

Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Band: 93 (1975)
Heft: 35

Artikel: Der Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 1975
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-72805>

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: 13.10.2024

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

neue Bäume angepflanzt worden sind. In Milton Keynes, das im Grunde aus einer Anzahl von einzelnen Wohnsiedlungen inmitten eines grossen Grüngelands bestehen soll, will man im Stadtzentrum breite Alleen anlegen. Und in Warrington wird zur Zeit ein grosser Komplex aus Forschungs- und Verwaltungseinrichtungen inmitten eines 30 ha grossen Parkgeländes gebaut.

Befürchtungen, dass die neuen Städte mehr oder weniger unpersönliche Steinwüsten würden, konnten somit zerstreut werden. Niemand kann behaupten, dass die neuen Städte statisch sind. Sie sind lebende Gebilde, die ihre besonderen Charakteristika immer stärker zum Ausdruck bringen; aber dennoch sind sie noch jung und offen genug, um neues Gedankengut aufzunehmen.

Der Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 1975

DK 69.003

Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich verstärkte sich die rückläufige Tendenz der Erstellungskosten von Mehrfamilienhäusern. Vom 1. Oktober 1974 bis 1. April 1975 ermässigte sich der auf der Basis 1. Oktober 1966 = 100 berechnete Zürcher Baukostenindex von 172,2 auf 168,1 Punkte oder um 2,4%. Im vorangegangenen Halbjahr, April bis Oktober 1974, hatte sich – erstmals seit Sommer 1968 – ein Rückgang der Wohnbaukosten um 1,6% ergeben. Für die Zwölfmonatsperiode April 1974 bis April 1975 ergab eine Verbilligung um 4,0% gegenüber einer Verteuerung um 8,7% von April 1973 bis April 1974 und von 10,0% von April 1972 bis April 1973. Die neueste, trotz Erhöhung vertraglich vereinbarter Löhne erfolgte Rückbildung der Wohnbaukosten auf 168,1 Punkte am 1. April 1975 brachte den Zürcher Baukostenindex auf ein Niveau zurück, das ziemlich genau der Mitte zwischen dem Stand von Oktober 1973 (161,0 Punkte) und April 1974 (175,0 Punkte) entsprach. Die verstärkte Senkung der Baukosten hängt eng mit der Rückbildung im Baugewerbe zusammen, die einen entsprechenden Wettbewerbsdruck auslöste. Die Auftragslage und die Zukunftsbeurteilung sind jedoch von Branche zu Branche und zum Teil auch von Berichterstatter zu Berichterstatter verschieden, was die zum Teil erheblichen Abweichungen der Preiseingaben erklärt. Es ist ferner zu berücksichtigen, dass der Baukostenindex lediglich eine durchschnittliche Entwicklung wiedergeben kann und dass extreme Ausschläge nach oben und unten in dieser Kennziffer nicht zum Ausdruck kommen.

Der Zürcher Baukostenindex, den das Statistische Amt der Stadt Zürich jeweils auf 1. April und 1. Oktober berechnet, ist eine Richtzahl für die Erstellungskosten von

Mehrfamilienhäusern (ohne Land), die nach Bauart, Ausstattung und Lage den Indexhäusern entsprechen. Als derartige Typenhäuser dienen drei von einer Baugenossenschaft im Jahre 1954 erstellte Wohnblöcke mit 42 Wohnungen am Letziggraben 209–221 in Zürich-Albisrieden. Im Einvernehmen mit Vertretern des Baugewerbes und mit dem Hochbauamt der Stadt Zürich sind die Baubeschriebe und Pläne der Indexhäuser nachträglich dem 1966 in Zürich üblichen mittleren Standard angepasst worden. Die Berechnungen beruhen auf Offerten für die Indexhäuser von rd. 150 Bauunternehmen.

Die Aufgliederung nach Kostenarten auf der Basis 1. Oktober 1966 = 100 erfolgt nach dem Baukostenplan (BKP) 1969 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Baukostenindex aufgeführten Kostenarten nur einen Ausschnitt aus der umfassenden Systematik des Baukostenplans 1969 bilden.

