

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 22 (1947)
Heft: 8

Rubrik: Umschau

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: 02.04.2025

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

Fortsetzung der Wohnbauaktion in St. Gallen

Die Bürger der Stadt St. Gallen haben in der Gemeindeabstimmung vom 23. März 1947 einen Kredit von zwei Millionen Franken zur Fortsetzung der Wohnbauaktion abgelehnt. In Anbetracht der herrschenden Wohnungsnot von der Notwendigkeit und der Dringlichkeit einer neuen Wohnbauvorlage überzeugt, hat der Gemeinderat nach dem negativen Volksentscheid den Stadtrat beauftragt, unverzüglich eine Expertenkommission einzusetzen, welche sofort eine neue Wohnbauvorlage ausarbeiten soll. Die vom Stadtrat bestellte Spezialkommission hatte folgende grundsätzliche Fragen abzuklären: 1. Bedarf an neuen Wohnungen; 2. Art der zu erstellenden Wohnungen; 3. Subventionsansätze und 4. Gesamtsumme des neuen Kredites. Die Kommission faßte das Ergebnis ihrer Arbeiten in einem am 26. Mai 1947 erstatteten Bericht zusammen, auf Grund dessen der Stadtrat feststellt:

Zum *Bedarf an neuen Wohnungen* ist zu bemerken, daß in der Stadt St. Gallen im Jahre 1940 noch 552 Wohnungen leer standen, wogegen nunmehr seit Monaten überhaupt keine leeren Wohnungen mehr gemeldet sind. Seit 1940 hat die Zahl der Familien um 1115 zugenommen. Ende Februar 1947 wies die Stadt St. Gallen einen Familienbestand von 18 879 auf und einen Wohnungsbestand von 18 461. Es fehlten somit im Verhältnis zur Zahl der Haushaltungen 418 Wohnungen, wobei die wohnungsberechtigten Alleinstehenden noch nicht inbegriffen sind.

Seit Beginn des subventionierten Wohnungsbaues in der Stadt St. Gallen ergab sich folgender Wohnungszuwachs: 1944 = 120 Wohnungen, 1945 = 150 Wohnungen, 1946 = 188 Wohnungen. Der Rest der 782 subventionierten Wohnungen wird im Verlaufe der Jahre 1947/48 bezugsberechtigt werden. In Berücksichtigung der großen, in der Beschaffung von Baumaterialien sowie wegen des Mangels an Arbeitskräften bestehenden Schwierigkeiten teilt der Stadtrat die Auffassung der Kommission, daß man sich in der nächsten Etappe auf die Subventionierung von 300 Wohnungen beschränken sollte.

Was die *Art der zu erstellenden Wohnungen* anbetrifft, ist davon auszugehen, daß schon von den bisher subventionierten Wohnungen mehr als die Hälfte Vierzimmerwohnungen waren. Nach der Auffassung der Kommission muß der Bau von Vierzimmerwohnungen neuerdings an erster Stelle des Programms stehen. Als wirtschaftlichster Bautyp soll nach Ansicht der Kommission das dreistöckige Doppelwohnhaus bevorzugt werden, wobei auf Grund der gemachten Erhebungen mit zukünftigen durchschnittlichen Anlagekosten von 40 000 Franken je Vierzimmerwohnung zu rechnen ist. Je nach den Umständen müssen aber auch kleinere und größere Wohnungen erstellt werden; entsprechend den örtlichen Verhältnissen rechteckig es sich ferner, auch an Doppelfamilienhäuser und Reihenhäusern im Rahmen der Vorschriften des Bundes und des Kantons Beiträge auszurichten.

