

Zehn Jahre Wohnschutz in Zürich

Bilanz der Anwendung des Zürcher Wohnschutzes in den Jahren 1975–1984

Entstehung und Rechtsgrundlagen des Zürcher Wohnschutzes

Die hohe Zahl der Ende der 60er und Anfang der 70er Jahre abgebrochenen Wohnungen in den zwei grössten Städten des Kantons Zürich, Zürich und Winterthur, löste eine öffentliche Diskussion über die Schaffung eines amtlichen Wohnschutzes aus. Allein in den Jahren 1969, 1970 und 1971 wurden in Zürich 534, 498 bzw. 825 Wohnungen abgebrochen. Der Abbruchverlust betraf in erster Linie die grösseren Wohnungen. So waren z.B. von den im Jahre 1971 verlorengegangenen 825 Wohnungen deren 714 oder 86,5 Prozent Dreizimmerwohnungen und grössere. Auch durch Umbau gingen viele Wohnungen verloren: Ihre Zahl bewegte sich per Saldo in den Jahren 1970–1973 zwischen 146 und 184. Eine weitere Ursache des Wohnungsverlustes bildet noch die Nutzungsänderung von Wohnungen, die per Saldo in der Regel ebenfalls negativ ausfiel.

Im Jahre 1973 ist eine kantonale Volksinitiative zustande gekommen, welche im Kanton Zürich «schutzwürdigen Wohnraum (zu) erhalten und damit die Wohnungsnot sowie die Entvölkerung (zu) bekämpfen» zum Ziel hatte. Der für die Abstimmung vom 30. Juni 1974 vom Kantonsrat ausgearbeitete Gegenvorschlag sah dagegen den Wohnschutz für Gemeinden vor, «die im Verhältnis zur Nachfrage und zur Zahl der Arbeitsplätze kein ausgewogenes Angebot an Wohnungen für Familien aufweisen». In der kantonalen Abstimmung wurde dieser Gegenvorschlag als «Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien» angenommen. In Kurzform wird er oft als Wohnerhaltungsgesetz oder als WEG bezeichnet.

Das Wohnerhaltungsgesetz ermächtigt die Gemeinden, ihr ganzes Gebiet oder Teile davon diesen Vorschriften zu unterstellen und die Bewilligungspflicht für Abbruch, Umbau und Zweckänderung von Familienwohnungen (Wohnungen mit 2½ und mehr Zimmern) einzuführen.

Die erstmalige Anwendung des Wohnschutzgesetzes in der Stadt Zürich wurde durch den Stadtrat am 23. Oktober 1974 verfügt und im Gemeinderat am 12. März 1975 für die Dauer von zwei Jahren beschlossen. Falls die Voraussetzungen unverändert bleiben, kann gemäss § 1 Abs. 2 des Wohnerhaltungsgesetzes die Unterstellung um längstens fünf Jahre verlängert werden. Da diese nach wie vor gegeben sind, ist der Wohnschutz in der Stadt Zürich seit November 1974 kontinuierlich gewährleistet. Die letzte Unterstellung gemäss Gemeindeabstimmung vom 20. Mai 1984 lässt immerhin das mögliche Ende des Wohnschutzes voraussehen. Artikel 1 lautet wie folgt: «Das Gebiet der Stadt Zürich wird ab 1. Oktober 1983 bis zur Inkraftsetzung des Wohnanteilsplanes (Gemeinderatsbeschluss vom 5. November 1980), längstens aber für die Dauer von fünf Jahren, dem Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien vom 30. Juni 1974 unterstellt». Um über die Nützlichkeit des Wohnschutzes eine sachliche politische Diskussion zu ermöglichen,

wird nachfolgend die Anwendung des Wohnerhaltungsgesetzes in den zehn Jahren 1975–1984 näher durchleuchtet. Die Ergebnisse der ersten drei Jahre (1975–1977) wurden in einem Aufsatz¹ bereits ausführlich behandelt.

Methodisches

Ein Stadtratsbeschluss vom 12. Dezember 1975 verpflichtet das Statistische Amt der Stadt Zürich, die Auswirkung der Anwendung des Wohnerhaltungsgesetzes zu ermitteln. Eine gemäss diesem Stadtratsbeschluss vom Statistischen Amt aufgebaute Statistik erfasst auf Stadtgebiet alle Abbrüche, Umbauten und Zweckänderungen von Familienwohnungen, d.h. von Wohnungen mit 2½ und mehr Zimmern, die durch die Baupolizei seit dem 1. November 1974 bewilligt oder verweigert worden sind. Bei Bewilligungen für Abbruch und Umbau werden zusätzlich auch die als Ersatz für den Wohnungsverlust projektierten Wohnungen ermittelt. Als Unterlagen dienen dabei die entsprechenden Bausektionsbeschlüsse. Diese werden in einem detaillierten Tabellenwerk jährlich statistisch ausgewertet.

Die Erhebungsmerkmale der Wohnerhaltungsgesetz-Statistik sind teils durch das Gesetz bestimmt, wie die Bewilligungsgründe (§ 5a bis f: zwingende Gründe, § 6a bis d: Ermessensgründe) und die Wohnungsgrösse, teils aus der allgemeinen Baustatistik übernommen, wie die Gliederung nach den Eigentümer- und Zonenarten sowie Baujahren der betroffenen Wohnungen.

Es ist festzuhalten, dass das Wohnerhaltungsgesetz den Abbruch, den Umbau und die Zweckänderung von Familienwohnungen nicht generell verbietet, sondern lediglich vorschreibt, welche Gründe für die Abbruch-, Umbau- und Zweckänderungsbewilligung zwingend sind, d.h. wann sie unbedingt zu erteilen sind und wann ihre Erteilung im Ermessen der Bewilligungsbehörde liegt. Während bei den Abbrüchen in der Regel ein ganzes Haus und dadurch alle in ihm vorhandenen Wohnungen betroffen werden, können sich die Umbau- und Zweckänderungsgesuche auch nur auf einzelne Familienwohnungen beziehen. Da sich aus der Anwendung des Wohnerhaltungsgesetzes nicht nur Abbruch-, Umbau- und Zweckänderungsbewilligungen, sondern auch -verweigerungen ergeben, werden in der statistischen Erfassung diese beiden Aspekte gleichwertig berücksichtigt.

Gesuche, Bewilligungen und Verweigerungen

In den gut zehn Jahren der Unterstellung des Stadtgebietes unter das Wohnerhaltungsgesetz, vom November 1974 bis Dezember 1984, hat die Bausektion II des Stadtrates der Stadt Zürich insgesamt 2538 Gesuche behandelt, davon 607 für Abbruch, 1 631 für Umbau und 300

¹ J. Dobszay: Die statistische Erfassung der Anwendung des Zürcher Wohnschutzes in den Jahren 1975–1977, Zürcher Statistische Nachrichten, Heft 2/1978

Gesuche für Zweckänderung, wie dies der Texttabelle 1 zu entnehmen ist. Im ganzen waren 8 570 Familienwohnungen betroffen.

