Zeitschrift: Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 14 (1960)

Heft: 3: Wohnhochhäuser = Maisons-tours d'habitation = High-rise apartment houses

Artikel: Warum werden Wolkenkratzer nicht mehr so hoch gebaut?

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-330328

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

Warum werden Wolkenkratzer nicht mehr so hoch gebaut?

Von unserem New Yorker Korrespondenten

Der neue Wolkenkratzer der Chase Manhattan Bank in New Yorks Finanzzentrum ist 60 Stockwerke hoch. Warum ist er nicht höher? Warum sucht er nicht das Woolworth-Gebäude, die Wolkenkratzer von Chrysler und RCA oder gar das 102 Stockwerke hohe Empire State Building (mit seinen 417 m das höchste Wohngebäude der Welt) zu übertreffen? Sind wir technisch nicht weiter gekommen als die zwanziger und dreißiger Jahre, in denen diese gewaltigen Hochbauten errichtet und bestaunt wurden?

Bauen in höchster Höhe ist zu teuer

Die Antwort auf diese Fragen gab kürzlich Mr. Tishman, der einen der größten neuen Büro-Wolkenkratzer errichtet hat: das 38 Stockwerk hohe Tishman-Building (666 Fifth Avenue). Dieser Bau, der 40 Millionen Dollar gekostet hat, enthält mehr als eine Million Quadratfuß Büroraum.

Es wäre technisch möglich gewesen, das Tishman-Building noch zwanzig oder mehr Stockwerke höher zu bauen; aber, so sagte Mr. Tishman, es hätte nicht mehr rentiert! Es wäre nämlich nötig gewesen, für weitere 20 Stockwerke eine neue Einheit von sechs leistungsfähigen Lifts zu schaffen, für die pro Stockwerk ein Extraraum von 900 Quadratfuß zur Verfügung stehen müßte, und zwar auch in den unteren 38 Stockwerken. Damit wären in den 38 Stockwerken 34 200 Quadratfuß Büroraum verloren gegangen, und die Mieten der übrigen Büros hätten entsprechend erhöht werden müssen. «Das wäre zu teuer gewesen», sagte Mr. Tishman.

Ferner muß man bedenken, daß die Baukosten um so höher werden, je weiter ein Wolkenkratzer in die Höhe wächst. Die Bauarbeiter brauchen länger, um an die Arbeitsstelle im 60. Stockwerk und wieder herabzukommen – und dafür sind 4,70 Dollar die Stunde zu bezahlen wie für die eigentliche Arbeit am Bau. Stahl und andere Materialien in die Höhe zu bringen, kostet ebenfalls mehr Zeit und damit mehr Geld.

Niemand wird in absehbarer Zeit das Empire State Building übertreffen wollen; es ist sogar fraglich, ob diese Höhe in naher Zukunft noch einmal für Wohnbauten erreicht werden wird. Dies ist die Ansicht führender Sachverständiger für den Wolkenkratzerbau, vor allem von Andrew J. Eken, dem betagten Vorsitzenden von Starrett Brothers & Eken, Inc., die 1930–1931 das Empire State Building gebaut haben. Mit der Errichtung des Empire State Building ist nach seiner Ansicht eine Ära der Baugeschichte abgeschlossen worden.

Dieser gewaltige Drang in die Höhe entsprach dem impulsiven Vorwärtsstreben der damaligen Zeit, das dann in einem auf der ganzen Welt spürbaren Crash endete. Heute denkt man wirtschaftlicher; man achtet beim Bau eines neuen Wolkenkratzers nicht mehr auf seine Höhe, sondern darauf, ob er von Anfang an wirtschaftlich und rentabel betrieben werden kann.

Horizontale Raumausnützung ist besser als vertikale

Die großen Bürohochhäuser, die in den letzten Jahren in Manhattan, im Herzen von New York, gebaut wurden, repräsentieren eine Kapitalanlage von 250 Millionen Dollar. Sie haben für Manhattan insgesamt 6 Millionen Quadratfuß zusätzlichen Büroraum geschaffen.

