

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 25 (1950)
Heft: 4

Artikel: Die Bautätigkeit im Jahre 1949
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102170>

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>

bahnlinie und aus einem Beitrag an das Betriebsdefizit, das für 15 Jahre auf 200 000 Fr. berechnet wurde. Die Gesamtsumme, die die Interessenten zu bezahlen hatten, bezifferte sich auf 495 000 Fr.

Das Bruderholzplateau wurde jedoch hauptsächlich von der westlichen Seite her bebaut. Im Jahre 1930 mußte man sich im Hinblick darauf, daß jenen Bewohnern der Umweg über den Hummel und den Jakobsberg nicht zugemutet werden konnte, entschließen, die Linie via Tellplatz—Wolfsschlucht zu erstellen. Damit waren für das Bruderholz günstige Verbindungen mit der Stadt hergestellt.

Mit der Einführung der schienenlosen Verkehrsmittel Autobus und Trolleybus ergaben sich für den öffentlichen Verkehr neue Aspekte. Waren, solange die Straßenbahn das einzige Verkehrsmittel darstellte, für den Bau einer Linie beträchtliche Mittel erforderlich, wobei eine einmal erstellte Linie kaum mehr zu verändern war, so ist es heute möglich, Gebiete, die man an das Verkehrsnetz anschließen will, mit Autobussen «abzutasten». Es braucht dabei keine besonderen Anlagekosten. Bewährt sich eine Linienführung nicht, so kann sie jederzeit abgeändert oder ganz aufgehoben werden. Hier hat der Autobus beträchtliche Vorteile aufzuweisen. Und dennoch muß der Grundsatz «Keine Siedlungspolitik zu Lasten des öffentlichen Verkehrs» auch heute noch aufrechterhalten werden. Nicht nur für die Basler Verkehrsbetriebe, sondern für jedes Nahverkehrsunternehmen sind Linien, die aus siedlungspolitischen Gründen in Gebiete vorgetrieben werden, in denen noch kein eigentliches Verkehrsbedürfnis besteht, gleich welches Verkehrsmittel verwendet wird,

ein unrentables Unterfangen. Festgestellt werden muß, daß auch Verkehrsbetriebe nach wirtschaftlichen Grundsätzen geführt werden müssen. Siedlungspolitik zu treiben kann von ihnen nur verlangt werden, wenn die dadurch entstehenden Kosten von anderer, das heißt interessierter Seite getragen werden.

Wirkte sich das weitläufige Netz in den Jahren bis zum zweiten Weltkrieg in finanzieller Hinsicht für das Unternehmen als starke Belastung aus, so ist die Überbauung noch unbesiedelter Gebiete nach dem zweiten Weltkrieg derart rasch fortgeschritten, daß das öffentliche Verkehrsmittel nicht mehr zu folgen vermochte. Neue Siedlungen entstanden rascher, als das notwendige Rollmaterial zu deren Bedienung beschafft werden konnte. Nur schrittweise vermochten daher die Basler Verkehrsbetriebe den Wünschen der Bewohner jener Gebiete zu entsprechen und den Anschluß an das Verkehrsnetz herzustellen. Noch ist dieser Rückstand keineswegs aufgeholt. Die neu eintreffenden Autobusse werden es jedoch ermöglichen, jene Gebiete zu erfassen, die vom öffentlichen Verkehrsmittel am schlechtesten bedient werden.

Weder das Vorschieben des öffentlichen Verkehrsmittels in unbesiedelte Gebiete noch das «Hintennachhinken», wie es zwangsläufig nach dem letzten Weltkrieg erfolgte, kann demnach die richtige Lösung sein. Ideal wäre, wenn gleichzeitig mit dem Entstehen neuer Siedlungen auch der Anschluß an das Verkehrsnetz erfolgen könnte. Dann erfüllt der öffentliche Verkehr seine volkswirtschaftliche Aufgabe, ohne sich eigenwirtschaftlich allzusehr zu schaden. B.