Um die Bewegung der Baupreise in den grossen Linien auch über einen längeren Zeitraum verfolgen zu können, wurden die Indizes der *Gesamtkosten* für die modernisierten und für die früheren Indexhäuser miteinander verkettet.

Zu Tabelle 1: Die drei Indexreihen mit der Basis Juni 1939 = 100, August 1957 = 100 und Oktober 1966 = 100 beruhen für 1939 und 1946 auf dem früheren Indexhaus Zepelinstrasse 59, vom August 1957 bis Oktober 1966 auf den drei Blöcken Letziggraben 209–221 in ihrer tatsächlichen Ausführung und ab Oktober 1966 auf den gleichen, jedoch im Baubeschrieb modernisierten Indexhäusern.

Auf der Basis Juni 1939 = 100 ergibt sich für April 1975 ein Indexstand von 535,5 Punkten; die Wohnkosten

Tabelle 1. Index der Gesamtkosten seit 1939

Indexbasis	Indexhaus Zepelinstrasse in Zürich-Unterstrass		Indexhäuser Letziggraben in Zürich-Albisrieden								
	1. 6. 1939	1. 8. 1946	1. 8. 1957	1. 10. 1966	1. 4. 1972	1. 10. 1972	1. 4. 1973	1. 10. 1973	1. 4. 1974	1. 10. 1974	1. 4. 75
Juni 1939 = 100	100,0	176,7	212,9	318,6	466,0	470,6	512,7	512,8	557,5	548,7	535,5
August 1957 = 100	47,0	83,0	100,0	149,6	218,8	221,0	240,8	240,8	261,8	257,6	251,4
Oktober 1966 = 100	31,4	55,5	66,8	100,0	146,3	147,7	160,9	161,0	175,0	172,2	168,1

Tabelle 2. Kubikmeterpreise nach SIA in Franken seit 1939

Indexhäuser	1. 6. 39	1. 8. 46	1. 8. 57	1. 10. 66	1. 4. 72	1. 10. 72	1. 4. 73	1. 10. 73	1. 4. 74	1. 10. 74	1. 4. 75
Zepelinstrasse 59, Zch-Unterstrass ¹⁾	50.25	89.03	110.42	*	*	*	*	*	*	*	*
Letziggraben 209–221, Zch-Albisrieden ²⁾											
Tatsächliche Ausführung	*	*	104.38	155.08	*	*	*	*	*	*	*
Modernisierter Baubeschrieb	*	*	*	169.89	245.76	248.06	270.10	269.63	292.45	286.70	278.37

¹⁾ Eingebautes Sechsfamilienhaus, Baujahr 1932, Baubeschrieb 1948 modernisiert, Kubus 1897,45 m³

²⁾ Drei Wohnblöcke mit 42 Wohnungen, Baujahr 1954, Baubeschrieb 1966 modernisiert, Kubus 12 632,69 m³

Tabelle 3. Zürcher Baukostenindex am 1. April 1975. Entwicklung des Indexstandes, Promilleanteile und Kubikmeterpreise. Indexstand (1. Oktober 1966 = 100) und Verteilung der Gesamtkosten (P) mit prozentualer Veränderung gegenüber der Vorerhebung (%) vom 1. Oktober 1974 und 1. April 1975

