

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 31 (1956)
Heft: 9

Artikel: Richtlinien für die Begutachtung von Hochbauprojekten
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102848>

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: 23.01.2025

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

Das Wohnproblem in der Konjunktur

Von Ferdinand Kugler

An der Berner Preis- und Lohnstabilisierungskonferenz hat Bundesrat Hostenstein betont, daß in Zeiten der Konjunktur auch auf jene Volkskreise Rücksicht genommen werden müsse, welche von der Konjunktur nicht profitieren. Zu diesen Kreisen zählen vor allem die Mieter der unteren Besoldungsklassen in Staats- und Privatbetrieben. Jeder Mietzinsaufschlag frißt die bewilligten Teuerungszulagen. Zwar, der Mieterschutz wirkt bei Altbauwohnungen bremsend, aber nur dann, wenn diese Altbauwohnungen nicht einfach abgerissen und durch teure Neubauten ersetzt werden, wie dies in den Städten immer mehr der Fall ist.

Es zeigte sich, was man schon immer wußte: Der beste Mieterschutz ist ein vermehrtes Angebot an verbilligten Wohnungen. Die Wohnungen müssen verbilligt werden, die Mietpreise werden sonst zu hoch und stehen in keiner gesunden Relation mehr zum Lohneinkommen. Die Verbilligung kann durch verschiedene Mittel und Wege gesichert werden: durch äußerst rationelles Bauen, durch direkte Subventionen der öffentlichen Hand oder durch Abgabe verbilligten Geldes durch die Behörden.

Wir müssen uns darüber klar werden, daß das Wohnproblem, das Problem der verbilligten Wohnung, heute zu einem *zentralen Problem der schweizerischen Wirtschaft* geworden ist. Steigen die Mieten weiter, so werden sich die Arbeitnehmer automatisch mit neuen Lohnforderungen melden, und ebenso automatisch tritt eine weitere Verteuerung in der Produktion ein, was nicht ohne Einfluß auf unsere Exportindustrie sein dürfte.

HOCHHÄUSER

Richtlinien für die Begutachtung von Hochbauprojekten

aufgestellt von der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung

1. Unter Hochhäusern sind Bauten zu verstehen, welche die in den Bau- und Zonenverordnungen oder in den Baugesetzen festgelegten maximalen Bauhöhen oder Geschößzahlen überschreiten. An Orten, wo besondere gesetzliche Bestimmungen für das Bauen fehlen, ist dann ein Bau als Hochhaus zu betrachten, wenn er das übliche Maß der bisherigen Bauhöhe oder Geschößzahlen wesentlich überschreitet.

2. Hochhäuser sollen mit Rücksicht auf die bestehenden Stadt- und Ortsbilder die Ausnahme bilden. Ihre städtebauliche Lage, ihre Einfügung in die Umgebung und ihre architektonische Gestaltung ist sorgfältig abzuklären. In neu zu erschließenden Baugebieten kann durch einzelne Hochhäuser oder Gruppen von solchen eine erwünschte Gliederung herbeigeführt werden. In allen Fällen darf der Bau von Hochhäusern nicht dem Zufall überlassen werden.

3. Hochhausgebiete im voraus zonenmäßig festzulegen, ist

Bereits sind zahlreiche Lohnaufbesserungen durch die Entwicklung der Mietpreise aufgeessen worden.

Nachdrücklich erheben die Arbeitnehmerkreise ihre Forderungen auf Mitbeteiligung am reichen Segen, welcher im Zeichen der Konjunktur auf unser Land niedergeht.

In verschiedenen Städten unseres Landes werden stark verbilligte Kommunalbauten erstellt. Das ist schön und recht, aber es genügt nicht. Es ist eine der vordringlichsten Aufgaben der Wohngenossenschaften, hier einzusetzen und zu versuchen, die Lücke zwischen den untersten Lohnkategorien und dem besser entlohnten Arbeiter und Angestellten zu schließen durch Erstellung von Wohnungen zu Preisen, welche für diese Kreise der Arbeitnehmer erschwinglich sind.