AUS STAAT UND WIRTSCHAFT

Neue Wohnbaukredite bewilligt

In Winterthur fand zugleich mit der Abstimmung über die kantonale Vorlage auch eine solche über einen städtischen Wohnbaukredit statt. Die Stimmberechtigten haben einem weiteren Kredit von Fr. 500 000.— mit 9120 Ja gegen 7856

Nein zugestimmt.

Mit 102 gegen 10 Stimmen hat der *bernische* Große Rat einen Kredit von 3 Millionen Franken zur Vorlage vor Volksabstimmung gutgeheißen.

Die Bautätigkeit im Jahre 1949

Vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit

Im Jahre 1949 sind in den erfaßten 382 Gemeinden mit über 2000 Einwohnern insgesamt 15 038 Neubauwohnungen erstellt worden. Diese Zahl bleibt um 22,1 Prozent hinter dem Vorjahresergebnis zurück, ist aber immer noch größer als die Vergleichszahlen sämtlicher Jahre von 1935 bis 1947. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr betrifft alle Ortsgrößenklassen; er ist jedoch in den Städten mit 10 000 bis 100 000 Einwohnern und den großen Landgemeinden stärker ausgeprägt als in den kleinen Landgemeinden und insbesondere in der Großstadtgruppe, deren Anteil an der Gesamtstellung sich infolgedessen von 32,7 auf 40,9 Prozent erhöhte, während

derjenige der übrigen Städte von 32,5 auf 25,0 Prozent gesunken ist. Mit 34,1 Prozent erreichen die Landgemeinden noch nahezu ihren letztjährigen Anteil. Die Einfamilienhäuser vereinigen 18,8 Prozent der Totalproduktion auf sich (Vorjahr 21,2 Prozent). Der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus beträgt im Berichtsjahr 41,3 gegenüber 44,9 Prozent im Vorjahr, derjenige der subventionierten Wohnungsproduktion 64,6 gegenüber 68,4 Prozent. Auf Kleinwohnungen (mit ein bis drei Zimmern) entfallen 56,5 Prozent aller Neubauwohnungen gegen 52,6 Prozent im Vorjahr.

Durch Umbauten sind im Berichtsjahr 484 Wohnungen

entstanden (Vorjahr 618) und durch Abbrüche usw. 583 Wohnungen (417) in Wegfall gekommen. Der Reinzugang ist mit 14 939 Wohnungen um 23,5 Prozent kleiner als im Vorjahr.

Mit Rücksicht auf die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist das in nächster Zeit zu erwartende Wohnungsangebot wiederum ermittelt worden durch Feststellung der Zahl der auf Jah-

Wohnungen zurück. Bei der Beurteilung des starken Anstieges der Zahl der Baubewilligungen von 1948 auf 1949 ist in Betracht zu ziehen, daß im Hinblick auf die Volksabstimmung vom 29. Januar 1950 betreffend die weitere Ausrichtung öffentlicher Beiträge an den Wohnungsbau wahrscheinlich zahlreiche Anmeldungen von Bauvorhaben noch im 4. Quartal

