

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 43 (1968)
Heft: 11

Artikel: Wohnungsbau in Peru
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103831>

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>



Wohnungsbau in Peru

San Felipe — ein neuer Stadtteil für Lima

Man nennt Lima, die Hauptstadt Perus, das Juwel der Anden, denn es macht ganz den Eindruck einer Stadt am Fusse des Gebirges, und dabei liegt es dicht am Ozean, nur gut 100 Meter über dem Meeresspiegel. In der Kolonialzeit trug Lima den Beinamen «Ciudad de los Reyes», «Stadt der Könige». Pizarro hatte sie 1535 am Fest der Heiligen Drei Könige gegründet. Rund dreihundert Jahre lang war sie die dominierende spanische Stadt Südamerikas. Lima ist eine Metropole der Paradoxe, Zentrum eines 2000 Kilometer langen Küstenstreifens ohne natürliche Häfen, angelegt auf einem schmalen Wüstengrütel am fischreichsten Meer der Welt. Es ist eine Stadt, in der es manchmal dreissig Jahre nicht regnet, die jedoch mehr als sechs Monate des Jahres hinter einem feuchten Nebelvorhang, der Garúa, liegt, der sich nie zum Regen verdichtet.

In zwanzig Jahren hat sich die Zahl der Bewohner Limas um das Vierfache erhöht. Die Stadt zählt mit dem Hafen Callao rund 2 Millionen Einwohner. Die engen Strassen der Innenstadt brodeln von Leben. Menschen, Autos, Lärm und Hitze füllen sie alle 24 Stunden des Tages. Die lebendigen Häuser- und Ladenreihen – ohne jedes Grün – sind hier und da unterbrochen von grossartigen Häusern aus der Kolonialzeit. Charakteristisch an diesen weissen, dickmauerigen Gebäuden sind die tiefbraunen, feingestäbten Holzwände der Balkone. Die exklusiven Wohnviertel San Isidro und Miraflores schwelgen in tropischer Blütenfülle und gehören zu

den schönsten Enklaven der Wohlhabenden auf dem südamerikanischen Kontinent.

Um die Stadt herum, und sie fast von allen Seiten einschliessend, liegt der «Gürtel des Elends», der Ring der Slumviertel.

Jedes südamerikanische Land hat sein eigenes Wort für die Elendsquartiere der Slums. In Venezuela sind es die Ranchitos, in Argentinien die Villas miserias, in Brasilien die Favelas, und in Lima nennt man sie Barriadas. Sie sind hier in Lima nicht so leicht gebaut wie in anderen südamerikanischen Städten. Es fehlt aber das, was die am Hang liegenden Favelas von Rio erträglicher macht: die herrliche Aussicht über Meer, Lagunen und Hügel. Die Hütten und Häuschen der Barriadas von Lima sind aus Ziegeln und Lehm einigermaßen fest gebaut, jedoch von einer trostlosen Eintönigkeit. Es fehlt an allem, was eigentlich selbstverständlich sein sollte: Kanalisation, Strassenbeleuchtung, Gesundheitsdienst und anderen sozialen Einrichtungen.

Jahrelang hat man sich nicht um die durch Landflucht schnell wachsenden Slums gekümmert. Diese Zeiten sind vorbei. Peru gilt heute als eines der fortschrittlichsten Länder des südamerikanischen Kontinents.

Eines der grössten Wohnungsbauprojekte im Raume Lima ist San Felipe. San Felipe wurde zwischen den Avenidas Salaverry, Faustino Sanchez Carrion und Ortiz de Zavallos erbaut, die es mit der Stadtautobahn nach Callao und dem Zentrum von Lima verbinden, das heisst also, mit allen Arbeitszentren des Stadtgebietes.

