

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen
Band: 2 (1927)
Heft: 1

Artikel: Vorträge über das Kleinwohnungswesen. II, Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus
Autor: Oetiker, H.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100196>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 22.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

zu geben, ohne welches ein richtiges Familienleben keine Wurzel fassen kann, geschweige denn die Anfänge einer wirklichen Wohnkultur. Es handelt sich also keineswegs darum, Armeuteviertel oder Notwohnungen entstehen zu lassen. — Es soll jeder Mieter Genossenschaftler werden und bei Einhaltung seiner Pflichten ein unkündbares Mietrecht besitzen, er bezahlt einen entsprechend höheren Mietzins, wenn die Eigenschaft der kinderreichen Familien (Eltern und vier Kinder) nicht mehr zutrifft.

In der Folge stellte sich die Allgemeine Baugenossenschaft nach Zusicherung der Unterstützung durch die Gemeinde zur Verfügung, diese Wohnungsaktion durchzuführen. Sie beabsichtigt den Bau einer Kolonie von 24 Einfamilienhäusern zu 4 Zimmern auf der Grundlage eines Baurechts auf dem dazu am besten geeigneten Terrain der Gemeinde in Stadtnähe, dem ausserhalb der Stadt in Waldnähe gelegenen Mössliacker. Zur Aufrundung des Areals ist vor kurzem von der Gemeinde das anschliessende Terrain zu günstigen Bedingungen erworben worden, sodass das aufzuschliessende Gelände einen nach Südost ansteigenden, in eine Mulde auslaufenden rechteckigen Terrainkomplex darstellt von 75000 m². Zum Zwecke möglichst geringer Aufschlusskosten und klarer Scheidung derselben, sowie zur Ermöglichung der Bildung verschiedener gestalteter, in sich geschlossener selbständige Kolonien innerhalb des ganzen Komplexes ist das ganze Terrain durch eine einzige, von der Gemeinde zu erstellende Aufschliessungsstrasse aufgeteilt. Es ergeben sich dadurch 9 Wohnhöfe, durch Bildung von Reihenhäusern zu Wohnhofblöcken vereinigt, als die rationellste Aufteilung zu unabhängigen gesonderten Einzelkolonien von 24—30 Einfamilienhäusern; der Einzelbau ist nur ausnahmsweise zugelassen. Die Lage NW.-SO. ist berechtigt zur Vermeidung der ausschliesslichen Nordlage zweier Zimmer der 4 Zimmerwohnungen (Die Stellung der Blöcke I, II und VI, VII ist bedingt durch die veränderten Geländebeziehungen). Die bestehende heute noch ausgebeutete vertiefte Kiesgrube wird zur Spielplatzanlage ausgestaltet.

Der zur Ausführung vorgesehene Typ dieser ersten Teilkolonie ist ein 4 Zimmereinfamilienwohnhaus mit grosser Wohnstube, direkt anschliessender kleinerer Küche und anliegender Waschküche mit Badegelegenheit und Gartenausgang. Die 2-bettigen Schlafräume sind im 1. Stock. Die Eckhäuser haben die Möglichkeit zum Ausbau einer Dachkammer an der Giebelwand, Dachausbauten sind vermieden. In Bezug auf Wasserzuleitungen, Abfallleitungen, Brandmauern etc. bilden 2 Häuser eine Einheit. Die Waschküche im Erdgeschoss erlaubt das Hochlegen der Kanalisationsleitungen und damit die Vereinigung zu Sammelklärgruben von den Häusern weg mitten im Gartengelände zu Düngzwecken. Kamin und Heizung etc. ist zentralisiert mit Verwendung der Wärme des Kochofens eventl. auch in den Schlafräumen. Die Häuser erhalten Backsteinhohlmauerwerk, Schlacken- und Gipswände, Gipsdecken, Waschherd, Badeeinrichtung, Gas, Wasserinstallation und eingebaute Kücheneinrichtung, sowie Winterfenster und Falzziegeldach auf Schalung. Die Mittelhäuser enthalten 110 m², die Endhäuser 200 m² Gartenland.

