

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 7 (1932)

**Heft:** 6

**Artikel:** Die Entwicklung des Wohnungswesens der Stadt Zürich

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100725>

#### **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:** 29.12.2025

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

**Gruppe 2** besichtigt Kolonien in Zürich 3.  
(Kolonie im Laubegg, städt. Kolonie Utihof, Familienheimgenossenschaft, Stiftung für kinderreiche Familien, Baugenossenschaft Suwita (Ütoblick), städt. Kolonie Rebhügel, Baugenossenschaft Wiedikon, Wiedinghof, städt. Kolonie Heuried, Baugenossenschaft Rotachstrasse, Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, neues Kindergartengebäude Wiedikon.

**Gruppe 3** besichtigt Kolonien hauptsächlich in Zürich 4 und 5.  
(Baugenossenschaft Zurlinden, städt. Kolonie Eismannhof, Baugenossenschaft des eidgen. Personals, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, neues Kindergartengebäude Wiedikon, städt. Kolonie Bullingerhof, Bau- und Mietergenossenschaft, Genossenschaft Sonnenheim, Baugenossenschaft der Staats-, Stadt- und Privatangestellten, Baugenossenschaft Röntgenhof, städt. Kolonie Limmatstrasse, Kolonie von Prof. Bernoulli.

**Gruppe 4** besichtigt Kolonien in Zürich 6.  
(Baugenossenschaft Denzlerstrasse, Baugenossenschaft Röntgenhof, städt. Kolonie Nordstrasse, Baugenossenschaft des eidgen. Personals, Baugenossenschaft der Staats-, Stadt- und Privatangestellten, Baugenossenschaften berufstätiger Frauen und Let-

tenhof, Baugenossenschaft Kornhausstrasse, Baugenossenschaft Selbsthilfe, Baugenossenschaft Rotbuchstrasse, Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, Baugenossenschaft Waidberg, Rötel, Hofgarten, Oberstrass, Freiblick, städt. Kolonie Birkenhof, Baugenossenschaft Wiedinghof, der Strassenbahner, Stiftung für kinderreiche Familien, Baugenossenschaft Wehnatalstrasse, Heimelig, städt. Kolonie Riedli und Allgemeine Baugenossenschaft Zürich.

Die meisten Wohnkolonien werden mangels Zeit nur im Vorbeifahren berührt werden.

Eventuell wird noch eine **Gruppe 5** zur Besichtigung des neuen Postgebäudes «Sihlpost», Zürich 1, gebildet, sofern sich mindestens 20 Teilnehmer zur Besichtigung anmelden. Abhaltung und Zeitpunkt dieser Besichtigung wird nach Schluss der Generalversammlung am Samstag bekannt gegeben.

Die 5 Gruppen führen ihre Besichtigung gleichzeitig durch. Die Teilnehmer sind daher gebeten, sich mit der Anmeldung zur Tagung auch für eine der 5 Gruppen einzutragen. Bei Anmeldung nach dem 31. Mai 1952 wird keine Gewähr für die Möglichkeit der Teilnahme an den Besichtigungen übernommen. Die einzelnen Gruppen werden nur bei Teilnahme von wenigstens 15 Personen durchgeführt.

12.30 Uhr **Gemeinsames Mittagessen** im Hotel «Sonnenberg» am Zürichberg, Aurorastrasse 98, Zürich 7.  
(Bei schönem Wetter auf der Terrasse mit freiem Ausblick auf Stadt und See).

Nachher Gelegenheit zur Besichtigung der Sehenswürdigkeiten der Stadt.

## Die Entwicklung des Wohnungswesens der Stadt Zürich

Der Internationale Verband für Wohnungswesen in Frankfurt a. M. plant, wie bereits erwähnt eine Studienreise in die Schweiz. Zur Vorbereitung für diese Reise hat dieser Verband Heft 3 und 4 seiner Zeitschrift «Wohnen und Bauen» als Doppelnummer herausgegeben und hiervon auch eine Buchausgabe unter dem Titel «Das Wohnungswesen in der Schweiz» herstellen lassen. Wir besprechen das recht interessante und mit vielen Bildern ausgestattete Heft an anderer Stelle in der vorliegenden Nummer.