Nr.1) BKP	Kostenarten2)	Gesamtkosten				Gebäudekosten			
		1.10.74	1.4.75	1.4.74— 1.4.75	1.10.74— 1.4.75	1.10.66 (=100)	1.4.75	1.4.75	1.4.75
	P	P	%	%	‰	‰	‰	Fr./m ³	
1	Vorbereitungsarbeiten	156,8	146,9	- 7,2	- 6,3	34	30		
17	SPEZIELLE FUNDATION	156,8	146,9	- 7,2	- 6,3	34	30		
171	Pfählungen	156,8	146,9	- 7,2	- 6,3	34	30		
2	Gebäude	170,9	166,0	- 4,8	- 2,9	887	875	1000	278.37
20	ERDARBEITEN	107,2	87,2	-22,3	-18,7	10	5	6	1.70
201	Baugrubenaushub	107,2	87,2	-22,3	-18,7	10	5	6	
21	ROHBAU 1	173,9	168,1	- 6,4	- 3,4	342	347	397	110.45
211	Baumeisterarbeiten	173,4	167,6	- 6,7	- 3,3	307	310	355	
214	Montagebau Holz (Zimmerarbeiten)	178,7	169,4	- 5,7	- 5,2	20	21	24	
216	Kunststeinarbeiten	179,2	176,1	- 1,8	- 1,7	14	16	18	
22	ROHBAU 2	182,6	184,1	+ 0,6	+ 0,8	56	62	70	19.56
221	Fenster, Aussentüren, Tore	176,4	174,2	- 1,6	- 1,2	32	33	37	
	Holz (Glaserarbeiten)	176,9	174,4	- 1,8	- 1,4	27	29	32	
	Metall (Aussentüren)	172,9	172,5	- 0,8	- 0,2	4	4	5	
222	Spenglerarbeiten	192,2	196,3	+ 2,1	+ 2,1	7	8	9	
224	Dachhaut	190,1	197,1	+ 3,8	+ 3,7	18	21	24	
	Ziegeldach	193,9	202,8	+ 4,7	+ 4,6	16	19	21	
	Flachdach	164,0	158,8	- 3,1	- 3,2	2	2	3	
23	ELEKTROANLAGEN	153,8	146,4	- 7,7	- 4,8	56	46	52	14.53
231-35	Installationen, Apparate, Leuchten, Tel.	153,3	146,0	- 7,9	- 4,7	54	44	50	
236	Radio und Fernsehen	169,2	155,5	+ 0,1	- 8,1	2	2	2	
24	HEIZUNG UND SCHUTZRAUMBELÜFTUNG	161,1	155,9	- 3,2	- 3,2	57	52	60	16.64
241	Brennstofftanks, Feuerung	138,8	130,9	- 5,7	- 5,7	15	12	13	
	Olfeuerung	129,6	127,5	+ 3,3	- 1,6	2	2	2	
	Tanklieferung	141,1	131,7	- 7,6	- 6,6	12	10	11	
242	Wärmeerzeugung	137,5	131,7	- 3,6	- 4,2	11	8	10	
243	Heizungsanlagen	193,4	188,6	- 2,5	- 2,5	26	29	33	
	Heizungsinstallationen	195,9	190,9	- 2,6	- 2,6	25	28	32	
	Isolierung der Heizleitungen	133,8	133,8	-	-	1	1	1	
244	Schutzraumbelüftung	114,7	117,2	+ 0,3	+ 2,2	5	3	4	
25	SANITÄRANLAGEN	151,3	154,3	+ 0,6	+ 1,9	69	64	73	20.41
251-53	Apparate, Leitungen	151,6	155,1	+ 0,9	+ 2,3	66	61	70	
254	Isolierung der Sanitäranlagen	146,7	139,4	- 5,1	- 4,9	4	3	3	
27	AUSBAU 1	176,9	170,8	- 4,7	- 3,4	156	158	181	50.30
271	Gipsarbeiten	176,0	158,6	-11,8	- 9,9	53	50	58	
272	Schlosserarbeiten	195,5	192,7	- 2,5	- 1,5	16	18	21	
