

# Der Wohnungsbau in der Stadt Zürich 1958

## Überblick 1946–1958

Die Wohnbautätigkeit in der Stadt Zürich war im Jahre 1958 etwas lebhafter als 1957 und 1956. Insgesamt wurden im Berichtsjahr auf Stadtgebiet 3132 Neubauwohnungen erstellt gegen 2637 bzw. 2102 in den beiden Vorjahren. Verglichen mit dem Jahresmittel 1951/55, in dem die Wohnungsproduktion mit durchschnittlich 3846 Wohnungen pro Jahr allerdings sehr hoch war, ergibt sich indessen ein Ausfall von über 700 Wohnungen. Andererseits fiel aber das Resultat des Jahres 1958 um mehr als 500 Wohnungen höher aus als das Mittel der Nachkriegsjahre 1946/50, in denen im Durchschnitt pro Jahr 2589 Wohnungen vollendet worden waren.

### Entwicklung des Wohnungsbestandes 1946 bis 1958

Jahre	Zuwachs durch Neubau	Wohnungsabgang				zusammen	Reinzuwachs		Bestand Jahresende
		Abbruch, Brand	Umbau <sup>1</sup>	Zweckänderung <sup>2</sup>	absolut		Prozent		
1946/50	2589	171	1	283	455	2134	2,0	115 874	
1951/55	3846	310	54	*	406	3440	3,0	133 095	
1946	2310	148	20 <sup>3</sup>	213	341	1969	1,9	107 172	
1947	1994	154	28 <sup>3</sup>	207	333	1661	1,5	108 833	
1948	3107	133	–	360	493	2614	2,4	111 447	
1949	2457	147	24	241	412	2045	1,8	113 492	
1950	3076	272	31	391	694	2382	2,1	115 874	
1951	4281	311	32	*	343	3938	3,4	119 812	
1952	4447	272	29	*	301	4146	3,5	123 958	
1953	3501	292	60	*	352	3149	2,5	127 107	
1954	3809	252	102	136	490	3319	2,6	130 426	
1955	3193	423	46	76	545	2648	2,0	133 095 <sup>4</sup>	
1956	2102	569	63	63	695	1407	1,1	134 823 <sup>4</sup>	
1957	2637	291	50	33	374	2263	1,7	137 087 <sup>4</sup>	
1958	3132	437	63	78	578	2554	1,9	139 630 <sup>4</sup>	

<sup>1</sup> Saldo <sup>2</sup> Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt ohne Vornahme baulicher Veränderungen (Saldo), bis 1950 einschliesslich Korrektur der Wohnungsfortschreibung <sup>3</sup> Wohnungszuwachs <sup>4</sup> Einschliesslich Korrektur der Wohnungsfortschreibung

Die Zahl der Abbrüche war im Berichtsjahr mit 437 Wohnungen bedeutend grösser als im Jahre 1957, in dem 291 Wohnungen den Baggern anheim fielen, reichte aber nicht ganz an das «Rekordjahr» 1956 heran, in dem 569 Wohnungen abgebrochen wurden. Durch Umbau und Zweckänderungen gingen im Berichtsjahr per Saldo weitere 141 Wohnungen verloren, so dass sich der Reinzuwachs im Jahre 1958 auf 2554 Wohnungen reduzierte. Der Wohnungsbestand der Stadt Zürich erhöhte sich im abgelaufenen Jahre um 1,9 Prozent und damit bedeutend stärker als die Einwohnerzahl, die im gleichen Zeitraum nur um 1,2 Prozent zunahm. Der Wohnungsreinzuwachs

des Jahres 1958 war absolut und auch relativ grösser als in den beiden Vorjahren (1957: 2263 Wohnungen, 1,7 Prozent; 1956: 1407 Wohnungen, 1,1 Prozent), jedoch wesentlich kleiner als im Mittel der Jahre 1951/55 (3440 Wohnungen, 3,0 Prozent). Nach der Fortschreibung des Statistischen Amtes belief sich der Wohnungsbestand der Stadt Zürich Ende 1958 auf 139630 Wohnungen gegen 137087 vor einem Jahr.

