

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 4 (1929)
Heft: 11

Artikel: Utohof und Erismannhof in Zürich : ein Beitrag zur Frage Flachbau-Hochbau und zur Unterbringung kinderreicher Familien
Autor: Oetiker, H.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100449>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

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

DAS WOHNEN

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Milimeterzeile

Erscheint monatlich einmal.

Redaktion und Verlag:
 Neuland Verlag A.-G. Zürich, Bäckerstr. 38
 Telephone: Selnau 13.44 Postcheck VIII/8651

Utohof und Erismannhof in Zürich

Ein Beitrag zur Frage Flachbau-Hochbau und zur Unterbringung kinderreicher Familien
 Von Architekt H. Oetiker, Zürich

Die Stadt Zürich hat sich bei der Erstellung der Wohnkolonien Erismannhof und Utohof zum Ziele gesetzt, möglichst billige Wohnungen für Leute mit bescheidenem Einkommen zu schaffen. Hierbei war Voraussetzung, dass Bauten entstehen, die nicht nur billige Erstellungskosten, sondern auch geringe Unterhaltskosten bringen. Die Häuser bleiben im Besitze der Stadt, übermässige Reparaturen würden sich notgedrungen in Mietpreiserhöhungen auswirken. So billige Wohngelegenheiten nur im mehrgeschossigen Haus, Hochbau möglich? oder gelingt es, Einfamilienhäuser zu schaffen,

welche annähernd dieselben Anlagekosten pro Wohnung aufweisen, wie die Wohnung im mehrgeschossigen Doppelwohnhaus?

Die Kolonien Erismannhof und Utohof liefern einen bemerkenswerten Beitrag zum Kostenvergleiche der Wohnung im Hochbau und derjenigen im Flachbau. Einerseits fünfstöckige Doppelmehrfamilienhäuser, andererseits Einfamilienhäuser.

Auf Grund der Abrechnung beider Kolonien ergibt sich nachstehende Kostenvergleichung:

	83 Einfamilienhäuser UTOHOF			17 Doppelmehrfamilienhäuser (5 Stockwerke) ERISMANNHOF 10 Wohnungen à 2 Zimmer, 130 à 3 Zimmer, 30 à 4 Zimmer							
	Total für alle 83 Wohnung.	pro Wohnung 65 m ² nutzbare Wohnfläche	pro m ² nutz- bare Wohnfläche	Total für alle 170 Wohnung. ¹⁾	pro 2-Zimmer- Wohn. 46 m ² nutzbare Wohnfläche	pro m ² nutz- bare Wohnfläche	pro 3-Zimmer- Wohn. 56 m ² nutzbare Wohnfläche	pro m ² nutz- bare Wohnfläche	pro 4-Zimmer- Wohn. 76 m ² nutzbare Wohnfläche	pro m ² nutz- bare Wohnfläche	Durchschnitt pro m ² nutz- bare Wohnfläche
Landerwerb und Strassenbau . . .	per m ² Fr. 8.40 155,021.—	1,863.—	28.75	per m ² Fr. 31.30 266,000.—	1,565.—	34.—	1,538.—	27.45	1,680.—	22.10	26.55
Hochbau inkl. Arch.-Hon. u. Bauf. . .	per m ² Fr. 36.94 1,040,907.—	12,541.—	192.90	per m ² Fr. 43.45 2,113,454.—	12,075.—	262.50	11,790.—	210.50	15,342.—	201.85	210.90
Umgebungsarbeiten	152,930.—	1,842.—	28.30	104,636.—	642.—	14.—	602.—	10.75	662.—	8.70	10.45
Beiträge und Gebühren	45,746.—	551.—	8.50	31,900.—	187.—	4.10	187.—	3.35	187.—	2.45	3.20
Bauzinsen	8,394.—	101.—	1.55	20,912.—	121.—	2.60	121.—	2.15	129.—	1.70	2.10
Total Anlagekosten	1,403,000.—	16,903.—	260.—	2,536,902.—	14,590.-¹⁾	317.20	14,236.—	254.20	18,000.—	236.80	253.20

¹⁾Die Anlagekosten einer 2-Zimmerwohnung sind relativ hoch, da sich dieselben in Eckhäusern befinden, welche zudem noch ca. 50 cm tiefere Keller haben. Total der nutzbaren Wohnfläche: Utohof 5395 m², Erismannhof 10,020 m². Als nutzbare Wohnfläche sind gemessen: Küchen und alle Zimmer, nicht gemessen sind Treppenhäuser, Korridore, Aborte und Loggien.

Zusammenfassend kann gesagt werden:

Die Anlagekosten eines Einfamilienhäuschens Utohof (Fläche der Zimmer und Küche 65 m²) betragen Fr. 16,903. Die Anlagekosten der Wohnungen Erismannhof betragen 3 Zimmerwohnungen (Fläche der Zimmer und Küche 56 m²) Fr. 14,236; 4 Zimmerwohnungen (Fläche der Zimmer und Küche 76 m²) Fr. 18,000; Mittelwert per 3- und 4-Zimmerwohnung Erismannhof Fr. 16,118.

Das Einfamilienhaus Utohof stellt einen Mittelwert zwischen einer 3- und 4-Zimmerwohnung dar. Die Anlagekosten eines Einfamilienhauses stellen sich um Fr. 785 höher, als der Mittelwert einer Wohnung von 3 und 4 Zimmern im Erismannhof.

Eine Verzinsung des Kapitals von 6% bringt eine Mehrauslage für den Mieter von rund Fr. 50.—. Wenn der Garten-ertrag beim Einfamilienhaus berücksichtigt wird, kann gesagt werden, dass der Mieter eines solchen nicht teurer sitzt, als der Mieter einer gleich grossen Wohnung im fünfstöckigen Doppelwohnhaus.

Es ist also möglich, dass unter gewissen Voraussetzungen an der Peripherie einer Stadt die Wohnung im Einfamilienhaus zum selben Preise erstellbar ist, wie die Wohnung im fünfstöckigen Hause mit 10 Familien in dichter besiedelten Gebieten.

