

Einige Richtlinien zum sozialen Wohnungsbau

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **29 (1954)**

Heft 1

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102630>

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.

wiederum die Stadt Kopenhagen mit Hilfe des erwähnten Gesetzes viele Sanierungen durchgeführt hat, oft gegen den Willen der Hausbesitzer, ist bei uns ein derartiger Eingriff in die Rechte des Grundeigentümers gesetzlich wohl kaum möglich.

Durch Aufklärungsarbeit und Unterstützung durch die Behörden läßt sich aber auch bei uns viel erreichen. So können wir von einem Projekt berichten, wo sich zwei Baugenossenschaften und ein privater Bauherr als Hofnachbarn einigen konnten, gemeinsam einen Kinderspielplatz und einige Rollergerägen zu erstellen. Die ursprüngliche Absicht, nur Garagen für die Roller in den Hof zu stellen, hätte bei den Baubehörden keine Aussicht auf Bewilligung gehabt; weil nun aber die Hofnachbarn gleichzeitig mit dem Garagenbau den Hof sanieren wollen, wird die Behörde die Ausnahmebewilligung wegen Übertretung von Bauabständen trotzdem erteilen.

Großer Dank gebührt den beiden Präsidenten der beteiligten Genossenschaften, die sich mit Freude für diese Sanierung einsetzen, denn auch hier ist zu hoffen, daß das Beispiel Schule macht.

Siedlungsspielplätze der Wohnkolonien. Jede Wohnkolonie und vor allem jede Baugenossenschaft sollte über einen eigenen Kinderspielplatz verfügen. Ein solcher Platz bildet eine notwendige Ergänzung zur Wohnung, die hier ja ausgesprochen für Familien mit Kindern gebaut worden ist. Die Kosten für eine solche Anlage sind tragbar, auf jeden Fall stehen sie in keinem Verhältnis zu den Auslagen, die viele Bewohner für «Maschinen aller Art» machen.

Als Beispiel soll der Spielplatz der Baugenossenschaft «Sonnengarten» in Zürich dienen, der weitgehend durch die Gemeinschaftsarbeit der Genossenschafter entstanden ist. Die freiwillige Arbeit war dabei besonders wertvoll, denn sie hat nicht nur einer Idee zum Durchbruch verholfen, sie hat auch aus Mietern Genossenschafter und Nachbarn gemacht.

Es gibt eine Tendenz, dem Bau von Kinderspielplätzen auszuweichen aus Angst vor persönlicher Verantwortung bei Unfällen in solchen Anlagen. Dazu ist zu sagen, daß sich auf dem dichten Netz der Kopenhagener Spielplätze während dreißig Jahren ein einziger schwerer Unfall ereignet hat. Man muß anderseits bedenken, daß sich in Zürich jährlich etwa 600 Kinderunfälle ereignen, wovon ein bestimmter Teil durch spielende Kinder auf der Straße verursacht wird.

Wenn wir Kinderspielplätze bauen, geben wir der Jugend den nötigen Spielraum zurück, schaffen ein wichtiges erzieherisches Element und helfen mit, Verkehrsunfälle zu verhüten, indem wir die Kinder von der Straße fernhalten.

Nachdem der Bau von Kinderspielplätzen in Dänemark, Schweden, Belgien und Holland seit mehr als 10 Jahren zur Selbstverständlichkeit geworden ist, wollen wir hoffen, daß dieses dringend gewordene Problem auch hierzulande seine Lösung finden wird.*

Alfred Trachsel, Architekt, Zürich

* Weitere Artikel über Kinderspielplätze finden sich u. a. in «Pro Juventute», Sonderheft Nr. 9/1953 (Kinderspielplätze); desgleichen Sonderhefte Nr. 7 und 8/1953 (Schulbaufragen); in der «NZZ» 1952, Nr. 2756 (Bauspielplätze), 1953, Nr. 1976 (Kinderspielplätze), und 1953, Nr. 2418 (Kleinkinderspielplätze).
Der Verfasser

Einige Richtlinien zum sozialen Wohnungsbau

Aufgestellt von der Kommission für Wohnbaufragen des Bundes Schweizerischer Frauenvereine

