

# Wir bauen

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **30 (1955)**

Heft 12

PDF erstellt am: **16.08.2024**

## **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.

## Vergleichende Beurteilung von Wohnobjekten

### Theoretische Bezugswerte für Vergleiche

(Fortsetzung)

#### Definitionen

##### D 21 **Wohnung:**

Gesamtheit der Räume, die dem Inhaber privat zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen.

Zimmer, Kammern, Küchen, Bäder, Aborte, Hallen, Dielen, Nischen, Korridore, Flure, Windfänge, Garderoben, Mansarden, Windenräume, Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen, Treppenträume innerhalb der Wohnung, Bastelräume. Nicht zur Wohnung gerechnet werden Räume, die als Geschäftsräume eingerichtet sind, sowie die von zwei oder mehr Wohnungsinhabern gemeinsam zu benützenden Räume, wie Waschküchen, Trockenräume, Abstellräume, Treppenhäuser usw.

##### D 22 **Zimmer:**

Abschließbare Räume, die zu Wohnzwecken bestimmt sind.

**Wohnzimmer:** Zimmer, die für den gemeinsamen Aufenthalt aller Bewohner einer Wohnung bestimmt sind und nicht ständig als Schlafraum dienen, ohne Kochstelle und Spüleinrichtung.

**Elterszimmer:** Schlafzimmer für ein Ehepaar. Zwei Erwachsenenbetten müssen längsseits aneinander gestellt werden können.

**Kinderzimmer:** Schlafzimmer, in welchem zwei Erwachsenenbetten gestellt werden können, mit mindestens 10 Quadratmetern Bodenfläche. (Es wird als solches gezählt, auch wenn es nicht als Schlafzimmer benutzt wird.)

**Arbeitszimmer und Eßzimmer** sind für Vergleiche wie Schlafzimmer zu behandeln.

**Dachzimmer (Mansarden):** Zimmer für zwei Betten im Dachgeschoß mit Dachschräge.

**Wohnschlafzimmer:** Zimmer, in denen die übliche Einrichtung eines Wohnzimmers und dazu diejenige eines Schlafzimmers gestellt werden können.

##### D 23 **Kammern:**

Räume mit weniger als 10 Quadratmetern Bodenfläche (24 Kubikmeter).

**Schlafkammern:** Schlafräume für nur ein Erwachsenenbett und mit weniger als 10 Quadratmetern Bodenfläche.

**Dachkammern, Speisekammern, Koffernkammern** mit mindestens 6 Quadratmetern Bodenfläche.

##### D 24 **Küchen:**

Räume mit Kochstelle.

**Kochküchen:** Küchen ohne Stellfläche für Tisch und Sitzgelegenheit für die Einnahme von Mahlzeiten.

**Eßküchen:** Küchen, in denen die ganze Familie gleichzeitig eine Mahlzeit einnehmen kann, insbesondere Küchen mit Eßnischen.

**Wohnküchen:** Küchen, bei denen deutlich ein Abteil zu Koch- und Spülzwecken und ein solches zu Wohnzwecken unterschieden werden kann (nicht nur zur Einnahme von Mahlzeiten), auch Wohnräume mit Kochnischen.

##### D 25 **Bäder:**

Räume mit einer Badewanne, auch mit Waschtisch oder Wandbecken und Klosettanlage.

##### D 26 **Duschenräume:**

Räume mit einer Dusche, auch Dusche und Waschtisch oder Wandbecken.

##### D 27 **Aborte:**

Räume mit Klosettanlage ohne Bad.

##### D 28 **Wohnhallen:**

Räume, die als Zugang zu andern Räumen und Treppen und gleichzeitig zu Wohnzwecken dienen.

##### D 29 **Dielen:**

Direkt beleuchtete Räume zu Wohnzwecken oder zur Einnahme von Mahlzeiten, die gegen Halle, Korridor oder Flur nicht abgeschlossen sind.

##### D 30 **Korridore:**

Längliche Räume, die in der Hauptsache als Zugänge zu den verschiedenen Räumen der Wohnung dienen.

##### D 31 **Flure:**

Kleine Räume bei der Wohnungstüre oder zwischen Wohn- und Schlaftteil der Wohnung, die dem Zugang zu einzelnen Räumen der Wohnung dienen.

