**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 50 (1975)

**Heft:** 11

**Artikel:** Der Standort der Wohnung als Faktor des Wohnwertes

**Autor:** Piller, Jean

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-104567

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 17.07.2025

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

*Jean Piller*

# Der Standort der Wohnung als Faktor des Wohnwertes

Als der Schreibende im April 1972 im Kongresshaus Zürich einen Kongress über «Die Qualität der Wohnung» durchführte, stellte er an den Anfang der Beratungen die Frage des Standortes der Wohnungen. Auch heute würde er es so machen, aus den gleichen Gründen, die im übrigen seit dem 72er Kongress eine Eskalation durchgemacht haben, wie wir sehen werden. Wer von der Qualität der Wohnung spricht, denkt zunächst an den Grundriss, die Grösse, die Zimmerzahl, die Schallisolation, die Heizung, die sanitären Einrichtungen usw., kurz an die *inneren* Qualitäten der Wohnung, über deren Wert der Bauherr mit seinen Renditeüberlegungen entscheidet. Aber was nützt die qualitativ beste Wohnung, wenn sie am *falschen Standort* steht? Ist nicht gerade eine solch geartete Fehlleistung mit daran schuld, dass wir am 1. Dezember 1974 in der Schweiz 31000 leerstehende Wohnungen hatten und Ende dieses Jahres sicher die doppelte Zahl registrieren werden?

## Der Standort als Faktor des Wohnwertes

Gewiss müssen die grössten Anstrengungen unternommen werden, um in Zukunft nur noch gute Wohnungen mit hohem Wohnwert zu bauen, wozu die Anforderungen des Bundes bei der Durchführung seiner neuen Wohnbauaktion zum Glück das ihrige beitragen werden. Aber ebenso wichtig ist das Wohnungsbewertungssystem des Bundesamtes in bezug auf die *Wohnlage* (räumlich z.B. ein Quartier mit allen notwendigen gemeinschaftlichen Anlagen) und den *Wohnungsstandort.* Damit ist die Lage einer Wohnung bzw. einer Wohnüberbauung sowohl innerhalb einer Gemeinde wie innerhalb einer Region und zwar in Berücksichtigung der Zentren als Versorgungsmittelpunkte gemeint. Als Beurteilungskriterien gelten in bezug a) auf die *Lage:* Region; Gemeinde; Verbindung zum Arbeitsplatz, zur Strasse und zum öffentlichen Verkehrsmittel; Einkaufsmöglichkeit; Schulen; Sport und Kultur; Steuersatz; b) auf den *Standort:* Quartier; Nachbarschaft; Siedlungsart; Soziale Struktur; Orientierung, Besonnung, Aussicht; Immissionen, Lärm, Geruch; Einsicht; Kontaktmöglichkeiten; Parkierung; Wegstrecke für den Einkauf und die Schule. In allzu vielen Fällen entspricht weder die Wohnlage noch der Standort den noch so vernünftigen Vorstellungen der Wohnungsinhaber. Eine Erhebung (1970) in der Westschweiz hat ergeben, dass 50000 Mieter mit ihrer Wohnlage nicht zufrieden sind.

## Wohnung und Moloch Verkehr

Die närrische Liebe zum Auto, das oft notwendige Übel des Autofahrens infolge der Trennung Wohnen–Arbeiten, der bewegungsintensive Lebensstil usw., haben zu einem gewaltigen Verkehrsaufkommen geführt. Die Strassen, die gebaut werden, sind nicht nur zu teuer an Geld, sondern kosten das Volk noch abgebrochene Häuser, zerschnittene Ortschaften und Gemeinden, entwurzelte Existenzen, Luft- und Wasserverschmutzung, unerträglichen Lärm und kostbaren Lebensraum. Was Wunder, dass die Bevölkerung sich vehement wehrt und Schutzmassnahmen verlangt, sowohl in den bestehenden alten Quartieren wie in den Überbauungen in allernächster Nähe der Autobahnen? In Zürich wehren sich gerade die Baugenossenschaften aller Schattierungen für eine durchgehende Überdeckung des Expressstrassen-Ypsilons im Raume Aubrugg-Milchbuck. Entlang der Westtangente muss die Stadt Zürich schallhemmende Fenster anbringen lassen. Im ganzen Lande müssen in besonders exponierten Wohnquartieren an den Autobahnen Schutzwände erstellt werden, die hoffentlich vom Bund als oberstem Bauherrn bezahlt werden müssen. In Wangen (March, SZ) z.B. rast der Verkehr im wahrsten Sinne des Wortes vor den Haustüren durch. Die Gemeindeversammlung der Stadt Grenchen (SO) hat letzthin bei einem Rekordbesuch den Autobahnanschluss abgelehnt. Tatsache ist, dass eine falsche Verkehrspolitik und der verkehrte Verkehr im Endeffekt immer mehr Wohnungen entwerten und mitschuldig daran sind, dass Mieter ausziehen. Wenn die Immissionen unerträglich werden und die Gesundheit schädigen, muss man wechseln, sobald sich eine Gelegenheit bietet. Aber wer kommt für den Schaden auf?

