

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 34 (1959)
Heft: 9

Artikel: Zur Diskussion gestellt
Autor: Hörnlimann, E.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103138>

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: 06.05.2025

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

mit Chromstahlabdeckung und eingebautem Kühlschrank. Für die Badzimmer sind eingebaute Badewannen, Lavabo und eingebaute Spiegelkästchen vorgesehen. Mit Ausnahme der Fünzimmerwohnungen werden die Badzimmer mit WC kombiniert. Sämtliche Wohnungen erhalten einen Anschluß für Telefon, Radio-, UKW- und Fernsehapparate sowie einen Balkon.

Die Außenmauern werden in einem Zweischalenmauerwerk mit dazwischenliegender Isolationsmatte ausgeführt.

Die Wohnungen werden im allgemeinen Wohnungsbau ausgeführt, wobei neben dem Kanton anstelle der Gemeinde Rümlang die Stadt Zürich als Subventionsbehörde figuriert, mit der zusätzlichen Bedingung, daß 80 Prozent der Wohnungsinhaber in Zürich arbeiten müssen.

Die Anlagekosten belaufen sich auf 3,555 Millionen Franken, die mit folgender Finanzierung gedeckt werden sollen:

Grundpfand 1. Rang	Fr. 2 130 000.—
Darlehen des Kantons	Fr. 1 016 000.—
Subvention für Luftschutz	Fr. 15 000.—
Eigene Mittel	Fr. 394 000.—

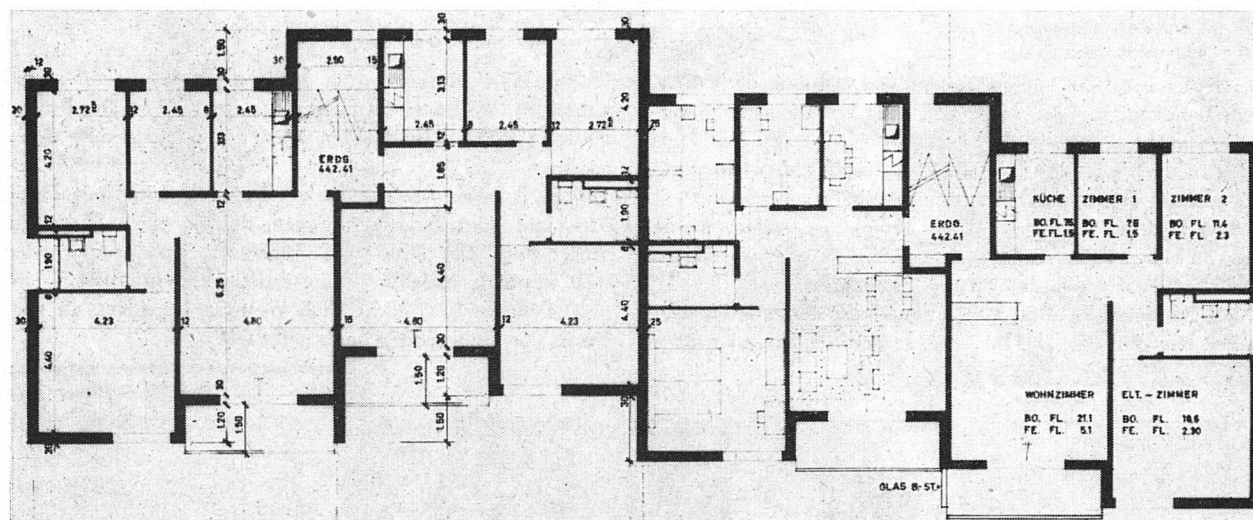
Die Mietzinse sind angesetzt:

Fr. 150.— für Zweizimmerwohnungen
Fr. 170.— für Dreizimmerwohnungen
Fr. 190.— für Vierzimmerwohnungen
Fr. 220.— für Fünzimmerwohnungen

Mit diesem Bau beschreitet die Baugenossenschaft Neuland, indem sie als erste Genossenschaft außerhalb der Stadt Zürich mit Subvention der Stadt baut. Damit leistet sie einen kleinen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot in Zürich.

R. S.

Block B, Vierzimmerwohnungen



Zur Diskussion gestellt

Wohnhochhäuser und sozialer Wohnungsbau

In den vergangenen Jahren sind in Zürich und in andern Schweizer Städten anstelle der früher üblichen zwei- bis fünfgeschossigen Wohnhäuser da und dort *Wohnhochhäuser* gebaut worden. Diese neuartigen Häuser erhalten je nach dem Standort acht bis zwölf Stockwerke, ja im Hirzenbach-Quartier in Zürich sind zwei Wohntürme erstellt worden, von denen der eine achtzehn und der andere neunzehn Geschosse aufweist. Ein neues Bauprojekt in Zürich-Außersihl sieht für kommunale Wohnungen sogar achtundzwanzig Stockwerke bei einer Bauhöhe von 70 Metern vor! (Die bekannten Großmünstertürme in Zürich sind vergleichsweise nur 60 Meter hoch.)

