Mehrgeschossige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

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

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **53 (1966)**

Heft 10: **FAW - Fachausschuss Wohnen**

PDF erstellt am: **28.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-41256

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

3. Soziologie

Dr. R. Bächtold, Zürich; Dr. L. Burckhardt, Basel; Dr. W. Canziani, Zürich; Els Tschupp, Zürich; Dr. W. Vogt, Brugg

Unter den mannigfachen Fragen soziologischer Art, die im Zusammenhang mit dem Wohnungs- und Siedlungsbau zu stellen wären, hat die Gruppe Soziologie eine herausgegriffen: die Frage nämlich nach der Bedeutung des Eigenheimes und nach möglichen Ersatzfunktionen. In der Öffentlichkeit herrscht allenthalben die Meinung, die Ausgaben für das Wohnen hätten sich übermäßig vermehrt. In Wirklichkeit hat der Anteil, den das Wohnen am Familienbudget einnimmt, mit den Ausgaben für übrige Güter keineswegs Schritt gehalten. Einen übermäßigen Anteil nimmt er nur bei jenen Pechvögeln ein, die in einem ungünstigen Augenblick und an einem Ort mit hoher Wohnungsnot dringend eine Wohnung haben müssen. Vom Standpunkt eines zu erhöhenden Lebensstandards her gesehen stellt sich aber eher das Problem, auf welche Weise vermehrte Gelder vom Bereich des übrigen Konsums auf jenen des Wohnens übertragen werden können, dies allerdings nicht dazu, um die Taschen der Kapitalgeber zu füllen, sondern um gegen vermehrtes Geld einen vermehrten Komfort zu bieten. Red.

Die Rationalisierung des Wohnungsbaues hat nicht Schritt gehalten mit der Rationalisierung der industriellen Produktion. Aus diesem Grunde hat sich das Wohnen stärker verteuert als das kurz- und mittelfristige Konsumgut. Dennoch ist der Anteil der Konsumgüter an den Haushaltausgaben der durchschnittlichen Familie mehr angestiegen als jener für das Wohnen. Eine Erhaltung beziehungsweise zeitgemäße Erhöhung des Wohnstandards hat demnach zur Voraussetzung, daß wieder ein erhöhter Prozentsatz des Einkommens für die Wohnung ausgegeben wird.

Die moderne Konsumentenforschung kam zu zwei Ergebnissen, die uns weiter helfen können:

1. Der Konsument, der zu weiteren Ausgaben angeregt werden soll, muß mit dem schon gekauften gleichen Produkt zufrieden sein. Derjenige kauft rascher einen neuen Wagen, der mit dem jetzigen Wagen zufrieden ist und Spaß an ihm findet. Auf das Wohnen angewendet: wer Freude an seiner Wohnung hat, wird eher zu bewegen sein, eine noch bessere Wohnung zu mieten oder zu kaufen.
2. Der Konsument spart nur auf Dinge, welche in Reichweite seiner wirtschaftlichen Kräfte sind. Nur derjenige reduziert seinen Konsum an Genußmitteln, der dadurch bald in den Besitz eines Wagens kommt; wer sich auch bei großer Sparsamkeit so bald keinen Wagen leisten kann, der wird weiter seinen Whisky trinken. Auf das Wohnen angewendet, heißt das: die Familienväter würden nur dann das Konto Wohnen ihres Budgets vergrößern, wenn das, was sie an Wohnbefriedigung wünschen, auch wirklich erreichbar wäre.

Nun gibt es Familien, die tatsächlich zugunsten des Wohnens Konsumverzicht üben und sogar vorübergehend ihr Einkommen steigern, um besser zu wohnen: es sind jene, welche das Ziel in Reichweite sehen oder erreicht haben. Das Ziel aber ist das Eigenheim.

