Die Frage Hochbau - Flachbau : dargestellt an dem Beispiel Erismannhof-Utohof, Zürich

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art**

Band (Jahr): **16 (1929)**

Heft 5

PDF erstellt am: **28.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-15941

Nutzungsbedingungen

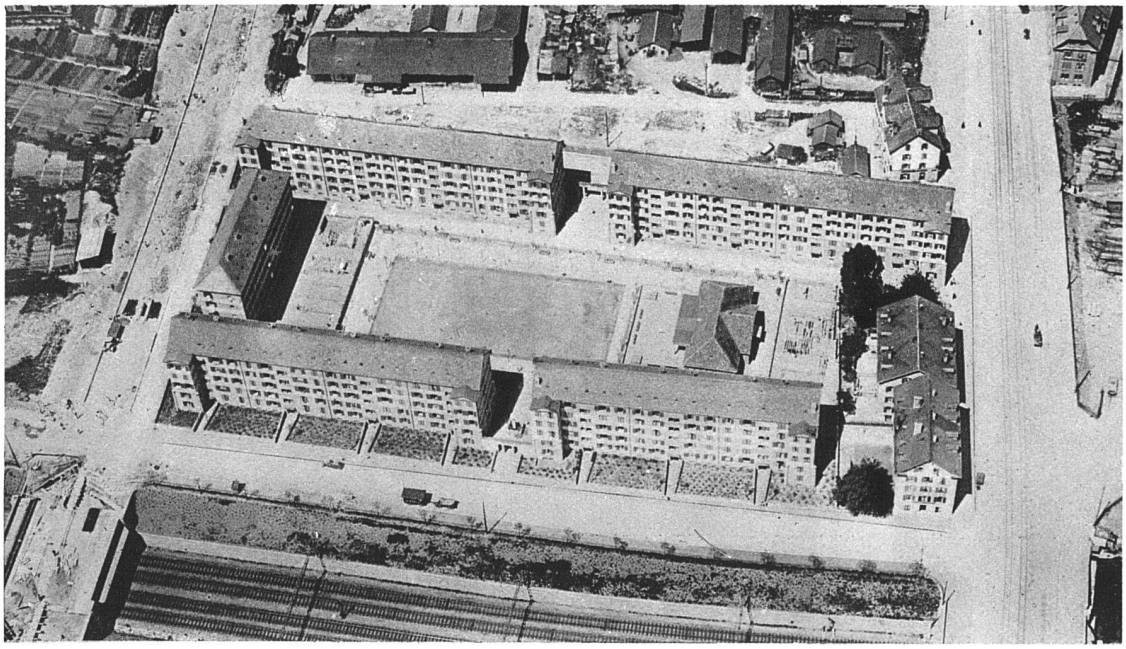
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



ERISMANN-HOF, ZÜRICH ARCHITEKTEN KÜNDIG & OETIKER B. S. A.

Phot. Ad Astra Zürich

DIE FRAGE HOCHBAU - FLACHBAU

DARGESTELLT AN DEM BEISPIEL ERISMANNHOF-UTOHOF, ZÜRICH

Die Stadt Zürich hat sich bei der Erstellung der Wohnkolonien Erismannhof und Utohof zum Ziele gesetzt, möglichst billige Wohnungen für Leute mit bescheidenem Einkommen zu schaffen. Hiebei war Voraussetzung, dass Bauten entstehen, die nicht nur billige Erstellungskosten, sondern auch geringe Unterhaltskosten bringen. Die Häuser bleiben im Besitze der Stadt, übermässige Reparaturen würden sich notgedrungen in Mietpreiserhöhungen auswirken. So billige Wohngelegenheiten nur im mehrgeschossigen Haus, Hochbau möglich? oder gelingt es, Einfamilienhäuser zu schaffen, welche annähernd dieselben Anlagekosten pro Wohnung aufweisen, wie die Wohnung im mehrgeschossigen Doppelwohnhause?

Die Kolonien Erismannhof und Utohof liefern einen bemerkenswerten Beitrag zum Kostenvergleiche der Wohnung im Hochbau und derjenigen im Flachbau. Einerseits fünfstöckige Doppelmehrfamilienhäuser, anderseits Einfamilienhäuser.