### **Die Zusammensetzung der neuerstellten Wohnungen 1958**

Gebäudeart. Nicht weniger ausgeprägt als in der zunehmenden Zahl der Abbrüche kommt der sich ständig verschärfende Baulandmangel in der Stadt Zürich in der Gliederung der Neubauwohnungen nach Gebäudearten zum Ausdruck. So wurden im Jahre 1958 nur 16 Einfamilienhäuser gebaut, verglichen mit 66 im Jahre 1957, 138 im Durchschnitt der Jahre 1951/55 und sogar 430 im Jahresmittel 1946/50. Wie in den vorangegangenen Jahren befindet sich der weitaus grösste Teil der neuerstellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Berichtsjahr waren es 2762 oder 88 Prozent aller Wohnungen.

Zimmerzahl. Die Zusammensetzung der Wohnungen hinsichtlich der Zimmerzahl zeigt im Vergleich zum Vorjahr kleinere Verschiebungen. So erhöhte sich der Anteil der Einzimmerwohnungen von 12 auf 17 Prozent, während die Quote der Zweizimmerwohnungen von 24 auf 23 und jene der Dreizimmerwohnungen von 42 auf 38 Prozent sank. Der Anteil der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern belief sich wie im Vorjahr auf 22 Prozent. Obwohl somit die im Jahre 1958 erstellten Wohnungen im Durchschnitt kleiner waren als jene des Vorjahres, war infolge der grösseren Wohnungsproduktion die Zahl der darin enthaltenen Räume (einschliesslich Küche) mit 11 600 grösser als 1957 (10 000).

Ersteller. Gliedert man die im Jahre 1958 vollendeten Neubauwohnungen nach Erstellergruppen, so ergibt sich, dass 2535 oder 81 Prozent der gesamten Jahresproduktion von Privatpersonen, Firmen und Stiftungen geleistet wurde (1957: 88 Prozent). In dieser Gruppe sind 182 Wohnungen enthalten, die durch die städtische Stiftung «Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner» an der Neunbrunnenstrasse in Seebach erstellt wurden. Der Beitrag der genossenschaftlichen Bautätigkeit war im Berichtsjahr mit 396 Wohnungen oder 13 Prozent bedeutend höher als im Vorjahr (124 Wohnungen, 5 Prozent). Der Eigenbau der Stadt Zürich belief sich im Jahre 1958 auf 196 Wohnungen (1957: 189), von denen 189 zu der von einem Generalunternehmer erstellten städtischen Wohnkolonie Leimgrübel in Seebach gehören.

Finanzierung. Was die Finanzierung anbelangt, so trat im Berichtsjahr der mit öffentlichen Mitteln unterstützte Wohnungsbau wieder etwas stärker in Erscheinung, wurden doch 376 Wohnungen (12 Prozent) mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt gegen 106 oder 4 Prozent im Vorjahr. Nach wie vor lag aber das Hauptgewicht mit 2555 Wohnungen und einem Anteil von 82 Prozent beim unsubventionierten Wohnungsbau.

Stadtkreise. Unter den Stadtkreisen stand auch im abgelaufenen Jahr der noch über grössere Baulandreserven verfügende elfte Stadtkreis weitaus an erster Stelle, wurden doch allein hier mehr als 1800 Wohnungen vollendet, was fast drei Fünfteln aller in der Stadt Zürich erstellten Wohnungen entspricht. In weitem Abstand mit je annähernd 300 Wohnungen und einem Anteil von 9 Prozent folgen die Stadtkreise 9 und 10. In den bereits stark überbauten Stadtkreisen 1, 4 und 5 wurden praktisch keine neuen Wohnungen erstellt.

### Ausblick 1959

Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung lassen sich aus der Zahl der im Laufe des Jahres erteilten Baubewilligungen und der am Jahresende im Bau befindlichen Wohnungen gewisse Anhaltspunkte gewinnen.

Projektierte und im Bau befindliche Wohnungen 1951 bis 1958	Jahre	Im Laufe des Jahres erteilte Baubewilligungen	Am Jahresende im Bau befindliche Wohnungen
	1951	4393	3759
	1952	3738	2461
	1953	3982	2799
	1954	3310	2305
	1955	3897	1708
	1956	3473	2869
	1957	3836	2796
	1958	3490	2755

Danach wurden im Jahre 1958 für insgesamt 3490 Wohnungen Baubewilligungen erteilt. Obwohl diese Zahl etwas kleiner ist als im Jahre 1957, wird man für das Jahr 1959 nicht unbedingt mit einer geringeren Produktion rechnen müssen, weil die Zahl der bereits im Bau befindlichen Wohnungen mit 2755 Wohnungen am Jahresende 1958 beinahe so hoch war wie vor einem Jahr.