1. Allgemeines

Die Kommission für Wohnbaufragen des Bundes Schweizerischer Frauenvereine hat sich die Aufgabe gestellt, einige allgemeine Richtlinien für den sozialen Wohnungsbau aufzustellen. Sie dachte dabei in erster Linie an den Wohnungsbau für Familien und Einzelpersonen, deren Einkommen es nicht erlaubt, eine der heute auf dem Wohnungsmarkt ohne größere Schwierigkeiten erhältliche Wohnung mit hohem Mietzins zu erhalten. Die Kommission ist sich einig, daß für den Mietzins nicht mehr als ein Fünftel des gesicherten Einkommens ausgegeben werden sollte. Dieser Prozentsatz ist in den Altwohnungen bedeutend tiefer. Viele haben somit nur einen bescheidenen Betrag für den Mietzins zur Verfügung.

Gemeinden, Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und auch Private bemühen sich heute, für diese sehr zahlreichen Familien und Einzelpersonen billige Wohnungen zu bauen. Es ist dies eine wichtige soziale Aufgabe. Da die Wohnungs- und Einkommensverhältnisse von Ort zu Ort verschieden sind, ist es nicht möglich, eine obere Grenze für den Mietzins festzulegen. Die Wohnbaukommission hat sich darauf beschränkt, einige allgemeine Richtlinien aufzustellen, verschiedene Sparmöglichkeiten aufzuzeigen, andererseits aber vor solchen Maßnahmen zu warnen, die im Interesse von Hygiene, Familien-

leben und Arbeitersparnis für überlastete Frauen abgelehnt werden müssen. Die Richtlinien sollen unter anderem auch der Orientierung von Frauen dienen, die in Wohnbaukommissionen mitwirken. Der BSF hofft, daß zu solchen Kommissionen mehr als bisher Frauen zugezogen werden.

2. Land und Bebauung

Billige Wohnungen verlangen billiges Land. Da sich dieses meistens außerhalb der Gemeindezentren befindet, muß die Aufteilung der neuen Baufläche vom Standpunkt der Stadtplanung studiert werden. Dies soll frühzeitig geschehen, bevor sich Zufall und Spekulation unheilvoll auswirken. Von Fachleuten ist somit rechtzeitig ein Plan über Bebauung, Erschließung durch Straßen, Zuleitungen und Kanalisation aufzustellen. Leider sind die Landpreise heute noch stark im Steigen begriffen. Als Richtlinie zur Beurteilung kann gelten: Der Preis des erschlossenen Terrains soll in städtischen Verhältnissen für eine billige Wohnung zwischen 2000 Fr. bis höchstens 5000 Fr. pro Wohnung betragen.

3. Finanzierung

Um bauen zu können, muß man einen *Baukredit* von einem Bankinstitut oder einer Versicherung, Pensionskasse

usw. eröffnen lassen, der später in feste *Hypothekendarlehen* umgewandelt wird. Einen Baukredit erhält man nur, wenn das Land, auf dem man bauen will, schuldenfrei ist, das bedeutet, es muß bar bezahlt sein.

Die Finanzierung besteht somit aus *Darlehen* (Hypotheken) und *Eigenkapital* des Hauseigentümers. Wenn eine Genossenschaft baut, wird das Eigenkapital auch Anteilkapital genannt. Die Finanzierungspraxis ändert ständig ein wenig. Heute ist folgende Finanzierung üblich:

Etwa 70 % der Anlagekosten (= Gebäudekosten und Landkosten) werden von einem Bankinstitut bürgenfrei als Hypothekendarlehen gewährt.

Etwa 30 % muß der Bauherr in bar bezahlen. Hat er weniger Barkapital zur Verfügung, so können durch Verbürgung weitere Hypotheken beschafft werden.

Für die Rangeinteilung der Hypotheken ist der amtliche Wert der Liegenschaft maßgebend. (Der amtliche Wert einer Liegenschaft beträgt zwischen 65 und 80 Prozent der effektiven Anlagekosten. Er variiert je nach Lage und Bauart eines Hauses.)