1. Behandelte Gesuche und betroffene Familienwohnungen nach Gesuchs- und Erledigungsarten 1975–1984¹

Gesuchsarten	Grundzahlen			Prozente	
	Im ganzen	davon bewilligt	verweigert	Bewilligungsquote	Verweigerungsquote
Gesuche					
Abbruch	607	578	29	95,2	4,8
Umbau	1 631	1 606	25	98,5	1,5
Zweckänderung	300	256	44	85,3	14,7
Im ganzen	2 538	2 440	98	96,1	3,9
Betroffene Familienwohnungen					
Abbruch	2 438	2 180	258	89,4	10,6
Umbau	5 705	5 566	139	97,6	2,4
Zweckänderung	427	351	76	82,2	17,8
Im ganzen	8 570	8 097	473	94,5	5,5

¹ Einschliesslich November und Dezember 1974

Von den insgesamt 2 440 erteilten Bewilligungen entfallen deren 578 mit 2 180 Familienwohnungen auf den Abbruch, 1 606 mit 5 566 auf den Umbau und 256 Bewilligungen mit 351 Familienwohnungen auf die Zweckänderung. Die Bewilligungsquote für den Abbruch beträgt 95,2 Prozent für Gesuche und 89,4 Prozent für betroffene Familienwohnungen, während sich die entsprechenden Werte für den Umbau auf 98,5 bzw. 97,6 Prozent und für die Zweckänderung auf 85,3 bzw. 82,2 Prozent beziffern. Während der zehnjährigen Unterstellungszeit in den Jahren 1975–1984 wurden somit in der Stadt Zürich Abbruch, Umbau oder Zweckänderung von insgesamt 8 097 Familienwohnungen bewilligt, d.h. 7,0 Prozent des entsprechenden mittleren Wohnungsbestandes des untersuchten Zeitraumes. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Bewilligungsquote von 0,7 Prozent des gesamten Familienwohnungsbestandes.

Von allen Gesuchen wurden 98 mit 473 betroffenen Familienwohnungen verweigert. Davon gab es Abbruchverweigerungen in 29 Fällen mit 258 Familienwohnungen, Umbauverweigerungen in 25 Fällen mit 139 Familienwohnungen und Zweckänderungsverweigerungen in 44 Fällen mit 76 betroffenen Familienwohnungen. Die gesamte durchschnittliche Verweigerungsquote beträgt bei Gesuchen 3,9 Prozent und bei den betroffenen Familienwohnungen 5,5 Prozent. Die entsprechenden Ziffern nach Gesuchsarten lauten wie folgt: 4,8 bzw. 10,6 Prozent für den Abbruch, 1,5 bzw. 2,4 Prozent für den Umbau und 14,7 bzw. 17,8 Prozent für die Zweckänderung. Dabei ist zu beachten, dass sich eine grosse Anzahl von potentiellen Gesuchsstellern im voraus in bezug auf die Erfolgchancen ihrer Gesuche bei der Baupolizei erkundigt. Sind diese zu gering, wird vom geplanten Gesuch abgesehen. Somit ergibt sich schon aus der Existenz des Wohnerhaltungsgesetzes eine präventive Schutzwirkung für Familienwohnungen, die sich aber statistisch nicht beziffern lässt.

Abbruchbewilligungen

Wie Texttabelle 2 zeigt, wurden in den Jahren 1975–1984 für insgesamt 2 180 Familienwohnungen Abbruchbewilligungen erteilt. Auf den mittleren jährlichen Bestand der gleichen Wohnungskategorie bezogen, ergibt sich, dass der Abbruch im Jahresdurchschnitt lediglich für 0,19 Prozent der vorhandenen Familienwohnungen bewilligt worden ist.

2. Abbruchbewilligte Familienwohnungen nach Zonenarten und Bewilligungsgründen 1975–1984¹

Bewilligungsgründe ²	Wohnzonen ²					Kernzone	Übrige Zonenarten	Im ganzen Grundzahlen	Prozente	
	A	B	C	D	E					zusammen
Abbruch bewilligt aus zwingenden Gründen (§ 5)										
§ 5. a)	–	3	–	–	–	3	8	–	1	0,5
b)	–	19	45	4	–	68	–	9	77	3,5
c)	2	8	78	41	19	148	2	7	157	7,2
d)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
e)	4	49	167	100	5	325	62	4	391	17,9
f)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zusammen	6	79	290	145	24	544	72	20	636	29,1
Abbruch bewilligt nach Ermessen (§ 6)										
§ 6. a)	86	10	3	3	–	102	66	–	168	7,7
b)	1	6	3	1	–	11	11	1	23	1,1
c)	–	10	9	2	4	25	13	10	48	2,2
d)	1	9	15	13	22	60	113	65	238	10,9
Allgemein	33	119	182	103	22	459	464	27	950	43,6
Lärmimmission	22	28	47	–	–	97	20	–	117	5,4
Zusammen	143	182	259	122	48	754	687	103	1 544	70,9
Im ganzen										
Grundzahlen	149	261	549	267	72	1 298	759	123	2 180	·
Prozente	6,8	12,0	25,2	12,3	3,3	59,6	34,8	5,6	·	100,0

¹ Einschliesslich November und Dezember 1974

² Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzonen A=5, B=4, C=3, D=2-3, E=2 Geschosse

³ Gesetzestext:

§ 5. Die Bewilligung muss erteilt werden, wenn

- der Abbruch, der Umbau oder die Zweckänderung aus polizeilichen Gründen verfügt worden ist;
- der Abbruch, der Umbau oder die Zweckänderung zur Verwirklichung einer dieser Massnahmen vorsehenden Planung oder eines Werkes oder einer Anlage im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich ist;
- es sich um ein als Eigenheim bewohntes Einfamilienhaus handelt;
- der Umbau luxuriöse Wohnungen betrifft und mit keiner Zweckänderung verbunden ist;
- wesentlich mehr Wohnraum für Familien oder Betagte preisgünstig gebaut wird;
- die betroffenen Wohnungen oder bei Abbruch des Gebäudes die Mehrzahl der Wohnungen wegen ihrer räumlichen oder hygienischen Beschaffenheit nicht mehr genügen und preisgünstig Wohnraum für Familien oder Betagte erneuert oder gebaut wird, dessen Bruttofläche insgesamt mindestens derjenigen der bisherigen Wohnungen entspricht.