Die heutigen Erbauer von Büro-Wolkenkratzern sind überzeugt, daß es zweckmäßiger ist, horizontal zu bauen als vertikal. Dies hängt mit der völlig neuartigen Ausgestaltung von Büroräumen und industriellen Arbeitsräumen zusammen. Früher wurde der Büroplatz an den Fenstern und in ihrer Nähe besonders geschätzt. Wenn ein Platz 12 Meter vom Fenster entfernt war, galt er nicht als vollwertig und mußte billiger vermietet werden. Um möglichst viel Fensterraum zu erhalten, wurden Bürohochhäuser hoch und schmal gebaut.

Heute wird kein neues Bürohaus ohne Klimaanlagen gebaut; die Beleuchtung ist intensiver; Farben spielen eine große Rolle; man verwendet dünne verschiebbare Wände. So kann man es sich heute leisten, tiefe und breite Büroräume zu schaffen. Die Architekten wollen heute nicht mehr in erster Linie mit der Höhe der Gebäude imponieren. Sie benützen neuartige Konstruktionen, ungewohnte Materialien (Glas, Aluminium, Bronze usw.) zur Erzielung derselben psychologischen Wirkung.

Es überrascht besonders, daß Sträucher, Bäume, Wasserbassins und Blumenanlagen den Eingang der neuen Wolkenkratzer verzieren oder umgürten. Das sieht luxuriös und verschwenderisch aus – und ist es auch, wenn man bedenkt, daß der Boden in der Gegend der Parkavenue, wo die neuen Wolkenkratzer entstehen, etwa 250 Dollar pro Quadratfuß kostet. Aber das Prestige dieser Bauten beruht heute mehr auf der luxuriösen Raumverschwendung und künstlerischen Ausgestaltung der Eintrittshalle als auf der übertriebenen Höhe des Wolkenkratzers. Das neue bronzebekleidete, 38 Stockwerke hohe Seagram-Building, dessen Bau (einschließlich 7 Millionen Dollar für das Land) rund 45 Millionen Dollar kostete, hat eine 27 000 Quadratfuß große «plaza», deren Schönheit und Raumverschwendung Aufsehen erregt.

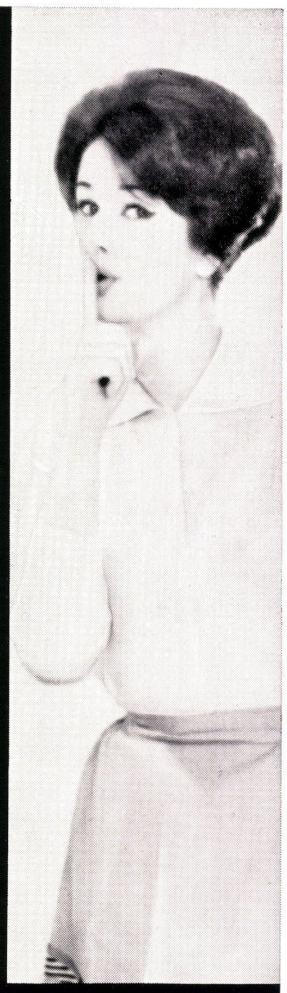
Andere Finanzierungs-Methoden

Ein anderer Grund, warum moderne Wolkenkratzer niedriger gebaut werden müssen als früher, ist die verschiedenartige Finanzierung. In einer Studie über diese Frage macht Jerome J. Zukosky darauf aufmerksam, daß während des großen Bau-«booms» der 1920er-Jahre die meisten Gebäude erst nach ihrer Fertigstellung vermietet wurden, und zwar für relativ kurze Zeitspannen. Ein kunstvoller Aufbau von Anleihen, Hypotheken, Aktien und Obligationen diente zur Finanzierung des Baues. In den 1930er-Jahren waren Wolkenkratzer, wie das Empire State Building, nur halb gefüllt; zahlreiche Stockwerke waren anfänglich unvollständig ausgebaut oder dem Mietverkehr entzogen.

