

Hoch- und Tiefbau in der Stadt Zürich

Die schweizerische Wirtschaft steht seit Kriegsende im Zeichen der Vollbeschäftigung. Zu den Hauptstützen der Hochkonjunktur, die, wie die Verknappungserscheinungen auf dem Kapitalmarkt zeigen, einen vorläufigen Höhepunkt erreicht hat, gehört neben der Export- und Investitionsgüterindustrie auch das Baugewerbe. Nach den Erhebungen des Delegierten für Arbeitsbeschaffung erreichte das schweizerische Bauvolumen im Jahre 1956 mit 4,3 Milliarden Franken ein bisher kaum für möglich gehaltenes Ausmass, übertraf es doch den Produktionsrekord des Vorjahres nochmals um nahezu eine halbe Milliarde Franken.

Auch in Zürich war die Bautätigkeit in den letzten Jahren ausserordentlich rege. Im Mittel der Jahre 1948/1956 entfielen ein Zehntel des gesamtschweizerischen und nahezu die Hälfte des kantonszürcherischen Bauvolumens auf die Stadt Zürich. Wer durch die Stadt wandert, begegnet sozusagen auf Schritt und Tritt baulichen Veränderungen. Im Zentrum treten moderne Geschäftshäuser an die Stelle älterer Gebäude. In den Aussenquartieren bieten neuzeitliche Siedlungen der rasch wachsenden Bevölkerung Unterkunft. Neu- und Erweiterungsbauten von Fabriken schaffen die Voraussetzung für eine vergrösserte Produktionskapazität der zürcherischen Industrie. Durch Verbreiterung und Neubau von Strassen bemüht man sich, zusätzlichen Verkehrsraum zu gewinnen.

Genauen Aufschluss über die eingetretenen Veränderungen gibt das reichhaltige Zahlenmaterial, das vom Statistischen Amt fortlaufend zusammengestellt und periodisch publiziert wird. Seit 1924 erscheint alljährlich in den Zürcher Statistischen Nachrichten ein Kommentar über den Bau- und Wohnungsmarkt¹. Unser Bericht setzt die Reihe dieser Veröffentlichungen fort, indem er die Entwicklung bis 1956/57 weiter verfolgt und gleichzeitig – unter Verwendung von bisher nicht veröffentlichten Ergebnissen – einen Rückblick bis ins Jahr 1946 gibt.

Die Erhebungen des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, die seit dem Jahre 1948 die gesamte öffentliche und private Bautätigkeit mit Ausnahme der privaten Unterhaltsarbeiten erfassen, geben den besten Überblick über die Veränderung des Bauvolumens. Der nachfolgenden Übersicht ist zu entnehmen, dass das Bauvolumen in der Stadt Zürich von 261 Millionen Franken im Jahre 1948 auf 231 Millionen im Jahre 1950 sank, um im Jahre 1951 mit 335 Millionen einen seither nie mehr erreichten Umfang anzunehmen. In den folgenden Jahren verminderte es sich sukzessive wieder auf 272 Millionen im Jahre 1955, stieg dann aber im Jahre 1956 erneut auf 321 Millionen Franken an. Die genannten Zahlen geben freilich nur einen annähernden Begriff des tatsächlichen Bauvolumens, weil die Bausummen auch von den Veränderungen der Baukosten abhängen. Es sei in diesem Zusammenhang

¹ Der letzte Bericht über den Zürcher Bau- und Wohnungsmarkt 1954/55 erschien im Heft 1 der Zürcher Statistischen Nachrichten 1955

lediglich daran erinnert, dass der Zürcher Baukostenindex (1939=100) von 197 Punkten im August 1948 auf 180 im August 1950 sank, dann wieder auf 204 im August 1952 anstieg, bis zum August 1954 erneut auf 193 zurückging, um bis zum August 1957 auf 213 Punkte zuzunehmen.

Öffentliche und private Bautätigkeit 1948 bis 1956 in 1000 Franken

Jahre	Öffentlicher Tiefbau	Öffentlicher Wohnungsbau ¹	Öffentlicher und privater gewerbl. u. a. priv. Bauten	Hochbau öffentl. Hochbau ²	zusammen	Hoch- und Tiefbau	Davon öffentl. Unterhaltsarbeiten
1948	21 691	121 153	83 683	34 396	239 232	260 923	9 500
1949	21 292	96 893	55 364	49 939	202 196	223 488	7 661
1950	19 518	117 810	50 996	42 474	211 280	230 798	7 910
1951	21 785	185 238	65 508	62 165	312 911	334 696	9 745
1952	21 710	175 846	77 362	48 556	301 764	323 474	10 414
1953	26 958	145 739	70 480	46 607	262 826	289 784	13 464
1954	31 389	145 280	74 788	34 968	255 036	286 425	13 356
1955	29 643	116 498	91 416	34 678	242 592	272 235	14 236
1956	31 275	105 944	127 178	56 372	289 494	320 769	15 425

¹ Bis 1951 ohne, seit 1952 einschliesslich kommunaler Wohnungsbau bis 1951 einschliesslich kommunaler Wohnungsbau

² Einschliesslich Kirchen, Kultusgebäude;

Bemerkenswerterweise entfielen in allen Jahren nur 7 bis 11 Prozent des gesamten Bauvolumens auf den Tiefbau, der Rest dagegen auf die privaten und öffentlichen Hochbauten. Innerhalb der Hochbauten machte der Wohnungsbau durchschnittlich ungefähr die Hälfte aus. Am höchsten war sein Anteil mit 59 Prozent im Jahre 1951. Seither ist er ununterbrochen bis auf 37 Prozent im Jahre 1956 zurückgegangen, wo die Investitionen in Wohnbauten zum erstenmal kleiner waren als jene in gewerblichen und anderen privaten Bauten. Die allmähliche Verlagerung des Schwergewichts auf die Nutzbauten spiegelt sich auch in den eigenen Erhebungen des Statistischen Amtes. Dies belegt die nachstehende Übersicht, die über den Rauminhalt und die Assekuranzsummen der neuerstellten Wohnhäuser und der anderen Zwecken dienenden Gebäulichkeiten orientiert.

Rauminhalt und Assekuranzwert der neuerstellten Gebäude 1946 bis 1956

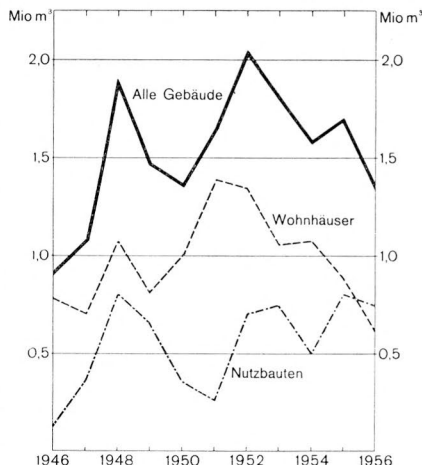
Jahre	Rauminhalt in 1000 m ³			Assekuranzwert in 1000 Franken ¹		
	Wohnhäuser	Nutzbauten	Gebäude zus.	Wohnhäuser	Nutzbauten	Gebäude zus.
1946/50	879,6	467,0	1346,6	93 897	49 266	143 163
1951/55	1153,1	607,4	1760,5	133 320	75 547	208 867
1946	787,0	137,4	924,4	76 022	11 704	87 726
1947	707,2	369,2	1076,4	77 958	41 374	119 332
1948	1077,0	809,0	1886,0	122 977	84 275	207 252
1949	820,1	656,5	1476,6	88 485	71 793	160 278
1950	1006,6	363,1	1369,7	104 041	37 184	141 225
1951	1388,5	262,5	1651,0	154 852	29 007	183 859
1952	1345,5	707,0	2052,5	153 459	94 860	248 319
1953	1061,7	751,2	1812,9	124 707	97 818	222 525
1954	1079,5	508,2	1587,7	127 443	67 470	194 913
1955	890,3	807,9	1698,2	106 141	88 580	194 721
1956	620,6	750,8	1371,4	76 178	78 511	154 689

¹ Jeweilliger Wert

Fasst man zunächst die gesamte Hochbautätigkeit ins Auge, so zeigen sich im grossen und ganzen die gleichen Schwankungen des Bauvolumens wie in der vorangegangenen Übersicht. Immerhin ist nicht zu übersehen, dass beim Assekuranzwert, der erfahrungsgemäss ungefähr drei Viertel der gesamten Bausumme ausmacht, der erste Tiefpunkt nicht wie bei der Bausumme ins Jahr 1949, sondern ins Jahr 1950 fällt. Auch der höchste Punkt der Kurve wird beim Assekuranzwert – und übrigens auch beim Rauminhalt – erst 1952, also ein Jahr später als bei der Bausumme, erreicht.

Sowohl beim Rauminhalt der neuerstellten Gebäude, der in der nebenstehenden Graphik dargestellt ist, als auch beim Assekuranzwert kommt die fortschreitende Verschiebung von der Wohnbautätigkeit auf die Nutzbautätigkeit deutlich zum Ausdruck. Hatte der Anteil der Nutzbauten an der gesamten Hochbautätigkeit im Jahre 1951 beim Rauminhalt und beim Assekuranzwert nur je 16 Prozent ausgemacht, so betrug er im Jahre 1956 nicht weniger als 55 bzw. 51 Prozent.

