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

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 20 (1966)

Heft: 6: Wohnbauten = Maisons d'habitation = Apartment houses

Rubrik: Planung und Bau

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

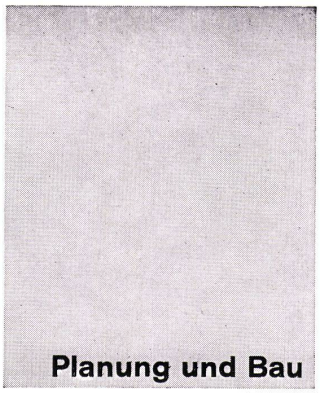
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

ACCUMAT Monotherm

Accum AG
8625
Gossau ZH
051 - 78 64 52

Der ideale Allstoff-Heizkessel
mit
unerreichter Wirtschaftlichkeit

Der ACCUMAT-Monotherm mit aufgebautem Boiler ist so konstruiert, dass der Oelbrenner nach Belieben gewählt werden kann. Die Verfeuerung von Heizöl, Koks, Anthrazit, Holz und Abfällen erfolgt in **einem** Feuerraum, und zwar ohne Umstellung. Der grosse, absolut freie Füllraum bietet sowohl für den Betrieb mit Oel als auch mit festen Brennstoffen die günstigsten Bedingungen. Die Warmwasserbereitung ist sehr billig und vermag jedem Komfortanspruch zu genügen. Der ACCUMAT senkt die Installations- und Baukosten. Er eignet sich nicht nur für Neubauten, sondern auch zur Modernisierung von bestehenden Anlagen.



Erwin Schuhmacher, Genf

Wie wohnt der Europäer in Ost und West?

Trotz dem noch immer großen Wohnraumbedarf in vielen europäischen Ländern ist in den vergangenen Jahren aus dem infolge der Kriegszerstörung weitgehend «unbehausten» wieder ein «behauster» Mensch geworden. Wie der Europäer zu Anfang der sechziger Jahre wohnt, darüber gibt ein Bericht Auskunft, den ein Sonderausschuß der UNO-Wirtschaftskommission für Europa (OECE) in der letzten Maiwoche in Genf veröffentlicht hat. Unter der Überschrift «Statistische Studie über die Wohnverhältnisse in Europa um das Jahr 1960» liegt hier die erste internationale Publikation mit detaillierten Angaben über die Wohnungsverhältnisse in ganz Europa vor.

Nach der Analyse der OECE hat die Sowjetunion in den vergangenen 10 Jahren mit durchschnittlich 11,7 Wohnungen pro 1000 Einwohner die größten Anstrengungen im Wohnungsbau unternommen; es folgen Schweden mit 10,1 und die Bundesrepublik mit 10,0 Wohnungen pro 1000 Einwohnern. An vierter Stelle steht die Schweiz mit 9,9 Wohnungen.
Dieses Bild ändert sich wesentlich, wenn man die Größe der Wohnungen zum Maßstab nimmt. Bezogen auf die Zahl der Wohnräume liegen die Niederlande und Norwegen im europäischen Wohnungsbau vorne. Die größten Wohnungen finden wir im Landesdurchschnitt in Holland, Belgien und der Schweiz mit durchschnittlich fünf Zimmern, die kleinsten in der sowjetisch besetzten Zone, in Bulgarien, Polen, Finnland und Ungarn. In den letztgenannten Ländern und in Jugoslawien überwiegt die Zweizimmerwohnung. Österreich, die Tschechoslowakei, Frankreich, Portugal und Schweden gelten als Länder mit vorwiegend Dreizimmerwohnungen, während die Bundesrepublik, Dänemark, Norwegen, Irland und Spanien zur Kategorie der Staaten gehören, die überwiegend Vierzimmerwohnungen bauen.

Eigenheime und Einfamilienhäuser

Die OECE-Statistik korrigiert manche landläufigen Vorstellungen über das «typische» Wohnen der europäischen Völker. Welcher Laie hätte geglaubt, daß es in den reichen und für ihre Wohnkultur bekannten Niederlanden die wenigsten Eigentumswohnungen und Eigenheime gibt, nämlich weniger als 30%?