Am Beispiel San Felipe lässt sich der Effekt gesteigerter Dichte klar ablesen. Im Jahre 1962 war ein Plan entstanden, nach dem das rund 26 Hektaren grosse Gelände in 318 Privatgrundstücke von durchschnittlich 500 Quadratmetern Grösse parzelliert und dabei 31 200 Quadratmeter öffentliche Grünflächen geschaffen werden sollten. Das bedeutete bei durchschnittlich sechs Personen je Haus und Grundstück 16,36 Quadratmeter öffentliches Grün je Bewohner. Der Plan für San Felipe wurde später stark verdichtet. 9560 Personen wohnen jetzt in 1600 Wohneinheiten. Die Wohndichte beträgt 365 Einwohner je Hektare Nettobauland. Diese grosse Verdichtung hält sich genau im Rahmen des Flächennutzungsplanes für Gross-Lima, der vom nationalen Amt für Planung und Städtebau aufgestellt wurde. Rund 13,5 Hektaren sind für öffentliche Grünflächen freigehalten. Es wurden also einerseits Wohnungen für etwa die fünffache Bewohnerzahl geschaffen, zum anderen hat die Wohnanlage durch die Verdichtung mit 140 Quadratmetern neunmal soviel öffentliche Grünfläche je Einwohner als bei der ursprünglichen Parzellierung in nicht einmal grosse Privatgrundstücke.

In San Felipe hat man versucht, für Familien der mittleren Einkommensklasse Wohnungen zu bauen, da für diese Schicht Wohnungen auf dem privaten Immobilienmarkt praktisch nicht angeboten werden. Ausdrücklich wurde die Aufgabe gestellt, ansprechende Wohnungen für die zahlenmässig noch geringe Mittelschicht der Bevölkerung zu schaffen, um sie mit den bisher isolierten, gut verdienenden Schichten zu integrieren.

Die Wohnungstypen im «Conjunto Residencial San Felipe» reichen von der Geschosswohnung im 15geschossigen Hochhaus bis zu verschiedenen Maisonnette-Typen in meist 11geschossigen Bauten und zwei- bis viergeschossigen so-

nannten Townhouses, wie man sie an der Ostküste der Vereinigten Staaten findet. Die Townhouses sind im Wohnwert etwa Reihen- oder Kettenhäusern gleichzustellen.