	Fertigbauteile	191,7	196,6	+ 1,4	+ 2,5	4	5	6	
	Allgemeine Schlosserarbeiten	197,0	191,2	- 3,0	- 2,9	12	13	15	
273	Schreinerarbeiten	186,5	187,3	+ 0,1	+ 0,4	66	73	83	
275	Schliessenanlagen	145,9	148,2	+ 0,7	+ 1,6	1	1	1	
276	Abschlüsse, Sonnenschutz	133,2	131,6	- 3,6	- 1,2	20	16	18	
	Rolläden	128,0	127,2	- 4,6	- 0,6	16	12	14	
	Sonnenstoren	151,5	147,2	- 0,4	- 2,8	4	4	4	
28	AUSBAU 2	168,3	162,5	- 3,7	- 3,5	84	80	91	25.41
281	Bodenbeläge	167,3	162,7	- 3,0	- 2,8	34	32	37	
	Unterlagsböden	186,5	174,7	- 7,3	- 6,4	12	12	14	
	Linoleum PVC	150,0	143,0	- 2,9	- 4,7	11	10	11	
	Keramische Platten	182,8	194,0	+ 6,1	+ 6,1	4	4	5	
	Parkettarbeiten	153,0	157,3	+ 0,8	+ 2,8	6	6	7	
282	Wandbeläge	154,7	160,4	+ 3,7	+ 3,7	12	11	13	
	Tapeten	157,5	156,9	- 0,3	- 0,4	5	4	5	
	Keramische Platten	152,7	163,0	+ 6,8	+ 6,8	7	7	8	
285	Malerarbeiten	170,8	163,3	- 4,2	- 4,4	36	34	38	
	äussere Arbeiten	170,6	164,5	- 3,6	- 3,6	14	14	15	
	innere Arbeiten	170,9	162,6	- 4,7	- 4,8	22	20	23	
287	Baureinigung	207,8	157,3	-28,2	-24,3	3	3	3	
29	HONORARE	191,1	184,8	- 5,1	- 3,3	57	61	70	19.37
291	Architekt	178,3	172,9	- 4,9	- 3,0	49	49	56	
292	Bauingenieur	264,8	253,2	- 5,8	- 4,4	9	12	14	
3	Betriebseinrichtungen
4	Umgebung	168,9	167,3	- 0,4	- 1,0	43	43		
41	BAUARBEITEN	130,7	126,8	- 6,5	- 3,0	8	6		
411	Baumeisterarbeiten	117,3	109,6	- 9,5	- 6,6	2	1		
412	Kanalisationen	134,6	131,7	- 5,7	- 2,1	6	5		
42	GARTENANLAGEN	177,3	172,1	- 3,0	- 2,9	23	24		
45	HAUSANSCHLÜSSE	198,4	208,1	+10,5	+ 4,9	9	10		
	Elektrisch	159,9	159,0	- 0,5	- 0,5	3	3		
	Gas	431,0	431,0	+11,5	-	1	2		
	Wasser	183,1	203,0	+18,0	+10,9	4	5		
49	HONORARE	133,0	131,7	- 0,4	- 1,0	4	3		
491	Architekt	133,0	131,7	- 0,4	- 1,0	4	3		
5	Baunebenkosten	225,4	245,9	+13,5	+ 9,1	33	50		
51	BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN, BEITRÄGE	182,9	189,6	+ 3,7	+ 3,7	4	5		
53	VERSICHERUNGEN	170,7	165,7	- 4,8	- 2,9	0	0		
54	FINANZIERUNGSKOSTEN	238,9	264,8	+16,5	+10,8	26	42		
541	Notariatsgebühren	151,8	164,9	+ 7,3	+ 8,6	3	4		
542	Baukreditzinsen	251,2	278,9	+17,4	+11,0	23	38		
52+59	PLANKOPIEN UND ÜBRIGE NEBENKOSTEN	172,0	167,0	- 4,7	- 2,9	3	3		
9	Ausstattung3)	182,2	180,4	- 2,5	- 1,0	2	2		
	Gesamtkosten	172,2	168,1	- 4,0	- 2,4	1000	1000	1000	