Ebenso dürfte es überraschen, daß die betont bäuerlich-bürgerlichen Schweizer mit ihrer zurückhaltenden Lebensform nur zu 17% in Einfamilienhäusern wohnen, womit sie um 10% hinter den Deutschen in der Sowjetzone (27%) und weit hinter den Schweden (35%) zurückliegen. Die meisten Eigenheime finden wir in Irland und dem Vereinigten Königreich. Andererseits liegt Irland hinter der Sowjetzone und Österreich an dritter Stelle aller europäischen Länder mit den ältesten Wohnungen. In diesen drei Ländern und in Frankreich stammen 60% aller vorhandenen Wohnungen noch aus der Zeit vor 1918. Die neuesten Wohnungen findet man trotz der enormen Bauleistung der Bundesrepublik seit der Währungsreform in Finnland und der Sowjetunion, wo heute nur noch weniger als ein Fünftel aller Wohnungen beziehungsweise Häuser 50 Jahre und älter sind. In ihrer Analyse der europäischen Wohnverhältnisse interessiert sich die OECE natürlich auch für die Ausstattung mit dem für den modernen Menschen unentbehrlichen Minimum an Komfort: also fließendem Wasser, Spülklosett und Bad oder Dusche. Städtische und ländliche Gebiete zusammengefaßt, haben die USA mit 96% und die Schweiz mit 82% den höchsten Prozentsatz an Wohnungen mit Bad oder Dusche. Es folgen: Vereinigtes Königreich 79%, Schweden 74%, Dänemark und die Bundesrepublik mit 50%. Obwohl heute in der Bundesrepublik praktisch keine Neubauwohnungen mehr ohne Bad oder Dusche gebaut werden, wirkt sich der vorhandene Bestand an Altbauwohnungen und ländlichen Unterkünften so mindernd auf den prozentualen Anteil der Bundesrepublik aus. Am niedrigsten liegen Spanien mit 23 und Jugoslawien mit 22%. Fließendes Wasser haben heute mehr als 80% aller europäischen Wohnungen. Fast alle städtischen Wohnungen haben elektrischen Strom, außer in Bulgarien, wo 12% der Stadtwohnungen nicht an die Stromversorgung angeschlossen sind, während die Prozentzahlen für Portugal 11, Ungarn 8 und Jugoslawien 7 betragen. Erstaunlich gering ist immer noch die Elektrifizierung vieler ländlicher Gebiete. In Portugal haben 72, in Jugoslawien 58 und in Bulgarien 43 von je 100 dörflichen Haushalten kein elektrisches Licht. Im allgemeinen findet man in Ländern mit geringer Bevölkerungsdichte die größten Wohnungen. In Europa führt Belgien, wo mehr als 90% aller Wohnungen mindestens ebensoviel oder mehr Zimmer als Bewohner haben. Es folgen die Schweiz, Dänemark und die USA mit fast 90%, während in Polen und Jugoslawien nur knapp 30% aller Wohnungsinsassen über ein eigenes Zimmer verfügen.

In Belgien entfallen auf je 1000 Bewohner 1605 Zimmer, in der Schweiz 1457, in der Bundesrepublik 1141. Frankreich liegt bei den Ländern westlich des eisernen Vorhanges mit 992 Zimmern pro 1000 Einwohner an letzter Stelle. Im Gegensatz dazu

rationalisieren

Kosten senken
mit fortschrittlichen
KWC-Armaturen

KWC forscht unablässig nach Verbesserung und Vereinfachung der neuzeitlichen Sanitär-Installation. Hier vier Beispiele aus dem KWC-Programm, welche das Bemühen um Rationalisierung und Kostensenkung illustrieren:

1 KWC-Unterputz-Absperr- und -Entleerungsventil Nr. 89

Dieses kombinierte KWC-Ventil ermöglicht in den weitaus meisten Fällen eine Kostensenkung der Sanitär-Installation bis zu 25%.

2 KWC-Rückschlagventil Nr. 8700

Die Durchflußleistung übertrifft die vorgeschriebenen Werte um 30 – 100%. Dank den mitgelieferten + GF + -Verschraubungen werden die Montage- und eventuell Revisionsarbeiten wesentlich vereinfacht.

3 KWC-Badebatterie Nr. 1727

Sie eignet sich nicht nur für die Montage an jeden Installationsblock, sondern bietet auch beim Großteil aller Badezimmerinstallationen enorme Vorteile, indem sie sich von den bisher üblichen Batterieformen und der konventionellen Anschlußart loslöst.

4 KWC-Abstell- und -Regulieraccord Nr. 7600

Bei Verwendung dieser von der Wasserversorgung der Stadt Zürich genehmigten Armatur wird der Einbau von Unterputz-Regulierventilen überflüssig.

Für weitere Auskünfte und Prospekte wenden Sie sich bitte direkt an die Fabrik oder an eines unserer Verkaufsbüros:

Aktiengesellschaft Karrer, Weber & Cie., Armaturenfabrik – Metallgießerei – Warmpreßwerk
5726 Unterkulm – Telephon 064 46 11 44, Telex 68186
Verkaufsbüros in Zürich, Basel, Bern, Wien und Sindelfingen / Stuttgart

sind in Bulgarien, Polen, Jugoslawien und der Sowjetunion nur 600 bis 700 Zimmer pro Einwohner vorhanden. Trotz der eingangs erwähnten enormen Anstrengung liegt die Sowjetunion also immer noch weit hinter den westlichen Ländern zurück. Die Studie der Vereinten Nationen über den europäischen Wohnungsbau beruht auf Volkszählungen der Jahre 1950 bis 1960. Sie läßt klar erkennen, daß der Wohnungsbau für die Völker Europas noch auf Jahrzehnte hinaus eine vorrangige Aufgabe bleiben wird. Und die Analyse des Wohnkomforts, der Stromversorgung usw. zeigt auf, wie sehr manche europäischen Länder, auch in Westeuropa, noch «Entwicklungsländer» sind. Die meisten europäischen Nationen haben also noch riesige Anstrengungen im Bereich des Wohnungsbaues vor sich, bis alle Bürger Europas im besten Sinne des Wortes «behauste Menschen» geworden sind.

Dänische Stadtwohnungen der Zukunft

Ein Architektenwettbewerb, der als einer der bedeutungsvollsten während des letzten Menschenalters hier im Norden bezeichnet werden kann, wurde kürzlich abgeschlossen. Thema des Wettbewerbs war die Gestaltung von Stockwerkswohnungen in neuen Stadteinheiten. Damit wurde die notwendige Diskussion über das Aussehen der Stadtwohnungen in Schwung gebracht. Insgesamt gingen achtundsiebzig Projekte aus dem ganzen Norden ein. Unter anderem wurde dokumentiert, daß die künftige Gestaltung der Wohnung nicht unabhängig von der Bauanlage behandelt werden kann, sondern daß Stadtplan und Wohnplan als untrennbar Ganzes ausgearbeitet werden müssen.