Voraussetzung einer Förderung des Flachbaues ist die Bereitstellung billigen Landes mit rationeller Bestrahlung Berechnung der Anschlussgebühren für Wasser, Gas, Elektrisch und Schwemmkanalisation für eine Gruppe statt für das einzelne Haus (ein Zehnfamilienhaus erhält auch nur einen Anschluss).

Die baldige Revision des Zürcher Baugesetzes ist dringend nötig. Dieses ist ganz auf Hochbau eingestellt, während dem beim Flachbau die Vorschriften im Interesse der Verbilligung des Wohnungsbaues ohne Schaden für die Bewohner gemildert werden können.

Durch Gewährung von Ausnahmen wird in letzter Zeit der Bau von Einfamilienhäusern erleichtert. Es wäre dringend zu wünschen, dass das für Behörden und Architekten



Wohnkolonie Erismannhof
Strassenansicht
Arch. Kündig & Oetiker B. S. A.

sehr zeitraubende Verfahren der Einholung von Ausnahmebewilligungen in Bälde abgeschafft werden könnte, indem ein Baugesetz geschaffen wird, das dem Fortschritt des modernen Wohnungsbaues Rechnung trägt. Zur Konstruktion der Bauten sei noch folgendes bemerkt: Der Einfamilienhaustyp Utohof lässt sich charakterisieren als massiver Aussenbau und innerer Holzbau. Aussenwände und Brandmauern sind in Backstein ausgeführt, ebenso der Kaminpfeiler. Wände und Decken, sowie die Zwischenwände sind in maschinengehobelten Brettern ausgeführt. Fussböden eichene Langriemen. Nur das Kamin und die Wand hinter Gasherd sind verputzt.

Der hölzerne Innenausbau gestattet einen sehr raschen Fortschritt des Baues. Die Ausführung der Kolonie geschah gruppenweise im Sinne der Fliessarbeit. Dieser stufenweise Aufbau gestattet, dieselben Arbeiter immer wieder

zur selben Dienstleistung zu verwenden. Auch kann an einen Unternehmer die Zuteilung eines grossen Auftrages erfolgen, ohne dass er plötzlich auf kurze Termine eine grosse Anzahl Leute engagieren muss, für die er später eventuell nicht wieder Verwendung hat.

In drei Monaten waren die ersten Häuser fertig erstellt, die Vollendung der weiteren Gruppen erfolgte sukzessive innert weiteren 3 Monaten.

Bauzeit: 1. April bis 1. Oktober 1927.

In den Häusern Erismannhof sind Umfassungswände und innere Tragwände in Backstein, erstere mit Schlackenplattenhintermauerung ausgeführt. Die Zwischenböden sämtlicher Holzwerke in Beton zwischen I-Balken. Treppen in Kunststein. Im Innern ist für sämtliche Zimmer der hölzerne Ausbau wie im Utohof zur Anwendung gebracht. Treppenhäuser, Aborte und Küchen sind verputzt.

Die Finanzierung der gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz

(Nach Erhebungen des Verfassers von Ende 1927) Von W. Ruf, Basel

Das besondere Verdienst von Herrn Zentralverwalter Angst ist die Einführung der sogenannten Zwischenhypothek, die die Lücke zwischen den von der Kantonalbank und anderen Geldgebern gewährten Hypotheken und den vom Staat gewährten Darlehen ausfüllen sollte. Wenn die hypothekarische Beleihung durch die verschiedenen Geldgeber nur bis 50% oder 55% ging und der Staat Darlehen von 60–90% Gesamtanlagenkosten übernahm, so wurde die Differenz zwischen 55% und 60% = 5% vom A. C. V. übernommen. Am 15. Januar 1929 betrug die Beteiligung des A. C. V. bei den Baugenossenschaften:

1. Anteilscheine	20 000 Fr.
2. I. Hypotheken	920 000 Fr.
3. Darlehen	50 000 Fr.
	<hr/>
	990 000 Fr.

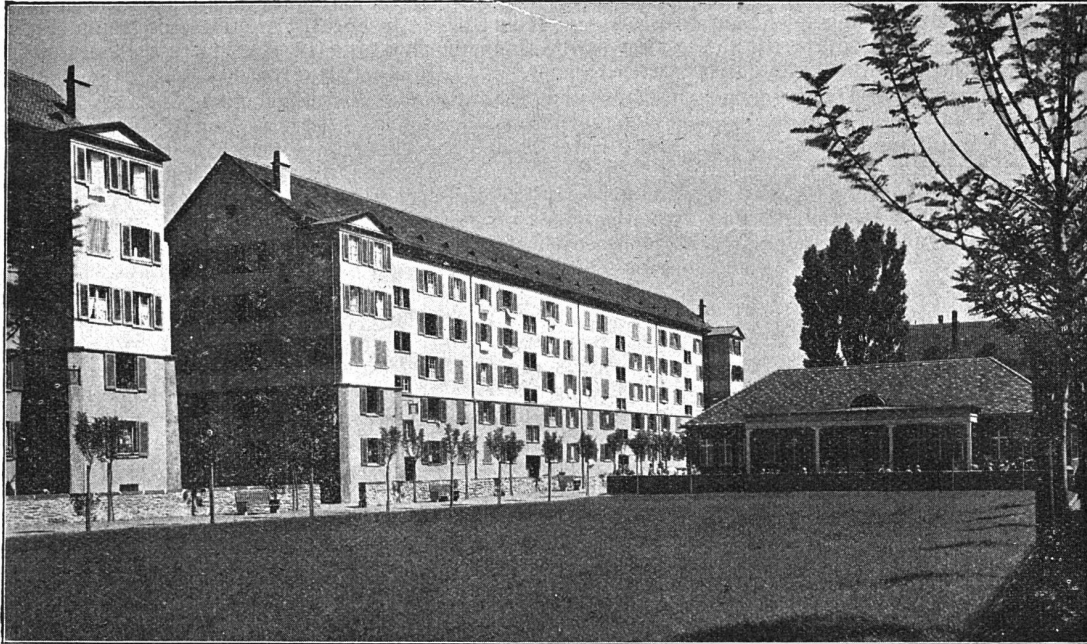
Die bis jetzt an drei Baugenossenschaften gewährten Zwischenhypotheken, die in der Höhe von 130 000.— Fr. in der vorgenannten Summe einbegriffen sind, müssen innerhalb 38 Jahren mit Annuitäten von 6%, d. h. mit jährlich 5¼% verzinst und ¾% amortisiert, zurückbezahlt werden. Eine reine Gründung des A. C. V. ist die gerade jetzt (1928/1929) im Bau befindliche «Wohngenosenschaft Laufenstrasse», bei