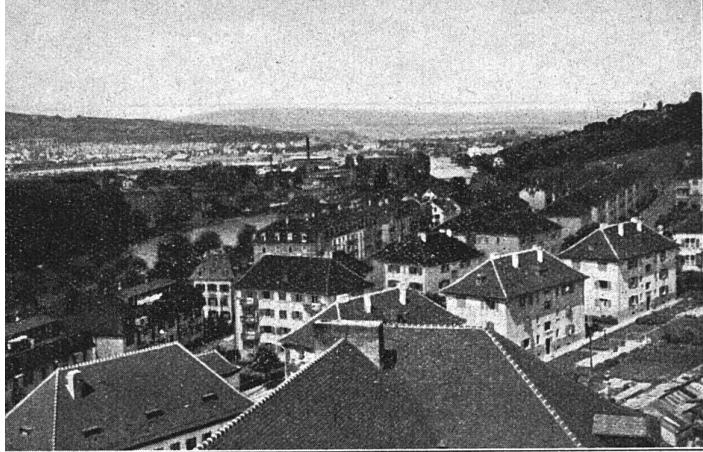
Anlässlich der Generalversammlung und der damit verbundenen Besichtigung verschiedener Wohnkolonien in Zürich wollen wir unsere Leser wenigstens auszugsweise mit zwei der darin enthaltenen Artikel bekannt machen, die das Wohnungswesen in der Schweiz und die besonderen Verhältnisse in Zürich behandeln. Der erste Artikel entstammt der Feder des Herrn Karl Straub, der zweite ist vom Städt. Hochbauamt in Zürich verfasst worden. Karl Straub sagt in seiner allgemeinen Betrachtung über «Das Wohnungswesen in der Schweiz»:

«Wer das Wohnungswesen in der Schweiz studiert, dem fällt sofort eine Erscheinung in die Augen: der Wohnungsstandard ist allgemein ein sehr hoher sowohl was die älteren, besonders aber was die neueren Wohnungen anbelangt. Diese Erscheinung steht selbstverständlich im Zusammenhang mit der ganzen wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung in der Schweiz. Es wäre vermessen, wenn man sich dessen etwa rühmen wollte. Die Schweiz ist ein Land, das eine sehr steile geschichtliche Entwicklung hinter sich hat. Die Industrialisierung des Landes ist nicht soweit fortgeschritten, dass ein eigentliches verarmtes Industrieproletariat vor dem Kriege schon bestand, wie das in manchen umliegenden Ländern der Fall war. Von wirklichen Elendsvierteln weiß man auch in den grössten Schweizer Städten wenig aufzuzählen. Der Schweizer war und ist heute noch auf Qualitätsarbeit angewiesen, das allgemeine Lohnniveau ist daher ein höheres als anderswo, entsprechend ist die Lebenshaltung eine gehobene. Diese Tatsache wiederum wirkt sich aus auf dem Wohnungsstandard. Abgesehen von Altquartieren einiger Städte darf füglich auf die verhältnismässig erfreuliche Gestaltung der Wohnungsverhältnisse hingewiesen werden.