## Leerwohnungsbestand und Standort

Obwohl in unserem Lande nach 1970 als Folge der Flucht in die Sachwerte und die Verlagerung der Tätigkeit vieler Bauunternehmer auf den Wohnungsbau (Anteil des Wohnungsbaus am Gesamtbauvolumen bis 41%!) unwahrscheinlich viele neue Wohnungen erstellt wurden (1971: 67325; 1972: 73612; 1973: 81865; 1974: 73961; Total: 296763), dauerte es bis Ende 1974, bis die Leerwohnungszählung, zu der man allerdings Vorbehalte anbringen muss, insgesamt 31000 leerstehende Wohnungen oder 1,25% des approximativen Gesamtwohnungsbestandes ergab. Dieser Prozentsatz entspricht ungefähr dem Anteil an Leerwohnungen, der vorhanden sein sollte, um das Spiel von Angebot und Nachfrage auch auf dem Wohnungsmarkt einigermassen zu ermöglichen. Es ist also nichts Alarmierendes dabei, umso mehr als der langfristige und kurzfristige Bedarf sich nicht immer und überall decken. Ende 1975 werden wir voraussichtlich 70000 leerstehende Wohnungen haben. Zugegeben: Die Wohnung zu Fr. 150000.– angenommen, ergibt das brachliegende Investition von 10,5 Milliarden Franken, was bei 6% einen jährlichen Ausfall von 630 Millionen Franken ausmacht. Es werden gewaltige Abschreiber gemacht werden müssen, sollen diese meist neuen, teuren Wohnungen mit der Zeit an den Mann gebracht werden. Bereits wird in den Inseraten als Lockmittel ein halbes Jahr Gratismiete offeriert. Doch muss man diese leidigen Verluste als logische Folge der Fehlleistungen infolge ungenügenden Managements und überbordender Profitsucht

*Es gibt Firmen auf dem Lande, die Personalwerbung und das Bemühen um das Wohnen am Arbeitsort miteinander verbinden.* *(Photo J. Piller)*

in Kauf nehmen; nicht wenigen wird es allerdings den Kopf kosten.

Die *Gründe* dieser Situation dürften bekannt sein: Ab 1974 wirtschaftliche Rezession, die auch an einigen Baugenossenschaften nicht spurlos vorübergeht; vielfach zu teure (Luxus)Wohnungen, während der Bedarf an guten preis- und mietzinsgünstigen Wohnungen noch lange nicht gedeckt ist; zu einseitiges Wohnungsangebot, indem weder für kinderreiche Familien, noch für Betagte, noch für Behinderte Wohnungen in genügend grosser Zahl und zu erschwinglicher Miete erstellt wurden und werden. Zudem stehen viele schlechte und alte Wohnungen leer.

Doch zeigt ein Blick auf die letzte Erhebung über die leerstehenden Wohnungen, - sofern man die Feinanalyse auf die einzelnen Gemeinden ausdehnt -, dass während des Baubooms am Bedarf vorbeiproduziert wurde, unter Missachtung der elementaren Erkenntnis einer auch noch so dürftigen Wohnungsmarktanalyse. So kommt es, dass wir tatsächlich - jedermann kann das in seiner Region beobachten - oft als Hauptgrund der heutigen Situation den *falschen Standort* bestimmen können, also eine Fehleinschätzung, der Private und juristische Personen verfallen sind. Hier Überschuss an nicht gefragten, zu teuren Wohnungstypen, dort ausgesprochener Mangel an guten Wohnungen, die auch inbezug auf die Miete oder den Preis und die Erreichbarkeit attraktiv und erschwinglich sind. Das Gleichgewicht muss hergestellt werden im Sinne des Dienstes an der Sache, nicht im Interesse der inflationssicheren reinen Kapitalanlage.