Die Baukosten pro Einfamilienhaus sind nach den Erfahrungen der letzten Genossenschaftsbauten veranschlagt auf Fr. 15 000.— incl. Umgebungsarbeiten etc. (ohne Hauptstrasse und Hauptkanalisation, Bauzins und Land). Die Gemeinde übernimmt die 2. Hypothek zu 5%, überdies 25% der effektiven Baukosten à fonds perdu; 5% Anteilschneidkapital haben die Mieter zu übernehmen, 5% Genossenschaftskapital die Genossenschaft. Der Mietzins der 4 Zimmerwohnung mit Garten soll nicht höher als ca. Fr. 900.— zu stehen kommen.

Mit der Realisierung dieses Projektes wird zunächst für 24 bedürftige kinderreiche Familien gesorgt sein und es wird sich zeigen, was im Sinne einer Sanierung oder Besserung der Wohnbedingungen weiter geschehen muss. Für normale Verhältnisse wird jedenfalls der Weg der richtig organisierten Selbsthilfe durch den kollektiven Kleinwohnungsflachbau am besten und sichersten zum Ziele führen.

II. PROZESS

Vorträge über das Kleinwohnungswesen.

(Veranstaltet in Zürich vom Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform)

II. Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus.

Vortrag von Architekt H. Oetiker, Zürich.

Der Vortragende stellte es sich zur Aufgabe, die Voraussetzungen darzulegen, unter welchen die breiten Schichten der Bevölkerung im Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus untergebracht werden können.

Im Rahmen dieser Aufgabe sind zuerst die allgemeinen Anforderungen an eine Wohnung zu berücksichtigen.

Laut Erhebungen des statistischen Amtes leben 59% der Bevölkerung Zürichs in Dreizimmerwohnungen, weitere 25 % in Vierzimmerwohnungen. Zum Problem wird die Wohnungsfrage für jene 84% der Bevölkerung, die in Wohnungen von 1—4 Zimmer leben.

Die allgemeinen Anforderungen an eine Wohnung müssen auch diesem Bevölkerungsteil zugute kommen. Die Wohnung muss gesund sein, ohne sittliche Gefahren, sie soll den häuslichen Sinn und die Heimatliebe fördern.

Der Wert der Wohnung als Heim hängt ab von ihrer Gestaltung, von der Zahl der Wohnungen pro Haus, von der Lage der Wohnung zur Sonne, von der Verbindung mit der Natur, mit Spiel und Sport, mit Wiese und Wald.

Sämtliche Räume müssen gut belichtet und leicht zu lüften sein. Ein unmittelbarer Austritt ins Freie sollte nicht fehlen.

Diese Forderungen lassen sich im Einfamilienhaus am besten verwirklichen, das überdies den grossen Vorteil eines Gartens geniesst. Das Einfamilienhaus ist das ideale Heim. Es erzieht überdies zur Ordnung und Sparsamkeit.

Selbst wenn die Anlagekosten des Einfamilienhauses etwas höher wären, als bei der Wohnung im Mehrfamilienhaus, so würden diese Mehrkosten durch die Ersparnisse im Haushalt ausgeglichen. Zahlenmässig sind die Vorteile des Einfamilienhauses schwer nachzuweisen. Die gesundheitlichen Vorteile liegen jedoch klar zu Tage. Die Statistik der Stadt Ulm zeigt, dass im Jahre 1903 die Sterblichkeit der Gesamtstadt 16,8 vom Tausend, in den Einfamilienhausgebieten nur 12,5 vom Tausend betrug, kurz vor dem Kriege war sie in demselben Gebiet auf 8,5 vom Tausend gefallen.

Landpreise, Verkehrsverhältnisse und topographische Beschaffenheit der Städte gestatten jedoch nicht, alle Teile der Bevölkerung in Einfamilienhäuser unterzubringen, abgesehen davon, dass von nicht wenigen die Stockwerkwohnung im Gegensatz zum Einfamilienhaus vorgezogen wird.

Die Stockwerkwohnung verlangt einen Balkon oder eine Loggia, einen Speisekasten in der Küche, feuersichere Treppen, ausser den Seitenwänden schall- und feuersichere Zwischenböden. Die Stockwerkwohnung muss die gesetzliche Höhe von 2,50 m einhalten, die im Einfamilienhaus auf 2,20—2,30 m vermindert werden kann.