Ergänzend muss gesagt werden, dass bei der Ausführung der Wohnungen und bei der Konstruktionsweise der Wohnbauten Experimente nur selten gemacht wurden. Das ist teils auf die Zurückhaltung des Schweizers gegenüber allen Neuerungen zurückzuführen, teils auf die in Stadt und Land vorhandenen oft recht strengen Bauordnungen. Auf Solidität der Bauten wird, soweit nicht in gewissen Jahren der Bodenspekulation andere Gründe hindernd sich bemerkbar machen, von jehler Wert gelegt. Auch ausgesprochene Siedlungsexperimente fehlen in der Schweiz. Abgesehen von Freidorf, das vom Verband schweizerischer Konsumvereine in der Nähe von Basel errichtet wurde, aber nur 150 Häuser zählt, sind in der Schweiz keinerlei «Trabantsiedlungen» zu finden. Die schweizerischen Städte und Ortschaften haben sich langsam aber stetig ausgedehnt und sich rings um den Altwohnungsbestand herum einen Kranz von neuen Wohnquartieren, teils durch private, teils durch kommunale, teils durch genossenschaftliche Wohnbautätigkeit geschaffen.

Ueber die Lösung der Wohnprobleme in Zürich schreibt das Städt. Hochbauamt in seinem Artikel «Zürich»: «Zürich ist das wirtschaftliche Zentrum der Schweiz. Schon von alters her haben sich Handel und Gewerbe und später bedeutende Industrien darin entwickelt. Die Stadt Zürich gilt als einer der ersten Bankplätze des Kontinents, und auf dem Gebiete des Versicherungswesens geniesst sie einen internationalen Ruf. Daneben ist sie Hochschulstadt, sie beherbergt als solche die Eidgenössische Technische Hochschule, eine Universität und viele Lehranstalten für Wissenschaft und Kunst. Aus dieser mannigfachen Beschäftigung der Einwohner von Zürich ergeben sich die Anforderungen an den Ausbau seines Wohnungswesens.

Die Lösung des Wohnungsproblems lag bis zum Anfang dieses Jahrhunderts fast ausschliesslich in den Händen der Privatwirtschaft und des spekulativen Unternehmertums. Es entstanden jene Wohnquartiere von zusammengedrängten Gebäuden, die weit ab von der Lösung des Wohnungsproblems unserer Zeit liegen. Die Grundlage für das Bauen bildet ein Baugesetz aus dem Jahre 1863, das 1891 einer Revision unterzogen wurde und das z. Zt. in Anpassung an die neuesten Erkenntnisse und Erfahrungen im Bauen neu bearbeitet wird.

