

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 36 (1961)

Heft: 7: Aus dem Verbande

Artikel: "Holzerhurd" : ein weiterer Beitrag zur Linderung der Wohnungs- und Mietzinsnot in Zürich

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103290>

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

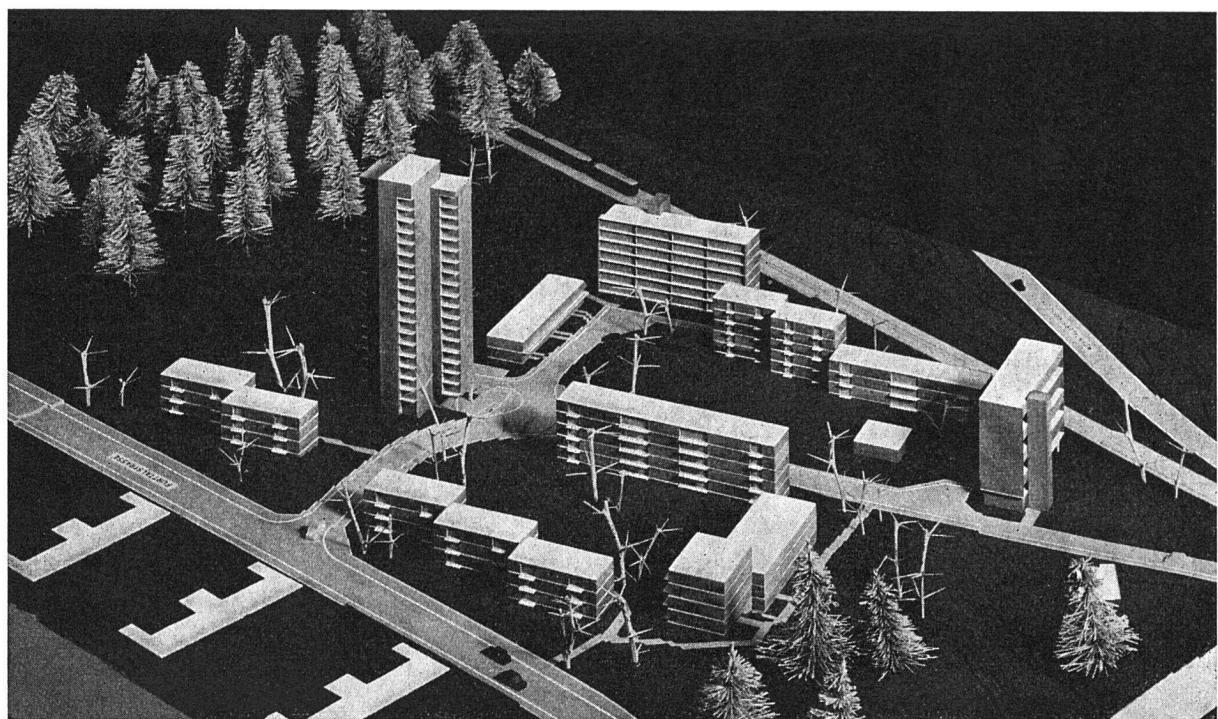
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 05.02.2026

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



Ansicht von Südosten

« H O L Z E R H U R D »

ein weiterer Beitrag zur Linderung der Wohnungs- und Mietzinsnot in Zürich

Die im Jahre 1943 von zukunftsfreudigen Gipsern gegründete Arbeitersiedlungs-Genossenschaft ASIG in Zürich-Glattal hat sich in wenigen Jahren unter die «Großen» der zürcherischen Baugenossenschaften eingereiht.

Der dieser Baugenossenschaft eigene Wille zu neuen Leistungen manifestiert sich am deutlichsten in ihrer diesjährigen Rechnung, in welcher für über 6,5 Millionen Franken noch nicht realisierte Grundstücke erscheinen.

Kaum machte die ASIG vor kurzer Zeit als Partnerin der Baugenossenschaft Rotach mit der in Gemeinschaftsarbeit zu erstellenden Großsiedlung von 292 Wohnungen in Rümlang von sich reden, als in den zürcherischen Tageszeitungen Meldungen über ein neues großes Bauvorhaben in Zürich-Affoltern erschienen.