Kopenhagen steht in diesen Jahren vor dem Beginn einer Stadtbauaufgabe eines Formats, das selbst in internationaler Beleuchtung ungewöhnlich ist. Die Gemeinde hat vom dänischen Staat den ersten Teil einiger sehr großer Areale übernommen, deren nächstgelegene knapp 2 km vom Herzen der Stadt, dem Rathausplatz, entfernt sind. Auf diesen Arealen sollen in erster Linie industriell errichtete Wohnbauten angelegt werden, und man rechnet damit, daß ein ganzer Stadtteil mit etwa 150 000 Einwohnern entstehen wird. Später wird vermutlich ein noch größeres Areal mit Platz für rund 200 000 Einwohner freigegeben werden. Es handelt sich also um eine sehr beträchtliche Erweiterung der Stadt Kopenhagen, die (als Groß-Kopenhagen) heute eine Einwohnerzahl von rund 1,4 Millionen hat.

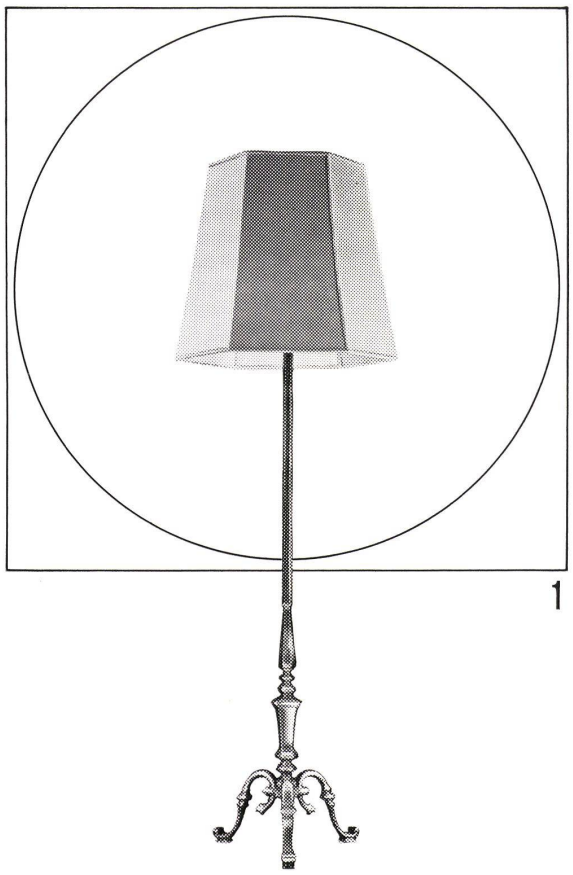
Die Gemeinde Kopenhagen hat einen nordischen Stadtplanwettbewerb um die Planung für das ganze Gebiet veranstaltet, und die Ergebnisse dieses Wettbewerbs dürften im Laufe der nächsten Zeit vorliegen. Vorläufer dieses Wettbewerbs war jedoch ein anderer nordischer Wettbewerb von nicht geringerer Bedeutung für die dänischen Stadtbauten der Zukunft. Er war direkt von den Plänen der Gemeinde Kopenhagen hinsichtlich der eingedämmten Areale inspiriert und aktualisiert ein Problem, dessen Lösung sich schon seit langem aufdrängte. Die skandinavischen Länder sind für ihren hohen Wohnstandard berühmt, und selbst in den schwierigen Jahren während des zweiten Weltkriegs und nachher bestand in Dänemark im großen ganzen Einigkeit darüber, an der Qualität des Wohnniveaus festzuhalten. Die großen Preissteigerungen verhinderten jedoch eine weitere Entwicklung der Wohnungsplanung, und alle Kräfte wurden darauf eingesetzt, die Produktion durch Rationalisierung und in den letzten Jahren auch durch eine zunehmende Industrialisierung des Bauens zu verbilligen.

An das Problem einer modernen Gestaltung der Stadtwohnung wurde kaum gerührt, und man muß heute feststellen, daß man ohne größere Änderungen mit genau den gleichen Idealen wie in den dreißiger Jahren weiterarbeitet. Die Wohnungen von heute sind fast identisch mit den vor dem zweiten Weltkrieg gebauten. Die ganze Entwicklung erfolgt einseitig in den technischen und ökonomischen Spuren des Wohnbaus. Angesichts der nun sehr großen Kopenhagener Stadtbauaufgabe sahen viele Wohnbaukundige die Gefahr, die darin lag, enorme industrialisierte Wohnbauten in der alten Spur fortzuführen.

In den neuen Wettbewerbsplänen wurde das Auto von allen Teilnehmern als ein notwendiger und entscheidender Faktor im modernen Stadtleben akzeptiert. Fast einstimmig wurde in den Projekten darauf hingewiesen, daß das Problem der größten Verkehrsdichte nur zu lösen sei, wenn man innerhalb der Wohngebiete den gehenden vom fahrenden Verkehr trennt. Man ist gezwungen, mit zwei oder mehreren Verkehrsniveaus zu arbeiten, wobei ein Niveau unter der Erde, für den Motorverkehr und für Parkzwecke, und ein reines Fußgängerniveau in Terrainhöhe eine Mindestanforderung darstellen.