der keine staatliche Beteiligung stattfindet. Von den auf 1273 000.— Fr. veranschlagten Gesamtbaukosten hat der A. C. V. bis auf 173 000.— Fr., die mit 7% an Dritte amortisiert werden müssen, das gesamte Kapital aufgebracht.

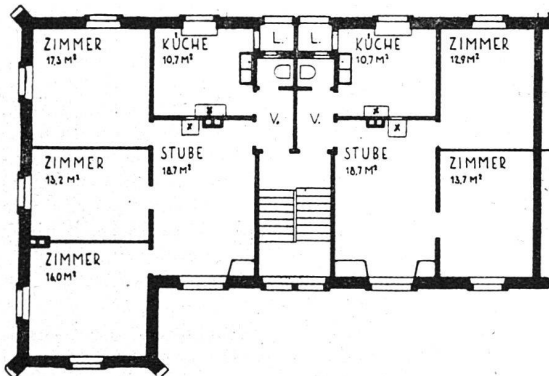
Zu nicht unberechtigten Hoffnungen gibt die neugegründete «Bank der Genossenschaften und Gewerkschaften», die sich bis jetzt an zwei Baugenossenschaften beteiligt hat, Anlass. Eine Verbindung zwischen dieser Bank, dem V. S. K. und A. C. V. kann die Finanzierungsfrage für das gesamte Baugenossenschaftswesen einer Lösung sehr nahe bringen.

In den übrigen Teilen der Schweiz, ausser Basel und Zürich, gaben die I. Hypotheken meistens die Kantonalbanken, Hypothekarbanken oder Versicherungskassen, aus deren Mitgliederkreis die Genossenschafter sich rekrutierten. An die zweite Stelle traten gewöhnlich Bund, Kantone und Gemeinden. —

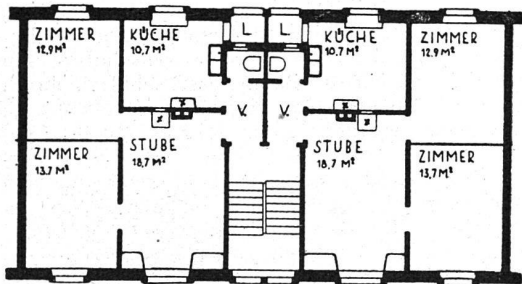
Wenn die Beträge auch klein sind, so müssen doch die Gelder Erwähnung finden, die von den Genossenschaften selbst aufgebracht werden. Sehr oft, bei den in den letzten Jahren gegründeten Genossenschaften fast überall, findet sich die Bestimmung, dass der Genossenschafter, wenn er Mieter ist, verpflichtet ist, je nach der Zimmerzahl der gemieteten Wohnung eine bestimmte Anzahl Anteile zu übernehmen, oder einen bestimmten Teil der Gesamt-



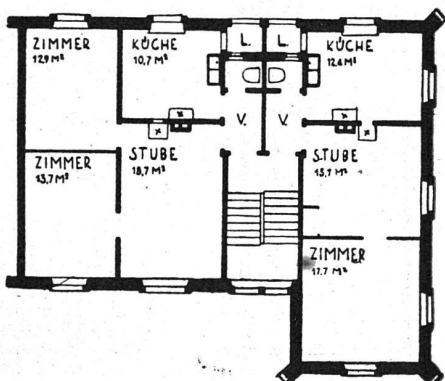
**Wohnkolonie
Erismannhof
der Stadt Zürich**
Arch. Kündig & Oetiker
B. S. A.
Ansicht des Hofinnern mit
dem Kindergarten



**Grundriss eines Eckhauses mit 3- und
4-Zimmerwohnungen - Maßstab 1 : 250**



**Grundriss eines Normalhauses mit 2- und
3-Zimmerwohnungen - Maßstab 1 : 250**



**Grundriss eines Eckhauses mit 2- und
3-Zimmerwohnungen - Maßstab 1 : 250**

anlagekosten, gewöhnlich 10% tragen muss. Die monatlich oder jährlich zu zahlenden Raten sind so klein bemessen, dass sie auch für ein kleineres Arbeitereinkommen leicht aufgebracht werden können. An die Stelle der Bank tritt hier die Selbstfinanzierung der Genossenschaft, die sich damit einerseits eine Garantie für das anständige Verhalten des Mieters und gegen Mietzinsverluste und andererseits billiges, meistens nur zu 4% verzinsliches Kapital verschafft.