##### D 32 **Nischen:**

Kleine Räume, die gegen einen andern Raum nicht abgeschlossen sind und zu Wohn-, Eß- oder Kochzwecken oder als Garderobe dienen. Sie werden zum Raum, von dem aus sie zugänglich sind, gerechnet. Wohnnischen, Eßnischen, Kochnischen, Schlafnischen, Kleidernischen.

##### D 33 **Windfänge:**

Räume bei der Haustüre, die nur der Dämpfung der Zugluft dienen. (Auch mit Kleidernischen.)

##### D 34 **Zubehör:**

Balkone und entsprechende Gartenplätze, Loggien, Motorradboxen, Garagen, Schöpfe usw.

##### D 35 **Ausstattung:**

Schränke. Boiler, Kühlschränke, Waschmaschinen usw.

## Grundlagen für Vergleiche

### A. Beurteilung einer Wohnung

G 1	Netto-Wohnfläche des Wohnzimmers (D 22)	..... m <sup>2</sup>
G 2	Netto-Wohnfläche der Schlafzimmer und Schlafkammern (D 22/23)	..... m <sup>2</sup>
G 3	Nettofläche der Hallen und Dielen (D 28/29)	..... m <sup>2</sup>
	Nettofläche der Wohnräume	..... m <sup>2</sup>
G 4	Nettofläche der Küche (D 24)	..... m <sup>2</sup>
G 5	Nettofläche des Bades (D 25)	..... m <sup>2</sup>
G 6	Nettofläche des Abortes (D 27)	..... m <sup>2</sup>
G 7	Nettofläche anderer Nebenräume	..... m <sup>2</sup>

**Fläche ohne Korridore, Flure und Windfänge** ..... m<sup>2</sup>

G 8	<b>Nettofläche der Korridore, Flure und Windfänge</b> (D 30/31/33)	..... m <sup>2</sup>
G 21	<b>Nettofläche der Wohnung</b>	..... m <sup>2</sup>
G 9	Privater Kellerraum	..... m <sup>2</sup>
G 10	Privater Windenraum*	..... m <sup>2</sup>
G 11	Waschküchen	..... m <sup>2</sup> für ..... Bewohner
G 12	Trockenräume	..... m <sup>2</sup> für ..... Bewohner
G 13	Abstellräume	..... m <sup>2</sup> für ..... Bewohner
G 14	Gemeinsamer Windenraum*	..... m <sup>2</sup> für ..... Bewohner
G 15	Andere gemeinsame Räume (Schöpfe, Garagen, Motorrad- und Rollerboxen, Bastel- und Werkräume)	..... m <sup>2</sup> für ..... Bewohner
G 16	Zubehör (D 34): Siehe Baubeschreibung.	

\*Die Fläche der Windenräume ist nur so weit zu messen, als die Dachschräge mindestens 1 Meter über dem Boden liegt.

### B. Beurteilung des Hauses

G 21	<b>Überbaute Fläche</b>	(D 4)	..... m <sup>2</sup>
G 22	<b>Brutto-Wohnfläche des Hauses</b>	(D 5)	..... m <sup>2</sup>
G 23	Brutto-Wohnfläche im Durchschnitt pro Wohnung		..... m <sup>2</sup>
G 24	<b>Brutto-Wohnfläche im Durchschnitt pro Zimmer</b> einschließlich Küchen (pro pièce)		..... m <sup>2</sup>
G 25	<b>Netto-Wohnfläche des Hauses</b> (Summe aller Werte D 7)		..... m <sup>2</sup>
G 26	Netto-Wohnfläche im Durchschnitt pro Wohnung		..... m <sup>2</sup>
G 27	<b>Netto-Wohnfläche im Durchschnitt pro Zimmer zuzüglich Küchen</b> (pro pièce)		..... m <sup>2</sup>
G 28	Lichte Höhe der Räume: Kellergeschoß ..... m, Erdgeschoß ..... m, usw. bis Dachgeschoß ..... m		

G 29	<b>Zahl der Bewohner (D 1) des Hauses</b>	
G 30	Zahl der Bewohner pro Wohnung	.....
G 31	<b>Zahl der Bewohner pro Zimmer</b>	
G 32	Zahl der Wohnungen nach Kapazität (D 10)	.....

		Wohnr. Bew.
.....	- zimmerwohnungen	Bez. .../... .....
.....	- zimmerwohnungen	Bez. .../... .....
.....	- zimmerwohnungen	Bez. .../... .....
.....	- zimmerwohnungen	Bez. .../... .....
.....	- zimmerwohnungen	Bez. .../... .....
	Gesamtzahl der Wohnräume (D 2)	.....