Neuerstellungen und Baubewilligungen, 1948 und 1949

| Gliederung | Neuerstellungen | | Baubewilligungen | |
|--|-----------------|--------|------------------|--------|
| | 1948 | 1949 | 1948 | 1949 |
| Wohnungen | | | | |
| nach der Einwohnerzahl: | | | | |
| 100 000 und mehr | 6 313 | 6 143 | 5 992 | 9 078 |
| 10 000 — 100 000 | 6 268 | 3 757 | 4 185 | 6 292 |
| 5 000 — 10 000 | 2 443 | 1 538 | 2 010 | 2 093 |
| 2 000 — 5 000 | 4 291 | 3 600 | 3 883 | 4 220 |
| nach Gebäudearten: | | | | |
| Einfamilienhäuser | 4 101 | 2 834 | 3 094 | 3 540 |
| Mehrfamilienhäuser | 14 006 | 10 911 | 11 524 | 16 260 |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 1 050 | 1 174 | 1 282 | 1 751 |
| Andere Gebäude mit Wohnungen | 158 | 119 | 170 | 132 |
| nach Erstellergruppen: | | | | |
| Gemeinde | 542 | 483 | 334 | 229 |
| Bund, Kanton und übrige öffentlich-rechtliche Körperschaften | 59 | 40 | 27 | 84 |
| Baugenossenschaften | 8 680 | 6 213 | 6 634 | 8 711 |
| Andere juristische Personen | 3 551 | 3 366 | 3 713 | 5 476 |
| Einzelpersonen | 6 483 | 4 936 | 5 362 | 7 183 |
| nach der Finanzierung: | | | | |
| Eigenbau der Gemeinde | 495 | 483 | 316 | 229 |
| Eigenbau von Bund, Kanton u. übrigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften | 59 | 40 | 27 | 84 |
| Mit öffentlicher Finanzhilfe | 13 221 | 9 720 | 10 063 | 11 759 |
| Ohne öffentliche Finanzhilfe | 5 540 | 5 795 | 5 664 | 9 611 |
| Total | 19 315 | 15 038 | 16 070 | 21 683 |

Neuerstellte Wohnungen nach der Zimmerzahl, 1948 und 1949

| Zimmerzahl | Gemeinden mit . . . Einwohnern | | | | | | | | | |
|-------------|--------------------------------|-------|------------------|-------|----------------|-------|---------------|-------|----------|--------|
| | 100 000 und mehr | | 10 000 — 100 000 | | 5 000 — 10 000 | | 2 000 — 5 000 | | zusammen | |
| | 1948 | 1949 | 1948 | 1949 | 1948 | 1949 | 1948 | 1949 | 1948 | 1949 |
| 1 | 67 | 105 | 43 | 47 | 8 | 1 | 12 | 5 | 130 | 158 |
| 2 | 706 | 807 | 833 | 606 | 99 | 94 | 236 | 221 | 1 874 | 1 728 |
| 3 | 3 386 | 3 204 | 2 577 | 1 677 | 943 | 551 | 1 244 | 1 170 | 8 150 | 6 602 |
| 4 | 1 691 | 1 607 | 2 056 | 1 055 | 824 | 563 | 1 674 | 1 382 | 6 245 | 4 607 |
| 5 | 367 | 345 | 590 | 256 | 433 | 234 | 857 | 631 | 2 247 | 1 466 |
| 6 und mehr | 96 | 75 | 169 | 116 | 136 | 95 | 268 | 191 | 669 | 477 |
| Total | 6 313 | 6 143 | 6 268 | 3 757 | 2 443 | 1 538 | 4 291 | 3 600 | 19 315 | 15 038 |

resende 1949 im Bau befindlichen Wohnungen. Diese Zahl beläuft sich für das Total der 33 Städte auf 8162 Wohnungen (Vorjahr 7496), für sämtliche erfaßten Gemeinden auf 10 588 Wohnungen (9924). (Einige Landgemeinden haben sich an dieser Erhebung nicht beteiligt.)

Baubewilligungen sind im Jahre 1949 für 21 683 Wohnungen erteilt worden. Diese Zahl übersteigt die letztjährige um 34,9 Prozent, bleibt aber trotzdem noch um 8,6 Prozent hinter dem im Jahre 1947 erreichten Höchststand von 23 713

1949 erfolgt sind. Diese Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist bedingt durch die Entwicklung in den Städten, die das Vorjahresergebnis um rund die Hälfte überschreiten, während die Landgemeinden nur leicht höhere Zahlen aufweisen. Der Anteil der Städte an der Gesamtzahl beträgt 70,9 Prozent (Vorjahr 63,3 Prozent), derjenige der Landgemeinden dagegen nur noch 29,1 Prozent (36,7 Prozent). Dementsprechend sind die Mehrfamilienhäuser anteilmäßig von 71,7 auf 75,0 Prozent angestiegen, die Einfamilienhäuser von 19,2 auf 16,3 Prozent

gesunken. Auf genossenschaftliche Bauvorhaben entfallen gleich wie im Vorjahr rund zwei Fünftel der Gesamtzahl, auf voraussichtlich öffentliche Finanzbeihilfe genießende Bauvorhaben 54,2 Prozent (Vorjahr 62,6 Prozent).