§ 6. Die Bewilligung kann bei besonderen Umständen und unter Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen erteilt werden, namentlich wenn

- preisgünstig Wohnraum für Familien oder Betagte erneuert oder gebaut wird, dessen Bruttofläche insgesamt mindestens derjenigen der bisherigen Wohnungen entspricht;
- die betroffenen Wohnungen oder bei Abbruch des Gebäudes die Mehrzahl der Wohnungen wegen ihrer räumlichen oder hygienischen Beschaffenheit nicht mehr genügen;
- der Eigentümer nachweist, dass er auf dem Grundstück Räumlichkeiten seines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen von ihm geführten Betriebes einrichten will;
- eine unangemessene Renovation unverhältnismässig hohe Kosten verursachen würde.

Nach den gesetzlichen Bewilligungsgründen gegliedert, wurde die Abbruchbewilligung für 636 Familienwohnungen oder 29,1 Prozent aus zwingenden Gründen gemäss § 5 des Wohnerhaltungsgesetzes erteilt. Für den grössten Teil davon – 391 Wohnungen – wird der Abbruch mit lit. e begründet, nach welchem der Abbruch bewilligt werden muss, wenn gemäss Bauprojekt «wesentlich mehr Wohnraum für Familien

oder Betagte preisgünstig gebaut wird». In diesem Fall ist also ein Neubauprojekt die Voraussetzung für die Erteilung der Abbruchbewilligung. Von Bedeutung ist noch mit 157 die Zahl jener Familienwohnungen, deren Abbruch mit § 5 lit. c begründet wird, d.h. «wenn es sich um ein als Eigenheim bewohntes Einfamilienhaus handelt».

Für 1544 Familienwohnungen oder 70,9 Prozent wird die Abbruchbewilligung mit § 6 des Wohnhaltungsgesetzes begründet, der die Bewilligung dem Ermessen der Behörde überlässt. Hier steht die Sammelgruppe «Allgemein» mit 950 Wohnungen an erster Stelle. In dieser Gruppe sind jene Gründe zusammengefasst, welche im Gesetz nicht konkret genannt sind oder ganz allgemein im Sinne des Wohnhaltungsgesetzes anerkannt werden. Diese Abbruchbewilligungen wie auch jene, die für 117 Wohnungen wegen Lärmimmission erteilt wurden, lassen sich pauschal mit der schlechten Wohnqualität begründen. Für 238 Familienwohnungen wurde der Abbruch gemäss § 6 lit. d bewilligt, der den Abbruch gestattet, wenn «eine unumgängliche Renovation unverhältnismässig hohe Kosten verursachen würde».

Nach den Zonenarten verteilen sich die abbruchbewilligten Wohnungen gemäss Texttabelle 2 wie folgt: 1 298 oder 59,6 Prozent entfallen auf die Wohnzonen – unter ihnen weist die Wohnzone C (dreigeschossige Bauten) mit 549 die höchste Zahl auf –, 759 oder 34,8 Prozent auf die Kernzone und 123 oder 5,6 Prozent auf die übrigen Zonenarten (Industriezonen, Freihaltezone und ausgesparte Gebiete).

3. Abbruchbewilligte Familienwohnungen nach Zonenarten, Bauperioden und Eigentümerarten 1975–1984¹

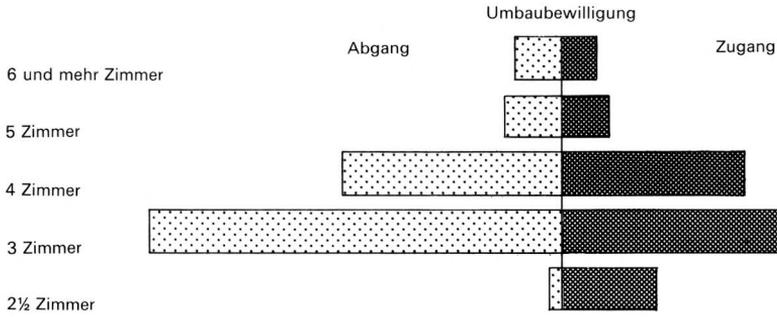
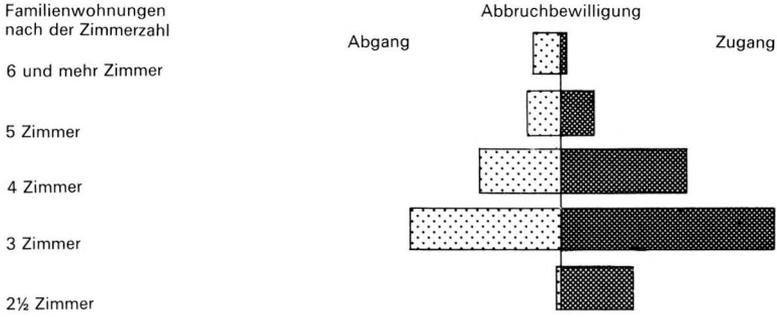
	Wohnzonen ²					zusammen	Kernzone	Übrige Zonenarten	Im ganzen Grundzahlen	Prozente
	A	B	C	D	E					
Bauperioden										
Vor 1921	116	238	229	113	50	746	628	107	1 481	67,9
1921–1930	17	18	157	47	14	253	83	9	345	15,8
1931–1946	16	1	106	72	7	202	48	4	254	11,7
1947–1960	–	4	56	35	1	96	–	3	99	4,5
Nach 1960	–	–	1	–	–	1	–	–	1	0,1
Eigentümerarten										
Natürliche										
Personen	18	101	229	136	34	518	256	45	819	37,6
Gesellschaften	115	58	80	42	35	330	353	30	713	32,7
Vereine,										
private Stiftungen	–	9	22	5	1	37	82	2	121	5,6
Private										
Eigentümer zusammen	133	168	331	183	70	885	69	77	1 653	75,9
Baugenossenschaften										
Öffentliche Eigentümer	5	4	138	74	–	221	–	–	221	10,1
Religionsgemeinschaften	11	78	64	9	2	164	61	46	271	12,4
Im ganzen	149	261	549	267	72	1 298	759	123	2 180	100,0

¹ Einschliesslich November und Dezember 1974

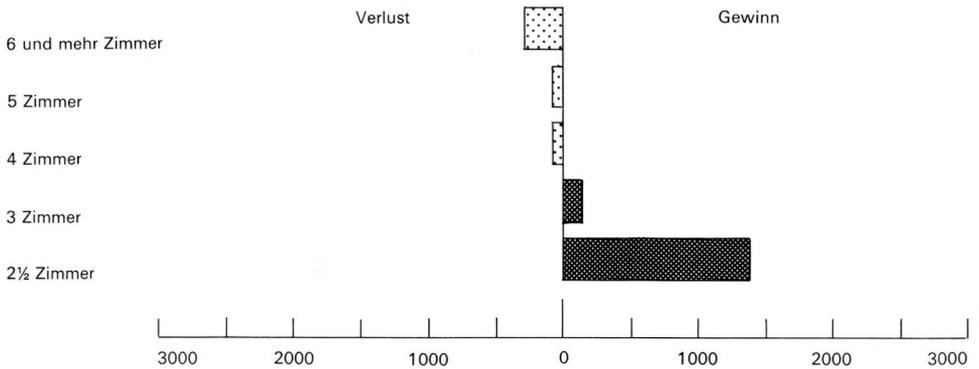
² Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzonen A=5, B=4, C=3, D=2-3, E=2 Geschosse