Obwohl die steigenden Baukosten und das dringende Bedürfnis nach Wohnungen mit verhältnismäßig bescheidenen Mietzinsen für die Beibehaltung der bisherigen *Subventionsansätze* sprechen, ist der Stadtrat mit der Kommission der Auffassung, daß der ordentliche Maximalbeitrag der Gemeinde auf 15 Prozent festgesetzt werden soll. Dieser Gemeindebeitrag kommt nur für den eigentlichen sozialen Wohnungsbau in Betracht. Je nach der Höhe des kantonalen Beitrages und der Bundessubvention würde sich demnach eine gesamte Beitragsleistung von rund 40 Prozent ergeben. Um aber auch allgemein die Erstellung billiger Wohnungen zu fördern, empfiehlt es sich, für alle Bauvorhaben dieser Art einen Gemeindebeitrag von 12 Prozent anzusetzen; unter Zurechnung der Beiträge des Bundes und des Kantons würde sich die Gesamtsubvention für diese Kategorie auf etwas mehr als 30 Prozent stellen. In allen Fällen, in welchen die Subventionsleistung der Gemeinde 12 Prozent oder mehr beträgt, ist dem Stadtrat ein bestimmter, bei der Subventionszusicherung festzusetzender Prozentsatz der erstellten Wohnungen zur freien Verfügung zu überlassen. Der übrige private Wohnungsbau soll mit einer Gemeindegeldsubvention von 6 Prozent gefördert werden, wozu von Bund und Kanton noch ungefähr 15 Prozent zu erwarten sind. Es ist anzunehmen — so heißt es im Bericht des Stadtrates — daß eine Gesamtleistung aus öffentlichen Mitteln von wenigstens 20 Prozent der subventionsberechtigten Baukosten eine wirksame Aufmunterung zum Bau von privaten Wohnungen sein wird.

Um Wohnbauten, die aus sozialen Gründen ganz besonders erwünscht sind, zu fördern, wird es notwendig sein, in bestimmten Fällen eine weitere Verbilligung zu ermöglichen. Die hierfür nötigen Mittel sollen aber die Gemeinde nicht direkt belasten und vor allem keine Erhöhung des vorgesehenen Kredites bewirken. Nachdem der Bund aus dem Ausgleichsfonds bis Ende dieses Jahres Rückvergütungen gewährt, empfiehlt der Stadtrat mit der Kommission, diese Beträge zur Leistung erhöhter Beiträge an besonders günstige Bauvorhaben zu verwenden. Auf diese Weise kann dem Gedanken des sozialen Wohnungsbaues in vermehrtem Maße Rechnung getragen werden. Dabei wird aber gefordert werden müssen, daß in solchen Fällen wenigstens die Hälfte der subventionierten Wohnungen der Stadt mietweise zur Unterbringung von Familien überlassen wird.

In der Gemeindeabstimmung vom 6. Juli 1947 haben die Stimmberechtigten das ihnen neu unterbreitete Kreditbegehren von 1,5 Millionen Franken mit 8898 Ja gegen 2885 Nein angenommen. Der bewilligte Kredit soll die Subventionierung von rund 300 Wohnungen ermöglichen, wobei für 170 Wohnungen ein Subventionsansatz von 15 Prozent, für 70 Wohnungen ein solcher von 12 Prozent und für 60 Wohnungen ein solcher von 6 Prozent vorgesehen ist.

P. K.

Interessantes vom Wohnungsmarkt in Zürich und anderswo

In Zürich betrug die Wohndichte (Anzahl der Bewohner pro Wohnung) im Jahre

1900 = 4,9	1920 = 4,4	1940 = 3,5
1910 = 4,8	1930 = 3,9	1945 = 3,4

Diese Entwicklung spiegelt sehr deutlich die Tatsache wieder, daß im Laufe der letzten 15 Jahre Bautätigkeit das Einfamilienhaus zur Auflockerung nicht nur in baulicher Hinsicht, sondern auch in bezug auf die Zahl der Bewohner

(Eltern und verheiratete Kinder, Untermieter usw.) seinen wohlthätigen Einfluß ausgeübt hat.

Der Anteil der Miete am Einkommen betrug vor dem Krieg (nach Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit)

durchschnittlich bei Arbeitern und Angestellten laut Haushalt-rechnungen 17–18 Prozent, 1945 noch 13,6 Prozent und dürfte heute sich auf etwa 12–13 Prozent belaufen.

Pro Sihltal

(Eing.) Unter dem Motto «Pro Sihltal» hat sich ein Arbeitsausschuß gebildet mit dem Zwecke, all das vorzu-kehren, was notwendig ist, um dem Sihltal die Schön-heit, seine Eigenart und, soweit die neuzeitliche Ent-wicklung dies gestattet, seine Unberührtheit zu erhalten.

Zur Förderung dieses Gedankens wird im Herbst 1948 eine Ausstellung organisiert, die im Helmhaus in Zürich stattfindet.