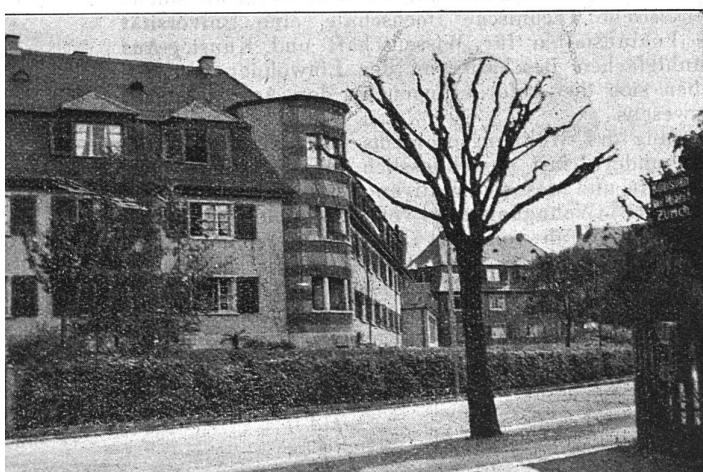
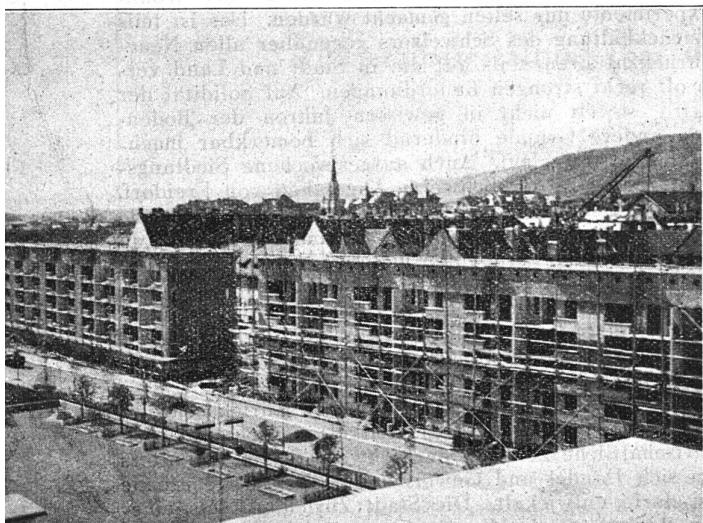
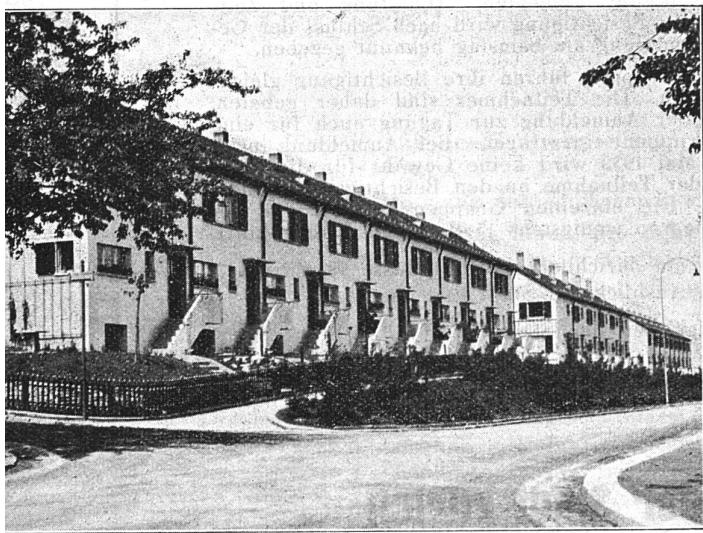


Im Jahre 1901 trat bereits ein Zonenplan für das Stadtgebiet in Kraft, der im Jahre 1912 völlig neu bearbeitet, jetzt die eigentliche Grundlage für den Stadtaufbau bildet. In demselben sind die verschiedenen Baugebiete nach ihrer Eignung und unter Rücksichtnahme auf die bestehende Topographie ausgeschieden worden, ohne jedoch zur Festlegung von Industriegebieten Stellung zu nehmen. In diesem Plan sind 2 Zonen für die offene Bebauung festgelegt, welche die Errichtung von Gebäuden mit  $2\frac{1}{2}$  bzw.  $3\frac{1}{2}$  Geschossen zulassen. Später wurden innerhalb dieser Zonen noch Gebiete mit besonderen Baubestimmungen ausgeschieden, welche sich für den Bau von Kleinwohnungen (Reihenhausbau) eignen. In diesen Gebieten sind denn auch die meisten Kolonien errichtet worden.

Die Erkenntnis des modernen Städtebaues hat sich die Verwaltung der Stadt Zürich frühzeitig zu Nutzen gemacht. Das Ergebnis eines im Jahre 1918 durchgeföhrten internationalen Wettbewerbes zur Erlangung eines General-Bebauungsplanes führte in der Folge zu ganz neuen Gesichtspunkten für die Ausgestaltung des Stadtgebietes und beeinflusste auch die grossen und wichtigen Probleme der Wohnungsfrage und der Grünflächenpolitik.

Mit der steten Entwicklung der Stadt Zürich zeigte es sich, dass die private Wohnungsproduktion dem Wohnungsbedarf der Bevölkerung nicht gerecht zu werden vermochte. So sah sich denn die Stadtverwaltung veranlasst, vorerst im Interesse der eigenen Werkarbeiter Wohnungen zu erstellen. Später wurde der kommunale Wohnungsbau allgemein auf die wirtschaftlich schwächeren Schichten der Bevölkerung ausgedehnt, um ihnen gesunde und möglichst billige, ihren sozialen Verhältnissen besser entsprechende Wohnungen zur Verfügung zu stellen, als die, welche ihnen die Privatwirtschaft zu bieten vermochte. In Frage kamen dabei selbstverständlich nur Kleinwohnungen.