Auf Grund der Abrechnung beider Kolonien ergibt sich nachstehende Kostenvergleichung:

	83 Einfamilienhäuser **Utohof**			17 Doppelmehrfamilienhäuser (5 Stockwerke) **Erismannhof** 10 Wohnungen à 2 Zimmer, 130 à 3 Zimmer, 30 à 4 Zimmer							
	Total für alle 83 Wohnungen	pro Wohnung 65 m² nutzbare Wohnfläche	pro m² nutzb. Wohnfläche	Total für alle 170 Wohnungen	pro 2-Zimmer-Wohnung 46 m² nutzbare Wohnfläche	pro m² nutzb. Wohnfläche	pro 3-Zimmer-Wohnung 56 m² nutzbare Wohnfläche	pro m² nutzb. Wohnfläche	pro 4-Zimmer-Wohnung 76 m² nutzbare Wohnfläche	pro m² nutzb. Wohnfläche	Durchschnitt pro m² nutzb. Wohnfläche
Landerwerb und Strassenbau	per m² Fr. 8.40 155,021.—	1,868.—	28.75	per m² Fr. 31.30 266,000.—	1,565.—	34.—	1,538.—	27.45	1,680.—	22.10	26.55
Hochbau inkl. Arch.-Hon. u. Bauf.	per m³ Fr. 36.94 1,040,907.—	12,541.—	192.90	per m³ Fr. 43.45 2,113,454.—	12,075.—	262.50	11,790.—	210.50	15,342.—	201.85	210.90
Umgebungsarbeiten	152,930.—	1,842.—	28.30	104,636.—	642.—	14.—	602.—	10.75	662.—	8.70	10.45
Beiträge und Gebühren	45,746.—	551.—	8.50	31,900.—	187.—	4.10	187.—	3.35	187.—	2.45	3.20
Bauzinsen	8,394.—	101.—	1.55	20,912.—	121.—	2.60	121.—	2 15	129.—	1.70	2.10
Total Anlagekosten	1,403,000.—	16,903.—	260.—	2,536,902.—	14,590.—[1]	317.20	14,236.—	254.20	18,000.—	236.80	253.20

[1] Die Anlagekosten einer 2-Zimmerwohnung sind relativ hoch, da sich dieselben in Eckhäusern befinden, welche zudem noch ca. 50 cm tiefere Keller haben.

Total der nutzbaren Wohnfläche: Utohof 5395 m², Erismannhof 10,020 m². Als nutzbare Wohnflächen sind gemessen: Küchen und alle Zimmer, nicht gemessen sind Treppenhäuser, Korridore, Aborte und Loggien.

Zusammenfassend kann gesagt werden:

Die Anlagekosten eines *Einfamilienhäuschens Utohof* (Fläche der Zimmer und Küche 65 m²) betragen Fr. 16,903.

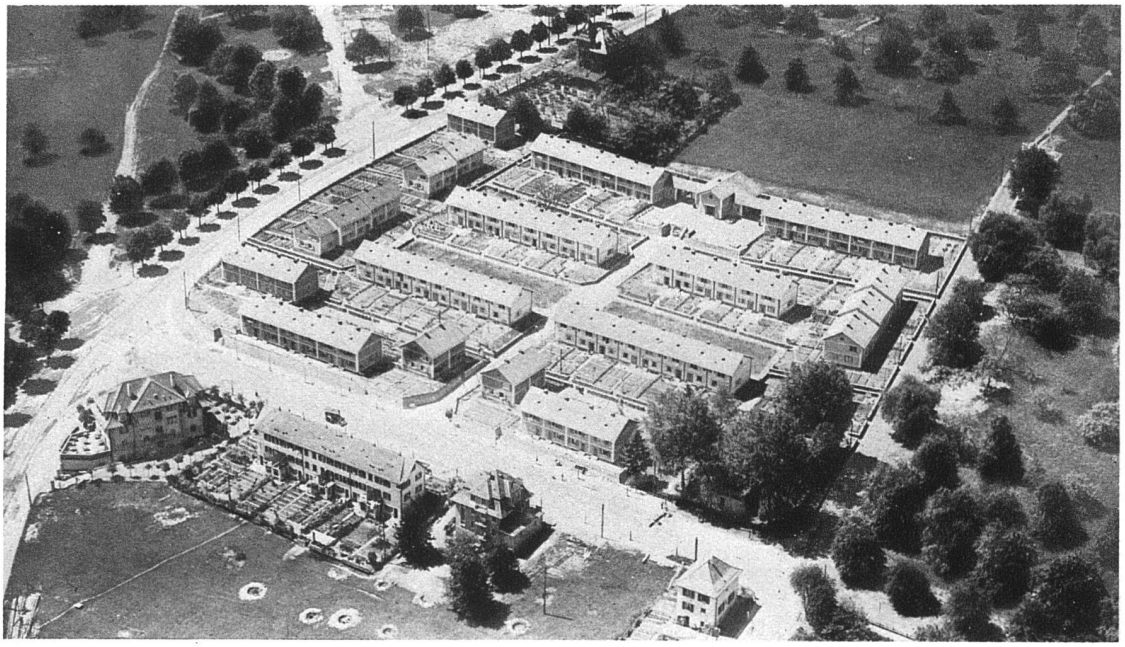
Die Anlagekosten der Wohnungen *Erismannhof* betragen