Rauminhalt der neuerstellten Gebäude
1946 bis 1956



Der Wohnungsbau in der Stadt und in der Agglomeration Zürich

In den elf Jahren 1946 bis 1956 wurden in der Stadt Zürich 34277 Wohnungen erstellt. Das entspricht einer mittleren jährlichen Produktion von 3116 Wohnungen. Indessen weichen die einzelnen Jahresergebnisse erheblich von diesem Mittel ab, schwankte doch die Produktion zwischen 4447 Wohnungen im Jahre 1952 und 1994 Wohnungen im Jahre 1947. Besonders lebhaft war die Wohnbautätigkeit anfangs der Fünfzigerjahre. Seither ging die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen fast ununterbrochen zurück, um im Jahre 1956 mit nur 2102 Wohnungen auf einen seit 1947 nicht mehr registrierten Tiefstand zu sinken.

Wie sich die seit 1946 erstellten Wohnungen auf die einzelnen Stadtkreise verteilen, geht aus der Übersicht auf Seite 162 oben hervor. Sie zeigt, dass das Schwergewicht der Wohnbautätigkeit seit Kriegsende stets im Kreis 11 lag, wo in den vergangenen elf Jahren rund 13000 Wohnungen gebaut wurden, was 38 Prozent der während dieses Zeitraums in der ganzen Stadt erstellten Wohnungen entspricht. An zweiter Stelle folgt der Kreis 9, welcher 6200 Wohnungen oder 18 Prozent zur Produktion der Jahre 1946 bis 1956 beisteuerte. Auf hohen Touren lief die Wohnbautätigkeit auch in den Kreisen 2 und 3, wo seit Kriegsende ebenfalls mehr als 3000 Wohnungen entstanden. Am kleinsten war der Zuwachs an Neubauwohnungen im Kreis 5, wo in den letzten elf Jahren nur 15 Wohnungen gebaut wurden, ferner im Kreis 1 (112 Wohnungen) und im Kreis 4 (489).

Neuerstellte Wohnungen nach Stadtkreisen 1946 bis 1956

Stadtkreise	1946/50	1951/55	1951	1952	1953	1954	19 55	1956
1. Kreis	4	18	38	38	—	13	—	3
2. Kreis	261	347	344	389	345	315	342	221
3. Kreis	251	426	332	495	368	524	412	152
4. Kreis	21	76	194	3	8	147	28	5
5. Kreis	1	2	7	2	1	—	—	—
6. Kreis	227	110	195	121	56	137	41	89
7. Kreis	128	258	321	183	328	187	270	124
8. Kreis	122	150	148	238	156	162	48	108
9. Kreis	517	655	860	916	454	543	502	365
10. Kreis	154	290	422	267	318	277	164	186
11. Kreis	903	1514	1420	1795	1467	1504	1386	849
Ganze Stadt	2589	3846	4281	4447	3501	3809	3193	2102

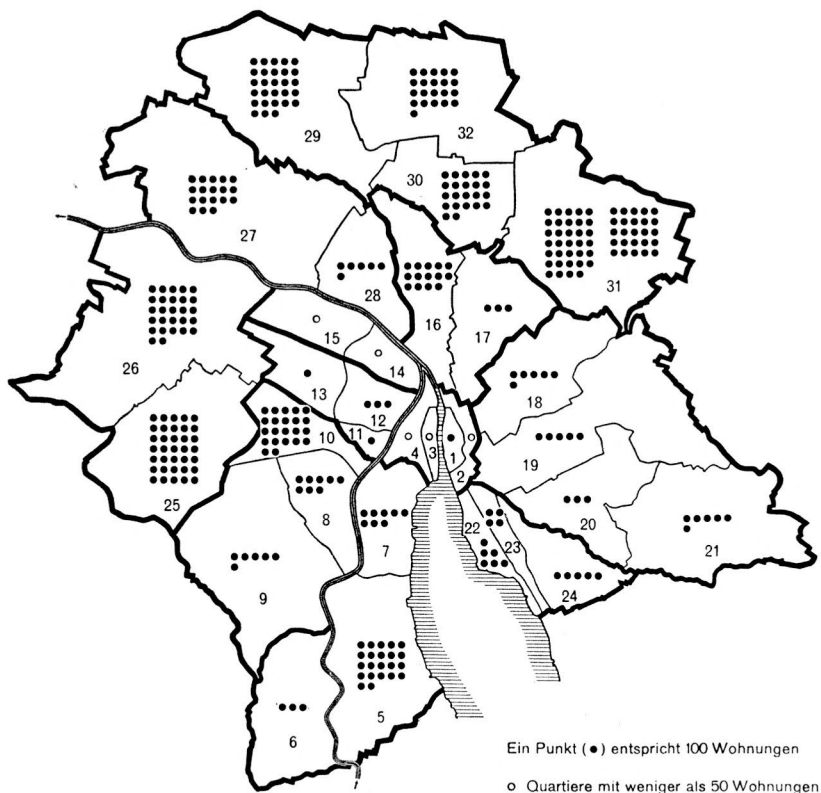
Um einen etwas detaillierteren Einblick in die örtliche Verteilung der neuerstellten Wohnungen zu vermitteln, sind in der Anhangtabelle auf Seite 177 und im nebenstehenden Kartogramm die Ergebnisse quartierweise zusammengestellt. Mit 5929 in den Jahren 1946 bis 1956 erstellten Wohnungen steht Schwamendingen mit Abstand an der Spitze. In Albisrieden, das an zweiter Stelle folgt, wurden 3514 Wohnungen gebaut. Mehr als 2000 Wohnungen entstanden ausserdem in Affoltern (2765), Altstetten (2712), Wollishofen (2194), Oerlikon (2156), Sihlfeld (2151) und Seebach (2083). Ganz unbedeutend war die Wohnbautätigkeit dagegen in den Quartieren Hochschulen, City, Lindenhof, Gewerbeschule und Escher Wyss, wo in den letzten elf Jahren weniger als 50 Wohnungen neu erstellt wurden.

Eindrücklicher als lange Worte zeigen diese wenigen Zahlen, in welchem Masse sich die Wohnbautätigkeit auf die Aussenquartiere konzentrierte. Auch hier macht sich nun aber der Mangel an Bauland zusehends stärker bemerkbar. Die stark gestiegenen Landpreise und die Erhöhung der Baukosten erschweren denn auch immer mehr die Erstellung von preislich günstigen Wohnungen auf Stadtgebiet. Die durch das stürmische Wachstum Zürichs ausgelöste Wohnbautätigkeit greift deshalb je länger desto mehr über die Stadtgrenzen hinaus in die sogenannten Agglomerationsgemeinden. Hierüber orientiert die nachstehende Übersicht, in der die Agglomeration Zürich nach den zwischen dem Eidgenössischen Statistischen Amt und den kommunalen und kantonalen Ämtern vereinbarten Kriterien abgegrenzt ist.

Neuerstellte Wohnungen in der Agglomeration Zürich 1946 bis 1956

Gemeinden	1946/50	1951/55	1951	1952	1953	1954	1955	1956
Grundzahlen								
Stadt Zürich	2589	3846	4281	4447	3501	3809	3193	2102
14 Agglom'gemeinden ¹	479	1293	1126	1200	985	1605	1549	1595
Agglomeration Zürich	3068	5139	5407	5647	4486	5414	4742	3697
Promilleverteilung								
Stadt Zürich	844	748	792	787	780	704	673	569
14 Agglom'gemeinden ¹	156	252	208	213	220	296	327	431
Agglomeration Zürich	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

¹ Adliswil, Dietikon, Kilchberg, Küsnacht, Langnau, Oberengstringen, Opfikon, Rüschlikon, Schlieren, Uitikon, Unterengstringen, Urdorf, Wallisellen, Zollikon



Die Zahlen im Kartogramm verweisen auf untenstehende Stadtquartiere:

Kreis 1

- 1 Rathaus
- 2 Hochschulen
- 3 Lindenhof
- 4 City

Kreis 2

- 5 Wollishofen
- 6 Leimbach
- 7 Enge

Kreis 3

- 8 Alt-Wiedikon
- 9 Friesenberg
- 10 Sihlfeld

Kreis 4

- 11 Werd
- 12 Langstrasse
- 13 Hard

Kreis 5

- 14 Gewerbeschule
- 15 Escher Wyss

Kreis 6

- 16 Unterstrass
- 17 Oberstrass

Kreis 7

- 18 Fluntern
- 19 Hottingen
- 20 Hirslanden
- 21 Witikon

Kreis 8

- 22 Seefeld
- 23 Mühlebach
- 24 Weinegg

Kreis 9

- 25 Albisrieden
- 26 Altstetten

Kreis 10

- 27 Höngg
- 28 Wipkingen

Kreis 11

- 29 Affoltern
- 30 Örlikon
- 31 Schwamendingen
- 32 Seebach

Wurden im Mittel der Jahre 1946/50 noch 84 Prozent aller in der Agglomeration Zürich erstellten Wohnungen in der Stadt selbst gebaut, so waren es in den Jahren 1951/55 noch durchschnittlich 75 Prozent. Im Jahre 1956 belief sich der «Beitrag» der Stadt Zürich sogar nur noch auf 57 Prozent. Noch deutlicher wird die Verlagerung in die Vorortsgemeinden sichtbar, wenn man nicht auf die neuerstellten Wohnungen, sondern auf den Wohnungsreinzuwachs abstellt. Im Jahre 1956 betrug dieser in der Stadt Zürich infolge des stark angewachsenen Wohnungsverlustes durch Abbruch und Umbau nur noch 1407 Wohnungen, in den Agglomerationsgemeinden dagegen 1535 Wohnungen. Damit war der Zuwachs an Wohnraum in den Vororten zum erstenmal grösser als in der Stadt selbst.