Bewilligter Abgang und Zugang von Familienwohnungen gemäss Wohnerhaltungsgesetz 1975-1984¹

Familienwohnungen nach der Zimmerzahl



Saldo aus bewilligtem Abgang² und projektiertem Zugang von Familienwohnungen gemäss Wohnerhaltungsgesetz 1975-1984¹



¹ Einschliesslich November und Dezember 1974

² Einschliesslich insgesamt 351 durch Zweckänderung verlorengegangener Familienwohnungen

Den grössten Teil der abbruchbewilligten Familienwohnungen – 1 125 Einheiten oder 51,6 Prozent – machen die Dreizimmerwohnungen aus, wie dies der Texttabelle 8 zu entnehmen ist, gefolgt von den Vierzimmerwohnungen mit 598 oder 27,4 Prozent, den Fünzimmerwohnungen mit 228 oder 10,5 Prozent und den Sechs- und Mehrzimmerwohnungen mit 202 oder 9,3 Prozent. Auf die Zweieinhalbzimmerwohnungen entfallen lediglich 27 Einheiten oder 1,2 Prozent.

Die Aufgliederung der abbruchbewilligten Familienwohnungen nach den Bauperioden in der Texttabelle 3 zeigt deutlich, dass sie sich vorwiegend in älteren Gebäuden befinden: 1 481 oder gut zwei Drittel (67,9 Prozent) wurden vor 1921 gebaut, d.h. sie waren im Zeitpunkt der Abbruchbewilligung mindestens 54 Jahre alt, 15,8 Prozent wurden zwischen 1921 und 1930, 11,7 Prozent zwischen 1931 und 1946 und 4,5 Prozent zwischen 1947 und 1960 gebaut. Die Abbruchbewilligung wurde nur für eine einzige Wohnung erteilt, welche nach 1960 erstellt worden war. Nach Eigentümerarten gegliedert, ergibt sich für die abbruchbewilligten Wohnungen die folgende Verteilung: Natürliche Personen 37,6 Prozent, Aktien- und übrige private Gesellschaften 32,7 Prozent, Vereine, private Stiftungen 5,6 Prozent, Baugenossenschaften 10,1 Prozent, öffentliche Eigentümer (Stadtgemeinde, Kanton, Bund) 12,4 Prozent und Religionsgemeinschaften 1,6 Prozent.

Umbaubewilligungen

Die Umbaubewilligungen bilden mit 5 566 betroffenen Familienwohnungen den Hauptanteil aller Bewilligungen. Im Jahresdurchschnitt wurde der Umbau damit für 0,48 Prozent aller bestehenden Familienwohnungen bewilligt. Dabei ist festzuhalten, dass unter Umbau auch viele Bagatellfälle vorkommen, wie z.B. der Neubau eines Kamins, durch den gleichzeitig mehrere Wohnungen betroffen sind und die deshalb im Sinne des Wohnerhaltungsgesetzes zu behandeln waren.

Wie Texttabelle 4 zeigt, lag nur für 395 Familienwohnungen oder 7,1 Prozent aller umbaubewilligten Wohnungen ein zwingender Grund vor. Davon betraf der grösste Teil 348 als Eigenheim bewohnte Einfamilienhäuser, für die gemäss § 5 lit. c des Wohnerhaltungsgesetzes die Umbaubewilligung allein aufgrund des Eigentums- bzw. Besitzverhältnisses erteilt werden musste. Bei den 5 171 Familienwohnungen, deren Umbau nach baupolizeilichem Ermessen bewilligt wurde, sind eigentlich nur zwei Bewilligungsgründe von Bedeutung, nämlich diejenigen gemäss § 6 lit. a und § 6 ganz allgemein. Auf die erste Gruppe entfallen 1 566 oder 28,1 Prozent aller umbaubewilligten Familienwohnungen. Nach § 6 lit. a wird der Umbau bewilligt, wenn «preisgünstig Wohnraum für Familien oder Betagte erneuert oder gebaut wird, dessen Bruttofläche insgesamt mindestens derjenigen der bisherigen Wohnungen entspricht». Für 3 566 oder 64,0 Prozent Familienwohnungen wurde der Umbau ohne Berufung auf die einzelnen Gesetzesgründe, sondern ganz allgemein im Sinne des Wohnerhaltungsgesetzes begründet. Soweit es sich bei diesen Fällen nicht um Bagatellfälle handelte, war die Wahrung des Wohnungsbestandes entscheidend.

4. Umbaubewilligte Familienwohnungen nach Zonenarten und Bewilligungsgründen 1975–1984¹

Bewilligungs- gründe ²	Wohnzonen ²					zu- sammen	Kern- zone	Übrige Zonenarten	Im ganzen Grundzahlen	Prozente
	A	B	C	D	E					
Umbau bewilligt aus zwingenden Gründen (§ 5)										
§ 5. a)	–	2	–	–	–	2	–	–	2	0,0
b)	–	–	–	–	–	–	5	–	5	0,1
c)	2	16	52	209	64	343	2	3	348	6,2
d)	1	–	6	1	1	9	–	–	9	0,2
e)	10	–	6	1	–	17	14	–	31	0,6
f)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zusammen	13	18	64	211	65	371	21	3	395	7,1
Umbau bewilligt nach Ermessen (§ 6)										
§ 6. a)	145	617	444	39	28	1 273	242	51	1 566	28,1
b)	–	–	–	–	–	–	4	–	4	0,1
c)	–	7	8	–	–	15	16	–	31	0,6
d)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Allgemein	374	674	677	363	73	2 161	1 334	71	3 566	64,0
Lärmimmission	–	4	–	–	–	4	–	–	4	0,1
Zusammen	519	1 302	1 129	402	101	3 453	1 596	122	5 171	92,9
Im ganzen										
Grundzahlen	532	1 320	1 193	613	166	3 824	1 617	125	5 566	·
Prozente	9,6	23,7	21,4	11,0	3,0	68,7	29,1	2,2	·	100,0

Fussnoten 1–3 siehe Tabelle 2

Eine Aufteilung der umbaubewilligten Familienwohnungen nach Zonenarten zeigt, dass 3824 oder 68,7 Prozent auf die Wohnzonen entfallen. An der Spitze steht die Wohnzone B (viergeschossige Gebäude) mit einer Quote von 23,7 Prozent, gefolgt von der Wohnzone C (dreigeschossige Gebäude) mit 21,4 Prozent, der Wohnzone D (zwei- bis dreigeschossige Gebäude) mit 11,0 Prozent, der Wohnzone A (fünfgeschossige Gebäude) mit 9,6 Prozent und der Wohnzone E (zweigeschossige Gebäude) mit 3,0 Prozent. Der Anteil der Kernzone beträgt 29,1 Prozent, während die Quote der übrigen Zonenarten (Industrie- und Gewerbezo- nen, ausgesparte Gebiete, Freihalte- und Waldzonen) 2,2 Prozent aus- macht.