Der Staat hat ein eminentes Interesse an einem solchen Einsatz der Genossenschaften auf dem Wohnungsmarkt, und es darf ohne weiteres angenommen werden, daß er diese Bestrebungen im Interesse einer gesunden Gesamtwirtschaft erleichtert und unterstützt. Eine solche Förderung kommt ihm sicher billiger zu stehen – auch wenn er Subventionen bewilligen muß! –, als wenn er weiterhin Lohnforderungen bewilligen muß.

Noch ein Punkt: In Bern spricht man vom schrittweisen Abbau des Mieterschutzes, ja von der Aufhebung auf Ende 1960. Es bleiben also knapp dreieinhalb Jahre, um eine Normalisierung auf dem Wohnungsmarkt herbeizuführen. Wenn eine solche Normallage, das heißt ein Wohnungsüberschuß von mindestens 1 Prozent (früher bezeichnete man einen Leerwohnungsstand von 2 Prozent als «normal») nicht gesichert werden kann, muß dannzumal mit einem Steigen der Mietzinse gerechnet werden, welches in seinen Ausmaßen beunruhigend und voller Rückwirkungen auf das Lohn-/Preis-Problem sein wird.

Wie sagen doch die Franzosen so schön: Gouverner, c'est prévoir ...

mit Rücksicht auf die Grundstückspreise nicht zu empfehlen. Dagegen lassen sich in den Zonenplänen diejenigen Gebiete ausscheiden, in denen Hochhäuser nicht in Frage kommen.

4. Durch Hochhäuser läßt sich im allgemeinen keine bessere Ausnutzung des Bodens erreichen, als wie dies auf Grund bestehender Vorschriften der Fall ist. Hochhäuser bedingen entsprechend ihrer Höhe und seitlichen Ausdehnung größere Abstände von andern Bauten, damit der Schattenwurf, beziehungsweise der Entzug von Sonne und Licht nicht größer wird als bei normaler Bebauung.

5. Hochhäuser haben in ihrem Bereich eine Verdichtung des Verkehrs zur Folge. Bei der Projektierung ist deshalb für genügend große Flächen für die rollenden und ruhenden Verkehrsmittel um die Hochhäuser herum zu sorgen.

6. Hochhäuser eignen sich für Geschäftszwecke und Bürolokalitäten, ferner für Wohnungen für Alleinstehende und kleine Familien. Familien mit Kindern, das heißt größere Wohnungen (Drei- und Mehrzimmerwohnungen) sollen im allgemeinen nicht in Hochhäusern untergebracht werden. Hochhäuser für industrielle Zwecke sind dann gerechtfertigt, wenn besondere Fabrikationsvorgänge sie voraussetzen.

7. Hochhäuser bedingen im Innern genügend Verkehrsflächen, wie Treppen und Aufzüge. Sie werden deshalb im allgemeinen höhere Baukosten ergeben, als wenn die entsprechenden Nutzflächen in normalen Bauten untergebracht werden.

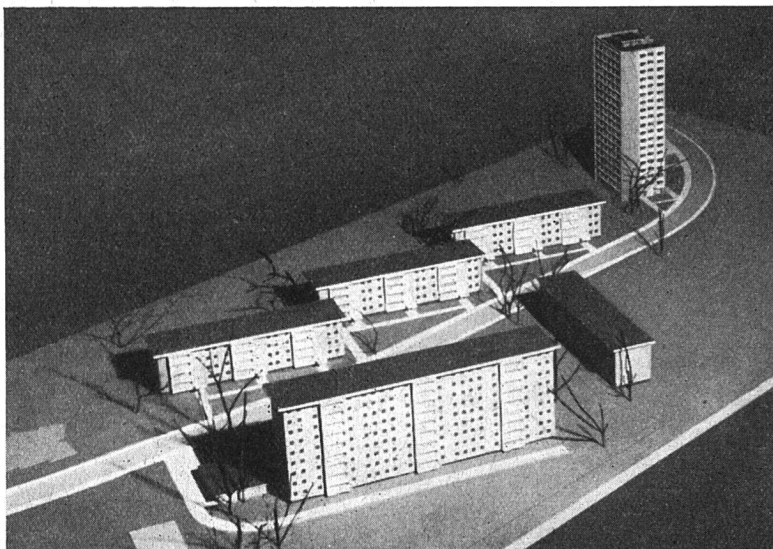
8. Bei der Projektierung von Hochhäusern werden Modelle gute Dienste leisten. Auch Vergleichsprojekte gemäß Zonenverordnung können den Entscheid über Hochhausprojekte erleichtern. Dort, wo bereits für die Bebauung Ausnutzungsziffern (Verhältnis zwischen Geschoßflächen und Grundstückgröße) bestehen, sollen diese nur in Ausnahmefällen überschritten werden.