3 Zimmerwohnungen (Fläche der Zimmer und Küche 56 m²) . . . . . Fr. 14,236

4 Zimmerwohnungen (Fläche der Zimmer und Küche 76 m²) . . . . . Fr. 18,000

UTOHOF ZÜRICH ARCHITEKTEN KÜNDIG & OETIKER B.S.A.

Phot. Ad Astra Zürich



Mittelwert per 3- und 4-Zimmerwohnung Erismannhof Fr. 16,118

Das Einfamilienhaus Utohof stellt einen Mittelwert zwischen einer 3- und 4-Zimmerwohnung dar. Die Anlagekosten eines Einfamilienhauses stellen sich um Fr. 785 höher, als der Mittelwert einer Wohnung von 3 und 4 Zimmern im Erismannhof.

Eine Verzinsung des Kapitals zu 6¾ % bringt eine Mehrauslage für den Mieter von rund Fr. 50.—. Wenn der Gartenertrag beim Einfamilienhaus berücksichtigt wird, kann gesagt werden, dass der Mieter eines solchen nicht teurer sitzt, als der Mieter einer gleich grossen Wohnung im fünfstöckigen Doppelwohnhause.

Es ist also möglich, dass unter gewissen Voraussetzungen an der Peripherie einer Stadt die Wohnung im Einfamilienhause zum selben Preise erstellbar ist, wie die Wohnung im fünfstöckigen Hause mit 10 Familien in dichter besiedelten Gebieten.

Voraussetzung einer Förderung des Flachbaues ist die Bereitstellung billigen Landes mit rationeller Bestrassung, Berechnung der Anschlussgebühren für Wasser, Gas, Elektrisch und Schwemmkanalisation für eine Gruppe statt für das einzelne Haus (ein Zehnfamilienhaus erhält auch nur einen Anschluss).

Die baldige Revision des Zürcher Baugesetzes ist dringend nötig. Dieses ist ganz auf Hochbau eingestellt, währenddem beim Flachbau die Vorschriften im Interesse der Verbilligung des Wohnungsbaues ohne Schaden für die Bewohner gemildert werden können.

Durch Gewährung von Ausnahmen wird in letzter Zeit der Bau von Einfamilienhäusern erleichtert. Es wäre dringend zu wünschen, dass das für Behörden und Architekten sehr zeitraubende Verfahren der Einholung von Ausnahmebewilligungen in Bälde abgeschafft werden könnte, indem ein Baugesetz geschaffen wird, das dem Fortschritt des modernen Wohnungsbaues Rechnung trägt.

Zur Konstruktion der Bauten sei noch folgendes bemerkt: Der *Einfamilienhaustyp Utohof* lässt sich charakterisieren als massiver Aussenbau und innerer Holzbau. Aussenwände und Brandmauern sind in Backstein ausgeführt, ebenso der Kaminpfeiler. Wände und Decken, sowie die Zwischenwände sind in maschinengehobelten Brettern ausgeführt. Fussböden eichene Langriemen. Nur das Kamin und die Wand hinter Gasherd sind verputzt.

Der hölzerne Innenausbau gestattet einen sehr raschen Fortschritt des Baues. Die Ausführung der Kolonie geschah gruppenweise im Sinne der Fliessarbeit. Dieser stufenweise Aufbau gestattet, dieselben Arbeiter immer wieder zur selben Dienstleistung zu verwenden. Auch kann an einen Unternehmer die Zuteilung eines grossen Auftrages erfolgen, ohne dass er plötzlich auf kurze Termine eine grosse Anzahl Leute engagieren muss, für die er später eventuell nicht wieder Verwendung hat.