Die Zusammensetzung der neuerstellten Wohnungen

Der Wohnungsbau in der Stadt Zürich hat im Laufe der letzten Jahre nicht nur in der örtlichen Verteilung, sondern auch in anderer Hinsicht Wandlungen durchgemacht. Hievon soll in diesem Abschnitt kurz die Rede sein.

Gebäudeart

In der nachfolgenden Übersicht sind die in den Jahren 1946–1956 erstellten Wohnungen zunächst nach der Gebäudeart gegliedert.

Neuerstellte Wohnungen nach der Gebäudeart 1946 bis 1956

Jahre	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Wohnhäuser mit Geschäftslokalen	Andere Gebäude	Wohnungen im ganzen
Anzahl Wohnungen					
1946/50	430	1901	236	22	2589
1951/55	138	3228	458	22	3846
1946	590	1417	293	10	2310
1947	494	1160	320	20	1994
1948	496	2347	231	33	3107
1949	384	1945	102	26	2457
1950	186	2638	232	20	3076
1951	190	3571	510	10	4281
1952	154	3805	461	27	4447
1953	212	2770	489	30	3501
1954	76	3271	447	15	3809
1955	58	2724	384	27	3193
1956	51	1737	292	22	2102
Promilleverteilung					
1946/50	166	734	91	9	1000
1951/55	36	839	119	6	1000
1951	45	834	119	2	1000
1952	34	856	104	6	1000
1953	61	791	140	8	1000
1954	20	859	117	4	1000
1955	18	853	120	9	1000
1956	24	826	139	11	1000

Das Einfamilienhaus, einst als herrschaftliche Villa das Privileg wohlhabender Leute, ist heute in der Form des einfachen, oft in Reihen gebauten Klein-

hauses auch für weniger begüterte Schichten erschwinglich geworden. In der Stadt Zürich erfuhr es namentlich in den vierziger Jahren, wo dank ausgiebiger öffentlicher Finanzbeihilfe eine Kleinhaussiedelung nach der anderen entstand, einen starken Aufschwung. In den letzten Jahren ist der Bau von Einfamilienhäusern allerdings wieder stark zurückgegangen. Wurden im Mittel der Jahre 1946/50 rund 17 Prozent aller Wohnungen als Einfamilienhäuser gebaut, so waren es 1951/55 knapp 4 und 1956 noch gut 2 Prozent. Das Schwergewicht des Wohnungsbaus hat sich immer stärker auf die Mehrfamilienhäuser verlagert, auf die in den Jahren 1946/50 durchschnittlich 73 Prozent, in den Jahren 1951/55 aber 84 Prozent aller Neubauwohnungen entfielen. Dabei ist die Zahl der neuerstellten Mehrfamilienhäuser weniger stark gestiegen als die der darin enthaltenen Wohnungen, woraus sich schliessen lässt, dass neuerdings im allgemeinen grössere Häuser gebaut wurden. So stieg die durchschnittliche Zahl der Wohnungen von 6,2 bei den in den Jahren 1946/50 erstellten Mehrfamilienhäusern auf 7,5 bei den 1951/55 gebauten und sogar auf 8,4 bei den im Jahre 1956 vollendeten Mehrfamilienhäusern. Sichtbarstes Wahrzeichen dieser Tendenz sind wohl die Wohnhochhäuser, von denen bis heute in der Stadt Zürich 12 fertiggestellt wurden. Ausserdem standen am 1. Oktober 1957 noch 25 Wohngebäude mit sieben und mehr Stockwerken im Bau, und für weitere 28 wurde die Baubewilligung bereits erteilt.

Wohnungsgrösse

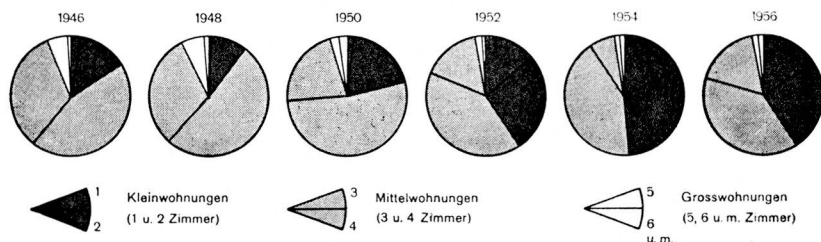
Baute man in den letzten Jahren eher grössere Häuser, so wurden umgekehrt die Wohnungen immer kleiner. Hierüber orientiert die nachstehende Übersicht.

Neuerstellte Wohnungen nach der Zimmerzahl 1946 bis 1956

Jahre	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen im ganzen	Zimmer im ganzen	Zimmer je Wohnung
	1	2	3	4	5	6 u.m.			
Grundzahlen									
1946/50	39	347	1274	760	132	37	2589	8 506	3,29
1951/55	493	1037	1631	580	66	39	3846	10 384	2,70
1946	59	314	1038	755	130	14	2310	7 568	3,28
1947	37	248	897	651	131	30	1994	6 695	3,36
1948	17	306	1601	954	186	43	3107	10 469	3,37
1949	24	276	1212	781	138	26	2457	8 211	3,34
1950	60	594	1620	658	73	71	3076	9 589	3,12
1951	222	860	2189	884	79	47	4281	12 767	2,98
1952	614	1202	1800	711	85	35	4447	11 925	2,68
1953	440	1114	1305	526	82	34	3501	9 345	2,67
1954	686	1165	1542	323	48	45	3809	9 485	2,49
1955	505	842	1318	456	37	35	3193	8 396	2,63
1956	334	517	818	366	37	30	2102	5 673	2,70
Promilleverteilung									
1946/50	15	134	492	294	51	14	1000	.	.
1951/55	128	270	424	151	17	10	1000	.	.
1951	52	201	511	206	19	11	1000	.	.
1952	138	270	405	160	19	8	1000	.	.
1953	126	318	373	150	23	10	1000	.	.
1954	180	306	405	84	13	12	1000	.	.
1955	158	264	413	143	11	11	1000	.	.
1956	159	246	389	174	18	14	1000	.	.

Wie aus der letzten Spalte zu ersehen ist, nahm die mittlere Zimmerzahl je Wohnung von 3,3 in den Jahren 1946/50 auf 2,7 in den Jahren 1951/55 ab. In den Jahren 1947 und 1948 waren die Neubauwohnungen mit durchschnittlich 3,4 Zimmern am grössten. Seither ging die mittlere Wohnungsgrösse unablässig zurück bis auf 2,5 Zimmer bei den Neubauten des Jahres 1954. Neuerdings werden aber wieder etwas grössere Wohnungen erstellt, belief sich doch die mittlere Zimmerzahl der im Jahre 1956 vollendeten Wohnungen auf 2,7.

Neuerstellte Wohnungen nach der Zimmerzahl seit 1946



Deutlicher als in diesen Durchschnittswerten äussert sich die Tendenz zu kleinern Wohnungen – genauer gesagt zur Kleinwohnung – in der Gliederung der Neubauwohnungen nach der Zimmerzahl. Machte der Anteil der Ein- und Zweizimmerwohnungen im Jahre 1948 erst 10 Prozent aus, so erhöhte er sich bis zum Jahre 1954 auf 49 Prozent, um bis zum Jahre 1956 wieder auf 40 Prozent zurückzugehen. Dass ein grosser Bedarf an diesem Wohnungstyp bestand, der sich besonders für Alleinstehende und kinderlose Ehepaare eignet, lässt sich daraus ersehen, dass alle Wohnungen rasch Abnehmer fanden. Zur Deckung des Wohnungsbedarfes der Familien mit Kindern, die in der Regel mindestens drei Zimmer benötigen, verblieben im Jahre 1948 neun Zehntel, im Jahre 1954 dagegen nur die Hälfte der gesamten Wohnungsproduktion. In allen Jahren seit 1946 wurden hauptsächlich Dreizimmerwohnungen gebaut, deren Anteil an der gesamten Produktion zwischen 37 Prozent im Jahre 1953 und 53 Prozent im Jahre 1950 schwankte.