	Bankmäßige Verzinsung
1. Hyp. = etwa 66 % des amtlichen Wertes	3½ %
2. Hyp. = bis etwa 85 % des amtlichen Wertes	3¾ bis 4 %
3. Hyp. = bis 100 % od. mehr d. amtl. Wertes	4 bis 4½ %

Die *Mietzinse eines neuen Gebäudes* können von 4 Prozent bis maximal 6,8 Prozent (Vorschrift der Preiskontrolle) der Anlagekosten betragen (= Bruttorendite). Mit diesen Mietzinsen müssen die Aufwendungen für das Haus bezahlt werden, das heißt: Hypothekarzinsen eventuell Eigenkapitalverzinsung, Liegenschaftsteuer, Wasserzinsen, Beleuchtungskosten, Brandversicherung, übrige Versicherungen, Abschreibung, Gebäudeunterhalt und Verwaltungskosten. Alle obgenannten Aufwendungen außerhalb der Kapitalzinsen sollen zusammen nicht mehr als 1 bis 2 Prozent der Anlagekosten betragen.

Durch die Einführung der AHV ist heute eine relativ große Geldflüssigkeit in der Schweiz entstanden; es werden nun große Anstrengungen gemacht, die AHV-Gelder durch Vermittlung der Kantone und Gemeinden (Verbürgung durch Gemeinden) den gemeinnützigen Bauvorhaben zu möglichst niedrigem Zinsfuß (bis maximal 3½ Prozent) zur Verfügung zu stellen.

Bevor also ein Gebäude gebaut wird, muß der Architekt einen kubischen oder einen detaillierten Kostenvoranschlag erstellen, damit an Hand der voraussichtlichen Kosten die Finanzierung sichergestellt und die Rendite, das heißt die Mietzinsberechnung, festgelegt werden kann.

4. Wohnkolonien

Sie ermöglichen unter Umständen eine starke Verbilligung, vor allem eine zweckmäßige Aufteilung der vorhandenen Landfläche. Die Mischung von Berufen, Gesellschaftsschichten, Familien und Einzelpersonen ist erwünscht. Große Sonderkolonien für Ledige, Alte, und kinderreiche Familien werden abgelehnt. Unter Umständen sind einzelne Häuser für ältere Leute mitten in einer für andere Zwecke gebauten Wohnkolonie zweckmäßig.

Die Zahl der Arbeiterwohnungen soll den normalen ökonomischen Möglichkeiten der Gegend entsprechen, damit bei Wirtschaftskrisen aus diesen Vierteln nicht lokalisierte «Arbeitslosenviertel» werden.

Auf die Nähe von Arbeitsmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eines kulturellen Zentrums und guter Verkehrsverbindungen mit dem Stadtzentrum ist zu achten. Eine kasernenhaft wirkende Uniformierung der Siedlungen ist zu vermeiden.

5. Haus

a) *Bauart*. Verschiedene Bauarten sind möglich; sie sollen jedoch folgende Bedingungen erfüllen: so billig wie möglich und dauerhaft sein. Der Bau soll lange vermietet werden können. Es sollen wenig Unterhaltskosten nötig werden, damit die Reparaturkosten die Ertragsrechnung nicht übermäßig belasten und somit die Zinse niedriger gehalten werden können.

Die Wahl des Materials ist oft von entscheidender Bedeutung. In den folgenden Ausführungen können jedoch nicht alle diese Fragen, für die es besondere Fachkenntnisse braucht, berührt werden. Es sollen lediglich einige Punkte, die die Frauen besonders interessieren, herausgegriffen werden.

b) *Größe des Hauses*. Von Fall zu Fall werden verschiedene Möglichkeiten am günstigsten sein.

Das *Einfamilienhaus* als Einzelgebäude oder Reihenhauses mit Garten wäre die ideale Wohnung für Familien mit Kindern. Wo sehr billiges Land, günstige Finanzierung und sehr einfache Bauart möglich ist, sollte es realisiert werden. Ist das nicht der Fall, so ist das Einfamilienhaus zu teuer.

Das *Mehrfamilienhaus* ohne Aufzug sollte nie mehr als drei Stockwerke über dem Erdgeschoß besitzen. Für Familien mit Kindern eignet es sich, wenn die Wohnungen genügend isoliert und genügend Grünflächen (abseits vom Verkehr, Spielplätze) vorhanden sind.