1) Gemäss Baukostenplan 1969 (BKP) der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung.

2) Bei den Indexhäusern Letzigraben 209-221 in Zürich-Albisrieden vorkommende Kostenarten.

3) Türschoner, Wäschehängeeinrichtung, Kleiderbügelhalter, Gummi- und Bürstenmatten.

haben sich demnach gegenüber der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg mehr als verfünffacht. Wird vom Zeitpunkt des Übergangs zu den Indexhäusern Letzigraben, August 1957 = 100, als Basis ausgegangen, so ergibt sich für den April 1975 ein Indexstand von 251,4 Punkten, was mehr als einer Verdoppelung der Wohnbaukosten in den verflorenen 18 Jahren entspricht. Auf der Basis Oktober 1966 = 100 ergibt sich für April 1975 ein Stand von 168,1 Punkten, was bedeutet, dass die Wohnbaukosten innert neun Jahren um knapp 70 % gestiegen sind.

Beim Vergleich der nachstehenden Kubikmeterpreise für die früheren und die modernisierten Indexhäuser ist zu beachten, dass im Zeitpunkt des Übergangs zu einer neuen Indexgrundlage, also am 1. August 1957 und 1. Oktober 1966, jeweils die Kubikmeterpreise sowohl für die früheren als auch für die neuen Indexhäuser berechnet worden sind; die dabei auftretenden Unterschiede sind durch die veränderte Bauweise und den gesteigerten Wohnkomfort bedingt.

Die nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ermittelten Kosten je Kubikmeter umbauten Raumes stellten sich im April 1975 auf Fr. 278.37, was gegenüber dem Stand von Fr. 286.70 im Oktober 1974 einem Rückgang um 2,0 % entspricht.

In der Tabelle 3 sind die Indexziffern der Hauptgruppen und die Kostenarten gemäss BKP aufgeführt. Mit Ausnahme des Rohbaus 2, der Sanitäranlagen, Hausanschlüsse, Bewilligungen, Gebühren, Beiträgen sowie der Finanzierungskosten verzeichnen die mit zweistelligen Ziffern gekennzeichneten Hauptgruppen mehr oder weniger stark ausgeprägte Kostenermässigungen. Sie fielen bei den Erdarbei-

ten mit 18,7 % am stärksten ins Gewicht, betragen bei den Elektroanlagen 4,8 % und bewegten sich zwischen 3 und 4 % beim Rohbau 1, bei Heizung und Schutzraumbelüftung, beim Ausbau 1 und 2, beim Architekten- und Ingenieurbauarbeiten. Schwächere Kostenrückgänge von 1 bis 3 % ergaben sich bei den Gartenanlagen, den Honoraren der Umgebungsarbeiten, den Versicherungskosten sowie bei den Plankopien und übrigen Nebenkosten. Ohne Berücksichtigung der weitgehend durch behördliche Anordnung festgelegten Kostengruppen 45 (Hausanschlüsse) und 5 (Baubenebenkosten) ergäbe sich von Oktober 1974 bis April 1975 ein etwas verstärkter Indexrückgang um 3,0 % gegenüber 2,4 % bei Berücksichtigung aller Kostengruppen.

Unter den Kostenarten (dreistellige Ziffern) verzeichnen die Baumeisterarbeiten, auf die annähernd ein Drittel der Gesamtkosten entfallen, einen Rückgang um 3,3 % gegenüber der Erhebung vom Oktober 1974. Stärker ausgeprägt war die Verbilligung zum Beispiel bei den Zimmerarbeiten (-5,2 %), den Kosten der Brennstofftanks und der Ölfeuerung (-5,7 %), den Gipsarbeiten (-9,9 %) sowie bei der kostenmässig allerdings nur wenig ins Gewicht fallenden Baureinigung (-24,3 %). Eine Verteuerung gegenüber dem Oktober 1974 ergab sich u. a. bei den Spenglerarbeiten (+2,1 %), dem Ziegeldach (+4,6 %), den Sanitärapparaten und -leitungen (+2,3 %), den keramischen Boden- und Wandbelägen (+6,1 % bzw. +6,8 %) sowie bei den Baukreditzinsen (+11,0 %).

In Tabelle 2 sind die Kubikmeterpreise nach SIA für die Hauptgruppen sowie die Promilleverteilung der Gesamtkosten und den Gebäudekosten aufgeführt.