Ausstattung

Seit dem Jahre 1952 erfasst das Statistische Amt alljährlich gewisse Ausstattungsmerkmale der neuerstellten Wohnungen. Wie sich aus der Übersicht auf Seite 167 oben ohne weiteres entnehmen lässt, verfügten praktisch alle in den letzten Jahren gebauten Wohnungen über ein Bad und eine eigene Warmwasserinstallation. Ebenso ist der Kühlschrank zu einem beinahe selbstverständlichen Requisit geworden. Der elektrische Herd hat den Gasherd fast vollständig verdrängt. Einzelofenheizung ist bei den Neubauten der letzten Jahre kaum mehr anzutreffen. An ihre Stelle trat die vorwiegend mit Ölfeuerung betriebene Zentral- und Fernheizung. Verbesserte Grundrisseinteilung, rationellere Küchen- und Wascheinrichtungen sind weitere Annehmlichkeiten der neuzeitlichen Wohnungen, die in den aufgeführten Zahlen zwar nicht zum Ausdruck kommen, die aber die Mieter für die kleinere Dimensionierung der Wohn- und Nebenräume und auch für die höheren Mietzinse teilweise entschädigen.

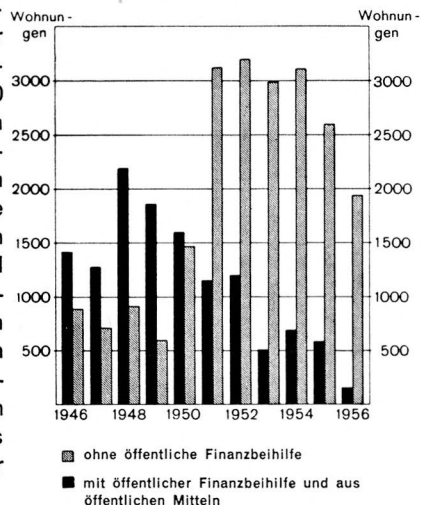
Neuerstellte Wohnungen nach der Ausstattung 1952 bis 1956

Ausstattung	Zahl der Wohnungen mit nebenstehender Ausstattung					Von 1000 Wohnungen hatten nebenstehende Ausstattung		
	1952	1953	1954	1955	1956	1952	1955	1956
Eigenes Bad	4192	3488	3809	3127	2071	943	980	985
Gemeinschaftliches Bad	204	—	—	65	31	46	20	15
Kein Bad	51	13	—	1	—	11	0	—
Ofenheizung	229	295	10	37	—	52	12	—
Zentral-, Etagenheizung	2056	1463	1182	898	886	462	281	422
Fernheizung	2162	1743	2617	2258	1216	486	707	578
Gasherd	129	—	86	3	47	29	1	22
Elektrischer Herd	4318	3501	3723	3190	2055	971	999	978
Gasboiler	129	—	—	4	9	29	1	4
Elektrischer Boiler	3714	3043	3262	2760	1262	835	865	601
Zentrale } Warmwasser-	582	458	547	429	831	131	134	395
Keine } versorgung	22	—	—	—	—	5	—	—
Eingebauter Kühlschrank	*	2550	2641	2263	1856	*	709	883
Lift	*	398	683	566	438	*	177	208
Wohnungen im ganzen	4447	3501	3809	3193	2102	1000	1000	1000

Ersteller und Finanzierung

Die im Vergleich zu früher bedeutend bessere Ausstattung der Wohnungen ist neben dem Anstieg der Bodenpreise und der Baukostenverteuerung eine Hauptursache für die hohen Mietpreise der Neubauwohnungen. Angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnungen, deren Mieten auch für weniger bemittelte Familien tragbar sind, haben Bund, Kanton und Gemeinde durch verschiedene Massnahmen – Beiträge à fonds perdu, verbilligte oder zinslose Darlehen, Übernahme von Anteilscheinen, Eigenbau von Wohnungen usw. – den Bau von billigen Wohnungen gefördert. In den Jahren 1946 bis 1956 wurden in der Stadt Zürich im ganzen 11992 Wohnungen mit öffentlicher Finanzbeihilfe und weitere 682 Wohnungen ganz aus öffentlichen Mitteln erstellt. Wie aus der nachstehenden Übersicht hervorgeht, erhielten in den Jahren 1946/50 rund drei Fünftel aller neuerstellten Wohnungen öffentliche Finanzbeihilfe, in den Jahren 1951/55 dagegen nur noch ein Fünftel. Bei den im Jahre 1956 gebauten Wohnungen machten die subventionierten nicht einmal ganz 8 Prozent aus. Auch der Eigenbau der Stadt war in den einzelnen Jahren recht ungleich. Wurden im Jahre 1952 überhaupt keine städtischen Wohnungen erstellt, so waren es im Jahre 1954 nicht weniger als 156 Wohnungen oder 4 Prozent der gesamten Produktion.

Neuerstellte Wohnungen nach der Finanzierung 1946 bis 1956



Neuerstellte Wohnungen nach Erstellern und Finanzierung 1946 bis 1956

Jahre	Erstellergruppen		Bauge- nossen- schaf- ten	andere juristi- sche Personen	Einzel- per- sonen	Finanzierung			Woh- nungen im ganzen
	Stadt- ge- mein- de	andere öffentl. Körper- schaften				aus öffent- lichen Mitteln	mit öffentl. Finanz- beihilfe	ohne öffentl. Finanz- beihilfe	
Grundzahlen									
1946/50	70	4	1421	602	492	74	1596	919	2589
1956/55	59	3	857	1674	1253	62	770	3014	3846
1946	38	2	1127	757	386	40	1378	892	2310
1947	33	4	1059	524	374	37	1240	717	1994
1948	152	6	1796	611	542	158	2032	917	3107
1949	36	4	1625	378	414	40	1822	595	2457
1950	89	4	1497	740	746	93	1511	1472	3076
1951	8	2	1177	1843	1251	10	1144	3127	4281
1952	—	4	1402	2041	1000	4	1210	3233	4447
1953	5	4	581	1807	1104	9	500	2992	3501
1954	156	1	665	1387	1600	157	536	3116	3809
1955	125	3	462	1293	1310	128	462	2603	3193
1956	5	1	157	918	1021	6	157	1939	2102
Promilleverteilung									
1946/50	27	2	549	232	190	29	616	355	1000
1951/55	15	1	223	435	326	16	200	784	1000
1951	2	0	275	431	292	2	268	730	1000
1952	—	1	315	459	225	1	272	727	1000
1953	1	1	166	516	316	2	143	855	1000
1954	41	0	175	364	420	41	141	818	1000
1955	39	1	145	405	410	40	145	815	1000
1956	2	1	75	437	485	3	75	922	1000

Hand in Hand mit der Verlagerung des Schwergewichts vom subventionierten auf den nichtsubventionierten Wohnungsbau vollzog sich eine Umschichtung bei den Erstellern. Die Baugenossenschaften, die im Jahre 1949 rund 66 Prozent aller Wohnungen gebaut hatten, büssten seither stark an Bedeutung ein, sank doch ihr Anteil an der Wohnungsproduktion nahezu ununterbrochen bis auf 7 Prozent im Jahre 1956. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der von Privatpersonen und Firmen erstellten Wohnungen von 32 auf 92 Prozent. Nach den im Laufe des Jahres 1957 eingegangenen Subventionsgesuchen zu schliessen, dürfte in nächster Zeit sowohl der Anteil der mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellten Wohnungen als auch jener des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wieder ansteigen.

Wohnungsverlust durch Abbruch, Umbau und Zweckänderung

Ein Bericht über den Zürcher Bau- und Wohnungsmarkt wäre nicht vollständig, würde er sich nicht auch mit dem Wohnungsverlust durch Umbau, Abbrüche und Zweckänderungen befassen. Von 1946 bis 1956 gingen hierdurch nahezu 5000 Wohnungen verloren. Dieser Abgang entspricht annähernd dem gesamten Wohnungsbestand des Quartiers Hottingen.

In den elf Jahren von 1946 bis 1956 fielen in der Stadt Zürich nahezu 3000 Wohnungen dem Bagger zum Opfer, also durchschnittlich 270 pro Jahr. Wie aus der nachstehenden Übersicht hervorgeht, wurden aber im Jahrfünft 1946/50 im Mittel pro Jahr «nur» 171 Wohnungen abgebrochen, in den Jahren 1951/55 dagegen alljährlich 310. Besonders hoch war der Wohnungsabgang durch Abbrüche in den Jahren 1955 und 1956, in denen 423 bzw. 569 Wohnungen abgerissen wurden.