Das *mehrstöckige Mehrfamilienhaus* mit Aufzug in der Nähe der Arbeitsstätten ist die ideale Wohnung für kinderlose Ehepaare und berufstätige Alleinstehende. Die Höhe der Stockwerke ist gewöhnlich durch die Baupolizei festgesetzt. Die Reduzierung (bis 2,30 Meter) verbilligt den Wohnbau stark. Die Stockwerkhöhe muß aber, besonders in städtischen Verhältnissen, von Fall zu Fall im Zusammenhang mit der Belichtung der Räume und dem Abstand der Bauten studiert werden. Sie sollte in einigen Kantonen auf dieses Maß herabgesetzt werden.

6. Wohnungsgrößen

Minimalgröße von Wohnungen für Familien:

Wohnungen für Familien mit 1—2 Kindern = 3-Z.-Wohnung
Wohnungen für Familien mit 2—3 Kindern = 3—4-Z.-Wg.
Wohnungen für Familien mit 4—5 Kindern = 4-Z.-Wohnung
Wohnungen für Familien mit mehr Kindern = 5-Z.-Wohnung

Es sollten bei jedem Siedlungsbau neben 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen auch 2-, 1½- und 1-Zimmer-Wohnungen, gemischt mit den übrigen erstellt werden für 1- bis 2-Personen-Haushaltungen, z. B. für

ältere Alleinstehende;
berufstätige Alleinstehende mit kleinen Einkommen;
freierwerbende Frauen (z. B. Schneiderinnen, Kunstgewerblerinnen usw.);
Frauen mit Heimarbeit;
kinderlose junge, ältere Ehepaare oder unvollständige Familien.

1½- bis 2-Zimmer-Wohnungen sind für Freierwerbende praktischer als 1-Zimmer-Wohnungen, sollten jedoch nur gebaut

werden, wenn das halbe Zimmer genügend belüftet und als Schlafzimmer benützt werden kann.

7. Zimmergrößen

Es soll in jeder Wohnung ein geräumiger Wohnraum vorhanden sein; die Schlafzimmer können aber klein sein.

Minimalgrößen für	Fertige Bodenfläche	
	ohne eingebauten Schränken	mit eingebauten Schränken
Wohnraum	nicht unter 16 m ²	
Elternschlafzimmer	13 — 15 m ²	10 — 12 m ²
Kinderzimmer	6 — 9 m ²	5 — 8 m ²

Korridor: Er kann auf ein Minimum reduziert werden, da die Schlaf- und Nebenräume durch den Wohnraum erreicht werden können.

8. Wohnküche, Wohndiele, Eßzimmer

Abzulehnen ist für die billigen Wohnungen die Anordnung von

- 1 Küche, 1 Eßzimmer und 1 Wohnzimmer;
- 1 Küche und 1 Eßzimmer (nur Eßtisch und Buffet) ohne Wohnraumcharakter.

Für die Hausfrau ist es erwünscht, daß Küche, Wohn-, Spiel- und Eßraum möglichst nahe beieinander liegen. Die direkte Verbindung von Küche und Wohnstube bewährt sich vor allem für Familien mit Kindern.

Je nach den Verhältnissen sind folgende Lösungen für Wohnungen, die von Familien benützt werden, zu empfehlen:

- a) *Küche* (als Arbeitsküche), *daneben Wohnstube* zugleich als Eßraum, Arbeitsraum und der Erholung dienend (Radio, Couch, Büchergestell usw.);
- b) *Wohnküche* (Arbeitsküche mit Raum für wohnlichen Eßplatz, daneben *Wohnstube* als Arbeits-, Spielraum und der Erholung dienend);
- c) *Küche* (als Arbeitsküche), daneben *Wohndiele* mit direk-

tem Fenster ins Freie (nicht nach Norden) als Eß- und Arbeitsplatz, außerdem noch *Wohnraum*, der Erholung dienend;

- d) *Wohnküche*: Sie kann so eingerichtet werden, daß Herd und Spültrog vom Wohnplatz nicht erblickt werden, eventuell mit Trennung von Küchenplatz und Wohnanteil durch Vorhang oder eine Wand auf halbe Zimmerhöhe; nur zu empfehlen, wenn die Küche gut gelüftet werden kann und eine ventilierte Speisekammer vorhanden ist;
- e) *Kochnischen*: nur für 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende und Ehepaare.

9. Küche

Die Küche soll in erster Linie eine praktisch eingerichtete Arbeitsstätte und nicht zu groß sein, damit die Arbeitswege nicht zu lang werden.

- a) Normalküche: Mindestgröße 2 × 3 Meter = 6 Quadratmeter;
- b) Kochnische: Kleinste reine Arbeitsküche auf minimaler Grundfläche;
- c) Wohnküche: Normalküche wie oben mit zusätzlichem Platz (möglichst freundlich mit Fenster) als Eßplatz.

Die Normalküche soll enthalten:

Rüstplatz, Spültrog mit Abtropfstelle, Herd; als *Schrankausbau* sollten vorhanden sein: entlüftetes Speiseschränkchen, Geschirrschrank, eventuell Besenschrank (wenn nicht schon im Vorplatz).

Der *Kühlschrank* wäre wünschenswert, ist aber vorläufig noch Luxus. Für unser Klima genügen Kleinkühlschränke. Es sollten jedoch ein Stecker und Platz für einen Kühlschrank vorhanden sein.

Der *Spültrog* kann aus Feuerton (wesentlicher billiger) oder aus Chromstahl hergestellt sein (teuer, aber widerstandsfähiger und lange haltbar).

Das *Licht* soll über Arbeitstisch und Herd angebracht sein.
(Schluß folgt.)

UMSCHAU

Neue Wege in der Wohnbaufinanzierung

Kg. Seitdem der Bund die Subventionierung des Wohnungsbaues eingestellt hat, zeichnet sich in vielen Kantonen die Tendenz ab, die weitere Förderung des Wohnungsbaues ebenfalls einzustellen. Dabei wird geflissentlich übersehen, daß in den meisten größeren Ortschaften der Schweiz der Wohnungsmangel oder gar die Wohnungsnot, vor allem an billigen Wohnungen, nach wie vor besteht.

Es nützt nichts, die Politik des Vogel Strauß treiben zu wollen, wirtschaftliche Tatsachen reden eine harte, deutliche Sprache, die Kantone und Städte kommen nicht darum herum, gewissen sozialpolitischen Pflichten, nicht zuletzt auf dem Gebiete des Wohnungsbaues, zu genügen. Da und dort wurde die Subventionierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues wieder aufgenommen; in einigen Städten entstanden neue Kommunalbauten, in andern Städten, wie in Zürich und Basel, haben auch industrielle Kreise in beachtenswerter Weise einen Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems geleistet.

In der welschen Schweiz geht man im Kampfe gegen die Wohnungsnot neue Wege.

Auch in den meisten größeren Ortschaften der Waadt herrschen Wohnungsmangel und Wohnungsnot. Anstatt Subventionen zu geben oder Staatsgeld à fonds perdu einzusetzen, versucht der Kanton Waadt, das Problem der Verbilligung der Wohnungen von der Geldseite her, indem er Hypotheken zu äußerst niederen Zinsfüßen zur Verfügung stellt, anzupacken.

Der Große Rat des Kantons Waadt hat am 8. Dezember 1953 einem Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaues durch den Staat zugestimmt, einem Gesetz, das sicher in der übrigen Schweiz stark beachtet werden wird. Auf Grund des Gesetzes ist der Kanton berechtigt, Anleihen zu billigstem Zinsfuß zu garantieren. In der Praxis sieht dies so aus, daß der Kanton Waadt bei der AHV 30 Millionen Franken zu einem Zinsfuß von 2¼ Prozent auf 20 Jahre fest, mit einer Amortisation von ½ Prozent aufnimmt und das Geld verbilligt an finanzschwache Gemeinden, welche Wohnungen bauen wollen, und an Baugenossenschaften zu einem Zinsfuß von 2 Prozent weitergibt, indem er die Differenz von ¼ Prozent