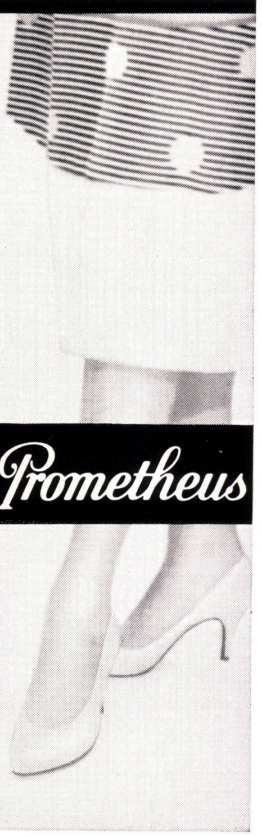
Die meisten neuen Wolkenkratzer erhalten dagegen Anleihen von Banken oder Versicherungsgesellschaf-

Kein Märchen...

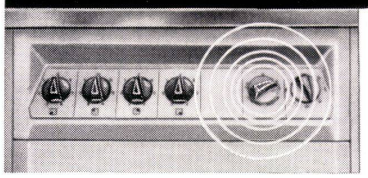
Dr. M. Heuberger Reklameberater / Gestaltung H. Buholzer



mit dem PROMETHEUS-BEL-DOOR-Herd hat sich schon mancher Mann als Koch entdeckt. Hell begeistert sind alle vom grossen Backofen mit Innenbeleuchtung und den zuverlässigen Leuchtschaltern. Weitere BEL-DOOR-Rosinen: Beheizbare Geräteschublade, aushängbare Backofentüre mit Schauglas, schräges Schaltpult, Thermostat, Infrarotgrill sowie Grillspiess mit Motor.



Prometheus



PROMETHEUS AG
Fabrik elektr. Heiz- und Kochapparate
Liestal, Telefon 061/84 13 06

ten erst dann, wenn 40 oder mehr Prozent der Büros auf mindestens 20 Jahre an erstklassige Betriebe vermietet sind. Wenn ein Baumeister mehr Geld braucht, muß er die Summe selbst aufbringen. Das ist aber nicht ganz einfach; deshalb halten sich die Baupläne genau an die tatsächlichen Marktbedingungen.

Dieselben Verhältnisse, wie sie hier für Manhattan geschildert wurden, gelten auch für andere Städte in den USA. Der 42 Stockwerke hohe Wolkenkratzer L.C.Smith Tower in Seattle wurde in den 1920er Jahren gebaut und ist heute noch das höchste Bauwerk an der Westküste. Das höchste neue Gebäude an der Westküste ist das Kaiser Center in Oakland (Kalifornien); es ist aber nur 28 Stockwerke hoch.

Der 52 Stockwerke hohe Terminal Tower in Cleveland (Ohio), ebenfalls in den 1920er Jahren erbaut, ist nach wie vor das höchste Gebäude außerhalb New Yorks. Ein neuer Wolkenkratzer von 46 Stockwerken ist für Houston (Texas) geplant. In Los Angeles bestand bis vor kurzem die Vorschrift, daß kein Haus mehr als 13 Stockwerke haben dürfe. Diese beschränkende Bestimmung wurde nun aufgehoben, und mehrere Wolkenkratzer sind im Bau begriffen – aber alle in den mäßigen Grenzen, wie sie der heutigen Auffassung von zweckmäßigem Bauen entsprechen.

Hausbesitz in Frankreich - ein schlechtes Geschäft

Der Pariser Stadtrat hat kürzlich beschlossen, die Hausbesitzer zur Renovierung der Fassaden ihrer Häuser anzuhalten. Diese Maßnahme soll nicht nur zur besseren Erhaltung des Hausbesitzes beitragen, sondern auch zur Verschönerung des Stadtbildes. Zunächst werden die Häuser in den Innenbezirken von dieser Verordnung betroffen, und die erste Straße, in der die Häuserfassaden erneuert werden müssen, ist die Rue de Rivoli, eine der bekanntesten Hauptstraßen von Paris. Die französischen Hausbesitzer und vor allem jene der Hauptstadt sind von dieser neuen Tendenz nicht gerade begeistert und weisen darauf hin, daß der Hausbesitz heute trotz der erhöhten Mieten immer noch ein Verlustgeschäft ist und daß es trotz der angebotenen Kredite nicht leicht sein wird, dieser neuen Verordnung Geltung zu verschaffen.