Für die neue Bauweise werden von den Architekten städtebauliche Gründe angeführt. Man will mit Hilfe der Hochhäuser die Wohngebiete auflockern und zwischen die Häuser ansehnliche Grünflächen legen. Das ist gewiß im Stadttinnern, im eigentlichen Stadtkern und sofern tatsächlich Grünanlagen zwischen den Häusern geschaffen werden, ein anerkanntes-

wertes Bestreben. An der Peripherie der Stadt und in ländlichen Gebieten, wo ohnehin eine lockere Bebauung mit großen Hausabständen besteht, überzeugt das Argument weniger, denn hier sind ja schon bei der bisherigen Bauweise reichliche Grünflächen und Gärten entstanden. Zugunsten der Wohnhochhäuser werden von ihren Befürwortern, den modernen Architekten, im weiteren ästhetische Überlegungen geltend gemacht. In den neuen Wohnquartieren sollen, zur Belebung des Gesamtbildes, neben niedrige Häuser Hochhäuser gestellt werden. Über die gute Wirkung einer solchen Bauweise kann man allerdings in bezug auf das eine und andere ausgeführte Beispiel in guten Treuen zweierlei Meinung sein.

Einige der bisher gebauten Wohnhochhäuser sind von Baugenossenschaften erstellt worden. Sie werden sich wahrscheinlich auch in Zukunft mit solchen Bauaufgaben zu beschäftigen haben, weil es anscheinend der Zeitgeist verlangt, daß Hochbauten als Dominanten in größere Überbauungen, wie sie genossenschaftliche Siedlungen darstellen, hineingestellt werden sollen. Es erscheint darum angebracht, daß sich die Baugenossenschaften kritisch mit der neuen Bauweise auseinandersetzen. Dabei werden sie ihre eigenen Gesichtspunkte in den Vordergrund stellen, die nicht unbedingt mit denjenigen der Architekten übereinstimmen.

Die Architekten sind gerne bereit, der Ästhetik, dem äße-

ren Aussehen eines Hauses oder einer Siedlung, andere Gesichtspunkte unterzuordnen. Für die Baugenossenschaften stellt sich das Problem etwas anders. Für sie ist immer der Preis eines Hauses und damit der Mietzins für die Wohnungen ebenso wichtig wie die Architektur. Alle kostenverteuernden Umstände beim Bauen wurden und werden deshalb unter die Lupe genommen. Diese Einstellung zum sozialen Wohnungsbau ist heute so notwendig wie früher. In einer Zeit, wo nach Mitteln und Wegen gesucht wird, um die großen Bauland-Preissteigerungen abzustoppen, wo eine Baubewilligung durch Rationalisierung, durch billiges Geld und durch Gewährung von Subventionen zu erreichen gesucht wird, ist es eigentlich selbstverständlich, daß auch die Baukosten von Wohnhochhäusern untersucht werden, indem geprüft wird, ob die neue Bauweise nicht teurer als die bisherige ausfällt.

Leider existiert über dieses Gebiet wenig vergleichbares Zahlenmaterial. Einige bekannt gewordene Beispiele sind aber doch so aufschlußreich, daß über die Kosten der bisher üblichen Wohnbauten, verglichen mit den Kosten für Wohnhochhäuser, ein einigermaßen klares Bild entsteht.

1. *Beispiel:* Eine Baugenossenschaft hat in Zürich im Jahre 1954 eine große Wohnkolonie erstellt. Neben drei- bis vierstöckigen Häusern wurde ein Hochhaus mit sieben Stockwerken gebaut. Die Ausstattung der Wohnungen ist bei allen Haustypen annähernd gleichartig. Die Baukosten pro Kubikmeter betrugen bei den niedrigen Häusern 95 Franken und beim Hochhaus 110 Franken.

2. *Beispiel:* In unserer Zeitschrift «das Wohnen» wurden kürzlich über die in jüngster Zeit erstellten Bauten in Zürich-Hirzenbach Angaben publiziert, aus denen sich folgende Baukosten errechnen lassen: 4stöckige Häuser: Baukosten pro Kubikmeter 99 Franken; 9stöckige Häuser: Baukosten pro Kubikmeter 112 Franken; 19stöckiges Haus: Baukosten pro Kubikmeter 126 Franken. Auch hier weist der Ausbau der Wohnungen für die verschiedenen Haustypen nur geringfügige Abweichungen auf.