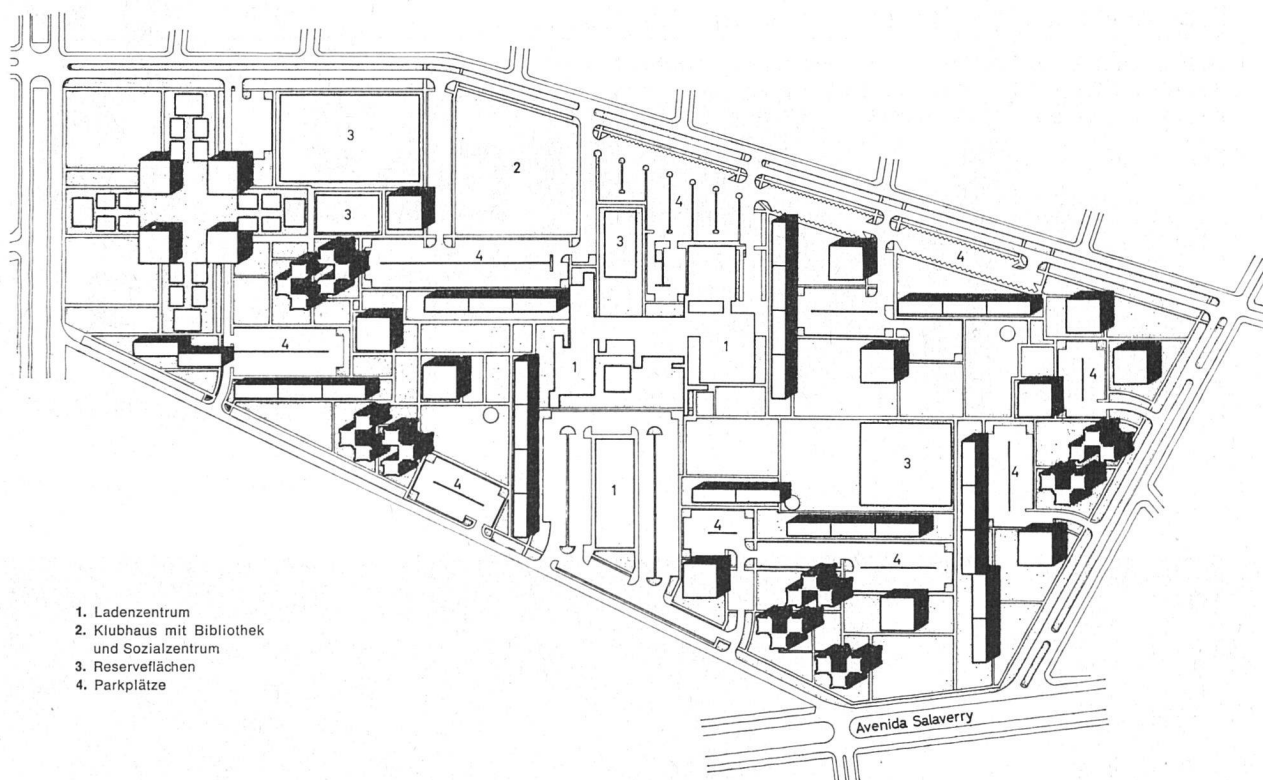
Die Preise für die Wohnungen in San Felipe – es handelt sich durchweg um Eigentumswohnungen – liegen für europäische Begriffe niedrig. Eine Maisonnette-Wohnung mit Wohn- und Esszimmer, drei Schlafzimmern, Küche, Bad, Wirtschaftsbalkon und Mädchenzimmer mit Bad kostet, je nach Geschosslage, 323 000 bis 360 000 Soles, das sind 32 300 bis 36 000 D-Mark. Ein etwa gleichgrosses Flat – wie hier die Geschosswohnungen genannt werden –, das in einem 15geschossigen Turmbau liegt und mit Müllschlucker, Telefonverbindung zum Portier und Tür-Sprechanlage ausgestattet ist, kostet 360 000 Soles, also 36 000 D-Mark. Das Eigengeld für beide Wohnungstypen liegt bei 50 000 Soles – 5000 D-Mark. An Zinsen und Tilgungen müssen über einen Zeitraum von 20 Jahren monatlich 3085 Soles (308,50 D-Mark) gezahlt werden. Wohnungen in den Townhouses kosten 430 000 Soles – 43 000 D-Mark. Bei einer Anzahlung von 80 000 Soles (8000 D-Mark) betragen die monatlichen Leistungen bei einer Laufzeit von 20 Jahren 4400 Soles (440 D-Mark).

Das «Conjunto Residencial San Felipe» hat alle Folgeeinrichtungen, die man heute in modernen Wohnsiedlungen erwarten kann. Es gibt dort drei Kindergärten, eine Mittel- und eine Oberschule, eine Kirche mit Gemeindehaus, einen

Unsere Abbildungen:

Die Photo links zeigt einen Blick auf Wohnbauten und Einkaufszentrum von San Felipe.

Unten die Gesamtanlage von San Felipe.



Supermarkt und ein Einkaufszentrum mit 71 Läden, das den attraktivsten Einkaufsstädten in den vornehmen Wohnvierteln der Stadt an die Seite gestellt werden kann. Das Gemeinde- und Einkaufszentrum nimmt 9,1 Prozent des Bruttobaulandes der Wohnanlage ein, die Wohnbebauung 14,5 Prozent. Der Anteil der Strassen- und Parkplätze beträgt 24,6 Prozent und der der Grünflächen 51,8 Prozent.