Daraus ergeben sich drei Forderungen:

1. Wir müssen das Wohnen wieder zu einem Gegenstand der Konsumbefriedigung machen.
2. Dazu müssen wir Wohnformen schaffen, welche erreichbare Zielstufen auch für kleine Einkommen darstellen; es muß sich wieder lohnen, zusätzliches Einkommen zur Erreichung der nächstbesseren Stufe zu mobilisieren.
3. Wenn das Eigenheim das einzige, den meisten allerdings unerreichbare Ziel ist, so müssen die erreichbaren Stufen Merkmale des Eigenheims tragen.

Die soziologische Untersuchung müßte also erforschen, welches die in den Augen des Publikums entscheidenden Merkmale des Eigenheims sind und in welcher Weise sie durch andere Wohnformen substituiert werden können.

4. Mehrgeschossige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Edi Franz, Zürich

Im Zuge des Versuches, eigenheimähnliche Wohnformen zu schaffen, entstand die Maisonnettewohnung mit interner Treppe. Das Bestreben, den Wohnwert der Maisonnette mit demjenigen konventioneller Wohnungen exakt zu vergleichen, findet seine Grenze an der Tatsache, daß Unvergleichbares eben nicht in dieselbe Skala paßt. Der Maisonnettewohnung liegt eben ein spezielles und anderes Programm zugrunde, welches bestimmte Faktoren in den Vordergrund schiebt und andere zurückstellt. Dennoch ist die Untersuchung wertvoll, denn der Mieter oder Käufer spezieller Wohnungen soll für denselben Preis dieselbe Wohnleistung erhalten. In diesem Zusammenhang stellt sich ganz generell die Frage, ob das Bedürfnis nach der Maisonnettewohnung nur aus traditionellen Motiven entstammt und damit vermutlich Übergangscharakter hat oder ob wir es mit einer wirklich zukunftsträchtigen Wohnform zu tun haben. Red.

Unter diesem Titel wurde im Rahmen der Gruppe «Wohnung und Wohnbau» versucht, die immer mehr aufkommende Maisonnettewohnung mit einer möglichst ähnlichen Normalwohnung auf einer Ebene zu vergleichen.

Der Verfasser beschränkte sich auf den zweigeschossigen Typ einer Maisonnette und ließ anderthalbgeschossige Lösungen unberücksichtigt.

Als Untersuchungsobjekt wurde eine konkrete Bausituation angenommen, der sowohl von seiten einer Ortsplanung wie in wirtschaftlicher Hinsicht exakte Grenzen gesetzt waren. Das Testgebäude ist das Endhaus einer geschlossenen Bebauung von Mehrfamilienmiethäusern an einer Ladenstraße. Vier Wohngeschosse liegen über einem Ladengeschoß, welches durch möglichst wenig Treppenzugänge unterbrochen werden durfte. Jeder Hausteil hat eine Länge von rund 30 m mit je einer Vertikalerschließung. Balkone nach Südwesten, Laubengang nach Nordosten ergeben eine totale Haustiefe von 14 m. Für den Vergleich mußte auf bestimmte Qualitätskriterien verzichtet werden, so daß die Variante I mit Maisonnette im Eingangsgeschoß kein separates WC aufweist, wogegen in Variante II, eingeschossige Wohnungen, jede vierte Wohnung ein Zimmer am Laubengang zu liegen hat.

Dies wurde in Kauf genommen, um eine möglichst gleiche Anlage der Wohnungen im gleichen Achssystem (3,66) zu erhalten.

Beide Varianten weisen pro viergeschossiges Haus eine Bruttowohnfläche von 1266 m² auf. Die wohnungsexterne Erschließung braucht in Variante I eine Fläche von 156 m², in Variante II eine solche von 183,3 m², das heißt 12,3% gegenüber 14,4% für Treppe und Laubengang. Das Haus mit Normalwohnungen braucht also in unserm Fall eine größere Ausnützung des Grundstücks, wogegen die Maisonnettes mehr Balkone aufweisen, welche für die Ausnützung nicht mitgezählt werden. Die Wohnungsstruktur sieht folgendermaßen aus:

Eingeschossige Wohnungen	4×1½ Zimmer	
(Variante II)	8×3½ Zimmer	
	4×4½ Zimmer	
Total (Küche als Zimmer)	68	Zimmer
Wohnungen	16	
Maisonnettes	2×1½ Zimmer	
(Variante I)	6×3½ Zimmer	
	4×4½ Zimmer	
	2×5½ Zimmer	
Total (Küche als Zimmer)	67	Zimmer
Wohnungen	14	

Die Struktur fällt also zugunsten der Maisonnettes aus, wobei die Variante II Mehrinstallationen von zwei Küchen und zwei Bädern aufweist, dies aber durch das Mehrangebot eines Zimmers durch rund Fr. 1000.– p.a. Mehrmiete wettmacht. (Mehraufwand für Mehrinstallationen etwa Fr. 16600.–, Miete = 6%.)

Dieser Vergleich ist nötig für den Vergleich der Aufwendungen je Wohnungstyp.
Als Testwohnung für eine vergleichende Einschätzung wurde eine 3½-Zimmer-Wohnung angenommen, mit einer Bruttowohnungsfläche von 83,1 m² als 100%. Als wichtigste Ergebnisse sind folgende zu nennen:

	Eingeschossige Wohnung	Maisonnette
Anteil an Verkehrsfläche	9,5 bis 10,0%	21,5%
Wände, Kamine, Ventilation usw.	11,9%	12,8%
Nettowohnfläche	78,1 bis 78,6%	65,7%
Kontaktflächen gegen Nachbarn:		
Wohnungstrennwände	60,0 m²	120,0 m²
Boden-/Deckenfläche	166,0 m²	83,0 m²
Total Nachbarkontaktfläche	226,0 m²	203,0 m²