Wohnungsabgang durch Abbrüche nach Stadtkreisen 1946 bis 1956

Stadtkreise	1946/50	1951/55	1951	1952	1953	1954	1955	1956
1. Kreis	26	39	48	22	37	47	40	45
2. Kreis	15	27	21	16	28	11	60	54
3. Kreis	11	30	20	43	50	11	25	89
4. Kreis	15	58	31	67	48	23	120	42
5. Kreis	3	3	—	1	—	8	4	40
6. Kreis	16	24	35	14	13	47	14	51
7. Kreis	16	22	17	15	28	19	33	30
8. Kreis	32	28	43	7	30	26	36	90
9. Kreis	8	23	25	15	26	11	37	35
10. Kreis	10	10	28	—	1	4	15	31
11. Kreis	19	46	43	72	31	45	39	62
Ganze Stadt	171	310	311	272	292	252	423	569

Die bauliche Erneuerung der Stadt ist ohne Abbrüche nicht möglich. Oft lassen sich ungesunde Wohnverhältnisse nur durch Niederreißen baufälliger Objekte sanieren. Dennoch muss die rapide Zunahme der Abbrüche in den Jahren 1955 und 1956 zum Aufsehen mahnen, dies um so mehr, als unter den in den beiden Jahren abgerissenen Wohnungen 125 erst nach der Jahrhundertwende erstellt worden waren, 15 davon sogar nach 1931. Auch wer anerkennt, dass die Beschaffung von Bauplätzen ohne Abbruch immer schwieriger wird, kann doch nicht an gewissen unerfreulichen Erscheinungen der jüngsten Entwicklung vorbeisehen. Zweifellos ist den Wohnungssuchenden nicht damit gedient, wenn in einer Zeit, in der sich der Wohnungsmangel schärfer als je bemerkbar macht und zudem die Finanzierung von Wohnbauten wachsenden Schwierigkeiten begegnet, Gebäude, die noch während Jahrzehnten ein angenehmes Wohnen ermöglicht hätten, wegen zu kleiner Rendite abgebrochen werden.

Von den in den Jahren 1955 und 1956 abgebrochenen Wohnungen befanden sich 198 sogenannte Eigentümerwohnungen und 794 Mietwohnungen. Über die Höhe der Mietpreise der abgebrochenen Mietwohnungen orientiert die Übersicht auf Seite 170 oben.

Für 556 oder 70 Prozent der in den Jahren 1955 und 1956 abgebrochenen Mietwohnungen mussten höchstens 1200 Franken Zins pro Jahr bezahlt werden. Bei den meisten davon handelt es sich um Wohnungen mit drei und mehr Zimmern, die weniger bemittelten Familien eine zwar einfache, aber erschwingliche Unterkunft boten. Um den Verlust an billigem Wohnraum einigermaßen wettzumachen, wird der soziale Wohnungsbau neuerdings in der Stadt Zürich wieder stärker gefördert. Am 8. Juli 1956 haben die Stimmberechtigten mit grossem Mehr einem neuen Wohnbaukredit von 5 Millionen Franken zugestimmt, der die Erstellung von mindestens 600 Wohnungen ermöglichen soll.

Abgebrochene Mietwohnungen nach Mietpreisstufen und Zimmerzahl 1955 und 1956

Jahresmietpreise in Franken	Wohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u. m.	
Im Jahre 1955 abgebrochene Mietwohnungen							
bis 800	14	57	19	10	—	—	100
801–1200	—	23	73	48	6	—	150
1201–1600	—	2	21	22	2	2	49
1601–2000	—	1	6	7	3	1	18
2001 u. mehr	—	—	2	5	8	8	23
Zusammen	14	83	121	92	19	11	340
Im Jahre 1956 abgebrochene Mietwohnungen							
bis 800	12	59	39	9	—	—	119
801–1200	2	29	105	43	7	1	187
1201–1600	1	7	25	43	8	1	85
1601–2000	—	1	6	13	2	—	22
2001 u. mehr	—	—	2	11	11	17	41
Zusammen	15	96	177	119	28	19	454

Umbau

Neben dem Abbruch von Häusern bewirkten in den letzten Jahren auch die Umbauten einen immer grösseren Abgang an Wohnungen. Im Gegensatz zu den Abbrüchen können durch Umbauten freilich auch Wohnungen entstehen. So wurden in den Jahren 1946 bis 1956 durch Umbauten im ganzen 2027 Wohnungen gewonnen. Da aber gleichzeitig 2366 Wohnungen verloren gingen, entstand durch Umbauten ein Reinverlust von 339 Wohnungen. Wie er sich auf die einzelnen Jahre und Stadtkreise verteilte, zeigt die nachstehende Übersicht.

Veränderung des Wohnungsbestandes durch Umbau nach Stadtkreisen 1946 bis 1956

Stadtkreise	1946/50	1951/55	1951	1952	1953	1954	1955	1956
1. Kreis	-10	-13	-9	-16	-22	-12	-5	-13
2. Kreis	+1	-3	+3	—	-3	-6	-8	+6
3. Kreis	+1	-8	-15	-7	—	-5	-15	-5
4. Kreis	-4	-15	-9	-2	-25	-24	-17	-39
5. Kreis	-3	-9	-2	-15	-3	-25	—	-11
6. Kreis	+1	-7	-5	-3	-6	-18	-4	+3
7. Kreis	+9	+1	+10	-2	-12	+8	+2	-2
8. Kreis	—	-5	-5	+4	+6	-24	-3	-5
9. Kreis	+1	+6	+4	+1	+10	+9	+7	-2
10. Kreis	+1	+2	-4	+13	-2	+3	+1	+1
11. Kreis	+2	-3	—	-2	-3	-8	-4	+4
Ganze Stadt	-1	-54	-32	-29	-60	-102	-46	-63

Belief sich der Wohnungsreinverlust durch Umbauten im Jahrfünft 1946/50 noch auf durchschnittlich eine Wohnung pro Jahr, so stieg er im Mittel der Jahre 1951/55 auf 54 und im Jahre 1956 auf 63 Wohnungen. Bemerkenswert ist, dass es in allen aufgeführten Jahren Stadtkreise gab, in denen sich der Wohnungsbestand durch die Umbautätigkeit erhöhte. Im Jahre 1955 war dies im siebenten, neunten und zehnten Stadtkreis der Fall, im Jahre 1956 dagegen in den Kreisen 2, 6, 10 und 11.

Die genannten Zahlen beziehen sich lediglich auf Umbauten, die einer baupolizeilichen Bewilligung bedürfen, erfassen also jenen Wohnungsabgang nicht, der ohne Vornahme grösserer baulicher Veränderungen durch Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume entsteht. Um Aufschluss über diese Zweckänderungen zu erhalten, führt das Statistische Amt seit dem Jahre 1954 auf Grund von Meldungen der Milchlieferanten und des Büros für rationelle Milchverteilung eine eigene Erhebung durch. Über deren Ergebnisse orientiert die folgende Übersicht.

**Veränderung des Wohnungsbestandes durch Umbau und Zweckänderung nach
Stadtkreisen 1954 bis 1956**

Stadtkreise	Umbau			Zweckänderung ¹			Umbau u. Zweckänderung		
	1954	1955	1956	1954	1955	1956	1954	1955	1956
1. Kreis	-12	- 5	-13	-23	- 6	- 9	-35	-11	-22
2. Kreis	- 6	- 8	+ 6	- 6	- 4	- 7	-12	-12	- 1
3. Kreis	- 5	-15	- 5	- 5	- 2	-	-10	-17	- 5
4. Kreis	-24	-17	-39	-38	-12	-11	-62	-29	-50
5. Kreis	-25	-	-11	- 2	- 5	- 5	-27	- 5	-16
6. Kreis	-18	- 4	+ 3	-19	-	- 6	-37	- 4	- 3
7. Kreis	+ 8	+ 2	- 2	-16	-15	- 8	- 8	-13	-10
8. Kreis	-24	- 3	- 5	-10	- 8	- 8	-34	-11	-13
9. Kreis	+ 9	+ 7	- 2	- 4	- 9	- 2	+ 5	- 2	- 4
10. Kreis	+ 3	+ 1	+ 1	- 2	- 1	- 3	+ 1	-	- 2
11. Kreis	- 8	- 4	+ 4	-11	-14	- 4	-19	-18	-
Ganze Stadt	-102	-46	-63	-136	-76	-63	-238	-122	-126

¹ Umwandlungen von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt ohne Vornahme baulicher Veränderungen

Demnach entstand in den Jahren 1954 bis 1956 durch Zweckänderung ein Reinverlust von 275 Wohnungen. Wie bei den Umbauten ergeben sich auch hier von Stadtkreis zu Stadtkreis und von Jahr zu Jahr beträchtliche Unterschiede. Obwohl die Zahl der Zweckänderungen im Vergleich zum Jahre 1954 wieder etwas zurückgegangen ist, lässt sich doch nicht übersehen, dass der gesamte Wohnungsabgang durch Abbruch, Umbau und Zweckänderung in letzter Zeit ein beträchtliches Ausmass angenommen hat. Doch davon soll im nächsten Abschnitt die Rede sein, in dem die einzelnen, bisher isoliert betrachteten Elemente zu einer Wohnungsbilanz zusammengefügt werden.

Die Veränderung des Wohnungsbestandes in der Stadt Zürich

In den elf Jahren von 1946 bis 1956 wurden in der Stadt Zürich 34300 Wohnungen erstellt. Da im gleichen Zeitraum durch Abbruch, Umbau und Zweckänderung 5000 Wohnungen verloren gingen, reduziert sich der Reinzuwachs auf 29300 Wohnungen. Er belief sich somit auf durchschnittlich 2660 Wohnungen pro Jahr.

Wie sich aus der Übersicht auf Seite 172 ersehen lässt, wich der Reinzuwachs an Wohnungen in den einzelnen Jahren erheblich von diesem Durchschnitt ab, schwankte er doch zwischen 4146 Wohnungen im Jahre 1952 und 1407 Wohnungen im Jahre 1956. Der ausserordentlich geringe Woh-

nungrsreinzuwachs des Jahres 1956 erklärt sich sowohl aus der geringen Neubautätigkeit als auch aus dem sehr hohen Wohnungsabgang.