Noch einige Bemerkungen zur Architektur: Besonders glücklich erscheinen die Turmbauten mit ihrer horizontalen, bandartigen Fassadenstruktur vor den langen, in sich verspringenden Zügen der zehngeschossigen Gebäude, die reliefartig wirkende Fassaden aus Ziegeln und Beton haben. Daneben ragen säulenartig die weissen Kuben der viergeschossigen Townhouses auf. Ein Musterbeispiel guter architektonischer Gestaltung ist das Einkaufszentrum mit seinen geschickt durch Rampen und Freitreppen verbundenen beiden Ebenen. Die Dachzonen der Ladengruppen und des Supermarktes sind durch weit vorkragende Betonbalken und in grossem Abstand gestützte Rahmen aus Beton gekennzeichnet. Der Charakter des Einkaufszentrums als Nutzbau für alle wird hier zum markanten architektonischen Ausdruck gesteigert.

D. W. («Neue Heimat»)

Zürcher Baukostenindex

Die Erhebung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich per 1. Oktober zeigt eine *leichte Rückbildung der Baukosten* von Mehrfamilienhäusern um 0,3 Prozent gegenüber dem 1. April. Im vorangehenden Halbjahr, Oktober 1967 bis April 1968, war der Zürcher Baukostenindex um 1,5 Prozent angestiegen. Für die Jahresperiode Oktober 1967 bis Oktober 1968 resultiert noch eine Erhöhung um 1,2 Prozent. Auf der Basis Juni 1939 = 100 ergibt sich für den Oktober 1968 ein Indexstand von 324,2 Punkten; die Wohnbaukosten haben sich demnach gegenüber der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg mehr als verdreifacht.

Während der Gesamtindex von April bis Oktober 1968 schwach rückläufig war, haben sich die Gruppenindexziffern unterschiedlich entwickelt; so erhöhten sich die Kosten des Aushubs und der Spezialfundation sowie der Installationen um je 0,4 Prozent, während der Rohbau um 0,3 Prozent, der Ausbau, die Honorare und die Bauausstattung um je 0,1 Prozent, die Baunebenkosten um 2,7 Prozent und schliesslich die Umgebungsarbeiten um 4,1 Prozent billiger geworden sind.



Wir machen, was andre nicht gern machen –

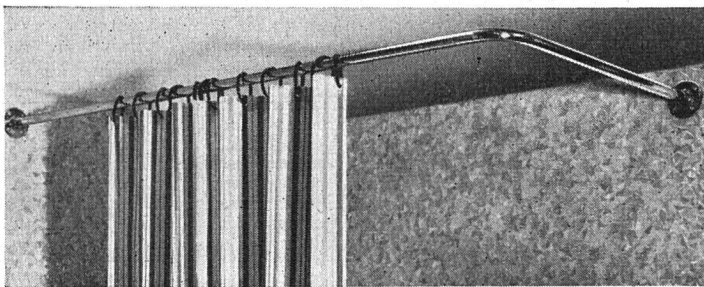
wir reparieren!

Ihre Kundenschreinerei und Kleinglaserei: Zürich ☎ 25 51 50 – Luzern ☎ 36 88 88

**Schöne farbige Vorhangdessins geben
Ihrem Badezimmer die persönliche Note**

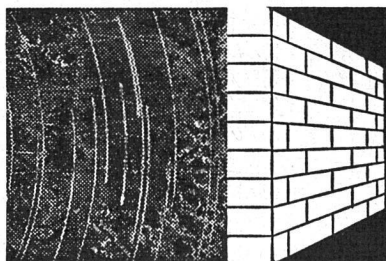


**Sabez Sanitär Bedarf AG Spezialisten für Küchenbau und
Sanitärbedarf Büro und Ausstellung:
Kreuzstrasse 54 8032 Zürich Telefon 051 473510**



Duschen- Vorhang

für jedes Badezimmer



Lärmgeschützt wohnen in Kalksandsteinwänden

AG HUNZIKER + CIE

Kalksandsteinfabriken
in Brugg,
Olten und Pfäffikon SZ