

Zeitschrift: Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 28 (1974)

Heft: 7: Schulbau = Écoles = Schools

Artikel: Kreisförmige Wohnbauten als Kondominium

Autor: Schweisheimer, W.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-348062>

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: 16.03.2025

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

pflichtungen im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes nachkommen können.

Bei der Finanzierung von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz ist im Interesse des Allgemeinwohles eine weitgehende und besser durchdachte Förderung notwendig, um das Risiko nachträglich erhöhter infrastruktureller und sozialer Nachfolgelasten zu mindern.

Beiden Landesentwicklungsplänen ist der Stadtrehabilitation Vorrang einzuräumen.

Ein Bundesrahmengesetz für Denkmalpflege im Sinne der Erhaltung und der funktionalen Integration historischer Bausubstanz ist zu schaffen.

Im Bundesbaugesetz wird eine Fortschreibung von Zweckentfremdungsverordnungen, Nutzungs-, Abbruch-, Neubau- und Modernisierungsgeboten empfohlen, um mit einem so verbesserten Instrumentarium intakte Quartiere schützen zu können.

Die Entschädigungspflichtschwelle (BBauE § 44) ist angesichts der Finanzlage der Gemeinden herabzusetzen.

Von unserem New-Yorker Korrespondenten

Dr. W. Schweisheimer, New York

Kreisförmige Wohnbauten als Kondominium

Luxus-Kondominium-Einheiten am Montauk-Golfklub bei New York

Einen eigenartigen Anblick gewähren die neuen Kondominiumbauten auf dem Gelände des Montauk Golf and Raquet Club. Wie eine Kette mit Anhängseln ziehen sie sich über die grüne Fläche. Insgesamt sind es 192 Luxus-Kondominium-Einheiten in sechzehn kreisförmigen Gebäuden.

Architekt dieser Bautengruppe ist Richard Foster, der Schöpfer des New York State Theater im Lincoln Center, des Science Center der Yale-Universität in New Haven, des New York State Pavillon auf der letzten New-Yorker Weltausstellung usw. Montauk ist am äußersten Ende von Long Island gelegen, der großen Insel vor der Bucht von New York.

Die steigende Beliebtheit von Kondominiumbauten hat jetzt auch auf diesen zu Groß-New York gehörenden Naturteil übergreifen. Die Häuser bestehen aus Redwood- und Rotzederholz. Die Wohnzimmer haben Decken mit freiliegenden

Eine Ergänzung und der Ausbau steuerrechtlicher Vorschriften, insbesondere die Steuerpräferenz für private Erneuerungsvorhaben, sind notwendig. Gleichzeitig wird eine Aufhebung der grauen Kreise empfohlen; dies läßt kostendeckende Mieten für Instandsetzung und Erhaltung erreichen.

Forderungen für den Herstellerbereich:

Flexible Elemente und Systeme sind zu entwickeln, die der Varietät und dem Maßstab menschlicher Existenz entsprechen. Bei Produktentwicklung sind verstärkt die Anforderungen aus Instandsetzung und Sanierung zu berücksichtigen. Öffentliche und private Bauherren werden aufgefordert, auf Schubladenentwürfe, Typenbauten und Bauten von der Stange zu verzichten.

Damit ökonomische Verselbständigungstendenzen einer Industrialisierung zugunsten von Umweltqualität kontrolliert werden können, ist die sofortige Einleitung einer gesellschaftsverantwortlichen Industrialisierungspolitik durch die Politiker notwendig.

Balken. Schiebbarer Glasuren führen in jeder Einheit zu einer privaten Terrasse mit Aussicht auf den Golfplatz und den Long Island Sound. Eine Treppe führt zum oberen Stockwerk, in dem sich die Schlafräume befinden.

Die als «Villen» bezeichneten Häuser haben je zwei oder drei Schlafzimmer. Die größeren Einheiten haben zwei Badezimmer und ein drittes Schlafzimmer, das von den anderen Schlafräumen getrennt ist. Dieses Zimmer kann als Gästezimmer benützt werden oder als privates Studio. Im Erdgeschoß befindet sich eine kleine Toilette («powder room») im Anschluß an das Wohnzimmer. Die Fußböden bestehen durchwegs aus Hartholzparkett, abgesehen von Küche und Badezimmer. Die Küchen sind vollständig auf Elektrizität eingestellt. Der Preis der Villen (jede für zwei Wohneinheiten bestimmt) bewegt sich nach der Größe zwischen 48 500 und 58 250 Dollar. Eine spezielle Bestimmung sagt, daß jeder Käufer eines Kondominiums berechtigt ist, aktives Mitglied des Montauk-Golfklubs zu werden. Das bedeutet Genehmigung, die Golfanlagen zu benutzen, das Klubhaus mit seinem Restaurant, einen großen Schwimmpool und die Tennisplätze des Klubs.

Ferner ist Sorge für leichte Finanzierung getragen, indem eine lokale Bank sich bereit erklärt hat, bis zu 75 % des Kaufpreises des Kondominiums als Anleihe zu geben.

Baustoffe

Enrico Giovanoli, Stäfa

Bauen mit mineralischen Baustoffen – ein Beitrag zur maßvollen Nutzung kostbarer Naturschätze

Die Entwicklungen auf dem Energiemarkt haben die Öffentlichkeit wachgerüttelt. Wir müssen uns heute vorwerfen, die sich bei ungehinderter weiterer Verschwendung abzeichnende Katastrophe nicht vorausgesehen und in unverantwortlicher Ignoranz den Dingen zu lange ihren Lauf gelassen zu haben. Da mehr als die Hälfte des Gesamtenergieaufwandes in der Schweiz für Raumheizung (über 70 % insgesamt zur Wärmeproduktion) verbraucht wird, werden Einsparungen in diesem Verbrauchssektor allgemein als erstrangig erkannt. Dies nicht zuletzt deshalb, weil das Verbrennen edler und nur in beschränkter Menge vorhandener Naturgüter als irreparabler Raubbau eingesehen wird. Demgegenüber steht indes die Tatsache, daß in unserem Klima im Winterhalbjahr die Beheizung unserer Aufenthaltsräume notwendig ist.