Rationelle Verteilung der Ein- und Mehrfamilienhäuser:

Die Anordnung der Baublöcke und ihre Lage zur Sonne ist sehr wichtig. Insbesondere sollte jedes Wohn- und Schlafzimmer einige Zeit der Sonne ausgesetzt sein. Seiten- und Hinterflügel sind zu vermeiden, ebenso, wenn eben möglich, geschlossene Höfe. Innenhöfe werden

am besten besonnt und sparen Querstrassen.

Neben den Gärten sollten bei den Einfamilienhäusern Freiflächen, wie Spielplätze, vorhanden sein, wenigstens bei grösseren Siedlungen. Noch wichtiger sind diese bei Mehrfamilienhäusern. Die Strasse darf nicht Selbstzweck sein, sie muss vielmehr so angelegt sein, dass ohne weiteres wirtschaftlich und gesundheitlich einwandfreie Wohnungen möglich sind. Schon bei Anlage der Strassen wird in den neuzeitlichen Bebauungsplänen an die Bebauung gedacht. Verkehrs- und Wohnstrassen sollen getrennt sein.

Bei der Anlage von Wohnquartieren an Hauptverkehrsadern können die Baublöcke sehr wohl senkrecht zur Strasse gestellt und um sogenannte Sackgassen gruppiert werden.

Liegen die Strassenzüge nahe beieinander, so wird der Landpreis im allgemeinen so hoch, dass Freiflächen die Wohnung stark verteuern, was nicht zutrifft, wenn die Strassen weiter auseinander liegen.

Der Bebauungsplan muss beweglich sein, nur die wichtigsten Strassen sind festzulegen. Bei Wohnkolonien an der Peripherie einer Stadt ist bei Landerwerb an die Verkehrsmittel zu denken.

Wohnkostenvergleiche bestehender Bauten:

Massgebend bei der Erstellung einer Wohnung ist auch die wirtschaftliche Seite. Insbesondere ist zu untersuchen, ob das kleine Einfamilienhaus, welches eine Stockwerkwohnung von 3 bis 4 Zimmern ersetzen soll, für die grosse Masse der Bevölkerung erreichbar ist.

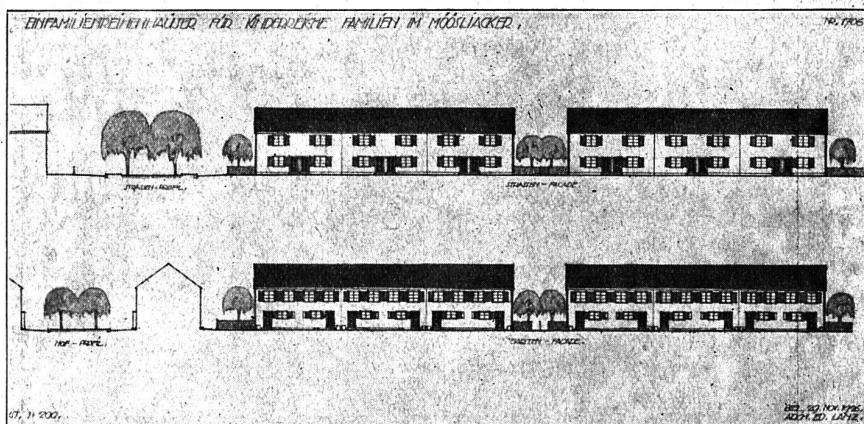
Als Mitglied der vom Stadtrat Zürich eingesetzten Expertenkommission für verbilligten Wohnungsbau hat der Vortragende eingehende Vergleichsberechnungen über die Kosten von Ein- und Mehrfamilienhäusern in bestehenden Siedlungen ausgeführt.

Die nachfolgenden Angaben sind dem von Herrn Stadtrat K r u c k verfassten Bericht jener Kommission entnommen:

Um ein zuverlässiges Bild über die Anlagekosten der Wohnungen im Einfamilienhaus und im Mehrfamilienhaus zu erlangen, genügt es nicht die Gesamtkosten einer Woh-

Akkordpreise, immerhin liessen sich an die Untersuchungen prinzipielle Ueberlegungen anschliessen. Hinsichtlich der Vierzimmerwohnungen lassen sich folgende Schlüsse ziehen.