Welche Beträge von den Mitgliedern einer Genossenschaft auf diese Weise und durch Einrichtung einer Sparkasse zusammengebracht werden können, zeigt die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich. Ende 1927 wiesen die einzelnen Geldkonten folgende Beträge auf:

Depositen	316 440.— Fr.
Darlehen	685 350.— Fr.
Anteile	503 671.— Fr.
Pflichtanteile	158 612.— Fr.
	<u>1 664 053.— Fr.</u>

Mit Ausnahme der A. B. Z. sind die bis jetzt von den übrigen Baugenossenschaften aufgebrachtten Sparbeträge, hauptsächlich wegen des geringen Alters der Baugenossenschaften, durchwegs noch sehr klein. Im ganzen bestehen 16 Sparkassen, d. h. etwa 20% aller Genossenschaften haben für ihre Genossenschaftersparlegenheiten geschaffen. Interessant ist, dass von diesen 16 sich nur 4 in den beiden baugenossenschaftlichen Zentren Basel und Zürich befinden, wo doch fast die Hälfte aller Genossenschaften ihren Sitz haben, während von den übrigen 12 sich 11 auf die Mittelstädte und Ortschaften und 1 auf Bern verteilen. Die durchschnittlich auf einen Mieter fallende Sparsumme der beiden Basler Sparkassen beträgt 210.— Fr. und im Freidorf 382.— Fr.; in den Mittelstädten finden sich Mittelwerte von 54.—, 56.—, 154.—, 270.— Fr.; in den Ortschaften von 21.50, 62.50, 300.—, 905.—, 1660.— Fr. Die Baugenossenschaft hat in den Ortschaften wie es scheint die Funktion einer öffentlichen Sparkasse übernommen. — Im ganzen wurden bis Ende 1927 von den 16 Sparkassen 598 140.— Fr. aufgebracht. Den Löwenanteil trägt die A. B. Z. mit 316 440.— Fr. Auf ein Vollmitglied entfallen 65.— Fr. Die Mittelstädte folgen mit 71 402.— Fr. und die Ortschaften mit 135 106.— Fr.

Im Verhältnis zu den Gesamtanlagekosten der Häuser sind die 535 000.— Sparkapitalien nicht von grosser Bedeutung. Die Hauptsache ist jedoch, dass ein Anfang gemacht ist. Die Spartätigkeit wird in Zukunft, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse nicht durch Krisen oder Kriege grundlegend geändert werden, mit fortschreitender Amortisation und den damit ermöglichten Mietzinssenkungen, grössere Summen aufbringen und ein wichtiger Faktor in der Selbstfinanzierung der Baugenossenschaften bilden.

2. Gesetzliche Massnahmen und Finanzierung mit öffentlicher Unterstützung.

Als in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts in den Städten Basel, Zürich, Lausanne, Genf, Bern und Le Locle Aktiengesellschaften, Genossenschaften und gemeinnützige Vereine entstanden, um dem grossen Wohnungselend mit dem Bau von billigen Wohnungen entgegenzutreten, stand es trotz dem grossen Optimismus, mit dem an das edle Werk gegangen wurde, fest, dass ohne die tätige Unterstützung durch Behörden und Gesetze alle Bemühungen vergebens sein würden. Es bleibt das grosse Verdienst Basels,

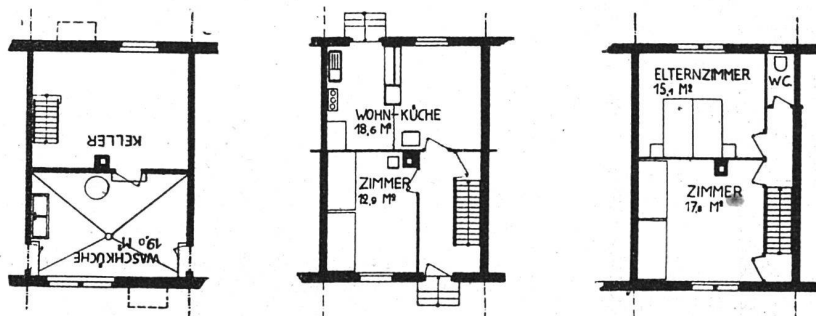
hier bahnbrechend vorgegangen zu sein. Durch die von Grossrat W. Arnold im Grossen Rat angeregte und von Professor Buecher durchgeführte Wohnungsenquête von 1889 wurde dank dem aus der Untersuchung sich ergebenden wichtigen Resultat zur Schaffung von entsprechenden Gesetzen und behördlichen Massnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse geschritten. Schon am 1. November 1895 kaufte der Staat über 400 000 m² Land. Am 16. Juli 1896 legte die Regierung dem Grossen Rat einen «Ratschlag» vor, der u. a. vorschlägt die «Ueberlassung von Baugrund zu günstigen Bedingungen an gemeinnützige Baugesellschaften und an Baugenossenschaften behufs Errichtung von billigen Wohnungen zum Zwecke des Verkaufs oder der Vermietung». Der Wohnungsenquête in Basel folgten solche in Luzern, Lausanne, Zürich, Bern, Winterthur, St. Gallen und Aarau. Mit bemerkenswerter Tatkraft ging Bern an die Lösung des Problems, als die Gemeinde am 26. Oktober 1890 einen Extrakredit von 100 000.— Fr. zur «beförderlichen Erstellung einer entsprechenden Anzahl Wohnungen» gewährte und am 7. Dezember des gleichen Jahres beschloss, für die Erstellung von zwei Quartieren einen Kredit von 800 000.— Fr. zu geben. Es dauerte aber noch bis 1907 bis in Zürich speziell für die gemeinnützigen Baugenossenschaften wichtige und entscheidende Bestimmungen getroffen wurden. Vom 27. Februar 1907 stammt ein Beschluss des Grossen Stadtrates, «durch welchen der Stadtrat eingeladen wird, mit bestehenden Baugesellschaften in Unterhandlungen zu treten und evtl. die Gründung einer grösseren Baugenossenschaft anzustreben». In den daraufhin im Jahre 1910 angenommenen «Gründungsätzen» betr. Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, die bis 1924 Geltung hatten, fand sich die Unverkäuflichkeit der Mehrfamilienhäuser statuiert. In der Weisung an den Stadtrat heisst es: «Vielfache und allorts gemachte Erfahrungen haben dargetan, dass gemeinnützige Wohnungsfürsorge und Verkäuflichkeit der Häuser Gegensätze bilden. Auch die bestausgedachten und sorgfältigst gefassten Bestimmungen beim Verkauf vermögen nicht Ausbeutung der Mieter und gewinnsüchtigen Weiterverkauf zu verhindern». Als erste praktische Auswirkung dieser Grundsätze wurde die Beteiligung an der Genossenschaft für Erstellung billiger Wohnungen beschlossen, die mit der Uebernahme von 10 000.— Fr. in Genossenschaftsanteilen und 160 000.— Fr. als II. Hypothek von der Stadt unterstützt wurde.