Es schien uns gegeben, für dieses Projekt den nicht gerade pressefreundlichen Vorstand der ASIG aus dem Busch zu klopfen. Die von Otto Nauer, dem langjährigen Präsidenten der ASIG, erhaltenen Orientierungen über das neueste Projekt «Holzerhurd» finden wir interessant genug, um sie auszugsweise im «Wohnen» zu veröffentlichen.

Die Landkäufe für die Überbauung «Holzerhurd» gehören zu den aufregendsten Abschnitten der bisherigen Tätigkeit der ASIG. Das gegen die Gemeindegrenze Regensdorf hin

zwischen Furttal- und Wehntalerstraße liegende Bauland von rund 41 000 m² befand sich ursprünglich in den Händen von fünf verschiedenen Besitzern. Die Übertragung der einzelnen Parzellen fand teilweise unter dramatischen Begleiterscheinungen statt.

Den größten Landanteil besaß ein Liegenschaftshändler, der 1958 durch die Kapitalrestriktion in Schwierigkeiten geriet. Die ASIG hatte sich innert 24 Stunden über Kauf oder Verzicht zu entscheiden. Dies ohne Rückhalt bei den Behörden, da der Quadratmeterpreis von 65 Franken damals als untragbar beurteilt wurde. Dazu konnten von den Banken in der kurzen Frist zwischen Zusage und Besitzesantritt keine Barmittel erhältlich gemacht werden. Die ASIG hatte daher zu den ihr zur Verfügung stehenden 500 000 Franken zusätzlich eine volle Million Franken über Nacht aufzutreiben. Das Unmögliche gelang. Privatleute stellten für mehrere Tage bis zur Ablösung durch die Banken den Betrag von etwas über einer Million in bar ohne Sicherstellung und (welch weiße Raben!) ohne Zinsenleistungen zur Verfügung. Die weiteren Arondierungen sollten aber fast ebenso dramatisch verlaufen. Für die eine Parzelle mußte für rund 10 000 m² Realersatz beschafft werden. Dieser Realersatz sollte in der Nähe des Bauerngewerbes des Verkäufers liegen und wenn möglich

einen gleichen Wert wie die von der ASIG als Bauland zu erwerbende Landparzelle aufweisen. Nach fast zwei Jahren dauerndem Suchen konnte ein solcher Realersatz geboten und mittels einer zusätzlichen Aufzahlung endlich getauscht werden. Der schwerkranke Besitzer des Realersatzes starb wenige Tage nach der Übertragung. Wenig hat gefehlt, und die ASIG hätte alle ihre Verhandlungen mit der Erbgemeinschaft neu aufnehmen müssen.

Da in der Zeit bis zur Abwicklung des Tausches selbst die städtische Liegenschaftenverwaltung in unmittelbarer Nähe der projektierten Überbauung höhere Preise als die von der ASIG und den Verkäufern mittels Vorkaufverträgen festgelegten Verkaufspreise auslegen mußte, wollte ein weiterer Verkäufer nicht mehr auf den Vorkaufvertrag eintreten. Eine in letzter Minute von der ASIG beim Bezirksgericht eingeleitete Verkaufssperre schuf die Möglichkeit zu neuen Verhandlungen, die einen neuen Preis für den Verkäufer ergaben. Am andern Tag wäre der Vorkaufvertrag abgelaufen. Weitere 5000 m² konnten ebenfalls trotz Vorkaufvertrag erst nach langwierigen neuen Verhandlungen und Konzessionen angetreten werden. Der Kaufbetrag für diese Parzelle wurde dem Besitzer im Spital kurze Zeit vor dessen Ableben ausgehändigt! Heute sind lediglich noch Tauschverhandlungen mit der Stadt und dem Kanton offen.