40% sämtlicher Vorschläge waren ganz oder teilweise als Terrassenhäuser gestaltet. Das kann bis zu einem gewissen Grad auf augenblickliche Modeauffassungen zurückzuführen sein, die sich auch in der internationalen Architektur geltend machen, aber gleichzeitig weist es auf ein Bedürfnis auf Erneuerung der ererbten, feststehenden Hausformen hin. Und auch auf den Wunsch, etwas Besseres zu erzielen – größere und geschütztere Freiluftareale selbst in Verbindung mit Stockwerksbauten. Die Form des Terrassenhauses wurde jedoch vom Preisrichterkomitee in den meisten Fällen wegen der sowohl technischen als auch gebrauchsmäßigen Schwierigkeiten, die mit dieser Bauform verbunden sind, scharf kritisiert.

In Verbindung mit den vielen Terrassenhausprojekten konnte man auch feststellen, daß das moderne Einfamilienhaus die Gestaltung der Wohnungstypen unverkennbar beeinflußt hat. Nicht zuletzt in Dänemark ist das Einfamilienhaus eine beliebte und sehr durchgearbeitete Wohnform, und man merkte den Wunsch, viele Vorteile des Einfamilienhauses auf die Stockwerkswohnungen zu übertragen. Die allge-



Jeder Wohn- und Arbeitsraum braucht Licht, er verlangt gutes zweckbestimmtes, blendungsfreies Licht und je nach Gestaltung braucht er stimmungsvolles oder gar festliches Licht —
All diese Anforderungen müssen bei der Wahl der Leuchten in Erwägung gezogen werden. Unser Fabrikationsprogramm umschliesst alles von der einfachen Zweckleuchte bis zum reichen Kronleuchter. Verlangen Sie im Fachhandel ausdrücklich Produkte der BAG Turgi.

BAG TURGI

BAG Bronzewarenfabrik AG 5300 Turgi
Telefon 056/31111
Ausstellungs- und Verkaufsräume:
8023 Zürich, Konradstrasse 58
Telefon 051/445844
8023 Zürich, Pelikanstrasse 5
Telefon 051/257343

meine Erhöhung des Lebensniveaus muß naturgemäß zur Forderung nach mehr Platz in der Wohnung führen. Viele schlagen Wohnungen in zwei Stockwerken vor, um dadurch ein reicheres Gefühl von «Platz» und eine klarere Unterscheidung der einzelnen Räume zu erzielen. Die Ausnutzung der größeren Geräumigkeit in der Wohnung der Zukunft zeigt interessante Tendenzen gerade auf eine Differenzierung hin.

Der traditionelle dänische Wohnungstyp umfaßt ein großes Wohnzimmer und mehrere kleinere individuelle Schlafzimmer, während man hier diverse Beispiele einer geänderten Aufteilung findet. So arbeiteten mehrere Teilnehmer mit der aus Schweden stammenden Idee eines großen Gemeinschaftsraumes mit der Küche als Zentrum und einem ruhigeren Wohnzimmer für beschaulichere Beschäftigung und zum Ausruhen. Andere Teilnehmer schlugen vor, die größere Wohnfläche zu den individuellen Räumen zu schlagen, die dadurch den Charakter mehrerer selbständiger Wohnzimmer bekämen.

Der moderne dänische Wohnungsbau tritt zumeist in der Form der Parkbauten mit einzeln stehenden, oft hohen Häusern im Grünen auf. Diese Bauform eignet sich besonders für den Wohnbau in der Umgebung von Großstädten, wo die Grundreserven größer sind, während man bei einer zentralen Besiedlung wohl eher ein städtischeres Milieu anstrebt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs zeigten die Möglichkeit auf, eine städtische Besiedlung mit ziemlich hohem Ausnutzungsgrad zu erzielen, ohne daß die Qualität der Wohnungen darunter zu leiden braucht. Während man in den üblichen Parksiedlungen der Umgebung von Kopenhagen mit einem Ausnutzungsgrad von rund 0,5 operiert, brachte der Wettbewerb mehrere ausgezeichnete Vorschläge, die mit einem Bebauungsgrad von 1,5 rechnen.

Das mit dem ersten Preis ausgezeichnete Projekt ist durch eine große Vielseitigkeit in der Zusammensetzung des Wohnviertels charakterisiert, und zwar sowohl hinsichtlich der gemeinsamen Anlagen als auch der Wohnungstypen. Prinzipiell wurde die Form von Terrassenhäusern gewählt, jedoch mit dem ungewöhnlichen Detail, daß die terrassierte Fassade nordwärts gerichtet ist, wodurch die vorgeschobenen Terrassen im Sommerhalbjahr das Licht einfangen, während die südwärts gerichteten, eingezogenen Fassaden die Sonne im Winter ausnutzen. Die Wohnungstypen zeigen viele Variationsmöglichkeiten innerhalb des streng durchgearbeiteten industriellen Schemas. Das Projekt stellt eine intensive Ausnutzung der Beziehungen zwischen Stadtmilieu und Wohnung dar und geht auf alle wesentlichen Punkte in der Problemstellung der Aufgabe ein. Der eine der beiden zweiten Preise wurde einem sehr phantasievollen Projekt zuerkannt, das seinen Ausgangspunkt in einer offenen Tragkonstruktion aus vorfabrizierten Betonsäulen und -trägern hat. In diesem Skelett sind zimmergroße, fabrikmäßig hergestellte «Kisten» angebracht, die einzelne Räume der Wohnung durch kurze Schleusen verbinden lassen.