Entwicklung des Wohnungsbestandes 1946 bis 1956

Jahre	Bestand Jahres- anfang	Zuwachs durch Neubau	Wohnungsabgang Abbruch, Brand	Um- bau ¹	Zweckn- derung	zusam- men	Rein- zu- wachs	Bestand Jahres- ende
1946/50	.	2589	171	1	283 ²	455	2134	.
1951/55	.	3846	310	54	*	406	3440	.
1946	105 203	2310	148	20 ³	213 ²	341	1969	107 172
1947	107 172	1994	154	28 ³	207 ²	333	1661	108 833
1948	108 833	3107	133	—	360 ²	493	2614	111 447
1949	111 447	2457	147	24	241 ²	412	2045	113 492
1950	113 492	3076	272	31	391 ²	694	2382	115 874
1951	115 874	4281	311	32	*	343	3938	119 812
1952	119 812	4447	272	29	*	301	4146	123 958
1953	123 958	3501	292	60	*	352	3149	127 107
1954	127 107	3809	252	102	136	490	3319	130 426
1955	130 426	3193	423	46	76	545	2648	133 095 ²
1956	133 095	2102	569	63	63	695	1407	134 537 ²

¹ Saldo

² Einschliesslich Korrektur der Wohnungsfortschreibung

³ Wohnungszuwachs

Der Wohnungsreinzuwachs verändert sich nicht nur von Jahr zu Jahr, sondern schwankt auch von Stadtkreis zu Stadtkreis. Hierüber orientiert die nachstehende Übersicht.

Reinzuwachs an Wohnungen nach Stadtkreisen 1946 bis 1956

Stadtkreise	1946/50	1951/55	1951	1952	1953	1954	1955	1956
1. Kreis	-100	- 40	- 19	—	- 59	- 69	- 51	- 64
2. Kreis	210	315	326	373	314	292	270	166
3. Kreis	228	387	297	445	318	503	370	58
4. Kreis	- 18	- 7	154	- 66	- 65	62	-121	- 87
5. Kreis	- 24	- 11	5	- 14	- 2	- 35	- 9	- 56
6. Kreis	194	74	155	104	37	53	23	35
7. Kreis	99	230	314	166	288	160	224	84
8. Kreis	75	114	100	235	132	102	1	5
9. Kreis	489	636	839	902	438	537	463	326
10. Kreis	132	282	390	280	315	274	149	153
11. Kreis	849	1460	1377	1721	1433	1440	1329	787
Ganze Stadt	2134	3440	3938	4146	3149	3319	2648	1407

Weitaus den höchsten Reinzuwachs an Wohnungen verzeichnete in allen Jahren der Kreis 11. Sehr gross war er ausserdem in den Kreisen 9, 3 und 2. Umgekehrt ging der Wohnungsbestand im ersten, vierten und fünften Kreis fast ununterbrochen zurück. Wie aus den Anhangtabellen auf Seite 178/179 hervorgeht, schloss in den Jahren 1955 und 1956 die Wohnungsbilanz in allen Quartieren der Kreise 1, 4 und 5 negativ ab. Ausser in diesen Gebieten ging der Wohnungsbestand im Jahre 1955 in der Enge und im Seefeld, und im Jahre 1956 in den Quartieren Sihlfeld, Fluntern, Mühlebach und Altstet-ten zurück.

Vom 1. Januar 1946 bis 1. Januar 1957 nahm der Wohnungsbestand in der Stadt Zürich von 105200 auf 134500 oder um 28 Prozent zu. Der Zuwachs an

Wohnraum war freilich nicht ganz so gross, wie aus diesen Zahlen hervorzugehen scheint, da sich die Zahl der Zimmer im gleichen Zeitraum lediglich um 24 Prozent erhöhte. Doch war auch dieser Anstieg noch um einiges stärker als jener der Wohnbevölkerung, die sich in diesen elf Jahren um 18 Prozent vergrösserte. Auch die im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung bedeutend stärkere Zunahme des Wohnungsangebotes hat indessen nicht ausgereicht, um die durch die günstigen Einkommensverhältnisse stark erhöhte Nachfrage zu befriedigen. Vielmehr erscheint heute die Lage auf dem Wohnungsmarkt angespannter als je. Nach den Erhebungen des städtischen Wohnungsnachweises standen am 1. Oktober 1957 in der Stadt Zürich nur noch sieben Wohnungen leer, von denen vier bereits auf einen spätern Zeitpunkt vermietet waren.

Neuerstellte Nutzbauten

Nachdem bereits im einleitenden Überblick über das gesamte Bauvolumen in der Stadt Zürich auch die Entwicklung der Nutzbautätigkeit gestreift wurde, sollen im folgenden die in den Jahren 1955 und 1956 erstellten Nutzbauten etwas genauer unter die Lupe genommen werden. Im Unterschied zu den Wohnbauten, zu denen neben Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern auch Gebäude mit Geschäftslokalen gerechnet werden, sofern der Wohncharakter vorherrscht, dienen die Nutzbauten den verschiedenartigsten Zwecken. Über die Art der in den Jahren 1955 und 1956 fertiggestellten Nutzbauten orientiert die Übersicht auf Seite 174.

Wer den Anteil der einzelnen Gebäudearten an der gesamten Nutzbautätigkeit feststellen will, darf nicht allein auf die Zahl der Gebäude abstellen, sondern muss auch Grundfläche, Rauminhalt und Assekuranzwert mit in Betracht ziehen. Dies zeigt sich besonders deutlich bei den Garagegebäuden, die zwar in beiden Jahren der Zahl nach rund zwei Fünftel aller neuerstellten Nutzbauten ausmachten, jedoch am Rauminhalt und an der Assekuranzwertsumme nur mit etwas mehr als zwei Prozent vertreten waren. Umgekehrt waren die Geschäftshäuser in beiden Jahren an der Zahl der erstellten Nutzgebäude lediglich mit einem Zehntel beteiligt, am Rauminhalt dagegen mit zwei Fünfteln und am Assekuranzwert sogar mit rund der Hälfte. Von den in den Jahren 1955 und 1956 fertiggestellten Geschäftsgebäuden hatten nicht weniger als 30 einen Assekuranzwert von über einer Million Franken. Von ihnen seien besonders erwähnt das Verwaltungsgebäude des Lebensmittelvereins Zürich an der Turbinenstrasse mit einer Assekuranzsumme von 7,6 Millionen Franken, das Servicegebäude der neuen Amag AG an der Überlandstrasse (4,8 Mio), das Geschäftsgebäude der Aluminium-Industrie AG an der Feldeggstrasse (4,2 Mio) sowie das Bankgebäude II des Schweizerischen Bankvereins am Paradeplatz (4,1 Mio).

Ein beträchtliches Ausmass erreichte in den Jahren 1955 und 1956 auch der Bau von Fabriken und Werkstattgebäuden. Mit 40 Millionen Franken entfielen rund 24 Prozent der Assekuranzsumme sämtlicher in diesen beiden Jahren erstellten Nutzbauten auf diese Gebäudeart. Bei 15 Fabriken machte die Assekuranzsumme mehr als eine Million Franken aus. Die grössten Fabrikbauten waren die Trakte I-III der Contraves AG in Seebach mit einer Assekuranzsumme von zusammen 5,4 Millionen Franken sowie das Fabrikgebäude der Jowa AG an der Freilagerstrasse (2,2 Mio).

Neuerstellte Nutzbauten nach Gebäudeart 1955 und 1956

Gebäudearten	Zahl der Gebäude	Gebäude- grund- fläche m ²	Raum- inhalt m ³	Asse- kuranz- wert ³ 1000 Fr.	Promilleverteilung	
					Raum- inhalt	Asseku- ranzwert
Im Jahre 1955 erstellte Nutzbauten						
Verwaltungsgebäude ¹	5	1 470	5 280	732	7	8
Schulen, Kindergärten, Turnhallen	14	7 662	69 233	7 579	86	86
Kirchen, andere Kultusgebäude	8	3 686	37 856	4 287	47	48
Spitäler, Heime, Anstalten	2	1 774	19 820	2 600	25	29
Hotel, Apartmenthäuser	5	2 166	26 378	3 904	33	44
Geschäftsgebäude ²	26	16 240	301 221	39 087	373	441
Laden- und Wirtschaftsgebäude	16	2 740	14 646	2 085	18	24
Theater, Kinos	—	—	—	—	—	—
Fabriken, Werkstattgebäude	28	21 627	242 251	21 422	299	242
Lagerhäuser, Magazinegebäude	11	4 231	39 915	2 265	49	25
Ställe, Scheunen, Ökonomiegeb.	4	376	1 845	163	2	2
Gebäude für Sport u. Freizeit	3	1 979	10 861	1 146	13	13
Garagengebäude	101	6 366	18 737	1 825	23	21
Andere Gebäude	28	5 026	19 810	1 484	25	17
Nutzbauten zusammen	251	75 343	807 853	88 579	1000	1000
Im Jahre 1956 erstellte Nutzbauten						
Verwaltungsgebäude ¹	9	1 270	7 616	919	10	12
Schulen, Kindergärten, Turnhallen	12	8 887	74 369	8 286	99	105
Kirchen, andere Kultusgebäude	2	917	6 311	602	8	8
Spitäler, Heime, Anstalten	3	2 073	6 390	752	9	9
Hotels, Apartmenthäuser	1	236	3 340	840	5	11
Geschäftsgebäude ²	34	20 780	313 629	40 413	418	515
Laden- und Wirtschaftsgebäude	5	434	2 481	259	3	3
Theater, Kinos	1	363	2 820	450	4	6
Fabriken, Werkstattgebäude	36	17 694	207 993	18 782	277	239
Lagerhäuser, Magazinegebäude	33	11 790	75 361	2 474	100	32
Ställe, Scheunen, Ökonomiegeb.	3	1 185	2 980	120	4	2
Gebäude für Sport und Freizeit	12	1 636	8 226	946	11	12
Garagengebäude	126	6 216	17 484	1 586	23	20
Andere Gebäude	41	5 999	21 738	2 082	29	26
Nutzbauten zusammen	318	79 480	750 738	78 511	1000	1000