Als Wege zur Einsparung von Heizenergie gleich welcher Herkunft (Öl, Gas, Kohle, Holz, Elektrizität) bieten sich grundsätzlich drei verschiedene Möglichkeiten an: Anstrengungen der Wärmetechnik, Änderung unserer Gewohnheiten und auf Energieeinsparung ausgeichtetes Bauen.

Die Wärmetechnik kann schon bei der Gewinnung, dann beim Transport und zuletzt bei der Umwandlung der Energie beim Endverbraucher versuchen, den Wirkungsgrad zu erhöhen. Der Wirkungsgrad bei wärmetechnischen Verfahren und Apparaten ist allerdings vielfach bereits an den Grenzen des technisch Möglichen angelangt. Was indessen zukünftige Entwicklungen noch bringen könnten, zeigen beispielsweise drastisch die unter dem Druck der Öffentlichkeit erfolgreich entwickelten, gegenüber früheren Modellen «umweltfreundlichen» Ölbrenner mit höheren Wirkungsgraden.

Eine zweite Möglichkeit zur Energieeinsparung ist die Beschränkung auf den notwendigen Verbrauch unter Verzicht auf übergesetzte Komfortansprüche. Dies zu erreichen kann eine Frage der Gesetzgebung oder im schlimmsten Falle der Rationierung sein, bleibt aber zur Hauptsache eine Frage der Erziehung des einzelnen zu gesunder und durchaus zuträglicher Härte, was nach langen Jahren der Komfortverweichlichung allerdings schwierig durchzuführen sein dürfte.

Als dritter Weg bleibt die Reduktion des Heizenergieverbrauches durch wirksames Eindämmen der natürlichen Verluste beheizter Gebäude, ohne Einschränkung des gewohnten Komforts. Es sind hauptsächlich vier Faktoren, welche die Wärmeverluste bei Gebäuden

bedingen: Außenwände, Dach, Fenster sowie Undichtigkeiten. Die moderne Bautechnik kennt viele Lösungen der auftretenden Probleme. Jedoch sind auch hier Grenzen gesetzt: eine Lösung darf nicht untragbar teuer sein oder zuviel Platz beanspruchen, und die lebenswichtige Forderung nach hinreichender Zufuhr frischer Atemluft von außen steht der vollkommenen Abdichtung der Gebäude nach außen entgegen.

Eine hygienisch problemlose Verminderung der Wärmeverluste an Gebäuden muß sich deshalb in erster Linie auf verbessern der Wärmeisolation von Fassaden und Dach richten. Eine wesentliche Verbesserung der Isolation bei den Fenstern kann nur die konsequente Dreifachverglasung in Spezialkonstruktion bringen. Solche Lösungen sind wohl wirksam, aber teuer. Wesentlich wirtschaftlicher und technisch die einfachste Lösung ist die Reduktion des Fensterflächenanteils auf ein unserem Klima angepaßtes vernünftiges Maß. Dies bedeutet eine Erhöhung des Außenwandflächenanteils, aber auch eine gewisse Eingrenzung der Gestaltungsfreiheit des Architekten. Naturgegebene Beschränkung dieser Freiheit hat es indes schon immer gegeben, zum Beispiel auf dem Gebiet der Baustatik, wo die Sicherheit Grenzen setzt.

Die eminente Bedeutung gut isolierender Außenwände hat jedoch noch einen weiteren Grund: Am fertig erstellten Bauwerk ließe sich eine ungenügende Isolation bei Fenstern, Türen und Dach mit geringerem Aufwand korrigieren, als bei den Fassadenwänden. Aus diesem Grunde ist die Forderung, zum vornehieren beim Bauen nicht bloß eine hinreichende, sondern eine sehr gute Isolation anzustreben, sicher sinnvoll.

Vorab im Wohnungsbau ist indessen eine gute Außenwandisolation allein nicht genügend. Mit einer Außenwand aus leichten Isolierplatten (zum Beispiel Steinwollplatten) läßt sich eine solche in fast beliebigem Maße ausführen. Wird im Winter beispielsweise nachtsüber die Heizung ausgeschaltet, würden bei einem in dieser Art isolierten Haus die Außenwände in kurze auskühlen und die Raumtemperatur rasch absinken. Anders bei einer gut isolierenden, jedoch massiven, schweren Wand. Deren Wärmekapazität genügt, um bis zum Wiedereinschalten der Heizung die Raumtemperatur nicht unerträglich tief sinken zu lassen. Die klimatisierende Wirkung einer massiven Außenwand zeigt sich auch im Sommer, indem tagsüber bei geschlossenen Fenstern selbst bei größter Hitze die Wohnräume angenehm kühl bleiben.

Auch der Nachweis, daß bei massiv gebauten Häusern im Herbst wesentlich später mit heizen begonnen sowie im Frühjahr früher aufgehört werden kann, ist leicht zu erbringen. Massive, gut isolierende Außenwände bieten somit nicht nur die Möglichkeit, Energie einzusparen, sondern auch einen nicht zu unterschätzenden stabilisierenden Effekt auf das Raumklima. Der Komfort wird auf diese Weise parallel zur Brennstoffeinsparung merklich gesteigert.