Im Mittelpunkt dieser Ausstellung steht der *Regionalplan des Sihltalgebietes*, welcher von der Baudirektion des Kantons Zürich in Auftrag gegeben wurde. Dieser Regionalplan wird ergänzt werden durch *Ortsbebauungspläne* der Gemeinden *Adliswil und Langnau*. Auch diese Pläne sollen auf den Zeitpunkt der Ausstel-lung fertiggestellt werden. Zur Ausstellung gelangt außerdem eine Anzahl Projekte, zu deren Verwirk-lichung sich die Aktion «Pro Sihltal» einsetzt. Zu diesen gehören unter anderem der Ausbau des *rechtsufrigen Sihlwanderweges* mit *Fußgängersteg* bei *Gontenbach*, Pflege der Aussichtspunkte im Albisgebiet sowie die Be-treuung der touristisch bevorzugten Gebiete und die Ausgrabung und Erforschung der *Burgruine Schnabel-*

burg. Neben diesen Objekten sollen Angaben gemacht werden zur Veranschaulichung des Verkehrs, Industrie, Gewerbe und Sport. Pläne und Photos vom Sihlgebiet im allgemeinen und vom Wildpark Langenberg im be-sondern. Der Ausstellung im Helmhaus wird ein kultur-historischer Teil angegliedert mit Bildern von bedeuten-den Persönlichkeiten, wie Salomon *Gebner*, Forstmeister *von Orelli*, Nanny *von Escher*, Oberst *Meister* und Werke lebender Künstler im Sihltalgebiet.

Vom Sihltal existiert bis heute noch keine Kultur-monographie. Diese Lücke soll auf den Zeitpunkt der Ausstellung ausgefüllt werden. Ein Zürcher Schrift-steller wurde mit dieser bedeutungsvollen Arbeit betraut. Die Monographie soll das Sihltal noch mehr bekannt machen und für dieses werben.

In Anbetracht der großen Bedeutung in *siedlungs-politischer, wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht* so-wohl für die Talschaft als auch für die Seegemeinden des linken Ufers und ganz besonders für die Stadt Zü-richt, sollte der Aktion «Pro Sihltal» aus allen Schichten der Bevölkerung von Zürich und anstoßenden Gebieten weitgehende Unterstützung und Mitarbeit zuteil werden.

VON UNSEREN MIETERN – FÜR DIE MIETER

Vermehrung des Wohnkomforts, Dauermieterrabatt oder Mietzinssenkung?

(Ein Diskussionsbeitrag)

Die Frage, ob und wann die Wohnungsmieter von behördlich mitfinanzierten, gemeinnützigen Baugenossen-schaften berechtigt sind, einen Dauermieterrabatt oder eine Mietzinssenkung zu erhalten, wird wohl alle Genossenschaftsmieter interessieren.

Nachstehende Ausführungen beziehen sich auf die Verhältnisse des genossenschaftlichen Wohnens der Stadt Zürich. Die von diesem Gemeinwesen durch Überlas-sung von Bauland zu annehmbarem Kaufpreise, Über-nahme von Anteilscheinen und Gewährung von Dar-lehen unterstützten Mieterbaugenossenschaften haben in ihrem Finanzgebaren das städtische Reglement vom 8. März 1930 zu befolgen. Durch dieses erreicht die Stadt eine weitgehende Sicherheit der investierten Gel-der. Schon nach 15 Jahren hat die Darlehensrückzah-

lung eine solche Höhe erreicht, daß für die Stadt keinerlei Risiko mehr besteht.

Wenn nun eine gemeinnützige Mieterbaugenossen-schaft nach den ersten 15 Jahren die erforderliche innere finanzielle Festigung (mindestens 20 Prozent Rückzah-lungen und Reserven) erreicht hat, dann wirken sich die städtischen Amortisationsdarlehen und das auf diese ab-gestimmte städtische Reglement zu einseitig zugunsten der Stadt aus.

Vor allem wird dadurch verunmöglicht, daß die Ge-nossenschaftsmieter vor Tilgung der ganzen Darlehens-schuld, also erst nach 35 Jahren, in den Genuß von Zins-einsparungen gelangen, statt daß ihnen diese, gemäß den Darlehensrückzahlungen, jährlich zugute kommen.

Dieser Zustand widerspricht den Interessen der Ge-