Nach dem Weltkrieg stieg die Nachfrage nach Wohnungen aller Grössen so, dass der private und der kommunale Wohnungsbau sie nicht befriedigen konnten. Daher stellte der genossenschaftliche Wohnungsbau, der früher nur einige bescheidene Versuche gemacht hatte, seine Tätigkeit auf eine breite Basis. Erst hiedurch gelang es, die Wohnungsknappheit im Verlauf der letzten zehn Jahre einigermassen zu beheben. Die Stadt übernahm die Führung im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Die aus dem Jahre 1910 stammenden und 1924 neu festgelegten Grundsätze für die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbau bestimmen, dass die Unterstützung durch die Ueberlassung von Baugebäude zu mässig angesetztem Verkehrswert unter Sicherung des Rückkaufsrechtes geschehen kann, ferner durch Gewährung von Darlehen auf zweitstellige Hypotheken bis zu höchstens 94% der Anlagekosten und durch Uebernahme von Genossenschaftsanteilen bis höchstens 10 Proz. des Genossenschaftskapitals erfolgen könne. Beim Verkauf von Gemeinde-land sind mindestens 6 Proz. des Kaufpreises anzuzahlen. Die Pläne und Kostenvoranschläge unterliegen der Genehmigung des Stadtrates. Die mit Hilfe der Stadt erstellten Häuser sind unverkäuflich, ausgenommen von dieser Bestimmung sind unter gewissen, jede Spekulation ausschliessenden Bestimmungen die Einfamilienhäuser. Der Stadt wird das Vor-



**Die Bilder von oben nach unten gesehen:**

Wohnkolonie „Im Sydefädeli“ der Gemeinn. Bau-Gen. Röntgenhof und Denzlerstrasse. Vom Turm des Gemeindehaus Wipkingen aus. (phot. Classen)

Familienheimgenossenschaft  
Im Friesenberg (phot. Straub)

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich  
Kolonie Zurlindenstr. (phot. Straub)

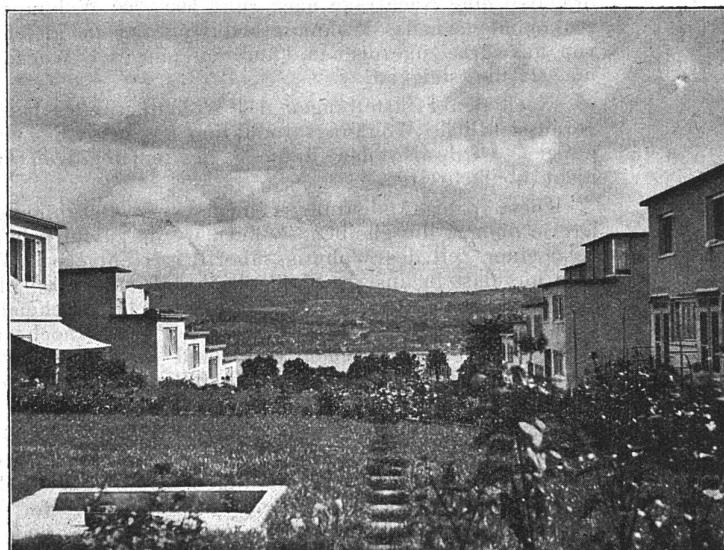
Gemeinnützige Baugenossenschaft  
„Waidberg“ (phot. Straub)

