

Neuer Bauboom bei Genossenschaften

Der dritte Frühling der Zürcher Baugenossenschaften

von Adi Kälin / 20.5.2016, 13:46 Uhr

Im letzten Jahr sind in der Stadt Zürich 1321 kommunale und genossenschaftliche Wohnungen entstanden. Das sind so viele wie seit 1950 nicht mehr. Das Wettrennen um die Erstellung günstiger Wohnungen in Zürich ist damit so richtig lanciert.

1998 präsentierte der Zürcher Stadtrat das Legislaturprogramm «10 000 neue Wohnungen in 10 Jahren». Das entlockte älteren Semestern, die den Boom des Wohnungsbaus in den vierziger und fünfziger Jahren mitbekommen hatten, natürlich nur ein müdes Lächeln: Zwischen 1951 und 1960 entstanden auf Stadtgebiet über 33 000 Wohnungen, am meisten registrierte man im Jahr 1952 mit 4447.

Doch die neunziger Jahren hatten ein völlig konträres Bild geboten: Der Wohnungsbau lahmte in sämtlichen Kategorien; nur gerade in einem einzigen Jahr 1991 entstanden mehr als 1000 neue Wohnungen. Viele Familien verliessen die Stadt, es blieben Arme, Alte und Arbeitslose, weshalb bald der böse Begriff der A-Stadt die Runde machte.

WERBUNG

Mehr erfahren



Wohnbauförderung seit 1907

Die Grafik zeigt deutlich, wie sich der Wohnungsbau in Zürich in den letzten 110 Jahren in Wellenbewegungen entwickelte, die in der Regel der wirtschaftlichen Grosswetterlage folgten. Vor allem in Krisenzeiten sprangen Stadt und Genossenschaften aber zum Teil ein, um den Markt auszugleichen. Nach 1900 hatte sich die Wohnsituation in der Stadt Zürich immer mehr zugespitzt: Die Zahl leerstehender Wohnungen reduzierte sich innert weniger Jahre drastisch, während gleichzeitig die Mieten Jahr für Jahr mehr anzogen.

Unter der Wohnungsnot hätten alle «Bevölkerungsklassen» zu leiden, schrieb der Stadtrat 1906, «vor allem aber die Klasse mit niedrigem Einkommen, die Lohnarbeiter». Unter freisinniger und sozialdemokratischer Führung machte sich eine Stadtratsdelegation daran, neuen Wohnraum zu schaffen – um zum einen die Not zu lindern, zum andern aber auch, um soziale Spannungen abzubauen. Im

gleichen Jahr war es nämlich zu einer Serie von Streiks im Baugewerbe gekommen. Von 1907 an verpflichtete sich die Stadt dann mit einem Artikel in der Gemeindeordnung, «die Erstellung gesunder und billiger Wohnungen» zu fördern.

Bund fördert Wohnungsbau

Diese Förderung stand von Beginn an auf drei Beinen, dem Bau kommunaler Wohnungen, der Unterstützung von Baugenossenschaften und dem Kauf von Landreserven. Im gleichen Jahr fand die Abstimmung über die erste städtische Wohnkolonie an der Limmatstrasse statt: 70 Prozent sagten Ja zum Kredit von 2,5 Millionen Franken. Drei Jahre später kam für den Bau der Riedtli-Siedlung sogar eine Mehrheit von 73 Prozent zusammen.

Nach dem Ersten Weltkrieg hatte sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt eher noch verschärft. Es treffe nun nicht mehr nur die Ärmsten, sondern fast alle Schichten der Bevölkerung, hiess es in einem Bericht des Statistischen Amtes. Der Grafik ist zu entnehmen, dass die Stadt nach dem Krieg als Bauherrin einsprang, um den Wohnungsbau wieder in Gang zu bringen. In den Jahren von 1918 bis 1920 erstellte die Stadt jeweils mehr als die Hälfte aller neuen Wohnungen.

Als danach der kommunale Wohnungsbau sistiert wurde, war die Reihe an den Baugenossenschaften. Grosszügige Subventionen des Bundes, die von 1919 bis 1923 flossen, ermöglichten ein erstes starkes Wachstum der Genossenschaftssiedlungen. Als der Bund seine Förderung einstellte, überarbeitete die Stadt ihre Grundlage für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Es entstanden jene «Richtlinien 24», die mit ein paar Änderungen bis heute die Grundlage für finanzielle Hilfen an Baugenossenschaften darstellen.