**Das Problem der Pendler**

Wir wollen hier keineswegs ein Lamento anstimmen, das eigentlich am Platz wäre angesichts der vielen menschlichen Probleme der Pendler, die gezwungenermassen oft lange Fahrzeiten zur Arbeitsstelle durchstehen müssen; sie sind zu Hunderttausenden der Entvölkerung der Städte zum Opfer gefallen. Wie schön tönt der an sich richtige Spruch: «Wer am Wohnort schafft, hat mehr vom Leben!»! Doch wurden die Wohnungen für grosse Bevölkerungsteile willkürlich oder gezwungenermassen in den Agglomerationsgemeinden erstellt (54% der Bevölkerung unseres Landes leben in Gemeinden von über 10000 Einwohnern), da viele aus den Kerngebieten oder kernnahen Zonen der Städte, wo sie arbeiten, verdrängt wurden. So ist das tägliche Schauspiel des Hastens von Hunderttausenden von Pendlern ein anschaulicher Beweis dafür, dass bei uns das *Problem des Standortes der Wohnung und des Arbeitsplatzes* noch ungelöst ist. Ganz zu schweigen von der menschlichen Seite der Frage und den Aspekten des Umweltschutzes.

---

*Edmond Breuer, Genf:*
*Gespräch mit Paul Grossenbacher, Fachmann für Isolationstechnik, Bern*

# Wohnqualität und Schallisolation

Wohnqualität ist ein komplexer Begriff, mit objektiven und auch subjektiven Elementen.

Die Wohnqualität wird unter anderem bestimmt durch alle bautechnischen Aspekte wie Wärmeisolation, Schalldämmung, Heizungstechnik und Sanitärtechnik. Licht, Luft, Wärme und Wasser haben in angenehmer Menge dosierbar vorhanden zu sein.

Die Grundrissgestaltung, die Orientierung, die Erschliessung, die Lage und die weitere Umgebung einer Wohnung bilden weitere Komponenten der Wohnqualität.

Eine Messbarkeit der Wohnqualität wird durch das Fehlen einer geeigneten Masseinheit vorläufig nicht möglich sein.

Im nachfolgenden - leicht gekürzten - Gespräch geht es um die akustische Komponente der Wohn- und Wohnungsqualität. (Red.)

*Breuer: Damit eine Wohnung ihre Funktion erfüllt, muss sie innerhalb einer gewissen Bandbreite des Schalles liegen. Wo liegt die obere und die untere Schallgrenze, gemessen in Dezibel?*

Grossenbacher: Aus der Sichtung einer umfangreichen Literatur können für den aus gesundheitlichen Gründen gerade noch zulässigen Lärm die folgenden Werte angegeben werden:

| | |
|---|---|
| Schlafzimmer nachts: | 30-40 dB A |
| Wohnzimmer tags: | 40-50 dB A |

Grenzwerte (Richtlinien) existieren nur nach oben; ebenso unangenehm wie zuviel kann zuwenig Lärm sein, was durch einen Aufenthalt in einem «schalltoten» Raum erlebt wird. Die oben aufgeführten Werte von 30-40 dB A werden subjektiv als leise empfunden und entsprechen ungefähr einem ruhigen Garten oder einem Wohnquartier ohne Verkehrslärm. Der Wert von 40-50 dB A wird in der Regel immer noch als leise empfunden und dürfte ungefähr demjenigen Schallpegel entsprechen, wie er von einem ruhigen Bach oder Fluss erzeugt wird. Die aufgeführten Werte in dB A entsprechen dem maximal zulässigen Störgeräusch, welches von angrenzenden Wohnungen oder von aussen in die eigene Wohnung dringt.

Ob das Störgeräusch den Wert von 30 oder 40 dB A erreicht, ist nun in erster Linie abhängig von der Schallisolation zwischen den einzelnen Wohnungen, der Schallisolation der Fassade und von dem Grundgeräusch der Umgebung, also dem Lärm, der von aussen in das Gebäude eindringt. Wobei verständlicherweise bei geöffneten Fenstern die Schallisolation der Fassade eine unwesentliche Rolle spielt.