Landerwerb und Strassenbau zusammen gerechnet kosten ungefähr gleich viel pro Wohnung bei hohen Miethäusern an fertigen Strassen mit einem Land-



Zum Artikel: Wohnungen für kinderreiche Familien in Biel. Einfamilienreihen Häuser für kinderreiche Familien im Möösliacker Biel.

preis von Fr. 20.— per m² und bei Flachbau auf unerschlossenem Terrain mit einem Landpreis von Fr. 3.— per m².

Die Baukosten mit Architektenhonorar und Bauführer sind bei hohen Miethäusern etwa Fr. 1000 weniger pro Wohnung, als beim Flachbau.

Die Umgebungsarbeiten mit Einfriedigung und Gartenanlage stellen sich bei hohen Miethäusern etwa Fr. 300 billiger pro Wohnung als beim Flachbau.

Beiträge und Gebühren für Werkleitungen und Schwemmkanalisation kosten bei hohen Miethäusern etwa Fr. 700 weniger pro Wohnung als beim Flachbau.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Anlagekosten einer Vierzimmerwohnung in hohen Miethäusern etwa auf Bauland, das an fertiger Strasse Fr. 30.— per m² kostet, etwa Fr. 2100 niedriger sind, als die Kosten eines Einfamilienhauses von 4 Zimmern auf unerschlossenem Terrain im Werte von Fr. 3.— pro m².

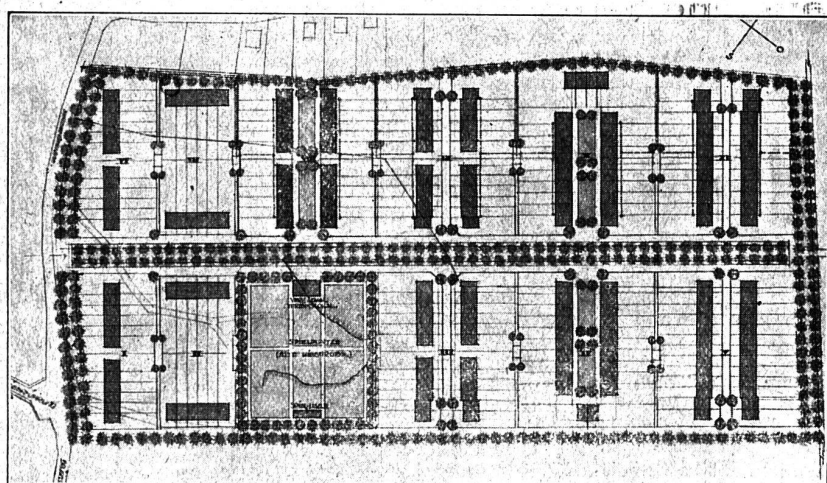
Bei diesen Untersuchungen hat es überrascht, dass die reinen Baukosten der Vierzimmerwohnung nicht wesentlich höher seien im Einfamilienhaus, als im Mehrfamilienhaus. Dass die Kosten für Umgebungsarbeiten, Beiträge, Gebühren und Werkanschlüsse dagegen wesentlich höher sind im Einfamilienhaus als im Mehrfamilienhaus ist ohne weiteres klar.

Ersparnisse beim Bau der Einfamilienhäuser lassen sich noch erzielen, ebenso liessen sich bei den baupolizeilichen Vorschriften usw. Erleichterungen durchführen.

Zu beachten ist, dass es sich um Einfamilienreihen Häuser einfachster Art handelt, nämlich um in horizontaler Richtung entwickelte Mehrfamilienhäuser.

Die Expertenkommission hat sich nicht mit blosser Kritik begnügt, sie hat ein Projekt für einen Bautyp aufgestellt, der möglichst restlos dem entsprechen soll, was ihr als zweckmässig erscheint. Was ihr dabei als besonders erstrebenswert erschien, war die Schaffung eines billigen Bautyps in möglichst trockener Bauweise.