In dieser ersten Boomphase des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, die etwa von 1919 bis 1934 dauerte, entstanden rund 14 000 neue Wohnungen – hauptsächlich rund um den Röntgenplatz im vorderen Kreis 5, im Sihlfeld-Quartier oder im Friesenberg. Mitte der dreissiger Jahre war der genossenschaftliche Wohnungsbau praktisch zum Erliegen gekommen, es hatte sich aber auch die Wohnsituation deutlich entschärft: Hatte die Leerwohnungsziffer im Jahr 1919 noch 0,05 Prozent betragen, lag sie 1936 bei 3,7 Prozent.

«In amerikanischem Tempo»

Während des Zweiten Weltkriegs begannen dann aber Bund, Kanton und Stadt, den Bau von Wohnungen massiv zu unterstützen. Eine so desolate Situation wie nach dem Ersten Weltkrieg sollte mit allen Mitteln verhindert werden. Zwischen 1942 und 1950 flossen gesamthaft 120 Millionen Franken. Tatsächlich begann schon in den letzten Kriegsjahren die zweite Boomphase des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

Vor allem auf Baugrund, der durch die zweite Eingemeindung von 1935 zur Stadt gefallen war, wurde eine Siedlung um die andere hochgezogen – vielfach nach Überbauungsplänen des damaligen Stadtbaumeisters Albert Heinrich Steiner, die sich an den Ideen der Gartenstadt orientierten. Das typischste Beispiel ist Schwamendingen. Zeitgenossen fanden, in Zürich werde «in amerikanischem Tempo»

gebaut.

In Zürich flaute der Wohnungsbau in den sechziger Jahren allmählich ab – und verlegte sich in die Vororte, wo zum Teil in grossem Massstab ganze Siedlungen in Elementbauweise entstanden. Auffallend ist ausserdem, wie in der Krisenzeit der siebziger Jahre noch einmal der kommunale Wohnungsbau die sinkende Produktion des privaten Markts auszugleichen versuchte. 1976 ist das letzte Jahr, in dem der städtische und genossenschaftliche Wohnungsbau für mehr als die Hälfte aller neuen Wohnungen in der Stadt verantwortlich zeichneten. In jener Zeit entstanden unter anderen die Grossüberbauungen in der Grünau oder die Hochhäuser der Siedlung Hardau.

Bauten Stadt und Genossenschaften auch in Ihrer Nachbarschaft?

Im Zeitraffer zeigt sich, wo seit dem Jahr 1907 Gebäude genossenschaftlicher oder städtischer Bauherren entstanden.



Map created by  NZZ Storytelling

Nutzen Sie Plus- und Minus-Zeichen im oberen linken Bildrand, um den Ausschnitt einzustellen. Um an einem bestimmten Zeitpunkt zu pausieren, klicken Sie auf die Pausentaste. Mit dem Cursor können Sie sich in der Karte bewegen. So behalten Sie im Blick, wie sich Genossenschafts- und städtische Bauten seit dem Jahr 1900 entwickelt haben – in der gesamten Stadt Zürich oder bei Ihnen vor der Haustür.

Lobbyisten im Stadtrat

Nach der Durststrecke der neunziger Jahre genügte der Aufruf des Stadtrates, den Bau von Familienwohnungen voranzutreiben, selbstverständlich nicht, um das Rad wieder in die andere Richtung zu bewegen. Ebenso wichtig waren die rasant sinkenden Zinsen, die es den Baugenossenschaften ermöglichten, günstig zum nötigen Kapital zu kommen. Und es bedurfte schliesslich eines markanten Signals, das die Stadt aussandte: Zum ersten Mal überhaupt wurde eine städtische Wohnsiedlung nicht aufwendig saniert, sondern abgebrochen und neu gebaut. Es handelte sich um die Siedlung Werdwies in der Grünau.