In den einzelnen Stockwerken gibt es «Balkonstraßen», von denen man direkten Zugang zu den Wohnungen hat. Der Vorschlag bietet die Möglichkeit eines ungemein bunten und variierten Wohnmilieus mit sehr flexiblen Wohnungstypen. Ebenfalls mit einem zweiten Preis wurde der Vorschlag einer niedrigen und dichten Bauform bedacht, die als Reaktion gegen die offenen Parkbauten der Vorstädte, die oft gerade das städtische Gepräge vermissen lassen, im Ausland manchenorts bereits durchgeführt ist. Der Vorschlag umfaßt die kompakte Aufführung von Reihenhäusern mit zwei bis drei Stockwerken, die über einer «Verkehrsetage» angelegt sind und alle einen offenen Hof von zwei oder drei Dachterrassen haben. Trotz der niedrigen Bauweise wird ein hoher Ausnutzungsgrad erzielt, der je nach dem Ausbau des Stadtviertels zwischen 0,8 und 1,4 liegt. Die einzelnen Wohnungen sind ziemlich groß, gut durchdacht und als Familienwohnungen ausgezeichnet differenziert.

Dr. R.

Vierstockwohnhaus in acht Tagen

Schwedens älteste Universitätsstadt Uppsala wartete dieser Tage mit einem neuen Rekord auf: Ein vier Stockwerke hohes Wohnhaus von 40 m Länge und 12 m Breite wurde einschließlich sämtlicher Installationen in acht Arbeitstagen fertiggestellt. Die Baufirma Olson & Skarne hat in fünfzehnjähriger Forschungsarbeit Fertigteile entwickelt, die mehr als doppelt so groß sind als die üblichen; sie sind mit allen Installationsanschlüssen versehen und brauchen nur zwischen vorbereiteten Betonpfeilern montiert zu werden. Die Außenwände aus Betonplatten in der Stärke von 26 cm sind bereits mit Fenstern versehen, die Fußbodenplatten sind mit allen Rohren für die Fußbodenzentralheizung ausgestattet, und das Badezimmerelement ist voll eingerichtet. Noch während die Platten im Gewicht von 6 t aneinandergefügt wurden, nahmen Installateure die Elektrizitäts- und Wasseranschlüsse vor. ih.

Die Wohnbaufinanzierung ist nicht gesichert!

Sowohl an der zweiten Landeskonferenz zur Förderung des Wohnungsbaues als auch an der letzten Generalversammlung der Schweizerischen Nationalbank ist die aktuelle Situation im Sektor Wohnbaufinanzierung von den offiziellen Sprechern überaus optimistisch beurteilt worden. Auf Grund ihrer Kontakte mit der Praxis des Wohnungsbaues kommt die Schweizerische Zentralstelle für die Förderung des Wohnungsbaues zu anderen, die Finanzierungsschwierigkeiten insbesondere hinsichtlich der Eigenfinanzierung weit ernster beurteilenden Schlußfolgerungen. Diese sind, verbunden mit konkreten Förderungsanträgen, im neuesten Informationsbulletin der Zentralstelle unter dem Titel «Das Finanzierungsproblem ist nicht gelöst!» zusammengefaßt. Die eher kritische und pessimistische Stellungnahme verfolgt den Zweck,

Dass wir moderne Aufzüge in höchster Vollendung zu bauen verstehen, wissen Sie, wissen wir, weiss die Welt. Die technische Perfektion unserer Anlagen stellt aber nur ein Glied in der Schlieren Erfolgskette dar. Von ebenso grosser Bedeutung ist die Tatsache, dass unsere Ingenieure keine Scheuklappen tragen. Sie sehen im Aufzug nicht nur ein technisches Problem, das sich auf dem Reissbrett lösen lässt. Sie betrachten dieses Transportmittel vielmehr als funktionellen Bestandteil eines Ganzen, als Organ, das kein selbständiges, abgekapseltes Leben führen kann und darf. Diese Auffassung, verbunden mit dem Bestreben, unseren Kunden so am erarbeiteten Fortschritt teilhaben zu lassen, dass sich ihm eine in Franken und Rappen erfassbare Einsparung offenbart, hat zum Schlieren ECONOM-Aufzug geführt.
Der ECONOM-Aufzug ist ein Serie-Fabrikat mit dem Stempel der Einzelanfertigung. In allen Teilen genormt und vorfabriziert, repräsentiert dieser Lift den letzten Stand der technischen Entwicklung. Zugleich vereinigt er alles in sich, was im Aufzugsbau längst als tausendfach bewährt gilt. Die Herstellung in Serien erlaubt nicht nur kürzeste Lieferfristen; sie wirkt sich vor allem in der Preisgestaltung äusserst günstig aus!

Zeitgemässe Rationalisierung bei uns, starke Vereinfachung und Zeitgewinn in der Planungsarbeit des Architekten, Einsparung teurer Lohn- und Materialkostenauf dem Bauplatz: kurze und minimale Belastung Ihres Baukredites – das ist der Beitrag einer fortschrittlichen Aufzügefabrik zur Baukostensenkung!

Verlangen Sie unsere ausführliche Dokumentation über den ECONOM-Aufzug.