¹ Einschliesslich Gebäude öffentlicher Betriebe und Verkehrsanstalten
Versicherungsgebäude, Warenhäuser

² Büro- und Geschäftshäuser, Bank- und
³ Jeweilliger Wert

Im Vergleich zu den Nutzbauten für Handel, Industrie und Gewerbe fallen in der Stadt Zürich die neuerstellten öffentlichen Zwecken dienenden Gebäude nicht stark ins Gewicht. Immerhin war der Bau von Schulhäusern, Kindergärten und Turnhallen in den Jahren 1955 und 1956 mit rund einem Zehntel am gesamten Nutzbauvolumen vertreten. In diesen beiden Jahren wurden unter anderem die Primarschulhäuser Untermos (Altstetten), Holderbach (Affoltern), Apfelbaumstrasse (Oerlikon), Lachenzelg II (Höngg) und Mattenhof (Schwamendingen) sowie die Sekundarschulhäuser Herzogenmühlestrasse (Schwamendingen) und Letzi (Albisrieden) fertiggestellt.

Auf die Kirchen und Kultusgebäude entfielen im Jahre 1955 rund 5 Prozent, im Jahre 1956 dagegen knapp 1 Prozent des gesamten Nutzbauvolumens. Von den in den beiden Jahren fertiggestellten Bauten protestantischer Kirchgemeinden seien die Bullingerkirche im Hard, die Stephans-

kirche in Schwamendingen und die Kirche Letten in Wipkingen besonders erwähnt. Von den Bauten der katholischen Pfarreien ist die St. Konradskirche in Albisrieden weitaus am grössten.

Die Bautätigkeit im Jahre 1957

Um Anhaltspunkte über die künftige Entwicklung des Bauvolumens zu erhalten, führt der Delegierte für Arbeitsbeschaffung jeweils zu Beginn des Jahres eine Erhebung über die Bauvorhaben durch. Die Ergebnisse, soweit sie die Stadt Zürich betreffen, sind in der nachstehenden Übersicht zusammengestellt. Demnach wurde das gesamte Bauvolumen für das Jahr 1957 auf 348 Millionen Franken geschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich somit eine Zunahme der Bauvorhaben um 44 Millionen oder 14 Prozent. Bemerkenswerterweise zeigen die öffentlichen Hochbauten einen Rückgang um 29 Millionen Franken. Da die öffentlichen Tiefbauten lediglich um 6 Millionen höher veranschlagt wurden, rührt die Zunahme fast ausschliesslich von den privaten Bauvorhaben her, und zwar 29 Millionen vom Wohnungsbau und 38 Millionen von den gewerblichen Bauten.

Öffentliche und private Bauvorhaben 1953 bis 1957 in 1000 Franken

Jahre	Öffentlicher Tiefbau	Wohnungsbau	Öffentlicher und privater gewerblicher u. a. priv. Bauten	Hochbau ¹	zusammen	Hoch- und Tiefbau	Davon öffentliche Unterhaltsarbeiten
1953	24 748	127 606	51 316	52 080	231 002	255 750	11 392
1954	29 502	102 964	52 482	35 876	191 322	220 824	10 633
1955	33 252	104 339	77 371	40 489	222 199	255 451	14 305
1956	34 893	89 300	105 344	75 070	269 714	304 607	14 025
1957	41 187	118 050	143 038	46 045	307 133	348 320	14 969

¹ Einschliesslich Kirchen, Kultusgebäude

In den letzten Jahren blieben die öffentlichen Bauausführungen im allgemeinen hinter den angemeldeten Bauvorhaben zurück. Dies dürfte auch im Jahre 1957 der Fall sein. Eine andere Frage bleibt aber, ob die private Bautätigkeit bei den veränderten Verhältnissen auf dem Kapitalmarkt auch dieses Jahr den «Ausfall» wieder ausgleichen wird.

Die Wohnbautätigkeit würde diesen Zahlen nach im Jahre 1957 um rund einen Drittel grösser sein als im Vorjahr. Dass diese zu Beginn des Jahres gemachte Schätzung nicht schlecht mit der Wirklichkeit übereinstimmt, lässt sich anhand der im Jahre 1957 bereits fertiggestellten und der noch im Bau befindlichen Wohnungen feststellen. Allein bis Ende September wurden in der Stadt Zürich 2312 Wohnungen vollendet, also mehr als im ganzen Jahr 1956. Ausserdem standen am 1. Oktober noch 3196 Wohnungen im Bau, von denen über 800 spätestens auf den 1. Januar 1958 bezugsbereit werden dürften. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird sich somit die Wohnungsproduktion des Jahres 1957 auf mindestens 3000 Wohnungen belaufen. Trotz der angespannten Lage auf dem Kapitalmarkt zeigen auch die Baubewilligungen steigende Tendenz, wurde doch bis Ende September 1957 der Bau von 3168 Wohnungen bewilligt, verglichen mit 2349 im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Die zur Verfügung stehenden Unterlagen deuten somit darauf hin, dass die Wohnbautätigkeit in der Stadt Zürich eher wieder etwas reger werden wird. Eine Verstärkung des Wohnungsangebotes entspricht angesichts des auf einen neuen Tiefstand gesunkenen Leerwohnungsvorrates einem dringenden Erfordernis. Wann sich das langersehnte Gleichgewicht auf dem zürcherischen Wohnungsmarkt einstellen wird, lässt sich auf Grund dieser Zahlen nicht sagen. Ist es schon schwierig, eine Prognose über die künftige Wohnungsproduktion zu machen, so ist eine Schätzung der voraussichtlichen Nachfrage noch problematischer. Wie die Erfahrung gezeigt hat, ist der Wohnungsbedarf instarkem Masse von den allgemeinen Einkommensverhältnissen und damit von der Konjunktur abhängig. Wir können deshalb lediglich an die bereits früher gemachte Feststellung erinnern, dass selbst das im Vergleich zur Bevölkerungszunahme grosse Angebot der letzten elf Jahre von der Nachfrage ohne Schwierigkeit aufgenommen wurde, müssen aber die Frage offen lassen, wie lange dies auch in Zukunft der Fall sein wird.