Nach unsern Kostenberechnungen ist bei der Maisonnette-3½-Zimmer-Wohnung für Mehraufwand an Wohnungstrennwänden, Ventilationskaminen, Abfallsträngen, Innentreppen usw., unter Abzug der Minderaufwendungen, mit Mehrkosten von Fr. 2840.– zu rechnen. Somit muß der Mieter in der zweigeschossigen Wohnung monatlich Fr. 14.20 (bei 6% Bruttorendite) mehr bezahlen als der Mieter in der analogen eingeschossigen 3½-Zimmer-Wohnung.
Zusammenfassend kann zu den meßbaren Daten folgendes zugunsten der Maisonnettewohnung hervorgehoben werden (immer für unsern Testfall):
a) Besserer Ausnutzungskoeffizient des Baulandes
b) Bessere Möglichkeiten in der Wohnungsstruktur
c) 50% geringere Kontaktfläche bei Hauptlärmquelle (Boden/Decke)
d) 11% geringere Kontaktfläche im gesamten (Boden/Decke/Wände)
e) Keine Zimmereinsicht vom Laubengang
f) Balkone in verschiedener Sonnenlage für alle Wohnungen
Zugunsten der eingeschossigen Wohnung sind anzuführen:
a) kleinere Verkehrsfläche (keine Treppe), dadurch
b) größere Nettowohnfläche trotz Einbau einer Schrankfront;
c) um Fr. 170.40 p.a. zinsgünstiger als gleiche Maisonnette durch
d) geringeren baulichen Aufwand trotz
e) separatem WC beim Eingang.
Wichtiger als die meßbaren Daten dürften die schätzbaren Werte sein. Nach dem Studium einer Anzahl publizierter Beispiele und deren Analyse sowie nach Besuchen in bestehenden Objekten muß geschlossen werden, daß sich anderthalb und zweigeschossige Zellen weit vielfältiger zu einem Ganzen fügen lassen, als dies mit der eingeschossigen Wohnung möglich ist. Die Erschließung einer weitern Ebene ist in jedem Fall für jeden Bewohner ein Raumerlebnis, ob bewußt oder unbewußt. Dies gegen die Mehrkosten auszuspielen bleibt aber gegenüber jeder in Zahlen denkenden Bauherrschaft ein unmögliches Unterfangen.
In bezug auf die Ausnützungsziffer kann durch die Möglichkeit, nur alle fünf Geschosse Horizontalverkehr anzuordnen, die Maisonnettewohnung wirtschaftlich schmackhafter gemacht werden, wo dies im Vordergrund steht.
Ordnend kann der Zwang wirken, sich bei jeder zweigeschossigen Wohnung zu einer bestimmten Raumgruppenunterteilung entscheiden zu müssen. Ist diese Unterteilung jedoch für einen bestimmten Bewohner und seine Funktionen falsch angenommen, so steigt der Aufwand für die Bewirtschaftung weit stärker an als bei jeder ungünstig angelegten Normalwohnung auf einem Geschoß. Wenn diese Unterteilung in der Vertikalen der unmittelbare Grund für den größeren konstruktiven Aufwand darstellt, so könnte doch vielleicht hier der Wunsch nach Flexibilität durch eine dezidierte Raumgruppenteilung besser erfüllt werden. Jedenfalls scheinen mir Grundrisse mit genügender Zellenbreite zum Beispiel eine Unterteilung des «Nachtteils» auf einfache Weise zu gestatten. Daß zwei Geschosse einen größeren Aufwand in der Bewirtschaftung bedingen, wird niemand bestreiten, so daß für diesen Wohntyp unter Umständen ältere Mieter ausfallen können. Hier liegt auch ein wichtiger Vorteil der anderthalbgeschossigen Wohnung, welche auch das Problem der Sanitärräume ebenso günstig lösen kann wie eine eingeschossige Wohnung.
Aus einer Untersuchung der «Groupe d'Ethnologie Sociale» geht hervor, daß nur 15–19% im Wohnraum spielende Kinder registriert wurden; rund 50% spielen und arbeiten in ihren Zimmern, und der Rest spielt überall. Daraus kann abgeleitet werden, daß Kinderzimmer auf einer Ebene höchstens in bezug auf die Beaufsichtigung von Kleinkindern während der Hausarbeiten Vorteile bieten. Im schulpflichtigen Alter schätzen auch Kinder einen Ort, wo sie sich zurückziehen können, was auf zwei Ebenen konsequenter geschehen kann.
Abschließend kann festgestellt werden, daß die Hauptvorzüge der zweigeschossigen Wohnung hauptsächlich auf psychologischer Ebene gesehen werden müssen. Der Mieter kann hier seinem kaum mehr realisierbaren Wunsch nach einem Einfamilienhaus näherkommen als mit der Durchschnittswohnung. Geringere Lärmeinflüsse von seiten der unmittelbaren Nachbarn, trotzdem direkter Kontakt «Haustür»–Straße, angenehme Durchbrechung der üblichen 2,40 m in der Vertikalen, und nicht zuletzt etwas Repräsentation in Richtung «Eigenheim» dürften diese Wohnungskategorie zur Eigentumswohnung prädestinieren. Besonders in Fällen, wo mit einigem Mehraufwand die Zellen breiter ausgelegt werden, um einen weitern Störfaktor, die Sanitärräume, in die Zellenmitte zu plazieren.
Diese Kategorie, die Eigentumswohnung, war jedoch nicht Gegenstand dieser Untersuchung, so daß die weitern Qualitätsverbesserungen des Wohnwerts die in der Maisonnettewohnung liegen, unberücksichtigt bleiben mußten.
Ob die zwei- oder anderthalbgeschossige Wohnzelle wirklich einer in Richtung Einfamilienhaus gehenden Nachfrage gerecht wird oder ob auch beim Einfamilienhaus eher eine eingeschossige Lösung bevorzugt wird, die, auf die Wohnung abgeleitet, auch hier eingeschossig aussehen müßte, könnte höchstens eine breit angelegte Befragung von Mietern und Bauherren klären helfen.
Sicher ist, daß sich dem Architekten mit der Zuhilfenahme einer weitern Dimension Möglichkeiten bieten, den etwa 20% Mietern, die sich zu einer steigenden Wohnkultur entscheiden, entgegenzukommen.