

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 32 (1957)

Heft: 3

Artikel: Zürich will eine weitere städtische Wohnkolonie erbauen

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102885>

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: 07.01.2026

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

Zürich will eine weitere städtische Wohnkolonie erbauen

Der Zürcher Stadtrat unterbreitete dem Gemeinderat folgenden Antrag: 1. Das Projekt und der Kostenvoranschlag für die *Erstellung der Wohnkolonie Leimgrübel im Quartier Seebach* werden genehmigt. Für die Ausführung werden ein *Kredit von 7 100 000 Franken* und ein *Abschreibungsbeitrag von 1 200 000 Franken* zu Lasten des Außerordentlichen Verkehrs bewilligt. Der Kredit erhöht sich um den Betrag, den die Auftragnehmerin allenfalls auf Grund von Lohn- und Materialpreisaufschlägen, die nach dem 1. August 1956 eintreten, übernehmen muß. 2. Für die *Vermietung der Wohnungen* gilt das vom Gemeinderat am 11. April 1956 erlassene Reglement über die Vermietung und Zweckerhaltung der auf Grund des Beschlusses der Gemeinde vom 8. Juli 1956 im sozialen Wohnungsbau erstellten Wohnungen.

In der *Weisung* führt der Stadtrat unter anderem aus:

Mangel an billigen Wohnungen

Es muß immer wieder darauf hingewiesen werden, daß die *Wohnbautätigkeit* in der Stadt Zürich seit Kriegsende stark war und daß der Nettozuwachs stärker anstieg als die Bevölkerung. So ist der *Wohnungsbestand* im Jahrzehnt 1946 bis 1955 von 105 000 auf 130 000 oder um 24 Prozent angestiegen, während die Bewohnerzahl sich in dieser Zeit um 17 Prozent erhöhte. Selbst im Jahre 1956 steht der Zunahme der Wohnbevölkerung von 0,8 Prozent ein Reinzuwachs an Wohnungen von 1,1 Prozent gegenüber. Dieser erheblichen Vermehrung des Angebotes steht jedoch eine durch die Hochkonjunktur begünstigte und daneben durch die Alterssumschichtung bedingte *Verstärkung der Nachfrage* gegenüber. Während der vorhandene Wohnraum sich im Verhältnis zur Bevölkerung ständig vergrößerte, genügte er doch nicht, um den gesteigerten Bedarf zu decken, und so ist neben abnehmender Wohndichte zugleich eine verschärzte Wohnungsnot zu beobachten.

Die früheren *Wohnungsbauaktionen der Gemeinde* in den Jahren 1942—1950 dienten der Beschaffung von Wohnraum, als die private Wohnbautätigkeit noch klein war, und sie bezweckte zugleich die Erstellung von billigen Wohnungen für die Bevölkerung mit bescheidenen Einkommen. Bis zum Jahre 1950 wurde ungefähr die Hälfte der erstellten Wohnungen öffentlich unterstützt. Seither ist die Quote der unterstützten Wohnungen ständig gesunken und betrug im Jahre 1956 nur noch 8 Prozent der Jahresproduktion. Da die ohne Hilfe erstellten Wohnungen den heutigen Baukosten entsprechend Mietzinse aufweisen, die im Mittel für eine Dreizimmerwohnung zwischen 2300 Franken und 2400 Franken und bei einer Vierzimmerwohnung bei 2800 Franken liegen, entstand bei den Wohnungssuchenden mit kleinen Einkommen eine sich mehr und mehr verschärfende Notlage. Diese wurde durch den Abbruch alter und billiger Wohnungen noch verschlimmert. Da diese Erscheinung nicht auf die Stadt Zürich be-

schränkt bleibt, sondern in den andern Städten in ähnlicher Art zutage tritt, ergab sich die ziemlich übereinstimmende Erkenntnis, daß *neue Anstrengungen nötig* seien, um dem Mangel an billigen Wohnungen abzuhelpfen.

Neue Anstrengungen

Wenn auch die Bereitstellung bestehender Wohnungen durch Umsiedlung manche Erleichterungen bringt, so muß die Hauptsorge doch der *weiteren Erstellung billiger Wohnungen* gelten. Hier bestehen gegenüber früher weit größere Schwierigkeiten der raschen Verwirklichung. Der Mangel an Bau-land zu vertretbaren Preisen, die Unsicherheit in bezug auf die Bauzonen bis zur Inkraftsetzung der neuen Bauordnung und die Unannehmlichkeiten, die mit den Vermietungen im sozialen Wohnungsbau notwendigerweise verbunden sind, haben die Tätigkeit der Baugenossenschaften im Wohnungsbau stark eingeschränkt. Dies verpflichtet die Stadt anderseits, ihre wenigen Landreserven für den künftigen eigenen Wohnungsbau in vermehrtem Maße einzusetzen und alles zu versuchen, um möglichst bald die Erstellung einer größeren Zahl von billigen Wohnungen sicherzustellen. Auf Grund der bisherigen Abklärungen und Bemühungen wird in nächster Zeit eine Reihe von Bauvorhaben ins Stadium der Realisierung treten.