Zur gleichen Zeit veröffentlicht das statistische Amt des Wirtschaftsministeriums die Ergebnisse einer Untersuchung, die mehr als viereinhalb Millionen vermietete Wohnungen erfaßte und das Einkommen der Hausbesitzer betrifft.

Eine Vorkriegswohnung der Kategorie «Luxe» wurde im Jahre 1955 um durchschnittlich 8200 Francs im Monat vermietet, wobei die Lasten nicht mitberücksichtigt waren. Seither sind verschiedene Mieterhöhungen vorgenommen worden, so daß der Mietzins 1958 im Durchschnitt 9500 Francs betragen haben dürfte. Hingegen wurde für eine Wohnung der Kategorie II B (etwa 7 Prozent aller vermieteten Wohnungen) im Durchschnitt ein Mietzins von 4000 Francs eingenommen; 1958 betrug dieser Mietzins 4700 Francs pro Monat. 55 Prozent aller Mietwohnungen gehören der Kategorie III A an, hier betrug die Miete 1955 nur 1800 Francs und 1958 auf Grund der Mieterhöhungen 2100 Francs pro Monat. In der Gruppe IV, in der alle alten Wohnungen ohne Komfort zusammengefaßt sind, wurden 1958 1400 Francs als durchschnittlicher Mietzins bezahlt.

Im Durchschnitt erreichten Wohnungen in Häusern, die vor 1860 gebaut worden waren, 1958 einen Zins von 1900 Francs pro Monat, während Wohnungen in Häusern, die zwischen 30 und 50 Jahre alt sind, eine Miete von 2750 Francs eintrugen. 57 Prozent der vermieteten Wohnungen befinden sich in Häusern, die älter als 60 Jahre sind. Auf Grund der statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, daß die Hausbesitzer pro Wohnung einen Reinertrag von durchschnittlich 850 Francs pro Monat hatten. Indessen sind bei der Errechnung dieser Ziffer auch die Einkünfte aus den vermieteten Geschäftsräumen berücksichtigt worden, so daß der reine Mietertrag pro Wohnung noch um einiges niedriger liegen dürfte und kaum 400 Francs pro Monat erreicht.

Der Wohnbauminister erklärte kürzlich, daß es billiger käme, die Häuser zu renovieren, als neue Häuser zu bauen. Aber bei dem gegenwärtigen Mietertrag ist eine Instandhaltung der Häuser undenkbar. Wie kann ein Hausbesitzer, wenn er bei 20 vermieteten Wohnungen einen Ertrag von 16 000 alten Francs monatlich hat, einen Dachstuhl erneuern, der mehr als eine Million Francs kostet?

Wie kann er seine Hausfassade renovieren, wenn die Kosten hiefür den Mietertrag von mehreren Jahren erfordern? Auch die Gewährung von Krediten löst das Problem nicht, denn die Kredite müssen ja zurückbezahlt werden. Man hat im Wohnbauministerium erkannt, daß die einzige Lösung aus dem Dilemma in der Erhöhung der Mietzinse liegt. In der Tat sind ja Mieten von durchschnittlich 2100 Francs im Monat (ein Pariser Facharbeiter verdient einen Stundenlohn von durchschnittlich 300 Francs) unvorstellbar niedrig. Während man in der Schweiz oder in Westdeutschland 20 und 25 Prozent des Lohnes für die Wohnungsmiete aufwendet, bleibt man in Frankreich bei der Gepflogenheit, nicht mehr als bestenfalls 5 bis 7 Prozent des Einkommens für die Wohnung zu bezahlen. Selbstverständlich kann vor allem für die Altwohnungen keine völlige Mietfreiheit geschaffen werden (für die Neuwohnungen besteht sie schon), weil die Nachfrage nach Wohnraum noch viel zu groß ist und die Wohnbautätigkeit bei weitem nicht jenen Rhythmus erreicht, der notwendig wäre, um der Wohnungskrise Herr zu werden. Aber eine Verdoppelung des Mietzinses mit einer gleichzeitigen Reduktion der Steuern, die den Hausbesitz belasten, würde die Mittel zu einer wirksamen Bekämpfung des Hausverfalls in Frankreich freimachen.

J.H. Paris