Bei den Gebäuden ohne Wohnungen hat die Zahl der Neuerstellungen im Berichtsjahr mit 4138 die letztjährige von 4252 annähernd erreicht, diejenige der Baubewilligungen ist von

5088 im Jahre 1948 auf 5288 im Jahre 1949 angestiegen. Einer wesentlichen Zunahme sowohl der baubewilligten als auch der neuerstellten Garagen stehen Rückgänge für Fabriken und Werkstattgebäude sowie für diverse Haupt- und Nebengebäude gegenüber. Die Zahl der neuerstellten Ställe, Scheunen und Ökonomiegebäude ist etwas kleiner als im Vorjahr, diejenige der baubewilligten dagegen größer.

«Die Volkswirtschaft»

Baukosten am 1. Februar 1950

(Mitteilung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich)

Zweimal im Jahre, im Februar und im August, werden die Baukosten für das Zürcher Indexhaus, ein im Jahre 1932 an der Zeppelinstraße errichtetes Doppelmehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen, auf Grund der Preisofferten von rund hundert Firmen unseres Baugewerbes neu berechnet. Der auf diese Weise mit Stichtag vom 1. Februar 1950 ermittelte Baukostenindex beläuft sich auf 183,5 Punkte (Basis 1939 = 100), was im Vergleich zum 1. August 1949 einen Rückgang um 5,9 Punkte oder 2,9 Prozent ausmacht. Seitdem der Baukostenindex im August 1948 mit 197,1 Punkten den Höchststand erklommen hatte, ist eine Reduktion um 13,6 Punkte eingetreten. Die effektiven Baukosten dürften, da im Baugewerbe wieder ein schärferer Konkurrenzkampf eingesetzt hat, zum Teil noch stärker gesunken sein.

Am ausgesprochensten war der Rückgang der Rohbaukosten, nämlich um 8,4 auf 178,3 Punkte. Auch die Innenausbaukosten sind zurückgegangen, und zwar um 5,6 auf 188,3 Punkte. Nur die übrigen Kosten sind etwas — um 1,7 auf 181,7 Punkte — gestiegen. Für die meisten der 28 Arbeitsgattungen sind Preisermäßigungen festzustellen. Gestiegen sind die Ausheizungskosten — um 6,3 Punkte oder 2,8 Prozent — wegen der in den Wintermonaten saisonbedingten Kohlenpreisverteuerung. Auch «Architektenhonorar und Bauleitung» erfuhren eine Erhöhung. Nachdem die Eidgenössische Preiskontrollstelle mit Wirkung ab 1. Januar 1950 die einschränkenden Verfügungen aufgehoben hat, werden diese Positionen nun wieder nach dem Vorkriegstarif als Prozentsatz der tatsächlichen Bau-

summe berechnet. Unverändert blieben die Kosten für Gipsarbeiten, Kochherde und Boiler, Baureinigung und für die Werkanschlüsse.