Schlieren

Schweizerische Wagons- und Aufzügefabrik AG Schlieren-Zürich Telephon (051) 98 74 11

den zum Teil einseitigen, zum Teil schönfärberischen Beschwichtigungsversuchen die harte Wirklichkeit gegenüberzustellen, welche nach wie vor alle Bemühungen zur Erleichterung insbesondere der Finanzierung des privaten Wohnungsbaues als eine vordringliche Aufgabe aller dafür zuständigen Stellen erscheinen läßt. Die wegweisende Schrift kann beim Sekretariat der Zentralstelle, Bubenbergplatz 8, 3000 Bern, bezogen werden.

Sonne und Schatten an der Côte d'Azur

Mister John Taylor, Gärtner seines Ranges, der 1854 die ersten Eukalyptusbäume in Cannes pflanzte, bevor er die erste Immobilienagentur gründete, um seinen britischen Mitbürgern den Charme der Côte d'Azur näherzubringen, würde heute zufrieden lächeln. Sein Geschäftssinn hatte ihn nicht getäuscht. Zwischen 1918 und 1939 war die Côte d'Azur noch ein Eden für alle. Einfache Villen französischer Rentner waren Nachbarn von herrschaftlichen Baulichkeiten reicher Nabobs aus der ganzen Welt. Das ist heute längst vorbei. Die Côte d'Azur ist zu einem riesigen Bauplatz geworden, wo Betonblöcke, 20 und 30 m hoch und Residenzen entstehen, deren Konstruktion 1 Million Francs kostet, und oft noch einiges darüber. Ein riesiger Bauplatz, wo jeder, der will, und jeder, der kann, spekuliert, baut, Wohnungen verkauft, die nur auf dem Papier bestehen, und Baugründe sein eigen nennt, ohne sie noch gekauft zu haben, wo Millionen mit dem kleinen Finger verdient werden. Ein Sammelpunkt der Geschäftemacher und Spekulanten aus Frankreich und Europa.

Es gibt verschiedene Prozeduren, die angewendet werden. Hier eine, die fast legal ist und die manchem gestattet hat, mit «nichts» anzufangen, nach einigen Jahren aber ganz groß im Baugeschäft zu sein. Dupont kennt einen Baugrund, der gut gelegen ist. Der Besitzer wäre geneigt zu verkaufen. Dupont leiht sich Geld, um eine Option, ein Vorkaufsrecht, auf den Baugrund für die Dauer von 3 Monaten zu bekommen. Dann geht er zu einem Architekten und läßt sich einen provisorischen Plan anfertigen. Der Plan kommt in die verschiedenen Immobilienagenturen, die mit dem Verkauf der Wohnungen beginnen, noch bevor der Baugrund gekauft und eine Baubewilligung erteilt worden ist. Gewiß hat der Gesetzgeber Maßnahmen beschlossen, um diese Art Wohnbau schwerer zu machen, aber de facto blieb alles wie bisher. Dupont bekommt nun Geld, die ersten Wohnungen wurden verkauft. Mit diesem Geld bezahlt er den Baugrund, reicht um die Baubewilligung ein, beginnt zu bauen. Dupont ist kein Spekulant, er hat nur – kein Kapital. Bevor er das 3. Stockwerk seines 5 Stockwerk hohen Hauses erreicht hat, sind seine Mittel erschöpft, obgleich alle Wohnungen verkauft wurden. Dupont hatte falsch gerechnet, er war ohne Erfahrung, und der Erlös der verkauften Appartements reichte zum Fertigbauen nicht aus. Die Miteigentümer mußten noch einen zusätzlichen Betrag von 30 % des Kaufpreises bezahlen, bevor sie in ihre Wohnungen einziehen konnten.

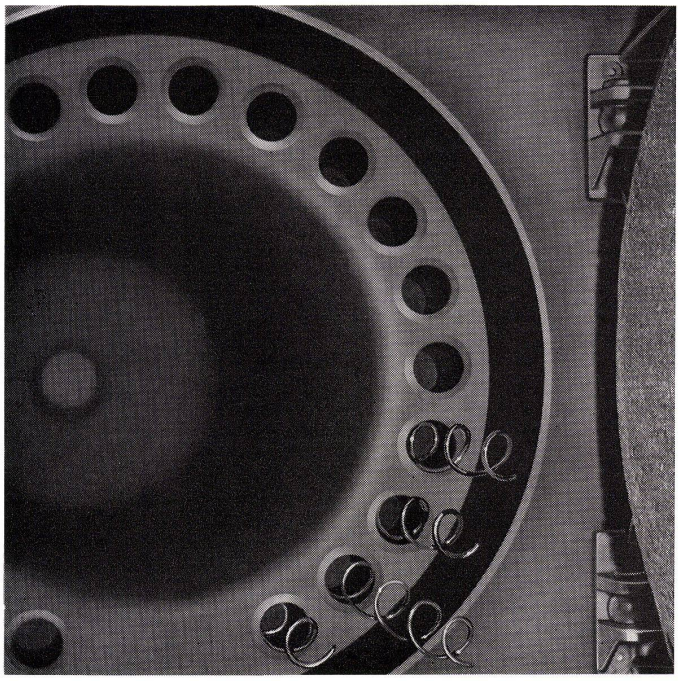
Ein derartiger Dupont, der 1958 «begonnen» hat, baute bisher 60 Wohnhäuser und ist heute Generaldirektor einer bedeutenden Wohnbaugesellschaft ...