Nach der Zimmerzahl weisen die umbaubewilligten Familienwohnun- gen die folgende Gliederung auf: 95 (1,7 Prozent) Zweieinhalbzimmer- wohnungen, 3076 (55,3 Prozent) Drei-, 1 633 (29,3 Prozent) Vier-, 419 (7,5 Prozent) Fünf- und 343 (6,2 Prozent) Sechs- und Mehrzimmerwohnun- gen.

Wie aus der Texttabelle 5 ersichtlich ist, wurde auch der Umbau von Familienwohnungen vorwiegend in älteren Gebäuden bewilligt: 3484 Wohnungen oder 62,6 Prozent waren vor 1921, 1 013 oder 18,2 Prozent zwischen 1921 und 1930, 781 oder 14,0 Prozent zwischen 1931 und 1946, 249 oder 4,5 Prozent zwischen 1947 und 1960 und lediglich 39 oder 0,7 Prozent nach 1960 gebaut worden.

Im weiteren ist der Texttabelle 5 zu entnehmen, dass nach Eigentümer- arten gegliedert, der grösste Teil der umbaubewilligten Wohnungen mit 3 269 Einheiten oder 58,7 Prozent auf die natürlichen Personen entfällt.

Die Quoten der übrigen Eigentümerarten betragen 13,3 Prozent für Aktien- und übrige private Gesellschaften, 3,6 Prozent für Vereine und private Stiftungen, 12,7 Prozent für Baugenossenschaften, 11,6 Prozent für öffentliche Eigentümer (Stadtgemeinde, Kanton, Bund) und 0,1 Prozent für Religionsgemeinschaften.

5. Umbaubewilligte Familienwohnungen nach Zonenarten, Bauperioden und Eigentümerarten 1975–1984¹

	Wohnzonen ²						Kernzone	Übrige Zonenarten	Im ganzen Grundzahlen	Prozente
	A	B	C	D	E	zusammen				
Bauperioden										
Vor 1921	339	673	523	263	88	1 886	1 493	105	3 484	62,6
1921–1930	132	343	250	187	30	942	64	7	1 013	18,2
1931–1946	57	279	263	103	19	721	52	8	781	14,0
1947–1960	4	24	139	56	22	245	1	3	249	4,5
Nach 1960	–	1	18	4	7	30	7	2	39	0,7
Eigentümerarten										
Natürliche										
Personen	320	600	539	533	127	2 119	1 110	40	3 269	58,7
Gesellschaften	134	96	115	42	13	400	308	33	741	13,3
Vereine, private Stiftungen										
Private Eigentümer zusammen	26	41	24	16	1	108	88	1	197	3,6
Baugenossenschaften	480	737	678	591	141	2 627	1 506	74	4 207	75,6
Öffentliche Eigentümer	38	327	327	4	–	696	4	7	707	12,7
Religionsgemeinschaften	14	256	187	16	25	498	106	41	645	11,6
Im ganzen	–	–	1	2	–	3	1	3	7	0,1
Im ganzen	532	1 320	1 193	613	166	3 824	1 617	125	5 566	100,0

¹ Einschliesslich November und Dezember 1974

² Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzonen A=5, B=4, C=3, D=2–3, E=2 Geschosse

Zweckänderungsbewilligungen

Bei den gesetzlichen Bewilligungsgründen für Zweckänderungen von Familienwohnungen handelt es sich um ersatzlose Aufgabe des Wohnzweckes. Daher fallen einige Gründe, wie z.B. jene gemäss § 5 lit. d und f ausser Betracht, die nur für Abbruch und Umbau gelten. § 2 der Verordnung zum Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien definiert die Zweckänderung wie folgt: «Zweckänderungen sind Massnahmen, die unabhängig davon, ob sie mit einem Abbruch oder Umbau verbunden sind, eine Familienwohnung oder Teile davon für den gesetzlich geschützten Zweck unbrauchbar machen oder einer anderen Verwendung zuführen».

6. Zweckänderungsbewilligte Familienwohnungen nach Zonenarten und Bewilligungsgründen 1975–1984¹

Bewilligungs- gründe ³	Wohnzonen ²						Kern- zone	Übrige Zonenarten	Im ganzen Grundzahlen	Prozente
	A	B	C	D	E	zu- sammen				
Zweckänderung bewilligt aus zwingenden Gründen (§ 5)										
§ 5. a)	-	-	-	-	-	-	-	3	3	0,9
b)	-	4	-	-	-	4	-	1	5	1,4
c)	-	1	4	11	1	17	1	-	18	5,1
d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
e)	-	-	-	-	-	-	2	-	2	0,6
f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zusammen	-	5	4	11	1	21	3	4	28	8,0
Zweckänderung bewilligt nach Ermessen (§ 6)										
§ 6. a)	-	-	-	-	-	-	2	-	2	0,6
b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c)	5	22	23	8	1	59	30	3	92	26,2
d)	-	-	-	-	-	-	2	-	2	0,6
Allgemein	23	54	29	18	5	129	77	7	213	60,6
Lärmimmission	-	7	1	-	-	8	6	-	14	4,0
Zusammen	28	83	53	26	6	196	117	10	323	92,0
Im ganzen										
Grundzahlen	28	88	57	37	7	217	120	14	351	.
Prozente	8,0	25,1	16,2	10,5	2,0	61,8	34,2	4,0	.	100,0

Fussnoten 1–3 siehe Tabelle 2

Im Untersuchungszeitraum von November 1974 bis Ende 1984 wurde gemäss Texttabelle 6 eine Zweckänderung für insgesamt 351 Familienwohnungen bewilligt, was gemessen am mittleren Bestand aller vorhandenen Familienwohnungen lediglich einer durchschnittlichen Jahresquote von 0,03 Prozent entspricht. Davon wurde die Zweckänderungsbewilligung für 28 Einheiten oder 8,0 Prozent aus einem zwingenden Grund gemäss § 5 erteilt, und bei 323 Familienwohnungen oder 92,0 Prozent erfolgte die Bewilligung nach baupolizeilichem Ermessen. Für die grösste Zahl von 213 Wohnungen oder 60,6 Prozent wurde die Zweckänderung im Sinne des Wohnhaltungsgesetzes ganz allgemein mit § 6 begründet. Die zweitgrösste Gruppe bilden Zweckänderungsbewilligungen mit 92 Familienwohnungen oder 26,2 Prozent, die gemäss § 6 lit. c begründet wurden. Danach ist die Zweckänderung zulässig, wenn «der Eigentümer nachweist, dass er auf dem Grundstück Räumlichkeiten seines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen von ihm geführten Betriebes einrichten will».