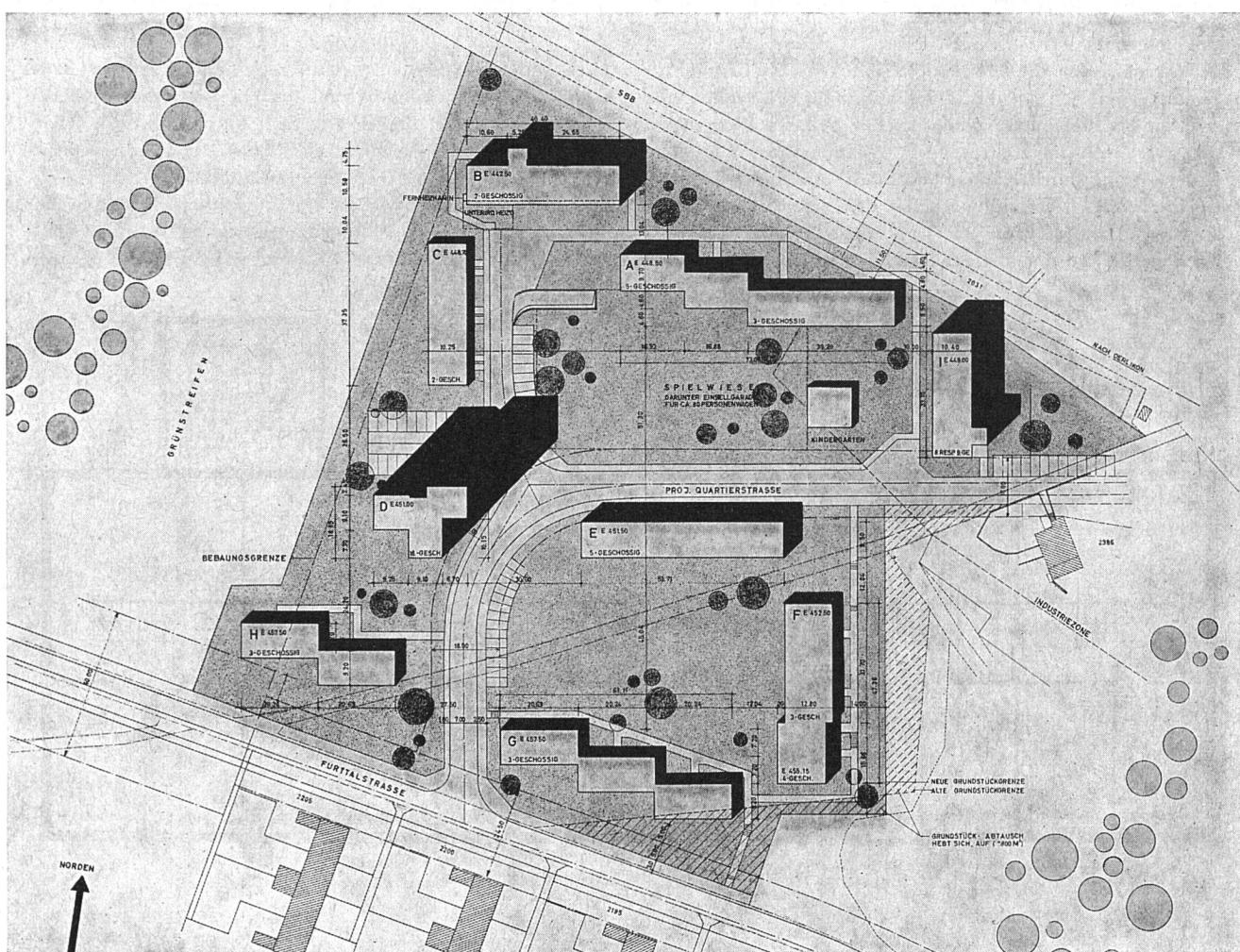
Der durchschnittliche Landpreis der insgesamt 41 000 m² wird sich schließlich gegen 85 Franken per Quadratmeter

stellen. Da jedoch noch 13 000 m² der Stadt Zürich zur Sicherstellung eines über 60 Meter breiten Grünstreifens gegen die Gemeindegrenze Regensdorf zu einem tiefen Preis abgetreten werden müssen, wird der effektive Quadratmeterpreis des überbaubaren Areals gegen 115 Franken erreichen. Dafür kann der abzutretende Grünstreifen in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden, so daß der Landkostenanteil schließlich nicht wesentlich ungünstiger ist als bei andern neuen genossenschaftlichen Wohnungsprojekten.

