Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 11 (1936)

Heft: 8

Artikel: Die Altstadtsanierung in Zürich

Autor: Klöti, E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101020

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: 27.12.2025

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

Die Altstadtsanierung in Zürich

(Schluss)

Von Dr. E. Klöti, Stadtpräsident, Zürich

Referat, gehalten an der Generalversammlung des Schweizer. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform am 23. Mai 1936 in Luzern

Als sich die Bebauungsplanarbeiten zu lange verzögerten, stellte man, wie bereits erwähnt, vor etwa acht Jahren zunächst einen Plan für die Auskernung oder Auslichtung der Altstadt her. Es handelte sich dabei darum, in den engen Gassen je auf einer Seite einige Häuser zu beseitigen, um vorläufig, in Gewärtigung der spätern Umgestaltung, für die benachbarten und gegenüberliegenden Häuser Luft und Licht hereinzubringen. Die Liegenschaftenverwaltung wurde beauftragt, nach und nach die im Plan bezeichneten Häuser zu erwerben. Um auf diesem Wege rascher zu greifbaren Resultaten zu gelangen, wurden vom Jahre 1930 an jedes Jahr Fr. 500,000 Kredit für den Erwerb solcher alter Häuser bewilligt und in den Voranschlag für den ausserordentlichen Verkehr eingestellt. Es wurden also die auf Rechnung dieses Kredites erworbenen Häuser nicht als realisierbare Aktiven ins Inventar eingestellt, sondern ihr Preis wurde gleich wie eine Ausgabe für einen Strassenbau dem ausserordentlichen Verkehr belastet. Sie sind also bereits abgeschrieben und es bedarf bei ihrer Niederlegung nur noch des Kredites für die Abbrucharbeiten. Der Jahreskredit von Fr. 500,000 konnte manchmal nicht voll ausgenützt werden, manchmal reichte er nicht hin für alle beabsichtigten Erwerbe, weshalb man dann einige Objekte wie zuvor auf Rechnung der realisierbaren Aktiven des Gemeindegutes erwarb. Bis Ende 1935 hatte man Liegenschaften zum Gesamtpreise von 2,2 Millionen Franken, mit einer Assekuranzsumme von 1,65 Millionen Franken und einer Grundfläche von 3100 m² auf Rechnung des ausserordentlichen Verkehrs erworben. Die Summe der Kaufwerte der auf Rechnung der realisierbaren Aktiven seit längerer Zeit zu Sanierungszwecken aufgekauften Liegenschaften beläuft sich auf 2,0 Millionen Franken, ihre Assekuranzsummen auf 1,65 Millionen Franken und ihre Grundfläche auf 5800 m². Insgesamt beläuft sich per Ende 1935 der Kaufwert der zur Sanierung aufgekauften Liegenschaften in der Altstadt auf 4,2 Millionen Franken, die Assekuranz auf 3,3 Millionen Franken und die Grundfläche auf 8900 m². Es sind dies noch bescheidene Summen, aber wenn wir beharrlich und kontinuierlich fortfahren, werden wir im Laufe von 2–3 Jahrzehnten Ergebnisse erreichen, mit denen wir uns neben andern, weit grössern Städten, die relativ mehr Elendswohnungen haben, sehen lassen dürfen.

Erst in zwei kleinen Gassen, je links und rechts von der Marktgasse, die vom Rathaus aus in die Altstadt hineinführt, in der Krebsgasse und in der Metzgergasse, wurden je auf einer Seite vier Häuser mit einer Grundfläche von insgesamt 600 m² niedergelegt und es wurde die freigewordene Fläche in öffentliche Höfe verwandelt. Der Erwerb der acht Häuser kostete Fr. 538,500, dazu kamen Fr. 143,500 Abbruchkosten, mit Einschluss der Anpassungskosten und der Herrichtung der beiden Plätzchen, zusammen ergab sich eine Bruttoausgabe von Fr. 682,000 und nach Abzug von Fr. 29,600 Mehrwertsbeiträgen eine Nettoausgabe von Fr. 652,400 = Fr. 1090 pro Quadratmeter.

Der Beseitigung einer grössern Reihe von Häusern zwischen Spiegelgasse und Leuengasse steht der Umstand im Wege, dass eines der Häuser bis jetzt nicht freihändig erworben werden konnte. Lässt dieser noch lange auf sich warten, so wird man sich überlegen, ob man nicht auf irgendeiner rechtlichen Grundlage die Zwangsenteignung durchführen wolle.