3. *Beispiel:* In einer deutschen Zeitungskritik über die bekannte Berliner Bau-Ausstellung «Interbau», die im Jahre 1957 stattfand und aus einer Mischung von niedrigen und hohen Wohnhäusern besteht, wurde zu den Baukosten folgendes geschrieben: «Vom fünften bis zum achten Stock stiegen die Baukosten um acht Prozent, vom neunten bis zum elften Stock um vierzig Prozent und vom zwölften bis zum siebzehnten Stock um fünfzig Prozent.»

Gewiß läßt sich aus den Baukosten pro Kubikmeter und auch aus den Prozentzahlen nicht genau auf die Wohnungskosten beider Bauweisen schließen, zum Beispiel weil die geringeren Kosten bei den Hochhäusern für die Kanalisation, die Werkanschlüsse und Umgebungsarbeiten, die im Kubikmeterpreis nicht enthalten sind, das Kostenverhältnis wieder etwas zugunsten der Hochhäuser verschieben. Die Landkosten dagegen haben auf die eine oder andere Bauweise keinen nennenswerten Einfluß, wenn man davon ausgeht, daß die Ausnützungsziffer in beiden Fällen die gleiche sei.

Die aufgezählten Beispiele dürften aber trotz der erwähnten Einschränkung zeigen, daß *die Kosten für Hochhauswohnungen wesentlich größer sind als für gleichartige Wohnungen in der bisherigen niedrigen Bauweise.* Man geht also nicht fehl, wenn man erklärt, daß die Subventionen bei den Hochhäusern ihr Ziel nicht erreichen, weil sie von den höheren Baukosten ganz oder teilweise verbraucht werden, statt die Mietzinse zu verbilligen.

Warum sind die Baukosten der Hochhäuser so teuer? Es gibt dafür verschiedene Ursachen, wie zum Beispiel teure

Foundation, dickere Außenmauern, besonders sorgfältige Ausführung aller tragenden Bauteile, bauliche Feuerschutzrichtungen (die Rettungsleitern sind für die oberen Stockwerke zu kurz), Zuschläge für Arbeitslöhne und Material in den oberen Stockwerken, Isolierungen gegen Lärmübertragung bei Decken und Leitungen, aus Unterhaltsgründen bessere Ausführung der Fassadenhaut, Liftanlage, Kehrtafelabwuschschächte, reichhaltigere Ausstattung der Waschküchen usw.

In diesem Zusammenhang sei auf einen Artikel im «Schweizer Baublatt» über «Hochhausprobleme» hingewiesen. Dort wird zu den Baukosten unter anderem ausgeführt: «Gemäß skandinavischen Untersuchungen sollen die zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser preislich günstiger als die Hochhäuser dastehen. Auch holländische Feststellungen schließen den vielgeschossigen Wohnbau für niedere Einkommensklassen als ungeeignet aus.»

Und in der schon erwähnten Kritik über die «Interbau Berlin» wird erklärt, daß die wichtigste Erkenntnis des Berliner Experimentes sei: «Hochhäuser kommen für den sozialen Wohnungsbau nicht in Frage.»

Die Baugenossenschaften werden deshalb gut daran tun, wenn sie dem Bau von Wohnhochhäusern gegenüber zurückhaltend sind, solange das ungünstige Kostenverhältnis zwischen niedriger und hoher Bauweise besteht. Diese Zurückhaltung ist um so eher gerechtfertigt, als die Hochhäuser gegenüber den traditionellen Wohnhäusern kaum einen Fortschritt in der Wohnkultur bedeuten.

E. Hörnimann

3



„Kalte“ Wand oder „warme“ Wand?

Nicht nur fürs Auge wirkt die unbedeckte Wand „kalt“, sie ist tatsächlich kälter und zwar um $1\frac{1}{2}$ Grad.

Das spürt Ihre Hand, wenn Sie sie auf eine gestrichene und dann auf eine mit Salubra tapezierte Wand legen.

Die bessere Wandisolation durch Salubra schützt auch vor Haarrissen im Verputz und vor Flecken bei Kondenswasser.

Auch zwischen kalten und warmen Raumfarben können Sie wählen, denn das Salubra-Sortiment ist reichhaltig und stets neuzeitlich.

Salubra

die Tapete mit der 5-jährigen Garantie
absolut lichtecht
wirklich waschbar
desinfizierbar

SALUBRA A.G. BASEL