In bezug auf die städtischen Gebühren für Wasser,



Zum Artikel: Wohnungen für kinderreiche Familien in Biel. Ueberbauungs-Projekt Möösli-Acker-Biel.

nung festzustellen. Die Kosten müssen in folgende Gruppen zerlegt werden: a. Landerwerb, b. Strassenbau, c. Baukosten mit Architektenhonorar und Bauführer, d. Umgebungsarbeiten, Einfriedigung, Gartenanlagen, e. Beiträge und Gebühren für Werkleitungen und Schwemmkanalisation, f. Bauzinsen, Verwaltungsspesen.

Die von der Expertenkommission untersuchten Objekte sind nicht absolut gleich, ebensowenig die bezahlten

Gas, Elektrizität, Schwemmkanalisation, Anschlüsse ist noch zu sagen, dass es nötig ist, für Wohnungen, die nebeneinander liegen, dieselben Ansätze zu verrechnen, wie für die Wohnungen, die übereinander liegen.

Das finanzielle Resultat der systematisch durchgeführten Vereinfachung des Flachbaues ist sehr erfreulich. Die durchschnittlichen Anlagekosten pro Raum mit einer Wohnung von 3—4 Zimmern betragen Fr. 16 000.—.

Die Verbilligung ist einzig und allein durch gründliche Vereinfachung der Konstruktion und des Bauvorgangs möglich.

Verbilligte Bauweise in den Projekten Frauental und Bäckerstrasse.

Es ist interessant zu wissen, wie sich die Kosten per Wohnung in einem ebenso rationell durchgearbeiteten Projekt für Mehrfamilienhäuser stellen. Als Beispiel möge das Projekt Wohnkolonie Bäckerstrasse der Stadt Zürich dienen. Hier sind durchweg 5stöckige Bauten mit 10 Wohnungen pro Haus vorgesehen. Dem Vergleich sind somit 2 Extreme zu Grunde gelegt. Im einen Falle das Einfamilienhaus, im andern das 10-familienhaus.

Die Wohnung von 3—4 Zimmern im Einfamilienhaus Frauental kostet Franken 16.900.—, bei Bäckerstrasse die 3 Zimmerwohnung Fr. 16 000.—, die 4 Zimmerwohnung Fr. 19 000.—.

Die Landpreise an fertiger Strasse betragen bei Frauental Fr. 8.10 per m², bei Bäckerstrasse Fr. 31.10 per m².

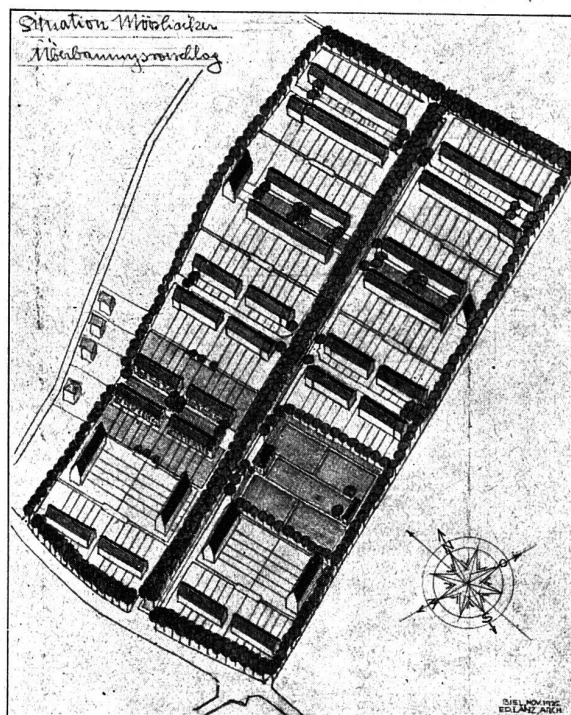
Durch diese beiden Projekte ist der Nachweis geliefert, dass die Wohnung von 3—4 Zimmern im Einfamilienhaus an der Peripherie der Stadt zu dem gleichen Preise erstellbar ist, wie die gleich grosse Wohnung im 10-familienhaus in den dichter besiedelten Gebieten.

In Zürich, wo besondere Verhältnisse vorliegen, ist es ausgeschlossen, künftighin nur Wohnungen im Flachbau zu erstellen, jedoch ist an der Peripherie, wenn günstige Landpreise vorliegen, der Flachbau möglich.