Bevor ich diese Praxis kritisch würdige und einige Lehren daraus zu ziehen suche, möchte ich mir gestatten, die Praxis der Wohnungsinspektion summarisch zu schildern: Sie stützt sich rechtlich auf die städtische Verordnung vom 1. April 1932, die als Vollziehungsverordnung zur kantonalen Wohnungsverordnung vom Jahre 1931 aufzufassen ist. Diese fordert unter anderem, dass jede Wohnung eine Küche mit elektrischem Licht und Wasserzu- und -ableitung und einen eigenen Abort habe, dass mindestens ein Raum heizbar sei, dass jeder Raum genügend Luft und Licht aus dem Freien erhalte – ausnahmsweise ist bei bereits bestehenden Küchen bloss künstliches Licht gestattet –, die Fussböden, Wände und Decken müssen trocken sein, Wanzen, Hausschwamm und andere Schädlinge sind auf Kosten des Eigentümers zu beseitigen. Jedes Haus muss eine Waschküche haben, wenn in dem betreffenden Quartier keine zentralen Waschküchen bestehen. Wichtig für die Altstadtsanierung ist vor allem Art. 29 der kantonalen Verordnung, welcher lautet:

« Sind ganze Gebäude oder einzelne Gebäudeteile baufällig oder zeigen sich ganze gesundheitliche Mißstände und weigert sich der Eigentümer, die nötigen Verbesserungen vorzunehmen, so kann die Gesundheitsbehörde dieses Gebäude oder Gebäudeteile bis zur Behebung der Mißstände als für Arbeits- oder Wohnzwecke ungeeignet erklären. Diese Verfügungen gelten sowohl gegenüber dem Eigentümer als gegenüber dem Mieter. »

Gestützt auf das Tuberkulosegesetz kann man auch sog. tuberkuloseförderndе Räume verbieten. Von dieser Vollmacht wird man künftig Gebrauch machen. Es mag in diesem Zusammenhang interessieren, dass man in der Stadt Zürich im Jahre 1935 auf 1000 Einwohner 1,8 Tuberkulosefälle hatte. Im Kreis 1 traf es auf 1000 Einwohner 2,27 Fälle, im Kreise 3 2,17 und im Kreise 4 2,58, im Kreise 7 dagegen 1,24 Fälle. Von den im Kreise 1 gemeldeten 47 Fällen entfallen 45 auf das sanierungsbedürftige Altstadtgebiet, in welchem es somit 3,2 Tuberkulosefälle auf 1000 Einwohner trifft. Im Vergleich mit den Elendsvierteln der Großstädte ist diese Zahl noch befriedigend. Die Stadt muss sich aber selbstverständlich bemühen und ist auch willens, diesen Promillesatz zu verringern. Die Tatsache, dass der Arbeiterkreis 3, in dem sich keine sanierungsbedürftigen Wohnungen befinden, 2,58 Fälle auf 1000 Einwohner zählt, lässt immerhin erkennen, dass die Tuberkulose nicht allein den schlechten Wohnungen zuzuschreiben ist. Ich muss darauf verzichten, Ihnen die interessanten bisherigen Erfahrungen, die mit der Wohnungsinspektion ge-

macht wurden, zu schildern, und begnüge mich mit folgenden Mitteilungen:

Nach Inkrafttreten der Wohnungsverordnung von 1932 begann das Gesundheitsinspektorat mit einer gründlichen und systematischen Aufnahme aller Altstadtwohnungen nach sehr einlässlichem Befundformular. Bis jetzt ist der Status von 1141 Liegenschaften mit 3485 Wohnungen festgestellt worden. Dass die Verhältnisse nicht so schlimm sind, wie in vielen Großstädten, zeigen folgende Zahlen: Die 3485 Wohnungen haben durchschnittlich 3,5 Wohnräume, auf eine Wohnung entfallen durchschnittlich 4,1 Bewohner, so dass es auf einen Wohnraum durchschnittlich 1,2 Personen trifft. Welch bedeutende Rolle das Gewerbe im weiteren Sinne in der Altstadt spielt, erhellt aus der Tatsache, dass von den 4½ Geschossen, die die Häuser durchschnittlich haben, rund 2½ gewerblich benützt werden und nur zwei als Wohngeschosse. Nur etwa 2,5 % aller Wohnräume sind Alkoven, etwa 5,4 weitere Prozente der Wohnräume haben ungenügende Belichtung, 1,3 % der Wohnungen haben keine Küche, rund ein Fünftel der Küchen hat nur indirekte Beleuchtung, volle 38 % der Wohnungen haben keinen eigenen Abort und in 37 % der Fälle steht keine Waschküche zur Verfügung.

Vom Frühjahr 1932 bis 1. Mai 1936 wurden durch 703 Verfügungen Auflagen für Verbesserung der Wohnungen gemacht. Davon betrafen 377 Instandstellungsarbeiten, 125 das Bewerbungsverbot, 132 Säuberung der Wohnung von Ungeziefer (Wanzen), nur in 27 Fällen wurde die Erstellung einer Waschküche und nur in 33 Fällen die Erstellung von Aborten verlangt. In vielen Fällen liegen eben die Verhältnisse so, dass aus baulichen Gründen solche Auflagen nicht gemacht werden können, auch zwingt die Krise zu etwelcher Zurückhaltung. Die Wohnungsinspektion befindet sich erst im Anfangsstadium. Mit der Zeit wird sich ihre sanierende Wirkung stark fühlbar machen.

Vielerorts spielt die Umquartierung der bisherigen Bewohner von beseitigten Altstadtwohnungen eine sehr grosse Rolle. Bei uns war diese Frage bisher nicht von wesentlicher Bedeutung, weil nie im gleichen Momente eine grosse Zahl von Familien zum Verlassen ihrer Wohnungen gezwungen wurde. Soweit es sich um kinderreiche Familien handelt, sind sie ohnehin in der Mehrzahl vom Fürsorgeamt betreut und dieses sorgt nötigenfalls für eine neue Unterbringung. Die ausquartierten Familien in eigenen Kolonien unterzubringen, empfiehlt sich nach den bei der Stiftung für kinderreiche Familien gemachten Erfahrungen nicht.

Zum Abschluss meiner Ausführungen gestatte ich mir, einige zwanglose Gedanken zu äussern, die sich mir bei der Abfassung dieses Berichtes aufdrängten. Sie sind nicht ausgereift und erheben keinen Anspruch auf Anerkennung, ich bin zufrieden, wenn sie Anlass zur Darlegung anderer Meinung geben und damit zu gegenseitiger Belehrung beitragen.

Die «Deutsche Akademie des Städtebaues» hat kürzlich einen formulierten Vorschlag für ein «Reichsgesetz» über städtebauliche Gesundungsmassnahmen ausgearbeitet, das für die Sanierung ungesunder Stadtteile ein einlässlich geregeltes Verfahren vorsieht. In unsern Kantonen – abgesehen von den Städtekantonen Genf und Basel – wären die Stimmberechtigten kaum für eine solche detaillierte Regelung mit Zwangsmassnahmen zu haben. Wir müssen uns auf einfachere Weise behelfen. Es käme eher ein Spezialgesetz analog demjenigen über die Durchführung der Quaibauten oder demjenigen über die Glattabsenkung in Frage. Es dürfte aber wohl auch genügen, wenn § 56 des Entwurfes der kantonsrätlichen Kommission von 1934 Gesetz wird. Er lautet:

«Der Regierungsrat kann durch besondern Beschluss die Gemeinden im Einzelfalle ermächtigen, zu den zwischen den Baulinien liegenden Grundstücken hinzu auch ausserhalb derselben liegende, bebaute oder unbebaute Grundstücke innerhalb einer speziell zu bezeichnenden Zone zwangsweise zu erwerben, um bei der Sanierung alter Quartiere günstigere Bauplätze zu schaffen, den Strassenbau zu erleichtern und bessere gesundheits- und feuerpolizeiliche Zustände zu erzielen. An diese Ermächtigung können Bedingungen über die Art der Neubebauung des zu erwerbenden Gebietes und über allfällige Vorrechte der frühern Eigentümer auf die Erwerbung des von der Gemeinde beanspruchten Gebietes geknüpft werden.»