Der Bedarf an Wohnraum ist an der Côte d'Azur ziemlich bedeutend. Gewiß, auch der Bedarf an Sozialwohnungen. Von ihnen wird später die Rede sein. Gebaut werden vor allem Wohnungen für besser situierte Kreise und Luxuswohnungen. Der Bedarf mag im Falle Nizza zum Beispiel aus einer kleinen Rechnung ersehen werden. Die Stadt zählt heute 300 000 Einwohner. Jedes Jahr kommen 15 000 dazu. Die Rentner aus ganz Frankreich und viele andere auch aus den anderen Ländern des Kontinents. Neue Industriebetriebe werden gebaut, Laboratorien entstehen, das wirtschaftliche Leben nimmt einen starken Aufschwung, und im Sommer vergrößert sich die Einwohnerzahl bis zu einer Million. Aber: Für 15 000 neue Einwohner pro Jahr braucht man etwa 5000 neue Wohnungen. Das sind 100 Wohnhäuser mit je 50 Appartements. Und voraussichtlich für die nächsten 20 Jahre. Das bedingt: Baugrund, der immer rarer wird und dessen Preis astronomische Höhen erreicht, so daß er den Bodenpreis auf den Champs Elysées in Paris sogar in den Schatten stellt. Es wird nirgends so viel gebaut wie an der Côte d'Azur, und vor allem in Nizza. Es gehen auch nirgends die Preise für Wohnungen so in die Höhe wie hier. An der Promenade des Anglais werden für eine Dreizimmerwohnung, die nur ein einziges großes Fenster zum Meer hin aufweist, während in allen anderen Räumen die elektrische Lampe das fehlende Tageslicht ersetzen muß, 200 000 Francs verlangt. Die Mieten in den Neubauten erreichen für eine leere Dreizimmerwohnung 500 Francs pro Monat. Natürlich können derartige Mieten weder von Kleinrentnern noch von Arbeitern und Angestellten bezahlt werden. Anderseits verhindert der hohe Baugrundpreis der HLM-Organisation und der Stadtverwaltung den Bau von Sozialwohnungen, und in den letzten 4 Jahren ist aus diesem Grunde kein soziales Wohnbauprogramm realisiert worden. Dort aber, wo offizielle Stellen über Bauparzellen verfügen, verstehen es die Geschäftemacher, sich den Kauf zu sichern.

Und nicht nur das. In diesem Departement der Alpes-Maritimes, in dem 1964 mehr als 36 000 Wohnungen errichtet worden sind, finden sich auch keine Bauunternehmer, welche die Konstruktion von HLM-Wohnungen übernehmen, weil es ihnen unmöglich ist, in den Preisnormen der HLM-Organisationen zu bleiben, und sie genügend Arbeit zu günstigeren Bedingungen haben. Im übrigen hat die Jagd der Bauherren nach Baugrund eine stete Preishausse zur Folge. Während überall im Lande die Baugrundpreise eine Tendenz zur Stabilität, ja selbst zur Baisse aufweisen, geht die Hausse hier weiter. Für den Quadratmeter Baugrund werden an günstigen Plätzen zwischen 3000 und 5000 Francs verlangt – und bezahlt.

Heizkessel

Ygnis Kessel AG Luzern



Welcher Heizkessel ist so durchdacht konstruiert, dass man den letzten cm2 Heizfläche mühelos reinigen und überblicken kann? Nur Ygnis, der Schweizer Heizkessel für unsere mit Recht anspruchsvollen Landsleute! Ygnis ist im höchsten Masse dauerhaft, sicher und wirtschaftlich.

Ygnis

Das Ygnis-Feuerungsprinzip der Flammengasrückführung, ein international durchschlagender Erfolg.

Es würde zu weit führen, wollte man all die Kombinationen aufzeigen, die hier von den Spekulanten aufgezäumt werden und an denen alle teilhaben, die von nah oder fern mit der Wohnbautätigkeit zu tun haben. Es gibt genug Prozesse, weil doch oft Spekulanten falsch spekulieren oder nicht vorsichtig genug sind. Ein derartiger Prozeß fand kürzlich erst in Cannes statt. Angeklagt war ein Notar, ehemals Bürgermeister der Stadt Cannes ...

Wer ein Haus bauen läßt, um die Wohnungen nachher zu verkaufen oder zu vermieten, wird ein «Promoteur». Das ist ein Titel, den sich jeder zulegen kann. Zumindest vorläufig, denn es ist geplant, dieser Zunft ein besonderes Statut und eine besondere Berufskarte zu geben. Unter den Promoteurs an der Côte d'Azur findet man Bauunternehmer – das ist normal –, Kaufleute, aber auch Ärzte, Advokaten, Funktionäre, höhere Offiziere, die in Pension gegangen sind, und eine Reihe von Leuten, denen allen eine tiefsitzende Überzeugung gemeinsam ist: daß man beim Wohnungsbau viel verdienen kann. So ist zum Beispiel ein Fabrikant von Teigwaren ein bekannter Promoteur geworden, ein Papierhändler, ein Zuckerbäcker und andere mehr ... Welche Arbeit hat der Promoteur hier? Er kauft zum Beispiel einen Baugrund, läßt durch einen Architekten einen Plan entwerfen und ein Modell bauen, hernach wird die Publizität eingeschaltet. Wenn die Zahl der Interessenten groß genug ist, kaufen diese den Baugrund «in Copropriété», oder sie bilden unter sich eine Gesellschaft, die den Baugrund ersteht, und beauftragen den Promoteur mit der Durchführung der Arbeiten. Der Promoteur hatte bereits einen Profit beim Verkauf des Baugrunds, er bekommt auch Kommissionen von den Bauunternehmern, die ihre Fakturen entsprechend höher setzen. Der Promoteur ist also in diesem Fall ein einfacher Beauftragter, der ohne Risiko eine hübsche Stange Geld einsteckt. Wo Luxusbauten erstellt werden, erreicht seine Gewinnspanne 15 bis 30%. Je teurer der Baugrund ist, je teurer die Bauarbeiten kommen, desto höher der Profit des Promoteurs. Natürlich gibt es auch welche, die mit eigenem Kapital arbeiten und für eigene Rechnung Bauten errichten. Aber in der Mehrzahl lehnen sie Risikos tunlichst ab.