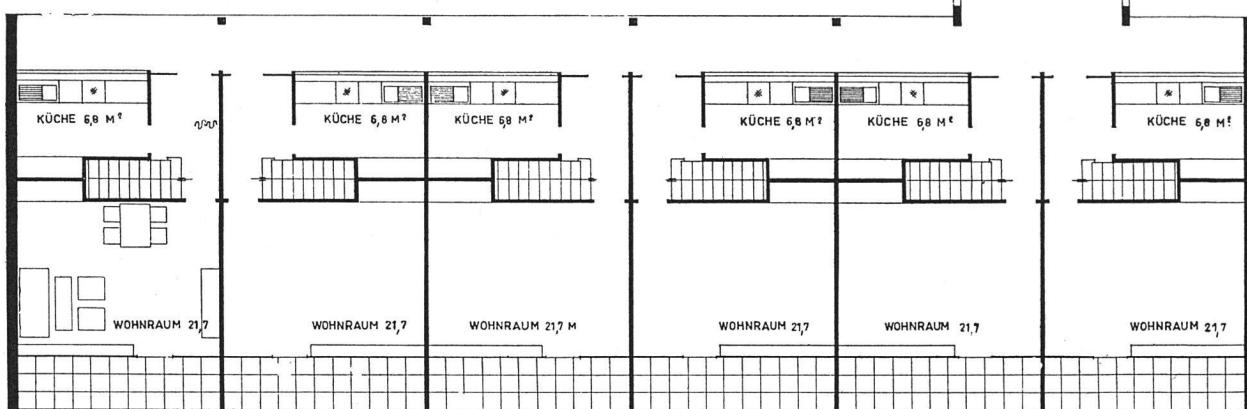
Die Architekten Aeschlimann & Baumgartner arbeiteten in der Folge ein städtebaulich und im Innenausbau sehr schönes Projekt aus. Die differenzierte Überbauung vermeidet schematische Blöcke; sie ist in Bauten von zwei bis 18 Stockwerken gegliedert. Das Ganze ist um zwei größere «Gartenhöfe» gruppiert, von denen einer als Einstellgarage für 70 bis 80 Autos und etwa 20 Motorräder unterkellert und mit einer Spielwiese überdeckt wird. Gegen den Waldrand bleibt ein breiter Grünstreifen der Überbauung entzogen, mit dem die Stadt eine durchgehende Grünzone bis zum Hönggerberg hinauf sichern will.

Insgesamt weist das Projekt 224 Wohnungen auf, die sich auf sieben verschiedene Wohnungsrößen verteilen. Der Anteil der Kleinwohnungen ist mit 26 Zweizimmerwohnungen relativ bescheiden. Das Hauptgewicht liegt auf den am meisten gefragten Familienwohnungen von drei bis vierzehn Zimmern, von denen insgesamt 176 Wohnungen erstehen sollen.

Situationsplan



Block I
Wohngeschoß, Maßstab 1:200



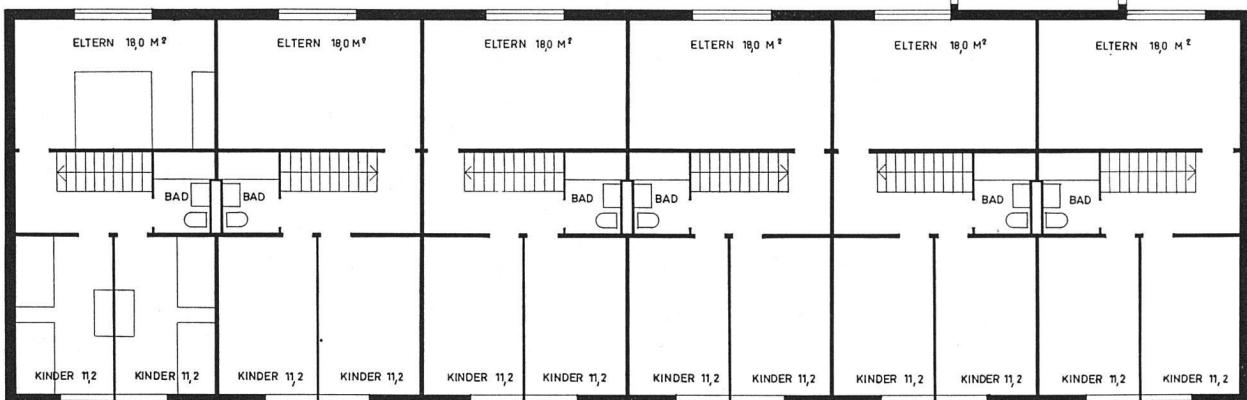
len. Dazu kommen 6 Fünfzimmer- und 16 Fünfeinhalfzimmwohnungen. Diese Großwohnungen sollen kinderreichen Familien dienen, aber auch Familien, in denen zwei Generationen miteinander leben möchten.