Die Gliederung nach Zonenarten zeigt, dass sich 217 oder 61,8 Prozent der durch die Zweckänderungsbewilligungen betroffenen Familienwohnungen in den Wohnzonen befinden: An der Spitze steht die Wohnzone B (viergeschossige Gebäude) mit 88 Wohnungen. Die Kernzone weist mit 120 Familienwohnungen oder 34,2 Prozent den höchsten Anteil aller Zonenarten auf.

Eine Gliederung der zweckänderungsbewilligten Familienwohnungen nach der Zimmerzahl ergibt das folgende Bild: Drei oder 0,9 Prozent Zweieinhalbzimmerwohnungen, 127 oder 36,2 Prozent Dreizimmerwohnungen, 128 oder 36,5 Prozent Vierzimmerwohnungen, 43 oder 12,2 Pro-

zent Fünfstückwohnungen sowie 50 oder 14,2 Prozent Sechs- und Mehrstückerwohnungen.

7. Zweckänderungsbewilligte Familienwohnungen nach Zonenarten, Bauperioden und Eigentümerarten 1975–1984¹

	Wohnzonen ²		C	D	E	zusam- men	Kernzone	Übrige Zonenarten	Im ganzen Grundzahlen	Prozente
	A	B								
Bauperioden										
Vor 1921	18	59	35	15	2	129	92	7	228	65,0
1921–1930	7	12	5	8	2	34	10	3	47	13,4
1931–1946	2	11	7	7	1	28	13	–	41	11,7
1947–1960	1	3	6	6	2	18	4	1	23	6,5
Nach 1960	–	3	4	1	–	8	1	3	12	3,4
Eigentümerarten										
Natürliche										
Personen	19	43	17	24	5	108	62	2	172	49,0
Gesellschaften	6	19	15	4	–	44	37	7	88	25,1
Vereine, private Stiftungen										
	2	2	8	6	–	18	9	–	27	7,7
Private Eigentümer zusammen										
	27	64	40	34	5	170	108	9	287	81,8
Baugenossen- schaften										
	1	5	4	–	1	11	–	–	11	3,1
Öffentliche Eigentümer										
	–	18	13	3	1	35	11	5	51	14,5
Religions- gemeinschaften										
	–	1	–	–	–	1	1	–	2	0,6
Im ganzen	28	88	57	37	7	217	120	14	351	100,0

¹ Einschliesslich November und Dezember 1974

² Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzonen A=5, B=4, C=3, D=2–3, E=2 Geschosse

Nach Bauperioden zeigt sich, wie der Texttabelle 7 zu entnehmen ist, dass die meisten zweckänderungsbewilligten Familienwohnungen, nämlich 228 oder 65,0 Prozent, vor 1921 erstellt wurden. Nur 12 Einheiten oder 3,4 Prozent wurden nach 1960 gebaut. Eine Gliederung der durch Zweckänderungsbewilligungen betroffenen Familienwohnungen nach Eigentümerarten ergibt, dass 172 Einheiten oder 49,0 Prozent auf natürliche Personen, 88 oder 25,1 Prozent auf Aktien- und übrige private Gesellschaften und 27 Einheiten oder 7,7 Prozent auf Vereine und private Stiftungen, d.h. insgesamt 287 Einheiten oder 81,8 Prozent auf private Eigentümer entfallen. Die öffentlichen Eigentümer sind mit 51 Familienwohnungen oder 14,5 Prozent vertreten, während die Baugenossenschaften und die Religionsgemeinschaften lediglich 11 Einheiten oder 3,1 Prozent bzw. zwei Einheiten oder 0,6 Prozent aufweisen.

Ersatz für Abbruch und Umbau

Ein sinnvoller Wohnschutz kann sich nicht darin erschöpfen, dass die alte Bausubstanz durch Verweigerung des Abbruchs oder des Umbaus erhalten bleibt. Vielmehr muss er die Zielvorstellung verwirklichen, dass

veraltete Wohnungen durch Umbau erneuert werden oder nach einem Abbruch neuer Wohnraum entsteht. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die umgebauten oder nach dem Abbruch als Ersatz neugebauten Wohnungen preisgünstig erstellt werden und den Bedürfnissen von Familien und Betagten entsprechen. Die Richtlinien dafür sind in der Gesetzesverordnung ausführlich beschrieben. Im folgenden wird nachgewiesen, wie sich der bewilligte Verlust und der projektierte Ersatz von Wohnungen für Familien zu einander verhalten. Dabei muss ausdrücklich festgehalten werden, dass es sich bei diesen Zahlen nur um Bewilligungen handelt, ungeachtet dessen, ob und wann sie je voll verwirklicht wurden oder werden.

8. Saldo aus bewilligtem Abgang und projektiertem Zugang an Familienwohnungen 1975–1984

	Familienwohnungen nach der Zimmerzahl						Alters-	Klein-
	2 ¹	3	4	5	6 u. mehr	Im ganzen	wohnungen	wohnungen ²
Abbruch								
Bewilligter Abgang	- 27	-1 125	- 598	-228	-202	-2 180	*	*
Projektiertes Zugang	+ 811	+1 594	+ 931	+253	+ 52	+3 641	+222	+1 544
Saldo	+ 784	+ 469	+ 333	+ 25	-150	+1 461	*	*
Umbau								
Bewilligter Abgang	- 95	-3 076	-1 633	-419	-343	-5 566	*	*
Projektiertes Zugang	+ 705	+2 879	+1 355	+367	+253	+5 559	+ 54	+ 921
Saldo	+ 610	- 197	- 278	- 52	- 90	- 7	*	*
Zweckänderung								
Bewilligter Abgang	- 3	- 127	- 128	- 43	- 50	- 351	*	*
Im ganzen								
Bewilligter Abgang	- 125	-4 328	-2 359	-690	-595	-8 097	*	*
Projektiertes Zugang	+1 516	+4 473	+2 286	+620	+305	+9 200	+276	+2 465
Saldo	+1 391	+ 145	- 73	- 70	-290	+1 103	*	*