Auch dann noch wird sich in der Praxis der freihändige Erwerb der Grundstücke als der praktischste und billigste Weg erweisen, des Expropriationsrechtes aber bedarf man als Rückendeckung gegen Überforderung und als letztes Mittel gegen solche, die sich gegen jede Abtretung sträuben.

Es wird heute oft der Gedanke geäussert, man solle in der jetzigen Zeit der Arbeitslosigkeit und der Notstandsarbeiten alte Stadtquartiere niederreissen und neu aufbauen. Man kann ihm meines Erachtens zustimmen. Aber man muss sich dabei dessen bewusst bleiben, dass solche Sanierungen sich selten im Eiltempo durchführen lassen. Die Altstadtsanierung ist eben, wie Sie bemerkt haben werden, ein sehr komplexes Problem. Abgesehen von den rechtlichen, finanziellen und sozialen Fragen, auf die wir bereits hingewiesen haben, ist sie vor allem eine städtebauliche Aufgabe, die mit grösster Sorgfalt vorbereitet werden muss und nicht überstürzt werden darf. Wir Zürcher sind in dieser Hinsicht gebrannte Kinder, die das Feuer fürchten. Wir bedauern, dass man vor 100 Jahren zu schroff dreingefahren ist und ohne Not charakteristische Bauten aus frühern Jahrhunderten radikal beseitigt hat. Wir möchten keine Wiederholung dieses Fehlers erleben. Die Bevölkerung würde es auch sehr bedauern, wenn an die Stelle der heimeligen und kurzweiligen Strassen und Gässchen der Altstadt öde, gerade und charakterlose Strassen, wie man sie zu Tausenden in allen modernen Städten sehen kann, treten würden. Gewiss haben wir in der Altstadt verhältnismässig wenige gute, schutzwürdige alte Häuser, gewiss ist es auch nicht leicht, solche Gebäude neben modernen Bauten zu erhalten. Auf alle Fälle aber möchten wir in der umgestalteten Altstadt doch noch etwas von ihrem alten heimeligen Charakter spüren. Wie das erreichbar ist, wissen wir nicht. Das müssen uns Architekten, die Sinn für das Überlieferte haben, sagen. Unser Bebauungsplanbureau ist daran, einen Kataster der erhaltungswürdigen Gebäude anzuferti-

gen, der bei der Aufstellung der neuen Bebauungs- und Quartierpläne zu Rate gezogen werden und gute Dienste leisten kann.

Wir hoffen, bald in den Besitz dieser Pläne zu kommen. Hernach sollte es möglich sein, da und dort schrittweise kleinere Karrees niederzulegen und frisch zu überbauen. Aber gerade jetzt sind die Hindernisse, die grösseren Bauprojekten entgegenstehen, beinahe unüberwindlich. Wir haben Überfluss an Wohnungen, Läden und Bureaux; die Erstellung neuer Warenhäuser und von Filialen grosser Lebensmittelgeschäfte ist verboten, die Erstellung von Hotels kann verboten werden, man ruft nach weiteren Verboten, so für Alkohol- und alkoholfreie Wirtschaften; dazu kommt die Schwierigkeit der Geldbeschaffung. Angesichts all dieser Hindernisse ist es schon ein Glücksfall zu nennen, wenn es vereinzelt gelingt, einen neuen Baublock zu erstellen. Meines Erachtens kann es sich zur Zeit dabei fast nur um öffentliche oder halböffentliche Gebäude handeln.

Ein paar letzte Bemerkungen möchte ich anbringen über die Erfahrungen, die wir in den letzten fünf Jahren mit dem Erwerb von einzelnen Häusern zur sog. Auslichtung und mit den beiden kleinen Auslichtungen selbst gemacht haben.

Die Häuser, die wir erwerben, sind in schlechtem Zustand, aber bewohnt. Man kann nicht jedes einzelne sofort nach dem Kauf beseitigen, denn die Kosten der Neuaufmauerung der Brandmauern der Nachbargebäude wären viel zu gross. Man muss warten, bis die im Plan vorgesehene Beseitigung einer ganzen Häusergruppe auf einmal erfolgen kann. Wann das möglich ist, weiss man nicht und so begehrt denn die städtische Wohnungsinspektion, dass die Stadt die Wohnungen instand stelle. Und die technischen Beamten sind nicht gewohnt, zu pfuschen, weshalb solche Instandstellungen leicht zu teuer zu stehen kommen. Wir werden demnächst bei einer ganzen Anzahl solcher Häuser zu entscheiden haben, ob und in welchem Umfange eine Instandstellung erfolgen solle und könne, oder ob es nicht besser sei, das Haus leerstehen zu lassen, bis der Abbruch erfolgen kann. Man sollte die erworbenen Häuser bald beseitigen können, um nicht noch Geld an sie verwenden zu müssen.