Dr. F. Flühmann

## Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartieren 1958

Stadtquartiere	Bestand Jahres- anfang	Wohnungszuwachs			Wohnungsabgang			Rein- zu- wachs	Bestand Jahres- ende <sup>2</sup>
		Neu- bau	Um- bau <sup>1</sup>	zusam- men	Ab- bruch	Um- bau <sup>1</sup>	zusam- men		
1. Kreis	3 970	13	6	19	17	46	63	-44	3 929
Rathaus	2 086	9	3	12	-	41	41	-29	2 058
Hochschulen	400	2	-	2	-	-	-	2	402
Lindenhof	888	1	1	2	6	2	8	- 6	883
City	596	1	2	3	11	3	14	-11	586
2. Kreis	12 293	146	9	155	38	18	56	99	12 392
Wollishofen	6 859	113	3	116	3	8	11	105	6 964
Leimbach	828	14	1	15	2	1	3	12	840
Enge	4 606	19	5	24	33	9	42	-18	4 588
3. Kreis	19 324	122	4	126	103	5	108	18	19 340
Alt-Wiedikon	6 784	30	1	31	15	4	19	12	6 795
Friesenberg	2 578	30	1	31	4	1	5	26	2 601
Sihlfeld	9 962	62	2	64	84	-	84	-20	9 944
4. Kreis	12 501	-	37	37	39	66	105	-68	12 421
Werd	2 138	-	15	15	-	37	37	-22	2 113
Langstrasse	5 454	-	18	18	29	27	56	-38	5 407
Hard	4 909	-	4	4	10	2	12	- 8	4 901
5. Kreis	4 652	1	7	8	4	12	16	- 8	4 645
Gewerbeschule	3 915	1	3	4	4	8	12	- 8	3 908
Escher Wyss	737	-	4	4	-	4	4	-	737
6. Kreis	15 151	146	22	168	30	50	80	88	15 231
Unterstrass	10 752	55	9	64	20	15	35	29	10 780
Oberstrass	4 399	91	13	104	10	35	45	59	4 451
7. Kreis	12 245	228	26	254	31	22	53	201	12 461
Fluntern	2 683	15	1	16	9	2	11	5	2 689
Hottingen	4 836	49	15	64	19	10	29	35	4 875
Hirslanden	3 749	48	6	54	3	7	10	44	3 803
Witikon	977	116	4	120	-	3	3	117	1 094
8. Kreis	8 410	89	6	95	51	24	75	20	8 427
Seefeld	3 517	53	5	58	33	20	53	5	3 519
Mühlebach	2 977	28	1	29	16	4	20	9	2 986
Weinegg	1 916	8	-	8	2	-	2	6	1 922
9. Kreis	12 954	292	26	318	45	20	65	253	13 213
Albisrieden	5 857	134	5	139	23	5	28	111	5 963
Altstetten	7 097	158	21	179	22	15	37	142	7 250
10. Kreis	11 851	283	29	312	28	24	52	260	12 110
Höngg	4 372	211	10	221	13	7	20	201	4 573
Wipkingen	7 479	72	19	91	15	17	32	59	7 537
11. Kreis	23 736	1812	11	1823	51	37	88	1735	25 461
Affoltern	4 023	33	3	36	5	2	7	29	4 048
Oerlikon	7 267	49	7	56	11	27	38	18	7 278
Schwamendingen	8 045	960	1	961	17	2	19	942	8 979
Seebach	4 401	770	-	770	18	6	24	746	5 156
Ganze Stadt	137 087	3132	183	3315	437	324	761	2554	139 630

<sup>1</sup> Einschliesslich Zweckänderung, d. h. Umwandlung von Geschäftsräumen in Wohnungen bzw. von Wohnungen in Geschäftsräume

