

100 JAHRE KOMMUNALER WOHNUNGSBAU DER STADT ZÜRICH

Zur Milderung der akuten Wohnungsnot wird im Jahr 1907 «die Erstellung gesunder und billiger Wohnungen» Gemeindeaufgabe der Stadt Zürich. 1908 baut die Stadt ihre erste Wohnsiedlung Limmat 1 im Industriequartier. Seit 1910 unterstützt die Stadtgemeinde Baugenossenschaften mit Bauland, zinsgünstigen Darlehen und Anteilen am Genossenschaftskapital. 7000 Wohnungen in 53 Siedlungen sind heute von der Stadtgemeinde erstellt, mehr als 45 000 Wohnungen – ein Viertel aller Wohnungen Zürichs – werden aktuell von Stadt, Baugenossenschaften und städtischen Stiftungen nach gemeinnützigen Grundsätzen bewirtschaftet.

Die Kontinuität des städtischen Wohnungsbaus während fast 100 Jahren ermöglicht es, die Veränderungen der Wohnansprüche anhand der Wohnungsgrundrisse und der Wohnungsgrößen zu beobachten. Gleichzeitig entwickelte sich die Siedlungstypologie: Blockrand entlang eines Strassengevierts, Zeilenbau, differenzierte Bebauung mit Hochhäusern, das Hochhaus und der aktuelle Einsatz vielfältiger Bauformen sind die Stichworte für ein Jahrhundert kommunalen Wohnungsbaus.

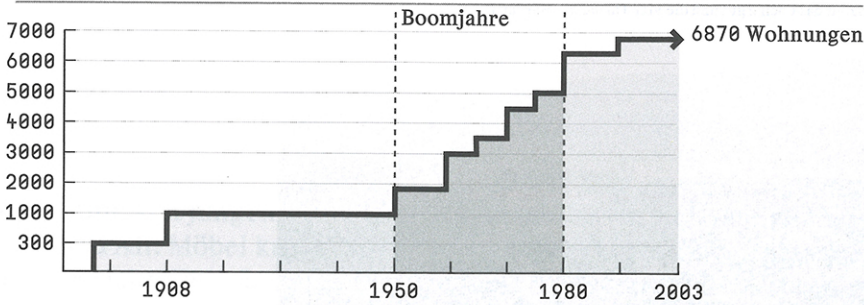
Blick über Zürich: Im Vordergrund die Wohnsiedlung Limmat I, am Horizont das Lochergut und die vier Türme der Hardau I



- Wohnen für alle

Aus der Hochkonjunktur der 50er- bis 70er-Jahre stammen die städtischen Wohnhochhäuser Heiligfeld III, Farbhof, Lochergut, Glaubten III, Unteraffoltern II, Heumatt, Heuried, Utohof und Hardau II. Sie sind Wahrzeichen für die weiträumige Orientierung oder Merkmale im Quartier. Sie gehören zu jenen städtischen Wohnsiedlungen aus der Boomzeit, in der mehr als 60 Prozent der 7000 kommunalen Wohnungen entstanden sind. Viele Gesamtnovationen werden demnächst fällig, Anpassungen an heutige Wohnbedürfnisse sind geplant. Einige Siedlungen der Nachkriegszeit sollen Ersatzneubauten weichen. Dank ihrer Landreserven und Grundstücke mit Erweiterungspotenzial ist die Stadt in der Lage, das Thema grosser Wohnbauten erneut aufzugreifen: Die geplante Wohnsiedlung über dem Tramdepot Hard in Zürich-West wird mit 150 Wohnungen nicht zu übersehen sein. Mit dem Legislaturziel 2002–2006 „Wohnen für alle“ fördert der Stadtrat fehlende Wohnsegmente, zum Beispiel grosse Familienwohnungen durch Um- und Neubauten. Daraus entsteht die Chance, aktuelle Wohnungsentwicklungen zu fördern, quartierprägende Aufwertungen einzuleiten und städtebaulich Identität zu schaffen.