Die beiden Auskernungen an der Krebs- und an der Metzgergasse haben den gegenüberliegenden Gebäuden zweifellos Licht und Sonne gebracht. Für die angrenzenden Nachbargebäude brachten sie diesen Gewinn nicht, weil deren Eigentümer auf der freigewordenen Seite, wohl zum Teil aus Angst, sie müssten dann grössere Mehrwertsbeiträge zahlen, keine Fenster ausbrachen. So sind denn die beiden Plätzchen oben und unten durch hohe Brandmauern abgeschlossen und sehen nicht sehr ansprechend aus.

Die Mehrwertsbeiträge waren im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten so gering, dass man sich sehr überlegen muss, ob man nicht künftig auf ihre Einforderung verzichten wolle. In letzterem Falle ist die gewonnene Fläche nicht öffentliches, sondern privates Eigentum der Stadt und die letztere kann entsprechend der künftigen Disponierung von Bauplätzen und Freiflächen frei darüber verfügen.

Trotz dieser praktischen Schwierigkeiten wird es sich empfehlen, mit diesem freihändigen Erwerb von Liegenschaften fortzufahren, aber bei günstiger Gelegenheit auch Gebäude zu erwerben, die nicht in künftige Freiflächen fallen, sondern voraussichtlich wertvollen Baugrund bilden werden. Auf diese Weise kann sich die Stadt den Mehrwert sichern.

Sodann dürfte es in Bälde ratsam sein, die Altstadtsanierung zu einer besondern, selbständigen Unternehmung der Stadt zu machen, an die ein regelmässiger jährlicher Beitrag geleistet wird. Heute schon haben die Dienstchefs, die mit andern Arbeiten überlastet sind, nicht genügend Zeit für die Aufgaben der praktischen Altstadtsanierung. Ist ein Chef der besondern Unternehmungen da, der sich ausschliesslich mit diesen Aufgaben befassen kann, so ist eine raschere Lösung der Einzelaufgaben und damit eine Verringerung der erwähnten Schwierigkeiten zu erwarten.

Ich habe etwas viel von den Schwierigkeiten und von den Hindernissen, die bei der Sanierung einer Altstadt überwunden werden müssen, gesprochen. Hoffentlich werden Sie daraus nicht schliessen, dass die stadtzürcherischen Behörden oder der Sprechende der Altstadtsanierung skeptisch gegenüberstehen. Ein solcher Schluss wäre unrichtig. Wir betrachten die Beseitigung der unhygienischen Wohnungen in der Altstadt als eine vornehme soziale Pflicht und als eine schöne, grosse Aufgabe der Stadtverwaltung. Wir sind willens, an ihrer Lösung auch künftig nach Kräften zu arbeiten.

Aber wir sind nicht mehr im Stadium der Werbung für den Grundsatz der Sanierung als öffentlicher Aufgabe, sondern bereits im Stadium der Verwirklichung. Und hier muss sich der Idealismus in dem festen Willen zeigen, trotz aller Schwierigkeiten das gesteckte Ziel zu erreichen. Dazu gehört, dass man alle Hindernisse und Bedenken aufdeckt und in Rechnung stellt, um sie um so sicherer überwinden zu können. In diesem Sinne bitte ich Sie, meine etwas nüchternen Ausführungen entgegenzunehmen.

Genossenschafter freuen sich!

Ein erhabenes Gefühl, für ein Ideal zu kämpfen, im Bewusstsein, dass am gleichen Tage Millionen von Menschen unbeachtet der Landesgrenzen und Meere sich gegenseitig das Gelöbnis der Treue leisten. Tausende, nein Hunderttausende in der Schweiz und Millionen in andern Ländern werden mit Genugtuung und Freude an den 14. Internationalen Genossenschaftstag zurückdenken.

Die Nacht der roten Lampions

Während die Kinder sich in sicherer Obhut des Tages freuten, legten die Erwachsenen an die Häuser