G 33	<b>Brutto-Wohnfläche (D 5) pro Bewohner (D 1)</b>	..... m <sup>2</sup>
G 34	<b>Netto-Wohnfläche (D 7) pro Bewohner (D 1)</b>	..... m <sup>2</sup>

## C. Beurteilung der Überbauung

G 41	<b>Wohndichte (D 14) pro ha</b>	.....
G 42	<b>Zahl der Wohnungen pro ha</b>	.....
G 43	<b>Terrain pro Bewohner (D 1)</b>	..... m <sup>2</sup>
G 44	<b>Unüberbaute Fläche pro Bewohner</b>	..... m <sup>2</sup>
G 45	Durchschnittliche Größe der Parzellen	..... m <sup>2</sup>
G 46	<b>Überbauungsziffer (D 13)</b>	..... %
G 47	<b>Ausnutzungsziffer (D 12)</b>	..... %

## D. Beurteilung der Anlagekosten

G 51	<b>Zahl der m<sup>3</sup> umbauten Raumes nach SIA</b>	.....
G 52	<b>Zahl der m<sup>3</sup> Wohnraum nach SYW</b> (Netto-Wohnfläche × lichte Zimmerhöhe)	..... Fr.
G 53	<b>Kubikmeterpreis nach SIA</b>	.....
G 54	<b>Kubikmeterpreis nach SYW</b>	.....
G 55	Gebäudekosten	.....
G 56	Umgebungsarbeiten und Erschließung	.....
G 57	Bankzinsen und Gebühren	.....
G 58	Landerwerb inklusive Fertigung	.....
G 59	.....	.....
G 60	Anlagekosten	.....
G 61	<b>Gebäudekosten pro m<sup>2</sup> Brutto-Wohnfläche</b>	.....
G 62	<b>Gebäudekosten pro m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche</b>	.....
G 63	Gebäudekosten pro Wohnung	.....
G 64	<b>Gebäudekosten pro Wohnraum (G 32)</b>	.....
G 65	Gebäudekosten pro Bewohner	.....
G 66	<b>Anlagekosten pro m<sup>2</sup> Brutto-Wohnfläche</b>	.....
G 67	<b>Anlagekosten pro m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche</b>	.....
G 68	Anlagekosten pro Wohnung	.....
G 69	<b>Anlagekosten pro Wohnraum</b>	.....
G 70	Anlagekosten pro Bewohner	.....
G 71	Verhältnis des umbauten Raumes nach SIA zur Netto-Wohnfläche	..... m <sup>3</sup> / ..... m <sup>2</sup>

G 72	Flächenaufteilung:	
a)	Überbaute Fläche	= ..... % der Gesamfläche
b)	Wege	= ..... % der Gesamfläche
c)	Gartenland	= ..... % der Gesamfläche
d)	Gemeinsame Frei- und Spielflächen	= ..... % der Gesamfläche
		100 %

G 73	Preis des Baulandes pro m <sup>2</sup>	.....
G 74	Kosten der Erschließung pro m <sup>2</sup>	.....
G 75	Kosten des erschlossenen Baulandes pro m <sup>2</sup>	.....
G 80	<b>Baukostenindex (Zürcher)</b>	.....
G 81	<b>Landesindex der Konsumentenpreise</b>	.....
G 82	Arbeitslöhne:	
a)	des Maurers	Fr. .... pro Stunde
b)	des Schreiners	Fr. .... pro Stunde
c)	des Sanitärmoniteurs 1. Kl.	Fr. .... pro Stunde

### Notwendige Beilagen (zur Kontrolle):

- Situation 1:1000
- Grundrisse, Aufrisse, Schnitte 1:200 (Planformat: 29,7 × 78 cm, links Fläche A4 für Lochung und Beschriftung freilassen, Rest auf je 19 cm falten)
- Baubeschreibung (siehe «Wir bauen», Nr. 6 und 7) als Erörterung.

### Die Beratungsstelle

des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, Schloßfalsstraße 42, Winterthur, steht den Mitgliedern des Verbandes unentgeltlich zur Verfügung zur Beratung in Verwaltungsfragen sowie zur Prüfung der Baupläne, der Finanzierung, der Renditenberechnung und der Kostenvoranschläge für Bauprojekte. Ihr zur Seite steht die **Technische Kommission des Verbandes**, die aus erfahrenen Fachleuten besteht.