Die *Baugenossenschaft Glattal*, die auf den 1. April 1957 an der Neuwiesenstraße 60 Wohnungen zum Bezug bringt, hofft nächstens ein weiteres Projekt mit 140 Wohnungen vorlegen zu können. Die *Bau- und Holzarbeitergenossenschaft (BA-HOGE)* steht vor dem Abschluß eines Projektes mit 225 Wohnungen im Hirzenbach, Quartier Schwamendingen. Die *Familienheim-Genossenschaft* läßt gestützt auf einen Vorentscheid der Bausektion II einen detaillierten Kostenvoranschlag für die Erstellung weiterer rund 400 Wohnungen ausarbeiten. Diese Bauvorhaben, die zum größeren Teil mit den verbilligten Darlehen unterstützt werden, bringen bis Ende des Jahres 1958 oder spätestens bis zum Jahre 1959 *insgesamt rund 800 Wohnungen*. Es ist anzunehmen, daß noch einige andere Projekte im Laufe dieses oder des nächsten Jahres eingehen.

Kommunale Wohnbauten durch Pauschalaufträge

Nachdem im Frühjahr 1957 in der *städtischen Wohnkolonie Farbhof* 184 Wohnungen bezogen werden können, bei der bei weitem nicht alle dringlichen Gesuche berücksichtigt werden konnten, soll versucht werden, in möglichst rascher Folge weitere Wohnkolonien zu erstellen. Um dies zu erreichen, ist in einzelnen Fällen vorgesehen, bestimmten Unternehmungen *Pauschalaufträge* in Form von *Werkverträgen zur Erstellung von Wohnkolonien* zu erteilen. Dieser Weg soll aber nur beschritten werden, wenn sich dadurch ein Zeitgewinn und möglichst eine preislich günstigere Lösung ergibt. Von der Überlegung ausgehend, daß es erfahrene und im billigen Wohnungsbau ausgewiesene Unternehmungen gibt und daß es für die Stadt von Vorteil sein kann, sie zur dringlichen Wohnungsbeschaffung heranzuziehen, sind einige solcher Verträge in Vorbereitung. Das erste Bauvorhaben in dieser Richtung wird mit dieser Weisung dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet. Ähnliche Verträge sind vorgesehen mit Architekt Emil Schällibaum in Neuhausen, mit der Stiftung zur Förderung des Baues billiger Wohnungen ohne öffentliche Hilfe und einer Gruppe von Unternehmern der Baugewerbegegruppe des stadt-zürcherischen Gewerbeverbandes. In Prüfung sind noch einige weitere Projekte.

Die vorgesehenen Verträge setzen eine besondere Anstrengung voraus.

gung der Unternehmungen voraus, um mit einem *Minimum von Mitteln gute und billige Wohnungen* zu erreichen. Es ist erfreulich, daß der Wille dazu vorhanden ist. Der Stadtrat sieht darin aber nicht ein grundsätzliches Abgehen vom bisherigen Weg. Die Dringlichkeit der Aufgabe und die Schwierigkeit, sie zu lösen, dürfen ihn aber nicht hindern, neue Wege zu suchen und Erfahrungen zu sammeln. Die Mahnung der Eidgenössischen Preiskontrollkommission, für die rasche Erstellung billiger Wohnungen alles zu unternehmen und alle dazu bereiten Kräfte einzusetzen, soll befolgt werden.

Neben diesen Lösungen sind einige Projekte in Vorbereitung, bei denen die *Stadt* wie bei früheren Wohnkolonien *gestaltend mitwirkt*. Solche Bauten sind vorgesehen an der *Glaubtenstraße* und in *Leimbach*; das letztere Projekt wird von der Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien vorbereitet. Die bisher genannten Projekte ergeben rund 800 Wohnungen, von denen der größere Teil bis Ende des Jahres 1958 erstellt werden soll. Es ist zu hoffen, daß damit eine notwendige Lockerung des Wohnungsmarktes erreicht werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, daß der Stadtrat in Aussicht genommen hat, das sogenannte *Lochergut*, das heißt das städtische Areal Ecke Sihlfeld-/Badenerstraße, für die Erstellung einer Wohnkolonie mit öffentlicher Anlage zur Verfügung zu stellen. Die Vorbereitung dieses Projektes braucht aber mehr Zeit und kann deshalb nicht mehr in diese Aktion einbezogen werden.