¹ Einschliesslich November und Dezember 1974 ² Ein- und Zweizimmerwohnungen

Wie aus der Texttabelle 8 ersichtlich ist, stehen den 2 180 in den Jahren 1975 bis 1984 abbruchbewilligten Familienwohnungen 3 641 projektierte gegenüber, was einem Gewinn von 1 461 Einheiten oder 67,0 Prozent entspricht. Mit Ausnahme der Sechs- und Mehrzimmerwohnungen weisen alle übrigen Grössenkategorien durchwegs Gewinne auf. Einen zusätzlichen Gewinn stellen noch die neuprojektierten 222 Alterswohnungen und 1 544 Kleinwohnungen (Ein- und Zweizimmerwohnungen) dar. Da der Abbruch von Kleinwohnungen nicht bewilligungspflichtig ist und deshalb in der Wohnhaltungsgesetzstatistik nicht erfasst wird, kann die Höhe des Kleinwohnungsgewinns nicht genau errechnet werden. Immerhin ergibt sich aus den Zahlen der allgemeinen Baustatistik ein deutlich positiver Saldo für Kleinwohnungen.

Auf 5 566 umbaubewilligte Familienwohnungen entfallen 5 559 projektierte, woraus ein kleiner Verlust von sieben Familienwohnungen resultiert. Dieser unbedeutende Verlust wird durch die 54 projektierten Alterswohnungen mehr als wettgemacht. Obwohl der Abgang von Kleinwohnungen durch Umbau ebenso nicht erfasst ist wie beim Abbruch, dürften die projektierten 921 Ein- und Zweizimmerwohnungen

eher als zusätzlicher Gewinn angesehen werden. Zudem ist noch festzuhalten, dass die umbaubedingten Wohnungsverluste gemäss der allgemeinen Baustatistik fast ausschliesslich auf flächenmässige Vergrösserung von Zimmern zurückzuführen sind, so dass die Fläche der umgebauten Wohnungen weiterhin dem Wohnzweck erhalten bleibt, wie es im Wohnerhaltungsgesetz vorgeschrieben ist. So ist es verständlich, dass per Saldo einzig nur die Zweieinhalbzimmerwohnungen einen Gewinn von 610 Einheiten aufweisen, während sich für die übrigen Wohnungsgrössen ein negativer Saldo ergeben hat.

Die Zweckänderungsbewilligung von Familienwohnungen führt naturgemäss in jedem Fall zu einem Verlust. In der zehnjährigen Anwendungszeit des Wohnerhaltungsgesetzes wurde die Zweckänderung insgesamt für 351 Familienwohnungen bewilligt. Es ist immerhin zu erwähnen, dass gemäss Angaben der allgemeinen Baustatistik jedes Jahr eine gewisse Zahl der durch Zweckänderung verlorengegangenen Wohnungen dem Wohnzweck zurückgeführt wird.

Den in den Jahren 1975–1984 für Abbruch, Umbau und Zweckänderung im ganzen bewilligten 8 097 Familienwohnungen stehen gemäss Texttafel 8 insgesamt 9 200 projektierte Neu- und Umbauwohnungen mit 2½ und mehr Zimmern gegenüber, was noch einem projektierten Gewinn von 1 103 Einheiten oder 13,6 Prozent entspricht. Dazu kommen noch 276 Alterswohnungen und 2 465 Ein- und Zweizimmerwohnungen. Da bei den letzteren der durch Abbruch-, Umbau- und Zweckänderungsbewilligung betroffene Abgang, wie schon erwähnt, nicht erhoben wird, kann der Gewinn von Kleinwohnungen nicht genau ermittelt werden. Aus den Angaben der allgemeinen Baustatistik geht eindeutig hervor, dass in der gleichen Zeit deutlich weniger Ein- und Zweizimmerwohnungen durch Abbruch, Umbau und Zweckänderung tatsächlich verloren gingen. So können nebst dem ausgewiesenen Gewinn von 1 103 Familien- und 276 Alterswohnungen noch mehrere hundert Kleinwohnungen als zusätzlicher Gewinn der Anwendung des Wohnschutzes verbucht werden.

Entwicklung nach Jahren

In der Texttafel 9 ist die jährliche Entwicklung der Zahl der abbruch-, umbau- und zweckänderungsbewilligten Familienwohnungen nach Jahren aufgeführt. Im Mittel der Jahre 1975–1984 wurde der Abbruch für 218 Familienwohnungen bewilligt. Der höchste Jahreswert wurde mit 377 für 1980 und der niedrigste mit 125 für 1983 ausgewiesen. Der projektierte Ersatz beträgt im Jahresdurchschnitt 364 Familienwohnungen: Die höchste Zahl ergab sich mit 536 für 1975, während die niedrigste mit 209 für 1983 ausgewiesen wurde. Daraus resultierte per Saldo ein durchschnittlicher jährlicher Gewinn von 146 Familienwohnungen (höchste Zahl 1975: 255, niedrigste Zahl 1984: 39). Durchschnittlich wurde für 10,6 Prozent der in den Abbruchgesuchen betroffenen Familienwohnungen die Abbruchbewilligung verweigert. Die höchste Verweigerungsquote wurde mit 31,4 Prozent im Jahre 1977, die niedrigste im Jahre 1984 lediglich mit 3,1 Prozent verzeichnet, während im Jahre 1982 kein Abbruchgesuch für Familienwohnungen verweigert wurde.

9. Jährliche Entwicklung des Saldos aus bewilligtem Abgang und projektiertem Zugang an betroffenen Familienwohnungen¹ 1975–1984

Jahre	Abbruch				Umbau			
	Bewilligter Abgang	Projektiertes Zugang	Saldo	Verweigerungsquote, Prozente	Bewilligter Abgang	Projektiertes Zugang	Saldo	Verweigerungsquote, Prozente
1975 ²	-281	+536	+255	4,7	- 800	+ 781	- 19	2,1
1976	-256	+453	+197	20,0	- 839	+ 824	- 15	0,7
1977	-151	+286	+135	31,4	- 283	+ 264	- 19	1,7
1978	-263	+423	+160	15,2	- 421	+ 417	- 4	1,4
1979	-133	+259	+126	7,0	- 394	+ 402	+ 8	-
1980	-377	+546	+169	6,9	- 532	+ 548	+ 16	0,9
1981	-214	+371	+157	5,3	- 458	+ 436	- 22	11,4
1982	-190	+329	+139	-	- 514	+ 552	+ 38	5,2
1983	-125	+209	+ 84	6,0	- 578	+ 588	+ 10	2,2
1984	-190	+229	+ 39	3,1	- 747	+ 747	-	-
1975/84	-218	+364	+146	10,6	- 557	+ 556	- 1	2,4