Fast zu gleicher Zeit als im Zürcher Parlament die Grundsätze besprochen wurden, brachte in Basel Grossrat B. Jäggi am 27. Juni 1927 im Grossen Rat einen entsprechenden Antrag ein. Nach einem harten Abstimmungskampf konnte dank der Neueinführung des Baurechts im Z. G. B. der Baurechtsvertrag mit der Basler Wohngenossenschaft Gültigkeit erlangen. Bis heute nicht sind in Basel allgemeine Bestimmungen für das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen geschaffen, während in Zürich die Baugenossenschaften durch die «Grundsätze» von 1910, die 1914 abgeändert und 1926 in «Vorschriften» präzisiert wurden, einer sehr wertvollen gesetzlichen Handhabe sich erfreuen können. In Basel entscheidet der Regierungsrat über die Darlehensgewährung von Fall zu Fall. A fond perdu-Subventionen bedürfen der Genehmigung des Grossen Rates. Zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues sind hier nicht wie bis jetzt in Zürich für jedes Jahr grössere Summen durch Beschluss der obersten Behörde oder durch Volksabstimmung bewilligt worden, sondern für jede einzelne Bausubventionierung bedurfte es parlamentarischer Verhandlungen.

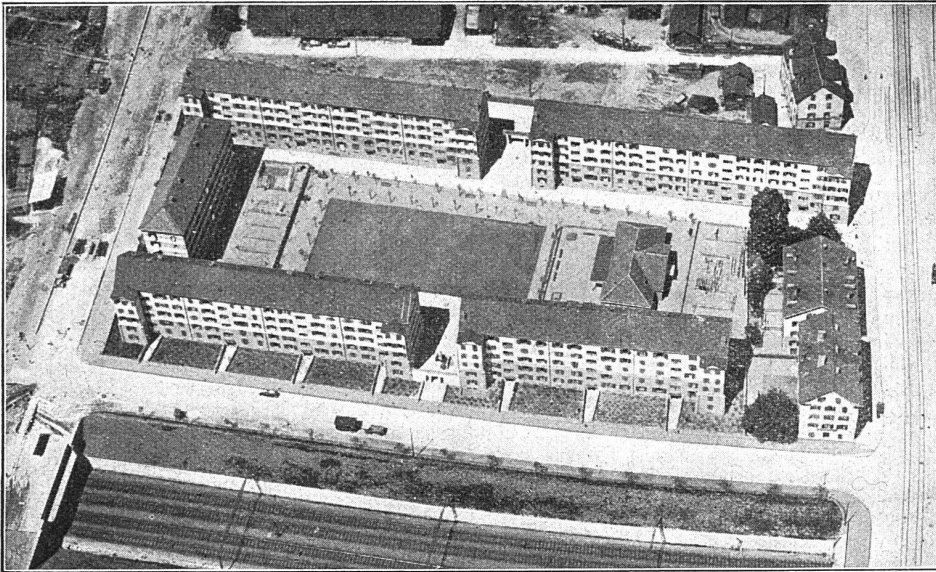
Zum Artikel Utohof- Erismannhof, Zürich

Grundrisse eines eingebauten Einfamilienhauses

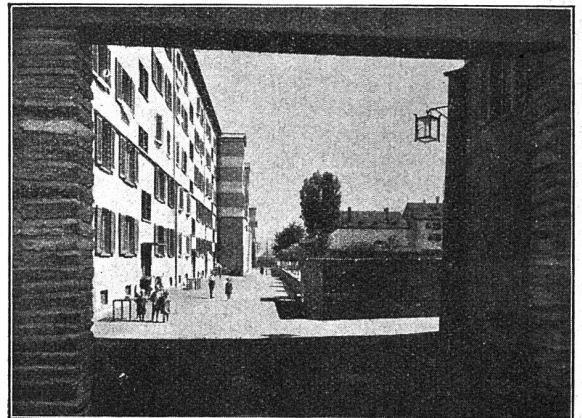
Maßstab 1 : 250
Keller
Erster Stock
Zweiter Stock



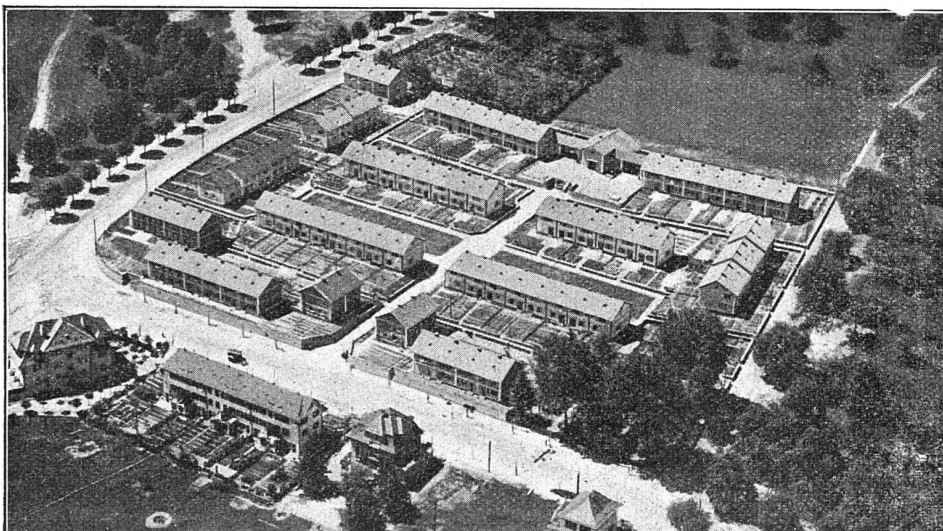
Die im Kellergeschoss
eingebaute
Waschküche ist für
drei Häuser bestimmt;
sie ist von den beiden
anstoßenden Häusern
direkt zugänglich