Die verschiedenen Preisänderungen wirken sich je nach ihrem Anteil am Gesamtaufwand unterschiedlich aus. Da auf die Erd-, Maurer- und Kanalisationsarbeiten ein Viertel der gesamten Baukosten entfällt, kommt ihrer Senkung um 7,2 Punkte oder 4,1 Prozent entscheidendes Gewicht zu. Unter dem Mittel der Baukostenverteuerung seit 1939 stehen heute die Teilindices für Erd-, Maurer- und Kanalisationsarbeiten, Spengler-, Dachdecker-, Wand- und Bodenplattenarbeiten, für Glaser-, Schreiner- und Tapeziererarbeiten sowie sanitäre Installationen, für Kochherde und Boiler, Linoleumbeläge, Werkanschlüsse, Bauzinsen, Gebühren, für die Reinigung und — trotz ihrer Erhöhung — für die Kosten von Architektenhonorar und Bauleitung. Nur wenig über dem durchschnittlichen Kostenniveau halten sich Schlosserarbeiten und Zentralheizung. Doppelt so hoch wie vor dem Ausbruch des zweiten Weltkrieges sind dagegen noch die Kosten für Kunststein-, Zimmer-, Gips-, Maler- und Gärtnerarbeiten, für Jalousieläden und Rolljalousien, Sonnenstoren, für elektrische Installationen, Beschläge, Holzböden und für die Ausheizung.

Der nach den Normen des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) errechnete Kubikmeterpreis hat sich gegenüber der Vorerhebung vom August 1949 um fast 3 auf rund 95 Franken und damit um 2,9 Prozent ermäßigt.

20 294 genossenschaftliche Wohnungen in der Stadt Zürich

Es gibt wohl kaum ein zweites städtisches Gemeinwesen, das sich für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues derart eingesetzt hat wie die Stadt Zürich. Das gilt vor allem für die verflossenen 25 Jahre.

Am 31. August 1924 beschlossen die Stimmberechtigten der Stadt Zürich mit großer Mehrheit eine Revision der am 27. August 1910 festgelegten «Grundsätze betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften». Die neuen, 1924 in Kraft getretenen «Grundsätze» sind vom damaligen städtischen Bauvorstand und späteren Zürcher Stadtpräsidenten Dr. Emil Klöti ausgearbeitet worden. Noch heute, 26 Jahre später, ist an diesen «Grundsätzen» nichts geändert worden, ein Beweis, daß sie sich in der Praxis glänzend bewährt haben.

Die wichtigste Neuerung der 1924 erlassenen «Grundsätze» bestand darin, daß die Stadt Zürich den gemeinnützigen, das heißt genossenschaftlichen Wohnungsbau bis zu 94 Prozent der Anlagekosten mit zweiten Hypotheken finanziert. Den gemeinnützigen Baugenossenschaften verbleibt dann die Aufbringung der restlichen 6 Prozent der Anlagekosten. Da auch das für die meistens den ärmeren Schichten der Bevölkerung angehörenden Mieter und Mitglieder der Baugenossenschaften noch schwer

genug ist, wurde in den revidierten «Grundsätzen» von 1924 weiter noch niedergelegt, daß die Stadt von den Anteilsscheinen der einzelnen Baugenossenschaften 0,6 Prozent übernimmt, so daß von den Genossenschaftern nur noch 5,4 Prozent aufzubringen sind.

Durch diese neuen «Grundsätze» von 1924 erhielt der genossenschaftliche Wohnungsbau in Zürich erst den Auftrieb, der ihm bis dahin gefehlt hatte. Dank dieser städtischen Beihilfe konnten von 1910 bis 1935 in 2941 Häusern 11 988 genossenschaftliche Wohnungen erstellt werden, die für alle Zeiten der Spekulation entzogen sind. Von den eben genannten 11 988 Wohnungen sind allerdings 688 in Abzug zu bringen, da diese als Besitz von nicht eigentlich gemeinnützigen Baugenossenschaften angesprochen werden müssen.

Ende 1937 kam der genossenschaftliche wie der kommunale Wohnungsbau in Zürich für mehrere Jahre zum Stillstand. Die Stadt stellte ihre Aktion auf diesem Gebiet ein, als der Wohnungsmarkt durch die privaten Neubauten gesättigt schien. Unmittelbar vor Ausbruch des zweiten Weltkrieges war sogar in Zürich wie anderwärts ein überdurchschnittlicher Leerwohnungsstand zu verzeichnen.