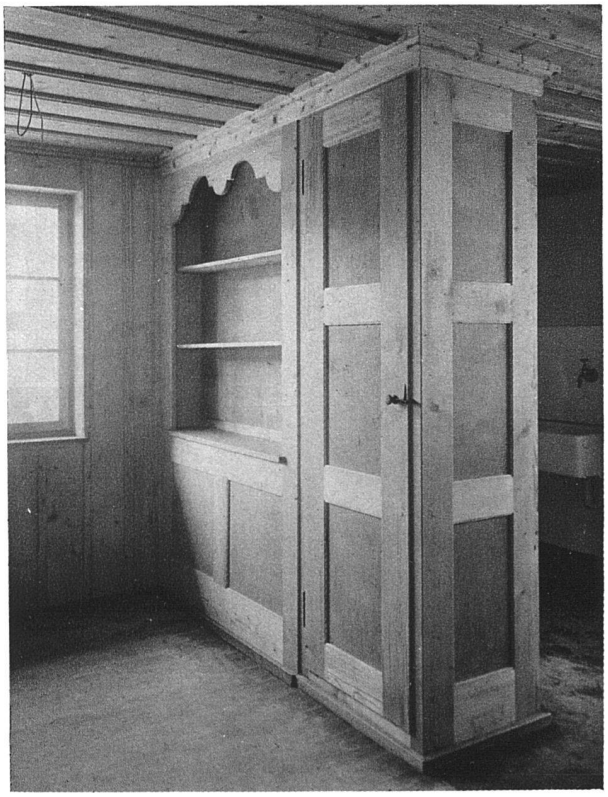
In drei Monaten waren die ersten Häuser fertig erstellt, die Vollendung der weiteren Gruppen erfolgte sukzessive innert weiteren 3 Monaten.

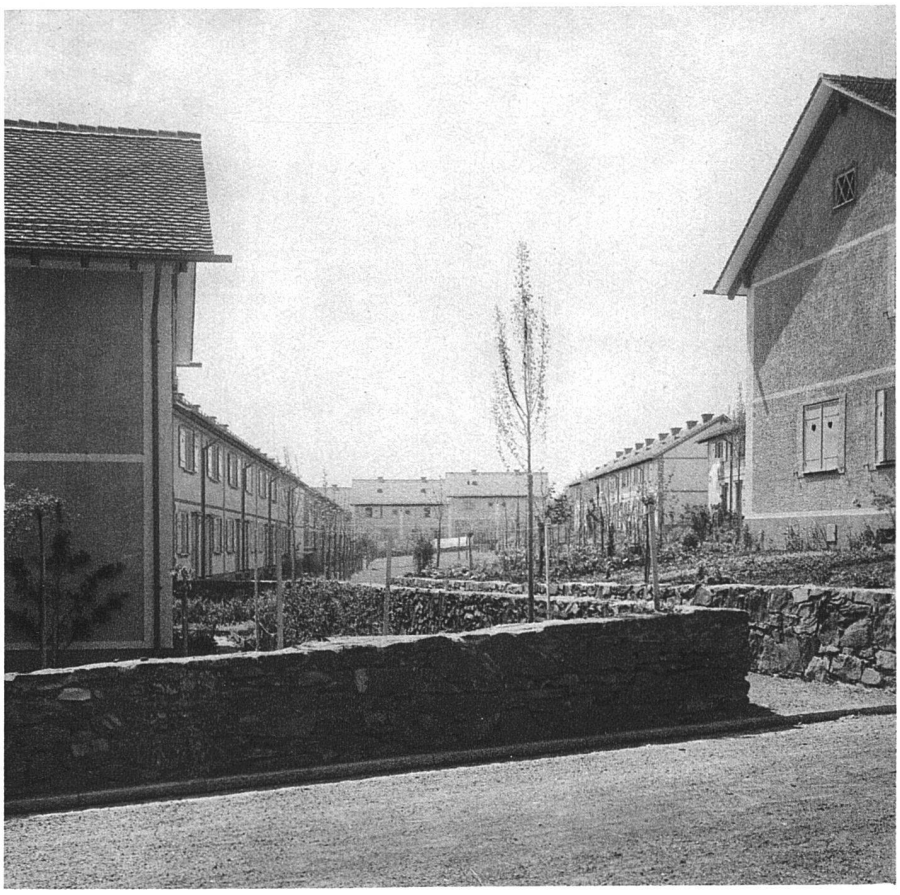
Bauzeit: 1. April bis 1. Oktober 1927.

In den Häusern Erismannhof sind Umfassungswände und innere Tragwände in Backstein, erstere mit Schlackenplattenhintermauerung ausgeführt. Die Zwischenböden sämtlicher Holzwerke in Beton zwischen I-Balken. Treppen in Kunststein. Im Innern ist für sämtliche Zimmer der hölzerne Ausbau wie im Utohof zur Anwendung gebracht. Treppenhäuser, Aborte und Küchen sind verputzt.