**Wohnkolonie Erismannhof
der Stadt Zürich**
Architekten Kündig & Oetiker B. S. A.



Wohnkolonie Erismannhof
Einblick in den Binnenhof



**Wohnkolonie
Utohof Zürich**
Architekten Kündig & Oetiker B. S. A.

Zu den in Zürich am 31. August 1924 in einer Gemeindeabstimmung angenommenen «Grundsätzen» ist vor allem wichtig die Erweiterung der Belehnungsgrenze für die grundpfandliche Sicherstellung der Darlehen. Statt bis zu 90% nach den Grundsätzen von 1910 und bis zu 80 und 85% in den Jahren 1923/24 geht die Grenze nach den neuen Bestimmungen bis zu 94% der ausgewiesenen Anlagekosten. Mit dieser Erhöhung beabsichtigte man zweierlei:

1. Man ermöglichte den Bau von billigen Wohnungen für minderbemittelte Kreise.

2. Durch die Hinzufügung der Bestimmung «Die Beteiligung der die Bauten ausführenden Handwerker am Eigen- und am Darlehenskapital ist untersagt», trat man den Auswüchsen entgegen, die sich daraus ergaben, dass die Handwerker die von ihnen, — infolge der Unmöglichkeit seitens der Genossenschaften die nötigen Gelder aufzubringen —, übernommenen Anteilscheine und Resthypothenen nicht für vollwertig hielten und deshalb ihre Darlehen auf die Werk-löhne schlugen, was zur Erhöhung der Baukosten und Mietzinse führte. Die am 10. Juni 1926 erlassenen «Vorschriften für die Förderung des Kleinwohnungswesens» brachten vor allem eine zahlenmässige Fixierung der Mietzinse, der Höhe der Belehnungs- und Bausubventionen, nähere Bestimmungen über das Subventionsverfahren und Grundeigentumsbeschränkungen. Diese Vorschriften waren für alle Wohnbauaktionen seit 1926 massgebend.

Die Gelder für die einzelnen Wohnbauaktionen gewährten Bund, Kantone und Gemeinden. Unter dem Druck der durch den Krieg hervorgerufenen Wohnungsnot und der grossen Arbeitslosigkeit war es vor allen Dingen zuerst beim Bund helfend einzugreifen und wenigstens das Schlimmste zu lindern. In 6 grösseren Aktionen stellte er zur Linderung der Arbeitslosigkeit und der Wohnungsnot grössere Beträge zur Verfügung. Am 25. Mai 1919 gewährte die Bundesversammlung 10 Millionen Fr. à fonds perdu und 12 Millionen Fr. à 4%. Ein weiterer Kredit folgte am 30. April 1920 in der Höhe von 10 Millionen Fr. zur «Förderung der Hochbautätigkeit und Minderung der Wohnungsnot». Diese Gelder wurden jeweils quotenmässig auf die verschiedenen Kantone verteilt. So entfielen z. B. auf Zürich bei der ersten Aktion 2 546 000.— Fr. und bei der zweiten 1 455 000.— Fr. mit der Bedingung, dass der Kanton sich zu einer gleichen Leistung verpflichtete. Der Bund sah mit diesen Kreditgewährungen seine Aufgabe auf dem Gebiete des Wohnungsbaues für erschöpft an. Die weiteren Massnahmen sollten den Kantonen und Gemeinden überlassen bleiben, die jedoch nach Bedürfnis und Gutbefinden zu eigenen Aktionen greifen mussten. Als aber der Arbeitsmangel nicht abnehmen wollte, gab der Bund neue Subventionen für den Wohnungsbau zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit mit dem Grundsatz, dass Gemeinde oder Kanton eine gleich grosse Leistung auf sich zu nehmen haben. — Die Subventionierung erfolgte durch Gewährung von Darlehen zu 4% auf 15 Jahre, in der Höhe von 5—15%, je nach Art und Zweckbestimmung der Bauten. Die Gesamtleistung in Darlehen und Beitrag à fonds perdu durfte 50% der Totalbaukosten nicht übersteigen. Die heute noch in den Kantonen geltende Bestimmung, dass die Hälfte eines allfälligen Gewinnes, der bei Handänderungen innert 15 Jahren erzielt wird, abgeliefert werden müsse und das Mietertragnis nicht mehr als 6—8% des Anlagewertes (Baukosten plus Landwert) betragen dürfe, galt nur für die 3 ersten Aktionen. Nach dem «Bericht des Zürcher Regierungsrates über die Förderung des Wohnungsbaues vom 4. März 1926» betrug in der ersten Zeit der grössten Teuerung der Beitrag von Bund und Kanton zusammen im allgemeinen 50%. Die mit zunehmender Verbilligung der Baukosten immer mehr reduzierten Subventionsansätze betragen:

1919	50%	Bund und Kanton je zu gleichen Teilen
1920	20—50%	Bund und Kanton je zu gleichen Teilen
1921	20%	Bund und Kanton je zu gleichen Teilen
1922	10—15%	Bund und Kanton je zu gleichen Teilen
1923	10%	Bund und Kanton je zu gleichen Teilen
1924	10%	Bund und Kanton je zu gleichen Teilen
1925	5—10%	Bund und Kanton je zu gleichen Teilen

Von den kantonalen und städtischen Massnahmen seien vor allem diejenigen von Zürich und Basel angeführt. —

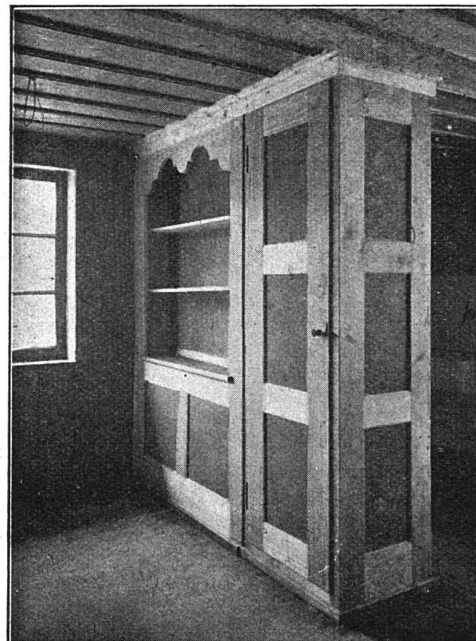
Schon am 15. Mai 1918 wies der Regierungsrat in einem Kreisschreiben die Gemeinderäte darauf hin, dass die Behandlung der das Wohnungswesen betreffenden Fragen nach zürcherischem Recht in erster Linie eine Gemeindeangelegenheit ist. Er forderte die Gemeinden zu rechtzeitigen Anordnungen zur kräftigen Förderung des Wohnungsbaues auf, indem er zugleich seine eigene Unterstützung in Aussicht stellte. In der Folge hat der Kanton Zürich, um die 6 481 000.— Fr. Bundesgelder flüssig zu machen, grössere Kredite zur Gewährung von Barbeiträgen bewilligt und zwar durch Volksabstimmung vom 28. September 1919 Fr. 3 500 000.—; Volksabstimmung vom 12. Dezember 1920 Fr. 1 435 000.—; Volksabstimmung vom 22. Mai 1921 Fr. 1 000 000.—; Volksabstimmung vom 19. Februar 1922 Fr. 1 000 000.—; Kantonsratsbeschluss vom 24. März 1924 Fr. 500 000.—; Volksabstimmung vom 5. Dezember 1926 Fr. 3 000 000.—; Volksabstimmung vom 18. Februar 1927 Fr. 4 500 000.— = Fr. 14 735 000.—.

Mit der kantonalen Abstimmung vom 13. Februar 1927 hängt die städtische Abstimmung vom 25. Juni 1927 zusammen, in der zur Erlangung und Ergänzung der kantonalen Beiträge von höchstens 5% der Anlagekosten ein Kredit bis zu 1 120 000.— Fr. auf Rechnung des ausserordentlichen Verkehrs der Jahre 1927—1950 bewilligt wurde. Ueber Grösse und Umfang der durch die Gemeinden gewährten Unterstützungen existiert bis heute keine Statistik. Allein Zürich hat eine «Aufstellung der von der Stadt Zürich für den Wohnungsbau unterstützten Baugenossenschaften und Privatunternehmungen per Ende 1925 und Uebersicht betr. den kommunalen Wohnungsbau» erscheinen lassen.

Aus den Mitteilungen der seit 1910 gegründeten 16 Zürcher Genossenschaften und der oben angeführten «Aufstellung» ergeben sich auf Ende 1927 für die in diese Untersuchung fallenden Baugenossenschaften folgende öffentliche Unterstützungsbeiträge:

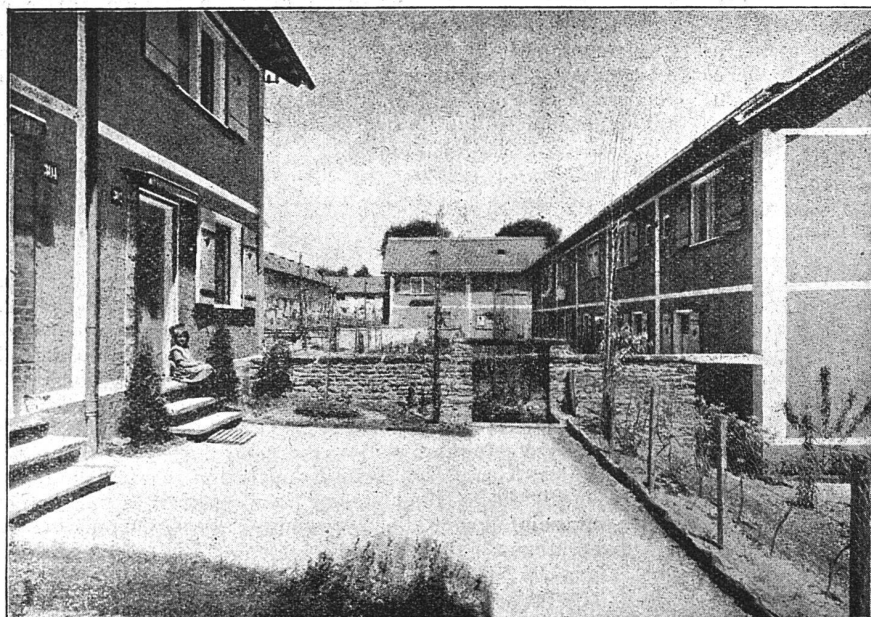
Darlehen der Stadt Zürich	11 000 000.—
Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde	2 700 000.—
Beteiligung der Stadt am Genossenschaftskapital	500 000.—
zusammen	14 200 000.—

Auf dem Lande bestand die Unterstützung neben Barbeiträgen und verbilligten Darlehen auch in der Abgabe billigen Baulandes, in der Erstellung oder Verbilligung von Strassen, Kanalisationen, Werkleitungen, in der Uebernahme der Garantie nachgehender Hypotheken etc. In Basel erfolgte die Unterstützung hauptsächlich in der Gewährung des Baurechts, der Beleihung an zweiter Stelle und der Barsubventionierung von einigen Genossenschaften, die für minderbemittelte, kinderreiche Familien Häuser bauten. Heute ist jég-



Zum Artikel
Utohof und
Erismannhof
in Zürich

Ausbildung
der
Wohnküche



Zum Artikel Utohof und Erismanhof
in Zürich

Utohof, Zürich

liche staatliche Unterstützung eingestellt, da man auf dem Standpunkt steht, dass die Wohnungsnot vorüber ist.