Jahre	Zweckänderung				Im ganzen			
	Bewilligter Abgang	Projektiertes Zugang	Saldo	Verweigerungsquote, Prozente	Bewilligter Abgang	Projektiertes Zugang	Saldo	Verweigerungsquote, Prozente
1975 ²	- 21	.	.	47,5	-1 102	+1 317	+215	4,3
1976	- 64	.	.	3,0	-1 159	+1 277	+118	5,8
1977	- 32	.	.	15,8	- 466	+ 550	+ 84	14,7
1978	- 37	.	.	22,9	- 721	+ 840	+119	8,2
1979	- 38	.	.	11,6	- 565	+ 661	+ 96	2,6
1980	- 47	.	.	7,8	- 956	+1 094	+138	3,7
1981	- 28	.	.	24,3	- 700	+ 807	+107	10,3
1982	- 38	.	.	13,6	- 742	+ 881	+139	4,4
1983	- 21	.	.	30,0	- 724	+ 797	+ 73	4,0
1984	- 25	.	.	16,7	- 962	+ 976	+ 14	1,1
1975/84	- 35	.	.	17,8	- 810	+ 920	+110	5,5

¹ Gemäss Wohnherhaltungsgesetz: 2½- und Mehrzimmerwohnungen

² Einschliesslich November und Dezember 1974

Der für den Umbau bewilligte Abgang schwankte zwischen 283 (1977) und 839 (1976) Familienwohnungen, wobei der Jahresdurchschnitt bei 557 Einheiten lag. Die Ersatzzahlen lauten: 556 projektierte Familienwohnungen im Jahresdurchschnitt, wobei sich die niedrigste Zahl im Jahre 1977 auf 264 und die höchste im Jahre 1976 auf 824 belief. Per Saldo ergab sich im Jahresdurchschnitt ein unbedeutender Verlust von einer Familienwohnung. Die mittlere Verweigerungsquote beträgt 2,4 Prozent, d.h. der Umbau wurde für 2,4 von 100 in Umbaugesuchen ausgewiesenen Familienwohnungen verweigert: Ihre höchste Zahl belief sich 1981 auf 11,4 Prozent und die niedrigste auf 0,7 Prozent im Jahre 1976, während in den Jahren 1979 und 1984 kein Wohnungsumbaugesuch verweigert wurde.

Im weiteren geht noch aus der Texttabelle 9 hervor, dass durch Zweckänderungsbewilligungen im Durchschnitt der Jahre 1975–1984 35 Familienwohnungen verloren gingen, wobei die niedrigste Zahl 21 (1975 und 1983) und die höchste 64 (1976) ausmachte. Die Verweigerungsquote bewegte sich bei einem Jahresdurchschnitt von 17,8 Prozent zwischen 3,0 (1976) und 47,5 Prozent (1975).

Zusammenfassung

Im Zeitraum von November 1974 bis Dezember 1984 wurden durch die Baupolizei der Stadt Zürich gemäss dem kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien 2538 Gesuche für Abbruch, Umbau und Zweckänderung behandelt, welche 8570 Familienwohnungen betrafen. Für 2440 Gesuche mit 8097 Familienwohnungen erfolgte eine Bewilligung, während 98 Gesuche mit 473 Familienwohnungen verweigert wurden. Auf alle behandelten Familienwohnungen bezogen, entspricht dies einer durchschnittlichen Verweigerungsquote von 5,5 Prozent.

Ein Abbruch wurde für 2438 Familienwohnungen beantragt, davon für 2180 oder 89,4 Prozent bewilligt und für 258 oder 10,6 Prozent verweigert. Von den Bewilligungsgründen für den Abbruch kommen jene am häufigsten vor, bei denen ein Ersatz in Form von preisgünstigen Familienwohnungen in verbindlichen Projekten nachgewiesen wurde. So stehen den 2180 abbruchbewilligten Familienwohnungen 3641 projektierte gegenüber, was einem Gewinn von 1461 Familienwohnungen oder 67,0 Prozent entspricht. Dabei weisen mit Ausnahme der Sechs- und Mehrzimmerwohnungen alle übrigen Grössenkategorien durchwegs Gewinne auf. Einen zusätzlichen Gewinn stellen noch die projektierten 222 Alterswohnungen und der grösste Teil der 1544 Kleinwohnungen dar. Es ist noch festzuhalten, dass der grösste Teil, 1481 Einheiten oder 67,9 Prozent, der abbruchbewilligten Wohnungen vor 1921 gebaut worden ist.

In den Umbaugesuchen waren 5705 Familienwohnungen aufgeführt: Von ihnen wurde der Umbau für 5566 oder 97,6 Prozent bewilligt und für 139 oder 2,4 Prozent verweigert. Als Ersatz wurden in den Umbauprojekten 5559 Familienwohnungen ausgewiesen, d.h. sieben weniger als umbaubewilligte. Da bei der Umbaubewilligung nicht nur die Wahrung des Wohnungsbestandes, sondern auch die Erhaltung der Wohnbruttofläche massgebend war, blieb die Fläche der umbaubewilligten Wohnungen weiterhin dem Wohnzweck erhalten. Entsprechend dem heutigen Trend nach Vergrösserung der Zimmerfläche entstehen beim Umbau eher Wohnungen mit weniger Zimmern. So ist es verständlich, dass einzig nur die Zweizimmerwohnungen einen Gewinn aufweisen, während sich für die übrigen Wohnungsgrössen ein negativer Saldo ergeben hat. Der an sich unbedeutende Verlust wird durch die 54 projektierten Alterswohnungen mehr als wettgemacht. Auch die in den Umbauprojekten vorgesehenen 921 Ein- und Zweizimmerwohnungen können mehrheitlich als zusätzlicher Gewinn angesehen werden. Die Gliederung der umbaubewilligten Familienwohnungen nach Bauperioden zeigt, dass der weitaus grösste Teil, 3484 oder 62,6 Prozent, vor 1921 erstellt worden ist.

Die Zahl der durch Zweckänderungsbewilligung betroffenen Familienwohnungen bildet mit 351 Einheiten die kleinste Gruppe. Für sie gibt es keinen Ersatz. So stehen den insgesamt 8097 für Abbruch, Umbau und Zweckänderung bewilligten Familienwohnungen 9200 projektierte Neu- und Umbauwohnungen gegenüber, was einem Nettogewinn von 1103 Einheiten oder 13,6 Prozent entspricht. Dazu kommen noch 276 projek-

tierte Alterswohnungen. Auch der grösste Teil der 2465 projektierten Ein- und Zweizimmerwohnungen dürfte als Gewinn angesehen werden. In Anbetracht dieser Resultate ergibt sich in der rund zehnjährigen Unterstellungszeit des Zürcher Stadtgebietes von 1975–1984 unter das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien eine positive Bilanz.

J. Dobszay