

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 41 (1966)

**Heft:** 3

**Artikel:** Der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Agglomeration Zürich

**Autor:** Nauer, Otto

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103658>

#### 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:** 17.01.2026

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

## **Der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Agglomeration Zürich**

Eines der wichtigsten sozialen, wirtschaftlichen und innenpolitischen Probleme unserer Zeit ist die Wohnungsfrage.

*Sozial*, weil Neubauwohnungen für sehr viele Familien mit Kindern und ältere Personen unerschwinglich sind und weil die zum Teil krassen Unterschiede zwischen Neu- und Alt-mieten soziale Spannungen und Ungerechtigkeiten mit sich bringen.

*Wirtschaftlich*, weil der Wohnungsbau als wichtiger Konjunkturfaktor für die gegenwärtige und die künftige Wirtschaftslage mitbestimmend ist.

*Politisch* schließlich, weil sich der Wohnungsbau zufolge der Auslastung der Stadt Zürich immer mehr in die Nachbargemeinden, in die Region verlagert und daher die vom Staat angestrebte Rückkehr zum freien Wohnungsmarkt auf einem ganz anderen Feld angestrebt werden muß, nämlich auf dem Gebiet völlig autonomer Agglomerationsgemeinden.

*Politisch* aber auch, weil aus produktions- und preistechnischen Gründen eine möglichst große Zahl von Wohnungseinheiten je Überbauung anzustreben ist, was aber für die meisten der Agglomerationsgemeinden mit großen finanziellen Opfern und starken Verschiebungen innerhalb der bisherigen Bevölkerungsstruktur verbunden ist. Daher sind die meisten Gemeinden materiell und innerlich zuwenig vorbereitet, um aus eigenem Antrieb mitzuhelpen, die Bundesaktion für den Wohnungsbau in ihrem Gebiet in Fluß zu bringen.

Auf Grund ihres Aufbaues, ihrer Organe und Verwaltungen dürften aber die zürcherischen Baugenossenschaften Voraussetzungen mitbringen, um als Bauträger für die kommende Bundesaktion da und dort in den Agglomerationsgemeinden in die Lücke zu springen. Diese Baugenossenschaften werden aber nicht nur zu produzieren haben, sondern sie sind auch aufgerufen, neue Wege zu suchen und zu finden. Da in den einzelnen Genossenschaften nur bescheidene Kapitalien freigemacht werden können, anderseits alles daran zu setzen ist, daß zu vernünftigen Preisen gebaut und vermietet wird, müssen in ganz anderem Maße als bisher die eigenen Kräfte und Mittel mit anderen verbunden werden. Erst ein solches gemeinsames Vorgehen wird die Erstellung von größeren Siedlungen ermöglichen – mindestens aber die gemeinsame Planung, die administrative Vereinfachung und die Möglichkeit zur gemeinsamen Bestellung von Materialien und genormten, vorfabrizierten Bestandteilen auch für mittlere und kleinere Projekte.

Seit einiger Zeit ist der Wille unter den zürcherischen Baugenossenschaften für eine solche Art von Selbsthilfe und Zusammenarbeit erfreulich gewachsen.

War es ursprünglich ein Primat, sich in der Versorgung mit Wohnungen vorab der materiell schwächeren Bevölkerungskreise anzunehmen, so hat diesbezüglich die wirtschaftliche Entwicklung im letzten Jahrzehnt ganz neue Voraussetzungen geschaffen, die sich bereits in neueren Siedlungsbauten von zürcherischen Baugenossenschaften manifestieren.

Ein weiter Weg ist zurückgelegt worden seit dem Zeitpunkt der Erstellung der roten Arbeiterwohnkasernen in den Kreisen 4 und 5 der Stadt Zürich bis zu den heutigen, in ihrer Wohnungs- und Mieterstruktur so völlig verschiedenen Siedlungen an der Peripherie der Stadt Zürich. Die für so manche Agglomerationsgemeinde politisch und soziologisch abschreckend wirkenden roten Wohnkasernen der zwanziger Jahre haben als Gegenüberstellung erfreuliche Beispiele einer heutigen Zusammenarbeit von Baugenossenschaften verschieden-

ster Herkunft erhalten. Das in den letzten Jahren bereits erfolgte Übergreifen eines genossenschaftlichen Wohnungsbaues in die Agglomeration hat erfreulicherweise bewiesen, daß die von den einzelnen Gemeinden befürchteten Nachteile kaum oder überhaupt nicht vorhanden sind. Es zeigt sich sogar, daß der genossenschaftliche Wohnungsbau für die Gemeinden eine Reihe von Vorteilen in der planerischen Zusammenarbeit mit sich bringt.

So hat die Baugenossenschaft Milchbuck in Birmensdorf in guter Zusammenarbeit mit den Behörden letztes Jahr eine sehr ansprechende Siedlung erstellt; in Schwerzenbach ist es die zürcherische Baugenossenschaft Brunnenhof, welche bereits eine zweite Etappe von Mehrfamilienhäusern zur Vermietung bringen kann. In Birmensdorf wie in Schwerzenbach sind die Erwartungen der Gemeinden in keiner Weise enttäuscht worden. Eines der interessantesten Beispiele kann in Rümlang verfolgt werden, wo innerhalb weniger Jahre zwei zürcherische Genossenschaftssiedlungen mit insgesamt 400 Wohnungen erstellt wurden. Eine dieser beiden Siedlungen – sie umfaßt etwas mehr als 300 Wohnungen – ist das Werk einer mehrjährigen Arbeitsgemeinschaft zwischen einer bürgerlichen und einer roten Baugenossenschaft. Beide Genossenschaften sind nach den getätigten Erfahrungen gewillt, auch in Zukunft ihre Kräfte zusammenzuspannen.

In beiden Siedlungen in Rümlang wurde von Anfang an zusammen mit der Gemeinde geplant, ja sogar nach einem Richtprojekt der Gemeinde projektiert und gebaut, so daß das Erschließungssystem völlig modellmäßig zur Anwendung gebracht werden konnte. Beide Siedlungen enthalten Kleinwohnungen für junge oder ältere Ehepaare, Drei- und Vierzimmerwohnungen für mittlere Familien, Einfamilienhäuser für Großfamilien. Aber auch auf die Einkommensschichtungen wurde von allem Anfang an gebührend Rücksicht genommen, so daß heute in der gleichen Überbauung die verschiedensten Mieter, vom einfachen Hilfsarbeiter bis zum Lehrpersonal der Gemeinde, ja sogar bis zum reformierten Pfarrer, Unterschlupf gefunden haben und damit in der Mieterschichtung ein sehr weiter Rahmen gespannt wurde.

In Adliswil bietet sich zwischen der Gemeinde und einer zürcherischen Baugenossenschaft die Möglichkeit einer Zusammenarbeit bei der Erstellung von Alterswohnungen, wobei die erfreuliche Gemeindeleistung durch eine entsprechende Selbsthilfeleistung der Baugenossenschaft ergänzt wird.

Ein weiteres interessantes Beispiel fruchtbaren genossenschaftlichen Zusammenarbeit wird sich voraussichtlich in Effretikon bieten. Drei zürcherische Baugenossenschaften haben ihre Kräfte zur Sicherstellung der beträchtlichen Eigenfinanzierung zusammengelegt und werden gemeinsam 431 Wohnungen erstellen und administrativ bearbeiten. Diese Großsiedlung wird etwa 150 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, etwa 110 Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau und 170 Wohnungen im freitragenden Wohnungsbau erhalten, verteilt auf Zwei-, Drei- und Viereinhalfzimmerwohnungen. Die Konzipierung dieser Großsiedlung, welche einen ganz beachtlichen Querschnitt unserer Bevölkerung aufzunehmen vermag, ermöglicht eine weitgehendste Rotation bei Veränderungen in der Familiengröße und den Einkommen.

Das Entstehen von genossenschaftlichen Wohnungssiedlungen in der Agglomeration bietet aber als Folge einer Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden nicht nur bessere planerische Ergebnisse, sondern auch staatspolitisch positive Überraschungen.

Der Bevölkerungsquerschnitt, welcher in diesen neu konzipierten Siedlungen mit ihrem gut abgewogenen Bestand an Wohnungen für kinderreiche Familien, für mittelgroße Familien und Kleinwohnungen für Ehepaare und Alleinstehende, verteilt auf sozialen, allgemeinen und freitragenden Wohnungsbau, sich abstützt, ist völlig verschieden von demjeni-

gen in den früheren Wohnungskonzentrationen der genossenschaftlichen Siedlungen in den Stadtbezirken 4 und 5. Dies führt zu völlig neuen und interessanten Entwicklungen. Im Dreispitzquartier in Zürich-Schwamendingen entstand in den Jahren 1945 bis 1956 ein in sich abgeschlossenes Quartier, welches als Vorläufer der neuen Siedlungspraxis gelten kann. Dieses Dreispitzquartier enthält, noch sehr willkürlich zusammengestellt, Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und ein elfgeschossiges Hochhaus mit Kleinwohnungen.

Zurzeit laufen Erhebungen über die Familienbewegungen, unter anderem auch über die schulische Ausbildung der Kinder, welche im Verlaufe der letzten 18 Jahre in diesem Quartier aufgewachsen sind. Die ersten Reiheneinfamilienhäuser wurden in den Jahren 1945 bis 1948 ausschließlich von kinderreichen Familien bezogen, deren Familienvorstände fast durchweg in untergeordneten Berufen tätig waren, ja teils sogar keine Berufslehre genossen hatten. Zu diesen Familien gesellten sich im Verlaufe der späteren Jahre in den Mehrfamilienhäusern Genossenschaftsmitglieder aus gehobeneren Berufsständen. Die Erhebungen zeigen nun, daß von den gegen 500 Kindern, welche inzwischen ins Berufsleben getreten sind, die Zahl derjenigen, welche keine Lehre absolviert haben,

praktisch gleich Null ist, daß über 50 Prozent die Sekundarschule, ziemlich genau 41 Prozent die Realschule besuchten. Aus der gleichen Kolonie sind im Verlaufe der erwähnten 18 Jahre 17 Knaben und Mädchen in Lehrerseminarien eingetreten, und zurzeit besuchen 16 Mädchen und Knaben die zürcherischen Mittelschulen, und mehr als 15 Söhne und Töchter bilden sich an der Universität oder an der ETH für einen akademischen Beruf aus. Ein sehr überraschendes Ergebnis, wenn man die ursprüngliche Mieterschicht betrachtet. Die Erhebungen im Dreispitzquartier zeigen, daß in einer gut konzipierten Siedlung nicht nur das Anschaffen eines Autos oder Fernsehapparates, sondern auch geistige Kräfte ansteckend wirken und dazu beitragen, daß sich die Bevölkerung gegenseitig ansporn und damit einem höheren Lebensstandard durch eine bessere schulische Ausbildung entgegenstrebt. Ich bin daher überzeugt, daß solche neuen Aspekte nebst den planerischen Vorteilen die Vorbehalte abbauen helfen, welche seitens der Agglomerationsgemeinden bisher den Baugenossenschaften entgegengesetzt wurden, und damit die Basis zu ähnlicher fruchtbare Zusammenarbeit, wie sie die Beispiele von Rümlang, Birmensdorf, Schwerzenbach usw. zeigen, geboten ist.

Otto Nauer, Kantonsrat, Zürich

## Vom neuen Bauen

In einem Interview mit dem Leiter der IWB, Industrieller Wohnungsbau AG, Filiale Zürich, im «Wohnen» Nr. 12/1965 veröffentlicht, ist die Rede von einem Korridor im traditionellen Sinn des Wohnungsbau. Dort wird richtig vermerkt, daß ein direkt am Wohnungsabschluß gebautes Wohnzimmer sich unangenehm auswirkt, nicht nur wegen allfälliger nasser Schirme, Schuhe und Mäntel, die so in die gute Stube gebracht werden, sondern auch wegen der Gefährdung der Intimsphäre. Ich möchte einen weiteren Aspekt anführen: die Durchzugserscheinungen, wenn das Wohnzimmer bis zu der dem Treppenhaus entgegengesetzten Fassade reicht, bei einem offenen Wohnzimmerfenster und gleichzeitig einer offenen Haustüre und bei offenem Wohnungsabschluß. Zur Ehre der meisten Genossenschaftsvorstände sei gesagt, daß von den im «Wohnen» veröffentlichten Grundrissen dieses Systems nur selten Anwendung fand. Derartige Grundrisse sind dennoch gelobt worden, sie sind aber meines Erachtens im Interesse der Mieter abzulehnen.