<sup>2</sup> Einschliesslich Korrektur der Wohnungsfortschreibung

## Neuerstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartieren 1958

Stadtquartiere	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern								Zusammen
	1	2	3	4	5	6	7	8 u.m.	
1. Kreis	6	2	4	1	–	–	–	–	13
Rathaus	5	2	2	–	–	–	–	–	9
Hochschulen	–	–	1	1	–	–	–	–	2
Lindenhof	1	–	–	–	–	–	–	–	1
City	–	–	1	–	–	–	–	–	1
2. Kreis	10	22	49	44	19	2	–	–	146
Wollishofen	10	16	38	39	10	–	–	–	113
Leimbach	–	4	8	–	2	–	–	–	14
Enge	–	2	3	5	7	2	–	–	19
3. Kreis	15	12	54	38	3	–	–	–	122
Alt-Wiedikon	6	6	15	3	–	–	–	–	30
Friesenberg	–	–	1	29	–	–	–	–	30
Sihlfeld	9	6	38	6	3	–	–	–	62
4. Kreis	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Werd	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Langstrasse	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hard	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5. Kreis	–	–	–	1	–	–	–	–	1
Gewerbeschule	–	–	–	1	–	–	–	–	1
Escher Wyss	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6. Kreis	67	30	32	14	1	1	–	1	146
Unterstrass	31	11	8	5	–	–	–	–	55
Oberstrass	36	19	24	9	1	1	–	1	91
7. Kreis	71	60	66	22	3	3	1	2	228
Fluntern	6	6	–	3	–	–	–	–	15
Hottingen	21	13	10	5	–	–	–	–	49
Hirslanden	15	11	13	5	–	2	–	2	48
Witikon	29	30	43	9	3	1	1	–	116
8. Kreis	27	5	40	16	–	–	–	1	89
Seefeld	20	–	20	13	–	–	–	–	53
Mühlebach	5	5	15	3	–	–	–	–	28
Weinegg	2	–	5	–	–	–	–	1	8
9. Kreis	29	92	128	40	3	–	–	–	292
Albisrieden	21	34	70	20	–	–	–	–	134
Altstetten	8	58	58	20	3	–	–	–	158
10. Kreis	38	58	105	72	6	4	–	–	283
Höngg	17	31	87	66	6	4	–	–	211
Wipkingen	21	27	18	6	–	–	–	–	72
11. Kreis	255	437	731	357	25	4	1	2	1812
Affoltern	8	3	18	3	–	1	–	–	33
Oerlikon	16	17	10	6	–	–	–	–	49
Schwamendingen	61	301	444	140	9	3	1	1	960
Seebach	170	116	259	208	16	–	–	1	770
Ganze Stadt	518	718	1209	605	60	14	2	6	3132

## Neuerstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Gebäudearten 1958

Gebäudearten	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern						Zusammen
	1	2	3	4	5	6 u. m.	
Einfamilienhäuser	–	1	–	4	1	10	16
Mehrfamilienhäuser	415	638	1099	556	48	6	2762
Wohnhäuser mit Geschäftslokalen	100	74	105	28	10	5	322
Andere Gebäude mit Wohnungen	3	5	5	17	1	1	32
<b>Zusammen</b>	<b>518</b>	<b>718</b>	<b>1209</b>	<b>605</b>	<b>60</b>	<b>22</b>	<b>3132</b>

## Neuerstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Erstellern 1958

Ersteller	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern						Zusammen
	1	2	3	4	5	6 u. m.	
Stadtgemeinde	3	21	84	88	–	–	196 <sup>1</sup>
Andere öffentliche Körperschaften	–	–	–	4	–	1	5
Baugenossenschaften	38	147	134	77	–	–	396
Andere juristische Personen	341	284	527	156	23	13	1344 <sup>2</sup>
Einzelpersonen	136	266	464	280	37	8	1191
<b>Zusammen</b>	<b>518</b>	<b>718</b>	<b>1209</b>	<b>605</b>	<b>60</b>	<b>22</b>	<b>3132</b>

<sup>1</sup> Davon 189 Wohnungen in Pauschalvergabe an Generalunternehmer <sup>2</sup> Davon 182 Wohnungen der Städtischen Stiftung «Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner»

## Neuerstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Finanzierung 1958

Finanzierung	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern						Zusammen
	1	2	3	4	5	6 u. m.	
Aus öffentlichen Mitteln	3	21	84	92	–	1	201 <sup>1</sup>
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	28	137	134	77	–	–	376
Ohne öffentliche Finanzbeihilfe	487	560	991	436	60	21	2555 <sup>2</sup>
<b>Zusammen</b>	<b>518</b>	<b>718</b>	<b>1209</b>	<b>605</b>	<b>60</b>	<b>22</b>	<b>3132</b>

<sup>1</sup> Davon 189 Wohnungen in Pauschalvergabe an Generalunternehmer <sup>2</sup> Davon 182 Wohnungen der Städtischen Stiftung «Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner»