

Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser?

Autor(en): **Bolzern, Erwin**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **24 (1949)**

Heft 6

PDF erstellt am: **15.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102078>

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.

Nach der Generalversammlung besichtigten die Teilnehmer die neueste Wohnkolonie in Winterthur, «*Talgut-Mattenbach*». Von fünf Genossenschaften wurden hier auf einem geschlossenen Areal zum Teil in enger Zusammenarbeit in einer Gemeinschaft der Genossenschaften und der Architekten 270 Wohnungen verschiedener Typen mit einem Bruttoanlagewert von nahezu 11 Millionen Franken erstellt. Die Mietzinse für die Dreizimmerwohnungen bewegen sich zwischen 900 und 1300 Franken, diejenigen der Vierzimmerwohnungen zwischen 1200 und 1450 Franken. Bei den Einfamilienhäusern beträgt der Jahresmietzins 2320 Franken für 4½ Zimmer und 2725 Franken für 5½ Zimmer. Charakteristisch sind die sogenannten Stuben- und Dielentypen der Wohnungen.

Ihre Fortsetzung fand die Tagung dann am *Sonntag* mit der *Besichtigung von Siedlungen in Schaffhausen*. In Cars und Bussen, die zum Teil aus Winterthur beigezogen werden mußten, fuhren die Teilnehmer zunächst in die Siedlung Sommerwiesacker der Genossenschaft «*Mein Heim*». Lieblich in ein Tälchen eingebettet liegen hier 42 Einfamilienhäuser mit Vier- und Fünfzimmerwohnungen und großen Gärten. Sie wurden in zwei Etappen in den Jahren 1942 bis 1948 erstellt. Bei einer Subvention von durchschnittlich 30 Prozent betragen die Mietzinse monatlich 98 bis 110 Franken inklusive Amortisation. Nach zwei Jahren können die Häuser in das Eigentum des Mitgliedes übergehen.

Besondere Beachtung verdienen die Wohnungen der *Siedlung Schwarzadlergütli*, welche von der «GF», Georg Fischer AG, erstellt wurden und unverkäuflich sind. Trotzdem sie mit den modernsten Einrichtungen ausgestattet sind und keine Subventionen erhielten, liegen ihre Mietzinse durchweg 15 bis 20 Prozent unter den ortsüblichen Ansätzen. In einer komfortabel eingerichteten Viereinhalbzimmerwohnung bezahlt man

nur 103 Franken Mietzins im Monat.

Die *Siedlung Bocksriet* der «Arbeiter-Baugenossenschaft» besteht aus 52 Reiheneinfamilienhäusern zu 4 Zimmern mit Bad. Sie wurde in den Jahren 1942 und 1943 bei 30 Prozent Subvention erstellt. Die Bauweise ist neuartig, und es wurden zum Teil Ersatzbaustoffe verwendet. Die Mietzinse betragen 80 bis 90 Franken im Monat. Die zweite Hypothek wurde durch die Stadt verbürgt. Die Häuser sind unverkäuflich.

Eigene Wege beschritt die Baugenossenschaft «Allmend» bei der Erstellung der *Siedlung Eichenstraße*. Die Häuser gingen in den Besitz der Mitglieder über, sind aber im Baurecht auf städtischem Land gebaut und fallen nach 80 Jahren entschädigungslos an die Stadt. Für die zweite Hypothek besteht eine Annuitätenversicherung, und die Eigentümer sind verpflichtet, einen Reparaturenfonds zu äufnen. Die Mietzinse betragen 95 Franken inklusive Versicherung, Reparaturenfonds und Amortisation. Wegen des Baustoffmangels wurden die Häuser in Holz erstellt. Die Auskleidungen bestehen aus Ersatzbaustoffen. Da die Häuser ohnehin innert 80 Jahren völlig amortisiert sein müssen, braucht ihre Lebensdauer nicht länger zu sein.

Pünktlich auf Mittag war die Fahrt beendet. Im «Kasino» und im «Thiergarten» fand das «gemeinsame» *Mittagessen* statt, bei welcher Gelegenheit die Herren Regierungspräsident *Lieb* und Stadtrat *Schalch* die Gäste begrüßten und deren Dank für Ehrenwein und Tischdekoration entgegennahmen. Den späteren Nachmittag benützten die Gäste zum Besuch der Rembrandt-Ausstellung oder zu einem Spaziergang durch das romantische Städtchen, auf den Munot und an den Rheinfluss.

Allen, die zum guten Gelingen der Tagung beigezogen haben, spricht der Zentralvorstand den herzlichsten Dank aus.

Gts.

FRAGEN DES WOHNUNGSBAUES

Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser?

In den letzten Nummern der Zeitschrift «Das Wohnen» habe ich verschiedentlich Artikel gelesen, die alle den Wunsch äußern, mehr Einfamilienhäuser zu bauen. In der letzten Nummer zum Beispiel die Artikel von Architektin Claire Rufer-Eckmann und von H. Berg. Aus diesem Grunde möchte ich nun auch die andere, gegenteilige Ansicht vorbringen. Die in den beiden Artikeln angeführten Vorteile sind unbestritten. Für eine große Familie ist ein Einfamilienhaus etwas Schönes, und die Kinder sind mehr mit der Natur verbunden.

Aber meiner Ansicht nach sind Einfamilienhäuser für Städte, die in den meisten Fällen ständig an Einwohnern zunehmen, ein regelrechter Luxus, eine Platzverschwendung. Denn ein Einfamilienhaus braucht nun einmal mehr Raum und ist verhältnismäßig teurer als eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Fassen wir einmal kurz die Wünsche eines Mieters zusammen: da verlangt er erstens eine ruhige Lage, viel Sonne, große Wohnungen, Komfort, Nähe von Kaufläden, eventuell Garten und für die Kinder geeignete Spielanlagen und

einen niedrigen Mietzins. Das sind wohl die hauptsächlichsten Wünsche. Wie können nun diese am besten verwirklicht werden? Am einfachsten mit Einfamilienhäusern (der Komfort müßte dann allerdings bei vielen sehr beschränkt bleiben). Aber Einfamilienhäuser sind, wie schon erwähnt, nicht möglich, was dann? Dann müssen wir eben neuzeitlich bauen, so wie wir früher oder später dazu gezwungen werden — *hohe* Miethäuser — Kolossalbauten von 12 bis 15 Stockwerken. Solche Häuser bieten ungeahnte Möglichkeiten, wenn sie nur richtig gebaut werden, ungefähr nach Mustern des in Frankreich lebenden schweizerischen Architekten Le Corbusier. Große Blöcke, größtmögliche Ausnutzung der Sonnenseiten und vor allem riesige Abstände zwischen den einzelnen Blöcken. Dazwischen liegen Parkanlagen und in der Mitte, gedeckt von Bäumen, die moderne doppelspurige Straße, von der der Motorenlärm nur gedämpft an die Wohnungen reicht (siehe Skizze).

Ein solcher Bau ist imstande, die nötige Ruhe zu verschaffen, um so mehr, wenn die Anlagen so gebaut werden, daß sie als Spielplätze von den Kindern benützt werden können. Sie brauchen ja nicht gleich vor dem Hause zu sein. Die Sonne wird durch Balkone und

durch ein Flachdach ausgenützt. Was nun den Komfort anbelangt, geht jeder sicher mit mir einig, daß es leichter möglich ist, in einem solchen Riesenblock Komfort einzubauen als in einem verhältnismäßig kostspieligeren Einfamilienhaus. Außer Zentralheizung, Warmwasser und Lift werden auch moderne Kücheneinrichtungen mit eingebauten Kühlschränken, Waschmaschinen und anderem Komfort möglich werden, ohne die Baukosten wesentlich zu beeinflussen (das heißt, sie können kompensiert werden durch andere Bauvorteile gegenüber einem Einfamilienhaus).

Das einzige, was dieser Bau nicht mehr zu bieten vermag, sind die Gärten, denn es ist klar, daß Parkanlagen nicht in Gärten verwandelt werden dürfen, wenn ein ästhetischer Anblick beibehalten werden will. Dafür wird es manchem Bewohner wohl tun, anstatt auf die Straße auf Bäume und Grünanlagen blicken zu können.

Solche Häuser erfordern allerdings eine Planung, die kein Privatunternehmen, wohl auch keine Genossenschaft allein lösen kann. Da müssen Staat und Gemeinden einschreiten, um einen solchen Bebauungsplan zu ermöglichen.

Erwin Bolzern.

Eine Quelle des Aergernisses

Wir möchten hier einmal auf Umstände hinweisen, die sich je und je als Quelle des Mißvergnügens ausgewirkt haben. Es sind dies die Fragen des Offertstellens im Bauwesen und ganz insbesondere der Berechnung der Bauvorhaben durch die Architekten. Wir haben es tatsächlich mit Verhältnissen zu tun, die grundverschieden sind von denen anderer Gewerbe.

Ganz allgemein ist es Usus im Handel und Wandel, daß Offertsteller wie Auftraggeber die Zahlen, die zur Vereinbarung gelangen, als feste Größen betrachten. Die Vertragskontrahenten haben sich daran zu halten, auch in jenen Fällen, wo Fehlberechnungen vorkommen und der «Fehlbare» dann eben die Folgen zu tragen hat, die schon oft katastrophale Auswirkungen nach sich zogen.

Wir geben gerne zu, daß in außerordentlichen Zeiten, wie etwa den verflossenen Kriegsjahren, wo alle Preisbildungsfaktoren in ständiger Bewegung waren, im Offertwesen Klauseln angebracht waren in bezug auf die Lieferzeiten, Materialbeschaffung und Preise. Sonst aber hat man sich an die Abmachungen zu halten.

Wie sieht es nun im Baugewerbe diesbezüglich aus? Da ist sozusagen alles möglich. Das wird jeder Bürger, der den Gedanken an ein eigenes Heim in die Tat umsetzt, erfahren. Aber im weiteren auch vor allem die Vorstandskollegien und Geschäftsleitungen von Genossenschaften werden da im Laufe ihres Wirkens allerhand Erfahrungen sammeln.

Wir möchten ein Beispiel aufführen: Bei einem Umbau wurden vom Architekten die Holzarbeiten mit Fr. 20 000.— bis 25 000.— eingesetzt; tatsächlich stellten sie sich aber dann auf gegen Fr. 50 000.—. Je nach dem Grad der beruflichen

Tüchtigkeit und der Seriösität des Architekten können die Differenzen zwischen Voranschlag und Bauabrechnung kleinste bis horrende Ausmaße annehmen.

Das Ergebnis ist dann immer dasselbe. Handelt es sich um eine Baugenossenschaft, so steht man vor dem Faktum, daß alle noch so schönen Berechnungen über anzusetzende Mietzinse über den Haufen geworfen sind. Nicht immer läßt sich auch die Korrektur so vornehmen, daß die Mehrkosten restlos auf die Mietzinse geschlagen werden können, und man hat dann die beklemmende Situation, daß der Prozentsatz der Rendite zu nieder angesetzt werden muß.

Gravierender noch als die fast zur Regel gewordenen Überschreitungen der Bausummen scheinen aber dem Schreibenden die Forderungen der Architekten. Verrechnet dieser doch für den Mehrbetrag einen höheren Prozentsatz als für die vereinbarte Bausumme. Das läßt also, in der nüchternen Betrachtung, den Schluß zu, daß der Architekt an Überschreitungen geradezu interessiert ist.

Wir vermögen nicht einzusehen, warum im Bauwesen bei ernster Berechnung und dem absoluten Willen zur Einhaltung der Voranschläge ein stark verwurzelt Unwesen nicht ausmerzbar sein soll. Wenn schon die kleinen Handwerker sich an ihre Offerten halten *müssen*, obschon sie nur zu oft neben der beruflichen Tüchtigkeit Schwierigkeiten haben im Kalkulieren, so darf man diese Forderung um so mehr an den geschulten Baufachmann stellen. Zudem sind die Architektenhonorare heute derart, daß man sich sehr wohl damit scheiden darf, ohne auf Zustupf von der Seite der Kostenüberschreitungen zu reflektieren. *Jos. Weiß, Luzern.*