

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 22 (1947)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Eine kommunale Wohnkolonie "Heiligfeld" in Zürich  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101858>

### **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:** 15.03.2025

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

# WOHNUNGSNOT – WOHNUNGSBAU

## Eine kommunale Wohnkolonie «Heiligfeld» in Zürich

Der Weisung des Zürcher Stadtrates an den Gemeinderat betreffend die Erstellung einer städtischen Wohnkolonie entnimmt man folgende Angaben:

Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich haben in der Gemeindeabstimmung vom 25. August 1946 der Motion von Dr. Fritz Egg zugestimmt, wonach Stadtrat und Gemeinderat beauftragt werden, solange die Wohnungsnot dauert, den *gemeinnützigen Wohnungsbau weiter zu fördern* und der Gemeinde auch entsprechende Vorlagen über die *Errichtung zweckmäßiger kommunaler Wohnungsbauten für die arbeitende Bevölkerung* zu unterbreiten. Sie haben gleichzeitig aber auch die von der Partei der Arbeit eingereichte Motion von Stimmberechtigten gutgeheißen, wonach der Stadtrat beauftragt wird, sofort den Bau von gesunden, neuzeitlichen kommunalen Wohnungen an die Hand zu nehmen und als erste Etappe unverzüglich 250 bis 300 Wohnungen zu erstellen, die zu mäßigen, für alle Arbeiter und Angestellte erschwinglichen Mietzinsen abgegeben werden können und wonach hiefür zu Lasten des außerordentlichen Verkehrs ein Kredit von 8 Millionen Franken erteilt wurde.

Bis zum Entscheid darüber, ob die Stimmberechtigten den kommunalen Wohnungsbau grundsätzlich wünschen, konnten Standort und Raumprogramm einer solchen Kolonie abgeklärt und ein Projekt durchgearbeitet werden, das nun dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt wird.

Die *erste Etappe* umfaßt im ganzen 127 Wohnungen, nämlich 16 mit 4 Zimmern, 108 mit 3 Zimmern und 3 Atelierwohnungen mit einem Arbeitsraum, einem weitem Zimmer, Küche und Abort. Sowohl die Vierzimmerwohnungen als auch die Dreizimmerwohnungen erhalten eine geräumige Küche mit Eßplatz und Balkon, ein Badezimmer mit freistehender Badewanne, Klosett und Waschschüssel und im Wohnzimmer einen Erker ausbau, der auch für die Fassade eine Bereicherung darstellt. Es ist eine einfache, aber solide Ausführung der Bauten vorgesehen, die derjenigen der heutigen genossenschaftlichen Wohnungen entspricht. Die Ofenheizung besteht aus einem Kachelofen mit Kochrohr, der in der Küche bedient wird. Die Küchen erhalten je einen elektrischen Herd mit Backofen und ein Büfett und die Waschküchen eine Ausschwingmaschine und eine elektrische Waschmaschine. Bei der Ausstattung der Waschküchen wurde berücksichtigt, daß als Mieter nur Familien mit Kindern in Frage kommen und die Hausfrau häufig noch einem Verdienst nachgehen muß, so daß sie für die Besorgung des Haushaltes oft wenig Zeit zur Verfügung hat. Es ist deshalb berechtigt, daß die Wohnungen diejenigen technischen Einrichtungen erhalten, die zur Erleichterung des Haushaltes beitragen.

Das zur ersten Etappe benötigte *Land* ist zum größten Teil im Besitze der Stadt. Es wird entsprechend den bestehenden Rechnungsvorschriften zu einem mäßigen Verkehrswert abgetreten. Die Gebäudekosten halten sich an der untern Grenze der beim gemeinnützigen Wohnungsbau heute üblichen Ansätze.

Für die Bemessung der *öffentlichen Beiträge* ist entscheidend, in welcher Höhe die Mietzinse für die neue Kolonie angesetzt werden sollen. Die heute erstellten Dreizimmerwohnungen der Baugenossenschaften weisen Mietzinse von durchschnittlich Fr. 110 im Monat auf. In den städtischen Wohnkolonien kostet die Dreizimmerwohnung durchschnittlich Fr. 80 pro Monat. Da die Wohnungen der Kolonie Heiligfeld merklich billiger sein sollen als die genossenschaftlichen Wohnungen, ist vorgesehen, den Mietzins für die Dreizimmerwohnung auf Fr. 90 und für die Vierzimmerwohnung auf Fr. 105 im Monat festzusetzen. Die wesentlich bessere Ausstattung der neuen Wohnungen im Vergleich zu den früheren städtischen Wohnkolonien gebietet die Ansetzung etwas höherer Mietzinse, damit die Stadt nicht zu gleichen Preisen und unter den gleichen Voraussetzungen ganz verschiedenwertige Wohnungen vermietet. Bei den Vierzimmerwohnungen ist zu berücksichtigen, daß Familien mit mindestens drei Kindern noch Anspruch auf Wohnungsbeihilfe haben.

Die so festgesetzten Mieterträge gestatten die Deckung der jährlichen Aufwendungen für einen *Anlagewert* von Fr. 2 000 000. Die den Betrag von Franken 2 000 000 übersteigenden Anlagekosten müssen *abgeschrieben* werden, damit sich die Wohnkolonie von Anfang an selbst erhalten kann und mit den angenommenen Mietzinsen auszukommen ist. Es wird erwartet, daß Bund und Kanton das Bauvorhaben als Maßnahme zur Linderung der Wohnungsnot unterstützen, und zwar mit Rücksicht auf den beträchtlichen Anteil, den die Stadt selbst beitragen muß, mit den höchsten möglichen Ansätzen. Danach würden sich Beiträge von je Fr. 669 000, zusammen Fr. 1 338 000 oder rund 30% der Gesamtanlagekosten ergeben. Der noch verbleibende ungedeckte Betrag von Fr. 1 124 000 oder 25,2% ist *von der Stadt aufzubringen*.

Die Gesamtrechnung für die Wohnkolonie Heiligfeld stellt sich wie folgt:

Anlagekosten:	Fr.	Fr.
Landerwerb, 17 550 m <sup>2</sup> zu Fr. 27.35	480 000	
Bauzinsen und Gebühren	60 000	
Gebäudekosten zu Fr. 90.65 pro m <sup>3</sup>	3 660 000	
Umgebungsarbeiten	130 000	
Erschließung (Werkanschlüsse, Straßenbauten)	132 000	4 462 000

		Fr.	Fr.
	Übertrag		4 462 000
Beiträge à fonds perdu :			
Bund	15 %	669 000	
Kanton	15 %	669 000	
Stadt	25,2 %	1 124 000	
	<u>55,2 %</u>		<u>2 462 000</u>
Reine Anlagekosten der Wohnkolonie	44,8 %		<u>2 000 000</u>
Jahresaufwand :			
Kapitalzins 3½ % von Fr. 2 000 000			70 000
Unterhalt und Ergänzungen, Verwaltung, Hauswartanteil, Abgaben usw.			56 000
Einlage in das Amortisationskonto ¼ % der reinen Anlagekosten (Fr. 2 000 000)			5 000
Einlage in den Erneuerungsfonds ¼ % des Bauwertes (Fr. 3 850 000)			9 625
			<u>140 625</u>
Mietzinse :			
16 Wohnungen mit 4 Z. zu Fr. 1260			20 160
108 Wohnungen mit 3 Z. zu Fr. 1080			116 640
3 Atelierwohnungen			3 820
			<u>140 620</u>

Der von der Stadt zu leistende Beitrag à fonds perdu soll dem von den Stimmberechtigten am 25. August 1946 bewilligten Kredit von Fr. 8 000 000 entnommen werden. Falls die Beiträge von Bund und Kanton nicht in der erwarteten Höhe bewilligt werden, müßte der städtische Beitrag entsprechend erhöht werden. Damit die zurzeit noch geltenden Bundesbeiträge erhältlich sind und die Stadt ihren Anteil von 3¾ % aus dem Ausgleichsfonds zurückerstattet erhält, soll mit den Bauarbeiten noch vor Jahresschluß begonnen werden. Die Wohnungen sollen auf den 1. Oktober 1947 bezugsbereit werden.