Die erste Aktion in Basel erfolgte auf dem Bundesratsbeschluss betr. Förderung der Hochbautätigkeit vom 23. Mai 1919 am 10. Juli 1919 durch Grossratsbeschluss betr. Förderung des Wohnungsbaues. Der Beschluss enthält folgende auch für die späteren Aktionen wichtige Punkte:

1. Der Regierungsrat wird ermächtigt, zur Förderung des Wohnungsbaues im Sinne des Bundesratsbeschlusses Subventionen von Neu- und Umbauten im Gebiete des Kantons Basel-Stadt, durch welche dem Wohnungsmangel in erheblichem Masse gesteuert wird, zu bewilligen, und es wird hierfür ein Kredit von 1 000 000.— Fr. auf Rechnung der Jahre 1919/20 zur Verfügung gestellt.

2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, durch Abgabe von Land aus öffentlichem Grundbesitz zu Baurecht, welches an Stelle der Barsubvention tritt, die Bautätigkeit zu fördern. Er ist ausserdem befugt, nötigenfalls die Erstellung von Strassen und Kanalisation sofort auf eigene Rechnung zu übernehmen.

3. Die im Bundesratsbeschluss vorgesehenen Höchstbeträge sind in der Regel nur zu gewähren, wenn jede Gewinnerzielung ausgeschlossen ist, der Bebauungsplan eine flache Bebauung vorsieht und der Baubeginn vor dem 1. April 1920 erfolgt.

Da die erste gemeinnützige Baugenossenschaft nach dem Kriege in Basel erst 1922 gegründet wurde, konnten die verschiedenen Genossenschaften Kredite und Subventionen erst auf Grund der in den 1922 folgenden Jahren gefassten Beschlüsse erhalten. Es wurden folgende Beträge gewährt:

1. Grossratsbeschluss vom 10. Juli 1919 Fr. 1 000 000.—;
2. Grossratsbeschluss vom 24. Juli 1920 Fr. 850 000.—;
3. Grossratsbeschluss vom 19. November 1921 Fr. 700 000.—;
4. Grossratsbeschluss betr. Subventionierung der Wohngenossenschaft «Im Vogelsang» vom 19. März 1925. Subvention Fr. 225 120.—;
- II. Hypothek Fr. 270 480.—;
5. Grossratsbeschluss betr. d. v. Verein Gemeinnütziger Wohnungsbau zu gründenden Wohnungen vom 28. Mai 1925. Subvention Fr. 56 000.—, II. Hypothek Fr. 81 920.—;
6. Grossratsbeschluss betr. Subventionierung der Wohnungen «Lange Erlen» vom 12. April 1928 Fr. 250 000.— im ganzen Fr. 3 434 420.—.

Mit Ausnahme der Wohngenossenschaft Laufenstrasse, die vom Staate nichts bekam, erhielten die nach dem Kriege in Basel gegründeten Baugenossenschaften folgende öffentliche Unterstützungen:

Darlehen von Bund, Kanton und Gemeinde	4 620 000.—
Beteiligung des Staates am Anteilscheinkapital	250 000.—
Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde	1 465 000.—
zusammen	<u>6 315 000.—</u>

Die Unterstützungsaktionen in anderen Kantonen und Städten vollzogen sich nach ganz ähnlichen Grundsätzen wie in Basel und Zürich. Entscheidend waren überall die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt und nach ihnen richtete sich die Höhe der zu gewährenden Unterstützung.

In den letzten Jahren wurde wiederholt versucht, durch ein Gesetz für beschränkte oder auch unbegrenzte Zeit dem gemeinnützigen Wohnungsbau öffentliche Unterstützung zuteil werden zu lassen. So wurde in Basel am 24. Januar 1929 folgendes Postulat im Grossen Rat eingebracht:

In Anbetracht der immer noch steigenden Tendenz der Mietpreise für kleine und mittlere Wohnungen wird der Regierungsrat eingeladen, zu prüfen und zu berichten, ob der Betrag von ca. 200 000.— Fr., der den gemeinnützigen Wohngenossenschaften als verzinsbares Anteilscheinkapital zur Verfügung gestellt worden ist (wovon gemäss Darlehensbestimmungen jährlich 10% in die Staatskasse zurückfliessen) als sogenannter Fonds de roulement auf die Dauer von 10 Jahren dem gleichen Zweck, der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues erhalten bleiben soll».

Im Zürcher Kantonsrat ladet eine Motion den Regierungsrat ein, «dem Kantonsrat in Bälde einen Gesetzesentwurf vorzulegen über die Förderung des Wohnungsbaues nach folgenden Grundsätzen:

1. Der Kanton unterstützt Gemeinden, Genossenschaften und Private, welche den Bau von einfachen Kleinwohnungen oder Wohnungen für kinderreiche Familien erstellen, durch Beschaffung nachgehender Hypotheken zu billigem Zinsfuß oder durch Gewährung einmaliger, unverzinslicher und nicht rückzahlbarer Beiträge (Beiträge à f. p.), beides unter der Bedingung, dass die Wohnbauten bezüglich Solidität, Einfachheit und Zweckmässigkeit, Höhe der Baukosten und Finanzierung den vom Regierungsrat gestellten Anforderungen entsprechen.

2. Die Leistungen des Kantons betragen bei Beiträgen à f. p. 5—10%, bei Uebernahme hinterer Hypotheken 10—20% der Anlagekosten. Für Zins und Amortisation sind höchstens 4% in Anrechnung zu bringen».

Seit Februar 1923 liegt beim Bund ein vom Nationalrat angenommenes Postulat, das u. a. den Bundesrat bittet, «die Frage zu prüfen, ob nicht durch ein Bundesgesetz über das Wohnungswesen durch Bundesunterstützung die Bestrebungen von Kantonen und Gemeinden zu Förderung des genos-