Die Wohnkolonie Leimgrübel

Als bekannt wurde, daß die *Firma Ernst Göhner AG* an der Saumackerstraße, Zürich 9, gut ausgestattete Wohnungen erstellt hatte, die im Durchschnitt zu monatlich 137 Franken die Dreizimmerwohnung und zu 153 Franken die Vierzimmerwohnung vermietet wurden, erging die Anfrage an Ernst Göhner, ob er bereit sei, für die Stadt Zürich Wohnungen in ähnlicher Preislage zu erstellen. Nach erfolgter Zusage arbeitete die Firma Ernst Göhner AG aus einem von der Liegenschaftenverwaltung bezeichneten Areal an der *Leimgrübelstraße im Quartier Seebach* auf eigenes Risiko ein Projekt aus, das nun vorliegt und *207 Wohnungen nebst einem Kindergarten und 12 Garagen* aufweist. Das Bauland ist umschlossen durch die Glattal-, Leimgrübel- und Rümlangstraße. Es umfaßt rund 25 000 m² Land, von dem ungefähr 10 Prozent an Straßen abgetreten werden müssen. Der südliche Teil der Überbauung wird durch eine neue Quartierstraße mit Kehrrplatz erschlossen. Der Kindergarten erhält einen eigenen Spielplatz. Ein weiterer Spielplatz ist auf der östlichen Seite der Überbauung vorgesehen. Es werden *10 Wohnblöcke* erstellt, wovon 7 Baublöcke mit 3 Häusern zu 3 Geschossen, 2 Baublöcke mit 2 Häusern zu 3 Geschossen, 1 Baublock mit 3 Häusern zu 5 Geschossen.

Dem Projekt ist ein eingehender Baubeschrieb beigegeben, welcher der Bauausführung an der Saumackerstraße mit einigen Vereinfachungen entspricht. Die *Wohnungsgrößen* halten sich an die Richtlinien des sozialen Wohnungsbau; die Zimmer sind eher etwas geräumiger als in den bisherigen Wohnkolonien. So beträgt die Bodenfläche der Wohnstube und der drei Schlafzimmer zusammen im Leimgrübel 55 m² gegenüber 51,7 m² im Farbhof und 50,2 m² im Heiligfeld III.

Die *Baukosten* betragen insgesamt 5 776 000 Franken, die *Umgebungs- und Erschließungsarbeiten* (ohne Straßen) 242 000 Franken, so daß sich die *Pauschalübernahmesumme* auf 6 018 000 Franken stellt. Hiezu kommen an *weiteren Anlagekosten* Straßenbauarbeiten ohne Landkosten 190 000 Fr., Landkosten, etwa 25 000 m² zu Fr. 27.20, 680 000 Franken, allgemeine Bauunkosten, 2 Prozent von 6 208 000 Franken, 125 000 Franken, eventueller Zuschlag für Pickelfelsaushub 35 000 Franken, Unvorhergeschenes und Aufrundung 52 000 Franken, *insgesamt 7 100 000 Franken*. Zusammen mit den allgemeinen Bauunkosten, Zuschlägen und Unvorhergeschenen ergibt sich ein *Kubikmeterpreis von 96 Franken*.

Auf Grund der vorstehenden Anlagekosten ergäben sich bei einer Bruttoverzinsung von 5,3 Prozent ungefähre *Mietzinse* von monatlich 127 Franken für die Zweizimmerwohnung, 140 Franken für die Dreizimmerwohnung, 165 Franken für die Vierzimmerwohnung. Da diese Mietzinse für den sozialen Wohnungsbau zu hoch sind, sollen sie denjenigen der bisherigen Wohnkolonien angenähert werden. Im Heiligfeld und Farbhof kosten die Dreizimmerwohnungen monatlich 110 Franken, die Vierzimmerwohnungen 120 bis 124 Franken. Es ist in Aussicht genommen, die Mietzinse im Leimgrübel *festzusetzen auf durchschnittlich 110 Franken* für die Zweizimmerwohnung, 118 Franken für die Dreizimmerwohnung, 125 Franken für die Vierzimmerwohnung.

Um dies zu erreichen, benötigt die Wohnkolonie Leimgrübel einen *Abschreibungsbeitrag von 1 900 000 Franken*. Davon hat die Stadt aus dem im Jahre 1956 bewilligten Wohnbaukredit 1 200 000 Franken zu übernehmen, während als kantonaler Beitrag aus dem vom Kantonsrat für das Jahr 1957 beschlossenen Kredit 700 000 Franken zu erwarten sind. Nach dieser Abschreibung betragen die Nettoanlagekosten 5 200 000 Franken. Die oben genannten Mietzinse reichen aus für eine 3½prozentige Verzinsung des Kapitals zuzüglich 600 Franken pro Wohnung, die erfahrungsgemäß für Unterhalt und Reparaturen, Abgaben, Amortisation und Verwaltung benötigt werden. Die jährlichen Mietzinse aus den Wohnungen betragen damit 295 000 Franken. Zusammen mit dem Zins für den Kindergarten von 6000 Franken und den Garagemieten von 7200 Franken ergibt sich eine gesamte Mietzinseinnahme von 308 800 Franken, was einer Bruttoverzinsung von 5,94 Prozent von den Nettoanlagekosten entspricht.

Bei Ölfeuerung

Verlangen Sie Referenzen von Genossenschaften bei

WERNER GUT, Feuerungsbau

Zürich 57, Murwiesenstr. 52, Tel. (051) 48 12 11
Bern, Schenkstr. 27, Tel. (031) 9 41 29



Heißer Kamin?
Großer Ölverbrauch?



Dann: Spar- und Schutz-Schamottierung
für bestehende Anlagen und Neubauten