Die Stadt Zürich weist relativ wenig Einfamilienhäuser auf. Nur 3½% aller Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, während in Holland 82%, in Philadelphia sogar 89% Einfamilienhäuser sind.

Es sollte alles getan werden um das Kleinhäus zu fördern und, frühzeitig dementsprechende Massregeln getroffen werden.

Nur bei grösseren Siedlungen mit äusserst rationeller Bestattung kann das Einfamilienhaus mit Garten zum gleichen Preise wie die Wohnung im hohen Miet-



Zum Artikel: Wohnungen für kinderreiche Familien in Biel.
Situation Möösliacker-Biel - Ueberbauungsvorschlag.

haus erstellt werden. Für billige Wohnungen kommt nur das Reihenhäus in Frage.

Die Vorschriften für offene Bebauung erschweren in der Stadt Zürich die Erstellung von Reihenhäusern in den Aussengebieten. Eine Aenderung wäre angebracht. Einer zu starken Ausnutzung des Bodens kann durch eine Terrainsausnutzungsziffer begegnet werden.

Um die Entwicklung der Technik des Wohnungsbaues den Zuhörern zu zeigen, machte der Vortragende ihnen in Lichtbildern eine Gegenüberstellung von Hochbau und Flachbau.

Mit einem dringenden Aufruf an die Behörden, die durchaus notwendige Revision des kantonalen zürcherischen Baugesetzes, das der Entwicklung des Kleinhausbaues entgegensteht, baldigst in die Wege zu leiten, schloss Herr Architekt Oetiker seinen sehr lehrreichen Vortrag, der es verstand, die sehr zahlreichen Zuhörer bis zum Schlusse zu fesseln.

IPROZSON

Influence de l'habitation sur l'utilisation des loisirs*)

Par M. Raymond Unwin,

Ex-président de l'Institut britannique d'urbanisme.

(suite)

Il ressort des statistiques relatives aux services de transport publics qu'à Londres le nombre moyen de voyages accomplis par personne, pendant l'année 1923, s'est élevé à 400 pour l'ensemble de la population, c'est-à-dire y compris les hommes, les femmes et les enfants. A New-York, la moyenne dépasse 500 par an. Il est évident que ce trafic est en grande partie inutile et représente une réduction excessive de la durée des loisirs réels de la population. Il est dû à deux raisons principales connexes: 1° les agglomérations urbaines se sont accrues d'une manière exagérée et sans réglementation; 2° il ne s'est pas développé chez les habitants de ces centres un intérêt suffisant pour les choses locales.

Alors que, même dans une grande ville, le nombre des fonctions de la vie quotidienne qu'il est nécessaire de centraliser est relativement peu élevé, chacun des habitants semble pourtant effectuer des déplacements considérables pour accomplir toutes ces fonctions. Si l'on compare la vie d'une grande ville à celle d'une localité de 10 à 50.000 habitants, on constate que les dimensions restreintes de cette dernière permettent de se procurer tous les articles de première né-

cessité dans un rayon peu étendu. Les magasins, les établissements d'enseignement, les lieux de divertissement, les églises et les terrains de jeux aussi sont facilement accessibles. Même le gens riches, qui peuvent profiter de certaines distractions ou de certaines manifestations intellectuelles organisées seulement dans une grande ville voisine, constatent que ces occasions sont relativement peu nombreuses, et le nombre des voyages qu'ils effectuent ainsi chaque année ne dépasse probablement pas le dixième de la moyenne des déplacements imposés à l'ensemble de la population d'une grande ville. La vie des petites villes garde un caractère local parce que leur développement tend à la constitution d'une agglomération homogène d'importance moyenne, dont les ressources suffisent à tous les besoins de la vie. Le principe des cités-jardins appliqué au développement des grandes villes consiste à réglementer l'extension de ces dernières de manière à constituer un certain nombre d'unités, c'est-à-dire d'agglomérations offrant toutes satisfactions aux besoins et aux désirs journaliers de la population, et comprenant notamment des jardins publics et privés, des terrains de jeux, etc.

Il est facile de grouper ces cités-jardins autour d'une ville déjà existante, d'une ville-mère, dans laquelle sont centrali-

*) Avec l'autorisation du Bureau international du Travail.