Gestern Kunstgewerbeschule – Heute Gestalterschule

Von Dona Dejaco, Zürich

DK 377

Die verwaltungsmässige und lehrinhaltliche Struktur der traditionellen schweizerischen Ausbildungsstätten für gestalterische Berufe, der Kunstgewerbeschulen, ist heute derart überholt, dass Rufe nach Reformen laut werden. Eine von zahlreichen Teilnehmern aus der ganzen Schweiz besuchte Informationsveranstaltung des Schweizerischen Werkbundes zum Thema «Gestalterschulen und Gesellschaft» Ende Juni in Zürich war deshalb der kritischen Standortbestimmung dieser Schulen, ihren Aufgaben in der heutigen Gesellschaft und Reformzielen gewidmet.

Der philosophische Unterbau

Der Philosoph und Kunsttheoretiker Prof. Dr. Hans Heinz Holz analysierte als Tagungsreferent das theoretische Verständnis der Begriffe Gestaltung und Funktion. In seinem ebenso brillanten wie anspruchsvollen Vortrag über die Wertform der Warenästhetik wies er nach, dass die zivilisatorische Überentwicklung des heutigen Menschen mit ihren technologischen Sachzwängen mit dem Verlust an natürlicher Beschaffenheit einhergeht. Was tut der Mensch infolgedessen? Er reproduziert die unterschwelligsten Bedürfnisse seiner verschütteten Natur in Objektformen, an denen man ein stilisiertes Ersatzritual ablesen kann. Das beweist, dass der Mensch, solange er «Mensch» bleibt, ein Urbedürfnis nach einer Gestaltung in sich trägt, die über das rein Funktionale hinaus Ausdruck seines Seins ist. Denn Gestaltung ist seit der Urzeit menschlicher Existenz ein wichtiger Teil der Selbstbefreiung, der Selbstdarstellung, der Selbstfindung des Menschen. Mit dieser These lieferte Holz den philosophischen Unterbau für die Aufgabe von Gestalterschulen in der Gesellschaft. Gleichzeitig wurde damit der Anspruch an die Gestalterschulen erhoben, *theoriebildend* zu sein.

Etwas konkreter stellte Heiny Widmer, Leiter des Aargauer Kunsthauses, die Frage nach der Standortbestimmung der Gestalterberufe. Im Gegensatz zu verflorenen Epochen, in denen der Gestalter von einer übergeordneten Idee geleitet wurde (Magie, Mythos, Ideologie usw.), steht er nach Ansicht Widmers heute sozusagen im Niemandsland zwischen der Gesellschaft und der Wirklichkeit einer Schein-Demokratie, welche die individuelle Entscheidungsfreiheit des Menschen vornherum propagiere, hintenherum aber krass beschneide (Alphüttenkulisse vor dem Supermarkt usw.). Im dialektischen Prozess der Gestaltsuche und -findung müsse der Gestalter – und damit die Gestalterschulen – erst die «demokratische Wirklichkeit» in den Griff bekommen.

Neue Aufgaben in einer neuen Zeit

Die sechs Referenten waren sich darin einig, dass in einer Zeit, in der der Mensch ein Mass der Verantwortung für die Gestaltung der gesamten Umwelt trägt wie noch nie zuvor (weil er theoretisch auch die totale Zerstörung der Umwelt in der Hand hat), den Gestalterschulen eine Bedeutung zukommt, die den Wirkungsbereich der traditionellen Kunstgewerbeschule der ersten Jahrhunderthälfte weit hinter sich gelassen hat. Gleichwohl ist der Name «Kunstgewerbeschule», der immer noch den «handgestrickten» Kunsthandwerker suggeriert, bei uns noch im Gebrauch, obwohl er den neuen Anforderungen innerhalb der gestalterischen Kreativität in einer Zeit spektakulärer technologischer und soziologischer Veränderungen nicht mehr gerecht wird. «Den neuen Aufgaben in einem grösseren gesellschaftlichen Rahmen ist der traditionell ästhetisch-handwerklich geschulte Gestalter nicht mehr gewachsen. Der Ge-