9. Das Hochhaus ist ein aktuelles städtebauliches und architektonisches Problem. Es ist derart vielseitig, daß sich eine starre Regelung desselben nicht empfiehlt. Hochhausprojekte

müssen in jedem Fall durch besonders geeignete Fachleute nach allen möglichen Gesichtspunkten überprüft werden. Dies gilt auch für bereits früher abgelehnte, aber wieder neu vorgelegte Baugesuche.

10. Die Vereinigung für Landesplanung verfügt über ein umfangreiches Vergleichsmaterial und ist bereit, dasselbe den interessierten Behörden zur Verfügung zu stellen. Sie ist auch in der Lage, geeignete Experten für die Beurteilung bestimmter Projekte zu nennen.

Das Projekt «Überbauung Hirzenbach» der Bau- und Holzarbeiter- Genossenschaft «BAHOGE», Zürich



Modell der «Überbauung Hirzenbach».

Nachdem die Generalversammlung den beiden Landkäufen von Schlittler und Küng zugestimmt hatte, wurde uns die Möglichkeit gegeben, ein weiteres Stück Land von der Familie Sulger zu kaufen, so daß die BAHOGE heute im Hirzenbachquartier etwa 26 000 m² Bauland besitzt.

Der Vorstand beauftragte die Architekten Beeler, Hänni und Fischer mit der Ausarbeitung eines Projektes und der gleichzeitigen Erstellung der Kostenvoranschläge.

Das von den Architekten ausgearbeitete und vom Vorstand genehmigte Projekt sieht folgende Bauten vor:

1 Hochhaus mit 19 Stockwerken, enthaltend 36 Zweizimmer- und 36 Dreizimmerwohnungen;

1 Hochhaus mit 9 Stockwerken mit 27 Zweizimmer- und 54 Dreizimmerwohnungen;

3 Flachbauten mit 4 Stockwerken, enthaltend 36 Dreizimmer- und 36 Vierzimmerwohnungen;
total 225 Wohnungen.

Das Projekt wurde am 19. März 1956 der Städtischen Baupolizei eingereicht, und es ist zu hoffen, daß es mit der Überbauung Hirzenbach schneller vorwärtsgehen werde als mit der Planung Luegislandstraße.

ALLERLEI

Zeitschriften, Bücher, Dokumentationen

«Habitation», Nr. 8: Jahresbericht der Section Romande, Referat des Herrn M. Ch. Richard an der Jahresversammlung der Section Romande über einige neu vorgesehene Maßnahmen des Kantons Waadt zur Förderung des Wohnungsbaues, und andere Artikel.

«Werk», Nr. 8: Gärten und Landschaftsplanung.

«Plan», Nr. 8: Zur Zürcher Verkehrsplanung, Bodenkarten und Bodenkataster für den Hoch- und Tiefbau, Städtebauliche Probleme im Krankenhaus, und andere Artikel.

«Die Volksheimstätte», Köln, Heft 8: Sonderheft «Kinderspielplätze»:

«Der Aufbau», Wien, Nr. 7: XIII. Internationaler Kongreß für Wohnungswesen und Städtebau. Verschiedene Artikel über Stadtplanung und Stadterweiterung.

Empfehlungen des XXIII. Internationalen Kongresses für Wohnungswesen und Städtebau.

Schweizerisches Jugendschriftenwerk: «Zirkus» von Gunter Böhmer, «Auf Burg Bärenfels» von Paul Jenny, «50 Jahre Simplon-Tunnel» von Ernst Schenker, «Das Gelübde» von Adolf Heizmann.

J. J. Vriend: Modern country houses in the Netherlands. (Kosmos publishing Comp., Amsterdam.)