Dr. F. Flühmann

Neuerstellte Wohnungen nach Stadtquartieren 1946–1956

Stadtquartiere	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1946–56
1. Kreis	1	2	4	8	5	38	38	–	13	–	3	112
Rathaus	–	–	–	2	–	25	25	–	11	–	–	63
Hochschulen	–	–	1	–	–	1	–	–	–	–	–	2
Lindenhof	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	3	4
City	1	2	3	5	5	12	13	–	2	–	–	43
2. Kreis	142	205	466	180	312	344	389	345	315	342	221	3 261
Wollishofen	43	108	382	131	229	249	122	280	268	276	106	2 194
Leimbach	60	49	74	40	4	36	17	–	–	11	15	306
Enge	39	48	10	9	79	59	250	65	47	55	100	761
3. Kreis	379	203	253	165	252	332	495	368	524	412	152	3 535
Alt-Wiedikon	201	17	21	–	58	34	111	140	133	20	97	832
Friesenberg	20	–	117	33	1	–	159	89	114	18	1	552
Sihlfeld	158	186	115	132	193	298	225	139	277	374	54	2 151
4. Kreis	–	31	18	–	55	194	3	8	147	28	5	489
Werd	–	–	1	–	25	–	1	–	40	12	–	79
Langstrasse	–	31	15	–	10	193	2	8	25	16	4	304
Hard	–	–	2	–	20	1	–	–	82	–	1	106
5. Kreis	–	3	1	1	–	7	2	1	–	–	–	15
Gewerbeschule	–	–	1	–	–	6	–	–	–	–	–	7
Escher Wyss	–	3	–	1	–	1	2	1	–	–	–	8
6. Kreis	442	199	306	25	165	195	121	56	137	41	89	1 776
Unterstrass	428	174	283	11	132	119	37	54	127	29	33	1 427
Oberstrass	14	25	23	14	33	76	84	2	10	12	56	349
7. Kreis	113	63	138	91	236	321	183	328	187	270	124	2 054
Fluntern	83	15	47	45	65	151	72	115	4	22	–	619
Hottingen	9	14	78	32	26	62	7	99	80	67	43	517
Hirslanden	9	26	12	7	25	78	11	21	62	71	7	329
Witikon	12	8	1	7	120	30	93	93	41	110	74	589
8. Kreis	73	124	198	149	67	148	238	156	162	48	108	1 471
Seefeld	20	41	81	27	–	57	77	24	99	22	97	545
Mühlebach	9	34	25	46	43	80	39	80	56	22	11	445
Weinegg	44	49	92	76	24	11	122	52	7	4	–	481
9. Kreis	248	353	746	453	786	860	916	454	543	502	365	6 226
Albisrieden	52	148	378	194	490	653	530	208	172	345	344	3 514
Altstetten	196	205	368	259	296	207	386	246	371	157	21	2 712
10. Kreis	106	151	132	134	248	422	267	318	277	164	186	2 405
Höngg	65	59	71	83	165	369	158	313	204	151	157	1 795
Wipkingen	41	92	61	51	83	53	109	5	73	13	29	610
11. Kreis	806	660	845	1 251	950	1 420	1 795	1 467	1 504	1 386	849	12 933
Affoltern	57	15	296	151	205	125	251	301	555	339	470	2 765
Oerlikon	54	70	62	56	259	403	447	355	188	194	68	2 156
Schwamendingen	458	537	285	553	351	747	919	591	694	646	148	5 929
Seebach	237	38	202	491	135	145	178	220	67	207	163	2 083
Ganze Stadt	2310	1994	3107	2457	3076	4281	4447	3501	3809	3193	2102	34 277

Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartieren 1955

Stadtquartiere	Bestand Jahres- anfang	Wohnungszuwachs			Wohnungsabgang			Rein- zu- wachs	Bestand Jahres- ende ²
		Neu- bau	Um- bau ¹	zusam- men	Abbruch, Brand	Um- bau ¹	zusam- men		
1. Kreis	4 048	–	22	22	40	33	73	– 51	3 997
Rathaus	2 096	–	19	19	6	17	23	– 4	2 092
Hochschulen	404	–	3	3	19	6	25	– 22	382
Lindenhof	926	–	–	–	11	2	13	– 13	913
City	622	–	–	–	4	8	12	– 12	610
2. Kreis	11 636	342	28	370	60	40	100	270	11 912
Wollishofen	6 402	276	18	294	9	13	22	272	6 667
Leimbach	634	11	3	14	–	–	–	14	648
Enge	4 600	55	7	62	51	27	78	– 16	4 597
3. Kreis	18 754	412	17	429	25	34	59	370	19 115
Alt-Wiedikon	6 760	20	10	30	10	12	22	8	6 768
Friesenberg	2 520	18	–	18	–	–	–	18	2 538
Sihlfeld	9 474	374	7	381	15	22	37	344	9 809
4. Kreis	12 601	28	30	58	120	59	179	–121	12 492
Werd	2 165	12	–	12	41	4	45	– 33	2 133
Langstrasse	5 587	16	15	31	62	26	88	– 57	5 539
Hard	4 849	–	15	15	17	29	46	– 31	4 820
5. Kreis	4 719	–	15	15	4	20	24	– 9	4 712
Gewerbeschule	3 974	–	6	6	–	10	10	– 4	3 971
Escher Wyss	745	–	9	9	4	10	14	– 5	741
6. Kreis	14 976	41	3	44	14	7	21	23	15 000
Unterstrass	10 649	29	2	31	6	6	12	19	10 669
Oberstrass	4 327	12	1	13	8	1	9	4	4 331
7. Kreis	11 739	270	22	292	33	35	68	224	11 963
Fluntern	2 661	22	6	28	–	10	10	18	2 679
Hottingen	4 683	67	12	79	9	14	23	56	4 739
Hirslanden	3 689	71	2	73	22	8	30	43	3 732
Witikon	706	110	2	112	2	3	5	107	813
8. Kreis	8 371	48	44	92	36	55	91	1	8 374
Seefeld	3 468	22	23	45	33	34	67	– 22	3 448
Mühlebach	2 988	22	16	38	1	14	15	23	3 011
Weinegg	1 915	4	5	9	2	7	9	–	1 915
9. Kreis	11 796	502	16	518	37	18	55	463	12 254
Albisrieden	5 027	345	8	353	9	4	13	340	5 361
Altstetten	6 769	157	8	165	28	14	42	123	6 893
10. Kreis	11 254	164	9	173	15	9	24	149	11 412
Höngg	3 808	151	9	160	8	9	17	143	3 951
Wipkingen	7 446	13	–	13	7	–	7	6	7 461
11. Kreis	20 532	1386	24	1410	39	42	81	1329	21 864
Affoltern	2 963	339	5	344	14	4	18	326	3 292
Oerlikon	6 956	194	9	203	13	24	37	166	7 122
Schwamendingen	6 563	646	9	655	4	11	15	640	7 203
Seebach	4 050	207	1	208	8	3	11	197	4 247
Ganze Stadt	130 426	3193	230	3423	423	352	775	2648	133 095

¹ Einschliesslich Zweckänderung, d.h. Umwandlung von Geschäftsräumen in Wohnungen bzw. von Wohnungen in Geschäftsräume

² Einschliesslich Korrektur der Wohnungsfortschreibung

Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartieren 1956

Stadtquartiere	Bestand Jahres- anfang	Wohnungszuwachs			Wohnungsabgang			Rein- zu- wachs	Bestand Jahres- ende ²
		Neu- bau	Um- bau ¹	zusam- men	Abbruch, Brand	Um- bau ¹	zusam- men		
1. Kreis	3 997	3	19	22	45	41	86	- 64	3 933
Rathaus	2 092	-	16	16	16	22	38	- 22	2 070
Hochschulen	382	-	-	-	4	6	10	- 10	372
Lindenhof	913	3	2	5	4	7	11	- 6	907
City	610	-	1	1	21	6	27	- 26	584
2. Kreis	11 912	221	21	242	54	22	76	166	12 075
Wollishofen	6 667	106	14	120	6	9	15	105	6 772
Leimbach	648	15	-	15	2	-	2	13	661
Enge	4 597	100	7	107	46	13	59	48	4 642
3. Kreis	19 115	152	15	167	89	20	109	58	19 170
Alt-Wiedikon	6 768	97	3	100	18	9	27	73	6 841
Friesenberg	2 538	1	1	2	-	-	-	2	2 540
Sihlfeld	9 809	54	11	65	71	11	82	- 17	9 789
4. Kreis	12 492	5	36	41	42	86	128	- 87	12 386
Werd	2 133	-	1	1	-	4	4	- 3	2 130
Langstrasse	5 539	4	20	24	22	53	75	- 51	5 470
Hard	4 820	1	15	16	20	29	49	- 33	4 786
5. Kreis	4 712	-	1	1	40	17	57	- 56	4 657
Gewerbeschule	3 971	-	1	1	38	17	55	- 54	3 917
Escher Wyss	741	-	-	-	2	-	2	- 2	740
6. Kreis	15 000	89	9	98	51	12	63	35	15 043
Unterstrass	10 669	33	-	33	22	6	28	5	10 675
Oberstrass	4 331	56	9	65	29	6	35	30	4 368
7. Kreis	11 963	124	45	169	30	55	85	84	12 068
Fluntern	2 679	-	17	17	13	19	32	- 15	2 667
Hottingen	4 739	43	24	67	9	33	42	25	4 779
Hirslanden	3 732	7	4	11	4	3	7	4	3 733
Witikon	813	74	-	74	4	-	4	70	889
8. Kreis	8 374	108	9	117	90	22	112	5	8 397
Seefeld	3 448	97	8	105	38	12	50	55	3 516
Mühlebach	3 011	11	1	12	52	10	62	- 50	2 966
Weinegg	1 915	-	-	-	-	-	-	-	1 915
9. Kreis	12 254	365	19	384	35	23	58	326	12 581
Albisrieden	5 361	344	3	347	7	5	12	335	5 696
Altstetten	6 893	21	16	37	28	18	46	- 9	6 885
10. Kreis	11 412	186	35	221	31	37	68	153	11 564
Höngg	3 951	157	9	166	18	7	25	141	4 095
Wipkingen	7 461	29	26	55	13	30	43	12	7 469
11. Kreis	21 864	849	12	861	62	12	74	787	22 663
Affoltern	3 292	470	4	474	16	3	19	455	3 747
Oerlikon	7 122	68	3	71	9	4	13	58	7 191
Schwamendingen	7 203	148	1	149	20	1	21	128	7 333
Seebach	4 247	163	4	167	17	4	21	146	4 392
Ganze Stadt	133 095	2102	221	2323	569	347	916	1407	134 537

¹ Einschliesslich Zweckänderung, d. h. Umwandlung von Geschäftsräumen in Wohnungen bzw. von Wohnungen in Geschäftsräume

² Einschliesslich Korrektur der Wohnungsfortschreibung