Die großen, bekannten Promoteure an der Côte d'Azur haben Büroräume mit einem Luxus ausgestattet, um den sie jeder Generaldirektor eines Großunternehmens beneiden würde. Wer in sein Büro tritt, soll sofort Vertrauen bekommen. So ein Mann weiß alles, kennt alle und hat ausgezeichnete Verbindungen zu allen Kreisen. Er hat in seinem Kabinett einen Rechts- und einen Finanzexperten, er kann über alles Auskunft geben und ist informiert darüber, an welche Türe man klopfen muß, um mit einem vorbereiteten, etwas gefülltem Briefkuvert verschiedene administrative Vorgänge zu beschleunigen. Das gefüllte Briefkuvert ist hier gang und gäbe. Nicht alle wissen freilich damit umzugehen. Da sagte mir ein Bauherr, der aus Nordfrankreich kommt und mit den Gepflogenheiten hier nicht vertraut ist: Es gibt Momente, wo ich gerne wüßte, wem ich so ein Kuvert nützlich geben könnte. Wenn man 10 Millionen in eine Affäre steckt und 2 bis 3 Jahre warten muß, bevor eine Baubewilligung da ist, verliert man mehr Geld, als in zehn gefüllten Briefkuverts drin sein kann ... Wenn man dann von einem dieser eleganten Büros eines Promoteurs in die Delegation des Wohnbauministeriums kommt, das in einem einstökkigen Gebäude untergebracht ist, dann erkennt man einen Teil des Problems «Korruption». Die Büroräume sind hier eng und grau, Tische und Stühle datieren aus dem vorigen Jahrhundert, die Mauern haben seit 30 Jahren keinen Maurerpinsel gesehen, die Aktenbündel liegen vom Boden bis auf die Decke aufgestappelt, die wenigen Kasten sind voll, die Funktionäre, die hier arbeiten, ertrinken im Papier. Kein Wunder, daß Dossiers verlegt werden und man 2 Jahre auf eine Baubewilligung warten muß ... Die Arbeit dieser Funktionäre, die 1000 oder 1200 Francs im Monat verdienen, und ihre Unterschrift machen Immobilienrealisationen möglich, die enorme Summen einbringen. Daß der eine in einem schwachen Augenblick einen Briefumschlag annimmt, um eine Unterschrift einige Monate früher zu geben oder ein Dossier, das irgendwo vergraben ist, herauszusuchen und es bevorzugt zu bearbeiten, mag ein schwerer Fehler sein. Aber die Versuchungen sind hier groß, und oft haben gerade diese Funktionäre Beispiele von ähnlichen Fällen vor Augen, die noch weniger zu entschuldigen sind als ihre eigenen. Gewiß, es gibt an der Côte d'Azur Immobiliengesellschaften, die Wohnungen bauen und zum Verkauf anbieten, die seit vielen, vielen Jahren tätig sind und die sauber arbeiten und es nicht nötig haben, «combines» zu machen. Aber es gibt daneben auch andere, von denen man ein Gleiches nicht behaupten kann.

Sonne und Schatten an der Côte d'Azur. Eine andere der Schattenseiten ist der soziale Wohnungsbau. Man baut hier für die Reichen, man baut nicht für die Armen. In den letzten 10 Jahren sind in Nizza 6234 Sozialwohnungen gebaut worden. Für die nächsten 5 Jahre sind 2500 neue geplant. Aber 12 000 Wohnungssuchende sind als dringende Fälle für eine HLM-Mietwohnung vorgemerkt. Wann sie zu einer Wohnung kommen werden? Niemand vermag diese Frage zu beantworten. Was für Nizza gilt, das gilt für Antibes, Juan-les-Pins und Cannes wie für Menton, das gilt für die ganze Côte d'Azur. Die Regierung hat verschiedene Maßnahmen beschlossen, um der Spekulation ein Ende zu machen. Das ist ihr nicht gelungen, vor allem nicht an der Côte d'Azur. Denn hieher kamen vor wenigen Jahren Zehntausende von Rückwanderern aus den ehemaligen Kolonien, hieher kommen immer noch die Wirtschaftswunderprinzen aus ganz Europa, um sich einen zweiten Wohnsitz an den sonnigen Gestaden des Mittelmeeres zu kaufen. Die Nachfrage ist groß, wenn auch die Preise ein Niveau erreicht haben, das kaum noch überschritten werden könnte. Aber es gibt immer noch sehr viele, die nicht auf den Preis sehen, sondern nur auf die unendliche Bläue des Meeres. Von ihnen lebt die Spekulation.

J. H., Paris