Entwicklung der stadt-eigenen Wohnsiedlungen



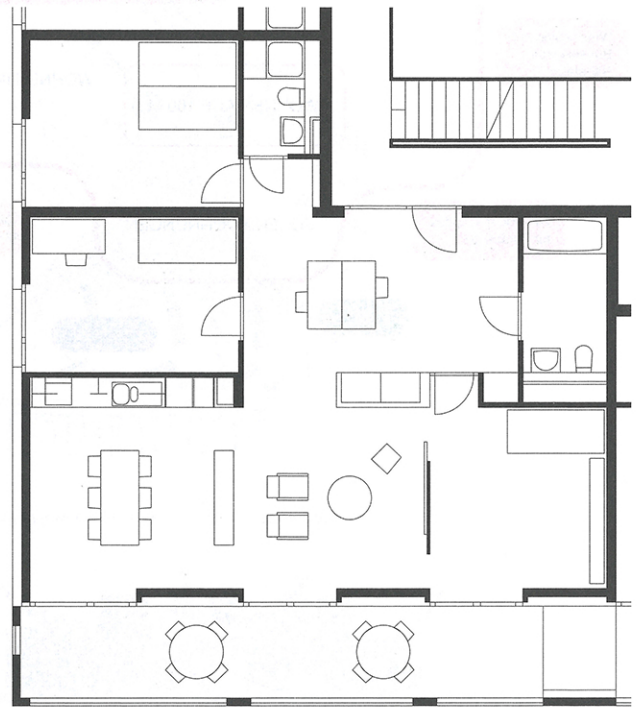
- Familienwohnung im Wandel

1970 betrug der Wohnflächenkonsum in der Stadt Zürich 38 m² pro Person; im Jahr 2000 waren es bereits 52 m². Entsprechend wird die Familienwohnung der Zukunft mindestens 100 m² Wohnfläche haben. Wohnqualität misst sich auch an der Raumhöhe: 2,60 m hohe Räume wurden in den Anfängen des kommunalen Wohnungsbaus ab 1908 errichtet, und erneut erhielt 1995 die städtische Selnau-Überbauung überhohe Räume von 2,69 m. Die demnächst im Quartier Grünau entstehende Siedlung Werdwies weist ähnliche Raumhöhen und Wohnflächen von 106 m² für 4^{1/2} Zimmer aus. Die Werdwies ersetzt die Siedlung Bernerstrasse, die 1959 Kosten sparend, rasch, mit kaum veränderbarer Gebäudestatik und Wohnflächen von 59 m² für 4 Zimmer errichtet wurde. Die Siedlung Bernerstrasse erfüllte die Wohnbedürfnisse in der akuten Wohnungsnot der Nachkriegszeit. Die Stadt entschied sich an Stelle einer kostspieligen Renovation der Bernerstrasse für den Neubau Werdwies.

Bernerstrasse 1959: 4-Zimmer-Wohnung 59 m²



Ersatzneubau Werdwies 2007: 4^{1/2}-Zimmer-Wohnung 106 m²



- Pionier bei gemeinschaftlichen Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen sind aus dem kommunalen Wohnungsbau nicht wegzudenken. Sie dienen der Vernetzung der Bewohnerschaft und tragen zu ihrer Identifikation mit der Siedlung bei. Heutige gemeinschaftliche Einrichtungen beschränken sich keineswegs auf ein kommunikatives Treppenhaus. Grössere Siedlungen haben vielfach einen Gemeinschaftsraum und weitere Angebote, die man sich nur gemeinsam leisten kann – die Stadt Zürich ist für neue Ideen offen.

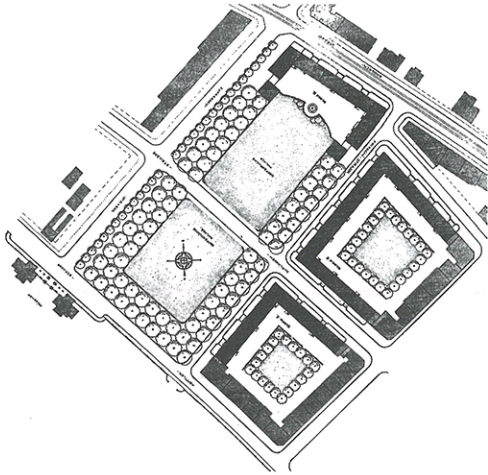
Mögliche Wohnpartien und Gemeinschaftseinrichtungen einer kommenden städtischen Wohnüberbauung



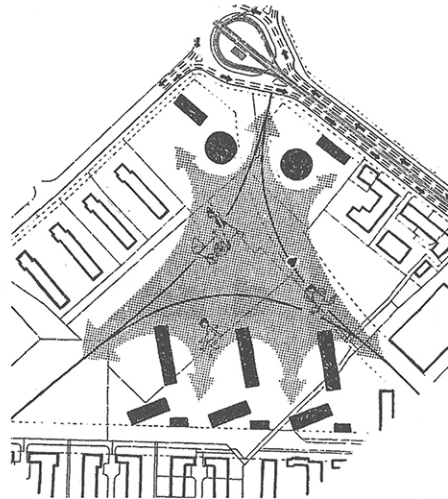
- Aussenräume auch für das Quartier

Die öffentliche Hand als Erstellerin von Wohnsiedlungen verfügt über die einzigartige Möglichkeit, gleichzeitig für die Aussenräume der Überbauungen und für die Freiräume im Quartier zuständig zu sein. In der Vergangenheit ist es situationsbezogen wiederholt gelungen, aus dieser doppelten Verantwortung besondere Ergebnisse hervorzubringen. Der Schlüssel dazu liegt in der Überlagerung von Überbauungs- und Quartieraussenräumen. Von der daraus resultierenden Synergie profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner durch grosszügigere Layouts, eine hochwertigere Gestaltung, höhere Sicherheit auch nachts, ein vielfältigeres Nutzungsangebot und ein belebteres Wohnumfeld. Für die Quartierbewohnenden ergeben sich neue Park- oder Platzanlagen; gleichzeitig erweitert sich das Wegnetz. Auf diese Weise lässt sich eine dichte Bauweise mit hoher Aussenraumqualität verbinden.

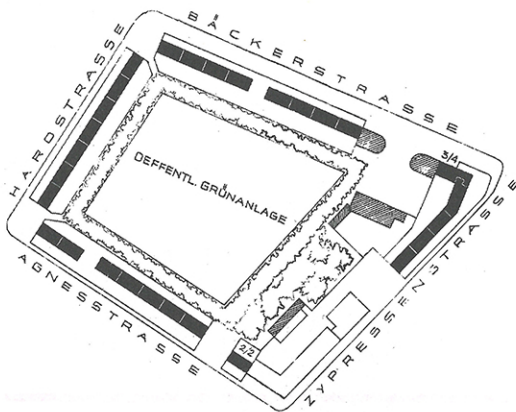
Wohnsiedlung Zurlinden mit Fritschiwiese 1919



Wohnsiedlung Heiligfeld mit Quartierpark 1947-1955



Wohnsiedlung Bullingerhof mit Grünanlage 1931



Wohnsiedlung Werdwies - 7 Häuser mit 7 Plätzen, 2007