Zur gleichen unerwünschten Architektur gehört die Anordnung einer Badewanne direkt an die Fassadenmauer. Zugegeben, diese Art ermöglicht eine einfache Installation, hat aber den Nachteil, sehr unpraktisch zu sein. Zwecks Fensterreinigung muß die Hausfrau in die Badewanne steigen. Der größte Nachteil ist jedoch der Umstand, daß bei niedriger Außentemperatur vom Fenster her über der Badewanne abgekühlte Luft auf den Badenden fällt, was bei älteren und empfindlichen Personen zu Erkältungen führen muß. Die Anordnung, Badezimmer mit WC in das Bauinnere zu verlegen, hat sich bei zuverlässiger Ausführung der Zu- und Abluftkanäle dieser Räume bewährt und kann empfohlen werden. Laubenganghäuser verhelfen zu günstigen Wohnungsmieten. Es darf aber nicht so weit gegangen werden, daß selbst Schlafzimmer an Laubengänge stoßen. Küchen, Badezimmer und höchstens Eßnischen an Laubengängen scheinen zulässig. Im allgemeinen sind Laubengangwohnungen nicht sehr beliebt.

Die Tendenz, alle Neubauten mit Flachdächern zu versehen, scheint mir übertrieben. Im Wohnungsbau mit Ziegeldächern sind immer wieder gute und schöne Lösungen entstanden. Für Hochhäuser, Geschäftsbauten und andere hohe Bauten sind Flachdächer angezeigt. Auf niedrigen Wohnbauten lehne ich Flachdächer ab, weil sie bei einwandfreier Ausführung keine Einsparung bedeuten – im Gegenteil. Für die fehlenden Estriche muß dazu im Wohnungsgrundriss immer ein kleiner Raum abgetrennt werden. Mir scheint, das große Publikum sei von den Vorteilen der Flachdächer nicht restlos überzeugt. In Scheuren in der Nähe der Forch, oberhalb von Zürich, wurden vor Jahren einige moderne Einfamilienhäuser erstellt. Seither sind in dieser Gegend sich gut präsentierende weitere Einfamilienhäuser entstanden, sonderbarerweise alle mit Ziegeldächern. Ob die betreffenden Bauherren darauf drangen oder ob andere Umstände maßgebend waren, entzieht sich meiner Kenntnis.

Am 12. Februar 1965 haben die Stimmbürger der Stadt Zürich einen Wohnbaukredit für das Verkehrspersonal bewilligt. Die ausgestellten Pläne zeigten, daß die Badezimmer im Erdgeschoß und in den darüberliegenden zwei Stockwerken nicht übereinander geplant sind. Dasselbe gilt sogar von Tragwänden. Bei den Baugenossenschaften habe ich glücklicherweise noch nie solche fragwürdige teure Ausführungen entdeckt.

Viele Zürcher Vorortsgemeinden haben sich vor Jahren die engeren Bauordnungen zugelegt, um den Bau von Wohnblöcken und damit den Zuzug von Bewohnern mit bescheidenem Einkommen und Vermögen zu verhindern. Deswegen sind aus diesen Gemeinden dennoch keine Goldküsten entstanden. Ein sprechendes Beispiel von unsinnigen Bauordnungen in der heutigen Zeit und deren Auswirkungen ist im «Wohnen», Nr. 12/1965, enthalten. Hier mußte ein Gemeinderat ein gutes Projekt von Häusern mit drei Wohnetagen mit Flachdächern mit großen Grünflächen und Bauabständen ablehnen und zweistöckige Häuser mit Ziegeldächern gemäß der Bauordnung verlangen. Für jede der 81 erstellten Wohnungen entstanden dadurch für etwa 3700 Franken Mehrkosten.

Auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebenen machen sich zu-