Die hohen Landkosten bedingen Mietzinse, die noch vor wenigen Jahren im gemeinnützigen Wohnungsbau als untragbar erachtet worden wären. Die Siedlung wird vom Kanton durch eine verbilligte zweite Hypothek und von der Stadt mit einem Kapitalzinszuschuß unterstützt.

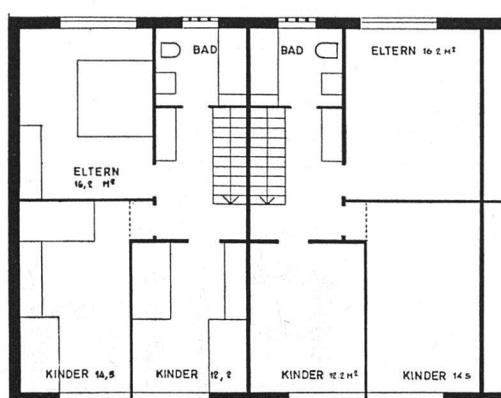
Im allgemeinen Wohnungsbau, dem die meisten Wohnungen unterstellt werden, ergeben sich Mietzinse von 158 bis 215 Franken für die Wohnungen mit zwei bis dreieinhalf Zimmern und von 240 bis 295 Franken für die Wohnungen mit vier bis fünfeinhalf Zimmern. Ein Teil der Wohnungen soll aber auch im freitragenden Wohnungsbau, also ohne Unterstützung durch Kanton und Stadt, erstellt werden. Die entsprechenden Verhandlungen mit den Behörden sind noch im Gange. Die Mietzinse im allgemeinen Wohnungsbau stellen hohe Ziffern dar, die sich aber heute dennoch sehr günstig ausnehmen gegenüber den Ausschreibungen des privaten Wohnungsmarktes, wo Wohnungen mit mehr als vier Zimmern durchweg über 400 Franken monatlich kosten.

Befragt über seine Beurteilung des Wohnungsmarktes, gibt sich der Präsident der ASIG keinerlei Hoffnungen hin, daß in absehbarer Zeit tragbare Lösungen gefunden werden können. Otto Nauer vertritt mit aller Vehemenz seine seit mehreren Jahren immer wieder vorgetragene These, daß nur Großsiedlungen in der Region mit tausend und mehr Wohnungen Abhilfe schaffen können. An einem solchen Programm sind nicht nur die Wohnungssuchenden, sondern auch die Planer und nicht zuletzt die Großunternehmer der Baubranche – die «Wohnungskonfektionäre» – interessiert. In zunehmendem Maße dürften sich aber auch Arbeitgeber, wie städtische Verwaltungen, Versicherungen, Banken usw., für den Wohnungsbau zu tragbaren Mietzinsen interessieren, da sich auf die Dauer Arbeitskräfte nur sichern lassen, wenn ihnen auch preisgünstige Wohnungen verschafft werden können. Um diese Aufgabe zu erleichtern, wäre es heute gegeben,