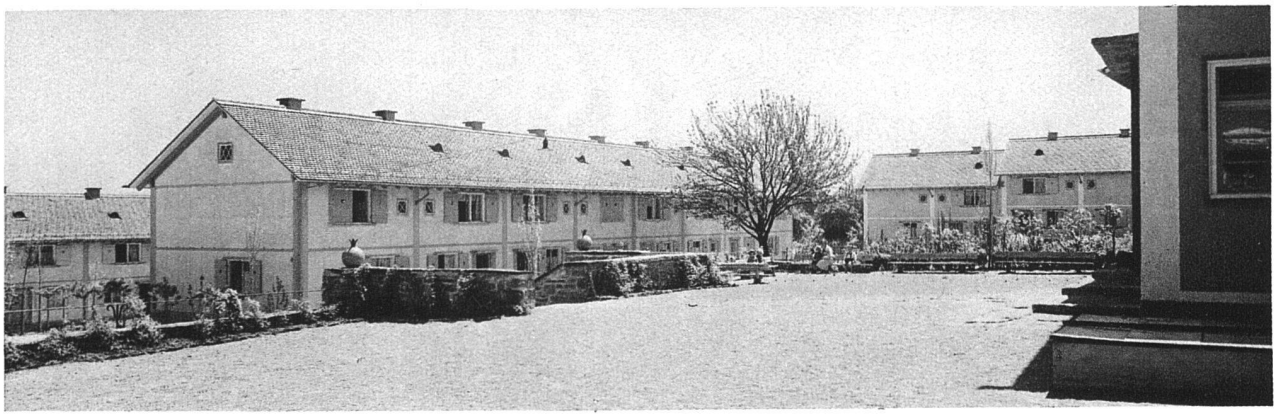
UTOHOF, ZÜRICH / unten: **AUSBILDUNG DER WOHNKÜCHEN**

Bauzeit: 1. April bis 31. Dezember 1927 für zwei Gruppen, bis 1. April 1928 für die drei weiteren Gruppen.
Die Kolonien Utohof und Erismannhof sind entstanden auf Grund von Beratungen einer vom Stadtrat Zürich eingesetzten Expertenkommission für Verbilligung des Wohnungsbaues.
Insbesondere die Herren *Stadtpräsident Dr. Klöti* und *Stadtrat G. Kruck* haben sich sehr intensiv mit dem Problem befasst.
Herr Stadtrat Kruck hat in einem interessanten Expertenbericht Grundsätze technischer und organisatorischer Art aufgestellt, welche der Ausführung der beiden Kolonien zu Grunde gelegt wurden.
Die Verbilligung des Wohnungsbaues ist nicht nur eine Frage der Planung, sondern ebensosehr eine Frage der Organisation des Bauvorganges. Pläne und Preislisten müssen derart disponiert sein, dass jeder Handwerker seine Arbeiten in einem Zuge fertig machen kann. In einem Haus mit Trockenbauweise ist dies weit eher möglich, als bei der üblichen Bauweise mit verputzten Wänden und Decken. Als Material des Innenausbaues ist in beiden Bauvorhaben Holz verwendet. Es hat eine gute Wärmehaltung und besitzt zugleich den Vorteil der geringsten Unterhaltskosten.



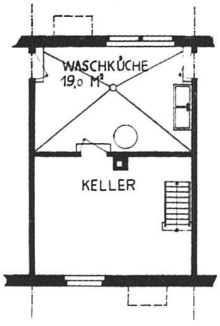


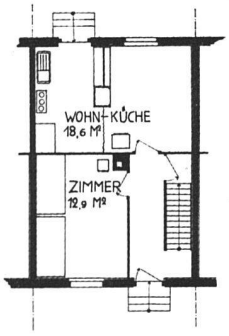
UTOHOF, ZÜRICH / ARCHITEKTEN KÜNDIG & OETIKER B.S.A.

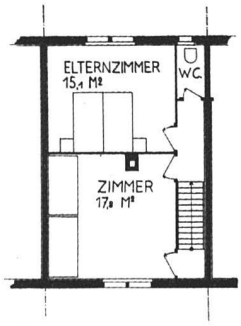


UTOHOF, ZÜRICH / ANSICHT EINER HÄUSERZEILE

GRUNDRISSE EINES EIN-GEBAUTEN EINFAMILIEN-HAUSES
Maßstab 1:250
Keller
Erster Stock
Zweiter Stock







Die im Kellergeschoss eingebaute Waschküche ist für drei Häuser bestimmt; sie ist von den beiden anstossenden Häusern direkt zugänglich