So weit die Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat.

Es geht daraus vor allem das eine hervor : wenn man Wohnungen zu annehmbaren Mietzinsen für die unbemittelten Schichten unserer städtischen Bevölkerung erstellen will, so müssen heute *gegen 60 % der Anlagekosten abgeschrieben* werden ! Das ist eine Erkenntnis, die nachdenklich stimmen muß, vor allem auch in den Kreisen der gemeinnützigen Baugenossenschaften, die vor zwanzig und mehr Jahren entstanden sind, um – Wohnungen für eben jene Schichten zu bauen, denen heute nur noch der kommunale Wohnungsbau oder – selbstverständlich auch – ein mit gleicher Großzügigkeit unterstützter genossenschaftlicher helfen kann.

Aus der Weisung ist ferner die Anlagesumme der drei *Atelierwohnungen* noch nicht ersichtlich. Wie man vernimmt, beläuft sie sich auf rund Fr. 128 000. Die Ateliers genießen die gleichen Vergünstigungen hinsichtlich der Höhe der Subventionen wie die übrigen Wohnungen. Ob diese Ateliers ebenfalls für Künstler mit bescheidenem Einkommen und mit Kindern reserviert werden sollen, geht aus der Weisung nicht hervor. Darüber wird wohl die Vermietungspraxis erst entscheiden müssen. Bekanntlich tendiert man beim Hochbauamt der Stadt Zürich dahin, auch den zu subventionierenden Baugenossenschaften den Bau einer bestimmten Zahl von Ateliers aufzuerlegen. Im Hinblick auf diese Bestrebungen mag es für die betreffenden Genossenschaften interessant sein, diesen ersten Versuch, den die Stadt selbst unternimmt, in bezug auf bauliche, finanzielle und organisatorische Fragen zu studieren.

Im übrigen dürfte diese neueste städtische Wohnkolonie, soweit man den bisherigen Orientierungen hat entnehmen können, in mancheiner Hinsicht Vorbildliches bieten ; auf ihre Vollendung freuen sich daher nicht nur die geplagten Mieter, sondern alle am Wohnungsbau interessierten Kreise.

## Förderung des Wohnungsbaues durch den Bund

In der Dezembersession hat Nationalrat P. Steinmann (Zürich) folgendes Postulat eingereicht :

«Durch die Presse ist bekanntgegeben worden, daß der Bundesrat vorgesehen habe, die Förderung des Wohnungsbaues noch bis Mitte 1947 unter dem Titel Arbeitsbeschaffung fortzuführen.

Die Förderung des Wohnungsbaues ist heute eine der dringenden Notmaßnahmen. Solide und große Bauprojekte ver-

langen eine lange Vorbereitungszeit. Tritt Unsicherheit bezüglich der weiteren öffentlichen finanziellen Förderung ein, so müßte das heute zu einem Stillstand in der dringend notwendigen Wohnungsproduktion führen.

Der Bundesrat wird darum eingeladen, die Frage zu prüfen, ob nicht den Räten beförderlichst eine Vorlage zu unterbreiten sei über die *weitere Förderung des Wohnungsbaues* nach dem ersten Halbjahr 1947.»

## Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1946 in Basel-Stadt

(Eing.) Das Statistische Amt hat mit Stichtag am 1. Dezember 1946 eine Leerwohnungszählung zur Feststellung der unbesetzten, zum sofortigen Bezug bereitstehenden Wohnungen durchgeführt. Nach den Ergebnissen dieser Zählung standen

im Kanton Basel-Stadt am 1. Dezember 1946 40 Wohnungen leer. Von diesen entfallen 36 auf Großbasel, 3 auf Kleinbasel und 1 auf die Landgemeinden.

Über die Gruppierung der leerstehenden Wohnungen nach