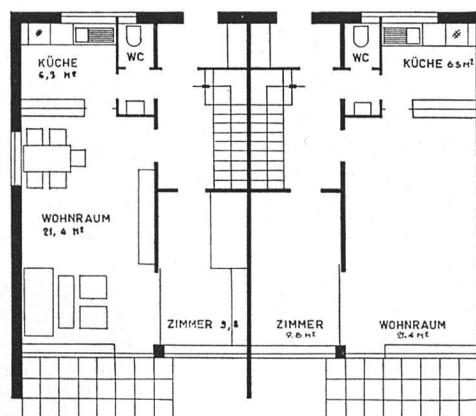
Block I
Schlafgeschoß, Maßstab 1:200
24 Vierzimmerwohnungen



Block C, Schlafgeschoß, Maßstab 1:200



Block C, Wohngeschoß, Maßstab 1:200
6 Fünfzimmerwohnungen



den gemeinnützigen Wohnungsbau in den Rang einer öffentlichen Aufgabe zu erheben, für die das Expropriationsrecht beansprucht werden kann.

Die Gemeindekommision und der Gemeinderat von Binningen (Baselland) geben in einer zur Veröffentlichung bestimmten Entschließung ihren Bedenken über die Preisentwicklung auf dem Baulandmarkt Ausdruck. Die sehr beachtenswerte Resolution lautet:

Die neuesten Anstrengungen unbekannter Personen, das bereits ungesunde Preisniveau im Baulandmarkt in schlechthin untragbare Höhe zu schieben, erfüllt die Gemeindebehörden mit schwerster Sorge. Es ist unverkennbar, daß solche Landpreise äußerst schwerwiegende, nicht mehr gutzumachende volkswirtschaftliche und soziale Rückwirkungen zeitigen müßten. Gemeinderat und Gemeindekommision appellieren mit Nachdruck an alle einsichtigen und unserem Volksgegenanzen gegenüber Verantwortung empfindenden Kreise, sich in keiner Weise an einem derart spekulativen und schädlichen Landhandel zu beteiligen. Dieser Aufruf ist als Appell an die

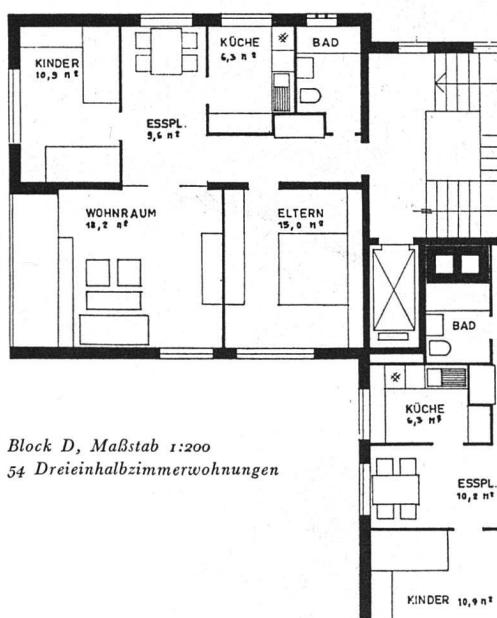
Vernunft, die Anständigkeit und an höhere als materielle Werte zu verstehen.

Sehr interessant sind die Schlußfolgerungen der Gemeindebehörden von Binningen: «Soweit das freie Verfügungsrecht über Grund und Boden in einer das Allgemeininteresse verletzenden Weise ausgeübt wird, kann es auf die Dauer nicht Anspruch auf Schutz durch die Rechtsordnung erheben.»

Es wäre sehr zu hoffen, wenn diese Einsicht auch andernorts Gestalt gewinnen würde.

Die Ausführungen des Präsidenten der ASIG zeigen, daß die Probleme im genossenschaftlichen Wohnungsbau im Zunehmen begriffen sind, daß aber auch unter den heutigen Umständen Initiative und Weitsicht nach wie vor belohnt werden.

Wir hoffen gerne, bei nächster Gelegenheit von der Arbeitsgemeinschaft Rotach-ASIG in Rümlang berichten zu können, zeigt doch die dortige Baustelle, daß ein Siedlungswerk im Entstehen begriffen ist, welches ruhig einen Vergleich mit dem Tscharnergut in Bern aushalten kann.



Block D, Maßstab 1:200
54 Dreieinhälfzimmerwohnungen

