés, sis en face du Rhin, se composait de 8 maisonnettes à un étage, séparées les unes des autres et comprenant trois pièces, une cuisine, une chambre sous le toit, un grenier, les toilettes, un local à bois et un jardin. Ces maisonnettes furent vendues au prix de 4500 francs, mais firent bientôt l'objet de spéculations.

### Les logements ouvriers en tant qu'installation industrielle

Les industriels bâlois devinrent actifs à partir de 1855. La soierie De Bary & Cie fut la première entreprise à construire quatre immeubles d'habitations ouvrières sur le Ulmenweg à St-Jacob. Trois ans plus tard, le mouvement qui, venant de Mulhouse, avait gagné la Suisse à Bâle prit pied à Genève: on y fonda la «Société immobilière pour la classe ouvrière». Cette société était, comme toutes les coopératives sociales de construction fondées avant 1900, une société à but lucratif et elle construisit à cet effet 105 habitations particulières. Deux ans plus tard, en 1860, le mouvement s'empara de Zurich. Des artisans y fondèrent, de leur propre initiative, une société anonyme de construction d'habitations ouvrières, qui construisit 100 logements dans 40 immeubles.

C'est après ces premières réussites à Bâle, Genève