Das Beispiel machte bei den traditionellen Baugenossenschaft rasch Schule. Zu Beginn war der Widerstand der älteren Mitglieder zwar noch gross; doch allmählich setzte sich bei praktisch allen Genossenschaften die Einsicht durch, dass der alte Wohnungsbestand aus den zwanziger und vierziger Jahren oft nur mit sehr grossem Aufwand den heutigen Bedürfnissen angepasst werden kann. Zum Teil wurden nun ganze Siedlungen – und oft im gleich rasanten Tempo, in dem sie entstanden waren – abgebrochen und an ihrer Stelle neue Überbauungen erstellt. In Schwamendingen werde die Gartenstadt richtiggehend umgestochen, sagte der amtierende Stadtbaumeister Patrick Gmür einmal.

Die Grafik zeigt auch deutlich, dass momentan alle Zahlen gleichzeitig steigen; der Markt produziert zunehmend mehr Wohnungen, während Genossenschaften und die Stadt versuchen, ihren Anteil nicht nur zu halten, sondern ihn sogar zu vergrössern. Das hat vor allem politische Gründe: Im November 2011 haben die Zürcher Stimmberechtigten der Stadt Zürich mit 76 Prozent Ja-Anteil beschlossen, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen von rund einem Viertel bis 2050 auf einen Drittel steigen soll.

So steht das seither auch in der Gemeindeordnung. In den Jahren zuvor hatten sich die Zürcher Parteien mit immer neuen Forderungen in der Wohnungspolitik – und gleich vier Initiativen zu übertrumpfen versucht. In der Kommission des Gemeinderats wurden diese Initiativen zum neuen Artikel in der Gemeindeordnung gebündelt.

Nicht alles, was in der Gemeindeordnung steht, wird gleich intensiv und rasch umgesetzt. Die Forderung, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, stösst beim amtierenden Stadtrat aber auf offene Ohren, waren doch mehrere seiner Mitglieder schon als Parlamentarier eifrige Lobbyisten für den genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbau. Von Daniel Leupi beispielsweise stammt die Idee zu einer neuen, ökologisch ausgerichteten Wohnbaustiftung, die er nun als Finanzvorstand gleich selber aufgleisen konnte.

Stadt als eifrige Bauherrin

Die Instrumente, mit denen man das hochgesteckte Ziel der Gemeindeordnung anpeilt, sind zahlreich: So wird etwa Land im Baurecht an Genossenschaften und die verschiedenen städtischen Stiftungen vergeben, die Stadt vergibt Darlehen für den Wohnungsbau und sie zahlt Abschreibungsbeiträge, damit die Stiftung PWG beim Kauf von Bauland und Häusern mit den privaten Bietern mithalten kann.

Besonders eindrücklich ist aber, in welchem Umfang die Stadt eigene Siedlungen aufgleist. Stadtrat und Gemeinderat überbieten sich richtiggehend in der Disziplin, neue Baulandreserven zu entdecken und zu nutzen – auch wenn es sich um die letzten Grünflächen eines Quartiers handelt oder an teuren Lagen gebaut werden muss (wie etwa die städtische Siedlung Hornbach beim Zürichhorn).

Momentan befinden sich acht städtische Siedlungen mit gesamthaft 1500 Wohnungen in Planung oder Bau. Zuletzt wurde der Wettbewerb abgeschlossen für die Siedlung Letzibach D, die auf einem Areal entsteht, das man für 18 Millionen Franken den SBB abgekauft hat.

Geplant sind Wohnungen für die Stadt und zwei städtische Stiftungen.

Bauboom bei Genossenschaften

In drei Artikeln erklärt NZZ-Redaktor Adi Kälin das gesteigerte Interesse der Stadt Zürich und vieler Baugenossenschaften, vermehrt Neubauten zu errichten. Mehr zu neuen Erkenntnissen, wer in Zürcher Genossenschaftswohnungen lebt, und auf welcher Rechtsgrundlage der Bauboom fusst, erfahren Sie in den untenstehenden Artikeln.



Neuer Bauboom bei Genossenschaften

Wer darf bei Genossenschaften wohnen?

von Adi Kälin / 20.5.2016, 13:47

In mehreren Studien ist vor kurzem untersucht worden, wer eigentlich bei Genossenschaften wohnt.



Neuer Bauboom bei Genossenschaften

Uralte Rechtsgrundlage für die Förderung des Wohnungsbaus

von Adi Kälin / 20.5.2016, 13:48

Rechtlich ist die Abgabe von Bauland im Baurecht genügend abgestützt. Dies hat 2009 das Verwaltungsgericht entschieden.

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.