kaufsrecht auf alle Liegenschaften dinglich sichergestellt. Auf dieser Grundlage hat die Stadt in den Jahren 1910—1930 die Erstellung von 2044 Häusern mit insgesamt 8589 Wohnungen und Fr. 191 132 285.— Anlagekosten unterstützt und zwar mit Fr. 48 525 913.— Darlehen auf II. Hypothek, mit Zuschüssen à fonds perdu im Betrage von Fr. 3 481 307.— und durch eine Beteiligung am Genossenschaftskapital im Betrage von Fr. 1 037 842.— zusammen: Fr. 53 045 062.—. Diese Bauten sind ausserdem z. T. mit Beiträgen des Kantons (total Fr. 4 453 039) und des Bundes (total Fr. 2 826 649.—) subventioniert worden. Diese Subventionen gingen anfänglich bis auf 50 Prozent der Anlagekosten, allmäthlich wurden sie auf höchstens 20 Prozent reduziert und betragen seit 1923 höchstens 10 Prozent. In den Jahren 1921—1922 hatte die Wohnungsknappheit etwas nachgelassen, um im Jahre 1923 wieder aufs neue aufzuleben. Aus den verschiedenen beigegebenen graphischen Darstellungen geht die Entwicklung der Wohnungsprudktion hervor.

Der kinderreichen Familien hat sich die Stadt in besonderer Masse angenommen. Sie hat zu diesem Zwecke eine besondere Stiftung errichtet mit einem Stiftungsvermögen von Fr. 1 400 000.— zwecks Erstellung von einfachen Wohnhäusern zur Vermietung an wenig bemittelte kinderreiche Familien zu ermässigtem Mietzins. Diese Stiftung hat an verschiedenen Stellen der Stadt Kolonien erstellt. Die Vermietung erfolgt in der Regel an Familien mit mindestens drei Kindern. Die Verbilligung wird dadurch erreicht, dass 25 Prozent der Anlagekosten unverzinst bleiben.

Die Baukosten pro Kubikmeter umbauten Raumes bewegen sich z. Zt. für mehrgeschossige Wohnbauten und Kleineinfamilienhäuser im Mittel zwischen 48—58 Fr. In einzelnen Fällen konnten sie bis auf Fr. 38.— reduziert werden, während andererseits als Höchstgrenze Fr. 60—62 für den Kubikmeter angelegt wurden. Im allgemeinen sind die Anforderungen an den Bau von Wohnungen gestiegen, sie haben vielfach jenen Standard erreicht, den man früher nur bei Wohnungen für die mittleren und höheren Volksschichten zu finden gewohnt war. Die Einrichtung von Zentralheizungsanlagen ist fast zur Selbstverständlichkeit geworden, neben Kaltwasser findet man häufig auch Warmwasserversorgung. Elektrische Kücheneinrichtungen bestehen in vielen Kolonien und die Einrichtungen von Waschküchen sind auf den höchsten Stand gebracht. Durch diese Entwicklungen ist der Wohnungsstandard wesentlich gebessert, zugleich aber auch der Mietzins nicht unbeträchtlich erhöht worden.

Bei der Lösung des Wohnungsproblems innerhalb des Gebietes der Stadt Zürich spielt die Bodenpolitik eine entscheidende Rolle. Schon vor Jahrzehnten hatte sich die Stadtverwaltung in weitsichtiger Weise dieser Aufgabe zugewendet. Die Errichtung eines Gürtels von Wohnkolonien, der sich vom Süden bis zum Norden hinzieht, war nur unter diesen Voraussetzungen möglich. Nach einer grossen Bauperiode von mehr als 10 Jahren hat Zürich sein Gesicht völlig verändert, und es ist zu hoffen, dass diese Entwicklung im Wohnsbau, besonders auch im Hinblick auf die erfolgte neue Eingemeindung zum Besten seiner Bevölkerung weiter vor sich gehen wird.



**Die Bilder von oben nach unten gesehen:**

Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals  
Kolonie an der Seebahn-Erismannstr. (Hofansicht)

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich  
Kolonie Toblerstrasse (phot. Classen)

Werkbundsiedlung Neubühl  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich  
Kol. Entlisberg 3. Etappe (phot. Straub)